

**Genehmigungsvermerke**  
 Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV



**Stadt Bern**  
 Direktion für Planung,  
 Verkehr und Tiefbau

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

Öffentliche Auflage vom: 19.08. bis 17.09.2003  
 Publikation im Stadtanzeiger am: 19.08. und 02.09.2003

Anzahl Einsprachen: keine  
 Erledigte Einsprachen: keine  
 Unerledigte Einsprachen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 28. APR. 2004

  
**Der Stadtpräsident**  
 Dr. Klaus Baumgartner

  
**Die Stadtschreiberin**  
 Irène Maeder Marsili

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
 Bern, den - 5. MAI 2004

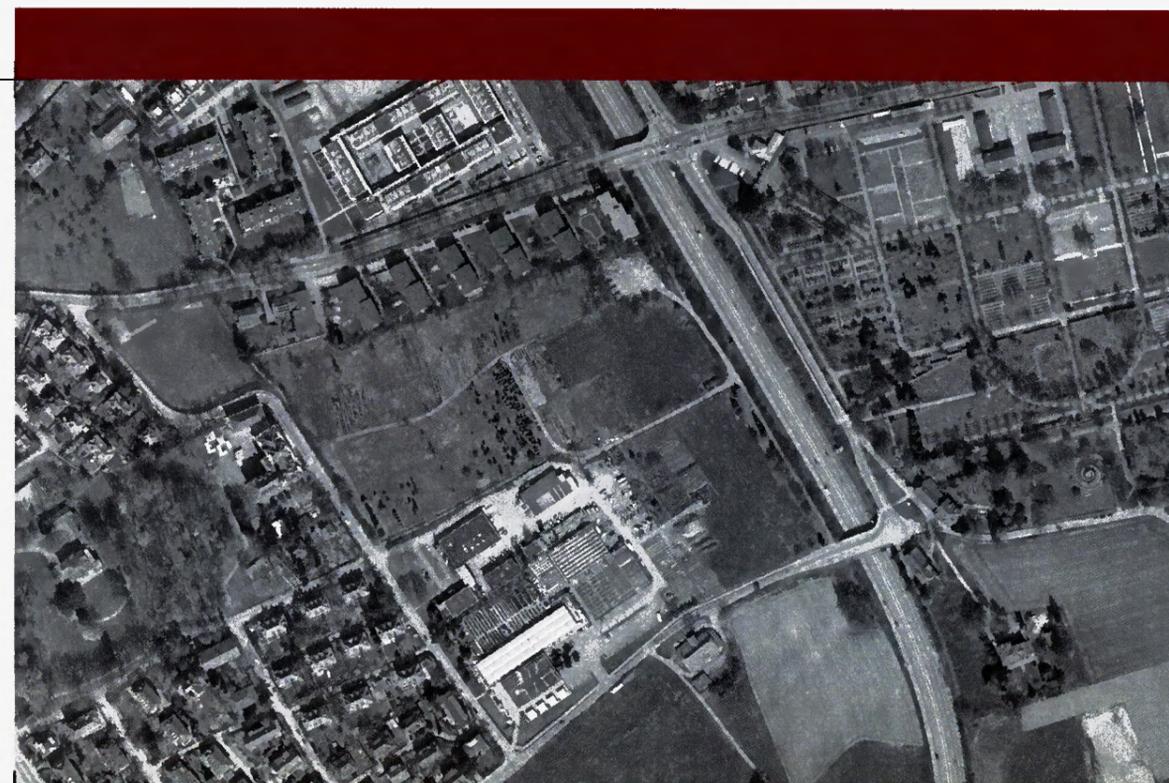
**Die Vizestadtschreiberin**  
 Stéphanie von Erlach



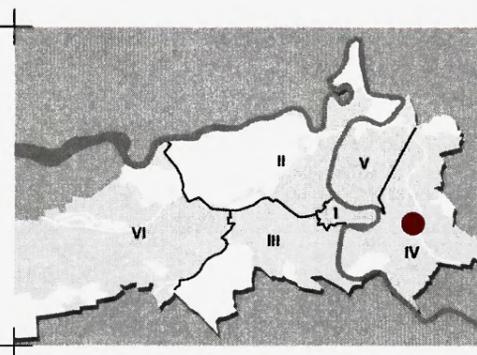
GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 07. Juni 2004



Die geringfügige Änderung Schönberg Ost tritt am Tag nach der Genehmigung in Kraft.



