

BAUKLASSENPLAN DER STADT BERN

MIT TEILREVISION DES NUTZUNGSZONENPLANES

GENEHMIGUNGS - DOKUMENT

HINWEIS	FESTLEGUNG	BEZEICHNUNG	KATEGORIE
	-----	Gefungsbereich Abgrenzung der Altstadt	
	[Gelb]	Bauklasse 2	Bauklassen
	[Orange]	Bauklasse 3	
	[Blau]	Bauklasse 4	
	[Rot]	Bauklasse 5	
	[Lila]	Bauklasse 6	
	[Braun]	Bauklasse E	
	[12]	Gebüdelänge / Gebäudetiefe in m. bei geschlossener Bauweise	Bauweise
	[50 12]	Gebüdelänge / Gebäudetiefe in m. bei offener Bauweise	
	-----	Begrenzung	
	[Kreis]	Zone im öffentlichen Interesse (Freiflächen, Schutzzonen, Grünflächen)	Nutzungs- zonenplan
bestehend	[Kreis]	gemäß Anhang I der Vorschriften zum BZP	
	-----	Abgrenzung des Aaretalschutzgebietes II	Aaretalschutz
	[Schraffur]	Aaretalschutzgebiet II	
	[Gitter]	bestehende Überbauungsordnung	Überbauungs- ordnungen
	[Gitter]	Festlegung der Bauweise in der Überbauungsordnung	
	[Schraffur]	Landwirtschaftszone	
	[Schraffur]	Zone im öffentlichen Interesse vorgesehen	
	[Grün]	Wald	
	[Blau]	Gewässer	
	[Weiß]	Verkehrslinie	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe vom 2. Juni 1986 bis 31. Aug. 1986
 Orientierungsversammlungen am 11. 6. / 17. 6. / 23. 6. / 24. 6. / 12. 8. 1986
 Mitwirkungsbericht vom 15. April 1987
 Vorprüfungsbericht des Raumplanungsamtes des Kantons Bern vom 23. April 1987
 Öffentliche Planofflagen vom 7. 5. 1987 bis 9. 6. 1987 und vom 9. 10. 1987 bis 9. 11. 1987
 Publikation im Amtsblatt am 9. 5. / 20. 5. / 10. 10. 1987 im Stadtanzeiger am 7. 5. / 20. 5. / 25. 5. / 26. 5. / 9. 10. / 16. 10. 1987

Erlidigte Einsprachen 23
 Unerlidigte Einsprachen 80
 Rechtsverwehruug 22

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 5. Aug. 1987

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM 17. Sept. 1987

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM 6. Dez. 87

JA 28'364 Nein 8'927

Namens der Einwohnergemeinde Bern

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin
W. Müller *Stadtschreiberin*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

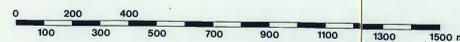
Bern, den 2. 4. 88 Die Stadtschreiberin *Stadtschreiberin*

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION am 5. Jan. 1989

Stadtschreiberin

geändert gemäss Be-
schluss der Baudirektion
vom 5. Jan. 1989

geändert gemäss Beschluss
der Baudirektion vom 5. Jan. 1989



DER STADTPLANER
 BERN, 17. 9. 1987
Jürg Suter

GEMEINDE

577

**Vorschriften zum
Bauklassenplan
der Stadt Bern**

von der Einwohnergemeinde Bern beschlossen
am 6. Dezember 1987



Vorschriften zum Bauklassenplan der Stadt Bern

Die Einwohnergemeinde Bern erlässt, gestützt auf das kantonale Baugesetz vom 9. Juni 1985, insbesondere auf Art. 4, 69 und 88 ff, einen Bauklassenplan mit den dazugehörigen Vorschriften für die Gebiete ausserhalb der Altstadt und die Revision weiterer Planungs- und Bauvorschriften.

I. Allgemeines

Art. 1 B a u k l a s s e n p l a n

¹Das Mass der baulichen Nutzung eines Grundstückes wird durch den Bauklassenplan bestimmt; dessen räumlicher Geltungsbereich ist darin bezeichnet.

²Für die Geschoszahl, die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe, die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudetiefe und die Gebäudestellung sind die Vorschriften der anwendbaren Bauklasse massgebend. Vorbehalten bleiben Ueberbauungsordnungen und nachfolgend ausdrücklich geregelte Abweichungen.

Art. 2 A l l g e m e i n e G r u n d s ä t z e

In jedem Baubewilligungsverfahren sind neben der anwendbaren Bauklasse und der geltenden Nutzungszone besonders zu beachten:

- eine bestehende oder zu fördernde Wohnqualität,
- die Erhaltung oder Gestaltung des Stadt-, Quartier- und Strassenbildes gemäss Art. 3
- das Gebot des schonenden Umganges mit dem Boden,
- die wirtschaftlichen Anliegen von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieben und die Erhaltung von Arbeitsplätzen.

