



Stadt Bern
Direktion für Planung,
Verkehr und Tiefbau
Stadtplanungsamt

Archiv-Nr. 727

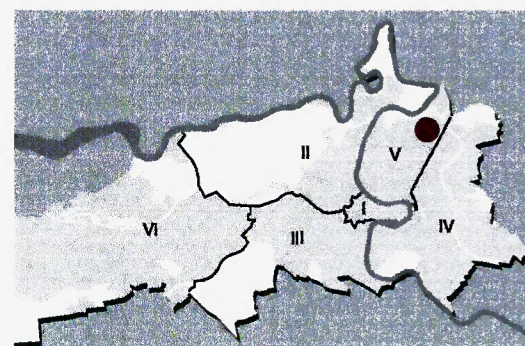
Telefon 031 321 68 69
Fax 031 321 72 46
Stadtplanungsamt@Bern.ch

Zonenplan



ESP Bern Wankdorf

Der Zonenplan beinhaltet:
- Nutzungszonen
- Bauklassen
- Lärmempfindlichkeitsstufen



Plan Nr. 1325/5
Datum 09.07.2002
Massstab 1:3000

Der Stadtplaner
Dr.-Ing. Jürg Sulzer

Format 30/84
Software Mac/ VectorWorks
KGL-Nr. 0884
Projektlandschaft LU
Datei- Pfad Yost/ HD/ MNI.mod

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 07.03. - 05.04.2001
Mitwirkungsbericht vom: 15.06.2001
Vorprüfungsbericht: 30.11.2001
Öffentliche Auflage vom: 14.03. bis 12.04.2001 und 18.12.2002 bis 23.01.2003
14.03. und 03.04.2002 sowie 18.12.2002 und 09.01.2003

Publikation im Stadtanzeiger am:

Anzahl Einsprachen: 6
Einspracheverhandlung: 07.06.2002
Erledigte Einsprachen: 2
Unerledigte Einsprachen: 4
Rechtsverwarungen: 4

Gemeinderatsbeschluss Nr.: 1268 vom 18.09.2002
Stadtratsbeschluss vom: 21.11.2002

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM: 09.02.2003

Ja: 17'952 Nein: 2'930

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Stadtpräsident
Dr. Klaus Baumgartner

