

# Überbauungsplan für die ERHALTUNG des BAUMGARTEN

1:500

mit Abänderungen des Nutzungszonenplanes von 1976 und des Bauklassenplanes von 1955, sowie des Detailerschliessungsplanes von 1978/1981. Zu diesem Überbauungsplan gehören die Sonderbauvorschriften vom 28.7.1983

NEU

Bern, den 28.7.1983

Stadtplanungsamt Bern  
Der Stadtplaner

*W. Sulzer*

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 10. Juni 1983  
Publikation im Amtsblatt vom 10. + 27.8.1983 im Stadtanzeiger vom 10. + 27.8.83  
Öffentliche Planaufgabe vom 10. Aug. 1983 bis 8. Sept. 1983  
Öffentliche Planaufgabe je 20 Tage vor und nach der Gemeindeabstimmung vom 1. Mai 1984 bis 10. Juni 1984  
Erledigte Einsprachen 2  
Unerledigte Einsprachen 1  
Rechtsverwahrungen 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 19. Januar 1984

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM 8. März 1984

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM 20. Mai 84

JA 31:198 Nein 6:918

Namens der Einwohnergemeinde Bern

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin

*W. Sulzer*

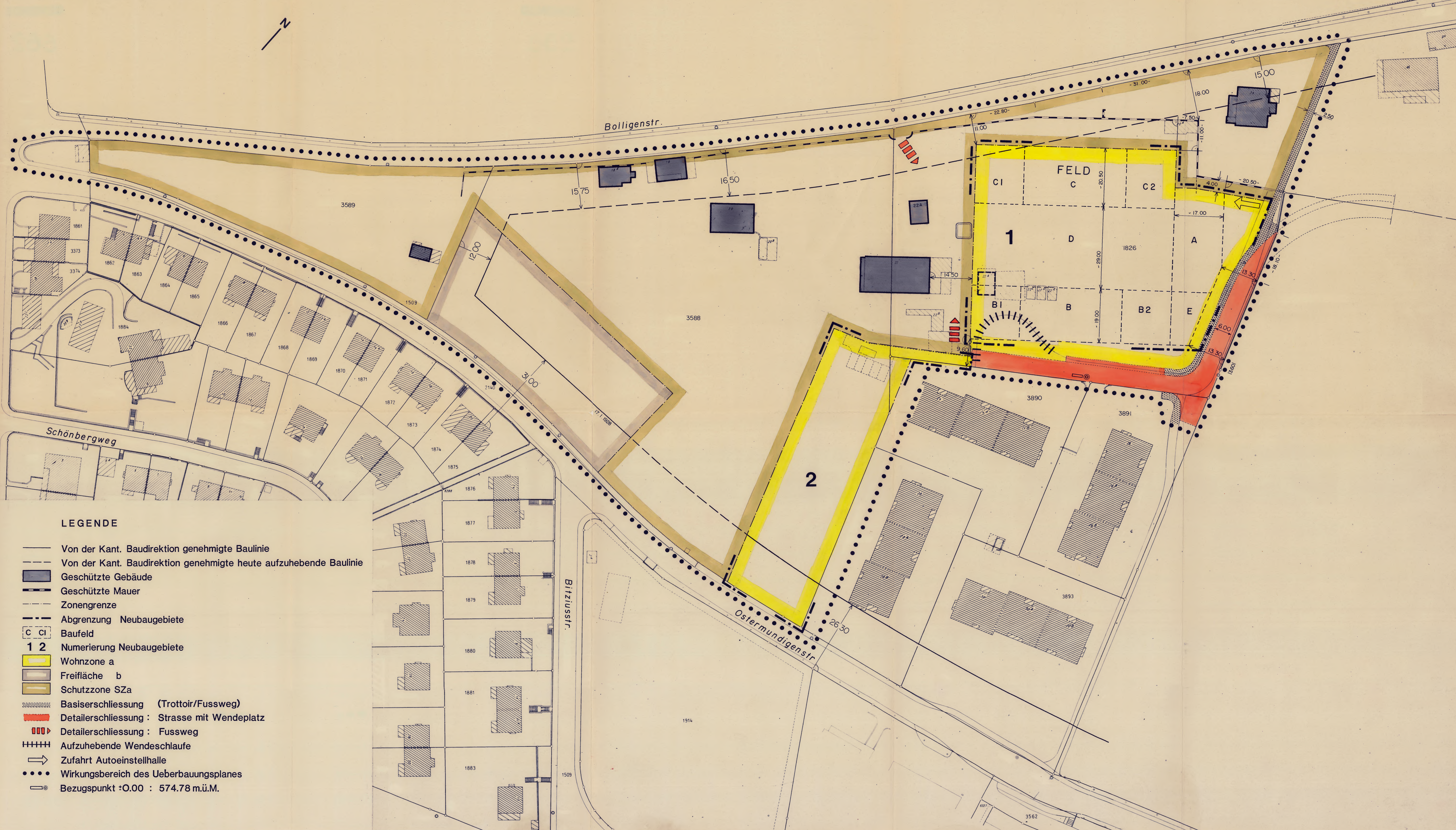
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

