



Stadt Bern



Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

**Gemeindeabstimmung
vom 8. März 2015**

Überbauungsordnung
Insel Areal III

08.03.2015





Überbauungsordnung Insel Areal III

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Die Ausgangslage	6
Das städtebauliche Konzept	8
Das Verkehrskonzept	10
Das Konzept Energie und Ökologie	12
Die Inhalte der Überbauungsordnung	13
Die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern	15
Der Überbauungsplan	18
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	20
Das sagt der Stadtrat	26
Beschluss und Abstimmungsfrage	27

Die Fachbegriffe

Überbauungsordnung (UeO)

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt über die Grundordnung hinaus detailliert die bauliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der Grundordnung vor.

Schutzzone A (SZ A)

Die Schutzzone SZ A umfasst Gebiete von besonderer landschaftlicher, städtebaulicher und ökologischer Bedeutung. In der SZ A gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten.

Schutzzone B (SZ B)

Wie die SZ A umfasst die Schutzzone SZ B Gebiete von besonderer landschaftlicher, städtebaulicher und ökologischer Bedeutung. In diesen Gebieten können jedoch neue Bauten massvoll und dem Schutzzweck dienend ergänzt werden.

Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FD*

Die Zone FD* ist für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse bestimmt und regelt

die entsprechende spezielle Nutzung - im vorliegenden Fall die FD* Inselfpital. Diese ist speziell für Nutzungen der Spitalversorgung, des Universitätsspitals und der Hochschule im Gesundheitswesen bestimmt.

Geschossfläche (GF)

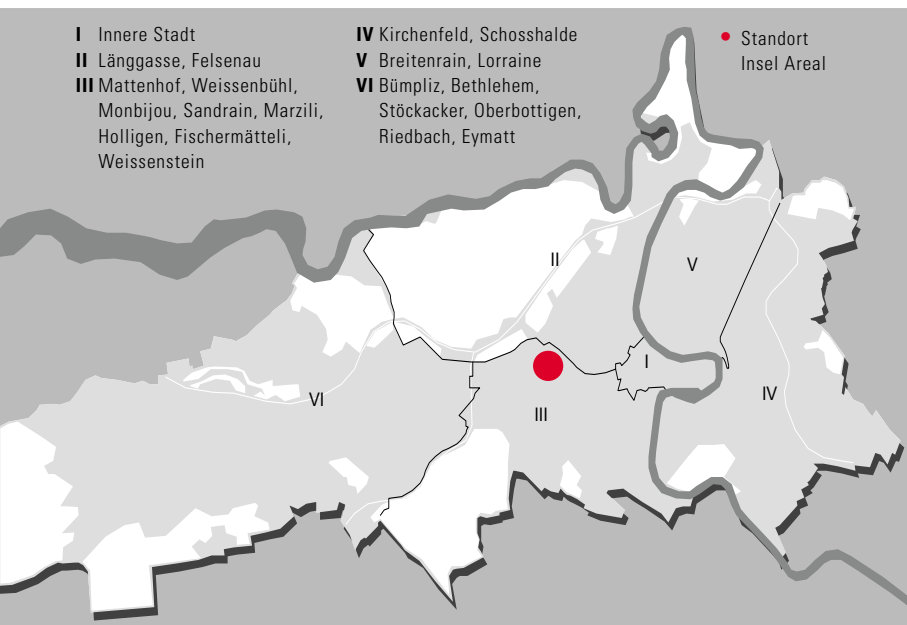
Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse eines Gebäudes einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Pocketparks

Diese kleinen, gestalteten Grünräume dienen der öffentlichen Nutzung sowie zur Orientierung und Identitätsstiftung auf dem Areal. In der Funktion sind diese einem Quartierplatz gleichzusetzen. Die Pocketparks werden im Bereich der geschützten Gebäude angelegt.

Masterplan

Ein Masterplan ist ein informelles Planungsinstrument. Dieses enthält Strategien und definiert übergeordnete Regeln. Gleichzeitig sind Entwicklungsspielräume und ein gewisses Mass an Flexibilität möglich.



Das Wichtigste auf einen Blick

Damit sich das Inselspital Universitätsspital Bern langfristig weiterentwickeln kann, muss es in den nächsten Jahren kontinuierlich erneuert werden. Auf der Grundlage eines Masterplans wurde eine neue Überbauungsordnung erarbeitet. Sie regelt die bauliche Entwicklung des Areals bis 2060. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über die Überbauungsordnung Insel Areal III.

Das Inselspital Universitätsspital Bern befindet sich seit 130 Jahren an seinem jetzigen Standort auf der Kreuzmatte im Stadtteil III. Der Bezug der neu erbauten Spitalanlage erfolgte 1884. Seit dieser Zeit wurde sie vielfach und vielfältig ergänzt. Neue Gebäude und Anlagen entstanden und vermischten sich mit der ursprünglich geordneten Pavillonanlage des Areals. Heute bestimmen verschiedenste Einzelbauten das Gesamtbild des Inselspitals. Eine übergeordnete Baustruktur ist nicht erkennbar.

Medizinalstandort Bern stärken

Die bestehende räumliche Zersplitterung führt zunehmend zu einer organisatorischen Zersplitterung. Diese hat ineffiziente Betriebsprozesse zur Folge, die heutigen Anforderungen an ein modernes Universitätsspital nicht mehr genügen. Um den Medizinalstandort Bern langfristig zu stärken, müssen das Inselareal und dessen Infrastruktur kontinuierlich erneuert werden. Es gilt dabei, auf die räumlichen Bedürfnisse, aber auch auf die rasanten und unvorhersehbaren Entwicklungen in der Medizin reagieren zu können.

Areal langfristig weiterentwickeln

Um zu einer Gesamtkonzeption mit neuen Entwicklungsstrategien zu gelangen, wurde 2010 ein internationaler Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt Masterplan Inselspital Universitätsspital Bern bildet die Grundlage für die erforderlichen baurechtlichen Anpassungen.

Diese wurden in Form einer Überbauungsordnung umgesetzt. Die Überbauungsordnung Insel Areal III regelt die langfristige Weiterentwicklung des Areals und ermöglicht es, das Inselspital in den nächsten Jahrzehnten geordnet und nachhaltig zu erneuern.

Ordnung und Identität schaffen

Die Überbauungsordnung definiert klare städtebauliche und verkehrsplanerische Rahmenbedingungen, bietet jedoch gleichzeitig ausreichend Flexibilität für neue Entwicklungen. Sie schafft eine klare Ordnung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und konzentriert die Baumasse im Herzen des Areals. Historisch wertvolle Gebäude und Parkanlagen werden in die Entwicklung des Areals eingebunden und schaffen Identität.

Verkehrerschliessung optimieren

Die Überbauungsordnung sieht vor, den Fuss- und Veloverkehr auf dem Areal weitgehend vom motorisierten Verkehr zu entflechten. Diese Massnahme wird die Orientierung und Durchlässigkeit verbessern. Die künftig entstehende Erhöhung der Nutzungsdichte wird zu Mehrverkehr auf dem Inselareal führen. Dieser wird durch eine kontrollierte Lenkung des Verkehrs, die gezielte Positionierung der Parkplätze und den Ausbau des öffentlichen Verkehrs bewältigt. Zudem ist die zulässige Nutzung durch ein Fahrtenkontingent beschränkt.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Die Gebäude und Anlagen auf dem Inselareal sind historisch gewachsen und wurden vielfach ergänzt. Einzelbauten bestimmen das Gesamtbild, eine übergeordnete Baustruktur ist nicht erkennbar. Eine langfristige Planung soll dem Spital ermöglichen, sein Areal ganzheitlich und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Der Standort des Inselspitals ist einmalig zentrumsnah und bereits heute gut erschlossen. Um diesen Standort zu sichern, ist eine kontinuierliche Erneuerung der Infrastruktur notwendig. Über viele Jahre hinweg hat sich das Areal von einer ursprünglich klar strukturierten Pavillonanlage zu einer ungeordnet gewachsenen Baustruktur mit räumlich dezentralen Anlagen entwickelt. Neue Gebäude wurden in der Vergangenheit weitgehend ohne eine übergeordnete Planung gebaut. Die daraus entstandene organisatorische Zersplitterung hat ineffiziente Betriebsprozesse zur Folge, die hauptsächlich zu Lasten der Patientinnen und Patienten sowie der Mitarbeitenden gehen. Kleinräumige und stark verstreute Leistungserbringungen der einzelnen Kliniken und Fakultätseinrichtungen genügen nicht mehr den medizinischen, betriebswirtschaftlichen und humanen Ansprüchen eines modernen universitären Campus.

