





Stadt Bern  
Direktion für Planung,  
Verkehr und Tiefbau  
Stadtplanungsamt

Archiv-Nr. 727

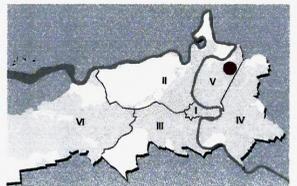
Telefon 031 321 68 69  
Fax 031 321 72 46  
Stadtplanungsamt@Bern.ch

## 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 LLI  
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*  
Un erledigte 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]*

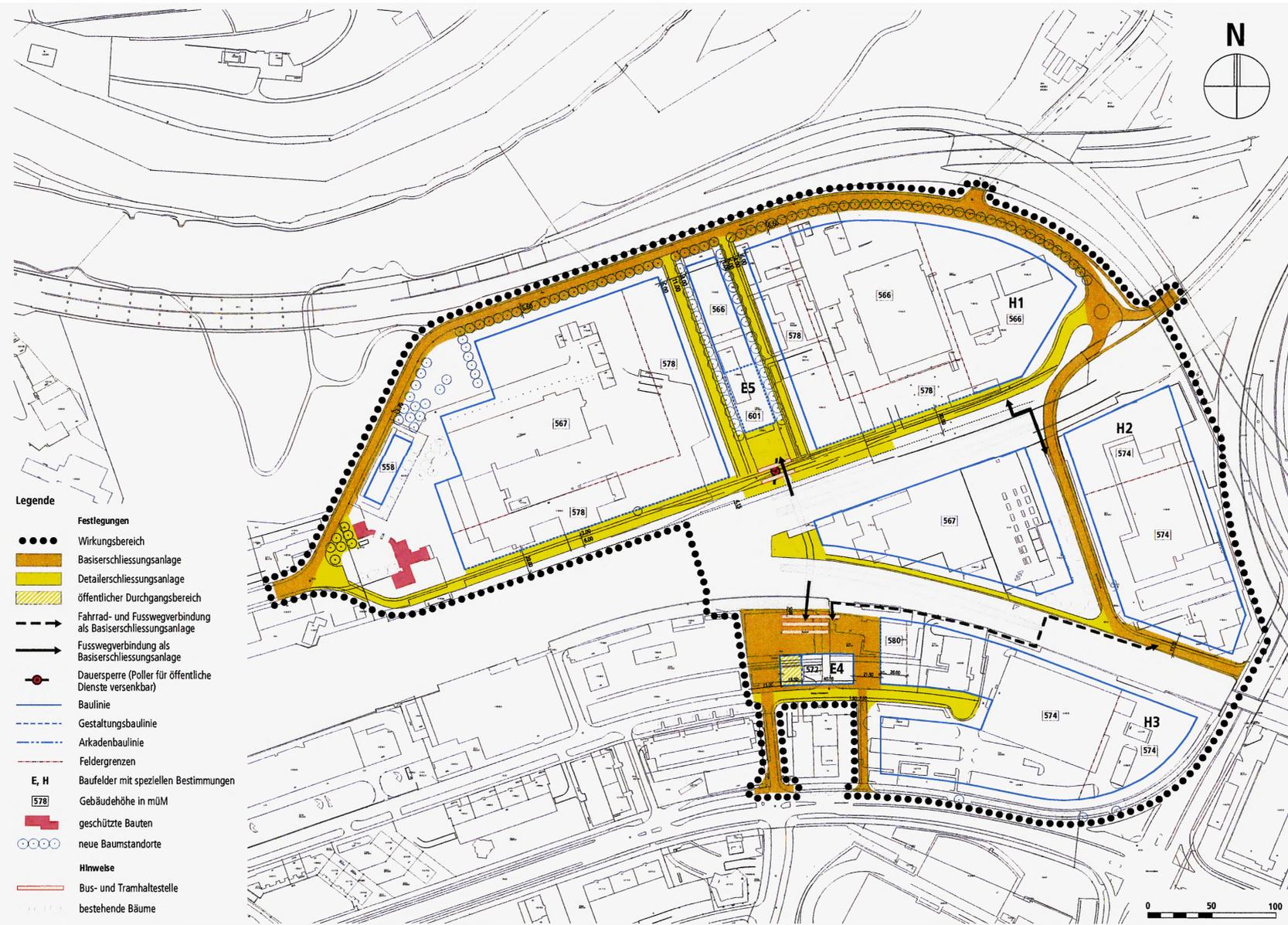
GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