## Änderung des Nutzungszonen- und Bauklassenplans im Bereich Schönberg Ost

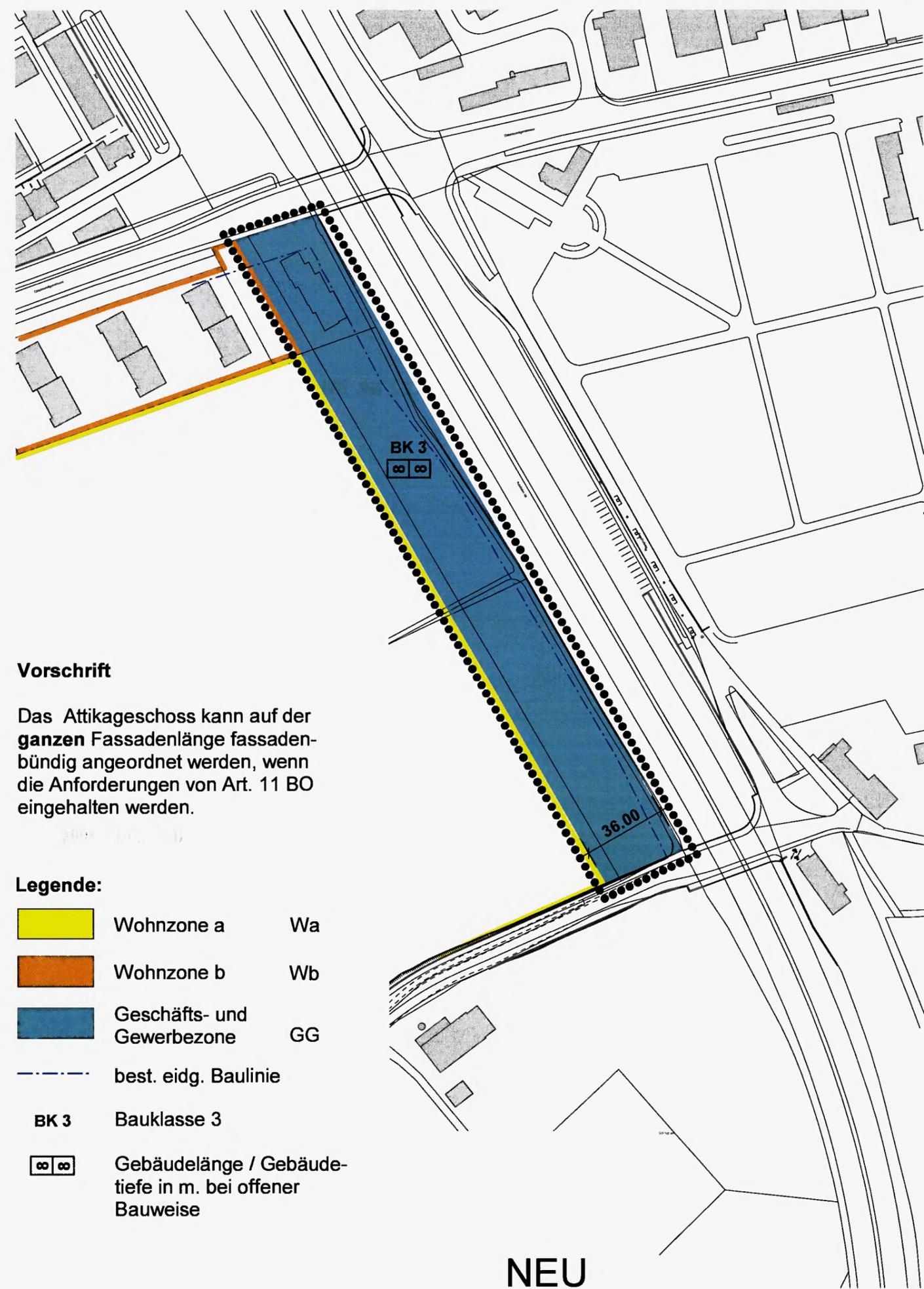
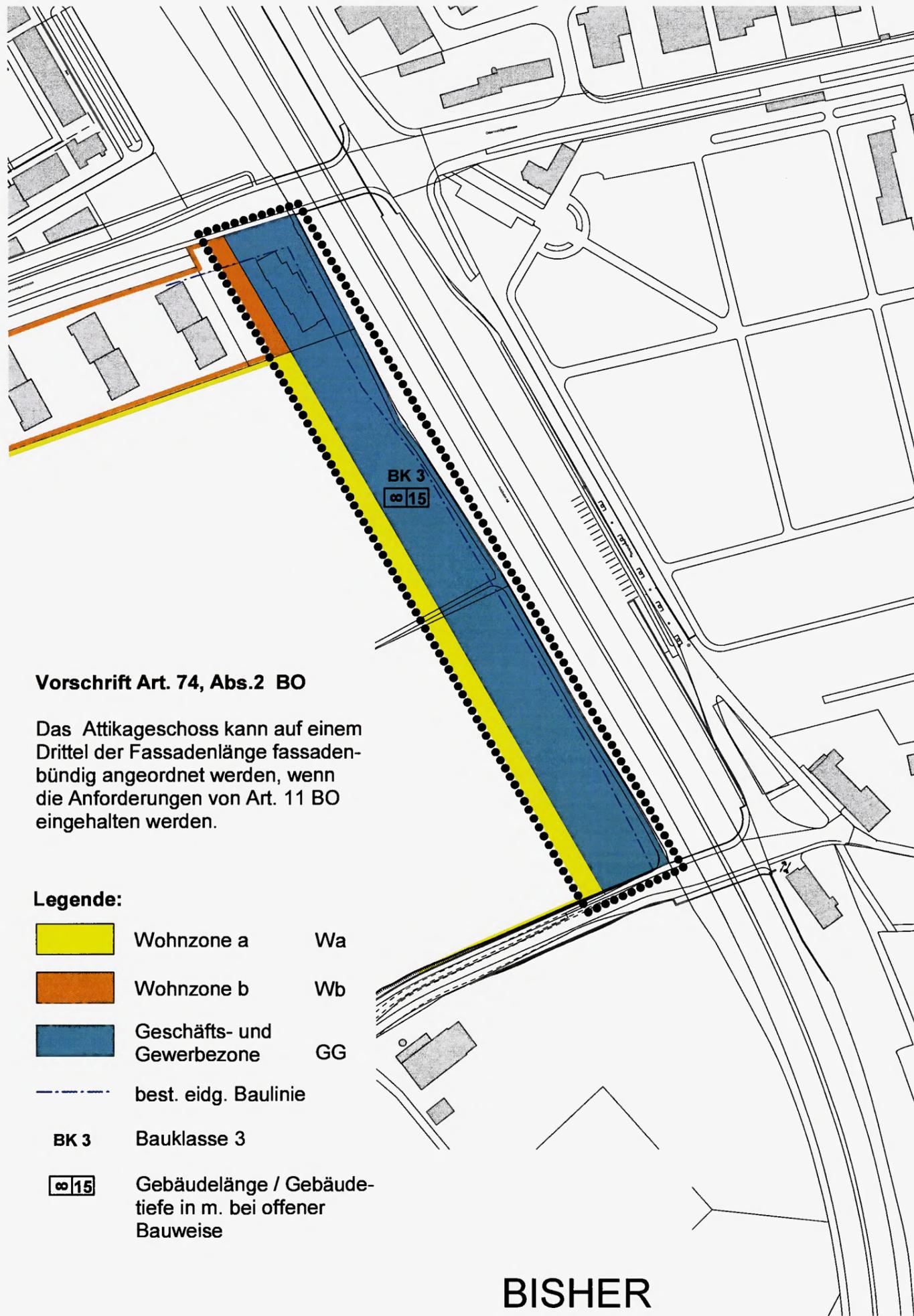