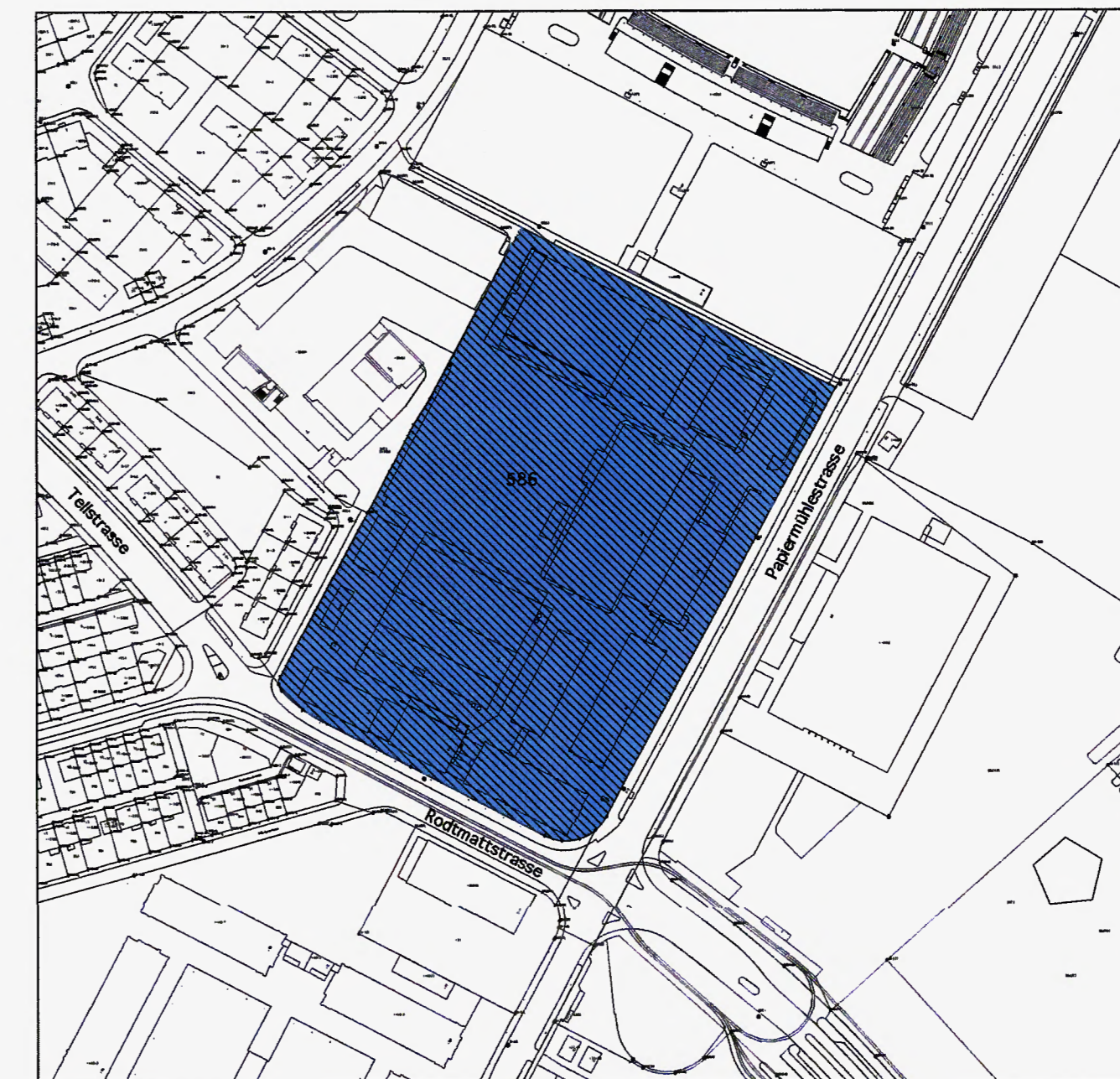
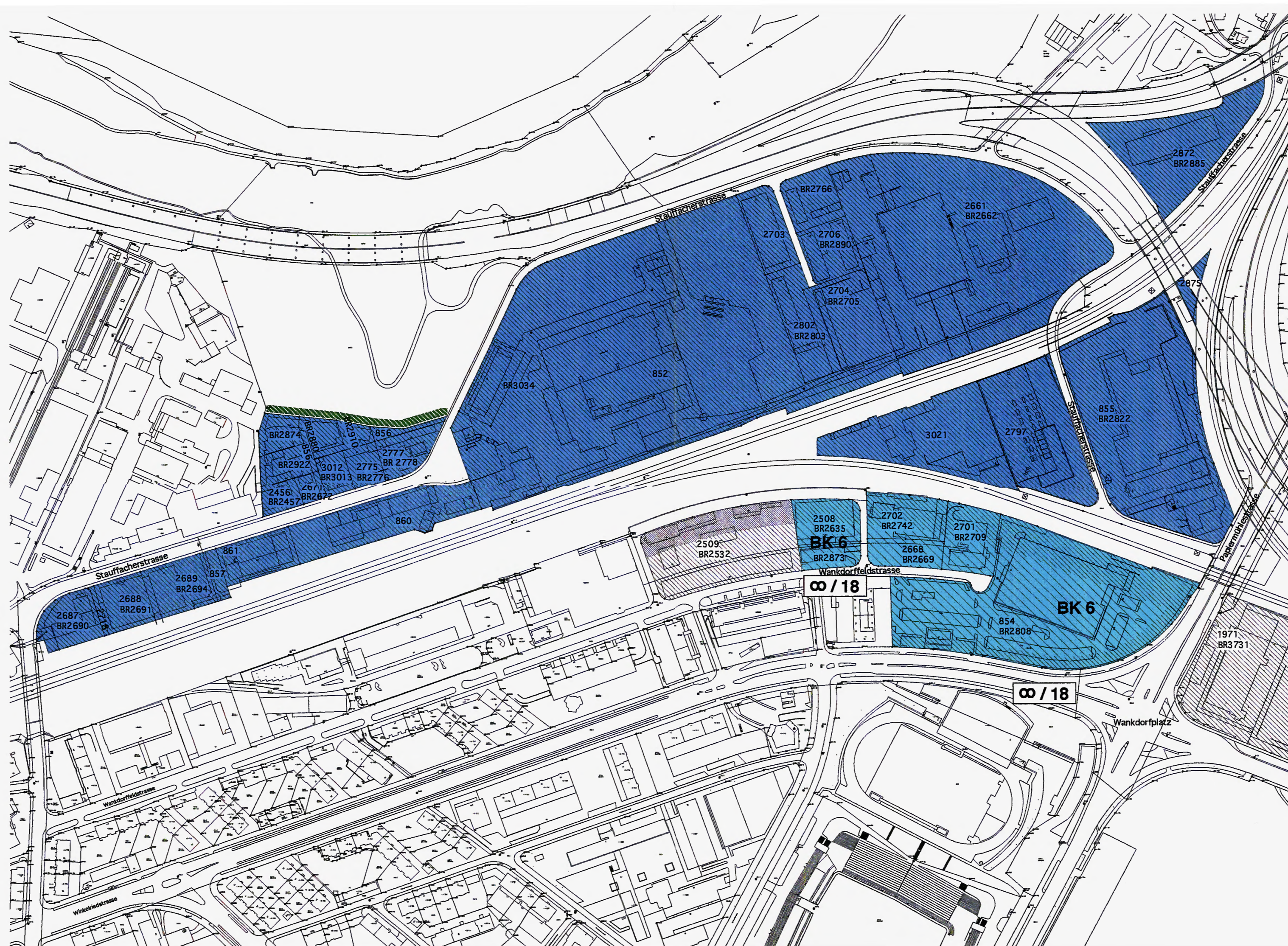
Die Stadtschreiberin
Irène Maeder van Stuijvenberg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Bern, den 19. Mai 2003

