

Überbauungsordnung

Uferschutzplan  
Abschnitt Klösterli- / altes  
Tramdepot Areal

Die Überbauungsordnung beinhaltet

- Nutzungszonenplan
- Überbauungsplan
- Realisierungsprogramm (Komm. Richtplan)
- Baugesuch BärenPark

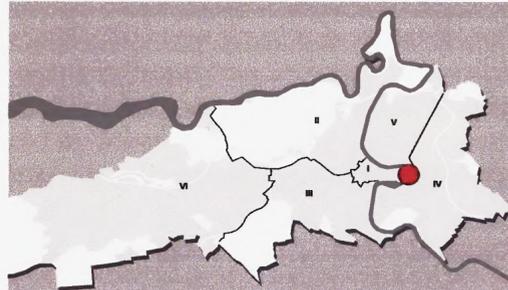
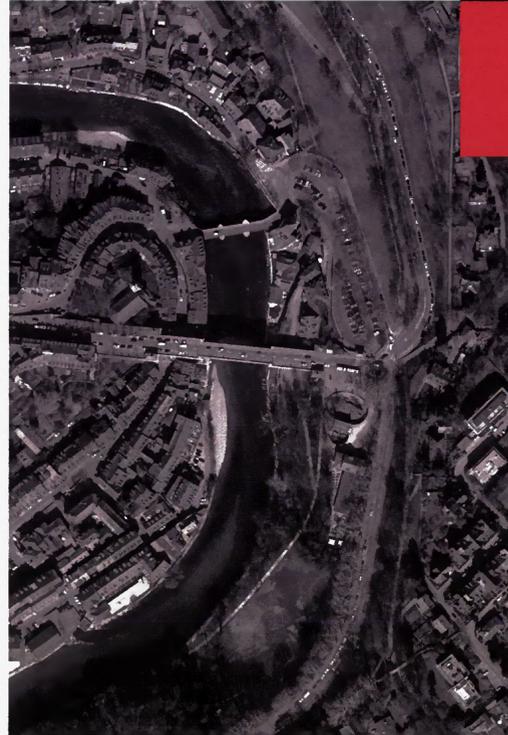
Plan Nr. 1359 / 1  
Datum 01.06.2006  
Massstab 1: 1500

Der Stadtplaner  
Christian Wiesmann

*C. Wiesmann*

Format 84 / 30 cm  
Software Windows / VectorWorks

KGL-Nr. 0057  
Projektbezeichnung LU  
Datei-Pfad K:\SPA\Geschäfte\Projekte\0057 Bärenpark / Atzier.mxd



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 24.09.2004 - 23.10.2004  
Mitwirkungsbericht vom: 29.10.2004  
Vorprüfungsbericht: 15.08.2005 + 17.07.2006  
Öffentliche Auflage vom: 30.08. - 29.09.2006  
Publikation im Stadtanzeiger am: 30.08. + 1.09.2006

Anzahl Einsprachen: 6  
Einspracheverhandlung: 22. + 23.11.2006  
Erledigte Einsprachen: 1  
Unerledigte Einsprachen: 5  
Rechtsverwahrungen: 3

Gemeinderatsbeschluss Nr.: 1791 vom 20.12.2006  
Stadtratsbeschluss vom: 08.03.2007

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM: **17. JUNI 2007**

Ja: 28'970  
Nein: 3'919

Namens der Stadt Bern:

**Der Stadtpräsident**  
Alexander Tschäppät

*Tschäppät*

**Die Stadtschreiberin**  
Irene Maeder Marsili

*Maeder Marsili*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Bern, den **6.7.07**

**Der Vizestadtschreiber**  
Dr. Jürg Wichteremann

*J. Wichteremann*

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

**24. SEP. 2007**

*A. Piel*

Stadt Bern

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10  
F 031 321 70 30  
E [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)  
[www.bern.ch](http://www.bern.ch)

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.



FESTLEGUNG

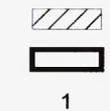


**WIRKUNGSBEREICH**

- Nutzungszonenplan
- ○ ○ ○ Überbauungsplan
- Freifläche FA/ Bären- Park / keine ES  
Naturnahe Gestaltung mit Bäumen,  
Sträuchern und Wiesenflächen.  
Neue Stützmauern um den Bärenpark  
dürfen bis 4.50m hoch sein und müssen  
nicht bepflanzt werden.



