

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt der Gemeinde mit 55 Ja, ohne Gegenstimme, den folgenden

Beschluss

zur Annahme:

1. Die Teilrevision der Gemeindeordnung (Art. 18, 19, 28) wird genehmigt.
2. Diese Änderung tritt am Tag nach der Genehmigung durch die kantonale Direktion der Gemeinden in Kraft.

Bern, 13. September 1990

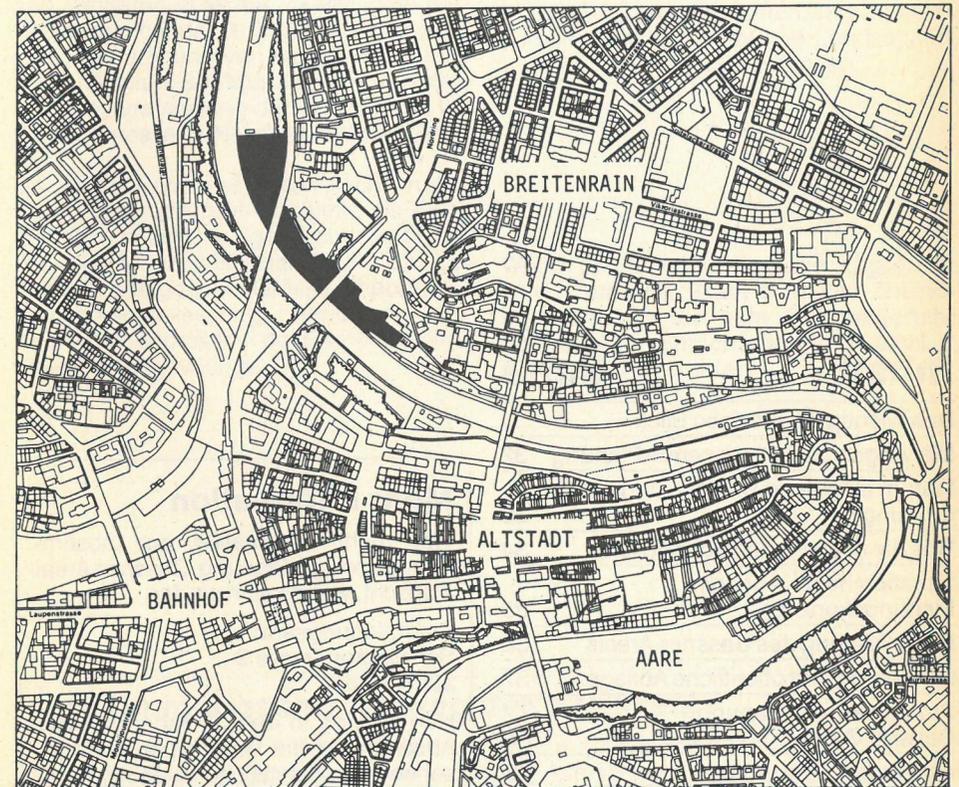
Im Namen des Stadtrats

Die Präsidentin:
Marianne Jacobi

Die Stadtschreiberin:
Elsbeth M. Schaad

Botschaft des Stadtrats an die Gemeinde

Planung Gassner-Areal (Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Uferweg 42-58)



Das Planungsgebiet Uferweg 42-58

Warum eine Gemeindeabstimmung?

Das bernische Gesetz über See- und Flussufer (SFG) verpflichtet die Gemeinden zum Erlass von Uferschutzplänen. Dabei gibt es grundsätzlich zwei Verfahren: Entweder lassen die Gemeinden bestehende Nutzungspläne vom Kanton als Uferschutzplan anerkennen, oder sie erlassen zum Schutz von Uferlandschaften und für die Sicherstellung des öffentlichen Zugangs zu See- und Flussufern Überbauungsordnungen.