Art. 3 Einordnung in das Stadt-,
Quartier- und Strassenbild

¹Bauten, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovierungen, die sich in ihrer Erscheinung nicht in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einfügen oder die Einheitlichkeit der wesentlichen Merkmale der betreffenden Siedlung nicht wahren, sind unzulässig, auch wenn sie den Bauklassenvorschriften und den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

²Für die Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild ist insbesondere die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente massgebend:

- Standort, Stellung und Form (Baukubus und Dach) des Gebäudes
- Gliederung der Aussenflächen (Fassaden und Dach), insbesondere von Sockelgeschoss, Dachrand, Balkonen und Erkern
- Material und Farbe
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten
- Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum und die Bepflanzung.

³Zur Beurteilung der städtebaulichen Einordnung sind für das Projekt und die Gebäude und Anlagen der Umgebung der Umgebungsgestaltungsplan und bei Gebäudegruppen Fassadenpläne der Nachbargebäude beizubringen. Bei Bedarf werden weitere Beurteilungsgrundlagen, wie Photomontagen und Modelle verlangt.

II. Bauklassenvorschriften in den Wohnzonen und in der Geschäfts- und Gewerbezone

Art. 4 Bauklassen und Bauweise

Im Bauklassenplan werden die Bauklassen 2 bis 6, die Bauklasse E und die offene oder geschlossene Bauweise bestimmt.

Art. 5 Geschosszahl

¹In den Bauklassen 2 - 6 entspricht die Ziffer der Bauklasse der zulässigen Geschosszahl.

²Als Geschosse gelten

- a Vollgeschosse gemäss Bauordnung ¹⁾
- b Dachgeschosse mit Kniewänden von mehr als 1.20 m bei Neubauten
- c Attikageschosse, die die Masse von Art. 28 nicht einhalten
- d Mansardengeschosse bei Gebäuden mit Mansardendächern

³Dürfen bestehende Bauten erweitert werden, so bestimmen sich die Dach- und Kellergeschosse nach der Bauweise der Umgebung.

¹⁾ Art. 42 BO

Art. 6 B a u p o l i z e i l i c h e M a s s e i n d e n
 B a u k l a s s e n 2 b i s 6 , R e g e l

¹Für die Bauklassen 2 - 6 gelten die nachstehenden zulässigen Gebäudehöhen (GH), Längen von Gebäuden oder Gebäudegruppen (GL), kleinen Grenzabstände (kGA) und grossen Grenzabstände (gGA):

Bauklasse (Geschoss- zahl)	GL	GH	kGA	gGA
2	15 20 30 40 50 70 90 ∞	7,50 m	4,00 m	10 m 10 m 10 m 11 m 11 m 11 m 11 m 11 m
3	15 20 30 40 50 70 90 ∞	10,50 m	5,00 m	11 m 11 m 9 m 10 m 11 m 11 m 11 m 11 m
4	20 30 40 50 70 90 ∞	13,50 m	6,00 m	12 m 10 m 11 m 12 m 12 m 12 m 12 m

5	30 50 70 90 ∞	16,00 m	6,00 m	11 m 13 m 13 m 13 m 13 m
6	30 50 70 90 ∞	19,00 m	6,00 m	12 m 14 m 14 m 14 m 14 m

∞ = unbeschränkt

²Im Bauklassenplan werden Gebiete mit zulässigen Gebäudetiefen von 10 m, 12 m, 13 m, 15 m, 18 m oder unbeschränkt bestimmt.

³In der Geschäfts- und Gewerbezone gelten die Gebäudehöhen für Industrie- und Gewerbebezonen gemäss Art. 20.

Art. 7 B a u p o l i z e i l i c h e M a s s e i n d e n
B a u k l a s s e n 2 b i s 6 , S o n d e r f ä l l e

¹Die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe und die Gestaltung der Nachbargebäude sind einzuhalten, wenn ein bestehendes Gebäude in einer einheitlichen Gebäudereihe ersetzt oder ein Neubau in einer Baulücke errichtet wird.

²Anstelle der baupolizeilichen Masse wird die Beibehaltung von Standort, Bauvolumen, Gestaltungsqualität und Nutzungsmass eines bestehenden Gebäudes von der Baubewilligungsbehörde verfügt oder auf Antrag bewilligt, sofern die Berücksichtigung der baupolizeilichen Masse zu einem städtebaulich unbefriedigenden Ergebnis führen würde, und eine städtebaulich und für die Wohnqualität gute Lösung erreicht wird.

Art. 8 L ä n g e v o n G e b ä u d e n o d e r G e b ä u -
d e g r u p p e n , B e r e c h n u n g

¹Die zulässige Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen wird gemessen ohne

a) Anlagen oder Bauteile, für welche der Grenzabstand¹⁾, eine Baulinie oder der Strassenabstand²⁾ nicht gilt

b) unbewohnte An- und Nebenbauten³⁾

c) Parterrebauten nach Art. 15

d) unbeheizte Wintergärten nach Art. 16

²Auf Eckgrundstücken sind bei offener Bauweise ohne Gebäudelängenbeschränkung längs der Strassen Winkelbauten unzulässig. Im übrigen gilt die Bauordnung⁴⁾.

Art. 9 G r e n z a b s t ä n d e A l l g e m e i n

Die in Art. 6 vorgeschriebenen kleinen und grossen Grenzabstände sind bei der Erstellung von Bauten oder Gebäudeteilen, die den gewachsenen Boden überragen, gegenüber dem nachbarlichen Grund einzuhalten.

