

# Überbauungsordnung Von Roll - Areal

bestehend aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

mit Änderung des Staatsstrassenplan

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 1. - 30. April 1998

Mitwirkungsbericht vom: September 1998

Vorprüfungsbericht: 17. Februar 1999

Oeffentliche Auflage vom: 23. März 1999 bis 21. April 1999

Publikation im Stadtanzeiger am: 23. März 1999 und 8. April 1999

Anzahl Einsprachen: 7

Einspracheverhandlungen: 28. April und 5. Mai 1999

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 6

Rechtsverwahrungen: ---

Gemeinderatsbeschluss Nr. 1217 vom: 23. Juni 1999

Stadtratsbeschluss vom: 9. September 1999

**Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 28.11.1999**

Ja: 16'266

Nein: 4'292

Namens der Einwohnergemeinde  
Der Stadtpräsident  
K. Baumgartner

Die Stadtschreiberin  
J. Maeder van  
Stuijvenberg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 12. April 2000

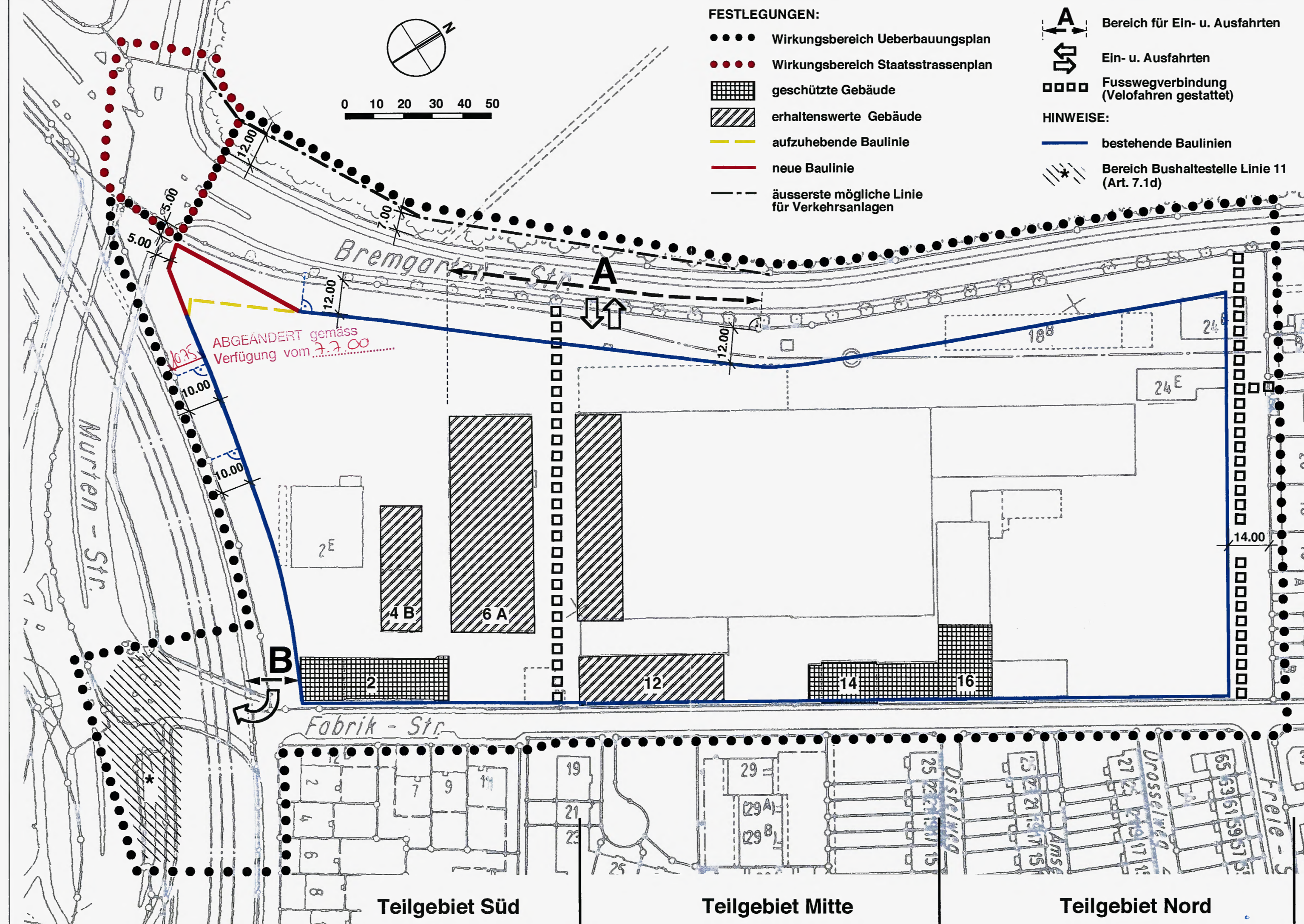
Die Stadtschreiberin

**Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung**

GENEHMIGT mit Änderungen  
gem. Verfügung vom 27.2.00  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Stadtplanungsamt Bern  
Der Stadtplaner

