Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Überbauungsordnung
Schwarztorstrasse / Brunnmattstrasse
Meinen-Areal

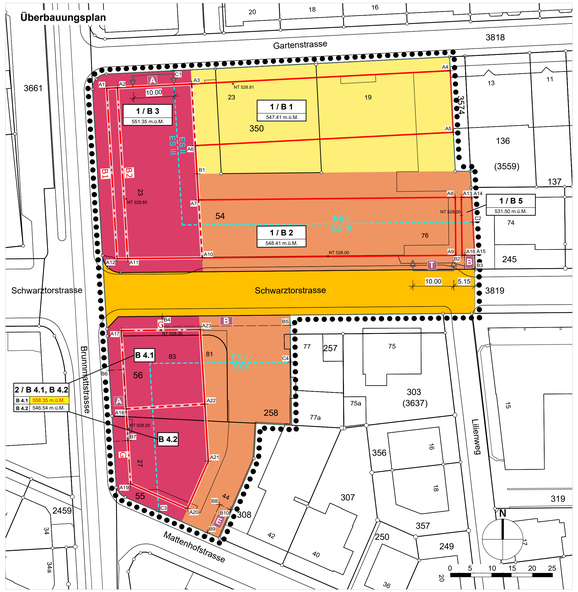
Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Aussenraumplan
- Aufhebung des Nutzungszonenplans vom 08.06.1975, Stand August 2017
- Aufhebung des Bauklassenplans vom 06.12.1987
- Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans vom 30.11.1995, Stand August 2017
- Aufhebung der Überbauungsordnung Mattenhof Teilplan West, Plan Nr. 1186/8 vom 25.09.1988, genehmigt am 20.02.1990
- Anhänge zur Überbauungsordnung
  1) Vorprojekt vom 2. Dezember 2019

Plan Nr. 1466 / 2
Datum 19.11.2020
Massstab 1 : 500

Stadtplaner Mark Werren

Format	128 / 85 cm
Software	PC / VectorWorks
Plangrundlagen	AV © GeoInformation Stadt Bern / Stand August 2017
KGL-Nr.	4200 Liniengrupp
Bearbeitung SPA	UKu / QNi / MSZ / MNi / SSt
Datename	4200_Meinen_UeO_MSZ_20200818_Auf.vwx



Legende Überbauungsplan

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Bereich für Wohnen
- Bereich für gemischtes Wohnen
- Bereich für Kernzonennutzungen
- ES II / ES III — Begrenzung Lärmempfindlichkeitsstufen ES
- Basiserschliessung
- T — Abschnitt für Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- A — Abschnitt für Ein-/Ausfahrt Anlieferung
- A — Anlieferung
- B — Abstellplatz für besondere Bedürfnisse
- E — Standort Entsorgungsstelle
- Baulinie
- Spezialbaulinie (**G** Gestaltungsbaulinie / **B** Baulinie mit besonderen Bestimmungen)
- Teilbaubereichsgrenze (Toleranz 3m nach Westen)
- 2 / B 4.x — Etappe / Baubereich . Teilbaubereich
- xxx.xx m.ü.M. — Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.
- A1 — Koordinatenpunkte

Hinweis

- NT 551.860 — Höhenkoten m ü. M. projektiert (NT = neues Terrain)

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV95

	E	N
A1	2599135.67	1199334.68
A2	2599138.26	1199334.81
A3	2599156.44	1199335.74
A4	2599219.68	1199338.99
A5	2599220.42	1199323.91
A6	2599157.35	1199320.67
A7	2599158.15	1199307.36
A8	2599220.89	1199308.00
A9	2599221.04	1199293.80
A10	2599159.00	1199293.16
A11	2599140.78	1199292.98
A12	2599138.18	1199292.95
A13	2599222.39	1199308.02
A14	2599224.95	1199308.04
A15	2599225.65	1199293.85
A16	2599223.15	1199293.83
A17	2599139.23	1199275.46
A18	2599140.38	1199256.23
A19	2599141.49	1199237.88
A20	2599155.43	1199231.82
A21	2599160.49	1199243.44
A22	2599159.65	1199257.39
A23	2599158.55	1199275.66
B1	2599157.76	1199313.74
B2	2599222.54	1199293.82
B3	2599225.68	1199290.42
B4	2599149.25	1199278.89
B5	2599180.55	1199276.69
B6	2599136.29	1199265.69
B7	2599140.90	1199248.48
B8	2599163.24	1199232.79
B9	2599160.26	1199225.91
B10	2599165.99	1199231.60
C1	2599151.92	1199338.97
C2	2599225.25	1199301.91
C3	2599148.38	1199231.06
C4	2599180.67	1199267.69

