Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Überbauungsordnung

Insel Areal III

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung des Nutzungszonenplans (NZP)
- Änderung von Bäumen
- Aufheben von Überbauungsordnungen

innerhalb des Wirkungsbereichs:

- Plan Nr. 1048.110 vom 20.11.1970
- Plan Nr. 1048.111 vom 20.11.1970
- Plan Nr. 1211/12 vom 18.08.1960
- Plan Nr. 1304.01 vom 31.08.1998
- Plan Nr. 1276.01 vom 02.08.1994

Plan Nr. 1344.10
Datum 22.05.2013
Massstab 1: 1000

Der Stadtplaner
Mark Werren

Format 1080 / 550mm
Massstab 1:1000
Folgeplänen 6 Vorbemerkungen der Stadt Bern
Blattnummer 2
Koordinatensystem LV03
Stadt Plan © AGIS/A Quadratis SFH/Q-Projekte SFH, , AVGe Stadtentwicklung Pläne

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: --
Mitwirkungsbericht vom: --
Vorprüfungsbericht: --
Öffentliche Auflage vom: --
Publikation im Anzeiger Region Bern am: --

Anzahl Einsprachen: --
Einspracheverhandlung: --
Erledigte Einsprachen: --
Unerledigte Einsprachen: --
Rechtsverwahrungen: --

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --
Stadtratsbeschluss vom: --

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:

Ja: Nein

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alexander Tschäppät

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den

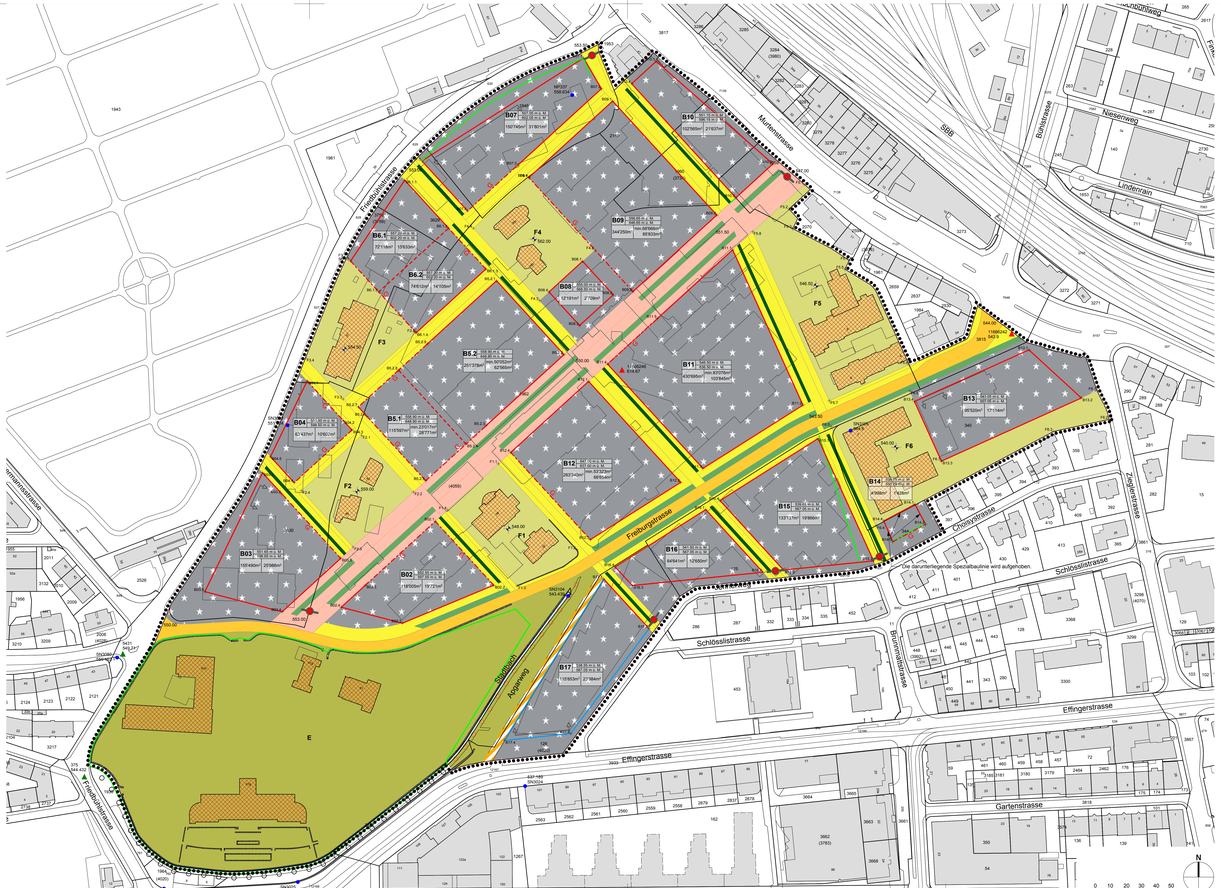
Die Vizestadtschreiberin
Christa Hostettler