*[Handwritten signature]*



## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

**Art. 1 Wirkungsbereich**  
Die Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan und Staatsstrassenplan umrandete Gebiet.

**Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung**  
Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan und Bauklassenplan mit zugehörigen Vorschriften, Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Bauordnung) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.

**Art. 3 Wettbewerbe**  
Für die Teilgebiete Süd und Mitte sind Wettbewerbsverfahren, für das Teilgebiet Nord ein Projektwettbewerb nach SIA durchzuführen. Der Gemeinderat wird beauftragt, mit den jeweiligen Grundeigentümern entsprechende Infrastrukturverträge abzuschliessen.

**Art. 4 Baulinien und Baubereiche**  
1. Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.  
2. In den Baubereichen ist die Stellung der Bauten nicht vorgeschrieben.  
3. Zur Verstärkung der städtebaulichen Torsituation darf im Teilgebiet Süd, unter Beibehaltung des Gesamtnutzungsmasses, auf maximal einem Fünftel des Baubereichs die Gebäudehöhe der Bauklasse 5 überschritten werden, jedoch bis höchstens 50 m. Dabei gelten die baupolizeilichen Masse der Bauklasse 5. Die Geschosshöhe ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe nicht beschränkt.  
4. Im Rahmen einer Gesamtüberbauung sind im Teilgebiet Nord die Bauweise, die Gebäudetiefe und die internen Gebäudeabstände sowie die Abstände zur DG-Zone unter Beibehaltung des zulässigen Gesamtnutzungsmasses frei.

**Art. 5 Geschützte und erhaltenswerte Bauten**  
1. Die im Überbauungsplan als geschützt bezeichneten Bauten unterstehen Art. 9 Abs. 2 und 10 BauG.  
2. Die im Überbauungsplan als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind wertvolle, für das Quartierbild charakteristische Gebäude, deren Erhaltung angezeigt ist. Bauliche Veränderungen können bewilligt werden, wenn sie den Originalbestand respektieren und wenn die Gesamterscheinung gewahrt bleibt. Aus wichtigen Gründen (z.B. Funktionalität) kann dem Ersatz eines erhaltenswerten Gebäudes zugestimmt werden; der Gestaltung des Neubaus sowie dessen Einordnung ins Quartier- und Strassenbild ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Bei einem prämierten Wettbewerbsprojekt gelten die vorgenannten Qualitätsansprüche als erfüllt.

**Art. 6 Erschliessung des Areals**  
1. Im Bereich A gemäss Überbauungsplan sind eine Einfahrt und eine Ausfahrt zu erstellen, wobei auf der Bremgartenstrasse alle Verkehrsbeziehungen ermöglicht werden müssen; im Bereich A dürfen Alleebäume gefällt werden, wenn sie innerhalb der gleichen Reihe ersetzt werden.  
2. Unter der Voraussetzung von Art.7 kann im Bereich B eine Ausfahrt in Richtung Murtenstrasse erstellt werden. Schwerverkehr ist nicht gestattet.  
3. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat von der Bremgartenstrasse her zu erfolgen. Eine zusätzliche, von Bereich A unabhängige Zufahrt ist gestattet.  
4. Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen (Velofahren gestattet) haben mindestens eine Breite von 3.50m aufzuweisen. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die genaue Linienführung ist frei.  
5. Auf der Bremgartenstrasse sind beidseitig Radstreifen von 1.50m Breite zu erstellen.

