



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Änderungen gegenüber 1. öffentlicher Auflage



Überbauungsordnung

**Schwarztorstrasse /
Brunnmattstrasse**

Meinen-Areal

Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

19. November 2020

Inhaltsverzeichnis

01 Zusammenfassung	5
02 Ausgangslage und Planungsvorhaben	7
02.1 Lage des Planungsgebiets	7
02.2 Historische Quartierentwicklung	9
02.3 Anlass der Planung	11
02.4 Anforderungen an die Planung	11
02.5 Planungsablauf	13
03 Baurechtliche Grundlagen	14
03.1 Grundordnung	14
03.2 UeO Quartierplan Mattenhof, Teilplan West vom 25. 09. 1988	17
03.3 Quartierplanung, Stadtteil III, 2012	18
03.4 Stadtentwicklungskonzept, STEK 2016	19
03.5 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen	20
04 Städtebauliches Konzept	23
04.1 Städtebauliche Setzung	23
04.2 Vorprojekt Aussenraum	28
04.3 Mobilitätskonzept (Anhang 1)	30
04.4 Biodiversitätskonzept und Entsorgung	32
05 Planungsvorlage	34
05.1 Erläuterungen zur Überbauungsordnung	35
05.2 Kennwerte	42
06 Raumplanungsbericht nach Art. 47	51
Anhang (separate Dokumente)	66
Anhang 1 Meinen-Areal Mobilitätskonzept	66
Anhang 2 Fachgutachten Lärm	66

01 Zusammenfassung

Die dem Areal namengebende Metzgerei Meinen an der Brunnmattstrasse wird ihren Produktionsstandort verlagern. Gemäss STEK 2016 und Quartierplanung III von 2012 ist in diesem Gebiet ein Quartierzentrum vorgesehen, das einerseits Versorgungsfunktionen für das Quartier übernehmen kann, andererseits durch eine Aufwertung der Strassen- und Aussenräume eine Steigerung der Aufenthaltsqualität vorsieht.

Die Grundeigentümerin Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte (PAT-BVG) der fünf Parzellen südlich und nördlich der Schwarztorstrasse will auf dem Meinen-Areal eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Wohn- und Gewerbeüberbauung mit grosszügigen Freiflächen erstellen.

In den Jahren 2013/2014 wurde ein zweistufiges Studienauftragsverfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt des städtebaulichen Entwurfs wurde zum Vorprojekt weiterbearbeitet. Dieses überarbeitete Vorprojekt vom 02.12.2019 diente als Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung.

Das Meinen-Areal wird künftig entlang der Brunnmattstrasse einem Bereich für Kernzonennutzungen, entlang der Schwarztorstrasse einem Bereich für gemischtes Wohnen und entlang der Gartenstrasse einem Bereich für Wohnen zugewiesen. Die überhohen Erdgeschosse mit Verkaufsfläche, nicht störender Arbeitsnutzung und dem Quartier dienenden Nutzungen werden einen wesentlichen Beitrag zum Quartierzentrum leisten. Wohnnutzung in den Obergeschossen und attraktive Aussenräume (Innenhof und kleiner Park) ermöglichen urbanes Wohnen an bestens erschlossener Lage. Ein Drittel der Wohnnutzung wird als preisgünstiger Wohnraum erstellt.

Die Überbauungsordnung umfasst Überbauungsvorschriften, -plan und Aussenraumplan. Mit dem integralen Aussenraumplan wird der Flächensicherung gemäss Art. 46ff BauV und Qualitätssicherung der Freiraumgestaltung Rechnung getragen, die bei der baulichen Innenverdichtung eine immer anspruchsvollere und wichtigere Aufgabe zur langfristigen Sicherung der Freiräume wird.

Der Erlass der Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz der Stimmbevölkerung. Das Planungsverfahren umfasst eine öffentliche Mitwirkung, eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage und schlussendlich eine Volksabstimmung (Art. 88 BauG).

02 Ausgangslage und Planungsvorhaben

02.1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil III Mattenhof-Weissenstein. Im Süden wird der Perimeter durch die Mattenhofstrasse, im Westen durch die Brunnmattstrasse und im Norden durch die Gartenstrasse begrenzt. Im Osten grenzt es an bestehende Bebauung. Durch den Perimeter verläuft ungefähr mittig die Schwarztorstrasse. Das Planungsgebiet umfasst die nördlich der Schwarztorstrasse gelegenen Grundstücke Bern Gbbl.-Nr. III/54 und Gbbl.-Nr. III/350, Teile der Grundstücke Bern Gbbl.-Nr. III/3819 (Schwarztorstrasse) und III/3820 (Lilienweg) sowie die südlich der Schwarztorstrasse gelegenen Grundstücke Gbbl.-Nrn. III/55, III/56, und III/258. Die 7 Parzellen sind mit Ausnahme der Schwarztor- und Lilienstrasse (Stadt Bern) im Eigentum der Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte (PAT-BVG). Der Wirkungsbereich umfasst ca. 7'572m².

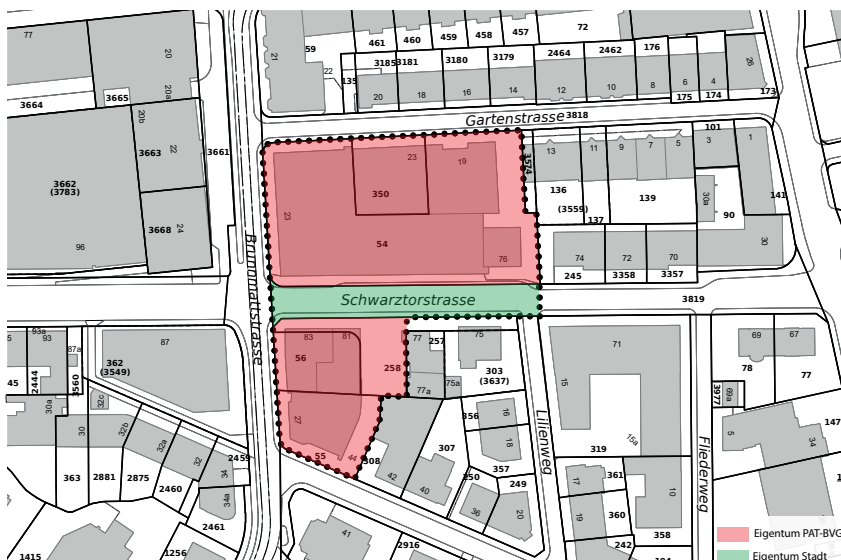


Abb. 1 Übersicht über den Planungserimeter (Quelle: GIS Stadt Bern)

Das Areal wurde früher hauptsächlich gewerblich- industriell genutzt, vor allem durch die Metzgerei Meinen (Meinen-Areal).



Abb. 2 Planungserimeter und Versorgungsstandorte (Quelle: GIS Stadt Bern)

Meinen-Areal

Die erste Meinen-Metzgerei wurde 1916 an der Gartenstrasse 4 eröffnet. An ihrem heutigen Standort besteht die Firma Meinen seit 1947. Damals wurde mit der ersten Bauetappe entlang der Nordseite der Schwarztorstrasse der Grundstein für die Fabrik mit zugehörigem Fabrikladen gelegt, welche heute den grössten Teil des Meinen-Areals, sowohl nördlich als auch südlich der Schwarztorstrasse, besetzt. Südlich der Schwarztorstrasse befindet sich an der Ecke Schwarztor-/Brunnmattstrasse (GbbI.-Nr. III/56, vgl. Abb. 1) zudem ein Wohn- und Gewerbehause, welches im Erdgeschoss durch eine «Design-Börse und Brockenstube» belegt wird. Ein Grossteil des Wirkungsbereichs ist bereits heute unterbaut durch eine Verladehalle.

Erschliessung / Verkehr

Dank der zentralen Lage befinden sich die Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten und Spital in unmittelbarer Nähe des Meinen-Areals. Das Areal ist für sämtliche Verkehrsarten bestens erschlossen. Die Effinger-, Brunnmatt- und Schwarztorstrasse stellen die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung sicher. Die Autobahnzubringer Neufeld und Forsthaus sind in wenigen Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem die Haltestellen der Tramlinien Nrn. 7 und 8 (Effingerstrasse), Nr. 6 (Brunnmattstrasse) sowie der Buslinie 17 (Schwarztor- resp. Effingerstrasse). Mit dem öffentlichen Verkehr ist der Bahnhof Bern in ca. 6 Minuten erreichbar. Über die Quartierstrassen ist das Areal zudem bestens mit dem umliegenden Quartier vernetzt.

02.2 Historische Quartierentwicklung

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts zeichneten sich die heutigen Westquartiere, zu denen auch das Mattenhofquartier gehört, durch eine relativ dichte Besiedlung und gleichzeitig einen ländlichen Charakter mit mehreren Gutshöfen aus. Wasserläufe begünstigten die Ansiedlung von wasserabhängigen Gewerben wie Müllereien und Färbereien. Kurz vor der Mitte des 19. Jahrhunderts setzte die Vorstadtbebauung ein.

Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts war in der Stadt aufgrund der Wahl zur Bundeshauptstadt und dem Anschluss an das Eisenbahnnetz eine allgemeine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Die in der Folge einsetzende Bautätigkeit konzentrierte sich zuerst auf die Gebiete westlich der Stadt und somit auch auf das Mattenhofquartier.

Nach der Wirtschaftskrise der 1880er Jahre nahmen die Bautätigkeit und parallel dazu auch das Bevölkerungswachstum noch einmal massiv zu. In diese Zeit fielen auch zahlreiche Fabrikgründungen und die Erstellung mehrerer Schulhäuser, wie beispielsweise das Brunnmattschulhaus. Nach 1919 verdichtete sich die Siedlungsstruktur im Quartier weiter. Aus dieser Zeit stammen beispielsweise die längeren Miethausreihen entlang der Effingerstrasse. In den 1950er und 60er Jahren kamen für diese Zeit typische Verwaltungsbauten hinzu.

So präsentiert sich das Quartier heute sehr heterogen – im Vergleich zu anderen Quartieren der Stadt – durch eine grosse Differenzierung der Baulalter, der Bautypen, -formen und -materialien sowie der Nutzungen.



Abb. 3 Übersichtsplan von 1884 (Quelle: GIS Stadt Bern)



Abb. 4 Übersichtplan von 1914 (Quelle: GIS Stadt Bern)

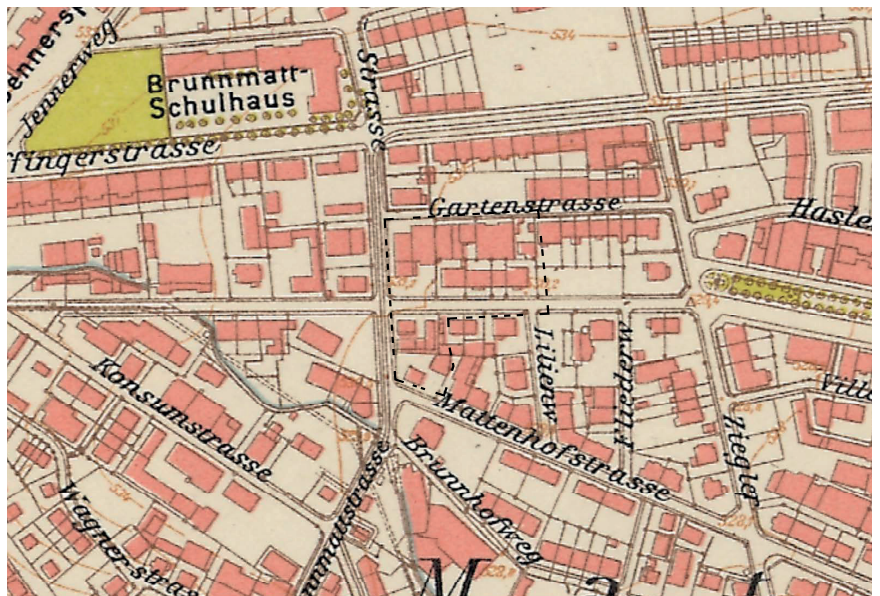


Abb. 5 Übersichtplan von 1941 (Quelle: GIS Stadt Bern)

02.3 Anlass der Planung

Die PAT-BVG will auf dem Meinen-Areal eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Wohn- und Gewerbeüberbauung mit grosszügigen Freiflächen erstellen.

Das Bauprojekt umfasst den Rückbau der bestehenden Bebauung. Die Untergeschosse müssen aufgrund des schwierigen Baugrunds erhalten bleiben. Sie werden in die Neubebauung integriert.

Es sind zwei Etappen vorgesehen, die parallel entwickelt werden. Etappe 1 umfasst die Parzellen Gbbl.-Nr. III/54 und Gbbl.-Nr. III/350 nördlich der Schwarztorstrasse. Etappe 2 umfasst die Parzellen Gbbl.-Nrn. III/55, III/56, und III/258 südlich der Schwarztorstrasse.

Die Stadt Bern wünscht eine Aufwertung des Quartiers an diesem Ort, da die geplante Entwicklung des Meinen-Areals einen wesentlichen Beitrag zur Ausbildung eines Quartierzentrums, gemäss der Quartierplanung III (vgl. Kap. 3.3), leistet.

Aus baurechtlicher Sicht resultiert aus dem Vorhaben eine Nutzungsänderung, für welche eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung nötig ist.

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) kann die beabsichtigte Arealentwicklung umgesetzt werden. Der Aussenraum kann damit aufgewertet und die Erschliessung und Anlieferung optimal geregelt werden.

02.4 Anforderungen an die Planung

Städtebau

Um die Stärkung des Stadtgebiets an der Kreuzung Brunnmatt-/Schwarztorstrasse als ein Quartierzentrum (vgl. Kap. 3.3) zu erreichen, soll die Brunnmattstrasse zwischen Mattenhof- und Effingerstrasse einen in Bezug auf die räumliche Proportionierung platzartigen Charakter erhalten. Dies soll bei der Neubebauung des Meinen-Areals durch die Zurückversetzung des ersten Vollgeschosses (EG) erreicht werden.

Die im Quartierplan beabsichtigte Attraktivierung des Strassenraums kann unter anderem durch die gezielte Festlegung der Gebäudeflucht gegenüber dem öffentlichen Raum gestärkt werden. Etappe 1 befindet sich in Bezug auf die Gebäudefluchten in einem Übergangsbereich. Die Gebäudeflucht wird analog der westlich angrenzenden Bebauung in den Obergeschossen übernommen. Das Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) dagegen nimmt die Gebäudeflucht der östlich des Meinen-Areals bestehenden Bebauung auf. Dadurch wird eine Kontinuität der Gebäudeflucht auf der Strassenebene erreicht und der den im Erdgeschoss vorgesehen publikumsorientierten Nutzungen vorgelagerte öffentlich zugängliche Aussenraum angemessen vergrössert.

Frei- und Aussenraumgestaltung

Es wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit den differenzierten Freiraumtypen Plätze / Strassenräume / Arkadenbereiche / Grünflächen / Hofräume und deren Nutzung als öffentliche / halböffentliche / private Freiräume verlangt. Die Freiräume können auf verschiedenen Ebenen liegen; Dachflächen sollen für die Freiraumgestaltung (z.B. für die Spielflächen) genutzt werden.

Planungsrechtlich müssen gem. Art. 43ff BauV in den Projekten Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere zusammenhängende Spielfläche nachgewiesen werden.