Die Vizestadtschreiberin
Stéphanie von Erlach

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

20. AUG. 2003



Nutzungszonenplan:

- Geschäfts- und Gewerbezone GG
- Dienstleistungs- und Gewerbezone DG

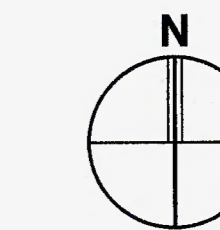
Bauklassenplan:

- BK 6 Bauklasse 6
- ∞ / 18 Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m bei offener Bauweise

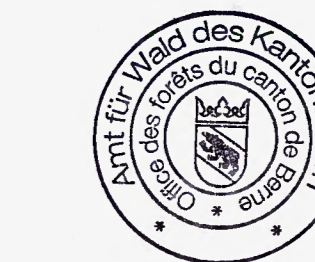
Lärmempfindlichkeitsstufen ES:

- ES II
- ES III
- ES IV

Waldgrenze gemäss Waldfeststellung nach Art. 10 Waldgesetz



Genehmigt:
Bern, - 4. Juli 2003
Amt für Wald des Kantons Bern
Walderhaltung / Forstpolizei
Rudolf v. Fischer





Stadt Bern
Direktion für Planung,
Verkehr und Tiefbau
Stadtplanungsamt

Archiv-Nr. 727

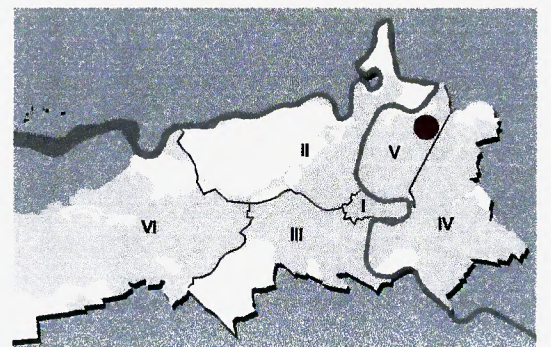
Telefon 031 321 68 69
Fax 031 321 72 46
Stadtplanungsamt@Bern.ch

