

**Stadti Bern**  
Präsidentenamt  
Stadtplanungsamt

**Überbauungsordnung**  
**Insel Areal III**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung des Nutzungszielpunktes (NZP)
- Änderung von Baulinien
- Aufheben von Überbauungsordnungen

innerhalb des Wirkungsbereichs:

- Plan Nr. 1048/10 vom 20.11.1970
- Plan Nr. 1048/11 vom 20.11.1970
- Plan Nr. 1211/02 vom 18.06.1990
- Plan Nr. 1384/01 vom 31.08.1998
- Plan Nr. 1276/01 vom 02.08.1994

inwieweit die Wirkungsbereiche:

- Der Stadtplaner Mark Werren

Form: V01-01  
Rechtsform: V01-01  
Hauptverwalter: V01-01  
Mitarbeiter: V01-01  
Standort: V01-01

6. Juni 2013 - 5. Juli 2013  
13. September 2013  
14. Februar 2014  
30. Mai 2014  
30. April und 7. Mai 2014

Anzahl Einsprachen: --  
Einspracheverhandlung: --  
Erläuternde Einsprachen: --  
Unerledigte Einsprachen: --  
Rechtsverwahrungen: --

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --  
Stadtratsbeschluss vom: --

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:

Ja: Nein

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident: Alexander Tschopp  
Der Stadtschreiber: Dr. Jürg Wichteremann

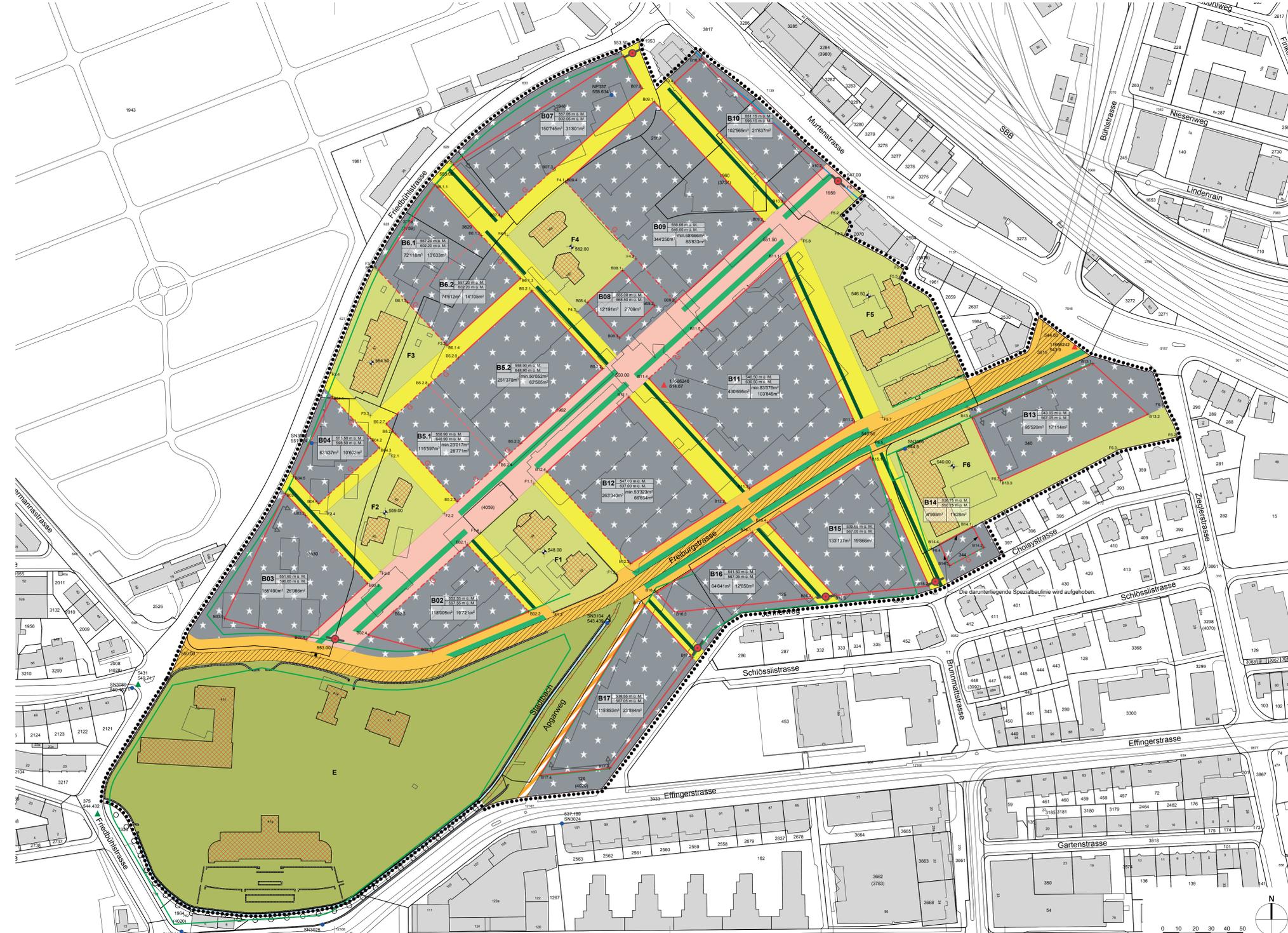
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Bern, dem.