Strategie für nachhaltige Entwicklung

Um das Inselspital auf lange Sicht wettbewerbsfähig zu halten und um den Universitätsstandort für Medizin in Bern zu stärken, sind zukunftsweisende Entwicklungsstrategien erforderlich. Dabei muss einerseits auf einen sich wandeln-

den und steigenden Raumbedarf Rücksicht genommen werden, da die Zahl der Patienten und Studierenden weiter zunimmt. Andererseits muss auch auf neue medizinische Entwicklungen, Behandlungsmethoden und interdisziplinäre Arbeitsweisen reagiert werden können.

Langfristiger Planungshorizont

Zur Entwicklung einer Gesamtkonzeption des Inselareals wurde im Jahr 2010 ein internationaler Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Daraus resultierte der Masterplan Inselspital Universitätsspital Bern. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt wurde weiterentwickelt und bildet die Grundlage für die erforderlichen baurechtlichen Anpassungen. Diese wurden in Form der Überbauungsordnung Insel Areal III umgesetzt. Der Masterplan zeigt einen Planungshorizont bis ins Jahr 2060 auf. Damit soll die Entwicklung des Areals über einen langen Zeitraum gesteuert werden und längerfristig zu einer städtebaulichen Ordnung führen.



Das ursprüngliche Inselspital auf der Kreuzmatte im Stadtteil III. Diese Pavillonstruktur wurde 1884 neu erbaut und seither vielfach und vielfältig ergänzt (Bild: Inselspital-Stiftung Bern).

Das Inselspital

Das Inselspital Bern ist eines von fünf Universitätsspitälern der Schweiz. Es nimmt eine bedeutende Stellung im Gesundheitswesen unseres Landes ein und ist ein medizinisches Kompetenzzentrum mit internationaler Ausstrahlung.

Mit fast 8000 Mitarbeitenden ist das Inselspital der grösste Arbeitgeber in der Stadt und der Region Bern. Jedes Jahr werden in seinen Räumlichkeiten rund 40'000 Patientinnen und Patienten behandelt und 520'000 Konsultationen durchgeführt.

Das Spital ist zudem ein wichtiger Bildungsanbieter, der mehr als 1000 Menschen auf allen Stufen des Gesundheitswesens aus- und weiterbildet. Auf dem Inselareal befindet sich ebenfalls die Medizinische Fakultät der Universität Bern.

Das Inselareal erstreckt sich über eine Fläche von 180'000 Quadratmetern und umfasst gegen 40 Kliniken und Institute. Trägerin des Spitalbetriebs ist die Inselspital-Stiftung.

Rahmenbedingungen und Spielräume

Mit der Übertragung des Masterplans in das Planungsinstrument der Überbauungsordnung kann die langfristig geplante Neustrukturierung des Areals ganzheitlich sichergestellt werden. Es wird eine geordnete und nachhaltige Bebauung des Areals über mehrere Jahrzehnte möglich. In diesem Zusammenhang nimmt das Projekt Masterplan Inselspital Universitätsspital Bern eine Pionierrolle ein. Die Planungsvorlage

definiert klare städtebauliche und verkehrsplannerische Rahmenbedingungen, die Flexibilität und Spielraum für künftige Entwicklungen bieten.

Eine lange Tradition

Die Geschichte des Inselspitals reicht bis ins Spätmittelalter zurück: 1354 liess Anna Seiler, Bernburgerin und Witwe des Rats Herrn und Spitalmeisters des Niederspitals, per Testament ein Spital gründen, das «stets und ewig» 13 kranke bedürftige Menschen pflegt. Mit diesem Testament wurde die Stiftung, aus der das heutige Inselspital hervorgeht, gegründet.

Das erste Spital bezog 1528 die Räume des Inseklosters an der heutigen Zeughausgasse. In der Zeit von 1724 bis 1884 befand sich das Spital am Standort des jetzigen Bundeshauses Ost. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten zur Ausdehnung initiierte der Chirurg Theodor Kocher eine neue Spitalanlage auf der Kreuzmatte, dem heutigen Standort des Inselspitals. Diese Anlage wurde 1884 erbaut.

Bis heute erfolgten verschiedene Ausdehnungen des Areals mit Erweiterungsbauten, in jüngster Zeit zum Beispiel die Frauenklinik, das Ausbildungszentrum (AZI) oder das Pathologische Institut. 2012 wurde als wichtiger Meilenstein das INO (Intensivbehandlungs-, Notfall- und Operationszentrum) eingeweiht.



Das Inselareal hat sich über viele Jahre hinweg von einer klar strukturierten Pavillonanlage zu einer ungeordnet gewachsenen Baustruktur mit räumlich dezentralen Anlagen entwickelt (Bild: Inselspital-Stiftung Bern).

Das städtebauliche Konzept

Die Überbauungsordnung stellt die strategischen und baurechtlichen Weichen für die Zukunft des Inselareals. Sie ordnet die Bauflächen, konzentriert die Baumasse im Herzen des Areals, fördert eine qualitative Verdichtung, schützt das baukulturelle Erbe und wertet den öffentlichen Raum auf.

Das neue städtebauliche Bebauungsmuster schafft eine klare Ordnung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auf dem Areal. Die Baumasse konzentriert sich im Herzen des Areals und verringert sich gegen die Ränder zu den einzelnen Quartieren im Stadtteil III. Damit wird eine betriebliche Zentrumsbildung ermöglicht, die kurze Wege und effiziente Betriebsabläufe schafft. Durch die bauliche Konzentration können wertvolle Freiflächen geschaffen sowie ein durchlässiges und strukturiertes Erschließungsnetz eingeführt werden.

Dichte und Flexibilität

Um eine qualitätvolle Verdichtung zu fördern, wird das Mass der Nutzung pro Baubereich durch die Vorgabe der maximalen Gebäudegrundfläche, der maximalen Geschossfläche, des maximalen Bauvolumens sowie des höchsten Punktes der Dachkonstruktion verbindlich limitiert. In der Überbauungsordnung wird bewusst offen gelassen, wie die Baumasse konkret auf dem Baubereich anzuordnen ist. Durch diesen Flexibilitätsgrad wird ermöglicht, die Baumasse beziehungsweise das Gebäude in jedem einzelnen Baubereich an die künftigen Nutzungsbedürfnisse, die betrieblichen Anforderun-

gen, aber auch an die technischen Innovationen angepasst zu entwickeln und zu realisieren.

Staffelung der Gebäudehöhen

Auf den vier zentralen Baubereichen ist die Realisierung von Hochhäusern bis zu einer maximalen Höhe von 90 Metern möglich. An den Rändern zu den Quartieren verringert sich die bauliche Dichte beziehungsweise die Baumasse. Gegenüber dem Bremgartenfriedhof ist die Höhe auf ein Mass von 36,5 bis 45,0 Meter beschränkt. In Nachbarschaft zu den bauhistorisch bemerkenswerten Strassenzügen wie Jennerweg und Choisystrasse wird auf den Baubereichen die niedrigste Höhenbeschränkung mit rund 24 Metern definiert. Die Staffelung der Gebäudehöhen auf dem Areal wurde intensiv mit dem Qualitätsteam Hochhaus der Regionalkonferenz Bern-Mittelland entwickelt und festgelegt.