Überbauungsordnung



ESP Bern Wankdorf

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Vorschriften



Plan Nr. 1327/2
Datum 09.07.2002
Massstab
Der Stadtplaner
Dr.-Ing. Jürg Sulzer
Format 301 94
Software Mic/VectorWorks
KGL-Nr. 0884
Projektierende LL
Datei-Datei Vost/HD/Mini.mcd

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 26.09.2001 bis 25.10.2001
Mitwirkungsbericht vom: November 2001
Vorprüfungsbericht: 08.02.2002 und 26.02.2002
Öffentliche Auflage vom: 14.03.2002 bis 12.04.2002
18.12.2002 bis 23.01.2003
Publikation im Stadtanzeiger am: 14.03.2002 und 03.04.2002
18.12.2002 und 09.01.2003 *Kon RD PVT Kufli*

Anzahl Einsprachen: 8
Einspracheverhandlung: 07.06.2002
Erledigte Einsprachen: *4*
Unerledigte Einsprachen: *4*
Rechtsverwahrungen: *Kon RD PVT Kufli*

Gemeinderatsbeschluss Nr.: 1268 vom 18.09.2002
Stadtratsbeschluss vom: 21.11.2002

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM: 09.02.2003
Ja: 17'952
Nein: 2'930

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Stadtpräsident: *[Signature]*
Der Stadtschreiberin: Irène Maeder van Stuijvenberg *[Signature]*

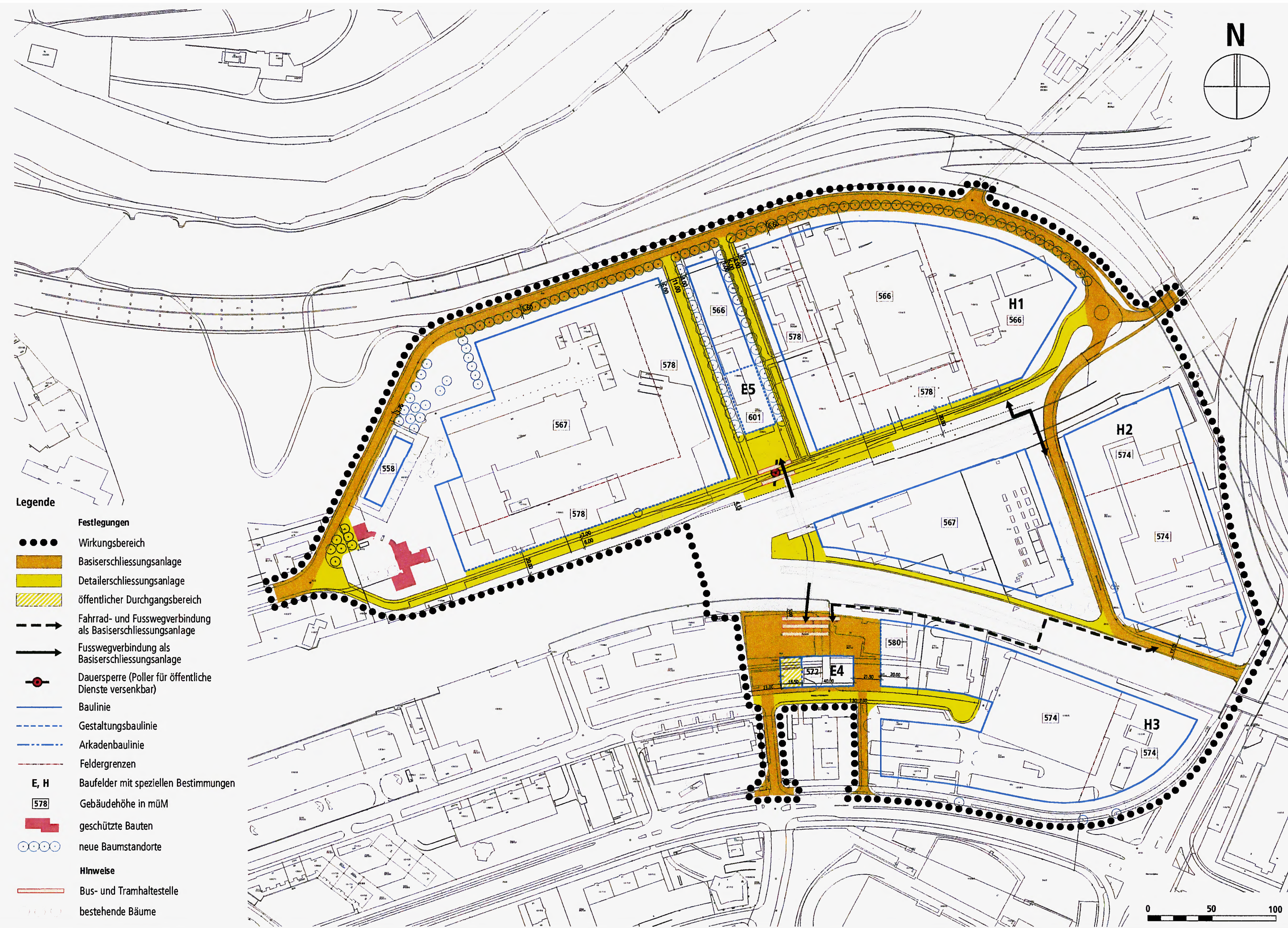
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Bern, den 19. Mai 2003