Massnahmen zur ökologischen Aufwertung des Meinen-Areals werden erwartet. Das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern ist anzuwenden.

Nutzungsart und -mass

Das Meinen-Areal soll in Richtung Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden. Die Nutzungsart und -anordnung auf dem Areal soll dabei die Funktion des Gebiets Brunnmatt als Quartierzentrum stärken, damit es zu einem Konzentrationspunkt der Versorgung und zu einem Identifikationsort des umliegenden Quartiers wird.

Die Lagegunst für publikumsorientierte und dem Quartier dienende Nutzungen im 1. Vollgeschoss soll ausgeschöpft werden. Voraussichtlich wird im Untergeschoss ein Grossverteiler mit zirka 800 m² Verkaufsfläche entstehen.

Preisgünstiger Wohnungsbau und Anforderungen an die Wohnungen

Ein Drittel der Hauptnutzfläche HNF Wohnen ist gemäss Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» dem preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) liegen.

Die preisgünstigen Wohnungen werden dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

Verkehr

Die Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts 2016 (STEK 2016) zum künftigen Modalsplit sind umzusetzen. Ein Mobilitätskonzept soll die entsprechenden Nachweise und Massnahmen aufzeigen, wie die Arealerschliessung für motorisierten Verkehr und für Fuss- und Veloverkehr erfolgen sowie der ruhenden Verkehr und die Anlieferung geregelt werden.

02.5 Planungsablauf

Qualitätssicherndes Verfahren

- 2013/14 Wettbewerbs-Ausschreibung im Studienauftragsverfahren 2stufig, als öffentliche Ausschreibung, selektives Verfahren mit Präqualifikation für 8-10 Planungsteams
- 2015 Wettbewerb Stufe 1: „Bericht des Beurteilungsgremiums“ zu 2stufigem Studienauftrag mit dem Siegerprojekt von GWJ/ASTOC aus 8 teilnehmenden Planungsteams.
- 2016 Wettbewerb Stufe 2: Projektbeschreibung und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums für die Erarbeitung der Nutzungsplanung
- 2016 Siegerprojekt als «Richtprojekt» für die Erarbeitung des Vorprojekts bestimmt
- 2019 Vorprojekt vom 02.12.2019 durch die Sieger des Studienauftrags ausgearbeitet

Planungsvorlage

Gestützt auf den städtebaulichen Entwurf erarbeitete das Stadtplanungsamt gemeinsam mit der Bauherrschaft die Planungsvorlage. Diese bildet die Grundlage für nachfolgende Bauprojekte.

03 Baurechtliche Grundlagen

03.1 Grundordnung

Nutzungszonenplan

Die Parzellen Gbbl.-Nrn. III/54 und III/350 liegen in der Industrie- und Gewerbezone. Südlich der Schwarztorstrasse ist die Parzelle Gbbl.-Nr. III/56 grösstenteils der Dienstleistungszone, der kleinere Teil sowie die Parzellen Gbbl.-Nr. III/55 und III/258 der gemischten Wohnzone zugewiesen.

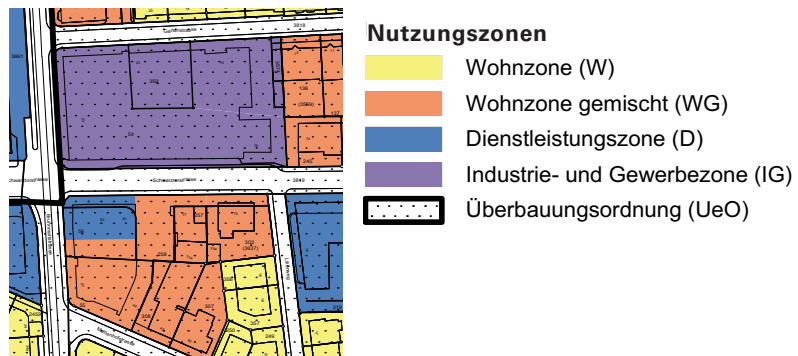


Abb. 6 Auszug aus dem Nutzungszonenplan der Stadt Bern bisher (Quelle: CAD Stadt Bern)

Neu werden Bereiche für Wohnen, gemischtes Wohnen und Kernzonennutzungen festgelegt. Der Nutzungszonenplan wird für den Wirkungsbereich der UeO aufgehoben.

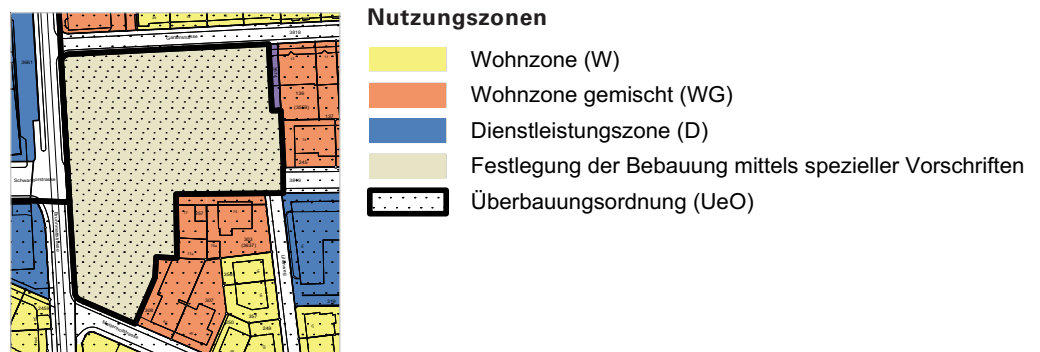
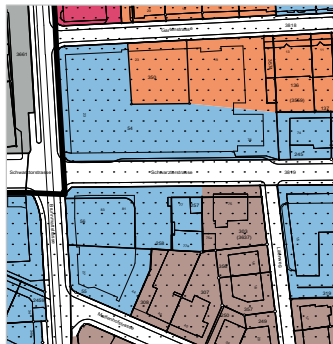


Abb. 7 Auszug aus dem Nutzungszonenplan der Stadt Bern neu (Quelle: CAD Stadt Bern)

Bauklassenplan

Der Bauklassenplan definiert das Mass der Nutzung. Die Parzellen Gbbl.-Nrn. III/54, III/55 und III/56 sind der Bauklasse 4 zugewiesen. Die Parzelle Gbbl.-Nr. III/350 der Bauklasse 3 und die Parzelle Gbbl.-Nr. III/258 teilweise der Bauklasse 4 und der Bauklasse E zugewiesen.



Bauklassen






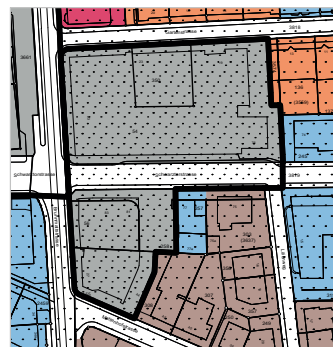
-  Bauklasse 3
-  Bauklasse 4
-  Bauklasse 5
-  Bauklasse E, Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur
-  Überbauungsordnung (UeO)

Abb. 8 Auszug aus dem Bauklassenplan der Stadt Bern bisher (Quelle: CAD Stadt Bern)

Neu werden keine Bauklassen sondern Höhenkoten festgelegt. Das höchste Gebäude unterschreitet die 30 m-Grenze. Der Bauklassenplan wird für den Wirkungsbereich der UeO aufgehoben.



Bauklassen







-  Bauklasse 3
-  Bauklasse 4
-  Bauklasse 5
-  Bauklasse E, Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur
-  Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften
-  Überbauungsordnung (UeO)

Abb. 9 Auszug aus dem Bauklassenplan der Stadt Bern neu (Quelle: CAD Stadt Bern)

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Die massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung sind im Lärmempfindlichkeitsstufenplan geregelt.

Entlang der Schwarztorstrasse und im ganzen nördlichen Teil des Wirkungsbereichs galt bisher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, ansonsten ES II.

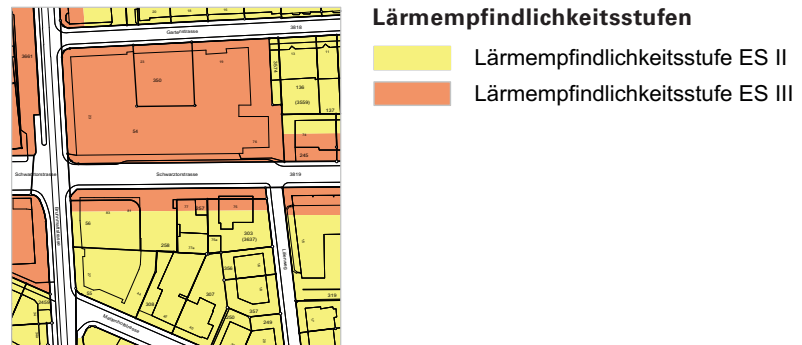


Abb. 10 Auszug aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern bisher (Quelle: CAD Stadt Bern)

Neu wird im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung nur entlang der Brunnmattstrasse und der Schwarztorstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. In Etappe 1 entlang der Brunnmattstrasse wird eine grössere Tiefe gewählt, so dass die Anlieferung innerhalb der ES III zu liegen kommt (vgl. Kap. 4.3).

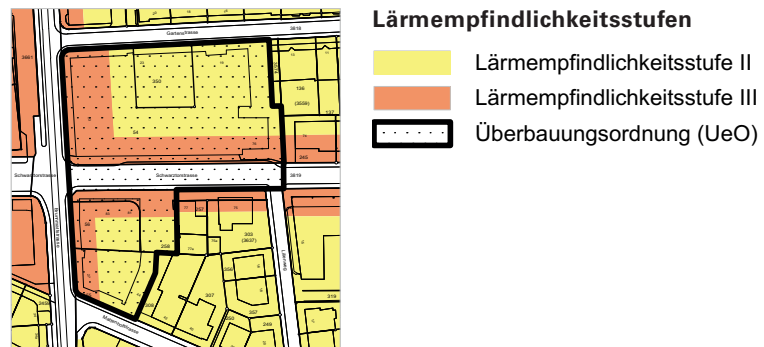
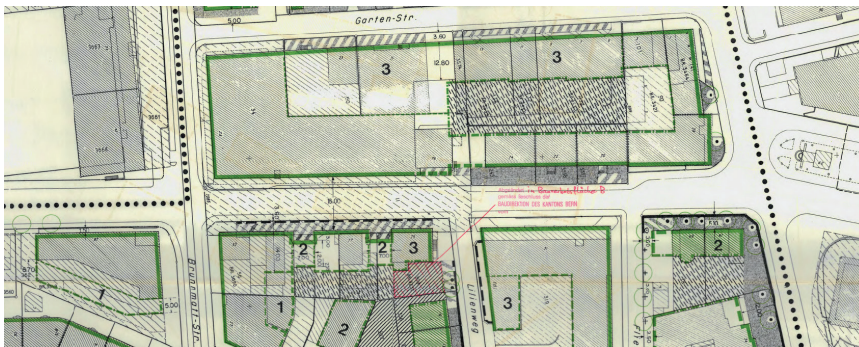


Abb. 11 Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern neu (Quelle: CAD Stadt Bern)

03.2 UeO Quartierplan Mattenhof, Teilplan West vom 25. 09. 1988

Für das Meinen-Areal gilt heute die Überbauungsordnung Quartierplanung Mattenhof, Teilplan West vom 25. 09. 1988. Sie regelt neben Baulinien im Wesentlichen die Bebauungs- und Freiraumstruktur.

Sie wird für den Wirkungsbereich der UeO aufgehoben.



UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1
Zweck

Die Überbauungsordnung Mattenhof bezweckt eine geordnete Entwicklung des Quartiers. Bauliche Eingriffe aller Art sollen dem städtebaulichen Gesamtbild, der erhaltenen und schützenswerten Bausubstanz und dem wertvollen Grünbestand Rechnung tragen.

Art. 2
Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Sowohl Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften nicht anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan mit Teilbauordnung, Baukassenplan mit Teilbauordnung, Bauordnung).

Art. 3
Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für die in Überbauungsplan unrandeten Gebiete.

Art. 4
Baulinien

- Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Abs. 2 bis 5 umschrieben.
- Strassenbaulinien bestimmen den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Strassen.
- Stellungsbauhallen definieren die Gebäudehöhe, an die angeschlossen werden muss.
- Rückgriffe und seitliche Baulinien begrenzen die Baufelder. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände vor.
- Baufeldbaulinien gehen die Linie an, bis zu der gebaut werden darf, sofern nicht weitergehende allgemeine Abstands- und Höhenvorschriften bestehen.
- Grünbauhallen, zwischen Strassenbaulinien und Grundstückbaulinien ist ein öffentlicher Durchgang offenzubehalten. Die Niveau ist den den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumlage anzupassen. Die Durchgangshöhe hat mindestens 3,0 m zu betragen.

Art. 5
Geschosszahl, Gebäudehöhe

- Die Geschosszahl ist entsprechend der Planentwurf in entsprechenden Baufeld beschränkt.
- Zielvorgaben legen den Geltungsbereich der Geschosszahl- und Gebäudehöhenbeschränkungen fest.

Art. 6
Bauverbotsflächen

- In den Bauverbotsflächen A ist die Erstellung baubewilligungspflichtiger ober- und unterirdischer Bauten und Anlagen (inklusive Verkehrsflächen) untersagt.
- In den Bauverbotsflächen B sind baubewilligungspflichtige oberirdische Bauten und Anlagen (inklusive Verkehrsflächen) untersagt.
- Von verboten gemäss Abs. 1 und 2 ausgenommen sind Balkone, Terrassen, Wintergärten und dergleichen.

Art. 7
Begrüpfungspflicht für Flachdächer

Die Flachdächer entsprechend bezeichneten Bauten sind in Fall von wesentlichen Gebäuden oder Neubauten zu begrünen. Zulässig sind einzelne Hortbereiche zur Schaffung von Aussenruhezonen und Loggias, Terrassen.

Art. 8
Wertschutz Bauten

Die in Überbauungsplan als geschützt gekennzeichneten Bauten sind in ihrem Bestand geschützt. Die historisch oder künstlerisch wertvollen Baustrukturen, insbesondere die Fassaden, Dächer, Brüstungen und Geschoßkanten dürfen nicht abgebrochen oder verändert werden.

Der für ihre Erhaltung massgebende Aussenraum ist in gleichen Sinne geschützt.

Bauliche Veränderungen sind möglich, sofern sie den Schutzgedanken nicht widersprechen. Sie unterliegen der Baubewilligungspflicht und sind in Sinne einer Voranfrage mit der städtischen Denkmalpflege zu besprechen. Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen. Die Gemeinde kann eine solche Restaurierung mit finanziellen Beiträgen unterstützen.

Nele Wiederaufbau, z.B. nach einem Naturereignis, sind die wesentlichen Gebäudeelemente, wie Vollmauer, geschlossene Arkaden, Massivität, Material, Dachform, zu rekonstruieren.

Art. 9
Erhaltenswerte Bauten

- Die in Überbauungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Bauten sind wertvoll, für das Quartier charakteristische Gebäude, deren Erhaltung angestrebt ist.
- Der für ihre Erhaltung massgebende Aussenraum ist in gleichen Sinne zu erhalten.
- Bauliche Veränderungen unterliegen der Baubewilligungspflicht und sind in Sinne einer Voranfrage mit der städtischen Denkmalpflege zu besprechen. Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen. Die Gemeinde kann eine solche Restaurierung mit finanziellen Beiträgen unterstützen.
- Aus wichtigen Gründen kann der Ersatz eines an sich erhaltenswerten Gebäudes zugestimmt werden. Der Gestaltung des Neubaues sowie dessen Einbindung ins Strassenbild ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sofern die Umgebung von geschichtlich oder erhaltenswerten Bauten dies verlangt, können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen und Auflagen zum Schutz oder zur Einbindung von historischen Bauflächen, Brüstungen, Geschoßkanten und Dachformen erlassen werden.

