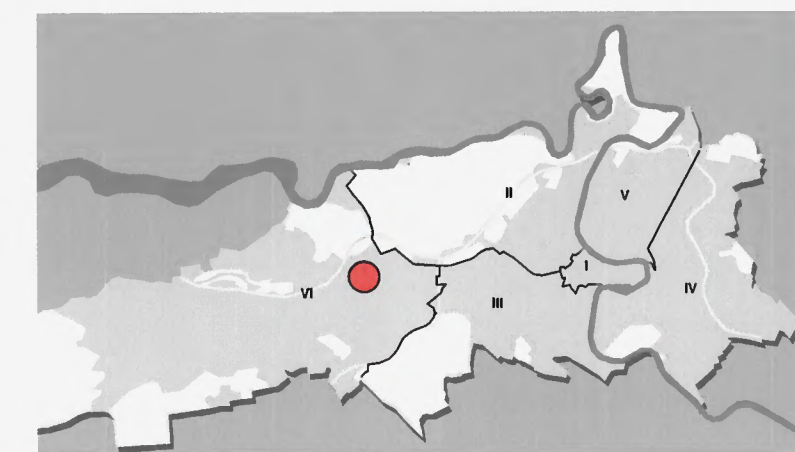
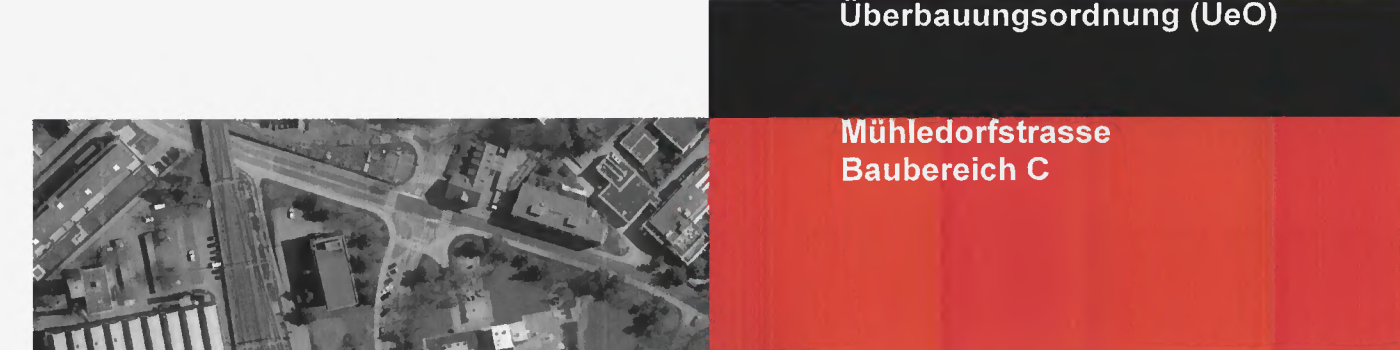




Plan Nr. 1351 / 2
Datum 28.08.2009
Massstab 1 : 500

Der Stadtplaner
Christian Wiesmann

Format 1245 mm x 440 mm
Software VectorWorks 2009
Planungsdaten © Vermessungsamt der Stadt Bern
KSL-Nr. 0075
Bauzeichnung SPA CH 1100 / 144
Datum: 28.08.2009

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 27.11.2008 - 09.01.2009
Mitwirkungsbericht vom: Februar 2009
Vorprüfungsbericht: 09.10.2009
Öffentliche Auflage vom: 7. Januar bis 8. Februar 2010
Publikation im Anzeiger Region Bern am: 6. Januar und 20. Januar 2010

Anzahl Einsprachen: 2
Einspracheverhandlung: 23.03.2010
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: 1
Rechtsverwarungen: 2

