

Durch die Initiative "Erhaltet Oberbottigen"

aufgehoben!

# Ortsplanung Bümliz - West I

Planungsgebiet: Oberbottigen, Matzenried, Buch, Niederbottigen, Riedern

## ZONENPLAN

Zu diesem Plan gehört die Bauordnung Bümliz - West I  
 Auf Grund der Einsprachen abgeänderter Plan

Projektverfasser  
 B. Vatter, dipl. Arch. ETH / SIA / BSP  
 Kramgasse 78, 3011 Bern

Der Stadtplaner  
*Steit*

- Planlegende**
- E1 Wohnzone 1-gesch.
  - E2 Wohnzone 2-gesch.
  - W2 Wohnzone 2-gesch.
  - K Kernzone 2-gesch.
  - G Gewerbezone
  - I Industriezone
  - Fa Freifläche a
  - Fb Freifläche b
  - S Sonderzone
  - ÜG Übriges Gemeindegebiet
  - SZa Schutzzone a
  - Wald
  - Gemeindegrenze Bern
  - Grenze des Zonenplans

**GENEHMIGUNGS-VERMERKE**

Vorprüfung vom 19.9.1979 im Anzeiger vom 25.2., 14.3., 30.8.1980  
 Publikation im Amtsblatt vom 27.2., 15.3., 30.8.1980  
 Öffentliche Auflage vom 27.2. bis 27.3.1980 u. vom 17.9. bis 18.10.1980

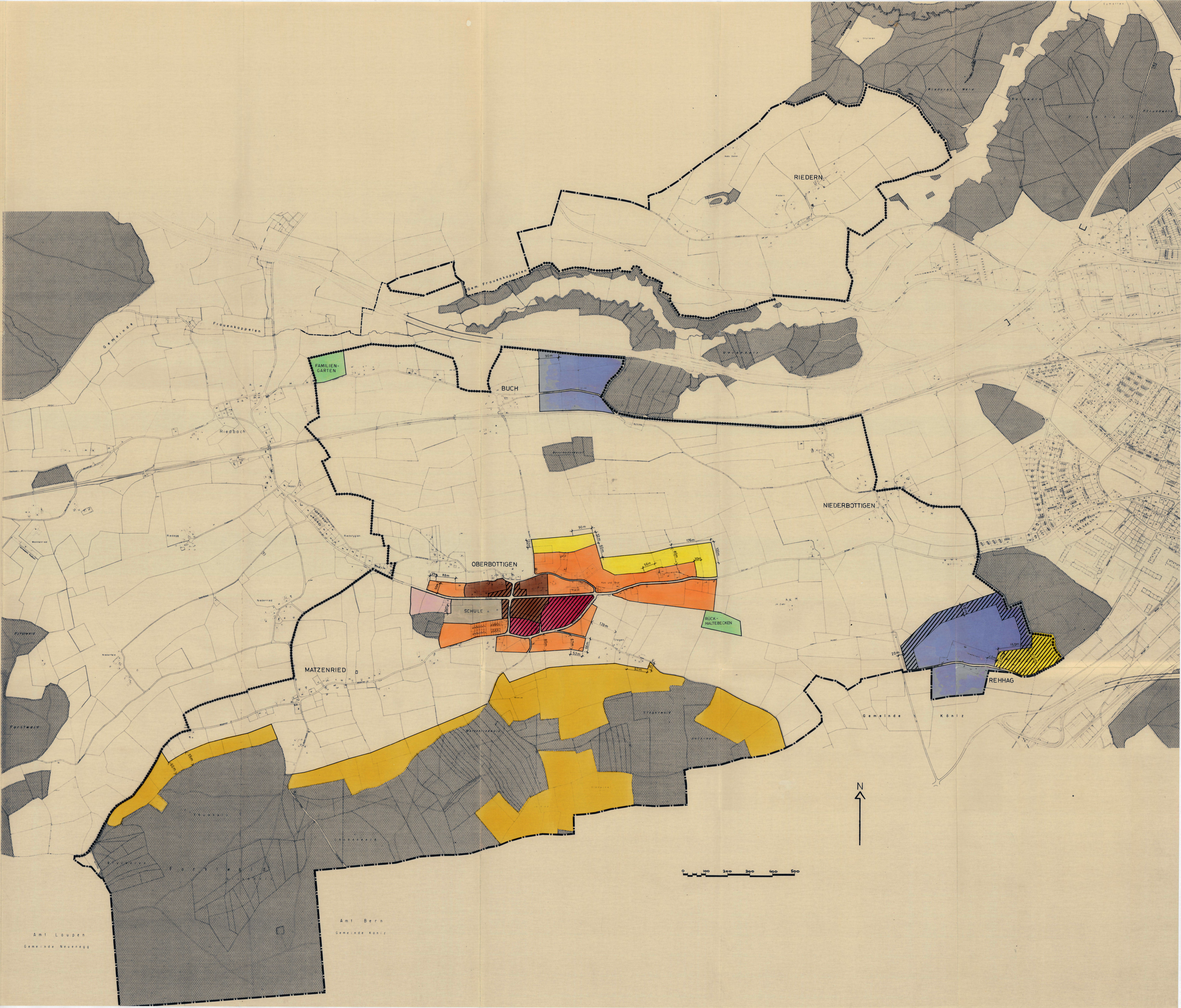
Eingereichte Einsprachen: 43 Rechtsverwaltungen: 22  
 Einspracheverhandlungen vom 14.4.1980 bis 14.1.1981  
 Zurückgezogene Einsprachen: 17 Aufrechterhaltene Einsprachen: 26

**Genehmigt durch den Gemeinderat am 28. Mai 1980**  
 Beschluss Nr. 1017  
 Namens des Gemeinderates  
 Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

**Genehmigt durch den Stadtrat am 26. Juni 1980**  
 Namens des Stadtrates  
 Der Stadtratspräsident

**Genehmigt durch die Einwohnergemeinde am 28. Sept. 1980**  
 mit 8118 Ja und 7999 Nein  
 Namens der Einwohnergemeinde Bern  
 Der Stadtschreiber

**Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern am**



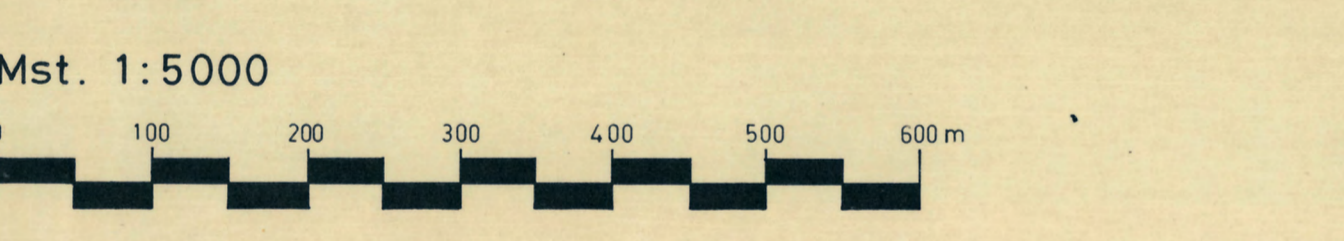
Ortsplanung Bümpfiz - West I  
Planungsgebiet: Oberbottigen, Matzenried, Buch, Niederbottigen, Riedern

ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN

Projektverfasser:  
B. Vatter, dipl. Arch. ETH/SIA/BSP  
Kramgasse 78, 3011 Bern

Der Stadtplaner:  
*Stein*

- Planlegende**
- Strassen**
- best. gepl. Basisstrasse
  - best. gepl. Detailerschliessungsstrasse
  - Detailerschliessungsperimeter
  - best. gepl. Fuss- und Radweg
- Öffentlicher Verkehr**
- Postautokurs mit Haltestelle
- Kanalisation**
- best. gepl. Kanalisationsleitung
  - gepl. Sanierungsleitung
- Wasser**
- best. gepl. Wasserleitung
  - gepl. Sanierungsleitung
- Gemeindegrenze Bern**
- Planungsgebietsgrenze**
- Bauzone**



**BEREINIGUNGSVERMERKE**

DATUM: ZWECKMÄSSIGKEITSPRÜFUNG ART 116 BauV

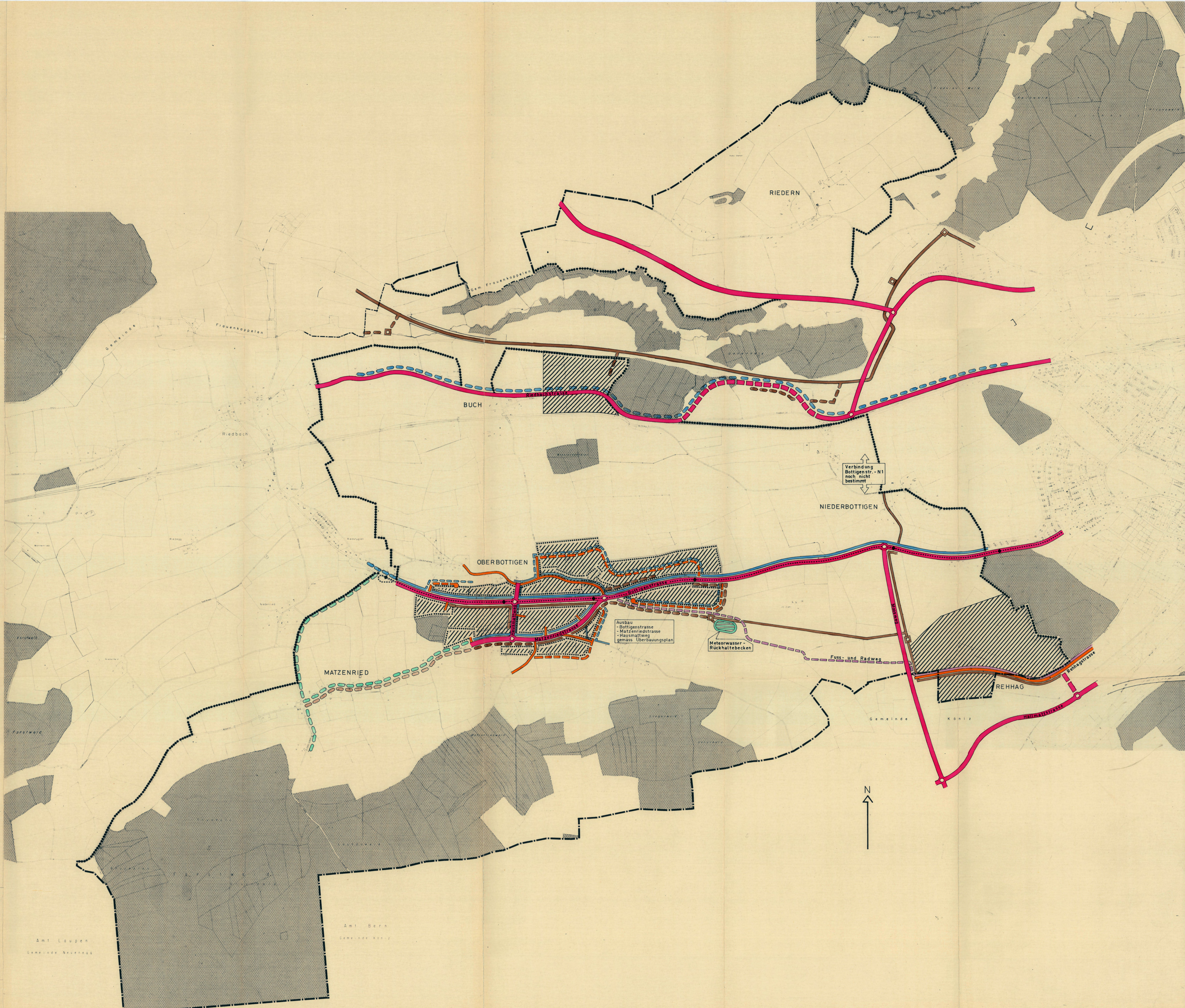
DATUM: 28. Mai 1980 BESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT  
BESCHLUSS NR. 1017

NAMENS DES GEMEINDERATES  
DER STADTPRÄSIDENT DIE STADTSCHREIBERIN

BEREINIGT MIT DER KANTONALEN BAUDIREKTION

DATUM: INKRAFTSETZUNG DURCH DEN GEMEINDERAT  
ART 117 BauV

DATUM: ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG  
IM ART 117 BauV



# Ortsplanung Bümppliz - West I

Planungsgebiet: Oberbottigen, Matzenried, Buch, Niederbottigen, Riedern

## GESTALTUNGSRICHTPLAN

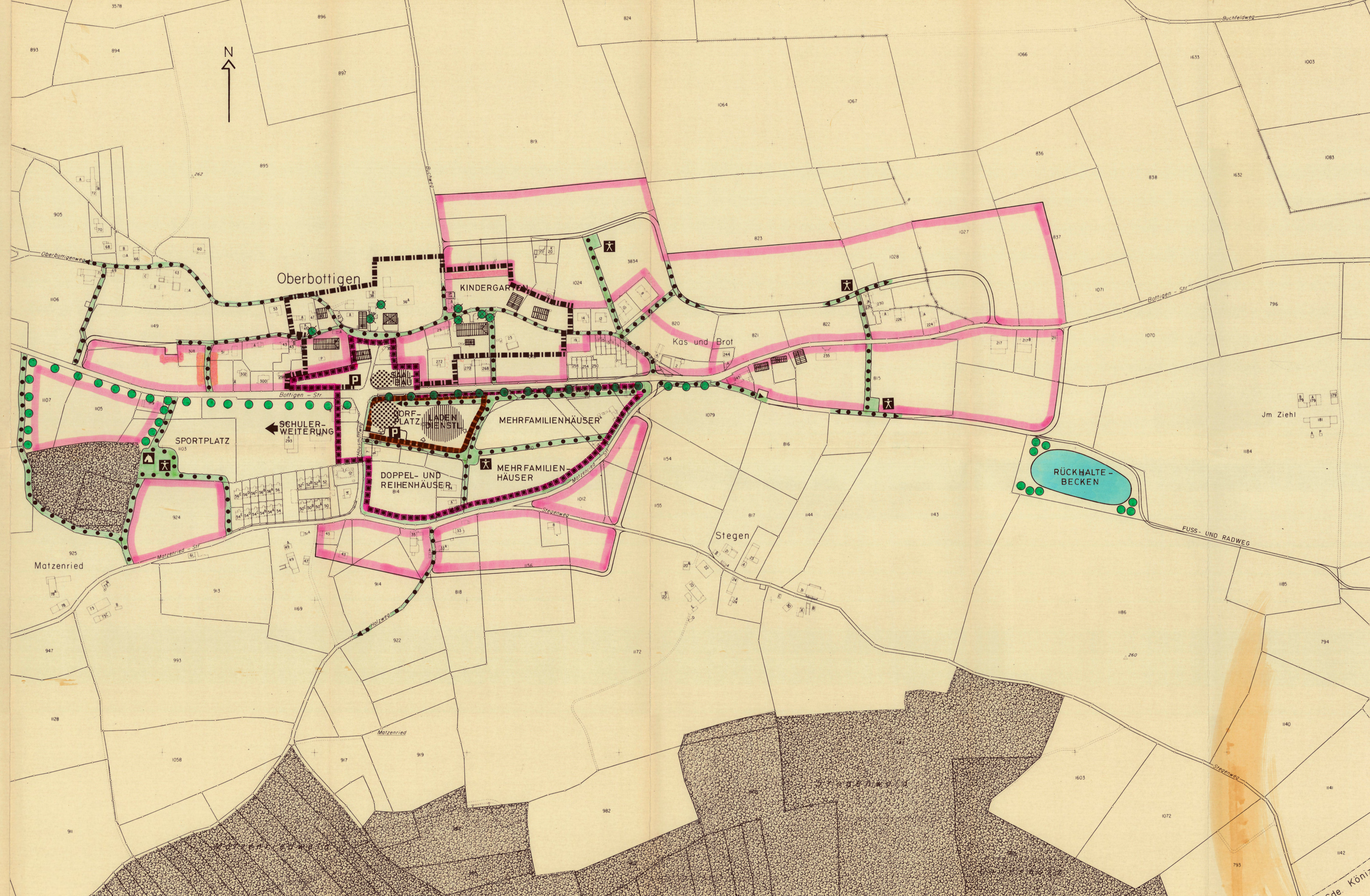
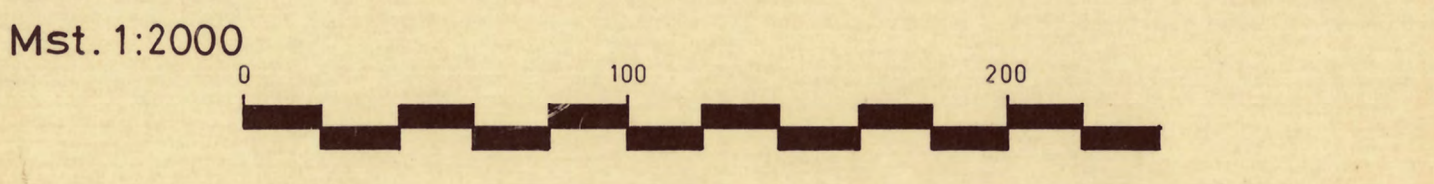
### OBERBOTTIGEN

Zu diesem Plan gehören Kommentar und Erläuterungen

Projektverfasser:  
B Vatter, dipl. Arch. ETH / SIA / BSP  
Kramgasse 78, 3011 Bern

Der Stadtplaner:  
*Peist*

- #### Planlegende
-  Überbauungsplanperimeter
  -  Gestaltungsplanperimeter
  -  Ortsbildschutzgebiet
  -  Detailerschliessungsperimeter
  -  Fussgänger Verbindung
  -  Baumbepflanzung
  -  Schützenswerte Bäume und Baumgruppen
  -  Schützenswerte Bauten
  -  Öffentl. Parkplatz
  -  Tiergehege
  -  Kinderspielplatz



Geschäft Bümpliz - West, Ortsplanung		Plan-Nr. 1141/75
KGL-Nr. 0451	Revidiert 14. Mai 1980 HTs	
Datum 15. Oktober 1979	Sachbearbeiter SPA	
Gezeichnet HTs	Format 165/59	Maßstab 1:2000

**Ortsplanung Bümpliz - West I**  
Planungsgebiet: Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen, Riedern

**UEBERBAUUNGSPLAN**  
Auf Grund der Einsprachen abgeänderter Plan

Der Stadtplaner: *Platt*

**GENEHMIGUNGS-VERMERKE**  
Vorprüfung vom 19.9.1979  
Publikation im Amtsblatt vom 27.2, 15.3, 30.8.1980 im Anzeiger vom 25.2, 14.3, 30.8.1980  
Öffentliche Auflage vom 27.2. bis 27.3.1980 u. vom 17.9. bis 18.10.1980  
Eingereichte Einsprachen: 26 Rechtsverwaltungen: 22  
Einspracheverhandlungen vom 14.4.1980 bis 14.1.1981  
Zurückgezogene Einsprachen: 7 Aufrechterhaltene Einsprachen: 19

Genehmigt durch den Gemeinderat am 28. Mai 1980  
Beschluss Nr. 1017  
Namen des Gemeinderates:  
Der Stadtpräsident: \_\_\_\_\_  
Die Stadtschreiberin: \_\_\_\_\_

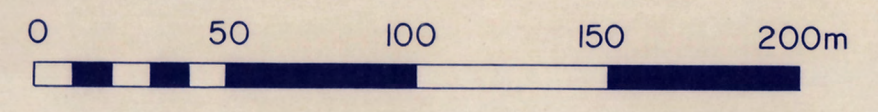
Genehmigt durch den Stadtrat am 26. Juni 1980  
Namen des Stadtrates:  
Der Stadtpräsident: \_\_\_\_\_

Genehmigt durch die Einwohnergemeinde am 28. Sept. 1980  
mit 8118 Ja und 7999 Nein  
Namen der Einwohnergemeinde Bern:  
Die Stadtschreiberin: \_\_\_\_\_

Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern am \_\_\_\_\_



**LEGENDE:**  
— Neue Baulinien  
- - - Baulinien für Umbauten



# Ortsplanung Bümpliz - West I

## ÜBERBAUUNGSPLAN



Bern, den 14. 5. 1980  
Der Stadtplaner: *Reit.*

# ZONENPLAN

## Planlegende

-  E1 Wohnzone 1-gesch.
-  E2 Wohnzone 2-gesch.
-  W2 Wohnzone 2-gesch.
-  K Kernzone 2-gesch.
-  G Gewerbezone
-  I Industriezone
-  Fa Freifläche a
-  Fb Freifläche b
-  S Sonderzone
-  ÜG Übriges Gemeindegebiet
-  SZa Schutzzone a
-  Wald
-  Gemeindegrenze Bern
-  Grenze des Zonenplans



0 100 500 1000m

Bern, den 14.5.1980

Der Stadtplaner: *Stein*

**Vortrag  
des Gemeinderates an den Stadtrat  
betreffend Ortsplanung Bümpliz-West I (Planungsgebiet:  
Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen,  
Riedern):**

**Zonenplan mit Bauordnung, Überbauungsplan**

**Einleitung**

Ist vom Westen der Stadt Bern die Rede, so denken wir in erster Linie an die um Bümpliz herum neu entstandenen und entstehenden Überbauungen. In zweiter Linie denken wir an das Planungsgebiet Brünnen. Selten jedoch – vielleicht weil auf kaum einem Stadtplan verzeichnet – kommt uns der rund sieben Kilometer lange Zipfel der Stadt Bern, der bis zum Forst reicht, in den Sinn. Dieser westlichste Teil der im Jahre 1919 eingemeindeten ehemaligen Gemeinde Bümpliz umfasst ohne das Planungsgebiet Brünnen eine Fläche von 12,4 km<sup>2</sup>. Hier leben heute ungefähr 1200 Einwohner in den Dörfern Oberbottigen und Riedbach, sowie in den Weilern Niederbottigen, Rehhag, Stegen, Matzenried, Niederried, Nüchteren, Mannenried, Buech, Riedern und Feld. Von diesem Westen soll nun die Rede sein.

**Zur Vorgeschichte**

Im Bauklassenplan von 1955 waren alle Gebiete westlich von Bümpliz der Bauklasse 1 A zugeordnet worden. Das bedeutete, dass anderthalbgeschossig gebaut werden durfte. Im Hinblick auf eine künftige Verwendung des Terrains – in den fünfziger und sechziger Jahren entstanden die sogenannten «Weststadt-Projekte», Satellitenstadt-Ideen für 60 000–80 000 Einwohner – waren die Behörden der Stadt an einer Bautätigkeit nicht interessiert. So weigerten sie sich denn auch während Jahren, die Gebiete westlich von Bümpliz an die städtische Wasserversorgung und an das Kanalisationsnetz anzuschliessen. Bauwünsche wurden von den Behörden aufgeschoben oder mit dem Hinweis auf die ungenügende Erschliessung abgelehnt. So behielt der äusserste Westen unserer Stadt äusserlich im grossen und



ganzen seinen ländlich-bäuerlichen Charakter. Erst mit dem Bau der 1968 beschlossenen ersten Etappe der Wasserversorgung und Abwasserleitung im Schulkreis Oberbottigen setzte eine rege Planung von Einfamilienhäusern ein. Die Verwirklichung all dieser Planungen hätte den bisherigen Charakter des Gebietes gefährdet, wäre im Widerspruch gestanden zu einer geordneten, zweckmässigen Besiedlung und hätte eine rationelle landwirtschaftliche Tätigkeit enorm beeinträchtigt.

Aus Sorge vor der drohenden ungeordneten «Zerhäuselung» dieser ganzen, einzigartigen städtischen Landreserve verpflichtete der Stadtrat im März 1974 den Gemeinderat durch die Überweisung der Motionen Albisetti und Ludi, mit Ausnahme bestehender Siedlungskerne die überwiegenden Teile der Gebiete westlich von Brünnen aus der Bauzone in die Zone des «übrigen Gemeindegebietes» zu überführen. Im «übrigen Gemeindegebiet» können nach Artikel 23 des kantonalen Baugesetzes nur noch Bauten, die der Urproduktion dienen, erstellt werden. Unmittelbar nach diesem Beschluss des Stadtrates wies der Gemeinderat die Verwaltung an, gegen alle hängigen und künftigen Baugesuche Einsprache nach Artikel 56 des kantonalen Baugesetzes zu erheben. Mit dieser Massnahme konnte der bedrohlichen Entwicklung fürs erste wirksam begegnet werden. Dem politischen Auftrag entsprechend wurde sodann im Nutzungszonenplan vom 10. Dezember 1976 das ganze Gebiet westlich des Planungsgebietes Brünnen provisorisch dem «übrigen Gemeindegebiet» zugeordnet.

Zur Erfüllung des politischen Auftrages einerseits, zur Ergänzung des Nutzungszonenplanes andererseits, aber auch als Verpflichtung gegenüber den bauwilligen Grundeigentümern musste für die entsprechenden Gebiete eine neue bau- und planungsrechtliche Ordnung erstellt werden. Mit dieser Aufgabe betraute der Gemeinderat eine Kommission, die Ortsplanungskommission Bümpliz-West, bestehend aus 12 Mitgliedern. In diese wählte er Vertreter des Planungsgebietes, Vertreter von Bümpliz, Vertreter der Bauwilligen, einen Vertreter des Mieterverbandes, sowie Delegierte der Verwaltung. Für die technische Bearbeitung der Planung bezeichnete der Gemeinderat Herrn B. Vatter, dipl. Architekt ETH, als Ortsplaner. Der Stadtrat sprach für die Durchführung der Planung im März 1976 einen Kredit von Fr. 177 200.—. In vierjähriger Arbeit wurden nun Schritt für Schritt die einzelnen Planungsmittel erarbeitet. Heute wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Planung für Bümpliz-West I, umfassend die Gebiete von Oberbottigen, Matzenried, Stegen, Rehhag, Niederbottigen, Feld, Buech und Riedern unterbreitet. Da innert vernünftiger Frist im Raume Riedbach keine Übereinstimmung der Planungsvorstellungen zu erzielen war, wurde die Planung Bümpliz-West II, umfassend die Gebiete Niederried, Niederfeld, Nüchteren, Mannenried und Riedbach unterbrochen. Es besteht jedoch die Absicht, unverzüglich nach Abschluss der Ortsplanung Bümpliz-West I, aufbauend auf den erarbeiteten Grundlagen, ebenfalls die Planung für

Bümpliz-West II abzuschliessen, damit auch für dieses Gebiet eine klare baurechtliche Situation geschaffen werden kann. Wesentlich ist, dass die Gebiete längs des Gäbelbaches, die bereits im Nutzungszonenplan als Schutz- oder Industriezonen bezeichnet worden sind, aus der Ortsplanung Bümpliz-West I ausgeklammert wurden und nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind.

### **Zur Charakteristik des Planungsgebietes**

Im Gegensatz zur äusseren Erscheinung haben sich die Grundeigentümerverhältnisse im Planungsgebiet in den beiden letzten Jahrzehnten grundlegend verändert. Einerseits sicherte sich die Einwohnergemeinde Bern Landreserven. Andererseits wurden von zahlreichen privaten Firmen, Gesellschaften und Unternehmen im Hinblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen Liegenschaften erworben. Es war in erster Linie dieses private Grundeigentum, welches zu Beginn der siebziger Jahre einen zunehmenden Baudruck erzeugte. Mit der provisorischen Zuweisung des Planungsgebietes durch den Nutzungszonenplan in das «übrige Gemeindegebiet» konnte diesem, für die Planung unerwünschtem Druck, vorläufig entgegengewirkt werden.

Die Landwirtschaft spielt im Planungsgebiet mit Böden von gutem bis sehr gutem Ertragswert eine wesentliche Rolle. Die Mehrheit der landwirtschaftlichen Betriebe kann heute als konsolidiert und als in der Nachfolge gesichert gelten.

Neben verschiedenen kleineren Gewerbebetrieben ist im Planungsgebiet die Ziegelei Rehhag angesiedelt. Von grösserer Bedeutung wird auch das geplante Verteilzentrum Niederbottigen der Coop Bern in der Industriezone Gumme werden.

Der Wert des Planungsgebietes als Naherholungsraum ist in den letzten Jahren mit der zunehmenden Überbauung von Bümpliz mit dichten Grossüberbauungen erheblich gestiegen. Schon in der Grünplanung 1972 der Stadtgärtnerei wurde die Bedeutung von Bümpliz-West, insbesondere des Gäbelbachtals, als Erholungsraum von gesamtstädtischem Interesse hervorgehoben. Der Gemeinderat hat die Stadtgärtnerei beauftragt, einen Landschaftsrichtplan auszuarbeiten, in dem die Bedürfnisse der Landwirtschaft und der Naherholung optimal berücksichtigt werden sollen.

Nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten befinden sich vorab in den Dörfern Oberbottigen und Riedbach, sowie längs der Bottigenstrasse zwischen den beiden Dörfern. Die öffentlichen Bauten (Kirche, Schule, Kindergarten) befinden sich in Oberbottigen.

Die Autobahnen N 1 (Bern–Murten) und N 12 (Bern–Freiburg) tangieren mit ihren Anschlüssen Brünnen und Niederwangen Bümpliz-West im Norden und im Süden. Heute besteht eine Verbindung Bottigenstrasse–Moosweg auf die N 12 bei Niederwangen. Eine Verbindung zur N 1 westlich Brünnen wird im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Planung Brünnen erstellt. So kann erreicht werden, dass Bümpliz nicht unter zusätzlichem Durchgangsverkehr zu leiden hat.

Im Planungsgebiet sind Ersatzaufforstungen für den dem Autobahnbau geopfertem Wald vorgesehen. Die interne Strassenerschliessung erfolgt einerseits über die Bottigenstrasse im Süden und die Riedbachstrasse im Norden. Beide Strassen befinden sich seit Jahren in einem bedenklichen Zustand und sind dem zunehmenden Verkehr, der auch Naherholungs- und Schwerverkehr umfasst, nicht mehr gewachsen. Gefährdet sind insbesondere Fussgänger und Zweiradverkehr. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist das Gebiet durch die Bern–Neuenburg-Bahn mit einer Station in Riedbach und durch den Postautokurs Bern–Oberbottigen–Frauenkappelen erschlossen.

An die städtische Kanalisation angeschlossen sind heute die Gebiete von Oberbottigen, Niederbottigen und Rehhag. Die Leitungskapazität genügt für den Anschluss von weiteren etwa 2200 Einwohnern in Oberbottigen, sofern das Meteorwasser getrennt vom Schmutzwasser durch den Moosbach abgeleitet werden kann. Im Trasse der N 1 ist eine Kanalisationsleitung gebaut worden, an welche Buech und zu einem späteren Zeitpunkt, nach Erstellung eines Kanalsystems mit Pumpwerk, auch Riedbach angeschlossen werden können.

An die städtische Wasserversorgung sind heute erst die Gebiete Oberbottigen und Niederbottigen angeschlossen.

### **Grundsätze und Ziele der Ortsplanung Bümpliz-West I**

Den einzelnen Zielen der Ortsplanung Bümpliz-West I übergeordnet ist die gemeinderätliche Zielsetzung, mittels des Baus von familienfreundlichen Wohnformen auf Stadtgebiet der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

Aufgrund der im Stadtrat erheblich erklärten Motionen, der entsprechenden Weisungen des Gemeinderates sowie aufgrund der eingehenden Untersuchung des Planungsgebietes wurden folgende Grundsätze für die Planungsarbeiten aufgestellt:

- Es soll ein ländlicher Charakter der Besiedlung angestrebt werden, der allfällige spätere Entwicklungen nicht präjudiziert.

- Es soll der Siedlungskern Oberbottigen ausgebaut und bescheiden erweitert werden, damit sich die zukünftigen Bewohner in die schon bestehende Dorfgemeinschaft einfügen und die vorhandenen Erschliessungsanlagen und öffentlichen Einrichtungen bestmöglich ausgenützt werden können.
- Grosse, zusammenhängende Bereiche des Planungsgebietes sind der Landwirtschaft vorzubehalten. Soweit sich kein Widerspruch zu den Bedürfnissen der Landwirtschaft ergibt, soll das Gebiet der Naherholung dienen.
- Es soll Baugebiet für familienfreundlichen, individuellen Wohnungsbau ausgeschieden werden. Das Planungsgebiet ist von Grossüberbauungen freizuhalten.
- Die berechtigten Interessen der Anwohner und der Grundeigentümer sind gebührend zu berücksichtigen.
- Die Planungsarbeiten sollen über das übliche Mass hinaus so weit votangetrieben werden, dass nach der Genehmigung der Planung durch das Volk mit ihrer Realisierung begonnen werden kann.

Aufgrund übergeordneter Faktoren (Fassungsvermögen der Kanalisation) und der Planungsgrundsätze wurde als quantitatives Ziel festgelegt, dass in Oberbottigen Wohnraum für zusätzlich etwa 2200 Einwohner zu schaffen ist.

Die Planung soll eine Gültigkeit von zehn bis fünfzehn Jahren haben. Nachher muss sie allenfalls an neue gesellschaftliche, technische und rechtliche Verhältnisse angepasst werden. Die qualitativen Ziele für die Ausscheidung der Baugebiete werden wie folgt umschrieben:

- Abgrenzung eines rationell erschliessbaren Baugebietes unter Berücksichtigung möglichst vieler Grundeigentümergehen.
- Ausscheidung neuer Siedlungsgebiete, die die vorhandenen Infrastrukturanlagen gut ausnützen, sich an die bestehenden Siedlungsteile anfügen, auf gute Wohnlagen Rücksicht nehmen, ein familienfreundliches Wohnen ermöglichen, der Landwirtschaft den nötigen Freiraum für die Bewirtschaftung gewährleisten und das Risiko der materiellen Enteignung möglichst ausschliessen.

### **Das Planungskonzept**

Das generelle Planungskonzept Bümpliz-West I präsentiert sich wie folgt:

- In Oberbottigen und Chäs und Brot wird ein Baugebiet für zusätzlich 2200 Einwohner und 200 Arbeitsplätze ausgeschieden.

- Industriezonen sind im Rehhag und in Buech vorgesehen.
- Schutzzonen sind längs des Stegenwald-Matzenriedwaldes und der Waldlichtung Ried vorgesehen.
- In der Pfaffenmatt wird eine Freifläche für Familiengärten ausgedehnt.
- Die übrigen Teile des Planungsgebietes, darunter Matzenried, Niederbottigen, Buech und die Riedern verbleiben im «übrigen Gemeindegebiet».

### **Einblicke in die Arbeit der Ortsplanungskommission (OPK)**

Die OPK ist keinem Amt, sondern direkt dem Planungsdirektor unterstellt gewesen, dem sie ihre Anträge zuhanden des Gemeinderates hat unterbreiten können. Jeder einzelne Planungsschritt ist denn auch vom Gesamtgemeinderat besprochen und gutgeheissen worden. Die dauernde, enge Zusammenarbeit zwischen OPK und Gemeinderat bot Gewähr dafür, dass in der Schlussphase der Planung keine grösseren Modifikationen notwendig wurden.

Die stadträtliche Planungskommission ist im Laufe von drei Sitzungen über die Ortsplanung unterrichtet worden. An drei öffentlichen Versammlungen in Riedbach, sowie mittels Inseraten im Anzeiger Bern-West und Artikeln in der Presse ist eine weitere Öffentlichkeit über die Planung informiert worden.

Damit die Planung nicht bloss auf Papier, sondern auch in der Realität verwirklicht werden kann, sind intensive Gespräche mit den Grundeigentümern geführt worden. Mittels zwei grosser Landumlegungen wurden Grundstücke bauwilliger Grundbesitzer in die Bauzone, solche nicht bauwilliger Grundbesitzer in das «übrige Gemeindegebiet» gewiesen. Die Ergebnisse dieser Umlegungen sind vorvertraglich gesichert worden.

Um eine möglichst baldige Verwirklichung der Planung zu sichern, wurden zahlreiche zusätzliche Arbeiten ausgeführt. Sie umfassen ein Projekt für die Erstellung der Basiserschliessung mit Kostenvoranschlag (siehe Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend Erschliessung von Oberbottigen im Zusammenhang mit der Ortsplanung Bümpliz-West I), einen Erschliessungsrichtplan, einen Gestaltungsrichtplan mit Richtlinien für die Gestaltung im Baugebiet, den Entwurf zu einem Grundeigentümerbeitragsplan für die Aufteilung der Kosten der Basiserschliessung, sowie einen Landerwerbsplan für die Realisierung der Basiserschliessungsanlagen.

Besondere Bedeutung wurde der Bedienung von Oberbottigen mit öffentlichen Verkehrsmitteln beigemessen. Heute wird Oberbottigen durch 72 Kurspaare pro Woche von der PTT bedient. Mit Beginn der Bautätigkeit bis

zur ersten Ausbaustufe (1100 Einwohner) sollen 66 Kurspaare pro Woche zusätzlich, bis zur zweiten Ausbaustufe (1800 Einwohner) 95, und bis zum Vollausbau 134 Kurspaare zusätzlich pro Woche geführt werden. Es ist ferner geplant, dass in einem späteren Zeitpunkt die Bedienung von Oberbottigen mit öffentlichen Verkehrsmitteln von den Städtischen Verkehrsbetrieben übernommen werden kann. Die Bottigenstrasse soll deshalb schon heute SVB-konform ausgebaut werden (7,5 m breite Fahrbahn). Ferner sollen die Bewohner von Oberbottigen zu SVB-Tarifen nach Bümpliz und in die Stadt reisen können (Fahrzeit Oberbottigen–Hauptbahnhof 16 bis 18 Minuten).

In einer besonderen Studie wird abgeklärt, inwieweit für die Beheizung der geplanten Häuser Sonnenkollektoren in Verbindung mit Wärmepumpen eingesetzt werden können.

### **Die rechtliche Sicherung der Planung Bümpliz-West I**

Die Planung Bümpliz-West I wird mit folgenden grundeigentümergebundenen Erlassen rechtlich gesichert: Zonenplan, Bauordnung, Überbauungsplan.

Zusätzlich sind vom Gemeinderat ein Erschliessungsrichtplan und ein Gestaltungsrichtplan Oberbottigen in Kraft gesetzt worden. Diese Pläne sind richtungsweisend für die Behörden aller Stufen; für die Grundeigentümer sind sie nicht verbindlich und deshalb nicht Gegenstand dieser Vorlage.

### **Die grundeigentümergebundenen Planungsmittel**

Zonenplan und Bauordnung Bümpliz-West I gehören zusammen und bilden gemeinsam eine *baurechtliche Grundordnung* für das Planungsgebiet Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen und Riedern.

Im Zonenplan sind die Bauzonen, Schutzzonen und das «übrige Gemeindegebiet» bezeichnet, während in der Bauordnung die entsprechenden Zonenvorschriften und baupolizeilichen Vorschriften enthalten sind.

#### **Zum Zonenplan**

Der grösste Teil des Planungsgebietes verbleibt im «*übrigen Gemeindegebiet*» (*üG*) und ist somit der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. In diesen Gebieten sind nach Artikel 23 des kantonalen Baugesetzes nur Bauten der Urproduktion, insbesondere solcher der Landwirtschaft gestattet. Ausnahmen sind nur aufgrund von Artikel 24 des kantonalen Baugesetzes möglich.

Der Entscheid über solche Ausnahmen liegt bei der kantonalen Baudirektion. Innerhalb des Planungsgebietes liegen im «übrigen Gemeindegebiet»:

- das ganze Gebiet Riedern,
- die Dörfer Niederbottigen, Buech, Matzenried sowie
- die Landwirtschaftsgebiete zwischen Oberbottigen, Buech und Niederbottigen

**Baugebiete** sind folgende vorgesehen:

In **Oberbottigen** vorwiegend Wohn-Bauzonen, aufgeteilt in

- eine zweigeschossige *Kernzone (K)* für gemischte Nutzung im Gebiet des alten Dorfkerns;
- eine zweigeschossige *Wohnzone (W2)*, in welcher auch Mehrfamilienhäuser erstellt werden können, im Dreieck Bottigenstrasse-Matzenriedstrasse-Hausmattweg;
- eine zweigeschossige *Wohnzone (E2)*, bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für Reihenhäuser, in Chäs und Brot, sowie in den südlichen und westlichen Randlagen von Oberbottigen;
- eine eingeschossige *Wohnzone (E1)* für Ein- und Zweifamilienhäuser in den landschaftlich empfindlichen Randlagen des Gebietes Chäs und Brot.

Zusätzlich ausgeschieden sind

- eine *Freifläche b* für das heutige Schulhaus und dessen zukünftige Erweiterung,
- eine *Freifläche a* für die Sicherung des Areals für ein Meteorwasser-Rückhaltebecken,
- eine *Gewerbezone* für nichtstörendes Gewerbe zwischen Streitwäldli und Bottigenstrasse.

Den Bauzonen im Dorfkern wurde eine Sonderzone (S) mit Überbauungsplanpflicht überlagert, was bedeutet, dass im Gebiet des zukünftigen Dorfkerns von Oberbottigen erst aufgrund einer Feinplanung (Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften) gebaut werden kann. Die Arbeiten für die Erstellung des Überbauungsplanes sind vom Stadtplanungsamt an die Hand genommen worden und sollen anfangs 1981 abgeschlossen werden.

In **Buech** wurde das im Nutzungszonenplan als Industrie-Reservezone (IGR) bezeichnete Gebiet längs der Autobahn N 1 in eine *Industriezone* umgewandelt, unter gleichzeitiger leichter Verkleinerung der Fläche.

Im Gebiet **Rehhag** wurde das Areal der Ziegelei einer *Industriezone* zugeteilt. Der anschliessende Südhang mit Herrenstock und Bauernhaus wird als *Wohnzone (E1)* ausgeschieden, jedoch gleich wie die Randgebiete der

Industriezone mit einer *Sonderzone (S)* mit Überbauungsplanpflicht überlagert. Bevor dort gebaut werden kann, soll in einer Feinplanungsstufe abgeklärt werden, ob den Anforderungen des Immissionsschutzes, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, sowie der Naherholung Rechnung getragen werden kann.

Ein *Freiflächenareal (Fa)* für Familiengärten wurde angrenzend an das Gäbelbachtal in der *Pfaffenmatt* ausgeschieden.

Als *Schutzzone (SZa)*, wo jegliche Bautätigkeit und andere landschaftsverändernden Massnahmen untersagt sind, wurde das Waldvorland des Stägen- und Matzenriedwaldes mit der Waldlichtung Ried bezeichnet.

