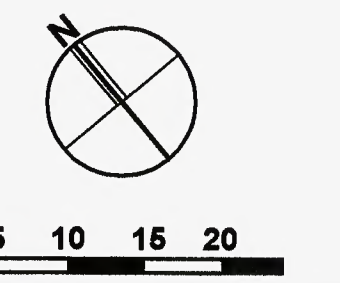


**Festlegungen:**

- Wirkungsbereich Art. 1
- A-E** Baubereiche Art. 4 und 8
- Fussgängerbereich (Detailerschliessung) Art. 7/1
- Lauben Art. 7/2
- Fussweg / Anlieferung (Detailerschliessung) Art. 7/3
- ← Zu- und Wegfahrt Anlieferung Art. 7/4
- ← Zu- und Wegfahrt private Abstellplätze Art. 7/4
- Baulinie Art. 8/1
- EG Erdgeschoss - Baulinie Art. 8/2
- G Gestaltungsbaulinie Art. 8/3
- Geschützter Bau Art. 11
- Erhaltenswerte Bauten Art. 11
- Alleebäume bestehend Art. 12
- Alleebäume neu Art. 12

**Hinweise:**

- Murtenstrasse (Basiserschliessung)
- Grünstreifen
- Fussgängerstreifen
- Bushaltestelle
- Denkmalpflege Die Überbauungsordnung ersetzt das Bauinventar



**1. Abschnitt: Allgemeines**

- Art. 1 Wirkungsbereich**  
Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.
- Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung**  
Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Baurechtsordnung vom 27. Dezember 2006, Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975 und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 mit zugehörigen Vorschriften) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung.  
Die bisherigen Baulinien innerhalb des Wirkungsbereichs werden aufgehoben.

**2. Abschnitt: Änderungen der Grundordnung**

- Art. 3 Art der Nutzung**  
Es gilt die Dienstleistungszone D gemäss Artikel 22 der BO.06.  
Ladengeschäfte, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen, die den örtlichen Bedürfnissen dienen, sowie Hotelnutzung sind gestattet.  
Im Baubereich B sind entlang der Murtenstrasse im Erdgeschoss Publikumsnutzungen vorgeschrieben.
- Art. 4 Mass der Nutzung, Gebäudehöhe, Bauweise**  
In den Baubereichen A, C, D und E gilt eine maximale Gebäudehöhe von 18.00 Meter, in Baubereich B von 33.00 Meter. Gemessen wird in der Mitte der Strassenfassade ab Niveau Murtenstrasse.  
Im Baubereich B beträgt das maximale Mass der Nutzung 27'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.  
Die Geschosshöhe ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe nicht beschränkt.  
Gebäuelängen und Gebäudetiefen sind nicht beschränkt.  
Innerhalb der Baubereiche gilt die geschlossene Bauweise für die ganze Gebäudetiefe.
- Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufe**  
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.
- Art. 6 Anzahl der Abstellplätze**  
Für Baubereich B sind 175, für Baubereich C 15, für Baubereich D 20, für Baubereich E 20 und für Baubereich L 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.  
Bezüglich der Abstellplätze für Velos gilt die kantonale Bauverordnung vom 6. März 1985.  
Für jede Baueinheit muss die Erschliessung und die Anzahl der Abstellplätze nachgewiesen werden.  
Die Abstellplätze können im Wirkungsbereich zusammengefasst oder in der näheren Umgebung in Fussdistanz angeordnet werden.

**3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften**

- Art. 7 Erschliessungsanlagen**  
Es sind die im Plan festgelegten Fussgängerbereiche (Detailerschliessung) zu erstellen, und deren Unterhalt dauernd zu gewährleisten.  
Es sind die im Plan festgelegten Lauben zu erstellen und deren Unterhalt dauernd zu gewährleisten.  
Es ist der im Plan festgelegte öffentliche Fussweg (Detailerschliessung) zu erstellen. Er darf nur zum Zwecke der Anlieferung von Motorfahrzeugen befahren werden.

<sup>4</sup> Die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung darf nur an den im Plan angezeigten Orten erfolgen. Provisorische Lösungen sind erlaubt, wenn auf der Nachbarparzelle erst später gebaut wird.  
<sup>5</sup> Die Zu- und Wegfahrt für alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Artikel 6 Absatz 1 ist für alle Grundstücke an den im Plan angezeigten Orten zu erstellen.

**Art. 8 Baulinien, Baubereiche**  
<sup>1</sup> Die Baulinien begrenzen die Baubereiche A bis E. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.  
<sup>2</sup> Erdgeschossbaulinien begrenzen die Baubereiche im Erdgeschoss. Anlieferungsrampen im Erdgeschoss sind untersagt, versenkbare Warenlifte gestattet.  
<sup>3</sup> Gestaltungsbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.  
<sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten nur für Parkierungsanlagen zulässig.

**Art. 9 Dachform, Dachgestaltung**  
<sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig.  
<sup>2</sup> Über dem Attikageschoss sind keine technischen Dachaufbauten gestattet.  
<sup>3</sup> Im Attikageschoss sind Technikräume sowie Gemeinschaftseinrichtungen wie Cafeterias und Sitzungszimmer gestattet.  
<sup>4</sup> Das Attikageschoss muss mindestens 3.50 Meter, auf der Strassenseite der Baubereiche C, D und E mindestens 2.50 Meter von der Fassade zurückgesetzt werden.  
<sup>5</sup> Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung gemäss Artikel 7 BO verzichtet werden.

**Art. 10 Gestaltung der Bauten und Aussenräume**  
<sup>1</sup> In den einzelnen Baubereichen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen. Sie werden im einzelnen Baubereich durch den ersten Neubau bestimmt.  
<sup>2</sup> Für die Stellung, Volumetrie und Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt „Mont Vully“ vom August 2006 wegweisend.  
<sup>3</sup> Wird ein Wettbewerb durchgeführt, ist anstelle des Richtprojektes nach Absatz 2 das Wettbewerbsprojekt massgebend.

**Art. 11 Baudenkmäler**  
Die im Überbauungsplan als geschützt oder erhaltenswert bezeichneten Baudenkmäler unterstehen Artikel 10b des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985.

**Art. 12 Alleebäume**  
<sup>1</sup> An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind Alleebäume zu erhalten oder neu zu pflanzen. Diese sind Bestandteil der Erschliessungsanlagen.  
<sup>2</sup> Im Bereich des Kronenumfanges der Bäume sind Bauten und Abgrabungen untersagt.

**Art. 13 Ver- und Entsorgung**  
<sup>1</sup> Bestehende Werkleitungen sind zu erhalten oder können auf Kosten der Verursacherinnen bzw. Verursacher verlegt werden. Der Zutritt zu Betrieb und Unterhalt ist zu gewährleisten.  
<sup>2</sup> Sofern die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung nicht mit erneuerbaren Energien oder Wärmepumpen betrieben werden, sind sie an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Kann Fernwärme nicht geliefert werden, ist auch der Anschluss an das Gasnetz gestattet.  
<sup>3</sup> Neubauten müssen mindestens nach Minergiestandard realisiert werden.

**Hinweise**  
<sup>1</sup> Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am 11.1.2008 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden, der den Ausgleich von Planungsvoorteilen gemäss Artikel 142 des kantonalen Baugesetzes und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen regelt. Für den Baubereich B wurde die Durchführung eines Wettbewerbs nach SIA-Ordnung 142 vereinbart.  
<sup>2</sup> Die Überbauungsordnung ersetzt das Bauinventar.