Art. 10
Vorgärten

- Besonders wertvolle Vorgärten sind im Plan entsprechend bezeichnet. Veränderungen, die den Bestand gefährden oder die sich nachteilig auf das Strassenbild auswirken, sind nicht gestattet.
- Zufolge zur Wiederherstellung, im Zusammenhang mit einem Neubau oder Umbau des zugehörigen Gebäudes ist ein Vorgraben anzulegen. Befindliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind aufzuheben. Die Gestaltung der Anlage soll dem Charakter des jeweiligen Strassenzuges angepasst werden.

Art. 11
Einfriedigungen

- Schutz, die im Plan bezeichneten Einfriedigungen sind zu erhalten. In Falle von Unfallschäden ist der Besitzer verpflichtet der Einfriedigung unter Berücksichtigung der Gesamtwirkung im Strassenraum zu wahren.
- Erstellung/Rekonstruktion: Wo im Plan bezeichnet, sind im Zusammenhang mit dem Neubau oder wesentlichen Umbau des zugehörigen Gebäudes neue Einfriedigungen zu erstellen. Die Gestaltung hat sich dem Gesamtcharakter des Strassenraumes anzupassen.
- Soweit Zufahrten zulässig sind, muss die Einfriedigung unter Wahrung des Gesamtcharakters angepasst werden.

Art. 12
Baumschutz

- Besonders schutzwürdige Bäume an strassenräumlich wichtigen Stellen dürfen weder gefällt noch durch Schnitt oder beschwerliche Arbeiten beeinträchtigt werden. Bei natürlicherem Abgang sind sie zu ersetzen.
- Für erhaltenswerte Bäume gelten die Schutzvorschriften des Abs. 1. Der Ersatz eines erhaltenswerten Baumes und eine Verschiebung des Standort innerhalb der näheren Umgebung sind nicht zulässig, wenn dies überwiegend öffentliche und private Interessen erfordern.
- Öffentliche Alleen und Baumflanzungen sind im Rahmen der Vorschriften der Bauordnung geschützt.
- So im Plan entsprechend bezeichnet, sind bei Neu- und Umbau neue Bäume zu pflanzen. Der genaue Standort ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplanungsausschuss anzugeben.
- Neue Bäume auf öffentlichem Grund, in entsprechendem bezeichneten Bereich ist eine Baumflanzung vorgesehen.

Art. 13
Öffentliche Fussgängerbereiche

- Der Überbauungsplan legt nur neue, im Zeitpunkt der Auflage noch nicht bestehende Anlagen fest.
- Fussgängerzone: Es ist eine mindestens 1,50 m breite öffentliche Fussgängerzone zu gewährleisten. Sofern im Überbauungsplan entsprechend bezeichnet, kann von der Linienführung seitlich im festgelegten Mass abgewichen werden.

Art. 14
Bestehende Vorschriften

- Soweit nicht anders bezeichnet, sind alle bestehenden Überbauungsordnungen und Baulinien aufzuheben.
- Für die im Plan bezeichneten Gebiete behalten geltende Überbauungsordnungen ihre Gültigkeit.

Art. 15
Spätere Planänderungen

Planänderungen, welche die Grundordnung bezüglich Art und Mass der Nutzung nicht antasten, können durch den Stadtrat beschlossen werden.

Art. 16
Inkraftsetzung

Die Überbauungsordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch die kantonale Bauverwaltung in Kraft.

Abb. 12 Ausschnitt Überbauungsordnung Quartierplanung Mattenhof, Teilplan West vom 25. 09. 1988

03.3 Quartierplanung, Stadtteil III, 2012

Für den Stadtteil Mattenhof – Weissenbühl ist der Quartierplan III von 2012 behördenverbindliches Planungsinstrument.

Das grosse Umstrukturierungspotenzial des Meinen-Areals für bauliche Verdichtung in Richtung Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen wird explizit erwähnt. Die Integration von Versorgungsfunktionen und Dienstleistungsnutzungen entspricht der zentralen Lage des Gebiets und ist unter der Voraussetzung höherer Wohnanteile erwünscht.

Für das Gebiet Brunnmatt wird festgehalten, dass ein neues Quartierzentrum als Identifikationsort und Treffpunkt entstehen soll; ein platzartiger Bereich mit Aufenthaltsqualitäten soll geschaffen werden.

- POTENZIALE**
- Gebiete mit hohem städtebaulichem/funktionellem Entwicklungspotenzial
 - Gebiete für Mischnutzung
 - Gebiete mit langfristigem Entwicklungspotenzial
 - Optional für Mischnutzung
 - Freiräume mit Entwicklungspotenzial
 - Parkanlagen, Spielplätze und zweckgebundene Freiraumanlagen
 - Plätze und Aufenthaltsorte mit Entwicklungspotenzial
 - Stadtteilzentrum
 - Quartierzentrum
 - Stadtteilprägende Elemente mit Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial
 - Tram Region Bern, Erweiterung Linienführung
 - Siedlungsråder aufwerten
 - Strassenräume aufwerten
 - Strassenraumprägende Bäume / Alleen kompletieren

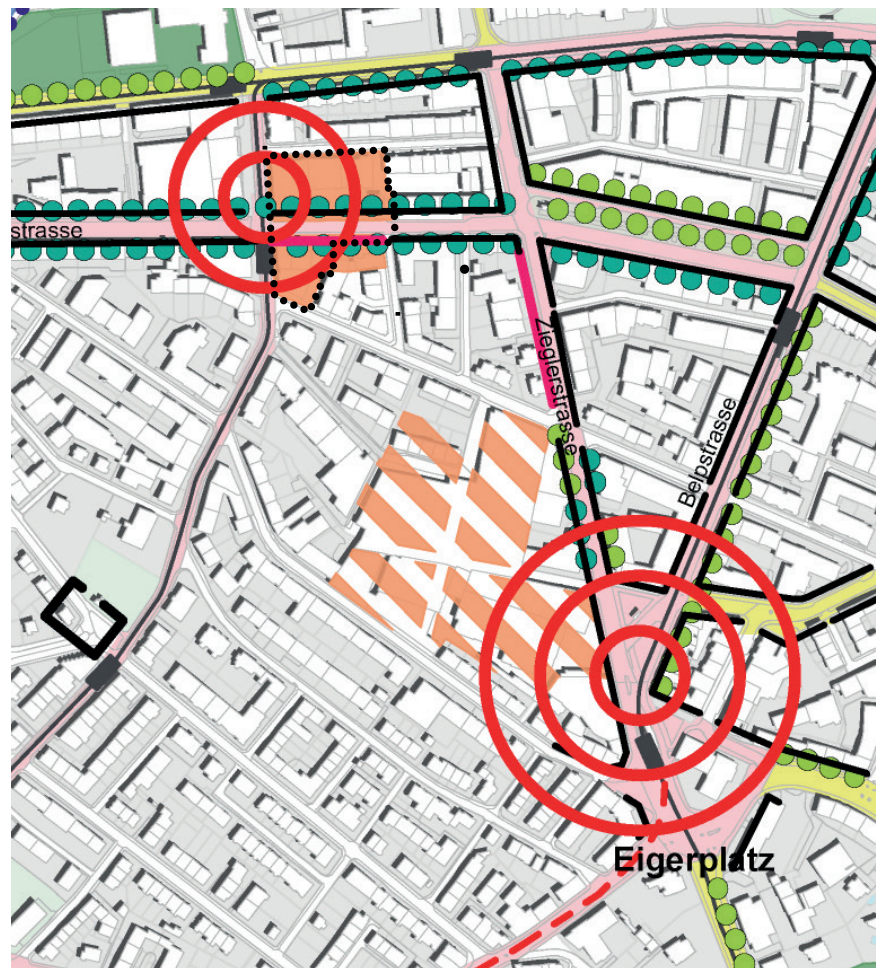


Abb. 13 Ausschnitt aus Quartierplan Stadtteil III, mit Wirkungsbereich UeO (Quelle: Stadtplanungsamt, Stadt Bern)

03.4 Stadtentwicklungskonzept, STEK 2016

Aus der zentralen Leitidee der grünen Wohn- und Arbeitsstadt leiten sich die Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts (STEK 2016) ab. Für das Meinen-Areal liegt der Fokus insbesondere auf der Siedlungsentwicklung nach innen. Das STEK 2016 ist behördenverbindlich, daher soll mit der vorliegenden UeO einen Beitrag an die Umsetzung der folgenden Zielsetzungen des STEK 2016 geleistet werden.

Bis 2030 wird ein Bevölkerungswachstum von 12% angestrebt, dies in Kombination mit einem moderaten Anstieg der Beschäftigten. Ziel ist es, für die verschiedenen Bedürfnisse Wohnraum zu schaffen, preiswerten und gemeinnützigen Wohnungsbau im Sinne der Wohninitiative zu fördern und eine gute Nutzungsdurchmischung zu erreichen.

Die öffentlichen Räume sollen aufgewertet werden. In diesem Sinne wird im Bereich des Meinen-Areals die Umgestaltung der Brunnmattstrasse zu einem Quartierzentrum angestrebt. Es sollen neue Grün- und Freiräume geschaffen werden, dies auch im Hinblick auf eine Verbesserung der Biodiversität und des Stadtklimas.

Im Bereich Verkehr wird eine Veränderung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs angestrebt. Insbesondere der Veloverkehr soll gemäss Vorgabe STEK 2016 gefördert werden. Ein Teil der Umsetzung dieser Zielsetzung ist die Einführung des Velogegenverkehrs auf der Schwarztorstrasse.

03.5 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Grundwasserschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern liegt das Areal im Gewässerschutzbereich Au. Der Bereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Auf dem Areal befinden sich zudem drei Vertikalfilterbrunnen.

Im Bauperimeter herrscht ein Grundwasserstockwerkbau. Der freie Grundwasserspiegel des oberen Grundwasservorkommens steht ca. 5 m unter dem Strassenniveau an. Das untere Grundwasservorkommen in einer Tiefe von ca. 20 m ist gespannt, es wird durch eine darüber liegende undurchlässige Schicht gestaut. Gemäss aktuellen Messungen liegt dessen tatsächlicher Grundwasserspiegel (artesisch gespannt) mindestens 1 m über dem Strassenniveau. Eine Reduktion des Überlagerungsdrucks durch den Rückbau bestehender Gebäude oder durch Aushubarbeiten können im Bauzustand zu einer ungenügenden Auftriebssicherheit führen, was eine spezialisierte Planung erfordert.

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (Velohauptroute)

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK II, durch Kanton genehmigt am 23. Mai 2017) der Region Bern-Mittelland weist die Schwarztor- und die Effingerstrasse als Velohaupttrouten aus. Mit der Einführung des Velogegenverkehrs auf der Schwarztorstrasse hat die Stadt Bern diese Massnahme umgesetzt. Darüber hinaus macht das RGSK keine für die Planung im Wirkungsbereich der UeO relevanten Aussagen.

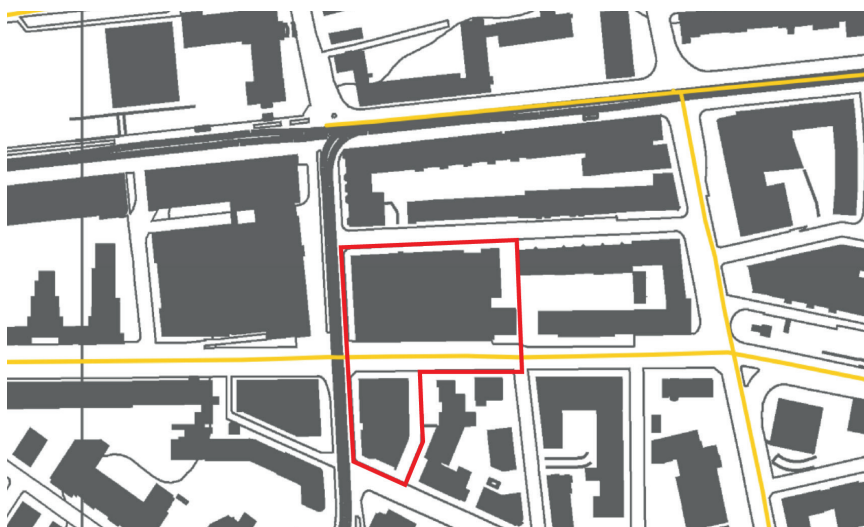


Abb. 14 Auszug aus dem RGSK II Bern-Mittelland mit den geplanten Velohaupttrouten (gelb) und dem Wirkungsbereich der UeO. (Quelle: Geoportal Region)

Störfallvorsorge

Gemäss Konsultationskataster des Kantons liegt der Wirkungsbereich der UeO am Rand des Konsultationsbereichs der Swisscom Schweiz AG.

Für Durchgangsstrassen ist der Grenzwert von DTV $\geq 20'000$ Fahrzeugen/Tag (FZ/Tag) massgebend. Die Durchgangsstrassen im Bereich des Meinen-Areals (Effingerstrasse, Schwarztorstrasse, Brunnmattstrasse, Mattenhofstrasse) weisen eine deutlich tieferen DTV auf. Entsprechend wird auch kein Konsultationsbereich ausgeschieden.

Gemäss Auskunft des kantonalen Labors resultiert durch die Swisscom Schweiz AG aufgrund der im Betrieb vorhandenen Stoffe und Mengen keine besondere Gefährdung für das Meinen-Areal. Deshalb ist aus Sicht des kantonalen Labors keine Risikorelevanz gegeben und eine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge ist nicht notwendig.

Da um das Meinen-Areal derzeit kein Konsultationsbereich Strasse ausgeschieden ist, ist die Risikorelevanz nicht gegeben und eine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge nicht notwendig.

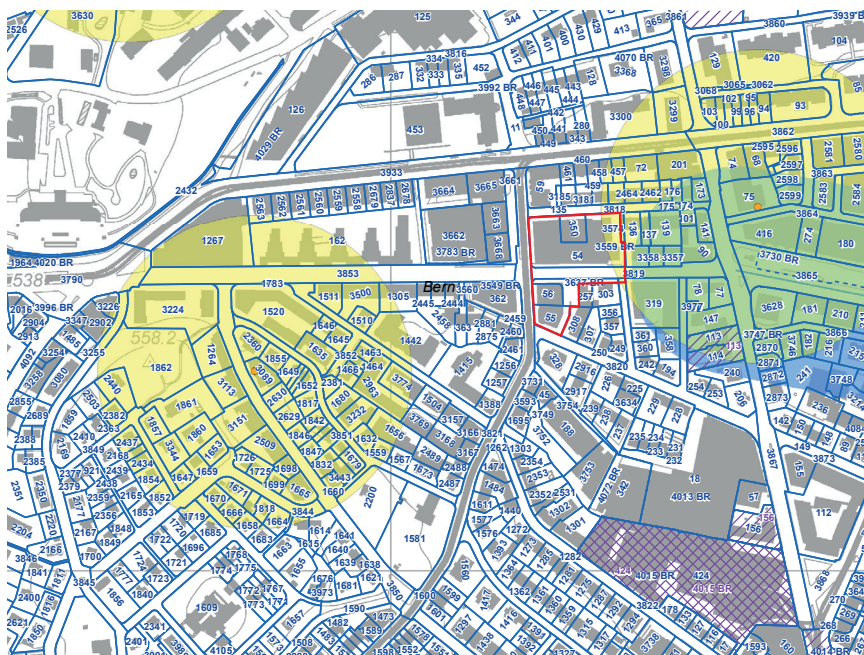


Abb. 15 Auszug aus dem kantonalen Konsultationskataster mit den Konsultationsbereichen der stationären Anlagen (gelb) und der Durchgangsstrassen mit DTV $\geq 20'000$ (blau). (Quelle: kantonales Labor, Bern)

Altlasten

Gemäss Altlastenkataster des Kantons ist der Wirkungsperimeter nicht mit Altlasten belastet.