HINWEIS



**BESTIMMUNGEN NACH ART : 3ff SFG**

- Überbautes Gebiet
- Uferschutzzone nach SFG
- 1 Hinweis auf Massnahme im Realisierungsprogramm



Mit diesem Plan werden im Wirkungsbereich der Nutzungszonenplan  
und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan geändert sowie die Über-  
bauungsordnung Uferschutzplan vom 05.09.1991 aufgehoben.

Die Bauinventare behalten ihre Gültigkeit

**D. Aus diesen Gründen wird****verfügt:**

1. Die vom Stadtberner Stimmvolk am 17. Juni 2007 beschlossene Überbauungsordnung „Uferschutzplan Klösterli- / altes Tramdepotareal“ wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt** (Gesamtentscheid nach Art. 9 KOG).
2. Dieser Gesamtentscheid umfasst
  - 2.1 **Die Rodungsbewilligung**  
Bewilligung für die Rodung von 6300 m<sup>2</sup> Wald auf folgenden Parzellen:  

Nr. 4	100 m <sup>2</sup>	Einwohnergemeinde Bern, Liegenschaftsverwaltung, Schwanengasse 14, 3011 Bern
Nr. 36	570 m <sup>2</sup>	Einwohnergemeinde Bern, Liegenschaftsverwaltung, Schwanengasse 14, 3011 Bern
Nr. 37	5'375 m <sup>2</sup>	Stadtbauten Bern, Schwarztorstrasse 71, PF, 3014 Bern
Nr. 759	255 m <sup>2</sup>	Einwohnergemeinde Bern, Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, Bundesgasse 38, 3011 Bern
<b>Total</b>		<b>6'300 m<sup>2</sup></b>
  - 2.2 **Ersatzmassnahmen zugunsten Natur und Landschaftsschutz:**  
Parzellen wie Rodung  

<b>Total</b>	9'000 m <sup>2</sup>	gemäss separatem Ausführungsplan
--------------	----------------------	----------------------------------
  - 2.2 Die **Baubewilligung** für das Baugesuch „Grosser Muristalden“ gemäss den eingereichten Bauprojektplänen laut Antrag des Bauinspektorates der Stadt Bern vom 22. Juni 2007.
  - 2.3 Die **Wasserbaubewilligung** gemäss Amtsbericht des Tiefbauamtes, Oberingenieurkreis II vom 3. Oktober 2006.
  - 2.4 Die **Gewässerschutzbewilligung** gemäss Amtsbericht des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft (GSA) vom 28. September 2006.
  - 2.5 Die **Fischereipolizeiliche Bewilligung** gemäss Amtsbericht des Fischereinspektorates vom 20. September 2006.
  - 2.6 Die **Ausnahmebewilligung für Eingriffe in die Ufervegetation** gemäss Amtsbericht des Naturschutzinspektorates vom 6. Oktober 2006.
  - 2.7 Die **Wasseranschlussbewilligung** gemäss Stellungnahme Energie Wasser Bern vom 28. September 06.

Die in diesen Fach – und Amtsberichten enthaltenen Auflagen und Bedingungen werden vollumfänglich zu integrierenden Bestandteilen der Baubewilligung erklärt.

- 2.8 Die **Gebrauchswasserkonzession** muss vor Baubeginn der Wasserrfassung rechtskräftig vorliegen.

