

NUTZUNGSZONENPLAN DER STADT BERN

GENEHMIGUNGS-DOKUMENT

PLANAUFLAGEN UND EINSPRACHEN

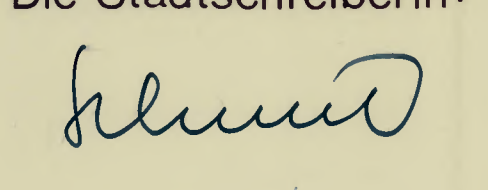
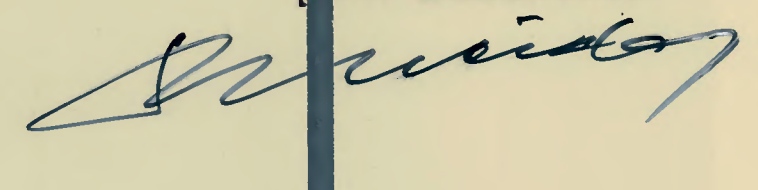
1. Planaufgabe vom 26. März bis 4. April 1974 / 2. Planaufgabe vom 28. Mai bis 18. Juni 1975
 Eingelangte Einsprachen: 1. Auflage 337 2. Auflage 110 Total 447 Einsprachen

Abschluss des Einspracheverfahrens: 15. Dezember 1975 · Erledigte Einsprachen: 111 · Unerledigte Einsprachen: 336

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Genehmigt durch den Gemeinderat am 19. Februar 1975 (GRB Nr. 304)
 Genehmigt durch den Stadtrat am 20. März 1975

Genehmigt durch die Einwohnergemeinde Bern am 8. Juni 1975 mit 29 142 Ja zu 6 825 Nein
 Genehmigt durch die Kant. Baudirektion unter Vorbehalt des Beschlusses vom 10. Dezember 1976

Die Stadtschreiberin:

 Der Baudirektor:


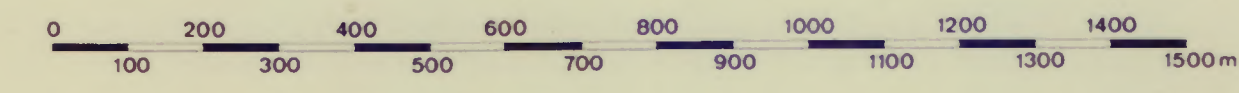
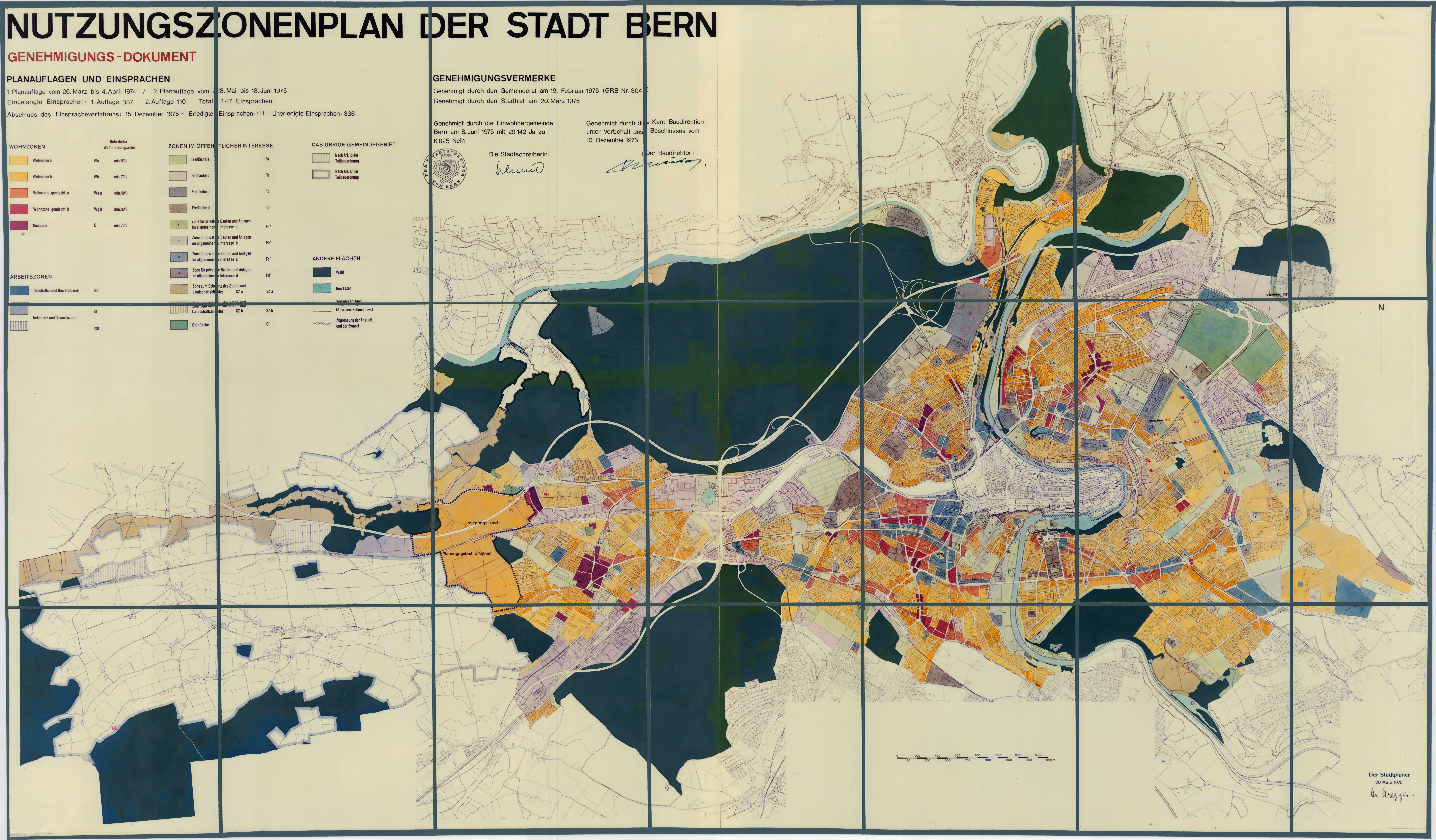
WOHNZONEN		Geforderter Wohnnutzungsanteil		ZONEN IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE		DAS ÜBRIGE GEMEINDEGEBIET	
	Wohnzone a	Wa	min. 90%		Freifläche a		Nach Art. 16 der Teilbauordnung
	Wohnzone b	Wb	min. 70%		Freifläche b		Nach Art. 17 der Teilbauordnung
	Wohnzone, gemischt, a	Wg a	min. 50%		Freifläche c		
	Wohnzone, gemischt, b	Wg b	min. 30%		Freifläche d		
	Kernzone	K	min. 70%		Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse a		
					Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse b		
					Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse c		
					Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse d		
					Zone zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a		
					Zone zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes SZ b		
					Grünfläche		

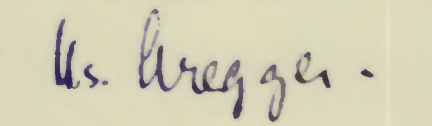
ARBEITZZONEN

	Geschäfts- und Gewerbezone	GG
	Industrie- und Gewerbezone	IG
		IGR

ANDERE FLÄCHEN

	Wald
	Gewässer
	Vorkanalanlagen (Strassen, Bahnen usw.)
	Abgrenzung der Altstadt und der Eymatt



Der Stadtplaner
 20 März 1975




Alte Fassung

Abstimmungsvorlagen

	Seite
1. Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten mit den dazugehörenden Vorschriften (Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung)	5
2. Überbauungsplan Uferweg	27

Zur Beachtung

Der Nutzungszonenplan liegt dieser Botschaft nicht bei, sondern wird aus Kostengründen erst nach der Abstimmung und der endgültigen Genehmigung durch die Oberbehörden gedruckt. Dagegen wird er zur Orientierung der Stimmberechtigten vom 17. Mai bis 8. Juni 1975 an geeigneten zentralen Stellen in allen Stadtquartieren und in der Innenstadt öffentlich ausgehängt. Das Verzeichnis der Aushängestellen wird in der Zeit vom 15. Mai bis 6. Juni 1975 im «Anzeiger für die Stadt Bern» publiziert.

Liebe Mitbürgerinnen,

Liebe Mitbürger,

Noch genießt Bern den Ruf, eine wohnliche Stadt zu sein, doch unübersehbar sind die Anzeichen einer Entwicklung, die zu einer Gefährdung ihrer Wohnlichkeit führt. Um dieser Gefahr zu begegnen, genügt die städtische Bauordnung nicht, denn sie schreibt nur vor, wo und in welchem Ausmass gebaut werden darf, kann aber nicht verhindern, dass in der Innenstadt der Wohnraum immer knapper wird und dass in Aussenquartieren Bürohäuser entstehen oder Wohnungen in Büros umgewandelt werden. Im Gegensatz dazu stellt der Nutzungszonenplan klare und verbindliche Vorschriften über die Verwendungsart der Bauten auf und gewährleistet so eine sinnvolle Mischung von Wohnzonen, Arbeitszonen und Freiflächen. Er stellt also einen ersten Schritt zum Schutz unseres Lebensraumes dar, und Bern ist – sofern die Vorlage auch von der Gemeinde angenommen wird – die erste Schweizer Stadt, die diesen Schritt unternimmt.

Eine konkrete Massnahme im gleichen Sinne wird mit der zweiten Vorlage – Überbauungsplan Uferweg – bezweckt. Hier geht es darum, auf dem Areal der ehemaligen Brauerei Gassner unter dem Eisenbahnviadukt eine Überbauung mit fünf Wohnblöcken und einer Autoeinstellhalle zu verhindern und diesen Bereich zur Freifläche zu erklären, auf der die längst notwendigen Turn- und Sportplätze für die benachbarten Lehrwerkstätten und die Gewerbeschule angelegt werden können. Damit bleibt eine durchgehende Grünzone von der Lorrainebrücke bis zum Löchligut erhalten.

Der Stadtrat hat beide Vorlagen gutgeheissen und empfiehlt der Gemeinde, ihnen ebenfalls zuzustimmen.

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: Die Stadtschreiberin:

H. U. Hug

E. M. Schaad

**Botschaft
des Stadtrates an die Gemeinde
betreffend den Zonenplan der Stadt Bern über die
zulässigen Nutzungsarten mit den dazugehörigen
Vorschriften (Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung)**

Worum es geht

Die lebendige Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, von Grün und Gebäuden, die Bern zu einer wohnlichen Stadt macht, ist einerseits durch die Entstehung einer Büro-City mit schwindender Wohnungszahl und andererseits durch die Zweckentfremdung von Wohnraum in den Aussenquartieren ernstlich gefährdet.

Nutzungszonenplan und Teilbauordnung, beide auf dem neuen kantonalen Baugesetz beruhend, sollen diese unerwünschte Entwicklung aufhalten, indem sie nicht nur vorschreiben, wieviel gebaut werden darf, sondern auch, zu welchen Zwecken die Bauten verwendet werden dürfen.

1. Der Auftrag

Das neue Baugesetz des Kantons Bern, in Kraft seit dem 1. Januar 1971, verpflichtet in Art. 14, Abs. 2, die Gemeinden, die geltenden Bau- und Planungsvorschriften innert drei Jahren dem Gesetz anzupassen. Dieser gesetzliche Auftrag betrifft in der Stadt Bern vor allem die Grünflächen im Bauklassenplan 1955, die neu in Freiflächen für öffentliche Werke und Anlagen, in Grünflächen zur Gliederung des Baugebietes und in Schutzzonen zur Sicherung schöner Landschaftsteile aufzuteilen sind. Ferner muss das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet abgegrenzt werden. Der Nutzungszonenplan kommt diesem Auftrag nach.

Das Baugesetz ermächtigt in Art. 14, Abs. 1, lit. a, die Gemeinden zum Erlass eines Zonenplanes. Nach Art. 21 des gleichen Gesetzes kann der Zonenplan nicht nur den Grad der Nutzung festlegen, nämlich wieviel gebaut werden darf, sondern auch die Art der Nutzung oder was gebaut werden darf. Das Gesetz erwähnt namentlich das Recht, Wohnzonen, Zonen für gewerbliche und industrielle Bauten und gemischte Zonen auszuscheiden.

An seiner Sitzung vom 19. Oktober 1972 hat der Stadtrat die folgende Motion für erheblich erklärt:

„In der Altstadt und vor allem in den Wohnquartieren rund um die Innerstadt verdrängen neue Geschäftshäuser Wohnbauten, werden guterhaltene Wohnungen als Büroräume vermietet.

Selbst wenn kein reeller Bedarf nach Bürofläche besteht, wird für die spekulative Ermittlung der Bodenpreise die Nutzungsart vorgesehen, die den höchsten theoretischen Ertrag verspricht. Damit werden die Bodenpreise in die Höhe getrieben, guterhaltene Wohnhäuser müssen abgebrochen werden.

