

574 ~~DUPLIKAT~~

~~Dieses Aktenstück gehört zur vollständigen
Sammlung der vom Reg. Rat genehmigten Bau-
pläne und Bebauungspläne des Stadtplanungs-
amtes. Es darf deshalb nicht herausgegeben
werden und ist nach Einsichtnahme umgehend
der Sammlung wieder beizulegen.~~

Überbauungsplan TOBLERAREAL

(Länggassstr. - Muesmattstr. - Freiestr. - Lerchenweg)

mit Abänderungen des Bauklassenplanes von
1955 und des Nutzungszonenplanes von 1976

Zu diesem Überbauungsplan gehören die
Überbauungsvorschriften vom 24.12.1985

Bern, den 24.12.1985

Stadtplanungsamt Bern
Der Stadtplaner

Von der Kant. Baudirektion
genehmigt

Gemeindeabstimmung

Archiv-Nr.

J. Selver

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Bern vom 28.03.85
Öffentliche Planaufgabe vom 12.08.85 bis 13.9.1985 und vom 16.3.1987 bis 4.5.1987
Publikation im Amtsblatt am 14.08.85 / 28.08.85 im Stadtanzeiger am 12.08.85
28.08.85

Erliedigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen 7
Rechtsverwahrung 1
Eingaben zur Mitwirkung 2

7.03.87

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 12. 2. 1986

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM 11. 9. 1986

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM 5. 4. 1987

JA 30'751

Nein 6'518

Namens der Einwohnergemeinde Bern

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

W. Müller

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Bern, den 4. NOV. 1987

Die Stadtschreiberin

Blum

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 11. FEB. 1988
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:

LEGENDE:

- Geltungsbereich des Überbauungsplanes
- Von der Kant. Baudirektion genehmigte Baulinie
- - - Von der Kant. Baudirektion genehmigte, heute aufzuhebende Baulinie
- Neue Baulinie
- - - Abgrenzung Teilsektoren
- ○ ○ ○ Fussgängerbeziehungen
- Baumstandorte

- Öffentliche Verkehrsfläche
- ▶ Zu- und Wegfahrmöglichkeit
- Sektor A
- Sektor B
- Sektor C
- Sektor D
- Anschlussbereiche
- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten



Richtplan TOBLERAREAL Sektor D (Länggassstr. - Muesmattstr. - Freiestr. - Lerchenweg) Mst. 1:500

Bern, 9. Dezember 1987

Stadtplanungsamt Bern
Der Stadtplaner:

