

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse – Meinen-Areal  
(Abstimmungsbotschaft)**

**1. Worum es geht**

Es soll die Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse – Meinen-Areal erlassen werden. Die Firma Meinen hat ihren Standort aufgegeben, an dem sie seit 1947 einen Metzgereibetrieb geführt hatte. Die heutige Eigentümerin, die Pensionskasse der Ärzte und Tierärzte (PAT-BVG), will nun auf dem Meinen-Areal eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Wohn- und Gewerbeüberbauung mit grosszügigen Freiflächen erstellen. Das Bauprojekt umfasst den Rückbau der bestehenden Bebauung mit Ausnahme der Untergeschosse. Diese müssen aufgrund des schwierigen Baugrunds erhalten bleiben. Sie werden in die Neubebauung integriert.

Für die Realisierung der Überbauung ist eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) nötig, weil in erheblichem Umfang von der baurechtlichen Grundordnung abgewichen werden soll.

**2. Ausgangslage und Planungsvorhaben**

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 mittig die Schwarztorstrasse. Das Planungsgebiet umfasst die nördlich der Schwarztorstrasse gelegenen Grundstücke Bern Gbbl.-Nrn. 3/54 und 3/350, Teile der Grundstücke Bern Gbbl.-Nrn. 3/3819 (Schwarztorstrasse) und 3/3820 (Lilienweg) sowie die südlich der Schwarztorstrasse gelegenen Grundstücke Gbbl.-Nrn. 3/55, 3/56 und 3/258. Die sieben Parzellen sind mit Ausnahme der Schwarztorstrasse und des Lilienwegs (Stadt Bern) im Eigentum der Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte. Der Wirkungsbereich umfasst ca. 7 600 m<sup>2</sup>.

Die Hauptparzelle des Meinen-Areals befindet sich heute in der Industrie- und Gewerbezone, Bauklasse 4, Lärmempfindlichkeitsstufe 3 (ES III). Südlich der Schwarztorstrasse sind die Parzellen teilweise der Dienstleistungszone, teilweise der gemischten Wohnzone zugewiesen.

Die PAT-BVG will auf dem Meinen-Areal mit Verkaufsflächen, nicht störenden Arbeitsnutzungen und dem Quartier dienenden Nutzungen einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung eines Quartierzentrums leisten. Wohnnutzungen in den Obergeschossen und attraktive Aussenräume ermöglichen urbanes Wohnen an bestens erschlossener Lage. Ein Drittel der Wohnnutzung wird als preisgünstiger Wohnraum erstellt. Das Bauprojekt umfasst den Rückbau der bestehenden Bebauung, wobei die Untergeschosse aufgrund des schwierigen Baugrunds (das bestehende Untergeschoss liegt bereits heute im gespannten Grundwasser) erhalten bleiben müssen. Sie werden in die Neubebauung integriert.

Es sind zwei Etappen vorgesehen, die parallel entwickelt werden: Etappe 1 nördlich der Schwarztorstrasse, Etappe 2 südlich der Schwarztorstrasse.

Das Vorhaben führt zu Vorteilen für die PAT-BVG und die Öffentlichkeit: Einerseits wird durch den geplanten Nutzungsmix mit Versorgungsfunktionen in Erd- und erstem Obergeschoss ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung eines Quartierzentrums geleistet. Andererseits entsteht attraktiver hindernisfreier Wohnraum, der vor allem die Bedürfnisse älterer Menschen abdeckt. Betreutes Wohnen wird explizit zugelassen und damit ein wohnpolitisches Ziel der Stadt Bern gefördert. Zusätzlich werden grosse Familienwohnungen geschaffen. Der Neubau führt zu einem punkto Nutzungsmix wegweisenden Bauobjekt. Die Grundeigentümerin erhält im Gegenzug Rechtssicherheit und es werden höherwertige Nutzungen zulässig.

Baurechtlich stellt das Vorhaben eine Nutzungsänderung dar, die nicht der heutigen baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan) entspricht. Mit der Überbauungsordnung werden daher spezifische, von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Vorschriften für diesen Wirkungsbereich erlassen.

### **3. Inhalte der Überbauungsordnung**

#### *Art und Mass der Nutzung*

Die Überbauungsordnung unterscheidet fünf Baubereiche. Der Baubereich B1 entlang der Gartenstrasse ist ein Bereich für Wohnen, die Baubereiche B2 und B5 auf der Nordseite der Schwarztorstrasse sind Bereiche für gemischtes Wohnen und die Baubereiche B3 und B4.1/B4.2 entlang der Brunnmattstrasse sind Bereiche für Kernzonennutzungen. In den Überbauungsvorschriften wird näher definiert, welche Nutzungen in welchen Geschossen der einzelnen Baubereiche zulässig sind.

Das Nutzungsmass wird durch die Baubereiche und die im Überbauungsplan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion bestimmt. Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Höhe nicht beschränkt.

#### *Gestaltung*

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

Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, mit Ausnahme der begehbaren Terrassen, extensiv zu begrünen.

#### *Aussenraumplan*

Er legt die Lage und Grösse der vom kantonalen Recht vorgeschriebenen Aufenthalts- und Spielbereiche sowie die Typologie und den Charakter der Aussenräume grundeigentümergebunden fest und setzt im Baubereich B2 eine Fassadenbegrünung fest. Er gibt Hinweise für die Gestaltung der Umgebung.

#### *Erschliessung*

Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt zukünftig ausschliesslich über die Schwarztorstrasse. Die bestehende Ein- und Ausfahrt in der Mattenhofstrasse entfällt.

Die Anlieferung für die Verkaufsnutzung im Baubereich B3 (entlang der Brunnmattstrasse) erfolgt über die Brunnmatt- und Gartenstrasse. Der Warenumschlag muss im Gebäude bei geschlossenen Toren erfolgen. Für die dem Mobilitätskonzept hinterlegten Nutzungen wie Café, Arzt, Fitness sind wenige Anlieferungen, vorwiegend mit Lieferwagen, zu erwarten.

Für Verkaufsnutzungen in den Teilbaubereichen B4.1 und B4.2 erfolgt die Anlieferung von der Brunnmattstrasse her.

#### *Parkplätze*

Als Grundlage für die Überbauungsordnung wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. Dieses zeigt auf, dass mit dem vorliegenden Projekt die städtischen Modal-Split-Ziele von 15 % motorisiertem Individualverkehr und 20 % Velo erreicht werden. In der Überbauungsordnung sind die wichtigsten Eckdaten des durch den Gemeinderat genehmigten Mobilitätskonzepts festgelegt. Das Mobilitätskonzept ist als Vereinbarung zwischen der PAT-BVG und dem Gemeinderat ausgestaltet.

Die Tiefgarage wird in das Untergeschoss des Bestands integriert. Die Fläche ist somit auf 108 Abstellplätze gebäudeintern beschränkt. Oberirdisch werden maximal drei Parkplätze für sogenannte «besondere Bedürfnisse» wie Carsharing und zusätzlich Motorradabstellplätze bereitgestellt. Die übrigen bestehenden oberirdischen Parkplätze werden aufgehoben. Damit wird die Gesamtzahl Parkplätze trotz erheblich erhöhter Nutzung um sieben Parkplätze reduziert. Es sind mindestens 435 Fahrradabstellplätze zu erstellen, davon mindestens 110 ebenerdig und in der Nähe der Hauseingänge.

#### *Energie*

Das Meinen-Areal soll an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden, ausser es werden mindestens 75 % des zulässigen Wärmebedarfs mit erneuerbarer Energie gedeckt. Dies entspricht Artikel 16 Absatz 1 des kantonalen Energiegesetzes vom 15. Mai 2011 (KE nG; BSG 741.1).

#### *Preisgünstiger Wohnraum*

In den Baubereichen B1, B2 und B3 wird ein Drittel der Gesamt-Hauptnutzfläche für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet. Das Berechnungsmodell für die Kostenlimiten gemäss Artikel 17 der Überbauungsvorschriften wurde mit der Grundeigentümerin in einer Vereinbarung geregelt.

## **4. Planungsmehrwertabgabe**

Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt, sobald die Planung rechtskräftig wird (Art. 142d Abs. 1 und Abs. 3 BauG). Die Mehrwertabgabe ist im vorliegenden Fall aufgrund eines Schätzungsgutachtens berechnet worden. Sie beträgt Fr. 952 000.00, falls das Areal vor der Überbauung veräussert wird. In diesem Fall wird die Abgabe vollumfänglich bei der Veräusserung fällig. Falls die heutige Grundeigentümerschaft die Überbauung selbst realisiert, wird die Mehrwertabgabe anhand der realisierten Flächen und Nutzungen berechnet (auf Grundlage der Baubewilligung). Sie kann dann allenfalls bei bloss teilweiser Ausnützung des maximal zulässigen Nutzungsmasses etwas tiefer ausfallen, die Fr. 952 000.00 aber nicht überschreiten.