Gemäss dem kantonalen Baugesetz können Art und Grad der Nutzung für den Fall von Gesamtüberbauungen festgelegt werden (Art. 21), können zum Schutze von Wohngebieten einschränkende Vorschriften erlassen werden (Art. 26).

Um eine lebendige Altstadt und um die citynahen, teilweise idealen Wohnquartiere zu erhalten, wird der Gemeinderat beauftragt, die Bauordnung insofern zu ergänzen, als dass nicht nur über den Grad, sondern vermehrt auch über die Art der Nutzung differenzierte Vorschriften erlassen werden.“

Der Nutzungszonenplan erfüllt diesen parlamentarischen Auftrag. Er ergänzt den Bauklassenplan 1955, der den Grad der Nutzung festlegt, durch eine differenzierte Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Dagegen kann er weder den Abbruch von Häusern verhindern, noch kann er vorschreiben, welche Art von Wohnungen zu bauen seien. Dafür fehlt die gesetzliche Ermächtigung des Kantons.

2. Was will der Nutzungszonenplan ?

Bern weist die klassische Gliederung der mitteleuropäischen Stadt auf. Der Kern wird von der Altstadt gebildet. Ihr lagern sich vier Quartiere an, die sich alle um 1880 herum zu bilden begannen. Der wachsenden „Neustadt“ diene die Altstadt von Anfang an als Kultur- und Geschäftszentrum. Hier waren alle jene Einrichtungen vorhanden, die die Quartiere noch nicht oder

überhaupt nicht hervorzubringen vermochten. 1919 folgte dann die Eingemeindung von Bümpliz. Dieser Stadtteil grenzt, im Gegensatz zu den Quartieren, nicht direkt an die Altstadt. Er weist denn auch eine andersgeartete Bau- und Nutzungsstruktur auf, indem er selber auf einen alten dörflichen Kern ausgerichtet ist, der sich allmählich zu einem städtischen Nebenzentrum entwickelt.

Was Bern als wohnliche Stadt auszeichnet, ist das lebendige Gemisch von Wohnbereichen, Arbeitsstätten, öffentlichen Bauten, Erholungseinrichtungen und viel Siedlungsgrün. Weder bestehen da unabsehbare Industriebezirke noch endlose, uniforme Wohngebiete. Durchaus folgerichtig treten zwar gegen die Stadtmitte hin die Arbeitsplätze stärker in Erscheinung und gegen die Peripherie das Wohnen. Aber noch gibt es auch im Zentrum, in der Altstadt, 830 bewohnte Häuser und etwa 5000 Bewohner und auch am Stadtrand namhafte Arbeitsplätze.

Eine gute Nutzungsdurchmischung schafft nicht nur eine ansprechende städtische Atmosphäre, sondern sie bildet auch die Grundlage für vielseitig ausgestaltete Dienstleistungen und Gewerbe bis zum Laden und der Wirtschaft um die Ecke. Spezialgeschäfte wachsen ja immer wieder aus Quartiergeschäften heraus.

Eben diese gute Nutzungsdurchmischung ist ernsthaft bedroht. Und zwar sind es die Büros der öffentlichen Hand und privater Unternehmen, die, vom Zentrum her, wo sie sich in grosser Zahl angesiedelt haben, in die benachbarten Wohnquartiere vorstossen. So beginnt sich eine zusammenhängende Büro- und Geschäftscity zu bilden, die sich morgens unter einem erheblichen Verkehrsdruck mit Menschen füllt und abends wieder entleert. Die Bürocitv, die sich auszubreiten beginnt, verdrängt die Wohnbevölkerung an die Peripherie, in die Vororte bis hin in ländliche Regionsgemeinden, die für die Aufnahme einer zusätzlichen städtischen Einwohnerschaft nicht vorbereitet sind. Während im Herzen der Stadt Einrichtungen für das Wohnen, wie Kindergärten und Schulen, überflüssig werden oder, wie Detailgeschäfte und Masshandwerke, einfach verschwinden, können sie da, wohin die Bevölkerung ausgewichen ist, kaum rechtzeitig bereitgestellt oder nicht mehr geschaffen werden. Die Stadt beginnt von innen her zu veröden, und das städtische Leben verarmt.

Diese beginnende Selbsterstörung der Stadt steigert den Verkehr nach den konzentrierten Arbeitsplätzen in der City bis zum Unerträglichen, hebt die Bodenpreise in spekulative Höhen, vernichtet preisgünstige Wohnungen und erschwert einen wohlfeilen Ersatz in zentrumsnahen Lagen. Auch bedroht sie den Charakter und das Leben der Quartiere.

Die Wohnbevölkerung der Stadtgemeinde nimmt ab, jene der umgebenden Region wächst. In den zentrumsnahen Quartieren Mattenhof-Monbijou,

Länggasse-Felsenau, Kirchenfeld-Schosshalde und Breitenrain-Spitalacker ist die Einwohnerzahl von 1960 bis heute von rund 130 000 auf etwa 110 000 zurückgegangen, obwohl gleichzeitig netto an die 5000 neue Wohnungen erstellt worden sind. Die Zahl der Bewohner in der Altstadt hat in der gleichen Zeit um etwa 2700 abgenommen. Stark zugenommen hat die Überalterung. Durch den Verlust an preisgünstigen Altwohnungen wird die stetige Verjüngung der Bevölkerung erschwert. Das fällt freilich nicht nur dem Ausbreiten der Bürocity zur Last. Aber dieser Vorgang verschaft parallel laufende Störungen und droht vor allem, eine bleibende Schädigung im Stadtgefüge zu hinterlassen.

Es wäre übertrieben zu behaupten, die Stadt Bern sei bereits von innen her zerstört. Noch ist sie baulich und strukturell lebendig und gesund geblieben. Doch nähert sich das geschilderte Geschehen einer Grenze, die nicht überschritten werden darf, wenn nicht Schäden entstehen sollen, die nur mit enormen Mitteln oder überhaupt nicht mehr geheilt werden können. Nach einer hektischen, expansiven Zeit geht es heute darum, das Stadtgefüge zu sichern und langfristig zu verfestigen.

Um dieses Ziel zu erreichen, gilt es

- die ungehemmte Ausdehnung der Burocity zu verhindern,
- das Wohnen in den zentrumsnahen Quartieren zu erhalten und
- neue Arbeitsplätze vor allem in den Neubaugebieten und an ausgewählten Standorten in der Region, im Bereich guter Verbindungen des öffentlichen Verkehrs, zu ermöglichen.

Diesem Ziel dient der Nutzungszonenplan.

3. Die Grundlagen des Nutzungszonenplanes

Art. 21 des kantonalen Baugesetzes umschreibt Bauzonen als Teile des Baugebietes, für welche gleiche Vorschriften über Art und Grad der Nutzung gelten. Der Bauklassenplan 1955 regelt den Grad, das heisst das Ausmass der zulässigen Nutzung. Er wird durch den Nutzungszonenplan nur so weit ersetzt oder abgeändert, als die vordem undifferenzierte Grünfläche den neuen gesetzlichen Bestimmungen anzupassen ist. Für die wenigen Fälle, wo eine Grünfläche nach Bauklassenplan 1955 nicht einer Zone im öffentlichen Interesse zugeordnet wird, enthält der Nutzungszonenplan auch die Bauklasse, die für das entsprechende Areal fortan gelten soll. Im übrigen aber ergänzt der Nutzungszonenplan den in Kraft verbleibenden Bauklassenplan 1955 mit der differenzierten Regelung über die zulässigen Nutzungen.

Wie Art. 21 des Baugesetzes deutlich macht, kann nicht für jedes einzelne Grundstück eine besondere Regelung getroffen werden. Vielmehr sind für Teile des Baugebietes gleiche Vorschriften zu erlassen. Wie sind diese Teile gefunden und wie die dafür zutreffenden Regelungen bestimmt worden? Grundlage bildet die heutige Nutzung, die generell für jedes einzelne Gebäude in Grenzen der Stadtgemeinde erhoben worden ist. So ist eine Übersicht des Nutzungs-Istzustandes entstanden. (Istzustand meint den Zustand, wie er tatsächlich ist, im Gegensatz etwa zum Sollzustand, wie er sein sollte.) Aus der planmässigen Darstellung des Istzustandes haben sich Gebiete gleicher, ähnlicher oder überwiegender Nutzung herausgeschält, die zu Recht als Teile des Baugebietes im Sinne einer Nutzungszone anzusprechen sind. Wo immer möglich sind solche Teile auf markante Gliederungen durch Strassengevierte und ähnliche Abgrenzungen bezogen worden. Die Grösse der Teile wurde so gewählt, dass sich diese sowohl flexibel an bestehende Verhältnisse anpassen als auch dem Zusammenhang grösserer Nutzungsbereiche unterordnen lassen.

Wie schon angedeutet, geht es heute nicht darum, grosse planerische Visionen anzustreben, die sich wohl kaum durchsetzen liessen, sondern das bestehende Nutzungsgefüge zu konsolidieren und vor allem das Wohnen in den zentrumsnahen Quartieren zu erhalten. Massgebliche Grundlage des Nutzungsplanplanes bildet daher der Nutzungs-Istzustand. Nur am Rande haben andere Gesichtspunkte eine massvolle Berücksichtigung gefunden. Dazu gehören begrenzte, reine Industriezonen, um Immissionskonflikte zwischen Industrie- und Wohnbereichen möglichst auszuschalten. In extrem verkehrsbelasteten Gebieten wurde der Wohnanteil geringfügig vermindert, um vor allem die exponierte Parterrelage einer weniger empfindlichen Nutzung zu öffnen, freilich längst nicht im Ausmass, wie das manche Einsprecher gewünscht haben. Ferner erleichtert der Plan die Bildung einiger Quartierzentren (im Länggassquartier, Südquartier, Breitenrainquartier und in Bümpliz), um dem drohenden Verschwinden der Quartiergeschäfte entgegenzuwirken. Gesamthaft strebt der Nutzungsplan nach der Erhaltung der guten Nutzungsdurchmischung. Im Zweifelsfall begünstigt er das Wohnen.

4. Der Geltungsbereich des Nutzungsplanplanes

Der Nutzungsplan schliesst das Gebiet der Altstadt und des am 9. Dezember 1960 genehmigten Überbauungsplanes Eymatt ausdrücklich von seinem Geltungsbereich aus. Die zulässigen Nutzungsarten für die Altstadt werden in der Bauordnung 1955 geregelt werden, die sich derzeit, in

Anpassung an das neue kantonale Baugesetz, in Revision befindet. Für die Altstadt ist die Regelung der Nutzungsarten nicht etwa von untergeordneter Bedeutung. Doch sind die Bemühungen um die Erhaltung und Pflege dieses Baudenkmals von nationaler Bedeutung noch gewichtiger. Sie erheischen eine weitergehende und detailliertere Regelung, als sie der Nutzungszonenplan benötigt. Die Nutzungsordnung der Altstadt muss sorgfältig auf die bauliche Ordnung abgestimmt sein. Das geschieht zweckmässig in engem Zusammenhang mit der Bauordnung.

Für die anderen Quartiere sind zweifellos auch Regelungen über die Erhaltung und den Schutz des Quartiercharakters und von einzelnen Baugruppen und Häusern anzustreben. Sie müssen aber zunächst über Richtpläne vorbereitet werden. Hier ist die Nutzungsordnung Grundlage auch der baulichen Ordnung und deshalb vordringlich.

Das Gebiet des am 9. Dezember 1960 genehmigten Überbauungsplanes Eymatt bildet Gegenstand eines Entschädigungsprozesses zwischen der Stadt und den Grundeigentümern. Nach Abschluss desselben und in Würdigung der Konsequenzen wird die Gemeinde separat über die Nutzungsordnung in der Eymatt zu befinden haben.

5. Der Aufbau des Nutzungszonenplanes

Die Stadt Bern weist eine Fläche von 5153 ha auf. Davon entfallen 1709 ha auf *Wald*. Dieser Teil des Stadtgebietes untersteht, wie die *Gewässer*, nicht einer Nutzungszone, sondern der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.

Von den verbleibenden 3444 ha entfallen 1242 ha noch immer auf Äcker, Wiesen, Pflanzland und Baumgärten. Diese vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich zur Hauptsache im Westen von Bümpliz. Sie sind weder planerisch noch tatsächlich für eine städtische Überbauung vorbereitet. Auch werden sie dazu jedenfalls derzeit nicht und niemals im vollen Umfang benötigt. Als bauliche Erweiterungsetappe ist bereits vor dem Nutzungszonenplan lediglich das Planungsgebiet Brünnen bezeichnet worden. Dazu kommen wenige industriell-gewerbliche Flächen, die der Erweiterung und Verlagerung von stadtbernischen Betrieben dienen. Die restlichen Flächen westlich von Brünnen weist der Nutzungszonenplan provisorisch dem „übrigen Gemeindegebiet“ nach Baugesetz zu. Die Gemeinde wird über sie endgültig zu bestimmen haben, wenn durch Gesamttrichtpläne die technischen und finanziellen Konsequenzen der künftigen Stadtentwicklung geklärt sind. Grosse Bereiche werden, wie das vom Stadtrat erheblich erklärte Motionen fordern, der Landwirtschaft vorbehalten bleiben.