GENEHMIGUNGSVERMERKE

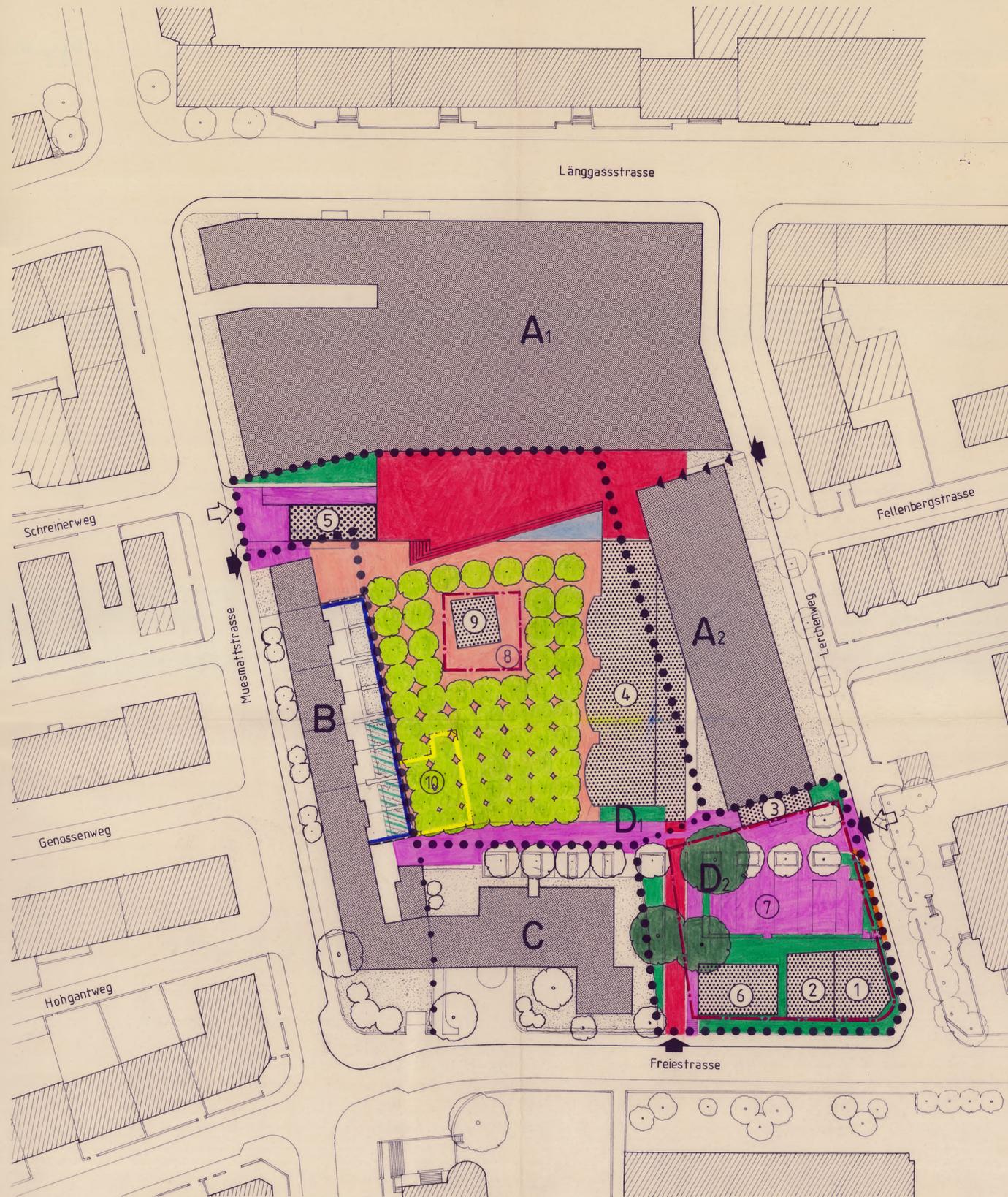
Mitwirkungsaufgabe vom 6. Nov. bis 4. Dez. 1987
Mitwirkungsbericht vom 9. Dez. 1987
Vorprüfungsbericht der Baudirektion des Kantons Bern vom 16. Juni 1988

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. Sep. 1988

Namens der Einwohnergemeinde Bern
Der Stadtpräsident Die Stadttschreiberin
W. Nien

Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 29. SEP. 1988
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: *M. K.*
Regierungsrat



LEGENDE

- Sektor D Geltungsbereich des Richtplanes
- Abgrenzung Teilsektoren D1 / D2
- Sektoren A, B, C des Überbauungsplanes
- — — — — Baubereiche für Bauten in 2. Etappe
- ➡ Öffentliche Zugänge
- ➡ Zu- und Wegfahrt
- ▶▶▶ Öffentlicher Durchgang
- Verkehrsfläche Hartbelag
- Chaussierte Hofffläche / ohne UG-Bauten
- Plattenbelag
- Wasserbecken
- Begrünte Flächen
- Abbruch
- Einfriedigung
- Neue Parzellengrenze
- Landumlegung von Kanton an Private
- Best. Bäume
- Neue Bäume
- Bauten Sektoren A, B, C