Art. 10 G r e n z a b s t ä n d e b e i o f f e n e r B a u -
w e i s e , A b w e i c h u n g e n

¹In der Bauklasse 2 ist nur ein grosser Grenzabstand einzuhalten, in der Regel für die besonnte Längsseite des Gebäudes oder der Gebäudegruppe.

1) Art. 23 BO

2) Art. 26 §§/32 §§ BO

3) Art. 22 BO

4) Art. 72 BO

Abgeändert
gemäss Beschluss der
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
vom. 5. JAN. 1989

Für die übrigen Seiten gelten die kleinen Grenzabstände. Die gleiche Regel gilt in den Bauklassen 3 und 4, wenn die zulässige Länge von Gebäuden und Gebäudegruppen nicht mehr als 20 m beträgt.

² Wird ein bestehendes Wohngebäude durch ein neues von gleicher oder kleinerer Gebäudehöhe und -länge ersetzt, für welches sich nach den Vorschriften über die Grenzabstände, die Gebäudeabstände und die Gebäudestellung eine Gebäudetiefe von weniger als 10 m ergibt, ist eine Verringerung der Grenzabstände an den Längsseiten zum Erreichen einer Gebäudetiefe von 10 m zulässig, sofern

- a) der Grenzabstand des zu ersetzenden Wohngebäudes nicht unterschritten wird, und
- b) der nach den übrigen Vorschriften geltende Grenzabstand höchstens um einen Drittel reduziert wird, und
- c) keine unzumutbaren Verhältnisse hinsichtlich Belichtung oder Besonnung bestehen bleiben oder entstehen.

Art. 11 G r e n z a n b a u b e i o f f e n e r
B a u w e i s e

Bei offener Bauweise ist der Grenzanbau mittels Brandmauer im Rahmen der anwendbaren Gebäudelängen und -abstände zulässig, sofern ein Hauptgebäude an der Grenze steht oder der Nachbar zustimmt und zudem

- a) die zulässige Gebäudetiefe eingehalten wird, und
- b) dabei entstehende freigehaltene Brandmauern das Quartier- und Strassenbild oder die Einheitlichkeit schützenswerter Siedlungen nicht beeinträchtigen, und
- c) die Verteilung der Baumassen und die Dachgestaltung ein einheitliches Gesamtbild ergeben, und die übrigen baupolizeilichen Vorschriften beachtet werden.

Art. 12 G e b ä u d e t i e f e

¹Die Gebäudetiefe wird vom äusseren Rand des Mauerwerkes von der einen zur anderen Längsfassade gerechnet ohne

a) Anlagen oder Bauteile, für welche der Grenzabstand¹⁾, die Baulinie oder der Strassenabstand²⁾ nicht gilt,

b) unbewohnte An- und Nebenbauten³⁾

c) Parterrebauten nach Art. 15

d) unbeheizte Wintergärten nach Art. 16

²Die Gebäudetiefe darf, unter Beachtung des Grenzabstandes, bis zu 1 m überschritten werden, wenn gleichzeitig für andere Teile der Fassaden an der Längsseite die Gebäudetiefe entsprechend unterschritten wird und kein Flächengewinn entsteht.

³Bei offener Bauweise ist für diese Ueberschreitung beim Grenzanbau an ein Gebäude geringerer Tiefe die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 13 G e b ä u d e s t e l l u n g , R e g e l

¹Bei offener Bauweise mit unbeschränkter Gebäudelänge und bei geschlossener Bauweise sind die Längsseiten oder die Stirnseiten der Bauten, entsprechend der Baustruktur, an die Baulinie zu stellen. Mangels Baulinien sind die Gebäude auf die Linie der Bauflucht der Nachbarbauten zu stellen; der gesetzliche Strassenabstand gilt als aufgehoben.

¹⁾ Art. 23 BO

²⁾ Art. 26 §§132 ff BO

³⁾ Art. 22 BO

²Bei offener Bauweise mit beschränkter Gebäudelänge dürfen die Längs- oder Stirnseiten der Gebäude strassenseitig nicht vor die Linie der Baufluchten der Nachbarbauten gestellt werden. Vorbehalten bleiben Baulinien, sofern sie hinter der Bauflucht der Nachbarbauten verlaufen.

³Genügt die Bautiefe zwischen zwei in gleicher Richtung verlaufenden Strassen nicht für die Errichtung von Gebäuden längs beider Strassen, so verfügt die Baubewilligungsbehörde an welcher Strasse an die Baulinie, resp. Bauflucht, zu bauen ist.

Art. 14 G e b ä u d e s t e l l u n g , S o n d e r f ä l l e

¹Wird ein Gebäude einer Gruppe von wenigstens drei Gebäuden ersetzt, so ist ohne Berücksichtigung einer allfälligen Baulinie strassenseitig die Bauflucht der Nachbargebäude aufzunehmen. Die Baulinie gilt als dementsprechend verlegt, resp. der gesetzliche Strassenabstand als aufgehoben.