Plan Nr. 1348 / 2  
 Datum 26.05.2003  
 Massstab 1: 2000

Der Stadtplaner  
 Dr.-Ing. Jürg Sulzer



Format 84 / 30  
 Software PC / VectorWorks  
 KGL-Nr. 0292  
 Projektleitende CRo  
 Datei- Pfad M:\KGL\_Geschäfte\10292UeO Schönberg Ost CRo\_MNI 28102003



# QUARTIERPLAN SCHÖNBERG-OST IN BERN

## Legende zu den Prinzipien

**Zweck des Quartierplans**  
Der Quartierplan regelt die Bebauungsprinzipien gemäss Art. 3 Abs. 4 der Bauordnung 2003. Die Prinzipien geben eine Leitlinie an, die in der Regel der Situation entsprechend angewendet werden muss. Die Bauprojekte inkl. Umgebungsgestaltung werden im Bewilligungsverfahren auf Übereinstimmung mit den Prinzipien hin geprüft. Der Quartierplan wurde auf der Grundlage des Resultats der Leitplanung, des Aussenraum- und Bepflanzungskonzeptes und des Strassenplans erarbeitet.  
Der Quartierplan ergänzt die Grundordnung und wurde durch den Burgerat Bern und den Gemeinderat im Infrastrukturvertrag vom 22.01.2004 vereinbart.

### Prinzip der Verkehrserschliessung

**Begegnungsstrasse**  
In der Begegnungsstrasse haben die Fussgängerinnen und Fussgänger Vorrang. Sie dient der Erschliessung, als Notzufahrt aber auch dem Spiel und Aufenthalt der Anwohnenden. Es darf höchstens 20 km/h gefahren werden. Die Strasse liegt auf Trottoirniveau und hat seitlich keine separaten Gehsteige. Es gibt keine öffentlichen Parkplätze.

**Detailerschliessungsstrasse**  
In der Detailerschliessungsstrasse sind die Fahr- und Gehbereiche getrennt. Es darf höchstens 30 km/h gefahren werden.

**Durchfahrtsperre**  
Die Durchfahrt ist für den motorisierten Individualverkehr unterbunden. Die Lage der Sperre kann je nach Einprägung des Dienstleistungsbereiches unterschiedlich sein. Allfällige notwendige Wendepunkte müssen in den öffentlichen Raum oder die Vorlandgestaltung der Gebäude integriert werden.

**Baumreihe/Allee**  
Es sind Lindenbaumstammblößen zu pflanzen.

**Fusswegverbindung**  
Es ist eine 3.00 m breite, öffentlich zugängliche und nachts beleuchtete Fusswegverbindung zu gewährleisten.

### Prinzip der Parkierung

**Öffentliche Abstellplätze**  
Öffentliche Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie als Ergänzung zu den privaten Abstellplätzen befinden sich auf der Fahrbahn der Detailerschliessungsstrasse. Sie können zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeit der Motorfahrzeuge wechselseitig angeordnet werden.

**Individuelle Einstellhalle**  
Es können individuelle- oder gemeinschaftliche Einstellhallen erstellt werden. Individuelle Einstellhallen im Gartenbereich sind grundsätzlich mit einer minimalen Überdeckung von 1.50 m zu überdecken oder im UG der Gebäude anzuordnen.

**Gemeinschaftliche Einstellhalle**  
Gemeinschaftliche Einstellhallen sind unter den Gärten und dem Vorland mit direktem Hauszugang möglich. Damit Hochstammblößen gepflanzt werden können, muss die Überdeckung im Vorland grundsätzlich mind. 1.00 m und im Gartenbereich grundsätzlich mind. 1.50 m betragen. Im Bereich des Hügel-fusses kann die Überdeckung zur Optimierung der Lage der Einstellhalle weniger als 1.50 m betragen.

**Zufahrt zur Parkierungsanlage**  
Die Zufahrten in die Parkierungsanlagen sollen vorrangig von der Bitzstrasse und der Strasse entlang der Arbeitszone und, wenn notwendig, von der Detailerschliessungsstrasse Wohnen aus erfolgen. Die Begegnungsstrasse soll von Zufahrten freigehalten werden. Die Gestaltung der Zufahrten erfolgt entsprechend dem Aussenraum- und Bepflanzungskonzept.