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.

Stadt Bern
Stadtplanungsamt
Zeglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung



Legende Überbauungsplan

Festlegungen

Perimeter

- Wirkungsbereich

Baufelder

B1 Terrain m ü. M. Kp.p.e.n.a.h.e. / BGF/A.G.M.

- Baubereichsbezeichnung, massgebendes Terrain pro Baufeld m ü. M., höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.
- maximale Gebäudevolumen (GV) über Terrain, maximale Geschossfläche (GF)

- Baulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Baulinie aufzuheben
- Spezialbaulinie aufzuheben
- Feldergrenze

Nutzungszonen

- Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse D (FD*)
- Schutzzone A (SZ A)
- Schutzzone B (SZ B)

Erschliessungsanlagen

- Dauersperre MIV
- Abschnitt der Ein- und Ausfahrt zu den Abstellplätzen
- Fussweg
- Fuss- und Radwegverbindung als Detailerschliessung
- Begegnungsbereich als Detailerschliessung
- Detailerschliessungsstrasse
- Basiserschliessungsstrasse

Baumstandorte

- Pflanzbereich Baumstandorte mittelkronig
- Pflanzbereich Baumstandorte grosskronig

Geschützte Bauten

- Geschützte Gebäude
- Geschützte Mauer

Hinweise:

- Koordinatenpunkt
- 551.00 Freiflächenniveau, massgebendes Terrain m ü. M.
- 551.00 Lagefrapunkt LFP (Hochpunkt)
- 551.00 Höhefrpunkt HFP
- Baulinie genehmigt
- F Freiraume in Schutzzone A (SZ A)
- E Bereich Eingänderhubel
- Fussweg entlang Stadtbach
- Gewässer (Stadtbach)

Freiflächen

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV03

Fpkt	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X
F1.1	599'821.15	200'271.78	F3.2	599'851.48	199'914.84	F5.3	599'892.24	199'645.37	F6.4	599'929.38	199'444.62	
F1.2	599'821.95	200'271.91										
F2	599'821.95	200'271.91										
F3.1	599'839.84	199'935.86	F3.2	599'851.48	199'914.84	F5.3	599'892.24	199'645.37	F6.4	599'929.38	199'444.62	
F4	599'839.84	199'935.86	F3.2	599'851.48	199'914.84	F5.3	599'892.24	199'645.37	F6.4	599'929.38	199'444.62	
F5.1	599'851.48	199'914.84	F5.2	599'892.24	199'645.37	F6.3	599'929.38	199'444.62				
F5.2	599'851.48	199'914.84	F5.3	599'892.24	199'645.37	F6.4	599'929.38	199'444.62				
F6	599'892.24	199'645.37	F6.3	599'929.38	199'444.62							