Nach Abzug des unkultivierbaren Gebietes verbleiben 2066 ha als eigentliches Siedlungsgebiet. Der Nutzungszonenplan teilt das Siedlungsgebiet in drei Zonengruppen ein, nämlich in

- Zonen im öffentlichen Interesse,
- Arbeitszonen und
- Wohnzonen.

Die Zonen im öffentlichen Interesse umfassen die zur Gliederung und zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes wichtigen Gebiete, die mit Bauverbot oder Baubeschränkungen zu belegen sind (*Grünflächen und Schutz-zonen*) sowie die für öffentliche Werke und Anlagen erforderlichen *Freiflächen*. Die Freiflächen werden nach dem Grad ihrer baulichen Ausnützung eingestuft, und zwar von solchen mit parkähnlicher Erscheinung bis zu dicht überbauten Arealen (z. B. Inselspital).

Die restlichen Flächen des Siedlungsgebietes bleiben den Bauzonen für private Bedürfnisse vorbehalten. Dazu ist auch die Schutzzone b zu rechnen, die unter Schonung des Landschaftsbildes eine beschränkte Überbauung zulässt.

Eine Stadt ist nicht nur zum Wohnen da. Sie soll vielmehr ein möglichst ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsplätzen aufweisen. Arbeitszonen gehören deshalb ebenso unabdinglich zu ihrem Bestand wie die Wohnzonen. Hier steht die klassische *Industrie- und Gewerbezone* an erster Stelle. Sie schliesst das Wohnen aus, um Immissionskonflikte zu vermeiden und um den gewerblichen und industriellen Erfordernissen geeignete Areale zur Verfügung zu halten. Die Industrie- und Gewerbezone befindet sich in der Stadt Bern hauptsächlich an peripheren, wenig empfindlichen Lagen.

Erstmalig im geschilderten Aufbau des Nutzungszonenplanes tritt nun bei der *Geschäfts- und Gewerbezone* das Wohnen in Erscheinung. Es ist in dieser, wie in allen folgenden Zonen, unbeschränkt zulässig. Freilich, und das liegt im Sinn der Geschäfts- und Gewerbezone, kann hier das zulässige bauliche Ausmass auch voll für Geschäfts- und Gewerbe-zwecke verwendet werden. Diese Zone findet sich vor allem im westlichen Einflussbereich der Innenstadt, ferner im vorderen Länggassquartier, vereinzelt im Nord- und Ostquartier und in den Neuquartieren Egghölzli und Saali.

Im Bereich der Altquartiere ist sie zum überwiegenden Anteil Ergebnis des Nutzungs-Istzustandes, in Neuquartieren gewollter Sollzustand.

Der überwiegende Teil des Siedlungsgebietes bleibt dem Wohnen gewidmet. Die *Wohnzonen* werden nach dem geforderten Anteil Wohnnutzung an der

erlaubten Geschossfläche gegliedert, nämlich 30%, 50%, 70% und 90% geforderte Wohnnutzung je Baugrundstück. Als die klassische städtische Wohnzone ist die 70%-Wohnzone anzusprechen. Sie erzeugt ein Wohnquartier mit allen nötigen Einrichtungen und ermöglicht trotzdem ein Nutzungsgemisch, das als typisch städtisch empfunden wird. Um jedoch den geschwächten Anteil der Wohnnutzung im Umkreis des Zentrums zu kompensieren, wurde die 90%-Wohnzone – auch in Übereinstimmung mit dem Istzustand – als Basis der zu erhaltenden Wohnbereiche gewählt. Sie hat als reine Wohnzone zu gelten, erlaubt sie doch nur die zum Wohnen nötigsten Drittnutzungen im Quartier. Die 50%- und 30%-Wohnzonen sind Mischzonen. Sie sind gewählt worden, um in bereits stark von andern Nutzungen durchsetzten Quartierteilen so viel wie noch möglich an Wohnnutzung zu erhalten. Bei der 30%-Wohnzone ist die zugehörige Quartierausrüstung nur noch beschränkt denkbar. Die Bewohner sind hier auf benachbarte Quartierstrukturen (Schulen, Ladengeschäfte usw.) angewiesen. Ein grosser Anteil des Siedlungsgebietes, nämlich 610 ha, bleibt der reinen 90%-Wohnzone vorbehalten, die glücklicherweise noch verschiedentlich an das Zentrum heranreicht.

6. Teilbauordnung

Die als Teilbauordnung bezeichneten Vorschriften zum Nutzungszonenplan werden später in die revidierte Gemeindebauordnung 1955 eingebaut. Sie umschreiben in Worten, was der Plan örtlich festlegt.

Die Nutzungsordnung bedeutet eine Beschränkung der freien Verfügungsgewalt über Grund und Boden. Diese Beschränkung erfolgt freilich im dringend gewordenen öffentlichen Interesse und hat daher, wie ein Gutachten von Prof. Dr. F. Gygi ausführt, vor dem Recht Bestand. Die Nutzungsordnung käme jedoch einer unverhältnismässigen Härte gleich, wenn jetzt und überall der ordnungsgemässe Zustand herzustellen wäre. Um eine solche Härte zu vermeiden, duldet sie zonenfremde Nutzungen im bisherigen Umfang bis zu einem Neubau. Gemeint ist damit das tatsächliche Aufrichten eines neuen Gebäudes bzw. die Ersetzung wesentlicher Teile seiner Tragkonstruktion und nicht die von der Bausumme abhängige Definition der kantonalen Recht gemässen baupolizeilichen Praxis. Als Ausnahme von dieser Regelung wird beim Wiederaufbau nach einem Katastrophenfall die bisherige Nutzung weiterhin geduldet, wenn dadurch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

Um die strenge und notgedrungen stellenweise etwas starre Regelung (weil nicht für jede Parzelle ein Sonderrecht gelten kann) genügend flexibel zu halten, werden dem Gemeinderat Ausnahmemöglichkeiten zugestanden. Es trifft das Ausnahmen, die im öffentlichen Interesse liegen. Es können Ausnahmen gestattet werden:

- für standortsgebundene Bauten und Anlagen; an die Standortsgebundenheit werden strenge Anforderungen gestellt;
- für Botschaften, internationale Institutionen und für Hotels;
- zur Vermeidung ungebührlicher Härten einerseits zur ausnahmsweisen Erweiterung zonenfremder Betriebe und andererseits zur Erhöhung des Anteils an Nichtwohnnutzung, wenn nur so den Anforderungen des Immissionsschutzes genügend Rechnung getragen werden kann. Die Ausnahme für die Erweiterung zonenfremder Betriebe dient dem Erfordernis der Erhaltung eines vielseitigen Gewerbes; Ausnahmen werden nur bewilligt, wenn allfällig bestehende Immissionen behoben oder genügend verringert werden können.

Eine generelle Ausnahmeklausel für Härtefälle, wie sie durch die Einführung einer neuen Ordnung entstehen können, bestätigt das im Baugesetz ohnehin vorgesehene allgemeine Ausnahmerecht, verpflichtet aber zu sichernden Auflagen und Bedingungen, die grundbuchlich gesichert werden können. Die Ausnahmemöglichkeiten der Teilbauordnung spezifizieren das allgemeine Ausnahmerecht des kantonalen Baugesetzes. Sie bilden die Voraussetzung einer im übrigen konsequenten Ordnung. Die Ausnahmen können vom Gemeinderat freilich nicht abschliessend gewährt werden. Sie bedürfen der Genehmigung der kantonalen Baudirektion.

Ein letzter Hinweis sei dem Text vorausgestellt. Er betrifft die Zone für private Bauten im öffentlichen Interesse. Der Gesetzgeber hat die Freifläche geschaffen, um für die Bedürfnisse des Gemeinwesens Land für öffentliche Werke und Anlagen zu sichern. Sie bewirkt ein Verbot für private Bauten. Mit erfolgter Genehmigung räumt sie der Stadt das Enteignungsrecht ein (Art. 96 des kantonalen Baugesetzes). Umgekehrt kann der betroffene Grundeigentümer vom Gemeinwesen die Übernahme eines für ihn durch das Bauverbot wertlos gewordenen Grundstückes verlangen. Nun gibt es aber Grundstücke, die im allgemeinen Interesse genutzt werden, wie etwa das Wankdorf-Stadion, das Eisstadion oder das Gebäude des Freien Gymnasiums, die jedoch im privaten Eigentum stehen. Zu Recht wehren sich deren Eigentümer gegen den Enteignungsanspruch der Stadt, die daran auch kein Interesse haben kann, noch wollen sie den Übernahmeanspruch nach Art. 100 des kantonalen Baugesetzes geltend machen. Dagegen sollen sie für die eigentlichen baurechtlichen Regelungen der öffentlichen Hand gleichgestellt werden, erfüllen sie doch vergleichbare Aufgaben. Deshalb wurde die an die Freifläche angelehnte Zone für private Bauten im allgemeinen Interesse geschaffen, unter Verzicht auf den Enteignungsanspruch durch die Stadt, aber auch auf den Übernahmeanspruch der Eigentümer. Die Zone kommt einer Anerkennung der im öffentlichen Bereich wirkenden privaten Initiative gleich.

7. Die Wirkung des Nutzungszonenplanes

Der Nutzungszonenplan konsolidiert fürs erste das heutige Nutzungsgefüge der Stadt, indem er einerseits das Ausbreiten der Büro- und Gewerbenutzung eindämmt und andererseits das Wohnen schützt. Für alle Baunutzungen bestehen Reserven, weil der nach dem Bauklassenplan 1955 mögliche Grad der Nutzung längst nicht überall ausgeschöpft worden ist. Vor allem in den Wohnzonen sind grosse Reserven vorhanden, die ohne weiteres ein Anwachsen der Bevölkerung an die 200 000 Einwohner erlauben würden. Ob ein solches Ausschöpfen der Reserven im Laufe der Zeit tatsächlich eintritt, darf als fraglich gelten, verändern sich doch bestehende Baustrukturen nur sehr langsam. Auch werden erfahrungsgemäss die Ausnutzungsmöglichkeiten beim Wohnungsbau längst nicht immer voll beansprucht.

Gering sind die Reserven bei der Geschäfts- und Gewerbezone in Zentrumsnähe. Hier ist meistens der maximale Grad der Nutzung bereits erreicht, die Fläche dieser Zone jedoch beschränkt. Die eigentlichen Reserven liegen an der Peripherie in Neuquartieren. In den stark gemischten Zonen ist in der Regel die Nichtwohnnutzung bereits beansprucht worden, so dass auch hier nur noch beschränkt neue Arbeitsplätze entstehen können. Der Nutzungszonenplan, und das ist eine seiner Hauptwirkungen, schränkt auf die Dauer das Arbeitsplatzvolumen in der Stadt ein. Auch begrenzt er längerfristig ihre Grössenordnung. In diesem Sinne wirkt er nach den Zielvorstellungen der eidgenössischen Raumplanung. Er bedarf aber als Ergänzung einer wirksamen Regionalplanung.

Die Stadt kann nicht nur aus Wohn- und Arbeitszonen bestehen. Wenn sie funktionieren soll, gehören dazu zahlreiche öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Spiel- und Sportanlagen, Bäder, Spitäler, Alterspflegeheime und vieles mehr. Soll die Stadt gesund und wohnlich bleiben, muss sie einen angemessenen Anteil an Siedlungsgrün aufweisen. Und soll sie gefallen, dann müssen ihre besonders schönen Landschaften geschützt werden. Alle diese selbstverständlichen Erfordernisse einer wohnlichen Stadt erheischen ihren Teil an Boden. Häufig wird den städtischen Behörden der Vorwurf gemacht, sie versäumten es, gerade für solche Zwecke rechtzeitig das nötige Land zu sichern. Der Nutzungszonenplan erfüllt deshalb nicht nur einen gesetzlichen Auftrag, sondern er dient auch einer häuslicheren Bodenpolitik der Gemeinde, wenn er die für öffentliche Aufgaben nötigen Freiflächen und die zur Gliederung der Stadt und zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes erforderlichen Bauverbote vorsorglich festlegt. Freiflächen müssen spätestens dann enteignet werden, wenn auf einem bestimmten Grundstück das geplante öffentliche Vorhaben verwirklicht werden soll. Bauverbote und einschneidende Baubeschränkungen zur Gliederung etwa von Wohn- und Industriegebieten oder beispielsweise zum Schutze der Aareufer können je nach Lage und Erschliessung einem enteignungsähnlichen Tat-

bestand gleichkommen, der Entschädigung nach sich ziehen kann. Von der Verwaltung unabhängige Fachleute haben die Aufwendungen geschätzt, die aus dem Erwerb der Freiflächen und der Abgeltung von Bauverboten entstehen könnten. Sie kamen zum Schluss, dass diese Kosten 100 Millionen Franken nach heutigen Preisen nicht übersteigen werden. Die vom Gemeinderat vorsorglich gesetzte Limite ist damit eingehalten worden. Es besteht zudem die berechnete Hoffnung, durch Verhandlungen und freihändigen Erwerb die genannte Summe um einiges tiefer zu halten. Auch wird diese Summe nicht sofort, sondern aufgeteilt in Teilbeträge erst über Jahre, ja Jahrzehnte hinweg fällig werden. Ohne den Nutzungszonenplan wäre der Aufwand für die gleichen Zwecke mit grosser Wahrscheinlichkeit erheblich höher. Jedenfalls ist nochmals festzuhalten, dass nicht der Nutzungszonenplan, sondern die dem Gemeinwesen durch Gesetz oder politische Entscheide überbundenen Aufgaben Geld kosten.