Belastete Standorte

- Betriebsstandort
- Unfallstandort

Rechtsgültige Grundstücke

- Grundstücke (Liegenschaften)

Projektierete Grundstücke

- Grundstücke (Liegenschaften)

Abb. 16 Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Luft- und Lärmbelastung

Heute wird das Areal insbesondere durch den Verkehr auf der Schwarztorstrasse und die Anlieferung der Metzgerei Meinen mit Lärm belastet. Eine unzulässige Luftbelastung liegt nicht vor.

Naturschutz

Das Areal ist fast vollständig versiegelt, so dass keine wertvollen Naturobjekte vorhanden sind.

Versorgungsrute 3.11

Die Schwarztorstrasse ist ein Abschnitt der Versorgungsrute vom Güterbahnhof Weyermannshaus bis Unterwerk Monbijou. Sie entspricht dem Typ 3 mit einer Durchfahrtsbreite von 4.5 m, lichte Höhe von 4.8 m und Tragfähigkeit von 90 Tonnen Gesamtgewicht. Gesetzliche Grundlagen: Artikel 16 Strassengesetz SG und Artikel 10 und 11 Strassenverordnung SV.

04 Städtebauliches Konzept

04.1 Städtebauliche Setzung

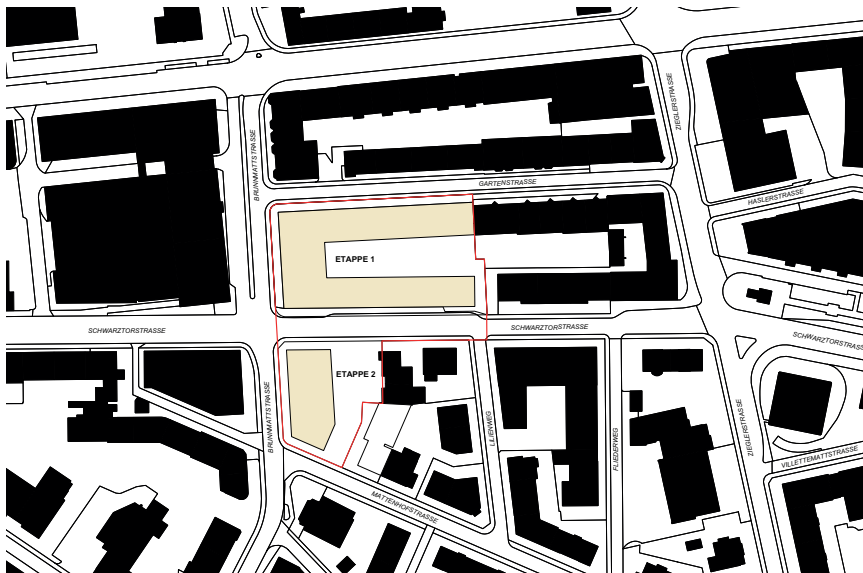


Abb. 17 Schwarzplan mit Projektperimeter (Quelle: GWJ/ASTOC, 2019)

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich hinsichtlich Nutzung, Höhe und baulicher Struktur an seinem Umfeld. In Etappe 1 wird der vorhandene Blockrand mit einer fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung vollendet und erzeugt damit die für diesen Bereich charakteristische Dichte und räumliche Struktur. Die neu positionierte Tramhaltestelle als neuer Knotenpunkt und die Fortsetzung der Verkaufs- und Gewerbeflächen für nichtstörende Arbeitsnutzung im 1. Vollgeschoss (EG) nach Süden tragen zusammen mit den Wohnnutzungen in den Obergeschossen zur Schaffung eines neuen Quartierzentrums mit urbanem Charakter gemäss Quartierplanung III.



Abb. 18 Visualisierung der 1. Etappe von der Brunnmattstrasse (Quelle: GWJ/ASTOC, 2018)

In Etappe 2 wird an der Ecke Schwarztorstrasse / Brunnmattstrasse ein neugeschossiger baulicher Akzent als Auftakt formuliert.

Diese Bausteine reihen sich einerseits in die Sequenz markanter Bauten zwischen Loryplatz und Monbijoupark ein und fügen sich andererseits in die zunehmend offenere Bebauungsstruktur südlich der Schwarztorstrasse ein. Durch einen angemessenen Abstand zum historischen Gebäude Mattenhofstrasse Nr. 42 wird die stadträumliche Identität bewahrt und in Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bäckerei ein weiterer Ort mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Insgesamt stärkt der städtebauliche Entwurf die vorhandenen Qualitäten des Quartiers, knüpft an die bestehende bauliche Struktur und die Höhen an und schafft gleichzeitig eine eigene Identität für eine nachhaltige Entwicklung.



Abb. 19 Visualisierung der 2. Etappe von der Brunnmattstrasse (Quelle: GWJ/ASTOC, 2018)

Die Überbauung Meinen-Areal soll gemäss Bauherrschaft die Anforderungen nach Minergie (Version 2018.1) anstreben. Hierfür wird bei der Wärmeerzeugung auf einen hohen Anteil erneuerbarer Energie gesetzt. Eine gut gedämmte Gebäudehülle und eine effiziente Lüftungsanlage unterstützen das Ziel der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

In Anlehnung an die Materialität und Farbstimmung der Umgebung werden als Primärmaterialien mineralische Oberflächen definiert und in unterschiedlicher Lesart und differenzierenden Farbnuancen auf die zwei Gebäudetypologien – Blockrand und Hochpunkt - angewendet.

Die Fassade des Blockrands betont mit den mineralischen, horizontalen Bändern und den spielerisch angeordneten Füllelementen die liegende Kubatur. Das Verhältnis Glasanteil zu geschlossenen Fassadenteilen ist harmonisch und erzielt durch gruppiertes Versetzen der Obergeschosse eine Dynamik. Der Hochpunkt wird durch die Gitterstruktur der Fassade und die hochkant geprägten Füllelemente als stadträumlicher Akzent betont.

Dieses konzeptionelle Fassadenspiel sowie die aufeinander Bezug nehmende Geschossigkeit schafft eine städtebauliche Verbindung der Baukörper über die Schwarztorstrasse hinweg. Trotz dieser engen Verwandtschaft in der Materialität schafft die aus der jeweiligen Gebäudetypologie heraus entwickelte gestalterische Nuancierung zwei eigenständige Baukörper.

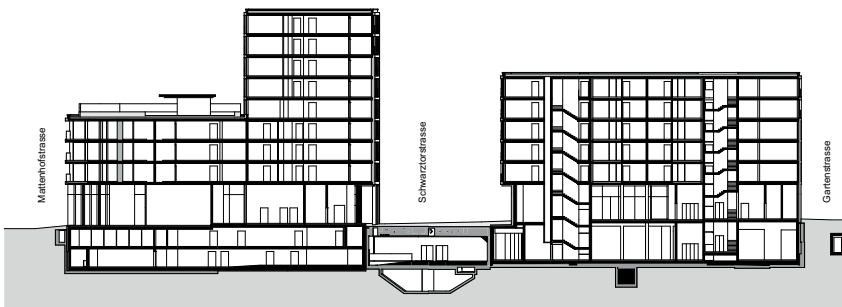


Abb. 20 Schnitt Nord - Süd, 1. und 2. Etappe (Quelle: GWJ/ASTOC, 2019)

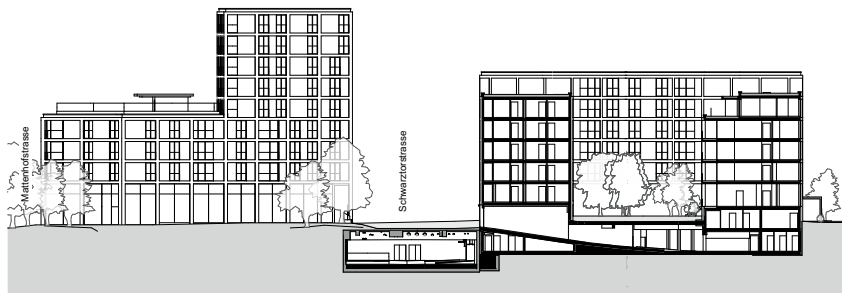


Abb. 21 Ansicht Ostfassade 2. Etappe / Schnitt, 1. Etappe (Quelle: GWJ/ASTOC, 2019)



Abb. 22 Westfassade, 1. und 2. Etappe (Quelle: GWJ/ASTOC, 2019)



Abb. 23 Südfassade, 1. Etappe (Quelle: GWJ/ASTOC, 2019)



Abb. 24 Nordfassade, 1. Etappe (Quelle: GWJ/ASTOC, 2019)



Abb. 25 Südwestfassade, 2. Etappe (Quelle: GWJ/ASTOC, 2019)

Im 1. Vollgeschoss zur Brunnmattstrasse und zur Schwarztorstrasse werden Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie kleinere Geschäfte und Ateliers angeboten, welche den Standort als neues Quartierzentrum stärken sollen. Zudem ist in der Etappe 1 ein Grossverteiler im Untergeschoss vorgesehen. Entlang der Brunnmattstrasse sind neben Wohnen im 2. Vollgeschoss nicht störende Arbeitsnutzungen sowie dem Quartier dienende Nutzungen wie z. B. ein Quartierbüro, Versammlungsraum oder eine Bibliothek zulässig. Gleiches gilt für das strassen- seitige 2. Vollgeschoss zur Schwarztorstrasse.

Der wesentliche Anteil der Flächen wird der Wohnnutzung zugeordnet. Es werden ca. 185 neue Wohneinheiten geschaffen. Die Wohnungen werden in vier Wohnformen differenziert:

- anpassbarer Wohnungsbau (1.5 – 3.5 Zimmer-Wohnungen)
- preisgünstiges Wohnen (1.5 – 5.5 Zimmer-Wohnungen)
- Standardwohnungen (1.5 – 4.5 Zimmer-Wohnungen)
- Split-Level-Wohnungen (1.5 – 2.5 Zimmer-Wohnungen)

Der «anpassbare Wohnungsbau» wird so gestaltet, dass die Wohnungen auf mögliche sich ändernde Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden können. Dabei wurden insbesondere mögliche Anpassungen für eine barrierefreie Nutzung der Wohnung berücksichtigt. Ca. 40% aller Wohnungen sind nach Vorprojekt 02.12.2019 anpassbare Wohnungen.

Ein Drittel der Wohnflächen, ca. 40% aller Wohnungen, wird für «preisgünstiges Wohnen» vorgesehen. Hierbei wird gewährleistet, dass diese Wohneinheiten nach Fertigstellung in Kostenmiete vermietet werden.

Die «Standardwohnungen» richten sich in Aufteilung, Gestaltung und Flexibilität an die Bedürfnisse von Familien. Sie machen rund 10% der Wohnungen aus. Auch bei den anderen beiden Wohnformen gibt es 3-Zimmerwohnungen und grössere, werden diese dazugerechnet, sind ca. 30% aller Wohnungen als Familienwohnungen nutzbar. Für diese Grössenordnung ist die gesetzlich vorgeschriebene Mindestgrösse der grossen Spielfläche knapp eingehalten.

«Split-Level-Wohnungen» ermöglichen z. T. das Wohnen und Arbeiten auf zwei bis drei Ebenen. Ein Teil der Gewerbeflächen (Wohnfläche) auf der Nordseite der Schwarztorstrasse ist mit den dahinter- und darüberliegenden Wohnungen verbunden. Es ergeben sich spannende Möglichkeiten und vielseitige Nutzungen.

04.2 Vorprojekt Aussenraum

Das Vorprojekt Aussenraum umfasst die freiraumplanerische Einbettung der Neuüberbauung in die stadträumliche Umgebung Brunnhof. Durch die zukünftige Konzentration der Tramhaltestelle Brunnhof und Präsenz eines Grossverteilers wird der heutige Ort zum interaktiven Ankunfts- und Einkaufspunkt im Quartier. Der Strassenabschnitt zwischen der Schulanlage Brunnmatt und dem Vorplatz der Bäckerei an der Ecke Mattenhofstrasse wird als zusammenhängender öffentlicher Raum aktiviert.

Im Weiteren zeigt das Vorprojekt Aussenraum auf, wie die einzelnen Freiräume der Etappe 1 und 2 künftig genutzt und in ihren Grundzügen gestaltet sind.