In der Stadt Bern wird die Uferschutzplanung abschnittsweise durchgeführt. Für die Abschnitte Marzili-Schönau, Felsenaustrasse-Spinnereiweg, Klösterli/Areal Altes Tramdepot, Lorraine-Wylergut, Neubrücke und Eymatt-Gäbelbach hat der Stadtrat den Uferschutzplan bereits verabschiedet. Er konnte dies – jeweils unter Vorbehalt des fakultativen Referendums – tun, weil mit den Überbauungsordnungen für die betreffenden Gebiete die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungs-zonenplan/Bauklassenplan) **nicht abgeändert** wurde.

Die Überbauungsordnung für den Uferschutzplan im Abschnitt Uferweg 42–58 jedoch erfordert Änderungen am Nutzungszonenplan und am Bauklassenplan. Deshalb unterliegt sie der Gemeindeabstimmung.

Inhalt

Seite

Das Wichtigste auf einen Blick	31
Die Vorgeschichte der neuen Planung	32
Warum eine neue Überbauungs- ordnung?	33
Was die neue Planung ermöglicht	34
Situation heute – neues Planungskonzept	35
Erschliessung des Gassner-Areals	36
Mitwirkung und öffentliche Auflage	37
Pro und kontra Planung Gassner-Areal	38
Antrag	39
Anhang	40–44

Mehr Information

Wer mehr Information zur Abstimmungsvorlage Planung Gassner-Areal wünscht, wende sich an das

Stadtplanungsamt
Schwarztorstrasse 9
3007 Bern

Hier können in den 30 Tagen vor der Abstimmung die Originalpläne eingesehen und zusätzliche Auskünfte eingeholt werden.

Das Wichtigste auf einen Blick

Am Aareufer unterhalb der Eisenbahnbrücke, Richtung Lorrainebad, liegt das Areal der ehemaligen Brauerei Gassner. Dazu gehören die alten Brauereigebäude, die Bauernhausgruppe nördlich davon und das dazwischen liegende, noch unüberbaute Land. Im Planungssperimeter liegt auch ein Teil des Botanischen Gartens oberhalb der Lorrainebrücke. Mit der Abstimmungsvorlage «Planung Gassner-Areal» sollen für dieses Gebiet neue Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften geschaffen werden.

Mit einer Zonenplanänderung wies die Stadt Bern das Gassner-Areal 1975 der Freifläche Fa zu – in der Absicht, das Gebiet für die Erstellung von Sportanlagen (vor allem für das Lehrlingsturnen der nahen Gewerbeschule) zu nutzen.

Die Stadt ist entschädigungspflichtig

Für diese als formelle Enteignung anerkannte Umzonung sprach nach einem langen Verfahren in letzter Instanz 1988 das Bundesgericht der Grundeigentümerin eine Entschädigung von etwa 7 Mio. Franken zu. Weitere 8–9 Mio. Franken müssten in die Instandstellung der Gebäude für eine angemessene Nutzung investiert werden.

Der Stadtrat erachtet mehrheitlich ein solches Kosten-/Nutzen-Verhältnis als nicht günstig. Da aus heutiger Sicht das Gassner-Areal für Schulsportanlagen nicht besonders geeignet ist (Grösse, Topografie, Verkehrserschliessung, Benutzung am Abend), unterbreitet er der Gemeinde eine neue Planungsvorlage.

Die neue Planung

- Die Überbauungsordnung Planung Gassner-Areal sieht für das Brauereigebäude selbst eine Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen vor, in der die bestehenden (geschützten) Altbauten mit Neubauten ergänzt werden könnten.
- Der nördliche Parzellenteil würde zur Wohnzone Wb; er böte Platz für vier neue Gebäude, die – zusammen mit den bestehenden Bauten – 15 Familienwohnungen aufnehmen könnten.
- Zwischen den Bauzonen und dem Aareufer erstreckt sich eine Landschaftsschutz-Zone mit dem Uferweg.

Wenn die Planungsvorlage abgelehnt wird, muss die Stadt Bern der Grundeigentümerin die vom Bundesgericht festgesetzte Entschädigung – etwa 7 Mio. Franken – zahlen.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 37 gegen 26 Stimmen, die Planung Gassner-Areal (Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Uferweg 42–58) anzunehmen.