8. Verfahren und Einsprachen

Nach Art. 41 des kantonalen Baugesetzes sind Gemeinden mit einem Grossen Gemeinde- oder Stadtrat gehalten, Baureglemente und Zonenplan zusätzlich vor der Beratung öffentlich aufzulegen mit dem Hinweis, dass während der Auflagefrist Einsprache erhoben werden kann. Um genügend Zeit zur Einsichtnahme in Plan und Vorschriften zu gewähren, wurde die gesetzliche Frist durch einen öffentlichen Aushang erweitert:

- Öffentlicher Aushang vom 6. März 1974 bis 25. März 1974 und
- öffentliche Auflage vom 26. März 1974 bis 4. April 1974.

Während dieser Auflage sind 337 Einsprachen eingegangen, wovon ein Drittel bei den anschliessenden Verhandlungen zurückgezogen worden ist. Die verbleibenden Einsprachen werden mit denjenigen, die während weitem Auflagen 10 Tage vor und 10 Tage nach der Abstimmung eingehen werden, der kantonalen Baudirektion zum Entscheid zugeleitet. Es sei noch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwar die Auflage nach der Abstimmung 10 Tage, die Einsprachefrist dagegen 14 Tage dauert. Der Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung tritt mit der Genehmigung der kantonalen Baudirektion in Kraft. Bis dahin bleibt Art. 55, Abs. 2, lit. a, des kantonalen Baugesetzes in Anwendung, der bestimmt, dass Bauvorhaben, die aufgelegten Gemeindebauvorschriften widersprechen, zurückgestellt werden müssen.

Die vom Gesetzgeber angeordnete Auflage vor der Beratung hat offensichtlich den Zweck, die Tragweite eines Bau- und Planungserlasses im Wider-

spruch öffentlicher und privater Interessen auszuloten, bevor er endgültig festgelegt wird. In der Tat boten die Einsprachen, abgesehen von der Beurteilung des Einzelfalles, Anlass, just diese Problematik nochmals einlässlich zu überdenken. Auf der einen Seite bewirkte dieses Überdenken eine flexiblere Ausgestaltung der Ausnahmeregelung. Auf der andern Seite deckte es eine doch erstaunliche Übereinstimmung von privaten und öffentlichen Interessen auf. Die privaten Eigentümer sind letztlich an einer wohnlichen Stadt, an der Begrenzung der Arbeitsplätze und damit an einer Beschränkung des Berufsverkehrs und an der Stabilisierung der Nutzungsverhältnisse ebenso interessiert wie die Allgemeinheit. Private und öffentliche Interessen laufen hier, abgesehen vom Einzelfall, völlig kongruent. Das öffentliche Interesse an einer verlässlichen Nutzungsordnung entspringt nicht einer generell-abstrakten Norm, sondern der Summe vieler privater Interessen. Der Nutzungszonenplan liegt im wohlverstandenen Interesse der Stadt Bern.

Gestützt auf diese Darlegungen unterbreitet der Stadtrat der Gemeinde mit Empfehlung zur Annahme folgenden

Beschlussesentwurf

Die Einwohnergemeinde der Stadt Bern, nach Einsicht in die Botschaft des Stadtrates vom 20. März 1975, erlässt, gestützt auf die Art. 13, 14 und 20 ff. des kantonalen Baugesetzes vom 7. Juni 1970, einen Zonenplan über die zulässigen Nutzungsarten mit den dazugehörenden Vorschriften (Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung) über die Gebiete ausserhalb der Altstadt und ohne den Bereich des am 9. Dezember 1960 genehmigten Überbauungsplanes Eymatt.

Bern, den 20. März 1975

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: Die Stadtschreiberin:
H. U. Hug *E. M. Schaad*

Vorschriften zum Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten

Die Einwohnergemeinde der Stadt Bern erlässt gestützt auf die Art. 13, 14 und 20 ff. des kantonalen Baugesetzes vom 7. Juni 1970 einen Zonenplan über die zulässigen Nutzungsarten mit den dazugehörigen Vorschriften (Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung) über die Gebiete ausserhalb der Altstadt und ohne den Bereich des am 9. Dezember 1960 genehmigten Überbauungsplanes Eymatt.

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Der Nutzungszonenplan bezweckt eine dem städtischen Leben förderliche, ausgeglichene und harmonische Besiedlung, die bestmögliche Sicherung von Wohnraum und die Verhinderung störender Einflüsse aus wirtschaftlicher Tätigkeit.

Art. 2 Verhältnis zum geltenden Recht

1. Der Nutzungszonenplan legt die Art der Nutzung fest. Grad der Nutzung und Bauweise werden in der Regel durch die Gemeindebauordnung und den Bauklassenplan 1955 festgelegt. Wo der Nutzungszonenplan abweichende Regelungen zur Gemeindebauordnung oder zum Bauklassenplan 1955, zu Überbauungs- und Gestaltungsplänen oder zu Sonderbauvorschriften festlegt, gehen die Bestimmungen des Nutzungszonenplanes vor.
2. Die Grünflächen und das Industriegebiet nach Bauklassenplan 1955 sind aufgehoben.

Grünflächen, die sich auf Überbauungs- und Gestaltungspläne oder auf Sonderbauvorschriften stützen, bleiben vorbehalten.

Art. 3 Zonenfremde Nutzungen

1. Bei Erlass dieses Nutzungszonenplanes bestehende zonenfremde Nutzungen sind im bisherigen Umfang erlaubt. Spätestens im Zeitpunkt, in dem anstelle eines bestehenden Gebäudes ein Neubau errichtet wird, ist der zonengemässe Zustand herzustellen. Einem Neubau gleichzusetzen sind Änderungen und Erneuerungen bestehender Bauten und Anlagen, wenn wesentliche Teile der Tragkonstruktion abgebrochen und ersetzt werden.

2. Bei einem Wiederaufbau nach einem Katastrophenfall oder bei einer Teilenteignung besteht ein Anspruch auf die bisherige Nutzungsart, sofern dadurch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

Art. 4 Immissionen

Immissionen, welche die Gesundheit von Bewohnern beeinträchtigen oder gefährden, sind unzulässig. Die Kosten der für den Immissionsschutz notwendigen Massnahmen haben die störenden Betriebe zu übernehmen.

II. Der Nutzungszonenplan

Art. 5 Der Nutzungszonenplan; Bruttogeschossfläche

1. Das Gemeindegebiet wird in folgende Teilgebiete unterschiedlicher Nutzungsart eingeteilt:

A. Wohnzonen

- | | |
|--------------------------------|------------|
| – Wohnzonen a und b | W a, W b |
| – Wohnzonen, gemischt, a und b | Wg a, Wg b |
| – Kernzone | K |

B. Arbeitszonen

- | | |
|------------------------------|------------|
| – Geschäfts- und Gewerbezone | GG |
| – Industrie- und Gewerbezone | IG und IGR |

C. Zonen im öffentlichen Interesse

- | | |
|---|------------------------|
| – Freiflächen a, b, c und d | F a, F b, F c, F d |
| – Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse | F a*, F b*, F c*, F d* |
| – Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes | SZ a und SZ b |
| – Grünflächen | GF |

D. Übriges Gemeindegebiet

ÜG

2. Wo keine Ausnutzungsziffer festgelegt ist, gilt die vom bewilligungsfähigen Bauprojekt ausgewiesene Bruttogeschossfläche als Grundlage für die Bemessung der Nutzungsanteile. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche richtet sich nach Art. 151 der kantonalen Bauverordnung.

3. Das Nutzungsverhältnis wird auf das ungeteilte Grundstück und das bewilligungsfähige, bzw. ausgeführte Bauprojekt bezogen. Durch Grundstücksteilung darf diese Vorschrift nicht umgangen werden.
4. Bei grösseren Überbauungen und bei Baulandumlegungen kann in den Wohnzonen auf einzelnen Grundstücken eine Nichtwohnnutzung bis zu 100% bewilligt werden. Eine solche Nutzungsumlegung kann erlaubt werden, wenn die Wohnnutzung innerhalb der Überbauung oder Baulandumlegung voll ausgeglichen wird, wenn dieser Ausgleich zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Bern grundbuchlich gesichert ist und wenn sie nicht öffentlichen Interessen widerspricht.
5. Bei den Gebäuden in den Freiflächen gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen der vorgesehenen Bauten. Art. 151 der kantonalen Bauverordnung findet sinngemäss Anwendung.

III. Wohnzonen

Art. 6 Wohnzone W a

1. Die Wohnzone W a ist hauptsächlich dem Wohnen gewidmet. Im übrigen dürfen nur die für das Wohnen nötigen Ladengeschäfte und nichtstörende Kleingewerbe, wie Coiffeurgeschäfte, Drogerien, Arztpraxen, quartierbezogene Gaststätten und dergleichen gestattet werden.
2. Es sind höchstens 10% der Bruttogeschossfläche für Nichtwohnnutzungen gemäss Ziff. 1 gestattet.
3. Ausnahmen für die nach Ziff. 1 zulässigen Nichtwohnnutzungen dürfen nur gewährt werden, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird und wenigstens 50% der Bruttogeschossfläche dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Art. 7 Wohnzone W b

1. Die Wohnzone W b ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Daneben sind nichtstörende Nutzungen, wie Ladengeschäfte, Kleingewerbe, Ateliers und dergleichen, bis zu 10% erlaubt.
2. Wird ein noch nicht überbautes Grundstück überbaut oder anstelle eines bestehenden Gebäudes ein Neubau errichtet, sind nichtstörende

Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, bis zu 30% zulässig, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

3. Ausnahmen für die nach Ziff. 1 und 2 zulässigen Nichtwohnnutzungen dürfen nur gewährt werden, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird und wenigstens 50% der Bruttogeschossfläche dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Art. 8 Wohnzonen, gemischt, Wg a und Wg b

1. Die gemischten Wohnzonen Wg a und Wg b bezwecken die Sicherung von Wohnraum in stark gemischten Stadtgebieten.
2. In der gemischten Wohnzone Wg a müssen wenigstens 50%, in der gemischten Wohnzone b wenigstens 30% der Bruttogeschossfläche der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Art. 9 Kernzone

Die Kernzone dient der Erhaltung und Bildung von quartierbezogenen Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsgruppen. Es gelten die Vorschriften der *Wohnzone W b*; die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten werden bei der Berechnung der nicht dem Wohnen dienenden Nutzung nicht mitgezählt.

IV. Arbeitszonen

Art. 10 Geschäfts- und Gewerbezone GG

Die Geschäfts- und Gewerbezone GG ist für Büro- und Gewerbebauten bestimmt; Wohnnutzungen sind zulässig.

Art. 11 Industrie- und Gewerbezone IG und IGR

1. Die Industrie- und Gewerbezone IG und IGR sind für Lager-, Reparatur- und Produktionsgebäude bestimmt. Wohnbauten sind nicht gestattet.
2. Die Industrie- und Gewerbezone wird in eine erschlossene Industrie- und Gewerbezone IG und eine noch nicht erschlossene Reserve-Industriezone IGR unterteilt.

3. Gebäude können die für das gewerbliche oder industrielle Unternehmen erforderlichen Büroräumlichkeiten, Forschungsstätten, Kantinen und ähnliche Wohlfahrtseinrichtungen sowie Wohnungen für Personal enthalten, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist.
4. Für Gebäude, die gewerblichen und industriellen Zwecken dienen, kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen aller Art von den Bestimmungen der Bauordnung bewilligen, soweit dadurch öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.
5. Betriebsbedingte, störende Auswirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, Russ, Staub, Abgase, Gerüche usw. sind auf das technisch mögliche Mindestmass zu beschränken. Sie dürfen keinesfalls ein für die Nachbarschaft unerträgliches Mass erreichen.
6. Land in der Industrie- und Gewerbezone IGR darf erst überbaut werden, wenn dessen Erschliessung zum voraus geordnet und gesichert ist. Der Gemeinderat kann sich hierüber mit den Grundeigentümern vertraglich einigen; er bestimmt den Zeitpunkt der Erschliessung.