Bauten: Sektor D

Nr.	BGFm ²	Standort	
①	430	Lerchenweg 2	} Best. Bauten
②	380	Freiestr. 12	
⑥	225	Freiestr.	
⑨	220	Lerchenweg 32	
⑩	(460)	Lerchenweg 14 (Abbruch)	
I	1'255	Total best. Bauten excl. 10	
③	ca. 300	Anbau Lerchenwegtrakt	} Proj. Bauten 1. Etappe
④	ca. 700	Hörraumtrakt	
⑤	ca. 145	Ver- und Entsorgung Muesmatt	
II	ca. 1'145	Total Proj. Bauten 1. Etappe	
⑦	ca. 1'290	Baufeld Freiestr. / L-Weg	} Reserve für 2. Etappe
⑧	ca. 310	Baufeld Hof	
III	ca. 1'600	Total Reserve für 2. Etappe	
I	1'255	Best. Bauten	
II	ca. 1'145	1. Etappe	
III	ca. 1'600	2. Etappe	
	4'000	Max. BGF bei Vollausbau	

Überbauungsvorschriften Tobler-Areal

Überbauungsplan Nr. 1159/5 Länggassstrasse–Muesmattstrasse Freiestrasse–Lerchenweg

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften (mit Abänderung des Bauklassenplanes und des Nutzungszonenplanes) finden auf dem im Plan mit einer punktierten Linie umgrenzten Bereich Anwendung.

Art. 2

Inhalt

¹ Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften legen fest:

- die Baulinien
- die öffentlichen Verkehrsflächen
- die Zu- und Wegfahrtsmöglichkeiten
- Wirkungspereimeter der Sektoren A, B, C und D
- die Anschlussbereiche zwischen den Sektoren
- die geschützten und erhaltenswerten Bauten
- Erschliessung, Parkierung und Fussgängerführung
- Bauweise, Nutzung und Gestaltung der Bauten
- Nutzung und Gestaltung der Freiräume
- Bepflanzung
- Schutzbestimmungen

² Der Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften gilt als besondere baurechtliche Ordnung im Sinne von Art. 2 Absatz 3 der Bauordnung. Die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung sind ergänzend oder sinngemäss anwendbar, wo die besondere baurechtliche Ordnung keine eigenen Bestimmungen enthält.

Art. 3

Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen haben die Fussgänger Priorität. Der Fahrverkehr ist auf die notwendigen Erschliessungsfunktionen zu beschränken. Die Flächen sind als verkehrsberuhigte Anlage zu gestalten und angemessen zu begrünen.

Art. 4

Zu- und Wegfahrten, Anlieferung

¹ Zu- und Wegfahrten zu Parkplätzen und Anlieferung in den Sektoren A und D sind für den Fahrverkehr – Velos und Mofas ausgenommen – nur innerhalb der im Überbauungsplan als «Zu- und Wegfahrtsmöglichkeit» bezeichneten Bereiche zugelassen.

² Die Zu- und Wegfahrt am Lerchenweg darf nur zu Anlieferungszwecken benutzt werden.

Art. 5

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Die Anzahl der benötigten Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiradfahrzeuge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Innerhalb des Planungspereimeters dürfen für bestehende und neue Bauten in den Sektoren A und D maximal 70 Abstellplätze erstellt werden; davon dürfen höchstens 20 oberirdisch angeordnet werden. Die übrigen Abstellplätze können ausserhalb des Planungspereimeters stadtauswärts an peripherer Lage zum Quartier erstellt werden. Für nicht real erstellte Abstellplätze ist die Ersatzabgabe gemäss städtischem Parkplatzreglement zu leisten.

Art. 6

Fussgängerbeziehungen

¹ Die im Überbauungsplan vorgesehenen Fussgängerbeziehungen sind als öffentliche Fusswege sicherzustellen. Vorbehalten ist Art. 16 Abs. 7 sowie die Bestimmungen des Erschliessungs- und Nutzungsvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Bern und den Grundeigentümern.

² Die Fusswege sind entsprechend der Stellung der Bauten sowie der Nutzung der Freiräume frei zu führen und ansprechend zu gestalten.

Art. 7

Geschützte Bauten

¹ Die im Überbauungsplan als «geschützt» gekennzeichneten Bauten sind in ihrem Bestand geschützt. Die historisch oder künstlerisch wertvollen Baustrukturen, insbesondere die Fassaden, Brandmauern und Geschossdecken, dürfen nicht abgebrochen oder verändert werden. Ebenso ist der für ihre Erscheinung massgebende Aussenraum geschützt.