## **5. Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft und Mobilitätskonzept**

Die Nutzung der Tiefgarage unter der Schwarztorstrasse ist in einem Nachtrag vom 31. August 2020 zur Sondernutzungsbewilligung vom 13. Juli 1981 zum Betrieb einer unterirdischen Verlade rampe im Bereich der Schwarztorstrasse geregelt worden, der vom Gemeinderat mit Beschluss vom 16. September 2020 genehmigt wurde. Die unterirdischen Transportleitungen in und unterhalb der Decke der Einstellhalle sind in einer Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) zwischen der Grundeigentümerschaft und der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS) zu regeln. Hierfür haben sie einen Vorvertrag abgeschlossen, der vom Gemeinderat ebenfalls mit Beschluss vom 16. September 2020 zur Kenntnis genommen worden ist.

In Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Meinen-Areals und dem Gleisersatz Brunnhof-Fischermätteli soll die Fussgängerführung auf der Nordseite der Schwarztorstrasse neu geordnet werden. Damit zu Fuss Gehende zwischen der Schwarztorstrasse und der Brunnmattstrasse ungehindert zirkulieren können, ist es notwendig, dass sie an der Strassenecke die private Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 3/54 überqueren können. Um dies zu gewährleisten, hat die Grundeigentümerschaft gegenüber der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS) in einer Vereinbarung eine Absichtserklärung betreffend den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags über ein öffentliches Wegrecht abgegeben.

Als Stadtklimamassnahme sind seitens Grundeigentümerschaft sieben mittel- bis grosskronige Bäume (Kategorie Alleebaum) in grossen Pflanztrögen im privaten Vorland zu pflanzen. Es ist an diesem Standort aufgrund der bereits bestehenden Einstellhalle, die sich bloss 30 cm unterhalb der Oberfläche befindet, nicht möglich, die Bäume direkt in die Erde zu pflanzen. Die Kosten für die Pflanzung der Bäume (sowie für Pflege, Unterhalt und allfälligen Ersatz) sind durch die Grundeigentümerschaft zu tragen. Um dies zu gewährleisten, hat die Direktion TVS mit der Grundeigentümerschaft eine Vereinbarung abgeschlossen, in der die entsprechenden Verpflichtungen geregelt werden. Der für die öffentliche Auflage noch in den Überbauungsvorschriften enthaltene, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) jedoch als nicht genehmigungsfähig beurteilte Artikel 10 (Klimamassnahmen) konnte daher gestrichen werden.

Als Grundlage für die Überbauungsordnung wurde ein Mobilitätskonzept gemäss Artikel 54a der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) erstellt. Der Gemeinderat hat dieses am 16. September 2020 genehmigt. Es zeigt auf, wie mit dem vorliegenden Projekt die städtischen Modal-Split-Ziele gemäss Stadtentwicklungskonzept Bern 2016 (STEK 2016) von maximal 15 % motorisiertem Individualverkehr (MIV) erreicht werden. Durch die Regelung in der Überbauungsordnung, gemäss der maximal 108 Parkfelder zulässig sind, soll die Erreichung dieses Ziels langfristig gesichert werden. Um sicherzustellen, dass die Anzahl der effektiven Personenwagen-Fahrten nicht über der berechneten Anzahl liegt, wurde im Mobilitätskonzept zusätzlich die maximal zulässige Anzahl Fahrten pro Tag (506 MIV-Fahrten) und pro Stunde (160 MIV-Fahrten) festgelegt. Die Überprüfung des MIV-Anteils über die Gesamtzahl der Fahrten zeigt, dass die Berechnung der erforderlichen beziehungsweise zulässigen Anzahl Parkplätze die Erreichung der städtischen Modal-Split-Ziele für den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sicherstellt.

Zum preisgünstigen Wohnraum hat die Präsidialdirektion mit der Grundeigentümerschaft am 12. April 2018 ein Berechnungsmodell betreffend die Kostenlimiten gemäss Artikel 17 Absatz 2 der Überbauungsvorschriften vereinbart. Das Modell basiert auf dem zum Zeitpunkt der Verhandlungen gültigen Referenzzinssatz und den damals angewandten Berechnungsfaktoren. Die Faktoren werden momentan im Rahmen der Ausarbeitung von Richtlinien zur Anwendung der Initiative für bezahlbare Wohnungen (Wohn-Initiative) nochmals überprüft. Weil der schwierige Baugrund (gespanntes Grundwasser) aufwendige (Sicherungs-)Arbeiten beim Neubau erfordert, wurde basierend auf geologischen Gutachten ein Zuschlag von 4,5 % auf die Anlagekostenlimiten gewährt. Das Berechnungsmodell wurde in einer Vereinbarung als verbindlich festgehalten.

## **6. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage**

### *6.1 Mitwirkung*

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Planungsvorlage «Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse – Meinen-Areal» fand vom 7. Januar bis 8. Februar 2019 statt. Die Mitwirkungsunterlagen bestanden aus dem Entwurf der Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse – Meinen-Areal, Plan Nr. 1466/2, bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschrift-

ten und Aussenraumplan sowie dem zugehörigen Erläuterungs- und Raumplanungsbericht zur Planung mit Anhängen, beide vom 30. November 2018.

Im Rahmen der Mitwirkung zur Planung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse – Meinen-Areal wurden zehn Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben betrafen vor allem folgende Themen:

- Die Bereitstellung von grossen und preisgünstigen Familienwohnungen (4 Zimmer +),
- die Verteilung preisgünstiger Wohnungen,
- die Sicherstellung eines vielfältigen Nutzungsmixes,
- die Reduktion des Parkplatzangebots für Motorfahrzeuge,
- den Bedarf nach mehr Veloparkplätzen,
- das Bedürfnis nach Koordination mit Verkehrsprojekten, die den Planungsperimeter tangieren, und die
- Frage nach höherer Dichte.

Die Mitwirkungseingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 26. März 2019 zusammengefasst. Die wesentlichen Anregungen sind bereits durch Vorgaben im Studienauftrag, aber auch durch Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft verbindlicher Bestandteil der Planung geworden. Das weitere Vorgehen zu vielen Einzelfragen ist gemeinsam mit den zuständigen städtischen Fachstellen definiert worden, vor allem die Fragen zum Thema Mobilität.

Die Mitwirkungseingaben zogen gegenüber der Mitwirkungsaufgabe nur geringfügige Anpassungen des Überbauungsplans, der dazugehörigen Vorschriften und des Erläuterungs- und Raumplanungsberichts nach sich. So wurde beispielsweise die Anzahl Fahrradabstellplätze von 400 auf 435 erhöht.

## 6.2 Vorprüfung

Im Anschluss an die Durchführung und Auswertung der Mitwirkung wurde die kantonale Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ausgelöst. Ende Oktober 2019 stellte das AGR dem Stadtplanungsamt eine Themenliste zu. Diese diente als Grundlage für eine Bereinigungssitzung mit dem AGR am 21. November 2019. Dabei wurden zahlreiche gemeinsame Entscheide getroffen; andere Punkte konnten anlässlich der Bereinigungssitzung jedoch noch nicht abschliessend geklärt beziehungsweise beantwortet werden. Es handelte sich dabei um wenige materielle und einige formelle und zeichnerische Anpassungen. Die Vorprüfung durch das AGR hat insbesondere dazu geführt, dass einige Themen statt in der Überbauungsordnung in verbindlichen Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft geregelt werden.

In der Folge wurden die Überbauungsordnung und die dazugehörigen Vorschriften überarbeitet. Die Behandlung der einzelnen Themen wurde in der Themenliste AGR vom 31. Oktober 2019 dokumentiert. Die überarbeitete Planungsvorlage sowie die Themenliste mit den Bearbeitungshinweisen wurden dem AGR am 20. Dezember 2019 wieder zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Das AGR hat die Vorprüfung mit Vorprüfungsbericht vom 6. März 2020 abgeschlossen. Das AGR war mit den vorgenommenen Anpassungen einverstanden und hat bestätigt, dass die Planungsvorlage der Präsidioldirektion unter Vorbehalt der Bereinigung von letzten Genehmigungsvorbehalten materiell und formell genehmigungsfähig ist.

Parallel zur Vorprüfung erfolgten Anpassungen des Bauprojekts. Dies sind im Wesentlichen

- die Verschiebung der Teilbaubereichsgrenze zwischen den Baubereichen B4.1 und B4.2 zur Schaffung zusätzlicher grosser Familienwohnungen sowie
- der Verzicht auf eine öffentliche Fusswegverbindung durch den kleinen Park.

### 6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse – Meinen-Areal und des Erläuterungs- und Raumplanungsberichts erfolgte vom 7. Mai bis 5. Juni 2020. Während dieser Zeit gingen sechs Einsprachen nachfolgender Institutionen und privater Personen ein:

- Sozialdemokratische Partei (SP) Bern Holligen
- Sozialdemokratische Partei (SP) Bern Süd
- Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) Regionalgruppe Bern
- BERNMOBIL
- Joe Design AG
- Susanne Boutros, Beat Buchschacher, Ulrich Buchschacher und Barbara König, alle vertreten durch Rechtsanwalt Gregor Marcolli (nachfolgend Sammeleinsprechende RA Marcolli).