20. AUG. 2003

*[Signature]*

### Legende

- Festlegungen**
- 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

<sup>1</sup>Die Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Bern-Wankdorf geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 20. Mai 1979<sup>2</sup>, Nutzungszoneplan vom 8. Juni 1975<sup>3</sup> und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987<sup>4</sup> mit zugehörigen Vorschriften) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung und des Nutzungszone- und Bauklassenplans ESP Bern-Wankdorf.  
<sup>2</sup>Folgende 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.  
<sup>3</sup>Folgende 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 NZP<sup>3</sup>.

##### Art. 4 Mass der Nutzung

<sup>1</sup>Anstelle der Bauklassen gelten die Gebäudehöhen nach Artikel 8.  
<sup>2</sup>Wird 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

<sup>1</sup>Bezüglich der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Nichtwohnnutzungen gilt die kantonale Bauverordnung vom 6. März 1985<sup>5</sup>, wobei höchstens 75% des Minimalwerts nach Artikel 52 BauV zur Anwendung kommt.  
<sup>2</sup>Auf 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

<sup>1</sup>Es 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.  
<sup>2</sup>Am bezeichneten Ort ist die Erschliessungsanlage für den motorisierten Individualverkehr zu sperren.  
<sup>3</sup>Werden Grundstücke abparzelliert, so sind die arealinterne Erschliessung und der Zugang für Notfallfahrzeuge (wie Feuerwehr, Sanität, Entsorgungsfahrzeuge) vertraglich sicherzustellen.

##### Art. 7 Baulinien, Baubereiche, Bauweise

<sup>1</sup>Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände vor.  
<sup>2</sup>Die Feldergrenzen unterteilen Baubereiche in Baufelder mit unterschiedlichen Festlegungen.  
<sup>3</sup>Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.  
<sup>4</sup>Die 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

<sup>1</sup>In den Baufeldern gelten die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen in m.Ü.M. Vorbehalten bleibt Artikel 4 Absatz 2.  
<sup>2</sup>Die 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 1985<sup>1</sup>.

#### Art. 11 Bäume

<sup>1</sup>Für bestehende Bäume gilt das Baumschutzreglement vom 7. Juni 1998<sup>2</sup>.  
<sup>2</sup>An 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

<sup>1</sup>In den Baubereichen der Geschäfts- und Gewerbezone, mit Ausnahme des Baufelds E4, ist mindestens die Hälfte der unüberbauten Fläche zu begrünen.  
<sup>2</sup>Flachdächer 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

<sup>1</sup>In 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.  
<sup>2</sup>Bei einem Verschieben des Gebäudes Wankdorffeldstrasse 68 in das Baufeld E4 gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Artikel 3 BauG<sup>1</sup>.

#### 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

<sup>1</sup>Die Erstellung der Haltestellenplätze und der Fuss- und Radwegverbindungen wird aus Einnahmen der Verträge gemäss Artikel 16 und Krediten der zuständigen Organe finanziert.  
<sup>2</sup>Nach 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.

<sup>1</sup> BauG; BSG 721

<sup>2</sup> BO; SSSB 721.1

<sup>3</sup> NZP; SSSB 721.4

<sup>4</sup> BKP; SSSB 721.3

<sup>5</sup> BauV; BSG 721.1

<sup>6</sup> 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)

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.*

<sup>3</sup> 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“.*