Schutz historisch wertvoller Bauten

Das baukulturelle Erbe des Inselspitals wird in die künftige Arealentwicklung integriert und mit Sorgfalt weitergepflegt. Für die geschützten Gebäude nördlich des Engländerhubels werden umliegende Grünräume, so genannte Pocket-

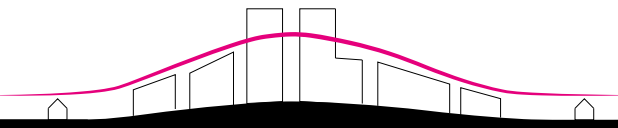


Der Masterplan 2060 zeigt unter anderem auf, welche Flächen auf dem Inselareal künftig überbaubar und welche nicht überbaubar sind (Bild: Henn Architekten, München).

parks, eingerichtet. Sie ermöglichen eine gestalterische Aufwertung der bauhistorisch wertvollen Substanz des Inselareals und tragen zur Identitätsstiftung und zur Orientierung auf dem Areal bei. Mit der Erstellung der Pocketparks wird gleichzeitig ein Gegengewicht zur baulichen Konzentration in der Mitte des Areals sichergestellt. Als wichtigste denkmalpflegerische Forderung werden Schutz und Erhalt des Engländerhubels mit seinen architekturgeschichtlich wertvollen Bauten (zum Beispiel das Loryspital von Otto Rudolf Salvisberg) in der Überbauungsordnung sichergestellt. Im Gegenzug soll ein kleiner Teil der denkmalpflegerisch relevanten Bausubstanz der neuen Bebauungsstruktur weichen können. Die fachliche Abwägung wurde in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege vorgenommen und wird von dieser gestützt.

Freiraumkonzept mit drei Schwerpunkten

Der Engländerhubel wird an Bedeutung und Attraktivität gewinnen. Er wird bis spätestens 2025 vollständig in die Nutzungsfunktion als Parkanlage zurückgeführt. Zudem wird der Engländerhubel im südlichen Spitz künftig direkt über eine Treppe vom Stadtbachweg erschlossen, sodass die Anbindung an den Loryplatz verbessert wird. Die Pocketparks fördern die Aufenthaltsqualität im Freiraum des Spitalquartiers und repräsentieren gleichzeitig den historischen Wert des Inselspitals. Eine weitere Aufwertung erhält der öffentliche Raum durch neue Baumpflanzungen, die sich über das gesamte Areal erstrecken und zusätzlich das städtebauliche Bebauungsmuster sowie die Erschliessungsanlage betonen.



Die Baumasse konzentriert sich im Herzen des Areals und verringert sich gegen die Ränder zu den einzelnen Quartieren im Stadtteil III. Damit wird eine betriebliche Zentrumsbildung ermöglicht (Bild: Henn Architekten, München).

Das Verkehrskonzept

Die Überbauungsordnung bringt eine Verbesserung punkto Verkehrsorientierung auf dem Areal: Die Verkehrswege werden vereinfacht, der Langsamverkehr wird weitgehend vom motorisierten Verkehr entflochten. Massnahmen zur Bewältigung des motorisierten Mehrverkehrs sind ebenfalls vorgesehen und geregelt.

Das Erschliessungskonzept sieht vor, die Verkehrsströme des Fuss- und Veloverkehrs künftig weitgehend vom motorisierten Individualverkehr zu entflechten. Ziel ist es, eine bessere Orientierung auf dem Areal zu schaffen, die Verkehrswege zu vereinfachen sowie die Wege zu strukturieren und den Aussenraum aufzuwerten. Eine zentrale, grosszügig gestaltete Fuss- und Veloverkehrsachse wird künftig quer durch das Areal führen, von der Murtenstrasse bis zum Engländnerhubel. Ende 2015 wird die Trolleybuslinie 11 das Areal des Inselspitals direkt erschliessen. Dieser Ausbau macht die Nutzung des öffentlichen Verkehrs wesentlich attraktiver.

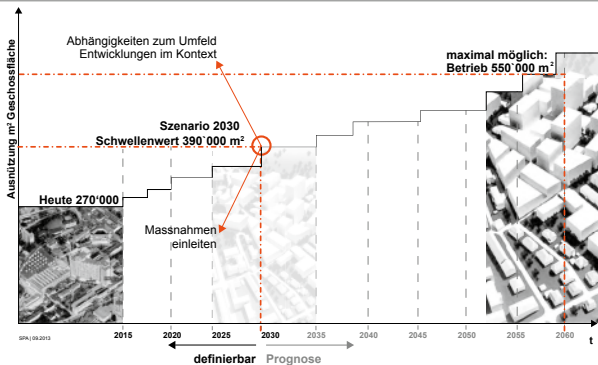
Parkplätze unterirdisch konzentrieren

Die Parkplätze auf dem Areal werden künftig ausschliesslich entlang der Friedbühl- und Freiburgstrasse erschlossen und in unterirdischen Parkierungsanlagen konzentriert.

Ziel ist es, die Aussenräume von parkierten Autos zu befreien. Aus Platzgründen werden mit der Einführung des Inselbusses bereits die gebührenpflichtigen Parkplätze entlang der Freiburgstrasse aufgehoben. Für die Bewirtschaftung der Abstellplätze und die damit zusammenhängende Verkehrssteuerung werden Regelungen in den Vorschriften zur Überbauungsordnung definiert.

Mehrverkehr bewältigen

Die Vergrösserung des Flächenangebots wird zu Mehrverkehr führen. Das kantonale Gesamtverkehrmodell berücksichtigt den Prognosezustand der Netze bis 2030. Nach heutigem Kenntnisstand kann eine betrieblich genutzte Geschossfläche von 390'000 Quadratmetern verkehrstechnisch bewältigt werden. Dies geschieht durch die kontrollierte Lenkung des Verkehrs, die gezielte Positionierung der Parkplätze sowie



Die stufenweise Erhöhung des Flächenangebots wird zu Mehrverkehr führen. Nach heutigen Erkenntnissen erreicht das Verkehrsaufkommen mit 390'000 Quadratmetern betrieblich genutzter Geschossfläche einen Schwellenwert. Dieser wird voraussichtlich 2030 erreicht. Spätestens dann müssen flankierende Massnahmen umgesetzt werden (Bild: Stadtplanungsamt Bern).

durch den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und ein Fahrtenkontingent. Der Schwellenwert von 390'000 Quadratmetern Geschossfläche wird voraussichtlich im Jahr 2030 erreicht. Da sich das Verkehrsverhalten stetig ändert und parallele Entwicklungen im Umfeld stattfinden, lassen sich kaum verbindliche Aussagen für nach 2030 treffen. Dem wird in den Vorschriften zur Überbauungsordnung und im Infrastrukturvertrag Rechnung getragen. So müssen die Fahrtenzahl und weitere notwendige Massnahmen spätestens in der Zeit nach 2030 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Die flankierenden Massnahmen werden in den Bereichen motorisierter Individualverkehr, Velo- und öffentlicher Verkehr erfolgen. Zudem ist ein direkter S-Bahn-Anschluss Inselspital als langfristige Option in die Planung eingeflossen.

Mobilitätsmanagement und Mobilitätskonzept

Um die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen (Patienten, Besucher, Beschäftigte und Studierende) in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu beeinflussen, hat die Grundeigentümerin ein dauerhaftes Verkehrsmanagement zu betreiben. In einem Mobilitätskonzept sind die Massnahmen aufzuzeigen, die getroffen werden sollen, damit Patientinnen und Patienten, Besuchende, Beschäftigte und Studierende möglichst ohne eigenes Auto anreisen.

Konzept Energie und Ökologie

Das Areal des Inselspitals soll möglichst ressourcenschonend weiterentwickelt werden. Die Beheizung wird künftig vollständig durch Fernwärme aus der Energiezentrale Forsthaus erfolgen. Zudem wird für ausreichend naturnahe Lebensräume gesorgt.

Die Umstrukturierung und der Ausbau des Inselareals sind in sich ein nachhaltiges Vorgehen. Einerseits wird umsichtig mit der begrenzt zur Verfügung stehenden Ressource Bauland umgegangen, andererseits kann im Kontext bestehender Infrastrukturen auf- und weitergebaut werden.

Ressourcenschonende Entwicklung

Ziel der Inselspital-Stiftung und des Kantons Bern ist es, eine ressourcenschonende Entwicklung im Umwelt- und Energiebereich sicherzustellen. Alle Bauten und Anlagen auf dem Areal haben sich daher zukünftig an den Zielvorgaben und Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren. Diese Zielsetzungen erfordern die konsequente Umsetzung einer energieeffizienten Bauweise und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Energieversorgung

Bereits heute wird das Inselspital mehrheitlich durch Fernwärme aus der Energiezentrale Forsthaus beheizt. Künftig soll die Beheizung des Spitals ausschliesslich durch diese Energie erfolgen. Die Kapazitäten der vorhandenen Netze (Fernwärme, Strom, Kaltwasser) reichen für den Ausbau der gesamten Geschossfläche aus.