Baubereiche

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV03

Fpkt	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X
B01	599'821.15	200'271.78	B01.2	599'821.15	200'271.78	B01.3	599'821.15	200'271.78	B01.4	599'821.15	200'271.78	
B01.2	599'821.95	200'271.91										
B02	599'821.95	200'271.91	B02.2	599'821.95	200'271.91	B02.3	599'821.95	200'271.91	B02.4	599'821.95	200'271.91	
B02.2	599'839.84	199'935.86										
B03	599'839.84	199'935.86	B03.2	599'839.84	199'935.86	B03.3	599'839.84	199'935.86	B03.4	599'839.84	199'935.86	
B03.2	599'851.48	199'914.84										
B04	599'851.48	199'914.84	B04.2	599'851.48	199'914.84	B04.3	599'851.48	199'914.84	B04.4	599'851.48	199'914.84	
B04.2	599'892.24	199'645.37										
B05	599'892.24	199'645.37	B05.2	599'892.24	199'645.37	B05.3	599'892.24	199'645.37	B05.4	599'892.24	199'645.37	
B05.2	599'929.38	199'444.62										
B06	599'929.38	199'444.62	B06.2	599'929.38	199'444.62	B06.3	599'929.38	199'444.62	B06.4	599'929.38	199'444.62	
B06.2	599'929.38	199'444.62										
B07	599'929.38	199'444.62	B07.2	599'929.38	199'444.62	B07.3	599'929.38	199'444.62	B07.4	599'929.38	199'444.62	
B07.2	599'929.38	199'444.62										
B08	599'929.38	199'444.62	B08.2	599'929.38	199'444.62	B08.3	599'929.38	199'444.62	B08.4	599'929.38	199'444.62	
B08.2	599'929.38	199'444.62										
B09	599'929.38	199'444.62	B09.2	599'929.38	199'444.62	B09.3	599'929.38	199'444.62	B09.4	599'929.38	199'444.62	
B09.2	599'929.38	199'444.62										
B10	599'929.38	199'444.62	B10.2	599'929.38	199'444.62	B10.3	599'929.38	199'444.62	B10.4	599'929.38	199'444.62	
B10.2	599'929.38	199'444.62										
B11	599'929.38	199'444.62	B11.2	599'929.38	199'444.62	B11.3	599'929.38	199'444.62	B11.4	599'929.38	199'444.62	
B11.2	599'929.38	199'444.62										
B12	599'929.38	199'444.62	B12.2	599'929.38	199'444.62	B12.3	599'929.38	199'444.62	B12.4	599'929.38	199'444.62	
B12.2	599'929.38	199'444.62										
B13	599'929.38	199'444.62	B13.2	599'929.38	199'444.62	B13.3	599'929.38	199'444.62	B13.4	599'929.38	199'444.62	
B13.2	599'929.38	199'444.62										
B14	599'929.38	199'444.62	B14.2	599'929.38	199'444.62	B14.3	599'929.38	199'444.62	B14.4	599'929.38	199'444.62	
B14.2	599'929.38	199'444.62										
B15	599'929.38	199'444.62	B15.2	599'929.38	199'444.62	B15.3	599'929.38	199'444.62	B15.4	599'929.38	199'444.62	
B15.2	599'929.38	199'444.62										
B16	599'929.38	199'444.62	B16.2	599'929.38	199'444.62	B16.3	599'929.38	199'444.62	B16.4	599'929.38	199'444.62	
B16.2	599'929.38	199'444.62										
B17	599'929.38	199'444.62	B17.2	599'929.38	199'444.62	B17.3	599'929.38	199'444.62	B17.4	599'929.38	199'444.62	
B17.2	599'929.38	199'444.62										

Vorschriften zur Überbauungsordnung Insel Areal III

22.05.2013

1. Abschnitt: Allgemeines

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

Art. 2 Verhältnis zur Grunordnung, anderen Nutzungsplänen und Erlassen
[1] Die Überbauungsordnung Insel Areal III gelt der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Baudirektion vom 24. September 2008[1], Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1979[2] und Baukassenplan vom 5. Dezember 1967[3]) und dem Baumschutzreglement der Stadt Bern[4] vom 7. Juni 1998 in Kraft gesetzt vor, soweit in der Überbauungsordnung davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.
[2] Folgender Bebauungsplan und folgende Überbauungsordnungen werden im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Insel Areal III aufgehoben:
a) der Baulinienplan Kinderspital, Plan Nr. 1048.110 vom 20.11.1970, mit dem abgeänderten Bebauungsplan, Plan Nr. 1048.111 vom 20.11.1970 und den abgeänderten Sonderbauvorschriften vom 20.11.1970
b) die Überbauungsordnung Freiburg-, Effingerstrasse, vom 07.04.1989, Plan Nr. 1211/2, genehmigt am 18.08.1960 und revidiert am 31.08.1998 mit der Überbauungsordnung Insel Areal II, Plan Nr. 1304.1
c) die Überbauungsordnung Freiburg-, Effingerstrasse, Jennerweg (Frauenspital), vom 02.08.1994, Plan Nr. 1276/1