Die **Vasizstadtschreiberin** Christa Hostettler

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

Stadt Bern  
Stadtplanungsamt  
Ziegelstrasse 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

Baubereiche:

- B1: Baubereichsbezeichnung, massgebendes Terrain pro Baubereich m ü. M., höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M., über Terrain: maximales Gebäudevolumen (GV), maximale oberirdische Geschossfläche (GF)
- Baulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Baulinie aufzuhebend
- Spezialbaulinie aufzuhebend
- Feldergrenze

Nutzungszonen:

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

**Erschließungsanlagen**

- Dauersperre MV
- Abchnitt der Ein- und Ausfahrt zu den Abstellplätzen
- Fussweg
- Fuss- und Radwegverbindung als Detailschliessung
- Begegnungsbereich als Detailschliessung
- Detailschliessungsstrasse
- Basierschliessungsstrasse
- Historischer Verkehrsweg

**Baumstandorte**

- Pflanzbereich grosse, säulenförmige Bäume
- Pflanzbereich grosskronige Bäume

**Geschützte Bauten**

- Geschützte Gebäude
- Geschützte Mauer
- Schwurstein

**Hinweise:**

- Koordinatenpunkt
- Freiflächenweau, massgebendes Terrain m ü. M.
- Lagepunkt LFP (Hochpunkt)
- Höhepunkt HFP
- Baulinie genehmigt
- Freiräume in Schutzzone A (SZ A)
- Bereich Engländerbrücke

**Freiflächen**

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV03

Feld Nr.	Y	X	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X
F1	59898.85	19971.21	F2	59891.52	19955.45	F3	59879.75	19952.49	F4	59873.78	19958.08
F5	59873.78	19958.08	F6	59873.78	19958.08	F7	59873.78	19958.08	F8	59873.78	19958.08

**Baubereiche**

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV03

B01	Y	X	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X	Nr.	Y	X
B01	59898.85	19971.21	B02	59891.52	19955.45	B03	59879.75	19952.49	B04	59873.78	19958.08
B05	59873.78	19958.08	B06	59873.78	19958.08	B07	59873.78	19958.08	B08	59873.78	19958.08

**Art. 1 Umweltpflichtigkeit und Kapazitäten Verkehr**

Die zulässige Nutzung wird bis 31.12.2020 durch ein Fahrzeugkontingent von maximal 8'400 Fahrzeugen pro Tag (DTV) durchschnittlich je 4'200 zu /4'200 Fahrzeugen über 365 Tage) beschränkt.