Überbauungsvorschriften

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und anderen Nutzungsplänen
[1] Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Enthält die Überbauungsordnung keine Regelung, gelten die Vorschriften der Grundordnung.
[2] Die Überbauungsordnung Quartierplanung Mattenhof Teilplan West vom 25. September 1988 wird für den Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung aufgehoben.
[3] Der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975[1] und der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987[2] werden für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung aufgehoben. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995[3] wird für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung geändert.

Art. 3 Art der Nutzung
[1] Der Baubereich B1 liegt in einem Bereich, der dem Wohnen dient. Dafür gelten die Vorschriften der Wohnzone W gemäss Artikel 19 Bauordnung (BO) vom 24. September 2006 (Stand: 1. August 2019)[4].
[2] Der Baubereich B2 liegt in einem Bereich, der dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen dient (gemischtes Wohnen). Im ersten Vollgeschoss und im strassenseitigen zweiten Vollgeschoss sind Wohnen, nicht störende Arbeitsnutzungen, Läden sowie dem Quartier dienende Nutzungen zulässig. Darüber ist nur Wohnen zulässig.
[3] Der Baubereich B3 und die Teilbaubereiche B4.1 und B4.2 liegen in einem Bereich, der der Förderung von Quartierzentren dient (Kernzonennutzungen). In den Untergeschossen und im ersten Vollgeschoss sind nur nicht störende Arbeitsnutzungen, Läden sowie dem Quartier dienende Nutzungen zulässig. Im zweiten Vollgeschoss sind Wohnen, nicht störende Arbeitsnutzungen sowie dem Quartier dienende Nutzungen zulässig. Darüber ist nur Wohnen zulässig.
[4] Im Baubereich B5 sind nur Kleinbauten zulässig.
[5] Betreutes Wohnen inklusive der dafür notwendigen Infrastruktur gilt als Wohnnutzung.

Art. 4 Mass der Nutzung, Bauweise
[1] Das Mass der Nutzung wird durch die Baubereiche und die im Überbauungsplan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion bestimmt.
[2] In Abweichung von Artikel 29 BO gilt im Baubereich B1 das Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden um nicht mehr als 2,50 m überragt, als Untergeschoss. Hauseingänge sind in diesem Untergeschoss uneingeschränkt zulässig.
[3] Es gilt die geschlossene Bauweise.