Die Vizestadtschreiberin
Stéphanie von Erlach
[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
20. AUG. 2003
[Signature]

Legende

- Wirkungsbereich
- Basiserschliessungsanlage
- Detailerschliessungsanlage
- öffentlicher Durchgangsbereich
- Fahrrad- und Fusswegverbindung als Basiserschliessungsanlage
- Fusswegverbindung als Basiserschliessungsanlage
- Dauersperr (Poller für öffentliche Dienste versenkbar)
- Baulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Arkadenbaulinie
- Feldergrenzen
- E, H Baufelder mit speziellen Bestimmungen
- 578 Gebäudehöhe in mÜM
- geschützte Bauten
- neue Baumstandorte
- Hinweise
- Bus- und Tramhaltestelle
- bestehende Bäume



Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Haltestellen Wankdorf: Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen

¹Die Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Bern-Wankdorf geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 20. Mai 1979², Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975³ und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987⁴ mit zugehörigen Vorschriften) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung und des Nutzungszone- und Bauklassenplans ESP Bern-Wankdorf.
²Folgende Überbauungsordnungen werden für die Teile im Wirkungsbereich aufgehoben:
a. der Baulinienplan Wankdorffeld vom 7. September 1951.
b. der Baulinienplan Wankdorffeld II mit Sonderbauvorschriften vom 5. Januar 1965.
³Folgende Überbauungsordnungen werden ganz aufgehoben:
a. die Überbauungsordnung Stauffacherstrasse 80-130 vom 13. September 1995.
b. die Überbauungsordnung Wankdorffeldstrasse 60 vom 29. September 1999.

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Art. 3 Art der Nutzung

In der Geschäfts- und Gewerbezone sind Ladengeschäfte, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen bis maximal 20% der Bruttogeschossfläche zulässig. Für weitere Nutzungen gilt Artikel 10 der Vorschriften zum NZP⁵.