### Prinzip der Parzellierung

**Parzellenstruktur**  
Die Ausdehnung der Parzelle soll in der Regel auf ein 4-6 Familienhaus ausgerichtet sein. Die Liegenschaft (Parzelle und Gebäude) soll in der Regel mit einer Hausnummer (Adresse) bezeichnet werden.

### Prinzip der Wohnbebauung

**Quartier- und Bebauungsstruktur**  
Die urbane Struktur des benachbarten Oberbergquartiers mit einheitlich gestellten Strassenräumen, einer Parzellengliederung und individueller Bebauung wird in der neuen Siedlung weitergeführt. Die offene Bebauung der 4-6 Familienhäuser soll dem Bedürfnis nach individuellem Wohnen entsprechen. An der Schosshaldenstrasse kann mit Reihenfamilienhäusern von der offenen Bauweise abgewichen werden. Der Hauszugang erschliesst in der Regel 4-6 Wohnungen und befindet sich auf der Strassenseite. Die Bewohner haben Zugang zum Garten und zu einem privaten Aussenraum (Balkon, Terrasse, Gartenanteil). Die Bauflucht entspricht in etwa dem Strassenabstand und ist mehrheitlich in geringfügigem Mass unterschiedlich zu den Nachbargebäuden. Der Grenzabstand beträgt mindestens 5.00 m. Sofern die Parzellierung ein Doppelhaus oder an der Schosshaldenstrasse Reihenfamilienhäuser vorsehen, ist die Brandmauer an die innere Grenze zu stellen und die Gebäudetiefe des ergänzenden Nachbargebäudes zu überrechnen. Doppelhäuser und Reihenfamilienhäuser haben eine Einheit zu bilden.



**Nutzungserbtragung**  
Als Lärmschutz für die nördlich gelegenen Baufelder ist die Bebauung an der Schosshaldenstrasse dichter als es das Vergleichsprojekt nach Regelbauweise zulässt. Diese Überschreitung soll mit einer Nutzungserbtragung nach Art. 94 BauV und den notwendigen vertraglichen Regelungen vor der Erschliessung und Abpflanzung ausgeglichen werden. Zugleich soll der Anteil Nichtwohnnutzung zur Schosshaldenstrasse hin konzentriert werden, da diese Strasse mit der Bushaltestelle einen höheren Öffentlichkeitsbezug hat als die Detailerschliessungsstrassen.

**Gebäudeabmessungen und -abstände**  
Für die Gebäudeabmessungen sowie die Grenz- und Gebäudeabstände wird die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG in Anspruch genommen. Wird von der Bebauungsstruktur des Quartierplans erheblich abgewichen, muss das Projekt dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden.

**Dachlandschaft**  
Die Bebauung hat eine ruhige Dachlandschaft aufzuweisen, eine Kombination aus Dachterrassen und Schrägdächern. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Giebsanteil soll 15% nicht übersteigen.

**Fassadengestaltung**  
Die Fassaden werden verputzt mit einer Farbe von Weisssteinen, d.h. innerhalb einer Palette von weiss bis hellen Erdtönen.

**Geschosshöhe**  
Es ist wünschenswert, wenn die lichte Geschosshöhe entsprechend den bestehenden Häusern in der Nachbarschaft grosszügig (höher als 2.80 m) bemessen werden.

**Vorlandgestaltung**  
Die Vorlandbereiche sind gekiegt, resp. mit Chausseierung ausgebildet. Im Bereich der gekiegteten Flächen können Blumen- und Staudenrabatten vorgesehen werden. Die Velostellplätze sollen möglichst ins Gebäude integriert oder Überdachungen im Vorland aus dem Gebäudekonzept gestalterisch ableitbar sein.