- 3.2.1.2 Für die baulichen Vorkehrungen für ältere und behinderte Personen sind die Vorschriften gemäss Art. 22 ff BauG und Art. 85 ff BauV zu beachten. Der Verein "Hindernisfreies Bauen Kanton Bern" (VHBB) ist bei der Ausführungsplanung beizuziehen.
- 3.2.2 **Baukontrolle**
- 3.2.2.1 Der Baubeginn sowie die Bauvollendung sind dem Bauinspektorat der Stadt Bern schriftlich zu melden.
- 3.2.2.2 Mindestens eine Woche vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Baukontrolleur eine Besprechung an Ort und Stelle zu vereinbaren.
- 3.2.2.3 Geländer und Brüstungen sind mindestens gemäss SIA Norm Nr. 358 (Ausgabe 1996) auszuführen.
- 3.2.3 **Brandschutz**
- 3.2.3.1 Die Brandschutzaufgaben der GVB bzw. des Bauinspektorates der Stadt Bern gelten hier als wiedergegeben und sind Bestandteil dieser Baubewilligung.
- 3.2.4 **Umgebungsgestaltung**
- 3.2.4.1 Vor Beginn der Bauarbeiten / Installationsarbeiten / Abbrucharbeiten ist dem Bauinspektorat, welches das Stadtplanungsamt bezieht, ein Baustelleninstallationsplan gemäss Art. 1 des Baumschutzreglements mit den Baum- und Bodenschutzmassnahmen zur Genehmigung einzureichen.
- 3.2.4.2 Vor Beginn der Bauarbeiten / Installationsarbeiten / Abbrucharbeiten sind die Baumschutzmassnahmen gemäss Art. 1 des Baumschutzreglements nach den Anweisungen der Stadtgärtnerei auszuführen.
- 3.2.4.3 Werkleitungen, Schächte, Fluchtröhren u.ä. dürfen bestehende Bäume nicht tangieren bzw. das Pflanzen neuer Bäume gemäss bewilligtem Umgebungsgestaltungsplan / gemäss den Bedingungen der Baubewilligung nicht verunmöglichen. Die notwendigen Abstände sind mit den zuständigen Werken im Beisein der Stadtgärtnerei festzulegen.
- 3.2.4.4 Rechtzeitig vor dem Pflanzen der Bäume / Sträucher / Hecken sind gemäss Art. 5 des Baumschutzreglements die Arten der Bäume / Sträucher mit der Stadtgärtnerei festzulegen. Die Mindestgrösse der Ersatzpflanzung beträgt 22 - 25 cm (Stammumfang) oder 275 - 300 cm (Höhe).
- 3.2.4.5 Vor Baubeginn sind die Schutzmassnahmen für die Treppe Süd zur Bewilligung einzureichen.
- 3.2.4.6 Der vom Stadtplanungsamt am 05. Dezember 2006 unterzeichnete Plan ist für die Umgebungsgestaltung verbindlich.

33 der Lärmschutzverordnung sowie der SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988) zu entsprechen.

- 3.2.9.2 Die Lärmemissionen der neu einzurichtenden oder zu erneuernden haustechnischen Anlagen (Zu- und Abluftanlagen, Heizung usw.) sind so weit zu beschränken, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so weit, dass ihre Lärmeinwirkungen bei den betroffenen Wohn- oder Arbeitsräumen den Wert von Grundgeräusch tags 45 dB(A) / nachts 35 dB(A) nicht überschreiten.
- 3.2.9.3 Gesetzliche Anforderungen während der Bauphase  
Es sind folgende Anforderungen einzuhalten:
- Richtlinie „Luftreinhaltung auf Baustellen“ (BauRLL) des BAFU
  - Vollzugshilfe „Luftreinhaltung bei Baustellentransporten“ des BAFU
  - „Baulärmrichtlinie“ (BRL) des BAFU
  - „Städtisches Reglement zur Bekämpfung des Baulärms“ der Stadt Bern
  - „Erschütterungen auf Bauwerke“ Schweizer Norm SN 640312a
  - „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ DIN 4150-Teil 2.
- 3.2.9.4 Konzept der Bauphasen  
Spätestens 1 Woche vor Baubeginn ist der Vollzugsbehörde ein Konzept der Bauphasen einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, mit welchen emissionsbegrenzenden Massnahmen die oben aufgelisteten Anforderungen eingehalten werden. Spätestens 2 Monate vor Baubeginn sind die entsprechenden Vorlagen für das verlangte Konzept beim AfUL zu beziehen.
- 3.2.9.5 Luftreinhaltung auf Baustellen (BauRLL):  
Zusätzlich zu den Massnahmen der Stufe A (Basismassnahmen für alle Baustellen) sind aufgrund der Grösse der Baustelle (Fläche > 4000 m<sup>2</sup>) auch die Massnahmen der Stufe B umzusetzen:
- Massnahmenstufe A:
- Vorbereitung: V1
  - Mechanische Arbeitsprozesse: M1, M4, M11, M12, M15
  - Chemische Arbeitsprozesse: T1 bis T10, T12
  - Maschinen und Geräte: G1 bis G7, G9
  - Ausschreibungen: A1
  - Bauausführung: B2, B4
- Massnahmenstufe B (BauRLL Ziff. 5):
- Vorbereitung und Kontrolle: V2 bis V6
  - Mechanische Prozesse: M7, M8, M13, M14, M16
  - Ausschreibungen: A2
  - Bauausführung: B1, B5
- 3.2.9.6 Spezifische Anforderungen gemäss BauRLL an Maschinen und Geräte:
- Maschinen und Geräte mit Dieselmotoren ab einer Leistung > 18 kW sind mit Partikelfilter-Systemen gemäss der Filterliste (BAFU, Suva) auszurüsten und zu betreiben (Massnahme G8)
  - Die Partikelfilter-Systeme müssen eine automatische Drucküberwachung enthalten, die den Fahrer oder Betreiber bei Funktionsstörungen alarmiert.
  - Bei Maschinen etc. mit Dieselmotoren ist schwefelarmer Treibstoff zu verwenden (SO-Gehalt < 50 ppm) (G7)