Die Vorgeschichte der neuen Planung

Das Planungsgebiet Uferweg 42–58 umfasst das Areal der ehemaligen Brauerei Gassner. Es erstreckt sich nördlich der Lorrainebrücke aareabwärts bis zur Gebäudegruppe des Bauernhofs unterhalb der Eisenbahnbrücke.

Die Gassner-Parzelle besteht aus einem flachen Uferstreifen und einem Steilhang mit Wald. Unter der SBB-Brücke befindet sich der Gebäudekomplex der früheren Brauerei.

Der Parzellenteil zwischen den Brauereigebäuden und dem Bauernhof am Südeinde des Planungsgebiets ist nicht überbaut.

Für den Schulsport

1973 reichte die Eigentümerin des Gassner-Areals ein Baugesuch für fünf grosse Mehrfamilienhäuser und eine unterirdische Autoeinstellhalle ein. Die Stadt Bern erhob Planungseinsprache gegen dieses Bauvorhaben und legte danach einen Überbauungsplan auf, der das ganze Gebiet in eine Freifläche Fa für Schulsport umzonte.

Diese neue Zweckbestimmung war darauf ausgerichtet, der Gewerbeschule Land für die Erstellung von Schulsportanlagen (obligatorisches Lehrlingsturnen) zu sichern.

Enteignung

In der Gemeindeabstimmung vom 8. Juni 1975 hiessen die Stimmberechtigten die Planungsvorlage gut. Die Grundeigentümerin ihrerseits reagierte auf die Umzonung des Areals mit einer Klage wegen Enteignung.

In letzter Instanz schützte das Bundesgericht am 14. Juli 1988 dieses Rechtsbegehren und setzte die Entschädigungssumme auf rund 7 Mio. Franken fest – zu zahlen von der Stadt an die Grundeigentümerin, weil diese ihr Bauvorhaben wegen der Umzonung des Gassner-Areals in die Freifläche Fa nicht hatte realisieren können.

Lage neu beurteilt

Nach dem Bundesgerichtsurteil nahm der Gemeinderat der Stadt Bern eine Lagebeurteilung vor: Einerseits war durch die Überarbeitung der städtischen Turnraumplanung 1988 klargeworden, dass das ehemalige Brauerei-Areal nicht mehr zwingend für die Bereitstellung von Schulsportanlagen benötigt wurde. Andererseits erschien dem Gemeinderat die im Fall der Enteignung zu zahlende Entschädigung – etwa 7 Mio. Franken – zu hoch.

Ausweg aus dem Dilemma

Die nun vorliegende Überbauungsordnung weist einen Ausweg aus diesem Dilemma: Sie ermöglicht der Grundeigentümerin die dichtere Nutzung des überwiegend bereits bebauten Areals in zentrumsnaher Lage, indem die schützens- und erhaltenswerten Gebäudegruppen der Brauerei und des Bauernhofs kleinteilig mit Wohn- und Gewerbebauten ergänzt werden dürfen. Der Uferbereich an der Aare jedoch bleibt – frei von jeglichen Bauten – weiterhin ein erlebbarer Landschaftsraum.

Warum eine neue Überbauungsordnung?

Bei ihrer Lagebeurteilung nach dem Bundesgerichtsurteil über die Enteignungsklage der Grundeigentümerin vom 14. Juli 1988 prüften die Stadtbehörden mögliche Vorgehensvarianten:

1. Variante «Überbauungsordnung»

Das Land bleibt in Privatbesitz. Für die Überbauung des Gassner-Areals wird eine neue Planung erarbeitet, die der Grundeigentümerin eine angemessene Nutzung ihrer Parzelle erlaubt und der Gemeinde am wenigsten Kosten verursacht, gleichzeitig aber die Ziele des See- und Flussufergesetzes, soweit möglich, erfüllt.

Die Kosten für diese Variante wurden auf rund 2,7 Mio. Franken errechnet: Der Betrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Abwassersanierung (Erstellung eines Pumpwerks, Kanalisation) und einer Entschädigung der Grundeigentümerin, weil diese mit der baulichen Nutzung des Areals gut 15 Jahre zuwarten musste.