**Gartengestaltung**  
Die Parzellenstruktur soll durch die Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen ablesbar sein.  
Pro Grundstück müssen in den Hof- und Grenzabstandsräumen mindestens 2 Bäume (die Bäume können zu Gruppen zusammengefasst werden) und Sträucher gepflanzt werden. Bei unterschiedlichen Parzellengrößen kann ein Ausgleich der Mindestanzahl Bäume erfolgen. Die Bäume dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Die zivilrechtlichen Grenzabstände werden diesbezüglich aufgehoben. Pro Innenhof eines Baugevierts müssen 3 verschiedene mittel- und kleinkronige Baumarten respektive Baumgruppen mit unterschiedlichen "Gehölzspekten" (Blüte, Blatt, Herbstfärbung) verwendet werden:  
- Einzelbäume prägend durch blühenden Aspekt  
- Gruppe aus 3 Bäumen besondere Herbstfärbung  
- Gruppe aus 5 Bäumen besonders langanhaltendes Laub  
Pro Grundstück sind entsprechend der BauV Spiel- und Aufenthaltsbereiche einzurichten. Die Aufenthaltsbereiche können individuell oder gemeinsam an den Kreuzungspunkten der Parzellengrenzen angeordnet werden.

### Prinzip der Bebauung der GG-Zone

**Lärmschutz**  
Die Bebauung der GG-Zone dient als Lärmschutz für das Wohngebiet. Dementsprechend sind die Gebäude oder die Gebäudetischen auszugestalten.

**Dachlandschaft**  
Entsprechend den benachbarten Dienstleistungsgebäuden und der Gebäudetiefe sind Flachdächer angezeigt.

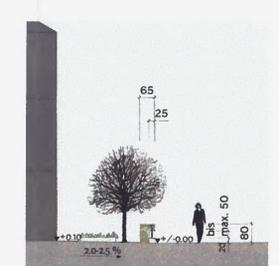
### Prinzip der Ausstattungseinrichtungen

**Grundstück für Ausstattungseinrichtungen**  
Vis à vis des Bitzschulhauses ist eine Parzelle für Ausstattungseinrichtungen wie Kindergarten, Kindertagesstätten, vielfältig nutzbarer Gemeinschaftsraum etc. auszuweisen.

**Grössere Spielfläche**  
Gemäss Art. 46 BauV ist eine grössere Spielfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die gesamte Fläche ist mit einer Hecke eingefasst. Geprägt wird der Spielfeld durch einen runden Haselnussstein als Spiel- und Erlebnisstein und einer Ballspielfläche mit Hartbelag.

**Quartierpark**  
Der Kamm des "Galgenhügels" wird als kleiner, öffentlich zugänglicher Park gestaltet. Er ist von drei Seiten über Stufenanlagen und mit Hecken eingefasste Wege erreichbar. Umrandet wird er durch Hecken und grenzt sich so von den umliegenden Gärten ab. Diese sind auf der Innenseite geschnitten und auf der Aussenseite freiwachsend. Im Bereich des Parks werden grosskronige Eichen in Gruppen zu mindestens 5 Bäumen gepflanzt. Die Eichen stehen in einer chausseierten Fläche. Für die Hecken werden Buchen verwendet. Diese werden in unterschiedlichen Breiten gepflanzt, so dass geschützte Räume für die Sitzbänke entstehen. Vom ostlich höchstgelegenen Punkt soll die Aussicht auf das Alpenpanorama frei bleiben.

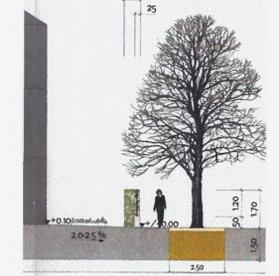
## Prinzip der Vorlandgestaltung



**Begegnungsstrasse**  
Der Übergang von der Begegnungsstrasse zum privaten Vorgarten wird mit einer geschnittenen Hecke und einer Sockelmauer mit Zementputz gestaltet. Die Höhe der Sockelmauer beträgt max. 0.50 m und hat eine durchgehende Stärke von 0.25 m. Höhenunterschiede durch das leicht zur Hangkante abfallende Strassenniveau können somit abgefangen werden. Zäune sind zu vermeiden. Zum Stützen der Hecke kann eine Metallkonstruktion vorgesehen werden. Die Höhe der Hecke darf max. 0.80 m betragen, da diese Bereiche aufgrund der nicht vorhandenen Trennung von befahrbarer- und begehbare Fläche, einsehbar ausgebildet werden müssen. Es sind mehrheitlich Ligusterhecken - Ligustrum vulgare - zu pflanzen. Geländer und Tore sind aus Metall, anthrazitfarben gestrichen. Abstellplätze im Vorland sind nicht gestattet.