Naturnahe Lebensräume

Während jeder Bauphase müssen mindestens 15 Prozent des gesamten Inselareals, also mindestens 26'500 Quadratmeter, als naturnahe Lebensräume ausgestaltet und dementsprechend gepflegt werden. Im Rahmen jeder Baustaple muss die Lebensraumbilanz naturnaher Lebensräume ausgewiesen werden.



Das künftige Inselareal soll über ausreichend naturnahe Lebensräume verfügen. Der Plan zeigt die sechs Pocketparks (Freiräume F1 bis F6) sowie die Pflanzbereiche für neue Baumreihen (dunkelgrün), (Bild: MRH Architekten Bern).

Die Inhalte der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung regelt die Art der Nutzung, definiert die Baubereiche inklusive dem maximalen Nutzungsmass, legt die Erschliessungsanlagen, die Baumstandorte sowie den Schutz der bestehenden Bauten fest. Die Planungsvorlage besteht aus der Überbauungsordnung und den dazugehörigen Vorschriften.

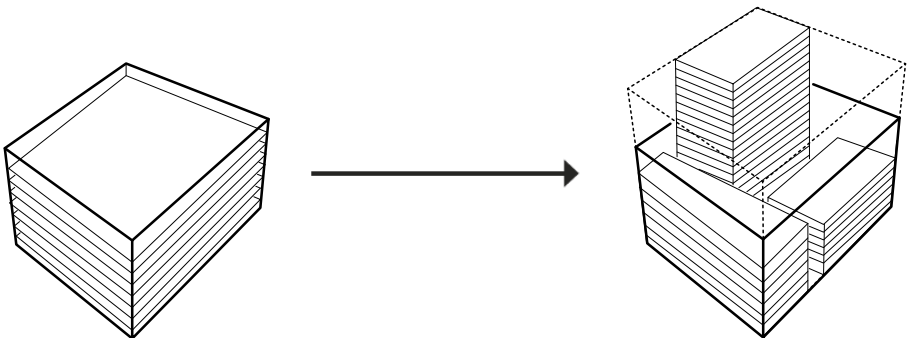
Die Planung beinhaltet die Neuordnung des im Wirkungsbereich liegenden Areals in den Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FD* Inselfpital, der Schutzzonen SZ A und SZ B (siehe Seite 4). Die vorliegende Überbauungsordnung enthält zusätzlich die Neuordnung des arealinternen Erschliessungsnetzes. Ein Kernelement des neuen Erschliessungsnetzes ist der grosszügig dimensionierte Begegnungsbereich für Fuss- und Veloverkehr. Er vernetzt das Areal von der Murtenstrasse bis zum Engländerhubel direkt.

Mit der Überbauungsordnung Insel Areal III liegt eine Planung vor, die im Zentrum des Wirkungsbereichs eine hohe bauliche Dichte ermög-

licht. Im Gegenzug dazu wird das gesamte Areal von Freiräumen durchzogen, die zur Orientierung und zur ausgewogenen Aufenthaltsqualität auf dem Spitalareal dienen. Zudem wird der gesamte Engländerhubel der Schutzzone SZ B zugeordnet.

Nach heute gültigem Baurecht wäre die Realisierung einer Geschossfläche von rund 550'000 Quadratmetern möglich. Die Überbauungsordnung Insel Areal III regelt den Ausbau einer Geschossfläche von maximal 600'000 Quadratmetern, wovon allerdings betrieblich nur 550'000 Quadratmeter Geschossfläche genutzt werden dürfen. Die Planung ermöglicht demnach gegenüber der heute geltenden Ordnung keine betriebliche Mehrnutzung.

In der Überbauungsordnung wird bewusst offen gelassen, wie die Baumasse konkret auf dem Baubereich anzuordnen ist. Das Schema zeigt die Optionen für verschiedene Baukörper. Links: die maximale Baumasse und Geschossfläche pro Baubereich. Rechts: eine mögliche Anordnung. Die Punktlinie zeigt die maximal zulässige Gebäudehöhe. (Bild: Stadtplanungsamt Bern).



Der Mehrverkehr und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt werden periodisch überprüft. Entsprechende Handlungsanweisungen und Massnahmen sind in den Vorschriften zur Überbauungsordnung und in dem Infrastrukturvertrag zwischen der Stadt Bern und den Grundeigentümern definiert.

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung inklusive dazugehörigen Vorschriften. Die Überbauungsordnung regelt die Art der Nutzung, die Baubereiche inklusive das maximale Nutzungsmass, die Erschliessungsanlagen, die Baumstandorte sowie den Schutz von Bauten.

Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkung fand im Sommer 2013 statt. Insgesamt gingen sechs Eingaben ein. Sie hatten einzelne Präzisierungen und Detaillierungen in der Planungsvorlage und im Erläuterungsbericht zur Folge.

Das Amt für Gemeinden und Raumplanung (AGR) hat die Vorprüfung der Überbauungsordnung im Februar 2014 abgeschlossen. Das AGR hält in seinem Bericht fest, dass es der Stadt mit der vorliegenden Planung gelingt, «die Ansprüche eines konzentrierten und hochspezialisierten Spitalkomplexes mit den Randbedingungen des Städtebaus, der Denkmalpflege, des Verkehrs und der Umwelt aufeinander abzustimmen und eine langfristige, etappierte Entwicklung des Inselareals unter Berücksichtigung des Vollbetriebes für die nächsten Jahrzehnte sicherzustellen». Das AGR anerkennt die Planung als genehmigungsfähig.

Die öffentliche Auflage fand im Mai 2014 statt. Es gingen insgesamt fünf Einsprachen ein. Die Auswertung der Eingabepunkte führte zu kleineren Anpassungen der Überbauungsordnung. Mit den Einsprechenden konnte nicht in allen Punkten eine Einigung erzielt werden, sodass diese an ihren Einsprachen festhalten. Bei Annahme der Planung durch die Stimmberechtigten wird der Gemeinderat die hängigen Einsprachen dem AGR zur Ablehnung empfehlen.



Ein mögliches Szenario für die Anordnung der Gebäudevolumen: Modellaufnahme räumlicher Masterplan in der Süd-Ost-Perspektive (Bild: Inselspital-Stiftung Bern).

Die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern

Grundeigentümer des Inselareals sind die Inselspital-Stiftung und der Kanton Bern, vertreten durch das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG). Zwischen der Stadt Bern und diesen beiden Parteien wurde ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen.

Mit der Überbauungsordnung Insel Areal III entsteht kein Planungsmehrwert. Dementsprechend ist kein Planungsmehrwertvertrag abgeschlossen worden. Im abgeschlossenem Infrastrukturvertrag werden hauptsächlich folgende Inhalte geregelt:

Qualitätssichernde Verfahren

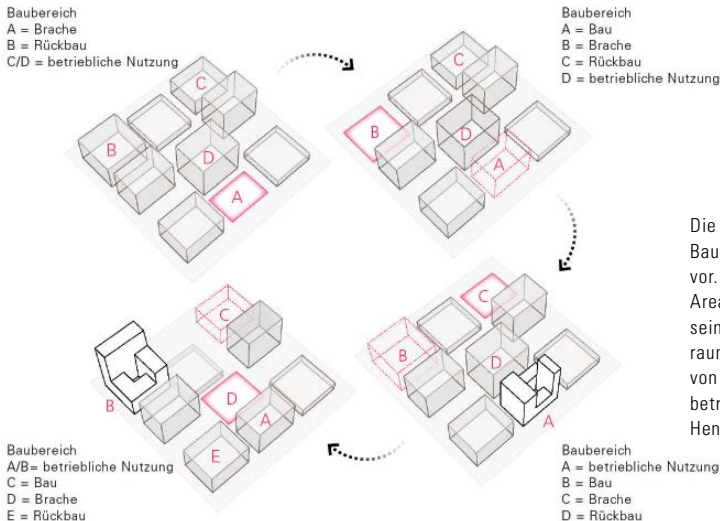
Für die Baubereiche 2, 3, 4, 6, 7, 10, 13, 15, 16 und 17 hat sich der entsprechende Grundeigentümer verpflichtet, ein Konkurrenzverfahren nach SIA-Norm (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) durchzuführen. Für die Baubereiche 5, 9, 11 und 12 mit den grössten Flächenkapazitäten und potenziellen Hochpunkten bis zu 90 Metern Gebäudehöhe wird die Inselspital-Stiftung darüber hinaus ein zweistufiges qualitätssicherndes Verfahren ebenfalls nach SIA-Norm durchführen. Die Kosten für die quali-

tätssichernden Verfahren trägt der jeweilige Grundeigentümer. Im Rahmen der Projektwettbewerbe werden Vertretungen betroffener Amtsstellen der Stadt Bern in das Preisgericht oder als Experten einbezogen.