V. Zonen im öffentlichen Interesse

Art. 12 Freiflächen

1. Die Freiflächen sind für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt.
2. Gegenüber Grundstücken in Wohn- und Arbeitszonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der geschlossenen Bauweise einzuhalten, mindestens aber 6 m seitlicher und 10 m vorderer und rückwärtiger Grenzabstand. Für die zulässige Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Bauklasse VI. Gegenüber der geschlossenen Bauweise kann nach den dafür geltenden Bestimmungen an die Grenze gebaut werden.
3. Die Freifläche a umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen, wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze und dergleichen. Es sind nur dem Zweck der Freifläche entsprechende Gebäude erlaubt. Verwaltungsbauten sind nicht gestattet. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 0.1 betragen.
4. Die Freifläche b umfasst Grundstücke für öffentliche Bauten und Werke, wie Schulen, Sportanlagen mit Turnhallen und dergleichen. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 0.5 betragen.
5. Die Freifläche c umfasst Grundstücke, die für alle öffentlichen Bauten und Anlagen vorgesehen sind. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 1.0 betragen.

6. Die Freifläche d umfasst Grundstücke, die für öffentliche Bauten und Anlagen aller Art vorgesehen sind. Es gilt die vom bewilligungsfähigen Bauprojekt ausgewiesene Bruttogeschossfläche.
7. Der Gemeinderat kann in den Freiflächen zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe gestatten, sofern dadurch Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens bleibt vorbehalten.

Art. 13 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse

1. Die Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse dient den gleichen Zwecken wie die Freifläche. Die Grundstücke in dieser Zone gehören nicht der Stadt, sie müssen auch nicht in ihr Eigentum übergeführt werden.
2. Das Enteignungsrecht gemäss Art. 96 des kant. Baugesetzes und der Anspruch auf Übernahme des Grundstückes nach Art. 100 des kant. Baugesetzes entfallen.
3. Im übrigen gelten die Vorschriften von Art. 12 sinngemäss.

Art. 14 Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a und SZ b

1. Die Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a und SZ b umfassen Gebiete mit besonderem landschaftlichem Schönheitswert und den Bereich von schützenswerten Bauten.
2. In der Zone SZ a dürfen offene Areale nicht überbaut werden. Sie sind als Hausgarten oder natürlich grün zu halten. Bestehende Bauten dürfen entsprechend ihrem baulichen Charakter unterhalten werden.
3. In der Zone SZ b dürfen Bauten erstellt werden, die dem Schutzzweck dienen oder diesen nicht wesentlich schmälern. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Zone SZ a. Der Gemeinderat bestimmt Art und Mass der zulässigen Überbauung im Zeitpunkt, in dem der Grundeigentümer sein Grundstück baulich nutzen will.
4. Innerhalb der Schutzzone der Aaretalhänge gemäss Bauklassenplan 1955 sind Bäume grundsätzlich geschützt. Die Bewilligung für das Fällen einzelner Bäume erteilt die Stadtgärtnerei. In der Regel ist gleichzeitig der Nachweis der Wiederanpflanzung auf dem gleichen Grundstück zu erbringen.

Art. 15 Grünflächen

Die Grünflächen gliedern die Stadt und ihre Quartiere. Auf den Grünflächen dürfen nur Bauten errichtet werden, die der Bewirtschaftung dienen. Unterirdische Bauten sind zugelassen, wenn sie den Zweck der Grünfläche nicht beeinträchtigen.

VI. Übriges Gemeindegebiet

Art. 16 Übriges Gemeindegebiet

1. Gebiete, die keiner Nutzungszone zugewiesen sind, gehören zum übrigen Gemeindegebiet.
2. Im übrigen Gemeindegebiet ist der Bauklassenplan 1955 aufgehoben.
3. Es dürfen nur Bauten bewilligt werden, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Bodens oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte dienen.
4. Gebäudemassen und Bauabstände richten sich nach der Bauklasse I A. Für land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen bewilligen. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 0.1 betragen.

Art. 17 Ungenügend ausgestattete Gebiete

Die den Bestimmungen dieses Artikels unterstellten Gebiete gelten bis zum Erlass verbindlicher Nutzungs-, Erschliessungs- und Bauvorschriften als übriges Gemeindegebiet.

VII. Ausnahmen

Art. 18 Ausnahmen für besondere Fälle

1. In Wohn- und Arbeitszonen sind standortgebundene öffentliche Bauten und Anlagen gestattet, Bürobauten aber nur aus wichtigen Gründen und nur in den gemischten Wohnzonen und in der Kernzone.

2. Für Botschaften, internationale Institutionen und Hotels können aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Bestimmungen des Nutzungszonenplanes gewährt werden. Fällt der Zweck einer solchen Ausnahme dahin, ist der zonengemässe Zustand wiederherzustellen.
3. Bestehende zonenfremde Betriebe dürfen unterhalten werden. Sie dürfen umgebaut und baulich erweitert werden für Wohlfahrtseinrichtungen und für bauliche, betriebsbedingte Erweiterungen. Der Gemeinderat setzt deren Ausmass fest. Allfällige Auflagen und Bedingungen sind grundbuchlich zu sichern.
4. In den Zonen mit Wohnnutzung kann bei Neubauten ein grösserer Anteil an Nichtwohnnutzung bewilligt werden, wenn trotz zumutbarer baulicher Vorkehren untragbare Lärmimmissionen nicht verhindert werden können.

Art. 19 Härtefälle

Entstehen in Einzelfällen unzumutbare Härten, so können unter sichernden Auflagen und Bedingungen Ausnahmen gewährt werden. Diese können grundbuchlich gesichert werden.

Art. 20 Zuständigkeit zu Ausnahmen

Der Gemeinderat ist für die Erteilung der in diesem Reglement vorgesehenen Ausnahmen zuständig.

Vorbehalten bleiben Art. 11, Ziff. 4, und Art. 16, Ziff. 4, dieser Teilbauordnung.

VIII. Vorbehalt und Schlussbestimmungen

Art. 21 Vorbehalt des Verkehrs

Die in den gemischten Wohnzonen Wg, der Kernzone K, den Arbeitszonen GG und IG/IGR sowie den Zonen im öffentlichen Interesse F und F* möglichen Nichtwohnnutzungen dürfen nur gestattet werden, wenn der Verkehrsablauf nicht in polizeiwidriger Weise belastet wird.

Art. 22 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen den Nutzungszonenplan und die Teilbauordnung werden nach Art. 59–65 des kantonalen Baugesetzes geahndet.

Art. 23 Vorbehaltenes Recht

Zwingendes Recht des Bundes und des Kantons geht den Vorschriften dieser Teilbauordnung vor.

Art. 24 Inkrafttreten und Revision

1. Nutzungszonenplan und Teilbauordnung treten nach der Zustimmung durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die kantonale Bau-
direktion in Kraft. Vorbehalten bleiben die Art. 55 und 56 des kantonalen
Baugesetzes.
2. Nutzungszonenplan und Teilbauordnung sind alle 10 bis 15 Jahre auf
ihre Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Stadtentwicklung zu
überprüfen, erstmals 5 Jahre nach Inkrafttreten.

Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend den Überbauungsplan Uferweg

Vorgeschichte

Das am 1. Juli 1972 in Kraft gesetzte Bundesgesetz über die Förderung von Turnen und Sport führt in Art. 2 den obligatorischen Turnunterricht an Berufsschulen ein. Für die Gemeinde Bern bedeutet dies unter anderem die Bereitstellung entsprechender Areale in der Nähe der bestehenden Schulanlagen.

Als idealer Platz in diesem Sinne ist die Liegenschaft der ehemaligen Brauerei Gassner anzusehen (Parzelle Nr. 1460, Kreis V). Das Stadtplanungsamt empfahl bereits 1971 den Erwerb dieser Liegenschaft, in der Absicht, rechtzeitig die Ausbaumöglichkeiten der Berufsschulen zu sichern.

Direkte Erwerbsverhandlungen kamen nicht in Gang, da durch die Grundeigentümerin eine Studie in Auftrag gegeben wurde, um vorerst die Überbaumöglichkeiten abzuklären.

In der Folge wurde am 10. Oktober 1973 durch das Architekturbüro Lienhard & Strasser ein Baugesuch für die Erstellung von fünf Wohnblöcken und einer Autoeinstellhalle eingereicht. Gegen dieses Bauvorhaben hat der Rechtsdienst der Planungsdirektion Einsprache erhoben. Gleichzeitig wurde ein Überbauungsplan ausgearbeitet, der das Areal in die Freifläche nach Art. 27 des kantonalen Baugesetzes versetzt, damit dort die für die Gewerbeschule und die Lehrwerkstätten benötigten Turn- und Sportanlagen erstellt werden können. Die öffentliche Auflage für diesen Überbauungsplan Uferweg erfolgte vom 21. November bis 20. Dezember 1973.

Die Weiterbehandlung des Überbauungsplanes wurde dann aufgeschoben, da im März 1974 die Auflage des Nutzungszonenplanes erfolgte, der die

fragliche Parzelle der Freifläche Fa zuordnet. Der Rechtsvertreter der Grundeigentümerin stellte jedoch im Mai 1974 beim Regierungsstatthalter das Begehren, den Überbauungsplan weiter zu behandeln. Der Rechtsdienst der Stadt Bern seinerseits ersuchte den Regierungsstatthalter, mit der Festlegung einer Frist bis nach der Inkraftsetzung des Nutzungszonenplanes zuzuwarten.

Am 8. November 1974 verfügte der Regierungsstatthalter, dass der Überbauungsplan Uferweg bis zum 31. März 1975 der kantonalen Baudirektion zu unterbreiten sei (inzwischen wurde die Frist bis Ende Juni 1975 verlängert).

Absicht der Planung

Die Umzonung der Parzelle Nr. 1460, Kreis V (ausgenommen die Waldpartien), in eine Freifläche gemäss Art. 27 des kantonalen Baugesetzes ermöglicht die Erstellung der geplanten Turn- und Sportplätze.

Diese Liegenschaft eignet sich für diesen Zweck vorzüglich, weil sie direkt bei Lehrwerkstätten und Gewerbeschule liegt. Die Anlagen könnten direkt vom Schulareal aus erreicht werden. Eine Erschliessung über den heute bestehenden Uferweg müsste als ungenügend abgelehnt werden. Ein weiteres öffentliches Interesse liegt in der Freihaltung des Aaretraumes vor Überbauungen, wie sie von der Stadtgärtnerei in ihrem Bericht über die Grünplanung vorgeschlagen wird. Durch die Erstellung von Sportplätzen kann somit entlang der Aare, von der Lorrainebrücke bis zum Löchligut, eine durchgehende Grünverbindung erhalten werden.

Einsprachen

Gegen den vom 21. November bis 20. Dezember 1973 öffentlich aufgelegten Überbauungsplan Uferweg wurden zwei Einsprachen eingereicht. Die Einspracheverhandlungen fanden am 29. Januar 1974 statt.

1. Einsprache und Rechtsverwahrung von Herrn Dr. L. Meyer namens der Grundeigentümerin, Frau Antoinette Munro-Gassner. Der Einsprecher bestreitet die Voraussetzungen für die Ausscheidung einer Freifläche und macht ausserdem materielle Enteignung geltend.

Die Einsprache bleibt aufrechterhalten, jedoch werden Erwerbsverhandlungen angeboten.

2. Einsprache der Schweizerischen Bundesbahnen, Kreis I.

Die Einsprecherin befürchtet, die Stabilität des Bahnviaduktes könnte durch das Bauprojekt und ausserdem der Viaduktbogen bei einem Brand gefährdet werden. Ferner könnten in eventuellen Überbauungen Schäden durch herabfallende Gegenstände entstehen.

Die Einsprache bleibt so lange aufrechterhalten bis feststeht, was unter dem Viadukt gebaut wird.

Diese Einsprachen sind abzulehnen:

Zu Einsprache 1: Die Voraussetzungen für die Ausscheidung einer Freifläche zwecks Erstellung von Turn- und Sportplätzen sind gegeben. Für die Erstellung von Wohnbauten wäre die Liegenschaft ohnehin ungenügend erschlossen. Von den Ansprüchen aus materieller Enteignung wird Kenntnis genommen.

Zu Einsprache 2: Die Haftungsverhältnisse für herabfallende Gegenstände sind nicht Gegenstand des Überbauungsplanverfahrens.

Vorprüfung

Der Überbauungsplan Uferweg ist an einer gemeinsamen Besprechung mit Vertretern des kantonalen Planungsamtes und der städtischen Planungsdirection geprüft und in Ordnung befunden worden.