Bern, den 30. JUNI 1985

Die Stadtschreiberin

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss  
Beschluss vom 18. APR. 1985  
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
Der Direktor



### LEGENDE

- Von der Kant. Baudirektion genehmigte Baulinie
- - - Von der Kant. Baudirektion genehmigte heute aufzuhebende Baulinie
- Geschützte Gebäude
- ▬ Geschützte Mauer
- - - Zonengrenze
- - - Abgrenzung Neubaugebiete
- C C1 Baufeld
- 1 2 Numerierung Neubaugebiete
- Wohnzone a
- Freifläche b
- Schutzzone SZa
- ▨ Basiserschliessung (Trottoir/Fussweg)
- ▨ Detailerschliessung: Strasse mit Wendeplatz
- ▨ Detailerschliessung: Fussweg
- ▨ Aufzuhebende Wendeschleife
- ▨ Zufahrt Autoeinstellhalle
- Wirkungsbereich des Überbauungsplanes
- ⊙ Bezugspunkt ±0.00 : 574.78 m.ü.M.

# Sonderbauvorschriften

zum Überbauungsplan für die Erhaltung des Baumgartens mit Abänderung des Nutzungszonenplans von 1976 und des Bauklassenplanes von 1955 sowie des Detailerschliessungsplanes von 1978/1981

28. Juli 1983

## Art. 1

### Zweck

Der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften für die Erhaltung des Baumgartens bilden die Grundlage für eine Überbauung, die auf die charakteristischen landschaftlichen Merkmale sowie deren engen Bezug zu den erhaltenswerten Gebäuden Rücksicht nimmt, und sichern den geschützten Gebäuden angemessene Aussenräume.

## Art. 2

### Wirkungsbereich

Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Perimeters.

## Art. 3

### Stellung zum Nutzungszonenplan

Die Nutzungszonen werden neu angeordnet, zusätzlich wird eine Freifläche Fb ausgedehnt.

## Art. 4

### Stellung zur Bauordnung

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine andere Regelung treffen, gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Stadt Bern.

## Art. 5

### Stellung zum Detailerschliessungsplan

Der Überbauungsplan enthält Abänderungen der Detailerschliessungsanlagen. Innerhalb des Perimeters ersetzt er den Detailerschliessungsplan vom 13. Dezember 1978 mit Abänderungsbewilligung vom Dezember 1981.

## Art. 6

### Genereller Schutz des Baumbestandes

Der innerhalb des Perimeters vorhandene Baumbestand ist geschützt. Das Fällen einzelner Bäume bedarf einer Bewilligung. Bäume und Baumgruppen inklusive Obstbäume, die zum Zweck der Neuüberbauung entfernt werden müssen, sind durch Neupflanzungen einheimischer Arten zu ersetzen.

## Art. 7

### 1. Schutz der Bauten und Anlagen

a) Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Bauten sind in ihrem Bestand geschützt. Insbesondere dürfen weder die Fassaden, Dächer und Geschossdecken abgebrochen noch die Grundrissstruktur verändert werden.

- b) Die für ihre Erscheinung massgebende Umgebung ist im gleichen Sinne geschützt.
- c) Bauliche Veränderungen sind möglich, sofern sie dem Schutzgedanken nicht widersprechen. Bestehende Anbauten an geschützten Gebäuden und Anlagen sind bei Ausführung grösserer Renovationsarbeiten nach Absprache mit der Denkmalpflege zu entfernen oder baulich dem geschützten Objekt anzupassen.
- d) Beim Wiederaufbau, z.B. nach einem Katastrophenfall, sind die wesentlichen Gebäudeelemente wie Volumen, geschossweiser Aufbau und Dachform zu rekonstruieren. Die Massstäblichkeit ist zu erhalten. Die Baumaterialien haben denjenigen des ursprünglichen Gebäudes zu entsprechen.