Gemeinderatsbeschluss Nr.: GRB 1072

BESCHLOSSEN DURCH GEMEINDERAT AM: 05. Juli 2010

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alexander Tschäppät

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 13. JAN. 2011

Die Vizestadtschreiberin
Christa Hostettler

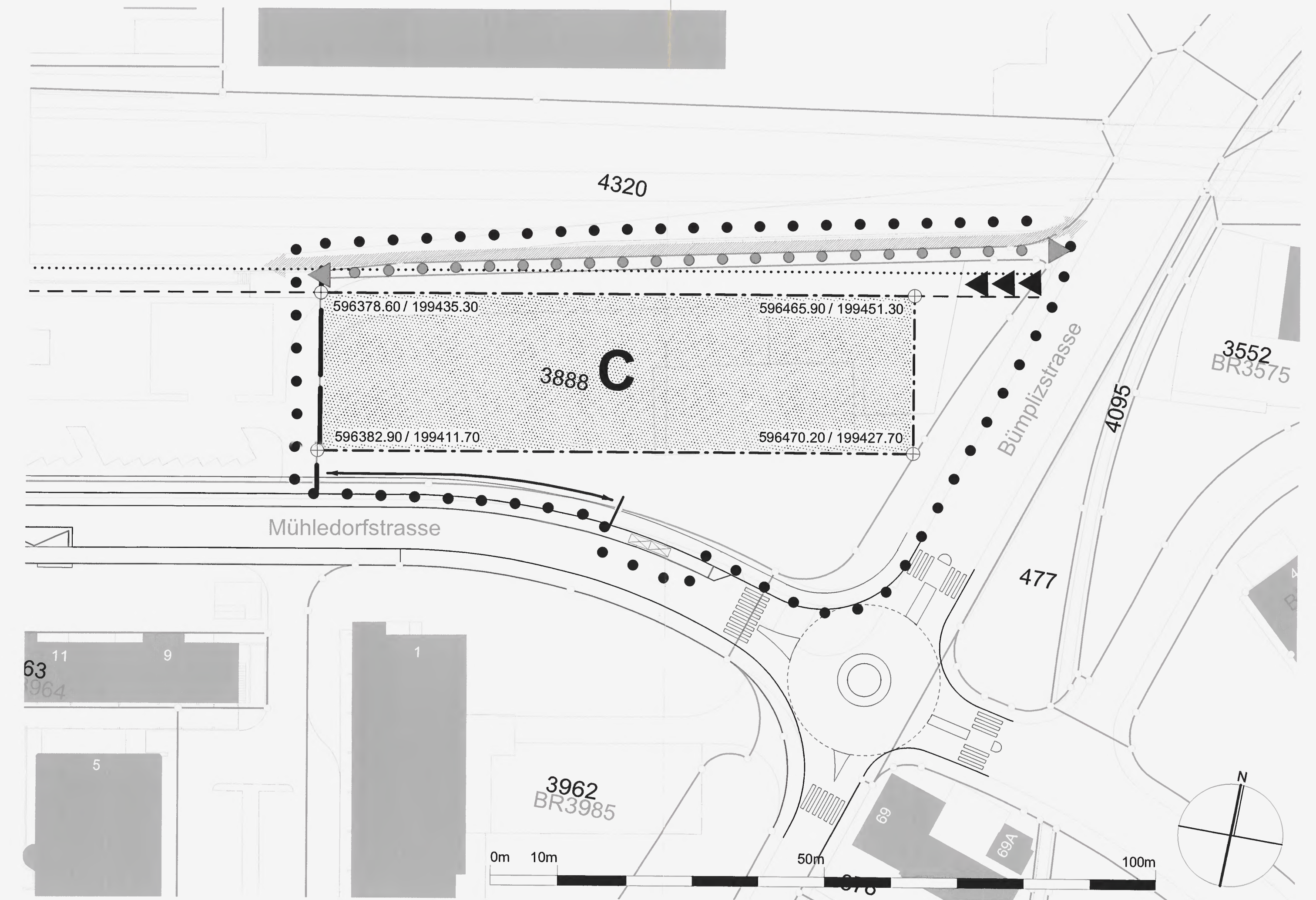
GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG. 10. JUNI 2011

A. Pil.

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

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.



LEGENDE

- Wirkungsbereich
- Gestaltungsbaulinie projektiert
- Baubereich C
- Unterirdische Zu- und Wegfahrt zu privaten Parkplätzen
- Bereich der Zu- und Wegfahrt zu privaten Parkplätzen und allfällige Anlieferungen
- Hauskehrricht- und Papier-Sammelstelle
- Fusswegverbindung
- Korridor für Reptilien, Amphibien und artenreiche Vegetation

Hinweise

- Sicherheitsabstandslinie BLS
- Interessenlinie BLS

Vorschriften zur Überbauungsordnung Mühledorfstrasse Baubereich C

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern, gestützt auf Artikel 92ff. des Baugesetzes vom Juni 1985 beschliessen:

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung Mühledorfstrasse Baubereich C gilt für das im Plan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975¹ und den Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987², Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30.11.1995³) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Bauordnung⁴.

2. Abschnitt: Nutzung und Bebauung

Art. 3 Art der Nutzung

¹ Im Baubereich C gelten die Bestimmungen der Dienstleistungszone D gemäss Art. 22 Bauordnung³. Sofern die Immissionsgrenzwerte der ES II aufgrund des zur Zeit der Baueingabe gültigen Emissionsplans des Bundesamtes für Verkehr eingehalten werden, sind bis zu 85% der Bruttogeschossfläche zu Wohnzwecken zulässig. Es dürfen nicht mehr als 20 Familienwohnungen erstellt werden.

Art. 4 Mass der Nutzung

¹ Das Nutzungsmass im Baubereichen C beträgt maximal 10'500 m2 BGF
² Es gilt die offene Bauweise.

Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufen

¹ Es gilt der im Plan bezeichnete Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dezember 1986¹.