Durch die Stadt Bern erbrachte Eigenleistungen werden von ihr selber getragen. Zur Erstellung eines Rahmenplans für den Freiraum hat die Inselspital-Stiftung im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ein Konkurrenzverfahren nach SIA-Norm durchzuführen. Damit soll ein gestalterisches Gesamtkonzept für die Erschliessungsräume und Pocketparks erarbeitet werden.

Prinzip «Insel-Fruchtfolge»

Damit die Weiterentwicklung des Inselareals im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sichergestellt ist, werden Baubereiche als Rocha-



Die Überbauungsordnung sieht Baubereiche als Rochadeflächen vor. Immer ein Baubereich auf dem Areal muss betrieblich ungenutzt sein. Er bietet den nötigen Spielraum für Rückbau oder Neubau von Gebäuden, ohne den Spitalbetrieb direkt zu tangieren (Bild: Henn Architekten München).

deflächen vorgesehen. Danach muss immer mindestens ein Baubereich auf dem Areal betrieblich ungenutzt sein. Dieser ungenutzte Baubereich bietet den nötigen Spielraum, einen Rückbau der bestehenden Bauten sowie einen Neubau bis zu seiner Inbetriebnahme zu realisieren, ohne dabei den Spitalbetrieb direkt zu tangieren.

Regeln der Etappierung

Die Reihenfolge der baulichen Etappierung für die einzelnen Baubereiche bestimmt der jeweilige Grundeigentümer. Vor der Inbetriebnahme der ersten Bauten auf dem entsprechenden Baubereich ist die Inselfpital-Stiftung verpflichtet, die angrenzenden Erschliessungsanlagen inklusive Werkleitungen, Baumpflanzungen und Pocketparks zu erstellen.

Erschliessungsanlagen und Werkleitungen

Die Inselfpital-Stiftung übernimmt die Erschliessungspflicht. Damit überträgt ihr die Stadt Bern die Projektierung und Erstellung sämtlicher Er-

schliessungsanlagen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung. Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt dieser Anlagen gehen mehrheitlich zu Lasten der Inselfpital-Stiftung.

Sanierung des Engländerhubels

Für den westlichen Teil des Engländerhubels liegt ein Parkpflegewerk vor. Die Inselfpital-Stiftung ist verpflichtet, ein entsprechendes Parkpflegewerk auch für den östlichen Teil zu erstellen. Auf dem Parkpflegewerk Ost und West basierend muss die Freiraumanlage des Engländerhubels bis spätestens 2025 saniert werden.

Geschützte Gebäude

Die Gebäude, die in der Überbauungsordnung als geschützt definiert sind, dürfen nicht abgerissen werden. Für alle im Bauinventar der Stadt Bern inventarisierten Bauten, die gestützt auf die vorliegende Überbauungsordnung Insel Areal III abgebrochen werden können, wurden Rahmenbedingungen zum Rückbauprozess festgelegt.

Zwei in der Überbauungsordnung geschützte Gebäude. Links: Inselheim, rechts: Anna-Seiler-Haus. (Bilder: Archiv Inselfpital-Stiftung)