**Art. 7 Übergeordnete Verkehrserschliessung**  
1. Werden in der DG-Zone Grossverkaufsflächen oder andere Nutzungen mit einem ausserordentlichen Verkehrsaufkommen realisiert, so können die Baubewilligungsbehörde oder der Kantonsingenieur

innerhalb der ausgewiesenen Verkaufsflächen folgende Massnahmen verfügen:  
a. Den Ausbau der Verkehrsanlagen an der Bremgartenstrasse bis zu der im Überbauungsplan und im Staatsstrassenplan eingezeichneten Linie.  
b. Die Erschliessung im Bereich B.  
c. Die Anpassung des Forsthausknottens inkl. Lichtsignalregelung unter Beibehaltung des heutigen Standards für alle Verkehrsteilnehmer.  
d. Die Erstellung einer neuen Haltestelleninfrastruktur und die Anpassung der Lichtsignalregelung an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.  
2. Die Massnahmen nach Absatz 1 sind gemäss Infrastrukturvertrag durch den Verursacher zu finanzieren. Der Betrieb der Nutzungen mit ausserordentlichem Verkehrsaufkommen darf erst aufgenommen werden, wenn die Verkehrsmassnahmen ausgeführt sind.

**Art. 8 Lärmschutz**  
1. Zum Schutz der lärmempfindlichen Räume vor übermässigem Lärm von der Bremgartenstrasse her sind geeignete Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.  
2. Es sind namentlich folgende Lärmschutzmassnahmen gestattet:  
- Anordnung von Gewerbe- und Bürobauten entlang der Bremgartenstrasse  
- Erstellung von Lärmschutzwänden zwischen den einzelnen Gewerbe- und Bürobauten,  
- Erstellen eines Zwischenbaus bis zu 9 m Gebäudehöhe zwischen der grossen Halle und einem Neubau in der Wohnzone Wb; der Zusammenbau an der Zonengrenze ist zulässig, wenn das baupolizeiliche Gesamtnutzungsmass eingehalten wird.  
- Provisorische Massnahmen entlang der Bremgartenstrasse, falls Wohnbauten vor den Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden.  
- Massnahmen an den Gebäuden wie Wintergärten, hochgezogene Brüstungen usw.  
3. Die Massnahmen nach Abs. 2 müssen sicherstellen, dass in der DG-Zone die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle Bremgartenstrasse (Emissionspegel Lre für beide Fahrtrichtungen) und den Wohnräumen mindestens 17 dB, resp. den Arbeitsräumen mindestens 12 dB beträgt.

**Art. 9 Energie**  
Die Wärme für Raumheizung und Warmwasser für Neubauten ist mit Erdgas oder Fernwärme zu erzeugen. Andere Energieträger sind zugelassen, wenn sie nachweisbar zu maximal derselben oder zu einer geringeren Umweltbelastung führen.

**Art. 10 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung**  
1. Anstelle von Art. 21 VzBKP gilt: Zwischen der DG-Zone und der Wohnzone sowie entlang der nordöstlichen und südwestlichen Parzellengrenze sind naturnahe und standortgerechte Baumpflanzungen und Hecken zu schaffen und zu erhalten. Dieser Bereich hat an der Nordost-Grenze eine Breite von mindestens 8 m aufzuweisen.  
2. Der Bereich zwischen Bremgartenstrasse und Baulinie ist mit Ausnahme der Zufahrten versickerungsfähig auszugestalten.  
3. Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach BauV Art. 42ff sind kindergerecht wie auch naturnah zu gestalten.  
4. Flachdächer von neuerstellten Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Das gleiche gilt bei bewilligungspflichtigen Umbauten von Flachdächern. Aussensitzplätze, begehbare Terrassen und Anlagen für Solarenergie sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

**Art. 11 Abänderungsmöglichkeiten**  
Für Änderungen dieser Vorschriften im Rahmen von Art. 66 Abs. 3a BauG ist der Stadtrat abschliessend zuständig. Für geringfügige Änderungen gemäss Art.122 BauV ist der Gemeinderat zuständig.

# Zonenplan Von Roll - Areal

## Der Zonenplan beinhaltet:

- Änderung des Nutzungszonenplans
- Änderung des Bauklassenplans
- Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen
- Änderung der Bauordnung Art. 61 ff

## mit Bau- und Zonenvorschriften

*V. S. W.*

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 1. - 30. April 1998

Mitwirkungsbericht vom: September 1998

Vorprüfungsbericht: 17. Februar 1999

Oeffentliche Auflage vom: 23. März 1999 bis 21. April 1999

Publikation im Stadtanzeiger am: 23. März 1999 und 8. April 1999

Anzahl Einsprachen: 7

Einspracheverhandlungen: 28. April und 5. Mai 1999

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 6

Rechtsverwahrungen: ---

Gemeinderatsbeschluss Nr. 1217 vom: 23. Juni 1999

Stadtratsbeschluss vom: 9. September 1999

**Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am: 28.11.1999**

Ja: 16'266

Nein: 4'292

Namens der Einwohnergemeinde  
Der Stadtpräsident  
K. Baumgartner

*K. Baumgartner*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den 12. April 2000