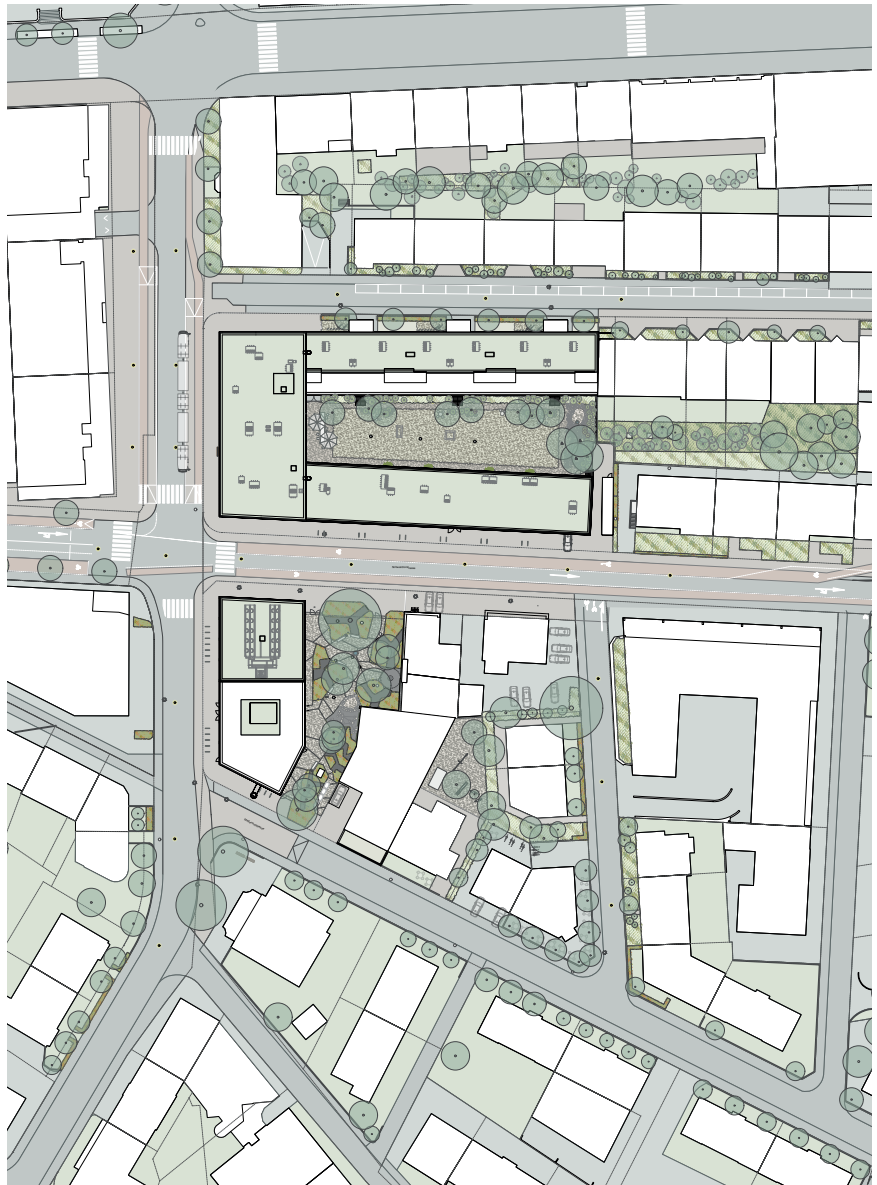


Abb. 26 Aussenraum, Vorprojekt (Quelle: ORT AG, 2019)

1. Etappe (Baubereiche B1 - B3, B5)

Durch die Ergänzung des Blockrands zwischen der Garten- und der Schwarztorstrasse entsteht im Bereich der Neubauten ein eigenständiger privater Wohnhof, der sich in der Fortsetzung der bestehenden Bebauung als grosszügiger und durchgrünter Innenhof präsentiert. Von den Treppenhäusern ist dieser als gemeinschaftlicher Aussenraum direkt zugänglich. Der Hof wird als Grünanlage mit Aufenthaltsbereichen und Kinderspielflächen zum Treffpunkt der Bewohner. Im Zentrum des Wohnhofs befindet sich eine grosse Spielfläche, welche zum Rasen- und Ballspiel einlädt. Niedrige Mischpflanzungen aus teilweise immer grünen Sträuchern, Blütenpflanzen und schlankwachsenden Bäumen lassen eine gartenartige Aufenthaltsatmosphäre entstehen und vermitteln einen grünen Abstandsraum zu den Wohnungen im Erdgeschoss bzw. Hochparterre. Entlang der Gartenstrasse werden Vorgärten entstehen.

2. Etappe (Baubereiche 4.1 und 4.2)

Die angrenzenden Aussenräume östlich des Wirkungsperrimeters entlang der Mattenhofstrasse werden durch bepflanzte Vorgärten und Gärten geprägt. Diese Qualitäten werden ergänzt, indem ein neuer Park zwischen Schwarztor- und Mattenhofstrasse entwickelt wird. Ergänzend zur Geschäftigkeit an der Brunnmatt- und Schwarztorstrasse entsteht hier eine grüne Parkanlage mit Bäumen und niedrigen Pflanzflächen, die zur Erholung, dem Aufenthalt im Freien und dem Spiel von Kindern einlädt.

Die Terrasse auf dem tieferen Gebäudeteil der 2. Etappe wird als Dachgarten für die Hausgemeinschaft realisiert. Das Flachdach des Treppenhauskerns wird als Flugdach vorgezogen und bietet den Bewohnern einen geschützten Sitzplatz auch bei schlechterem Wetter. Niedrige Mischpflanzungen aus Sträuchern, Gräsern und Stauden fassen den Aufenthaltsbereich ein und bilden eine angenehme Filterschicht zu den Nachbargebäuden. Der Dachgarten wird so zum idyllischen, familiären Aufenthaltsbereich über den Dächern der Stadt aufgewertet.

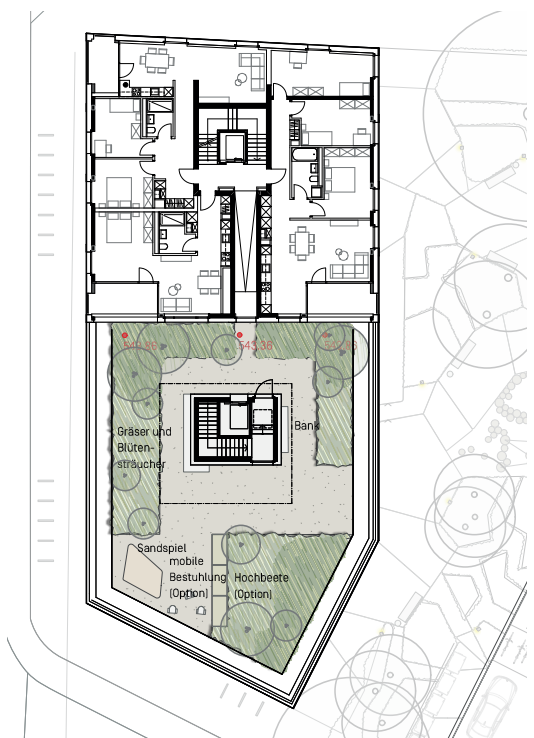


Abb. 27 Aussenraum, Vorprojekt (Quelle: ORT AG, 2019)

04.3 Mobilitätskonzept (Anhang 1)

Die einzelnen Baukörper adressieren sich überwiegend an die angrenzenden Strassenräume. Mit jeweils grosszügigen Eingangsbereichen zeigen sie eine klare und freundliche Zugangssituation auf. Die Wohnnutzung des Baukörpers an der Brunnmattstrasse in Etappe 1 wird mit den Zugängen zum attraktiven Innenhof kombiniert.

Die Eingangssituation des Grossverteilers wird freigespielt und erhält einen angemessenen Auftritt mit eigener Identität zum vorgelagerten städtischen Freiraum.

30



Abb. 28 Schemaplan Hauszugänge und Erschliessungskerne (Quelle: GWJ/ASTOC, 2018)

Die Anlieferung für einen möglichen Grossverteiler erfolgt über eine ebenerdige, geschlossene Anlieferung zu Beginn der Gartenstrasse. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Brunnmattstrasse. Die Durchfahrt der Gartenstrasse via Zieglerstrasse ist für die Anlieferung nicht gestattet. Die Anlieferung für die Gewerbenutzung im 1. Vollgeschoss (EG) der 2. Etappe erfolgt über eine markierte Anlieferungszone entlang der Brunnmattstrasse.

Die Erschliessung der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Fahrräder ist ausschliesslich über die Schwarztorstrasse möglich. Für die Parkierung der Wohn- und Gewerbe-nutzung wird die ehemalige Verladehalle unter der Schwarztorstrasse sowie ein Teilbereich des neu strukturierten Untergeschosses genutzt. Da die Schwarztorstrasse im Einbahnregime betrieben wird, erfolgt die Zufahrt von Westen, die Wegfahrt nach Osten in Richtung Stadtzentrum. Die bestehende LKW-Rampe ab Mattenhofstrasse wird zurückgebaut.

Neben dem motorisierten Individualverkehr befindet sich auch der Grossteil der Veloabstellplätze im Untergeschoss. Diese können über eine sichere Velospur innerhalb der Einstellhallenrampe oder über den Warenlift der 2. Etappe erreicht werden. Die oberirdischen Velostellplätze befinden sich jeweils in der Nähe der Hauseingänge, sowie an den Zugangsbereichen der Grünflächen.

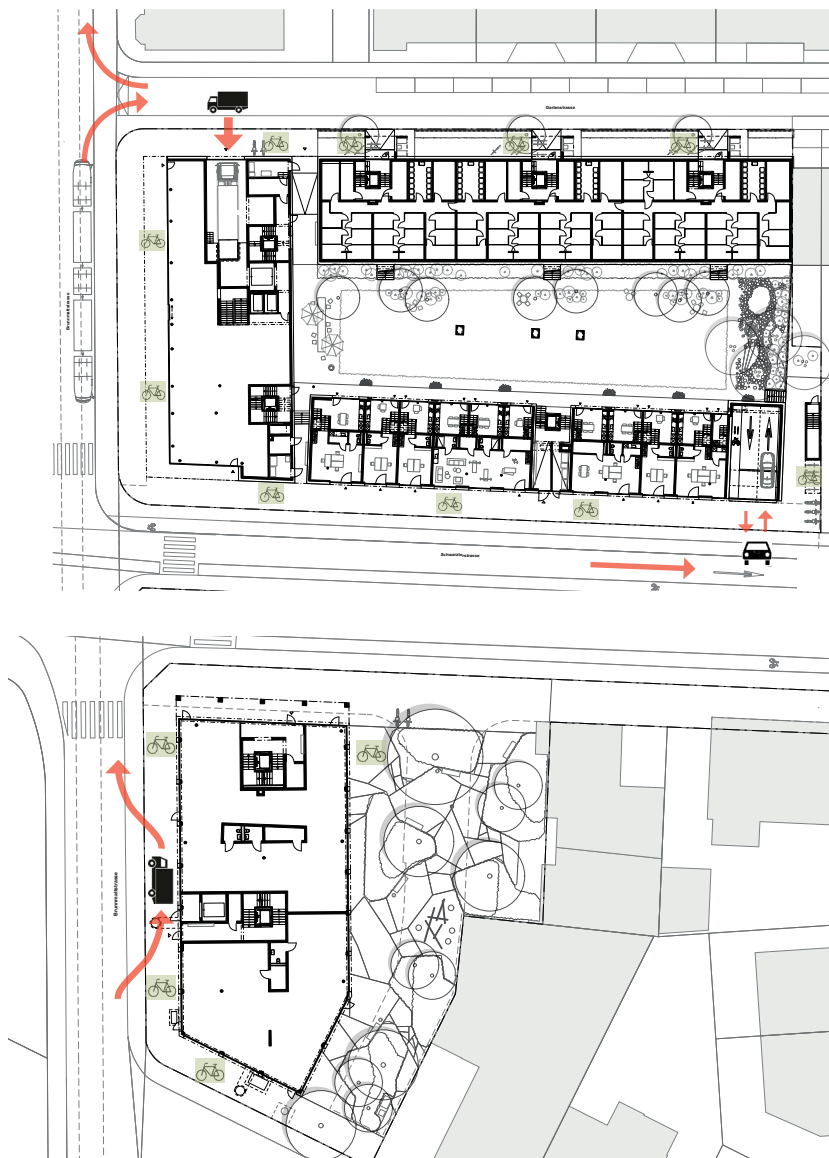


Abb. 29 Schemaplan Anlieferung, Erschliessung und Parkierung Fuss- und Veloverkehr
(Quelle: GWJ/ASTOC, 2018)

04.4 Biodiversitätskonzept und Entsorgung

Im Wirkungsbereich müssen 15% der Fläche des Wirkungsbereichs ohne Basis- und Detailerschliessung als ökologische Ausgleichsflächen wertvoll gestaltet werden gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern. Für den Nachweis werden unterschiedliche anrechenbare Elemente kombiniert, so dass die erforderliche Fläche von 983 m² (15% von 6554 m²) erreicht wird:



Abb. 30 Nachweis naturnahe Lebensräume gemäss Biodiversitätskonzept (Quelle: ORT AG, 2019)

	<i>Effektive Fläche</i>	<i>anrechenbare Fläche</i>
Etappe 1		
Extensive Wiesen Vorzone Gartenstrasse (100% anrechenbar)	55 m ²	55 m ²
Hoch- und Wildstaudenfläche mit Sträuchern vor dem Hochparterre zum Innenhof (70% anrechenbar)	111 m ²	78 m ²
Pionierflächen im Innenhof Schotterrasen und Chaussierungen stark genutzt (30% anrechenbar)	911 m ²	273 m ²
Einzelbäume (100% anrechenbar)	100 m ²	100 m ²
Etappe 2		
Hoch- und Wildstaudenflächen mit Sträuchern (Dachgarten- 70% anrechenbar)	143 m ²	100 m ²
Kleinstrukturen (200% anrechenbar)	105 m ²	210 m ²
Einzelbäume (100% anrechenbar)	160 m ²	160 m ²
Extensive Dachbegrünung, Dach über Terrasse (50% anrechenbar)	27 m ²	14 m ²
Summe		990 m²

In der Weiterentwicklung des Projekts sind Saatmischungen und Artenlisten mit der Fachstelle Natur und Ökologie abzusprechen, dadurch kann es noch Veränderungen in der Artenzusammensetzung und in der Anrechenbarkeit der Flächen und Einzelbäume geben. Falls sich in der Weiterentwicklung des Projekts zeigt, dass räumlich-gestalterische Ziele im Widerspruch zu den Anforderungen an die Biodiversitätselemente stehen, können auf den Dachflächen weitere anrechenbare Flächen (extensive Dachbegrünung) aktiviert werden.

Entsorgung

Um den zukünftigen Nutzern möglichst kurze Wege zu bieten, werden die Containerstellplätze und -bereitstellungsplätze in der Nähe der jeweiligen Zugänge angeordnet. Sie werden im Baubewilligungsgesuch nachgewiesen. Die gewerblich genutzten Flächen entsorgen getrennt von den Wohnnutzungen. Innerhalb der 1. Etappe werden Containerstandorte im Vorland oder innerhalb der Gebäude vorgesehen. Für die 2. Etappe ist ein Standort im südöstlichen Teil des Parks vorgesehen, welcher mit Unterflurcontainern und Containern oder nur mit Containern ausgestattet wird. Aufgrund der bestehenden Unterbauung kann noch nicht abschliessend beurteilt werden, ob Unterflurcontainer im südöstlichen Teil des Parks erstellt werden könnten (vgl. Erläuterungen zu Art. 15 in Kap. 5.4).

05 Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung (Überbauungsvorschriften, Überbauungsplan und Aussenraumplan) sowie den Vereinbarungen mit der Grundeigentümerin.

Die Überbauungsordnung regelt Art und Mass der baulichen Nutzung, Baulinien, die Erschliessung, Bauweise, Dachform, -aufbauten und -begrünung, Ver- und Entsorgung im Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften sowie die Typologie der Aussenräume, die Grundzüge der Aussenraumgestaltung und den Nachweis für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere zusammenhängende Spielflächen im Aussenraumplan und in Artikel 11 der Überbauungsvorschriften.

34

Das Mobilitätskonzept und Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft sind in den Überbauungsvorschriften unter Hinweise genannt:

- **Mobilitätskonzept:** Als Grundlage für die Überbauungsordnung wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. Dieses zeigt auf, dass mit dem vorliegenden Projekt die städtischen Modal Split-Ziele erreicht werden. Mit der Bemessung des Parkplatzangebots wird sichergestellt, dass der MIV-Anteil 15 % nicht übersteigen wird. Durch die Regelung in der UeO, gemäss welcher maximal 108 Parkfeldern zulässig sind, soll das Ziel dauerhaft gesichert werden. Die Überprüfung des MIV-Anteils über die Gesamtzahl der Fahrten zeigt, dass die Berechnung der erforderlichen bzw. zulässigen Parkplätze plausibel ist.
- **Sondernutzungskonzession:** Die Nutzung der Tiefgarage unter der Schwarztorstrasse ist in einem Nachtrag zu einer diesbezüglich bereits bestehenden Sondernutzungskonzession und die Nutzung der unter der Decke der Einstellhalle verlaufenden Transportleitungen in einer Vereinbarung geregelt worden. Letztere sieht den Abschluss einer Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) vor.
- **Vereinbarung betreffend Fussgängerführung auf der Nordseite der Schwarztorstrasse:** Damit zu Fuss Gehende zwischen Schwarztorstrasse und Brunnmattstrasse ungehindert zirkulieren können ist es notwendig, dass sie an der Strassenecke Terrain der Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 3/55 überqueren können. Um dies zu gewährleisten, hat die Stadt Bern mit der Grundeigentümerschaft eine Vereinbarung betreffend den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags über ein öffentliches Fusswegerecht als Absichtserklärung abgeschlossen.
- **Vereinbarung betreffend Stadtklimamassnahmen auf der Schwarztorstrasse:** Als Stadtklimamassnahme sind durch die Grundeigentümer sieben Bäume in Pflanztrögen im privaten Vorland zu pflanzen. Die Massnahme, die Kriterien zur Erfüllung der stadtklimatischen Massnahme sowie die Kostentragung hat die Stadt Bern in einer Vereinbarung geregelt.
- **Vereinbarung betreffend Berechnungsmodell «Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt Bern– Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums»:** Die Stadt Bern hat mit der Grundeigentümerschaft zum preisgünstigen Wohnraum am 12.4.2018 ein Berechnungsmodell betreffend die Kostenlimiten vereinbart.