Für die Zeit nach 2020 werden die zulässige Fahrzeugzahl und die notwendigen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Die detaillierten Bestimmungen zum Fahrten-Controlling (Fahrtenvernehmung, Berichterstattung, Controllingplan) werden gestellt auf die Vorgaben des Fachamtes gemäss Art. 91e BauV im Rahmen der ersten Massnahmen zur Fahrten-Controlling angeordnet.

Ab Bauaufnahme der ersten massgeblichen Bauteile erstatten die Betreiber der Bauten und Anlagen die Anzahl Zu- und Wegfahrten im Wirkungsbereich. Sie informieren die Baupolizeibehörde jährlich über das Ergebnis.

**Art. 8 Baulinien und Baubereiche**

Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.

Vorspringende Bauteile dürfen die Baulinien nicht überragen.

In den Baubereichen 5 und 6 ist eine Zusammenlegung der Teilbaubereiche 5.1 und 5.2 bzw. 6.1 und 6.2 über die Feldergrenzen möglich.

Bei Fassaden, die an Gestaltungsbauflächen grenzen, ist ein Sockel mit einer Höhe von minimal 13.50 m und maximal 24.00 m in Bezug auf das massgebende Terrain Meter über Meer (m ü. M.) der angrenzenden Schutzzone A auszubilden. Rückspringende Gebäudeteile oberhalb des Sockels sind möglich.

**Vorschriften zur Überbauungsordnung Insel Areal III**

**1. Abschnitt: Allgemeines**

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

**Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung, anderen Nutzungsplänen und Erlässen**  
Die Überbauungsordnung Insel Areal III geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 24. September 2006, Nutzungszielpunkt vom 9. Juni 1975 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987) und dem Baumschutzreglement der Stadt Bern\* vom 7. Juni 1998 in Kraft gesetzt vor, soweit in der Überbauungsordnung davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.  
Folgender Baubereichsplan und folgende Überbauungsordnungen werden im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Insel Areal III aufgehoben:  
a) der Baulinienplan Kinderspital, Plan Nr. 1048/10 vom 20.11.1970, mit dem abgeänderten Baubereichsplan, Plan Nr. 1348/11 vom 20.11.1970 und an abgeänderten Sonderbauvorschriften vom 20.11.1970  
b) die Überbauungsordnung Insel Areal vom 07.04.1989, Plan Nr. 1211/2, genehmigt am 18.06.1990 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 Grundordnung**

**Art. 3 Art der Nutzung**  
Die Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FD\* Inselspital ist für Nutzungen der Spitalversorgung, des Universitätsplatzes und der Hochschulen im Gesundheitswesen bestimmt.  
Zulässig sind ferner die zu den Nutzungen gemäss Absatz 1 betrieblich erforderlichen Büroräumlichkeiten, Forschungs- und Schulungsräumen sowie Campuseinrichtungen.  
Dienstleistungen, Ladengeschäfte, Hotelier, Wohnungen und Gaststätten, die dem Zweck FD\* dienen, sind im Umfang bis zu 10 % der gestützt auf die vorliegende Überbauungsordnung Insel Areal III realisierten Geschossfläche zulässig.  
Die SZ dient dem Schutz der Freiräume und der geschützten Gebäude. Die SZB dient dem Schutz der historischen Gartenanlage sowie der geschützten Gebäude. Ergänzend gelten die Vorschriften zu den Schutzzonen.