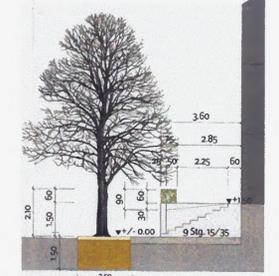
Pro Grundstück sind in der Vorgartenzone mind. 3 kleinkronige Hochstammblößen wie z.B. Felsbirne oder Weissdorn zu pflanzen. Die Position der Bäume soll klar dem Strassenraum zugeordnet werden.

Die Containerstellplätze für die Entsorgung des Hauskehrichts und der Grünabfälle werden in die Einfriedung integriert und durch sie umfasst. Sie werden von der Strasse her eingefüllt und geleert. Die Tiefe der Nische beträgt 1.00 m. Als Bodenbelag wird ein Hartbelag gewählt.



**Detailerschliessungsstrasse in der Ebene**  
Der Übergang von der Detailerschliessungsstrasse zum privaten Vorgarten wird mit einer geschnittenen Hecke und einer Sockelmauer mit Zementputz gestaltet. Die Höhe der Sockelmauer beträgt max. 0.50 m und hat eine durchgehende Stärke von 0.25 m. Höhenunterschiede durch das leicht zur Hangkante abfallende Strassenniveau können somit abgefangen werden. Zäune sind zu vermeiden. Zum Stützen der Hecke kann eine Metallkonstruktion (z.B. eine Kombination aus Zaun und Hecke) vorgesehen werden. Die Höhe der Hecke beträgt 1.70 m. Es sind mehrheitlich Ligusterhecken - Ligustrum vulgare - zu pflanzen. Die Zugänge sind mit Tore zu schliessen. Geländer und Tore sind aus Metall, anthrazitfarben gestrichen. Parkplätze im Vorland sind nicht gestattet.

Die Containerstellplätze für die Entsorgung des Hauskehrichts und der Grünabfälle werden in die Einfriedung integriert und durch sie umfasst. Sie werden von der Strasse her eingefüllt und geleert. Die Tiefe der Nische beträgt 1.00 m. Als Bodenbelag wird ein Hartbelag gewählt.



**Detailerschliessungsstrasse am Hang**  
Der Übergang von der Detailerschliessungsstrasse zum privaten Vorgarten wird mit einer geschnittenen Hecke und einer Sockelmauer mit Zementputz gestaltet. Die Sockelmauer ist hangseitig 1.50 m hoch und hat eine durchgehende Stärke von 0.25 m. Das Gelände fällt bis zur Sockelmauer leicht ab, so dass sich zur OK Mauer ein Höhenunterschied von 0.30 m ergibt. Die Hecke/Zaun braucht um eine Absturzicherung zu gewährleisten, eine zusätzliche Höhe von 0.60 m. Talseitig sind die Abmessungen der Sockelmauer und der Hecke wie bei der Detailerschliessung in der Ebene zu wählen. Zäune sind zu vermeiden. Zum Stützen der Hecke kann eine Metallkonstruktion (z.B. eine Kombination aus Zaun und Hecke) vorgesehen werden. Es sind mehrheitlich Ligusterhecken - Ligustrum vulgare - zu pflanzen. Die Zugänge sind mit Tore zu schliessen. Geländer und Tore sind aus Metall, anthrazitfarben gestrichen. Parkplätze im Vorland sind nicht gestattet.

Die Containerstellplätze für die Entsorgung des Hauskehrichts und der Grünabfälle werden in die Einfriedung integriert und durch sie umfasst. Sie werden von der Strasse her eingefüllt und geleert. Die Tiefe der Nische beträgt 1.00 m. Als Bodenbelag wird ein Hartbelag gewählt.