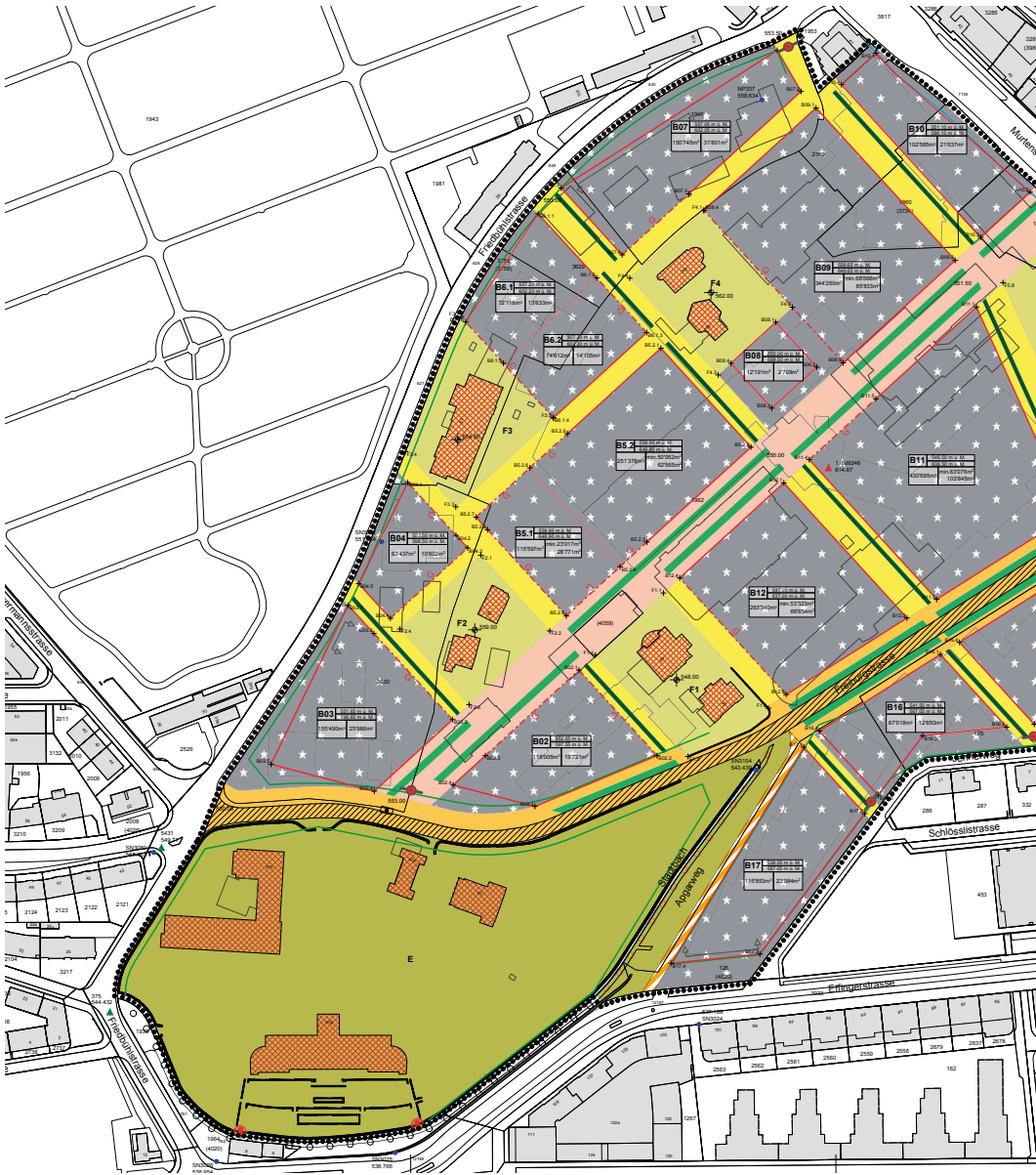


Schutz der im Bauinventar aufgeführten Objekte gemäss Überbauungsordnung

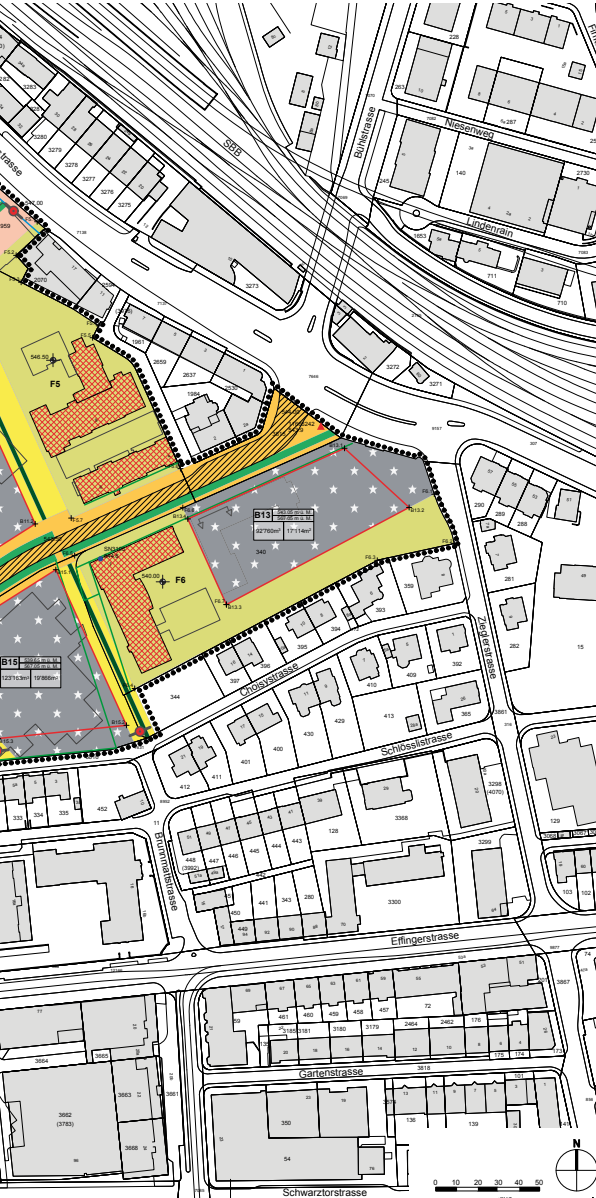
Gebäude	Schutz heute (Bauinventar)*	Schutz gemäss Überbauungsordnung
Friedbühl-Schulhaus	schützenswert	Rückbau möglich
Friedbühl-Turnhalle	schützenswert	Rückbau möglich
Augenklinik	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Zahnmedizinische Klinik	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Imhoof Pavillon	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Inselheim (Herrenstock)	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Lory-Spital	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Anna Seiler-Haus	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Institut für Infektionskrankheiten	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Reformierte Kapelle	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Freiburgstrasse 26	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Freiburgstrasse 40 (Scheune)	schützenswert	geschützt, kein Abbruch
Sahli Haus	erhaltenswert	Rückbau möglich
Apotheke	erhaltenswert	geschützt, kein Abbruch
Dermatologie Hörsaaltrakt	erhaltenswert	geschützt, kein Abbruch
Dermatologie	erhaltenswert	Rückbau möglich
Scheune (Herrenstock)	erhaltenswert	geschützt, kein Abbruch
Otz Haus	erhaltenswert	Rückbau möglich
Freiburgstrasse 42	erhaltenswert	geschützt, kein Abbruch
Katholische Kapelle	–	geschützt, kein Abbruch

*Im Bauinventar als schützenswert eingestufte Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden, während der Abbruch von nur als erhaltenswert qualifizierten Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

Der Überbauungsplan Insel Areal III



Plangrundlage: AV@Vermessungsamt Stadt Bern



Legende Überbauungsplan

Festlegungen

Perimeter
 Wirkungsbereich

Baubereiche

B1	Terrain m. ü. M. MAX. m. ü. M.	Baubereichsbezeichnung, massgebendes Terrain pro Baubereich m. ü. M., höchster Punkt der Dachkonstruktion m. ü. M. über Terrain: maximales Gebäudevolumen (GV), maximale oberirdische Geschossfläche (GF)
m ³	m ²	

Baulinie
 Gestaltungsbaulinie
 Baulinie aufzuhebend
 Spezialbaulinie aufzuhebend
 Feldergrenze

Nutzungszonen

Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse D (FD*)
 Schutzzone A (SZ A)
 Schutzzone B (SZ B)

Erschliessungsanlagen

Dauersperrle MIV
 Abschnitt der Ein- und Ausfahrt zu den Abstellplätzen
 Fussweg
 Bereich Treppe
 Fuss- und Radwegverbindung als Detailschliessung
 Begegnungsbereich als Detailschliessung
 Detailschliessungsstrasse
 Basiserschliessungsstrasse
 Historischer Verkehrsweg

Baumstandorte

Pflanzbereich grosse, säulenförmige Bäume
 Pflanzbereich grosskronige Bäume

Geschützte Bauten

Geschützte Gebäude
 Geschützte Mauer
 Schwurstein

Hinweise:

B_L Koordinatenpunkt
 551.00 Freiflächeniveau, massgebendes Terrain m. ü. M.
 551.00 Lagefixpunkt LFP (Hochpunkt)
 551.00 Höhefixpunkt HFP
 Baulinie genehmigt
 Freiräume in Schutzzone A (SZ A)

Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

1. Abschnitt: Allgemeines

Artikel 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Artikel 2 Verhältnis zur Grundordnung, anderen Nutzungsplänen und Erlassen

- 1 Die Überbauungsordnung Insel Areal III geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung vom 24. September 2006¹, Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975² und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987³) und dem Baumschutzreglement der Stadt Bern⁴ vom 7. Juni 1998 vor, soweit in der Überbauungsordnung davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.
- 2 Folgender Bebauungsplan und folgende Überbauungsordnungen werden im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Insel Areal III aufgehoben:
 - a) der Baulinienplan Kinderspital, Plan Nr. 1048/10 vom 20.11.1970, mit dem abgeänderten Bebauungsplan, Plan Nr. 1048/11 vom 20.11.1970 und den abgeänderten Sonderbauvorschriften vom 20.11.1970
 - b) die Überbauungsordnung Mattenhof, Teilplan West, Plan Nr. 1186/8 vom 10. Juni 1987, bestehend aus: Überbauungsplan und Überbauungsvorschrift
 - c) die Überbauungsordnung Insel Areal vom 07.04.1989, Plan Nr. 1211/2, genehmigt am 18.06.1990 und revidiert am 31.08.1998 mit der Überbauungsordnung Insel Areal II, Plan Nr. 1304/1
 - d) die Überbauungsordnung Freiburg-, Effingerstrasse, Jennerweg (Frauenspital), vom 02.08.1994, Plan Nr. 1276/1

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Artikel 3 Art der Nutzung

- 1 Die Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FD* Inseelspital ist für Nutzungen der Spitalversorgung, des Universitätsspitals und der Hochschulen im Gesundheitswesen bestimmt.
- 2 Zulässig sind ferner die zu den Nutzungen gemäss Absatz 1 betrieblich erforderlichen Büroräumlichkeiten, Forschungs- und Schulungsstätten sowie Campuseinrichtungen.
- 3 Dienstleistungen, Ladengeschäfte, Hotellerie, Wohnungen und Gaststätten, die dem Zweck FD* Inseelspital dienen, sind im Umfang bis zu 10 Prozent der gestützt auf die vorliegende Überbauungsordnung Insel Areal III realisierten Geschossfläche zulässig.
- 4 Die Schutzzone SZ A dient dem Schutz der Freiräume und der schützenswerten Gebäude. Die Schutzzone SZ B dient dem Schutz der historischen Gartenanlage sowie der geschützten Gebäude. Ergänzend gelten die Vorschriften zu den Schutzzonen.

Artikel 4 Mass der Nutzung, Bauweise

- 1 Baulich sind maximal 600'000 Quadratmeter Geschossfläche oberirdisch⁵ zulässig, wovon oberirdisch maximal 550'000 Quadratmeter Geschossfläche betrieblich genutzt werden dürfen. Vorbehalten bleibt Artikel 7 Absatz 1.
- 2 Es gelten die im Überbauungsplan eingetragenen maximalen Bauvolumen und oberirdischen Geschossflächen pro Baubereich.
- 3 Bei den Baubereichen 5, 9, 11 und 12 ist jeweils ein Ausbaugrad von mindestens 80 Prozent des maximalen Bauvolumens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, bevor mit der

- Bebauung eines weiteren dieser Baubereiche begonnen werden kann.
- 4 Eine Nutzungsübertragung zwischen Baubereichen ist bis zu 5 Prozent der Geschossfläche des begünstigten Baubereiches zulässig. Ausgeschlossen ist eine Übertragung des Bauvolumens.
 - 5 Innerhalb eines Baubereiches sind mehrere oder ein zusammenhängendes Gebäudevolumen zulässig.
 - 6 Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturanlagen auf dem gesamten Inselareal haben sich an den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren.