Gestützt auf diese Darlegungen unterbreitet der Stadtrat der Gemeinde mit Empfehlung zur Annahme folgenden

Beschlussesentwurf

Die Einwohnergemeinde der Stadt Bern, nach Einsicht in die Botschaft des Stadtrates vom 12. Dezember 1974, gestützt auf die Bauordnung der Stadt Bern vom 29./30. Oktober 1955 und das kantonale Baugesetz vom 9. Juni 1970, beschliesst:

Der Überbauungsplan Uferweg, Plan Nr. 1057/2 vom 4. Dezember 1972, wird im Sinne von Art. 44 des Baugesetzes genehmigt. Die Einsprachen von Herrn Dr. L. Meyer, namens der Frau Antoinette Munro-Gassner, und der Schweizerischen Bundesbahnen, Kreis I, werden abgewiesen.

Bern, den 12. Dezember 1974

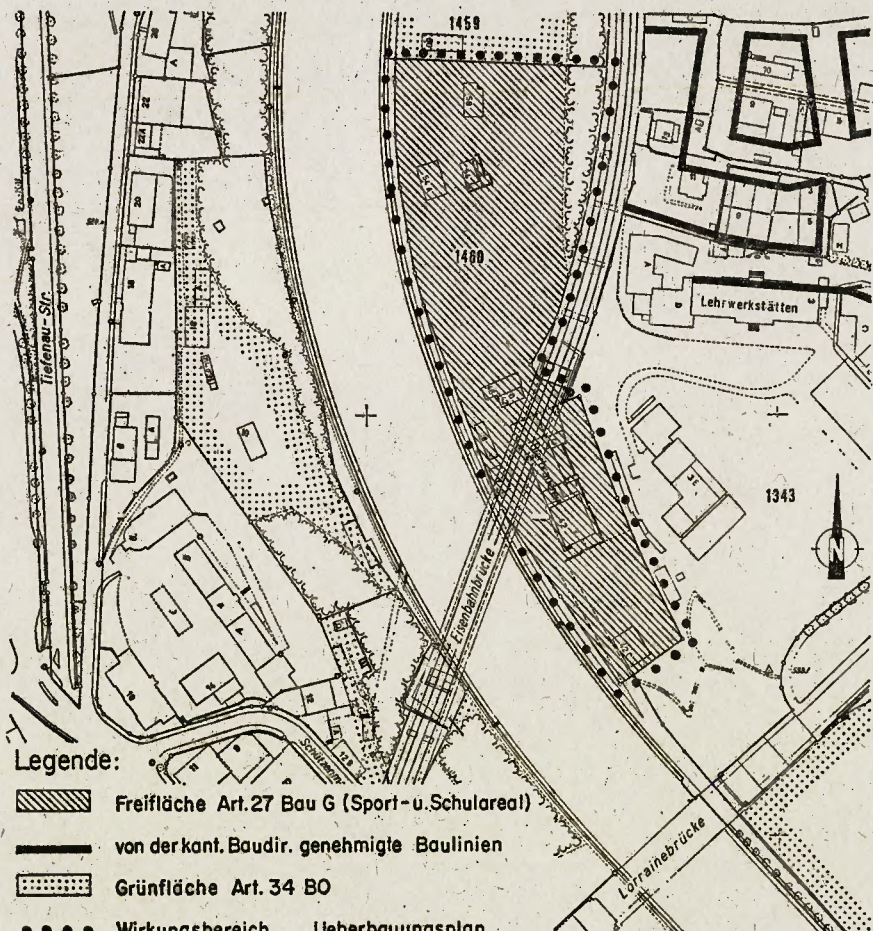
Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: Die Stadtschreiberin:
H. Hubacher *E. M. Schaad*





Gemeinde Bern

Ueberbauungsplan Uferweg mit Bauklassenabänderung

0 40 80 120



Legende:

-  Freifläche Art.27 Bau G (Sport- u. Schulareal)
-  von der kant. Baudir. genehmigte Baulinien
-  Grünfläche Art. 34 BO
-  Wirkungsbereich

Ueberbauungsplan

Bern, den 4.12.1972

Plan Nr. 1057/2

Stadtplanungsamt Bern
H. Argege.

Vorschriften zum Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten

Die Einwohnergemeinde der Stadt Bern erlässt gestützt auf die Art. 13, 14 und 20 ff. des kantonalen Baugesetzes vom 7. Juni 1970 einen Zonenplan über die zulässigen Nutzungsarten mit den dazugehörigen Vorschriften (Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung) über die Gebiete ausserhalb der Altstadt und ohne den Bereich des am 9. Dezember 1960 genehmigten Überbauungsplanes Eymatt.

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Der Nutzungszonenplan bezweckt eine dem städtischen Leben förderliche, ausgeglichene und harmonische Besiedlung, die bestmögliche Sicherung von Wohnraum und die Verhinderung störender Einflüsse aus wirtschaftlicher Tätigkeit.

Art. 2 Verhältnis zum geltenden Recht

1. Der Nutzungszonenplan legt die Art der Nutzung fest. Grad der Nutzung und Bauweise werden in der Regel durch die Gemeindebauordnung und den Bauklassenplan 1955 festgelegt. Wo der Nutzungszonenplan abweichende Regelungen zur Gemeindebauordnung oder zum Bauklassenplan 1955, zu Überbauungs- und Gestaltungsplänen oder zu Sonderbauvorschriften festlegt, gehen die Bestimmungen des Nutzungszonenplanes vor.
2. Die Grünflächen und das Industriegebiet nach Bauklassenplan 1955 sind aufgehoben.

Grünflächen, die sich auf Überbauungs- und Gestaltungspläne oder auf Sonderbauvorschriften stützen, bleiben vorbehalten.

Art. 3 Zonenfremde Nutzungen

1. Bei Erlass dieses Nutzungszonenplanes bestehende zonenfremde Nutzungen sind im bisherigen Umfang erlaubt. Spätestens im Zeitpunkt, in dem anstelle eines bestehenden Gebäudes ein Neubau errichtet wird, ist der zonengemässe Zustand herzustellen. Einem Neubau gleichzusetzen sind Änderungen und Erneuerungen bestehender Bauten und Anlagen, wenn wesentliche Teile der Tragkonstruktion abgebrochen und ersetzt werden.

2. Bei einem Wiederaufbau nach einem Katastrophenfall oder bei einer Teilenteignung besteht ein Anspruch auf die bisherige Nutzungsart, sofern dadurch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

Art. 4 Immissionen

Immissionen, welche die Gesundheit von Bewohnern beeinträchtigen oder gefährden, sind unzulässig. Die Kosten der für den Immissionsschutz notwendigen Massnahmen haben die störenden Betriebe zu übernehmen.

II. Der Nutzungszonenplan

Art. 5 Der Nutzungszonenplan; Bruttogeschossfläche

1. Das Gemeindegebiet wird in folgende Teilgebiete unterschiedlicher Nutzungsart eingeteilt:

A. Wohnzonen

- | | |
|--------------------------------|------------|
| – Wohnzonen a und b | W a, W b |
| – Wohnzonen, gemischt, a und b | Wg a, Wg b |
| – Kernzone | K |

B. Arbeitszonen

- | | |
|------------------------------|------------|
| – Geschäfts- und Gewerbezone | GG |
| – Industrie- und Gewerbezone | IG und IGR |

C. Zonen im öffentlichen Interesse

- | | |
|---|------------------------|
| – Freiflächen a, b, c und d | F a, F b, F c, F d |
| – Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse | F a*, F b*, F c*, F d* |
| – Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes | SZ a und SZ b |
| – Grünflächen | GF |

D. Übriges Gemeindegebiet

ÜG

2. Wo keine Ausnützungsziffer festgelegt ist, gilt die vom bewilligungsfähigen Bauprojekt ausgewiesene Bruttogeschossfläche als Grundlage für die Bemessung der Nutzungsanteile. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche richtet sich nach Art. 151 der kantonalen Bauverordnung.

3. Das Nutzungsverhältnis wird auf das ungeteilte Grundstück und das bewilligungsfähige, bzw. ausgeführte Bauprojekt bezogen. Durch Grundstücksteilung darf diese Vorschrift nicht umgangen werden.
4. Bei grösseren Überbauungen und bei Baulandumlegungen kann in den Wohnzonen auf einzelnen Grundstücken eine Nichtwohnnutzung bis zu 100% bewilligt werden. Eine solche Nutzungsumlegung kann erlaubt werden, wenn die Wohnnutzung innerhalb der Überbauung oder Baulandumlegung voll ausgeglichen wird, wenn dieser Ausgleich ^{Durch eine B. Einwirkung} zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Bern ~~grundbuchlich~~ gesichert ist und wenn sie nicht öffentlichen Interessen widerspricht.
5. Bei den Gebäuden in den Freiflächen gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen der vorgesehenen Bauten. Art. 151 der kantonalen Bauverordnung findet sinngemäss Anwendung.

III. Wohnzonen

Art. 6 Wohnzone W a

1. Die Wohnzone W a ist hauptsächlich dem Wohnen gewidmet. Im übrigen dürfen nur die für das Wohnen nötigen Ladengeschäfte und nichtstörende Kleingewerbe, wie Coiffeurgeschäfte, Drogerien, Arztpraxen, quartierbezogene Gaststätten und dergleichen gestattet werden.
2. Es sind höchstens 10% der Bruttogeschossfläche für Nichtwohnnutzungen gemäss Ziff. 1 gestattet.
3. Der Gemeinderat kann Abweichungen von den nach Ziff. 1 zulässigen Wohnnutzungen bewilligen, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird, und wenigstens 50 % der Bruttogeschossfläche dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Art. 7 Wohnzone W b

1. Die Wohnzone W b ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Daneben sind nichtstörende Nutzungen, wie Ladengeschäfte, Kleingewerbe, Ateliers und dergleichen, bis zu 10% erlaubt.
2. Wird ein noch nicht überbautes Grundstück überbaut oder anstelle eines bestehenden Gebäudes ein Neubau errichtet, sind nichtstörende

Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, bis zu 30% zulässig, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

3. Der Gemeinderat kann Abweichungen von den nach Ziff. 1 zulässigen Wohnnutzungen bewilligen, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird, und wenigstens 50 % der Bruttogeschossfläche dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Art. 8 Wohnzonen, gemischt, Wg a und Wg b

1. Die gemischten Wohnzonen Wg a und Wg b bezwecken die Sicherung von Wohnraum in stark gemischten Stadtgebieten.
2. In der gemischten Wohnzone Wg a müssen wenigstens 50%, in der gemischten Wohnzone b wenigstens 30% der Bruttogeschossfläche der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Art. 9 Kernzone

Die Kernzone dient der Erhaltung und Bildung von quartierbezogenen Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsgruppen. Es gelten die Vorschriften der *Wohnzone W b*; die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten werden bei der Berechnung der nicht dem Wohnen dienenden Nutzung nicht mitgezählt.

IV. Arbeitszonen

Art. 10 Geschäfts- und Gewerbezone GG

Die Geschäfts- und Gewerbezone GG ist für Büro- und Gewerbebauten bestimmt; Wohnnutzungen sind zulässig.

Art. 11 Industrie- und Gewerbezone IG und IGR

1. Die Industrie- und Gewerbezone IG und IGR sind für Lager-, Reparatur- und Produktionsgebäude bestimmt. Wohnbauten sind nicht gestattet.
2. Die Industrie- und Gewerbezone wird in eine erschlossene Industrie- und Gewerbezone IG und eine noch nicht erschlossene Reserve-Industriezone IGR unterteilt.

3. Gebäude können die für das gewerbliche oder industrielle Unternehmen erforderlichen Büroräumlichkeiten, Forschungsstätten, Kantinen und ähnliche Wohlfahrtseinrichtungen sowie Wohnungen für Personal enthalten, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist.
4. Für Gebäude, die gewerblichen und industriellen Zwecken dienen, kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen aller Art von den Bestimmungen der Bauordnung bewilligen, soweit dadurch öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.
5. Betriebsbedingte, störende Auswirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, Russ, Staub, Abgase, Gerüche usw. sind auf das technisch mögliche Mindestmass zu beschränken. Sie dürfen keinesfalls ein für die Nachbarschaft unerträgliches Mass erreichen.
6. Land in der Industrie- und Gewerbezone IGR darf erst überbaut werden, wenn dessen Erschliessung zum voraus geordnet und gesichert ist. Der Gemeinderat kann sich hierüber mit den Grundeigentümern vertraglich einigen; er bestimmt den Zeitpunkt der Erschliessung.