05.1 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

Artikel 3: Art der Nutzung

Die heutige Industrie- und Dienstleistungszone wird abgelöst durch einen Bereich für Kernzonennutzungen und einen Bereich für gemischtes Wohnen, um so einen Nutzungsmix zu erreichen. Betreutes Wohnen inklusive Infrastruktur gilt als Wohnnutzung. Es wird die Bildung eines Quartierzentrums gemäss Quartierplanung III angestrebt. Damit werden die Zielsetzungen des STEK 2016 hinsichtlich Nutzungsdurchmischung erfüllt.

Der Baubereich B1 entlang der Gartenstrasse wird als Bereich für Wohnen festgelegt. Entsprechend des Charakters der Gartenstrasse sowie der angrenzenden Nutzungen soll hier nur Wohnen zulässig sein.

Für die Baubereiche B2 und B5 entlang der nördlichen Schwarztorstrasse wird ein Bereich für gemischtes Wohnen festgelegt. Hier ist Wohnen, nicht störendes Arbeiten, Läden und dem Quartier dienende Nutzungen zulässig. Im Baubereich B2 besteht die Möglichkeit – wie im Vorprojekt vorgesehen – nebst der Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss (EG) und im strassenseitigen zweiten Vollgeschoss auch nicht störende Arbeitsnutzungen wie Ateliers, Praxen, Coiffeur oder ähnliches und dem Quartier dienende Nutzungen (z.B. Quartierbüro, Versammlungsraum oder eine Bibliothek) unterzubringen.

Der Baubereich B5 wurde explizit für die Erstellung einer überdeckten Fluchttreppe aus der Einstellhalle, sowie für gedeckte Fahrradabstellplätze im Doppelparksystem ausgeschieden.

Die Baubereiche B3, B4.1 und B4.2 liegen in einem Bereich, der der Förderung von Quartierzentren dient (Kernzonennutzungen). In Artikel 3 Absatz 3 ÜV wird festgelegt, in welchen Geschossen dieser Baubereiche die nicht störenden Arbeitsnutzungen, die Läden und die dem Quartier dienenden Nutzungen vorzusehen respektive zulässig sind. In allen übrigen oberirdischen Vollgeschossen ist Wohnen vorzusehen.

Artikel 4: Mass der Nutzung, Bauweise

Das Nutzungsmass wird durch die Baubereiche und die im Überbauungsplan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion bestimmt.

Das bestehende Tiefparterre im Baubereich B1 kann aufgrund des Gefälles von Westen nach Osten ungefähr 2 m, am östlichen Ende bis 2.50 m über die Fassadenlinie ragen. In Abweichung von Artikel 29 BO (in der Fassung vom 02.12.2019) wird hier bestimmt, dass der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden um nicht mehr als 2.50 m überragen darf und dennoch als Untergeschoss und nicht als Vollgeschoss gilt. Es ist somit bei der Berechnung der oberirdischen Geschossfläche nicht zu berücksichtigen. Hauseingänge sind in diesem Untergeschoss uneingeschränkt erlaubt, was ebenfalls eine Abweichung von Artikel 29 BO darstellt

Artikel 5 bis 8: Baulinien, Baubereiche, Geschosszahl, Höhen, Dachgestaltung

Die Baubereiche B1, B2 und B3 bilden einen Blockrand mit Innenhof, der die östlich vom Wirkungsbereich bestehende Bebauung ergänzt. Grundsätzlich dürfen keine Gebäudeteile über die Baubereiche hinausragen. Es werden aber Ausnahmen geregelt: Gedeckte oder ungedeckte Containerstandplätze und Fahrradabstellplätze bis 15 m², Pergolen und Sitzplätze bis 20 m². Entlang der Gartenstrasse sind ausserhalb des Baubereichs B1 auch Vordächer und Balkone zulässig. Die Vordächer haben zwar keine Grössenbeschränkung, dürfen aber nicht so gross sein, dass die Bepflanzung der Vorgärten entlang der Gartenstrasse nicht mehr möglich ist. Sie müssen einen Strassenabstand von mindestens 1 m einhalten. Balkone dürfen maximal 0,5 m über die Baulinie hinausragen. Südlich des Baubereichs B1 sind Aussentreppen zur Erschliessung des Hochparterres vom Innenhof her zulässig. Befestigte Lagerflächen sind ausserhalb der Baubereiche nicht gestattet. Dieses Verbot ist insbesondere wegen der im Erdgeschoss der Baubereiche B2 und B4.1/B4.2 zulässigen Gewerbebetriebe notwendig. Diese Bestimmungen verhindern unerwünschten Wildwuchs von Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche.

Im Baubereich B3 ist mit einer Baulinie mit besonderen Bestimmungen (B2) festgeschrieben, dass das 1. Vollgeschoss entlang der Brunnmattstrasse mindestens um das vorgegebene Mass zurückspringen muss. Unter dem Rücksprung im Baubereich B3 sollten - unabhängig von der Nutzung im ersten Vollgeschoss (EG) - Flächen zur Mitbenutzung stehen, welche die ÖV-Nutzenden bei schlechtem Wetter zum Warten benutzen können. Ausserdem bietet der Rücksprung Platz für gedeckte Velostellplätze, Verkaufsauslage und Ähnliches.

Die Teilbaubereiche B4.1 und B4.2 sind entlang der Brunnmattstrasse geschlossen. Im Teilbaubereich B4.1 ist entlang der Schwarztorstrasse eine Arkade zulässig.

Auf die unterschiedlichen Höhenniveaus entlang der Brunnmattstrasse wird reagiert, indem für das überhohe erste Vollgeschoss (EG) in den Baubereichen B3, B4.1 und B4.2 nur die Mindesthöhe von 4 m festgeschrieben wird, es darf aber höher sein. Die (möglichen) Rücksprünge in Baubereich B3 und B4.1 müssen parallel zur vorgelagerten Gestaltungsbaulinie ausgestaltet sein.

Der Baubereich B4.1 ist der höchste im Meinen-Areal, aber nicht höher als 30 m und somit kein Hochhaus nach kantonalem Baugesetz.

Im Teilbaubereich B4.2 darf das oberste Geschoss des Hochpunkts nur eine Erschliessung der grosszügigen und gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse sowie überdachte Gemeinschaftsflächen mit Aussenküche mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 90 m² umfassen. Zusätzlich dürfen Beschattungen wie Pergolen, Storen oder Segelkonstruktionen erstellt werden. An die oberirdische Geschossfläche G_{Fo} müssen diese Flächen nicht angerechnet werden. Anrechenbar sind nur allseitig geschlossene Gebäudevolumen.

Im Teilbaubereich B1 umfasst das entlang der Gartenstrasse fassadenbündige Attikageschoss eine Fläche von maximal 70% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses. In Abänderung von Artikel 32 BO müssen die überdeckten Aussenflächen nicht an die 70% angerechnet werden. Sie dürfen zusätzlich max. 10% des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. In den Baubereichen B2 und B3 ist es zudem möglich, je zwei kleinere nicht gedeckte Dachterrassen zu realisieren. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion wurde so gewählt, dass ein Geländer von 1 m Höhe realisiert werden kann.

Für die Gestaltung und Materialisierung der Fassaden der Bauten ist das Vorprojekt vom 02.12.2019 massgebend (vgl. Anhang 1 zur Überbauungsordnung). 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.

Artikel 9 bis 10: Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung, Aussenraumplan

Unter Berücksichtigung der Funktionalität, Gestaltungsaspekte und der Verhältnismässigkeit sollen möglichst viele Flächen unversiegelt ausgestaltet und so ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Flachdächer, die nicht für Dachterrassen genutzt oder mit Solaranlagen belegt sind, müssen extensiv begrünt werden. Zur Förderung der Biodiversität müssen mindestens 15 % der Fläche des Wirkungsbereichs ohne Basis- und Detailerschliessung als naturnahe Lebensräume gestaltet und gepflegt werden. Zudem dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden.

Anzahl Wohneinheiten stk	Wohnungstyp / Wohnungsgrösse (Typ und Beschrieb der Wohnungen)	HNF + KNF pro Wohnung (Durchschnitt) m2	Anzahl Familienwohnungen Stk	HNF + KNF m2	Erf. Kinderspielfläche 15% HNF + KNF der Familienwohnungen Art. 45.1. BauV	Erf. Aufenthaltsfläche 5% HNF + KNF aller Wohnungen Art. 45.2. BauV				Grössere Spielfläche Art. 46 BauV m2
						Grundsätzlich erf. m2	Reduktion 50% der Balkonfläche bei Balkonen >2m Tiefe ****	effektive Reduktion Art. 45.4 BauV m2 ***	Effektiv erforderlich m2 *	
28	Einzimmerwohnungen mit Loggia (>2m Tiefe)	48.1	-	1347.6	-	67.4	93.0	67.4	0.0	
33	Einzimmerwohnungen mit Loggia (<2m Tiefe)	45.0	-	1485.6	-	74.3	-	0.0	74.3	
10	Einzimmerwohnungen ohne Loggia	56.3	-	562.5	-	28.1	-	0.0	28.1	
54	Zweizimmerwohnungen mit Loggia (>2m Tiefe)	71.7	-	3870.4	-	193.5	195.7	193.5	0.0	
9	Zweizimmerwohnungen mit Loggia (<2m Tiefe)	63.6	-	572.0	-	28.6	-	0.0	28.6	
29	Dreizimmerwohnungen mit Loggia (>2m Tiefe)	91.8	29	2661.8	399.3	133.1	116.5	116.5	16.6	
6	Dreizimmerwohnungen mit Loggia (<2m Tiefe)	84.9	6	509.3	76.4	25.5	-	0.0	25.5	
8	Vierzimmerwohnungen mit Loggia (>2m Tiefe)	135.4	8	1083.5	162.5	54.2	37.2	37.2	17.0	
4	Vierzimmerwohnungen mit Loggia (<2m Tiefe)	112.7	4	450.6	67.6	22.5	-	0.0	22.5	
4	Fünzimmerwohnungen mit Loggia (<2m Tiefe)	157.9	4	631.6	94.7	31.6	-	0.0	31.6	
				13174.9						
	Total Familienwohnungen		51							
185	Total Flächen				801			415	244	600
								Flächen gemeinsam		1645
								* (Mindestfläche beträgt 20 m2 (Art. 45.2 BauV))		

* Die Mindestfläche für die Aufenthaltsbereiche beträgt 20 m2 pro Gebäude (Art. 45.2 BauV)

** Einfamilienhäuser somit auch Reiheneinfamilienhäuser lösen keine Pflicht zur Realisierung von Aufenthaltsbereichen und Kinderspielflächen aus, wohl aber von grösseren Spielflächen

*** Reduktion kann nicht grösser sein als die über die BGF errechnete, erforderliche Fläche. Jede Wohnung muss für sich betrachtet werden

**** rechnerisches Ergebnis 50% der Balkonflächen >2m Tiefe, bei Ergebnis > erforderliche Fläche wird um erforderliche Fläche reduziert, Angabe gem. Anforderung SPA vom 02.05.2018

Abb. 31 Berechnungstabelle Spiel- und Aufenthaltsfläche (Quelle: gwj/astoc, Dez 2019)

Der Aussenraumplan legt die Typologien der Aussenräume fest und gilt Hinweisend für die Gestaltung. Die definitive Gestaltung der Umgebung wird mit dem Umgebungsgestaltungplan im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Dem Baubereich B1 vorgelagert sind entlang der Gartenstrasse **Vorgärten** vorzusehen, die den Charakter des Quartier- und Strassenbildes wahren.

Der **Innenhof** ist stark durchgrünt zu gestalten. Er ist von Westen nach Osten in drei Bereiche gegliedert: Aufenthaltsbereich, zentrale Spielfläche und Kinderspielplatz. Die Übergänge können fließend resp. verzahnt ausgestaltet werden, sofern die Flächennachweise erfüllt bleiben. Die Stauden- und Gräserpflanzungen können auch als Säume und Wiesen ausgestaltet werden. Im Innenhof sind Anlagen zur Zuluftversorgung und notwendige Sicherheitsanlagen wie Schutzraumversorgung gestattet.

Die Nordfassade des Baubereichs B2 ist angemessen zu begrünen. Maueröffnungen für Balkone, Laubgänge und Fenster dürfen selbstverständlich frei bleiben.

Die gemeinschaftliche Dachterrasse im Baubereich B4.2 ist für die Aufenthaltsqualität der Bewohnerschaft von grosser Bedeutung. Um die Nutzbarkeit zu erhöhen, ist ein Teil davon überdacht (vgl. Bebauung, Dachlandschaft in diesem Kapitel). Zur Anrechenbarkeit an die GfO siehe oben, Erläuterungen zu Artikel 5 bis 9.

Der **Park** zwischen Mattenhofstrasse und Schwarztorstrasse (Etappe 2) dient den Bewohnern.

Die befestigten Parkflächen sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszugestalten. Aufgrund der Unterbauung ist eine eigentliche Versickerung ins Grundwasser voraussichtlich nicht möglich. Ein Plattenbelag mit Fugen ist denkbar.

Arealtrennende Elemente wie fest montierte Sichtschutz- und Lärmschutzelemente und befestigte Lagerflächen sind im Innenhof und Park nicht zulässig (Art. 5 Abs. 8). Arealabschlüsse (Hecken, Zäune, Tore) gegenüber Strassenräumen sind jedoch unter Wahrung des Quartier- und Strassenbildes möglich.

Die konkrete Ausgestaltung des Aussenraums ist im Baubewilligungsverfahren mit dem sogenannten Umgebungsgestaltungsplan zu erbringen. Es wäre wünschenswert, wenn das im Quartier präsente Thema Wasser (Brunnmatt) in Form von Brunnen und/oder Wasserspielen aufgegriffen würde.

Artikel **11 bis 12**: Abstellplätze, **Mobilitätskonzept**, Erschliessung

Das STEK 2016 sieht vor, dass der MIV-Anteil der Stadtbevölkerung von heute (bzw. 2010) 22% bis 2030 auf 15% reduziert werden soll. Auf dem Meinen-Areal muss deshalb von Anfang an ein MIV-Anteil von maximal 15% angestrebt werden. Der Veloanteil soll bei 20% liegen.