**Art. 4 Mass der Nutzung, Bauweise**  
Baulich sind maximal 600 000 m<sup>3</sup> Geschossfläche oberirdisch<sup>1</sup> zulässig, wovon oberirdisch maximal 550 000 m<sup>3</sup> Geschossfläche betrieblich genutzt werden dürfen. Vorbehalten bleibt Artikel 7 Absatz 1.  
Es gelten die im Überbauungsplan eingetragenen maximalen Bauvolumen und oberirdischen Geschossflächen pro Baubereich.  
Bei den Baubereichen 5, 9, 11 und 12 ist jeweils ein Ausbaubestand von mindestens 80% des maximalen Bauvolumens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, bevor mit der Bebauung eines weiteren dieser Baubereiche begonnen werden kann.  
Eine Nutzungsübertragung zwischen Baubereichen ist bis zu 5% der Geschossfläche des begünstigten Baubereiches zulässig. Ausgeschlossen ist eine Übertragung des Bauvolumens.  
<sup>1</sup>Innerhalb eines Baubereiches sind mehrere oder ein zusammenhängendes Gebäudevolumen zulässig.

**Die Geschossfläche oberirdisch ergibt sich aus Art. 28 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMV) in Verbindung mit Art. 19 BMV.**

**Art. 5 Abstellplätze und Vorfahrten**  
In der FD\* sind Motorfahrzeug- und Fahrradabstellplätze, Vorfahrten, Rampen für Einstellhallen, Anlieferungen und Entwürfen innerhalb der Baubereiche zu erstellen.  
Motorfahrzeugabstellplätze sind soweit möglich in unterirdischen Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.  
In den Baubereichen 3, 7, 13 und 17 sind die Ein- und Ausfahrten zu den Abstellplätzen nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Abschnitten möglich.  
Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze sind hauptsächlich in den Baubereichen entlang der Friedenstrasse zu erstellen; vor allem im Baubereich 7 sowie in den benachbarten Baubereichen 9 und 6.  
Auf dem Baubereich 3 und 17 können maximal je 100 Abstellplätze, in den Baubereichen, die von der Freiburgstrasse erschlossen werden, höchstens maximal 400 Abstellplätze, auf dem Baubereich 13 maximal 94 Abstellplätze erstellt werden.  
Die Anlagen für Motorfahrzeugabstellplätze sind so zu organisieren und auszurüsten, dass die Fahrten erfasst und bewirtschaftet werden.  
Es ist ein Parkleitsystem vorzusehen.  
Fahrradabstellplätze sind in der Nähe der Zugänge und mindestens 50 % überdeckt zu erstellen.

**3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften**

**Art. 6 Erschliessungsanlagen**  
Es sind im Überbauungsplan festgelegte Erschliessungsanlagen sowie an den dafür bezeichneten Stellen Sperren für den motorisierten Individualverkehr zu erstellen.  
Die öffentlichen Werkleitungen werden in die Erschliessungsanlagen Begegnungsbereich als Detailschliessung sowie in den Detail- und Basierschliessungsstrassen verlegt.  
Ausgenommen davon sind die öffentlichen Werkleitungen in der Schutzzone B (SZ B).  
Die Erschliessungsanlagen, die Werkleitungen sowie die Neupflanzungen von Bäumen werden soweit möglich gleichzeitig mit der Realisierung eines angrenzenden Baubereiches erstellt. Die tangierte Erschliessungsanlage und die Werkleitungen sind, soweit es der Fortschritt weiterer tangierter Baubereiche ermöglicht, im Wirkungsbereich fortzuführen.  
Bestehende Erschliessungsanlagen und Werkleitungen können erst aufgehoben werden, wenn ein Ersatz gemäss Überbauungsordnung geschaffen worden ist.  
Der Begegnungsbereich als Detailschliessung dient dem Aufenthalt sowie dem Fuss- und Veloverkehr, motorisierter Individualverkehr ist nicht gestattet.