V. Zonen im öffentlichen Interesse

Art. 12 Freiflächen

1. Die Freiflächen sind für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt.
2. Gegenüber Grundstücken in Wohn- und Arbeitszonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der geschlossenen Bauweise einzuhalten, mindestens aber 6 m seitlicher und 10 m vorderer und rückwärtiger Grenzabstand. Für die zulässige Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Bauklasse VI. Gegenüber der geschlossenen Bauweise kann nach den dafür geltenden Bestimmungen an die Grenze gebaut werden.
3. Die Freifläche a umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen, wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze und dergleichen. Es sind nur dem Zweck der Freifläche entsprechende Gebäude erlaubt. Verwaltungsbauten sind nicht gestattet. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 0.1 betragen.
4. Die Freifläche b umfasst Grundstücke für öffentliche Bauten und Werke, wie Schulen, Sportanlagen mit Turnhallen und dergleichen. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 0.5 betragen.
5. Die Freifläche c umfasst Grundstücke, die für alle öffentlichen Bauten und Anlagen vorgesehen sind. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 1.0 betragen.

6. Die Freifläche d umfasst Grundstücke, die für öffentliche Bauten und Anlagen aller Art vorgesehen sind. Es gilt die vom bewilligungsfähigen Bauprojekt ausgewiesene Bruttogeschossfläche.
7. Der Gemeinderat kann in den Freiflächen zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe gestatten, sofern dadurch Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens bleibt vorbehalten.

Art. 13 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse

1. Die Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse dient den gleichen Zwecken wie die Freifläche. Die Grundstücke in dieser Zone gehören nicht der Stadt, sie müssen auch nicht in ihr Eigentum übergeführt werden.
2. Das Enteignungsrecht gemäss Art. 96 des kant. Baugesetzes und der Anspruch auf Übernahme des Grundstückes nach Art. 100 des kant. Baugesetzes entfallen.
3. Im übrigen gelten die Vorschriften von Art. 12 sinngemäss.

Art. 14 Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a und SZ b

1. Die Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a und SZ b umfassen Gebiete mit besonderem landschaftlichem Schönheitswert und den Bereich von schützenswerten Bauten.
2. In der Zone SZ a dürfen offene Areale nicht überbaut werden. Sie sind als Hausgarten oder natürlich grün zu halten. Bestehende Bauten dürfen entsprechend ihrem baulichen Charakter unterhalten werden.
3. In der Zone SZ b dürfen Bauten erstellt werden, die dem Schutzzweck dienen oder diesen nicht wesentlich schmälern. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Zone SZ a. Der Gemeinderat bestimmt Art und Mass der zulässigen Überbauung im Zeitpunkt, in dem der Grundeigentümer sein Grundstück baulich nutzen will.
4. Innerhalb der Schutzzone der Aaretalhänge gemäss Bauklassenplan 1955 sind Bäume grundsätzlich geschützt. Die Bewilligung für das Fällen einzelner Bäume erteilt die Stadtgärtnerei. In der Regel ist gleichzeitig der Nachweis der Wiederanpflanzung auf dem gleichen Grundstück zu erbringen.

Art. 15 Grünflächen

Die Grünflächen gliedern die Stadt und ihre Quartiere. Auf den Grünflächen dürfen nur Bauten errichtet werden, die der Bewirtschaftung dienen. Unterirdische Bauten sind zugelassen, wenn sie den Zweck der Grünfläche nicht beeinträchtigen.

VI. Übriges Gemeindegebiet

Art. 16 Übriges Gemeindegebiet

1. Gebiete, die keiner Nutzungszone zugewiesen sind, gehören zum übrigen Gemeindegebiet.
2. Im übrigen Gemeindegebiet ist der Bauklassenplan 1955 aufgehoben.
3. Es dürfen nur Bauten bewilligt werden, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Bodens oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte dienen.
4. Gebäudemassen und Bauabstände richten sich nach der Bauklasse I A. Für land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen bewilligen. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 0.1 betragen.

Art. 17 Ungenügend ausgestattete Gebiete

Die den Bestimmungen dieses Artikels unterstellten Gebiete gelten bis zum Erlass verbindlicher Nutzungs-, Erschliessungs- und Bauvorschriften als übriges Gemeindegebiet.

VII. Ausnahmen

Art. 18 Ausnahmen für besondere Fälle

1. In Wohn- und Arbeitszonen sind standortgebundene öffentliche Bauten und Anlagen gestattet, Bürobauten aber nur aus wichtigen Gründen und nur in den gemischten Wohnzonen und in der Kernzone.

2. Für Botschaften, internationale Institutionen und Hotels können aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Bestimmungen des Nutzungs-zonenplanes gewährt werden. Fällt der Zweck einer solchen Ausnahme dahin, ist der zonengemässe Zustand wiederherzustellen.
3. Bestehende zonenfremde Betriebe dürfen unterhalten werden. Sie dürfen umgebaut und baulich erweitert werden für Wohlfahrtseinrichtungen und für bauliche, betriebsbedingte Erweiterungen. Der Gemeinderat setzt deren Ausmass fest. Allfällige Auflagen und Bedingungen sind **durch Anmerkung im Grundbuch zu sichern.**
4. In den Zonen mit Wohnnutzung kann bei Neubauten ein grösserer Anteil an Nichtwohnnutzung bewilligt werden, wenn trotz zumutbarer baulicher Vorkehren untragbare Lärmimmissionen nicht verhindert werden können.

Art. 19 Härtefälle

Entstehen in Einzelfällen unzumutbare Härten, so können unter sichernden Auflagen und Bedingungen Ausnahmen gewährt werden. Diese können **durch Anmerkung im Grundbuch gesichert werden.**

Art. 20 Zuständigkeit zu Ausnahmen

Der Gemeinderat ist für die Erteilung der in diesem Reglement vorgesehenen Ausnahmen zuständig.

Vorbehalten bleiben Art. 11, Ziff. 4, und Art. 16, Ziff. 4, dieser Teilbauordnung.

VIII. Vorbehalt und Schlussbestimmungen

Art. 21 Vorbehalt des Verkehrs

Die in den gemischten Wohnzonen Wg, der Kernzone K, den Arbeitszonen GG und IG/IGR sowie den Zonen im öffentlichen Interesse F und F* möglichen Nichtwohnnutzungen dürfen nur gestattet werden, wenn der Verkehrsablauf nicht in polizeiwidriger Weise belastet wird.

Art. 22 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen den Nutzungs-zonenplan und die Teilbauordnung werden nach Art. 59–65 des kantonalen Baugesetzes geahndet.

Art. 23 Vorbehaltenes Recht

Zwingendes Recht des Bundes und des Kantons geht den Vorschriften dieser Teilbauordnung vor.

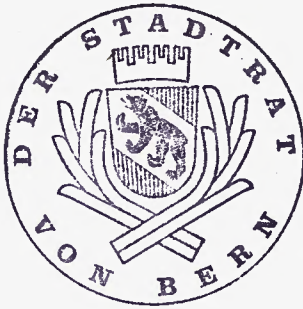
Art. 24 Inkrafttreten und Revision

1. Nutzungszonenplan und Teilbauordnung treten nach der Zustimmung durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die kantonale Bau-
direktion in Kraft. Vorbehalten bleiben die Art. 55 und 56 des kantonalen
Baugesetzes.
2. Nutzungszonenplan und Teilbauordnung sind alle 10 bis 15 Jahre auf
ihre Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Stadtentwicklung zu
überprüfen, erstmals 5 Jahre nach Inkrafttreten.

Bern, den 20. März 1975

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: Die Stadtschreiberin:



[Handwritten signature in blue ink]

Z E U G N I S

Die Stadtschreiberin von Bern bescheinigt hiermit:

Der Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten mit den dazugehörigen Vorschriften (Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung) ist in der Gemeindeabstimmung vom 8. Juni 1975 mit 29'142 gegen 6825 Stimmen angenommen worden.

Der Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung wurde gemäss § 3 der regierungsrätlichen Verordnung vom 5. April 1938 über die Gemeindereglemente und die staatliche Oberaufsicht über die Gemeindeverwaltung zur Einsicht durch die Stimmberechtigten öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im amtlichen Teil des Anzeigers für die Stadt Bern Nrn. 112 und 124 vom 16. und 31. Mai 1975 sowie im Amtsblatt des Kantons Bern Nr. 35 vom 17. Mai 1975 publiziert. Sie dauerte vom 26. Mai bis zum Abstimmungsdatum und von da noch weitere 10 Tage. Mit der Bekanntmachung der Auflage wurde die Aufforderung verbunden, allfällige Einsprachen bis spätestens 14 Tage nach der Gemeindeabstimmung der Stadtkanzlei einzureichen.

Innert der angesetzten Frist sind gegen den Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung 110 Einsprachen eingereicht worden.

Bern, den 30. Juni 1975

Die Stadtschreiberin:



E. M. Schaad

GENEHMIGT unter Vorbehalt
des Beschlusses vom 10. Dez. 1976
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Baudirektor:

Vorschriften zum Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten

Die Einwohnergemeinde der Stadt Bern erlässt gestützt auf die Art. 13, 14 und 20 ff. des kantonalen Baugesetzes vom 7. Juni 1970 einen Zonenplan über die zulässigen Nutzungsarten mit den dazugehörigen Vorschriften (Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung) über die Gebiete ausserhalb der Altstadt und ohne den Bereich des am 9. Dezember 1960 genehmigten Ueberbauungsplanes Eymatt.

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

Der Nutzungszonenplan bezweckt eine dem städtischen Leben förderliche, ausgeglichene und harmonische Besiedlung, die bestmögliche Sicherung von Wohnraum und die Verhinderung störender Einflüsse aus wirtschaftlicher Tätigkeit.

Art. 2 Verhältnis zum geltenden Recht

1. Der Nutzungszonenplan legt die Art der Nutzung fest. Grad der Nutzung und Bauweise werden in der Regel durch die Gemeindebauordnung und den Bauklassenplan 1955 festgelegt. Wo der Nutzungszonenplan abweichende Regelungen zur Gemeindebauordnung oder zum Bauklassenplan 1955, zu Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen oder zu Sonderbauvorschriften festlegt, gehen die Bestimmungen des Nutzungszonenplanes vor.
2. Die Grünflächen und das Industriegebiet nach Bauklassenplan 1955 sind aufgehoben.
Grünflächen, die sich auf Ueberbauungs- und Gestaltungspläne oder auf Sonderbauvorschriften stützen, bleiben vorbehalten.

Art. 3 Zonenfremde Nutzungen

1. Bei Erlass dieses Nutzungszonenplanes bestehende zonenfremde Nutzungen sind im bisherigen Umfang erlaubt. Spätestens im Zeitpunkt, in dem anstelle eines bestehenden Gebäudes ein Neubau errichtet wird, ist der zonengemässe Zustand herzustellen. Einem Neubau gleichzusetzen sind Aenderungen und Erneuerungen bestehender Bauten und Anlagen, wenn wesentliche Teile der Tragkonstruktion abgebrochen und ersetzt werden.
2. Bei einem Wiederaufbau nach einem Katastrophenfall oder bei einer Enteignung besteht ein Anspruch auf die bisherige Nutzungsart, sofern dadurch keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

Art. 4 Immissionen

Immissionen, welche die Gesundheit von Bewohnern beeinträchtigen oder gefährden, sind unzulässig. Die Kosten der für den Immissionsschutz notwendigen Massnahmen haben die störenden Betriebe zu übernehmen.

II. DER NUTZUNGSZONENPLAN

Art. 5 Der Nutzungszonenplan; Bruttogeschossfläche

1. Das Gemeindegebiet wird in folgende Teilgebiete unterschiedlicher Nutzungsart eingeteilt:

A. Wohnzonen

- | | |
|--------------------------------|------------|
| - Wohnzonen a und b | W a, W b |
| - Wohnzonen, gemischt, a und b | Wg a, Wg b |
| - Kernzone | K |

B. Arbeitszonen

- | | |
|------------------------------|------------|
| - Geschäfts- und Gewerbezone | GG |
| - Industrie- und Gewerbezone | IG und IGR |

C. Zonen im öffentlichen Interesse

- | | |
|---|------------------------|
| - Freiflächen a, b, c und d | F a, F b, F c, F d |
| - Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse | F a*, F b*, F c*, F d* |
| - Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes | SZ a und SZ b |
| - Grünflächen | GF |

D. Uebriges Gemeindegebiet

"
UG

2. Wo keine Ausnutzungsziffer festgelegt ist, gilt die vom bewilligungsfähigen Bauprojekt ausgewiesene Bruttogeschossfläche als Grundlage für die Bemessung der Nutzungsanteile. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche richtet sich nach Art. 151 der kantonalen Bauverordnung.
3. Das Nutzungsverhältnis wird auf das ungeteilte Grundstück und das bewilligungsfähige, bzw. ausgeführte Bauprojekt bezogen. Durch Grundstücksteilung darf diese Vorschrift nicht umgangen werden.
4. Bei grösseren Ueberbauungen und bei Baulandumlegungen kann in den Wohnzonen auf einzelnen Grundstücken eine Nichtwohnnutzung bis zu 100 % bewilligt werden. Eine solche Nutzungsumlegung kann erlaubt werden, wenn die Wohnnutzung innerhalb der Ueberbauung oder Baulandumlegung voll ausgeglichen wird, wenn dieser Ausgleich durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Bern gesichert ist und wenn sie nicht öffentlichen Interessen widerspricht.