Das Mobilitätskonzept formuliert die in der UeO festgelegten übergeordneten Bestimmungen detailliert und verbindlich aus (vgl. Anhang 1). Mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen in Richtung umweltfreundliche, nachhaltige Verkehrsmittel zu verändern, zeigt das Mobilitätskonzept Massnahmen auf, die bewirken sollen, dass mit möglichst wenig motorisiertem Individualverkehr (MIV) angereist wird. Ebenfalls festgehalten werden Sanktionen bei einer allfälligen Nichteinhaltung des im Mobilitätskonzept definierten Modalsplits.

In der Überbauungsordnung sind nur die wichtigsten Eckdaten des durch den Gemeinderat genehmigten Mobilitätskonzepts festgelegt.

Die Tiefgarage wird in das Untergeschoss des Bestands integriert. Die Fläche für Parkplätze ist somit auf max. 95 beschränkt. Oberirdisch werden Bereiche für Parkplätze für sogenannte besondere Bedürfnisse (Carsharing, Motorräder etc.) bereitgestellt. Die Bereiche sind entlang der Schwarztorstrasse so ausgeschieden, dass max. 3 PKW-Stellplätze und zusätzlich Motorradstellplätze möglich sind. Die übrigen bestehenden Parkplätze im Perimeter müssen aufgehoben werden.

Die Anlieferung für die Verkaufsnutzung im Baubereich B3 erfolgt über die Brunnmatt- und Gartenstrasse. Die Anlieferung via Ziegler- und Gartenstrasse ist nicht gestattet. Der Warenumschlag muss im Gebäude bei geschlossenen Toren erfolgen. Die Anlieferung der Nutzungen im ersten Vollgeschoss in den Baubereichen B4.1 und B4.2 muss via Brunnmattstrasse vor dem Gebäude im vorgesehenen Bereich erfolgen. Für die dem Mobilitätskonzept hinterlegten Nutzungen (Café, Arzt und Fitness) sind wenige Anlieferungen vorwiegend mit Lieferwagen zu erwarten.

Nicht Teil der vorliegenden UeO ist die Umgestaltung der Schwarztorstrasse. Für den Bereich «Basierschliessung Schwarztorstrasse» ist das städtische Strassenprojekt massgebend. Die Schnittstellen mit der vorliegenden Planung werden im Infrastrukturvertrag geregelt.

Nicht Teil der vorliegenden UeO ist die Umgestaltung der ausserhalb des Wirkungsbereichs liegenden Brunnmattstrasse. Hierfür ist das städtische Strassenprojekt «Tramgleisersatz Brunnmattstrasse – Fischermätteli» massgebend. Gemäss Stand Vorprojekt September 2018 werden keine Flächen der Parzelle Gbbl.-Nr. III/54 beansprucht. Allerdings werden voraussichtlich Verankerungen für Leitungen in den Gebäudefassaden notwendig sein. Auch diese Schnittstellen mit der vorliegenden Planung werden im Infrastrukturvertrag geregelt.

Artikel 13 Lärmschutz:

Die Abgrenzung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) dient vorliegend der Absicht, die Wohnnutzung vor Lärm zu schützen. Strassenseitig ist dies kaum möglich, da die Lärmbelastung durch die Schwarztorstrasse im Bereich der Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III liegt und entlang der Brunnmattstrasse ebenfalls die IGW der ES II überschritten werden. Daher sollen bei den lärmabgewandten Fassaden (z.B. im Innenhof) die strengeren Grenzwerte der ES II gelten und so eine Belastung durch Lärm verhindert werden. Zudem ist bei vielen Wohnungen dadurch eine ruhige Seite garantiert.

Entlang von Basisnetzstrassen wurde in der Stadt Bern wegen den Lärmimmissionen durch den Strassenverkehr oft ein Streifen von rund 8 bis 15 m in die ES III aufgestuft. Dieser aufgestufte Streifen geht häufig quer durch die Liegenschaften. Bisher sind diesbezüglich beim Vollzug von Baugesuchen keine Probleme mit Nutzungskonflikten aufgrund der ES aufgetreten.

Bei Baugesuchen für lärmintensive Nutzungen prüft das Amt für Umweltschutz (AfU) einzig auf der Basis von Lärmgutachten, ob bei den benachbarten lärmempfindlichen Nutzungen die Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Es wird grundsätzlich nicht überprüft, ob ein Nutzungskonflikt wegen Lärm bezüglich der eigenen ES vorliegt.

Bei der Planung Meinen-Areal wurde zudem bisher ohnehin nicht über Nutzungen diskutiert, welche in einer ES II nicht zulässig wären. Entsprechend ist nicht zwingend eine ES III für die ganze Parzelle erforderlich.

Artikel 14: Entsorgung

In der Schwarztorstrasse verlaufen diverse Werkleitungen, gleichzeitig ist die Schwarztorstrasse unterbaut. Die Sondernutzungskonzession regelt die Details. Absatz 1 regelt den Umgang mit diesen Leitungen. Pflanzungen mit Wurzelwerk dürfen nicht über öffentlichen Abwasseranlagen platziert werden.

Absatz 2: Ein öffentlicher Mischabwasserkanal Nennweite 350 quert den Bereich des Meinen-Areals zwischen der Schwarztor- und der Gartenstrasse. Nach heutigem Wissensstand wird der über 100-jährige Kanal in die Gartenstrasse verlegt.

Das Regenwasser ist in erster Priorität zu versickern, kann der Nachweis erbracht werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, können in zweiter Priorität Massnahmen zur Retention durch Dachbegrünungen ergriffen werden. Da das Meinen-Areal heute komplett versiegelt und unterbaut ist, wird die Retention (verzögerte Ableitung des Regenwassers) im Vordergrund stehen und gegenüber der heutigen Situation bereits eine wesentliche Verbesserung bringen. Die Nachweise und Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen und auf Starkregenereignisse auszurichten.

Hauskehricht, Papier und Grüngut werden jeweils getrennt entsorgt. Unterflurcontainer sind in Etappe 1 aufgrund der bestehenden Unterbauung nicht realisierbar. Hier können konventionelle Container verwendet werden. Für die 2. Etappe kann aufgrund der bestehenden Unterbauung noch nicht abschliessend beurteilt werden, ob für die Entsorgung von Kehricht und Papier/Karton Unterflurcontainer im südöstlichen Teil des Parks erstellt werden könnten. Je nach Anzahl Bewohner und Bewohnerinnen kann in Absprache mit der zuständigen städtischen Fachstelle auch auf konventionelle Container ausgewichen werden. Die allfälligen Unterflurcontainer dienen ausschliesslich den Nutzungen in den Baubereichen B4.1 und B4.2 und nicht der Öffentlichkeit. Die Entsorgungsmöglichkeiten werden kompakt angeordnet und soweit möglich gestalterisch in das Aussenraumkonzept integriert.

Artikel 15: Energie und Fernwärme

In Übereinstimmung mit dem Richtplan Energie und der Wärmeversorgungskarte der Stadt Bern soll das Areal an die Fernwärmeversorgung von ewb angeschlossen werden, ausser es werde gemäss kantonalem Recht höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt. Die Regelung entspricht der heute geltenden Formulierung des Artikel 16 Absatz 1 des kantonalen Energiegesetzes vom 15. Mai 2011 (KE nG; BSG 741.1). Im Übrigen steht die Regelung in Einklang mit der Regelung, die in die Bauordnung der Stadt aufgenommen werden soll. **Auf den Dächern der Siedlung ist eine Solar- oder Photovoltaikanlage zu bauen.**

Artikel 16: Preisgünstiger Wohnraum

Im Meinen-Areal in den Baubereichen B1, B2 und B3 wird ein Drittel der HNF Wohnen von Etappe 1 und 2 als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet gemäss der Wohninitiative der Stadt Bern. Die Grundeigentümerin hat sich dazu, gemäss dem Berechnungsmodell "Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt Bern - Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums" vom 12. April 2018, verpflichtet.

05.2 Kennwerte

Für die Planung sind die folgenden Kennwerte zum Nutzungsmass von Bedeutung:

GBBI-Nrn.	Fläche (m ²)	Eigentum
Etappe 1 (nördlich Schwarztorstrasse)		
3/54		3'834 PAT-BVG
3/350		644 PAT-BVG
Total Etappe 1		4'478
Etappe 2 (südliche Schwarztorstrasse)		
3/55		766 PAT-BVG
3/56		583 AT-BVG
3/258		727 PAT-BVG
Total Etappe 2		2'076
Schwarztorstrasse (Basiserschliessung)		
Teilparzelle 3819		985 Stadt Bern
Lilienweg (Detailerschliessung)		
Teilparzelle 3820		33 Stadt Bern
Total Wirkungsbereich		7572

Wirkungsbereich der UeO	7'572 m ²
Grundstücksfläche der Planung (Wirkungsbereich UeO exkl. Schwarztorstrasse und Lilienweg)	6'554 m ²
Grössenordnung oberirdische Geschossfläche (GFo) 1. Etappe	13'800 m ²
Grössenordnung oberirdische Geschossfläche (GFo) 2. Etappe	5'000 m ²
Total Grössenordnung oberirdische Geschossfläche (GFo)	18'800 m ²
Geschossfläche (GF) unterirdisch (gemäss Vorprojekt 02.12.2019)	7'800 m ²
Wohnfläche gesamt (HNF) (gemäss Vorprojekt 02.12.2019)	10'870 m ²
davon Wohninitiative (HNF) gemäss Vorprojekt 02.12.2019)	3'650 m ²

Das Mass der Nutzung wird durch die Baubereiche und die im Überbauungsplan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion bestimmt.

Weitere Kennwerte sind:	Anzahl
Wohnungen (gemäss Vorprojekt 02.12.2019)	185
davon Familienwohnungen (>3 Zimmer)	51
Abstellplätze unterirdisch	max. 95
Abstellplätze für besondere Bedürfnisse oberirdisch	3
Veloabstellplätze	min. 435
erwartete Anzahl neue Bewohner	ca. 310

06 Raumplanungsbericht nach Art. 47

Inhaltsverzeichnis

A Raumordnung	53
A1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten	53
A2 Haushälterische Nutzung des Bodens	53
A3 Geordnete Besiedlung	54
A4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	55
A5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität	56
A6 Organisation des Verkehrs	57
A7 Ver- und Entsorgung	58
B Umwelt	59
B1 Luft	59
B2 Lärm / Erschütterung	59
B3 Boden	60
B4 Gewässer	61
B5 Wald	62
B6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich	62
B7 Risikoversorgung: Technische Risiken	63
C Wirtschaft	63
C1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung	63
C2 Investitionen durch die Gemeinde	64
C3 Investitionen durch Private	64
C4 Standortfaktoren	64
C5 Flächen und Gebäude	65
D Gesamtabwägung	65

Legende**Legende Abkürzungen**

AK	Altlastenkataster gemäss kantonalem Geoport
ARP	Aussenraumplan UeO Schwarztorstrasse / Brunnmattstrasse
BK	Biodiversitätskonzept der Stadt Bern
BO	Bauordnung der Stadt Bern (721.1)
EB	Erläuterungsbericht zur UeOSchwarztorstrasse / Brunnmattstrasse
ES	Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern
DTV	Durchschnittlicher Tagesverkehr
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GK	Gefahrenkarte der Stadt Bern
ISV	Infrastrukturvertrag zwischen ... und Stadt Bern vom ...
LG	Lärmgutachten der Gartenmann Engeneering Bern vom 06.08.2018
LK	Leitungskataster Stadt Bern
MB	"Meinen-Areal" Mobilitätskonzept der Transitec AG, Bern vom 05.11.2018
MPL	Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/2030 des Kantons Bern (Stand Juni 2015)

NZP/BKP	Nutzungszone- und Bauklassenplan der Stadt Bern
QP 3	Quartierplan Stadtteil III vom November 2012
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland
RP 30	Richtplan 2030 des Kantons Bern
SB	Bericht des Beurteilungsgremiums vom 16.01.2015
STEK	Stadtentwicklungskonzept Bern 2016
TRP MIV 3	Teilverkehrsplan MIV Stadtteil III vom August 2012
UeO QP 3	Quartierplanung Mattenhof. Überbauungsordnung Teilplan West vom Juni 1987
VP	Vorprojekt der Planergemeinschaft GWJ/ASTOC vom 01.09.2018

Legende Bewertung

++	Das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt.
+	Das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt.
o	Das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen.
–	Das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
—	Das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden.

A Raumordnung						
A1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	Bedeutung hoch	Das Vorhaben setzt die übergeordneten Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Umnutzung bestehender Industriearaele an bestens erschlossener Lage für eine gemischte Wohn- und Gewerbe-/Dienstleistungsüberbauung um. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit dem kommunalen STEK und der Quartierplanung Stadtteil III. Für die planungsrechtliche Umsetzung ist der Erlass einer projektbezogenen UeO nach Art. 88 BauG notwendig.	UeO EB STEK QP3	++
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	Bedeutung hoch	Die Koordination der Interessen erfolgt über die Quartierplanung Stadtteil III und den stufengerechten Einbezug der Quartiervertreter in den gesamten Planungsprozess seit dem Studienauftrag. Die UeO präzisiert diese Vorgaben und ist die Grundlage für die Realisierung eines neuen, mit dem Quartier vernetzten Stadtbausteins an bester Lage.	SB STEK QP3	++
A2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedlung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	Bedeutung mittel	Die Umnutzung dieser bestehenden, bestens erschlossenen Bauzone leistet einen wichtigen Beitrag gegen die Zersiedelung.	STEK	++
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Bedeutung hoch	Gemäss kantonalem Richtplan werden Umzonungen überbauter Areale in eine Wohn-, Misch- oder Kernzone nicht an den 15-jährigen Baulandbedarf angerechnet, wenn die Umzonung zur Siedlungsentwicklung nach innen beiträgt. Dies ist mit dem vorliegenden Vorhaben der Fall.	EB	++

A

A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Nutzungen	Bedeutung hoch	Die am Standort bestehende Grossmetzgerei wird ihren Betrieb in absehbarer Zeit an einen anderen Standort verlagern. Die Erarbeitung der UeO erfolgt im Hinblick auf die geplante Umnutzung.	EB	++
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	Bedeutung gering	Das Areal ist vollständig erschlossen. Lediglich die Anschlüsse an das bestehende Strassennetz sind noch zu erstellen. Dank der hervorragenden ÖV-Erschliessung mit Tram- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ist das Areal auch für den Langsamverkehr optimal gelegen.	EB	++
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Bedeutung Hoch	Im Rahmen des Studienauftragsverfahrens wurde die an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht verträgliche maximale Dichte ausgelotet. Die UeO setzt das Resultat des Studienauftrags um. Mit einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von ca. 2.8 wird eine angemessene Dichte erreicht. Gleichzeitig wird grosser Wert auf qualitativ hochwertige Aussenräume für die Bewohner der Überbauung gelegt. Die vom Kanton geforderten Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und die grössere Spielfläche (550 m ²) können innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO erstellt werden.	EB SB	++
A3	Geordnete Besiedlung					
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	Der Standort wird durch seine zentrale Lage und die sehr gute verkehrliche Erschliessung geprägt. Mit der Umnutzung des Industrie- und Gewerbe-Areals zu einer Wohnnutzung werden diese Standortqualitäten bestens genutzt.	EB MB	++
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung.	Bedeutung hoch	Das Areal ist für das Vorhaben bestens mit den verschiedenen Verkehrsmitteln erschlossen.	EB MB	++