Es fanden vier Einspracheverhandlungen statt. BERNMOBIL hat seine Einsprache zurückgezogen. Die VCS Regionalgruppe Bern, die Joe Design AG und die Sammeleinsprechenden RA Marcolli halten an ihren Einsprachen vollumfänglich fest. Die SP Bern Süd hat im Anschluss an die Einspracheverhandlung sieben von zehn Anträgen zurückgezogen, die SP Bern Holligen fünf von zehn Anträgen.

Die Joe Design AG erhob Einsprache gegen die Festlegung des Standorts für die Entsorgungsstelle im südlichen Arealteil. Sie befürchtet Lärm- und Geruchsimmissionen auf ihre Liegenschaft sowie wilde Müllentsorgung und Parkierung. Der im Überbauungsplan vorgesehene Standort entspricht allerdings im Gegensatz zu den von der Einsprecherin vorgeschlagenen Alternativstandorten den Vorgaben des Containermerkblatts von Entsorgung + Recycling Stadt Bern. Den Befürchtungen der Einsprecherin soll durch eine entsprechende Ausgestaltung der Entsorgungsstelle im Baubewilligungsverfahren (insbesondere Einfriedung Entsorgungsstelle und Verhinderung von Wildparkierung) begegnet werden.

Die SP Bern Holligen und die SP Bern Süd beantragen, dass ab dem zweiten Vollgeschoss der Baubereiche B3 und B4.1 sowie B4.2 nur Wohnnutzungen, jedoch nicht – wie in den Überbauungsvorschriften vorgesehen – auch nicht störende Arbeitsnutzungen, Läden und dem Quartier dienende Nutzungen zulässig sein sollen. Die SP Bern Holligen beantragt dieselbe Anpassung zudem auch betreffend den Baubereich B2. Die Grundeigentümerin will mit der vorliegend geplanten Überbauung einerseits ein neues Quartierzentrum mit quartierbezogenen Arbeitsnutzungen, Quartiernutzungen und Läden im Untergeschoss, Erdgeschoss (entspricht in Überbauungsordnung dem 1. Vollgeschoss) und 1. Obergeschoss (entspricht in der Überbauungsordnung dem 2. Vollgeschoss) schaffen. Andererseits will sie in den Obergeschossen den Nutzungsschwerpunkt bei Alterswohnungen und betreutem Wohnen setzen, deren Förderung einem Ziel der Wohnstrategie der Stadt Bern entspricht. Für das Alterswohnen ergänzende Nutzungen (Spitexräumlichkeiten etc.) und Nebenräume der Läden und quartierbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss (z. B. Büro, Garderoben) müssen im 1. Obergeschoss auch nichtstörende Arbeitsnutzungen zulässig sein. Grosse Familienwohnungen werden zwar ebenfalls geschaffen, stehen aber nicht direkt im Vordergrund – dies unter anderem deshalb, weil sonst kaum mehr genügend Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden könnten. Im Baubereich B2 sind aufgrund des Geländeverlaufs (ansteigendes Gelände) zudem Split-Level-Einheiten vorgesehen. Hier gilt das Split-Level als zweites Vollgeschoss. Die ganze Einheit wird jedoch gesamthaft über zwei Geschosse genutzt und von der Strasse her als zweigeschossig, vom Innenhof her jedoch als eingeschossig in Erscheinung treten. Dies ermöglicht es, entweder die gesamte Einheit für Quartier- oder Arbeitsnutzungen zu nutzen oder das Erdgeschoss für Arbeitsnutzungen und das Split-Level für eine Wohnnutzung durch den Besitzer/die Besitzerin des Betriebs im Erdgeschoss. Aus diesen Gründen kann nicht bereits ab dem 2. Vollgeschoss (bzw. dem 1. Obergeschoss) nur Wohnen zugelassen werden.

Die SP Bern Süd, die SP Bern Holligen sowie die VCS Regionalgruppe Bern beantragen, dass maximal 0,2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für die übrigen Nutzungen maximal die nach Artikel 52 Bauverordnung definierten Minima erstellt werden dürfen. Die Vorgaben des übergeordneten Rechts zum Themenbereich Abstellplätze, also vorliegend insbesondere des Baugesetzes und der Bauverordnung, sind jedoch einzuhalten. Ansonsten ist die Überbauungsordnung nicht genehmigungsfähig. Mit den Vorgaben zur Anzahl Abstellplätze gemäss den Überbauungsvorschriften werden die minimalen Bandbreitenvorgaben gemäss kantonalem Recht für die Wohnnutzung bereits stark unterschritten (0,35 statt 0,5 Parkplätze pro Wohnung). Für die übrigen Nutzungen werden die Minima der Bauverordnung nur in sehr geringfügigem Ausmass, nämlich (je nach konkreter Nutzungsverteilung) um ca. fünf Abstellplätze überschritten. Mit dem Mobilitätskonzept wurde nachgewiesen, dass die Modal-Split-Ziele gemäss STEK 2016 mit dieser Anzahl Parkplätze erreicht werden können und dass damit keine polizeiwidrigen Umstände (insbesondere Suchverkehr und Wildparkierung) generiert werden. Noch weitergehende Vorgaben können nicht ohne weiteres erfolgen, da deren Zulässigkeit und Umsetzbarkeit nachgewiesen werden können müssen. Entscheidend für die Verträglichkeit des Verkehrs sind zudem die ausgelösten Fahrten, nicht die Abstellplätze. Die zulässige Anzahl Fahrten sowie deren Monitoring und Controlling sowie Massnahmen bei Verstössen wurden im Mobilitätskonzept ebenfalls verbindlich vereinbart.

Weiter beantragen die SP Bern Süd und die SP Bern Holligen, dass pro Zimmer zu Wohnzwecken mindestens 1,5 Fahrradabstellplätze zu erstellen seien, davon mindestens 110 ebenerdig und in der Nähe der Hauseingänge. In den Überbauungsvorschriften werden 435 Abstellplätze vorgeschrieben, was 1,3 Abstellplätzen pro Bewohnerin oder Bewohner entspricht. Die Grundeigentümerin plant bereits freiwillig rund 20 – 30 zusätzliche Abstellplätze, insbesondere auch für Anhänger, Spezialvelos etc. Gemäss Bauverordnung wären nur 431 Abstellplätze erforderlich, gemäss VSS-Norm 640 065 sogar nur 402. Letzteres würde einem Abstellplatz pro Zimmer zu Wohnzwecken entsprechen. In den Überbauungsvorschriften werden somit bereits mehr Abstellplätze vorgeschrieben, als gemäss den gesetzlichen Grundlagen vorgesehen. Noch weitergehende Vorgaben wären nicht mehr verhältnismässig, zumal die Grundeigentümerin spezifische zusätzliche Bedürfnisse bereits freiwillig berücksichtigt. Dass 110 Abstellplätze ebenerdig und in der Nähe der Hauseingänge erstellt werden müssen, steht sodann bereits in den Überbauungsvorschriften.

Die VCS Regionalgruppe Bern beantragt weiter, das Mobilitätskonzept wieder in die Überbauungsvorschriften aufzunehmen. Das Mobilitätskonzept dient einerseits als Machbarkeitsnachweis. Es belegt, dass die Bandbreitenvorgaben gemäss kantonalem Recht zur Anzahl Abstellplätze im vorgesehenen Mass unterschritten werden können, ohne polizeiwidrige Umstände (Wildparkieren, Suchverkehr etc.) zu verursachen. Andererseits ist es auch eine verbindliche Vereinbarung der Grundeigentümerin mit der Stadt Bern, in der konkrete Werte für Fahrtenzahlen, konkrete Massnahmen und das Vorgehen bezüglich Controlling und Sanktionierung vereinbart wurden. Die Verbindlichkeit und das Verfahren für Anpassungen des Mobilitätskonzepts sind in den Ziffern 8 und 9 des Mobilitätskonzepts geregelt. Gemäss dem AGR ist es jedoch nicht möglich, anpassbare Konzepte zu genehmigen. Das Konzept müsste daher in der vorliegenden Version als verbindlich erklärt und genehmigt werden. Anpassungen müssten wiederum vom AGR genehmigt werden. Diese Struktur ist für einen auf eine gewisse Flexibilität angewiesenen Bereich (konkrete Nutzungsverteilung zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt und auch später veränderbar, Mobilitätsverhalten der Bevölkerung verändert sich etc.) viel zu starr. Daher ist das als Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft ausgestaltete Mobilitätskonzept in Absprache mit dem AGR in die Hinweise verschoben worden. Anpassungen müssen dennoch vom Gemeinderat genehmigt werden und die Kernwerte des Konzepts sind direkt in den Überbauungsvorschriften gesichert.