Art. 5 Baulinien, Baubereiche
[1] Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Gebäudelänge und -tiefe, Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände und vorspringende Gebäudeteile vor. Unter Vorbehalt von Absatz 6 und 7 dürfen keine Gebäudeteile über die Baulinien herausragen.
[2] Teilbaubereichsgrenzen unterteilen Baubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen. Es gilt die gegenseitige Anbaupflicht. Die übergreifenden Gebäudeteile unterliegen den Festlegungen für den Baubereich, zu dem sie mehrheitlich gehören.
[3] Die Gestaltungsbaulinie G definiert die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss. Die Baulinie mit besonderen Bestimmungen B1 definiert die Gebäudeflucht, an die ab dem zweiten Vollgeschoss gebaut werden muss. Die Gestaltungsbaulinie und die Baulinie mit besonderen Bestimmungen B gelten nur für Vollgeschosse.
[4] Die Baulinie mit besonderen Bestimmungen B2 bestimmt die Ausdehnung des Baukörpers im ersten Vollgeschoss. Zwischen der Fassade des ersten Vollgeschosses und der Fassadenflucht der oberen Vollgeschosse ist ein Zugangsbereich mit einem Luftraum von mindestens 4 m lichter Höhe offen zu lassen. Die Fassade des ersten Vollgeschosses darf keine Vor- und Rücksprünge aufweisen.
[5] Im Teilbaubereich B4.1 ist entlang der Schwarztorstrasse eine Arkade zulässig.
[6] Ausserhalb der Baubereiche sind nur Kleinbauten wie gedeckte oder ungedeckte Containerstandplätze und Fahrradabstellplätze sowie dergleichen zulässig, welche eine anrechenbare Grundfläche von 15 m² und eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Zudem sind gedeckte oder ungedeckte Sitzplätze (Pergolen) bis 20 m² zulässig. Entlang der Gartenstrasse sind ausserhalb des Baubereichs B1 auch Vordächer und Balkone zulässig. Die Vordächer müssen einen Strassenabstand von mindestens 1 m einhalten. Die Balkone dürfen maximal 0,50 m über die Baulinie hinausragen.
[7] Südlich des Baubereichs B1 dürfen die Treppen zur Erschliessung des ersten Vollgeschosses über den Baubereich B1 hinausragen.
[8] Befestigte Lagerflächen sowie fest montierte Sichtschutz- und Lärmschutzelemente sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.
[9] Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung können unterirdische Bauten bis an die Parzellengrenzen gebaut werden. Bestehende unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung (Parkplätze, Veloabstellplätze, Keller, Lagerräume) vollständig umgenutzt und umgebaut werden.
[10]Im Bereich für Wohnen darf ausserhalb des Baubereichs B1 eine Unterniveaubaute bis zur östlichen Grenze des Wirkungsbereichs reichen und in Abweichung von Artikel 37 BO das massgebende Terrain einschliesslich Erdüberdeckung bis 2,50 m überragen.

Art. 6 Geschosszahl, Gesamthöhe
[1] In den Baubereichen dürfen die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen die im Überbauungsplan eingetragenen Höhenkoten in m ü. M. nicht überschreiten.
[2] Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Höhe nicht beschränkt.
[3] Im Baubereich B3 und in den Teilbaubereichen B4.1 und B4.2 beträgt die Geschosshöhe des ersten Vollgeschosses mindestens 4 m.
[4] In den Baubereichen B2 und B3 sind auf dem Dach je zwei ungedeckte Aufenthaltsbereiche von je maximal 15 m² zulässig. Sie müssen strassenseitig von der Fassadenflucht mindestens 2 m zurückversetzt sein.

Art. 7 Gestaltung der Bauten
Für die Gestaltung und Materialisierung der Fassaden der Bauten ist das Kapitel «Materialisierung und Gestaltung» des Vorprojekts vom 2. Dezember 2019 (Anhang 1 zur Überbauungsordnung) massgebend. Im Baubewilligungsverfahren kann von den Vorgaben abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird. Bei guter Einordnung sind energiegewinnende Fassaden zulässig.

Art. 8 Dachgestaltung, Dachaufbauten
[1] Es sind nur Flachdächer zulässig.
[2] Im Baubereich B1 ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. In Abweichung von Artikel 32 BO werden überdeckte Aussenflächen, welche dem Aufenthalt dienen, bis insgesamt 10 % der darunterliegenden Geschossfläche nicht an die Grundfläche des Attikageschosses angerechnet. Das Attikageschoss ist entlang der Gartenstrasse fassadenbündig anzuordnen.
[3] Im Teilbaubereich B4.2 ist über dem obersten Vollgeschoss eine begehbare Dachterrasse und ein überdeckter, gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich zulässig. Der überdeckte Aufenthaltsbereich darf inklusive Erschliessung 90 m² Fläche nicht überschreiten. Auf der Dachterrasse sind zusätzlich Beschattungen wie Storen, Segelkonstruktionen oder Pergolen zulässig.

Art. 9 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung
[1] Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.
[2] Flachdächer von Hauptgebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Terrassen, extensiv zu begrünen. Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, reduziert sich die zu begrünende Dachfläche um das Mass der Solarinstallationen.
[3] Mindestens 15 % der Fläche des Wirkungsbereichs ohne Basis- und Detailerschliessung sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.