Art. 4 Mass der Nutzung

¹Anstelle der Bauklassen gelten die Gebäudehöhen nach Artikel 8.
²Wird im Baufeld H1, H2 oder H3 ein Wettbewerb nach Artikel 9 durchgeführt, kann ein Hochhaus mit maximaler Gebäudehöhe von 75.0 m realisiert werden; wird dabei das Nutzungsmass nach Grundordnung überschritten, ist die Umweltverträglichkeit im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 5 Anzahl Abstellplätze

¹Bezüglich der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Nichtwohnnutzungen gilt die kantonale Bauverordnung vom 6. März 1985⁶, wobei höchstens 75% des Minimalwerts nach Artikel 52 BauV zur Anwendung kommt.
²Auf der Nordseite der S-Bahn-Stationen sind mindestens 100 und auf der Südseite mindestens 200 Veloabstellplätze zu erstellen. Sie sind in der Nähe der Zugänge anzuordnen. Mindestens zwei Drittel der Abstellplätze müssen überdeckt sein.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 6 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

¹Es sind die im Überbauungsplan festgelegten öffentlichen Erschliessungsanlagen zu erstellen. Dabei gilt die Zuordnung nach Basis- und Detailerschliessung gemäss Planlegende. Vorbehalten bleibt Artikel 7 Absatz 4.
²Am bezeichneten Ort ist die Erschliessungsanlage für den motorisierten Individualverkehr zu sperren.
³Werden Grundstücke abparzelliert, so sind die arealinterne Erschliessung und der Zugang für Notfallfahrzeuge (wie Feuerwehr, Sanität, Entsorgungsfahrzeuge) vertraglich sicherzustellen.

Art. 7 Baulinien, Baubereiche, Bauweise

¹Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände vor.
²Die Feldergrenzen unterteilen Baubereiche in Baufelder mit unterschiedlichen Festlegungen.
³Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.
⁴Die Arkadenbaulinie bestimmt die Ausdehnung des zulässigen Baukörpers im Erdgeschoss. Zwischen Arkadenbaulinie und westlich daran anschliessender Baulinie ist ein öffentlicher Durchgangsbereich mit einem Luftraum von 5 m Höhe offen zu lassen.

Art. 8 Geschosshöhe, Gebäudehöhen

¹In den Baufeldern gelten die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen in m.Ü.M. Vorbehalten bleibt Artikel 4 Absatz 2.
²Die Geschosshöhe ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe nicht beschränkt.

Art. 9 Gestaltung der Bauten

Für Bauten von über 21 m Gebäudehöhe sind durch die Bauherrschaft Wettbewerbe nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Diese sollen eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität sicherstellen.

Art. 10 Geschützte Bauten

Die im Überbauungsplan als geschützt bezeichneten Gebäude unterstehen Artikel 10b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985¹.

Art. 11 Bäume

¹Für bestehende Bäume gilt das Baumschutzreglement vom 7. Juni 1998².
²An den im Plan bezeichneten Stellen sind, ausgenommen bei Ein- und Ausfahrten, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Sie sind Bestandteil der Erschliessungsanlagen.

Art. 12 Ver- und Entsorgung

Die Wärmeversorgung für die Raumheizung hat für alle Neubauten mittels Anschlüssen an bestehende Gas- und Wärmeverteilnetze oder durch erneuerbare Energie zu erfolgen.

Art. 13 Umgebungsgestaltung, Dachbegrünung

¹In den Baubereichen der Geschäfts- und Gewerbezone, mit Ausnahme des Baufelds E4, ist mindestens die Hälfte der unüberbauten Fläche zu begrünen.
²Fachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Terrassen, mindestens extensiv zu begrünen.

Art. 14 Sicherheit im öffentlichen Raum

Der Gestaltung des öffentlichen Raums ist betreffend Sicherheit (Übersichtlichkeit, Wegführung, Beleuchtung) besondere Beachtung zu schenken.

Art. 15 Besondere Vorschriften

¹In den Baufeldern E4 und E5 sind die Erdgeschosse für die Erschliessung der Gebäude sowie kommerzielle und soziale Ausstattungseinrichtungen, wie Restaurants, Kantinen, Kinderkrippen und dergleichen, vorbehalten.
²Bei einem Verschieben des Gebäudes Wankdorffeldstrasse 68 in das Baufeld E4 gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Artikel 3 BauG³.

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Art. 16 Vereinbarungen zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt

Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern sind am 17. Juli 2002 Infrastrukturverträge abgeschlossen worden.