Die VCS Regionalgruppe Bern beantragt weiter, dass die Hälfte der Abstellplätze in der Einstellhalle mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (E-Fahrzeuge) auszustatten sei und dass für die andere Hälfte der Abstellplätze der Anschluss vorzubereiten sei. Gemäss dem Mobilitätskonzept

müssen mindestens zwei Parkplätze für das Laden von E-Mobilitätsfahrzeugen ausgerüstet werden. Für alle übrigen Abstellplätze müssen die Grundinstallationen für Ladestationen realisiert werden. Mit den Vorgaben im Mobilitätskonzept ist sichergestellt, dass ein Grundangebot an Ladestationen für E-Fahrzeuge vorhanden ist. Darüber hinaus können jederzeit weitere Ladestationen nachgerüstet werden, wenn sich der Bedarf entsprechend erhöht. Gleichzeitig wird mit dieser Lösung aber auch sichergestellt, dass nicht ein Angebot geschaffen wird, nach welchem (noch) keine Nachfrage besteht und dessen Kosten dann dennoch auf die Mieterinnen/Mieter überwälzt würden.

Schliesslich beantragt die VCS Regionalgruppe Bern, dass im Mobilitätskonzept die Toleranz von 5 % bei Überschreitung der maximalen Fahrtenzahl zu streichen sei und dass die Vermietung von Abstellplätzen an Personen, die nicht im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wohnen, zu verbieten sei. Die Toleranz von 5 % entspricht der gängigen Praxis und soll verhindern, dass wegen geringen Schwankungen in den Fahrtenzahlen der gesamte Controlling- und Monitoringmechanismus gemäss Mobilitätskonzept ausgelöst wird (was einen nicht zu vernachlässigenden Zeit- und Kostenaufwand sowohl bei der Grundeigentümerin als auch bei den Kontrollinstanzen der Stadt Bern auslösen würde). Das Mobilitätskonzept enthält weiter eine Vorgabe, gemäss welcher die Abstellplätze einzig an Personen vermietet werden dürfen, welche in einem Umkreis von höchstens 650 m Gehdistanz wohnen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der restriktiv festgelegten maximalen Anzahl Abstellplätze sichergestellt ist, dass kein Überangebot an Parkplätzen erstellt wird. Für den unwahrscheinlichen Fall leerstehender Abstellplätze soll durch die Vorgabe aber ermöglicht werden, dass öffentliche Strassenparkplätze mit Anwohnerparkierung durch private Parkplätze in Einstellhallen ersetzt werden können. Aufgrund der Beschränkung der Vermietbarkeit an Personen im Umkreis von 650 m Gehdistanz wird verhindert, dass die Abstellplätze an Pendlerinnen und Pendler vermietet werden.

Die SP Bern Holligen beantragt, dass der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu 100 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müsse. Die von der Einsprecherin gewünschte Vorgabe wäre gemäss dem kantonalen Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KE nG; BSG 741.1) nicht zulässig und somit nicht genehmigungsfähig. Fernwärme ist zudem keine zu 100 % erneuerbare Energieform und wäre somit vorliegend gemäss der von der SP Bern Holligen gewünschten Formulierung nicht mehr als Energieträger zulässig.

Die Sammeleinsprechenden RA Marcolli beantragen, die Überbauungsordnung sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen. Sie beantragen, die Festlegung der geschlossenen Bauweise zu streichen und die Baubereiche B1 und B2 vom Geltungsbereich des Artikels zu den zulässigen Geschosshöhen und Gesamthöhen auszunehmen. Sie begründen dies damit, dass ihre eigenen Gebäude nur drei Vollgeschosse aufweisen und dass sich die neue Überbauung an ihrem Umfeld orientieren müsse. Die Parzellen GbbL Bern Nrn. 3/54 und 3/350 im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung befinden sich heute in der Industrie- und Gewerbezone mit Bauklasse (BK) 3 und 4, was einer zulässigen Fassadenhöhe (mit Attikageschoss) von 15.50 m bzw. von 18.50 m entspricht. Die Überbauungsordnung lässt in den Baubereichen B1 und B2 neu Fassadenhöhen zwischen 18.50 m und 20.40 m zu. Damit wird eine gegenüber heute nur gerade um 3 m bzw. knapp 2 m höhere Überbauung zulässig. Die Grundstücke der Einsprechenden befinden sich in der Wohnzone in den Bauklassen 3 und 4, was einer zulässigen Fassadenhöhe von 14.50 m bzw. 17.50 m entspricht. Damit wird auf dem ihnen am nächsten liegenden Baubereich B1 eine um 1 m bis 4 m höhere Überbauung als die Maximalhöhe für ihre eigenen Häuser zulässig. Rund um die Grundstücksgruppe in der Bauklasse 3 befinden sich aber bereits heute alle Grundstücke in der gemischten Wohnzone, der Industrie- und Gewerbezone sowie der Arbeitszone in den Bauklassen 4 und 5 (maximale Fassadenhöhe bis 20.50 m). Damit reizt die Überbauungsordnung in den Baubereichen B1 und B2 noch nicht einmal die in der Umgebung bereits heute zulässigen Maxima aus. Die Vorgaben der Überbauungsordnung entsprechen somit dem Grundsatz einer qualitätsvollen Innenverdichtung und passen sich dem höhengestaffelten Umfeld des Wirkungsbereichs der

Überbauungsordnung an. Die zulässige Gesamthöhe wurde im Rahmen eines zweistufigen Studienauftrags ausgelotet. In der ersten Stufe wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, in dem man unter anderem Antworten zur Volumetrie der neuen Gebäude und dem städtebaulich verträglichen Nutzungsmass gefunden hat. In der zweiten Stufe wurden die Projektvorschläge weiter ausgearbeitet. Der gewählte städtebauliche Entwurf orientiert sich hinsichtlich Nutzung, Höhe und baulicher Struktur an seinem Umfeld. In Etappe 1, die an die Gartenstrasse angrenzt, wird der vorhandene Blockrand mit einer fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung vollendet und erzeugt damit die für diesen Bereich charakteristische Dichte und räumliche Struktur.

Weiter beantragen die Sammeleinsprechenden RA Marcolli, dass der Artikel zu den Erschliessungsanlagen für den Verkehr mit einer Vorschrift zu ergänzen sei, wonach die Umsetzung des Mobilitätskonzepts im Bereich Einfahrt Gartenstrasse durch geeignete Massnahmen (Signalisationen) sicherzustellen sei. Die Einfahrt in die Gartenstrasse befindet sich jedoch nicht im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung, weshalb diesbezüglich vorliegend keine Signalisationsmassnahmen vorgesehen werden können. Entsprechende Signalisationen können aber im Bedarfsfall in einem separaten Verfahren verfügt werden.

Für den Fall, dass ihre Anträge nicht gutgeheissen werden, stellen die Sammeleinsprechenden RA Marcolli schliesslich ein Lastenausgleichsbegehren. Lastenausgleichsbegehren können jedoch erst im Baubewilligungsverfahren gestellt werden.

Bei der Vorbereitung der Einspracheverhandlungen wurde festgestellt, dass bei der Überarbeitung des Mobilitätskonzepts zwischen Mitwirkung und öffentlicher Auflage versehentlich zwei Textpassagen gelöscht wurden. Der Gemeinderat beschloss daher nach Durchführung der Einspracheverhandlungen auf Antrag der Präsidialdirektion eine Änderung des öffentlich aufgelegten Mobilitätskonzepts (Anhang 1 des Erläuterungs- und Raumplanungsberichts). Kapitel 7.1, Gliederungspunkte 8 und 9 lauten daher neu:

- Die Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle dürfen nur an Personen vermietet werden, die in einem Umkreis von höchstens 650 m Gehdistanz wohnen. Die Eigentümerin meldet jährlich per Stichtag 31.12. im darauffolgenden Monat Januar, per Mail an die Verkehrsplanung der Stadt Bern, die totale Anzahl der an diese Personen vermieteten Parkplätze.
- Die Grundinstallationen für Ladestationen werden realisiert; mindestens zwei Parkplätze werden für das Laden von E-Mobilitätsfahrzeugen ausgerüstet.

Weiter wurde im Rahmen der Vorbereitung der Einspracheverhandlungen festgestellt, dass die Höhenkote für den Baubereich B 4.1 fälschlicherweise zu hoch gesetzt wurde und damit den Bau eines Hochhauses ermöglicht hätte. Dies ist keinesfalls gewünscht. Der Gemeinderat beschloss daher, im Baubereich B 4.1 den höchsten Punkt der Dachkonstruktion auf 558.35 m ü. M. festzulegen.

Alle vorgenannten Anpassungen an der Überbauungsordnung werden im Anschluss an die Beratung im Stadtrat gemeinsam mit allfälligen Anpassungen durch den Stadtrat nochmals öffentlich aufgelegt.

Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem AGR die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachen beantragen. Das AGR wird über die Einsprachen entscheiden.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Nachdem der Stadtrat die Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse – Meinen-Areal beschlossen hat, wird sie den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet. Bei einem positiven Ausgang des Urnengangs wird der Gemeinderat die Unterlagen an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung weiterleiten.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse – Meinen-Areal; Botschaft an die Stimmberechtigten.
2. Er beschliesst die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern den Erlass der Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse – Meinen-Areal, Plan Nr. 1466/2 vom 18. August 2020 (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).
3. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

Bern, 16. September 2020

Der Gemeinderat

Beilagen

- Entwurf Abstimmungsbotschaft

## Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse (Meinen-Areal)

Die Fachbegriffe	<b>4</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>5</b>
Die Ausgangslage	<b>6</b>
Die Inhalte der Überbauungsordnung	<b>8</b>
Der Überbauungsplan	<b>10</b>
Der Aussenraumplan	<b>12</b>
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	<b>14</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>19</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>20</b>

# Die Fachbegriffe

## Industrie- und Gewerbezone (IG)

Die Industrie- und Gewerbezone (IG) ist für die Produktions-, Reparatur- und Lagernutzung bestimmt.

