

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung: 24. August - 24. September 1999  
 Mitwirkungsbericht vom: November 1999  
 Vorprüfungsbericht: 22. September 2000  
 Öffentliche Auflage vom: 7. März bis 5. April 2001 und 11. Oktober bis 9. November 2001  
 Publikation im Stadtanzeiger am: 7. März / 27. März 2001 und 11. Oktober / 30. Oktober 2001  
 Anzahl Einsprachen: 2  
 Einspracheverhandlung: 15. Mai 2001  
 Erledigte Einsprachen: 1  
 Unerledigte Einsprachen: 4  
 Rechtsverwahrungen: 1  
 Gemeinderatsbeschluss Nr.: 0899 vom: 13. Juni 2001  
 Stadtratsbeschluss vom: 6. September 2001

## BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM: 2. Dezember 2001

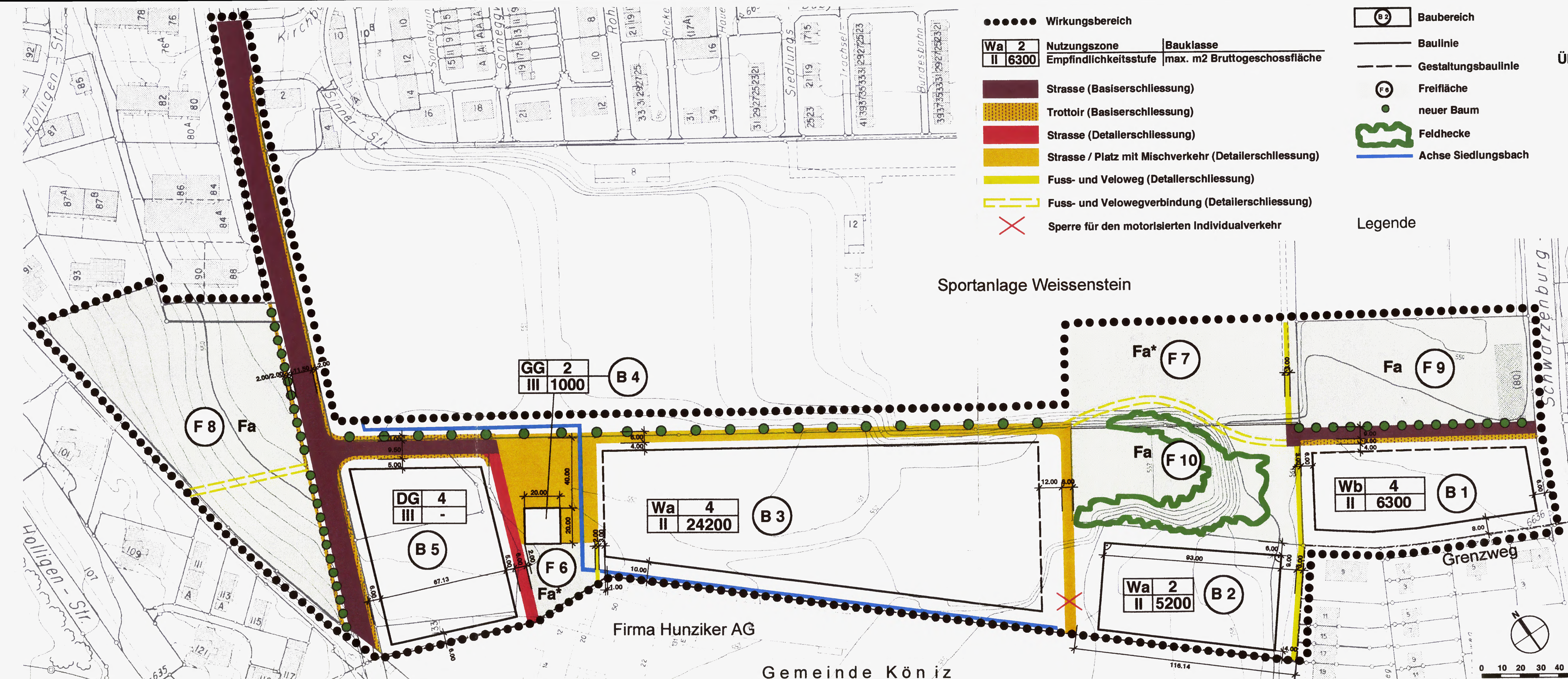
Ja: 22'735 Nein: 4'384

Namens der Einwohnergemeinde  
 Der Stadtpräsident  
 Dr. Klaus Baumgartner  
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
 Bern, den 30. JAN. 2002