### 3.3 Wasserbaubewilligung

- 3.3.1 Die Bewilligung wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass vor Baubeginn ein von den Behörden genehmigtes, detailliertes Baustellenkonzept vorliegt. Die Bauten, Anlagen und Vorkehrungen sind nach den eingereichten Plänen des Baugesuchs mit Leitverfügung vom 31. August .2006 auszuführen. Für wesentliche Projektänderungen ist eine neue Wasserbaupolizeibewilligung erforderlich.
- 3.3.2 Für die Ausführungsplanung der Elemente Uferweg und Uferbefestigung sind das Tiefbauamt der Stadt Bern sowie der Wasserbauingenieur des Obergeringenieurkreises II beizuziehen.
- 3.3.3 Die massgebende Dimensionierungswassermenge für den betroffenen Abschnitt der Aare beträgt 600m<sup>3</sup>/s. Die Wasserspiegellagen sind in Zusammenarbeit mit den Ingenieurteams aus dem Gesamtprojekt Hochwasserschutz Aare Bern zu bestimmen.
- 3.3.4 Der zuständige Wasserbauingenieur ist zu regelmässig stattfindenden Bausitzungen und nach Bauvollendung zu einer Abnahme der gewässerseitigen Bauarbeiten einzuladen.
- 3.3.5 Die Ufervegetation ist zu schonen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die Ufer wieder naturnah herzustellen.
- 3.3.6 Der nötige Zugang zum Gewässer muss für Unterhaltsarbeiten jederzeit gewährleistet sein.
- 3.3.7 Sollte das Gewässer jemals im öffentlichen Interesse verbaut oder umgestaltet werden, so hat der Bauwerkseigentümer die Bauten und / oder Anlagen auf eigene Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen.
- 3.3.8 Die Bauten und Anlagen sind einwandfrei zu unterhalten (Art. 58 Obligationenrecht, OR).
- 3.3.9 Der Kanton und die Wasserbaupflichtigen / Erfüllungspflichtigen übernehmen keine Haftung für allfällige Beschädigungen der bewilligten Bauten und / oder Anlagen infolge Hochwasser, Uferabbruch oder Ähnlichem.
- 3.3.10 Der Bewilligungsnehmer hat die Unternehmungen über den Inhalt dieser Bewilligung zu orientieren

### 3.4 Gewässerschutzbewilligung

- 3.4.1 Die Dimensionierung und die Detailprojektierung der Abwasseranlagen sind nach der Schweizer Norm SN 592000 sowie den Richtlinien des GSA über die Versickerung von Regen- und Reinabwasser auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.