## Dienstleistungszone (D)

Die Dienstleistungszone (D) ist für Arbeitsnutzungen bestimmt. Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager. Wohnnutzungen sind bis zu 50 Prozent der Geschossfläche zulässig.

## Gemischte Wohnzone (WG)

Die gemischte Wohnzone (WG) dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen. Mindestens 50 Prozent der Hauptnutzfläche sind der Wohnnutzung vorbehalten.

## Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauordnung), dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan. Über Än-

derungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

## Überbauungsordnung

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt detailliert die bauliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

## Wohnungen in Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich ausschliesslich nach den tatsächlichen Kosten der vermietenden Partei. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

## Lärmempfindlichkeitsstufen ES

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) legen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte in der jeweiligen Nutzungszone fest.

**I** Innere Stadt

**II** Länggasse, Felsenau

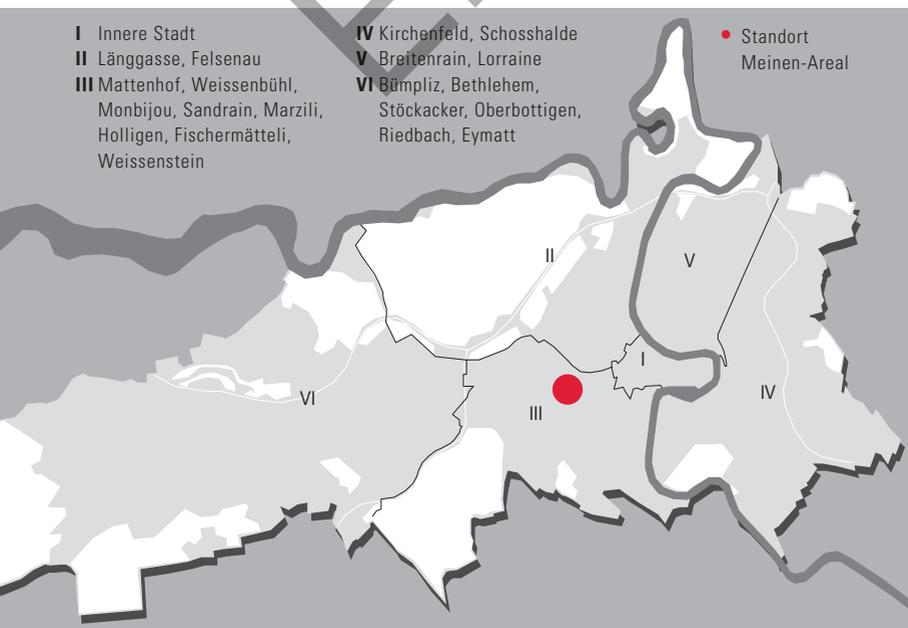
**III** Mattenhof, Weissenbühl,  
Monbijou, Sandrain, Marzili,  
Holligen, Fischermätteli,  
Weissenstein

**IV** Kirchenfeld, Schosshalde

**V** Breitenrain, Lorraine

**VI** Bümpliz, Bethlehem,  
Stöckacker, Oberbottigen,  
Riedbach, Eymatt

• Standort  
Meinen-Areal



# Das Wichtigste auf einen Blick

**Auf dem früheren Betriebsareal der Meinen AG im Mattenhofquartier soll eine Wohn- und Gewerbeüberbauung entstehen. Die dazu nötige Überbauungsordnung regelt neben Art und Mass der Nutzung unter anderem die Grundzüge der Aussenraumgestaltung. Da sie eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung darstellt, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage.**

Das ehemalige Areal des Metzgereibetriebs Meinen AG liegt an der Schwarztorstrasse im Mattenhofquartier. Die neue Grundeigentümerin möchte darauf eine neue, qualitativ hochwertige und nachhaltige Wohn- und Gewerbeüberbauung mit grosszügigen Freiflächen realisieren.

## Überbauungsordnung nötig

Geplant sind insbesondere Verkaufsflächen und Quartiernutzungen sowie Wohnnutzungen. Ein Drittel des Wohnraums soll preisgünstig sein. Da sich heute weite Teile des Areals an der Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse in der Industrie- und Gewerbezone befinden, kann das Vorhaben nach geltendem Recht nicht gebaut werden. Es ist deshalb eine Überbauungsordnung nötig.

## Verschiedene Baubereiche

Die Überbauungsordnung sieht verschiedene Baubereiche vor, die unterschiedlichen Nutzungen dienen. Entlang der Brunnmattstrasse sind sogenannte Kernzonennutzungen zulässig. Die Unter- und Erdgeschosse sind für nicht störende Arbeitsnutzungen, Läden und Quartiernutzungen reserviert. In den ersten Obergeschossen sind zusätzlich, in den Geschossen darüber ausschliesslich Wohnnutzungen erlaubt. Der Bereich entlang der Gartenstrasse dient dem Wohnen, im südlich angrenzenden Bereich sind zudem nicht störende Arbeitsnutzungen erlaubt. Ein Drittel des Wohnraums ist für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert.

## Extensiv begrünte Flachdächer

Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur Kleinbauten wie Containerstandplätze oder Veloabstellplätze erstellt werden. Weiter regelt die Überbauungsordnung die Fassadengestaltung und legt Mindeststrassenabstände beispielsweise für Balkone und Vordächer fest. Auf dem ganzen Areal sind nur Flachdächer zulässig, die extensiv zu begrünen sind, sofern sie nicht beispielsweise als Dachterrassen genutzt oder für Solaranlagen beansprucht werden.

## Weitere Vorschriften

Falls die Wärmeversorgung nicht zu drei Vierteln durch erneuerbare Energieträger sichergestellt werden kann, erfolgt sie durch Fernwärme. An den Hauptverkehrsachsen gilt jeweils Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, ansonsten gelten tiefere Grenzwerte. Für Motorfahrzeuge dürfen maximal 108 Abstellplätze in der Einstellhalle erstellt werden, die über die Schwarztorstrasse erschlossen ist. Für Velos sind mindestens 435 Abstellplätze zu erstellen.

## Separater Aussenraumplan

Der separate Aussenraumplan sieht an der Gartenstrasse Vorgärten und einen stark durchgrünten Innenhof mit einer grösseren Spielfläche vor. Südlich der Schwarztorstrasse ist ein ebenfalls stark durchgrünter Park vorzusehen, welcher Bereiche für Kinderspielplätze beinhaltet. Auf dem ganzen Areal sind mindestens 15 Prozent der Flächen naturnah auszugestalten.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Auf dem ehemaligen Betriebsareal der Meinen AG im Mattenhofquartier soll eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Wohn- und Gewerbeüberbauung mit Quartierzentrumscharakter entstehen. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Anpassung der geltenden Zonenordnung nötig.**

Das Meinen-Areal liegt im Mattenhofquartier. Im Süden wird es durch die Mattenhofstrasse, im Westen durch die Brunnmattstrasse, im Norden durch die Gartenstrasse und im Osten durch die bestehende Bebauung begrenzt. Mit-ten hindurch verläuft die Schwarztorstrasse. Seit 1947 führte die Meinen AG hier einen Metzgereibetrieb. Im Jahr 2011 zog sie jedoch nach Deisswil bei Münchenbuchsee und verkaufte das Areal an die Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte (PAT-BVG).

## Wohn- und Gewerbeüberbauung geplant

Die PAT-BVG möchte das Areal nun neu bebauen. Sie plant eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Wohn- und Gewerbeüberbauung mit grosszügigen Freiflächen. Verkaufsflächen, nicht störende Arbeitsnutzungen sowie Quartiernutzungen sollen einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung eines Quartierzentrums leisten. Die Wohnnutzungen in den Obergeschossen sollen urbanes Wohnen – insbesondere Alterswohnen – an bestens erschlossener Lage ermöglichen. Ein Drittel des Wohnraums soll dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten sein. Ebenfalls geplant sind unter anderem grosse Familienwohnungen.