**Art. 7 Umweltpflichtigkeit und Kapazitäten Verkehr**  
Die zulässige Nutzung wird bis 31.12.2020 durch ein Fahrzeugkontingent von maximal 8'400 Fahrzeugen pro Tag (DTV) durchschnittlich je 4'200 zu /4'200 Fahrzeugen über 365 Tage) beschränkt.  
Für die Zeit nach 2020 werden die zulässige Fahrzeugzahl und die notwendigen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.  
Die detaillierten Bestimmungen zum Fahrten-Controlling (Fahrtenvernehmung, Berichterstattung, Controllingplan) werden gestellt auf die Vorgaben des Fachamtes gemäss Art. 91e BauV im Rahmen der ersten Massnahmen zur Fahrten-Controlling angeordnet.  
Ab Bauaufnahme der ersten massgeblichen Bauteile erstatten die Betreiber der Bauten und Anlagen die Anzahl Zu- und Wegfahrten im Wirkungsbereich. Sie informieren die Baupolizeibehörde jährlich über das Ergebnis.

**Art. 8 Baulinien und Baubereiche**  
Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.  
Vorspringende Bauteile dürfen die Baulinien nicht überragen.  
In den Baubereichen 5 und 6 ist eine Zusammenlegung der Teilbaubereiche 5.1 und 5.2 bzw. 6.1 und 6.2 über die Feldergrenzen möglich.  
Bei Fassaden, die an Gestaltungsbauflächen grenzen, ist ein Sockel mit einer Höhe von minimal 13.50 m und maximal 24.00 m in Bezug auf das massgebende Terrain Meter über Meer (m ü. M.) der angrenzenden Schutzzone A auszubilden. Rückspringende Gebäudeteile oberhalb des Sockels sind möglich.

**Art. 9 Höhen, Proportion und Schlantheit**  
In den Baubereichen gelten die im Überbauungsplan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion in Meter über Meer (m ü. M.) sowie das massgebende Terrain pro Baubereich m ü. M. Vorbehalten bleiben die Beschaltungsanforderungen nach Art. 22 ZBauV.  
Wenden innerhalb der Baubereiche 5, 9, 11 und 12 ein oder mehrere Baukörper mit einer Gesamthöhe von über 60.00 m realisiert, dürfen alle niedrigeren Baukörper die Gesamthöhe von 45.00 m nicht überschreiten.  
Für Baukörper 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.  
Wenden innerhalb der Baubereiche 2, 3, 4, 6, 7 und 10 ein oder mehrere Baukörper mit einer Gesamthöhe von über 36.50 m projektiert, wird die entsprechende Grundfläche des Baukörpers durch folgende Berechnung limitiert:  
maximale Grundfläche Baukörper (m<sup>2</sup>) =  $\frac{\text{maximales Gebäudevolumen (m}^3\text{)}}{\text{projektierte Gesamthöhe (m)}}$

**Art. 10 Dachgestaltung**  
Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrenzung im Sinne der Artikel 7 BO 06 verzichtet werden.  
Technisch bedingte Dachaufbauten, inklusive Solaranlagen, sind in die maximal zulässige Gesamthöhe zu integrieren und hinter der Fassade anzurufen. Freistehende Aufbauten wie Kamine und Antennen sind mindestens 8 m vom Dachrand nach innen abzusetzen und innerhalb eines Winkels von 15° vom Dachabschluss zurückzusetzen.

**Art. 11 Passerellen**  
Zwischen Baubereichen sind Passerellen realisieren möglich.  
Die Anzahl der Passerellen zwischen den Baubereichen ist auf das funktionale Minimum zu beschränken.  
Sie dürfen nur als Verkehrsfläche, nicht jedoch als Funktionsfläche dienen.  
Die Passerellen müssen als eigenständige architektonische Bauelemente ablesbar sein und dürfen nicht bündig mit der Auskante der Fassade abschliessen.  
Horizontal und vertikal dürfen maximal zwei Passerellen direkt aneinandergrenzen. Die Breite der Passerellen ist auf das betrieblich Notwendige zu limitieren.  
Das Lichtprofil der Erschliessungsanlagen unterhalb von Passerellen darf eine Höhe von 4.50 m nicht unterschreiten. Im Bereich der Freiburgstrasse muss das Lichtprofil mindestens 9.00 m betragen.

**Art. 12 Geschützte Bauten und Gartenanlagen**  
Die im Überbauungsplan als geschützt bezeichneten Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Im Übrigen ist Artikel 100 Bauzsgesetz vom 8. Juni 1985 anzuwenden nach gartendeklamplifizierten Kriterien zu sanieren.  
Das in der Überbauungsordnung bezeichnete Objekt des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist seinem Verlauf ungeschmälert zu erhalten.

**Art. 13 Bäume und Biodiversität**  
Ausserhalb der Schutzzone B gilt die Realisierung der Überbauungsordnung Insel Areal III als Bewilligungsgrund im Sinne von Art. 4 Abs. 3 Baumschutzreglement der Stadt Bern.  
Für Neupflanzungen von Bäumen gelten unter anderem die im Überbauungsplan festgelegten Baumstandorte. Diese werden als Ersatzstandorte gemäss Art. 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern angeschlossen.  
Geheide, die als invasive Neophyten bekannt sind, sind für Neupflanzungen nicht zulässig.

**Art. 14 Ver- und private Bauherrschafft**  
Müssen öffentliche Werkleitungen gemäss Art. 6 Abs. 2 wegen privater Bauprojekte verlegt werden, trägt die private Bauherrschafft die daraus entstehenden Kosten unter Anrechnung der dem Gemeinwesen erwachsenden Vorteile.  
Öffentliche Infrastrukturanlagen sind für Unterhaltsmassnahmen zugänglich zu halten.  
Hausanschlüsse sind im Werkleitungsbereich an die Werkleitungen der öffentlichen Erschliessung anzuschliessen.  
Die Wärmeversorgung hat mittels Anschlusses an das Fernwärmeverteilernetz oder durch erneuerbare Energien zu erfolgen.  
Standorte für Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der Baubereiche bereit zu stellen.

**Art. 15 Etablierung einzelner Baubereiche**  
Bei einer etappenweisen Realisierung der Baubereiche sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Baupolizei, Farbe und Material aufeinander abzustimmen. Diese müssen sich in die Gesamtüberbauung einfügen und werden durch die ersten Bauten bestimmt.  
Wenn eine etappenweise Realisierung der Baubereiche 5 oder 6 erfolgt, definiert die Feldergrenze die Gebäudedichte der oberirdischen Bauvolumen an die gebaut werden muss.

**Art. 16 Inkrafttreten**  
Die Überbauungsordnung tritt am Tag ihrer rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

**Hinweise**  
Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am 26.03.2014 eine Infrastrukturvereinbarung mit folgenden Inhalten abgeschlossen worden:  
- Voraussetzung für die Baurealisierung sind die vorgängige Durchführung von Konkurrenzverfahren  
- Etablierung der Baubereiche in Abhängigkeit zur baulichen Realisierung von Erschliessungsanlagen und Freiräumen der Schutzzone A (SZ A)  
- Verankerung der Insel-Fruchtfolge gemäss räumlichem Masterplan  
- Parkpflegevertrag für den westlichen Teil Engländerbrücke wird bis 2020 erstellt  
- Finanzierung von Erschliessungsanlagen  
- Werkleitungsmessungen Inselspital Bern, Technischer Bericht zur Überbauungsordnung Inselspital vom 15. März 2013, von Lemon Consult

Für die Baubewilligungsverfahren wurden zur Erläuterung folgende Anlagen ausgearbeitet:  
Anhang 1: Heftung UeO Insel Areal III, Artikel 4, Mass der Nutzung, Bauweise  
Anhang 2: Skizzen zur Erläuterung Vorschriften UeO Insel Areal III

\*NZP: SSSB 721.4  
\*BPK: SSSB 721.31  
\*BC: SSSB 721.1  
\*BSchR: BSG 73.1