A3.4	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	Bedeutung hoch	Die neuen Wohn-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen werten den Standort gegenüber heute auf und tragen zur Schaffung eines attraktiven, belebten Quartierzentrums bei. Durch die Schaffung neuer, qualitativ hochwertiger und grosszügiger Aussenräume wird das Quartier zusätzlich aufgewertet.	EB	++
A3.5	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von Naturgefahren betroffen.	EB	++
A3.6	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emmissionen	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht durch NIS belastet.		++
A4	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes					
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	Das der UeO zugrunde liegende Vorprojekt ist im Rahmen eines zweistufigen Studienauftrags erarbeitet, aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums weiterbearbeitet und zum vorliegenden Vorprojekt verfeinert worden. Das Vorprojekt setzt sich differenziert mit den umliegenden Nachbarschaften auseinander und schafft attraktive Frei- und Aussenräume.	EB SB	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	keine Bedeutung	Auf dem Meinen-Areal befinden sich keine wertvollen Objekte.	EB	++

A

A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	Bedeutung hoch	Die heute den Standort prägende Grossmetzgerei tritt als wenig attraktiver, massiver Baukörper in Erscheinung. Mit der Umstrukturierung des Areals wird ein attraktives Quartierzentrum mit grossen Qualitäten sowohl für die Bewohner als auch die Nachbarschaft geschaffen. Die Überbauung schafft eine identitätsstiftende Adresse.	EB VP	++
A5	Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität					
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Bedeutung hoch	Die Überbauung ist bestens erschlossen und verfügt bereits über ein grosses Versorgungsangebot im unmittelbaren Umfeld. Diese wird durch die in der Überbauung geplanten Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen noch ergänzt und der Standort als neues Quartierzentrum gestärkt.	EB VP	++
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Bedeutung hoch	Auf dem Meinen-Areal ist eine gemischt genutzte Überbauung vorgesehen, welche den Standort als lebendiges Quartierzentrum stärkt.	EB VP	++
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, barrierefreies Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	Bedeutung hoch	Entlang der Brunnmatt-, der Schwarztor- und der Mattenhofstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Für die Bewohner werden qualitativ hochwertige Aussenräume geschaffen. Die Erschliessung des Aussenraums erfolgt behindertengerecht. Ein Teil der Wohnungen ist als anpassbarer Wohnraum konzipiert (vgl. Kap. 04.1).	EB VP	++
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	Bedeutung hoch	Die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und die um das Areal verlaufenden öffentlichen Erschliessungen tragen zur Belebung und zur Sicherheit im öffentlichen Raum bei. Die Bebauungsdichte und die Nutzungsvielfalt tragen zu einer hohen sozialen Dichte mit entsprechender sozialer Kontrolle und Sicherheit bei.	EB VP	++

A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	Bedeutung hoch	Die durch ihre grosszügigen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und die offene Fassadengestaltung charakterisierte, dichte Überbauung mit urbanem Wohnhof und Park wirkt identitätsstiftend für das neue Quartierzentrum.	EB VP	++
A6	Organisation des Verkehrs					
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Bedeutung hoch	Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist aufgrund der sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Haltestellen der Linien 6, 7, 8 und 17 optimal.	EB VP	++
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Bedeutung hoch	Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrradverkehr ist über das bestehende Strassennetz bereits sehr gut erschlossen. Mit der Einführung des Velogegenverkehrs auf der Schwarztorstrasse wurde die Erschliessung für den Fahrradverkehr zusätzlich verbessert. Mit diesem städtischen Projekt wurde ein Abschnitt der Velohauptroute gemäss RGSK II umgesetzt.	EB	++
A6.3	Eingliederung und Funktionsfähigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	Bedeutung hoch	Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist sehr gut. Die Einstellhalle wird über die Schwarztorstrasse erschlossen. Die Anlieferung der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen erfolgt über die Brunnmattstrasse und den westlichen Rand der Gartenstrasse. Die technische und funktionale Machbarkeit der Anlieferungen – insbesondere im Zusammenhang mit dem Tram – wurde geprüft und bestätigt.	EB	++

A

A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	keine Bedeutung	Die Anzahl Abstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle ist durch das Bauen im Bestand auf maximal 95 limitiert. Dieser Wert liegt unter den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung. Oberirdisch sind maximal 3 Abstellplätze für besondere Bedürfnisse und zusätzlich Motorradstellplätze möglich. Das «Meinen-Areal» Mobilitätskonzept zeigt die Rahmenbedingungen auf und weist die Machbarkeit nach.	EB MB	++
A7	Ver- und Entsorgung					
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	Bedeutung mittel	Das Areal ist bereits an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Im Bereich der Mattenhofstrasse kann, in Abstimmung mit der zuständigen städtischen Fachstelle, eine neue Unterflurcontaineranlage für die Bewohner der 2. Etappe erstellt werden. Je nach Anzahl Bewohner kann auch auf konventionelle Container ausgewichen werden.	EB ISV	++
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	Bedeutung mittel	Der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird voraussichtlich zu mehr als 75% mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Andernfalls ist ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz zwingend.	EB	++
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	Bedeutung mittel	Auf den Dachflächen sind die Voraussetzungen für alternative Energiegewinnung vorgesehen. Ein detailliertes Konzept wird im Rahmen der weiteren Projektierung erarbeitet.	EB	++
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	keine Bedeutung	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potentiale.	-	++

B Umwelt						
B1 Luft						
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	Bedeutung mittel	Die Schwarztorstrasse ist vorbelastet. Für die Wohnnutzung ist wichtig, dass Aussenraum im verkehrsabgewandten Wohnhof zur Verfügung gestellt wird.	MPL	++
B1.2	Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	Bedeutung mittel	Vorhaben in der Stadt Bern sind auf ihre Auswirkungen zu beurteilen. Die Bestimmung der zusätzlichen Belastbarkeit der Strasse aus Sicht der Luftreinhaltung erfolgt anhand des entsprechenden Arbeitspapiers des beco (Stand November 2015). Für die Schwarztorstrasse (DTV 5'000 Fahrten) beträgt der Schwellenwert der Belastbarkeit (BE-K) ca. 1'790 Fahrten. Für das Vorhaben werden maximal 500 Fahrten DTV erwartet. Somit ist die Belastbarkeit eingehalten.	MPL MB	++
B1.3	Verkehrsentensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine Bedeutung	Es handelt sich nicht um ein grosses Vorhaben.	-	o
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	keine Bedeutung	Auf dem Areal sind keine die Luft belastenden stationären Anlagen geplant.	-	o
B2 Lärm / Erschütterung						
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	Bedeutung hoch	Das Areal wird insbesondere von der Brunnmatt- und der Schwarztorstrasse her mit Lärm belastet. Diesem Umstand wird mit der Festlegung der Empfindlichkeitsstufe ES III entlang der beiden Strassen Rechnung. Das Vorprojekt reagiert auf die Belastung durch eine entsprechende Nutzungsanordnung und Schallschutzmassnahmen.	EB VP	++

B

B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	Bedeutung hoch	Die UeO definiert die Grenzwerte. Damit diese eingehalten werden können, sind zusätzliche bauliche und organisatorische Massnahmen nötig. Das Lärmgutachten weist nach, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden.	UeP EB LG ES	++
B2.3	Verkehrsentensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine Bedeutung	Es handelt sich nicht um eine verkehrsentensive Anlage.	-	o
B2.4	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	Bedeutung hoch	Für die Verkaufsnutzung an der Brunnmattstrasse ist im Bereich Brunnmattstrasse/Gartenstrasse eine Anlieferung für LKW vorgesehen. Zugunsten des präventiven Lärmschutzes findet die Anlieferung im Gebäudeinnern statt. Die Anlieferungszeiten sind im «Meinen-Areal» Mobilitätskonzept festgesetzt. Das Lärmgutachten weist nach, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden.	EB MB	++
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	geringe Bedeutung	Das Tram auf der Brunnmattstrasse verursacht leichte Erschütterungen. Ansonsten sind keine entsprechenden Anlagen betroffen oder geplant.	-	o
B3	Boden					
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von Altlasten betroffen.	EB	+
B3.2	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von Altlasten betroffen.	EB	+
B3.3	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich der UeO bestehen keine natürlichen Böden mehr.	-	o

B3.4	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugelände)	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von Altlasten betroffen.	EB	+
B3.5	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	Keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von Erosion oder Rutschgefahr betroffen.	–	o
B4	Gewässer					
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich und in der Umgebung befinden sich keine oberirdischen, natürlichen Gewässer.	EB	o
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	Bedeutung mittel	Gemäss Grundwasserschutzkarte des Kantons Bern liegt das Areal im Gewässerschutzbereich Au. Der Bereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Auf dem Areal befinden sich zudem drei Vertikalfilterbrunnen. Der Grundwasserspiegel liegt auf ca. 520 m. ü. M. Da das Untergeschoss im Bestand gebaut wird, besteht durch die Arealentwicklung keine Gefährdung des Grundwasserspiegels. Die drei bestehenden Vertikalfilterbrunnen werden voraussichtlich im Rahmen der Realisierung der Überbauung fachmännisch geschlossen.	EB	++

B

B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	Bedeutung hoch	Das Areal ist heute versiegelt. Aufgrund der praktisch unverändert zu erhaltenden unterirdischen Einstell- und Verladehalle wird es auch künftig eine Herausforderung sein, unversiegelte Flächen zu erstellen. Durch Dachbegrünungen wird Verdunstung und Regenwasserretention gefördert. Soweit in diesem Rahmen möglich wird jedoch ein grösstmöglicher Anteil unversiegelter Grünräume und Böden erstellt und damit gegenüber heute eine deutliche Verbesserung (insbesondere auch im Hinblick auf das lokale Stadtklima) erreicht.	EB ARP VP	++
B5	Wald					
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden und betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich der UeO und in der Umgebung befindet sich kein Wald.	–	o
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich der UeO befinden sich keine Spezialstandorte im Wald.	–	o
B6	Naturschutz und ökologischer Ausgleich					
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich der UeO befinden sich keine Naturschutzobjekte oder Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der roten Liste.	–	o
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	Keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich der UeO und in der Umgebung befinden sich keine naturnahen Landschaftselemente oder geologische Objekte.	–	o

B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	Im Rahmen der Arealentwicklung werden rund 15% der Gesamtfläche (exkl. Schwarztorstrasse) als naturnahe Lebensräume ausgestaltet und gepflegt. Die Anrechenbarkeit der Flächen richtet sich nach den Vorgaben des Biodiversitätskonzept der Stadt Bern. Es ist vorgesehen, die Flächen auf den begrünten Dächern sowie im Wohnhof und im Park nachzuweisen.	EB BK	++
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	Bedeutung gering	Der Park kann als Trittsteinbiotop zur Vernetzung der Lebensräume beitragen. Weitere Vernetzungselemente können nicht angeboten werden.	-	+
B7	Risikovorsorge: Technische Risiken					
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	keine Bedeutung	Auf dem Areal sind keine Betriebe mit stationären Risiken vorgesehen.	-	o
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotentialen für Bevölkerung und Umwelt	Bedeutung gering	Im Planungssperimeter befindet sich als mobiles Risiko eine Sondertransportroute: Die Schwarztorstrasse ist ein Abschnitt der Versorgungsrouten 3.11 vom Güterbahnhof Weyermannshaus bis Unterwerk Monbijou. Der das Meinen-Areal am Rand betreffende Konsultationsbereich der Swisscom Schweiz AG wird vom kantonalen Labor aufgrund der im Betrieb vorhandenen Stoffe und Mengen als nicht risikorelevant eingestuft.	EB	+
C	Wirtschaft					
C1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung					
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	Bedeutung mittel	Die Schaffung neuer Arbeitsplätze mit einem breiten Nutzungsspektrum entspricht dem Handlungsfeld «Wirtschaftliche Prosperität».	STEK EB	++

C

C2 Investitionen durch die Gemeinde						
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	Bedeutung gering	Das Areal ist erschlossen.	EB	+
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		Bedeutung gering	Für die öffentliche Hand entstehen durch die Planung nur geringe zusätzliche Kosten. Diese haben keine Auswirkungen auf den Finanzplan. Durch die Umzonung kann Planungsmehrwert abgeschöpft werden.	–	+
C3 Investitionen durch Private						
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung mittel	Die Investitionskosten für die Bebauung liegen über dem Rahmen für solche Vorhaben aufgrund des schwierigen Baugrunds.	–	0
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	Bedeutung mittel	Die Entwicklung des Meinen-Areals ist ein privates Projekt.	–	–
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung gering	Die Planungskosten werden von der Bauherrschaft getragen. Es sind keine Vorinvestitionen der öffentlichen Hand erforderlich.	–	+
C4 Standortfaktoren						
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	Bedeutung mittel	Es sollen Dienstleistungs-, Gastronomie-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen geschaffen werden. Die effektiv geschaffene Anzahl Arbeitsplätze ist abhängig vom letztlich realisierten Nutzungsmix.	EB	++

C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	Bedeutung gering	Das Areal ist vollständig für den Verkehr erschlossen. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über einen neuen Anschluss an der Schwarztorstrasse.	EB MB	++
C4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	Bedeutung hoch	Mit den neuen Dienstleistungs-, Gastronomie-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen soll das Angebot am Standort ergänzt und das Quartierzentrum gestärkt werden. Mit der Schaffung von Wohnraum für verschiedene Bedürfnisse (anpassbarer Wohnungsbau, preisgünstiges Wohnen, Familienwohnungen, vgl. Kap. 04.1 im EB) wird einer bestehenden Nachfrage entsprochen.	EB	++
C5	Flächen und Gebäude					
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	Das an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht verträgliche Nutzungsmass ist im Rahmen eines zweistufigen Studienauftrags ermittelt und in der UeO festgeschrieben worden. Es ermöglicht die Schaffung einer dichten und urbanen Überbauung.	EB VP	++
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	Die am Standort bestehende Grossmetzgerei wird ihren Betrieb in absehbarer Zeit an einen anderen Standort verlagern. Die Erarbeitung der UeO erfolgt im Hinblick auf die geplante Umnutzung.	EB	++
D	Gesamtabwägung					
<p>Die dichte, gemischt genutzte und urbane Bebauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen sowohl für die Bewohner als auch die Nachbarschaft sind ein wichtiger Entwicklungsschritt für das Mattenhof-Quartier sowie die Schaffung eines Quartierzentrums an der Brunnmattstrasse. Die Entwicklung des heutigen Industrie- und Gewerbeareals bringt neue Nutzende und Bewohnende an den optimal erschlossenen Standort und ermöglicht gleichzeitig eine gestalterische und ökologisch sowie stadtklimatisch wertvolle Aufwertung des öffentlichen Raums.</p>						

Anhang (separate Dokumente)

Anhang 1 Meinen-Areal Mobilitätskonzept

Meinen-Areal Mobilitätskonzept der Transitec AG, Bern vom **01.12.2020** (vgl. separates Dokument)

Anhang 2 Fachgutachten Lärm

Meinen-Areal Bern. Lärmgutachten der Gartenmann Engineering Bern, vom 06.08.2018 (vgl. separates Dokument)

Herausgeberin

Stadt Bern, Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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

Bearbeitung

Ladina Koeppel, Stadtplanungsamt
Barbara Bütikofer, ecoptima ag

Bezugsquelle

Dieser Bericht kann bei obenstehender
Adresse bezogen werden.