Artikel 5 Abstellplätze und Vorfahrten

- 1 In der FD* sind Motorfahrzeug- und Fahrradabstellplätze, Vorfahrten, Rampen für Einstellhallen, Anlieferungen und Entsorgungen innerhalb der Baubereiche zu erstellen.
- 2 Motorfahrzeugabstellplätze sind grundsätzlich in unterirdischen Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.
- 3 In den Baubereichen 3, 7, 13 und 17 sind die Ein- und Ausfahrten zu den Abstellplätzen nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Abschnitten möglich.
- 4 Die Erschliessung der Baubereiche 13, 15, 16 und 17 für den motorisierten Verkehr erfolgt nicht über den Jennerweg und die Choisystrasse.
- 5 Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze sind hauptsächlich in den Baubereichen entlang der Friedbühlstrasse zu erstellen; vor allem im Baubereich 7 sowie in den benachbarten Baubereichen 9 und 6.
- 6 Auf dem Baubereich 3 und 17 können maximal je 100 Abstellplätze, in den Baubereichen, die von der Freiburgstrasse erschlossen werden, können insgesamt maximal 400 Abstellplätze, auf dem Baubereich 13 maximal 94 Abstellplätze erstellt werden.

- 7 Die Anlagen für Motorfahrzeugabstellplätze sind so zu organisieren und auszurüsten, dass die Fahrten erfasst und bewirtschaftet werden.
- 8 Es ist ein Parkleitsystem vorzusehen.
- 9 Fahrradabstellplätze sind in nachfragegerechter Anzahl in der Nähe der Zugänge und mindestens 50 Prozent überdeckt zu erstellen.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Artikel 6 Erschliessungsanlagen

- 1 Es sind die im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen sowie an den dafür bezeichneten Stellen Sperrn für den motorisierten Individualverkehr zu erstellen.
- 2 Die öffentlichen Werkleitungen werden in der Erschliessungsanlage Begegnungsbereich als Detailerschliessung sowie in den Detail- und Basiserschliessungsstrassen verlegt. Ausgenommen davon sind die öffentlichen Werkleitungen in der Schutzzone B (SZ B).
- 3 Die Erschliessungsanlagen, die Werkleitungen sowie die Neupflanzungen von Bäumen werden soweit möglich gleichzeitig mit der Realisierung eines angrenzenden Baubereiches erstellt. Die tangierte Erschliessungsanlage und die Werkleitungen sind, soweit es der Fortschritt weiterer betroffener Baubereiche ermöglicht, im Wirkungsbereich fortzuführen.
- 4 Bestehende Erschliessungsanlagen und Werkleitungen können erst aufgehoben werden, wenn ein Ersatz gemäss Überbauungsordnung geschaffen worden ist.
- 5 Der Begegnungsbereich als Detailerschliessung dient dem Aufenthalt sowie dem Fuss- und Veloverkehr, motorisierter Individualverkehr ist nicht gestattet.
- 6 Es wird eine Fussweg-Treppe vom Loryplatz zum Inselareal via Engländerhubel sichergestellt.

Artikel 7 Umweltverträglichkeit und Kapazitäten Verkehr

- 1 Die zulässige Nutzung wird bis 31.12.2030 durch ein Fahrtenkontingent von maximal 8'400 Fahrten pro Tag ((DTV) durchschnittlich je 4'200 Zu-/4'200 Wegfahrten über 365 Tage) beschränkt.
- 2 Für die Zeit nach 2030 werden die zulässige Fahrtenzahl und die notwendigen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- 3 Die detaillierten Bestimmungen zum Fahrten-Controlling (Fahrterhebung, Berichterstattung, Controllingorgan) werden gestützt auf die Vorgaben des Fachgremiums gemäss Art. 91e BauV im Rahmen der ersten massgeblichen Baubewilligung angeordnet.
- 4 Ab Bauabnahme der ersten massgeblichen Baute erfassen die Betreiber der Bauten und Anlagen die Anzahl Zu- und Wegfahrten im Wirkungsbe- reich. Sie informieren die Baupolizei- behörde jährlich über das Ergebnis.
- 5 Die Grundeigentümerin betreibt ein dauerhaftes Mobilitätsmanagement mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen (Patienten, Besucher, Beschäftigte, Studierende) in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern. Ein Mobilitätskonzept zeigt die Massnah- men auf, damit Patienten, Besucher, Beschäftigte, Studierende möglichst ohne motorisierten Individualverkehr (MIV) anreisen.

Artikel 8 Baulinien und Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den Vorschriften über die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
- 2 Vorspringende Bauteile dürfen die Baulinien nicht überragen.
- 3 In den Baubereichen 5 und 6 ist eine Zusammenlegung der Teilbaubereiche 5.1 und 5.2 bzw. 6.1 und 6.2 über die

Feldergrenzen möglich.

- 4 Bei Fassaden, die an Gestaltungsbauli- nien grenzen, ist ein Sockel mit einer Höhe von minimal 13.50 Meter und maximal 24.00 Meter in Bezug auf das massgebende Terrain Meter über Meer (m ü. M.) der angrenzenden Schutzzone SZ A auszubilden. Rückspringende Gebäudeteile oberhalb des Sockels sind möglich.
- 5 Mit einem Minimum an Abgrabungen und Terrainverschiebungen ist sicherzu- stellen, dass Erdgeschossniveaus und Eingänge zu den Erschliessungsanlagen und Schutzonen schwellenlos ausgeführt werden können.
- 6 Die Länge von Öffnungen für Fenster und Türen in Untergeschossen darf nicht mehr als zwei Drittel der betref- fenden Fassade betragen.
- 7 Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten zulässig, wenn die im Überbauungsplan vorgesehene Bepflanzung gewährleistet bleibt.

Artikel 9 Höhen, Proportion und Schlankheit

- 1 In den Baubereichen gelten die im Überbauungsplan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion in Meter über Meer (m ü. M.) sowie das massgebende Terrain pro Baube- reich m ü. M. Vorbehalten bleiben die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV.
- 2 Werden innerhalb der Baubereiche 5, 9, 11 und 12 ein oder mehrere Baukörper mit einer Gesamthöhe von über 60.00 Meter realisiert, dürfen alle niedrigeren Baukörper die Gesamthöhe von 45.00 Meter nicht überschreiten.
- 3 Für Baukörper mit einer Gesamthöhe von über 60.00 Meter müssen die Seiten der Grundfläche und die Gesamthöhe ein Proportionsverhältnis von mindestens 1 zu 1.8 zu 1.8 aufweisen.

4 Werden innerhalb der Baubereiche 2, 3, 4, 6, 7 und 10 ein oder mehrere Baukörper mit einer Gesamthöhe von über 36.50 Metern projektiert, wird die entsprechende Grundfläche des Baukörpers durch folgende Berechnung limitiert:

$$\frac{\text{maximale Grundfläche Baukörper (m}^2\text{)}}{\text{maximales Gebäudevolumen (m}^3\text{)}} = \text{projektierte Gesamthöhe (m)}$$

Artikel 10 Dachgestaltung

- 1 Wo die Dachfläche für Solaranlagen verwendet wird, kann auf die Dachbegrünung im Sinne der Artikel 7 BO.06 verzichtet werden.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten, inklusive Solaranlagen, sind in die maximal zulässige Gesamthöhe zu integrieren und dürfen den Dachrand nicht überragen. Freistehende Aufbauten wie Kamine und Antennen sind mindestens 8.00 Meter vom Dachrand nach innen abzusetzen und innerhalb eines Winkels von 15 Grad vom Dachabschluss zurückzusetzen.

Artikel 11 Passerellen

- 1 Zwischen Baubereichen sind Passerellenbauten möglich.
- 2 Die Anzahl der Passerellen zwischen den Baubereichen ist auf das funktionale Minimum zu beschränken.
- 3 Sie dürfen nur als Verkehrsfläche, nicht jedoch als Funktionsfläche dienen.
- 4 Die Passerellen müssen als eigenständige architektonische Bauten ablesbar sein und dürfen nicht bündig mit der Aussenkante der Fassade abschliessen.
- 5 Horizontal und vertikal dürfen maximal zwei Passerellen direkt aneinandergrenzen. Die Breite der Passerellen ist auf das betrieblich Notwendige zu limitieren.