Art. 6 Baupolizeiliche Vorschriften

¹ Die minimale Geschosshöhe beträgt 5, die maximale Geschosshöhe beträgt 7 Geschosse, beziehungsweise mindestens 19.00m und maximal 26.00m Gebäudehöhe. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die Mühledorfstrasse. Die Geschosshöhe verschiedener Bauten innerhalb des Baubereiches ist zu differenzieren.
² Die minimale Gebäudelänge parallel zu den Gleisanlagen gemessen beträgt 15.00m, die maximale Gebäudelänge beträgt 42.00m. Die Gebäudeabstände betragen mindestens 15.00m und maximal 30.00m.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 7 Anzahl der Abstellplätze/Umweltverträglichkeit

¹ Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind die minimalen Ansätze der Bandbreite und der Grundbedarf gemäss Art. 50ff BauV für die Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge anzuwenden.
² Die Anforderungen an die Freizeit- und Verkaufsvorhaben gemäss Art. 22 Absatz 4 der Bauordnung³ sind ab 500 m2 zusammenhängender Verkaufsfläche nachzuweisen.

Art. 8 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

¹ Die Zu- und Wegfahrt für alle privaten Parkplätze und die Anlieferung ist an der im Plan bezeichneten Stelle resp. dem Bereich zu erstellen.
² Die im Plan bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung soll den Zugang zum Perron der S-Bahnhaltestelle ermöglichen, solange keine Mittelperronanlage ausgeführt ist.

Art. 9 Baulinie

¹ Die Gebäudefluchten werden mit Gestaltungsbaulinien, an die gebaut werden muss, definiert.

Art. 10 Erdgeschosssockel

¹ Das Erdgeschoss ist als Sockel mit einer Höhe von 4.50m auszubilden und enthält primär publikumsorientierte Nutzungen.

Art. 11 Dachform, Dachaufbauten

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nicht zulässig.

Art. 12 Ver- und Entsorgung

¹ An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine unterirdische Hauskehrricht- und Papier - Sammelstelle einzurichten.
² Das Gebiet gilt als abwassertechnisch erschlossen. Die künftig abgeleitete Regenwassermenge darf gegenüber der heutigen Einleitmenge ins öffentliche Abwassernetz nicht erhöht werden. Regenwasser ist grundsätzlich zu versickern und über entsprechende Vorbehandlungsanlagen in ein Retentionsfilterbecken oder eine Muldenversickerung abzuleiten. Regenwasser darf nicht durch Schwer- oder Buntmetalle an den Gebäuden verunreinigt werden.
³ Sämtliche im Bauperimeter vorhandenen Abwasseranlagen sind, auf Kosten der jeweiligen Bauherren/Verursacher, auf ihren Zustand hin zu überprüfen. Allfällige Bauschäden sind mittels Zustandsüberprüfungen festzuhalten.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

¹ Die Nutzung und Gestaltung der Räume zwischen den Gebäuden muss der Nutzung der angrenzenden Bebauung entsprechen und durchgehend von Fassade zu Fassade erfolgen. Die Gestaltung des Vorlandes und des Trottoirs muss durchgehend einheitlich und aufeinander abgestimmt sein und kann auch der Anlieferung dienen. Sowohl das Trottoir und das Vorland sind in durchgehend befahrbarem Schwarzbelag auszuführen (vorbehalten bleibt Abs. 2). Sofern Baumpflanzungen auf unterirdischen Bauten vorgesehen werden, muss ein Pflanzbereich pro Baum von mind. 3.0m x 3.0m mit einer Aufbaustärke von mind. 1.50m vorgesehen werden.
² Das überbreite Vorland am Kreis Mühledorfstrasse/Bümplizstrasse ist versickerungsfähig und mit mind. einem Hochstammbaum und weiterer Vegetation auszugestalten.

Art. 14 Schützenswerte Naturelemente

¹ Für die Vernetzung der schützenswerten Naturelemente sind folgende Massnahmen umzusetzen:
- Entlang der Geleise muss ein durchgehender Streifen von ca. 1.75m Breite aus Brechschotter/Kies ohne Humusanteil realisiert werden. Dieser Streifen dient als Korridor für Reptilien, Amphibien und ist Grundlage für eine artenreiche Vegetation.

Art. 15 Etappierung

⁹ Bei einer etappenweisen Realisierung muss nachgewiesen werden, dass sich die vorgesehene Etappe in die Gestaltung der Gesamtüberbauung einfügt. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen der ersten Etappe bilden dazu die Vorgabe. Der Nachweis kann durch einen Projektwettbewerb oder durch Begutachtung durch die städtische Stadtbildkommission erfolgen.

4. Abschnitt: Schlussbestimmung

Art. 16 Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt

¹ Zwischen den Grundeigentümerschaften und der Stadt Bern ist am 29.10.2009 und am 03-12-2004 je ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.

¹ NZP; SSSB 721.4
² BKP; SSSB 721.3
³ BO; SSSB 721.1
⁴ LSV, SR 814.41

siehe Genehmigung AGK