## 2. Geschützte Gebäude und Anlagen innerhalb des Perimeters

Folgende Gebäude und Anlagen innerhalb des Perimeters sind geschützt:

- a) das Wohnhaus Bolligenstrasse 12A;
- b) die Dependenzgebäude 18 und 18A;
- c) das Herrenhaus Bolligenstrasse 20  
(im Nebengebäude Bolligenstrasse 20B kann der Anbau eines 3 m breiten überdachten Autoabstellplatzes auf der Nordseite des Gebäudes zugelassen werden);
- d) das Bauernhaus Bolligenstrasse 22  
(das Ökonomiegebäude darf zu Wohnzwecken umgestaltet werden unter Vorbehalt der denkmalpflegerischen Erhaltung der Struktur und der Einpassung neuer Bauelemente; das Dach darf nicht verändert werden, insbesondere sind keine Dachflächenfenster oder andere Belichtungsöffnungen zugelassen);
- e) der Speicher Bolligenstrasse 22A  
(um ihm einen genügenden Wirkungsraum zu ermöglichen, kann er in die Schutzzone SZa versetzt werden);
- f) das Haus «Feldegg», Bolligenstrasse 34;
- g) die Umfassungsmauern entlang der Bolligenstrasse in ihrer gesamten Länge;
- h) die südliche Umfriedung des Gebäudes Nr. 34 «Feldegg».

## Art. 8

### Bauvorschriften für das Neubaugebiet 1

<sup>1</sup> Mass der Nutzung:

Im Neubaugebiet 1 beträgt die maximal zulässige Bruttogeschossfläche 6300 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Abstandsvorschriften:

- a) Der Gebäudeabstand zwischen Bauernhaus und Neuüberbauung beträgt mindestens 14,50 m.
- b) Gegenüber der Schutzzone a im Nordwesten der Wohnzone darf an der Feldergrenze gebaut werden.
- c) Die Gebäudereihen in den Feldern A, B und C haben zueinander Mindestabstände von 7,50 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Gebäudetiefen:

Die maximale Gebäudetiefe beträgt 14,00 m mit Ausnahme von Balkonen, geschlossenen Erkern und Wintergärten.

<sup>4</sup> Geschosszahl:

In den Feldern A, B und C sind 4 Geschosse zulässig, in den Feldern B1, B2, C1 und C2 sind 3 Geschosse zulässig.

#### 5 Gebäudehöhen:

a) Die Gebäudehöhen geben die maximal zulässigen Masse bis oberkant Brüstungshöhe (Br) und oberkant Dachaufbauten (Da) an. Sie betragen in den Feldern:

A	12,50 m Br 15,00 m Da	C	10,50 m Br 13,00 m DA
B	13,50 m Br 16,00 m Da	C	7,20 m Br 9,70 m DA
B1	10,20 m Br 12,70 m Da	C2	7,20 m Br 9,70 m Da
B2	10,20 m Br 12,70 m Da		

b) Die aufgeführten Gebäudemasse sind absolute Gebäudehöhen. Bezugspunkt ist der Deckel Schmutzwasserschacht Kote 574.78 ( $\pm 0.00$ ) auf der bestehenden südlichen Erschliessungsstrasse im Bereich der Einfahrt in die Einstellhalle.

#### 6 Dachaufbauten:

Dachaufbauten dürfen höchstens 40% der gesamten Dachfläche beanspruchen, die Treppenanlagen inbegriffen. Die Dachaufbauten sollen eine transparente Wirkung haben. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind nicht zulässig.

#### 7 Bemessung der Geschosse:

Das Kellergeschoss ist ein Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden das fertige Terrain um ~~nicht~~ mehr als 0,50 m überragt. Spätere Abgrabungen zur Gewinnung eines zusätzlichen Geschosses sind nicht gestattet.

#### 8 Gestaltung:

Die Reihung einzelstehender, gleichartiger Baukuben und die Gliederung durch vertikale Elemente sind als wesentliche Gestaltungselemente der Überbauung zu berücksichtigen.

#### 9 Spielflächen und private Gärten:

Das von den Feldern A, B und C eingeschlossene Feld D ist gemäss Bauordnung Art. 56–60 für einen Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich von etwa 1200 m<sup>2</sup> für die Benutzer verschiedener Altersgruppen von oberirdischen Überbauungen freizuhalten. Private Gärten und Gartenpavillons (Art. 22 BO) sind gestattet.