²Die Baubewilligungsbehörde bestimmt die einzuhaltende Bauflucht, wenn

- a) die Bauflucht der Nachbarbauten nicht einheitlich ist, oder
- b) Nachbargrundstücke nicht überbaut sind, oder
- c) die Gebäudestellung aus Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse den Charakter der Umgebung und das Stadtbild angepasst werden muss.

Sie achtet dabei auf eine zweckmässige Ueberbauung des Grundstückes.

Art. 15 P a r t e r r e b a u t e n

¹Parterrebauten sind eingeschossige Bauten in den Hof- und Grenzabstandsräumen. Sie sind nur auf jener Fläche zulässig, die nicht mehrgeschossig überbaut werden darf.

²Parterrebauten sind zulässig:

- a) Für Betriebe, die vor dem 1.1.1977 am bisherigen Standort bestanden haben und neu auf Parterrebauten oder deren Erweiterung angewiesen sind.
- b) In der Kernzone gemäss Nutzungszonenplan.

³Für Parterrebauten gilt:

- a) Sie dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hof- und Grenzabstandsflächen umfassen.
- b) Die Gebäudehöhe darf 4.5 m nicht übersteigen. Der Dachausbau ist unzulässig.
- c) Es ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.
- d) Der Grenzanbau ist innerhalb der Kernzone zulässig.
- e) Parterrebauten sind gestalterisch gut einzuordnen; sie dürfen die Nutzung des Hofraumes und der Grenzabstandsräume für Zwecke des Wohnens nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 16 U n b e h e i z t e W i n t e r g ä r t e n

An Hauptgebäuden, mit nach Süd, West oder Ost gerichteten Fassaden (bei Abweichung bis 20⁰ nach Nord), sind ohne Rücksicht auf den grossen Grenzabstand unbeheizte, eingeschossige Wintergärten zulässig; sofern

- a) die kleinen Grenzabstände eingehalten werden, und
- b) die Länge des Wintergartens nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des Hauptgebäudes beträgt, und

- c) die Gebäudetiefe um höchstens 2,5 m überschritten wird, und
- d) die Vorschriften der Energiegesetzgebung gegenüber dem Hauptgebäude eingehalten werden.

Art. 17 B a u k l a s s e E , R e g e l

- ¹In der Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur) hat sich ein Neu- oder Umbau an den Standort, die Geschosszahl und -höhe, die Länge des Gebäudes oder der Gebäudegruppe, die Gebäudehöhe und -tiefe des bestehenden Baukörpers zu halten.
- ²Eine Erhöhung der Wohnungszahl im neuen oder umgebauten Gebäude ist zulässig, sofern höchstens eine Wohnung je Geschoss weniger als 100 m² Bruttogeschossfläche aufweist, oder ein Dachausbau erfolgt.
- ³Unterirdische Einstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Wintergärten nach Art. 16, Balkone, Anbauten für Treppenhaus- oder Lift sind zulässig, wenn sie sich in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einordnen und die Gestaltung des Gebäudes und seiner Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

Art. 18 B a u k l a s s e E , S o n d e r f ä l l e

- ¹Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit sind von der Baubewilligungsbehörde unter Einhaltung des Nutzungsmasses zu verfügen oder auf Antrag zu bewilligen, sofern
 - a) sie mit Rücksicht auf die Umgebung geboten sind und damit eine bessere städtebauliche Lösung erreicht wird, oder
 - b) sie zur Beseitigung unhaltbarer Zustände, wie ungenügender Belichtung und Besonnung, geboten sind und damit eine gute städtebauliche Lösung erreicht wird.

- ²Eine Erhöhung des Nutzungsmasses kann von der Baubewilligungsbehörde auf schwach genutzten Grundstücken im Umfang, welcher zur Herstellung guter Wohnverhältnisse erforderlich ist, bewilligt werden, sofern
- a) der bestehende Baukörper befriedigende Wohnverhältnisse nicht zulässt, und
 - b) der Neu- oder Umbau sich in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und
 - c) eine gute städtebauliche Lösung erreicht wird.
- ³Parterrebauten sind zulässig, wenn sie die Voraussetzungen von Art. 15 erfüllen; sie dürfen aber nicht mehr als einen Viertel der Hof- und Grenzabstandsflächen erfassen.

III. Bauklassenvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone

Art. 19 B a u k l a s s e n u n d B a u w e i s e

Im Bauklassenplan werden die Bauklassen 2 bis 6 festgehalten. Es gilt die offene Bauweise.

Art. 20 B a u p o l i z e i l i c h e M a s s e

¹In den einzelnen Bauklassen gelten folgende zulässige Gebäudehöhen ohne Beschränkung der Geschosszahl:

Bauklasse 2	8 m
Bauklasse 3	11 m
Bauklasse 4	15 m
Bauklasse 5	18 m
Bauklasse 6	21 m

²Technisch notwendige Aufbauten, wie Heizungs- und Lüftungskamine, Rückkühlgeräte und dergleichen dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

³Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild nach Art. 3 vorausgesetzt, wird die Gebäudelänge, die Gebäudetiefe und die Gebäudestellung nicht vorgeschrieben.