## Bebauung in zwei Etappen

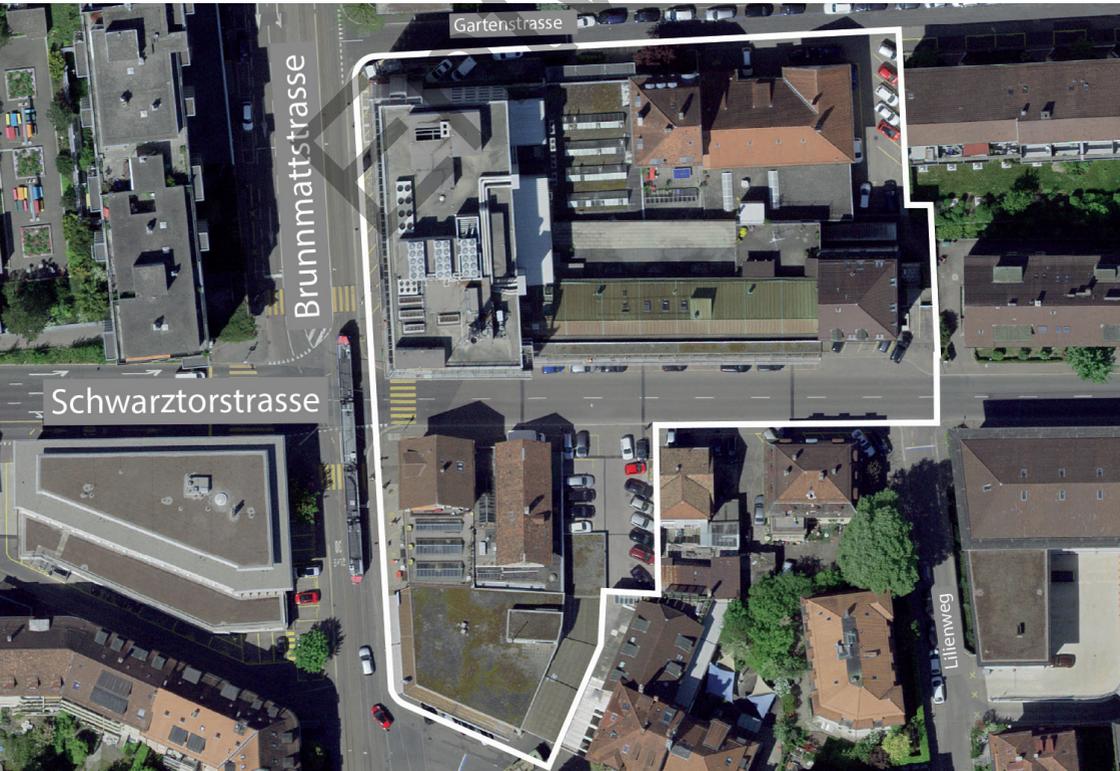
Vorgesehen ist, die bestehenden Bauten zuerst zurückzubauen, wobei die Untergeschosse aufgrund des schwierigen Baugrunds erhalten bleiben müssen. Anschliessend soll das Areal in zwei Etappen neu bebaut werden. Zuerst wird der Arealteil nördlich der Schwarztorstrasse entwickelt. In einem zweiten Schritt folgt der kleinere Arealteil südlich der Schwarztorstrasse.

## Überbauungsordnung ist nötig

Weite Teile des Areals befinden sich heute in der Industrie- und Gewerbezone (siehe Fachbegriffe). Die restlichen Grundstücke sind teilweise der Dienstleistungszone und teilweise der gemischten Wohnzone (siehe Fachbegriffe) zugewiesen. Damit eine neue Wohn- und Gewerbeüberbauung entstehen kann, ist eine Anpassung der geltenden Zonenordnung nötig. Aus diesem Grund wurde die vorliegende Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) erarbeitet. Sie ist die planungsrechtliche Grundlage für das geplante Vorhaben. Weil es sich bei der Überbauungsordnung um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) handelt, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage.



Das ehemalige Areal des Metzgereibetriebs Meinen AG liegt im Mattenhofquartier an der Schwarztorstrasse. Die neue Grundeigentümerin möchte die bestehenden Gebäude zurückbauen und eine neue Wohn- und Gewerbeüberbauung realisieren.  
(Foto: Pierre Kellenberger)



Das Luftbild zeigt das Meinen-Areal, das an der Schwarztorstrasse und an der Brunnmattstrasse liegt.

# Die Inhalte der Überbauungsordnung

**Die Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse regelt Art und Mass der Nutzung auf dem ehemaligen Betriebsareal der Meinen AG. Weiter enthält sie unter anderem Vorschriften zur Fassadengestaltung, zur Energie, zum Lärmschutz, zu den Auto- und Veloabstellplätzen sowie zur Erschliessung.**

Die Überbauungsordnung Schwarztorstrasse/Brunnmattstrasse teilt das Meinen-Areal in fünf Baubereiche. Drei liegen nördlich und zwei südlich der Schwarztorstrasse (siehe «Der Überbauungsplan»).

## **Bereiche für Kernzonennutzungen**

Beidseitig der Schwarztorstrasse sind entlang der Brunnmattstrasse Kernzonennutzungen vorgesehen, welche der Förderung von Quartierzentren dienen (Baubereiche B3 und B4). Die Untergeschosse und die Erdgeschosse sind für nicht störende Arbeitsnutzungen, Läden und dem Quartier dienende Nutzungen reserviert, die ersten Obergeschosse zusätzlich für Wohnnutzungen. In den darüber liegenden Geschossen sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig, wobei die Anzahl der Geschosse innerhalb der zulässigen Höhe frei ist.

## **Bereiche für Wohn- und Mischnutzungen**

Der Baubereich B1 entlang der Gartenstrasse dient dem Wohnen. In den südlich angrenzenden Baubereichen B2 und B5 ist hingegen gemischtes Wohnen möglich. Das heisst, dass neben Wohnnutzungen auch nicht störende Arbeitsnutzungen erlaubt sind. Beim Wohnraum liegt der Fokus auf Alterswohnen. Ein Drittel der dem Wohnen dienenden Flächen ist dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten. Die Wohnungen müssen dauerhaft in Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) vermietet werden. Auch in den Baubereichen B1 und B2 ist die Anzahl der Geschosse innerhalb der zulässigen Höhe frei.

## **Kleinbauten und unterirdische Bauten**

Ausserhalb der festgelegten Baubereiche sind nur maximal 3,5 Meter hohe Kleinbauten beispielsweise für Container oder Fahrräder sowie Pergolen zulässig. Die bestehenden unter-

irdischen Bauten dürfen für die neuen Nutzungen vollständig umgenutzt und umgebaut werden. Ausserdem dürfen unterirdische Bauten bis an die jeweiligen Parzellengrenzen gebaut werden.

## **Strukturierte Fassaden**

Die Gestaltung der strukturierten Fassaden richtet sich grundsätzlich nach dem im Jahr 2019 erarbeiteten Vorprojekt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darf von den Vorgaben abgewichen werden, sofern eine gleichwertige Lösung aufgezeigt wird. Die nach Norden gerichtete Fassade im Baubereich B2 muss begrünt werden. Südlich der Schwarztorstrasse ist eine Arkade entlang der Brunnmattstrasse erlaubt. Wo zulässig, müssen Vordächer einen Strassenabstand von mindestens einem Meter einhalten. Balkone dürfen maximal einen halben Meter über die jeweilige Baulinie hinausragen.

## **Begrünte Flachdächer mit Terrassen**

Im ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind nur Flachdächer erlaubt. Das oberste Geschoss im Baubereich B1 entlang der Gartenstrasse ist als Attikageschoss auszugestalten. In den anderen Baubereichen können ungedeckte beziehungsweise gedeckte Aufenthaltsbereiche sowie Dachterrassen erstellt werden. Die nicht begehbaren Flächen sämtlicher Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, mit Ausnahme jener Flächen, die für Solaranlagen verwendet werden.

## **Wärmeversorgung und Lärmschutz**

Die Versorgung mit Wärmeenergie für Heizung und Warmwasser darf maximal zu 25 Prozent durch nicht erneuerbare Energieträger erfolgen. Drei Viertel des Energiebedarfs sind somit durch erneuerbare Energieträger sicherzustellen. Falls dies nicht möglich ist, muss die Wärmeversor-

gung über das Fernwärmenetz erfolgen. Entlang der Brunnmattstrasse und der Schwarztorstrasse gilt jeweils die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (siehe Fachbegriffe). Tieferer Lärmgrenzwerte gelten in den den Hauptverkehrsachsen abgewandten Arealbereichen.

### **Abstellplätze und Erschliessung**

Insgesamt dürfen maximal 108 gebäudeinterne Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Für Velos sind mindestens 435 Abstellplätze zu erstellen, wovon mindestens 110 ebenerdig und in der Nähe der Hauseingänge platziert sein müssen. Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Schwarztorstrasse. Für die Verkaufsnutzungen in den Bereichen entlang der Brunnmattstrasse gibt es separate Anlieferungszone. Der Warenumschlag im Baubereich B3 muss jeweils in den Gebäuden bei geschlossenen Toren erfolgen.