#### 10 Abbruch von offenem Lagerraum und Garagen:

Spätestens zum Zeitpunkt der Erstellung der südlichen Gebäudereihe müssen der an den Speicher Nr. 22A angebaute Lagerraum und drei Garagen entfernt werden.

#### 11 Abgrenzung und Ausbildung von Vorgärten und Gärten:

Private Gärten und Vorgärten dürfen gegenüber Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Zufahrten, Anlieferung und Parkplätzen und gegenüber Fussgängerbereichen durch geeignete Massnahmen, wie z. B. Terrainabsätze, Bepflanzungen usw. abgegrenzt werden.

#### 12 Feld E:

Im Feld E ist ein unbewohnbarer Klubraum von maximal 60 m<sup>2</sup> zulässig, der allen Bewohnern dient.

### Art. 9

#### Bauvorschriften für das Neubaugebiet 2

##### 1 Mass der Nutzung:

Die gesamte Bruttogeschossfläche beträgt 600 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 3 einzelstehende Gebäude.

##### 2 Bauklassenvorschriften:

Für das Neubaugebiet 2 gelten im übrigen die Vorschriften der Bauklasse IA.

##### 3 Schutz vor Lärmeinwirkungen:

In Abweichung zu Art. 42, Abs. 5 BO kann entlang der Ostermundigenstrasse zum Schutz vor Lärmimmissionen ein Lärmschutzwall von angemessener Höhe und unter Berücksichtigung bestehender Alleebäume vorgesehen werden.

### Art. 10

#### Verkehrerschliessung und Parkierung des Neubaugebietes 1

1 Für die Verkehrerschliessung ist der Überbauungsplan verbindlich. Neben den im Überbauungsplan bezeichneten Zufahrten sind keine zusätzlichen Anschlüsse an die Erschliessungsstrasse gestattet. Die Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden sind gewährleistet.

2 Die nach geltenden Vorschriften geforderten Parkplätze für das Neubaugebiet 1 sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze, die oberirdisch erstellt werden können, soweit die Umgebungsgestaltung und die Vorschriften der Bauordnung dies zulassen.

3 Die Einstellhalle für Privatfahrzeuge ist im östlichen Teil des Feldes D anzuordnen. Die Überdeckung ist so auszubilden, dass der für das Gebiet charakteristische Baumbewuchs wiederhergestellt werden kann und technische Aufbauten den öffentlichen und privaten Grünbereich nicht beeinträchtigen.

4 Ein etappenweiser Bau der unterirdischen Einstellhalle ist sicherzustellen. Die Abstellplätze müssen bei Fertigstellung von Bauetappen zur Verfügung stehen.

5 Die Beteiligung an der Einstellhalle sowie die Verpflichtung zum Abschluss der notwendigen Dienstbarkeiten sind bei Bedarf vor Erteilung der Baubewilligung vertraglich zu regeln.

### Art. 11

#### Parkierung des Neubaugebietes 2

Für das Neubaugebiet 2 sind oberirdisch 6 gedeckte Abstellplätze vorgesehen, die in den für sie bezeichneten Bereichen erstellt werden können. Einzelgaragen pro Einfamilienhaus sind nicht zugelassen.

### Art. 12

#### Fussgänger

1 Der im Überbauungsplan bezeichnete übergeordnete Fussweg von der Bolligenstrasse zur Ostermundigenstrasse ist durchgehend invalidengängig auszubilden.

2 Fusswege innerhalb der Neubaugebiete 1 und 2 sind ohne feste Versiegelung (Versickerung des Meteorwassers muss gewährleistet sein), z. B. mit Verbundsteinen oder Plattenbelag auszugestalten.

#### Art. 13

##### **Anpassung an zukünftige Bedürfnisse**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann vom achten Jahr an nach der Genehmigung die Sonderbauvorschriften und den Überbauungsplan neuen Erkenntnissen oder Bedürfnissen anpassen, sofern sich diese inzwischen wesentlich geändert haben und sofern der Überbauungsplan nicht vorher weitgehend verwirklicht worden ist.

<sup>2</sup> Die Revision darf die Eigentümer und Mieter der schon erstellten Wohnungen gegenüber dem neuen geltenden Recht nicht benachteiligen.

<sup>3</sup> Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten.

#### Art. 14

##### **Inkrafttreten**

Der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

Der Planungsdirektor:  
Hubacher