Das Vorhaben hat folgende Vorschriften, Merkblätter und Richtlinien einzuhalten:

Mappe *Gewässerschutzvorschriften (Innerhalb Kanalisationsbereich)*  
 - Allgemeine Bedingungen und Auflagen für die Entwässerung von Grundstücken

- 3.5.10 Trübungen des Gewässers sind mit geeigneten Wasserhaltungen zu vermeiden. Diese sind mit dem zuständigen kantonalen Fischereiaufseher festzulegen.
- 3.5.11 Der Ansaugstutzen und die Rückleitung des Wassers aus dem Badeteich ist mit einem Seiher / Lochblech zu versehen, deren lichte Weite max. 5mm betragen darf.
- 3.5.12 Der zuständige kantonale Fischereiaufseher ist zu regelmässigen Bausitzungen und mit dem Fischereiinspektorat zur Bauabnahme einzuladen.
- 3.5.13 Während den gesetzlich festgelegten Schonzeiten für die Bachforelle vom 1. Oktober – 15. März sind technische Eingriffe in Gewässer grundsätzlich verboten. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen und unter entsprechenden Auflagen möglich.

*Nach der Bauabnahme*

- 3.5.14 Vor der Betriebsaufnahme ist für die Fischhaltung im Badeteich des Bärenparks ein verbindliches Konzept zu erstellen, das vom Fischereiinspektorat genehmigen zu lassen ist.
- 3.5.15 Bei Reinigungen des Badeteichs dürfen keine chemischen Hilfsstoffe oder anderweitig gewässergefährdende Mittel eingesetzt werden.

### 3.6 **Ausnahmebewilligung für Eingriffe in die Ufervegetation**

- 3.6.1 Projektänderungen, welche Auswirkungen auf die Uferbereiche oder die Ufervegetation haben, erfordern eine neue Ausnahmebewilligung.

*Vor Baubeginn*

- 3.6.2 Ausserhalb der in den Plänen bezeichneten Baustellen, insbesondere im Uferbereich von Gewässern, dürfen keine Rodungen und Bodenveränderungen vorgenommen, Baupisten und Installationsplätze eingerichtet oder Material zwischendeponiert oder abgelagert werden.

*Rodung der Uferbestockung*

- 3.6.3 Das Abholzen der Uferbestockung hat sich auf ein Minimum zu beschränken. Es dürfen nur soviel Bäume und Sträucher gefällt werden, wie es für die Ausführung der Bauarbeiten zwingend erforderlich ist. Der angrenzende Gehölzbestand darf nicht beschädigt oder überschüttet werden.

*Während der Bauphase*

- 3.6.4 Die baulichen Eingriffe in die Uferbereiche haben sich auf ein Minimum zu beschränken. Die angrenzende Ufervegetation (Schilf-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Ufergehölze, Auenv egetation, etc.) ist vor Schäden durch Bauarbeiten zu schützen.

### 3.7 **Brandschutzaufgaben**

- 3.7.1 Im Falle von baulichen, respektive betrieblichen Veränderungen oder Anpassungen sind die erforderlichen Brandschutzmassnahmen rechtzeitig vor Ausführung mit der GVB abzusprechen.

- 9 Die Gemeinde Bern wird angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
- 10 Die Baubewilligungsgebühren belaufen sich auf insgesamt **Fr. 36'232.20**. Dieser Betrag wird der Gesuchstellerin ab Rechtskraft des Entscheides mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden. Nach Eingang des Betrages wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung für die Weiterleitung der entsprechenden Gebühren an die beteiligten Amtsstellen besorgt sein.
- 11 Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern 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.
- Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.
- 12 Diese Verfügung ist unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung Uferschutzplan Klösterli- / altes Tramdepotareal zu eröffnen:

**mit Gerichtsurkunde:**

- der Gemeinde Bern  
(2 Ex. ÜO und je einer Kopie der eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte und der genehmigten Projektpläne)
- der Gesuchstellerin  
(Eine Kopie der eingereichten Baugesuchsakten, Amts- und Fachberichte und der genehmigten Projektpläne)
- den Einsprechern Nrn. 1, 3, 4, 5 und 6, (ohne Beilagen)  
zum Teil durch ihre Vertreter

**mit normaler Post:**

- dem Regierungsstatthalter von Bern (1 Ex.)
- dem Rechtsamt der BVE (1 Ex.)
- dem Amt für Wald des Kantons Bern (2 Ex.)
- dem BAFU, Abt Wald, 3003 Bern