Die Stadtschreiberin  
 Irène Maeder van Stuijvenberg  
 Die Vizestadtschreiberin  
 Stéphanie von Erlach

## GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT mit Änderungen  
 gem. Verfügung vom 10. SEP. 2002  
 Amt für Gemeinden und Raumordnung:



### Sportanlage Weissenstein

Firma Hunziker AG

Gemeinde Köniz

## ÜBERBAUUNGSPLAN

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 1. Abschnitt: Allgemeines

**Art. 1 Wirkungsbereich**  
 Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet. Sie besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

**Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung**  
 Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Baordnung<sup>2</sup>, Nutzungszonenplan<sup>3</sup> und Bauklassenplan<sup>4</sup> mit zugehörigen Vorschriften) vor. Die Vorschriften der Grundordnung gelten ergänzend.

### 2. Abschnitt: Änderungen zur Grundordnung

**Art. 3 Art der Nutzung**  
<sup>1</sup> Die Baubereiche B bis B5 sowie das zugehörige Vorland und die Grenzabstandsräume werden folgenden Nutzungszonen zugeteilt:  
 a. Baubereich B1: Wohnzone Wb  
 b. Baubereich B2: Wohnzone Wa  
 c. Baubereich B3: Wohnzone Wa  
 d. Baubereich B4: Geschäfts- und Gewerbezone GG  
 e. Baubereich B5: Dienstleistungs- und Gewerbezone DG

<sup>2</sup> Die Flächen F6 und F7 werden der Zone für private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Fa\*) zugeteilt. Sie dienen Quartierbedürfnissen (F6), bzw. Sportanlagen (F7). Auf der Fläche F7 sind Abstellplätze gestattet.  
<sup>3</sup> Die Flächen F8, F9 und F10 werden der Zone für öffentliche Interessen (Freifläche Fa) zugeteilt. Sie dienen als Familiengartenanlage (F8) und F9) bzw. Quartierbedürfnissen (F10). Abstellplätze sind gestattet.

**Art. 4 Mass der Nutzung**  
<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen Bauklassen und Bruttogeschossflächen (BGF).  
<sup>2</sup> Wird im Baubereich B1, B2 oder B3 ein Wettbewerb gemäss Artikel 10 Absatz 2 durchgeführt, kann pro Baubereich die BGF um maxi-

mal 10% erhöht werden. Innerhalb der so festgesetzten BGF kann im Baubereich B3 zusätzlich nach den Bestimmungen der Bauklasse 6 gebaut werden.  
<sup>3</sup> Wird im Baubereich B5 ein Wettbewerb gemäss Artikel 10 Absatz 2 durchgeführt, ist im Nordteil auf 10% der Grundstücksfläche ein Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 24 Meter zulässig.

**Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufen**  
 Es gelten die im Plan eingezeichneten Empfindlichkeitsstufen ES der eidgenössischen Lärmschutzverordnung<sup>5</sup>.

**Art. 6 Abstellplätze**  
 Bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos gilt die kantonale Bauverordnung, wobei pro Wohninheit nicht mehr als ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge erstellt werden darf und zur Berechnung der Parkplatzzahl in den Zonen GG und DG und in der Freifläche die untere Bandbreite von Art.51 und 52 der kantonalen Bauverordnung gilt.