~~Art. 10 Stadtklima-Massnahme~~
~~In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich sind durch die Grundeigentümer Massnahmen zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas zu realisieren und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.~~

Art. 10 Aussenraumplan
[1] Der Aussenraumplan ist Bestandteil der Überbauungsordnung. Er legt die Aufenthaltsbereiche, die Bereiche für Spielplätze, die Typologie der Aussenräume und eine Fassadenbegrünung verbindlich fest.
[2] Vorgärten sind als Gärten mit Einfriedungen gemäss Artikel 11 BO zu gestalten. Zulässig sind nur Kleinbauten wie gedeckte oder ungedeckte Fahrradabstellplätze und Entsorgungseinrichtungen sowie Aufenthaltsbereiche, die sich in den Vorgarten integrieren und den Charakter des Quartier- und Strassenbildes wahren.
[3] Der Innenhof ist als stark durchgrünter Aussenraum mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden- und Gräserpflanzungen und einer zentralen Wiesen- und Rasenfläche zu gestalten. Die Wiesen- und Rasenfläche dient als grössere Spielfläche. Deren Fläche kann aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse auf 550 m² reduziert werden.
[4] Der Park ist als stark durchgrünter Aussenraum mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden- und Gräserpflanzungen zu gestalten. Die befestigten Flächen sind, wenn möglich, versickerungsfähig zu gestalten. Beim Baubereich B4 kann ostseitig, ab der Fassadenlinie gemessen, ein 3 m breiter Streifen durch die Nutzenden des ersten Vollgeschosses zum Aufenthalt beansprucht werden. Wird im Teilbaubereich B4.1 eine Arkade realisiert (vgl. Art. 5 Abs. 5 hiervor), kann die nördliche Begrenzung des Parks auf die Flucht des ersten Vollgeschosses zurückspringen.

Art. 11 Anzahl und Organisation der Abstellplätze, ~~Mobilitätskonzept~~
[1] Es dürfen maximal ~~95~~ Abstellplätze für Motorfahrzeuge gebäudeintern erstellt werden.
[2] In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen können Abstellplätze für besondere Bedürfnisse erstellt werden.
[3] Insgesamt sind mindestens 435 Fahrradabstellplätze zu erstellen, davon müssen mindestens 110 ebenerdig und in der Nähe der Hauseingänge sein.

Art. 12 Erschliessungsanlagen für den Verkehr
[1] Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Abschnitts zu erstellen.
[2] Für den Baubereich B3 und die Teilbaubereiche B4.1 und B4.2 sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen je eine Anlieferung zu erstellen. Deren Breite wird durch das manövriertechnisch nötige Mass bestimmt. Artikel 12 BO ist nicht anwendbar.
[3] Die Zu- und Wegfahrt zur Anlieferung im Baubereich B3 hat via Brunnmattstrasse zu erfolgen.
[4] Die bestehende Ein- und Ausfahrt für Lastwagen an der Mattenhofstrasse darf ab Fertigstellung der Baubereiche B1, B2 und B3 nur noch als Baustellenzufahrt zum Baubereich B4 benutzt werden.

Art. 13 Lärmschutz
[1] Es gelten die im Plan festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufen ES.
[2] Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind folgende Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:
a. Gebäudeinterner Warenumschlag bei Anlieferung im Baubereich B3 (bei geschlossenen Toren).
b. Haustechnische Anlagen sind im Innenhof nicht gestattet, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen (z.B. Entrauchung) und Zuluftfassungen für die Belüftung der Untergeschosse.

Art. 14 Entsorgung
[1] Grundsätzlich darf nicht mehr Regenabwasser in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden als vor der Inkraftsetzung der Überbauungsordnung.
[2] Im Vorland ist die Ableitung des Regenwassers in Abstimmung mit der Stadt Bern zu lösen.
[3] Für die Entsorgung von Kehricht, Papier/Karton und Grüngut sind Container vorzusehen. Für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in den Baubereichen B2 und B3 sind eigene Container vorzusehen.
[4] Für die Teilbaubereiche B4.1 und B4.2 ist nur in dem im Plan bezeichneten Bereich ein Containerstandplatz und/oder Unterflurbehälter zulässig.