2. Abschnitt: Änderung der Grunordnung

Art. 3 Art der Nutzung
[1] Die Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FD* Inselspital ist für Nutzungen der Spitalversorgung, des Universitätsspitals und der Hochschulen im medizinischen Bereich bestimmt.
[2] Zulässig sind ferner die zu den Nutzungen gehörenden Absatz 1 betrieblich erforderlichen Büroräumlichkeiten, Forschungs- und Schulungsstätten sowie Campuseinrichtungen, Dienstleistungen, Ladengeschäfte, Hotellerie, Wohnungen und Gaststätten, die dem Zweck FD* Inselspital dienen, sind im Umfang bis zu 10 % der gesetzt auf die vorliegende Überbauungsordnung Insel Areal III realisierten Geschossfläche zulässig.
[3] Die SZA dient dem Schutz der Freiräume und der schützenswerten Gebäude. Die SZB dient dem Schutz der bestehenden Gartenanlage sowie der geschützten Gebäude. Ergänzend gelten die Vorschriften zu den Schutzzonen.

Art. 4 Mass der Nutzung
Baulich sind maximal 600 000 m^3 Geschossfläche zulässig, wovon maximal 550 000 m^3 Geschossfläche betrieblich genutzt werden dürfen.

Art. 5 Bauweise, Mass der Nutzung, Nutzungsflächentransfer
[1] Es gilt die offene Bauweise.
[2] Es gelten die im Überbauungsplan eingetragenen maximalen Bauvolumen und Geschossflächen pro Baufeld.
[3] Bei den Baufeldern 5, 9, 11 und 12 ist jeweils ein Ausbaugrad von 80% des maximalen Bauvolumens zu realisieren, bevor mit der Bebauung eines weiteren Baufelds begonnen werden kann.
[4] Eine Nutzungsübertragung zwischen Baufeldern ist bis zu 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Baufeldes zulässig. Ausgeschlossen ist eine Übertragung des Bauvolumens.

Art. 6 Abstellplätze und Vorfahrten
[1] Motorfahrzeug- und Fahrradabstellplätze, Vorfahrten, Rampen für Einstellhallen, Anlieferungen und Entsorgungen sind innerhalb der Baufelder zu erstellen.
[2] Auf den Baufeldern 3, 7, 13 und 17 sind die Ein- und Ausfahrten zu den Abstellplätzen in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen anzulegen.
[3] Motorfahrzeugabstellplätze sind soweit möglich in Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.
Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze sind hauptsächlich in den Baufeldern entlang der Friedbühlstrasse zu erstellen; vor allem im Baufeld 7 und den benachbarten Baufeldern.
[4] Auf dem Baufeld 3 und 17 können maximal je 100 Abstellplätze, in den Baufeldern, die von der Freiburgstrasse erschlossen werden, können insgesamt maximal 400 Abstellplätze, auf dem Baufeld 13 maximal 84 Abstellplätze erstellt werden.
[5] Fahrradabstellplätze sind in der Nähe der Zugänge und mindestens 50 % überdeckt zu erstellen.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 7 Erschliessungsanlagen
[1] Es sind die im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen sowie an den dafür bezeichneten Stellen Sperren für den motorisierten Individualverkehr zu erstellen.
[2] Die Erschliessungsanlagen werden gleichzeitig mit der Realisierung eines angrenzenden Baufeldes erstellt. Die targerte Erschliessungsanlage ist, soweit es der Fortschritt weiterer betroffener Baufelder ermöglicht, im Wirkungsbereich fortzuführen.
[3] Bestehende Erschliessungsanlagen können erst aufgehoben werden, wenn ein Ersatz gemäss Überbauungsordnung geschaffen worden ist.
[4] Der Begegnungsbereich als Detailerschliessung dient dem Aufenthalt sowie dem Fuss- und Velorverkehr, motorisierter Individualverkehr ist nicht gestattet.