5. Bei den Gebäuden in den Freiflächen gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen der vorgesehenen Bauten. Art. 151 der kantonalen Bauverordnung findet sinngemäss Anwendung.

III. WOHNZONEN

Art. 6 Wohnzone W a

1. Die Wohnzone W a ist hauptsächlich dem Wohnen gewidmet. Im übrigen dürfen nur die für das Wohnen nötigen Ladengeschäfte und nichtstörende Kleingewerbe, wie Coiffeurgeschäfte, Drogerien, Arztpraxen, quartierbezogene Gaststätten und dergleichen gestattet werden.
2. Es sind höchstens 10 % der Bruttogeschossfläche für Nichtwohnnutzungen gemäss Ziff. 1 gestattet.
3. Der Gemeinderat kann Abweichungen von den nach Ziff. 1 zulässigen Wohnnutzungen bewilligen, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird, und wenigstens 50 % der Bruttogeschossfläche dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Art. 7 Wohnzone W b

1. Die Wohnzone W b ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Daneben sind nichtstörende Nutzungen, wie Ladengeschäfte, Kleingewerbe, Ateliers und dergleichen, bis zu 10 % erlaubt.
2. Wird ein noch nicht überbautes Grundstück überbaut oder anstelle eines bestehenden Gebäudes ein Neubau errichtet, sind nichtstörende Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, bis zu 30 % zulässig, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
3. Der Gemeinderat kann Abweichungen von den nach Ziff. 1 zulässigen Wohnnutzungen bewilligen, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird, und wenigstens 50 % der Bruttogeschossfläche dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Art. 8 Wohnzonen, gemischt, Wg a und Wg b

1. Die gemischten Wohnzonen Wg a und Wg b bezwecken die Sicherung von Wohnraum in stark gemischten Stadtgebieten.
2. In der gemischten Wohnzone Wg a müssen wenigstens 50 %, in der gemischten Wohnzone b wenigstens 30 % der Bruttogeschossfläche der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Art. 9 Kernzone

Die Kernzone dient der Erhaltung und Bildung von quartierbezogenen Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsgruppen. Es gelten die Vorschriften der Wohnzone W b; die Bruttogeschossflächen von Ladengeschäften, Gast- und Unterhaltungsstätten werden bei der Berechnung der nicht dem Wohnen dienenden Nutzung nicht mitgezählt.

IV. ARBEITSZONEN

Art. 10 Geschäfts- und Gewerbezone GG

Die Geschäfts- und Gewerbezone GG ist für Büro- und Gewerbebauten bestimmt; Wohnnutzungen sind zulässig.

Art. 11 Industrie- und Gewerbezone IG und IGR

1. Die Industrie- und Gewerbezone IG und IGR sind für Lager-, Reparatur- und Produktionsgebäude bestimmt. Wohnbauten sind nicht gestattet.
2. Die Industrie- und Gewerbezone wird in eine erschlossene Industrie- und Gewerbezone IG und eine noch nicht erschlossene Reserve-Industriezone IGR unterteilt.
3. Gebäude können die für das gewerbliche oder industrielle Unternehmen erforderlichen Büroräumlichkeiten, Forschungsstätten, Kantinen und ähnliche Wohlfahrtseinrichtungen sowie Wohnungen für Personal enthalten, dessen dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist.
4. Für Gebäude, die gewerblichen und industriellen Zwecken dienen, kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen aller Art von den Bestimmungen der Bauordnung bewilligen, soweit dadurch öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.
5. Betriebsbedingte, störende Auswirkungen, wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, Russ, Staub, Abgase, Gerüche usw. sind auf das technisch mögliche Mindestmass zu beschränken. Sie dürfen keinesfalls ein für die Nachbarschaft unerträgliches Mass erreichen.
6. Land in der Industrie- und Gewerbezone IGR darf erst überbaut werden, wenn dessen Erschliessung zum voraus geordnet und gesichert ist. Der Gemeinderat kann sich hierüber mit den Grundeigentümern vertraglich einigen; er bestimmt den Zeitpunkt der Erschliessung.

II

V. ZONEN IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE

Art. 12 Freiflächen

1. Die Freiflächen sind für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt.
2. Gegenüber Grundstücken in Wohn- und Arbeitszonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der geschlossenen Bauweise einzuhalten, mindestens aber 6 m seitlicher und 10 m vorderer und rückwärtiger Grenzabstand. Für die zulässige Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Bauklasse VI. Gegenüber der geschlossenen Bauweise kann nach den dafür geltenden Bestimmungen an die Grenze gebaut werden.
3. Die Freifläche a umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen, wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze und dergleichen. Es sind nur dem Zweck der Freifläche entsprechende Gebäude erlaubt. Verwaltungsbauten sind nicht gestattet. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0.1 betragen.

4. Die Freifläche b umfasst Grundstücke für öffentliche Bauten und Werke, wie Schulen, Sportanlagen mit Turnhallen und dergleichen. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0.5 betragen.
5. Die Freifläche c umfasst Grundstücke, die für alle öffentlichen Bauten und Anlagen vorgesehen sind. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 1.0 betragen.
6. Die Freifläche d umfasst Grundstücke, die für öffentliche Bauten und Anlagen aller Art vorgesehen sind. Es gilt die vom bewilligungsfähigen Bauprojekt ausgewiesene Bruttogeschossfläche.
7. Der Gemeinderat kann in den Freiflächen zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Hauptanlagen Nebenbetriebe gestatten, sofern dadurch Zweck und Funktion der Hauptanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens bleibt vorbehalten.

Art. 13 Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse

1. Die Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse dient den gleichen Zwecken wie die Freifläche. Die Grundstücke in dieser Zone gehören nicht der Stadt, sie müssen auch nicht in ihr Eigentum übergeführt werden.
2. Das Enteignungsrecht gemäss Art. 96 des kant. Baugesetzes und der Anspruch auf Uebernahme des Grundstückes nach Art. 100 des kant. Baugesetzes entfallen.
3. Im übrigen gelten die Vorschriften von Art. 12 sinngemäss.

Art. 14 Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a und SZ b

1. Die Zonen zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a und SZ b umfassen Gebiete mit besonderem landschaftlichem Schönheitswert und den Bereich von schützenswerten Bauten.
2. In der Zone SZ a dürfen offene Areale nicht überbaut werden. Sie sind als Hausgarten oder natürlich grün zu halten. Bestehende Bauten dürfen entsprechend ihrem baulichen Charakter unterhalten werden.
3. In der Zone SZ b dürfen Bauten erstellt werden, die dem Schutzzweck dienen oder diesen nicht wesentlich schmälern. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Zone SZ a. Der Gemeinderat bestimmt Art und Mass der zulässigen Ueberbauung im Zeitpunkt, in dem der Grundeigentümer sein Grundstück baulich nutzen will.
4. Innerhalb der Schutzzone der Aaretalhänge gemäss Bauklassenplan 1955 sind Bäume grundsätzlich geschützt. Die Bewilligung für das Fällen einzelner Bäume erteilt die Stadtgärtnerei. In der Regel ist gleichzeitig der Nachweis der Wiederanpflanzung auf dem gleichen Grundstück zu erbringen.

Art. 15 Grünflächen

Die Grünflächen gliedern die Stadt und ihre Quartiere. Auf den Grünflächen dürfen nur Bauten errichtet werden, die der Bewirtschaftung dienen. Unterirdische Bauten sind zugelassen, wenn sie den Zweck der Grünfläche nicht beeinträchtigen.

VI. ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET

Art. 16 Uebriges Gemeindegebiet

1. Gebiete, die keiner Nutzungszone zugewiesen sind, gehören zum übrigen Gemeindegebiet.
2. Im übrigen Gemeindegebiet ist der Bauklassenplan 1955 aufgehoben.
3. Es dürfen nur Bauten bewilligt werden, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Bodens oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte dienen.
4. Gebäudemassen und Bauabstände richten sich nach der Bauklasse I A. Für land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen bewilligen. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0,1 betragen.

Art. 17 Ungenügend ausgestattete Gebiete

Die den Bestimmungen dieses Artikels unterstellten Gebiete gelten bis zum Erlass verbindlicher Nutzungs-, Erschliessungs- und Bauvorschriften als übriges Gemeindegebiet.

VII. AUSNAHMEN

Art. 18 Ausnahmen für besondere Fälle

1. In Wohn- und Arbeitszonen sind standortgebundene öffentliche Bauten und Anlagen gestattet, Bürobauten aber nur aus wichtigen Gründen und nur in den gemischten Wohnzonen und in der Kernzone.
2. Für Botschaften, internationale Institutionen und Hotels können aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Bestimmungen des Nutzungszonenplanes gewährt werden. Fällt der Zweck einer solchen Ausnahme dahin, ist der zonengemässe Zustand wiederherzustellen.
3. Bestehende zonenfremde Betriebe dürfen unterhalten werden. Sie dürfen umgebaut und baulich erweitert werden für Wohlfahrtseinrichtungen und für bauliche, betriebsbedingte Erweiterungen. Der Gemeinderat setzt deren Ausmass fest. Allfällige Auflagen und Bedingungen sind durch Anerkennung im Grundbuch zu sichern.
4. In den Zonen mit Wohnnutzung kann bei Neubauten ein grösserer Anteil an Nichtwohnnutzung bewilligt werden, wenn trotz zumutbarer baulicher Vorkehrungen untragbare Lärmimmissionen nicht verhindert werden können.

Art. 19 Härtefälle

Entstehen in Einzelfällen unzumutbare Härten, so können unter sichernden Auflagen und Bedingungen Ausnahmen gewährt werden. Diese können durch Anmerkung im Grundbuch gesichert werden.

Art. 20 Zuständigkeit zu Ausnahmen

Der Gemeinderat ist für die Erteilung der in diesem Reglement vorgesehenen Ausnahmen zuständig.

Vorbehalten bleiben Art. 11, Ziff. 4, und Art. 16, Ziff. 4, dieser Teilbauordnung.

VIII. VORBEHALT UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 21 Vorbehalt des Verkehrs

Die in den gemischten Wohnzonen Wg, der Kernzone K, den Arbeitszonen GG und IG/IGR sowie den Zonen im öffentlichen Interesse F und F* möglichen Nichtwohnnutzungen dürfen nur gestattet werden, wenn der Verkehrsablauf nicht in polizeiwidriger Weise belastet wird.

Art. 22 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen den Nutzungszonenplan und die Teilbauordnung werden nach Art. 59-65 des kantonalen Baugesetzes geahndet.

Art. 23 Vorbehaltenes Recht

Zwingendes Recht des Bundes und des Kantons geht den Vorschriften dieser Teilbauordnung vor.

Art. 24 Inkrafttreten und Revision

1. Nutzungszonenplan und Teilbauordnung treten nach der Zustimmung durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. Vorbehalten bleiben die Art. 55 und 56 des kantonalen Baugesetzes.
2. Nutzungszonenplan und Teilbauordnung sind alle 10 bis 15 Jahre auf ihre Uebereinstimmung mit den Erfordernissen der Stadtentwicklung zu überprüfen, erstmals 5 Jahre nach Inkrafttreten.

Bern, den 20. März 1975

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: Die Stadtschreiberin:

gez. H. U. Hug gez. E. M. Schaad

Z E U G N I S

Die Stadtschreiberin von Bern bescheinigt hiermit:

Der Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten mit den dazugehörenden Vorschriften (Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung) ist in der Gemeindeabstimmung vom 8. Juni 1975 mit 29'142 gegen 6'825 Stimmen angenommen worden.

Der Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung wurde gemäss § 3 der regierungsrätlichen Verordnung vom 5. April 1938 über die Gemeindereglemente und die staatliche Oberaufsicht über die Gemeindeverwaltung zur Einsicht durch die Stimmberechtigten öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im amtlichen Teil des Anzeigers für die Stadt Bern Nrn. 112 und 124 vom 16. und 31. Mai 1975 sowie im Amtsblatt des Kantons Bern Nr. 35 vom 17. Mai 1975 publiziert. Sie dauerte vom 26. Mai bis zum Abstimmungsdatum und von da noch weitere 10 Tage. Mit der Bekanntmachung der Auflage wurde die Aufforderung verbunden, allfällige Einsprachen bis spätestens 14 Tage nach der Gemeindeabstimmung der Stadtkanzlei einzureichen.

Innert der angesetzten Frist sind gegen den Nutzungszonenplan mit Teilbauordnung 110 Einsprachen eingereicht worden.

Bern, den 30. Juni 1975

Die Stadtschreiberin:

gez. E.M. Schaad

Genehmigt unter Vorbehalt des Beschlusses vom 10. Dezember 1976.

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:

gez. E. Schneider