Art. 17 Erschliessungskosten

¹Die Erstellung der Haltestellenplätze und der Fuss- und Radwegverbindungen wird aus Einnahmen der Verträge gemäss Artikel 16 und Krediten der zuständigen Organe finanziert.
²Nach der 1. Erschliessungsetappe gelten Aufwendungen für weitere Erschliessungsmassnahmen als gebundene Ausgaben. Der Gemeinderat bewilligt die erforderlichen Kredite.

Art. 18 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde in Kraft.

¹ BauG; BSG 721
² BO; SSSB 721.1
³ NZP; SSSB 721.4
⁴ BKP; SSSB 721.3
⁵ BauV; BSG 721.1
⁶ BSR; SSSB 733.1

- i. Bauklassenabänderung Waisenhausplatz vom 7.3.1967 (Nr. 37)
- j. Abänderung des Bauklassenplans Warmbächliweg vom 7.2.1968 (Nr. 42)
- k. Bauklassenabänderung Wangenstrasse vom 25.8.1971 (Nr. 57)
- l. Abänderung des Überbauungsplans Mühleplatz-Schiffлаube vom 4.6.1973 (Nr. 2a)
- m. Abänderung des BKP und des NZP Sulgeneckstrasse vom 21.7.1978 (Nr. 66)

³ Die Baulinien in der Altstadt gemäss Abgrenzung im Nutzungszonenplan werden mit Ausnahme des Laubenlinienplans „Marktгasse/Spitalгasse“ vom 31.12.1992 (Nr. 148) aufgehoben.

Art. 92 Änderung von Vorschriften

¹ Der Nutzungszonenplan (NZP, SSSB 721.41) wird wie folgt geändert:

- a. Die Abgrenzung der Altstadt gemäss dem Plan BO.05 Altstadt (Plan Nr. 1355/1) vom 17.11.2004.
- b. Die Wohnzonen a und b gemäss Nutzungszonenplan werden zu Wohnzonen W gemäss dieser Bauordnung.
- c. Die gemischten Wohnzonen Wga und Wgb gemäss Nutzungszonenplan werden zu gemischten Wohnzonen WG gemäss dieser Bauordnung.
- d. Die Geschäfts- und Gewerbezone GG und Dienstleistungs- und Gewerbezone DG gemäss Nutzungszonenplan werden zu Dienstleistungszonen D gemäss dieser Bauordnung.
- e. Die Grünzonen gemäss Nutzungszonenplan, ausgenommen diejenige beim Elfenauhölzli, werden zu Schutzzonen SZ A gemäss dieser Bauordnung.
- f. Die Grünzone beim Elfenauhölzli, die Zone zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes SZ a im Naturreservat Elfenau und die Zone SZ b beim Jordeweier gemäss Nutzungszonenplan werden zu Schutzzonen SZ C gemäss dieser Bauordnung.

² Die Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung „Umfeld S-Bahn-Haltestellen Wankdorf“ vom 20. August 2003 werden wie folgt geändert:

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Artikel 3: Art der Nutzung

Abs. 1: In der Geschäfts- und Gewerbezone sind Nutzungen nach Artikel 24 der Bauordnung vom (BO.06) zulässig, Ladengeschäfte, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen jedoch nur bis maximal 20% der Bruttogeschossfläche.

Abs. 2: In der Dienstleistungs- und Gewerbezone sind Nutzungen nach Artikel 24 der Bauordnung vom (BO.06) zulässig; Ladengeschäfte und Freizeiteinrichtungen jedoch nur, sofern sie örtlichen Bedürfnissen dienen.

³ Der Zonenplan „Stauffacherstrasse 59 bis 69“ vom 3. März 2000 wird wie folgt geändert:

In der Legende wird „Dienstleistungs- und Gewerbezone gemäss Art. 11a Vorschriften zum Nutzungszonenplan VzNZP (bisher Industrie- und Gewerbezone) Empfindlichkeitsstufe III ersetzt durch „Dienstleistungszone, Empfindlichkeitsstufe III, Ladengeschäfte sind nur für örtliche Bedürfnisse zulässig“.