2. Variante «Landerwerb»

Die Stadt erwirbt das Land zu dem vom Bundesgericht festgesetzten Preis (etwa 7 Mio. Franken). Für die Renovation der bestehenden Gebäude und für Erschliessungsanlagen (u. a. Abwasserentsorgung) muss sie zusätzlich 8–9 Mio. Franken aufwenden. Subventionen nach See- und Flussufergesetz wurden vom Kanton noch keine zugesichert; sie dürften im besten Fall 1 Mio. Franken betragen. Insgesamt kommt diese Variante die Stadt auf 15 bis 16 Mio. Franken zu stehen. Der aus der Nutzung der renovierten Bauten zu erwartende Ertrag wird als äusserst gering angesehen.

Gemeinderat und Stadtrat sind der Auffassung, bei den Varianten «Landerwerb» und «Grünerhaltung der Wiese» stünden die der Stadt erwachsenden Kosten in keinem vernünftigen Verhältnis zum Ertrag beziehungsweise Nutzen. Sie unterbreiten deshalb den Stimmberechtigten eine Planungsvorlage auf der Basis der Variante «Überbauungsordnung».

Die Planung Gassner-Areal (Var. 1)

- hebt das provisorische Bauverbot nach See- und Flussufergesetz auf,
- ermöglicht eine angemessene Nutzung des Planungsgebiets mit den geringsten Kosten für die Gemeinde,
- erhält die architektur- und wirtschaftsgeschichtlich wertvollen Gebäude der ehemaligen Brauerei Gassner und das vollständige Gebäudeensemble des historischen Rabbentalguts,
- sichert den Uferweg mit dem begleitenden Baum- und Grünbestand für Anwohner und Spaziergänger,
- erfüllt weitgehend die Ziele des See- und Flussufergesetzes.

Es wurde noch folgende Möglichkeit geprüft:

Die Stadt belässt die Gewerbezone mit den Brauereigebäuden und die Wohnzone mit der Bauernhausgruppe in Privatbesitz und erlässt für den noch nicht überbauten Teil des Areals zwischen Brauerei und Bauernhof eine Schutzzone. Damit wird sie für diesen Parzellenteil entschädigungspflichtig: Für die Grünerhaltung der Wiese muss sie rund 5,5 Mio. Franken aufwenden. Dazu kommen Erschliessungskosten von etwa 1 Mio. Franken. Was die SFG-Subventionen betrifft, so gilt bei der «Grünerhaltung der Wiese» das gleiche wie bei der Variante «Landerwerb».

Was die neue Planung ermöglicht

Mit dem in der Gemeindeabstimmung vom Juni 1975 angenommenen Überbauungsplan wurde das Gassner-Areal der Freifläche Fa zugewiesen und für Sportanlagen reserviert. Diese Nutzungsart war, wie sich später zeigte, nicht optimal: Der dringend benötigte Turnraum, vor allem für das Lehrlingsturnen der nahen Gewerbeschule, liess sich weder in den Brauereigebäuden noch in einem allfälligen Neubau auf eine befriedigende Art und Weise schaffen.

Wohnen und Arbeiten

Die vorgeschlagene neue Überbauungsordnung schafft nun die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung der Brauereigebäude. Damit die dreigeschossigen Altbauten in beschränktem Umfang mit Neubauten ergänzt werden können (zusätzliche Gewerbefläche: etwa 500 Quadratmeter), wird dieser Parzellenteil in eine Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzung (ZGÖN) umgewandelt. Genutzt werden können die Bauten dereinst privat oder für Zwecke der Berufsschulen (GIBB oder LWB).