### **Zur Bauordnung**

Die Bauordnung Bümpliz-West I richtet sich in Aufbau, Messarten und Definitionen nach dem kantonalen Musterbaureglement. In Abweichung von der Bauordnung und der Teilbauordnung der Stadt Bern enthält sie sowohl Nutzungs- als auch baupolizeiliche Vorschriften. Sie entspricht dadurch einer Bauordnung für ländliche Gebiete. Bauordnung und Teilbauordnung der Stadt Bern sind im Planungsgebiet soweit anwendbar, als in der Bauordnung Bümpliz-West I keine abweichenden Bestimmungen erlassen werden. Die Zielrichtung der Bauordnung ist in Artikel 1 festgehalten, nämlich die «Wahrung des traditionell ländlichen Gebietes».

Die Bauordnung gliedert sich in folgende Abschnitte:

- A. *Allgemeines*, wie Zweck, Geltungsbereich und Stellung zu Bauordnung und Nutzungszonenplan der Stadt Bern.
- B. *Baupolizeiliche Vorschriften* betreffend Bauweise, Bauabstände, Geschosse, Gebäudehöhe, Dachausbau, Dachgestaltung und Ausnutzung.
- C. *Zonenvorschriften* betreffend Bauzonen und «übriges Gemeindegebiet». Freiflächen, baupolizeiliche Masse und Schutzbestimmungen.
- D. *Zuständigkeit der Gemeindebehörden*.
- E. *Schlussbestimmungen*.

### **Zum Überbauungsplan**

Als weiteres rechtsverbindliches Planungsmittel bezweckt der Überbauungsplan die Sicherung der Basiserschliessung für das Baugebiet Oberbot-



tigen. Der zukünftige Zuwachs von etwa 2200 Einwohnern in Oberbottigen bedingt einen entsprechenden Ausbau des Strassennetzes sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Erstellung dieser Anlagen muss sowohl baurechtlich als auch finanziell gesichert sein, wenn die Bauzone Oberbottigen zur Überbauung freigegeben werden soll. Im Überbauungsplan wird mittels Baulinien der unüberbaubare Strassenraum freigehalten. Innerhalb der Baulinien ist der zukünftige Strassenausbau gemäss Projekt für die Basiserschliessung Oberbottigen dargestellt. Der dazu benötigte Landerwerb soll soweit möglich freihändig erfolgen. Der Überbauungsplan ermöglicht es jedoch der Gemeinde, den benötigten öffentlichen Verkehrsraum notfalls auch auf dem Enteignungsweg zu erlangen. Als auszubauende Basiserschliessung werden folgende Anlagen durch Baulinien gesichert:

- Die *Bottigenstrasse* vom vordern Rehhag bis Chäs und Brot, und von Chäs und Brot bis zur Westgrenze des Baugebietes mit zusätzlicher Sicherung einer Wendeschleife für das öffentliche Verkehrsmittel.
- Die *Matzenriedstrasse* von der Einmündung in die Bottigenstrasse bis zur Westgrenze des Baugebietes.
- Der *Hausmattweg* von der Einmündung in die Matzenriedstrasse bis zur Einmündung in den Oberbottigenweg.
- Der zukünftige *Fuss- und Radweg Oberbottigen–Rehhag* von der Einmündung in die Bottigenstrasse bis in die Einmündung in die Rehhagstrasse.
- Die Fläche (Parzelle Nr. 1187) für die Erstellung des *Meteorwasser-Rückhaltebeckens* zur Entlastung des Moosbaches.

Die Baulinien verlaufen im allgemeinen in einem Abstand von 5,0 m vom öffentlichen Verkehrsraum. Grössere Abstände sind vorgesehen längs der Bottigenstrasse zwischen den Einmündungen Matzenriedstrasse und Hausmattweg (Raum für Bepflanzung), sowie beim Rückhaltebecken (10 m Abstand). Besondere «Baulinien für Umbauten» sind für einzelne Gebäude vorgesehen.

Gemäss Artikel 132 der Bauordnung der Stadt Bern, der von der kantonalen Baudirektion am 23. April 1980 genehmigt worden ist, erlässt der Stadtrat Überbauungspläne. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum, das sich sinngemäss nach den Vorschriften der Gemeindeordnung über das fakultative Finanzreferendum richtet. Aus Gründen der Einheit der Materie empfiehlt es sich aber, auch den Überbauungsplan Bümpliz-West I der Gemeinde zur Genehmigung zu unterbreiten. Dieses Vorgehen stützt sich auf Art. 8, Abs. 1, Ziff. 19 der Gemeindeordnung.

## **Auflage- und Einspracheverfahren**

Das Auflage- und Einspracheverfahren für Zonenpläne und Baureglemente richtet sich nach Artikel 41 BauG und nach der Gemeindeverordnung vom 30. November 1977. Danach ist eine erste öffentliche Auflage vor der Beratung im Stadtrat von mindestens 10 Tagen sowie eine Auflage von je 20 Tagen vor und nach der Gemeindeabstimmung durchzuführen. Die Einsprachefrist endet 30 Tage nach der Gemeindeabstimmung. Änderungen im Baureglement oder am Zonenplan infolge von Einsprachen machen keine zusätzliche Auflage erforderlich, da ohnehin eine solche vor und nach der Gemeindeabstimmung stattfindet; gegen Änderungen kann im Rahmen dieser zweiten öffentlichen Auflage Einsprache erhoben werden.

Beim Überbauungsplan ist andererseits eine öffentliche Auflage von 30 Tagen vorgeschrieben. Die vom Plan betroffenen Grundeigentümer sind, soweit erreichbar, überdies ordnungshalber schriftlich von der Auflage zu benachrichtigen. Öffentlich aufgelegte Pläne können in Erledigung von Einsprachen oder aus anderen Gründen abgeändert werden. Sind dabei keine zusätzlichen öffentlichen Interessen betroffen, ist eine öffentliche Auflage nicht erforderlich. Den von den Änderungen betroffenen Personen, namentlich den Grundeigentümern und anderen dinglich Berechtigten, ist Gelegenheit zur Einsicht in die neuen Pläne und, unter Ansetzung einer Frist von 10 Tagen, zur Erhebung einer nachträglichen Einsprache zu geben.

Mit der öffentlichen Auflage des Zonenplanes, der Bauordnung und des Überbauungsplanes Bümpliz-West I vom 27. Februar bis 27. März 1980 ist den gesetzlichen Bestimmungen im bisherigen Verfahren Rechnung getragen worden. In der Einladung zur dritten öffentlichen Orientierung Bümpliz-West, welche am den 17. Februar 1980 an alle Bewohner des Planungsgebietes verteilt wurde, ist auf die bevorstehende öffentliche Auflage hingewiesen worden. Während dieser öffentlichen Auflage sind gegen die neuen Bauvorschriften 57 Einsprachen bzw. Rechtsverwahrungen und eine Eingabe eingereicht worden.

Die Begehren der Einsprecher lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Liegenschaften seien zu unrecht nicht dem Baugebiet zugewiesen worden oder ihre Einteilung in eine bestimmte Bauzone erscheine als un-zweckmässig.
- Die Ausscheidung einer Freifläche Fa als Familiengartenareal nordöstlich von Riedbach führe zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ausserdem sei mit störendem Zubringerverkehr zu rechnen.
- Die im Zonenplanentwurf enthaltene Schutzzone SZa im Gebiet Buech (Bösstaudenhölzli), welche nach langfristiger Zielsetzung aufgeforstet werden sollte, ist gemäss dem Antrag mehrerer Einsprecher aufzuheben.

Es wird geltend gemacht, eine Aufforstung werde durch den voraussichtlichen Ausbau der Bern-Neuenburg-Bahn und einer geplanten Starkstromleitung in Frage gestellt. Die Grundeigentümer wehren sich gegen die Umwandlung von Kulturland in Wald.

- Der Schutzzonenstreifen entlang dem Rehhagwald wird vom Eigentümer der Ziegelei Rehhag als unnötige Einschränkung bezeichnet, welche die Weiterführung seines Betriebes in Frage stelle. Dieser Einsprecher verlangt zudem eine zusätzliche Zuweisung eines Landstreifens im Norden und Westen zur Industriezone, ferner die Aufhebung der Sonderzone S im Bereich seiner Liegenschaften.
- Einige Einsprecher erheben Einwände gegen die im Zonenplan eingezeichneten Detailerschliessungsstrassen.
- Zwei Einsprecher verlangen eine Verdichtung der Wohnbauzonen.
- In mehreren Einsprachen wird geltend gemacht, das geplante Rückhaltebecken führe zu Versumpfung und Mückenplage. Die Flurgenossenschaft Bottigenmoos sowie ein Grundeigentümer wenden sich gegen den Anschluss des Rückhaltebeckens an den Moosbach, weil Überschwemmungen und Rückstau zu befürchten seien.
- Eine grosse Anzahl von Einsprechern richtet sich gegen den Überbauungsplan. Die vorgesehene Verbreiterung der Bottigenstrasse habe den Verlust von Vorgärten, die Erschwerung oder den Entzug der Zufahrt oder von Parkplätzen zur Folge. Ferner wird beanstandet, dass die Baulinien bestehende Gebäude anschneiden; dadurch werde der Weiterbestand von Wohnbauten oder Betrieben in Frage gestellt. Es sei infolge des Strassenausbaues auch mit mehr Verkehrslärm und Unfällen zu rechnen. Einsprecher aus dem Raum Niederbottigen bestreiten die Zweckmässigkeit der Radwegführung Oberbottigen-Bümpliz über den Rehhag.

Die eingereichten Rechtsverwahrungen betreffen private Durchleitungs-, Quellen- und Wegrechte sowie Entschädigungsvorbehalte. Über Rechtsverwahrungen wird im Einspracheverfahren nicht entschieden. Sie werden als sogenannte Drittmannsrechte vorbehalten.

Vom 14. April bis 5. Mai 1980 wurden mit allen Einsprechern Einigungsverhandlungen durchgeführt. Drei Einsprachen sind zurückgezogen, eine davon als Rechtsverwahrung aufrechterhalten worden. Über dreissig Einsprecher konnten unter Vorbehalt der Zustimmung der Oberbehörden Änderungen der Pläne oder der Bauordnung in Aussicht gestellt werden, die ihren Einwendungen vollumfänglich oder teilweise Rechnung tragen. Abgesehen von den Fällen, wo aus planerischen, technischen oder rechtlichen Gründen an den aufgelegten Vorschriften festgehalten werden muss, sind die in Aussicht gestellten Änderungen in der bereinigten Vorlage berücksichtigt:

- An der Abgrenzung des Baugebietes vom übrigen Gemeindegebiet, an den Bauzonenvorschriften sowie an der Zuweisung der Liegenschaften in die Bauzonen wird mit Ausnahme kleinerer Änderungen im Gebiet östlich des Buchweges und im Rehhag festgehalten. Für die Wohnzone E1 sind die baupolizeilichen Masse geringfügig geändert worden; die Ausnutzungsziffer wurde von 0,2 auf 0,3 erhöht. Für die Wohnzone E2 ist die Ausnutzungsziffer von 0,3 neu auf 0,35 festgelegt worden.
- An der Ausscheidung einer Freifläche Fa für Familiengärten wird entgegen den Begehren der Einsprecher festgehalten.
- Die Schutzzone SZa im Gebiet Buech wird aufgehoben. Eine durchgehende Aufforstung ist wegen des Ausbaus einer bestehenden Freileitung der BKW und der erforderlichen Abstände vom Trasse der BN in Frage gestellt.
- Auf die Schutzzone SZa entlang dem Rehhagwald wird verzichtet. Dagegen ist die Bauordnung in Artikel 25, Abs. 3 durch eine Bestimmung ergänzt, wonach auf einem Abstandsstreifen von 10 m vom Rehhagwald keine Terrainveränderungen vorgenommen werden dürfen. Die Sonderzone S wurde auf einem Teil der Industriezone Rehhag aufgehoben.
- Im bereinigten Zonenplan sind die Detailerschliessungsstrassen nicht mehr enthalten. Die gegen das Detailerschliessungskonzept gerichteten Einsprachen werden damit gegenstandslos.
- Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden verschiedene Artikel in der Bauordnung abgeändert oder ergänzt. Die wichtigsten Änderungen betreffen die Art. 12, Abs. 2; Art. 13, Abs. 1, lit. d; Art. 16, Abs. 2 und 5; Art. 23 und Art. 25, Abs. 2.
- An der Freifläche Fa für ein Rückhaltebecken wird festgehalten. Der Versumpfungsfahr kann mit technischen Mitteln vorgebeugt werden. Die Einleitung von Meteorwasser in den Moosbach ist als Ausübung des Gemeingebrauchs anzusehen und zulässig.
- Aufgrund einer Einsprache ist das Industriegebiet Buech nach Westen vergrössert worden. Gleichzeitig wurde in der Bauordnung dafür gesorgt, dass mit einer intensiven Bepflanzung das Industriegebiet abgedeckt wird.
- Durch verschiedene Änderungen des Überbauungsplanes sind die Interessen der Einsprecher weitgehend berücksichtigt. Zur Vermeidung von Härten erhalten drei bestehende Gebäude zusätzlich eine Baulinie für Umbauten. Festgehalten wird dagegen an der Führung des Radweges über den Rehhag; sie entspricht dem Konzept eines vom übrigen Verkehr getrennten Radwegnetzes, das aus Gründen der Verkehrssicherheit als zweckmässig erachtet wird. Zudem ist aus technischen Gründen ein

Radweg entlang der Bottigenstrasse nicht realisierbar. Den von diesen Änderungen betroffenen Grundeigentümern und andere dinglich Berechtigten ist Gelegenheit zur Einsichtnahme in den abgeänderten Überbauungsplan gegeben und eine Frist von 10 Tagen zur Erhebung einer nachträglichen Einsprache angesetzt worden.

Die aufrechterhaltenen Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage sowie nachträgliche Einsprachen gegen die Abänderung des Überbauungsplanes werden mit denjenigen, die anlässlich der Auflage vor und nach der Gemeindeabstimmung eingehen, an die Baudirektion des Kantons Bern weitergeleitet. Sie entscheidet über die unerledigten Einsprachen und genehmigt den Erlass, die Änderung und Aufhebung von Gemeindebauvorschriften, sofern sie den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind.

Da der Zonenplan, die Bauordnung und der Überbauungsplan Bümpliz-West I der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet und die von ihr erhobenen Einwendungen berücksichtigt worden sind, darf angenommen werden, dass die Voraussetzungen für die Genehmigung der neuen Gemeindebauvorschriften gegeben sind.

## **Antrag**

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, es sei der Gemeinde zu empfehlen folgender

### *Beschlussesentwurf*

Gestützt auf das kantonale Baugesetz vom 7. Juni 1970 beschliesst die Einwohnergemeinde der Stadt Bern

1. Der Zonenplan Bümpliz-West (Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen, Riedern), Plan Nr. 1141/6 vom 14. Mai 1980 mit der zugehörigen Bauordnung gleichen Datums wird im Sinne von Art. 41 des kantonalen Baugesetzes genehmigt.
2. Im Planungsgebiet Bümpliz-West I wird der Nutzungszonenplan der Stadt Bern vom 10. Dezember 1976 mit Teilbauordnung aufgehoben.
3. Der Überbauungsplan Bümpliz-West I (Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen, Riedern), Plan Nr. 1141/5 vom 14. Mai 1980 wird im Sinne von Art. 42 des Baugesetzes genehmigt.

**Der Gemeinderat**

# Bauordnung Bümpliz-West I

---

Fassung 14. Mai 1980

## A. Allgemeines

### Art. 1

Zweck

Diese Bauordnung bezweckt die Wahrung des traditionell ländlichen Charakters des im Zonenplan bezeichneten Gebietes.

### Art. 2

Geltungsbereich,  
Bedeutung

<sup>1</sup> Die Bauordnung – Einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang – gilt für das im Zonenplan Bümpliz-West I durch eine punktierte Umrandung bezeichnete Gebiet.

<sup>2</sup> Beim Erlass von Sonderbauvorschriften sind die in dieser Bauordnung, dem Zonenplan und den Richtplänen enthaltenen Grundsätze zu wahren.

### Art. 3

Stellung der  
Bauordnung und  
Nutzungszonenplan  
der Stadt Bern

Die Bauordnung und die Teilbauordnung der Stadt Bern sind anwendbar, soweit mit dieser Bauordnung keine abweichenden Bestimmungen erlassen werden.

## B. Baupolizeiliche Vorschriften

### I. Bauweise

### Art. 4

Offene Bauweise

Es gilt Art. 14, Abs. 2, 3, 4, 6 und 7 der Bauordnung der Stadt Bern.

## Art. 5

Gebäudestellung

Es gilt Art. 16, Abs. 1 und 2 der Bauordnung der Stadt Bern.

## II. Bauabstände

### Art. 6

Bauabstand von  
Strassen

<sup>1</sup> Fehlen Baulinien, ist von öffentlichen Strassen ein Abstand von 5.00 m einzuhalten. Der Abstand wird vom Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen. (siehe Anhang I)

<sup>2</sup> Im übrigen gilt Art. 18, Abs. 2 und 3 der Bauordnung der Stadt Bern.

### Art. 7

Wasserbau-  
polizeilicher  
Abstand

<sup>1</sup> Von den öffentlichen Gewässern und von den unter öffentliche Aufsicht gestellten Privatgewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, ein wasserbaupolizeilicher Abstand von wenigstens 6.00 m einzuhalten. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

<sup>2</sup> Im übrigen gilt Art. 19, Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Bern.

### Art. 8

Grenzabstand  
gegenüber  
nachbarlichem  
Grund  
Im allgemeinen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten oder Gebäudeteilen, die den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 23 festgehaltenen kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten (Anhang).

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze. Der kleine Grenzabstand wird im Kreisbogen um die Gebäudecke berechnet.

<sup>4</sup> Im übrigen gilt Art. 21, Abs. 4 und 5 der Bauordnung der Stadt Bern.

Unbewohnte An-  
und Nebenbauten

### Art. 9

<sup>1</sup> Einstellgaragen, die nicht dem Betrieb eines Gewerbes dienen, Gartenhäuschen, offene Gartenhallen und dergleichen sind im Bereich des Grenzabstandes unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) der Grenz-, wie der Gebäudeabstand muss mindestens 2.00 m betragen, sofern nicht zusammengebaut wird. Für die Verringerung des Grenzabstandes gilt Art. 23 der städtischen Bauordnung;
- b) die Grundfläche für Einstellgaragen darf nicht mehr als 60 m<sup>2</sup>, für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> und für Gartenhäuschen nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> betragen;
- c) die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 3.00 m betragen;
- d) unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen insgesamt 10% der Parzellenfläche nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Im übrigen gilt Art. 22, Abs. 2 und 3 der Bauordnung der Stadt Bern.

### III. Geschosse, Gebäudehöhe

#### Art. 10

Geschosse

<sup>1</sup> Das Erdgeschoss und die Obergeschosse sind Vollgeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss (Untergeschoss) zählt als Vollgeschoss, wenn es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 0.80 m überragt; Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht berücksichtigt, sofern sie nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge beanspruchen.

<sup>3</sup> Im übrigen gilt Art. 42, Abs. 3 bis 6 der Bauordnung der Stadt Bern.

#### Art. 11

Gebäudehöhe

Es gelten die Art. 43 und 45 der Bauordnung der Stadt Bern.



#### *IV. Dachausbau, Dachgestaltung*

##### **Art. 12**

Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen ist zulässig, wenn

- a) es sich um das erste Dachgeschoss handelt und
- b) die gesundheitspolizeilichen Vorschriften des kantonalen Rechts <sup>1)</sup> und
- c) Die Vorschriften über die Dachgestaltung eingehalten werden.

<sup>2</sup> Im übrigen Gemeindegebiet sowie bei bestehenden für das Ortsbild wichtigen Gebäuden in Bauzonen ist der Dachausbau nur soweit gestattet als keine zusätzlichen Belichtungsöffnungen im Dach erstellt werden.

##### **Art. 13**

Dachgestaltungen

<sup>1</sup> Es sind folgende Dachformen und Dachneigungen gestattet:

- a) Zonen E1, E2, W2:  
Dachneigungen zwischen 20° bis 50° n. T.
- b) Zone K:  
Symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 50° n. T.
- c) Gewerbezone G:  
Dachneigung und Dachform richten sich nach den Bedürfnissen der gewerblichen und industriellen Bauten, wobei der ländliche Charakter gewahrt werden muss.
- d) Bei Bauten, die im übrigen Gemeindegebiet bewilligt werden können, sowie bei bestehenden für das Ortsbild wichtigen Gebäuden in Bauzonen, sind die Dächer in Form, Neigung und Materialien sorgfältig in die bestehende Bausubstanz einzufügen. Als Dachbedeckungsmaterial sind in der Regel nichtengobierte Ton-Ziegel vorzusehen.

<sup>2</sup> In den Zonen E1, E2, W2 und K sind einseitig geneigte Pultdächer nicht gestattet.

<sup>3</sup> Für An- und Nebenbauten nach Art. 9, sowie für eingeschossige Laden- und Gewerbebauten sind Flachdächer gestattet.

<sup>1)</sup> Art.79 ff BauV

<sup>4</sup> Im übrigen gelten die Art. 46, 47, 49 (Abs. 2 bis 5) der Bauordnung der Stadt Bern.

## *V. Ausnützung*

### *Art. 14*

Ausnützungsziffer,  
Überbauungs-  
prozente

<sup>1</sup> Für die Begriffe der Ausnützungsziffer und der Überbauungsprozente gilt das kantonale Recht <sup>1)</sup>.

<sup>2</sup> Das zulässige Mass der Ausnützung und der Überbauungsprozente richtet sich nach Art.23.

## **C. Zonenvorschriften**

### *I. Allgemeines*

#### *Art.15*

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in der Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung. Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 23 festgelegt. Die Bauzonen sind zugleich Bauzonen gemäss Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) und haben die nach Art. 2 Abs. 1 des bernischen Einführungsgesetzes zum EGG bestimmten Wirkungen.

<sup>2</sup> Innerhalb der Wohnzonen und deren Nachbarschaft sind Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben soweit gestattet, als sie keine erhebliche Störung verursachen.

### *II. Übriges Gemeindegebiet*

#### *Art. 16*

<sup>1</sup> Das Bauen im übrigen Gemeindegebiet richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes <sup>1)</sup> und des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes <sup>2)</sup>.

<sup>2</sup> Können Bauten im übrigen Gemeindegebiet bewilligt werden, so haben sie sich hinsichtlich Lage, Stellung und architektonischer Gestaltung in die bestehenden Baugruppen und in das Landschaftsbild einzufügen.

<sup>1)</sup> Art.151 und 152 BauV

<sup>1)</sup> Art.23 ff. BauG

<sup>2)</sup> Art. 20 Gewässerschutzgesetz

<sup>3</sup> Gebäudemasse und Bauabstände für nichtlandwirtschaftliche Bauten richten sich nach der Bauzone E2.

<sup>4</sup> Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Silobauten darf die Höhe höchstens 13 m betragen, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

<sup>5</sup> Bodenunabhängige Zucht- und Mastbetriebe sind nicht zulässig. Bei der Errichtung neuer Zucht- und Mastbetriebe muss ein genügender Abstand von den Bauzonen eingehalten werden. Um Geruchsimmissionen zu vermeiden, sind ferner alle technisch möglichen Massnahmen vorzukehren.

<sup>6</sup> Glasgewächshäuser, einzeln oder in Gruppen, mit insgesamt über 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur aufgrund eines Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften gestattet.

### *III. Bauzonen*

#### *Art. 17*

Wohnzonen

<sup>1</sup> Die Zonen E1, E2 und W2 sind Wohnzonen mit Gewerbeverbot nach kantonalem Recht <sup>1)</sup>. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis und dergleichen) gestattet.

<sup>2</sup> Die *Wohnzonen E1 und E2* sind bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für Reiheneinfamilienhäuser. Pro Gebäudegruppe sind höchstens 3 Wohneinheiten, allfällige Einliegerwohnungen eingerechnet, gestattet.

<sup>3</sup> Die *Wohnzone W2* ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser.

<sup>4</sup> 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.

#### *Art. 18*

Kernzone

<sup>1</sup> Die *Kernzone K* ist eine gemischte Zone für Läden, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbe, Bauten der Landwirtschaft und Wohnbauten.

<sup>1)</sup> Art. 87, Abs. 2a BauV

<sup>2</sup> Gewerbebetriebe, welche die in der kantonalen Bauverordnung <sup>1)</sup> festgelegten Lärm-Grenzrichtwerte überschreiten, sind nicht zugelassen. Nicht gestattet sind reine Werkhöfe und Lagerplätze, sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind in die bestehende Bebauung einzugliedern; sie dürfen im Ortsbild nicht störend in Erscheinung treten. Insbesondere dürfen keine störenden und auffälligen Materialien und Farben verwendet werden.

<sup>4</sup> Eingeschossige Laden-, Büro- und Kleingewerbebauten bis 4.00 m Gebäudehöhe dürfen bis 3.00 m an die Grenze und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gebaut werden.

### Art. 19

#### Gewerbezone

<sup>1</sup> In der *Gewerbezone (G)* dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Reine Lagerplätze sind nicht zugelassen. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Betriebe, die durch nachteilige Emissionen stören, sind nicht gestattet. Die in der kantonalen Bauverordnung <sup>2)</sup> festgelegten Lärmgrenzwerte dürfen nicht überschritten werden.

<sup>3</sup> Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone oder an eine Freifläche angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen nachteilige Emissionen abzuschirmen; überdies ist innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.

### Art. 20

#### Industriezone

<sup>1</sup> Die *Industriezone (I)* ist für Lager-, Reparatur- und Produktionsgebäude bestimmt. Wohnbauten sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> 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.

<sup>1)</sup> Art. 87, Abs. 2b BauV

<sup>2)</sup> Art. 87, Abs. 2c BauV

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Wo die Industriezone an das übrige Gemeindegebiet angrenzt, ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine ausreichende Anpflanzung vorzunehmen.

#### Art. 21

Sonderzone

In der *Sonderzone (S)* ist eine Überbauung nur aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften gestattet. Davon ausgenommen ist die Erneuerung bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Zonenvorschriften.

### III. Freiflächen

#### Art. 22

Freiflächen

<sup>1</sup> Die Freiflächen sind für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt

<sup>2</sup> Die *Freifläche a (Fa)* umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen, wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze, Familiengärten und dergleichen. Es sind nur dem Zweck der Freifläche entsprechende Gebäude erlaubt. Verwaltungsbauten sind nicht gestattet. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0.1 betragen.

<sup>3</sup> Die *Freifläche b (Fb)* umfasst Grundstücke für öffentliche Bauten und Werke, wie Schulen, Sportanlagen mit Turnhallen und dergleichen. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0.5 betragen.

### IV. Baupolizeiliche Masse

#### Art. 23

Masse,  
Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten folgende min. kleinen Grenzabstände (kGA), min. grossen Grenzabstände (gGA), max. Gebäudehöhen (GH), max. Geschossezahlen (GZ), max. Gebäudelängen (GL), max. Ausnützungsziffern (AZ) und Überbauungsprozente (ÜP):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ	ÜP
E1	5 m	10 m	4.5 m	1	25	0.3	–
E2	6 m	12 m	6.0 m	2	25	0.35	–
W2	6 m	12 m	7.0 m	2	30	0.5	–
K	6 m	12 m	7.0 m	2	30	0.6	–
					(Wohnanteil 0.5)		
G	6 m	–	9.0 m	–	60	–	50
I	½ GH*	–	12.0 m	–	–	–	–

\* mindestens aber 4 m, gegenüber andern Zonen mindestens Gebäudehöhe.

<sup>2</sup> Die Mehrlängenzuschläge der Bauordnung der Stadt Bern werden nicht angewendet.

## V. Schutzbestimmungen

### Art. 24

Schutzzonen

<sup>1</sup> In der *Schutzzone a (SZa)* dürfen offene Areale nicht überbaut werden. Sie sind als Hausgarten oder natürlich grün zu halten. Bestehende Bauten dürfen entsprechend ihrem baulichen Charakter unterhalten werden.

<sup>2</sup> Die Anlage von Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, von gewerblichen Lagerplätzen, sowie von Caravaning- und Campingplätzen ist nicht gestattet.

### Art. 25

Schutz der  
Landschafts-, Orts-  
und Strassenbildes

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Reklamen und Anschriften dürfen das Landschafts-, Orts- und Strassenbild sowie schützenswerte Objekte <sup>1)</sup> nicht beeinträchtigen <sup>2)</sup>.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl und ihrer Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden und vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Hervortretende und aus grösserer Entfernung sichtbare Bauten sind besonders sorgfältig einzuordnen und zu gestalten. An- und Nebenbauten sind den Hauptgebäuden anzupassen. Insbesondere ist die Verkleidung von erhaltenswerten Fassaden nicht gestattet.

<sup>1)</sup> Art. 6 und 7 BauV

<sup>2)</sup> Art. 5 BauG, Art. 4 BauV

<sup>3</sup> Entlang dem jeweiligen Waldrand des Rehhaghölzli gilt ein Abstandstreifen von 10 m Breite. In diesem Waldvorland dürfen keine Terrainveränderungen erfolgen.

<sup>4</sup> Für den Baumschutz gelten die Art. 81 bis 85 der Bauordnung der Stadt Bern.

#### *Art. 26*

Schutzwürdige  
Gebäude und  
Gebäudegruppen

Für den Schutz von Gebäuden und Gebäudegruppen von historischer oder architektonischer Bedeutung gilt Art. 75 der Bauordnung der Stadt Bern.

#### *Art. 27*

Familiengärten

Die Erstellung von Familiengärten mit Hochbauten ist im übrigen Gemeindegebiet nur gestützt auf den Erlass von Überbauungsplänen mit Sonderbauvorschriften gestattet. Die Zuständigkeit für die Inkraftsetzung dieser Überbauungspläne liegt beim Stadtrat. In den Schutzzonen ist die Erstellung dieser Anlagen nicht gestattet.

#### *Art. 28*

Campingplätze,  
Ablagerungs- und  
Material-  
entnahmestellen

<sup>1</sup> Neue Ablagerungsstellen für Schutt, Altmaterial und Abfälle aller Art, sowie Materialentnahmestellen wie Steinbrüche, Kies- und Lehmgruben dürfen weder innerhalb der Bauzonen und der Schutzzonen noch in einem Umkreis von 200 m davon eröffnet werden. Das gleiche Verbot gilt für ausserhalb der Bauzone gelegene Siedlungsgebiete.

<sup>2</sup> Im übrigen Gemeindegebiet sind nur Materialentnahmestellen ohne Kiesaufbereitungsanlage zulässig, deren offene Abdeckung höchstens 40 a und deren offener Grubeninhalt höchstens 80 000 m<sup>3</sup> beträgt. Vorbehalten bleiben der Erlass eines Kiesausbeutungsreglementes sowie die Bewilligung grösserer Vorhaben aufgrund eines Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften.

<sup>3</sup> Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben und von Camping- und Caravaningplätzen richtet sich nach dem kantonalen Recht <sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Art. 12b und 15 ff. BauV

## **D. Zuständigkeit der Gemeindebehörden**

### *Art. 29*

Gemeindebehörden <sup>1</sup> Die Zuständigkeit der Gemeindebehörden richtet sich nach den Art. 132 bis 137 der Bauordnung der Stadt Bern.

## **E. Schlussbestimmungen**

### *Art. 30*

Aufhebung von  
Vorschriften

Mit der Inkraftsetzung dieser Bauordnung und mit dem zugehörigen Zonenplan werden für das Gebiet von Bümpliz-West I die Vorschriften der Bauordnung vom 29./30. Oktober 1955 und die Vorschriften zum Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten vom 10. Dezember 1976 mit dem zugehörigen Nutzungszonenplan aufgehoben.

### *Art. 31*

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Bauordnung und der zugehörige Zonenplan treten am Tage nach ihrer Genehmigung durch die zuständige kantonale Instanz in Kraft.

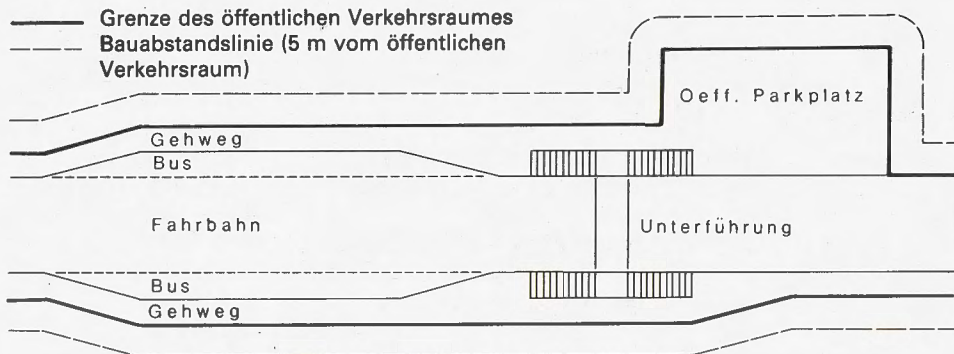
<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Art. 55 BauG und die Einsprachebefugnis gemäss Art. 56 BauG.



# Bauordnung Bümpliz-West I

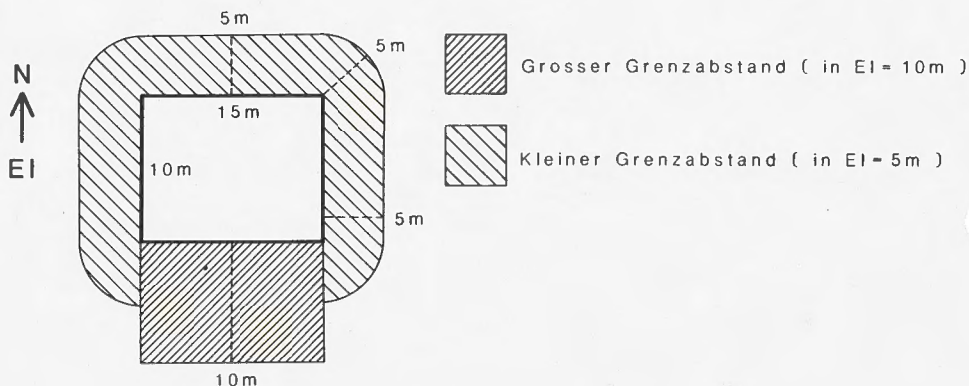
## Anhang

### I. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum (Art. 6)



**Regel:** Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen *effektiven* Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

### II. Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 8 und 23



**Regel:** Sie schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).



## **Abstimmungsvorlagen**

	Seite
1. Ortsplanung Bümpliz-West I (Planungsgebiet: Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen, Riedern): Zonenplan mit Bauordnung, Überbauungsplan .....	3
2. Erschliessung von Oberbottigen im Zusammenhang mit der Ortsplanung Bümpliz-West I .....	29
3. – Überbauungsplan Vilette mit Sonderbauvorschriften und Baumschutzplan – Erwerb der Liegenschaften Laupenstrasse 45/47, Laupenstrasse 49/51, Zieglerstrasse 7 und 9 .....	45
4. Baukredit für die Gesamterneuerung des «Zytglogge» .....	69
5. Baukredit für den Raum- und Einrichtungsbedarf der Höheren Mädchenschule Marzili .....	83

*Liebe Mitbürgerinnen*

*Liebe Mitbürger*

*Für die kommende Gemeindeabstimmung werden Sie an die Urne gerufen, um über fünf für die Stadt bedeutungsvolle Vorlagen abzustimmen.*

*Die erste Vorlage schafft im Rahmen der Ortsplanung Bümpliz-West I die Voraussetzungen zu einer neuen bau- und planungsrechtlichen Ordnung in den Planungsgebieten Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen und Riedern. Mit der Annahme der Vorlage werden mehr als 80 Prozent der ehemaligen Bauzonen definitiv der Landwirtschaftszone zugewiesen und damit der Spekulation entzogen. Einzig im Dorf Oberbottigen werden Baugebiete für 2200 neue Einwohner ausgeschieden. Mit dieser Vorlage soll dem verhängnisvollen Bevölkerungsrückgang in der Stadt Bern begegnet werden.*

*Im Zusammenhang mit der Ortsplanung Bümpliz-West I bedarf es auch der entsprechenden Basiserschliessung von Oberbottigen. Diese umfasst den Strassenbau, den öffentlichen Verkehr, die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Elektrizitätsversorgung. Die zweite Vorlage gibt darüber im einzelnen Auskunft.*

*Da die Gefahr bestand, dass die Berner City mit ihren unerwünschten Nebenwirkungen auf das schöne, baumbestandene Villettenquartier übergreift, regten sich Kräfte, die sich gegen die Zerstörung des Charakters dieses Stadtteils richteten. Einer vom Gemeinderat eingesetzten Fachkommission ist es nun in Verbindung mit den Planungsstellen der Stadt gelungen, eine neue bauliche Grundordnung für die Vilette in Form eines Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften und Baumschutzplan auszuarbeiten. In Verbindung damit wird vorgeschlagen, drei schützenswerte, historisch wertvolle Liegenschaften durch die Stadt zu erwerben. Damit kann verhindert werden, dass die Stadt unter Umständen ohne Gegenleistung hohe Entschädigungen zahlen muss. Über diese beiden Vorhaben, die zusammen ein sinnvolles Ganzes bilden, muss aus rechtlichen Gründen getrennt abgestimmt werden.*

*Nachdem der Käfigturm durch den Kanton musterhaft wiederhergestellt worden ist, geht es nun für die Stadt darum, auch die längst fällige Gesamterneuerung eines andern Wahrzeichens von Bern, des «Zytglogge», an die Hand zu nehmen. Das Erneuerungskonzept ist in der vierten Vorlage des Stadtrates dargestellt.*

*Die Verlängerung der Lehrerausbildung von 4 auf 5 Jahre, mit der eine Reform des Lehrplanes verbunden ist, bringt für die Höhere Mädchenschule Marzili einen vermehrten Platzbedarf für die naturwissenschaftlichen Fächer mit sich. Zur Deckung dieses Bedarfs ist vorgesehen, einen Erweiterungsbau zu erstellen und im Hauptgebäude bauliche Anpassungen vorzunehmen. Die letzte Vorlage erläutert die Einzelheiten dieses Vorhabens.*

*Der Stadtrat hat alle fünf Vorlagen gutgeheissen und bittet Sie, ihnen ebenfalls zuzustimmen.*

Namens des Stadtrates

Der Präsident:

Dr. N. Ludi

Die Stadtschreiberin:

E. M. Schaad

# **Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend Ortsplanung Bümpliz-West I (Planungsgebiet: Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen, Riedern):**

## **Zonenplan mit Bauordnung, Überbauungsplan**

### **Einleitung**

Ist vom Westen der Stadt Bern die Rede, so denken wir in erster Linie an die um Bümpliz herum neu entstandenen und entstehenden Überbauungen. In zweiter Linie denken wir an das Planungsgebiet Brünnen. Selten jedoch – vielleicht weil auf kaum einem Stadtplan verzeichnet – kommt uns der rund sieben Kilometer lange Zipfel der Stadt Bern, der bis zum Forst reicht, in den Sinn. Dieser westlichste Teil der im Jahre 1919 eingemeindeten ehemaligen Gemeinde Bümpliz umfasst ohne das Planungsgebiet Brünnen eine Fläche von 12,4 km<sup>2</sup>. Hier leben heute ungefähr 1200 Einwohner in den Dörfern Oberbottigen und Riedbach, sowie in den Weilern Niederbottigen, Rehhag, Stegen, Matzenried, Niederried, Nüchteren, Mannenried, Buech, Riedern und Feld. Von diesem Westen soll nun die Rede sein.

### **Zur Vorgeschichte**

Im Bauklassenplan von 1955 waren alle Gebiete westlich von Bümpliz der Bauklasse 1 A zugeordnet worden. Das bedeutete, dass anderthalbgeschossig gebaut werden durfte. Im Hinblick auf eine künftige Verwendung des Terrains – in den fünfziger und sechziger Jahren entstanden die sogenannten «Weststadt-Projekte», Satellitenstadt-Ideen für 60 000–80 000 Einwohner – waren die Behörden der Stadt an einer Bautätigkeit nicht interessiert. So weigerten sie sich denn auch während Jahren, die Gebiete westlich von Bümpliz an die städtische Wasserversorgung und an das Kanalisationsnetz anzuschliessen. Bauwünsche wurden von den Behörden aufgeschoben oder mit dem Hinweis auf die ungenügende Erschliessung abgelehnt. So behielt der äusserste Westen unserer Stadt äusserlich im grossen und ganzen seinen ländlich-bäuerlichen Charakter. Erst mit dem Bau der 1968

beschlossenen ersten Etappe der Wasserversorgung und Abwasserleitung im Schulkreis Oberbottigen setzte eine rege Planung von Einfamilienhäusern ein. Die Verwirklichung all dieser Planungen hätte den bisherigen Charakter des Gebietes gefährdet, wäre im Widerspruch gestanden zu einer geordneten, zweckmässigen Besiedlung und hätte eine rationelle landwirtschaftliche Tätigkeit enorm beeinträchtigt.

Aus Sorge vor der drohenden ungeordneten «Zerhäuselung» dieser ganzen, einzigartigen städtischen Landreserve verpflichtet der Stadtrat im März 1974 den Gemeinderat durch die Überweisung der Motionen Albisetti und Ludi, mit Ausnahme bestehender Siedlungskerne die überwiegenden Teile der Gebiete westlich von Brünnen aus der Bauzone in die Zone des «übrigen Gemeindegebietes» zu überführen. Im «übrigen Gemeindegebiet» können nach Artikel 23 des kantonalen Baugesetzes (bzw. Art. 16 und 24 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes) nur noch Bauten, die der Urproduktion dienen, erstellt werden. Unmittelbar nach diesem Beschluss des Stadtrates wies der Gemeinderat die Verwaltung an, gegen alle hängigen und künftigen Baugesuche Einsprache nach Artikel 56 des kantonalen Baugesetzes zu erheben. Mit dieser Massnahme konnte der bedrohlichen Entwicklung fürs erste wirksam begegnet werden. Dem politischen Auftrag entsprechend wurde sodann im Nutzungszonenplan vom 10. Dezember 1976 das ganze Gebiet westlich des Planungsgebietes Brünnen provisorisch dem «übrigen Gemeindegebiet» zugeordnet.