Die Stadtschreiberin  
J. Maeder van Stuijvenberg

*J. Maeder van Stuijvenberg*

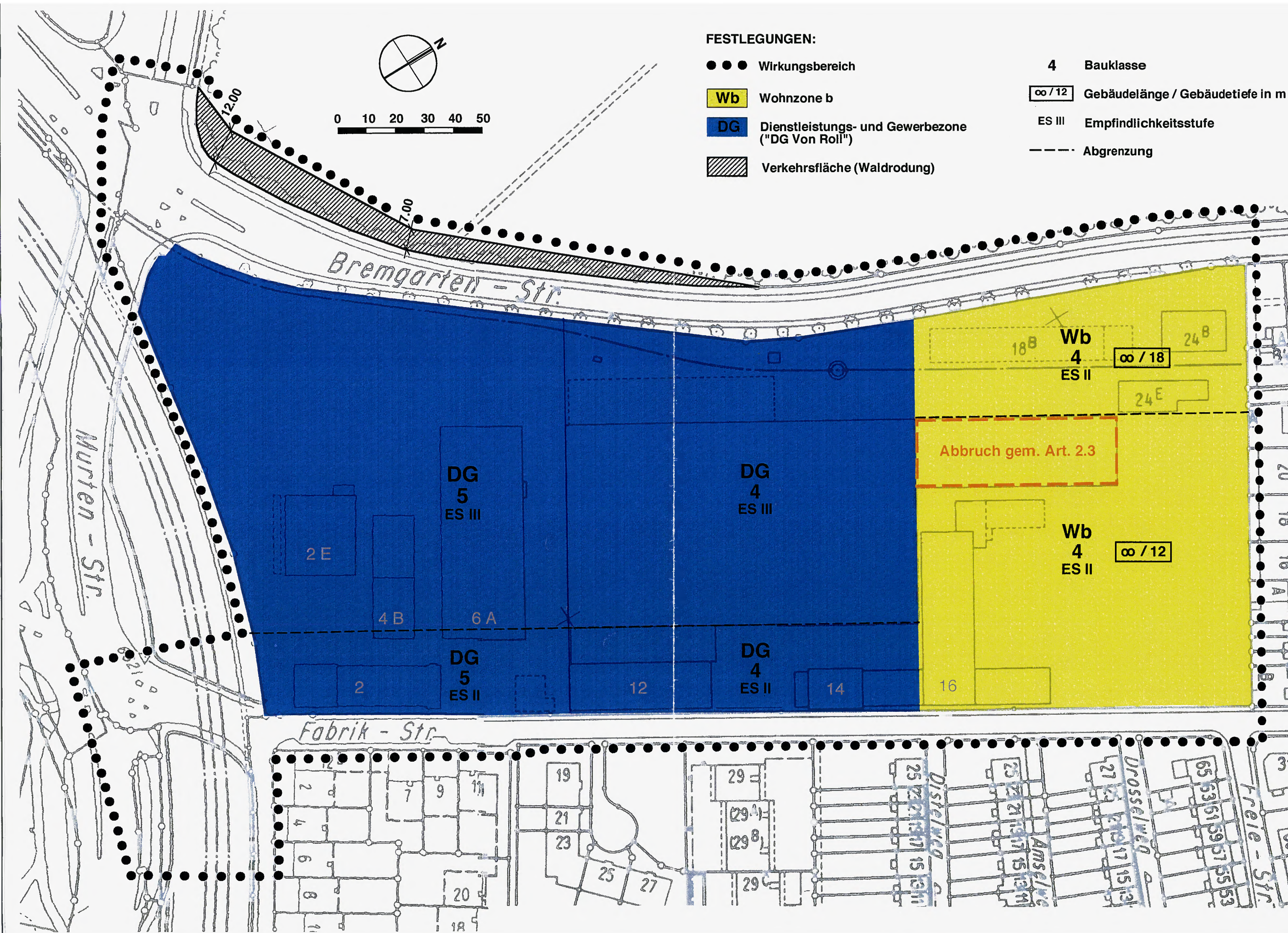
Die Stadtschreiberin  
i. V.