² Bauliche Veränderungen sind möglich, sofern sie dem Schutzgedanken nicht widersprechen. Sie sind im Sinne einer Voranfrage mit der städtischen Denkmalpflege zu besprechen. Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen.

Art. 8

Erhaltenswerte Bauten

¹ Die im Überbauungsplan als «erhaltenswert» bezeichneten Bauten sind wertvolle, für das Quartierbild charakteristische Gebäude, deren Erhaltung angezeigt ist. Ebenso ist der dazu massgebende Aussenraum zu erhalten.

² Bauliche Veränderungen sind im Sinne einer Voranfrage mit der städtischen Denkmalpflege zu besprechen. Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen.

³ Aus wichtigen Gründen kann dem Abbruch oder Ersatz eines erhaltenswerten Gebäudes zugestimmt werden. Der Gestaltung des Neubaus sowie dessen Einordnung ins Quartierbild ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Art. 9

Bauweise

Innerhalb des Überbauungsplanperimeters gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise.

Art. 10

Bepflanzung

¹ Der Baumbestand innerhalb des Perimeters ist zu erhalten. Das Fällen einzelner Bäume bedarf einer Bewilligung. In der Regel ist der Nachweis der Wiederanpflanzung auf den gleichen Grundstücken zu erbringen.

² Die im Überbauungsplan zur Anpflanzung vorgesehenen Baumstandorte sind verbindlich. Spätestens bei wesentlichen baulichen Änderungen sind diese Baumpflanzungen vorzunehmen.

³ Aus städtebaulichen Gründen kann nach Anhören des Grundeigentümers die Anpflanzung weiterer neuer Bäume im Sektor D verfügt werden.

Art. 11

Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist in einem Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.

Art. 12

Ver- und Entsorgung

Durch die Grundeigentümer ist ein Energiekonzept und ein Konzept der Abfallbewirtschaftung auszuarbeiten. Baugesuche müssen den beiden Konzepten entsprechen.

Spezielle Bestimmungen für die Sektoren A bis D

Art. 13

Sektor A

¹ Der Sektor A umfasst das entlang Länggassstrasse und Lerchenweg weitgehend geschlossen überbaute und kompakt überbaubare Areal.

² Der Sektor A ist Freifläche für öffentliche Bauten Fd im Sinne von Art. 12 Abs. 6 der Vorschriften zum Nutzungszonenplan. Im Erdgeschoss sind überdies private Läden und dergleichen zugelassen. Die Fläche des Sektors A kann, mit Ausnahme der durch die Baulinien begrenzten Bauverbotszonen, vollständig überbaut werden.

³ Im Teilsektor A1 darf die entlang der Länggassstrasse bestehende, gemittelte Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Darüber ist ein Dach- oder Attikageschoss zugelassen. Art. 7 bleibt vorbehalten.

⁴ Im Teilsektor A2 darf die bestehende Gebäudehöhe um höchstens 0,5 m überschritten werden. Zusätzlich ist ein Attikageschoss zugelassen.

Art. 14

Sektor B

¹ Der Sektor B umfasst die im Erdgeschoss für Läden und Kleingewerbe und in den Obergeschossen für Wohnungen konzipierte geschlossene Häuserreihe an der Muesmattstrasse.

² Der Sektor B ist Wohnzone Wb gemäss Art. 7 der Vorschriften zum Nutzungszonenplan. Im Erdgeschoss ist ausserdem ein Kindergarten zugelassen.

³ Im Sektor B sind maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Der Dachausbau ist gestattet.

Art. 15

Sektor C

¹ Der Sektor C umfasst das Grundstück des bestehenden Kirchgemeindehauses.

¹ Der Sektor C ist eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse und gilt als Freifläche Fc* gemäss Art. 12 und 13 der Vorschriften zum Nutzungszonenplan.

³ Kirchgemeindehaus und Umgebung sind grundsätzlich in ihrer heutigen Form zu erhalten. Erweiterungen für Zwecke der Kirchgemeinde sind unter Einhaltung einer guten Gestaltung gestattet.