Zur Erfüllung des politischen Auftrages einerseits, zur Ergänzung des Nutzungszonenplanes andererseits, aber auch als Verpflichtung gegenüber den bauwilligen Grundeigentümern musste für die entsprechenden Gebiete eine neue bau- und planungsrechtliche Ordnung erstellt werden. Mit dieser Aufgabe betraute der Gemeinderat eine Kommission, die Ortsplanungskommission Bümpliz-West, bestehend aus 12 Mitgliedern. In diese wählte er Vertreter des Planungsgebietes, Vertreter von Bümpliz, Vertreter der Bauwilligen, einen Vertreter des Mieterverbandes, sowie Delegierte der Verwaltung. Für die technische Bearbeitung der Planung bezeichnete der Gemeinderat Herrn B. Vatter, dipl. Architekt.ETH, als Ortsplaner. Der Stadtrat sprach für die Durchführung der Planung im März 1976 einen Kredit von Fr. 177 200.—. In vierjähriger Arbeit wurden nun Schritt für Schritt die einzelnen Planungsmittel erarbeitet. Heute wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Planung für Bümpliz-West I, umfassend die Gebiete von Oberbottigen, Matzenried, Stegen, Rehhag, Niederbottigen, Feld, Buech und Riedern unterbreitet. Da innert vernünftiger Frist im Raume Riedbach keine Übereinstimmung der Planungsvorstellungen zu erzielen war, wurde die Planung Bümpliz-West II, umfassend die Gebiete Niederried, Niederfeld, Nüchteren, Mannenried und Riedbach unterbrochen. Es besteht jedoch die Absicht, unverzüglich nach Abschluss der Ortsplanung Bümpliz-West I, aufbauend auf den erarbeiteten Grundlagen, ebenfalls die Planung für

Bümpliz-West II abzuschliessen, damit auch für dieses Gebiet eine klare baurechtliche Situation geschaffen werden kann. Wesentlich ist, dass die Gebiete längs des Gäbelbaches, die bereits im Nutzungszonenplan als Schutz- oder Industriezonen bezeichnet worden sind, aus der Ortsplanung Bümpliz-West I ausgeklammert wurden und nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind.

### **Zur Charakteristik des Planungsgebietes**

Im Gegensatz zur äusseren Erscheinung haben sich die Grundeigentümerverhältnisse im Planungsgebiet in den beiden letzten Jahrzehnten grundlegend verändert. Einerseits sicherte sich die Einwohnergemeinde Bern Landreserven. Andererseits wurden von zahlreichen privaten Firmen, Gesellschaften und Unternehmen im Hinblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen Liegenschaften erworben. Es war in erster Linie dieses private Grundeigentum, welches zu Beginn der siebziger Jahre einen zunehmenden Baudruck erzeugte. Mit der provisorischen Zuweisung des Planungsgebietes durch den Nutzungszonenplan in das «übrige Gemeindegebiet» konnte diesem, für die Planung unerwünschtem Druck, vorläufig entgegengewirkt werden.

Die Landwirtschaft spielt im Planungsgebiet mit Böden von gutem bis sehr gutem Ertragswert eine wesentliche Rolle. Die Mehrheit der landwirtschaftlichen Betriebe kann heute als konsolidiert und als in der Nachfolge gesichert gelten.

Neben verschiedenen kleineren Gewerbebetrieben ist im Planungsgebiet die Ziegelei Rehhag angesiedelt. Von grösserer Bedeutung wird auch das geplante Verteilzentrum Niederbottigen der Coop Bern in der Industriezone Gumme werden.

Der Wert des Planungsgebietes als Naherholungsraum ist in den letzten Jahren mit der zunehmenden Überbauung von Bümpliz mit dichten Grossüberbauungen erheblich gestiegen. Schon in der Grünplanung 1972 der Stadtgärtnerei wurde die Bedeutung von Bümpliz-West, insbesondere des Gäbelbachtals, als Erholungsraum von gesamtstädtischem Interesse hervorgehoben. Der Gemeinderat hat die Stadtgärtnerei beauftragt, einen Landschaftsrichtplan auszuarbeiten, in dem die Bedürfnisse der Landwirtschaft und der Naherholung optimal berücksichtigt werden sollen.

Nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten befinden sich vorab in den Dörfern Oberbottigen und Riedbach, sowie längs der Bottigenstrasse zwischen den beiden Dörfern. Die öffentlichen Bauten (Kirche, Schule, Kindergarten) befinden sich in Oberbottigen.

Die Autobahnen N 1 (Bern–Murten) und N 12 (Bern–Freiburg) tangieren mit ihren Anschlüssen Brünnen und Niederwangen Bümpliz-West im Norden und im Süden. Heute besteht eine Verbindung Bottigenstrasse–Moosweg auf die N 12 bei Niederwangen. Eine Verbindung zur N 1 westlich Brünnen wird im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Planung Brünnen erstellt. So kann erreicht werden, dass Bümpliz nicht unter zusätzlichem Durchgangsverkehr zu leiden hat.

Im Planungsgebiet sind Ersatzaufforstungen für den dem Autobahnbau geopfertem Wald vorgesehen. Die interne Strassenerschliessung erfolgt einerseits über die Bottigenstrasse im Süden und die Riedbachstrasse im Norden. Beide Strassen befinden sich seit Jahren in einem bedenklichen Zustand und sind dem zunehmenden Verkehr, der auch Naherholungs- und Schwerverkehr umfasst, nicht mehr gewachsen. Gefährdet sind insbesondere Fussgänger und Zweiradverkehr. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist das Gebiet durch die Bern–Neuenburg-Bahn mit einer Station in Riedbach und durch den Postautokurs Bern–Oberbottigen–Frauenkappelen erschlossen.

An die städtische Kanalisation angeschlossen sind heute die Gebiete von Oberbottigen, Niederbottigen und Rehhag. Die Leitungskapazität genügt für den Anschluss von weiteren etwa 2200 Einwohnern in Oberbottigen, sofern das Meteorwasser getrennt vom Schmutzwasser durch den Moosbach abgeleitet werden kann. Im Trasse der N 1 ist eine Kanalisationsleitung gebaut worden, an welche Buech und zu einem späteren Zeitpunkt, nach Erstellung eines Kanalsystems mit Pumpwerk, auch Riedbach angeschlossen werden können.

An die städtische Wasserversorgung sind heute erst die Gebiete Oberbottigen und Niederbottigen angeschlossen.

### **Grundsätze und Ziele der Ortsplanung Bümpliz-West I**

Den einzelnen Zielen der Ortsplanung Bümpliz-West I übergeordnet ist die gemeinderätliche Zielsetzung, mittels des Baus von familienfreundlichen Wohnformen auf Stadtgebiet der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

Aufgrund der im Stadtrat erheblich erklärten Motionen, der entsprechenden Weisungen des Gemeinderates sowie aufgrund der eingehenden Untersuchung des Planungsgebietes wurden folgende Grundsätze für die Planungsarbeiten aufgestellt:

- Es soll ein ländlicher Charakter der Besiedlung angestrebt werden, der allfällige spätere Entwicklungen nicht präjudiziert.

- Es soll der Siedlungskern Oberbottigen ausgebaut und bescheiden erweitert werden, damit sich die zukünftigen Bewohner in die schon bestehende Dorfgemeinschaft einfügen und die vorhandenen Erschliessungsanlagen und öffentlichen Einrichtungen bestmöglich ausgenützt werden können.
- Grosse, zusammenhängende Bereiche des Planungsgebietes sind der Landwirtschaft vorzubehalten. Soweit sich kein Widerspruch zu den Bedürfnissen der Landwirtschaft ergibt, soll das Gebiet der Naherholung dienen.
- Es soll Baugebiet für familienfreundlichen, individuellen Wohnungsbau ausgeschieden werden. Das Planungsgebiet ist von Grossüberbauungen freizuhalten.
- Die berechtigten Interessen der Anwohner und der Grundeigentümer sind gebührend zu berücksichtigen.
- Die Planungsarbeiten sollen über das übliche Mass hinaus so weit votangetrieben werden, dass nach der Genehmigung der Planung durch das Volk mit ihrer Realisierung begonnen werden kann.

Aufgrund übergeordneter Faktoren (Fassungsvermögen der Kanalisation) und der Planungsgrundsätze wurde als quantitatives Ziel festgelegt, dass in Oberbottigen Wohnraum für zusätzlich etwa 2200 Einwohner zu schaffen ist.

Die Planung soll eine Gültigkeit von zehn bis fünfzehn Jahren haben. Nachher muss sie allenfalls an neue gesellschaftliche, technische und rechtliche Verhältnisse angepasst werden. Die qualitativen Ziele für die Ausscheidung der Baugebiete werden wie folgt umschrieben:

- Abgrenzung eines rationell erschliessbaren Baugebietes unter Berücksichtigung möglichst vieler Grundeigentümergehen.
- Ausscheidung neuer Siedlungsgebiete, die die vorhandenen Infrastrukturanlagen gut ausnützen, sich an die bestehenden Siedlungsteile anfügen, auf gute Wohnlagen Rücksicht nehmen, ein familienfreundliches Wohnen ermöglichen, der Landwirtschaft den nötigen Freiraum für die Bewirtschaftung gewährleisten und das Risiko der materiellen Enteignung möglichst ausschliessen.

### **Das Planungskonzept**

Das generelle Planungskonzept Bümpliz-West I präsentiert sich wie folgt:

- In Oberbottigen und Chäs und Brot wird ein Baugebiet für zusätzlich 2200 Einwohner und 200 Arbeitsplätze ausgeschieden.



- Industriezonen sind im Rehhag und in Buech vorgesehen.
- Schutzzonen sind längs des Stegenwald-Matzenriedwaldes und der Waldlichtung Ried vorgesehen.
- In der Pfaffenmatt wird eine Freifläche für Familiengärten ausgeschieden.
- Die übrigen Teile des Planungsgebietes, darunter Matzenried, Niederbottigen, Buech und die Riedern verbleiben im «übrigen Gemeindegebiet».

### **Einblicke in die Arbeit der Ortsplanungskommission (OPK)**

Die OPK ist keinem Amt, sondern direkt dem Planungsdirektor unterstellt gewesen, dem sie ihre Anträge zuhanden des Gemeinderates hat unterbreiten können. Jeder einzelne Planungsschritt ist denn auch vom Gesamtgemeinderat besprochen und gutgeheissen worden. Die dauernde, enge Zusammenarbeit zwischen OPK und Gemeinderat bot Gewähr dafür, dass in der Schlussphase der Planung keine grösseren Modifikationen notwendig wurden.

Die stadträtliche Planungskommission ist im Laufe von drei Sitzungen über die Ortsplanung unterrichtet worden. An drei öffentlichen Versammlungen in Riedbach, sowie mittels Inseraten im Anzeiger Bern-West und Artikeln in der Presse ist eine weitere Öffentlichkeit über die Planung informiert worden.

Damit die Planung nicht bloss auf Papier, sondern auch in der Realität verwirklicht werden kann, sind intensive Gespräche mit den Grundeigentümern geführt worden. Mittels zwei grosser Landumlegungen wurden Grundstücke bauwilliger Grundbesitzer in die Bauzone, solche nicht bauwilliger Grundbesitzer in das «übrige Gemeindegebiet» gewiesen. Die Ergebnisse dieser Umlegungen sind vorvertraglich gesichert worden.

Um eine möglichst baldige Verwirklichung der Planung zu sichern, wurden zahlreiche zusätzliche Arbeiten ausgeführt. Sie umfassen ein Projekt für die Erstellung der Basiserschliessung mit Kostenvoranschlag (siehe Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend Erschliessung von Oberbottigen im Zusammenhang mit der Ortsplanung Bümpliz-West I), einen Erschliessungsrichtplan, einen Gestaltungsrichtplan mit Richtlinien für die Gestaltung im Baugebiet, den Entwurf zu einem Grundeigentümerbeitagsplan für die Aufteilung der Kosten der Basiserschliessung, sowie einen Landerwerbsplan für die Realisierung der Basiserschliessungsanlagen.

Besondere Bedeutung wurde der Bedienung von Oberbottigen mit öffentlichen Verkehrsmitteln beigemessen. Heute wird Oberbottigen durch 72 Kurspaare pro Woche von der PTT bedient. Mit Beginn der Bautätigkeit bis

zur ersten Ausbaustufe (1100 Einwohner) sollen 66 Kurspaare pro Woche zusätzlich, bis zur zweiten Ausbaustufe (1800 Einwohner) 95, und bis zum Vollausbau 134 Kurspaare zusätzlich pro Woche geführt werden. Es ist ferner geplant, dass in einem späteren Zeitpunkt die Bedienung von Oberbottigen mit öffentlichen Verkehrsmitteln von den Städtischen Verkehrsbetrieben übernommen werden kann. Die Bottigenstrasse soll deshalb schon heute SVB-konform ausgebaut werden (7,5 m breite Fahrbahn). Ferner sollen die Bewohner von Oberbottigen zu SVB-Tarifen nach Bümpliz und in die Stadt reisen können (Fahrzeit Oberbottigen–Hauptbahnhof 16 bis 18 Minuten).

In einer besonderen Studie wird abgeklärt, inwieweit für die Beheizung der geplanten Häuser Sonnenkollektoren in Verbindung mit Wärmepumpen eingesetzt werden können.

### **Die rechtliche Sicherung der Planung Bümpliz-West I**

Die Planung Bümpliz-West I wird mit folgenden grundeigentümergebundenen Erlassen rechtlich gesichert: Zonenplan, Bauordnung, Überbauungsplan.

Zusätzlich sind vom Gemeinderat ein Erschliessungsrichtplan und ein Gestaltungsrichtplan Oberbottigen in Kraft gesetzt worden. Diese Pläne sind richtungsweisend für die Behörden aller Stufen; für die Grundeigentümer sind sie nicht verbindlich und deshalb nicht Gegenstand dieser Vorlage.

### **Die grundeigentümergebundenen Planungsmittel**

Zonenplan und Bauordnung Bümpliz-West I gehören zusammen und bilden gemeinsam eine *baurechtliche Grundordnung* für das Planungsgebiet Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen und Riedern.

Im Zonenplan sind die Bauzonen, Schutzzonen und das «übrige Gemeindegebiet» bezeichnet, während in der Bauordnung die entsprechenden Zonenvorschriften und baupolizeilichen Vorschriften enthalten sind.

### **Zum Zonenplan**

Der grösste Teil des Planungsgebietes verbleibt im «übrigen Gemeindegebiet» (üG) und ist somit der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen im «übrigen Gemeindegebiet»:

- das ganze Gebiet Riedern,
- die Dörfer Niederbottigen, Buech, Matzenried sowie
- die Landwirtschaftsgebiete zwischen Oberbottigen, Buech und Niederbottigen

*Baugebiete* sind folgende vorgesehen:

In *Oberbottigen* vorwiegend Wohn-Bauzonen, aufgeteilt in

- eine zweigeschossige *Kernzone (K)* für gemischte Nutzung im Gebiet des alten Dorfkerns;
- eine zweigeschossige *Wohnzone (W2)*, in welcher auch Mehrfamilienhäuser erstellt werden können, im Dreieck Bottigenstrasse-Matzenriedstrasse-Hausmattweg;
- eine zweigeschossige *Wohnzone (E2)*, bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für Reihenhäuser, in Chäs und Brot, sowie in den südlichen und westlichen Randlagen von Oberbottigen;
- eine eingeschossige *Wohnzone (E1)* für Ein- und Zweifamilienhäuser in den landschaftlich empfindlichen Randlagen des Gebietes Chäs und Brot.

Zusätzlich ausgeschieden sind

- eine *Freifläche b* für das heutige Schulhaus und dessen zukünftige Erweiterung,
- eine *Freifläche a* für die Sicherung des Areals für ein Meteorwasser-Rückhaltebecken,
- eine *Gewerbezone* für nichtstörendes Gewerbe zwischen Streitwäldli und Bottigenstrasse.

Den Bauzonen im Dorfkern wurde eine Sonderzone (S) mit Überbauungsplanpflicht überlagert, was bedeutet, dass im Gebiet des zukünftigen Dorfkerns von Oberbottigen erst aufgrund einer Feinplanung (Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften) gebaut werden kann. Die Arbeiten für die Erstellung des Überbauungsplanes sind vom Stadtplanungsamt an die Hand genommen worden und sollen anfangs 1981 abgeschlossen werden.

In *Buech* wurde das im Nutzungszonenplan als Industrie-Reservezone (IGR) bezeichnete Gebiet längs der Autobahn N 1 in eine *Industriezone* umgewandelt, unter gleichzeitiger leichter Verkleinerung der Fläche.

Im Gebiet *Rehhag* wurde das Areal der Ziegelei einer *Industriezone* zugeteilt. Der anschliessende Südhang mit Herrenstock und Bauernhaus wird als *Wohnzone (E1)* ausgeschieden, jedoch gleich wie die Randgebiete der

Industriezone mit einer *Sonderzone (S)* mit Überbauungsplanpflicht überlagert. Bevor dort gebaut werden kann, soll in einer Feinplanungsstufe abgeklärt werden, ob den Anforderungen des Immissionsschutzes, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, sowie der Naherholung Rechnung getragen werden kann.

Ein *Freiflächenareal (Fa)* für Familiengärten wurde angrenzend an das Gäbelbachtal in der *Pfaffenmatt* ausgeschieden.

Als *Schutzzone (SZa)*, wo jegliche Bautätigkeit und andere landschaftsverändernden Massnahmen untersagt sind, wurde das Waldvorland des Stägen- und Matzenriedwaldes mit der Waldlichtung Ried bezeichnet.

### **Zur Bauordnung**

Die Bauordnung Bümpliz-West I richtet sich in Aufbau, Messarten und Definitionen nach dem kantonalen Musterbaureglement. In Abweichung von der Bauordnung und der Teilbauordnung der Stadt Bern enthält sie sowohl Nutzungs- als auch baupolizeiliche Vorschriften. Sie entspricht dadurch einer Bauordnung für ländliche Gebiete. Bauordnung und Teilbauordnung der Stadt Bern sind im Planungsgebiet soweit anwendbar, als in der Bauordnung Bümpliz-West I keine abweichenden Bestimmungen erlassen werden. Die Zielrichtung der Bauordnung ist in Artikel 1 festgehalten, nämlich die «Wahrung des traditionell ländlichen Gebietes».

Die Bauordnung gliedert sich in folgende Abschnitte:

- A. *Allgemeines*, wie Zweck, Geltungsbereich und Stellung zu Bauordnung und Nutzungszonenplan der Stadt Bern.
- B. *Baupolizeiliche Vorschriften* betreffend Bauweise, Bauabstände, Geschosse, Gebäudehöhe, Dachausbau, Dachgestaltung und Ausnutzung.
- C. *Zonenvorschriften* betreffend Bauzonen und «übriges Gemeindegebiet», Freiflächen, baupolizeiliche Masse und Schutzbestimmungen.
- D. *Zuständigkeit der Gemeindebehörden*.
- E. *Schlussbestimmungen*.

### **Zum Überbauungsplan**

Als weiteres rechtsverbindliches Planungsmittel bezweckt der Überbauungsplan die Sicherung der Basiserschliessung für das Baugebiet Oberbot-

tigen. Der zukünftige Zuwachs von etwa 2200 Einwohnern in Oberbottigen bedingt einen entsprechenden Ausbau des Strassennetzes sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Erstellung dieser Anlagen muss sowohl baurechtlich als auch finanziell gesichert sein, wenn die Bauzone Oberbottigen zur Überbauung freigegeben werden soll. Im Überbauungsplan wird mittels Baulinien der unüberbaubare Strassenraum freigehalten. Innerhalb der Baulinien ist der zukünftige Strassenausbau gemäss Projekt für die Basiserschliessung Oberbottigen dargestellt. Der dazu benötigte Landerwerb soll soweit möglich freihändig erfolgen. Der Überbauungsplan ermöglicht es jedoch der Gemeinde, den benötigten öffentlichen Verkehrsraum notfalls auch auf dem Enteignungsweg zu erlangen. Als auszubauende Basiserschliessung werden folgende Anlagen durch Baulinien gesichert:

- Die *Bottigenstrasse* vom vordern Rehhag bis Chäs und Brot, und von Chäs und Brot bis zur Westgrenze des Baugebietes mit zusätzlicher Sicherung einer Wendeschleife für das öffentliche Verkehrsmittel.
- Die *Matzenriedstrasse* von der Einmündung in die Bottigenstrasse bis zur Westgrenze des Baugebietes.
- Der *Hausmattweg* von der Einmündung in die Matzenriedstrasse bis zur Einmündung in den Oberbottigenweg.
- Der zukünftige *Fuss- und Radweg Oberbottigen-Rehhag* von der Einmündung in die Bottigenstrasse bis in die Einmündung in die Rehhagstrasse.
- Die Fläche (Parzelle Nr. 1187) für die Erstellung des *Meteorwasser-Rückhaltebeckens* zur Entlastung des Moosbaches.

Die Baulinien verlaufen im allgemeinen in einem Abstand von 5,0 m vom öffentlichen Verkehrsraum. Grössere Abstände sind vorgesehen längs der Bottigenstrasse zwischen den Einmündungen Matzenriedstrasse und Hausmattweg (Raum für Bepflanzung), sowie beim Rückhaltebecken (10 m Abstand). Besondere «Baulinien für Umbauten» sind für einzelne Gebäude vorgesehen.

Gemäss Artikel 132 der Bauordnung der Stadt Bern, der von der kantonalen Baudirektion am 23. April 1980 genehmigt worden ist, erlässt der Stadtrat Überbauungspläne. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum, das sich sinngemäss nach den Vorschriften der Gemeindeordnung über das fakultative Finanzreferendum richtet. Aus Gründen der Einheit der Materie empfiehlt es sich aber, auch den Überbauungsplan Bümpliz-West I der Gemeinde zur Genehmigung zu unterbreiten. Dieses Vorgehen stützt sich auf Art. 8, Abs. 1, Ziff. 19 der Gemeindeordnung.

## **Auflage- und Einspracheverfahren**

Das Auflage- und Einspracheverfahren für Zonenpläne und Baureglemente richtet sich nach Artikel 41 BauG und nach der Gemeindeverordnung vom 30. November 1977. Danach ist eine erste öffentliche Auflage vor der Beratung im Stadtrat von mindestens 10 Tagen sowie eine Auflage von je 20 Tagen vor und nach der Gemeindeabstimmung durchzuführen. Die Einsprachefrist endet 30 Tage nach der Gemeindeabstimmung. Änderungen im Baureglement oder am Zonenplan infolge von Einsprachen machen keine zusätzliche Auflage erforderlich, da ohnehin eine solche vor und nach der Gemeindeabstimmung stattfindet; gegen Änderungen kann im Rahmen dieser zweiten öffentlichen Auflage Einsprache erhoben werden.

Beim Überbauungsplan ist andererseits eine öffentliche Auflage von 30 Tagen vorgeschrieben. Die vom Plan betroffenen Grundeigentümer sind, soweit erreichbar, überdies ordnungshalber schriftlich von der Auflage zu benachrichtigen. Öffentlich aufgelegte Pläne können in Erledigung von Einsprachen oder aus anderen Gründen abgeändert werden. Sind dabei keine zusätzlichen öffentlichen Interessen betroffen, ist eine öffentliche Auflage nicht erforderlich. Den von den Änderungen betroffenen Personen, namentlich den Grundeigentümern und anderen dinglich Berechtigten, ist Gelegenheit zur Einsicht in die neuen Pläne und, unter Ansetzung einer Frist von 10 Tagen, zur Erhebung einer nachträglichen Einsprache zu geben.

Mit der öffentlichen Auflage des Zonenplanes, der Bauordnung und des Überbauungsplanes Bümpliz-West I vom 27. Februar bis 27. März 1980 ist den gesetzlichen Bestimmungen im bisherigen Verfahren Rechnung getragen worden. In der Einladung zur dritten öffentlichen Orientierung Bümpliz-West, welche am 17. Februar 1980 an alle Bewohner des Planungsgebietes verteilt wurde, ist auf die bevorstehende öffentliche Auflage hingewiesen worden. Während dieser öffentlichen Auflage sind gegen die neuen Bauvorschriften 57 Einsprachen bzw. Rechtsverwahrungen und eine Eingabe eingereicht worden.

Die Begehren der Einsprecher lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Liegenschaften seien zu unrecht nicht dem Baugebiet zugewiesen worden oder ihre Einteilung in eine bestimmte Bauzone erscheine als unzumutbar.
- Die Ausscheidung einer Freifläche Fa als Familiengartenareal nordöstlich von Riedbach führe zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ausserdem sei mit störendem Zubringerverkehr zu rechnen.
- Die im Zonenplanentwurf enthaltene Schutzzone SZa im Gebiet Buech (Bösstaudenhölzli), welche nach langfristiger Zielsetzung aufgeforstet werden sollte, ist gemäss dem Antrag mehrerer Einsprecher aufzuheben.

Es wird geltend gemacht, eine Aufforstung werde durch den voraussichtlichen Ausbau der Bern-Neuenburg-Bahn und einer geplanten Starkstromleitung in Frage gestellt. Die Grundeigentümer wehren sich gegen die Umwandlung von Kulturland in Wald.

- Der Schutzzonenstreifen entlang dem Rehhagwald wird vom Eigentümer der Ziegelei Rehhag als unnötige Einschränkung bezeichnet, welche die Weiterführung seines Betriebes in Frage stelle. Dieser Einsprecher verlangt zudem eine zusätzliche Zuweisung eines Landstreifens im Norden und Westen zur Industriezone, ferner die Aufhebung der Sonderzone S im Bereich seiner Liegenschaften.
- Einige Einsprecher erheben Einwände gegen die im Zonenplan eingezeichneten Detailerschliessungsstrassen.
- Zwei Einsprecher verlangen eine Verdichtung der Wohnbauzonen.
- In mehreren Einsprachen wird geltend gemacht, das geplante Rückhaltebecken führe zu Versumpfung und Mückenplage. Die Flurgenossenschaft Bottigenmoos sowie ein Grundeigentümer wenden sich gegen den Anschluss des Rückhaltebeckens an den Moosbach, weil Überschwemmungen und Rückstau zu befürchten seien.
- Eine grosse Anzahl von Einsprechern richtet sich gegen den Überbauungsplan. Die vorgesehene Verbreiterung der Bottigenstrasse habe den Verlust von Vorgärten, die Erschwerung oder den Entzug der Zufahrt oder von Parkplätzen zur Folge. Ferner wird beanstandet, dass die Baulinien bestehende Gebäude anschneiden; dadurch werde der Weiterbestand von Wohnbauten oder Betrieben in Frage gestellt. Es sei infolge des Strassenausbaues auch mit mehr Verkehrslärm und Unfällen zu rechnen. Einsprecher aus dem Raum Niederbottigen bestreiten die Zweckmässigkeit der Radwegführung Oberbottigen-Bümpliz über den Rehhag.

Die eingereichten Rechtsverwahrungen betreffen private Durchleitungs-, Quellen- und Wegrechte sowie Entschädigungsvorbehalte. Über Rechtsverwahrungen wird im Einspracheverfahren nicht entschieden. Sie werden als sogenannte Drittmannsrechte vorbehalten.

Vom 14. April bis 5. Mai 1980 wurden mit allen Einsprechern Einigungsverhandlungen durchgeführt. Drei Einsprachen sind zurückgezogen, eine davon als Rechtsverwahrung aufrechterhalten worden. Über dreissig Einsprecher konnten unter Vorbehalt der Zustimmung der Oberbehörden Änderungen der Pläne oder der Bauordnung in Aussicht gestellt werden, die ihren Einwendungen vollumfänglich oder teilweise Rechnung tragen. Abgesehen von den Fällen, wo aus planerischen, technischen oder rechtlichen Gründen an den aufgelegten Vorschriften festgehalten werden muss, sind die in Aussicht gestellten Änderungen in der bereinigten Vorlage berücksichtigt:

- An der Abgrenzung des Baugebietes vom übrigen Gemeindegebiet, an den Bauzonenvorschriften sowie an der Zuweisung der Liegenschaften in die Bauzonen wird mit Ausnahme kleinerer Änderungen im Gebiet östlich des Buchweges und im Rehhag festgehalten. Für die Wohnzone E1 sind die baupolizeilichen Masse geringfügig geändert worden; die Ausnutzungsziffer wurde von 0,2 auf 0,3 erhöht. Für die Wohnzone E2 ist die Ausnutzungsziffer von 0,3 neu auf 0,35 festgelegt worden.
- An der Ausscheidung einer Freifläche Fa für Familiengärten wird entgegen den Begehren der Einsprecher festgehalten.
- Die Schutzzone SZa im Gebiet Buech wird aufgehoben. Eine durchgehende Aufforstung ist wegen des Ausbaus einer bestehenden Freileitung der BKW und der erforderlichen Abstände vom Trasse der BN in Frage gestellt.
- Auf die Schutzzone SZa entlang dem Rehhagwald wird verzichtet. Dagegen ist die Bauordnung in Artikel 25, Abs. 3 durch eine Bestimmung ergänzt, wonach auf einem Abstandstreifen von 5 m vom Rehhagwald keine Terrainveränderungen vorgenommen werden dürfen. Die Sonderzone S wurde auf einem Teil der Industriezone Rehhag aufgehoben.
- Im bereinigten Zonenplan sind die Detailerschliessungsstrassen nicht mehr enthalten. Die gegen das Detailerschliessungskonzept gerichteten Einsprachen werden damit gegenstandslos.
- Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden verschiedene Artikel in der Bauordnung abgeändert oder ergänzt. Die wichtigsten Änderungen betreffen die Art. 12, Abs. 2; Art. 13, Abs. 1, lit. d; Art. 16, Abs. 2 und 5; Art. 23 und Art. 25, Abs. 2.
- An der Freifläche Fa für ein Rückhaltebecken wird festgehalten. Der Versumpfungsgefahr kann mit technischen Mitteln vorgebeugt werden. Die Einleitung von Meteorwasser in den Moosbach ist als Ausübung des Gemeingebrauchs anzusehen und zulässig.
- Aufgrund einer Einsprache ist das Industriegebiet Buech nach Westen vergrössert worden. Gleichzeitig wurde in der Bauordnung dafür gesorgt, dass mit einer intensiven Bepflanzung das Industriegebiet abgedeckt wird.
- Durch verschiedene Änderungen des Überbauungsplanes sind die Interessen der Einsprecher weitgehend berücksichtigt. Zur Vermeidung von Härten erhalten drei bestehende Gebäude zusätzlich eine Baulinie für Umbauten. Festgehalten wird dagegen an der Führung des Radweges über den Rehhag; sie entspricht dem Konzept eines vom übrigen Verkehr getrennten Radwegnetzes, das aus Gründen der Verkehrssicherheit als zweckmässig erachtet wird. Zudem ist aus technischen Gründen ein



Radweg entlang der Bottigenstrasse nicht realisierbar. Den von diesen Änderungen betroffenen Grundeigentümern und andere dinglich Berechtigten ist Gelegenheit zur Einsichtnahme in den abgeänderten Überbauungsplan gegeben und eine Frist von 10 Tagen zur Erhebung einer nachträglichen Einsprache angesetzt worden.

Die aufrechterhaltenen Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage sowie nachträgliche Einsprachen gegen die Abänderung des Überbauungsplanes werden mit denjenigen, die anlässlich der Auflage vor und nach der Gemeindeabstimmung eingehen, an die Baudirektion des Kantons Bern weitergeleitet. Sie entscheidet über die unerledigten Einsprachen und genehmigt den Erlass, die Änderung und Aufhebung von Gemeindebauvorschriften, sofern sie den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind.

Da der Zonenplan, die Bauordnung und der Überbauungsplan Bümpliz-West I der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet und die von ihr erhobenen Einwendungen berücksichtigt worden sind, darf angenommen werden, dass die Voraussetzungen für die Genehmigung der neuen Gemeindebauvorschriften gegeben sind.

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

**Beschlussesentwurf**

Gestützt auf das kantonale Baugesetz vom 7. Juni 1970 beschliesst die Einwohnergemeinde der Stadt Bern

1. Der Zonenplan Bümpliz-West (Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen, Riedern), Plan Nr. 1141/6 vom 14. Mai 1980 mit der zugehörigen Bauordnung gleichen Datums wird im Sinne von Art. 41 des kantonalen Baugesetzes genehmigt.
2. Im Planungsgebiet Bümpliz-West I wird der Nutzungszonenplan der Stadt Bern vom 10. Dezember 1976 mit Teilbauordnung aufgehoben.
3. Der Überbauungsplan Bümpliz-West I (Oberbottigen, Matzenried, Buech, Niederbottigen, Riedern), Plan Nr. 1141/5 vom 14. Mai 1980 wird im Sinne von Art. 42 des Baugesetzes genehmigt.

Bern, den 26. Juni 1980

Im Namen des Stadtrates

Der Vizepräsident: Die Stadtschreiberin:  
R. Käsermann            E. M. Schaad

# Bauordnung Bümpliz-West I

---

## A. Allgemeines

### Art. 1

Zweck:

Diese Bauordnung bezweckt die Wahrung des traditionell ländlichen Charakters des im Zonenplan bezeichneten Gebietes.

### Art. 2

Geltungsbereich,  
Bedeutung

<sup>1</sup> Die Bauordnung – Einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang – gilt für das im Zonenplan Bümpliz-West I durch eine punktierte Umrandung bezeichnete Gebiet.

<sup>2</sup> Beim Erlass von Sonderbauvorschriften sind die in dieser Bauordnung, dem Zonenplan und den Richtplänen enthaltenen Grundsätze zu wahren.

### Art. 3

Stellung der  
Bauordnung und  
Nutzungszonenplan  
der Stadt Bern

Die Bauordnung und die Teilbauordnung der Stadt Bern sind anwendbar, soweit mit dieser Bauordnung keine abweichenden Bestimmungen erlassen werden.

## B. Baupolizeiliche Vorschriften

### I. Bauweise

#### Art. 4

Offene Bauweise

Es gilt Art. 14, Abs. 2, 3, 4, 6 und 7 der Bauordnung der Stadt Bern.

## Art. 5

Gebäudestellung

Es gilt Art. 16, Abs. 1 und 2 der Bauordnung der Stadt Bern.

## II. Bauabstände

### Art. 6

Bauabstand von  
Strassen

<sup>1</sup> Fehlen Baulinien, ist von öffentlichen Strassen ein Abstand von 5.00 m einzuhalten. Der Abstand wird vom Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen. (siehe Anhang I)

<sup>2</sup> Im übrigen gilt Art. 18, Abs. 2 und 3 der Bauordnung der Stadt Bern.

### Art. 7

Wasserbau-  
polizeilicher  
Abstand

<sup>1</sup> Von den öffentlichen Gewässern und von den unter öffentliche Aufsicht gestellten Privatgewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, ein wasserbaupolizeilicher Abstand von wenigstens 6.00 m einzuhalten. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

<sup>2</sup> Im übrigen gilt Art. 19, Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Bern.

### Art. 8

Grenzabstand  
gegenüber  
nachbarlichem  
Grund  
Im allgemeinen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten oder Gebäudeteilen, die den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 23 festgehaltenen kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten (Anhang).

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze. Der kleine Grenzabstand wird im Kreisbogen um die Gebäudecke berechnet.

<sup>4</sup> Im übrigen gilt Art. 21, Abs. 4 und 5 der Bauordnung der Stadt Bern.

## Art. 9

Unbewohnte An-  
und Nebenbauten

<sup>1</sup> Einstellgaragen, die nicht dem Betrieb eines Gewerbes dienen, Gartenhäuschen, offene Gartenhallen und dergleichen sind im Bereich des Grenzabstandes unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) der Grenz-, wie der Gebäudeabstand muss mindestens 2.00 m betragen, sofern nicht zusammengebaut wird. Für die Verringerung des Grenzabstandes gilt Art. 23 der städtischen Bauordnung;
- b) die Grundfläche für Einstellgaragen darf nicht mehr als 60 m<sup>2</sup>, für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> und für Gartenhäuschen nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> betragen;
- c) die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 3.00 m betragen;
- d) unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen insgesamt 10% der Parzellenfläche nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Im übrigen gilt Art. 22, Abs. 2 und 3 der Bauordnung der Stadt Bern.

## III. Geschosse, Gebäudehöhe

### Art. 10

Geschosse

<sup>1</sup> Das Erdgeschoss und die Obergeschosse sind Vollgeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss (Untergeschoss) zählt als Vollgeschoss, wenn es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 0.80 m überragt; Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht berücksichtigt, sofern sie nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge beanspruchen.

<sup>3</sup> Im übrigen gilt Art. 42, Abs. 3 bis 6 der Bauordnung der Stadt Bern.

### Art. 11

Gebäudehöhe

Es gelten die Art. 43 und 45 der Bauordnung der Stadt Bern.

#### *IV. Dachausbau, Dachgestaltung*

##### **Art. 12**

Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen ist zulässig, wenn

- a) es sich um das erste Dachgeschoss handelt und
- b) die gesundheitspolizeilichen Vorschriften des kantonalen Rechts <sup>1)</sup> und
- c) Die Vorschriften über die Dachgestaltung eingehalten werden.

<sup>2</sup> Im übrigen Gemeindegebiet sowie bei bestehenden für das Ortsbild wichtigen Gebäuden in Bauzonen ist der Dachausbau nur soweit gestattet als keine zusätzlichen Belichtungsöffnungen im Dach erstellt werden.

##### **Art. 13**

Dachgestaltungen

<sup>1</sup> Es sind folgende Dachformen und Dachneigungen gestattet:

- a) Zonen E1, E2, W2:  
Dachneigungen zwischen 20° bis 50° n. T.
- b) Zone K:  
Symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 50° n. T.
- c) Gewerbezone G:  
Dachneigung und Dachform richten sich nach den Bedürfnissen der gewerblichen und industriellen Bauten, wobei der ländliche Charakter gewahrt werden muss.
- d) Bei Bauten, die im übrigen Gemeindegebiet bewilligt werden können, sowie bei bestehenden für das Ortsbild wichtigen Gebäuden in Bauzonen, sind die Dächer in Form, Neigung und Materialien sorgfältig in die bestehende Bausubstanz einzufügen. Als Dachbedeckungsmaterial sind in der Regel nichtengobierte Ton-Ziegel vorzusehen.

<sup>2</sup> In den Zonen E1, E2, W2 und K sind einseitig geneigte Pultdächer nicht gestattet.

<sup>3</sup> Für An- und Nebenbauten nach Art. 9, sowie für eingeschossige Laden- und Gewerbebauten sind Flachdächer gestattet.

<sup>1)</sup> Art. 79 ff BauV

<sup>4</sup> Im übrigen gelten die Art. 46, 47, 49 (Abs. 2 bis 5) der Bauordnung der Stadt Bern.

## *V. Ausnützung*

### *Art. 14*

Ausnützungsziffer,  
Überbauungs-  
prozente

<sup>1</sup> Für die Begriffe der Ausnützungsziffer und der Überbauungsprozente gilt das kantonale Recht <sup>1)</sup>.

<sup>2</sup> Das zulässige Mass der Ausnützung und der Überbauungsprozente richtet sich nach Art. 23.

## **C. Zonenvorschriften**

### *I. Allgemeines*

#### *Art. 15*

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in der Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung. Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 23 festgelegt. Die Bauzonen sind zugleich Bauzonen gemäss Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) und haben die nach Art. 2 Abs. 1 des bernischen Einführungsgesetzes zum EGG bestimmten Wirkungen.

<sup>2</sup> Innerhalb der Wohnzonen und deren Nachbarschaft sind Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben soweit gestattet, als sie keine erhebliche Störung verursachen.

### *II. Übriges Gemeindegebiet*

#### *Art. 16*

<sup>1</sup> Das Bauen im übrigen Gemeindegebiet richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes <sup>2)</sup> und den Vorschriften der Bundesgesetzgebung.

<sup>2</sup> Können Bauten im übrigen Gemeindegebiet bewilligt werden, so haben sie sich hinsichtlich Lage, Stellung und architektonischer Gestaltung in die bestehenden Baugruppen und in das Landschaftsbild einzufügen.

<sup>1)</sup> Art. 151 und 152 BauV

<sup>2)</sup> Art. 23 ff. BauG

<sup>3</sup> Gebäudemasse und Bauabstände für nichtlandwirtschaftliche Bauten richten sich nach der Bauzone E2.

<sup>4</sup> Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Silobauten darf die Höhe höchstens 13 m betragen, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

<sup>5</sup> Bodenunabhängige Zucht- und Mastbetriebe sind nicht zulässig. Bei der Errichtung neuer Zucht- und Mastbetriebe muss ein genügender Abstand von den Bauzonen eingehalten werden. Um Geruchsimmissionen zu vermeiden, sind ferner alle technisch möglichen Massnahmen vorzukehren.

<sup>6</sup> Glasgewächshäuser, einzeln oder in Gruppen, mit insgesamt über 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur aufgrund eines Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften gestattet.

### III. Bauzonen

#### Art. 17

Wohnzonen

<sup>1</sup> Die Zonen E1, E2 und W2 sind Wohnzonen mit Gewerbeverbot nach kantonalem Recht <sup>1)</sup>. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis und dergleichen) gestattet.

<sup>2</sup> Die Wohnzonen E1 und E2 sind bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für Reiheneinfamilienhäuser. Pro Gebäudegruppe sind höchstens 3 Wohneinheiten, allfällige Einliegerwohnungen eingerechnet, gestattet.

<sup>3</sup> Die Wohnzone W2 ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser.

<sup>4</sup> 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.

#### Art. 18

Kernzone

<sup>1</sup> Die Kernzone K ist eine gemischte Zone für Läden, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbe, Bauten der Landwirtschaft und Wohnbauten.

<sup>1)</sup> Art. 87, Abs. 2a BauV

<sup>2</sup> Gewerbebetriebe, welche die in der kantonalen Bauverordnung <sup>1)</sup> festgelegten Lärm-Grenzrichtwerte überschreiten, sind nicht zugelassen. Nicht gestattet sind reine Werkhöfe und Lagerplätze, sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind in die bestehende Bebauung einzugliedern; sie dürfen im Ortsbild nicht störend in Erscheinung treten. Insbesondere dürfen keine störenden und auffälligen Materialien und Farben verwendet werden.

<sup>4</sup> Eingeschossige Laden-, Büro- und Kleingewerbebauten bis 4.00 m Gebäudehöhe dürfen bis 3.00 m an die Grenze und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gebaut werden.