### 3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

**Art. 7 Erschliessungsanlagen für den Verkehr**  
<sup>1</sup> Es sind die im Plan festgelegten Basis- und Detailerschliessungsanlagen für den Verkehr zu realisieren.  
<sup>2</sup> Die als "Strassen/Plätze mit Mischverkehr" bezeichneten Flächen sind als Mischflächen für alle Verkehrsteilnehmenden auszubilden. Ihre Gestaltung richtet sich nach den "Weisungen über Wohnstrassen" des EJPD vom 1. Mai 1984, wobei verkehrsfreie Bereiche vorgesehen werden können.

**Art. 8 Baulinien, Baubereiche, Bauweise**  
<sup>1</sup> Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.  
<sup>2</sup> In den Baubereichen gilt die offene Bauweise.  
<sup>3</sup> Die Stellung der Bauten richtet sich nach Artikel 10 dieser Vorschriften.  
<sup>4</sup> Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.

**Art. 9 Terrängestaltung**  
<sup>1</sup> Das Terrain im Baubereich B3 ist neu zu gestalten.  
<sup>2</sup> Die Höhe des neu gestalteten Terrains wird von der Sohle des Siedlungsbachs aus gemessen und darf zwischen 1 und 3 Meter über der Bachsohle liegen.  
<sup>3</sup> Die Gebäudehöhe wird ab neu gestaltetem Terrain gemessen.  
<sup>4</sup> Die Hauseingänge und Gartenausgänge der Erdgeschosswohnungen sind, ausgenommen bei den am Siedlungsbach gelegenen Häusern, auf dem Niveau des unmittelbar angrenzenden Terrains anzuordnen.

**Art. 10 Gestaltung**  
<sup>1</sup> Das vom Gemeinderat am 13. Juni 2001 beschlossene Planungskonzept ist wegweisend für die Lage der Bauten und die Gestaltung der Aussenräume.  
<sup>2</sup> Wird für die gesamte Fläche des noch nicht überbauten Teils eines Baubereichs ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt, ist anstelle des Planungskonzepts gemäss Absatz 1 das Wettbewerbsergebnis wegweisend, sofern der Gemeinderat das Wettbewerbsprogramm genehmigt hat.  
<sup>3</sup> In den einzelnen Baubereichen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale für Bauten und Aussenräume aufeinander abzustimmen. Sie werden in den einzelnen Baubereichen durch die ersten Bauten bestimmt.  
<sup>4</sup> Im Baufeld B3 sind nur Gebäude und Attikageschosse mit Flachdächern erlaubt.

**Art. 11 Aussenraum**  
<sup>1</sup> An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind anlässlich der Erstellung der betreffenden Strassen und Plätze standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten.  
<sup>2</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Feldhecken sind geschützt; ihre Pflege ist auf einen langfristig hohen ökologischen Wert auszurichten.  
<sup>3</sup> Der Siedlungsbach ist entlang der festgelegten Achse offen zu führen und naturnah zu gestalten. Die Kosten für Erstellung und Unterhalt gehen zulasten der Grundeigentümerschaft.  
<sup>4</sup> Im Abstand von 7 Meter ab Bachmitte dürfen keine Einfriedungen erstellt werden.

**Art. 12 Ver- und Entsorgung**  
<sup>1</sup> Raumheizungen von Neubauten, die nicht mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sind an das Gasnetz anzuschliessen und mit Gas zu betreiben oder müssen jederzeit auf Gasbetrieb umgestellt werden können.  
<sup>2</sup> Von der Anschlusspflicht gemäss Absatz 1 sind Bauten befreit, für die nachgewiesen wird, dass Heizung und Warmwasseraufbereitung pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und Jahr weniger als 180 MJ (50 kWh) fossile Energie oder weniger als 60 MJ (17 kWh) elektrische Energie verbrauchen.

**Art. 13 Etappierung**  
<sup>1</sup> Die Baubereiche können in beliebiger Reihenfolge überbaut werden.  
<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann festlegen, welche Erschliessungsanlagen mit der Abnahme der ersten Baute der entsprechenden Etappe mindestens erstellt sein müssen.  
<sup>3</sup> Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt für den Ausbau der Könizstrasse.