⁴Für die Grenz- und Gebäudeabstände gilt die Bauordnung¹⁾.

Art. 21 A b s t a n d s b e r e i c h

¹Gegenüber Wohngebäuden sind im Grenzabstandsbereich und im Abstandsbereich von der Verkehrsanlage Materiallagerungen unzulässig. Die Grundstücke sind in diesen Bereichen einzufrieden und mit Baumpflanzungen oder Hecken zu versehen. Die Anlage von Verkehrsflächen und von Abstellplätzen ist zulässig.

²Gegenüber der Basiserschliessung und gegenüber Wohnzonen ist der Abstandsbereich von der Verkehrsanlage mit Bäumen zu bepflanzen.

Art. 22 A u s n a h m e n

¹Für Ausnahmen gilt Art. 26 BauG.

²Als wichtige Gründe für Ausnahmen gelten insbesondere betriebliche Erfordernisse des gewerblichen und industriellen Unternehmens.

Art. 23 Z o n e n k o n f o r m i t ä t , N a c h w e i s

Im Baubewilligungsverfahren ist die industrielle und gewerbliche Verwendung der Baute oder Anlage nachzuweisen.

¹⁾ insbesondere Art. 69 BO

IV. Bauklassenvorschriften für die übrigen Zonen

Art. 24 Z o n e n f ü r ö f f e n t l i c h e N u t z u n -
g e n
(F r e i f l ä c h e n u n d Z o n e n f ü r
p r i v a t e B a u t e n u n d A n l a g e n
i m a l l g e m e i n e n I n t e r e s s e)

¹In den Freiflächen und in den Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse werden, Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild gemäss Art. 3 vorausgesetzt, die Gebäudelänge, die Gebäudetiefe und die Gebäudestellung nicht vorgeschrieben.

²Bei der Gebäudehöhe ist speziell Rücksicht auf die angrenzenden Quartiere zu nehmen.

³Gegenüber Grundstücken in Wohn- und Arbeitszonen sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone, aber mindestens grosse Grenzabstände von 10 m, und mangels Zulässigkeit des seitlichen Grenzanbaues kleine Grenzabstände von 6 m einzuhalten.

Art. 25 L a n d w i r t s c h a f t s z o n e

Für Bauten in der Landwirtschaftszone sind die Vorschriften des Baugesetzes¹⁾ massgebend.

¹⁾ Art. 80 BauG

V. Dachausbau und Dachgestaltung

Art. 26 D a c h a u s b a u a l l g e m e i n u n d D a c h n e i g u n g

¹In Dächern ist der Einbau von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig, wenn

- a) es sich um das erste Dachgeschoss handelt, und
- b) die Vorschriften über die Dachgestaltung und die Einheitlichkeit der Dachformen berücksichtigt werden, und
- c) wenigstens die Hälfte der Fläche der eingebauten Räume die vorgeschriebene Raumhöhe aufweist, und
- d) die übrigen gesundheitspolizeilichen Vorschriften des kantonalen Rechtes eingehalten werden.

²Die Dachneigung beträgt vorbehältlich Abs. 1 b höchstens 50^g.

Art. 27 D a c h a u s b a u ü b e r M a n s a r d e n g e - s c h o s s

¹In Gebäuden mit Mansardendächern sind im Dachgeschoss über dem Mansardengeschoss Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen unter Beachtung von Art. 26 zulässig, sofern genügende Lukarnen vorhanden sind oder neue Einschnitte, bzw. Lukarnen bewilligt werden können.

²Mangels zulässiger Lukarnen oder Dacheinschnitte kann das Dachgeschoss über dem Mansardengeschoss als Galeriegeschoss ausgebaut werden. Die Bodenfläche der Galerie darf das Mass der Galerieöffnung nicht überschreiten. Der Einbau von Räumen für den dauernden Aufenthalt ist nicht gestattet.

- ³ Neue Belichtungseinbauten sind nur oberhalb des Dachknicks zulässig.
- ⁴ Neue Einschnitte dürfen von den öffentlichen Verkehrs- und Parkanlagen nicht sichtbar sein.
- ⁵ Sind neue Lukarnen zulässig, dürfen sie höchstens $1/5$ der Dachknicklänge aufweisen. Sind neue Einschnitte zulässig, dürfen sie anstelle von Lukarnen bewilligt werden; sie dürfen höchstens $1/3$ der Dachknicklänge aufweisen.
- ⁶ Lukarnen und Einschnitte sind vom Dachknick horizontal mindestens um 70 cm zurückzusetzen und haben von den Dachgräten einen Abstand von mindestens 30 cm, in der Ansicht gemessen, einzuhalten.
- ⁷ Andere Abmessungen können bei Eckliegenschaften von der Baubewilligungsbehörde verfügt oder auf Antrag bewilligt werden.

Art. 28 F l a c h d a c h b a u

- ¹ Bei Häusern mit Flachdächern kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe ein Attikageschoss erstellt werden, sofern
- a) es maximal 60 % der Normalgeschosse misst, und
 - b) es mindestens 1,50 m von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt wird, und
 - c) die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3,00 m, in der Industrie- und Gewerbezone nicht mehr als 3,50 m beträgt, und
 - d) der Dachvorscherm am Attikageschoss höchstens 0,30 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.
- ² Das Attikageschoss kann auf einem Drittel der Fassadenlänge fassadenbündig angeordnet werden, wenn die Anforderungen von Art. 3 eingehalten werden.