#### Art. 19

Gewerbezone

<sup>1</sup> In der *Gewerbezone (G)* dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Reine Lagerplätze sind nicht zugelassen. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Betriebe, die durch nachteilige Emissionen stören, sind nicht gestattet. Die in der kantonalen Bauverordnung <sup>2)</sup> festgelegten Lärmgrenzwerte dürfen nicht überschritten werden.

<sup>3</sup> Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone oder an eine Freifläche angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen nachteilige Emissionen abzuschirmen; überdies ist innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.

#### Art. 20

Industriezone

<sup>1</sup> Die *Industriezone (I)* ist für Lager-, Reparatur- und Produktionsgebäude bestimmt. Wohnbauten sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> 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.

<sup>1)</sup> Art. 87, Abs. 2b BauV

<sup>2)</sup> Art. 87, Abs. 2c BauV



<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Wo die Industriezone an das übrige Gemeindegebiet angrenzt, ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine ausreichende Anpflanzung vorzunehmen.

#### Art. 21

Sonderzone

In der *Sonderzone (S)* ist eine Überbauung nur aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften gestattet. Davon ausgenommen ist die Erneuerung bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Zonenvorschriften.

### III. Freiflächen

#### Art. 22

Freiflächen

<sup>1</sup> Die Freiflächen sind für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt

<sup>2</sup> Die *Freifläche a (Fa)* umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen, wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze, Familiengärten und dergleichen. Es sind nur dem Zweck der Freifläche entsprechende Gebäude erlaubt. Verwaltungsbauten sind nicht gestattet. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 0.1 betragen.

<sup>3</sup> Die *Freifläche b (Fb)* umfasst Grundstücke für öffentliche Bauten und Werke, wie Schulen, Sportanlagen mit Turnhallen und dergleichen. Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 0.5 betragen.

### IV. Baupolizeiliche Masse

#### Art. 23

Masse,  
Ausnutzungsziffer

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten folgende min. kleinen Grenzabstände (kGA), min. grossen Grenzabstände (gGA), max. Gebäudehöhen (GH), max. Geschossezahlen (GZ), max. Gebäudelängen (GL), max. Ausnutzungsziffern (AZ) und Überbauungsprozente (ÜP):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ	ÜP
E1	5 m	10 m	4.5 m	1	25	0.3	-
E2	6 m	12 m	6.0 m	2	25	0.35	-
W2	6 m	12 m	7.0 m	2	30	0.5	-
K	6 m	12 m	7.0 m	2	30	0.6	-
					(Wohnanteil 0.5)		
G	6 m	-	9.0 m	-	60	-	50
I	½ GH*	-	12.0 m	-	-	-	-

\* mindestens aber 4 m, gegenüber andern Zonen mindestens Gebäudehöhe.

<sup>2</sup> Die Mehrlängenzuschläge der Bauordnung der Stadt Bern werden nicht angewendet.

## V. Schutzbestimmungen

### Art. 24

Schutz zonen

<sup>1</sup> In der *Schutzzone a (SZa)* dürfen offene Areale nicht überbaut werden. Sie sind als Hausgarten oder natürlich grün zu halten. Bestehende Bauten dürfen entsprechend ihrem baulichen Charakter unterhalten werden.

<sup>2</sup> Die Anlage von Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, von gewerblichen Lagerplätzen, sowie von Caravaning- und Campingplätzen ist nicht gestattet.

### Art. 25

Schutz der  
Landschafts-, Orts-  
und Strassenbildes

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Reklamen und Anschriften dürfen das Landschafts-, Orts- und Strassenbild sowie schützenswerte Objekte <sup>1)</sup> nicht erheblich beeinträchtigen <sup>2)</sup>.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl und ihrer Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden und vorauszusetzenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Hervortretende und aus grösserer Entfernung sichtbare Bauten sind besonders sorgfältig einzuordnen und zu gestalten. An- und Nebenbauten sind den Hauptgebäuden anzupassen. Insbesondere ist die Verkleidung von erhaltenswerten Fassaden nicht gestattet.

<sup>1)</sup> Art. 6 und 7 BauV

<sup>2)</sup> Art. 5 BauG, Art. 4 BauV

<sup>3</sup> Entlang dem jeweiligen Waldrand des Rehhaghölzli gilt ein Abstandstreifen von 5 m Breite. In diesem Waldvorland dürfen keine Terrainveränderungen erfolgen.

<sup>4</sup> Für den Baumschutz gelten die entsprechenden Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern.

#### **Art. 26**

Schutzwürdige  
Gebäude und  
Gebäudegruppen

Für den Schutz von Gebäuden und Gebäudegruppen von historischer oder architektonischer Bedeutung gilt Art. 75 Abs. 1 bis 3 der Bauordnung der Stadt Bern.

#### **Art. 27**

Familiengärten

Die Erstellung von Familiengärten mit Hochbauten ist im übrigen Gemeindegebiet nur gestützt auf den Erlass von Überbauungsplänen mit Sonderbauvorschriften gestattet. In den Schutzzonen ist die Erstellung dieser Anlagen nicht gestattet.

#### **Art. 28**

Campingplätze,  
Ablagerungs- und  
Material-  
entnahmestellen

<sup>1</sup> Neue Ablagerungsstellen für Schutt, Altmaterial und Abfälle aller Art sowie Materialentnahmestellen, wie Steinbrüche, Kies- und Lehmgruben, dürfen innerhalb der Bauzone und der Schutzzone nicht eröffnet werden. Sie haben im übrigen Gemeindegebiet einen genügenden Abstand von Bau- und Schutzzonen einzuhalten. Das Verbot, das innerhalb der Bau- und Schutzzone gilt, ist auch massgebend für Siedlungsgebiete ausserhalb der Bau- und Schutzzone

<sup>2</sup> Im übrigen Gemeindegebiet sind nur Materialentnahmestellen ohne Kiesaufbereitungsanlage zulässig, deren offene Abdeckung höchstens 40 a und deren offener Grubenhalt höchstens 80 000 m<sup>3</sup> beträgt. Vorbehalten bleiben der Erlass eines Kiesausbeutungsreglementes sowie die Bewilligung grösserer Vorhaben aufgrund eines Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften.

<sup>3</sup> Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben und von Camping- und Caravaningplätzen richtet sich nach dem kantonalen Recht <sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Art. 12b und 15 ff. BauV

## **D. Zuständigkeit der Gemeindebehörden**

### **Art. 29**

Gemeindebehörden <sup>1</sup> Die Zuständigkeit der Gemeindebehörden richtet sich nach den Art. 132 bis 137 der Bauordnung der Stadt Bern.

## **E. Schlussbestimmungen**

### **Art. 30**

Aufhebung von  
Vorschriften

Mit der Inkraftsetzung dieser Bauordnung und mit dem zugehörigen Zonenplan werden für das Gebiet von Bümpliz-West I die Vorschriften der Bauordnung vom 29./30. Oktober 1955 und die Vorschriften zum Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten vom 10. Dezember 1976 mit dem zugehörigen Nutzungszonenplan aufgehoben.

### **Art. 31**

Inkrafttreten

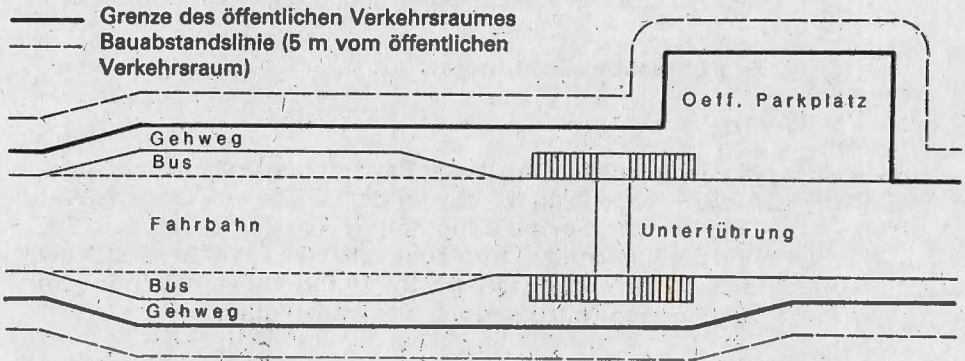
<sup>1</sup> Diese Bauordnung und der zugehörige Zonenplan treten am Tage nach ihrer Genehmigung durch die zuständige kantonale Instanz in Kraft.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Art. 55 BauG und die Einsprachebefugnis gemäss Art. 56 BauG.

# Bauordnung Bümpliz-West I

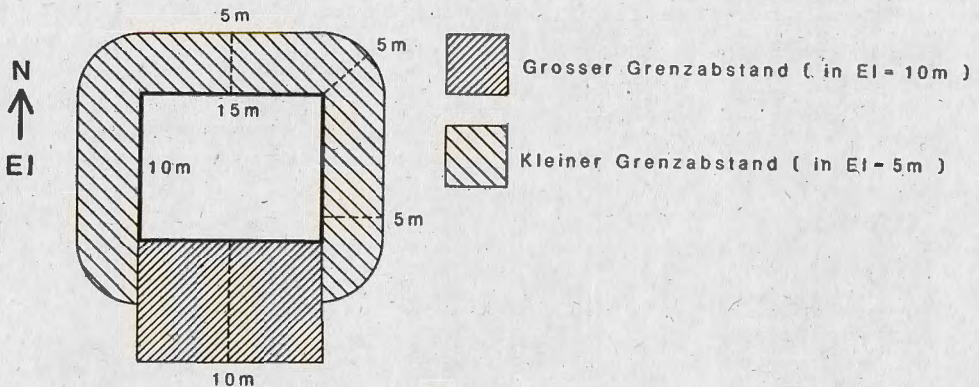
## Anhang

### I. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum (Art. 6)



**Regel:** Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

### II. Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 8 und 23



**Regel:** Sie schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

# **Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend die Erschliessung von Oberbottigen im Zusammenhang mit der Ortsplanung Bümpliz-West I**

## **Das Wichtigste in Kürze**

Auf Grund der Ergebnisse der Ortsplanung soll dem Stimmbürger zusammen mit der Abstimmung über die Zonenplanung gleichzeitig Aufschluss über die Kosten der Basiserschliessung von Oberbottigen gegeben werden. Die im Anhang im einzelnen erläuterten Anlagen umfassen den Strassenbau, öffentlichen Verkehr, die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Elektrizitätsversorgung. Projektstudien haben ergeben, dass aus Kostengründen auf eine Gasversorgung des Gebiets verzichtet werden muss.

Damit sind von Anfang an alle auf die öffentliche Hand entfallenden Kosten, an die Bund, Kanton und Grundeigentümer namhafte Beiträge leisten, bekannt.

## **Die Erschliessungsanlagen**

Beim Strassenbau geht es um den Ausbau des bestehenden Netzes auf die Bedürfnisse der zukünftigen Siedlungsgrösse hinsichtlich privatem und öffentlichem Verkehr. Es wurde besonderes Gewicht auf die Verkehrssicherheit für Fussgänger und den Zweiradverkehr gelegt.

Im einzelnen ist der Ausbau folgender Strassen vorgesehen:

- Bottigenstrasse
- Matzenriedstrasse
- Hausmattweg
- Fuss- und Radweg Oberbottigen-Rehhag

Gemäss den Berechnungen von Kosten und Verkehrsaufkommen durch SVB und PTT ergibt ein verdichteter Fahrplan mit PTT-Kursen die beste Lösung. Eine spätere Umstellung auf SVB-Kurse ist möglich.

Durch den vorgesehenen Ausbau des bestehenden Strassennetzes müssen für die Wasserversorgung vorhandene Leitungen in einzelnen Abschnitten verlegt und der geplanten Linienführung der Strassen angepasst werden. Das Leitungsnetz wird für die geplanten Überbauungen erweitert.

Bei den Abwasseranlagen muss das Netz der Schmutzwasserkanäle erweitert werden. Hingegen reicht die bestehende Verbindungsleitung Oberbottigen-Wangenmatt (Bümpliz) für die geplante Siedlungsgrösse aus. Für das Meteorwasser – das ganze Gebiet wird im Trennsystem entwässert – ist neben dem Bau der Meteorwasserkanäle ein Regenrückhaltensee südöstlich von Oberbottigen anzulegen, da der Moosbach bei starken Regenfällen nicht in der Lage ist, das zusätzlich anfallende Wasser von Dächern und Vorplätzen aufzunehmen. Auf diese Weise kann auf die Erstellung einer grossen und teuren Verbindungsleitung (Oberbottigen-Wangenmatt) verzichtet werden.

Die Elektrizitätsversorgung von Oberbottigen erfolgt heute hochspannungsseitig über eine vom Unterwerk Holligen gespeiste Freileitung, über drei Transformatorstationen an der Bottigenstrasse 215, 250 und 293 sowie über ein aus Kabel- und Freileitungen bestehendes Niederspannungs-Verteilnetz.

Aufgrund des Zonenplanes und des für die geplante Überbauung geschätzten Energiebedarfs wurde ein generelles Projekt für die Stromversorgung ausgearbeitet. Dieses sieht die Erweiterung des Hoch- und Niederspannungs-Verteilnetzes sowie den Bau von vier weiteren Transformatorstationen vor. Wie lange die bestehende Hochspannungs-Freileitung noch genügen wird, hängt von der Entwicklung des Strombedarfes ab. Allenfalls ist später der Bau einer zusätzlichen Hochspannungs-Kabelleitung vom Réhag durch die Bottigenstrasse nach Oberbottigen notwendig.

Ferner sind sämtliche Strassen und Wege den Bedürfnissen entsprechend zu beleuchten.

### **Kosten und Beiträge**

Die Kostenvoranschläge basieren auf den Preisen vom Herbst 1979. Die möglichen Beiträge von Bund und Kanton sind durch Verhandlungen abgeklärt, aber nicht definitiv zugesichert worden. Die Gesuche können erst nach der Abstimmung durch die Stimmbürger der Stadt Bern eingereicht werden. Die Beiträge und Gebühren basieren auf den kantonalen und stadt eigenen Dekreten und Verordnungen. Detailliertere Angaben sind im Anhang zu finden.

Es ist mit folgenden Erstellungskosten zu rechnen:

Anlagen	Kosten brutto	Beiträge Kanton	Grundeigen- tümerbeiträge Kanaleinkaufs- gebühren, Bei- träge Dritter
	Fr.	etwa Fr.	etwa Fr.
Strassenbau	9 050 000.—	350 000.—	2 400 000.—
öffentl. Verkehr	270 000.—	—	—
Wasserversorgung	904 000.—	—	630 000.—
Abwasseranlagen	4 640 000.—	—	2 000 000.—
Elektrizitäts- versorgung	3 800 000.—	—	350 000.—
<b>Total Kosten (brutto)</b>	<b>18 664 000.—</b>	<b>350 000.—</b>	<b>5 380 000.—</b>

Die Nettoerstellungskosten für die Stadt Bern betragen somit etwa Fr. 12 934 000.—, wobei die Abwasseranlagen ausschliesslich über die Abwassergebühren finanziert werden.

Von der Wohnbauförderung des Bundes können an diese Investitionen im Laufe von 10 Jahren Zinsvergünstigungen im Umfang von etwa 1 Mio. Franken erwartet werden.

### Das Bauprogramm

Es ist vorgesehen die gesamten Erschliessungsanlagen innert 5 bis 7 Jahren zu erstellen. Mit dem Bau kann frühestens im Frühjahr 1981 begonnen werden.

Im Bau- und Finanzprogramm 1979–1982 sind insgesamt Fr. 3 300 000.— für die Abwasserentsorgung (Objekt Nr. 36) und Fr. 4 200 000.— für den Strassenbau (Objekt Nr. 62) vorgemerkt.



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

### *Beschlussesentwurf*

1. Die Projekte für den Strassenbau, den öffentlichen Verkehr, die Wasserversorgung, die Abwasseranlagen sowie die Elektrizitätsversorgung für die Erschliessung von Oberbottigen (Ortsplanung Bümpliz-West I) werden genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich während der Detailplanung oder der Bauausführung als notwendig erweisen und die den Gesamtcharakter der Anlagen nicht verändern.
2. Für die Ausführung der Projekte werden Kredite von insgesamt Fr. 18 664 000.— bewilligt, aufgeteilt wie folgt:
  - a) für den Strassenbau Fr. 9 050 000.— und für den öffentlichen Verkehr Fr. 270 000.— zulasten der Vermögensrechnung, Konto 9.00;
  - b) für die Wasserversorgung Fr. 904 000.— zulasten der Vermögensrechnung der Wasserversorgung;
  - c) für die Abwasseranlagen Fr. 4 640 000.— zulasten der Vermögensrechnung, Konto 9.01;
  - d) für die Elektrizitätsversorgung Fr. 3 500 000.— zulasten der Vermögensrechnung des Elektrizitätswerkes;
  - e) für die öffentliche Strassenbeleuchtung Fr. 300 000.— zulasten der öffentlichen Beleuchtung.

Die Beiträge von Bund, Kanton und Dritter sind zur zusätzlichen Abschreibung zu verwenden.

3. Für die Erschliessung von Oberbottigen (Ortsplanung Bümpliz-West I) wird gestützt auf das Kantonale Dekret über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinden vom 17. September 1970, die Grundeigentümerbeitragspflicht beschlossen und folgende Beitragssätze festgesetzt:

20% für Fuss- und Radwege, 40% für die Bottigenstrasse innerhalb des Baugebietes von Oberbottigen und den Hausmattweg, 50% für die Matzenriedstrasse.

4. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und ermächtigt, die erforderlichen Geldmittel zu beschaffen, wenn nötig auf dem Anleihensweg.

Bern, den 26. Juni 1980

Im Namen des Stadtrates

Der Vizepräsident: Die Stadtschreiberin:  
R. Käsermann            E. M. Schaad

### **Erschliessung von Oberbottigen im Zusammenhang mit der Ortsplanung Bümpliz-West I**

#### **A. Die Vorgeschichte**

Mit der in den Jahren 1969 und 1970 erstellten 1. Etappe der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Schulkreis Oberbottigen setzte eine rege Bautätigkeit von Einfamilienhäusern ein, die den bisherigen landwirtschaftlichen Siedlungscharakter veränderte. Diese Bautätigkeit anfangs der siebziger Jahre drohte mit der Zeit die landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets Oberbottigen-Riedbach zu verunmöglichen und die planlose Anhäufung von Einzelhäusern hätte zu einer ungeordneten und teuren Infrastruktur geführt.

1975 bildeten die Grundeigentümer von Bümpliz-West eine Grundeigentümergeinschaft. Eine von ihr durchgeführte Umfrage ergab Bauwünsche für insgesamt 75 ha Land. Die einzelnen Liegenschaften waren aber so sehr über das ganze Gebiet verstreut, dass sie nicht in dieser Form zum Baugebiet erklärt werden konnten. Es galt nun im Rahmen einer Ortsplanung, in vernünftigem Umfang an geeigneter Stelle Bauland auszuscheiden, wobei die vorhandene Infrastruktur (Strassen, Wasser, Abwasser) optimal genutzt werden sollte. Andererseits waren im März 1974 zwei Motionen im Stadtrat erheblich erklärt worden, welche eine Rück- bzw. Auszonung des Gemeindegebietes westlich von Brünnen forderten.

Um bei diesen gegensätzlichen Ansichten zu einer politisch tragbaren Lösung zu kommen, wurde im Februar 1976 vom Gemeinderat eine Ortsplanungskommission eingesetzt und im März 1976 vom Stadtrat der zur Durchführung der Planung notwendige Kredit gesprochen.

Mit Beschluss Nr. 922 vom 31. Mai 1978 bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 60 000.— für ein Vorprojekt der Basiserschliessungsstrassen im zukünftigen Baugebiet Oberbottigen.

Am 20. September 1978 wurde die Baudirektion mit dem Beschluss Nr. 1544 beauftragt, für Oberbottigen ein generelles Kanalisationsprojekt zu erarbeiten, wofür Fr. 40 000.— bewilligt wurden. Die Stadtbetriebe arbeiteten Konzeptstudien und Kostenvoranschläge für die Erschliessung mit Wasser, Elektrizität und öffentlichem Verkehr aus.

## **B. Das Bauvorhaben**

### **1. Strassenbau**

#### **1.1 Allgemeines**

Gemäss Überbauungsplan sind folgende Strassen als Basiserschliessungsstrassen ausgeschieden und durch Baulinien festgelegt:

- Die Bottigenstrasse vom vorderen Rehhag bis Chäs und Brot, und von Chäs und Brot bis zur Westgrenze des Baugebietes.
- Die Matzenriedstrasse von der Einmündung in die Bottigenstrasse bis zur Westgrenze des Baugebietes.
- Der Hausmattweg von der Einmündung in die Matzenriedstrasse bis zur Einmündung in den Oberbottigenweg.
- Der zukünftige Fuss- und Radweg Oberbottigen-Rehhag von der Einmündung in die Bottigenstrasse bei Chäs und Brot bis in die Einmündung in die Rehhagstrasse.

Mit der Ansiedlung von etwa 2200 Einwohnern und Schaffung von 200 Arbeitsplätzen in Oberbottigen müssen die bestehenden Strassen ausgebaut werden. Die Fahrbahnbreiten von 5,5-6,0 m und der provisorische Gehweg entlang der Bottigenstrasse genügen den zukünftigen Verkehrsbelastungen nicht mehr, insbesondere ist für den öffentlichen Verkehr eine Strassenbreite von 7,5 m notwendig.

#### **1.2 Situation**

Der Ausbau der Basiserschliessungsstrassen erfolgt grundsätzlich im Trasse der bestehenden Strassen. Zwischen dem vorderen Rehhag und Oberbottigen ist bei der Bottigenstrasse südlich der Fahrbahn ein durchgehender Gehweg vorgesehen, der mit einem Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennt ist. Die Bottigenstrasse innerhalb des Baugebiets, der Hausmattweg sowie die Matzenriedstrasse weisen beidseitig der Fahrbahn einen Gehweg auf, der teilweise einseitig mit einem Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennt ist. Für die Bushaltestellen sind Buchten vorgesehen.

Die Linienführung wurde weitgehend den bestehenden Strassen angepasst.

Da wegen der bestehenden Häuser ein Fuss- und Radweg nur mit sehr hohen Kosten entlang der Bottigenstrasse hätte geführt werden können, soll der Weg in der Talsohle zwischen Oberbottigen und Moosweg auf eigenem Trasse angelegt werden. Die Schüler von Oberbottigen können damit über den Radweg, Rehhagstrasse, Jöggisacherstrasse und Wangenstrasse die Sekundarschule auf wenig befahrenen Strassen erreichen.

Für die neu zu erstellenden Strassen und Wege sind folgende Breiten vorgesehen:

– Bottigenstrasse

Fahrbahn	7,50 m
Grünstreifen	1,90 m
Gehweg	1,50 m (ausserhalb Baugebiet)
Gehwege	1,50 m und 2,00 m (im Baugebiet)

– Matzenriedstrasse und Hausmattweg

Fahrbahn	6,00 m
Gehwege	1,50 m und 2,00 m
Grünstreifen	1,90 m

– Fuss- und Radweg

Breite	3,00 m
--------	--------

### 1.3 Längen- und Querprofil

Die Höhenlage der Strassen wird weitgehend den bestehenden angepasst. Dort wo die Tragfähigkeit der Strassen genügt, wird der bestehende Oberbau beibehalten.

Bei Neuerstellung des Strassenkörpers und bei Verbreiterungen werden die Oberbaustärken gemäss den Normalien des Tiefbauamtes vorgesehen. Für die Bottigenstrasse ist z. B. eine Fundationsschicht von 60 cm Kies und eine Trag- und Verschleisschicht von 12 cm Stärke projektiert.

### 1.4 Entwässerung und Werkleitungen

Das Oberflächenwasser wird, soweit es nicht frei abfliessen kann, gefasst. In Oberbottigen werden die neuen Schlammsammler und Einlaufkästen, an die im Kanalisationsprojekt enthaltene Meteorwasserleitung angeschlossen.

Für den Abschnitt der Bottigenstrasse von Chäs und Brot bis zum vorderen Rehhag, muss eine Sammelleitung für die Entwässerung der Strasse eingelegt werden. Die Sammelleitung wird mit einer Sticheitung entlang dem Moosweg, dem Moosbach zugeführt. Der Einleitung in den Moosbach ist ein Ölabscheider vorgeschaltet. Die durch den Strassenbau bedingte Verlegung von Werkleitungen gehen zulasten des Strassenbaus.

## *2. Öffentlicher Verkehr*

Nach den Kostenberechnungen von SVB und PTT ist für den jetzt geplanten Ausbau von Oberbottigen ein verdichteter Fahrplan durch die PTT zweckmässiger und billiger als eine Verlängerung des SVB-Netzes nach Oberbottigen. Im Strassenbau ist deshalb die Erstellung von 9 Haltestellen für PTT-

Busse vorgesehen. Diese könnten später den Bedürfnissen der SVB angepasst werden.

Sechs dieser Haltestellen sollen mit einer kleinen Wartehalle und einem Billettautomaten ausgerüstet werden.

### 3. Wasserversorgung

#### 3.1 Allgemeines

Ober- und Niederbottigen werden als Pumpwerk Rehhag mit Trink- und Löschwasser, über das bestehende Wasserleitungsnetz, versorgt.

Um die neu zu erstellenden Mehr- und Einfamilienhäuser mit Trink- und Löschwasser zu versorgen, wird die GWB das bestehende Leitungsnetz weiter ausbauen.

#### 3.2 Neu zu erstellendes Wasserleitungsnetz

Die GWB planen folgende Wasserleitungen neu zu erstellen:

Oberbottigenweg	340 m	ø 200 mm
Strasse A	1000 m	ø 150 mm
Strasse B	600 m	ø 150 mm
Strasse C	170 m	ø 150 mm
Strasse F	195 m	ø 125 mm

Die Leitungen werden in einer Tiefe von 1,2 m bis 1,4 m verlegt, wobei die Leitungsgräben in Zusammenarbeit mit dem Strassenbau ausgeführt werden. Sämtliche Leitungen werden aus duktilen Gussrohren erstellt.

### 4. Abwasseranlagen

#### 4.1 Allgemeines

Ober- und Niederbottigen verfügen seit 1969 über einen Schmutzwasserkanal von 30 cm Durchmesser. Alles Sauberwasser von Dächern und Vorplätzen wird heute dem Moosbach, der in der Wangenmatt in den Stadtbach mündet, eingeleitet.

Der bestehende Schmutzwasserkanal ist in der Lage, das Abwasser von zusätzlichen 2200 Einwohnern zu übernehmen. Hingegen ist der Moosbach nicht genügend leistungsfähig, um das Meteorwasser der kommenden Überbauung aufzunehmen. Es gibt nun zwei Möglichkeiten, das anfallende Wasser aufzunehmen:

1. Bau eines leistungsfähigen Kanals bis zur Wangenmatt mit Anschluss an den Sammelkanal Wangental.

## 2. Bau eines Regenrückhaltesees in Oberbottigen, mit gedrosselter Abgabe des Wassers an den Moosbach.

Ein Variantenvergleich hat gezeigt, dass der Rückhaltensee wesentlich billiger erstellt werden kann als die grosse, neue Leitung ins Wangental. Auch umweltschützerische Überlegungen werden einem Rückhaltensee den Vorzug geben. Zum einen wird der künstliche Eingriff in den natürlichen Wasserablauf mit den sehr hohen Spitzenabflüssen aus Siedlungsgebieten wieder ausgeglichen, und zweitens kann mit einem teichartigen und umpflanzten See eine die Landschaft bereichernde Zone geschaffen werden. So wurden bis Ende 1979 in der Schweiz etwa 10 und in der Bundesrepublik etwa 220 künstliche, offene Rückhaltebecken erstellt, womit auf den Ausbau von Bächen und Flüssen auf viele Kilometer Länge verzichtet werden konnte.

Die Verwendung der bestehenden Schmutzwasserleitung und des Moosbaches für die Entsorgung von Oberbottigen verlangen die Beibehaltung des bisherigen Trennsystems. In der Regel erhält also jede Strasse zwei Kanäle.

### 4.2 Schmutzwasser

Neben den bestehenden Schmutzwasserleitungen sind folgende Kanäle als Basiserschliessung zu erstellen:

	Rohrkaliber	Länge
Bottigenstrasse	ø 20 cm	450 m
Matzenriedstrasse	ø 20 cm	500 m
Hausmattweg	ø 20 cm	30 m
Strasse B	ø 20 cm	160 m
Strasse B	ø 30 cm	480 m

Alle diese Kanäle werden im offenen Graben in Tiefen von 1,8–3,5 m erstellt.

### 4.3 Meteorwasser

Für die Basiserschliessung der Bauzonen sind folgende Sauberwasserkanäle erforderlich:

	Rohrkaliber	Länge
Bottigenstrasse	ø 25– 90 cm	1110 m
Bottigenstrasse	ø 110–120 cm	190 m
Matzenriedstrasse	ø 25– 60 cm	550 m
Hausmattweg	ø 50 cm	100 m
Strasse B	ø 45 cm	160 m
Strasse B	ø 110–130 cm	460 m

Alle diese Kanäle werden im offenen Graben in Tiefen von 1,8–4,0 m erstellt.

## Moosbach und Rückhaltensee:

Der Moosbach ist heute auf eine gesamte Länge von 2830 m noch auf 745 m offen. Das ist eine Folge der baulichen Nutzung (Oberbottigen und Ziegelei Rehag) sowie der Melioration Bottigenmoos.

Im Zentrum von Oberbottigen muss der Moosbach eingedolt werden. Ferner ist wegen des Strassenbaus bei Chäs und Brot die Verlegung des Baches auf einer Länge von 175 m notwendig, und zusätzlich soll im Feuerwehrweiher eine Hochwasserentlastung des Baches in den neuen Meteorwasserkanal in der Strasse B gebaut werden, damit die jährlichen Überschwemmungen des Kulturlandes beseitigt werden können.

Südöstlich von Chäs und Brot wird ein 7500 m<sup>2</sup> grosser Regenrückhaltensee entstehen. Schon heute kann der Bach bei Starkregen bis zu 1300 l/sec Wasser führen; eine Wassermenge, die durch die begrenzte Kapazität von 500–700 l/sec auf der eingedolten Strecke im Bottigenmoos gar nicht abgeleitet werden kann. Durch die geplante Überbauung von Oberbottigen sind maximal noch zusätzlich 4300 l/sec aufzunehmen. Diese beiden Probleme – Verbesserung der bestehenden Abflussverhältnisse und Auffangen der zusätzlichen Meteorwassermengen aus dem Baugebiet – sollen mit dem Rückhaltensee gelöst werden. Dabei wird der Seeboden künstlich abgedichtet, damit untenliegende, landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht versumpfen. Der See und seine Umgebung werden in Zusammenarbeit mit der Stadtgärtnerei bepflanzt.

Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass das Meteorwasser – bevor es in den See gelangt – ein Ölrückhaltebecken durchläuft. Mit dem Ölfang werden einerseits alle leichten Stoffe (Benzin, Öl von Strassen) und alle schweren Stoffe (Sand, Steine) zurückgehalten. Damit ist Gewähr geboten, dass der See sauber bleibt.

### Technische Daten:

#### Ölrückhaltebecken

Länge	20 m
Breite	6 m
grösste Tiefe	6,5 m

#### Rückhaltensee

Oberfläche	7500 m <sup>2</sup>
Seetiefe	1,5–2,0 m
(bei Regenfällen max. 0,6 m mehr)	

#### Zufluss

vom Moosbach min.	10 l/sec
vom Moosbach max.	1300 l/sec
von Meteorwasserkanalisation max.	4300 l/sec



## Abfluss aus dem See

min.

10 l/sec

max.

200 l/sec

Rückhaltevolumen

4500 m<sup>3</sup>

### 5. Elektrizitätsversorgung

Die Entwicklung des künftigen Energiebedarfs kann noch nicht vorausgesagt werden. Sie hängt grossenteils davon ab, in welchem Masse in der Überbauung – anstelle von Ölheizungen – Elektroheizungen, Wärmepumpen- und Sonnenenergieanlagen zur Anwendung kommen. Unabhängig von der Kenntnis der genauen Anzahl solcher Heizungsarten, sind zur Sicherstellung der Stromversorgung vier zusätzliche Transformatorstationen notwendig. Die voraussichtlichen Standorte sind in den Wohngebieten bei Chäs und Brot, beim Oberbottigenweg/Buechweg und bei der Matzenriedstrasse/Stegenweg sowie in der Gewerbezone am westlichen Dorfrand vorgesehen.

Für den Anschluss der neuen und der bestehenden Stationen ist die Hochspannungsfreileitung – wie in den letzten Jahren im Dorf kern bereits ausgeführt – innerhalb des ganzen Dorfes zu verkabeln. Für die Versorgung und den Anschluss der Wohn-, Geschäfts- und Gewerbehäuser ist ein ausgedehntes, starkes Niederspannungs-Verteilnetz erforderlich. Das heutige Verteilnetz, meist noch aus Freileitungen bestehend, ist ebenfalls zu verkabeln und die neuen Bauzonen nördlich und südlich der Bottigenstrasse mit zusätzlichen Leitungen zu erschliessen.

Bedingt durch die sich über eine längere Zeitspanne erstreckende Überbauung, sind jeweils die nötigen elektrischen Verteilanlagen etappenweise auszuführen.

### C. Ausführung

Die Basiserschliessung und mit ihr die von privater Hand vorzunehmende Detailerschliessung wird sich über einen Zeitraum von 5–7 Jahren erstrecken. Bevor mit der Basiserschliessung begonnen werden kann, sind noch die Beitragszusicherungen von Bund und Kanton einzuholen, so dass mit einem frühesten Baubeginn im Frühjahr 1981 zu rechnen ist.

### D. Erstellungskosten und Beiträge

Die verschiedenen Kostenvoranschläge basieren auf den zur Verfügung stehenden Projektunterlagen, die nicht durchwegs den Stand eines ausfüh-

rungsreifen Bauprojekts erreicht haben. Sobald die Ortsplanung genehmigt ist, werden die Ausführungsprojekte erstellt und die Kostenvoranschläge verfeinert. Den Kostenvoranschlägen liegen die Preise vom Herbst 1979 zugrunde.

Es ist mit folgendem Aufwand zu rechnen:

<b>1. Strassenbau</b>	Fr.
1.1 Projektierungskredit (GRB Nr. 922 vom 31. Mai 1978)	60 000.—
1.2 Landerwerb	2 030 000.—
1.3 Bottigenstrasse, ausserhalb Baugebiet	2 490 000.—
1.4 Bottigenstrasse, innerhalb Baugebiet	2 415 000.—
1.5 Matzenriedstrasse	1 250 000.—
1.6 Hausmattweg	350 000.—
1.7 Fuss- und Radweg	455 000.—
<b>Total Strassenbau</b>	<b>9 050 000.—</b>
<b>2. Öffentlicher Verkehr</b>	Fr.
2.1 Wartehallen	135 000.—
2.2 Billettautomaten	135 000.—
<b>Total Öffentlicher Verkehr</b>	<b>270 000.—</b>
<b>3. Wasserversorgung</b>	Fr.
3.1 Oberbottigenweg	153 000.—
3.2 Strasse A	390 000.—
3.3 Strasse B	234 000.—
3.4 Strasse C	66 000.—
3.5 Strasse F	61 000.—
<b>Total Wasserversorgung</b>	<b>904 000.—</b>
<b>4. Abwasseranlagen</b>	Fr.
4.1 Projektierungskredit (GRB Nr. 1544 vom 20. September 1978)	40 000.—
4.2 Landerwerb	680 000.—

4.3 Kanäle, Bottigenstrasse		1 010 000.—
4.4 Kanäle, Matzenriedstrasse		450 000.—
4.5 Kanäle, Hausmattweg		95 000.—
4.6 Kanäle, Strasse B		805 000.—
4.7 Ausbau Mossbach, Ölrückhaltebecken, Regenrückhaltesee		1 560 000.—
		<hr/>
Total Abwasseranlagen		4 640 000.—
		<hr/>

### 5. Elektrizitätsversorgung

5.1 Hoch- und Niederspannungs- Verteilnetz	Fr.	
Transformator- stationen	500 000.—	
Kabelleitungen	1 800 000.—	
Kabltrassen	1 200 000.—	3 500 000.—
	<hr/>	
5.2 Öffentliche Strassenbeleuchtung		300 000.—
		<hr/>
Total Elektrizitätsversorgung		3 800 000.—
		<hr/>

### 6. Zusammenstellung der Kosten

	Fr.
6.1 Strassenbau	9 050 000.—
6.2 Öffentlicher Verkehr	270 000.—
6.3 Wasserversorgung	904 000.—
6.4 Abwasseranlagen	4 640 000.—
6.5 Elektrizitätsversorgung	3 800 000.—
	<hr/>
Total Kosten, brutto	18 664 000.—
	<hr/>

### 6. Beiträge

Beim Strassenbau ist für die Bottigenstrasse mit einem Staatsbeitrag zu rechnen. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach dem kantonalen Dekret und dürfte etwa Fr. 350 000.— betragen. Die Erstellung der Basiserschliessungsstrassen dient sowohl dem Durchgangsverkehr wie auch der Neuererschliessung von Oberbottigen. Gemäss kantonalem Dekret über die Er-

hebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinden vom 17. September 1970, ist die Anwendung der Grundeigentümerbeitragspflicht, mit einem Beitragssatz von

20% für Fuss- und Radweg

40% für Bottigenstrasse innerhalb des Baugebietes und Hausmattweg

50% für Matzenriedstrasse

gerechtfertigt.

An die zu erstellenden Wasserleitungen wird die GWB gemäss Reglement der Wasserversorgung der Stadt Bern vom 1. November 1966, Art. 12, Beiträge ausgerichtet. Ebenfalls wird die GWB zu gegebener Zeit bei der Kant. Gebäudeversicherung ein Subventionsgesuch einreichen. Sämtliche diese Beiträge übersteigenden Kosten gehen zulasten der Grundeigentümer. Die neu zu erstellenden Leitungen werden Eigentum der GWB.

Für die Abwasseranlagen werden die üblichen Kanaleinkaufsgebühren erhoben. Gemäss der Abwasserverordnung des Bundes können von Kanton und Bund an die Kanäle keine Beiträge ausgerichtet werden (z. B. kleines Einzugsgebiet). Eventuell kann an den Rückhaltensee ein Beitrag geltend gemacht werden; zurzeit wird er von den entsprechenden Amtsstellen bestritten.

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 26. Mai 1976, werden beim Anschluss von Speicherheizungsanlagen an das Niederspannungsnetz Netzbeiträge von Fr. 70.— pro kW Speicherheizleistung erhoben. Unter der Annahme einer gesamten Speicherleistung von 5000 kW (entsprechend etwa 50% der Wohnungen) sind Netzbeiträge von total etwa Fr. 350 000.— zu erwarten.

Gestützt auf das Wohnbau- und Eigentümförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 des Bundes können an diese Investitionen im Laufe von 10 Jahren Zuschüsse für die Verbilligung von Bankzinsen im Umfang von etwa 1 Mio. Franken erwartet werden. Die entsprechenden Verhandlungen wurden aufgenommen, doch die Gesuche können erst nach Genehmigung der Kreditbeschlüsse gestellt werden.

## **Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend**

- Überbauungsplan Vilette mit Sonderbauvorschriften und Baumschutzplan**
- Erwerb der Liegenschaften Laupenstrasse 45/47, Laupenstrasse 49/51, Zieglerstrasse 7 und 9**

### **Für den eiligen Leser**

Der Stimmbürger ist aufgerufen, sich zur Vilette-Vorlage zweimal zu äussern. Sie besteht aus zwei Teilen:

- einem Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und einem Baumschutzplan,
- einer Vorlage zum Erwerb von vier Liegenschaften und zur Instandsetzung der schützenswerten Biedermeier-Villen auf den Liegenschaften Laupenstrasse 45/47 und 49/51.

Wichtig ist, dass die Zielsetzungen des Überbauungs- und Baumschutzplanes nur erreicht werden können, wenn beiden Teilen der Vorlage zugestimmt wird.

Mit der Annahme der Vilette-Vorlage (Überbauungsplan und Erwerb der vier Liegenschaften) können zu einem Preis von rund 13,9 Millionen Franken die folgenden, für die Stadt äusserst bedeutenden Ziele erreicht werden:

- Der weiteren Ausdehnung der City mit ihren unerwünschten Nebenwirkungen (Verkehr, hochhausähnliche dichte Überbauungen, Bodenpreissteigerungen) wird ein Riegel geschoben.
- Der öffentliche, frei zugängliche Kocherpark, der heute 5000 m<sup>2</sup> umfasst, wird um etwa 4000 m<sup>2</sup> gegen Westen hin erweitert. Er wird als innenstädtische Naherholungszone dadurch aufgewertet.

- Die schützenswerten Gebäude, insbesondere die Villen an der Laupenstrasse 45/47 und 49/51, sowie die Kocher-Villa an der Schösslistrasse 5 bleiben mit ihrem Umland erhalten. Sie werden, soweit im Besitze der Stadt, instandgestellt und können einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Nutzung zugeführt werden.
- Der wertvolle hochstämmige Baumbestand wird geschützt (Baumschutzplan).
- In den Randzonen entlang den die Vilette umgebenden Verkehrsachsen werden die Neubauten verdichtet und dienen als Immissionsschutz für den innern Teil des Gebietes.
- Im Innern, entlang der Schösslistrasse, sind Wohnbauten vorgeschrieben.
- Der westliche Teil der Schösslistrasse mit seinem einmaligen Cachet wird erhalten und vom fliessenden wie vom ruhenden Verkehr befreit und in eine Fussgängerstrasse umgewandelt.
- Die Vilette wird überdies von der Schösslistrasse her mit Fusswegen zum Kocherpark und zur Effingerstrasse erschlossen.
- Die starke Durchgrünung bleibt erhalten. Die Parkierung erfolgt unterirdisch unter den Neubauten.
- Die übermässig hohe bauliche Ausnutzung wird wesentlich herabgesetzt. Die Neubauten müssen sich vor allem in ihrer Höhe und Gliederung maßstäblich in die gewachsene Struktur einpassen.

Damit kann die seit Jahren erhobene Forderung nach einer wohnlichen Stadt für das Vilette-Quartier erfüllt werden. Gleichzeitig werden für weitere Planungen in der Stadt neue Maßstäbe gesetzt. Maßstäbe, die aber nicht nur ideellen Interessen dienen. Vielmehr Maßstäbe, die es ermöglichen, dass zwischen den wirtschaftlich berechtigten Anliegen und den ideellen Interessen ein guter Kompromiss erzielt werden kann.