**Art. 14 Kiesabbau**  
 Die bestehenden Kiesvorkommen dürfen im Rahmen des Aushubs künftiger Bauten für die Verwendung innerhalb des Wirkungsbereichs bis zu einer Kote von 538 m.ü.M. ausgebeutet werden. In einem Baubewilligungsverfahren dürfen auf den betroffenen Flächen unterirdische Bauten für Abstellplätze, die auch späteren Etappen der geplanten Überbauung dienen, sowie unterirdische Lagerflächen nachgewiesen werden; bei vorgezogener Überbauung der ausbeutbaren Flächen ist die Verwendung der dort zu erstellenden Parkplätze für spätere Etappen der Überbauung vor Erteilung der Baubewilligung rechtlich sicherzustellen.

**Art. 15 Sicherheit im öffentlichen Raum**  
 Der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist betreffend Sicherheit (Übersichtlichkeit, Wegführung, Beleuchtung) besondere Beachtung zu schenken.

**Art. 16 Vereinbarung zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde**  
 Zwischen der AG Hunziker+Cie, der GWB, der Burgergemeinde Bern, dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und der Stadt Bern ist im Februar 2001 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.

**Art. 17 Inkrafttreten**  
 Diese Überbauungsvorschriften treten am Tag nach der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde in Kraft.

<sup>5</sup> Mit Ausnahme der Erschliessungsanlagen sind sämtliche Flächen des Aussenraums versickerungsfähig zu gestalten, soweit dies nicht im Einzelfall unverhältnismässig ist.  
<sup>6</sup> Die Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit Ausnahme der begehbaren Terrassen sind mindestens extensiv zu begrünen. Anstelle der Begrünung können auch Anlagen erstellt werden, die mindestens die gleiche Wirkung bezüglich Wasserrückhaltung und Abstrahlung erreichen.

<sup>1</sup> BauG; BSG 721  
<sup>2</sup> BO; SSSB 721.1  
<sup>3</sup> NZP; SSSB 721.4  
<sup>4</sup> BKP; SSSB 721.3  
<sup>5</sup> LSV; SR 814.41  
<sup>6</sup> Art. 49ff. der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>1</sup> Das Terrain im Baubereich B3 ist neu zu gestalten.  
<sup>2</sup> Die Höhe des neu gestalteten Terrains wird von der Sohle des Siedlungsbachs aus gemessen und darf zwischen 1 und 3 Meter über der Bachsohle liegen.  
<sup>3</sup> Die Gebäudehöhe wird ab neu gestaltetem Terrain gemessen.  
<sup>4</sup> Die Hauseingänge und Gartenausgänge der Erdgeschosswohnungen sind, ausgenommen bei den am Siedlungsbach gelegenen Häusern, auf dem Niveau des unmittelbar angrenzenden Terrains anzuordnen.

<sup>1</sup> Das vom Gemeinderat am 13. Juni 2001 beschlossene Planungskonzept ist wegweisend für die Lage der Bauten und die Gestaltung der Aussenräume.  
<sup>2</sup> Wird für die gesamte Fläche des noch nicht überbauten Teils eines Baubereichs ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt, ist anstelle des Planungskonzepts gemäss Absatz 1 das Wettbewerbsergebnis wegweisend, sofern der Gemeinderat das Wettbewerbsprogramm genehmigt hat.  
<sup>3</sup> In den einzelnen Baubereichen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale für Bauten und Aussenräume aufeinander abzustimmen. Sie werden in den einzelnen Baubereichen durch die ersten Bauten bestimmt.  
<sup>4</sup> Im Baufeld B3 sind nur Gebäude und Attikageschosse mit Flachdächern erlaubt.