*A. J. J. J.*

**Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung**

GENEHMIGT mit Änderungen  
gem. Verfügung vom 5.3.00  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

*A. W. H.*



## BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 1 Wirkungsbereich

Die Zonenvorschriften gelten für das im Zonenplan umrandete Gebiet.

### Art. 2 Art der Nutzung

- In der Dienstleistungs- und Gewerbezone „DG Von Roll“ gelten folgende Bestimmungen: Gestattet sind Grossverkaufsflächen (Einkaufszentren usw.) und Ladengeschäfte, Büro-, Reparatur-, Produktions- und Lagerbetriebe, Hotels und Gaststätten, Nutzungen für Freizeit und Kultur sowie Bildungseinrichtungen. Wohnungen sind bis maximal 30%, in den Gebäuden an der Fabrikstrasse bis 100% der Bruttogeschossfläche (BGF) erlaubt.
- In der Wohnzone Wb gelten die Bestimmungen von Art. 7 VzNZP.
- Mit Bauarbeiten für Wohnbauten darf erst nach dem Abbruch der im Zonenplan bezeichneten Lagerhalle begonnen werden. Mit der Genehmigung des Zonenplans ist die Abbruchbewilligung für die Lagerhalle erteilt.
- Bei der Neunutzung des geschützten Teils des Gebäudes Fabrikstrasse 16 können Nutzungen gemäss Abs. 1 gestattet werden, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:
  - Die Bruttogeschossfläche ist an die Flächen gemäss Art. 3 anzurechnen.
  - Die neuen Nutzflächen dürfen nur von der Bremgartenstrasse her erschlossen werden.
  - Nutzung und Gestaltung des Gebäudes und des Aussenraums haben sich einem Gesamtkonzept für die Wohnzone Wb unterzuordnen.
  - Die Wohnnutzung darf nicht beeinträchtigt werden.

### Art. 3 Mass der Nutzung

- In der DG-Zone sind einschliesslich der bestehen bleibenden Gebäude maximal 55'000 m<sup>2</sup> BGF zulässig. Verkaufs- und Freizeitnutzungen dürfen zusammen maximal 13'000 m<sup>2</sup> BGF betragen. Davon dürfen kundenintensive Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen und wöchentlichen Bedarfs 1'500 m<sup>2</sup> BGF nicht übersteigen.
- Bei den Verkaufsflächen werden Lager nach Art. 93.2 i BauV nicht angerechnet.
- Zusätzliche Zwischenböden in bestehenden Gebäuden werden nicht angerechnet, sofern sie der Wohnnutzung dienen.

### Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gelten die im Plan eingezeichneten Lärmempfindlichkeitsstufen II und III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

### Art. 5 Verkehrsfläche

- In dem als Verkehrsfläche bezeichneten Waldareal darf Wald für den Ausbau von Verkehrsanlagen gerodet werden.
- Der gesamte Verkehrsraum ist städtebaulich zu gestalten.

### Art. 6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt Art. 61 BO.
- ~~In Abweichung von BO Art. 61c Abs. 1 und Anhang BO wird für Grossverkaufsflächen der Parkplatzbedarf aufgrund besonderer Verhältnisse gemäss Art. 8 Abs. 2 der Parkplatzverordnung vom 29. Juni 1994 für lufthygienische Massnahmegebiete (PPV) wie folgt festgelegt:~~
  - Beschäftigte: 30% des Normbedarfs gemäss Art. 4 PPV
  - Kundinnen/Kunden: 100% des Normbedarfs gemäss Art. 4 PPV
- Die Umweltverträglichkeit der Auswirkungen der Freizeit- und Verkaufsnutzungen muss im Baubewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich der zulässigen Mehrfahrten, nachgewiesen werden.
- Die Kundenparkplätze sind ab der ersten Minute ihrer Belegung zu bewirtschaften.
- Die Fahrten des motorisierten Individualverkehrs sind durch den Betreiber des Freizeit- und Einkaufszentrums nach Vorgabe der Baubewilligungsbehörde zu erfassen. Werden die in der Baubewilligung festgelegten zulässigen Mehrfahrten für die Freizeit- und Verkaufsnutzung jährlich um mehr als 10% überschritten, müssen die Betreiber der Nichtwohnnutzung Massnahmen zur Reduktion dieser Fahrten auf das festgelegte Mass ergreifen. Wenn diese Massnahmen innert Jahresfrist ungenügend sind, ordnet die Baupolizeibehörde weitergehende Massnahmen an.
- Für die Wohnliegenschaften im Umkreis von 300m, die keine oder nicht genügend Abstellplätze aufweisen, können, im Einverständnis mit den Grundeigentümern, in unterirdischen Sammelgaragen Abstellplätze angeboten werden, wenn diese fest zugeteilt werden.