Für die Vilette heisst das: Schützenswerte Bauten werden erhalten; gut gestaltete Neubauten werden ermöglicht. Zusammen mit dem Grün wird ein beispielhaftes Ensemble entstehen, das den Quartiercharakter im wesentlichen beibehält.

Sollte nur eine Vorlage gutgeheissen werden, so entstehen für die Stadt sehr grosse Risiken. Wird der Überbauungsplan abgelehnt und dem Erwerb zugestimmt, so gilt für die Vilette (mit Ausnahme der von der Stadt erworbenen Liegenschaften) die alte baurechtliche Ordnung, und der Charakter der Vilette droht durch eine überdimensionierte Überbauung zerstört zu werden. Wird der Erwerb abgelehnt und der Überbauungsplan angenommen, so entstehen der Stadt gewaltige Kosten aus dem Tatbestand der materiellen Enteignung.

## **Die Vilette**

Die Vilette liegt zwischen Belpstrasse, Laupenstrasse, Zieglerstrasse und Effingerstrasse und ist ein bis heute weitgehend erhalten gebliebenes Villenquartier aus dem 19. Jahrhundert. Als Baudenkmäler von überlokaler Bedeutung gelten: die Gruppe der drei Biedermeier-Villen an der Laupenstrasse (Nrn. 41, 45/47, 49/51), die neubarocke Kocher-Villa der Burgergemeinde an der Schösslistrasse 5 und die drei Jugendstil-Bauten an der Laupenstrasse 53–57. Herrschaftliche Gartenanlagen in Verbindung mit dem Kocherpark beanspruchen etwa 84% der 5,5 ha messenden Fläche des Quartiers und geben ihm seinen typischen Charakter. Die vorherrschende, lockere Einzelbauweise in Verbindung mit der ausgeprägten Grünsubstanz setzen das Villenquartier deutlich von den benachbarten städtebaulichen Einheiten ab.

Während in der unmittelbaren Umgebung, im Mattenhof- und Stadtbachquartier Bürobauten und Hochhäuser die gewachsene Struktur veränderten und das Gebiet der ehemaligen Marquard-Villa mit den Hochhäusern der City-West überbaut wurde, blieb die Vilette lange Jahre vom Bauboom verschont.

Bereits Ende der vierziger Jahre setzte mit dem Projekt eines neuen Bahnhofes an der Laupenstrasse die Entwicklung im Vilette-Quartier – vorläufig noch auf dem Papier – ein. Allerdings entschieden sich die Stimmbürger 1956 gegen eine Verlegung des Hauptbahnhofes an die Laupenstrasse, doch wurde 1955 mit der neuen Bauordnung mit Bauklassenplan der Grundstein für eine neue Nutzung des Quartiers gelegt: Das Quartier wurde den höchsten Bauklassen (fünf bis sechs Geschosse) zugeordnet. Eine Neuüberbauung mit dieser Ausnutzung hätte jedoch den heutigen Charakter des Villenquartiers verändert und zerstört.

Die grosse Diskrepanz zwischen heutigem Bestand und Ausnutzungsmöglichkeit führte dazu, dass in den sechziger und anfangs der siebziger Jahre verschiedene Überbauungsstudien entstanden, in der Art, wie wir sie heute in der City-West vor uns finden. Diese Studien blieben jedoch auf dem Papier. Einerseits weil die Grundeigentümer sich nicht zu einigen vermochten, andererseits weil im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten für einzelne Grundstücke gegenseitige Abhängigkeiten schufen und damit die mögliche bauliche Ausnutzung stark einschränkten.

### **Wie es zur Vorlage kam**

Erst 1976, als zwei Baugesuche für Bürobauten vorlagen (Laupenstrasse 33 und 45), wurden Bevölkerung und Behörden auf die Verwundbarkeit der Vilette aufmerksam. Die städtischen Behörden erhoben gegen die Bauvor-

haben Einspruch. In der Folge wurde für die Laupenstrasse 33 im Dezember 1977 ein neues Baugesuch mit einer um ein Drittel reduzierten Nutzung eingereicht und – aus heutiger Sicht beurteilt – leider bewilligt. Dieser Bau ist heute praktisch fertiggestellt und macht deutlich, wie fremd, störend und völlig beziehungslos sich ein solcher Baukörper in der Villette ausnimmt. Mit der Auflage, neue zweckmässige Bauvorschriften zu erlassen, wurde das Baugesuch Laupenstrasse 45 zurückgestellt.

Die beiden Baugesuche einerseits und die private Baumfällaktion auf der Liegenschaft Laupenstrasse 33 andererseits wirkten alarmierend. Eine von 14 000 Personen unterzeichnete Petition «Erhaltet die Villette» (getragen von den Jungfreisinnigen, vom Jungen Bern, vom Berner Heimatschutz, von «Bern bleibt grün» sowie von der Gesellschaft zur Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes) forderte die Erhaltung der drei Biedermeier-Villen. Mit der Annahme einer Motion des Jungen Bern vom Mai 1977 verpflichtete der Stadtrat den Gemeinderat, eine Vorlage auszuarbeiten, die in Form einer Bauklassenänderung (Herabzonung um mindestens zwei Bauklassen) und/oder eines Überbauungsplanes den städtebaulichen Besonderheiten der Villette Rechnung trägt.

Im März 1978 setzte der Gemeinderat eine Fachkommission ein unter dem Vorsitz von Dr. Rudolf Stüdeli, Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung. Er erteilte der Kommission den Auftrag, innerhalb der vorgegebenen (kurzen) Frist eine neue bauliche Grundordnung für die Villette in Form eines Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften auszuarbeiten. In der Fachkommission waren neben Grundeigentümern auch Mitglieder des Stadtrates, der Petitionäre und der Verwaltung vertreten.

Nach der Formulierung bestimmter Rahmenbedingungen wurden vier private Architekturbüros beauftragt, Überbauungsstudien zu erarbeiten. Zweck dieser Studien war es, eine möglichst breite und fundierte Basis für die Erarbeitung des planerischen Konzeptes zu schaffen. Die Studie des Architekturbüros Marc und Yvonne Hausammann wurde als Grundlage für die weitere Arbeit gewählt und diente in der Folge als Basis für die Erarbeitung und Formulierung des nun vorliegenden Planwerkes, bestehend aus dem Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und dem Baumschutzplan.

### **Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften, Baumschutzplan**

Der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt folgende Punkte:

- Schutz der drei Biedermeier-Villen mit Nebenbauten und Gärten, Laupenstrasse 41–51, der drei Jugendstilbauten, Laupenstrasse 53–57, der Sichtbackstein-Villa Laupenstrasse 33 und der neubarocken Villa der Bürgergemeinde (Kocher-Villa) Schösslistrasse 5;



- Ausdehnung des öffentlichen, frei zugänglichen Kocherparkes von bisher 5000 auf 9000 m<sup>2</sup>;
- wieviel, wo und wie neu gebaut werden darf, damit sich die Neubauten maßstäblich in die gewachsene Quartierstruktur einfügen;
- dass im Innern der Vilette Wohnraum (mindestens 90%) geschaffen werden muss, während entlang der verkehrsreichen Achse vor allem Geschäfts- und Gewerbebauten erstellt werden dürfen; auf diesen sind im Attikageschoss Wohnungen erwünscht. Die Gewerbe- und Geschäftsbauten müssen so angeordnet werden, dass sie zugleich als Immissionschutz für die Wohnbauten im Innern der Vilette dienen;
- die unterirdische Parkierung unter den neuen Hauptgebäuden, damit die Grünsubstanz erhalten bleibt;
- die Fussgängerbeziehungen innerhalb des Quartiers und zu den angrenzenden Stadtteilen;
- die Erhaltung des einzigartigen Cachets des westlichen Teils der Schösslistrasse, die als Verkehrsträger aufgehoben und zu einer reinen Fussgänger Verbindung ausgestaltet wird.

Der Baumschutzplan sorgt in Verbindung mit den Sonderbauvorschriften für den Schutz der erhaltenswerten Baumsubstanz.

Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und Baumschutzplan werden ergänzt durch Richtlinien (Richtplan, Richtmodell, Richttext), die weitere Aussagen über die im Überbauungsplan und in den Sonderbauvorschriften bezeichneten Elemente enthalten und die den beabsichtigten Charakter der Neuüberbauung verdeutlichen.

Im Herbst 1979 wurde die Planung Vilette der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Planwerk berücksichtigt.

Vom 15. Oktober 1979 bis zum 15. November 1979 erfolgte die öffentliche Planaufgabe. Innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist sind 14 Einsprachen erhoben worden. Mit allen Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt.

Als Ergebnis der Einspracheverhandlungen kann im wesentlichen festgehalten werden, dass mit der Annahme der beiden Vorlagen (Überbauungsplan und Erwerb) elf Einsprachen gegenstandslos werden und damit dahinfallen. Von den insgesamt 14 Einsprachen verbleiben in diesem Falle lediglich drei, die einer Genehmigung des Überbauungsplanes grundsätzlich nicht hinderlich sein können und die für die Stadt zu keiner Entschädi-

gungsverpflichtung führen werden. Die Stadt wird nur für die Verlegung der Schlösslistrasse nach Westen etwa 100 m<sup>2</sup> Land erwerben müssen, das selbstverständlich nach den üblichen Grundsätzen bezahlt werden muss. Die drei unerledigten Einsprachen werden nach der Volksabstimmung der kantonalen Baudirektion zum Entscheid überwiesen. (Detaillierte Ausführungen zu den Einsprachen sind im Anhang zu finden.)

## **Überbauungsplanung und Erwerb der Liegenschaften**

Der Überbauungsplan führt zu einer weitgehenden Herabsetzung der heute zulässigen Überbauungsmöglichkeiten. Dort, wo Neubauten errichtet werden dürfen, entsteht dadurch keine Entschädigungsverpflichtung der Stadt. Im Laufe der Planung wurde aber immer deutlicher sichtbar, dass die Erhaltung von Villen an der Laupenstrasse mit ihrem Umland mit Kosten verbunden sein würde. Es war voraussehbar, dass die Verwaltungsjustizbehörden besonders im Falle der Unterschutzstellung für zwei der drei Villen auf materielle Enteignung erkannt hätten. Es wäre stossend und kaum verantwortbar, wenn die Stadt aus allgemeinen Mitteln den bisherigen Grundeigentümern hohe Entschädigungssummen ausrichten müsste, ohne in den Besitz der Villen und des Umlandes zu gelangen. Deshalb beschloss der Gemeinderat zu versuchen, die Villen Laupenstrasse Nr. 45/47 und 49/51 zu einem vernünftigen Preis käuflich zu erwerben. Dies schien auch sinnvoll zu sein unter dem Aspekt einer vorausschauenden, aktiven städtischen Bodenpolitik.

Aufgrund der hier beschriebenen Zusammenhänge ist es offensichtlich, dass eine sehr enge Verknüpfung des Überbauungsplanes Vilette mit dem Erwerb der Liegenschaft Laupenstrasse Nr. 45/47 besteht. Eine Vergrösserung des Kocherparkes, ein Schutz aller drei Villen an der Laupenstrasse, der Parkanlagen und des Baumbestandes sowie die Verwirklichung der vorgesehenen Überbauung (mit einem wesentlichen Anteil an attraktiven Wohnungen) können nur durch den Erwerb auch der Parzelle Laupenstrasse Nr. 49/51 erreicht werden, wenn nicht ein erhebliches Risiko eingegangen werden soll, dass die Stadt ohne Gegenleistung zu hohen Entschädigungssummen verurteilt werden könnte. Zudem ermöglicht es der Kauf der Liegenschaften Zieglerstrasse 7 und 9 der Stadt, ihren Grundbesitz abzurunden.

### **Erwerb**

Es ist gelungen, unter der Voraussetzung der Zustimmung des Volkes, Verträge für den Erwerb folgender Liegenschaften abzuschliessen:

- Laupenstrasse Nrn. 45/47, im Halté von 3865 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von 2250 m<sup>2</sup> in den bestehenden Bauten, zu einem Preis von insgesamt Fr. 4,25 Millionen (inkl. Kosten für die Baueingabe und weitere Projektierungsaufwendungen).

- Laupenstrasse Nrn. 49/51, im Halte von 5084 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von 1320 m<sup>2</sup> in der Villa Laupenstrasse 49 zu einem Preis von Fr. 5 Millionen.
- Zieglerstrasse Nrn. 7 und 9, im Halte von 1519 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von 760 m<sup>2</sup> in den bestehenden beiden Villen, zu einem Preis von Fr. 1,0889 Millionen.

Mit dem Kauf der genannten Liegenschaften gelangt die Stadt in den Besitz von 10 468 m<sup>2</sup> Land in ausserordentlich günstiger Lage und von vier Villen mit ihren Nebengebäuden. Dies zu einem Preis von Fr. 10 338 900.—.

Selbst wenn ein Bodenpreis von fast Fr. 1000.— pro m<sup>2</sup> auf den ersten Blick hoch erscheinen mag, ist nicht zu übersehen, dass er der gegenwärtigen Marktsituation angepasst, ja unter Berücksichtigung der Grösse der vier zusammenhängenden Parzellen günstig ist. Im Planungsgebiet wurden vor Jahren einzelne Parzellen zu Fr. 2000.— pro m<sup>2</sup> verkauft. Zudem lässt sich nicht übersehen, dass das Bauland derzeit leider in der Regel teurer wird.

Die Villen Laupenstrasse 45/47 und 49/51 sind im Ensemble mit der Villa Laupenstrasse 41 gemäss dem Gutachten des bernischen Kunsthistorikers Dr. J. Schweizer eindeutig erhaltenswert, befinden sich aber nicht mehr in einem baulich guten Zustand. Damit sie sinnvoll genutzt werden können, müssen sie instand gestellt werden, wobei weder in die Struktur der Gebäude eingegriffen, noch in denkmalpflegerischer Perfektion gemacht werden soll. Daher sind die Instandstellungskosten nach fachmännischen Abklärungen wie folgt begrenzt worden:

- für die Bauten auf der Liegenschaft Nrn. 45/47 auf Fr. 2 Millionen
- für die Bauten auf der Liegenschaft Nrn. 49/51 auf Fr. 1,5 Millionen

Die Bauten Zieglerstrasse 7 und 9 sind baulich in einem schlechten Zustand. Nach dem vorliegenden Überbauungsplan kann an ihrer Stelle ein gutgliederter zwei- bis zweieinhalbgeschossiger Neubau errichtet werden, was für die Villen an der Laupenstrasse 45 und 49 einen guten Immissionsschutz darstellen würde.

Gestützt auf die Bestandesgarantie können die beiden Bauten aber auch erhalten werden, was jedoch mit entsprechenden Kosten verbunden wäre.

Der Kaufvorvertrag für die Liegenschaft Laupenstrasse 45/47 ist befristet bis Ende September 1980. Deshalb muss die Vilette-Vorlage in der September-Abstimmung dem Volk vorgelegt werden. In der zur Verfügung stehenden knappen Zeit war es nicht auch noch möglich, ein Konzept für die künftige

Verwendung der zu erwerbenden Liegenschaften zu erarbeiten. Es zeigen sich jedoch Verwendungsmöglichkeiten, die im Interesse der Stadt liegen und diese finanziell insgesamt nicht zu sehr belasten sollten.

### 1. Kauf

Liegenschaften	Eigentümer	Landfläche	Kosten
Laupenstrasse 45/47	Kambly, Berger	3865 m <sup>2</sup>	Fr. 4,25 Mio.
Laupenstrasse 49/51	Gemeinsch. Klipstein Lindt und Mithafte	5084 m <sup>2</sup>	Fr. 5,0 Mio.
Zieglerstrasse 7/9	Schneider, Fasnacht	1519 m <sup>2</sup>	Fr. 1,0889 Mio.
Kauf Total			Fr. 10,3389 Mio.

### 2. Instandstellung

Laupenstrasse 45/47	Fr. 2,0 Mio.
Laupenstrasse 49/51	Fr. 1,5 Mio.
Total Instandstellung höchstens	Fr. 3,5 Mio.

### Über was wird abgestimmt?

Es sind zwei gesonderte Entscheide zu fällen:

- A. Ein Entscheid über den Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und Baumschutzplan Villette;
- B. ein Entscheid über den Gesamterwerb der Liegenschaften Laupenstrasse 45/47, Laupenstrasse 49/51, Zieglerstrasse 7 und 9.

Die Entscheide müssen aus rechtlichen Gründen unabhängig voneinander gefällt werden. Die bisherigen Ausführungen zeigen aber, dass die beiden Teile der Vorlage praktisch ein sinnvolles Ganzes bilden.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet der Stadtrat der Gemeinde mit Empfehlung zur Annahme folgende Beschlussesentwürfe:

#### Beschlussesentwurf A

Die Einwohnergemeinde Bern genehmigt den Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und Baumschutzplatz Villette vom 16. Mai 1980.

## **Beschlussesentwurf B**

### **1. Die Einwohnergemeinde Bern erwirbt die Liegenschaften**

- Laupenstrasse 45/47
- Laupenstrasse 49/51
- Zieglerstrasse 7
- Zieglerstrasse 9

und stellt die Gebäude Laupenstrasse 45/47 und 49/51 instand.

Zulasten der Vermögensrechnung, Konto 7.10, wird ein Kredit von Fr. 13 838 900.— bewilligt (für den Kauf Fr. 10 338 900.— und für die Instandstellung Fr. 3 500 000.—).

### **2. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen, und ermächtigt, die erforderlichen Geldmittel zu beschaffen, wenn nötig auf dem Anleihensweg.**

Er wird ermächtigt:

- die Dienstbarkeiten zwischen den Liegenschaften Laupenstrasse 45/47 und Schösslistrasse 17/19 umfassend zu löschen;
- bei der Neuüberbauung der Liegenschaften Schösslistrasse 17 und 19 unterflur im Baurecht ein Parkgeschoss für etwa 50 Autoeinstellplätze zu errichten;
- der Firma Emch + Berger AG für die im Überbauungsplan vorgesehene zweigeschossige Überbauung der kleinen Effingerstrasse ein auf 70 Jahre beschränktes, unentgeltliches Überbaurecht einzuräumen.

Bern, den 26. Juni 1980      Im Namen des Stadtrates

Der Präsident:  
Dr. N. Ludi

Die Stadtschreiberin:  
E. M. Schaad

## **Anhang**

### **Einsprachen**

Während der öffentlichen Planaufgabe sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. Erbegemeinschaft H. Bürgi, Wittigkofenweg 9, 3006 Bern, Parz. Nr. 93, Kreis III
2. Burgergemeinde der Stadt Bern, Domänenverwaltung, Kochergasse 6, 3011 Bern, Parz. Nrn. 10, 36, 67, 76, 79, 85, 104
3. Gemeinschaft Klipstein/Lindt, Parz. Nr. 15, Kreis III
4. Herr Viktor Kleinert, Parz. Nr. 15, Kreis III
5. Fräulein Frieda Fasnacht, Parz. Nr. 282, Kreis III
6. Gemeinschaft Kambly/Emch + Berger, Parz. Nr. 14, Kreis III
7. Herr Viktor Kleinert, Parz. Nr. 14, Kreis III
8. Die Herren Ingenieure Willy Emch und Fritz Berger, Parz. Nrn. 129, 3067, 3066, 102 und 100, Kreis III
9. Herr Rudolf Schneider, Parz. Nr. 281, Kreis III
10. Frau Dora Stämpfli-Eugster, Parz. Nrn. 420, 3060, 3057, 92 und 80, Kreis III
11. Herr Paul Neher, Parz. Nr. 421, Kreis III
12. Herr Wilhelm Wimmer, Parz. Nr. 288, Kreis III
13. Frau Dora und Herr Prof. Dr. Edgar Bonjour-Kocher, Parz. Nr. 12, Kreis III
14. Einsprache der Demokratischen Alternative.

Mit allen Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Sie führten mit Ausnahme von drei Einsprechern zu einer Einigung, mit den meisten aber unter der Voraussetzung, dass die Stadt den vorgelegten Liegenschaftskäufen zustimmt.

Aufgrund dieser Verhandlungen ergibt sich heute zu den wesentlichen Einsprachen folgende Situation:

#### *Einsprache Nr. 2, Burgergemeinde*

Die Burgergemeinde stellt in ihrer Einsprache Forderungen, denen entsprochen werden kann. Von grundsätzlicher Bedeutung ist der Antrag, die Stadt solle die Schösslistrasse bei der Einmündung in die Laupenstrasse auf ihre

Kosten verlegen und das dadurch «frei» werdende Land der Burgergemeinde unentgeltlich abtreten. Dieses Anliegen ist im Hinblick auf eine frühere Landabtretung der Burgergemeinde an die Stadt, aus welcher dieser noch ein Realersatzanspruch zusteht, und auf die erhebliche Erweiterung des Kocherparkes wohl begründet.

Von wesentlicher Bedeutung – speziell im Zusammenhang mit Einsprache Nr. 8 (Emch + Berger AG) – ist die Forderung der Burgergemeinde, für alle Grundeigentümer im Planperimeter vollumfängliche Rechtsgleichheit zu wahren, d. h. dass der Burgergemeinde für ihre Parzelle die gleiche Ausnutzungsziffer zuzubilligen ist wie den übrigen Grundbesitzern. Diese Forderung wurde von der Burgergemeinde später gegenüber der Liegenschaft, auf welcher heute das Humboldtianum steht, zugunsten der Firma Emch + Berger gemildert.

#### *Einsprachen Nrn. 6 und 7 betreffend die Liegenschaft Laupenstrasse 45/47*

Die Einsprecher machten in ihren Einsprachen gegen die Planung Villette geltend, dass sie, sollte sie Rechtskraft erlangen, Forderungen wegen materieller Enteignung stellen würden. Auf der Liegenschaft besteht ein Kaufrecht zugunsten von Herrn Viktor Kleinert, Generalunternehmer Bern, für 5,6 Millionen Franken. Nach einer Schätzung vom 18. Mai 1979, welche die Stadt durchführen liess, variierte der Verkehrswert – bei Erhaltung der Dienstbarkeiten südlich der Hauptfassade des Gebäudes Laupenstrasse 45 – je nach Ueberbauungs- und Nutzungsmöglichkeit damals von etwa 2,9 bis 4,2 Millionen Franken.

Würde die Dienstbarkeit aufgehoben, so beläuft sich die Schätzung bei Anwendung der Bauordnung 1979 auf etwa 5,4 Millionen Franken. Dazu kommt der Wert von Dienstbarkeiten zulasten Schösslistrasse 17/19, der auf etwa ½ Million Franken geschätzt wurde.

Die Stadt hatte mit den Eigentümern dieser Liegenschaft schon im Jahre 1978 auf die Initiative des verstorbenen Stadtpräsidenten Dr. R. Tschäppät hin Kaufverhandlungen aufgenommen. Es waren vor allem folgende Gründe, die das Interesse der Stadt rechtfertigen:

Der Liegenschaft Laupenstrasse 45, zu welcher auch das Nebengebäude Nr. 47 gehört, kommt für die Villette eine Schlüsselstellung zu. Zu ihren Gunsten bestehen Dienstbarkeiten mit wesentlichen Baubeschränkungen für die Liegenschaften Schösslistrasse Nrn. 17 und 19. Der Eigentümer der Liegenschaft Laupenstrasse 45 kann daher mitentscheiden, wie die Liegenschaften Schösslistrasse Nrn. 17 und 19 dereinst überbaut werden können. Wie schon erwähnt, besteht ein Interesse der Stadt, dass diese Liegenschaften so überbaut werden, wie es der öffentlich aufgelegte Überbauungsplan

vorsieht. Der Erwerb der Liegenschaft Laupenstrasse 45/47 bietet zudem die bedeutsame Möglichkeit, die Parkierungspflicht im Teilgebiet 11 wenigstens teilweise sicherzustellen, da die Eigentümer der Liegenschaften Schösslistrasse Nrn. 17 und 19 der Stadt – als Entgelt für die Aufhebung der Baubeschränkung – ein Unterflur-Baurecht für ein ganzes Parkgeschoss gewähren. Dieses ermöglicht der Stadt später, den Eigentümern von Liegenschaften an der kleinen Effingerstrasse Einstellplätze langfristig zu vermieten. Die Liegenschaft Laupenstrasse 45/47 weist eine Landfläche von 3805 m<sup>2</sup>, die Gebäulichkeiten auf dieser Liegenschaft eine Bruttogeschossfläche von etwa 2250 m<sup>2</sup> auf. Die Eigentümer der Liegenschaft Laupenstrasse 45/47 sind bereit, diese der Stadt zu einem Preis von 4,25 Millionen Franken zu verkaufen, worin Kosten für die Baueingabe und weitere Projektierungskosten von etwa ¼ Million Franken eingeschlossen sind. Der Kaufpreis liegt zwar höher als die Schätzung des schon erwähnten Gutachtens, unterschreitet aber den Preis, der bei der Ausübung des Herrn Viktor Kleinert eingeräumten Kaufrechtes den Verkäufern bezahlt worden wäre, erheblich. Dieses Kaufrecht wäre ausgeübt worden, wenn das Baugesuch von 1976 für ein neues Hauptgebäude an der Laupenstrasse 45 bewilligt worden wäre. Der Preis ist im Hinblick auf die gesamten Umstände günstig. Ein entsprechender Kaufvorvertrag konnte abgeschlossen werden. In diesem wird vorgesehen, dass die Einsparung, die den Verkäufern entstehen könnte, wenn diese keine Grundstückgewinnsteuern wegen der drohenden Ausdehnung der materiellen zur formellen Enteignung bezahlen müssten, im vollen Masse der Stadt zugute kommt.

Es gilt zu berücksichtigen, dass die Bauten auf der Liegenschaft 45/47 instandgestellt werden müssen. Die Instandstellung trägt der historischen Bedeutung Rechnung und bewahrt die Gebäude vor wachsendem Schaden. Unverhältnismässige Umbauten, z. B. statische Veränderungen, sind nicht vorgesehen. Gemäss Abklärungen von Fachleuten ist mit Kosten von höchstens 2 Millionen Franken zu rechnen; an die Kosten der Instandstellung der Aussenfassaden dürfen Beiträge des Kantons erwartet werden.

Der künftige Verwendungszweck der Villa Laupenstrasse 45 steht noch nicht fest. Als Grundsatz soll gelten, dass die Villa und die Parkanlage im Interesse der Oeffentlichkeit genutzt werden sollen. Bereits hat die Stiftung zur Förderung der Schauspielschule am Konservatorium Bern ihr Interesse angemeldet, Teile der Villa für die Schauspielschule zu nutzen.

#### *Einsprachen Nrn. 3 und 4 betreffend die Liegenschaft Laupenstrasse 49/51*

Die Einsprecher Laupenstrasse 49/51 machten in ihrer Einsprache gegen die Planung Vilette geltend, dass sie, wenn sie Rechtskraft erlangen sollte, Forderungen wegen materieller Enteignung stellen würden. Auf der Liegenschaft besteht ein Kaufrecht zugunsten von Herrn Viktor Kleinert, Generalunternehmer, Bern, für 7,6 Mio. Franken.



Nach der Schätzung vom 18. Mai 1979, welche die Stadt durchführen liess, variiert der Verkehrswert – bei Erhaltung der Dienstbarkeiten südlich der Hauptfassade des Gebäudes Laupenstrasse 49 – je nach Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeit zwischen 3 und 3,4 Millionen Franken; würde die Dienstbarkeit aufgehoben, so beläuft sich die Schätzung bei Anwendung der Bauordnung 1979 auf etwa 6,9 Millionen Franken. Die Liegenschaft weist eine Landfläche von 5084 m<sup>2</sup>, die Gebäulichkeiten eine Bruttogeschossfläche von 1320 m<sup>2</sup> auf.

Verschiedene Verhandlungen führten am 9. April 1980 zu einer Einigung. Die Vertreter der Erbgemeinschaft unterbreiteten der Stadt die Offerte, die Liegenschaft Laupenstrasse 49/51 für 5 Millionen Franken zu erwerben, wobei aber die Stadt allfällige Grundstückgewinnsteuern zusätzlich tragen müsste.

Dieser Preis ist angemessen. Die für diese Villa notwendigen Instandstellungsarbeiten sind in der gleichen Art wie bei der Villa Laupenstrasse 45 vorzunehmen. Es ist mit Kosten gegen 1,5 Millionen Franken zu rechnen; an diese darf wiederum ein Staatsbeitrag für die Kosten der Erneuerung der Aussenfassade erwartet werden.

#### *Einsprachen Nrn. 5 und 9 betreffend die Liegenschaften Zieglerstrasse 7 und 9*

Die Einsprecher machten in ihrer Einsprache erhebliche Beeinträchtigungen in ihren Rechten geltend. Nach ihrer Auffassung führt auch für diese Liegenschaften der Ueberbauungsplan Vilette zu einer materiellen Enteignung. Bei der Behandlung der Einsprache spielte die Ueberlegung eine Rolle, dass diese beiden Liegenschaften für die Arrondierung des Landbesitzes der Stadt, im Zusammenhang mit den Villen Laupenstrasse 45/47 und Laupenstrasse 49/51, wertvoll sind. Ein Zusammenlegen des ganzen Gebietes als zusammenhängende Einheit wäre – auch im Sinne einer vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt – bedeutsam und würde verschiedene Möglichkeiten für eine sinnvolle neue Nutzung ergeben, und zwar gerade auch bei der Erfüllung der Zielsetzungen, die Villen Laupenstrasse Nrn. 41, 45 und 49 mit ihren Dependenz zu erhalten. Die Liegenschaften weisen folgende Flächen auf:

Zieglerstrasse 7: 827 m<sup>2</sup> Landfläche mit einer Bruttogeschossfläche des Gebäudes von etwa 400 m<sup>2</sup>.

Zieglerstrasse 9: 692 m<sup>2</sup> Landfläche mit einer Bruttogeschossfläche des Gebäudes von etwa 360 m<sup>2</sup>.

Die bestehenden Gebäude Zieglerstrasse 7 und 9 müssen wohl in wenigen Jahren abgebrochen werden. Vorher werden keine baulichen Investitionen mehr getätigt. Für die Zukunft wird alsdann für dieses Gebiet eine massvolle Neuüberbauung entlang der Zieglerstrasse vorgeschlagen, die zusätzliche Nutzungen ermöglicht, stadtplanerisch wohl zu verantworten ist und als Lärmschutz für die Villen wirkt. Diese maximal 2½geschossige Überbauung, die den Baumschutz respektiert, soll sorgfältig gegliedert sein. Im Hinblick auf die Bestandesgarantie können aber auch die Gebäude Zieglerstrasse 7 und 9 erhalten werden; dabei wäre wohl mit so hohen Instandstellungskosten zu rechnen, dass darüber erneut das Volk zu entscheiden haben dürfte. In den Verhandlungen kam zum Ausdruck, dass die beiden Liegenschaften rasch und relativ günstig erworben werden könnten. Als Abtretungspreis konnte ein Betrag von insgesamt 1 088 900 Franken vereinbart werden. Allfällige Grundstücksgewinnsteuern gehen zulasten der Stadt.

*Einsprachen Nrn. 10 und 11 betreffend die Liegenschaften  
Schlösslistrasse 17/19*

Herr Paul Neher und Frau Dora Stämpfli-Eugster erklärten sich bereit, ihre Einsprache unter der Voraussetzung zurückzuziehen, dass die Stimmbürger der Stadt Bern dem Erwerb der Liegenschaft Laupenstrasse 45 sowie dem Überbauungsplan Villette mit Sonderbauvorschriften zustimmen. Es wurden unter dieser Voraussetzung folgende Vereinbarungen getroffen:

1. Die Dienstbarkeit zugunsten der Liegenschaft Laupenstrasse 45/47 und zulasten Schlösslistrasse 17/19 wird unentgeltlich und umfassend gelöscht. Die Einsprecher sind bereit, die vorgesehene Überbauung gemäss Überbauungsplan zu realisieren.
2. Die Eigentümer verpflichten sich, bei der geplanten Überbauung auf eine besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen zu achten.
3. Zur Verbesserung der Aussenraumsituation sind sogenannte private Gemeinschaftsparzellen auszuscheiden, die von den Käufern von Eigentumswohnungen und von Mietern neuer Wohnungen auf beiden Parzellen benützt werden können.
4. Die Eigentümer der Liegenschaften Schlösslistrasse 17 und 19 verpflichten sich, innert 3 Jahren nach Aufgabe der Wohnung durch die heutige, betagte Bewohnerin mit den Planungsarbeiten für die Neubauten zu beginnen.
5. Im Teilgebiet 9 kann von der Stadt ein Garagegeschoss mit rund 50 Autoeinstellplätzen zugunsten Teilgebiet 11 (südlich der kleinen Effingerstrasse) erstellt werden. Die Einsprecher gewähren der Stadt dafür

- gegen die Bezahlung der dadurch anfallenden Baukosten, aber ohne Entschädigung für den Boden – unentgeltlich ein Baurecht unterflur auf die Dauer von 70 Jahren.
6. Für den Ausbau der kleinen Effingerstrasse gilt das Detailerschliessungsverfahren. Die Stadt führt das Expropriationsverfahren der sogenannten Wäschehängeparzellen durch und baut die Strasse aus. Die interessierten Grundeigentümer, zu denen auch die Einsprecher gehören, haben im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften der Stadt Beiträge zu entrichten.
7. Ist der Ueberbauungsplan bis zum 31. Dezember 1982 nicht rechtskräftig, so fallen die hier aufgeführten Vereinbarungen dahin.

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, mit den Einsprechern Stämpfli und Neher sei die vorgesehene Vereinbarung einzugehen. Die Erstellungskosten der im Punkt 4 vorgesehenen Unterflur-Garage führt zu einer gebundenen Ausgabe. Deren Höhe kann noch nicht genau bestimmt werden. Die Stadt wird aber daraus mit der Vermietung der Abstellplätze einen Nutzen ziehen, der die Ausgaben insgesamt übersteigen wird. Dies mag folgende unverbindliche Schätzung belegen:

<i>Erstellungskosten</i>	Fr.
50 Parkplätze zu Fr. 15 000.—	750 000.—
pro Jahr: Amortisation und Zins: 6% von Fr. 750 000.—	45 000.—
pro Jahr: Unterhaltskosten	6 000.—
	<hr/>
	51 000.—

Es darf erwartet werden, dass an dieser Stelle ein unterirdischer Parkplatz zu wenigstens Fr. 1200.— pro Jahr vermietet werden kann, was der Stadt jährliche Mietzinseinnahmen von insgesamt wenigstens Fr. 60 000.— einbringen wird.

*Einsprache Nr. 8 betreffend die Liegenschaften Schösslistrasse 23 sowie Effingerstrasse 58/60*

In ihrer Einsprache werden von den Herren Fritz Berger und Willy Emch, dipl. Ingenieure, Einwendungen erhoben, u.a. weil sie die Liegenschaften Schösslistrasse 23 und Effingerstrasse 58/60 zu wenig nutzen könnten. Sie vertreten die Auffassung, aus verschiedenen Gründen seien für die neue Überbauung dieser Liegenschaften ähnliche Regeln wie für die Parzellen südlich der kleinen Effingerstrasse einzuführen.

Aus städtebaulichen Gründen wäre eine gewisse Erhöhung der Ausnützung auf der Parzelle Schlösslistrasse 23 (Humboldtianum) denkbar, allerdings nur im Rahmen der im Überbauungsplan festgelegten Hülle (Baulinien). Dadurch kann dem Anliegen der Einsprecher Rechnung getragen werden, hier das Gebäude für ihren Hauptsitz zu erstellen. Wie schon erwähnt, entsteht dadurch hinsichtlich des zulässigen Masses der Nutzung eine gewisse Ungleichheit zum Grundbesitz der Burgergemeinde. Diese stimmte aber der «Ausnahme» zu.

An ihrer Sitzung vom 20. Februar 1980 war die Fachkommission Vilette trotz gewisser städtebaulicher Bedenken mehrheitlich der Auffassung, dem Gemeinderat sei zu empfehlen, den Forderungen der Emch+Berger AG betreffend Ausnützung zu entsprechen und dieser Firma gleichzeitig ein unentgeltliches Überbaurecht während 70 Jahren für eine zweigeschossige Überbauung über der kleinen Effingerstrasse einzuräumen. Um diesen Nachteil zu mildern, dass die nunmehr vorgesehene Nutzung zu einer städtebaulich weniger günstigen Situation führt, erklärte sich die Emch+Berger AG bereit, vor der Überbauung dieser Liegenschaft einen Wettbewerb unter wenigstens drei Architekten durchzuführen, wobei die Stadt einen Architekten bezeichnen darf und in der Wettbewerbskommission vertreten sein muss. Im weiteren erklärte sich die Emch+Berger AG bereit, ihren Hauptsitz in Bern beizubehalten.

Für die Liegenschaften Effingerstrasse 58/60 wird, wie allgemein für das Teilgebiet 11, die Baulinie um 2,0 m nach Norden verschoben, ohne dass dadurch eine Ausnützungserhöhung entsteht.

Bei Erfüllung dieser Anliegen wird die Einsprache zurückgezogen.

#### *Teilgebiet 11 (südlich der kleinen Effingerstrasse)*

Die für die Sicherung der Überbauung dieses Teilgebietes notwendigen Vereinbarungen, insbesondere mit den Einsprechern Nrn. 10 und 11, sind vorstehend aufgeführt. Dies betrifft vor allem die Regelung der Zufahrt und der Autoeinstellplätze. Da der Anteil der für dieses Gebiet notwendigen Autoabstellplätze infolge der hier vorgesehenen Büronutzung relativ hoch sein wird, muss ein Teil dieser Abstellplätze in den Teilgebieten 8, 9 und 10 realisiert werden. Der weitergehenden Forderung in der Einsprache Nr. 1 (Erbengemeinschaft H. Bürgi) um wesentliche Heraufsetzung der zulässigen Nutzung und Stockwerkzahl der Gebäudezeile an der Effingerstrasse kann aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden; in diesem Falle erscheint die Forderung der Stadt gegenüber wegen materieller Ent eignung als aussichtslos.

#### *Weitere Einsprachen*

Mit der Einsprache Nr. 13 betreffend die Liegenschaft Laupenstrasse 33 verlangen die Einsprecher, es sei auf die Verlegung der Schlösslistrasse in

westlicher Richtung bei der Einmündung in die Laupenstrasse zu verzichten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann diesem Anliegen nicht entsprochen werden.

Dem wesentlichen Anliegen der Einsprache Nr. 12 betreffend die Liegenschaft Laupenstrasse 53 konnte entsprochen und Art. 18 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften entsprechend formuliert werden. Eine Zusicherung, das vorgesehene Umbauprojekt zu verwirklichen, kann im Planungsverfahren aber nicht abgegeben werden.

Die Einsprache Nr. 14 (Demokratische Alternative) blieb in den Verhandlungen insofern aufrechterhalten, als diese die Begrenzung des Überbauungsplanperimeters – nach der Überzeugung der städtischen Behörden zu Unrecht – als zu eng hält. Die verlangte Herabsetzung der Parkplatzzahl dürfte im Planungsverfahren nicht vorgesehen werden, ohne das übergeordnete kantonale Recht zu verletzen.

# **SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

## **zum Überbauungsplan Vilette (inkl. Baumschutzplan) mit Abänderung des Bauklassenplanes von 1955 und des Nutzungszonenplanes von 1976**

### **Art. 1**

#### *Zweck*

Der Überbauungsplan Vilette stellt die Grundlage für eine bauliche Neuordnung des Quartiers in einem städtebaulich verantwortbaren Mass dar. Er berücksichtigt die Belange des Quartierschutzes, der schutzwürdigen Bauten sowie des Baumschutzes (Baumschutzplan) und bezweckt, die Grundlage für eine Überbauung mit hohem Wohn- und Siedlungswert zu schaffen. Nördlich der Schösslistrasse soll der heutige Quartiercharakter gewahrt bleiben, in den neu vorgesehenen Überbauungen im übrigen Gebiet ist die durchgrünte parkartige Anlage zu respektieren.

### **Art. 2**

#### *Wirkungsbereich*

Massgebend für den Wirkungsbereich des Überbauungsplanes und der Sonderbauvorschriften ist das im Überbauungsplan bezeichnete Gebiet.

### **Art. 3**

#### *Stellung zur Bauordnung*

Soweit dies die vorliegenden Sonderbauvorschriften nicht anders regeln, gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Stadt Bern.

### **Art. 4**

#### *Überbauungsplan und Baumschutzplan*

Der Überbauungsplan Vilette regelt Baulinien, Höhenkoten, Geschoszahl, Erschliessung und geschützte Gebäude verbindlich. Der Baumschutzplan regelt den Baumschutz verbindlich.

## **Art. 5**

### *Richtlinien*

Für die Villette werden zur besseren Veranschaulichung der Überbauungs-  
idee gleichzeitig mit dem Überbauungsplan und den Sonderbauvorschriften  
Richtlinien (Richtplan, Richttext, Richtmodell) erlassen.

Diese Richtlinien liegen beim Stadtplanungsamt zur Einsicht auf und sind für  
die Projektierung wegleitend. Für Ausnahmen gemäss Art. 12.3 der Sonder-  
bauvorschriften ist der Gemeinderat zuständig.

## **Art. 6**

### *Art der Nutzung*

In Gebäuden, die an die Laupenstrasse, Zieglerstrasse, Effingerstrasse und  
Belpstrasse anstossen, ist Büro- und Wohnnutzung sowie nichtstörendes  
Gewerbe zulässig; bei den Attikageschossen ist Wohnnutzung erwünscht.  
Im übrigen Gebiet gilt für Neubauten ein Wohnanteil von mindestens 90%.

## **Art. 7**

### *Mass der Nutzung*

In den Teilgebieten 2, 4, 7 ist das Mass der Nutzung durch die bestehenden  
Bauvolumen, in den Teilgebieten 1, 3, 5, 8, 9, 10 und 11 durch die maximale  
oberirdische Geschossfläche festgelegt. Die zulässige oberirdische  
Geschossfläche wird auf Gebäudeteile angerechnet, die im Mittel aller  
Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden  
um mehr als 1,20 m überragen. Art. 42 BO bleibt vorbehalten.