Art. 8 Umweltverträglichkeit und Kapazitäten Verkehr
[1] Die Verkehrserzeugung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Grundeigentümer periodisch zu überprüfen. Der Bericht ist der Stadt Bern mindestens alle fünf Jahre und bei der Projektierung der Baufelder 5, 9, 11 oder 12 vorzulegen.
[2] Die Bauherrschaft erbringt für jedes Bauprojekt den Nachweis, dass die erforderlichen technischen Kapazitäten des Strassennetzes vorhanden sind.

Art. 9 Baulinien, Baufelder, Baubereiche
[1] In den Baufeldern 5 und 6 ist eine Zusammenlegung der Baubereiche über die Feldergrenzen zu einem Baubereich möglich.
[2] Bei Fassaden, die an Gestaltungsbaulinien grenzen, ist ein Sockel mit einer Höhe von minimal 18.00 m und maximal 22.50 m in Bezug auf das massgebende Terrain Meter über Meer (m ü. M.) der angrenzenden Schutzzone A auszubilden. Rückspringende Gebäudeteile oberhalbe des Sockels sind möglich.
[3] Mit einem Minimum an Abgrabungen und Terrainverschiebungen ist sicherzustellen, dass Erdgeschosseniveaus und Eingänge zu den Erschliessungsanlagen und Schutzzonen schwellenlos ausgeführt werden.
[4] Unterhalb des Baufeldes ist eine unterirdische Bauten zulässig, wenn die im Überbauungsplan vorgesehen Begrünung gewährleistet bleibt.

Art. 10 Höhen, Proportion und Schlankheit
[1] In den Baufeldern gelten die im Überbauungsplan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion in Meter über Meer (m ü. M.).
[2] Werden innerhalb der Baufelder 5, 9, 11 und 12 ein oder mehrere Bauklötze mit einer Gesamthöhe von über 60.00 m realisiert, dürfen alle niedrigeren Bauklötze die Gesamthöhe von 45.00 m nicht überschreiten.
[3] Für Bauklötze mit einer Gesamthöhe von über 60.00 m müssen die Seiten der Grundfläche und die Gesamthöhe ein Proportionsverhältnis von mindestens 1 zu 1.8 zu 1.8 aufweisen.
[4] Werden innerhalb der Baufelder 2, 3, 4, 6, 7 und 10 ein oder mehrere Bauklötze mit einer Gesamthöhe von über 36.50 m projektiert, muss die Grundfläche der Bauklötze um die Geschossfläche über 36.50 m entsprechend reduziert werden.

Art. 11 Dachgestaltung
[1] Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
[2] Technische Aufbauten, inklusive Solaranlagen, sind in das Gebäudevolumen zu integrieren und hinter der Fassade anzuordnen. Freistehende Aufbauten wie Kamine und Antennen sind mindestens 8 m vom Dachrand nach innen abzusetzen und innerhalb eines Winkels von 15° vom Dachsichtfluss zurückzuversetzen.

Art. 12 Passerellen
[1] Zwischen Baufeldern sind Passerellenbauten möglich.
[2] Die Anzahl der Passerellen zwischen den Baufeldern ist auf das funktionale Minimum zu beschränken.
[3] Sie dürfen nur als Verkehrsfläche, nicht jedoch als Funktionsfläche dienen.
[4] Die Passerellen müssen als eigenständige architektonische Bauten ablesbar sein und dürfen nicht wie Teile der angrenzenden Bauten erscheinen.
[5] Horizontal und vertikal dürfen maximal zwei Passerellen direkt aneinandergereizt. Die Breite der Passerellen ist auf das betrieblich Notwendige zu limitieren.
[6] Das Lichtraumprofil der Erschliessungsanlagen unterhalb von Passerellen darf eine Höhe von 4.50 m nicht unterschreiten. Im Bereich der Freiburgstrasse muss das Lichtraumprofil mindestens 9.00 m betragen.

Art. 13 Geschützte Bauten und Gartenanlagen
[1] Die im Überbauungsplan als geschützt bezeichnete Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Im Übrigen ist Artikel 10b Baugesetz vom 9. Juni 1985 anwendbar.
[2] Die Gartenanlage der Schutzzone B ist bis spätestens 2025 nach gartendenkmalpflegerischen Kriterien zu sanieren.