VI. Verhältnis zum geltenden Recht

Art. 29 V e r h ä l t n i s z u r B a u o r d n u n g

Mit dem Inkrafttreten geht der Bauklassenplan mit zugehörigen Vorschriften davon abweichenden Bestimmungen der bisherigen Bauordnung vor. Die aufgehobenen Vorschriften sind im Anhang II aufgeführt.

Art. 30 G e b ä u d e a b s t a n d g e g e n ü b e r B a u - t e n , d i e s e i t 1 9 5 5 e r s t e l l t w o r d e n s i n d

Gegenüber Bauten, die nach den Vorschriften zum Bauklassenplan von 1955 erstellt worden sind, wird für die Berechnung des Gebäudeabstandes der Grenzabstand des Baues auf dem Nachbargrundstück nach den alten Vorschriften bestimmt, sofern dieser gegenüber dem neuen Recht günstiger ist.

Art. 31 V e r h ä l t n i s z u m N u t z u n g s z o n e n - p l a n

Mit dem Inkrafttreten geht der Bauklassenplan mit zugehörigen Vorschriften davon abweichenden Vorschriften zum Zonenplan über die zulässigen Nutzungsarten vor. Die Zweckbestimmung und die Gestaltungsgrundsätze der neuen Zonen sind in Anhang I bestimmt. Die aufgehobenen Vorschriften sind im Anhang II aufgeführt.

Art. 32 S c h u t z b e s t i m m u n g e n

¹Schutzbestimmungen für das Stadt-, Quartier- und Strassenbild, insbesondere für besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Bauten, Anlagen, Naturdenkmäler, für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände und Gehölze, für geschichtliche Stätten und deren

entsprechende Umgebung gehen dem Bauklassenplan mit den dazugehörigen übrigen Vorschriften vor.

²Sind Schutzbestimmungen in einem Richtplan oder einem weiteren Inventar¹⁾ bezeichnet, kommen, soweit erforderlich, die Bestimmungen des kantonalen Rechts²⁾ zur Anwendung.

Art. 33 B e s t e h e n d e U e b e r b a u u n g s -
o r d n u n g e n

¹Beim Inkrafttreten des Bauklassenplanes mit zugehörigen Vorschriften bleiben bestehende Ueberbauungsordnungen, soweit sie nicht gemäss Absatz 2 und Anhang III aufgehoben werden, rechtsgültig.

²Die Baulinien in der Bauklasse E sind aufgehoben.

Art. 34 U e b e r g a n g s b e s t i m m u n g e n

¹Der Bauklassenplan und die Vorschriften zum Bauklassenplan sind alle 10 - 15 Jahre auf ihre Uebereinstimmung mit den Erfordernissen der Regions-, Stadt- und Quartierentwicklung und deren Gestaltung zu überprüfen, erstmals 8 Jahre nach Inkrafttreten. Grundlagen der Ueberprüfung bilden ein Stadtentwicklungskonzept und die daraus entwickelten Quartierrichtpläne. Der Gemeinderat orientiert den Stadtrat alle 3 Jahre über den Stand der Stadtentwicklungs- und Quartierplanung.

²Alle unüberbauten Areale in der Wohn- und Mischzone der Gemeinde Bern von mehr als 40'000 m² dürfen nur nach den Grundsätzen der Quartierrichtpläne oder nach einer Ueberbauungsordnung überbaut werden.

¹⁾ Art. 10 Abs. 3 BauG

²⁾ Art. 9 und Art. 37 BauG

VII. Schlussbestimmungen

Art. 35 U e b e r b a u u n g s o r d n u n g e n

Für Ueberbauungsordnungen nach Art. 66 Abs. 3 lit. a BauG ist der Stadtrat zuständig. Im übrigen beschliesst die Gemeinde über Ueberbauungsordnungen.

Art. 36 W i d e r h a n d l u n g e n

Für Widerhandlungen gegen diese Vorschriften gelten die einschlägigen kantonalen Strafbestimmungen.

Art. 37 I n k r a f t t r e t e n

Der Bauklassenplan mit zugehörigen Vorschriften tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde in Kraft.

Anhang I

Im Bauklassenplan werden folgende Nutzungszonen aufgehoben und neu bestimmt:

Bezeichnung	Stadtteil	aufgehobene Zone	neue Zone	Zweckbestimmung	Gestaltungsgrundsätze
1 Neubrück	II	Fa	Fc	ARA Areal	Gebäudehöhe höchstens 11 m
2 Felsenau/Hosenlupf	II	Wa	a) SZa	Aussenanlage für Reiter und Bogenschützen, Landwirtschaft	Freihaltung
			b) Fb*	Reithalle und Kleinbauten	Gebäudehöhe höchstens 5 m
3 Monbijoupark	III	GG	Fa	öffentlicher Park	Freihaltung
4 Weissensteinstrasse 53	III	Wga	SZb	Schutz Gebäude und Baumbestand	Neubauten in beschränktem Umfang möglich
5 Gaswerkareal	III	Fa	SZb	Kulturelle und kommerzielle Nutzungen	Erhaltung der Gebäude