## **Art. 8**

### *Baulinien*

Zur Umgrenzung der Neubauten gelten folgende Baulinien:

- a) Hauptbaulinien: Es gelten sinngemäss die Regeln der Bauordnung, Art.  
16.3, d. h. die Gebäudefassaden sind auf die Hauptbaulinien zu stellen.  
Die Hauptbaulinien dürfen – mit Ausnahme des Erdgeschosses und des  
obersten Geschosses – auf max. der Hälfte der verbleibenden Fassaden-

fläche um max. 2,5 m über- oder unterschritten werden. Zudem sind Vertikalerschliessungskörper (z. B. Lifte, Treppenhäuser) und Tragkonstruktionen gestattet, die die Hauptbaulinie um max. 2,5 m über- oder unterschreiten.

Im Teilgebiet 11 dürfen die Hauptbaulinien auf max. der Hälfte der verbleibenden Fassadenfläche um max. 2,0 m über- oder unterschritten werden.

- b) Rückwärtige und seitliche Baulinien: Diese gehen den Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Bauordnung vor. Die Gebäude dürfen seitlich an die Grenze gestellt werden.
- c) Sockelbaulinien: Bauteile im Erd- sowie im Untergeschoss (ab Laupen- resp. Schlösslistrasse gerechnet) dürfen diese Baulinien nicht überschreiten. Für die Vertikalerschliessungskörper und die Tragkonstruktionen bleibt lit. a) vorbehalten.

## **Art. 9**

### *Gebäudehöhe und Geschosszahl*

- <sup>1</sup> Die zulässigen Gebäudehöhen der Bauten innerhalb der Baulinien werden im Überbauungsplan durch Höhenkoten festgelegt.
- <sup>2</sup> Die zulässige Geschosszahl der Bauten ist im Überbauungsplan festgelegt.

## **Art. 10**

### *Gestaltung*

- <sup>1</sup> Innerhalb eines Teilgebietes ist auf einen harmonischen architektonischen Gesamteindruck zu achten. Insbesondere sind die den Fussgängerbereich bestimmenden Elemente wie Abgrenzungen, Zugänge, Bodenbeläge, Ausstattung usw. nach einem Gesamtkonzept zu gestalten.
- <sup>2</sup> Für die Neubauten in den Teilgebieten 1, 5, 8, 9, 10 und 11 sind nur Flachdächer gestattet. Auf der Südseite (resp. Ostseite in den Teilgebieten 1 + 10) der Bauten ist das oberste Geschoss um 2,50 m von der Hauptfassade zurückzusetzen. Darunter liegende Geschosse dürfen ab 4. Obergeschoss ebenfalls zurückgesetzt werden. Die vorgelagerte Dachfläche sowie die Dachflächen über den Sockelbauten sind als Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden.



## **Art. 11**

### *Gebäudegliederung*

Neubauten sind gemäss den Richtlinien alle 9–15 m vertikal kubisch deutlich zu gliedern.

## **Art. 12**

### *Baumschutz*

- <sup>1</sup> Die im Baumschutzplan Nr. 392/03 vom 16. Mai 1980 eingetragenen Bäume sind geschützt.
- <sup>2</sup> Art. 78 Abs. 1 und 3 der Bauordnung der Stadt Bern sind zu beachten. Bei Neuüberbauungen ist das Fällen von Bäumen insoweit zu bewilligen, als Neubauten wegen des Schutzes solcher Bäume nicht gemäss Überbauungsplan und Richtplan erstellt werden können; die Bewilligung ist davon abhängig zu machen, dass im Umgebungsgestaltungsplan Ersatz gewährleistet wird.
- <sup>3</sup> Bei den im Baumschutzplan besonders bezeichneten Bäumen werden an die Prüfung, ob ein solcher Baum gefällt werden muss, erhöhte Anforderungen gestellt.

## **Art. 13**

### *Umgebungsgestaltungsplan*

- <sup>1</sup> Baugesuche dürfen nur aufgrund eines Umgebungsgestaltungsplanes bewilligt werden. Er enthält:
  - Anordnung und Ausbildung der Zufahrten sowie der Anlieferungsbe-  
reiche;
  - Anzahl, Anordnung und Ausgestaltung der Parkplätze;
  - Anordnung, Ausbildung und Ausstattung der öffentlichen Fusswege;
  - Anordnung der Spielflächen sowie der Grünanlagen (Flächennachweis  
gemäss Art. 40 ff. kant. Bauverordnung).
  - Abgrenzung und Ausbildung der Vorgärten und Gärten;
  - den genauen, vermessenen Standort der geschützten Bäume, die zu  
treffenden Schutzmassnahmen; eventuell zu fällende Bäume und  
Anpflanzung gemäss Art. 12.2.

- <sup>2</sup> Bei unterirdischen Bauten und Dachterrassen ist der Nachweis einer gesicherten Begrünung und Bepflanzung der Dächer, der Sockelbauten sowie der Dachterrassen anhand von Detailplänen zu erbringen.

## **Art. 14**

### *Verkehrerschliessung, Parkierung*

- <sup>1</sup> Für die Verkehrerschliessung ist der Überbauungsplan verbindlich. Nebst den darin bezeichneten Zufahrten sind keine zusätzlichen Anschlüsse an die Basiserschliessung gestattet. Die heutige Zufahrt zu den bestehenden Bauten ist gewährleistet. Die Zufahrt zum Teilgebiet 1 hat von der Laupenstrasse her zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Die geforderten Parkplätze sind unter den oberirdischen Bauten anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze, die, sofern die Umgebungsgestaltung dies zulässt, auch oberirdisch erstellt werden können. Für die Teilgebiete 1, 3, 5, 8, 9, 10 sind unterirdische Einstellhallen vorzusehen; im Teilgebiet 11 *kann* eine unterirdische Einstellhalle erstellt werden. Die Beteiligung an diesen Einstellhallen sowie die dazu benötigten Dienstbarkeiten sind vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch vertraglich zu regeln oder sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Es dürfen nur Parkierungsanlagen erstellt werden, die dem Bedarf des Überbauungsplangebietes dienen.

## **Art. 15**

### *Fussgängerstrasse*

Der westliche Teil der Schösslistrasse ist als Fussgängerstrasse auszubilden. Er ist für Notfallfahrzeuge, öffentliche Dienste und dergleichen befahrbar zu halten.

Der Anschluss privater Parkplätze ist nicht gestattet.

## **Art. 16**

### *Öffentliche Fusswege*

Für die im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Fusswege ist im Umgebungsgestaltungsplan der Zusammenhang des Fussweges mit den anstossenden Gartenanlagen nachzuweisen. Eine geringfügige Verschie-

bung der öffentlichen Fusswege kann im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

Die Fusswege sind so auszubilden, dass sie mit Invalidenfahrstühlen, Kinderwagen, Dreiradvelo usw. befahren werden können; bei Stufen und Treppen sind zusätzlich stufenfreie Zusatzverbindungen zu schaffen.

## **Art. 17**

### *Vorgärten und Gärten*

Vorgärten und Gärten sind gegenüber den öffentlichen Fusswegen, privaten Gemeinschaftsparzellen, Zufahrten, Anlieferungen und Parkplätzen durch geeignete Massnahmen wie Terrainabsätze, Einfriedungen und dgl. abzutrennen.

## **Art. 18**

### *Teilgebiete*

Als Erweiterung der für das gesamte Planungsgebiet geltenden Vorschriften werden im folgenden die spezifischen Regelungen für die einzelnen Teilgebiete aufgeführt. Die Abgrenzung der Teilgebiete ist im Überbauungsplan festgelegt.

#### <sup>1</sup> Bestimmungen zu Teilgebiet 1

Der Verbindungsbau zur Liegenschaft Laupenstrasse 49 darf im Mittel aller Fassaden gemessen den gewachsenen Boden um höchstens 1 m überragen.

#### <sup>2</sup> Bestimmungen zu den Teilgebieten 2, 4, 7

Die Gebäude Laupenstrasse 57, 55, 53, 49, 47, 45, 41, 33 sowie Schösslistrasse 5 sind zusammen mit den zugehörigen Gartenanlagen zu erhalten. Bei Veränderungen und Ausbauten im Innern der Gebäude darf die äussere Erscheinung nicht oder nicht wesentlich verändert werden. Die Gebäude Schösslistrasse 7 und Laupenstrasse 51 dürfen im bestehenden Ausmass unter Wahrung des ursprünglichen Charakters erneuert oder ersetzt werden. Fahrnisbauten gemäss Art. 49 kant. Baugesetz, die nicht für das dauernde Wohnen und Arbeiten dienen und die mit der Nutzung des Hauptgebäudes in Zusammenhang stehen, sind gestattet, haben sich aber dem Schutzzweck – der Erhaltung der Villen und deren Gärten – in besonderem Masse unterzuordnen.

<sup>3</sup> Bestimmungen zu Teilgebiet 3

Es gelten die Vorschriften der Bauklasse IV. Die zulässige Bruttogeschossfläche entspricht der Baubewilligung vom 15. März 1978. Ein seitlicher Grenzanbau für oberirdische Bauten ist nicht gestattet.

<sup>4</sup> Bestimmungen zu den Teilgebieten 1, 5, 8, 9, 10

Die zulässige oberirdische Geschossfläche beträgt für:

Teilgebiet Nr. 1 höchstens 1 800 m<sup>2</sup>

Teilgebiet Nr. 5 höchstens 9 880 m<sup>2</sup>

Teilgebiet Nr. 8 höchstens 12 932 m<sup>2</sup>

Teilgebiet Nr. 9 höchstens 3 995 m<sup>2</sup>

Teilgebiet Nr. 10 höchstens 3 789 m<sup>2</sup>

(inkl. Strassenüberbauung kl. Effingerstrasse)

<sup>5</sup> Bestimmungen zu Teilgebiet 11

Die zulässige oberirdische Geschossfläche für Teilgebiet 11 beträgt höchstens:

Parzelle Nr.:	103	=	620 m <sup>2</sup>
	102	=	458 m <sup>2</sup>
	100	=	460 m <sup>2</sup>
	99	=	512 m <sup>2</sup>
	96	=	474 m <sup>2</sup>
	95	=	470 m <sup>2</sup>
	94	=	704 m <sup>2</sup>
	93	=	466 m <sup>2</sup>
	92	=	466 m <sup>2</sup>
	82	=	492 m <sup>2</sup>
	81	=	364 m <sup>2</sup>
	80	=	360 m <sup>2</sup>
	79	=	1278 m <sup>2</sup>

Bei Zusammenlegungen oder bei gemeinsamen Überbauungen von Parzellen können die zulässigen Geschossflächen addiert werden.

<sup>6</sup> Bestimmungen zu Teilgebiet 6

Das Teilgebiet 6 wird eine öffentlich zugängliche Parkanlage. Es sind nur dem Zweck dieses Parkes entsprechende Gebäude erlaubt.

Bern, den 16. Mai 1980

Die Baudirektorin:  
Ruth Geiser-Im Obersteg

## **Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend Baukredit für die Gesamterneuerung des «Zytglogge»**

### **Das Wichtigste in Kürze**

Der «Zytglogge», erbaut 1218–20 als Tordurchgang der zweiten Westbefestigung, hat als zweitältestes aufgehendes Bauwerk der Stadt Bern im Laufe der Jahrhunderte eine unvergleichliche bauliche Entwicklung erlebt. Der Turm befindet sich heute in sehr schlechtem Zustand – eine Renovation der Anlage soll nicht länger aufgeschoben werden.

Das Turmäussere, welches im wesentlichen der Gestaltung von 1770/71 entspricht, soll einer umfassenden Erneuerung unterzogen werden. Das Turminnere, durch unzählige Um- und Einbauten der Vergangenheit in seiner Struktur stark verändert und teilweise entstellt, soll im Sinne einer Sichtbarmachung des mittelalterlichen Wehrturmes hergerichtet und dem Publikum zugänglich gemacht werden, wobei insbesondere auch das geniale Uhrwerk Kaspar Brunners aus dem Jahre 1530 attraktiver Anziehungspunkt werden dürfte.

Die Kosten für die Realisierung des Erneuerungsprojektes belaufen sich auf Fr. 2 552 850.—.

### **Ausgangslage**

Erste Bemühungen um die Realisierung der längst notwendigen Gesamtenovation des «Zytglogge» reichen in die Anfänge der sechziger Jahre zurück. 1969/70 konnte lediglich der Turm-Durchgang von den unschönen Plakatwänden befreit werden.

Das Postulat Reinhard vom 23. Januar 1969 wurde am 21. Januar 1971 vom Stadtrat einstimmig erheblich erklärt; es beauftragt u. a. den Gemeinderat zu

prüfen, ob die Gesamterneuerung des Turmes durchgeführt und das Uhrwerk und die Wärterräume zugänglich gemacht werden könnten.

Auf Grund eines Berichtes der Baudirektion vom 27. Mai 1971 über eine baldmöglichst durchzuführende Renovation des Turmes beschloss der Gemeinderat am 29. Juni 1971 die Ausarbeitung eines «Zytglogge»-Gesamterneuerungskonzeptes. Im März 1974 lag ein Konzeptentwurf vor. Infolge der prekären Finanzlage der Stadt musste die Weiterverfolgung des Geschäftes einstweilen zurückgestellt werden, obwohl der «Zytglogge» zusammen mit Kornhaus, Erlacherhof und Münsterplattform (Stützmauer Ost und Mattentreppe) in der Prioritätsordnung für die Restaurierung historisch wertvoller Bauwerke der Stadt in vorderster Priorität figuriert.

Am 29. Juni 1978 bewilligte der Stadtrat einen Projektierungskredit für die Ausarbeitung von Projekt und Kostenvoranschlag für die Gesamterneuerung des «Zytglogge».

Der Auftrag an das Planungsteam (U. Bellwald, Architekturhistoriker, Bern; Suter und Partner, Architekten SIA, Bern) beinhaltete im wesentlichen die Überprüfung und Realisierung der Empfehlungen aus dem Bericht des Hochbauamtes vom März 1974, nämlich:

- Architekturhistorische Analyse des Turmes und Wertung der verschiedenen Elemente
- Untersuchung des Bauzustandes des Turmes und seiner Bestandteile
- Studien für die Zugänglichmachung des Turminnern für das Publikum (Postulat Reinhard) und Erarbeitung eines entsprechenden Nutzungskonzeptes
- Gegenüberstellung und Wertung möglicher und wünschbarer Nutzungsalternativen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Minimierung neuer baulicher Eingriffe in die historische Substanz
- Erarbeitung eines darauf basierenden Projektes mit Kostenvoranschlag für eine Gesamterneuerung des «Zytglogge»

### **Baulicher Zustand**

Seit dem Stadtbrand von 1405 weist der Turm grosse, annähernd über die gesamte Höhe durchgehende Risse auf, die vor allem im 18. Jahrhundert weitreichende Sanierungsmassnahmen erforderten. Neben zweimaliger Neufundierung (1714 und 1770) wurde auf der Wehrplatte an der am meisten betroffenen Nordseite eine riesige Zugankerkonstruktion aus Holz und Eisen-

bändern eingebaut. Diese grundlegenden Schäden machten sich bereits im 19. Jahrhundert wieder bemerkbar, aber die Renovation von 1929/30 beschränkte sich grösstenteils auf «kosmetische» Eingriffe. Heute treten diese grundlegenden Bauschäden am Äusseren und im Innern klar zutage. Die Fassadenputze sind vollständig gerissen und platzen im Bereich der Risse in teilweise tellergrossen Schichten ab. Das Fresko von Surbek gerät dadurch in Gefahr, irreparable Schäden zu erleiden. Im Mauerwerk selbst verursacht das eindringende, mit Schmutz vermischte Regenwasser eine Zerstörung des Bindemittels im Mörtel und einen Zerfall der Sandsteinbrocken. Die durch die Risse markierten Bewegungen, vor allem in der Nordhälfte des Turmes, haben das statische und konstruktive System der Einbauten aussergewöhnlich stark angegriffen. Der Aufzugsschacht der Uhrgewichte, 1790 aus dünnen, einschaligen Backsteinmüerchen hochgezogen, ist derart weit von der Nordwand abgerückt, dass er nur noch von der Riegwand des im 19. Jahrhundert eingebauten Feuerwehmagazins gehalten wird. Der Einbau des erwähnten Schlauchmagazins hat den weitgehenden Verlust der aus Tannenholz gehauenen Balken gebracht. Die angeschnittenen Balken ruhen teils in den Riegwänden des Magazins, teils im Aufzugsschacht auf. Die Magazinwände sind folglich von unten bis oben durchgehende, im wesentlichen eigenständige Konstruktionen, die nebenher noch die zum Teil zerstörten Bodenbalken tragen und den Aufzugsschacht stützen.

Der aus Eiche gefertigte Rest des burgundischen Dachstuhls auf der Wehrplatte ist hervorragend erhalten, wird aber durch die Ausschnitte und Verbäuerungen aus der Zeit zwischen 16. und 19. Jahrhundert in seiner Wirkung stark beeinträchtigt. Der Dachstuhl von 1530 ist, mit Ausnahme einiger entfernter Konstruktionselemente, die das zusammenhängende Erfassen des zugrunde liegenden Systems erschweren, ebenfalls gut erhalten. Anders verhält es sich mit der aus wiederverwendeten Balken gefertigten Aufschieblingskonstruktion des 18. Jahrhunderts, die nur mit Eisenklammern an den älteren Dachstuhl befestigt worden ist. Hier sind Senkungen festzustellen. Teilweise sind Hölzer vom Holzbock befallen oder ausgefault.

Die Elemente der Aussengliederung sind durchwegs in schlechtem Zustand. Die lediglich mit Eisenhaken befestigten Sandsteinplatten (nur 6 cm dick) und Gesimse von 1770/71 sind derart zerfallen (vor allem noch gefördert durch den Ölfarbanstrich von 1930), dass hier die latente Gefahr besteht, dass sich Fasadenteile ablösen und herunterfallen. Befriedigend ist der Erhaltungszustand des spätgotischen Kranzgesimses und des Figurenerkers.

Das Uhr- und Spielwerk ist dank der regelmässig durchgeführten Unterhaltsarbeiten in befriedigendem Zustand. Nachteilig wirken sich hier vor allem die ungenügenden inneren Verschlüsse aus, was dauernd zu Schäden durch eindringende Tauben führt. Die Hochwächterstube von 1630/40 ist in ihren Umrissen samt Kaminhut und Feuerstelle erhalten, jedoch durch den Umbau in einen Luftschutz-Überwachungsraum entstellt worden.

## Grundlage für ein Erneuerungskonzept

Der «Zytglogge», erbaut 1218–20 als Haupttor der zweiten Westbefestigung der Stadt, ist in seiner heutigen Erscheinung das Ergebnis einer langwährenden baulichen Entwicklung, wobei jede der vielen, heute noch unterscheidbaren Bauphasen am und im Turm Spuren hinterlassen hat. Es ist jedoch aussergewöhnlich, dass sich der heutige Zustand trotz sich mannigfach verschleifenden Umbauten klar und eindeutig aus verschiedenen Elementen zusammensetzt:

- Das Äussere des Turmes ist eindeutig vom spätbarocken Umbau vor 1770/71 geprägt, der dem Gebäude mit einer «Architekturdekoration» räumliche und platzbildende Eigenschaften verliehen und ihn unverrückbar in seine Umgebung eingebettet hat. Die älteren Elemente sind entweder nicht mehr spürbar (Mauerkern) oder geschickt überspielt und ihres stilistischen Eigenwerts beraubt (Kranzgesims). Zeugnisse früherer Bauphasen bleiben vor allem der Treppenturm und die Zifferblätter der astronomischen Uhr.
- Der Tordurchgang stellt in seiner heutigen Wirkung ein völlig vernachlässigtes Element dar. Vom architektonischen Gehäuse her eindeutig Zeuge des Wehrturms und seiner ersten Umgestaltung im 14. Jahrhundert, ist der Durchlass mit den Längmassen, heute der letzte Beleg für die Bedeutung des «Zytglogge» als Zentrum der bernischen Welt und als Monument der Stadtbaugeschichte.
- In der Uhrkammer manifestieren sich unübersehbar die Genialität und das Können des Uhrmachers Kaspar Brunner, dessen Schlag- und Spielwerk Ausgangspunkt für den Turmumbau von 1530 waren.
- In ihrem heutigen verstümmelten Zustand belegen die Geschosse zwischen Uhrkammer und Wehrplatte, dass sich hier, mit Ausnahme der nur kurze Zeit währenden Gefängnisnutzung (Mitte 14. Jahrhundert bis 1405), nur als Treppenpodeste dienende Zwischenböden befunden haben. Diese sind seit dem 18. Jahrhundert dauernd durch Herausnehmen und Umändern von einzelnen Balken den jeweiligen Anforderungen angepasst worden. Hauptwert in diesen Zwischengeschossen kommt den umfassenden Mauern zu, welche mit ihren (teilweise vermauerten) Öffnungen und andern Spuren von Umbauten den einzigen sichtbaren Hinweis auf die mittelalterliche Entstehung des Turms darstellen.
- Die Wehrplatte, das ehemalige Hauptgeschoss des Turms, bewahrt mit dem zugemauerten Zinnenkranz ebenfalls noch mittelalterliche Elemente aus der Zeit des Wehrturms. Mit der eichenen Stützkonstruktion des ursprünglichen burgundischen Walmdachs weist die Wehrplatte den einzigen, dafür aber um so grossartigeren Überrest des spätgotischen Ausbaus von 1467–82 im Innern auf. Mehrere Elemente legen, wenn auch in teil-



weise entstelltem Zustand, Zeugnis von den seit dem 16. Jahrhundert hier eingebauten Stuben für Hochwächter und Stadttrompeter ab.

- Der Dachstuhl über dem Kranzgesims ist ein in seiner durchdachten, vielseitigen Konstruktion überwältigendes Beispiel der Zimmermannskunst des 16. Jahrhunderts.

Zusammenfassend ergibt sich demnach für die Überreste der einzelnen Bauphasen folgendes, dem Restaurierungskonzept als Grundlage dienendes Wertungssystem:

- Den mittelalterlichen Bauphasen des «Zytglogge», dem zweitältesten, noch aufrecht stehenden Bauwerk der Stadt, kommt eine aussergewöhnliche Bedeutung zu. Die spätgotischen und barocken Bauphasen haben fast nirgends mehr sichtbaren mittelalterlichen Baubestand hinterlassen. Da dem Laien fragmentarisch erhaltene Bauteile archäologischen Zuschnitts (Bahnhofunterführung) schwerer verständlich sind als aufgehend, zusammenhängend erfassbare Bauwerke, soll der Zustand des «Zytglogge» als Wehrturm unbedingt in grosszügigem Rahmen wieder sichtbar gemacht werden; dabei soll nicht mehr Bestehendes nicht rekonstruiert werden. Dieses Ziel ist nur zwischen Uhrkammer und Dachstuhl zu erreichen, wo die Mauern mit ihrer Stärke, ihren sichtbaren oder sichtbar zu machenden Öffnungen Zeugnis von der Zeit der im Aufbau begriffenen, um ihre Existenz kämpfenden Stadt ablegen können. Bauliche Veränderungen in den Mauerstrukturen und Schäden am Mauerwerk sollen sichtbar und begreifbare Indizien für die wechselvolle Geschichte des Turms und der Stadt sein. Der durch die verwirrenden Einbauten kaum mehr als Geschoss erkennbaren Wehrplatte muss ihre Bedeutung als ursprüngliches Hauptgeschoss zurückgegeben werden, indem durch Freilegen des Zinnenkranzes und der Mauerkrone die lapidare Monumentalität des Bauwerks in Erscheinung tritt.

Einzige Zeugnisse des spätgotischen Ausbaus von 1467–82, die reaktiviert werden können, sind der Treppenturm und die Basiskonstruktion des Walmdachs. Am Treppenturm sind alle Übermalungen zu entfernen, und er sollte im Gefüge seiner Quaderkonstruktion gezeigt werden. Besondere Sorgfalt ist auf die Konservierung der mit originaler Oberflächenbearbeitung erhaltenen Werkstücke im Innern zu verwenden. Das auf die Wehrplatte abgestellte Rahmensystem des burgundischen Walmdachs mit seinen «Stützmännchen» ist das letzte, vollständig aus Eiche gefertigte Belegstück dieser spezifischen Zimmermannskunst im Stadttinnern. In seinem heutigen Zustand, mit Ausschnitten und Einbauten, ist sein Konstruktionsystem nicht mehr erfassbar und nachvollziehbar, zudem ist die Abgrenzung zum gegenüberliegenden, neuen Dachstuhl kaum mehr ablesbar.

Das Uhrwerk Kaspar Brunners ist auch heute noch der Anziehungs- und Höhepunkt des «Zytglogge». Während der Ablauf am Äusseren

und in der Uhrstube logisch nachvollziehbar ist, bleibt die geniale Kraftübertragung des Schlaghammerzugs bis zur Laterne, wie auch das System der antreibenden Gewichtszüge, dem Besucher verborgen. Hier ist unbedingt eine der Bedeutung dieses ältesten, noch voll funktionierenden mechanischen Uhrwerks der Schweiz gerecht werdende Lösung zu finden. Für den in die gleiche Zeitspanne gehörenden Dachstuhl gelten dieselben Argumente wie für den Überrest des älteren Walmdachs.

- Die Bedeutung des Turms im bernischen Welt- und Geschichtsverständnis kann nur noch im Tordurchgang sichtbar gemacht werden. Hier gilt es, die Ausmalung von 1607-10 zu dokumentieren und mit den alten Massen und anderen ähnlichen Elementen auf die zentrale Bedeutung des Turms hinzuweisen.
- Von den sich auf die Wehrplatte beschränkenden, ehemaligen Nutzungen über der Uhrstube sind verschiedene Elemente der seit dem Umbau von 1530 eingebauten Stuben erhalten. Hier ist zwischen der Priorität geniesenden Erhaltung und Sichtbarmachung des Zinnenkranzes und des burgundischen Dachstuhls einerseits und den Überbleibseln der Stuben andererseits zu entscheiden.
- Der Gesamtrenovation von 1770/71 gehört die vollständige äussere Erscheinung des Turmes an. Hier ist eine genaue Rekonstruktion des spätbarocken Zustandes unter Ersetzung aller nachteiligen Veränderungen von 1929/30 anzustreben.
- Wertvollster Teil der Renovation von 1929/30 ist das Fresko von Viktor Surbek, das in seinem heutigen, etwas verblassten Zustand zu konservieren ist. Die Renovationseingriffe sollten sich auf die durch Risse verursachten Schäden beschränken.

### **Nutzungskonzept**

Der «Zytglogge» steht heute, mit Ausnahme eines kleinen Archivraumes der burgerlichen Bibliothek, leer. Er ist der Öffentlichkeit nur in sehr beschränktem Mass zugänglich. Einer «Zugänglichmachung» im Sinne des Postulates Reinhard sind Grenzen gesetzt:

Eine Nutzung als irgendein «Ort der Begegnung» stehen die kleinen Innenabmessungen des Turmes und Bedenken gegenüber einer Beheizung des Turmes entgegen.

Die Zugänglichmachung des Turmes im Sinne einer «Ausstellung seiner selbst» oder eines «Geschichtlichen Bilderbuches» stellt eine Nutzung dar, welche der Bedeutung des Turmes gerecht wird. Aber auch eine solche «Öffnung» ist limitiert, da die Uhrkammer nur etwa 30-40 Personen fasst und der äussere Treppenturm ein Engpass darstellt.

Verschiedene Studien bezüglich Ausmerzungen dieser Engpässe zeigen, dass eine Verbesserung nur um den Preis nicht erwünschter oder nicht verantwortbarer Eingriffe in die mittelalterliche Bausubstanz erzielt werden könnte. Es bleibt einzig der Weg, die Engpässe durch organisatorische Massnahmen, d. h. durch ein geeignetes Betriebskonzept, zu überwinden.

Ein solches Betriebskonzept könnte zum Beispiel sein:

Der «Zytglogge» erhält für die Zeit der allgemeinen Zugänglichkeit eine Aufsicht, den «Turmwart». Durch ihn oder durch ein Ladengeschäft in der Nachbarschaft werden pro Stunde höchstens 40 «Eintrittsberechtigungen» an Interessierte abgegeben. Der «Turmwart» führt die Gruppe Besucher kurz nach dem Stundenschlag an der geschlossenen Uhrkammer vorbei zur freien Besichtigung des Turminnern, insbesondere der Wehrplatte und des Dachstuhls. Kurz vor dem nächsten Stundenschlag besammelt er die Besucher in der Uhrkammer, wo er ihnen auch weitere Erläuterungen geben kann. Nach dem Stundenschlag geht die Besuchergruppe geschlossen wieder ins Freie. Mit diesem Vorschlag würden

- der äussere Treppenturm jeweils nur im «Einbahnverkehr» begangen und
- die Uhrkammer nur unter Aufsicht besucht.

### **Erneuerungskonzept**

Alle Überlegungen zu Konzepten haben sich zweifellos einerseits am städtebaulichen und historischen Wert des «Zytglogge», andererseits aber auch an seiner Bedeutung im Bewusstsein der Öffentlichkeit – der Berner, wie auch der Touristen – zu orientieren.

Der «Zytglogge» ist eines der ältesten Baudenkmäler der Stadt. An ihm lässt sich Stadtgeschichte ablesen und sichtbar machen.

Er ist aber auch – von einer grossen Periode praktischer fortifikatorischer Bedeutung abgesehen – seit jeher «Monument» und «Symbol». Er ist räumlicher Abschluss der Markt- und der Kramgasse und weithin sichtbarer Orientierungspunkt in der Kreuzung des Hauptgassenzuges mit der Querachse Theater- und Kornhausplatz.

Nicht besonderer Erwähnung bedarf der Umstand, dass der «Zytglogge» eine der Hauptattraktionen für Touristen (und Berner) zwischen Bärengraben und Bahnhof darstellt.

Das Erneuerungskonzept umfasst im einzelnen:

### *Fassade, Dach*

Bautechnische Sanierung und Renovierung des Turmäußeren in seiner heutigen Erscheinung, die im wesentlichen auf die barocke Umgestaltung von 1770/71 zurückgeht. Nicht ganz gelungene Veränderungen aus der Renovation von 1930 – mit Ausnahme des Wandbildes von V. Surbek – sollen rückgängig gemacht werden.

### *Turminneres*

Die Geschichte des Turmes – insbesondere sein Alter – ist an der spätbarocken Fassade schwer ablesbar. Ganz anders im Turminnern:

Bereits wenige Jahrzehnte nach seiner Erbauung hat der Turm seine ursprüngliche Funktion als Wehrturm verloren. Sein Innenraum wurde, jeweiligen Bedürfnissen entsprechend, mit verschiedenen Nutzungen belegt und diesen das Innere jeweils angepasst. Zwischen der heutigen Nutzung des «Zytglogge» und seiner Bedeutung als Stadtmonument besteht kein Zusammenhang mehr. Zudem ist, mit Ausnahme der Turmwärterkammer, keiner der früheren Nutzungszustände heute intakt erhalten.

Es ist daher in erster Linie die ursprüngliche Bedeutung des Turmes sichtbar zu machen: Der mittelalterliche Wehrturm mit dreiseitiger massiver Mauer- schale und der ursprünglichen Öffnung nach Osten, die allerdings bereits nach kurzer Zeit vermauert worden war.

Dieser Leitidee folgend ist vorgesehen, das Turminnere vom Putz zu befreien und nebst noch heute vorhandenen Öffnungen auch ältere, heute vermauerte Öffnungen, sichtbar zu machen. Vor allem das Freilegen der Ausgänge auf die ehemalige Wehrmauer und das Freilegen der Schießscharten auf der Mauerinnenseite werden es erlauben, die erste Funktion des «Zytglogge» – Wehrturm und Stadttor der zweiten Stadtbefestigung – erkennbar zu machen. Die Wehrplatte, als Umgang auf den starken Mauern, soll wieder klar ablesbar werden. Ferner sollen schrittweise die bestehenden, teilweise stark verunklärten Einbauten der jüngeren Zeit (Schlauchmagazin usw.) entfernt werden. Die erst dadurch möglichen Aufschlüsse am Bauwerk selber bestimmen das Mass der Erhaltung von bestehenden historischen Bauteilen bzw. ihren allfälligen Ersatz, sowie die definitive Gestaltung allfällig erforderlicher moderner Einbauten zusammen mit der Denkmalpflege. In diesem Sinne stellt der Schnittplan die äusserste Lösungsmöglichkeit (das vollständige Ausker- nen des Turmes und den Ersatz der bestehenden Bauteile durch eine moderne Erschliessungsanlage als Stahlkonstruktion) dar, welche auch der kosten- mässigen Erfassung der Einbauten diene.

Die bei früheren Einbauten teilweise entfernten Elemente des Dachstuhles sollen in handwerklicher Tradition ergänzt werden.

Der vorgebaute Treppenturm und die Uhrkammer sollen in ihrem heutigen Zustand renoviert werden.

### *Erdgeschoss*

Im wesentlichen wird der Durchgang im Erdgeschoss nur renoviert werden. Bei dieser Gelegenheit sollen immerhin einige Verbesserungen diesen Durchgang attraktiver und vermehrt zum «Treffpunkt» werden lassen:

- Ergänzung des Steinplattenbelages
- Ersatz der Telefonkabinen durch einen «Informationskasten» für kulturelle Programme der Unterstadt (mit 2 Telefonnischen)
- Schmuck der Tonnenansätze durch Reproduktionen der ehemals dort vorhandenen Bilder zur Stadtgeschichte (Gotthard Ringgli 1610).
- Gestaltung der Nordseite des Durchganges mit Urmassen und weiteren Informationen zur Stadtbaugeschichte und zur Geschichte des «Zytglogge» als «Nabel» der bernischen Welt.

Weitere in die Gestaltung des Durchganges einzubeziehende historische Elemente, wie Fallgitterschlitz und Torwärernische, werden voraussichtlich bei der Renovation gefunden werden.

### **Kosten**

Die Kosten für die Realisierung des Erneuerungsprojektes belaufen sich gemäss detailliertem Kostenvoranschlag (Kostenstand März 1979) auf Fr. 2 552 850.—, welche sich nach einstelligem Baukostenplan wie folgt aufteilen:

BKP Pos.		Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	443 000.—
2	Gebäude	1 441 500.—
5	Baunebenkosten	40 000.—
6	Restaurationsarbeiten	264 000.—
7	Reserve (15%)	330 000.—
9	Ausstattung	34 350.—
	Total	<u>2 552 850.—</u>

Zugunsten der Gesamterneuerung des «Zytglogge» sind folgende Beiträge zu erwarten:

	Fr.
Kanton	100 000.—
SEVA-Genossenschaft	100 000.—
Total	<u>200 000.—</u>

Auf Grund eines Mitberichtes der kantonalen Denkmalpflege wird dem Regierungsrat ein Betrag von Fr. 100 000.— beantragt. Die Auszahlung erfolgt je nach Disponibilität entweder im Jahre 1980 oder verteilt sich auf die Jahre 1980/1981.

Obwohl der «Zytglogge» als «Baudenkmal von nationaler Bedeutung» eingestuft ist, leistet der Bund keinen Beitrag. Auf Grund der «Weisung über die Förderung der Denkmalpflege (Dringlichkeitsordnung)» vom 1. Mai 1978, nach welcher Monumente im Besitze finanzstarker Gemeinden – Bern ist als solche eingestuft – nicht mehr subventionsberechtigt sind, ist ein Bundesbeitrag an das Bauvorhaben ausgeschlossen.

### **Bau- und Finanzplan 1979–1982**

In der Bau- und Finanzplanung 1979–1982 sind für das Vorhaben Franken 3 000 000.— vorgemerkt (1980: 400 000.—; 1981: 1 400 000.—; 1982: 1 200 000.—).

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

### **Beschlussesentwurf**

1. Das Projekt für die Gesamterneuerung des «Zytglogge» wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen und die den Charakter des Konzeptes nicht verändern.
2. Für die Durchführung der Gesamterneuerung wird ein Kredit von Franken 2 552 850.— zulasten der Vermögensrechnung, Konto 8.00. . . , bewilligt. Die zu erwartenden Beitragsleistungen sind als zusätzliche Abschreibungen des Kredites zu verwenden.

**3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und ermächtigt, die erforderlichen Geldmittel zu beschaffen, wenn nötig auf dem Anleihensweg.**

**Bern, den 19. Juni 1980**

**Im Namen des Stadtrates**

**Der Präsident:  
Dr. N. Ludi**

**Die Stadtschreiberin:  
E.M. Schaad**

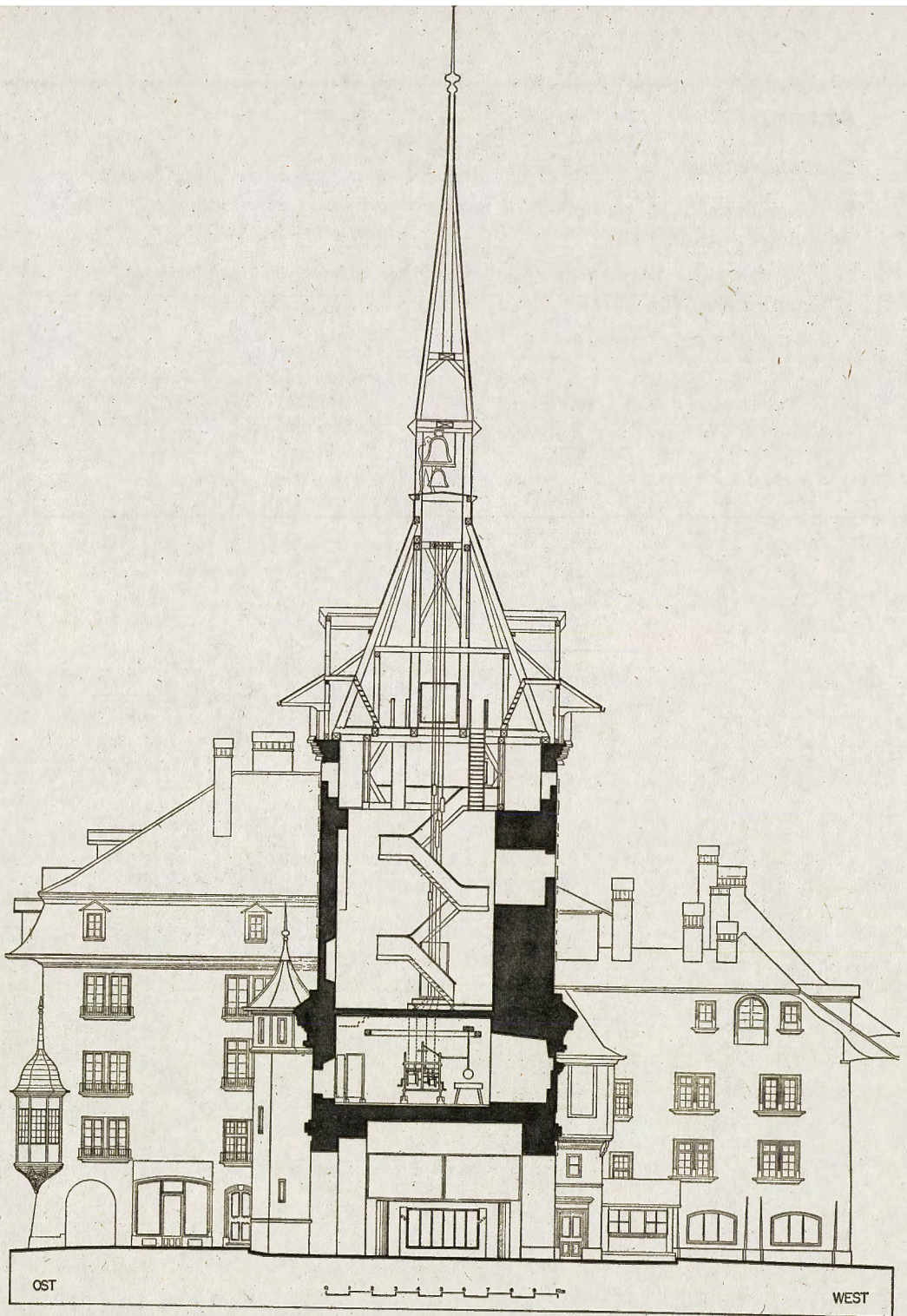
## **Anhang**

### *Quellennachweis:*

Für detaillierte Angaben bezüglich Baugeschichte und kunsthistorische Bedeutung des «Zytglogge» sei auf folgende Quellen hingewiesen:

- Prof. Dr. Paul Hofer: «Kunstdenkmäler der Schweiz», Band I, «Die vier Haupttore», Seite 107 ff.
- Hochbauamt der Stadt Bern / Planungsteam:  
«Sanierungsprojekt Zytglogge Bern; Analysen, Konzepte, Kosten»  
April 1979 (Der Bericht kann auf dem Hochbauamt der Stadt Bern,  
Zieglerstrasse 62, eingesehen werden)





OST

WEST

# **Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend Baukredit für den Raum- und Einrichtungsbedarf der Höheren Mädchenschule Marzili**

## **Das Wichtigste in Kürze**

Der Grossrat des Kantons Bern hat im Frühjahr 1978 aufgrund des Lehrerbildungsgesetzes von 1966 beschlossen, die Ausbildung der Lehrer im Kanton Bern von bisher 4 Jahren auf 5 Jahre zu verlängern.

Diese Reform der Primarlehrerausbildung hat für das Lehrerinnenseminar Marzili unter anderem die früheren beträchtlichen Unterschiede zwischen der Ausbildung der Lehrerinnen (mehr Kunstfächer, Mädchenhandarbeiten) und derjenigen der Lehrer (mehr Mathematik und Naturwissenschaften) aufgehoben: Es gibt nur noch einen einzigen Lehrplan mit den gleichen Fächern und den gleichen Stundenzahlen für Mädchen und Knaben. Das bringt für die Lehrerinnenseminare eine ganz erhebliche Aufstockung im Bereich der naturwissenschaftlichen Fächer. Um diese Ausweitung des naturwissenschaftlichen Unterrichts überhaupt bewältigen, um auch das notwendige Angebot an naturwissenschaftlichem Unterricht für die Fortbildungsschule erweitern und einen gewissen Nachholbedarf an Raumbeschaffung für weitere Fächer decken zu können, müssen ein Erweiterungsbau erstellt und gewisse Bereiche im bestehenden Hauptgebäude baulich angepasst werden.

Die Gesamtkosten für dieses Vorhaben werden mit Fr. 4 500 000.— veranschlagt, an welche der Kanton ungefähr Fr. 3 100 000.— zu leisten hat.

## **Das Projekt**

Das Projekt wurde von den Architekten Schwaar und Partner, Bern, erarbeitet.