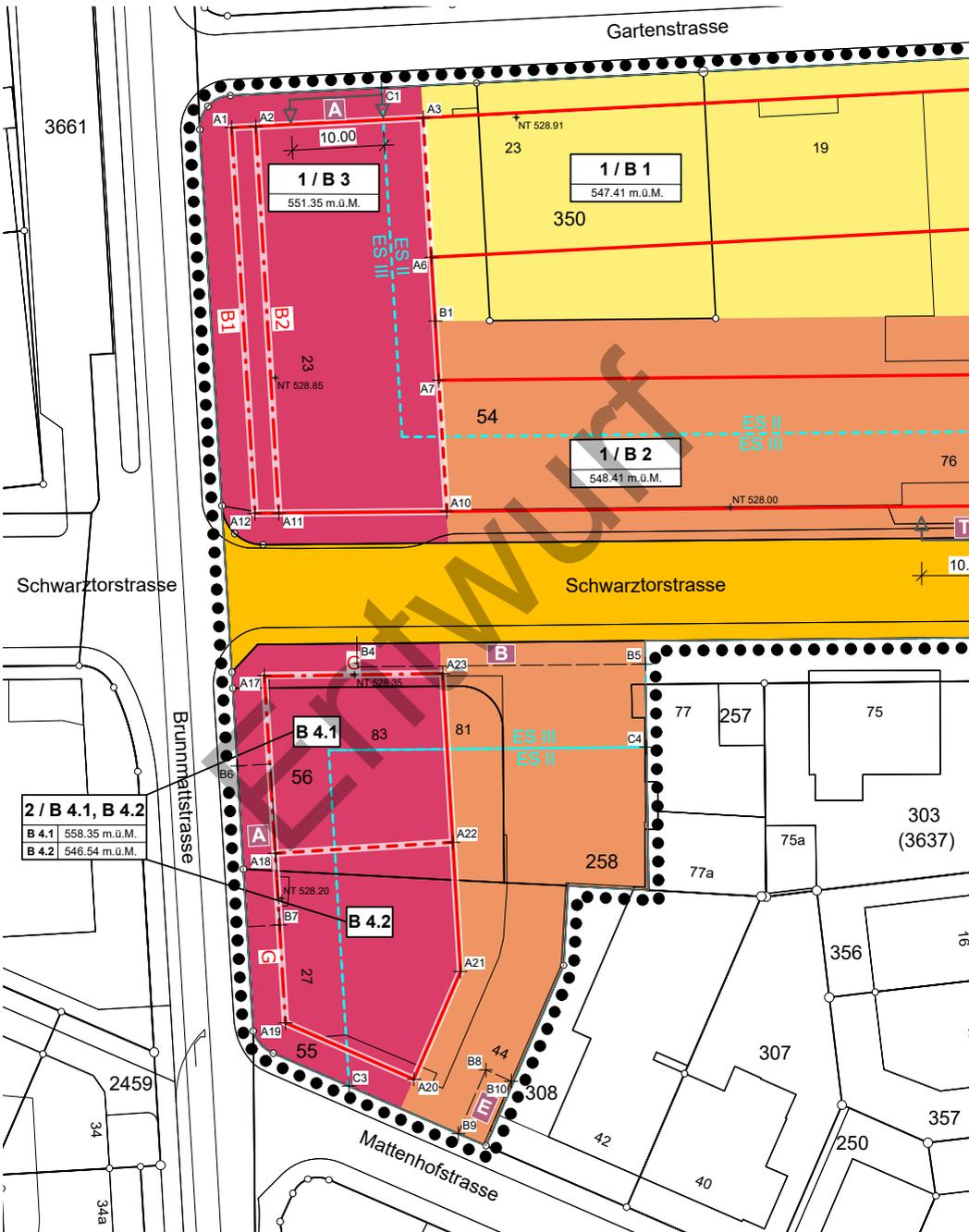
### **Vorgärten, Innenhof und Park**

Für die Aussenraumgestaltung existiert ein separater Plan (siehe «Der Aussenraumplan»). Entlang des Baubereichs B1 an der Gartenstrasse definiert er Vorgärten, in denen nur Kleingärten zulässig sind. Nördlich der Schwarztorstrasse ist zudem ein Innenhof vorzusehen. Dieser ist stark durchgrünt zu gestalten. Eine zentrale Wiesen- und Rasenfläche dient als grössere Spielfläche und ist umgeben von Bäumen, Sträuchern und Gräsern. Neben dem Baubereich B4 südlich der Schwarztorstrasse ist ein privater Park mit Bereichen für Kinderspielplätze vorzusehen, der ebenfalls stark durchgrünt zu gestalten ist. Seine befestigten Flächen müssen zudem möglichst versickerungsfähig sein. Im ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind mindestens 15 Prozent der Flächen (ohne Erschliessungsflächen) als naturnahe Lebensräume auszugestalten.

### **Ausgleich Planungsmehrwert**

Sofern die Stimmberechtigten die vorliegende Überbauungsordnung annehmen, erfährt das Areal eine Wertsteigerung. Einen Teil von derart entstandenen Planungsmehrwerten müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an das Gemeinwesen abgeben. Falls die PAT-BVG die geplante Wohn- und Gewerbeüberbauung selbst realisiert, wird die fällige Planungsmehrwertabgabe anhand der realisierten Flächen und Nutzungen berechnet. Im Falle einer Veräusserung des Areals vor der Bebauung beträgt die Mehrwertabgabe 952 000 Franken.

# Der Überbauungsplan

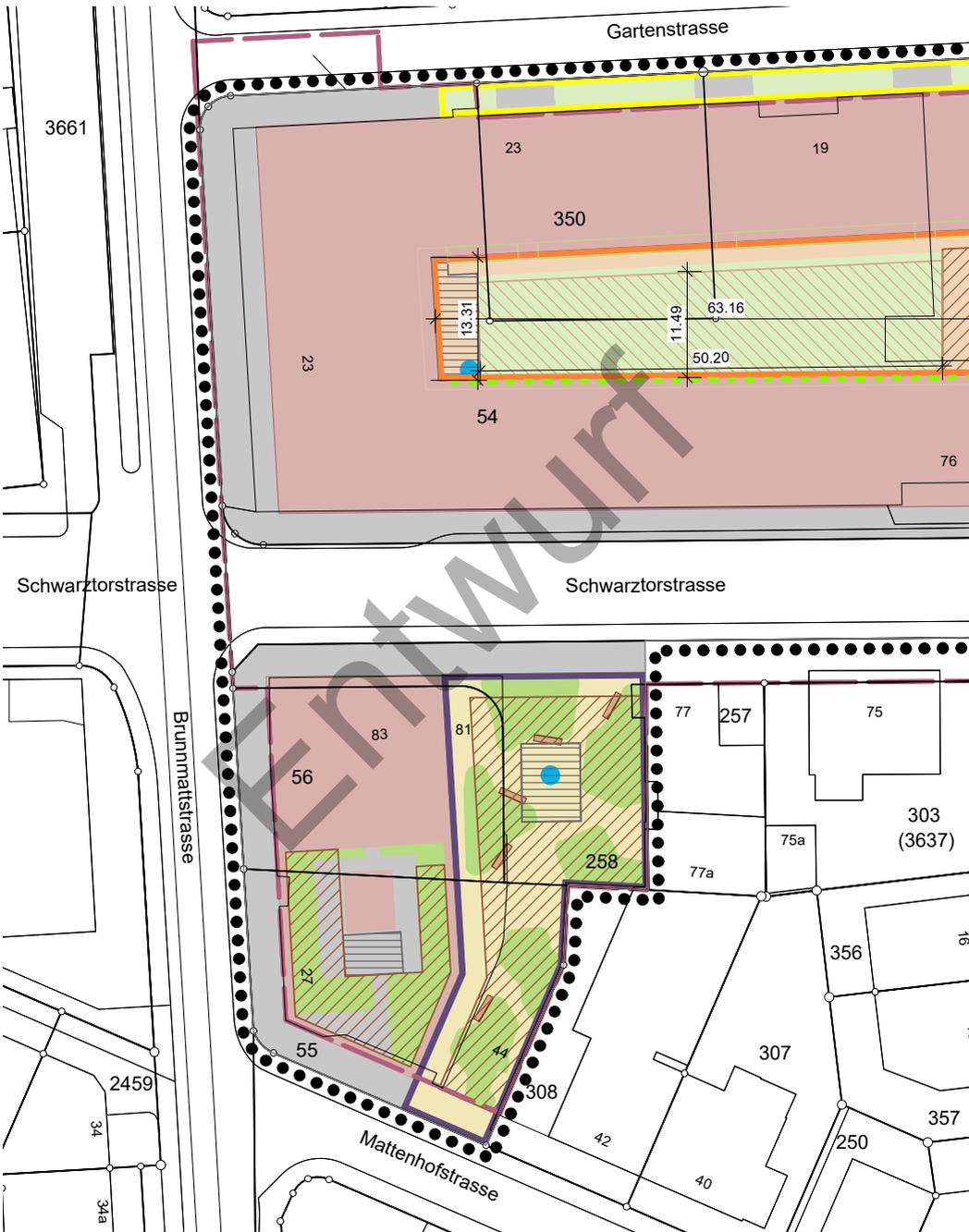




**Festlegungen**

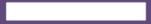
-  Wirkungsbereich
  -  Bereich für Wohnen
  -  Bereich für gemischtes Wohnen
  -  Bereich für Kernzonennutzungen
  -  Begrenzung Lärmempfindlichkeitsstufen ES
  -  Basiserschliessung
  -  Abschnitt für Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
  -  Abschnitt für Ein-/Ausfahrt Anlieferung
  -  Anlieferung
  -  Abstellplatz für besondere Bedürfnisse
  -  Standort Entsorgungsstelle
  -  Baulinie
  -  Spezialbaulinie (**G** Gestaltungsbaulinie / **B** Baulinie mit besonderen Bestimmungen)
  -  Teilbaubereichsgrenze (Toleranz 3m nach Westen)
  -  Etappe / Baubereich . Teilbaubereich  
Höchster Punkt der Dachkonstruktion m. ü. M.
  -  Koordinatenpunkte
- Hinweis**
-  Höhenkoten m. ü. M. projiziert (NT = neues Terrain)