Art. 16

Sektor D

¹ Der Sektor D umfasst den mit Einzelbauten versehenen zentralen Bereich des Überbauungsperimeters, ergänzt durch eine Verbindung an die Muesmattstrasse im Norden und die Eck-situation Lerchenweg/Freiestrasse im Süden.

² Im Sektor D sind folgende Nutzungen zugelassen: öffentliche Anlagen und Bauten, Wohnungen, Büros, Läden und Kleingewerbe.

³ Innerhalb des Sektors D ist über Terrain eine totale Bruttogeschossfläche – bestehende Bauten eingerechnet – von höchstens 4000 m² zugelassen. Die Grundfläche des Sektors D darf oberirdisch zu höchstens 40% überbaut werden.

⁴ Im Teilsektor D1 sind Neubauten mit zwei Geschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 8,0 m zugelassen. Im Teilsektor D2 sind Bauten mit drei Geschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 11,0 m gestattet. Der Dachausbau ist im gesamten Sektor D zugelassen.

⁵ Bauten des Teilsektors D1 können mit Bauten des Teilsektors A1 oberirdisch mit einem Bauteil von höchstens 6,0 m Breite verbunden werden. In den Anschlussbereichen A2/D ist der Anschluss von Bauten des Sektors D an solche des Sektors A2 bis zur zulässigen Gebäudehöhe gestattet.

⁶ Neubauten im Sektor D haben gegenüber der Grenze der Sektoren B und C folgende Abstände einzuhalten:

- bis 8 m Gebäudehöhe: 5 m
- ab 8 m Gebäudehöhe: 6 m

Innerhalb des Sektors D und gegenüber Bauten im Sektor A richten sich die Gebäudeabstände nach den Bedingungen einer zweckmässigen Überbauung.

⁷ Im Sektor D sind Baugesuche für Neubauten nur aufgrund eines durch den Gemeinderat genehmigten Richtplanes gemäss Art. 68 BauG und Art. 111 BauV zu bewilligen. Im Richtplan sind mindestens festzulegen:

- Die Baumassenverteilung und deren Etappierung
- eine generelle Nutzungszuweisung
- die Führung des Fussgängerweges
- Ausgestaltung und Nutzungsbestimmungen der Freiräume
- die Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und Zweiräder
- Richtlinien für die Gestaltung der Bauten und für die Bepflanzung der Freiräume.

Der Richtplan ist unter Leitung des Stadtplanungsamtes in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern auszuarbeiten. Kommt über den Richtplan keine Einigung zustande, so ist der Überbauungsplan im Sektor D zu ergänzen.

Schlussbestimmungen

Art. 17

Inkrafttreten

Überbauungsplan und zugehörige Überbauungsvorschriften treten gemäss Art. 61 des kantonalen Baugesetzes mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 28. März 1985

Publikation im Amtsblatt am 14. August 1985 und 28. August 1985

Publikation im Stadtanzeiger am 12. und 28. August 1985
Öffentliche Planaufgabe während 33 Tagen vom 12. August bis 13. September 1985

Erledigte Einsprachen: 2
Unerledigte Einsprachen: 6
Rechtsverwahrung: 1
Eingaben zur Mitwirkung: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. August 1986

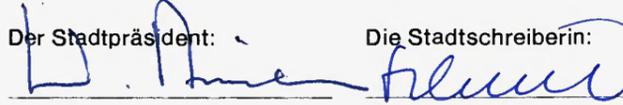
Beschlossen durch den Stadtrat am 11. September 1986

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 5.4.1987

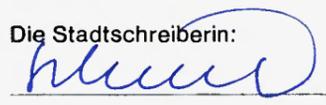
mit 30'751 Ja

mit 6'518 Nein

Namens der Einwohnergemeinde Bern

Der Stadtpräsident:  Die Stadtschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 4. NOV. 1987 Die Stadtschreiberin: 

GENEHMIGT gemäss
Genehmigt durch die kantonale Baudirektion:
Beschluss vom 11. FEB. 1988

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor: 