### Art. 7 Infrastrukturvertrag

Zwischen der Von Roll Immobilien AG und der Titus AG sowie der Stadt Bern sind am 9.6.1999 Infrastrukturverträge abgeschlossen worden.

chen Nrn. 1, 2 und 4 werden, soweit auf sie eingetreten wird, aus den vorgenannten Gründen abgewiesen.

Gestützt auf die Ziffer 2.9 des Anhanges IV A (Gebührentarif der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion) zur Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) ist für die Behandlung von Einsprachen bei der Nutzungsplanung, wenn den Anträgen, wie vorliegend, nicht stattgegeben wird, eine Gebühr von 50 bis 500 Taxpunkten zu erheben. Ein Taxpunkt entspricht zur Zeit einem Wert von einem Franken (Art. 4 Abs. 2 GebV).

Der für die Behandlung der vorliegenden Einsprachen verursachte Aufwand war unterschiedlich. Es gilt zu berücksichtigen, dass einzelne Einsprachen ganz oder teilweise gegenstandslos geworden sind. Gestützt darauf werden folgende Gebühren auferlegt:

Einsprecherin Nr. 1:	Fr. 200.—
Einsprecherin Nr. 2:	Fr. 150.—
Einsprecher Nrn. 3 und 4:	Fr. 80.—

#### b) Gemeinde

Gestützt auf das Verursacherprinzip der Umweltschutzgesetzgebung hat die Gemeinde die Kosten der Umweltverträglichkeitsprüfung zu übernehmen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Amt für Wald:	Fr.	393.--
KIGA, Abt. Umweltschutz:	Fr.	3040.--
Koordinationsstelle für Umweltschutz:	Fr.	5904.--
Amt für Umwelt und Landwirtschaft:	Fr.	180.--
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>9517.--</b>

#### C. Aus diesen Gründen wird

##### verfügt:

1. Die von den Stimmbürgern der Stadt Bern am 28. November 1999 beschlossene Überbauungsordnung Von Roll-Areal und der Zonenplan Von Roll-Areal werden in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**, wobei

Art. 6 der Bau- und Zonenvorschriften wie folgt abzuändern ist:

2. In Abweichung von Art. 61 c Abs. 1 BO und Anhang BO wird der Parkplatzbedarf für Grossverkaufsflächen wie folgt festgelegt:

- Beschäftigte: 1 Parkplatz pro 400m<sup>2</sup> BGF

- Kundinnen/Kunden: 1 Parkplatz pro 20m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei kundenintensiven Verkaufsgeschäften; 1 Parkplatz pro 50m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei den übrigen Verkaufsgeschäften

Art. 6 der Überbauungsvorschriften wie folgt zu ergänzen ist:

*6. Die Bauten Fabrikstrasse 2, 12, 14 und 16 können von der Fabrikstrasse her erschlossen werden, sofern keine publikumsintensiven Nutzungen vorgesehen sind*

2. Die Einsprachen Nrn. 5 und 6 werden als gegenstandslos abgeschrieben.
3. Die Einsprache Nr. 1 wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
4. Die Einsprache Nr. 2 wird, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
5. Die Einsprachen Nrn. 3 und 4 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
6. Die Stadt Bern wird angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
7. Die Gebühren für die Umweltverträglichkeitsprüfung betragen Fr. 9517.-- und sind von der Gemeinde zu bezahlen.

Die Rechnungsstellung erfolgt separat.

8. Der Einsprecherin Nr. 1 wird gemäss Art. 61 Abs. 4 BauG eine Gebühr von Fr. 200.--, der Einsprecherin Nr. 2 eine Gebühr von Fr. 150.-- und den Einsprechern Nr. 3 und 4 eine Gebühr von je Fr. 80.-- auferlegt.

Die Rechnungsstellung erfolgt separat.

9. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 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.
10. Diese Verfügung ist unter Beilage der genehmigten Pläne zu eröffnen:

**mit Gerichtsurkunde:**

- der Stadt Bern (2 Ex.)
- den Einsprechern Nrn: 1, 2, 3 und 4 (ohne übrige Beilagen) zum Teil durch ihre Vertreter

**mit normaler Post:**

- dem Regierungsstatthalter von Bern (1 Ex.)