6	Klösterli/ altes Tram- depot-Areal	IV	Wb, SZa Fb	SZb	Ufer- und Gebäude- schutz	Neubauten in beschränktem Umfang mög- lich
7	Uferweg	V	Wb	SZb	Ufer- und Gebäude- schutz	Neubauten in beschränktem Umfang mög- lich
8	Eymatt	VI	a) Gewäs- ser	a) Fa	Liege- und Spielwiese	Naturnahe Ge- staltung
			b) Gewäs- ser	b) SZa	Uferschutz	Freihaltung
			c) Fa/Ge- wässer	c) Fb	Hafen mit Ne- benanlagen	Erhaltung bezw. Wieder- herstellung der Uferland- schaft
			d) Gewäs- ser	d) Fa	öffentliche Fläche	Freihaltung
9	Alte Murtenstrasse	VI	Verkehrs- fläche	Fa	Öffentliche Parkanlage	Stark durch- grünte ge- staltete Parkanlage
10	Viererfeld	II	Fc	LW	Landwirt- schaft	weitgehende Freihaltung

Die neuen Nutzungszonen gelten als Bestandteil des Zonenplanes der Stadt Bern über die zulässigen Nutzungsarten vom 20. März 1975.

Für die Grundzüge der Ueberbauung gilt Art. 24 dieser Vorschriften zum Bauklassenplan und Art. 12 Abs. 3/4/5/7, Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 3 der Vorschriften zum Nutzungszonenplan.

Anhang II

Liste der Artikel der Bauordnung von 1979, die durch die Vorschriften zum Bauklassenplan aufgehoben werden:

- | | |
|---|---------------------|
| - Art. 4 Abs. 3 | - Art. 50 |
| - Art. 14 Abs. 1, 2, 4, 5, 6, 7 | - Art. 53 |
| - Art. 15 Abs. 1 | - Art. 54 |
| - Art. 16 | - Art. 55 |
| - Art. 18 Abs. 1 erster Satz | - Art. 67 |
| - Art. 21 Abs. 1, 6 | - Art. 68 |
| - Art. 42 Abs. 1 | - Art. 69 Abs. 1, 5 |
| - Art. 44 Abs. 2 | - Art. 71 |
| - Art. 45: "der Gebäudehöhe sowie"
streichen | - Art. 73 |
| - Art. 47 Lit. d) streichen, letzten Satz streichen | - Art. 75 Abs. 1, 2 |
| - Art. 48 | - Art. 79 Abs. 3 |
| - Art. 49 Abs. 1, 4 (erster und
zweiter Satz) | - Art. 80 |

Artikel der Vorschriften zum Nutzungszonenplan 1975, welcher aufgehoben wird:

- Art. 12 Abs. 2

Anhang III

Mit dem Inkrafttreten des Bauklassenplanes mit zugehörigen Vorschriften werden die nachstehenden Ueberbauungsordnungen ganz oder in erwähntem Umfang aufgehoben:

- Alignementsplan und Sonderbauvorschriften Tiefenau vom 7. Juli 1954, Parzelle Nr. II/1756 (Reichenbachstrasse 87)
- Bebauungsplan Ausser-Holligen vom 15. August/25. Oktober 1957, nicht realisierter Teil von Feld B inkl. dazugehörige Sonderbauvorschriften
- Bebauungsplan Freiburgstrasse-Schlossstrasse-Weissensteinstrasse vom 8. Mai 1968, Feld D inkl. dazugehörige Sonderbauvorschriften
- Alignementplan Schosshalde II vom 20. Dezember 1953
- Zonenplan Oberes Murifeld vom 5. Dezember 1969, Zone Schiferliweg, Wittigkofen Ost und dazugehörige Zonenvorschriften
- Baulinienplan und Sonderbauvorschriften Stadtbach-West, vom 20. Mai 1969, Teil Ost (Parzellen Nr. II/193, 548, 2046) und Teil Nord (Parzellen Nr. II/244, 264, 265)
- Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan Tscharnergut vom 1. August 1960 im Bereich ausserhalb des Wirkungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonderbauvorschriften zum Baulinienplan Schwabgut II vom 6. April 1965, im Bereich ausserhalb des Wirkungsbereiches des Bebauungsplanes

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe vom 2. Juni 1986

bis 31. Aug. 1986

Orientierungsversammlungen am 11. 6. / 17. 6. / 23. 6. / 24. 6. / 12. 8. 1986

Mitwirkungsbericht vom 15. April 1987

Vorprüfungsbericht des Raumplanungsamtes des Kantons Bern vom 23. April 1987

Öffentliche Planaufgaben vom 7. 5. 1987 bis 9. 6. 1987 und vom 9. 10. 1987 bis 9. 11. 1987

Publikation im Amtsblatt am 9. 5. / 20. 5. / 10. 10. 1987 im Stadtanzeiger am 7. 5. / 20. 5. / 25. 5.

26. 5. / 9. 10. /

Erledigte Einsprachen 23

16. 10. 1987

Unerledigte Einsprachen 80

Rechtsverwahrung 22

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 5. Aug. 1987

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM 17. Sept. 1987

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM 6. Dez. 87

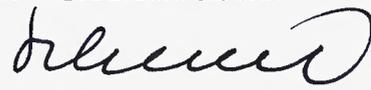
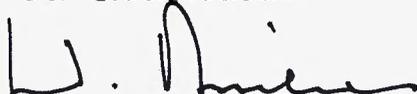
JA 28'364

Nein 8'927

Namens der Einwohnergemeinde Bern

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Bern, den 7. 4. 1988

Die Stadtschreiberin



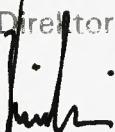
GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT mit Änderungen

gemäss Beschluss vom 5. JAN. 1989

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:



C. Aus diesen Gründen wird

beschlossen:

1. Der von den Stimmberechtigten der Stadt Bern am 6. Dezember 1987 beschlossene Bauklassenplan mit dazugehörigen Vorschriften wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt, wobei
 - in der Eymatt im Bereich der heutigen Parzelle Nr. 1582 die Bauklasse 2 bis zur Begrenzungslinie des Geltungsbereiches des Bauklassenplans ausgedehnt wird;
NEP?
 - beim Schermenwald die Bauklasse 3 bis zur Grenze zwischen Industrie- und Gewerbezone einerseits und Grünzone andererseits gemäss Nutzungszonenplan ausgedehnt wird;
 - das Gelände des Technischen Zentrums der PTT an der Ostermundigenstrasse mit Ausnahme des Baufeldes für das Hochhaus der Bauklasse 4 zugewiesen wird;
 - in Art. 10 Abs. 1, 3. Satz der Vorschriften "... in den Bauklassen 3 bis 6, ..." durch "... in den Bauklassen 3 und 4" ersetzt wird;
 - der 2. Satz von Art. 13 Abs. 2 der Vorschriften ergänzt wird mit "Vorbehalten bleiben Baulinien, sofern sie hinter der Bauflicht der Nachbarbauten verlaufen."

2. Die Einsprachen Nrn. 1 - 9, 11, 15, 20 - 27, 29, 31 - 37, 39 - 41, 43, 46 - 50, 52 - 59, 61 - 67, 69, 70, 72, 74 - 83, 85 - 90, 92, 97, 99 - 101 und A 7 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit auf sie eingetreten werden kann, soweit sie nicht zurückgezogen worden sind und soweit sie nicht durch Änderungen im Bauklassenplan und den zugehörigen Vorschriften gegenstandslos geworden sind.

3. Die Einsprache Nr. 17 wird als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wird sie an die Justizdirektion weitergeleitet zur Prüfung, ob und wie weit sie als nachträgliche Beschwerde gegen die 1984 erfolgte geringfügige Aenderung des Nutzungszonenplans an die Hand genommen werden kann

4. Die Einsprachen Nrn. 6 - 8, 21 - 24, 29, 32 - 36, 39, 41, 43, 46, 53 - 59, 61 - 63, 83, 86 - 90 und 92 werden, soweit geeignet bzw. soweit ausdrücklich als Rechtsverwahrung bezeichnet, zusammen mit der Rechtsverwahrung von Katharina Huber als solche vorgemerkt.

5. Die Gemeinde Bern wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzugeben. Dabei sind die Aenderungen gemäss vorstehender Ziffer 1 einzeln aufzuführen und darauf hinzuweisen, dass die davon Betroffenen innert 30 Tagen seit Publikation dagegen bei der Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich und begründet Beschwerde erheben können.

6. Die Genehmigungskosten werden gemäss Art. 18 Abs. 2 der Gemeindeverordnung bestimmt auf Fr. 2'000.- und sind nebst den Eröffnungskosten durch den Regierungsstatthalter I von Bern von der Gemeinde Bern zu beziehen und abzutaxieren.

7. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

8. Der Regierungsstatthalter I von Bern wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3013 Bern)

- der Gemeinde Bern

unter Beilage je eines Exemplares des genehmigten Bauklassenplans samt zugehöriger Vorschriften

zu eröffnen.

- Den Einsprechern / Rechtsverwahrern Nrn. 1 - 9, 11, 15, 17, 20 - 27, 29, 31 - 37, 39 - 41, 43, 46 - 50, 52 - 59, 61 - 67, 69, 70, 72, 74 - 83, 85 - 90, 92, 97, 99 - 101 und A 7, zum Teil durch ihre Vertreter, ist je der allgemeine Teil des Beschlusses und das Dispositiv, ergänzt mit dem jeweils die Einsprache betreffenden Auszug aus der Behandlung der unerledigten Einsprachen

zu eröffnen.

- Der Rechtsverwahrerin ist das Dispositiv zu eröffnen.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und des genehmigten Bauklassenplans samt zugehöriger Vorschriften ist für das Amtsassiv bestimmt.

BAUDIREKTION

Der Direktor



Regierungsrat

Rf

1

TBA

2

WEA

1 + je 1 Ex.

RPA

6 + je 2 Ex.