6 Das Lichtraumprofil der Erschliessungsanlagen unterhalb von Passerellen darf eine Höhe von 4.50 Meter nicht unterschreiten. Im Bereich der Freiburgstrasse muss das Lichtraumprofil mindestens 9.00 Meter betragen.

Artikel 12 Geschützte Bauten und Gartenanlagen

- 1 Die im Überbauungsplan als geschützt bezeichneten Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Im Übrigen ist Artikel 10b Baugesetz vom 9. Juni 1985 anwendbar.
- 2 Die Gartenanlage der Schutzzone SZ B ist bis spätestens 2025 nach gartendenkmalpflegerischen Kriterien zu sanieren.
- 3 Das in der Überbauungsordnung bezeichnete Objekt des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist in seinem Verlauf ungeschmälert zu erhalten.
- 4 In den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen der geschützten Mauer können an die bestehende Terrassenanlage des Loryspitals integrierte Treppen als Verbindungen zum Stadtbachweg erstellt werden.

Artikel 13 Bäume und Biodiversität

- 1 Ausserhalb der Schutzzone SZ B gilt die Realisierung der Überbauungsordnung Insel Areal III als Bewilligungsgrund im Sinne von Art. 4 Abs. 3 Baumschutzreglement der Stadt Bern.
- 2 Für Neupflanzungen von Bäumen gelten unter anderem die im Überbauungsplan festgelegten Baumstandorte. Diese werden als Ersatzstandorte gemäss Art. 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern angerechnet.
- 3 Gehölze, die als invasive Neophyten bekannt sind, sind für Neupflanzungen nicht zulässig.
- 4 Die grosskronigen Bäume sind in einem Reihenabstand von maximal 10.00 Meter und einem Achsabstand zur Baulinie von mindestens 6.00 Meter

und die grossen säulenförmigen Bäume sind in einem Reihenabstand von 6.00 Meter und einem Achsabstand zur Baulinie von mindestens 4.00 Meter zu pflanzen. Einzelne Abweichungen davon für Zu- und Wegfahrten, Eingangsbereiche, Werkleitungen sowie Passerellen sind gestattet.

- 5 Mindestens 15 Prozent der Fläche des gesamten Wirkungsbereichs sind im Rahmen jeder Bauetappe als naturnaher Lebensraum auszugestalten. Im Rahmen jeder Bauetappe ist die Lebensraum-Bilanz naturnaher Lebensräume nachzuweisen.
- 6 Die Versiegelung nicht überbauter Flächen ist auf das funktionale Minimum zu beschränken.

Artikel 14 Ver- und Entsorgung

- 1 Müssen öffentliche Werkleitungen gemäss Artikel 6 Absatz 2 wegen privater Bauprojekte verlegt werden, trägt die private Bauherrschaft die daraus entstehenden Kosten unter Anrechnung der dem Gemeinwesen erwachsenden Vorteile.
- 2 Öffentliche Infrastrukturanlagen sind für Unterhaltmassnahmen zugänglich zu halten.
- 3 Hausanschlüsse sind im Werkleitungsgebiet an die Werkleitungen der öffentlichen Erschliessung anzuschliessen.
- 4 Die Wärmeversorgung hat mittels Anschluss an das Fernwärmeverteilernetz oder durch erneuerbare Energien zu erfolgen.
- 5 Standorte für Entsorgungsstellen sind innerhalb der Baubereiche bereit zu stellen.

Artikel 15 Etappierung einzelner Baubereiche

- 1 Bei einer etappenweisen Realisierung der Baubereiche sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Bautypologie, Farbe und Material aufeinander abzustimmen. Diese

müssen sich in die Gesamtüberbauung einfügen und werden durch die ersten Bauten bestimmt.

- 2 Wenn eine etappenweise Realisierung der Baubereiche 5 oder 6 erfolgt, definiert die Feldergrenze die Gebäudeflucht der oberirdischen Bauvolumen, an die gebaut werden muss.

Artikel 16 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag ihrer rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Hinweise

Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Bern ist am 26.03.2014 eine Infrastrukturvertrag mit folgenden Inhalten abgeschlossen worden:

- Voraussetzung für die Baurealisierung sind die vorgängige Durchführung von Konkurrenzverfahren
- Etappierung der Baubereiche in Abhängigkeit zur baulichen Realisierung von Erschliessungsanlagen und Freiräumen der Schutzzone SZ A
- Verankerung der «Insel-Fruchtfolge» gemäss räumlichem Masterplan
- Parkpflegewerk für den westlichen Teil Engländerhubel wird bis 2020 erstellt
- Finanzierung von Erschliessungsanlagen
- Werkleitungskonzept Inselepital Bern, Technischer Bericht zur Überbauungsordnung Inselepital vom 15. März 2013, von Lemon Consult

Für die Baubewilligungsverfahren wurden zur Erläuterung folgende Anhänge ausgearbeitet:

Anhang 1: Herleitung UeO Insel Areal III. Artikel 4. Mass der Nutzung, Bauweise

Anhang 2: Skizzen zur Erläuterung Vorschriften UeO Insel Areal III

¹ NZP; SSSB 721.4

² BKP; SSSB 721.31

³ BO; SSSB 721.1

⁴ BSchR; BSG 733.1

⁵ Die Geschossfläche oberirdisch ergibt sich aus Art. 28 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in Verbindung mit Art. 19 BMBV.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Die aktuelle Situation auf dem Inselareal verlangt eine Neuordnung. Die vorliegende Gesamtplanung stellt die räumliche und betriebliche Entwicklung des Inselspitals bis 2060 sicher und stärkt die Insel langfristig als wichtige Arbeitgeberin und als medizinisch-universitäre Institution mit internationaler Ausstrahlung.

+ Die Überbauungsordnung erlaubt die längst notwendige bauliche Verdichtung auf dem Inselareal und gewährleistet ein geordnetes Wachstum. Sie sieht ein Mobilitätsmanagement vor, das vor allem auf den öffentlichen und den Langsamverkehr setzt und damit eine zusätzliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnquartiere verhindert.

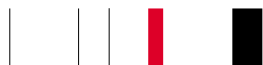
+ Die Wiederherstellung einer parkähnlichen Gartenanlage rund um den Engländerhubel ist geplant. Der Park und die vorgesehenen Grünanlagen um die denkmalgeschützten Gebäude versprechen eine Aufwertung des Geländes für Mitarbeitende, Patientinnen und Patienten, Besuchende und Anwohnende.

Gegen die Vorlage

- Das Projekt ist von der Struktur her wenig ökologisch. Ein nachhaltiges Projekt wäre viel kleiner, würde nicht so viel Verkehr erzeugen und darauf verzichten, die Insel als spitzenmedizinisches Zentrum zu positionieren. Die geplante Konzentration auf dem Inselareal ist in keiner Weise nachhaltig.

- Die Insel ist ein bedeutendes Universitätsspital mit einer wichtigen Zentrumsfunktion. Sie muss deshalb für Besuchende, Mitarbeitende und Patientinnen und Patienten gut erreichbar sein. Die vorliegende Planung sieht jedoch weder genügend kostengünstige Parkmöglichkeiten noch eine Erhöhung der Anzahl Besucherparkplätze vor.

- Die in der Überbauungsordnung vorgesehenen Fahrtenkontingente bedeuten einen Wettbewerbsnachteil für das Inselspital, weil der Kanton solche ab 2016 aufheben will.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

55 Ja
10 Nein
3 Enthaltungen

Die vollständigen Protokolle der Stadtratssitzungen vom 27. November und 4. Dezember 2014 sind einsehbar unter www.ris.bern.ch/sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom 27. November 2014

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Insel Areal III mit zugehörigen Vorschriften (Plan Nr. 1344/10 vom 27. November 2014).

Die Stadtratspräsidentin:
Tania Espinoza Haller

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Insel Areal III» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das
Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach, 3001 Bern
Telefon: 031 321 70 10
Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

Der Originalplan mit Unterlagen kann in den letzten 30 Tagen vor der Abstimmung auf der Baustelle, Bundesgasse 38 (Parterre), oder auf dem Stadtplanungsamt eingesehen werden.