<sup>1</sup> Die Baubereiche B bis B5 sowie das zugehörige Vorland und die Grenzabstandsräume werden folgenden Nutzungszonen zugeteilt:  
 a. Baubereich B1: Wohnzone Wb  
 b. Baubereich B2: Wohnzone Wa  
 c. Baubereich B3: Wohnzone Wa  
 d. Baubereich B4: Geschäfts- und Gewerbezone GG  
 e. Baubereich B5: Dienstleistungs- und Gewerbezone DG

<sup>2</sup> Die Flächen F6 und F7 werden der Zone für private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Fa\*) zugeteilt. Sie dienen Quartierbedürfnissen (F6), bzw. Sportanlagen (F7). Auf der Fläche F7 sind Abstellplätze gestattet.  
<sup>3</sup> Die Flächen F8, F9 und F10 werden der Zone für öffentliche Interessen (Freifläche Fa) zugeteilt. Sie dienen als Familiengartenanlage (F8) und F9) bzw. Quartierbedürfnissen (F10). Abstellplätze sind gestattet.

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen Bauklassen und Bruttogeschossflächen (BGF).  
<sup>2</sup> Wird im Baubereich B1, B2 oder B3 ein Wettbewerb gemäss Artikel 10 Absatz 2 durchgeführt, kann pro Baubereich die BGF um maxi-

mal 10% erhöht werden. Innerhalb der so festgesetzten BGF kann im Baubereich B3 zusätzlich nach den Bestimmungen der Bauklasse 6 gebaut werden.  
<sup>3</sup> Wird im Baubereich B5 ein Wettbewerb gemäss Artikel 10 Absatz 2 durchgeführt, ist im Nordteil auf 10% der Grundstücksfläche ein Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 24 Meter zulässig.

Es gelten die im Plan eingezeichneten Empfindlichkeitsstufen ES der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.  
 Bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos gilt die kantonale Bauverordnung, wobei pro Wohninheit nicht mehr als ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge erstellt werden darf und zur Berechnung der Parkplatzzahl in den Zonen GG und DG und in der Freifläche die untere Bandbreite von Art.51 und 52 der kantonalen Bauverordnung gilt.



Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

EINGANG

27. MAI 2003

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 77 77  
Telefax 031 633 77 31

Stadtkanzlei Bern

23. Mai 2003

U/Zeichen: SCM  
G/Nr: 110 02 463

**Stadt Bern: Überbauungsordnung Weissenstein  
Anpassung der Vorschriften gestützt auf den Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion vom 12. Mai 2003**

---

**A. Sachverhalt**

1. Mit Verfügung vom 10. September 2002 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Überbauungsordnung Weissenstein, welche von den Stimmberechtigten der Stadt Bern am 2. Dezember 2001 beschlossen wurde. Die Genehmigungsbehörde änderte dabei den Wortlaut von Art. 6 der Überbauungsvorschriften ab.
2. Gegen die vorgenommene Abänderung von Art. 6 der Vorschriften durch das AGR erhob die Stadt Bern Beschwerde. Diese Beschwerde wurde mit Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) gutgeheissen und Art. 6 der Vorschriften wie folgt genehmigt:

“Bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos gilt die kantonale Bauverordnung, wobei pro Wohneinheit nicht mehr als ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge erstellt werden darf und zur Berechnung der Parkplatzzahl in den Zonen GG und DG und in den Freiflächen die untere Bandbreite von Art. 51 und 52 der kantonalen Bauverordnung gilt.“

Diese Änderungen sind gemäss Entscheid der JGK in den genehmigten Exemplaren der Überbauungsvorschriften nachzutragen.

**B. Aus diesen Gründen wird verfügt:**


1. Die Gemeinde Bern, der Regierungsrat von Bern und das Rechtsamt der BVE werden aufgefordert, Art. 6 der Vorschriften der Überbauungsordnung Weissenstein wie folgt anzupassen:

“Bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos gilt die kantonale Bauverordnung, wobei pro Wohneinheit nicht mehr als ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge erstellt werden darf und zur Berechnung der Parkplatzzahl in den Zonen GG und DG und in den Freiflächen die untere Bandbreite von Art. 51 und 52 der kantonalen Bauverordnung gilt.“

2. Diese Verfügung wird eröffnet:

- der Gemeinde Bern
- dem Regierungsstatthalter von Bern
- dem Rechtsamt der BVE

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Kreis Bern-Mittelland



M. Lutz, Kreisvorsteher

Kopie:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege