



Stadt Bern

Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Insel Areal III

Überbauungsordnung

Erläuterungs- & Raumplanungsbericht

Stand 17. Februar 2014

Glossar verwendeter Abkürzungen

AfU	Amt für Umweltschutz
AGG	Amt für Grundstücke und Gebäude
GF	oberirdische Geschossfläche
GS	Generalsekretariat
DWV	durchschnittlicher werktäglicher Verkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OeV	öffentlicher Verkehr
PRD	Präsidialdirektion
SGB	Stadtgrün Bern
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SPA	Stadtplanungsamt
TAB	Tiefbauamt
UeO	Überbauungsordnung
VP	Verkehrsplanung

Das Inselareal ist ein qualitativ hochwertiger und einmalig zentrumsnaher Standort für eine Spitalanlage. Auf Grundlage des Masterplans Inselspital Universitätsspital Bern wurde die Überbauungsordnung Insel Areal III erarbeitet. Diese restrukturiert die Nutzung des Areals, definiert grundsätzliche Spielregeln und gewährt bewusst ein Mass an Flexibilität, um einem Planungshorizont bis ins Jahr 2060 gewachsen zu sein.

Mit der Überbauungsordnung Insel Areal III werden strategische und planungsrechtliche Weichen für die Zukunft des Gesundheitscampus in Bern gestellt. Damit eröffnen sich neue räumliche Perspektiven sowie infrastrukturelle, wirtschaftliche und kulturelle Impulse für die Stadt Bern und über ihre Grenzen hinaus.

Bern, im Mai 2013

Der Stadtplaner

Mark Werren

Inhaltsverzeichnis

01 Zusammenfassung	1
02 Ausgangslage	3
2.1 Das Inselspital	3
2.2 Das Umfeld	4
2.3 Quartierplan und übergeordnete Planungen	4
2.4 Wirkungssperimeter Überbauungsordnung	5
2.5 Historische Entwicklung	7
03 Vorhaben und Ziele	9
3.1 Handlungsbedarf	9
3.2 Zielsetzung	9
3.3 Planungsprozess	10
3.4 Städtische Dichte und Spielräume	11
3.5 Planungshorizonte und Schwellenwerte	12
3.6 Grundlagen	14
04 Konkretisierung der Planung	15
4.1 Städtebau	15
4.2 Freiraum	18
4.3 Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege	20
4.4 Verkehr	23
4.5 Energie und Umwelt	28
05 Baurechtliche Grundlagen	31
5.1 Ausgangslage	31
5.2 Aufhebung Sondernutzungspläne im Wirkungssperimeter	32
5.3 Planungsvorlage UeO Insel Areal III	34
5.4 Übersicht Flächen und Kennwerte	35
06 Verfahren	36
6.1 Überbauungsordnung	36
6.2 Nächste Schritte	36
07 Zur Umsetzung der Planung	36
7.1 Sicherung Umgang mit Schwellenwerten	36
7.2 Kosten und Nutzen der Stadt Bern	36
7.3 Infrastrukturvereinbarung	37
7.4 Qualitätssichernde Verfahren	37
Quellenverzeichnis	39
Anhang	40
Raumplanungsbericht	44
A Raumordnung	45
B Umwelt	55
C Wirtschaft	63
D Gesamtabwägung	66

01 Zusammenfassung

Um dem Inselspital Bern als Universitätsspital langfristig Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, muss das bestehende Areal in den nächsten Jahren kontinuierlich erneuert werden können. Das heutige Flächenangebot beträgt ca. 262'000 m² Geschossfläche. Ein Ausbau der Geschossfläche bis zu 570'000 m² wäre bereits unter heute geltendem Baurecht möglich. Mit der vorliegenden Planungsvorlage soll mit einem Flächenangebot von maximal 550'000 m² (betrieblich nutzbar) bzw. 600'000 m² (maximal realisierbar) Geschossfläche eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung auf dem Areal bis ins Jahr 2060 ermöglicht werden. Dies erfolgt mit einer laufenden Erneuerung der Bausubstanz zur Erfüllung betrieblicher Anforderungen.

Entwicklung &
Flächenangebot

Das Spitalareal hat sich über die Jahre hinweg von einer ursprünglich klar strukturierten Pavillonarchitektur zu einem unkontrolliert gewachsenen Areal mit räumlich dezentralen Anlagen entwickelt. Ziel der langfristig geplanten Neustrukturierung ist es, basierend auf einer Gesamtkonzeption, eine geordnete und nachhaltige Bebauung des Areals sicherzustellen. Die städtebauliche Aufwertung des bebauten und unbebauten Raumes in Kombination mit einer betrieblichen Flexibilität und Optimierungen steht dabei im Vordergrund.

Ordnen & strukturieren

Zur Entwicklung der Gesamtkonzeption wurde 2010 ein internationaler Ideenwettbewerb ausgeschrieben, der in einem Masterplan für das Inselareal resultierte. Das daraus hervorgegangene Siegerprojekt wurde weiterentwickelt und bildet die Grundlage für die erforderlichen baurechtlichen Anpassungen. Die baurechtliche Sicherung erfolgt in Form einer Überbauungsordnung, die 2015 dem Berner Stimmvolk zur Abstimmung vorgelegt werden soll.

Masterplan

Die Herausforderung des Masterplanes und der darauf basierenden baurechtlichen Sicherung liegt darin, dass die Grösse und die komplexen betrieblichen Abläufe und Zusammenhänge des Areals einen langfristigen Planungshorizont bis 2060 erfordern. Ziel der Überbauungsordnung ist es, die Qualität des Spitalquartiers mit den erforderlichen Rahmenbedingungen (u.a. in den Bereichen Städtebau, Denkmalpflege, Verkehr, Umwelt und Betriebsprozesse) sicherzustellen. Gleichzeitig soll eine ausreichende Flexibilität für eine langfristige Realisierung des Inselspitals als Universitätsspital in Etappen ermöglicht werden.

Langfristige
Planungshorizonte

Ein zentrales Anliegen der Überbauungsordnung ist die gezielte Verteilung der Baumasse innerhalb des Areals. Die heute mögliche Bebauungsdichte wird zu Gunsten von Freiräumen wie dem Engländerhubel und mehreren Arealparkflächen verschoben und auf klar definierte Baubereiche limitiert. Die Gebäudedichte wird in der Mitte des Areals konzentriert und nimmt zu den Randbereichen kontinuierlich ab, um einen angemessenen Übergang zu den umliegenden Quartieren zu gewährleisten. Durch die klare Unterscheidung von Baubereichen und Schutz-zonen werden historisch wertvolle Bauten mit umliegenden Freiräumen gesichert und aufgewertet. Zusätzlich wird ein durchlässiges Erschliessungssystem eingerichtet. Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Langsamverkehr und der Aufenthaltsqualität innerhalb des Areals.

Gezielte Verteilung

Arealerschliessung

Der Ausbau des Flächenangebots aufgrund der Nutzungsverdichtung führt zu einem Mehrverkehr, der durch das umliegende Strassennetz bewältigt werden muss. Dabei spielen die Optimierung der Erschliessung mit dem geplanten Inselbus sowie das Parkierungskonzept des Areals eine wichtige Rolle. Bis zu einer Zunahme des Areals auf ca. 390'000 m² Geschossfläche (Szenario 2030) ist die Verkehrsentwicklung absehbar und kann durch ein internes Verkehrskonzept gelöst werden. Für den weiteren Ausbau des Inselareals werden jedoch zusätzliche flankierende Massnahmen erforderlich sein, die zum heutigen Zeitpunkt nur grob definierbar sind. Daher verlangt die Überbauungsordnung zu gegebener Zeit eine erneute Überprüfung der Erschliessung, die die aktuellen Gegebenheiten der Infrastruktur und der übergeordneten Planung miteinbezieht. Dies schliesst die Überprüfung der Umwelteinflüsse (Luft und Lärm) ein.

Überprüfung & Umwelteinflüsse

2

Jetzt handeln

Das Inselareal ist als qualitativ hochwertiger und einmalig zentrumsnaher Standort von unterschiedlichen Instanzen bestätigt worden, dessen planerisch, strategischen Weichen für die Zukunft als Gesundheitscampus jetzt gestellt werden müssen. Durch die Restrukturierung der Geschossfläche von 600'000 m² (heute schon möglich: 570'000 m²) in Form der Überbauungsordnung Insel Areal III eröffnen sich neue wirtschaftliche und kulturelle Impulse für die angrenzenden Quartiere bis über die Grenzen der Stadt Bern hinaus.

02 Ausgangslage

2.1 Das Inselspital

Das Inselspital Bern nimmt als Zentrums- und Universitätsspital im Schweizerischen Gesundheitswesen eine bedeutende Stellung ein. Als medizinisches Kompetenz-, Hochtechnologie- und Wissenszentrum mit internationaler Ausstrahlung ist es ausserdem ein Ort der Begegnung für Wissenschaft und Forschung. Das Inselspital ist das universitäre Zentrumsspital für die hochspezialisierte medizinische Versorgung im Kanton Bern sowie in einem möglichst grossen Einzugsgebiet der Schweiz. Neben der Spitalversorgung ist im Areal die „Medizinische Fakultät“ der Universität Bern angesiedelt. Gemeinsam betreiben die beiden Institutionen Lehre und Forschung und fördern die ärztliche, pflegerische, medizintechnische und therapeutische Weiterbildung.

Mit ca. 7'200 Mitarbeitenden ist das Inselspital der grösste Arbeitgeber der Stadt und Region Bern. Jedes Jahr werden über 220'000 ambulante und 38'000 stationäre Patientinnen und Patienten behandelt. Dazu befinden sich rund 900 Studierende der Human- und Zahnmedizin auf dem Campus. Heute bildet das INO (Intensivbehandlungs-, Notfall- und Operationszentrums) zusammen mit dem Bettenhochhaus das Zentrum des Spitals. Im INO sind die wichtigsten Un-



Abb. 01 Inselspital, Luftaufnahme gegen Süden

tersuchungs- und Behandlungseinheiten sowie medizinische Dienste in einem Gebäude zusammengefasst. Das Inselareal erstreckt sich über eine Fläche von 180'000 m² und weist mit einer betrieblich genutzten Fläche von 260'000 m² Geschossfläche ein Dichte von 1.55 aus.

Kennzahlen Spitalbetrieb (2010)

Patienten ambulant	ca. 220'000	Kliniken	37
Patienten stationär	ca. 38'000	Betten	ca. 1'020
Mitarbeitende	ca. 7'200	GF oberirdisch	260'000 m ²
Studierende	ca. 900	Grundstücksfläche	180'000 m ²
Forschungsgruppen	> 50	Dichte	1,55
Assistierende Weiterbildung	ca. 500		

2.2 Das Umfeld

Das Inselareal liegt im Stadtteil 3 und wird von den Quartieren Mattenhof und Holligen umgeben. Insgesamt beherbergt der Stadtteil 3 rund 20 % der Stadtbevölkerung von Bern und zeichnet sich unter anderem als zentrumsnaher und bedeutender Arbeitsschwerpunkt aus. Die Quartiere werden von kleineren und grösseren Wohnsiedlungen geprägt, die bezeichnend für ihre Zeitepoche sind (Ausserholligen um 1920, Schlossstrasse um 1950, Hochhäuser Bahnstrasse 1960). Die Planung neuer Wohnsiedlungen und Umnutzungen von Arealen (Holligen/Mutachstrasse, Alte KVA, Areal Meinen etc.) machen den Stadtteil 3 zu einem sehr dynamischen Stadtraum, der in Zukunft einen bemerkenswerten Wandlungsprozess erwartet. Dieser kann durch eine attraktive Weiterentwicklung des Inselareals gefördert und positiv beeinflusst werden.

4



Abb. 02 Schwarzplan mit Wirkungspereimeter UeO Insel Areal II

2.3 Quartierplan und übergeordnete Planungen

2012 wurde vom Gemeinderat sowohl der Teilverkehrsplan motorisierter Individualverkehr (TVP MIV) als auch der Quartierplan (QP) für den Stadtteil 3 beschlossen. Die Berichte zeigen Stärken und Schwächen sowie angestrebte Entwicklungen des Stadtteils auf und koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten auf der Quartierebene.

Bezüglich des Verkehrs zeichnet sich der Stadtteil 3 durch kurze Wege ins Stadtzentrum und ein dichtes Netz an Tram- und Buslinien aus. Für den Fuss- und Veloverkehr steht ein dichtes Wegenetz zur Verfügung. In Zukunft soll der motorisierte Individualverkehr (MIV) auf Basisstrassen im Stadtteilzentrum reduziert und noch konsequenter von belasteten Quartierzellen ferngehalten werden. Neben Absichten der Diversifikation des Wohnangebots und qualitativer Aufwertung des öffentlichen Raumes wird die Förderung zukunftsorientierter Dienstleistungsunternehmen und Forschungseinrichtungen im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen und auf dem Inselareal in der Quartierplanung ausgewiesen.

Die Quartierplanung zeigt auf, dass im Stadtteil 3 in Zukunft eine recht hohe städtebauliche Dynamik zu erwarten ist. Folgende Planungsgeschäfte und Bauvorhaben sind u.a. zurzeit in Vorbereitung und Bearbeitung:

- Realisierung Europaplatz und Haus der Religionen
- Umnutzung & Umgestaltung Areal „Alte Kehrlichtverbrennungsanlage Warmbächliweg“
- Wohnüberbauung Mutachstrasse - Planung Holligen
- Umnutzung Areal Meinen
- Umnutzung und Umgestaltung Gaswerkareal

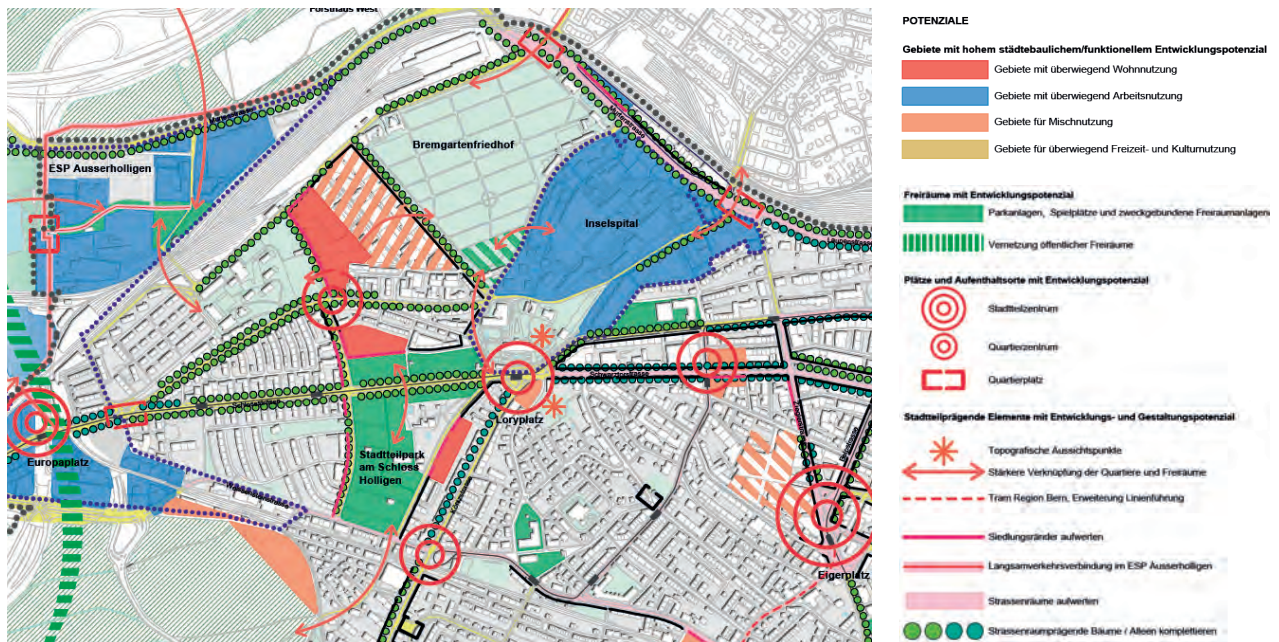


Abb. 03 Quartierplan Stadtteil III

Neben dem Quartierplan sind für die Planung des Inselareals folgende behördenverbindliche Planungsinstrumente relevant:

- Stadtentwicklungskonzept (STEK) Stadt Bern, 1995
- Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung, Region Bern, 2005
- Energiestrategie der Stadt Bern, 2006
- Bauliche Verdichtung in Bern, 2007
- Regionales Hochhauskonzept VRB, 2009
- Regionales Gesamtsiedlungs- und Verkehrskonzept RGSK Bern-Mittelland, 23.10.2012

2.4 Wirkungssperimeter Überbauungsordnung

Das Inselspital liegt an der Murtenstrasse, einer Ausfallstrasse Richtung Autobahn A1, westlich der historischen Altstadt von Bern. Das Areal ist stark ins Gefüge der Stadt eingebunden und mit diesem vernetzt. Südwestlich grenzen mehrheitlich Wohngebiete des Quartiers Holligen an das Areal. Im Nordosten verläuft – parallel zur Murtenstrasse und zur Trasse der SBB – ein Bebauungsgürtel der hauptsächlich durch Dienstleistungsgewerbe genutzt wird. Im nord-westlichen Teil des Areals trennt die Friedbühlstrasse den Wirkungssperimeter von der grosszügig angelegten Freizeitanlage des Bremgartenfriedhofs. Südöstlich

integriert sich das Areal in das Mattenhofquartier, das eine starke Durchmischung von Wohn- und Arbeitsnutzung aufzeigt.

Topographie

Topographisch fällt das Areal von Nordwesten her nach Südosten hin leicht ab. Ein markanter Geländeerücken durchzieht das Gebiet und endet beim sogenannten Inselheim in Form des „Engländerhubels“. Um diesen herum ist die Grenze mit einer Mauerkante befestigt. Ansonsten sind die Grenzen zum Areal ebenerdig offen oder leicht geböscht.

Eigentumsverhältnisse

Im Wirkungssperimeter befinden sich heute rund 50 Gebäude mit einer oberirdischen Geschossfläche von ca. 262'000 m². Alle Parzellen im Wirkungssperimeter inklusive aller Erschliessungsanlagen befinden sich im Eigentum der Inselspital-Stiftung oder des Kantons Bern. Ausgenommen davon sind kleinere Teilbereiche, wie der Anschlusspunkt Inselplatz/Freiburgstrasse und der Stadtbach; diese befinden sich im Eigentum der Stadt Bern.

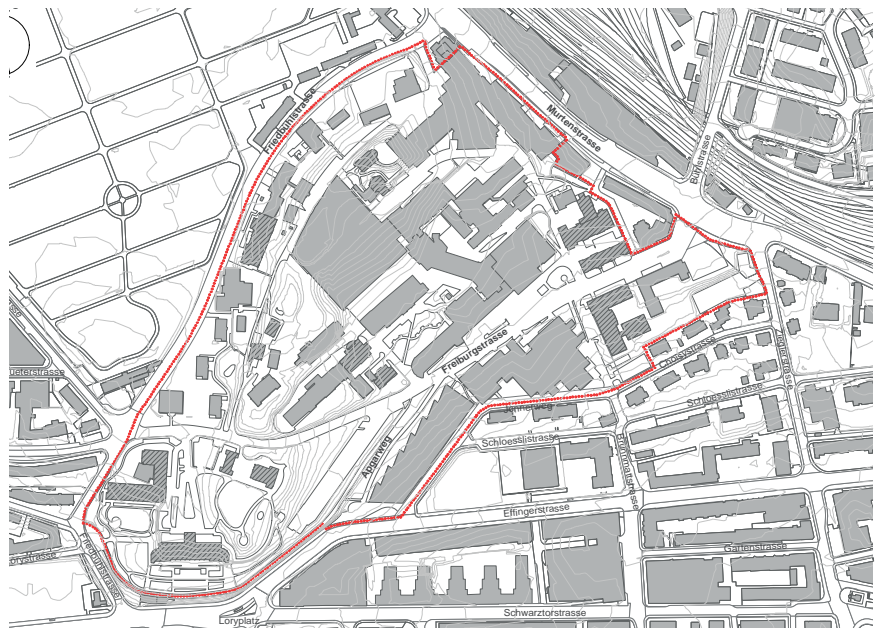


Abb. 04 Wirkungssperimeter UeO Insel Areal III

2.5 Historische Entwicklung

Die Geschichte des Inselspitals nahm ihren Anfang im Spätmittelalter. 1354 liess Anna Seiler, Bernburgerin sowie Witwe des Ratsherrn und Spitalmeisters des Niederspitals, per Testament ein Spital gründen, das stets und ewig 13 kranke bedürftige Menschen pflegt.

„Doch behalte ich den Burgern von Bern vor, dass sie das Spital wohl äufnen und mehren mögen mit ihren Almosen und mit anderen guten Dingen, wozu ihnen Gott Gnade gib; doch so, dass das Spital nach meiner vorstehenden Ordnung ewig ohne Widerspruch bestehen bleiben soll.“

Aus dem Testament der Anna Seiler wurde die Stiftung, aus der das heutige Inselspital hervorgeht, gegründet. Das erste Spital, das sich in der heutigen Zeughausgasse befand, bezog 1528 die freigewordenen Räume des Inselklosters. Das Inselkloster befand sich ursprünglich auf einer kleinen Aare-Insel beim Altenberg, woher das Kloster und danach das Inselspital seinen Namen erhielten. Von 1724 bis 1884 befand sich das Spital am Standort des heutigen Bundeshauses Ost. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten zur Expansion des Spitals, initiierte der Chirurg Prof. Dr. Theodor Kocher ein neues Projekt auf der Kreuzmatte.

Testament der Anna
Seiler 1354

Wanderung Inselspital



Abb. 05 Übersicht über das Inselspital Bern 1884

Die jetzige bauliche Struktur des Inselareals entstand aus der Pavillonbauweise der Spitalanlage von 1884. Die elf Gebäude verteilten sich symmetrisch zur Mittelachse auf dem südostwärts geneigten Hang.

Inselareal seit 1884



Abb. 06 Dermatologie 1891



Abb. 07 Zahnmedizinische Klinik 1954



Abb. 08 INO 2012

1898 folgte eine erste Arealausdehnung mit Erweiterungsbauten. Eine zweite Arealausdehnung fand zwischen 1893 und 1904 mit dem Kauf der benachbarten (nord-östlichen) Hirsbrunner-Besitzung statt. Als dritte Areal Ausdehnung gilt der Kauf des Engländerhubels im Jahr 1919.

Im Nordwesten wurde das Areal mit dem Anna-Seiler-Haus (Loryspital II) 1951-54, den Personalhäusern 1 bis 3 1952/53 und im Nordosten mit der Zahnmedizinischen Klinik 1953-54 baulich erweitert.

Nach intensiven Planungsarbeiten wurde dem Volk 1958 eine Bauvorlage „Bauliche Entwicklungsplanung in 3 Etappen“ vorgelegt, die in der Volksabstimmung genehmigt wird. Das Projekt sah eine Zusammenfassung dezentralisierter Bauten zu einem organisch gegliederten Spitalkern vor. Das Bettenhochhaus bildet den Kern dieses Projektes. Die Realisierung von Bettenhochhaus, Wirtschaftsgebäude, Operationstrakte, Polikliniktrakt 1, Kinderklinik u.a. erfolgte in den darauf folgenden Jahren bis 1978.

Bis heute sind weitere Gebäude und Umbauten, z.B. Frauenklinik, Poliklinik Trakt 2, Pathologisches Institut, Ausbildungszentrum Insel (AZI), Neubau Klinische Forschung und SWAN-Haus, hinzugekommen. Das INO (Intensivbehandlungs-, Notfall- und Operationszentrums) ist ein wichtiger Meilenstein in der aktuellen baulichen Entwicklung des Areals. Dieses wurde 2012 offiziell eingeweiht.

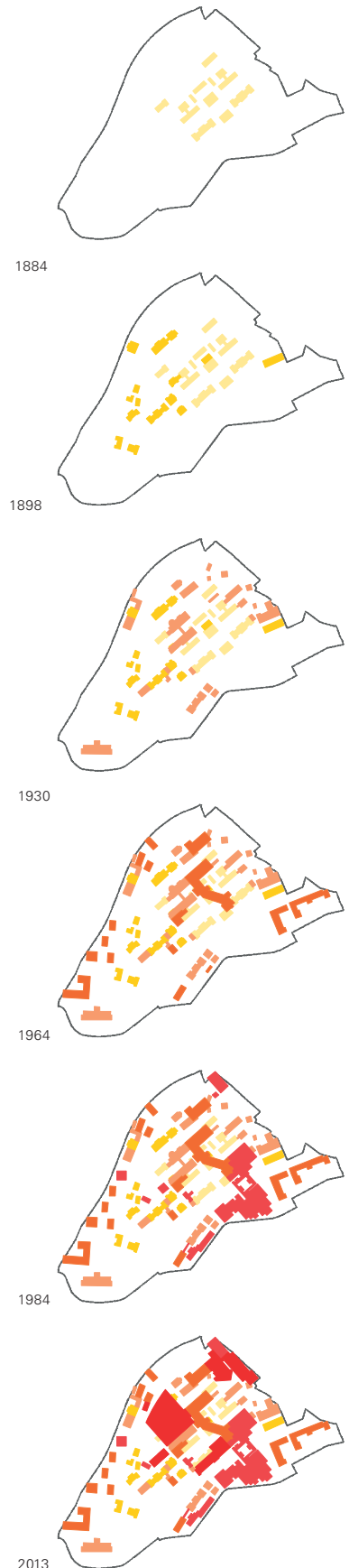


Abb 09 Entwicklung Inselareal 1884 - 2013

03 Vorhaben und Ziele

3.1 Handlungsbedarf

Der historisch gewachsene Gebäudebestand auf dem Inselareal hat zu räumlich dezentralen Anlagen geführt. Die heutige Situation auf dem Areal ist überwiegend von Solitärbauten bestimmt, die keine übergeordnete Ordnung oder Arealkonzeption mehr erkennen lassen. Dabei herrscht gleichzeitig ein Mangel an zusätzlichen Flächenangeboten. Die Betriebsprozesse im Inselspital sind durch lange Wegzeiten und schwierige bauliche Instandsetzungsvorhaben geprägt.

Inselspital heute

Um das Inselspital langfristig wettbewerbsfähig zu halten und den Universitätsstandort für Medizin in Bern zu sichern, sind zukunftsweisende Entwicklungsstrategien erforderlich. Einerseits muss auf den räumlichen Bedarf, der durch steigende Patienten- und Studierendenzahlen ausgelöst wird, andererseits auf die längerfristig nicht vorhersehbaren medizinischen Entwicklungen reagiert werden können. Dabei spielen Aspekte der medizinischen Forschung eine wichtige Rolle.

Zukunft des
Universitätscampus

Die grosse Herausforderung für den Spital- und Universitätsbetrieb besteht nun darin, sich innerhalb des existierenden Areals zu erneuern und mittel- bis längerfristig erweitern zu können. Zusätzlich nehmen laufend die Funktionalität und der Dichtegrad im Spitalwesen zu. Um die Wege für Patiententransport, Personal und Ver- und Entsorgung von Waren möglichst kurz zu halten, sollte ein zukunftsfähiges Spital so kompakt wie möglich konzipiert sein. Für den Standort Inselareal resultiert daraus die Notwendigkeit, bauliche Nachverdichtungspotentiale zu evaluieren und langfristige Raum- und Betriebsstrategien zu entwickeln.

Erneuerung im Bestand

3.2 Zielsetzung

Für die notwendige Verdichtung und Erneuerung des Inselquartiers ist ein Regelwerk erforderlich, das die zukünftige Arealentwicklung ganzheitlich und nachhaltig steuert. Das Regelwerk, in Form der Überbauungsordnung, sichert innerhalb des Wirkungsbereiches insbesondere die räumliche Konzeption und die strukturierte Entwicklung auf dem Areal. Dabei wird ein notwendiger Flexibilitätsgrad für künftige betriebliche Entwicklungen erhalten.

Regelwerk

Zusätzlich sollen in Zukunft ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige Entwicklungsschritte initiiert werden. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Entwicklung eines attraktiven, zentrumsnahen und öffentlichen Spital- und Universitätsquartiers mit Campus-Charakter
- Sichern einer strukturierten Bebauung mit hohen städtebaulichen Werten
- Ermöglichen einer hohen Dichte unter Berücksichtigung von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, betrieblichen und ökologischen Rahmenbedingungen
- Schaffen attraktiver Freiräume inklusive Integration baulicher Zeitzeugen
- Aufbau möglichst kurzer und gut vernetzter Wege, um optimale Betriebsabläufe sicherzustellen
- Stärkung Langsamverkehrsnetz - Fuss und Velo
- Förderung des öffentlichen Verkehrs
- Ressourcenschonende Arealentwicklung im Ökologie- und Energiebereich: Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft werden spätestens bis ins Jahr 2060 umgesetzt
- Entsprechend einer Spitalnutzung muss die Verkehrserschliessung unter der Berücksichtigung der Infrastrukturkapazitäten „optimal“ gewährleistet sein

3.3 Planungsprozess

Der Masterplan Inselehospital, Universitätsspital Bern

Im Jahr 2010 führte die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE), vertreten durch das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG), in enger Zusammenarbeit mit dem Inselehospital und der Universität Bern einen Ideenwettbewerb unter dem Titel „Masterplan Inselehospital, Universitätsspital Bern“ mit internationaler Beteiligung durch.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Die Wettbewerbsaufgabe bestand darin, einen Masterplan und Regeln für die bauliche Entwicklung auf dem Inselareal zu erarbeiten. Gleichzeitig wurden von den teilnehmenden Planerteams zwei vorgegebene Szenarien zur Darstellung möglicher Umsetzungen des Masterplans gefordert. Aus dem Ideenwettbewerb resultierte das Siegerprojekt des Projektteams Henn Architekten aus München.

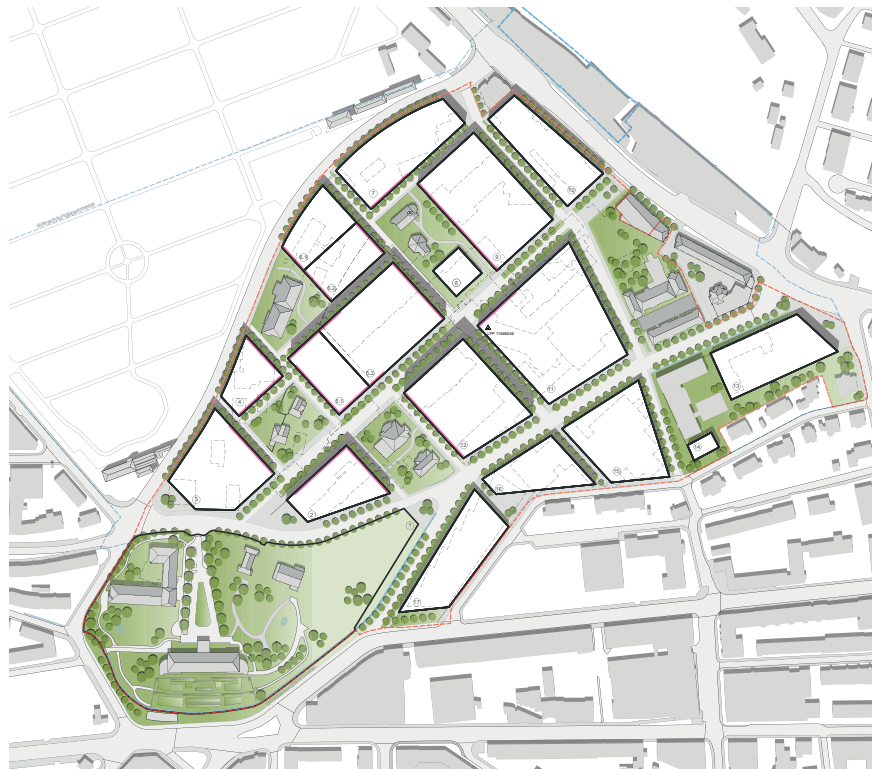


Abb. 10 Räumlicher Masterplan 2060

Der erstplatzierte Masterplan wurde seit der Jurierung 2010 weiterentwickelt. Der aus Vertretern von Inselehospital, der Universität, dem Amt für Hochschulen, dem Spitalamt, der Stadt Bern und dem federführenden Amt für Grundstücke und Gebäude des Kanton Berns (AGG) gebildete Steuerungsausschuss Masterplan Phase 1, hat die überarbeitete Fassung „Räumlicher Masterplan Inselehospital, Universitätsspital Bern“ am 27. November 2012 in Form eines Gesamtdokuments verabschiedet. In dieser Fassung bildet der Masterplan die Grundlage für die Entwicklung der Überbauungsordnung.

Planungsvereinbarung

Gleichzeitig wurde im September 2012 zwischen den Grundeigentümern – Inselehospital-Stiftung und dem Kanton – und der Stadt eine Planungsvereinbarung unterzeichnet. Diese bestätigt die gemeinsame Absicht der einzelnen Vertragsparteien, den Masterplan in ein Planungsinstrument zu übertragen und im Rahmen eines ordentlichen Planungsverfahrens inklusive einer Gemeindeabstimmung baurechtlich zu sichern.

Die im Masterplan festgesetzten Ziele und die in Untersuchungen und Studien erarbeiteten Ergebnisse sind Ausgangspunkt und Grundlage für:

- die Planungsvorlage - Überbauungsordnung inkl. Vorschriften
- die nötigen politischen Entscheide
- die Öffentlichkeitsarbeit
- die Festlegung von Grundlagen für zukünftige Konkurrenzverfahren
- eine grundeigentümergebundene verbindliche

3.4 Städtische Dichte und Spielräume

Das heutige Flächenangebot des Wirkungsbereiches beträgt 262'000 m² Geschossfläche. Nach heute gültigem Baurecht ist eine maximale Geschossfläche von ca. 570'000 m² im Bereich des Wirkungsperrimeters realisierbar. Im Rahmen des Ideenwettbewerbs wurde die Machbarkeit einer oberirdisch realisierbaren maximalen Geschossfläche von 600'000 m² bestätigt. Dieser Wert gilt als Grundlage für die Überbauungsordnung Insel Areal III.

Damit jederzeit ein Handlungsspielraum für Weiterentwicklungen auf dem Spitalareal sichergestellt ist, sieht der Masterplan in Anlehnung an den Terminus der Fruchtfolgefläche der Raumentwicklung die Schaffung von Rochadeflächen vor. Mindestens ein Baubereich auf dem Areal wird immer unbebaut sein. Diese „Brache“ gewährleistet Spielraum für weitere Entwicklungen, insbesondere für parallele Abläufe von Spitalbetrieb und Bauarbeiten. Spätestens bei der Inbetriebnahme eines neu bebauten Baubereichs, muss auf einem zukünftigen Baubereich ein Rückbau erfolgen. Die Brache-Fläche soll als temporäre Grünfläche und für Zwischennutzungen eingerichtet werden können. Ein Baubereich durchläuft somit einen Entwicklungszyklus in vier Phasen: Brache, Bau, betriebliche Nutzung und Rückbau. Damit die „Insel-Fruchtfolge“ gemäss räumlichen Masterplan sichergestellt werden kann, darf von der insgesamt maximal 600'000 m² realisierbaren Geschossfläche nur eine Fläche von 550'000 m² betrieblich genutzt werden. Die Sicherstellung der Weiterentwicklung gemäss „Insel-Fruchtfolge“ wird ebenfalls in der Infrastrukturvereinbarung zwischen der Stadt Bern und den Grundeigentümern geregelt.

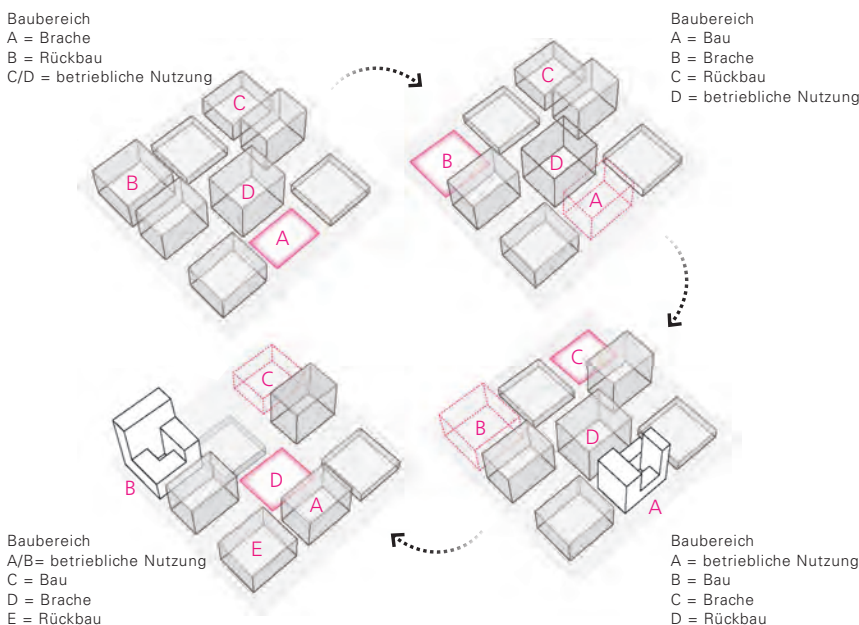


Abb. 11 Schema: Prinzip „Insel-Fruchtfolge“ - 4-Phasen-Zyklus Brache, Bau, betriebliche Nutzung, Rückbau

3.5 Planungshorizonte und Schwellenwerte

Um längerfristig und nachhaltig die Umstrukturierung und Verdichtung im Inselquartier zu steuern, ist ein Planungshorizont bis 2060 und darüber hinaus erforderlich. Über mehrere Planungs- und Realisierungsetappen wird das Spitalquartier schrittweise in den im Masterplan aufgeführten Zielzustand „Szenario 2060“ überführt.

Langfristige angelegte Planung

Dieser langfristige Wandlungsprozess erfordert ein Planungsinstrument, das ein angemessenes Gleichgewicht von einerseits stringenten Vorgaben und Qualitätssichernden Kriterien und andererseits genügend Flexibilität für die zukünftigen Entwicklungen sicherstellt. Insbesondere muss die Überbauungsordnung Regelungen für den Umgang mit heute noch nicht absehbaren Entwicklungen (insbesondere Verkehr und Umwelt) enthalten.

Bis ins Jahr 2030 sind betriebliche Anforderungen und Nutzungsbedürfnisse absehbar. Die längerfristigen Entwicklungen auf dem Areal ab 2030 können teilweise nur prognostiziert werden. Ebenso sind langfristige Entwicklungen und deren Auswirkungen im Umfeld des Areals nur über Annahmen definierbar.

Szenarien 2025, 2030 & 2060

Um entsprechend mit dieser Ausgangslage umzugehen hat man für notwendige Untersuchungen unterschiedliche zeitlich referenzierte Szenarien definiert: Szenario 2025, 2030 und 2060. Die zeitlich referenzierten Szenarien wurden in Abhängigkeit zur Geschossflächenentwicklung des Areals gestellt. Damit sind die untersuchten Auswirkungen der Planung an das Mass der bebauten Dichte (= realisierte Geschossfläche) geknüpft. Die heute realisierte Geschossfläche (GF) bildet die Grundlage für die Hochrechnungen der Abklärungen und Studien. Die Entwicklung des Geschossflächenzuwachses auf der Zeitachse ist demnach als Richtwert zu interpretieren.

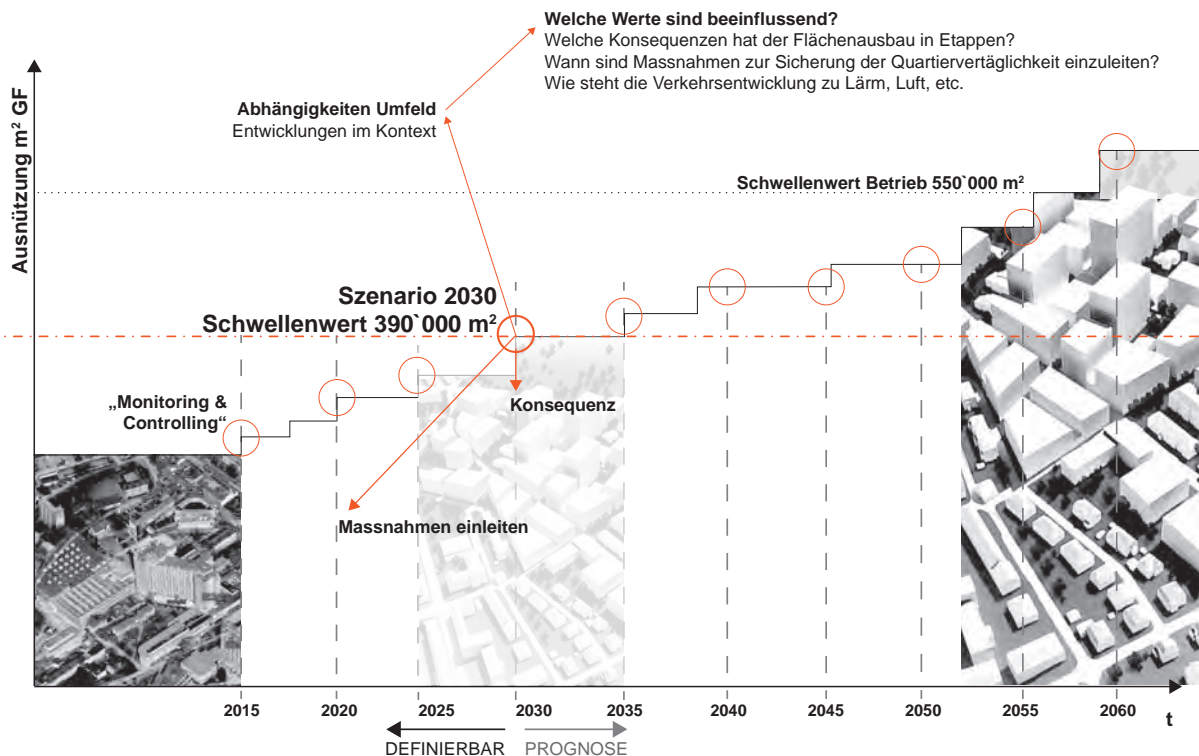


Abb. 12 Schema - Realisierung oberirdische Geschossfläche in Abhängigkeit zu Schwellenwerten

Ausnützung heute & Szenarien	m ² GF
Ausnützung heute	260'000
Maximale Ausnützung nach heute gültigem Baurecht	570'000
Szenario 2025	355'000
Szenario 2030	390'000
Szenario 2060 max. realisierbar	600'000
Betrieblich maximal nutzbar	550'000

In den erarbeiteten Studien (Verkehr, Umwelt, Ver- und Entsorgung) wurde ermittelt, ab welcher bebauten Dichte (realisierten GF) flankierende Massnahmen notwendig sind. Die Planungsvorlage stellt sicher, dass bei Erreichen dieser Schwellenwerte Massnahmen ergriffen und Nachweise erbracht werden müssen. Ergänzend zu diesen Massnahmen und Nachweisen sind die gesetzlichen Grundlagen einzuhalten (s.a. Kapitel 4.4 Verkehr und 4.5 Energie und Umwelt).

Massnahmen

Eine weitere Herausforderung des langen Planungs- und Entwicklungshorizonts stellen die Übergangsphasen dar. Diese Zwischenetappen müssen jeweils für die aktuelle Zeitspanne optimiert werden ohne dabei den Zustand 2060 aus den Augen zu verlieren. Insbesondere ist dem öffentlichen Raum und der Erschliessung dieser Zwischenetappen wie aber auch der Bauphasen Wichtigkeit beizumessen. Die Qualität der durch die bearbeitenden Baubereiche tangierten Freiräume und Erschliessungen wird mit qualitätssichernden Verfahren gewährleistet. Konkret heisst das, dass pro Baubereich mindestens ein einstufiger Projektwettbewerb durchgeführt wird (s.a. Kapitel 7.4 Qualitätssichernde Verfahren), der ebenfalls das angrenzende Umland projektiert. Zusätzlich wird ein Gesamtwettbewerb „Rahmenplan Freiraum“ bis 2018 durchgeführt; dieser Rahmenplan soll insbesondere längerfristig Aussenraumqualitäten auf dem Gesamtareal sichern. In der Infrastrukturvereinbarung zwischen der Stadt Bern und den Grundeigentümern werden zudem weitere Abhängigkeiten im Rahmen der baulichen Realisierung in Etappen geregelt.

Etappierung

Mögliche Etappierung

Rückbau Gebäudebestand und Entwicklung Baubereiche und Erschliessung (inkl. Neupflanzungen von Bäumen wo

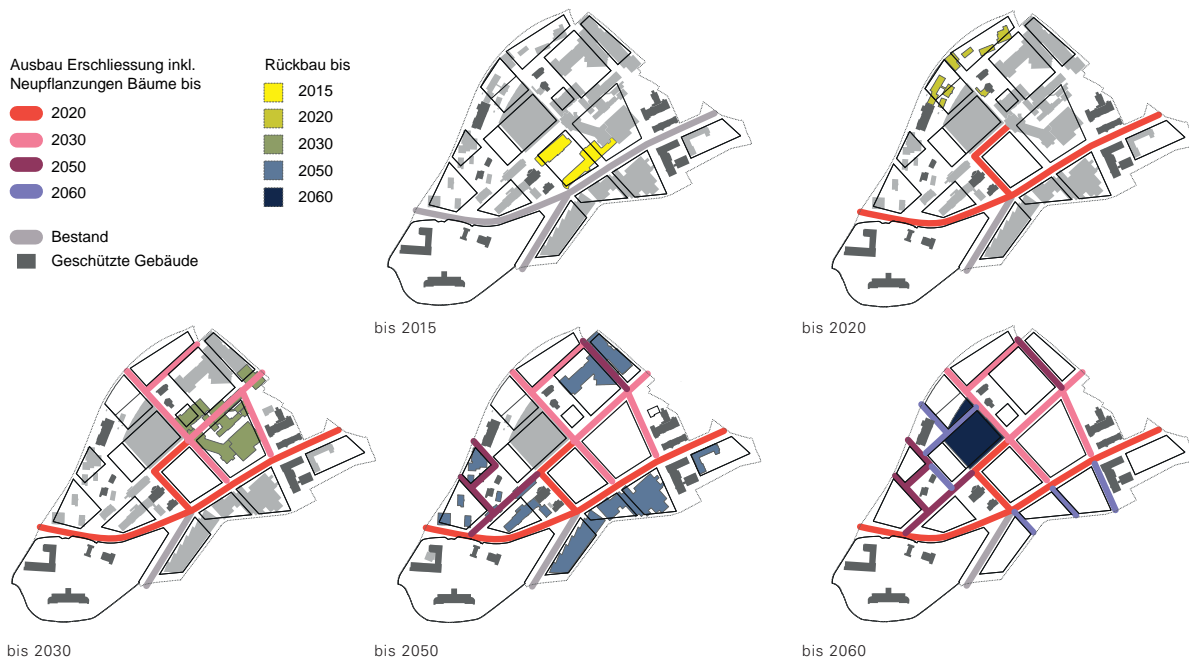


Abb. 13 Mögliche Arealentwicklung in Etappen bis 2060

möglich)

3.6 Grundlagen

Basierend auf dem Konzept des vorliegenden Masterplanes wurden für die Erarbeitung der Planungsvorlage verschiedene parallel laufende Studien in Auftrag gegeben. Es liegen u.a. folgende Studien und Berichte vor:

Masterplan

- Masterplan Inselspital, Universitätsspital Bern. Ideenwettbewerb im selektiven Verfahren. Jurybericht, Bern, November 2010
- Masterplan 2012, Inselspital, Universitätsspital, Bern, 22.02.2012
- Räumlicher Masterplan 2060, Inselspital, Universitätsspital Bern, Henn Architekten, 27.11. 2012

Studien, Berichte und weitere Grundlagen

- Verkehrserzeugung Masterplan Inselspital, Technischer Bericht, Rapp | Trans, Basel, 19.04.2013
- Beilagen zum Technischen Bericht Masterplan Inselspital, Rapp | Trans, Basel, 14.01.2014
- Umweltbericht, B+S AG, Bern, 20.01.2013
- Energie- und Versorgungskonzept, Lemon Consult, Zürich, 06.02.2013
- Inselspital Bern, Masterplan 2060 (Energie & Nachhaltigkeit) – Zusatzabklärungen, Lemon Consult, Zürich, 15.03.2013
- Präsentation: Vorhaben auf dem Inselspital Areal, Energie Wasser Bern, Bern, 28.01.2013
- Stellungnahme: Umsetzung Masterplan Inselspital, Universitätsspital Bern – Bereich Engländerhubel, Denkmalpflege, Stadtplanungsamt, Generalsekretariat Präsidialdirektion, Bern, 05.11.2012
- Parkpflegewerk/Gartendenkmalpflegerisches Gutachten Engländerhubel (Ostteil), Steffen Osoegawa, Zürich, 2009

04 Konkretisierung der Planung

4.1 Städtebau

Ausgangslage und Zielsetzung

Die ursprüngliche Spitalanlage auf der Kreuzmatte war Ende des 19. Jahrhunderts von Pavillonbauten geprägt. Eine Gesamtplanung aus den 1950er-Jahren wurde in den letzten Jahrzehnten durch Einzelvorhaben überlagert, die aus punktuellen Raumbedürfnissen entstanden sind. Daraus resultiert eine sehr heterogene und unübersichtliche Bebauungsstruktur ohne übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen. Zusätzlich führt der heutige Erneuerungsdruck auf den Gebäudebestand tendenziell zum improvisierten Ausweichen und temporären Füllens vorhandener Restflächen. Die bestehenden Bauten blockieren damit die nachhaltige Entwicklung des Areals.

Um eine städtebaulich gehaltvolle Entwicklung auf dem Areal fortzusetzen, ist eine langfristige Gesamtkonzeption mit einem klar definierten Regelwerk notwendig. Dazu wurden folgende städtebauliche Zielsetzungen entwickelt, die der Überbauungsordnung zu Grunde liegen:

- Entwicklung eines dichten Stadtquartiers
- Schaffen einer robusten und attraktiven städtebaulichen Grundstruktur, die flexibel auf Veränderungen reagieren kann, ohne entscheidende Qualitäten zu verlieren
- Optimales Einbinden des Areals in das städtische Gefüge damit es als Teil der Stadt Bern und nicht als ein in sich geschlossenes Quartier verstanden wird
- Einrichten attraktiver Zugänge und Gewährleistung einer Durchlässigkeit (speziell für den Langsamverkehr) sowie von Querbezügen
- Sorgfältiger Umgang mit allfälligen Zielkonflikten zwischen der baulichen Entwicklung und dem baulichen Bestand
- Schutz historisch wertvoller Bauten und Gartenanlagen sowie deren Integration in das städtebauliche Gesamtkonzept; damit Ausbildung identitätsstiftender Markpunkte auf dem Areal
- Klare Ausscheidung von Freiräumen und Ausbildung qualitativ hochwertiger „öffentlicher Aussenräume“ (z.B. Parkanlagen, Platzsituationen)
- Klare Definition und Hierarchisierung des Erschliessungssystems
- Räumliche und funktionale Aufwertung des Langsamverkehr-Netzes
- Sicherung eines sorgfältigen und angemessenen baulichen Eingriffs an den Rändern des Areals und damit an den Übergangsbereichen zum Quartier
- Schaffen von Begegnungsorten zwischen einer breiten Öffentlichkeit, dem Inselspital und der Universität Bern.

Qualität durch Konzentration und neue Freiräume

Das neue städtebauliche Bebauungsmuster schafft eine klare Ordnung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auf dem Areal. Die Baubereiche definieren Bereiche, in denen im Rahmen eines begrenzten Optionsraumes (volumetrisch m³, GF m², maximale Gesamthöhe) gebaut werden kann.

Im Gegenzug dazu werden Freiräume und ein durchlässiges Erschliessungssystem freigespielt. Durch die klare Unterscheidung von Baubereichen und Schutzzonen werden zudem historisch wertvolle Bauten gesichert und mit umsäumenden Parkflächen aufgewertet.

Städtebauliches
Regelwerk



Abb. 14 Baubereiche und Schutzzonen als Freiraumanlagen

Konzentration in den
Baubereichen

Die Qualität des gesamten Freiraumes wird insofern gesichert, als dass zukünftig oberirdisch nur noch innerhalb der Baubereiche gebaut werden darf. Dies hat zur Konsequenz, dass Ein- und Ausfahrten, An- und Ablieferungen, Einrichten von Abstellplätzen ausschliesslich innerhalb der Baubereiche erfolgen. Diese Regelung trägt zur geordneten und attraktiven Gestaltung von Strassen-, Platz- und Grünräumen bei.

Dichte und Höhe

Um eine qualitätvolle Verdichtung zu fördern, wird das Mass der Nutzung pro Baubereich durch die Vorgabe der maximalen Gebäudegrundfläche, Geschossfläche und Bauvolumens sowie des höchsten Punktes der Dachkonstruktion verbindlich limitiert. Es wird bewusst offen gelassen, wie die Baumasse auf dem Baubereich anzuordnen ist. Damit erreicht man einen notwendigen Flexibilitätsgrad, der die Realisierung der einzelnen Baubereiche in Etappen und bis zu einem Zeithorizont bis ins Jahr 2060 und darüber hinaus ermöglicht. Das konkrete Volumen kann somit auf zukünftige Nutzungsbedürfnisse, betriebliche Anforderungen, aber z.B. auch auf technische Innovationen hin entwickelt und optimiert werden (Abb. 15/16).

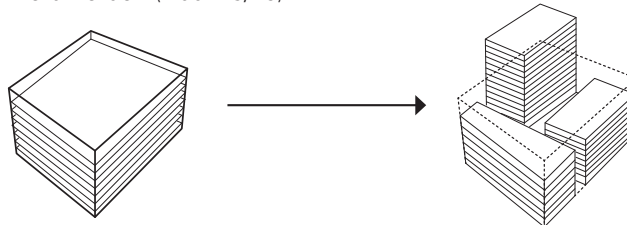


Abb. 15 Volumenvorgabe pro Baubereich

„Geknetes Volumen“ - Optionen für unterschiedliche Baukörper inkl. Freiflächen

Konzentration im
Zentrum des Areals

Über den ganzen Wirkungsbereich betrachtet sind die städtebaulichen Vorgaben so angelegt, dass sich die Baumasse im Zentrum des Areals konzentriert und gegen die Ränder zum Quartier hin verringert (Abb. 17). Damit wird einerseits die bestehende Arealtopografie aufgenommen und andererseits können damit angemessene Übergänge zu den angrenzenden Quartieren erreicht werden. Gleichzeitig ermöglicht es dem Betrieb sich im Zentrum zu konzentrieren, um kurze Wege und effiziente Betriebsabläufe zu schaffen.

Die maximale zulässige Gesamthöhe ist für jeden Baubereich definiert. Die Überbauungsordnung ermöglicht auf den vier zentralen Baubereichen (5, 9, 11 & 12) die Realisierung von Hochhäusern bis zu einer maximalen Höhe von 90m.

Eine derartige bauliche Dichte erfordert auf unterschiedlichen Ebenen eine Qualitätskontrolle. Einerseits geschieht dies durch die Vorgabe in den Vorschriften der Überbauungsordnung, als auch über zukünftig durchzuführende Konkurrenzverfahren pro Baubereich.

Qualitätskontrolle



Abb. 16 Verdichtung zur Mitte des Areals

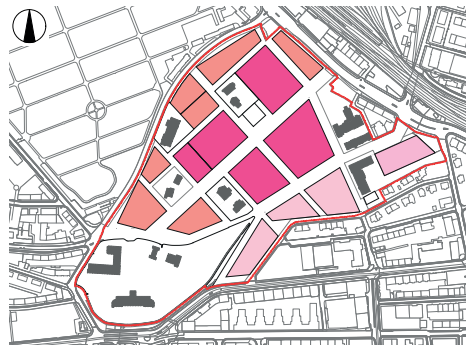


Abb. 17 Drei Höhenzonen - maximal: 45 - 90 - 24 m

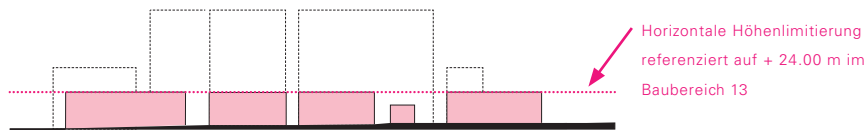


Abb. 18 Höhenentwicklung Choissystrasse / Jennerweg

Horizontale Höhenlimitierung
referenziert auf + 24.00 m im
Baubereich 13

Übergang zu den Quartieren

Die Überbauungsordnung stellt sicher, dass sich das Areal zu den angrenzenden Nachbarbereichen quartierverträglich entwickelt. Dabei steht ein massvoller Übergang der Baumasse zur Massstäblichkeit des Quartiers entlang der Choissystrasse und des Jennerweges im Vordergrund. Dieser Übergang wird durch die Definiton einer maximalen Höhenbeschränkung sichergestellt. Zusätzlich soll durch das gezielte Einsetzen von Sperren für den motorisierten Individualverkehr das Verkehrsaufkommen reduziert werden.

Die Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität des Inselareals trägt ebenfalls zur Aufwertung der umliegenden Quartiere und zur allgemeinen Orientierung bei. Insbesondere stellt die attraktive Nord-Süd-Verbindung (Murtrasse bis Engländerhubel) für den Langsamverkehr in Form eines Begegnungsbereichs einen klaren Mehrwert über die Arealgrenzen hinaus dar.

Durchlässigkeit

Fazit Städtebau

Aufgrund des langen Planungshorizontes kann die Entwicklung und Strukturierung des Areals langfristig gesteuert und somit massgeblich aus betrieblicher und städtebaulicher Sicht kontinuierlich aufgebaut und optimiert werden. Ein etappenweiser Abbruch bestehender Strukturen und die Realisierung verschiedener Bebauungstypologien auf den einzelnen Baubereichen erfolgt gezielt und innerhalb eines übergeordneten Gesamtkonzeptes.

Durch die bauliche Konzentration können wertvolle Freiflächen sowie ein durchlässiges und differenziertes Erschliessungskonzept zur Umsetzung eines offenen, attraktiven und Identität stiftenden Quartiers geschaffen werden. Die differenzierte Höhenstaffelung des bebauten Raumes im Zentrum des Wirkungsbereiches bietet dem Universitätsspital den notwendigen Spielraum für eine zukunftsfähige Campuserwicklung und stellt gleichzeitig einen verträglichen Übergang zu den umliegenden Quartieren sicher.

4.2 Freiraum

Ausgangslage & Zielsetzung

Durch die bauliche Verdichtung auf dem Inselareal ist der Grünflächenanteil in den letzten Jahrzehnten gesunken. Mit den realisierten Gebäudekomplexen haben sich eigenständige und qualitativ sehr unterschiedliche Räume ausgebildet. Diese reichen von gestalteten Parkanlagen über gepflegte Grünflächen bis zu Restflächen. Vor allem im Bereich der Kinderklinik, Polikliniken, Bettenhochhaus und INO sind bis auf die unmittelbare Umgebung um die Kapellen und den Personalhäusern entlang der Friedbühlstrasse keine prägnanten Freiflächen mehr vorhanden. Die höchste Freiraumqualität weist der Inselheimpark um das Ensemble mit dem Anna Seiler-Haus und dem Lory-Spital auf.

Die bauliche und freiraumplanerische Neuausrichtung des Inselspitals erfordert eine neue Gesamtkonzeption. Ziel ist es mittels klarer Freiraumstruktur das Areal zu ordnen und zu verbessern, um die Arbeits- und Aufenthaltsqualität für Angestellte, Patientinnen und Patienten, Studentinnen und Studenten, Besucherinnen und Besucher sowie die umliegenden Quartiere nachhaltig aufwerten zu können. Folgende Zielsetzungen liegen der Überbauungsordnung zu Grunde:

- Der Freiraum bildet ein identitätsstiftendes Element, das die Eigenständigkeit und Unverwechselbarkeit des Inselareals unterstreicht
- Er wirkt als strukturierendes Element über das gesamte Areal und gewährleistet eine attraktive Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmende
- Er schafft eine räumliche und ökologische Vernetzung innerhalb des Areals
- Eine Vernetzung mit den umliegenden Quartieren ist gewährleistet
- Der Freiraum ist öffentlich nutzbar
- Der Freiraum bietet ein attraktives, soweit wie möglich barrierefreies Umfeld für die spezifischen Nutzergruppen mit ausreichender Möglichkeit zum Spazieren, Therapie, Rückzug, Sitzgelegenheiten etc.
- Das Erhalten oder Schaffen von naturnahen Lebensräumen zu Gunsten der Biodiversität in der Stadt Bern ist gewährleistet



Abb. 19 Übersicht Freiräume und Pflanzbereiche in den Erschliessungsanlagen

Park- und Erschliessungsanlagen

Die öffentlich nutzbaren Freiräume des Inselareals bilden ein Netz von Parkanlagen, Wegen und baumbegleiteten Strassenräumen. Dieses Netz wirkt sich als verbindendes und identitätsstiftendes Element über das gesamte Areal aus. Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung werden sechs Grünräume (Pocket-Parks) definiert, die im Bereich der schützenswerten Gebäude angelegt sind. Die historische Bausubstanz bildet mit dem umgebenden Freiraum wertvolle Orientierungspunkte. In Abhängigkeit von Lage und zukünftig zu definierenden Nutzungen auf den einzelnen Baubereichen werden die Freiräume konzeptuell gestaltet.

„Freiraum-Netz“

Zusätzlich wird der bedeutendste und grösste Grünraum im Bereich des Engländershubels gesamthaft der Schutzzone B zugeschlagen. Diese Schutzzone wird als Parkanlage in seiner Gesamtdimension gestalterisch aufgewertet und die Nutzungsqualität verbessert. Dadurch soll der Bereich an Attraktivität sowohl für das Inselspital als auch für die Quartierbevölkerung gewinnen. Der Bereich ist auch aus denkmalpflegerischen und ökologischen Überlegungen von Bedeutung. Er bildet einen wichtigen Baustein im Netz der naturnahen Lebensräume.

Engländerhubel

19

Die Erschliessungsanlagen werden durch Baumreihen oder Baumgruppen gesäumt. Diese sollen, unabhängig von der Kubatur der später entstehenden Gebäude, Orientierungslinien markieren, so dass das vorgesehene Achsenetz allein durch die Freiraumgestaltung lesbar ist. Dabei wird zwischen der Freiburgstrasse und dem zentralen Begegnungsbereich (Pflanzung grosskroniger Bäume) und der Detailerschliessung (Pflanzung grosser säulenförmiger Bäume) unterschieden. Freiräume sind übersichtlich zu gestalten, damit keine Angsträume entstehen.

Baumpflanzungen

Stadtbach

Der Stadtbach fliesst am Südrand des Areals entlang des Engländershubels bis auf die Höhe der Freiburgstrasse. Von dort fliesst er eingedolt als Sauberwasserkanal weiter durch das Inselareal bis er dieses auf der Nordostseite verlässt. Der kanalisierte Stadtbach ist Bestandteil des Parkpflegewerks des Engländershubels und ist dadurch denkmalgeschützt. Da der Stadtbach nie einem natürlichen Gewässerlauf folgte, ist die künstliche Gewässerführung für ihn charakteristisch. Der Stadtbach tangiert keine Baubereiche, wird also durch die Bauvorhaben innerhalb der Baubereiche nicht beeinflusst.

Naturschutz - Flora, Fauna, Lebensräume

Zur Sicherstellung der Biodiversität sind während jeder Phase mindestens 15% des Gesamtperimeters als naturnahe Lebensräume ausgebildet. Ein Teil dieser Lebensräume ist permanent auf dem Engländershubel sowie als linienförmige Vernetzung oder in Form weiterer Kleinflächen im restlichen Perimeter sichergestellt. Wo möglich sollen unversiegelte Flächen vorgesehen werden; diese sind sowohl versickerbar als auch begrünbar zu realisieren.

Naturnahe Lebensräume

Grundsätzlich werden einheimische Gehölze gepflanzt soweit keine anderen Anforderungen wie Standortgerechtigkeit, Denkmalpflege, gestalterische Kriterien, Nutzungsansprüche oder Gesundheit beeinträchtigende Auswirkungen wie z.B. Allergien bestehen.

Fazit Freiraum

Im Rahmen der Freiraumplanung werden zwei Schwerpunkte gesetzt. Der Engländerhubel wird an Bedeutung und Attraktivität über die Arealgrenzen hinaus gewinnen. Dabei tragen die entstehenden „Pocket-Parks“ (Orientierungspunkte im Freiraum) zur Bildung von Aufenthaltsqualitäten und zur Identität des Spitalquartiers bei. Eine weitere Aufwertung erhält der öffentliche Raum durch neue Baumpflanzungen, die sich über das gesamte Areal erstrecken und zusätzlich das städtebauliche Bebauungsmuster im Erschliessungsraum fassen.

4.3 Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege

Ausgangslage

Das geltende Bauinventar bezeichnet mehrere Bauten auf dem Areal als „schützenswert“, „erhaltenswert“ und „beachtenswert“. Zudem gibt es Bauten, die zwar denkmalpflegerisch wertvoll sind, jedoch aufgrund ihrer Entstehung - nach 1960 - noch nicht in das Inventar aufgenommen worden sind. Aus heutiger Sicht vermag die Gewichtung des Bauinventars nicht in allen Einzelheiten zu überzeugen.

Prioritäten Denkmalpflege

Die Denkmalpflege hat mit dem Plan „Prioritäten Denkmalpflege“ eine Grundlage geschaffen, die den aktuellen denkmalpflegerischen Erkenntnissen Rechnung trägt. Für die vorliegende Überbauungsordnung Insel Areal III bildet dieser Plan die denkmalpflegerische Ausgangslage. Darin werden jene Bauten bezeichnet, die aus denkmalpflegerischer Sicht die elementaren Bestandteile der aktuellen Inselbebauung darstellen. Diese Bauten gilt es zu erhalten und in einen sinnvollen städtebaulichen Bezug zu setzen.

Auf der anderen Seite steht das Interesse der Spitalversorgung; gemäss dem Versorgungskonzept und Richtplan des Kanton Bern soll die hoch spezialisierte medizinische Versorgung am Standort Inselspital Bern konzentriert werden. Des Weiteren ist die Inselspital-Stiftung mit derzeit 7'700 Arbeitsplätzen einer der wichtigsten Arbeitgeber der Stadt Bern und der Region und ist gleichzeitig eine der bedeutendsten Universitätskliniken der Schweiz. Sinn der Überbauungsordnung ist folglich die Entwicklung und Neustrukturierung des Areals langfristig zu steuern sowie die Betriebsabläufe und die städtebauliche Qualität kontinuierlich zu optimieren. Um diesen Prozess umzusetzen, werden im Zeitraum bis 2030

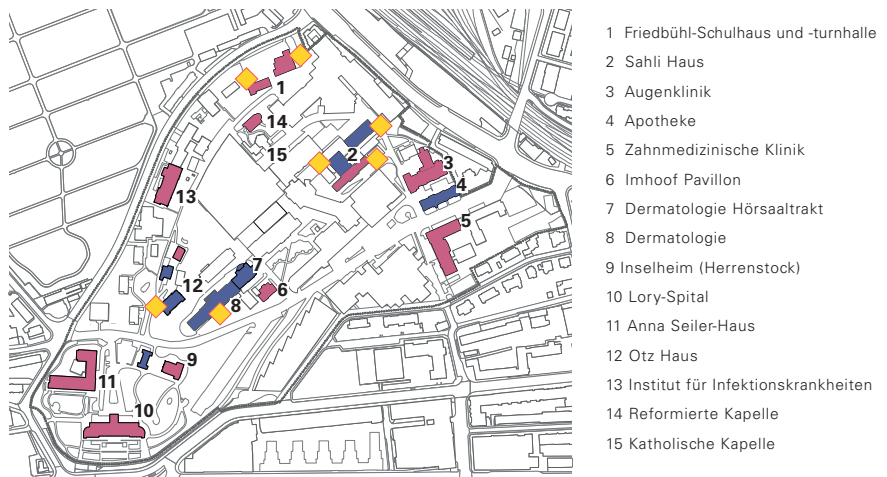


Abb. 20 Bauinventar heute

Schützenswerte Gebäude

Erhaltenswerte Gebäude

mit Realisierung der UeO ist ein Rückbau der Gebäude möglich

04 Konkretisierung der Planung

Investitionen in Höhe von 1.5 Milliarden Franken auf dem Inselareal erfolgen, davon werden bis zu 80 Millionen Franken in geschützte Gebäude investiert (Anna Seiler-Haus, Lory-Spital, Imhoof Pavillon, Insehlheim inkl. Schür, Augenklinik und Alte Schreinerei). Für neue Infrastrukturen sind 1 Milliarde Franken und für bestehende Infrastrukturen ca. 400 Millionen Franken als Investitionsgrössen vorgesehen.

Konzept Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege

Im Sinne einer Schutzabklärung und denkmalpflegerischen Güterabwägung wurden in der Überbauungsordnung Schwerpunkte gesetzt. Somit erfahren die zu erhaltenden Gebäude mit der vorliegenden Arealkonzeption eine Aufwertung. Auf den Erhalt von sieben im geltenden Inventar bezeichneten Gebäude wird hingegen verzichtet (vgl. Abb. 20). Die Überbauungsordnung wird bei Erlangen der Rechtskraft das heute rechtsgültige Bauinventar überschreiben.

In der Überbauungsordnung spielt das Ensemble von Lory-Spital, Anna Seiler-Haus und Herrenstock sowie die dazu gehörende Parkanlage auf dem gesamten Engländerhubel als Schlüsselobjekt eine herausragende Rolle. Diesen Teilbereich des Planungssperimeters gilt es nicht nur in seiner Substanz, sondern auch in seiner Wirkung mit der Parkanlage zu erhalten bzw. gemäss Parkpflegewerk instand zu setzen und aufzuwerten (Schutzzone B (SZ B)).

Die durch die Überbauungsordnung geschützten Bauten nördlich des Engländerhubels werden mit einem umliegenden Grünraum den Schutzzone A (SZ A) zugeordnet (s.a. Abb. 14). In dieser Schutzzone gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten. Bestehende Bauten dürfen nur im Rahmen der Besitzstandsgarantie verändert und nur in untergeordnetem Mass erweitert werden, sofern dies mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

Engländerhubel

Der gesamte Engländerhubel wird der Schutzzone B (SZ B) zugeordnet (s.a. Abb. 14). Im Gegensatz zur Schutzzone A können in der Schutzzone B bestehende Bauten unter Vorbehalt der Ausnutzungsziffer verändert und erweitert werden. Neue Bauten können erstellt werden, wenn diese dem Schutzzweck dienen



Abb. 21 Imhoof Pavillon



Abb. 22 Inselheim Engländerhubel



Abb. 23 Lory-Spital



Abb. 24 Anna Seiler-Haus

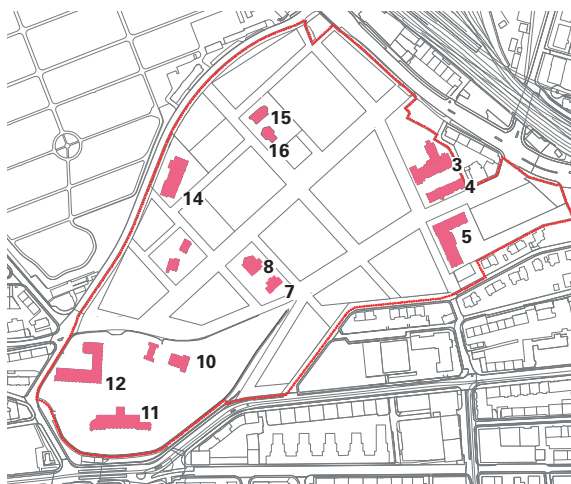


Abb. 25 Geschützte Gebäude in der UeO

- 1 Friedbühl-Schulhaus und -turnhalle
 - 2 Sahli Haus
 - 3 Augenklinik
 - 4 Apotheke
 - 5 Zahnmedizinische Klinik
 - 6 Imhoof Pavillon
 - 7 Dermatologie Hörsaaltrakt
 - 8 Dermatologie
 - 9 Inselheim (Herrenstock)
 - 10 Lory-Spital
 - 11 Anna Seiler-Haus
 - 12 Otz Haus
 - 13 Institut für Infektionskrankheiten
 - 14 Reformierte Kapelle
 - 15 Katholische Kapelle
- grau > mit Realisierung der UeO ist ein Rückbau der Gebäude möglich

oder diesen nicht wesentlich schmälern. Grund der Klassifizierung SZ B ist die Notwendigkeit einer Flexibilität baulicher Anpassungen und allenfalls Ergänzungen, damit auch zukünftig eine betrieblich sinnvolle und attraktive Spitalnutzung gewährleistet werden kann. Der sorgfältige Einbezug denkmalpflegerischer und gartendenkmalpflegerischer Interessen ist Voraussetzung für die verschiedenen baurechtlichen Umsetzungsschritte allfälliger Anpassungen oder Erweiterungen der Gebäude und der Gartenanlage des Engländerhubels.

Analog der historischen Bauten geht die Überbauungsordnung Insel Areal III auch der Regelung bezüglich besonders schutzwürdiger Bäume im Wirkungsbereich vor. Deren Entfernung wird ausnahmsweise und unter der Bedingung bewilligt, dass ein nach Standort und Baumart vollwertiger Ersatz geleistet wird. Ergänzend gilt das Baumschutzreglement der Stadt Bern.

Archäologie

Das Inselspitalareal liegt in einem archäologischen Verdachtsperimeter, in dem Siedlungs- und Bestattungsspuren verschiedener Zeitepochen belegt sind. Deshalb wird in den Bauphasen der kantonale Archäologische Dienst beigezogen.

Fazit Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege

Das baukulturelle Erbe des Inselspitals wird in die zukünftige Arealentwicklung integriert und mit Sorgfalt weitergepflegt. Dafür muss ein Teil der denkmalpflegerisch relevanten Bausubstanz der neuen Bebauungsstruktur weichen. Den umgebenden Freiräumen wird eine entsprechende Bedeutung beigemessen. Diese werden räumlich definiert und in Zukunft gestalterisch aufgewertet.

Den Status einer denkmalpflegerischen Perle – aus baulicher und landschaftsarchitektonischer Sicht – nimmt der Engländerhubel (der gesamte Bereich der Schutzzone B) ein. Für den Ostteil des Hubels findet eine Rückführung in die Nutzungsfunktion als Parkanlage statt; damit wird diese über die Arealgrenzen hinaus zu einem attraktiven Freiraum aufgewertet.

4.4 Verkehr

Übergeordnete Planungen

Das Verkehrskonzept des Masterplans basiert auf den übergeordneten Planungsinstrumenten. Es sind dies im Besonderen:

- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland, Oktober 2012
- Verkehrsmanagement Region Bern: Zielzustand Verkehrssteuerung, Stand März 2010
- Richtplan Fuss- und Wanderwege der Stadt Bern, 1999
- Richtplan Veloverkehr der Stadt Bern, Netzplan, November 2009
- Stadteil III, Teilverkehrsplan motorisierter Individualverkehr (MIV), 2012

Verkehrskonzept

Das Erschliessungssystem sieht künftig vor, den Langsamverkehr vom motorisierten Individualverkehr zu entflechten. Ziel ist es, Orientierung auf dem Areal zu schaffen, Verkehrswege zu vereinfachen, sowie eine Strukturierung der Wege und eine Aufwertung des Aussenraumes herbeizuführen. Mit der gestalterischen Aufwertung von Quartierstrassen und Plätzen sowie der Vermeidung von Durchgangsverkehr in den Quartierzellen kann das entsprechende übergeordnete Ziel des Teilverkehrsplan MIV für den Stadteil 3 umgesetzt werden.

Der motorisierte Verkehr wird über die Freiburgstrasse und die Friedbühlstrasse geführt. Auf der Freiburgstrasse ist der Durchgangsverkehr durch das Areal bereits heute verboten. Die Friedbühlstrasse wird auch in Zukunft Verkehr aus dem Quartier aufnehmen müssen. Die Strassen innerhalb dieses Erschliessungsringes

Entflechtung & Orientierung

Erschliessungsring

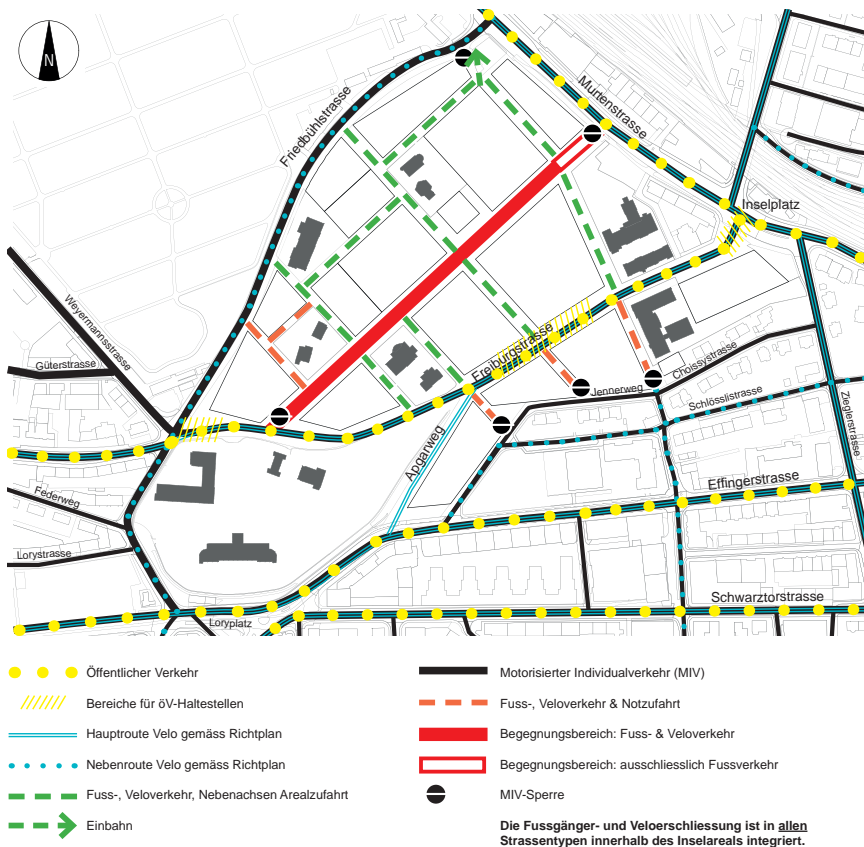


Abb. 26 Diagramm Erschliessungskonzept

Begegnungsbereich

dienen nur noch dem Zubringerdienst (Waren) sowie dem Langsamverkehr (Velo, Fussgänger). Vorgesehen ist zusätzlich ein mit Bäumen gesäumter, grosszügiger Begegnungsbereich als Detailerschliessung für Fussgänger und Veloverkehr, der das Areal von der Murtenstrasse bis zum Engländerhubel durchquert. Das Befahren und Queren dieser Detailerschliessung durch den motorisierten Individualverkehr ist untersagt. Alle Routen innerhalb des Areals sind als Tempo-30-Zone deklariert. Mit Ausnahme von Spezialparkplätzen (Invaliden-Parkplätze, Güterumschlag etc.) werden nur noch unterirdische Parkplätze angeboten.

Öffentlicher Verkehr

Die Haupteerschliessung des Inselareals mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt heute peripher auf der Murtenstrasse durch die Buslinien Nr. 11 und 101 über die Haltestellen Inselspital und Bremgartenfriedhof. Am südlichen Rand des Areals befinden sich die Haltestellen Loryplatz, Brunnmatt und Kaufmännischer Verband, die von den Linien zwischen Bahnhof und Bümpliz-Bethlehem (7, 8), Köniz (17) und Fischermätteli (6) bedient werden.

Inselbus

Geplant ist, das Inselspital künftig durch den Inselbus besser zu erschliessen. Dieser löst die heutige Bernmobil Buslinie 11 ab. Der Linienverlauf führt vom Bahnhof Bern zum Inselplatz und von dort neu über die Freiburgstrasse. In einer ersten Phase führt er bis zum Kreisel der Wendehaltestelle „Holligen“ und später bis ins westlich davon gelegene Wohnquartier. Es sind drei Haltestellen im massgebenden Projekt für das Inselareal vorgesehen: „Inselplatz“, „Inselspital“ und „Holligen“ vor dem Anna-Seiler-Haus.

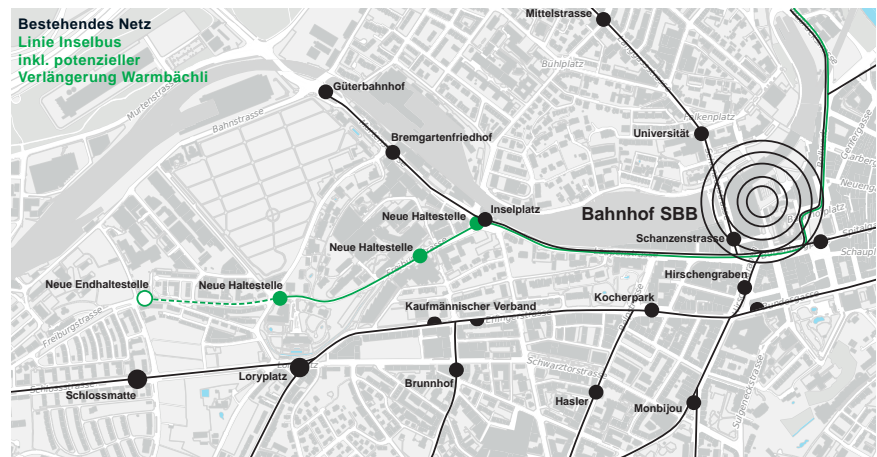


Abb. 27 Situation OeV Erschliessung

Der Inselbus ermöglicht eine zentrale Feinerschliessung des Inselareals und steigert somit die Attraktivität zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs für Besucherinnen und Beschäftigte. Die neue Buslinie übernimmt zukünftig einen Grossteil der Fahrgäste mit Quelle oder Ziel auf dem Wirkungsperimeter.

Konzentration
 unterirdisch

Parkierungsanlagen

Grundsätzlich ist geplant, nur noch Parkplätze in unterirdischen Parkierungsanlagen anzubieten und somit die Strassen des Inselareals von parkierten Autos zu befreien.

Die Mitarbeitendenparkplätze auf dem Areal sollen soweit möglich aufgehoben und in das schon heute bestehende Inselparking (410 Parkplätze) verlegt werden. Bei den Berechnungen der Mitarbeitendenparkplätze und der Fahrten wird davon ausgegangen, dass ab 2025 lediglich 2 % aller Mitarbeitenden an Werktagen

04 Konkretisierung der Planung

(Tagesbetrieb) mit dem Auto zur Arbeit gelangen. Die geforderte Anzahl der Mitarbeitendenparkplätze wird hingegen massgebend durch diejenigen Mitarbeitenden definiert, die aufgrund ihrer Arbeitszeiten auf das Auto angewiesen sind. Insgesamt sind für das betrachtete Szenario 2030 (390'000 m² GF) rund 600 Mitarbeitenden-Parkplätze absehbar.

Die effektive Parkplatzbelegung wird durch die jeweiligen Schichtzeiten und Arbeitsorganisation bestimmt. In einem Konzept zur Parkraumbewirtschaftung sind Synergiepotenziale für den jeweiligen Bauzustand aufzuzeigen und mit zu berücksichtigen.

Im Gegenzug zu den Mitarbeitendenparkplätzen werden die heutigen Besucher-Parkplätze des Inselparkings ins Zentrum des Inselareals verlegt damit die Besucher ihr Ziel zukünftig in kürzerer Gehdistanz erreichen können. Mit der Einführung des Inselbusses werden die gebührenpflichtigen Parkplätze entlang der Freiburgstrasse aus Platzgründen aufgehoben.

Vorgesehen sind nebst dem bestehenden Inselparking drei neue unterirdische Parkieranlagen für Besucher. In den Baubereichen 11 und 12 sollen zusätzlich in der Nähe von Notfallaufnahme und Ambulatorien ein neues unterirdisches Kurzzeitparking für Patienten und Besucherinnen entstehen. Weitere Kurzzeitparkplätze für Besucherinnen und Patienten sind auf den jeweiligen Baubereichen vorgesehen.

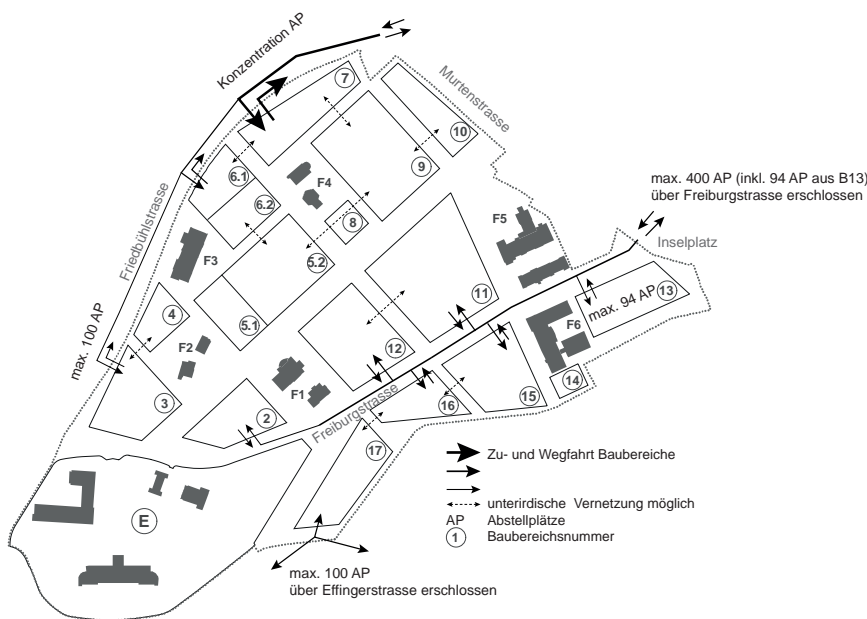


Abb. 28 Schema Parkierungskonzept

Entwicklung Anzahl PP

Ausnutzung GF	m2	Anzahl PP
heute	260'000	923 / 1'110
Szenario 2030	390'000	1'470 / 1'610
Szenario 2060	550'000	2'010 / 2'010

Grundsätzlich befinden sich alle Ein- und Ausfahrten der neuen Parkieranlagen peripher, d.h. an der Freiburgstrasse, an der Friedbühlstrasse oder am übergeordneten Strassennetz (Murtenstrasse, Effingerstrasse). Durch eine Signalisations-Wegweisung und einer Information zur Belegung der Parkieranlagen soll der Parkplatzsuchverkehr minimal gehalten werden. Zur Vermeidung von Mehrverkehr auf dem bereits heute stark belasteten Inselknoten wird zudem die Anzahl Parkfelder mit Ausfahrt über die Freiburgstrasse in der heutigen Grössenordnung beibehalten.



— Hauptroute
 — Nebenroute

Abb. 29 Velorichtplan, 11.2009



— Bestehende Routen
 — Routen mit Verbesserungsmaßnahmen

Abb. 30 Richtplan Fuss- & Wanderwege, 04.1999

Aufwertung für Veloverkehr

Langsamverkehr Fuss + Velo

Der Veloverkehr wird mit dem neuen Erschliessungskonzept deutlich aufgewertet. Eine zentrale grosszügig gestaltete Fuss- und Veloverkehrsachse verbindet sowohl die Orientierungspunkte als auch die angrenzenden Baubereiche miteinander und ist ausser in Kreuzungsbereichen frei von motorisiertem Individualverkehr. Diese Entflechtung entlastet die Quartiersräume im Kern des Areals und erhöht die Aufenthaltsqualität und die Querung zu Fuss oder per Velo.

Aufgrund der definierten Tempo-30-Zone im gesamten Wirkungsbereich sind alle Strassen für Velofahrer sicher befahrbar. Es sind keine Radstreifenmarkierungen notwendig. Durch das Areal führt eine kantonale Fahrradrouten vom Inselplatz über den Apgarweg in die Effingerstrasse. Diese Radverbindung bleibt im Rahmen jeder Bauetappe erhalten. Das Abstellangebot für Velos ist nachfragegerecht innerhalb der Baubereiche und nahe den Gebäudezugängen bereitzustellen.

Entwicklung der Verkehrserzeugung

Zur Ermittlung der Verkehrserzeugung wurde einerseits der IST-Zustand aufgenommen und andererseits die Entwicklung des Fahrtenaufkommens des Areals ermittelt. Das Fahrtenaufkommen des Areals steht in direktem Zusammenhang mit der Art und dem Mass der Nutzung und wird beeinflusst durch die Güte der

DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr

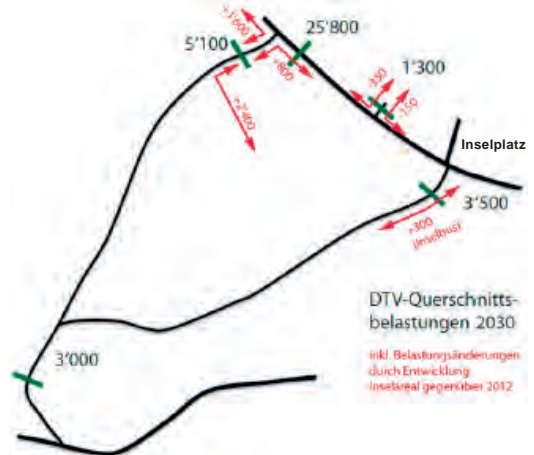
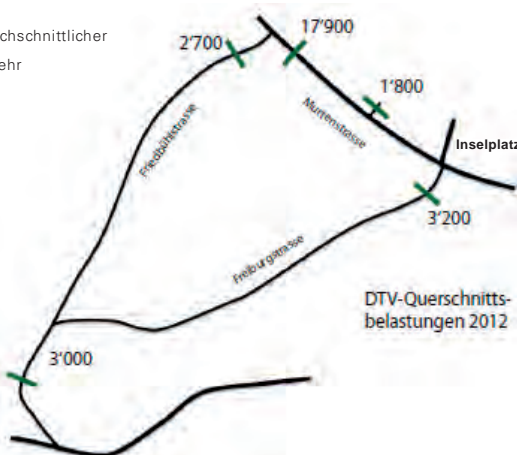


Abb. 31 Querschnittsbelastung DTV IST-Zustand (262'000 m² GF) + Planzustand 390'000 m² GF (Szenario 2030)

OeV-Erschliessung sowie die zur Verfügung stehenden Parkieranlagen. Im technischen Bericht zur Verkehrserzeugung werden die Berechnungen nachvollziehbar dargelegt.

Die Verkehrserzeugung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Wirkungssperimeter beträgt im heutigen Zustand durchschnittlich 6'700 Fahrten pro Tag (Durchschnittlicher Tagesverkehr DTV) bzw. ca. 2.44 Millionen Fahrten pro Jahr. Mit der Realisierung der Entwicklungsszenarien und dem entsprechendem Ausbau der Nutzung wird der motorisierte Individualverkehr trotz Anstrengungen zur Verbesserung des OeV-Angebotes zunehmen. Gemäss Abschätzungen wird die Zunahme bis ins Jahr 2030 rund 1'750 Fahrten DTV betragen. Die Berechnungen zeigen jedoch auch auf, dass bis zu einer Zunahme des Areals von ca. 130'000m² auf ca. 390'000 m² Geschossfläche (Szenario 2030) der induzierte Verkehr von den Anschlüssen ans übergeordnete Strassennetz grundsätzlich bewältigt werden kann. Deshalb werden in den Vorschriften (Artikel 7 Absatz 1) die Fahrten bis 2030 festgelegt (Szenario 390'000 m²). Für die Zeit nach 2030 wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren die zulässige Fahrtzahl und notwendige Massnahmen festgelegt werden.

Entwicklung Zunahme MIV

Voraussetzung dazu ist nebst dem geplanten Inselbus, die sorgfältige Positionierung der Parkieranlagen und entsprechender Signalisation des Areals. Der Knoten Friedbühlstrasse/Schlossstrasse soll dabei weiterhin eine untergeordnete Rolle spielen, da dieser hauptsächlich der Erschliessung des Wohnquartiers westlich des Inselareals dient. Der Knoten Inselplatz ist bereits heute in den Spitzenstunden stark belastet und wird künftig durch den Inselbus zusätzlich frequentiert. Der durch die Entwicklung des Areals generierte Mehrverkehr wird daher über den Knoten Friedbühlstrasse/Murtenstrasse gelenkt, welcher über freie Kapazitäten verfügt.

Buskapazität

Die heute vorgesehene Buskapazität ist bei ca. 355'000 m² Geschossfläche (Szenario 2025) erreicht. Bei entsprechender Angebotsverdichtung kann der Inselbus das Fahrgastaufkommen aus heutiger Sicht auch über den Ausbauzustand 2030 hinaus noch bewältigen. Für die Planung ab 2025 ist die Leistungsfähigkeit des komplexen Knotens Inselplatz durch weitergehende Untersuchungen nachzuweisen.

Visionen S-Bahnstation / RBS-Linie

Zurzeit liegen zwei Visionen zur Erweiterung des öffentlichen Verkehrs vor:

- S-Bahnstation (in der Überbauungsordnung Murtenstrasse 10-66 ist als Option auf der Höhe der Einmündung der Friedbühlstrasse in die Murtenstrasse ausgewiesen)
- Unterirdische Bahnstation unter dem Areal Inselspital an einer unterirdischen RBS-Linie vom Hauptbahnhof her

S-Bahnstation

Unterirdische Bahnstation

Das Verkehrskonzept für den Zeitraum 2030-2060 ist zu gegebener Zeit zu konkretisieren. Dabei sind die langen Planungs- und Realisierungsfristen zu berücksichtigen.

Fazit Verkehr

Die Entflechtung der Basiserschliessung (Freiburg- und Friedbühlstrasse) von den Detailerschliessungen sowie die Realisierung einer neuen Fuss- und Radwegverbindung als Begegnungsbereich verbessern die Orientierung sowie die Aufenthaltsqualität. Gemeinsam mit dem Tempo 30-Regime und gezielten Sperren erhöht sich die Sicherheit von Fussgängern und Velofahrern. Das öffentliche Fuss- und Veloerschliessungsnetz gewährleistet zudem die Durchlässigkeit des Inselareals an anschliessende Strassenräume. Die Erreichbarkeit des Areals durch den öffentlichen Verkehr wird durch die Einführung des Inselbusses wesentlich gestärkt.

Der parallel zur Erhöhung der Dichte generierte Mehrverkehr des Inselareals kann bis zu einem Mass von 390'000 m² Geschossfläche (GF) bewältigt werden. Voraussetzung dazu ist einerseits die Umsetzung des geplanten Inselbusses und andererseits die gezielte Platzierung der Parkplätze und Verkehrslenkung damit auf dem bereits heute belasteten Inselknoten kein Mehrverkehr generiert wird.

Eine längerfristige Planung über den Schwellenwert von 390'000 m² GF hinaus bedingt ein Ausbau der Erschliessung (v.a. beim öffentlichen Verkehr) und weitere zu evaluierende flankierende Massnahmen.

4.5 Energie und Umwelt

Nachhaltigkeit und 2000-Watt-Gesellschaft

Ziel der Inselehospital-Stiftung und des Kanton Berns ist es, eine ressourcenschonende Entwicklung im Ökologie- und Energiebereich zu sichern. Die sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekte sollen in ihrer Gesamtheit erfasst werden und stehen im Zusammenhang für eine nachhaltige Planung und Entwicklung des Inselareals.

Die Umstrukturierung und der Ausbau des Inselareals soll sich nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft richten, die zum Ziel hat, die weltweiten Ressourcen nachhaltig zu nutzen. Zur Erreichung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft ist auf den Einsatz von fossilen Energieträgern zu verzichten. Im Weiteren ist der für den Betrieb erforderliche Strom nachhaltig zu erzeugen. Gefordert sind die konsequente Umsetzung energieeffizienter Bauweisen, die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der Einbezug der Nachhaltigkeit beim Gebäudeentwurf, -bau und -betrieb.

Die in der 2000-Watt-Gesellschaft definierten Ziele sollen bis im Jahr 2060 erreicht werden.

Energie- und Leistungsbedarf

Die Studie zur Energie und Nachhaltigkeit zeigt auf, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze (Fernwärme, Strom, Kaltwasser) bis zum Szenario 2060 ausreichend sind.

Fernwärme

Das gesamte Inselareal wird heute bereits mehrheitlich und soll künftig vollständig durch die Fernwärme der KVA beheizt werden. Auf dem Areal befinden sich noch vereinzelte dezentrale Heizungen mit fossilen Brennstoffen, welche künftig rückgebaut und durch Fernwärme ersetzt werden. Die Luftemissionen aus fossil betriebenen Heizungen werden daher laufend abnehmen.

Für die Spitalnutzung gibt es zurzeit noch keine Richt- und Zielwerte betreffend Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Vorgaben müssen nochmals geprüft werden, sobald Richt- und Zielwerte für die Erreichung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft, sowie der Primärenergiebedarf und die Treibhausgasemissionen der KVA mit zusätzlicher Holzwärmeherstellung vorliegen; diese liegen voraussichtlich 2016 vor.

Umwelt: Verkehr und Lärm

Im technischen Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Umwelt sowohl für die bestehenden Anlagen als auch für die Szenarien 2030 (390'000 m² GF) und 2060 (550'000 m² GF) untersucht und mit einer Liste von umzusetzenden Massnahmen versehen.

Luft & Lärm

Insbesondere die Zunahme des Verkehrsaufkommens wird in den Fachbereichen Luft und Lärm Massnahmen zur Reduktion der Belastung hervorrufen.

Im Bereich der Notstromaggregate liegt ein Potential zur Reduktion der Emission von Luftschadstoffen. Bei der Entwicklung und Planung der Baubereiche ist eine integrale Planung von Notstromgruppen und optimierte Lagebestimmung angezeigt.

Naturnaher Lebensraum

Aufgrund der Zunahme der versiegelten Flächen muss dem Rückgang von Flora und Fauna durch geeignete Massnahmen entgegen gewirkt werden.

Auf dem Inselareal sind heute verschiedene naturnahe Lebensräume vorhanden, die bei einer Überbauung geschont oder anderenorts ersetzt werden müssen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Wiesen, Gehölze, Hecken, Einzelbäume, sowie extensiv begrünte Dächer. Bei der Realisierung der Projekte sind nebst den gesetzlichen Vorgaben auch jene des Biodiversitätskonzepts der Stadt Bern zu berücksichtigen. Während jeder Bauphase müssen mindestens 15% des gesamten Inselareals, also mindestens 26'500 m² als naturnahe Lebensräume ausgestaltet und dementsprechend gepflegt werden.

Biodiversität



Magerwiesen
Wiesen
Kiesflächen mit Pioniervegetation
naturnahe Hecken und Feldgehölze

Abb. 32 Auszug aus der Selektiven Kartierung der naturnahen Lebensräume der Stadt Bern

Heute ist im Wirkungssperimeter eine Fläche von 34'315 m² naturnaher Lebensräume vorhanden. Durch die Umsetzung der Überbauungsordnung Insel Areal III geht bis im Jahr 2060 gut die Hälfte der heutigen Naturschutzwerte verloren. Die geforderten 15% naturnahe Lebensräume können durch Aufwertungs- und Ersatzmassnahmen sowie durch die Erhaltung bestehender Naturwerte - vor allem im Bereich des Engländerhubels - im ganzen Perimeter eingehalten werden. Im Rahmen jeder Bauetappe wird die Lebensraum-Bilanz naturnaher Lebensräume nachgeführt.

Entwässerung

Das gesamte Areal ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Dies wird auch für die neu erstellten Gebäude der Fall sein. Im heutigen Zustand sind Neutralisationsanlagen zur Regulierung des pH-Wertes für Abwässer aus Laboratorien sowie eine Abklinganlage für strahlenkontaminierte Abwässer in Betrieb. Das während den Bauphasen anfallende Abwasser wird nach den gängigen Richtlinien entsorgt.

Abfall

Durch die vergrösserte Geschossfläche und der damit verbundenen Zunahme an Personen auf dem Areal fällt mehr Abfall an, der fachgerecht entsorgt werden muss. Die aus dem Betrieb des Inselspitals anfallenden Abfälle werden in der KVA oder wo nötig in anderen Entsorgungsbetrieben fachgerecht durch eine betriebsinterne Abfuhr oder Entsorgung + Recycling Stadt Bern entsorgt. Im Weiteren wird eine grosse Menge Abbruch- bzw. Aushubmaterial durch den stetigen Abbruch und Neubau von Gebäuden entstehen, der ebenfalls fachgerecht wiederverwertet oder abgelagert wird.

Fazit Energie und Umwelt

Mit der Einhaltung der im Umweltbericht beschriebenen Massnahmen und Umsetzung von geeigneten Ersatzmassnahmen kann eine umweltgerechte Realisierung der Überbauungsordnung gewährleistet werden.

Um den sich ändernden Rahmenbedingungen beziehungsweise Gesetzen sowie dem technischen Fortschritt gerecht zu werden, ist eine regelmässige Überprüfung des Umwelt-Regelwerks inklusive den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erforderlich.

5 Baurechtliche Grundlagen

5.1 Ausgangslage

Das heutige zulässige Mass der Nutzung ist durch die Bauordnung, d.h. durch den Nutzungszonenplan sowie durch die rechtsgültigen Sondernutzungsordnungen (Überbauungsordnungen und Bebauungsplan) geregelt. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

Mass & Art der Nutzung

Gemäss dem bisherigen Nutzungszonenplan ist der Planungsperimeter in vier verschiedene Nutzungszonen eingeteilt:

- Zonen für private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse FC* (Ausnutzungsziffer 1.2)
- Zonen für private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse FD* (Ausnutzungsziffer gemäss bewilligungsfähigem Bauprojekt)
- Schutzzonen SZ A und SZ B: Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten. Dies ist einerseits ein Teil des Inselheimparks (Park Engländerhubel) inklusive dem heute noch bestehenden Parkplatz; andererseits Teil des nicht realisierten Parks am Standort des heutigen Ludwig-Hauses und des Haller-Hauses



Abb. 33 Nutzungszonenplan

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Plangebiet ist mehrheitlich der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet, an den Rändern der stark verkehrsbelasteten Murtenstrasse und angrenzend an die Effingerstrasse der Empfindlichkeitsstufe ES III.

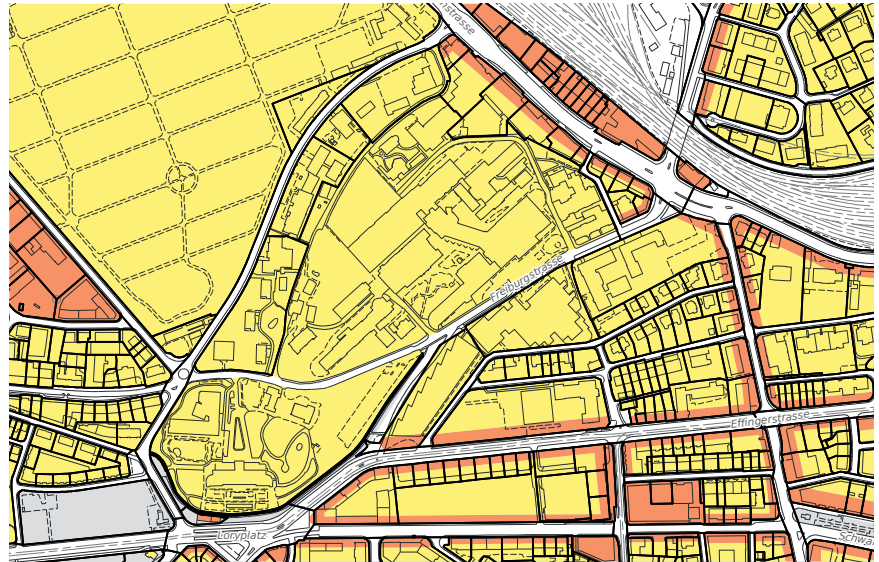


Abb. 34 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

5.2 Aufhebung Sondernutzungspläne im Wirkungserimeter

Im Wirkungsbereich der neuen Überbauungsordnung Insel Areal III wird der Baulinien- und Bebauungsplans mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften Kinderklinik, die Überbauungsordnung (UeO) Effinger/Freiburgstrasse, Jennerweg (Frauenklinik), die UeO Insel Areal und die UeO Insel Areal II aufgehoben.

Die vom Wirkungsbereich Insel Areal III ausgeschlossenen Gebiete unterliegen weiterhin den entsprechenden Sondernutzungsplänen. Eine baurechtliche Überprüfung und Bereinigung dieser ausgeschiedenen Teilbereiche wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

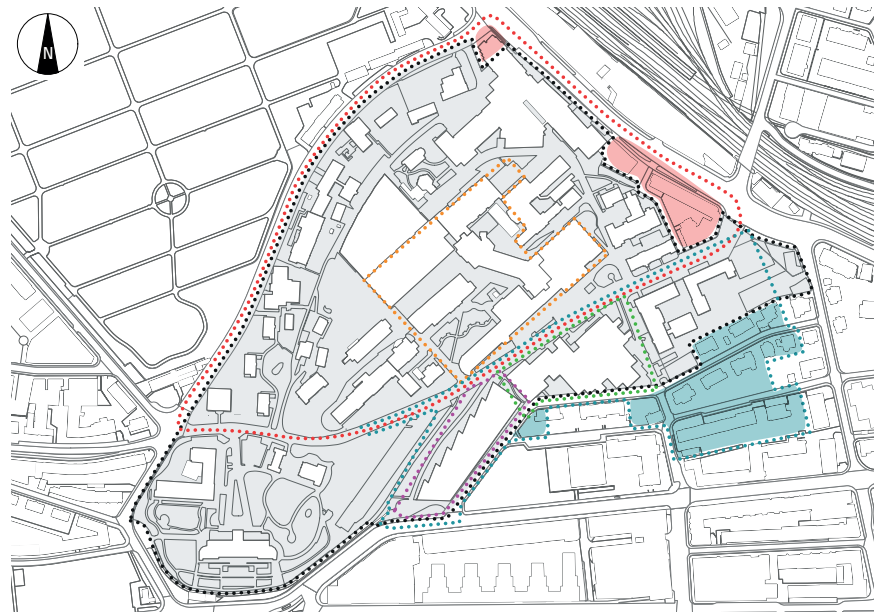
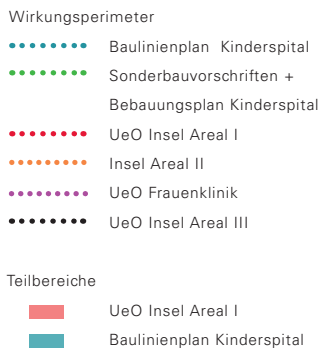


Abb. 35 Übersichtplan bestehende Überbauungsordnung / Baulinienplan und Wirkungserimeter

5.3 Planungsvorlage UeO Insel Areal III

Nutzungszonen

FD* Inseospital

Aufbauend auf dem heute gültigen Nutzungszonenplan werden die Nutzungszonen auf das neue städtebauliche Muster übertragen. Die Baubereiche werden, teilweise inklusive überlappenden Randbereichen, der Zone FD* (Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FD* Inseospital) zugeordnet. Diese Zone ist für Nutzungen der Spitalversorgung, des Universitätsspitals und der Hochschule im Gesundheitswesen bestimmt. Zulässig sind zudem die betrieblich erforderlichen Forschungs- und Schulungsstätten, Büroräumlichkeiten und Campuseinrichtungen. Nutzungen der Campuseinrichtungen definieren sich in Form von Wohlfahrtseinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten, Wohnungen für Studierende der medizinischen und weiteren Gesundheitsausbildung oder Boardinghäuser für Angestellte des Spital- und Universitätsbetriebs.

34

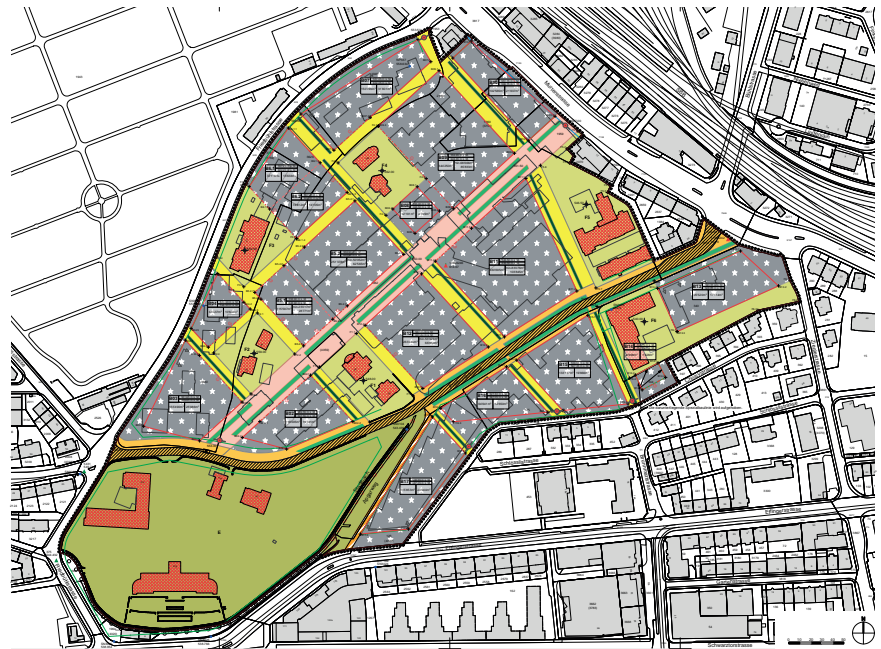


Abb. 40 Planungsvorlage Überbauungsordnung Insel Areal III, Legende s. S. 38/39

Weitere Nutzungen für Dienstleistungen, Ladengeschäfte, Hotellerie, Wohnungen und Gaststätten, die dem Zweck FD* Inseospital und örtlichen Bedürfnissen dienen, sind bis zu 10% der realisierten Geschossfläche zulässig.

Schutzzonen

Die Schutzzonen SZ A und SZ B definieren die unbebaubaren Bereiche, die von geschützten Gebäuden und umliegenden Freiräumen bespielt werden. Damit werden Gebiete auf dem Areal ausgeschieden, die von besonderer landschaftlicher, städtebaulicher und ökologischer Bedeutung sind. Die Schutzzone SZ B beim Engländerhubel wird auf die gesamte Parkanlage ausgeweitet. Zusätzlich werden die Freiflächen mit den schützenswerten historischen Bauten der Schutzzone SZ A zugeordnet (s.a. Kapitel 4.3 Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege). Die Schutzzonen bilden damit ein klar definiertes Gegengewicht zu den baulich hoch zu verdichtenden Baubereichen der Zone FD*.

Beschattung

In den Baubereichen 13 bis 17 wurde die maximale Gesamthöhe der Gebäude bewusst niedrig gehalten, um einen proportional angemessenen Übergang zum Quartier zu gewährleisten (s.a. Kapitel 4.1, Abb. 17 & 18). Im Rahmen des 2012 aufgehobenen ordentlichen Planänderungsverfahrens „Zusammenlegung ÜO Freiburg-, Effingerstrasse, Jennerweg und Baulinienplan Kinkderklink“ wurden Schattentoleranzen überprüft. Die Erkenntnisse der Untersuchung können auf die festgelegten volumetrischen Maximalmasse der UeO Insel Areal III angewendet werden (s.a. Anhang Schattendiagramme). Somit sind im östlichen Teil des Areals Überschreitungen der Schattentoleranzen auszuschliessen.

Im westlichen und südlichen Teil (Bremgartenfriedhof bzw. Engländerhubel) grenzt das Areal an Bereiche, die bezüglich Beschattung nicht risikogefährdet sind. In Baubereichen, die an benachbarte Wohnliegenschaften an der Murtenstrasse grenzen (z.B. 9 und 11), müssen in den durchzuführenden Konkurrenzverfahren Beschattungstoleranzen gemäss kantonaler Bauverordnung überprüft werden.

Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden im gesamten Wirkungsbereich beibehalten. Bezüglich Helikopterlandeplatz werden die Interessen verschiedener Akteure (Patienten, Angestellte, Anwohnende) bei einem Umbau, Verlegung oder Ausbau berücksichtigt.

5.4 Übersicht Flächen und Kennwerte

Kenndaten Inselareal	m²	AZ	PP (min./max.)
Grundstücksfläche (GsF)	180'000		
Ausnutzung GF heute	260'000	1.55	923 / 1'110
Maximale Ausnutzung nach heute gültigem Baurecht	570'000	3.16	
Maximale Ausnutzung nach UeO Insel Areal III			
Realisierbare GF	600'000	3.33	
Betriebliche nutzbare GF	550'000	3.05	
Szenario 2030	390'000	2.16	1'470 / 1'610
Szenario 2060	550'000	3.05	2'010 / 2'010

AZ Ausnutzungsziffer = oberirdische Geschossfläche / Grundstücksfläche | PP Anzahl Abstellplätze | GF oberirdische Geschossfläche

6 Verfahren

6.1 Überbauungsordnung

Als Planerlassverfahren hat der Gemeinderat der Stadt Bern mit den Grundeigentümern - der Inselspital-Stiftung und dem Amt für Gebäude und Grundstücke (AGG) - den Weg über den Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 ff. BauG vereinbart. Es sind die Verfahrensschritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage sowie der Volksabstimmung durchzuführen. Die Überbauungsordnung (UeO) ist ein eigentümergebundenes Planungsinstrument, welches die Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze verbindlich festlegt. Die Überbauungsordnung Insel Areal III geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (BO vom 24.9.2006, Nutzungszonenplan vom 1.10.2002 und Bauklassenplan vom 1.1.2007) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

Die heute geltende Überbauungsordnung Insel Areal vom 18.06.1990, revidiert 22.01.1999 zu UeO Insel Areal II, sowie der Bebauungsplan Kinderspital vom 20.11.1970 und die Überbauungsordnung Frauenspital vom 24.11.1994 werden im Wirkungssperimeter aufgehoben und durch die Überbauungsordnung Insel Areal III ersetzt.

6.2 Nächste Schritte

Im März 2015 soll das Berner Stimmvolk über die Planungsvorlage abstimmen. Die Inkraftsetzung der UeO erfolgt bei plangemässigem Ablauf ca. im Juli 2015.

7 Zur Umsetzung der Planung

7.1 Sicherung Umgang mit Schwellenwerten

Nebst Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sichert die UeO Insel Areal III Massnahmen bei Überschreiten von Schwellenwerten. Insbesondere werden die Entwicklungen des Verkehrs und die Umweltauflagen an einen bebauten Zustand gebunden. Die bebaute Dichte von 390'000m² Geschossfläche (Szenario 2030) bildet dabei einen Schwellenwert. Bis zu dieser Nutzungsdichte, kann durch Hochrechnungen nachgewiesen werden, dass die Rahmenbedingungen eingehalten werden können. Der weitere Ausbau bedingt hauptsächlich Massnahmen hinsichtlich der Verkehrsentwicklung. Bei einer baulichen Verdichtung über 390'000m² Geschossfläche muss die Umweltverträglichkeit stufengerecht konkretisiert werden. Kann die Umweltverträglichkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht nachgewiesen werden, ist es den Grundeigentümern nicht möglich weitere Baubereiche zu realisieren.

7.2 Kosten und Nutzen der Stadt Bern

Das Inselspital ist der grösste Arbeitgeber der Stadt und der Region und ist eine der bedeutendsten Universitätskliniken der Schweiz. Die Überbauungsordnung sichert die langfristige Entwicklung sowohl der Spitalnutzung wie auch der Lehre und Forschung.

Die Investitionen der Bauten werden durch die Grundeigentümer koordiniert. Die Stadt trägt einen Teil der Infrastrukturkosten. Diese Kosten würden jedoch auch bei den bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen anfallen, da bereits heute eine deutliche Verdichtung möglich wäre.

Die Infrastrukturkosten, die durch die Stadt Bern zu finanzieren sind, betreffen anteilig die Freiburgstrasse sowie die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung, welche die notwendigen Kapazitäten sicherstellen müssen. Die Infrastrukturkosten für die Abfallentsorgung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

7.3 Infrastrukturvereinbarung

Zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Bern wird eine Infrastrukturvereinbarung abgeschlossen. In dieser werden die Finanzierung und Unterhalt von Erschliessungsanlagen und der Ver- und Entsorgungsanlage (Gas, Wasser, Abwasser, Abfall, Strom, Fernwärme) geregelt. Darüber hinaus werden Anliegen der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege sowie Verfahrensanweisungen zur Qualitätssicherung für die einzelnen Baubereiche und den Freiraum (Konkurrenzverfahren, s.a. 7.4) aufgenommen.

7.4 Qualitätssichernde Verfahren

Zur Qualitätssicherung der Planung und Realisierung von Neubauten sind durch die Grundeigentümer Konkurrenzverfahren nach den Regeln der SIA durchzuführen. Ein Konkurrenzverfahren umfasst immer einen ganzen Baubereich, auch wenn dieser in Etappen realisiert werden würde. Der an einen Baubereich angrenzende Freiraum (Pocket-Parks inkl. schützenswerter Gebäude) einschliesslich umliegenden Erschliessungsanlagen und Neupflanzungen für Bäume sind im Konkurrenzverfahren zu integrieren.

In den Baubereichen 5, 9 und 11 werden aufgrund der grossen Flächenkapazitäten und potenziellen Hochpunkte bis zu 90 m Gesamthöhe zweistufige qualitätssichernde Verfahren durchgeführt.

Spätestens bis 2020 soll ein „Rahmenplan Freiraum“ für den gesamten Wirkungsbereich der UeO vorliegen; ausgenommen ist der Bereich des Engländerhubels, für den gesonderte gestalterische Spielregeln mit dem Parkpflegegewerk zugrunde liegen. Inhaltlich soll auf konzeptionell, strategischer Ebene längerfristig die Aussenraumqualität mit dem „Rahmenplan Freiraum“ gesichert werden. Noch nicht realisierte „Pocket-Parks“ werden in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Zur Qualitätssicherung wird hierzu ein Studienauftrag oder Wettbewerb für Landschaftsarchitekten ausgeschrieben.

Quellenverzeichnis

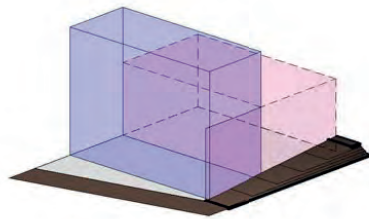
Abbildungen | Diagramme | Bilder

Seite Abbildung Quelle

3	01	Luftaufnahme InseleSpital, Mediendienst InseleSpital
4	02	MRH Architekten, Bern, 04.2013
		Grundlagenplan: Vermessungsamt Stadt Bern
5	03	Quartierplan Stadtteil III, SPA, Bern, 12.2012
6	04	MRH Architekten, Bern, 04.2013
		Grundlagenplan: Vermessungsamt Stadt Bern
7	05	de.wikipedia.org > InseleSpital
8	09	Diagramm Arealentwicklung, MRH Architekten, Bern, 04.2013
10	10	Räumlicher Masterplan 2060, Henn Architekten, München, 11.2012
11	11	Prinzip Fruchtfolge Masterplan, Henn Architekten, München, 11.2012
12	12	Schema Umgang Schwellenwerte, SPA, Bern, 05.2013
13	13	Diagramm Mögliche Arealentwicklung, SPA, Bern, 05.2013
16	14	Baubereiche und Schutzzonen als Freiraumanlagen, MRH Architekten, Bern, 04.2013, Grundlagenplan: Vermessungsamt Stadt Bern
	15	Volumen / „Geknetetes Volumen“, SPA, Bern, 05.2013
17	16	Diagramm Verdichtung, SPA, Bern, 05.2013
	17	Diagramm Drei Höhenzonen, SPA, Bern, 05.2013, Grundlagenplan: Vermessungsamt Stadt Bern
	18	Diagramm Höhenentwicklung Choissystrasse / Jennerweg, SPA, Bern, 05.2013
18	19	Übersicht Freiräume und Pflanzbereiche, MRH Architekten, Bern, 04.2013, Grundlagenplan: Vermessungsamt Stadt Bern
20	20	Schema Bauinventar heute, MRH Architekten, Bern, 04.2013, Grundlagenplan: Vermessungsamt Stadt Bern
21	21	Ehemaliger Herrenstock des Engländerhubel-Guts in Bern, heute Insel- heim der Inselstiftung. 18. Jahrhundert > commons.wikimedia.org
	22	Imhoof Pavillion aus westlicher Richtung, 1960 > query.sta.be.ch
	23	Lory-Spital, Bern > ittenbrechbuehl.ch
	24	Anna Seiler-Haus > ittenbrechbuehl.ch
	25	Schema Geschützte Gebäude UeO, MRH Architekten, Bern, 04.2013, Grundlagenplan: Vermessungsamt Stadt Bern
23	26	Diagramm Erschliessungskonzept, SPA, Bern 05.2013, Grundlagenplan: Vermessungsamt Stadt Bern
24	27	Schema OeV-Erschliessung Inselbus, ecoptima, 2011
25	28	Schema Parkierungskonzept, SPA, Bern, 05.2013
26	29	Velorichtplan, Bern, 11.2009
	30	Richtplan Fuss- & Wanderwege, Bern 04.1999
26	31	Querschnittsbelastung RAPP Trans, Basel, 04.2013
29	32	Selektive Kartierung der naturnahen Lebensräume, Stadtgärtnerei Bern 1998 – 2000
30	32	Nutzungszonenplan Stadt Bern, Auszug Web GIS, 05.2013
31	33	Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Auszug Web GIS, 05.2013
	34	Diagramm Übersichtplan bestehender UeOs, SPA, Bern, 05.2013
32	35	Baulinienplan Kinderspital, Bern, 29.11.1971
	36	UeO Insel Areal II, Bern, 31.08.1998
	38	UeO Insel Areal, 07.04.1989
	39	UeO Freiburgstrasse / Effingerstrasse / Jennerweg, Bern, 02.08.1994
33	40	UeO Insel Areal III, SPA, Bern 03.2014, Grundlagenplan: Vermessungsamt Stadt Bern

Anhang

Proportionen und Schlankeit am Beispiel Baubereich 6



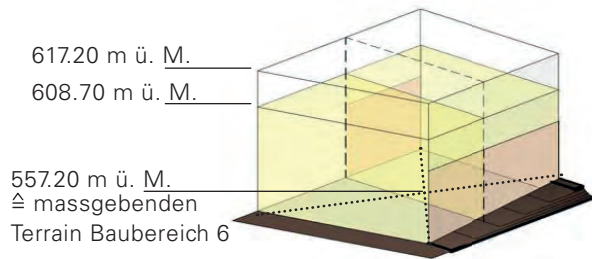
Art. 9 Absatz 4 UeOV

Werden innerhalb des Baubereichs 6 ein oder mehrere Baukörper mit einer Gesamthöhe von über 36.50 m projiziert, wird die entsprechende Grundfläche des Baukörpers durch folgende Berechnung limitiert:

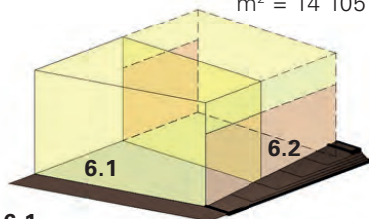
$$\text{maximale Grundfläche des Baukörpers (m}^2\text{)} = \frac{\text{maximales Gebäudevolumen (m}^3\text{)}}{\text{projektierte Gesamthöhe (m)}}$$

Art. 9 Absatz 1 UeOV

Im Baubereich 6 gilt die im Plan eingetragene maximal zulässige Gesamthöhe (= grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain) in Meter über Meer: maximale Gebäudehöhe 36.50 m = 608.70 m ü. M. bzw. maximal 45.0 m = 617.20 m ü. M.



6.2
 $m^3 = 74'612$
 $m^2 = 14'105$

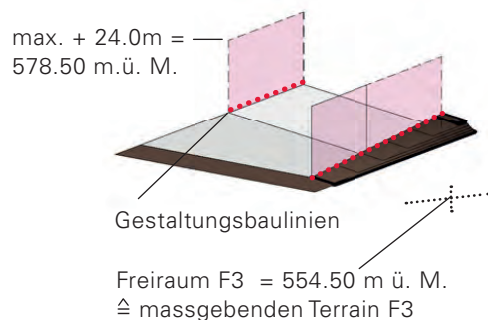


6.1
 $m^3 = 72'118$
 $m^2 = 13'633$

Total 6
 $m^3 = 144'930$
 $m^2 = 27'738$

Art. 4 Absatz 2 UeOV / Art. 8 Absatz 2 UeOV

Die Teilbaubereiche 6.1 und 6.2 (vgl. Art. 8 Abs. 2 UeV) können zu einem Baubereich 6 zusammengelegt werden. Sowohl die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche als auch die maximal zulässige Baumasse können damit pro Teilbaubereich zusammengeführt werden.



Art. 8 Absatz 3 UeOV



Bei den Gestaltungsbaulinien kann für den Baubereich 6 ein Sockel mit bis zu einer Höhe von 24.00 m in Bezug auf das massgebende Terrain Meter über Meer (m ü. M.) der angrenzenden Schutzzone F3 (554.5 m ü. M.) ausgebildet werden. Die Anbaupflicht entlang der Gestaltungsbaulinien ist in vollem Volumen der Baukörper (bzw. deren Sockel) und voller horizontaler Ausdehnung zu erfüllen. Die Ausbildung des Sockels kann sowohl durch eine volumetrische (d.h. Rücksprünge oberhalb Sockel) als auch tektonische Gestaltung (z.B. differenzierte Materialisierung Sockel und Aufbauten) erreicht werden.

Beschattungsdiagramme

Den Grundlagen aus dem 2012 aufgehobenen Planänderungsverfahren „Zusammenlegung ÜO Freiburg-, Effingerstrasse, Jennerweg und Baulinienplan Kinderklinik“ entnommen:

Gemeinde Bern Inselspital
Kinderklinik / Bettenhochhaus

bestehender Zustand
Beschattungsdiagramm 1:1000

-  Tag- und Nachtgleiche während mind. 2 Stunden beschattete Fläche am 21. März
-  Mittwintertag während mind. 2.5 Stunden beschattete Fläche am 8. Februar





Gmülingen, 17. Februar 2012

bichsel bigler partner ag vermessung geomatik
Bühlerstrasse 34, Postfach 3000 Bern 140 Telefon 031 251 11 11 info@bichselbigler.com
Fax 031 251 11 12 www.bichselbigler.com

Gemeinde Bern Inselspital
Kinderklinik / Bettenhochhaus

projekt. Dachaufbau Kinderklinik
Beschattungsdiagramm 1:1000

-  Tag- und Nachtgleiche während mind. 2 Stunden beschattete Fläche am 21. März
-  Mittwintertag während mind. 2.5 Stunden beschattete Fläche am 8. Februar

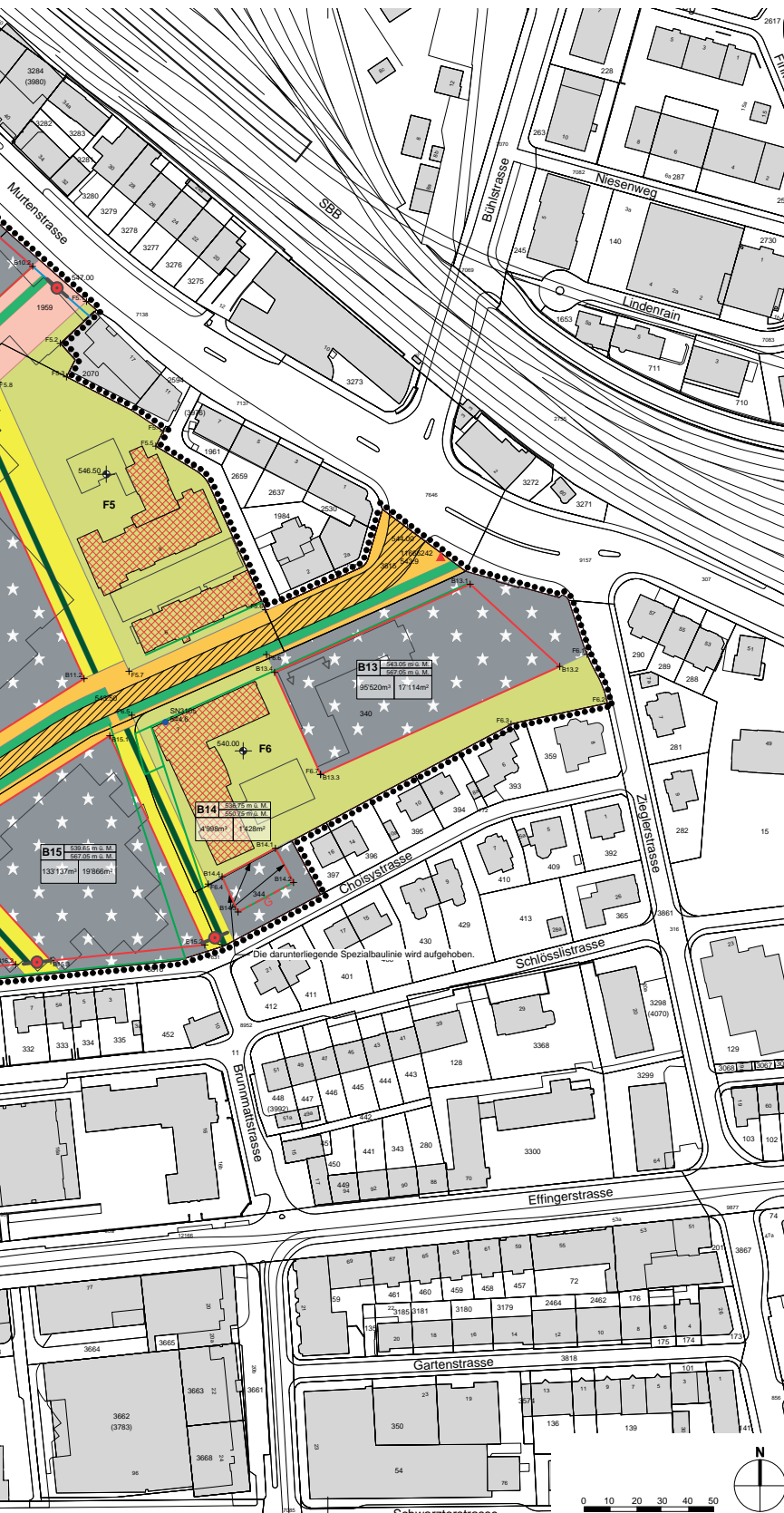


Gmülingen, 17. Februar 2012

bichsel bigler partner ag vermessung geomatik
Bühlerstrasse 34, Postfach 3000 Bern 140 Telefon 031 251 11 11 info@bichselbigler.com
Fax 031 251 11 12 www.bichselbigler.com

Überbauungsordnung Insel Areal III mit Legende





Legende Überbauungsplan

Festlegungen

Perimeter
 ●●●●●●●● Wirkungsbereich

Baubereiche

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

Nutzungszone

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

Erschliessungsanlagen

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

Baumstandorte

- Pflanzbereich grosse, säulenförmige Bäume
- Pflanzbereich grosskronige Bäume

Geschützte Bauten

- Geschützte Gebäude
- Geschützte Mauer
- Schwurstein

Hinweise:

- Koordinatenpunkt
- Freiflächeniveau, massgebendes Terrain m. ü. M.
- Lagefixpunkt LFP (Hochpunkt)
- Höhenfixpunkt HFP
- Baulinie genehmigt
- Freiräume in Schutzzone A (SZ A)
- Bereich Engländerhubel

Stadt Bern

Raumplanungsbericht Insel Areal III Überbauungsordnung Zonenplan

Abkürzungen:

AfU	Amt für Umweltschutz
GF	Geschossfläche
DWV	durchschnittlicher werktäglicher Verkehr
KVA	Kehrichtverbrennungsanlage
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OeV	öffentlicher Verkehr
RP 13	Richtplan Kanton Bern
QP III	Quartierplanung Stadtteil 3
SGB	Stadtgrün Bern
SPA	Stadtplanungsamt
STEK 95	Räumliches Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern
UB	Umweltbericht
UeO	Überbauungsordnung
VP	Verkehrsplanung

Legende:

++	das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
+	das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
o	das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
-	das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
--	das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden

A Raumordnung			
A1	Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten		
A1.1	Abstimmen mit übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Plänen und Konzeptionen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Grundlagen vorhanden	hoch
		<ul style="list-style-type: none"> die Spitalversorgung muss grundsätzlich allgemein zugänglich, bedarfsgerecht, von guter Qualität und wirtschaftlich sein das Versorgungskonzept sieht vor, dass die hoch spezialisierte Versorgung an einem Ort, dem Inselhospital Bern (Universitätsspital) konzentriert wird (RP 13 C7) die Stadt Bern schafft ein differenziertes Angebot an Arbeitsplatzstandorten für die Privatwirtschaft und für die öffentliche Hand (STEK 95 Z4.1); sie fördert an besonders gut vom öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen durchmischte Arbeitsplatzschwerpunkte mit hoher Nutzungsdichte für Produktion, Dienstleistung und Verwaltung (STEK 95 Z4.2). der Standort des Inselareals ist unumstritten, da er historisch und durch eine fortlaufende Entwicklung geprägt ist, zentrumsnah gelegen und gut erschlossen ist die Quartierplanung Stadtteil III (QP III) sieht die Entwicklung eines zukunftsfähigen Spital- und Universitätscampus durch eine Neustrukturierung und Nutzungsverdichtung auf dem Inselareal vor 	<p style="text-align: right;">RP 13 STEK 95 QP III</p> <p style="text-align: right;">++</p>

A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Planungen mit Wirkungen über den Planungsperimeter hinaus	hoch	<ul style="list-style-type: none"> in der QP III wird festgehalten, dass das Inselareal als ausgewählter Arbeitsplatzstandort für zukunftsorientierte Dienstleistungs- und Forschungsinstitutionen gefördert werden soll das Areal liegt isoliert im Stadtteil III; Ziel ist es, das Quartier für den öffentlichen Langsamverkehr gut durchgängig zu gestalten, mit den umliegenden Quartieren zu vernetzen und damit attraktiver zu gestalten die QP III sieht die Überprüfung einer Fusswegevernetzung des Loryplatzes mit dem Inselareal vor 	QP III	++
A2	Haushälterische Nutzung des Bodens					
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	gering	<ul style="list-style-type: none"> der Standort des Inselspitals und Universitätsspitals in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums Bern entspricht dem Gedanken der Konzentration zentrumsnaher Arbeitsplätze 	RP 13 STEK 95 QP III	++
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	keine	<ul style="list-style-type: none"> es handelt sich um eine projektbezogene Nutzungsplanung ohne Bezug zum Baulandbedarf nach Art. 15 RPG 		o
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	keine	<ul style="list-style-type: none"> das Land im Planungsperimeter ist verfügbar, da es im Eigentum der Inselspital-Stiftung und des Kantons Bern ist 		o

A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	hoch	<ul style="list-style-type: none"> der Planungsperimeter ist bereits heute erschlossen; die Zuständigkeiten für Unterhalt und zusätzlich erforderliche Erschliessungen werden in der Infrastrukturvereinbarung geregelt über den Wirkungssperimeter hinaus müssen in übergeordneten Planungsinstrumenten (z.B. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK) weitere Massnahmen betreffend Erschliessung vorgesehen werden 		++
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> die bauliche Dichte ist hoch und wurde im Rahmen der Entwicklung des „Masterplans Insspital Universitätsspital Bern“ geprüft; eine Ein- bzw. Aufzoning findet nicht statt 		++
A3	Geordnete Besiedlung					
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	hoch	<ul style="list-style-type: none"> der Planungsperimeter nutzt die Standortqualitäten bezüglich Verkehrserschliessung und technischen Standortanforderungen (z.B. Fernwärme Energiezentrale Forsthaus) optimal 		++
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	hoch	<ul style="list-style-type: none"> für einen Standort Spital- und Universitätsnutzung ist die Erreichbarkeit essenziell; der Planungsperimeter ist aufgrund der zentralen Lage optimal erreichbar 		++
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	hoch	<ul style="list-style-type: none"> der Nutzungsschwerpunkt liegt im Spital- und medizinischen Ausbildungssektor; die Überbauungsordnung lässt eine Flexibilität von sich gegenseitig ergänzenden spitalnahen Nutzungen zu; z.B. können publikumsorientierte Nutzungen (Gastronomie, Fitness-Angebot etc.) sowie neu entstehende Freiraumanlagen den angrenzenden Quartieren zugutekommen (öffentlich zugänglichliches Areal trotz privater Eigentumsverhältnisse) 		++

A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	keine	<ul style="list-style-type: none"> der Planungssperimeter liegt ausserhalb von Gefahrengebieten 	o
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich der Anlage	keine	<ul style="list-style-type: none"> seitens Antennenbetreiber ist zu gewährleisten, dass die Grenzwerte der NISV eingehalten werden. 	o UB
A4	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes				
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	hoch	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen auf das Ortsbild werden die Hohe Dichte des Quartiers mit den potenziell realisierbaren Hochhäusern haben (Fernwirkung); diese wurden im Rahmen des „Masterplans Inselspital Universitätsspital Bern“ und weitergehenden Studien unter Einbezug des Q-Teams der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) geprüft die Überbauungsordnung stellt sicher, dass sich das Areal zu den angrenzenden Nachbarbereichen quartierverträglich entwickelt; die bauliche Dichte ist in den zentrale gelegenen Baufeldern am höchsten, entlang der Arealränder wird der massstabgerechte Übergang der Baumasse durch eine entsprechende Höhenbeschränkung sichergestellt 	+ Regionales Hochhauskonzept Bern, Richtplan

A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	hoch	<ul style="list-style-type: none"> das geltende Bauinventar bezeichnet mehrere Bauten auf dem Areal als „schützenswert“, „erhaltenswert“ und „beachtlenswert“. Im Sinne einer Schutzabklärung wurden im vorliegenden Masterplan gemeinsam mit der Stadt denkmalpflegerische Schwerpunkte gesetzt. Somit erfahren die prioritär zu erhaltenden Gebäude im Rahmen der ganzheitlichen Arealkonzeption eine Aufwertung. Diese Aufwertung ist jedoch mit einem Verzicht einzelner im Bauinventar verzeichneter Gebäude verbunden (Freiburgstrasse 11/15; 14, 14a, 14c; 26, 34, 36); die Überbauungsordnung wird bei Erlangen der Rechtskraft das heute rechtsgültige Bauinventar überschreiben. die in die zukünftige Arealentwicklung integrierten baukulturellen Zeitzeugen (geschützte Gebäude) werden mit Sorgfalt weitergepflegt; deren umgebende Freiräume wird eine entsprechende Bedeutung beigemessen (räumlich festgelegt und gestalterisch aufwerten) 	EB Kap. 43; Bauinventar	++
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	hoch	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund des langen Planungshorizontes kann die Entwicklung und Strukturierung des Areals langfristig gesteuert und somit massgeblich aus betrieblicher und städtebaulicher Sicht kontinuierlich aufgebaut und optimiert werden durch die bauliche Konzentration können wertvolle Freiflächen sowie ein durchlässiges und differenziertes Er-schlussungskonzept zur Umsetzung eines offenen, attraktiven und Identität stiftenden Quartiers geschaffen werden die Qualität der Bauten und Freiraumanlagen wird durch Konkurrenzverfahren und durch den Einbezug der Stadt in diese sichergestellt 		++

Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität					
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Bewertung
A5	Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität				
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	ermöglichen von größeren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	hoch	<ul style="list-style-type: none"> die Definition der Zone FD* Inselspital soll die notwendigen Nutzungen der Spitalversorgung, des Universitätsspitals und der Hochschulen im Gesundheitswesen inklusive betrieblich erforderlichen Nutzungen sicherstellen; zusätzlich notwendige zudenende Infrastrukturen wie Dienstleistungen, Ladengeschäfte, Hotellerie, Wohnungen und Gaststätten sind im Umfang bis zu 10 % der gestützt auf die vorliegende Überbauungsordnung Insel Areal III realisierten Geschossfläche zulässig. 	Vorschriften Art. 3 Abs. 3 +
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	ermöglichen von größeren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	keine	<ul style="list-style-type: none"> der Schwerpunkt auf Spital- und Hochschulnutzung ist langfristig unbestritten; das Thema der Nutzungsvielfalt steht somit auf dem Inselareal weniger im Vordergrund 	o
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Außen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> mittels einer definierten Strategie für den Freiraum sowie eines neuen Erschliessungssystems trägt das Planungsinstrument dazu bei die Arbeits- und Aufenthaltsqualität für Angestellte, Patientinnen und Patienten, Studentinnen und Studenten, Besucherinnen und Besucher sowie die Einwohnerinnen und Einwohner der umliegenden Quartiere nachhaltig auf dem Areal aufwerten zu können 	++

A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> das vorliegende Erschliessungskonzept hat zum Ziel Orientierung auf dem Areal zu schaffen, Verkehrswege zu vereinfachen, sowie eine Strukturierung der Wege und eine Aufwertung des Aussenraumes herbeizuführen. die öffentlich nutzbaren Freiräume des Inselareals bilden ein Netz von Parkanlagen, Wegen und baumbegleiteten Strassenräumen; dieses Netz wirkt sich als verbindendes und identitätsstiftendes Element über das gesamte Areal aus 	++
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> das Bebauungs- und Freiraumkonzept wird durch das Planungsinstrument geregelt. Die Qualität der Umsetzung und Gestaltung wird mittels Konkurrenzverfahren sichergestellt. 	++
A6 Organisation des Verkehrs					
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> heute erschliesst die Buslinie 11 das Areal von der Murtenstrasse, die Tramlinien 8 und 7 sowie die Buslinie 17 erschliessen das Areal vom Loryplatz künftig wird das Inselareal zusätzlich durch den Inselbus erschlossen; der Linienverlauf führt vom Bahnhof Bern zum Inselplatz und von dort neu über die Freiburgstrasse (Linienführung erste Phase: bis zum Kreisel Wendehaltstelle „Holligen“ / Linienführung zweite Phase: bis ins westlich gelegene Wohnquartier Warmbächli; es sind drei Haltestellen im massgebenden Projekt für das Inselareal vorgesehen: „Inselplatz“, „Inselhospital“ und „Holligen“ vor dem Anna-Seiler-Haus 	++

A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> • der Veloverkehr wird mit dem neuen Erschliessungskonzept deutlich aufgewertet; eine zentrale grosszügig gestaltete Fuss- und Veloverkehrsachse (Begegnungsbereich als Detailserschliessung) verbindet sowohl die Orientierungspunkte als auch die angrenzenden Baufelder miteinander und ist ausser in Kreuzungsbereichen frei von motorisiertem Verkehr • bis auf die Freiburgstrasse ist das Areal überwiegend vom MIV befreit • aufgrund der im gesamten Wirkungsbereich definierten Tempo-30-Zone sind alle Strassen für Velofahrer sicher befahrbar; es sind keine Radstreifenmarkierungen notwendig • durch das Areal führt eine kantonale Fahrradrouten vom Inselplatz über den Apgarweg in die Effingerstrasse; diese Radverbindung bleibt im Rahmen jeder Baustappe erhalten • das Abstellangebot für Velos wird nachfragegerecht innerhalb der Baufelder und nahe den Gebäudezugängen bereitgestellt (Art. 6 Abs. 6) 	VP	++
A6.3	Eingliederung und Funktionsfähigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> • der parallel zur Erhöhung der Dichte generierte Mehrverkehr des Inselareals kann bis zu einem Mass von 390'000 m² Geschossfläche (GF) bewältigt werden; Voraussetzung dazu ist einerseits die Umsetzung des geplanten Inselbusses und andererseits die gezielte Platzierung der Parkplätze und Verkehrslenkung damit auf dem bereits heute belasteten Inselknoten kein Mehrverkehr generiert wird • eine längerfristige Planung über den Schwellenwert von 390'000 m² GF und über das Jahr 2030 hinaus bedingt voraussichtlich ein Ausbau der Erschliessung (v.a. beim öffentlichen Verkehr) und weitere dann zumal zu evaluierende flankierende Massnahmen 	VP	+

A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	hoch	<ul style="list-style-type: none"> • der gesamte Planungsperimeter wird als "eine Anlage" betrachtet und weist über 2000 Fahrten/Tag auf; somit wird das Areal als verkehrsintensives Vorhaben (VIV) definiert und ein Fahrleistungskontingent wird festgelegt • einzelne Bausteine für ein Mobilitätskonzept hat die Inselspieltal-Stiftung bereits erarbeiten lassen • grundsätzlich ist geplant, nur noch Parkplätze in unterirdischen Parkieranlagen anzubieten und somit die Strassen des Inselareals von parkierten Autos vollständig zu befreien • mit der Einführung des Inselbusses werden die gebührenpflichtigen Parkplätze entlang der Freiburgstrasse aus Platzgründen aufgehoben • das Angebot an Pkw-Abstellplätzen orientiert sich am Grundbedarf gemäss Art. 53 BauV; pro Geschossfläche stehen zukünftig weniger Parkfelder für Pkw zur Verfügung 	VP	+
A7	Ver- und Entsorgung					
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	neue Versorgungsanlagen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> • Ziel des Ver- und Entsorgungskonzeptes ist die Vereinfachung des Infrastrukturnetzes auf dem Areal durch klar strukturierte Medien- und Versorgungskanäle • um grösstmögliche Flexibilität für die Baufelder zu garantieren, verlaufen Medienkanäle und Logistik zukünftig nur noch unter den neuen Erschliessungsräumen/Strassen 		++

A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmeequellen vorhanden	hoch	<ul style="list-style-type: none"> das gesamte Inselareal wird heute bereits mehrheitlich und soll künftig vollständig durch die Fernwärme der Energiezentrale Forsthaus versorgt werden auf dem Areal befinden sich vereinzelte dezentrale Heizungen mit fossilen Brennstoffen, die künftig rückgebaut und durch Fernwärme ersetzt werden; die Luftemissionen aus fossil betriebenen Heizungen werden daher laufend abnehmen 		++
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> siehe A7.2 		++
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Depo-niestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	keine			o

B Umwelt						
B1 Luft						
	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	hoch			
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	hoch	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der Lage und Exposition des Planungsareals kann davon ausgegangen werden, dass der Grenzwert der Luftbelastung mit Stickstoffdioxid (NO₂) und mit lungengängigem Feinstaub (PM₁₀) – mit Ausnahme entlang der Murtenstrasse – knapp eingehalten wird die Belastung der Luft mit dem Sekundärschadstoff Ozon (O₃) überschreitet – wie praktisch überall im Kanton – den geltenden Immissionsgrenzwert häufig 	UB / Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2000 / 2015	-
B1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	hoch	<ul style="list-style-type: none"> der Planungserimeter liegt im Massnahmenplangebiet aufgrund eines voraussichtlich zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist mit einer Zunahme der gesamten Schadstofffracht zu rechnen dies bedingt Massnahmen an Aktivitäten von allen Beteiligten (Kanton, Gemeinden, Wirtschaft, Private) 	Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2000 / 2015	-
B1.3	Verkehrsinventive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	hoch	<ul style="list-style-type: none"> durch das Gesamtkonzept (ÖV-Erschliessung, Parkraumoptimierung, Förderung des Langsamverkehrs) soll die zusätzliche Belastung minimiert werden ein Mobilitätskonzept (Handlungsspielraum Grundeigentümer) wird die konkreten Massnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele „Siedlung und Verkehr“ von Seite Inselehospital-Stiftung spätestens im Rahmen der ersten Baubewilligung aufzeigen 	VB, UB	+

B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversionsnebel und Nebellagen betroffen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> auf dem Areal befinden sich noch vereinzelte dezentrale Heizungen mit fossilen Brennstoffen, welche künftig rückgebaut und durch Fernwärme ersetzt werden im Bereich der Notstromaggregate liegt ein Potenzial zur Reduktion der Emission von Luftschadstoffen; bei der Entwicklung von und Planung der Baufelder ist eine integrale Planung von Notstromgruppen und optimierten Lagebestimmungen angezeigt 	VB, UB	+
B2 Lärm / Erschütterungen						
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	hoch	<ul style="list-style-type: none"> Lärmquellen sind bereits heute durch den Verkehr und sporadisch durch die Helikopterflüge vorhanden; bezüglich Helikopterlandeplatz werden die Interessen verschiedener Akteure (Patienten, Angestellte, Anwohnende) bei einem Umbau, Verlegung oder Ausbau des Landeplatzes berücksichtigt 	UB	-
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	hoch	<ul style="list-style-type: none"> entlang der Murtenstrasse ist entsprechend dem Empfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet (Vorbelastung durch Strassenverkehrslärm); im Abschnitt Bühlerbrücke bis Fabrikstrasse werden an den meisten Gebäuden die Immissionsgrenzwerte bereits heute um 1–4 dBA überschritten; mit baulichen Massnahmen (Ausbildung Fassade, Disposition Volumen) können Lärmimmissionen in Neubauten bzw. im Rahmen von Fassaden-/Fensteranierungen bestehender Bauten eingedämmt werden 	UB	-

B2.3	Verkehrsin- tensive Anlagen	grosse Vorhaben ge- mäss BauV (BGF/n> 200), RGSK Massnah- me S6 (> 2000 Fahr- ten/Tag)	keine	<ul style="list-style-type: none"> nach Art. 91b BauV benötigten Verkehrsintensive Bauvorha- ben einen Fahrtenkredit nach den Vorgaben des kantonalen Massnahmenplans zur Luftreinhalung 2000/2015 im Hinblick auf das RGSK der 2. Generation (2016) wird vom zuständigen „Ausschuss Raumplanung und Verkehr“ der RKBM überprüft, wie das Fahrleistungskontingent für die Überbauungsordnung Insel Areal III bei der Verteilung defi- niert werden muss (evaluiertes Fahrtenzuwachs MIV bis Szenario 2030: + 2'200 Fahrten/Tag) s.a. Nr. A 6.4 	<p>Art. 91a-c BauV</p> <p>Massnahmen- plan zur Luft- reinhalung 2000 / 2015</p>	0
B2.4	Lärmbelastun- gen durch orts- feste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärm- grenzwertüberschrei- tungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> die Lärmzunahme der Murtenstrasse wird bis ins Jahr 2030 punktuell bis zu +1.6 dBA betragen; die Zunahme aus dem vom Inselareal allein verursachten Verkehrslärm beträgt dort zwischen +0.2 – +0.3 dBA, dieser Anteil kann also als nicht wahrnehmbar beurteilt werden entlang der Freiburgstrasse werden weder zum heutigen, noch im Zustand 2030 die IGW überschritten das Verkehrsmodell geht davon aus, dass der Inselverkehr auf der Friedbühlstrasse in Richtung Murtenstrasse fliesst; dies würde die Lärmmissionen auf dem grössten Teil der Friedbühlstrasse unverändert belassen sollte sich jedoch erweisen, dass ein grösserer Anteil auch Richtung Weyermanns- und Freiburgstrasse geht, müsste dies mit verkehrslenkenden Massnahmen möglichst verhin- dert werden auf weiter entfernten Stassenabschnitten wird der durch das Inselareal induzierte Verkehr mit Sicherheit keine wahr- nehmbare Zunahme mehr bewirken 	-	-

B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsversachende Anlagen und Zonen betroffen	keine	<ul style="list-style-type: none"> es werden keine Erschütterungen verursacht 		0
B3	Boden					
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	gering	<ul style="list-style-type: none"> auf dem Inselareal sind keine im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Flächen vorhanden 		+
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	keine	<ul style="list-style-type: none"> keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen 		0
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	keine	<ul style="list-style-type: none"> keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen 		0
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	gering	<ul style="list-style-type: none"> kein gefährdetes Terrain 		+

Gewässer						
B4	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	gering		+	
B4.1				<ul style="list-style-type: none"> gemäss Entwicklungskonzept Fließgewässer, Stammblätter Fließgewässer, ergeben sich für den Stadtbach im Areal des Inselempfängers folgende Massnahmen und Ziele: <ul style="list-style-type: none"> der Stadtbach ist gemäss Verfügung vom Tiefbauamt des Kantons Bern vom Untermattweg bis zur Aare kein Gewässer im Sinne von Art. 3 des Wasserbaugesetzes (WBG), sondern bildet einen Bestandteil der Siedlungsentwässerung (Regenabwasserkanal) der Stadt Bern in dem Bereich des Inselempfängers, in welchem der Stadtbach offen geführt wird, soll der Ist-Zustand erhalten und eine gestalterische und ökologische Aufwertung angestrebt werden in Bezug auf den weiteren Verlauf soll der Stadtbach unmittelbar vor (und nach) dem Bahndücker sichtbar gemacht werden mit denselben Mitteln wie in der Altstadt; dies wäre ab Eingang zahnmedizinische Klinik Brunnenmattstrasse bis zur Murtenstrasse denkbar 		
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> das gesamte Areal ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Wo die Einleitgrenzwerte des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) zur Einleitung in die öffentliche Kanalisation nicht eingehalten werden können, werden Vorklärungen installiert; im heutigen Zustand sind sieben Neutralisationsanlagen zur Regulierung des pH-Wertes für Abwässer aus Laboratorien sowie eine Abklinganlage für strahlenkontaminierte Abwässer in Betrieb das während den Bauphasen anfallende Abwasser wird nach den Vorgaben der SIA-Richtlinie 431 entsorgt 	UB ++	

B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	gering	<ul style="list-style-type: none"> die Versiegelung nicht überbauter Flächen wird auf das funktionale Minimum beschränkt 	Vorschriften	++
B5 Wald						
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	keine	<ul style="list-style-type: none"> es ist kein Wald oder Waldrand betroffen 		o
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine Spezialstandorte betroffen 		o
B6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich						
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	keine	<ul style="list-style-type: none"> auf dem Inselareal sind verschiedene gemäss Art. 18 Abs. 1bis NHG geschützte Lebensräume vorhanden (Magerwiesen, artenreiche Fettwiesen, Gehölze, Hecken etc.) alle geschützten Lebensräume (z.B. Bereich Engländerhubel) werden erhalten bzw. nach Möglichkeit ökologisch aufgewertet und entsprechend gepflegt während Bauphasen wird im Einklang mit dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern mindestens 15% des gesamten Planungsperimeters als naturnahe Lebensräume ausgestaltet und gepflegt die verlorengehenden Einzelbäume werden mittels einheimischen standortgerechten Laubbaumarten ersetzt 		++

B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> die Überbauungsordnung geht der Regelung bezüglich besonders schutzwürdiger Bäume im Wirkungsbereich vor; deren Entfernung wird ausnahmsweise und unter der Bedingung bewilligt, dass ein nach Standort und Baumart vollwertiger Ersatz geleistet wird; ergänzend gilt das Baumschutzreglement der Stadt Bern 	++
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	gering	<ul style="list-style-type: none"> zur Sicherstellung der Biodiversität sind während jeder Phase mindestens 15% des Gesamtperimeters als naturnahe Lebensräume ausgebildet. 	Vorschriften ++
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine	<ul style="list-style-type: none"> keine Einflüsse 	0
B7 Risikovorsorge: Technische Risiken					
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	keine	<ul style="list-style-type: none"> zum heutigen Zeitpunkt sind im Inselareal keine Betriebe vorhanden, welche umweltgefährdende Stoffe in Mengen einsetzen, die der Störfallvorsorge unterstellt sind 	0

Nr. Arbeitsthemen Schwellenkriterien Relevanz Interessenabwägung Referenz Bewertung

B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	keine	<ul style="list-style-type: none"> keine mobilen Risiken 	o
------	----------------	--	-------	---	---

C Wirtschaft						
Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						
C1						
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	hoch	<ul style="list-style-type: none"> der Richtplan des Kantons Bern sieht vor, dass die hoch spezialisierte medizinische Versorgung an einem Ort, dem Insspital Bern konzentriert wird (RP 13 C7) 	RP 13	++
C2						
Investitionen durch die Gemeinde						
C2.1	Höhe der Investitionen	spürbare Belastung der Finanzhaushalte	gering	<ul style="list-style-type: none"> alle Investitionen der Bauten werden durch die Grundeigentümer getragen bzw. sichergestellt die Infrastrukturkosten, die durch die Stadt Bern zu finanzieren sind, betreffen vorwiegend die Basiserschliessung der Ver- und Entsorgung, die die notwendigen Kapazitäten sicherstellen müssen. Details werden in der Infrastrukturvereinbarung geregelt 		+
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		gering	<ul style="list-style-type: none"> die Stadt trägt einen Teil der Infrastrukturkosten; diese Kosten würden jedoch auch bei einer Realisierung unter den geltenden planungsrechtlichen Grundlagen anfallen, da bereits heute eine deutliche Verdichtung möglich wäre 		+

Investitionen durch Private					
C3	Höhe der privaten Investitionen	fallbezogene Betrachtung	keine	<ul style="list-style-type: none"> die Grundeigentümerinnen sind öffentliche Institutionen bzw. werden überwiegend von öffentlichen Geldern finanziert. Private Investitionen haben damit untergeordnete Relevanz die Grundeigentümerin plant in den nächsten 15 Jahren Investitionen in der Höhe von rund 1.5 Milliarden Franken im vorliegenden Perimeter (1 Milliarde Franken für neue Infrastrukturen, bis zu 80 Millionen Franken für geschützte Gebäude, ca. 400 Millionen Franken für bestehende Infrastrukturen). 	++
C3.1	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsteil von privater Seite	keine	<ul style="list-style-type: none"> dito C3.1 	o
C3.3	Vorinvestitionen	fallbezogene Betrachtung	gering	<ul style="list-style-type: none"> Vorinvestitionen wurden durch die Insepsital-Stiftung und den Kanton Bern in Form von Planungskosten getätigt (Vorbereitung Konkurrenzverfahren, Weiterschreiben Masterplan etc.) 	o

C4 Standortfaktoren					
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	gering	<ul style="list-style-type: none"> die bauliche Verdichtung ist auch mit einer Erhöhung der Arbeitsplätze verbunden; diese ausgelöste Nachfrage stimmt mit dem Arbeitsmarkt überein die Insel-Spitalstiftung ist mit derzeit rund 7 700 Arbeitsplätzen einer der wichtigsten Arbeitgeber der Stadt Bern 	++
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	hoch	<ul style="list-style-type: none"> für den Standort spricht die zentrale Lage und eine gute ÖV-Erschliessung 	++
C4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als miteitend betrachtend werden müssen	hoch	<ul style="list-style-type: none"> das Inselepital ist der grösste Arbeitgeber der Region und der Stadt und ist eine der bedeutendsten Universitätskliniken der Schweiz die Überbauungsordnung sichert die langfristige Entwicklung sowohl der Spitalnutzung wie auch der Lehre und Forschung und ist daher von grösstem öffentlichen Interesse 	++

C5 Flächen und Gebäude					
C5.1	Grösse	fallbezogene Betrachtung	hoch	<ul style="list-style-type: none"> das heutige Flächenangebot des Planungsperrimeters beträgt 260'000 m² Geschossfläche; nach heute gültigem Baurecht ist eine maximale Geschossfläche von ca. 570'000 m² im Bereich des Perimeters realisierbar im Rahmen des Ideenwettbewerbs für den „Masterplan In-selspital Universitätsspital Bern“ wurde die Verträglichkeit einer oberirdisch realisierbaren maximalen Geschossfläche von 600'000 m² bestätigt; dieser Wert ermöglicht den notwendigen Spielraum zur langfristigen Entwicklung des Inselspitals 	++
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	keine	<ul style="list-style-type: none"> die beanspruchten Flächen sind verfügbar 	o

D Gesamtabwägung

Das Inselareal ist als qualitativ hochwertiger und einmalig zentrumsnaher Standort von unterschiedlichen Instanzen bestätigt worden, dessen planerische und strategische Weichen für die Zukunft als Gesundheitscampus jetzt gestellt werden müssen. Die Überbauungsordnung schafft die Voraussetzung dass die künftig notwendige Verdichtung, welche bereits nach heutigem Baurecht möglich wäre, innerhalb eines langfristigen und übergeordneten Gesamtkonzeptes realisiert wird.

Der Ausbau des Flächenangebots aufgrund der Nutzungsverdichtung führt jedoch zu einem Mehrverkehr und damit einhergehender zusätzlicher Lärm- und Luftbelastung. Bis zu einer Verdichtung des Areals auf ca. 390'000 m² Geschossfläche (Szenario 2030) ist die Verkehrsentwicklung absehbar und kann durch den öffentlichen Verkehr (Inselbus) und das Parkierungskonzept gelöst werden. Für den weiteren Ausbau des Inselareals werden jedoch zusätzliche flankierende Massnahmen erforderlich sein, die zum heutigen Zeitpunkt nur grob definierbar sind. Daher verlangt die Überbauungsordnung zu gegebener Zeit eine erneute Überprüfung der Verkehrserschliessung und der damit verbundenen Umwelteinflüsse, was im Rahmen der entsprechenden Baubewilligungsverfahren erfolgen wird.

Die Nachteile der Erhöhung der baulichen Dichte (Mehrverkehr, Umweltbelastung) würden auch ohne neues Planungsinstrument anfallen, da die Verdichtung bereits unter heute gültigem Baurecht möglich wäre. So gesehen trägt die Planungsvorlage nur zur Verbesserung der heutigen Situation bei, indem die langfristige Verdichtung geregelt und innerhalb eines Gesamtkonzeptes erfolgt.

Das Versorgungskonzept und der Richtplan des Kantons Bern legen fest, dass die hoch spezialisierte medizinische Versorgung an einem Ort, dem Inselspital Bern konzentriert wird. Die Inselspital-Stiftung ist mit derzeit rund 7 700 Arbeitsplätzen einer der wichtigsten Arbeitgeber der Stadt Bern und der Region und ist eine der bedeutendsten Universitätskliniken der Schweiz. In den nächsten 15 Jahren sollen auf dem Areal Investitionen in der Höhe von rund ... erfolgen. Sinn der Überbauungsordnung ist die Entwicklung und Strukturierung des Areals langfristig zu steuern und somit massgeblich aus betrieblicher und städtebaulicher Sicht kontinuierlich aufgebaut und optimiert werden. Mit einbezogen wurden dabei die Interessen der denkmalpflegerischen und gartendenkmalpflegerischen Anliegen. Das baukulturelle Erbe wird in die zukünftige Arealentwicklung integriert, dafür muss ein Teil der denkmalpflegerisch relevanten Bausubstanz zu Gunsten der Verdichtung, des Städtebaus und der Optimierung der betrieblichen Abläufe, der neuen Baustruktur weichen. Davon sind zwei heute im Bauinventar als schützenswerte und fünf als erhaltenswerte bezeichnete Objekte betroffen. Analog der historischen Bausubstanz ist eine Regelung bzgl. besonders schutzwürdiger Bäume in die UeO eingeflossen.

Mit der UeO wird längerfristig eine nachhaltige Innenentwicklung gesichert, die zu einer besseren Ordnung und Strukturierung sowie Steigerung betrieblicher und räumlicher Qualitäten auf dem Areal führt.

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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

Impressum

Bearbeitungsteam

Jeanette Beck, SPA
Hansjürg Eggimann, InseleSpital
Karin Gerber, Basler & Hofmann
Alicia Germann, AGG
Frank Kessler, Basler & Hofmann
Nadja Stettler, PRD GS

Fachplaner

Andreas Fuchs, Henn Architekten
Gudrun Spitzer, Henn Architekten
Yves Gasser, Rapp | Trans
Lea Horowitz, Rapp | Trans
Remo Thommen, lemonconsult
René Bayer, b+s Ingenieure
Lucia Oetjen, b+s Ingenieure

Plan & Grafik

MRH Architekten, Bern
Marius Stadler, SPA
Jeanette Beck, SPA

Administration

Susanne Siewior, SPA

Bern Februar 2014