## *Der Neubau*

Das bestehende Hauptgebäude der Höheren Mädchenschule Marzili liegt, in eine reiche Grünanlage eingebettet, längs zu der als Fussweg gestalteten verlängerten Brückenstrasse. Die Unterrichtsräume des dreigeschossigen, einbündigen Gebäudes sind gegen Südosten in einen grossen Pausenhof orientiert. Bei der Projektierung stellte sich die Aufgabe, die neuen Fachräume betrieblich möglichst günstig dem Altbau anzufügen, unter Schonung der städtebaulich reizvollen und heiklen Situation.

Parallel zum Altbau wird mit einem Abstand von knapp 4 m zu diesem der Neubau plaziert, dessen Haupträume gegen die verlängerte Brückenstrasse und das reiche Grün des Marzilimooses orientiert sind. Der Bau ist, wie der Altbau, einbündig und dreigeschossig. Er ist in den beiden Obergeschossen nur mit einem schmalen, im Erdgeschoss mit einem breiteren Verbindungselement mit dem Altbau verbunden. Der Neubau fügt sich schonend an die Fassade des Altbaues. Der Baukörper des Neubaues ist kompakt, mit flacher Fassadengliederung gestaltet.

Die Fachräume sind von einem Korridor aus erschlossen. Dieser wird im Erdgeschoss über zwei flachgeneigte kurze Rampen und in den Obergeschossen über den schmalen Verbindungsbau erreicht. Da das Altgebäude bereits zwei Treppenhäuser hat, erübrigt sich schulbetrieblich die Erstellung einer weitem Treppe; eine Brandfluchttreppe muss indes aus Sicherheitsgründen erstellt werden; sie kann den Fachlehrern zur Vertikalzirkulation innerhalb der Fachbetriebe dienen. Wie im Raumprogramm ersichtlich, sind die 3 Hauptabteilungen der Naturwissenschaft – Physik, Chemie, Biologie – je auf separatem Geschoss vorgesehen.

Die in den Fachgeschossen nicht beanspruchte Nutzfläche wird im 1. Obergeschoss durch die Medienwerkstatt, im Erdgeschoss durch das Fotolabor und die Musikübungsräume belegt. Die Medienwerkstatt liegt damit auf dem Geschoss des Lehrerzimmers im Altbau; sie dient den Lehrern zur Herstellung von Unterrichtsmaterial (Vervielfältigungen, Tonbändern, Folien etc.) als Aufbewahrungsort von Bild- und Tonträgern aller Art und zugehörigen Apparaten etc., sowie, in speziellen Fällen, als Arbeitsraum für Schülerinnen unter Anleitung von Lehrern. Das Fotolabor dient für Unterricht in kleinen Gruppen (visuelle Erziehung, Geographie u. a.) und steht für Freizeitarbeit den Schülerinnen zur Verfügung. Die Räume für instrumentales Üben sind nötig, weil der Musikunterricht im Seminar obligatorisch ist. Er wird allerdings extern erteilt; den Schülerinnen muss aber die Möglichkeit geboten werden, auch im Seminar zu üben. Im obersten Geschoss, der Biologieabteilung zugeordnet, ist ein Raum für Tierhaltung vorgesehen. Die Kleintiere sind dort vor allzu grossem Betrieb geschützt und werden bei Bedarf, d. h. temporär, ins Unterrichtszimmer gebracht. Daneben können sie von einzelnen Schülern beobachtet und gepflegt werden.

Die Grundfläche des Neubaus wird auf allen Geschossen in der Nutzzone mittels zweier Tragwände in 3 Raumabschnitte unterteilt. Die entstehenden Räume von je 87 m<sup>2</sup> und je 54 m<sup>2</sup> Fläche werden teils als Unterrichts/Praktikumsräume, Theorie- und Sammlungs/Vorbereitungsräume eingerichtet, teils mittels nicht tragender Wände in Gruppen kleinerer Räume unterteilt. Gegen den Korridor sind die Nutzräume durch Einbauten (Schränke, Chemiekapellen, Leitungsschächte, Entlüftungsschächte, Korpusse mit Spültrögen) abgetrennt. Das ganze Gebäude ist allseitig thermisch gemäss den SIA-Empfehlungen isoliert. Dies ergibt, zusammen mit den dreifach verglasten Holz-Metall-Isolierfenstern, einen überdurchschnittlichen Dämmwert.

### *Die Umbauten*

Die hauptsächlichsten Umbauten sind im Erdgeschoss des Altbaus notwendig. Im Zentrum der Anlage besteht bereits die Bibliothek. Sie wird von beiden Zugangs- und Treppenhausbereichen über die Erdgeschosshalle erreicht. Sie soll erweitert werden und genügend Arbeitsplätze für Einzel- und Gruppenarbeit bieten; darüber hinaus werden Arbeitsplätze mit Ton- und Bildträgern bereitgestellt. Die Erweiterung erfolgt Richtung Neubau, in die erdgeschossige Zone zwischen Alt- und Neubau. Neben der Arbeitsbibliothek sind Bücherlager und Didaktikbibliothek plaziert. Diese dienen als Klassenlektüre-Ablage, zur Aufbewahrung älterer wertvoller Ausgaben sowie zur Ausleihe von Didaktik-Lehrbüchern durch den Didaktiklehrer. Der anschliessende Mehrzweckraum enthält 54 Plätze, er kann somit als Grossgruppenraum benutzt werden, der bis anhin der Schule fehlt. Ein Teil davon ist als Sprachlabor eingerichtet: an der Schule werden insgesamt 170 Jahreslektionen Fremdsprachenunterricht erteilt. Der Raum dient im übrigen der Didaktik/Medienkunde. Der quer zum Altbau angebaute Hauswirtschaftstrakt soll ebenfalls umgestaltet werden. Die Hauswirtschaft benötigt nurmehr Küche und Theorie/Essraum; der übrige Raum wird frei für den Werkunterricht.

Im bestehenden aufzuhebenden Biologie-Bereich im 1. Obergeschoss wird neu der Geographie-Unterrichtsraum mit Sammlung und Vorbereitung eingerichtet.

Um die Anlage auch für Invalide zugänglich zu machen, wird im Altbau, neben dem Treppenhaus südwest, ein Invalidenlift installiert. Dies bedingt einen teilweisen Umbau der WC-Anlagen. Im 1. und 2. Obergeschoss wird zudem je 1 Invaliden-WC eingerichtet. Vom Lift aus sind selbstverständlich auch die Geschosse des Neubaus leicht erreichbar.

Mit der Erstellung des Neubaus und der Durchführung der Umbauten soll die Gelegenheit wahrgenommen werden, das bestehende Hauptgebäude samt Anbau im Norden durch Nachisolierung der obersten und untersten Decke wärmetechnisch zu verbessern. Das Flachdach ist schadhaf und muss ohnehin ebenfalls saniert werden. Bei der Hauswirtschaft wird zudem die Küche erneuert sowie der Theorieraum, der durch den Einbau des Werkens tangiert wird.

## Die Kosten

Die gesamten Anlagekosten, gemäss detailliertem Kostenvoranschlag des Architekten, betragen Fr. 4 500 000.—, die sich wie folgt gliedern:

	Fr.	Fr.
0 Grundstück		13 000.—
1 Vorbereitungsarbeiten		327 900.—
2 Gebäude		
– Neubau	1 570 000.—	
– Umbauten	442 300.—	
– Sanierung	246 750.—	2 259 050.—
3 Betriebseinrichtungen		742 300.—
4 Umgebung		68 900.—
5 Baunebenkosten		155 600.—
6 Ersatzleistung baulicher Zivilschutz		37 200.—
9 Ausstattung		896 050.—
Total Anlagekosten		<u>4 500 000.—</u>

Die durch das Bauvorhaben entstehenden Folgekosten, enthaltend Energie- und Wasserverbrauch, Abwartkosten, baulicher Unterhalt sowie Kosten für Verbrauchsmaterial und Unterhalt der Mobilien, werden auf jährlich ca. Fr. 55 000.— geschätzt.

## Subventionen

Der Kanton hat für das Vorhaben Beiträge von insgesamt etwa 79% der subventionsberechtigten Kosten in Aussicht gestellt; dies sind etwa 69% der gesamten Anlagekosten. Zugesichert werden die Beiträge durch den Grossen Rat nach erfolgter Gemeindeabstimmung.

## **Kapitalbudget**

Im Kapitalbudget der Stadt Bern für das Jahr 1980 figuriert das Vorhaben mit Fr. 400 000.—, als Gesamtaufwand sind Fr. 2 750 000.— vorgesehen.

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

### *Beschlussesentwurf*

1. Das Projekt der Architekten Schwaar + Partner für den Neubau und die Umbauten in der Höheren Mädchenschule Marzili wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen und die den Gesamtcharakter der Anlage nicht verändern.
2. Für die Ausführung des Projektes wird ein Kredit von Fr. 4 500 000.— zulasten der Vermögensrechnung, Konto 8.01, bewilligt. Die zu erwartenden Beitragsleistungen des Kantons sind als zusätzliche Abschreibungen des Kredites zu verwenden.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und ermächtigt, die erforderlichen Geldmittel zu beschaffen, wenn nötig auf dem Anleihensweg.

Bern, den 26. Juni 1980

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident:  
Dr. N. Ludi

Die Stadtschreiberin:  
E. M. Schaad

## Anhang

### 1. Die Geschichte der Höheren Mädchenschule Marzili

Die Höhere Mädchenschule Marzili hat ihren Ursprung in der 1836 auf private Initiative entstandenen «Einwohnermädchenschule». Die Initianten rekrutierten sich zur Hauptsache aus den Kreisen der anfangs der dreissiger Jahre stark gewordenen Liberalen. Die Schule enthielt eine Elementarabteilung und 4 Sekundarklassen; sie hatte ihren Sitz im Gebäude Ecke Kornhausplatz/Metzgergasse. Bereits 1841 wurde die Schule um eine Fortbildungsabteilung ergänzt, deren Zweck die Allgemeinbildung sowie, auf Wunsch des Kantons, die Ausbildung von Lehrerinnen war. Die Schule erfuhr noch manche Ausgestaltung und Erweiterung; so z. B. wurde ihr 1876 eine Handelsschule – Vorläuferin der späteren THB und heutigen WMB – angegliedert. Schliesslich war es möglich, dass ein Mädchen im Kindergartenalter in die Schule eintrat und sie nach einem guten Dutzend Jahren mit dem Sekundarlehrerinnenpatent verliess.

1880 bedeutete eine wichtige Zäsur in der Geschichte der Schule. Bisher war sie eine Art gemischtwirtschaftliches Unternehmen gewesen, getragen wie zur Zeit der Gründung von einem Verein, aber zugleich von der Stadt. Im Zuge einer Neuordnung der gesetzlichen Grundlagen ging die Schule 1880 ganz an die Stadt über.

Sie führte nun keine Elementarschule mehr, und die Oberabteilung trat die Ausbildung von Sekundarlehrerinnen an die Universität ab. Hingegen wurde der Schule eine Musterschule angegliedert. 1913 erhielt die Handelsschule eine eigene Leitung und den Namen «Töchterhandelsschule». Bis zum Ende des ersten Weltkrieges war die Sekundarabteilung stark angewachsen und bereits in 7 Schulhäusern verteilt; die Oberabteilung benutzte nach wie vor das 1873 an der Bundesgasse erstellte Hauptgebäude. 1922 erfolgte die Aufspaltung der Schule in eine Sekundarschule und Höhere Mädchenschule. Auf dieses Jahr fällt die Einweihung der Sekundarschule Laubegg; die Sekundarschule Monbijou war schon 9 Jahre früher erstellt worden.

1926 war das Jahr der grossen Raumrochaden für die städtischen Mädchenschulen: Das Hauptgebäude an der Bundesgasse wurde an die Kantonalbank verkauft und musste daher von der Höheren Mädchenschule geräumt werden. Sie zog in das Schulhaus Monbijou, aus welchem ihrerseits die Handelsschule aussiedelte und in das Gebäude des Gymnasiums am Waisenhausplatz zog. Das Gymnasium hatte im Kirchenfeld einen Neubau erhalten und konnte deshalb das Gebäude am Waisenhausplatz verlassen.

1928 wurde der Oberabteilung im Monbijou ein Kindergärtnerinnenseminar angegliedert; diese jüngste Unterabteilung wurde wegen Raumknappheit im Monbijou in eine Vulkanisieranstalt an der Mühlemattstrasse verlegt. Damit hatte die Höhere Mädchenschule, die sogenannte Oberabteilung der städtischen Mädchenschulen, wenn auch noch mit viel kleinerem Klassenbestand als später ihre heutige Struktur erhalten: ein Lehrerinnenseminar, eine Fortbildungsabteilung (mit 1- und 2-Jahr-Kursen) und ein Kindergärtnerinnenseminar. Dass die Oberabteilung unter Raumnot litt, zeigt die externe Ansiedlung des Kindergärtnerinnenseminars. Eine Verbesserung war nötig.

Schon im Jahre 1926 wurden Vorschläge für den Umzug in ein neu zu erstellendes Gebäude im Marzillimoos gemacht. 10 Jahre später, im Jahre der 100-Jahr-Feier der Mädchenschule, bereiteten die Behörden einen Architekturwettbewerb für eine Neuanlage im Marzillimoos vor, der 1939/40 durchgeführt wurde. Er wurde von Architekt Walter Schwaar gewonnen.

Zur Ausführung gelangte das Vorhaben indes erst nach dem zweiten Weltkrieg, in der zweiten Hälfte der vierziger, anfangs fünfziger Jahre. Die Schule umfasste danach ein zweireihiges Lehrerinnenseminar mit 8 Klassen, ein Kindergärtnerinnenseminar mit 2 Klassen und eine Fortbildungsschule mit 4 Klassen, also total 14 Klassen. Gleichzeitig sind die Räume für 4 Übungsklassen (Primarschule 1. bis 4. Klasse) sowie eine Turnhalle samt Nebenräumen und eine Abwartwohnung gebaut worden. Dazu kam, als Pavillon in altem Baumbestand etwas abseits, das Kindergärtnerinnenseminar, bestehend aus 2 Übungskindergärten und einer Raumgruppe (Unterrichtsraum, Werkraum, Büro für die Leiterin) für die Seminaristinnen.

Eine Erweiterung der Anlage erfolgte bereits 1964, als das Seminar auf eine 3. Reihe erweitert worden war und auch die Fortbildungsschule vergrössert werden musste.

Wie bereits im ersten Teil erwähnt, hat der Grossrat im Februar 1978 beschlossen, die Ausbildungszeit für Primarlehrer von bisher 4 Jahren auf 5 Jahre heraufzusetzen, und zwar mit Wirkung ab Frühjahr 1978. Die Konsequenzen dieses Beschlusses hat die Schuldirektion der Stadt Bern dem Gemeinderat am 17. Mai 1978 dargelegt. Es sind dies, nebst pädagogischen und organisatorischen, Konsequenzen baulicher Art, indem die Schulanlage erweitert und z. T. umgebaut werden muss.

Der Gemeinderat hat am 26. Mai 1978 die Baudirektion beauftragt, ein entsprechendes Projekt ausarbeiten zu lassen. Nach Studien des Hochbauamtes hat der Gemeinderat am 29. November 1978 einen Kredit von Fr. 15 000.— bewilligt, um die Auswirkungen verschiedener möglicher architektonischer und städtebaulicher Verhaltensweisen in bezug auf den



schlechten Baugrund und die Statik des bestehenden Hauptgebäudes untersuchen zu lassen. In Anbetracht der heiklen Bauaufgabe – die bestehende reichdurchgrünte Anlage stellt ein beispielhaftes architektonisches und städtebauliches Ganzes dar – hat die Baudirektion die Problematik der Erweiterungsbauten mit der Kommission zur Begutachtung ästhetischer Fragen an Ort und Stelle diskutiert. Auf deren Empfehlung sollten zwei Alternativlösungen weitergeprüft werden, nämlich ein eingeschossiger und ein dreigeschossiger Anbau. Zur Vorprojektierung dieser Konzepte hat sodann der Gemeinderat am 30. Mai 1979 den bereits bewilligten Kredit von Fr. 15 000.— um Fr. 35 000.— aufgestockt. Aufgrund der vom Architekturbüro Schwaar + Partner ausgearbeiteten Vorprojekte, auf Empfehlung von Baudirektion und Schuldirektion, hat sodann der Gemeinderat am 5. September 1979 dem Stadtrat beantragt, es sei zur Projektierung eines dreigeschossigen Neubaus und diverser Umbauten im Altbau ein Kredit von Fr. 120 000.— zu bewilligen. Dieser Kredit versteht sich inklusive die beiden vorgängig vom Gemeinderat bewilligten Kredite von total Fr. 50 000.—. Der Stadtrat hat am 18. Oktober 1979 den Kredit bewilligt; im Mai 1980 lagen Projekt und Kostenvoranschlag vor.

## **2. Bedürfnis**

### *Nachholbedarf*

Seit Jahren ist das Angebot an Fachräumen im Marzili ungenügend. Wegen der bevorstehenden Reform sind aber entsprechende Bauanliegen zurückgestellt worden, um den durch die Reform zu erwartenden Bedarf gleichzeitig erfassen zu können.

### *Die Entwicklung in der Fortbildungsabteilung*

Die Abteilung ist vermehrt eine Vorbereitungsschule für Berufe des Gesundheitswesens geworden. Die Ausbildung hat sich in Richtung Naturwissenschaft verschoben. Zudem hat sowohl die Anzahl der Klassen wie die Zahl der Schüler pro Klasse zugenommen.

### *Methoden des Unterrichts*

Die Methoden des Unterrichts haben sich verändert. Auf allen Stufen möchte man heute die Schüler vermehrt selbständig und praktisch arbeiten lassen. Die Lehrerdemonstration in den naturwissenschaftlichen Fächern und Geographie sollte zurücktreten zugunsten von Schülerarbeiten und Experimenten. Auch in andern Fächern sollen vermehrt projektbezogene Arbeiten, z. T. in Gruppen, durchgeführt werden.

Wie anfangs erwähnt, wird der Raumbedarf jedoch entscheidend bestimmt durch die im Frühjahr 1978 in Kraft getretene

### *Reform und Verlängerung der Primarlehrerausbildung*

Diese Reform hat unter anderem die früheren beträchtlichen Unterschiede zwischen der Ausbildung der Lehrerinnen und derjenigen der Lehrer aufgehoben: Es gibt nur noch einen einzigen Lehrplan mit den gleichen Fächern und den gleichen Stundenzahlen für Mädchen und Knaben. Das bringt für das Lehrerinnenseminar Marzili eine ganz erhebliche Aufstockung im Bereich der naturwissenschaftlichen Fächer.

Die Seminarreform bedeutet für die Höhere Mädchenschule Marzili im einzelnen:

1. Abbau von 2 auf 3 Reihen (d.h. Rückgang von 12 auf 10 Klassen am Seminar); es werden also inskünftig nicht mehr, sondern weniger Lehrerinnen ausgebildet als bisher.
2. Trotz des Abbaus auf 2 Reihen bedingt der neue Lehrplan eine Vermehrung der Lektionen:

	bisher (3reihig, 4jährig)	neu (2reihig, 5jährig)
Physik	3 Jahresstunden	12-15 Jahresstunden
Chemie	4½ Jahresstunden	8-12 Jahresstunden

Dazu sollte vermehrt praktisch gearbeitet werden. In den bestehenden Räumen lässt sich dies nicht bewerkstelligen.

3. Im Bereich Werken/Handarbeiten ist ebenfalls eine Erweiterung nötig. Nach dem neuen Ausbildungskonzept soll sich das Fach «Handarbeiten/Werken» nicht mehr auf das rein textile Handarbeiten beschränken.
4. Die Erweiterung der Ausbildung im Bereich der Naturwissenschaften und im Werken wird inskünftig die Mädchen besser, d. h. wie die Knaben, auf eine spätere Lehrtätigkeit an der Oberstufe vorbereiten. Dazu gehört aber auch eine vertiefte methodische Ausbildung in Französisch, u. a. Einführung in die Arbeit mit dem Sprachlabor.

Mit der in der Botschaft dargelegten baulichen Erweiterung und Umgestaltung der Höheren Mädchenschule Marzili, verbunden mit einer zweckmässigen Einrichtung, sollen der Schule Räume und didaktische Mittel bereitgestellt werden, um folgende Ziele zu erreichen:

- vielseitigere, bessere Ausbildung der angehenden Lehrerinnen, wodurch sie die Grundlagen für den Unterricht auch an den Oberstufen erhalten und somit den Lehrern gleichgestellt werden

- Befriedigung lange zurückgestellter Bedürfnisse in der Fortbildungsabteilung und damit auch bessere Vorbereitung auf die Berufe im Gesundheitswesen
- Möglichkeit, im Marzili die Koedukation einzuführen, d. h. auch Knaben zu unterrichten.

### 3. Raumprogramm und Raumverteilung

Das der Projektierung für den Neubau und die Umbauten im bestehenden Hauptgebäude zugrunde gelegte Raumprogramm sowie die Raumverteilung präsentieren sich wie folgt:

#### *Erdgeschoss*

Neubau:	Physik:	
	Unterrichts-/Praktikumsraum	87 m <sup>2</sup>
	Sammlung	54 m <sup>2</sup>
	Werkstatt	15 m <sup>2</sup>
	Fotolabor	21 m <sup>2</sup>
	4 Musik-Übungsräume	total 42 m <sup>2</sup>
Umbauten:	Mehrzweckraum/Sprachlabor	100 m <sup>2</sup>
	Didaktikbibliothek/Bücherlager	56 m <sup>2</sup>
	Arbeitsbibliothek	192 m <sup>2</sup>
	Werkstatt Werken	63 m <sup>2</sup>
	Material/Maschinenraum dazu	32 m <sup>2</sup>
	Hauswirtschaftsküche	65 m <sup>2</sup>
	Ess-/Theorieraum	50 m <sup>2</sup>
Materialraum Abwart	11 m <sup>2</sup>	

#### *1. Obergeschoss*

Neubau:	Chemie:	
	Unterrichts-/Praktikumsraum	87 m <sup>2</sup>
	Theorie	54 m <sup>2</sup>
	Sammlung	36 m <sup>2</sup>
	Medien-Werkstätte	63 m <sup>2</sup>
Umbau:	Geographie:	
	Unterricht	91 m <sup>2</sup>
	Sammlung	40 m <sup>2</sup>
	WC-Anlagen	

## 2. Obergeschoss

Neubau:	Biologie:	
	2 Unterrichts-/Praktikumsräume	total 173 m <sup>2</sup>
	Sammlung	54 m <sup>2</sup>
	Tierhaltung	24 m <sup>2</sup>

Umbau: WC-Anlagen

Ergänzend seien die Räume im bestehenden Hauptbau und Fortbildungspavillon aufgeführt, welche nicht umgebaut werden:

### *Erdgeschoss Hauptbau*

Lehrmittelausgabe		21 m <sup>2</sup>
Singsaal		255 m <sup>2</sup>
WC-Anlagen		

### *1. Obergeschoss Hauptbau*

5 Kl. Lehrerinnenseminar	à 37 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>
2 Kl. Kindergärtnerinnen- seminar	à 37 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
Ausweich- und Gruppenraum		37 m <sup>2</sup>
Lehrerzimmer		60 m <sup>2</sup>
Direktion		38 m <sup>2</sup>
Sekretariat		18 m <sup>2</sup>

### *2. Obergeschoss*

5 Kl. Lehrerinnenseminar	à 57 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>
2 Handarbeitszimmer	à 60 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Singzimmer		60 m <sup>2</sup>
Zeichnungsraum		71 m <sup>2</sup>
Abstellraum dazu		16 m <sup>2</sup>

### *Erdgeschoss Fortbildungspavillon*

2 Klassen à 55 m <sup>2</sup>		110 m <sup>2</sup>
Lehrerzimmer		45 m <sup>2</sup>
Erfrischungsraum		90 m <sup>2</sup>
Office		27 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss Fortbildungspavillon**

**4 Klassen à 55 m<sup>2</sup>**

**220 m<sup>2</sup>**

**Singzimmer**

**86 m<sup>2</sup>**

**Zeichnungszimmer**

**87 m<sup>2</sup>**

**1 Büro Leiter Fortbildungsabteilung**

**14 m<sup>2</sup>**

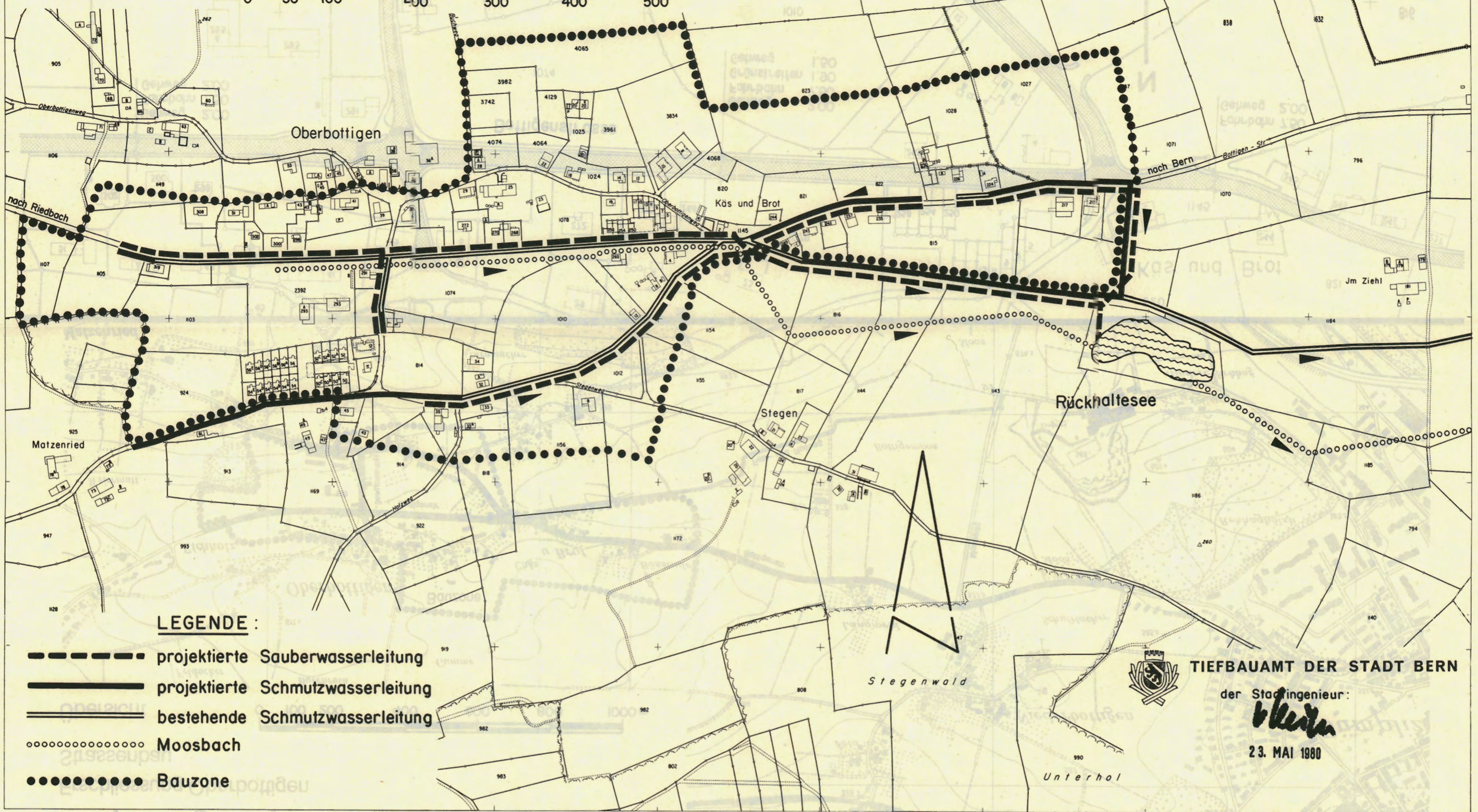
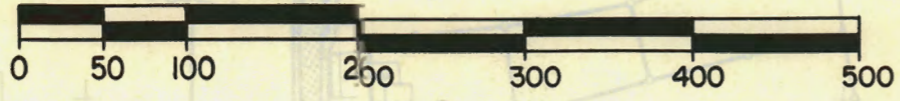
**1 Lehrerarbeitsraum**

**14 m<sup>2</sup>**

# Ortsplanung Bümpliz-West I

Erschliessung Oberbottigen  
Abwasseranlagen

## Übersicht

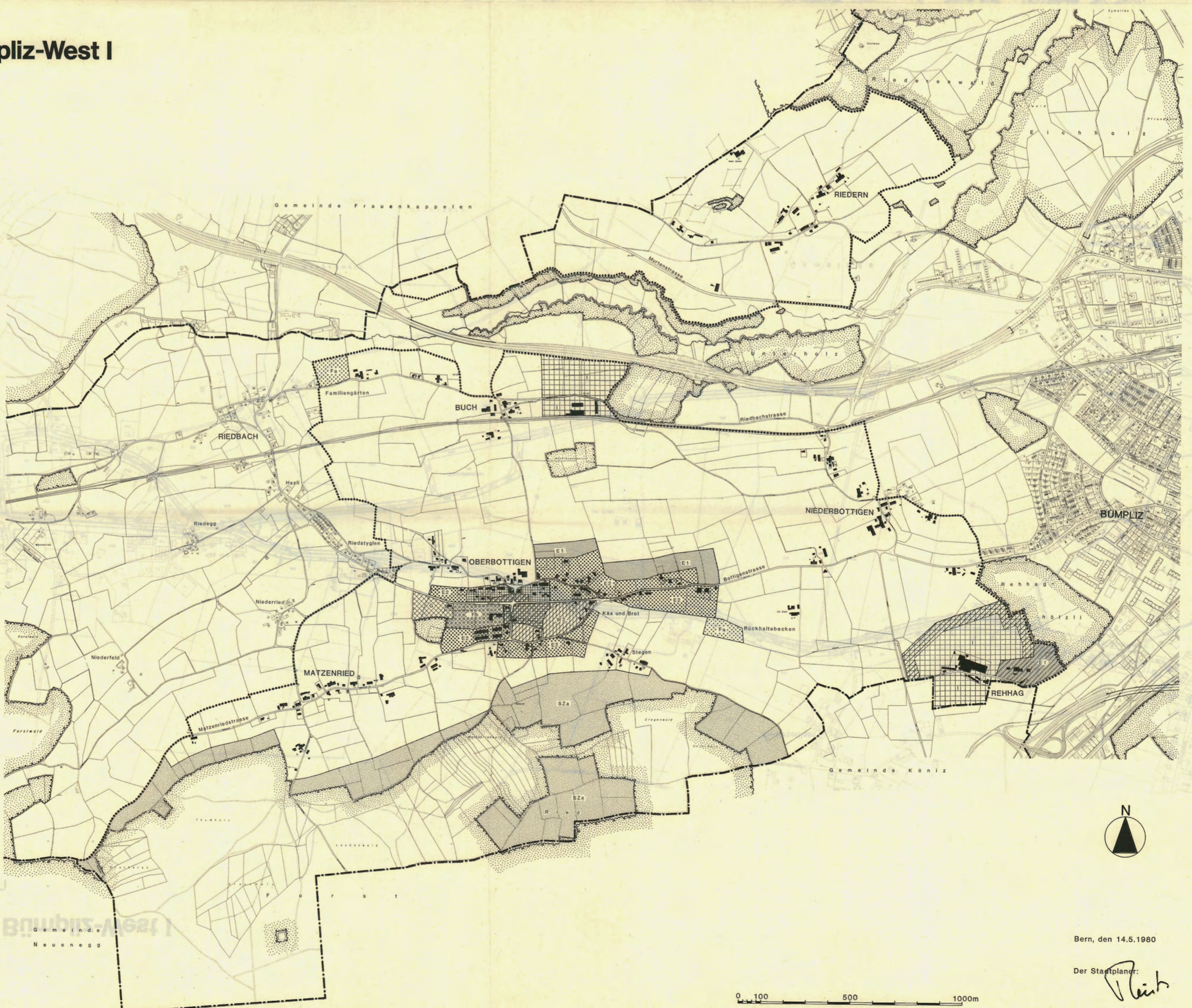


# Ortsplanung Bümpliz-West I

## Zonenplan

### Planlegende



- E1 Wohnzone 1-gesch.
- E2 Wohnzone 2-gesch.
- W2 Wohnzone 2-gesch.
- K Kernzone 2-gesch.
- G Gewerbezone
- I Industriezone
- Fa Freifläche a
- Fb Freifläche b
- S Sonderzone
- ÜG Übriges Gemeindegebiet
- SZa Schutzzone a
- Wald
- Gemeindegrenze Bern
- ..... Grenze des Zonenplans



# BAUMSCHUTZPLAN VILLETTE

Bäume geschützt gemäss Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Vilette

Dieser Baumschutzplan gehört zum Überbauungsplan Nr. 1139/3 mit Sonderbauvorschriften Vilette vom 16. 5. 1980

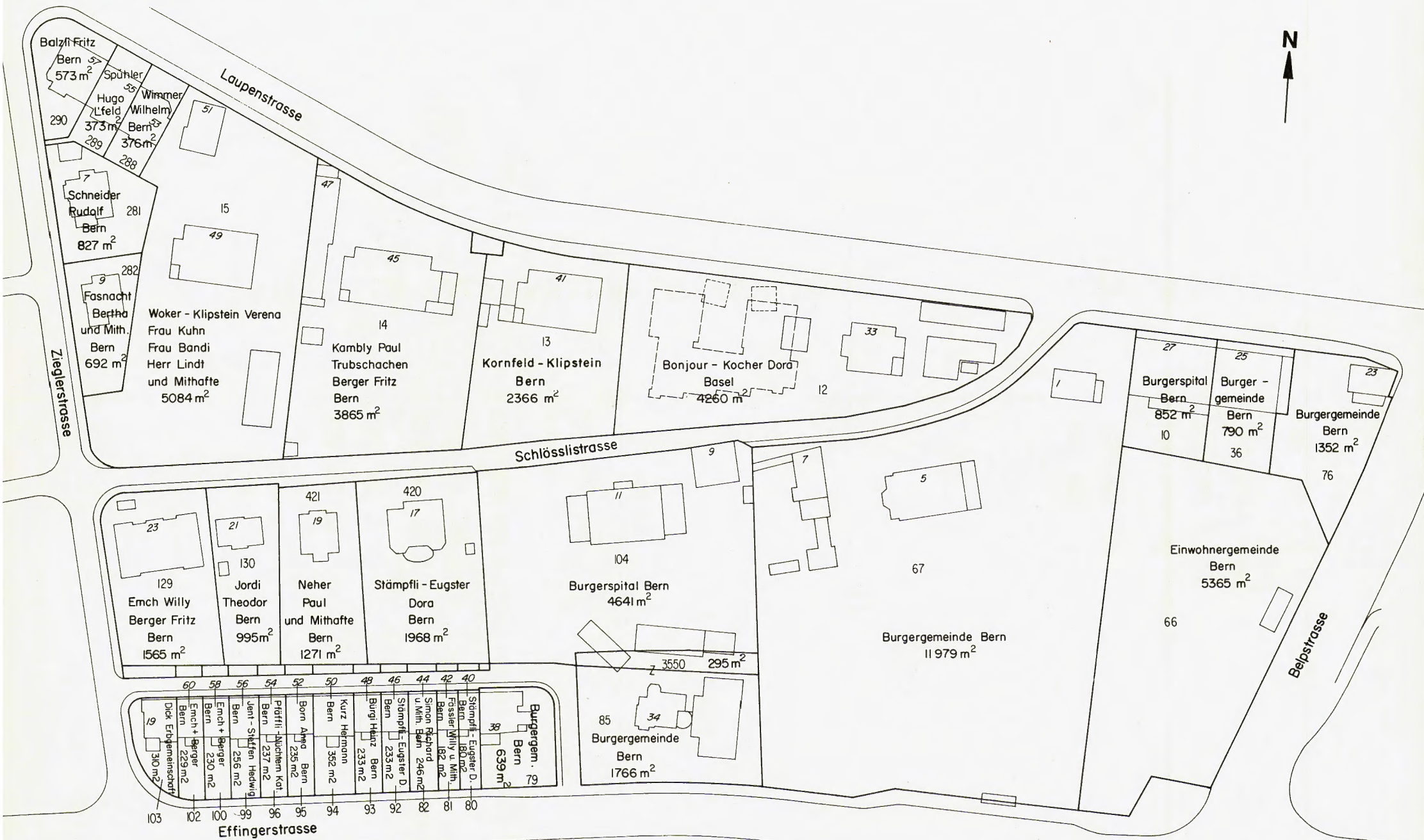
-  Art. 12/2 SBV
-  Art. 12/3 SBV



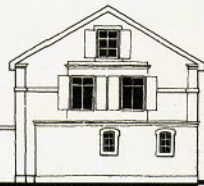
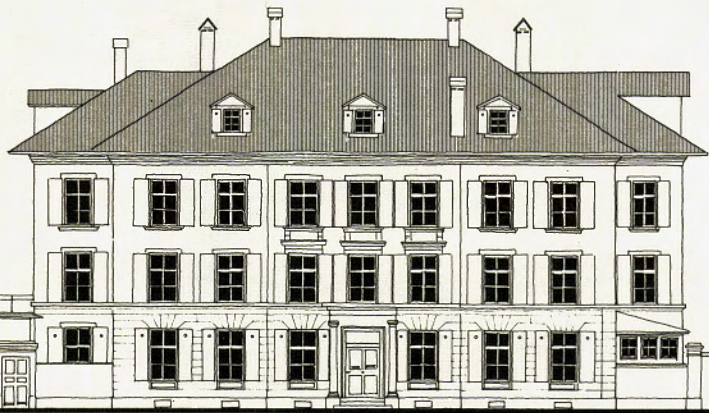
Bern, den 16. 5. 1980

Der Stadtgärtner:  
*Jo. Rühl*

# GRUNDEIGENTÜMERPLAN VILLETTE



Bern, den 16. 5. 1980



VILLETTE, VILLA LAUPENSTRASSE 45

LAUPENSTRASSE 49

Bern, den 16. 5. 1980

0 1 2 3 4 5 10m

Gemeinde Bern

Plan Nr. 1139/3

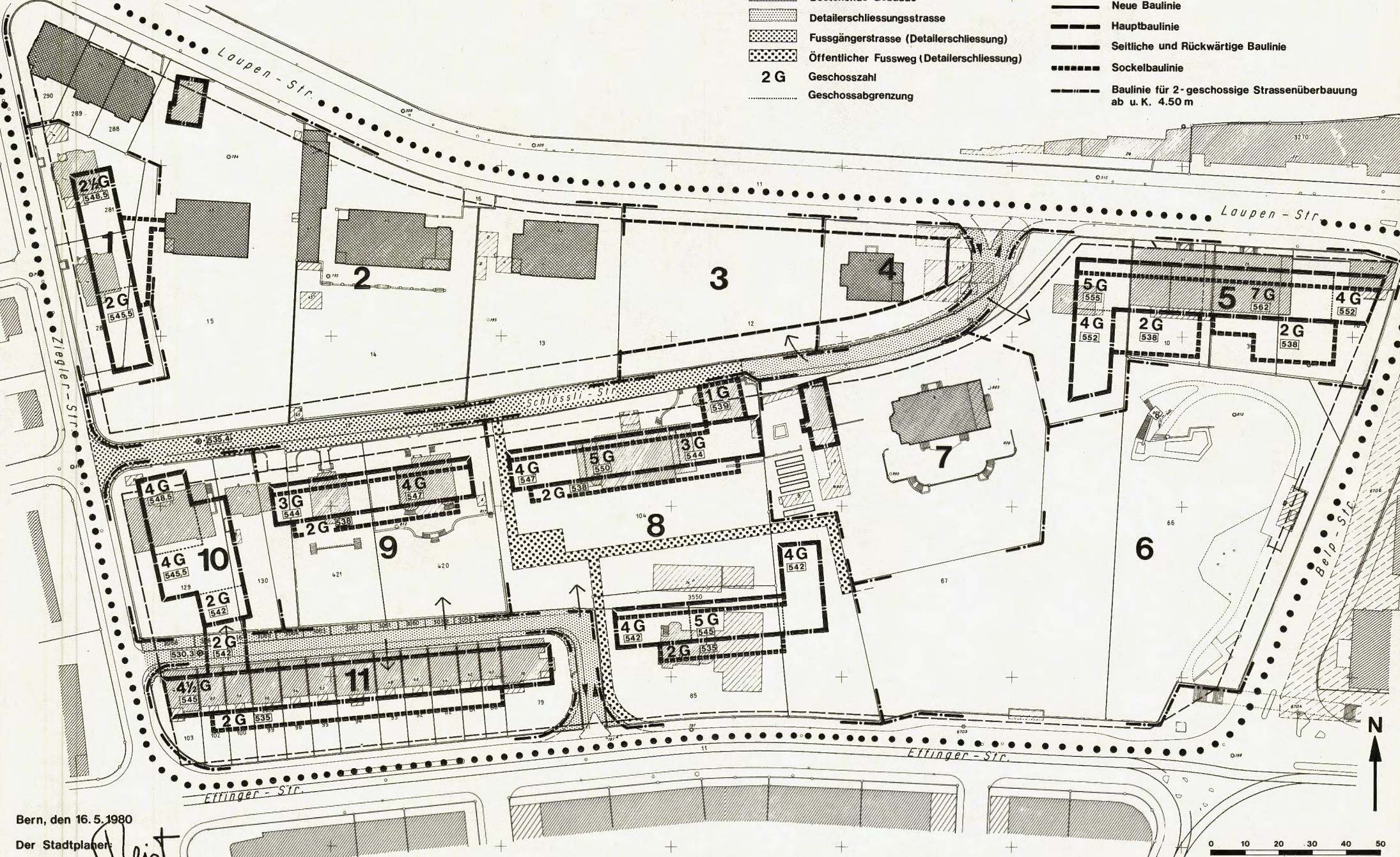
ÜBERBAUUNGSPLAN VILLETTE

Mit Abänderung des Bauklassenplanes von 1955 und des Nutzungszonenplanes von 1976

Zu diesem Überbauungsplan gehören die Sonderbauvorschriften vom 16. 5. 1980 sowie der Baumschutzplan Nr. 379/03 vom 16. 5. 1980

LEGENDE

- Abgrenzung Überbauungsplangebiet
- Abgrenzung Teilgebiete
- 9 Nummerierung Teilgebiete
- ▨ Zu erhaltende Gebäude
- ▩ Bestehende Gebäude
- ▧ Detailerschliessungsstrasse
- ▦ Fussgängerstrasse (Detailerschliessung)
- ▤ Öffentlicher Fussweg (Detailerschliessung)
- 2 G Geschosszahl
- ..... Geschossabgrenzung
- 544 Höhenkote
- Zufahrt Autoeinstellhalle
- Von der Kant. Baudirektion genehmigte Baulinie
- - - Von der Kant. Baudirektion genehmigte, heute aufzuhebende Baulinie
- Neue Baulinie
- Hauptbaulinie
- Seitliche und rückwärtige Baulinie
- ..... Sockelbaulinie
- Baulinie für 2-geschossige Strassenüberbauung ab u. K. 4.50 m

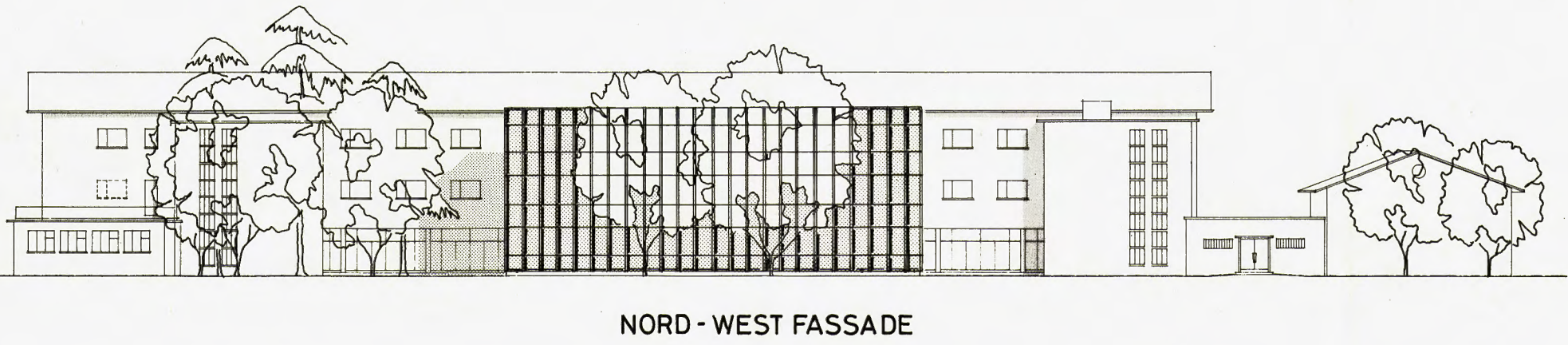
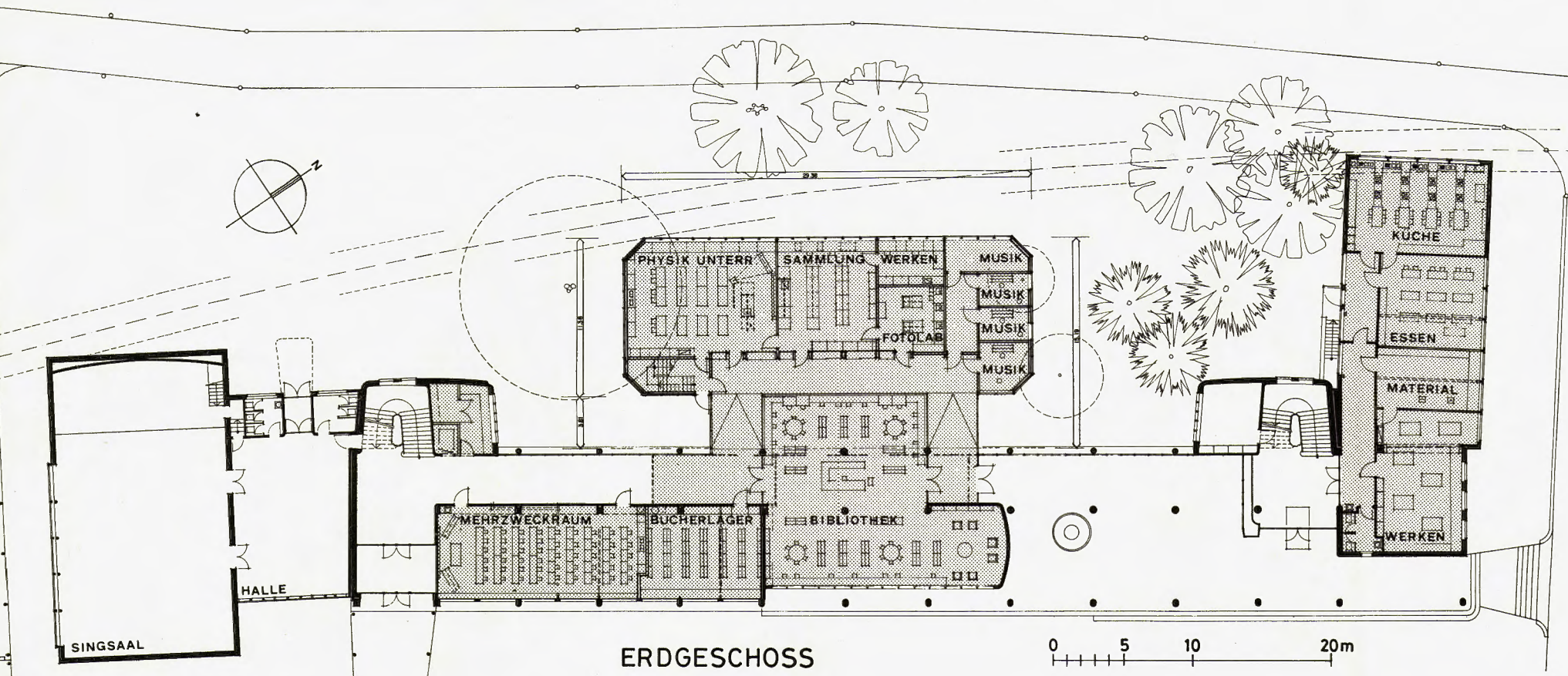
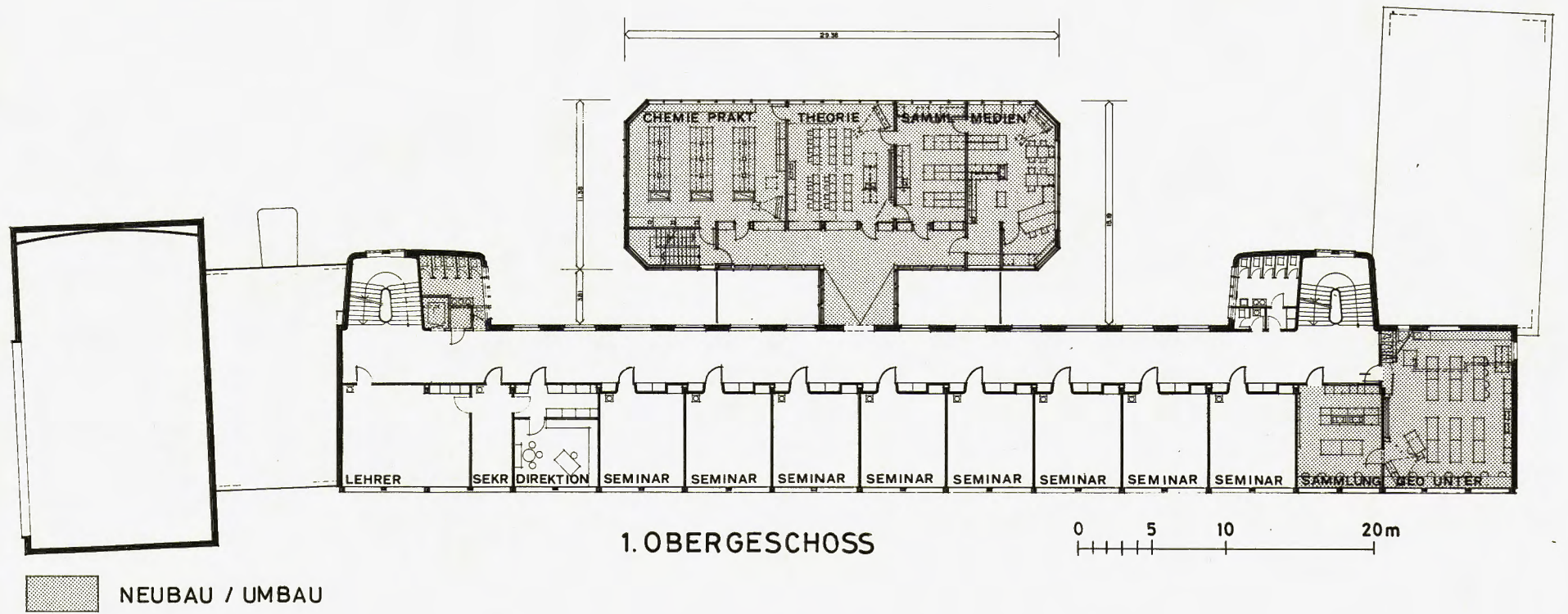
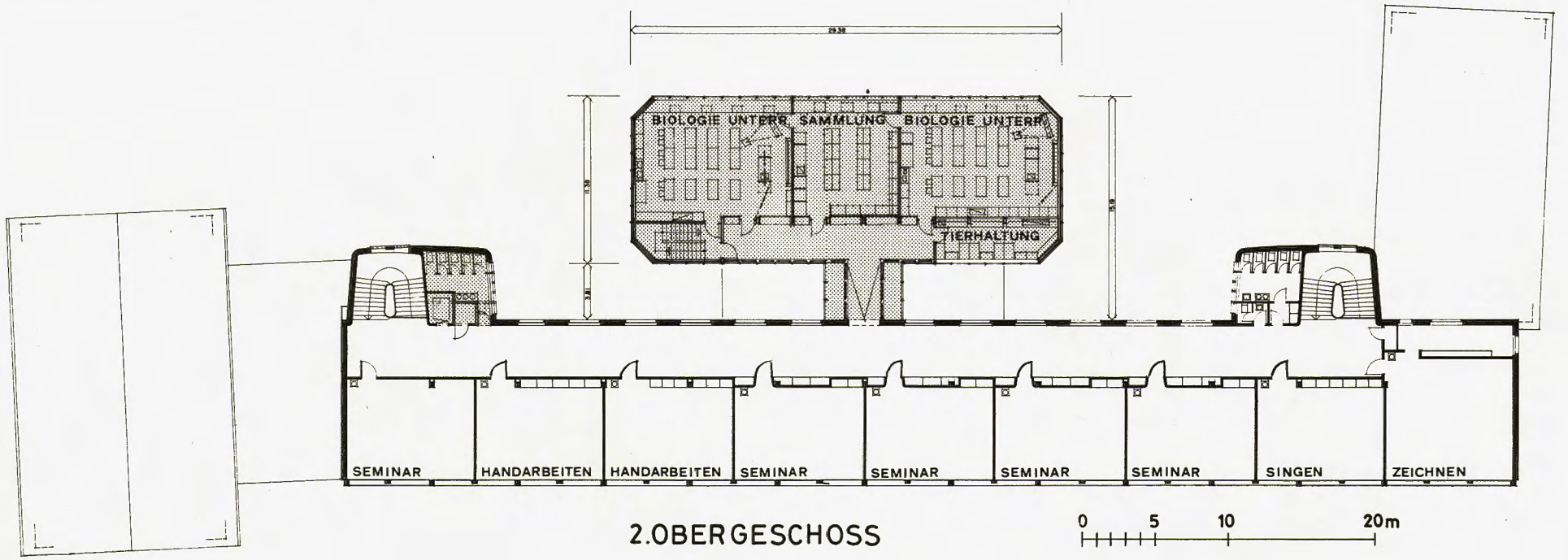


Bern, den 16. 5. 1980

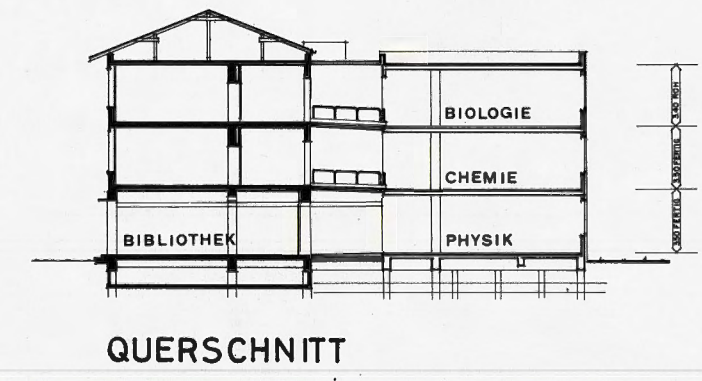
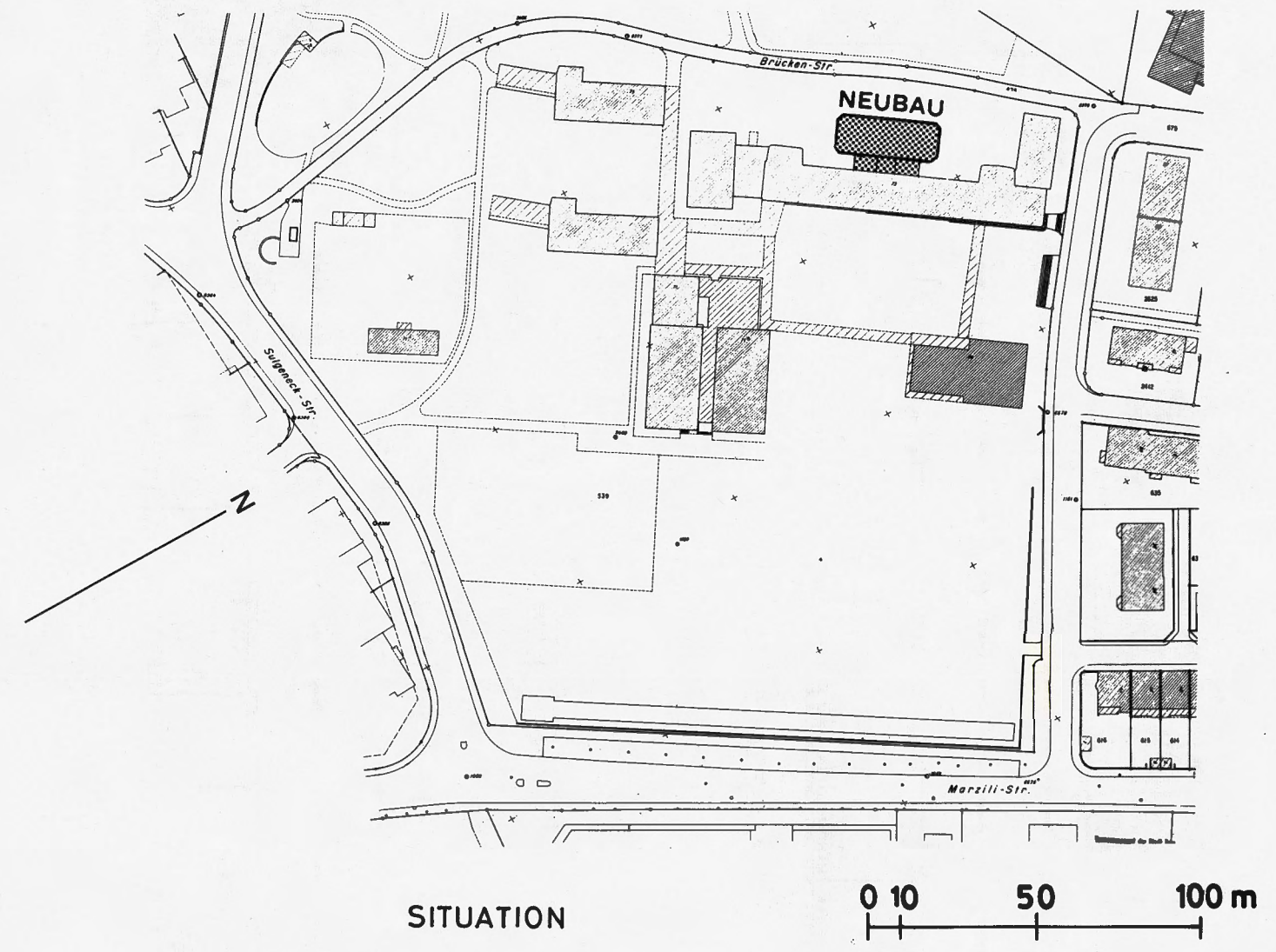
Der Stadtplaner: *Meist*

0 10 20 30 40 50





# HÖHERE MÄDCHENSCHULE MARZILI



# **Bauordnung Bümpliz-West I**

**(Vom 28. September 1980)**

## A. Allgemeines

### Art. 1

Zweck

Diese Bauordnung bezweckt die Wahrung des traditionell ländlichen Charakters des im Zonenplan bezeichneten Gebietes.

### Art. 2

Geltungsbereich,  
Bedeutung

<sup>1</sup> Die Bauordnung – Einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang – gilt für das im Zonenplan Bümpliz-West I durch eine punktierte Umrandung bezeichnete Gebiet.

<sup>2</sup> Beim Erlass von Sonderbauvorschriften sind die in dieser Bauordnung, dem Zonenplan und den Richtplänen enthaltenen Grundsätze zu wahren.

### Art. 3

Stellung der  
Bauordnung und  
Nutzungszonenplan  
der Stadt Bern

Die Bauordnung und die Teilbauordnung der Stadt Bern sind anwendbar, soweit mit dieser Bauordnung keine abweichenden Bestimmungen erlassen werden.

## B. Baupolizeiliche Vorschriften

### I. Bauweise

#### Art. 4

Offene Bauweise

Es gilt Art. 14, Abs. 2, 3, 4, 6 und 7 der Bauordnung der Stadt Bern.

## Art. 5

Gebäudestellung

Es gilt Art. 16, Abs. 1 und 2 der Bauordnung der Stadt Bern

## II. Bauabstände

### Art. 6

Bauabstand von  
Strassen

<sup>1</sup> Fehlen Baulinien, ist von öffentlichen Strassen ein Abstand von 5.00 m einzuhalten. Der Abstand wird vom Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen. (siehe Anhang I)

<sup>2</sup> Im übrigen gilt Art. 18, Abs. 2 und 3 der Bauordnung der Stadt Bern.

### Art. 7

Wasserbau-  
polizeilicher  
Abstand

<sup>1</sup> Von den öffentlichen Gewässern und von den unter öffentliche Aufsicht gestellten Privatgewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, ein wasserbaupolizeilicher Abstand von wenigstens 6.00 m einzuhalten. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

<sup>2</sup> Im übrigen gilt Art. 19, Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Bern.

### Art. 8

Grenzabstand  
gegenüber  
nachbarlichem  
Grund  
im allgemeinen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten oder Gebäudeteilen, die den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 23 festgehaltenen kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten (Anhang).

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze. Der kleine Grenzabstand wird im Kreisbogen um die Gebäudecke berechnet.

<sup>4</sup> Im übrigen gilt Art. 21, Abs. 4 und 5 der Bauordnung der Stadt Bern.

## Art. 9

<sup>1</sup> Einstellgaragen, die nicht dem Betrieb eines Gewerbes dienen, Gartenhäuschen, offene Gartenhallen und dergleichen sind im Bereich des Grenzabstandes unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) der Grenz-, wie der Gebäudeabstand muss mindestens 2.00 m betragen, sofern nicht zusammengebaut wird. Für die Verringerung des Grenzabstandes gilt Art. 23 der städtischen Bauordnung;
- b) die Grundfläche für Einstellgaragen darf nicht mehr als 60 m<sup>2</sup>, für offene Gartenhallen nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> und für Gartenhäuschen nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> betragen;
- c) die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 3.00 m betragen;
- d) unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen insgesamt 10% der Parzellenfläche nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Im übrigen gilt Art. 22, Abs. 2 und 3 der Bauordnung der Stadt Bern.

### III. Geschosse, Gebäudehöhe

#### Art. 10

<sup>1</sup> Das Erdgeschoss und die Obergeschosse sind Vollgeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss (Untergeschoss) zählt als Vollgeschoss, wenn es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 0.80 m überragt; Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht berücksichtigt, sofern sie nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge beanspruchen.

<sup>3</sup> Im übrigen gilt Art. 42, Abs. 3 bis 6 der Bauordnung der Stadt Bern.

#### Art. 11

Es gelten die Art. 43 und 45 der Bauordnung der Stadt Bern.

## IV. Dachausbau, Dachgestaltung

### Art. 12

Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen ist zulässig, wenn

- a) es sich um das erste Dachgeschoss handelt und
- b) die gesundheitspolizeilichen Vorschriften des kantonalen Rechts <sup>1)</sup> und
- c) Die Vorschriften über die Dachgestaltung eingehalten werden.

<sup>2</sup> Im übrigen Gemeindegebiet sowie bei bestehenden für das Ortsbild wichtigen Gebäuden in Bauzonen ist der Dachausbau nur soweit gestattet als keine zusätzlichen Belichtungsöffnungen im Dach erstellt werden.

### Art. 13

Dachgestaltungen

<sup>1</sup> Es sind folgende Dachformen und Dachneigungen gestattet:

- a) Zonen E1, E2, W2:  
Dachneigungen zwischen 20° bis 50° n. T.
- b) Zone K:  
Symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 50° n. T.
- c) Gewerbezone G:  
Dachneigung und Dachform richten sich nach den Bedürfnissen der gewerblichen und industriellen Bauten, wobei der ländliche Charakter gewahrt werden muss.
- d) Bei Bauten, die im übrigen Gemeindegebiet bewilligt werden können, sowie bei bestehenden für das Ortsbild wichtigen Gebäuden in Bauzonen, sind die Dächer in Form, Neigung und Materialien sorgfältig in die bestehende Bausubstanz einzufügen. Als Dachbedeckungsmaterial sind in der Regel nichtengobierte Ton-Ziegel vorzusehen.

<sup>2</sup> In den Zonen E1, E2, W2 und K sind einseitig geneigte Pultdächer nicht gestattet.

<sup>3</sup> Für An- und Nebenbauten nach Art. 9, sowie für eingeschossige Laden- und Gewerbebauten sind Flachdächer gestattet.

<sup>1)</sup> Art. 79 ff BauV

<sup>4</sup> Im übrigen gelten die Art. 46, 47, 49 (Abs. 2 bis 5) der Bauordnung der Stadt Bern.

## **V. Ausnützung**

### **Art. 14**

Ausnützungsziffer,  
Überbauungs-  
prozente

<sup>1</sup> Für die Begriffe der Ausnützungsziffer und der Überbauungsprozente gilt das kantonale Recht <sup>1)</sup>.

<sup>2</sup> Das zulässige Mass der Ausnützung und der Überbauungsprozente richtet sich nach Art. 23.

## **C. Zonenvorschriften**

### **I. Allgemeines**

#### **Art. 15**

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in der Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung. Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 23 festgelegt. Die Bauzonen sind zugleich Bauzonen gemäss Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) und haben die nach Art. 2 Abs. 1 des bernischen Einführungsgesetzes zum EGG bestimmten Wirkungen.

<sup>2</sup> Innerhalb der Wohnzonen und deren Nachbarschaft sind Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben soweit gestattet, als sie keine erhebliche Störung verursachen.

### **II. Übriges Gemeindegebiet**

#### **Art. 16**

<sup>1</sup> Das Bauen im übrigen Gemeindegebiet richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes <sup>2)</sup> und den Vorschriften der Bundesgesetzgebung.

<sup>2</sup> Können Bauten im übrigen Gemeindegebiet bewilligt werden, so haben sie sich hinsichtlich Lage, Stellung und architektonischer Gestaltung in die bestehenden Baugruppen und in das Landschaftsbild einzufügen.

<sup>1)</sup> Art. 151 und 152 BauV

<sup>2)</sup> Art. 23 ff. BauG



<sup>3</sup> Gebäudemasse und Bauabstände für nichtlandwirtschaftliche Bauten richten sich nach der Bauzone E2.

<sup>4</sup> Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Silobauten darf die Höhe höchstens 13 m betragen, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

<sup>5</sup> Bodenunabhängige Zucht- und Mastbetriebe sind nicht zulässig. Bei der Errichtung neuer Zucht- und Mastbetriebe muss ein genügender Abstand von den Bauzonen eingehalten werden. Um Geruchsimmissionen zu vermeiden, sind ferner alle technisch möglichen Massnahmen vorzukehren.

<sup>6</sup> Glasgewächshäuser, einzeln oder in Gruppen, mit insgesamt über 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur aufgrund eines Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften gestattet.

### III. Bauzonen

#### Art. 17

##### Wohnzonen

<sup>1</sup> Die Zonen E1, E2 und W2 sind Wohnzonen mit Gewerbeverbot nach kantonalem Recht <sup>1)</sup>. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis und dergleichen) gestattet.

<sup>2</sup> Die *Wohnzonen E1 und E2* sind bestimmt für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie für Reiheneinfamilienhäuser. Pro Gebäudegruppe sind höchstens 3 Wohneinheiten, allfällige Einliegerwohnungen eingerechnet, gestattet.

<sup>3</sup> Die *Wohnzone W2* ist bestimmt für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser.

<sup>4</sup> 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.

#### Art. 18

##### Kernzone

<sup>1</sup> Die *Kernzone K* ist eine gemischte Zone für Läden, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbe, Bauten der Landwirtschaft und Wohnbauten.

<sup>1)</sup> Art. 87, Abs. 2a BauV

<sup>2</sup> Gewerbebetriebe, welche die in der kantonalen Bauverordnung <sup>1)</sup> festgelegten Lärm-Grenzrichtwerte überschreiten, sind nicht zugelassen. Nicht gestattet sind reine Werkhöfe und Lagerplätze, sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind in die bestehende Bebauung einzugliedern; sie dürfen im Ortsbild nicht störend in Erscheinung treten. Insbesondere dürfen keine störenden und auffälligen Materialien und Farben verwendet werden.

<sup>4</sup> Eingeschossige Laden-, Büro- und Kleingewerbebauten bis 4.00 m Gebäudehöhe dürfen bis 3.00 m an die Grenze und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gebaut werden.

### Art. 19

#### Gewerbezone

<sup>1</sup> In der *Gewerbezone (G)* dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Reine Lagerplätze sind nicht zugelassen. Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Betriebe, die durch nachteilige Emissionen stören, sind nicht gestattet. Die in der kantonalen Bauverordnung <sup>2)</sup> festgelegten Lärmgrenzwerte dürfen nicht überschritten werden.

<sup>3</sup> Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone oder an eine Freifläche angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen nachteilige Emissionen abzuschirmen; überdies ist innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.

### Art. 20

#### Industriezone

<sup>1</sup> Die *Industriezone (I)* ist für Lager-, Reparatur- und Produktionsgebäude bestimmt. Wohnbauten sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> 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.

<sup>1)</sup> Art. 87, Abs. 2b BauV

<sup>2)</sup> Art. 87, Abs. 2c BauV

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Wo die Industriezone an das übrige Gemeindegebiet angrenzt, ist innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes eine ausreichende Anpflanzung vorzunehmen.

#### Art. 21

Sonderzone

In der *Sonderzone (S)* ist eine Überbauung nur aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften gestattet. Davon ausgenommen ist die Erneuerung bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Zonenvorschriften.

### III. Freiflächen

#### Art. 22

Freiflächen

<sup>1</sup> Die Freiflächen sind für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt

<sup>2</sup> Die *Freifläche a (Fa)* umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen, wie Parks, Friedhöfe, Spielplätze, Familiengärten und dergleichen. Es sind nur dem Zweck der Freifläche entsprechende Gebäude erlaubt. Verwaltungsbauten sind nicht gestattet. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0.1 betragen.

<sup>3</sup> Die *Freifläche b (Fb)* umfasst Grundstücke für öffentliche Bauten und Werke, wie Schulen, Sportanlagen mit Turnhallen und dergleichen. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0.5 betragen.

### IV. Baupolizeiliche Masse

#### Art. 23

Masse,  
Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten folgende min. kleinen Grenzabstände (kGA), min. grossen Grenzabstände (gGA), max. Gebäudehöhen (GH), max. Geschossezahlen (GZ), max. Gebäudelängen (GL), max. Ausnützungsziffern (AZ) und Überbauungsprozente (ÜP):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ	ÜP
E1	5 m	10 m	4.5 m	1	25	0.3	-
E2	6 m	12 m	6.0 m	2	25	0.35	-
W2	6 m	12 m	7.0 m	2	30	0.5	-
K	6 m	12 m	7.0 m	2	30	0.6	-
					(Wohnanteil 0.5)		
G	6 m	-	9.0 m	-	60	-	50
I	½ GH*	-	12.0 m	-	-	-	-

\* mindestens aber 4 m, gegenüber andern Zonen mindestens Gebäudehöhe.

<sup>2</sup> Die Mehrlängenzuschläge der Bauordnung der Stadt Bern werden nicht angewendet.

## V. Schutzbestimmungen

### Art. 24

Schutzzonen

<sup>1</sup> In der *Schutzzone a (SZa)* dürfen offene Areale nicht überbaut werden. Sie sind als Hausgarten oder natürlich grün zu halten. Bestehende Bauten dürfen entsprechend ihrem baulichen Charakter unterhalten werden.

<sup>2</sup> Die Anlage von Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, von gewerblichen Lagerplätzen, sowie von Caravaning- und Campingplätzen ist nicht gestattet.

### Art. 25

Schutz der  
Landschafts-, Orts-  
und Strassenbildes

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Reklamen und Anschriften dürfen das Landschafts-, Orts- und Strassenbild sowie schützenswerte Objekte <sup>1)</sup> nicht erheblich beeinträchtigen <sup>2)</sup>.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl und ihrer Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden und vorauszusetzenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Hervortretende und aus grösserer Entfernung sichtbare Bauten sind besonders sorgfältig einzuordnen und zu gestalten. An- und Nebenbauten sind den Hauptgebäuden anzupassen. Insbesondere ist die Verkleidung von erhaltenswerten Fassaden nicht gestattet.

<sup>1)</sup> Art. 6 und 7 BauV

<sup>2)</sup> Art. 5 BauG, Art. 4 BauV

<sup>3</sup> Entlang dem jeweiligen Waldrand des Rehhaghölzli gilt ein Abstandstreifen von 5 m Breite. In diesem Waldvorland dürfen keine Terrainveränderungen erfolgen.

<sup>4</sup> Für den Baumschutz gelten die entsprechenden Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern.

#### Art. 26

Schutzwürdige  
Gebäude und  
Gebäudegruppen

Für den Schutz von Gebäuden und Gebäudegruppen von historischer oder architektonischer Bedeutung gilt Art. 75 Abs. 1 bis 3 der Bauordnung der Stadt Bern.

#### Art. 27

Familiengärten

Die Erstellung von Familiengärten mit Hochbauten ist im übrigen Gemeindegebiet nur gestützt auf den Erlass von Überbauungsplänen mit Sonderbauvorschriften gestattet. In den Schutzzonen ist die Erstellung dieser Anlagen nicht gestattet.

#### Art. 28

Campingplätze,  
Ablagerungs- und  
Material-  
entnahmestellen

<sup>1</sup> Neue Ablagerungsstellen für Schutt, Altmaterial und Abfälle aller Art sowie Materialentnahmestellen, wie Steinbrüche, Kies- und Lehmgruben, dürfen innerhalb der Bauzone und der Schutzzone nicht eröffnet werden. Sie haben im übrigen Gemeindegebiet einen genügenden Abstand von Bau- und Schutzzonen einzuhalten. Das Verbot, das innerhalb der Bau- und Schutzzone gilt, ist auch massgebend für Siedlungsgebiete ausserhalb der Bau- und Schutzzone

<sup>2</sup> Im übrigen Gemeindegebiet sind nur Materialentnahmestellen ohne Kiesaufbereitungsanlage zulässig, deren offene Abdeckung höchstens 40 a und deren offener Grubenhalt höchstens 80 000 m<sup>3</sup> beträgt. Vorbehalten bleiben der Erlass eines Kiesausbeutungsreglementes sowie die Bewilligung grösserer Vorhaben aufgrund eines Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften.

<sup>3</sup> Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben und von Camping- und Caravanningplätzen richtet sich nach dem kantonalen Recht <sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Art. 12b und 15 ff. BauV

## **D. Zuständigkeit der Gemeindebehörden**

### *Art. 29*

Gemeindebehörden <sup>1</sup> Die Zuständigkeit der Gemeindebehörden richtet sich nach den Art. 132 bis 137 der Bauordnung der Stadt Bern.

## **E. Schlussbestimmungen**

### *Art. 30*

Aufhebung von  
Vorschriften

Mit der Inkraftsetzung dieser Bauordnung und mit dem zugehörigen Zonenplan werden für das Gebiet von Bümpliz-West I die Vorschriften der Bauordnung vom 29./30. Oktober 1955 und die Vorschriften zum Zonenplan der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten vom 10. Dezember 1976 mit dem zugehörigen Nutzungszonenplan aufgehoben.

### *Art. 31*

Inkrafttreten

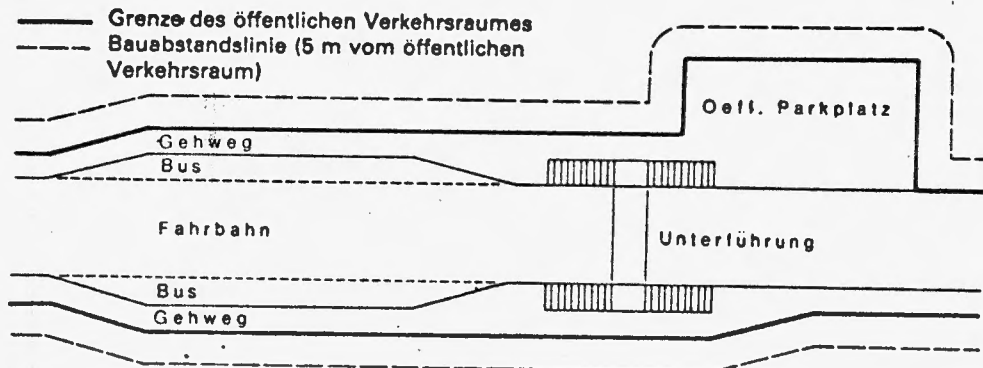
<sup>1</sup> Diese Bauordnung und der zugehörige Zonenplan treten am Tage nach ihrer Genehmigung durch die zuständige kantonale Instanz in Kraft.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Art. 55 BauG und die Einsprachebefugnis gemäss Art. 56 BauG.

# Bauordnung Bümpliz-West I

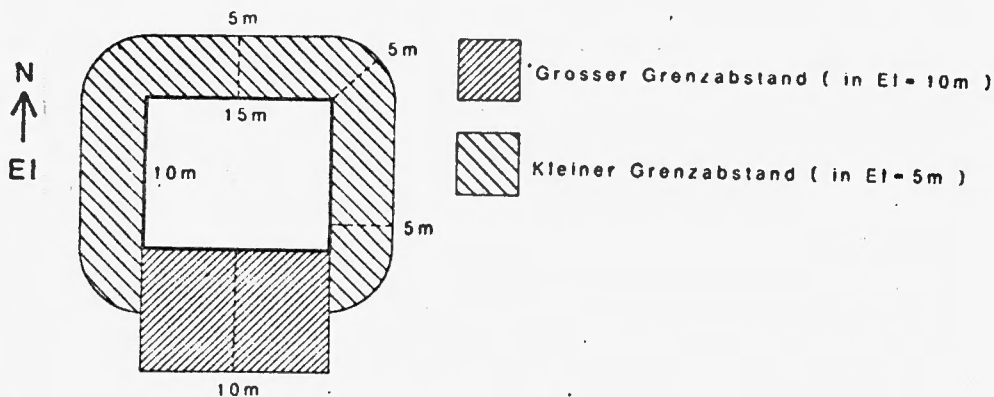
## Anhang

### I. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum (Art. 6)



**Regel:** Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

### II. Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 8 und 23



**Regel:** Sie schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

## Z e u g n i s

Die Stadtschreiberin von Bern bescheinigt hiermit:

Die Bauordnung zum Zonenplan Bümpliz-West I ist in der Gemeindeabstimmung vom 28. September 1980 mit 8'118 Ja gegen 7'999 Nein angenommen worden.

Die Bauordnung 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. Eine erste 30-tägige Auflage fand vom 27. Februar bis 27. März 1980 und eine zweite Auflage von je 20 Tagen fand vor und nach der Abstimmung statt. Die Auflagen wurden im amtlichen Teil des Anzeigers für die Stadt Bern am 25. Februar, 14. März, 17. September und 1. Oktober 1980 sowie im Amtsblatt des Kantons Bern am 27. Februar, 15. März, 17. September und 1. Oktober 1980 publiziert.

Mit der Bekanntmachung der Auflagen wurde die Aufforderung verbunden, allfällige Einsprachen bis spätestens 27. März, resp. 29. Oktober 1980 der Stadtkanzlei einzureichen.

Innert der angesetzten Fristen sind gegen die Bauordnung 37 Einsprachen eingereicht worden.

Bern, den

Die Stadtschreiberin:

Genehmigt unter Vorbehalt des Beschlusses vom ...

Baudirektion des Kantons Bern  
Der Baudirektor:



# Ortsplanung Bümpliz-West I

## Überbauungsplan



Bern, den 14. 5. 1980

Der Stadtplaner: *R. Bit.*

# Ortsplanung Bümpliz-West I

## Zonenplan

### Planlegende

-  E1 Wohnzone 1-gesch.
-  E2 Wohnzone 2-gesch.
-  W2 Wohnzone 2-gesch.
-  K Kernzone 2-gesch.
-  G Gewerbezone
-  I Industriezone
-  Fa Freifläche a
-  Fb Freifläche b
-  S Sonderzone
-  ÜG Übriges Gemeindegebiet
-  SZa Schutzzone a
-  Wald
-  Gemeindegrenze Bern
-  Grenze des Zonenplans



Bern, den 14.5.1980

Der Stadtplaner:  
*Reith*



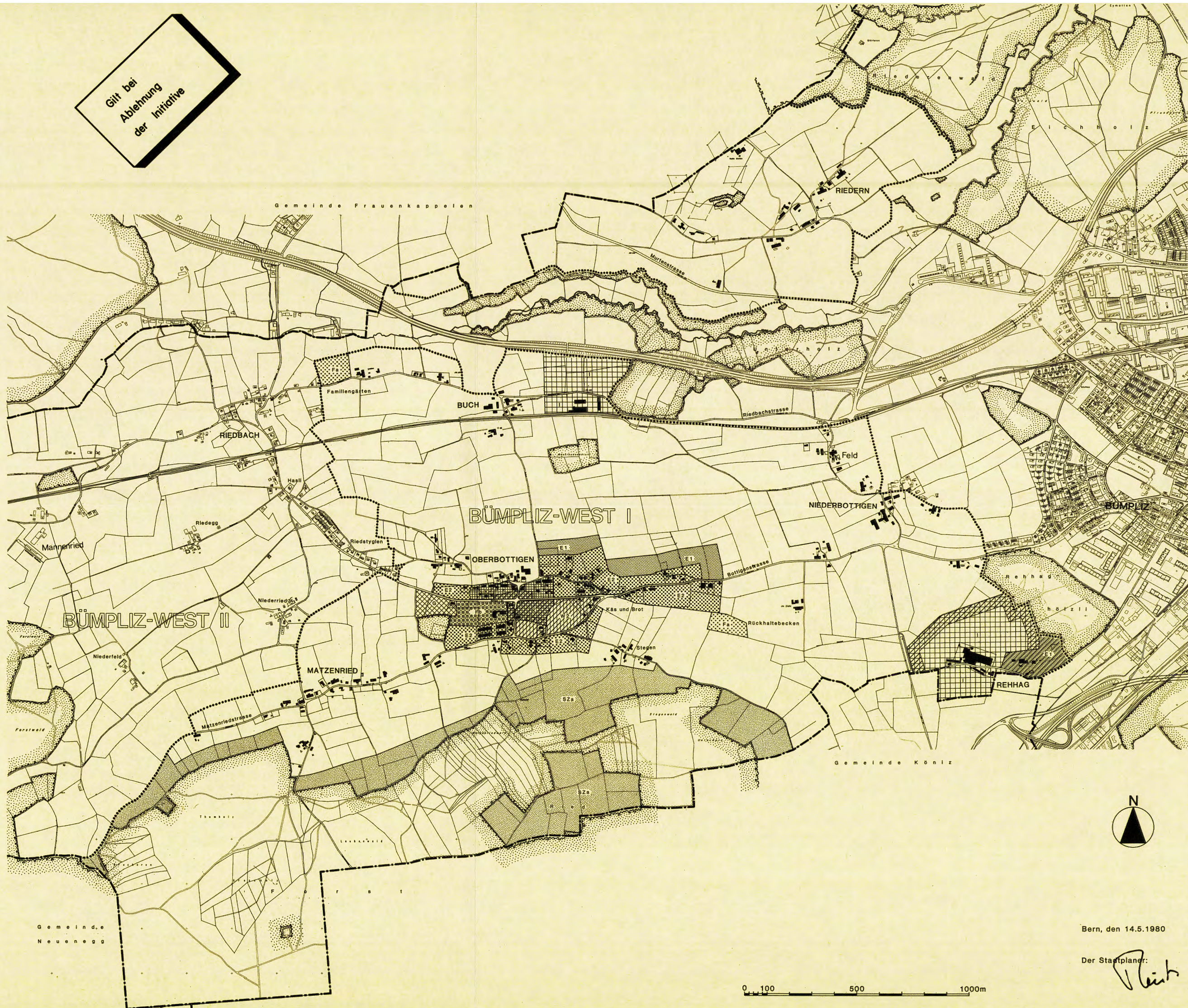
# ZONENPLAN

gemäss Gemeindeabstimmung  
vom. 28. September 1980

Gilt bei  
Ablehnung  
der Initiative

## Planlegende

-  E1 Wohnzone 1-gesch.
-  E2 Wohnzone 2-gesch.
-  W2 Wohnzone 2-gesch.
-  K Kernzone 2-gesch.
-  G Gewerbezone
-  I Industriezone
-  Fa Freifläche a
-  Fb Freifläche b
-  S Sonderzone
-  ÜG Übriges Gemeindegebiet  
Landwirtschaftszone
-  SZa Schutzzone a
-  Wald
-  Gemeindegrenze Bern
-  Grenze des Zonenplans



Bern, den 14.5.1980

Der Stadtplaner:  
*Reich*

0 100 500 1000m