Art. 15 Energie
[1] Der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf höchstens zu 25 % mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Andernfalls hat die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser der Neubauten mittels Anschluss an das Fernwärmenetz zu erfolgen.
~~[2] Auf den Dächern der Siedlung ist eine Solar- oder Photovoltaikanlage zu bauen.~~

Art. 16 Preisgünstiger Wohnraum
[1] Ein Drittel der Hauptnutzfläche für Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, darf der für die betreffende Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden.
[2] Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anfangskosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) liegen.
[3] Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.
[4] Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land beziehungsweise Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfliessen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.
[5] Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV; SR 842.1) können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

Art. 17 Inkrafttreten
Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

[1] NZP; SSSB 721.4
[2] BKP; SSSB 721.31
[3] SSSB 721.5
[4] ~~BO;~~ SSSB 721.1 ~~, Bauordnung, Stand 1. August 2019~~

Hinweise
Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept vom 1. Dezember 2020 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2020-1846 vom 9. Dezember 2020 genehmigt.
Der Gemeinderat hat den Nachtrag vom 31. August 2020 zur Sondernutzungsbewilligung vom 13. Juli 1981 zum Betrieb einer unterirdischen Verladerampe im Bereich der Schwarztorstrasse mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 1352 vom 16. September 2020 genehmigt.
Es liegt eine Vereinbarung betreffend Fussgängerführung an der Ecke Brunnmattstrasse/Schwarztorstrasse vom 28. August 2020 vor.
Es liegt ein Vorvertrag betreffend Nutzungsrecht am Überbaurecht vom 28. August 2020 vor.
Es liegt eine Vereinbarung betreffend Klimamassnahmen auf der Schwarztorstrasse vom 31. August 2020 vor.
Es liegt eine Vereinbarung betreffend Berechnungsmodell «Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt Bern– Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums» vom 27. März 2020 vor.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	07.01.2019 - 08.02.2019	
Mitwirkungsbericht:	26.03.2019	
Vorprüfungsbericht:	06.03.2020	
	1. Auflage	**2. Auflage**
Öffentliche Auflagen:	07.05.2020 - 05.06.20201	17.12.2020 - 22.01.2021
Publikation im Anzeiger Region Bern:	06.05.2020	16.12.2020
Einsprachen:	6	-
Einspracheverhandlungen:	11.06.2020, 16.06.2020, 23.06.2020, 11.08.2020	-
Erledigte Einsprachen:	1	-
Unerledigte Einsprachen:	5	-
Rechtsverwahrungen:	-	-
Gemeinderatsbeschluss Nr.:	1352 vom 16.09.2020	
Stadtratsbeschluss Nr.:	458 vom 19.11.2020	
Beschlossen durch die Stimmberechtigten:	- Ja: -, Nein: -	

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bern, den _____

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

Legende Aussenraumplan

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Vorgarten
- Innenhof
- Park
- Aufenthaltsbereich (Art. 44 BauV)
- Bereich für Kinderspielplätze (Art. 44 BauV)
- Bereich für grössere Spielflächen (Art. 46 BauV)
- Fassadenbegrünung

Hinweise

- Wiesen- und Rasenfläche
- Stauden- und Gräserfläche
- Chaussierte Fläche
- Befestigte Fläche
- Hartbelag
- Tiefgarage / Untergeschoss
- Baubereich des ersten Vollgeschosses
- Bänke
- Brunnen / Wasserspiel

Vorher

Nutzungszonenplan

Baukassenplan

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Ausschnitt UeO Mattenhof

Nachher

Legende

- Wohnzone (W)
- Wohnzone gemischt (WG)
- Dienstleistungszone (D)
- Industrie- und Gewerbezone (IG)
- Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften
- Überbauungsordnung (UeO)
- Baukasse 3
- Baukasse 4
- Baukasse 5
- Baukasse E, Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur
- Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften
- Überbauungsordnung (UeO)
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- Überbauungsordnung (UeO)