# Der Aussenraumplan

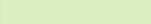
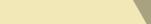




**Festlegungen**

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

**Hinweise**

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

# Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

## Artikel 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

## Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung und anderen Nutzungsplänen

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

## Artikel 3 Art der Nutzung

- 1 Der Baubereich B1 liegt in einem Bereich, der dem Wohnen dient. Dafür gelten die Vorschriften der Wohnzone W gemäss Artikel 19 der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006<sup>4</sup> (BO; Stand 1. August 2019).
- 2 Der Baubereich B2 liegt in einem Bereich, der dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen dient (gemischtes Wohnen). Im ersten Vollgeschoss und im strassenseitigen zweiten Vollgeschoss sind Wohnen, nicht störende Arbeitsnutzungen, Läden sowie dem Quartier dienende Nutzungen zulässig. Darüber ist nur Wohnen zulässig.
- 3 Der Baubereich B3 und die Teilbaubereiche B4.1 und B4.2 liegen in einem Bereich, der der Förderung von Quar-

tierzentren dient (Kernzonennutzungen). In den Untergeschossen und im ersten Vollgeschoss sind nur nicht störende Arbeitsnutzungen, Läden sowie dem Quartier dienende Nutzungen zulässig. Im zweiten Vollgeschoss sind Wohnen, nicht störende Arbeitsnutzungen sowie dem Quartier dienende Nutzungen zulässig. Darüber ist nur Wohnen zulässig.

- 4 Im Baubereich B5 sind nur Kleinbauten zulässig.
- 5 Betreutes Wohnen inklusive der dafür notwendigen Infrastruktur gilt als Wohnnutzung.

## Artikel 4 Mass der Nutzung, Bauweise

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

## Artikel 5 Baulinien, Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Gebäudelänge und -tiefe, Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände und vorspringende Gebäudeteile vor. Unter Vorbehalt von Absatz 6 und 7 dürfen keine Gebäudeteile über die Baulinien herausragen.
- 2 Teilbaubereichsgrenzen unterteilen Baubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen. Es gilt die gegenseitige Abaupflicht. Die übergreifenden Ge-

- bäudeteile unterliegen den Festlegungen für den Baubereich, zu dem sie mehrheitlich gehören.
- 3 Die Gestaltungsbaulinie G definiert die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss. Die Baulinie mit besonderen Bestimmungen B1 definiert die Gebäudeflucht, an die ab dem zweiten Vollgeschoss gebaut werden muss. Die Gestaltungsbaulinie und die Baulinie mit besonderen Bestimmungen B gelten nur für Vollgeschosse.
  - 4 Die Baulinie mit besonderen Bestimmungen B2 bestimmt die Ausdehnung des Baukörpers im ersten Vollgeschoss. Zwischen der Fassade des ersten Vollgeschosses und der Fassadenflucht der oberen Vollgeschosse ist ein Zugangsbereich mit einem Luftraum von mindestens 4 m lichter Höhe offen zu lassen. Die Fassade des ersten Vollgeschosses darf keine Vor- und Rücksprünge aufweisen.
  - 5 Im Teilbaubereich B4.1 ist entlang der Schwarztorstrasse eine Arkade zulässig.
  - 6 Ausserhalb der Baubereiche sind nur Kleinbauten wie gedeckte oder ungedeckte Containerstandplätze und Fahrradabstellplätze sowie dergleichen zulässig, welche eine anrechenbare Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Zudem sind gedeckte oder ungedeckte Sitzplätze (Pergolen) bis 20 m<sup>2</sup> zulässig. Entlang der Gartenstrasse sind ausserhalb des Baubereichs B1 auch Vordächer und Balkone zulässig. Die Vordächer müssen einen Strassenabstand von mindestens 1 m einhalten. Die Balkone dürfen maximal 0,50 m über die Baulinie hinausragen.
  - 7 Südlich des Baubereichs B1 dürfen die Treppen zur Erschliessung des ersten Vollgeschosses über den Baubereich B1 hinausragen.
  - 8 Befestigte Lagerflächen sowie fest montierte Sichtschutz- und Lärmschutz-

elemente sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.

- 9 Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung können unterirdische Bauten bis an die Parzellengrenzen gebaut werden. Bestehende unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung (Parkplätze, Veloabstellplätze, Keller, Lagerräume) vollständig umgenutzt und umgebaut werden.
- 10 Im Bereich für Wohnen darf ausserhalb des Baubereichs B1 eine Unterniveaubaute bis zur östlichen Grenze des Wirkungsbereichs reichen und in Abweichung von Artikel 37 BO das massgebende Terrain einschliesslich Erdüberdeckung bis 2,50 m überragen.

#### Artikel 6 Geschossezahl, Gesamthöhe

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

#### Artikel 7 Gestaltung der Bauten

Für die Gestaltung und Materialisierung der Fassaden der Bauten ist das Kapitel «Materialisierung und Gestaltung» des Vorprojekts vom 2. Dezember 2019 (Anhang 1 zur Überbauungsordnung) massgebend. Im Baubewilligungsverfahren kann von den Vorgaben abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwer-

tige Lösung erzielt wird. Bei guter Einordnung sind energiegewinnende Fassaden zulässig.

#### Artikel 8 Dachgestaltung, Dachaufbauten

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

#### Artikel 9 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung

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

#### Artikel 10 Aussenraumplan

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

#### Artikel 11 Anzahl und Organisation der Abstellplätze

- 1 Es dürfen maximal 108 Abstellplätze für Motorfahrzeuge gebäudeintern erstellt werden.

- 2 In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen können Abstellplätze für besondere Bedürfnisse erstellt werden.
- 3 Insgesamt sind mindestens 435 Fahrradabstellplätze zu erstellen, davon müssen mindestens 110 ebenerdig und in der Nähe der Hauseingänge sein.

#### Artikel 12 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

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

#### Artikel 13 Lärmschutz

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

#### Artikel 14 Entsorgung

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

#### Artikel 15 Energie

Der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf höchstens zu 25 % mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Andernfalls hat die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser der Neubauten mittels Anschluss an das Fernwärmenetz zu erfolgen.

#### Artikel 16 Preisgünstiger Wohnraum

- 1 Ein Drittel der Hauptnutzfläche für Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, darf der für die betreffende Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden.
- 2 Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) liegen.

- 3 Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.
- 4 Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land beziehungsweise Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.
- 5 Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV; SR 842.1) können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

#### Artikel 17 Inkrafttreten

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

- <sup>1</sup> NZP; SSSB 721.4
- <sup>2</sup> BKP; SSSB 721.31
- <sup>3</sup> SSSB 721.5
- <sup>4</sup> SSSB 721.1

#### Hinweise

- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept vom 26. Juni 2020 mit Gemeinde-ratsbeschluss Nr. xx vom 16. September 2020 genehmigt.
- Der Gemeinderat hat den Nachtrag vom 31. August 2020 zur Sondernutzungs-bewilligung vom 13. Juli 1981 zum Be-trieb einer unterirdischen Verladerampe im Bereich der Schwarztorstrasse mit Gemeinderatsbeschluss Nr. xx vom 16. September 2020 genehmigt.
- Es liegt eine Vereinbarung betreffend Fussgängerführung an der Ecke Brunn-mattstrasse/Schwarztorstrasse vom 28. August 2020 vor.
- Es liegt ein Vorvertrag betreffend Nut-zungsrecht am Überbaurecht vom 28. August 2020 vor.
- Es liegt eine Vereinbarung betreffend Klimamassnahmen auf der Schwarztor-strasse vom 31. August 2020 vor.
- Es liegt eine Vereinbarung betreffend Berechnungsmodell «Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt Bern – Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums» vom 27. März 2020 vor.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

---

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

---

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

---

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

---

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

---

### Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

---

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

---

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom ...

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen die Überbauungsordnung Schwarztorstrosse/Brunnmattstrasse (Meinen-Areal), Plan Nr. 1466/2 vom 24. März 2020.

Die Stadtratspräsidentin:  
Barbara Nyffeler

Die Ratssekretärin:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Schwarztorstrosse/Brunnmattstrasse (Meinen-Areal)» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10  
E-Mail: [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)

Der Originalplan mit Unterlagen kann in den letzten 30 Tagen vor der Abstimmung auf der «Baustelle», Bundesgasse 38 (Parterre), oder beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.