Art. 14 Bäume und Biodiversität
[1] Aussehalb der Schutzzone B gilt die Realisierung der Überbauungsordnung Insel Areal III als Bewilligungsgrund im Sinne von Art. 4 Abs. 3 Baumschutzreglement der Stadt Bern.
[2] Für Neupflanzungen von Bäumen gelten unter anderem die im Überbauungsplan festgelegten Pflanzbereiche Baumstandorte sowie als Ersatzstandorte gemäss Art. 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern angesehen.
[3] Gehölze, die als invasive Neophyten bekannt sind, sind für Neupflanzungen nicht zulässig.
[4] Die grosskronigen Bäume sind in einem Reihenabstand von maximal 10.00 m und einem Achsabstand zur Bauline von mindestens 6.00 m, und die mittelkronigen Bäume sind in einem Reihenabstand von 6.00 m und einem Achsabstand zur Bauline von mindestens 4.00 m zu pflanzen. Abweichungen davon für Zu- und Wegfahrten, Eingangsbereiche sowie Passerellen sind zulässig.
[5] Mindestens 15 % der Fläche des Wirkungsbereichs sind im Rahmen jeder Bauetappe als naturnaher Lebensraum auszugestalten.
[6] Die Versiegelung nicht überbauter Flächen ist auf das funktionale Minimum zu beschränken.

Art. 15 Ver- und Entsorgung
[1] Private Anschlüsse an die öffentliche Ab- und Zuwasserversorgung erfolgen ausschliesslich an den öffentlichen Leitungen in der Friedbühl-, der Murten-, der Freiburgstrasse und dem Jennerweg.
[2] Abwasseranlagen sind gemäss den Normen des Tiefbauamts der Stadt Bern auszuführen. Die Materialerlasung und Genehmigung der Linienführung bedarf der Zustimmung des Tiefbauamts der Stadt Bern.
[3] Die Wärmeversorgung hat für alle erstellten Gebäude mittels Anschlüsse an das Fernwärmeverteilernetz oder durch erneuerbare Energien zu erfolgen.
[4] Ständorte für Entsorgungsstellen sind innerhalb der Baufelder bereit zu stellen.

Art. 16 Etappierung innerhalb eines Baufeldes, Etappierung einzelner Baufelder
[1] Bei einer etappenweisen Realisierung der Baufelder sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Bautypologie, Farbe und Material auteinander abzustimmen. Diese müssen sich in die Gesamtüberbauung einfügen und werden durch die ersten Bauten bestimmt.
[2] Nach Abbruch des Gebäudebestandes müssen innerhalb eines Jahres mindestens 50 % des Baufeldes naturnah gestaltet sein. Die restliche Fläche kann zwischengenutzt werden. Ausgenommen davon ist Baufeld 12.

Art. 17 Inkrafttreten
Die Überbauungsordnung tritt am Tag ihrer rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Hinweise

Vereinbarungen zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern:
Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern sind am xx.xx.20xx Infrastruktur- und Planungsmehrwertvereinbarungen abgeschlossen worden.

Danach müssen als Voraussetzung für Baubewilligungen SIA-konforme Konkurrenzverfahren pro Baufeld durchgeführt werden. Je der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens sind die gebaute und gestaltete Umgebung und Nachbarschaft, sowie die Gestaltung der Freiflächte zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Konkurrenzverfahren ist für die Realisierung massgebend.

Zusätzlich ist für den westlichen Teil des Engländerhubels bis 2030 ein Parkplegewerk zu erstellen, entsprechend dem Parkplegewerk vom 15.06.2009 für den östlichen Teil. Die Aussenräume des Engländerhubels sind bis spätestens 2025 gemäss den Vorgaben des Parkplegewerks zu sanieren. Bei baulichen Veränderungen in der Schutzzone B ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege ein SIA-konformes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

a. Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss Artikel 142 des kantonalen Baugesetzes
b. Finanzierung von Erschliessungsanlagen
c. Finanzierung der Ver- und Entsorgungsanlagen (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation)
d. Finanzierung und Unterhalt von Grünanlagen (Baumpflanzung, Grünflächen, naturnahe Lebensräume)

[1] NZP: SSSB 721.4
[2] BKP: SSSB 721.31
[3] BO: SSSB 721.1
[4] BSchR: BSG 730.1