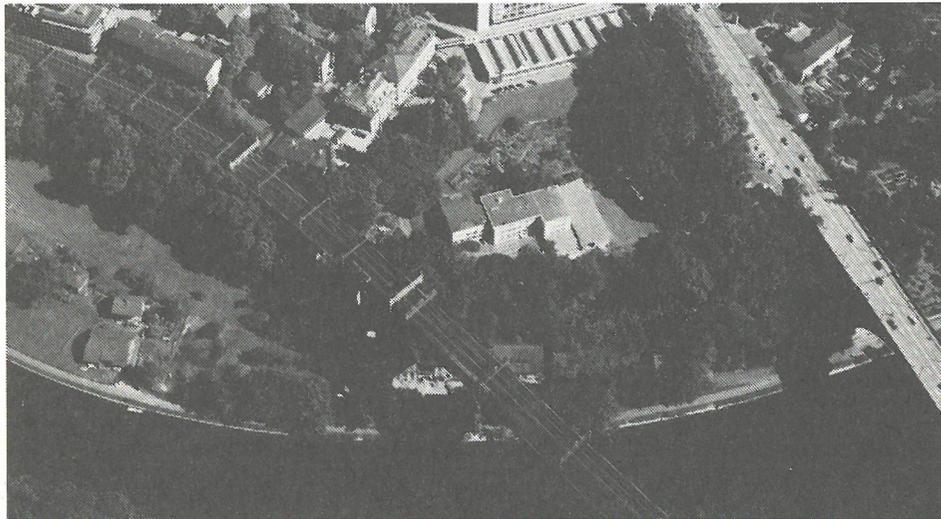
An die Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzung (ZGÖN) mit den Brauerei-Bauten schliesst aareabwärts eine Wohnzone b an. Sie ermöglicht die Erstellung von vier zweigeschossigen Wohnhäusern mit Ateliers.

In diesen Neubauten und in der Bauernhausgruppe im nördlichen Teil des Planungsgebiets können insgesamt 15 grosse Familienwohnungen untergebracht werden.

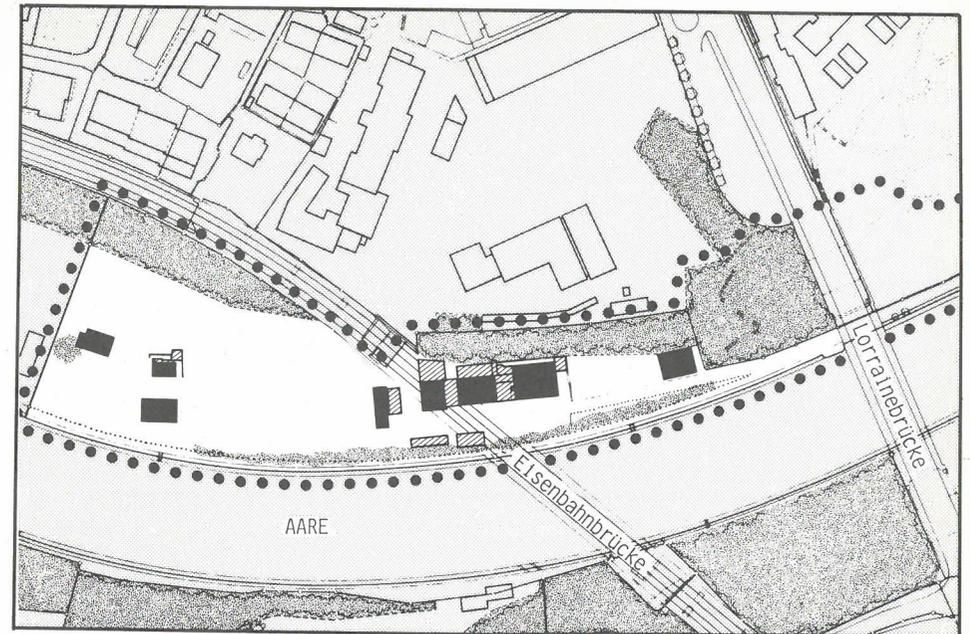
Die Baukörper sind so gegliedert, dass der Aarethang hinter ihnen gut sichtbar bleibt und ihre Einordnung ins Landschaftsbild gewährleistet ist.

Zwischen den Wohnbauten und dem Aareufer sichert eine Schutzzone a (SZa) den Landschaftsraum, der den Fluss begleitet. In dieser Schutzzone werden teilweise private Gärten liegen. Überbauungsvorschriften sichern deren standortgerechte Bepflanzung.

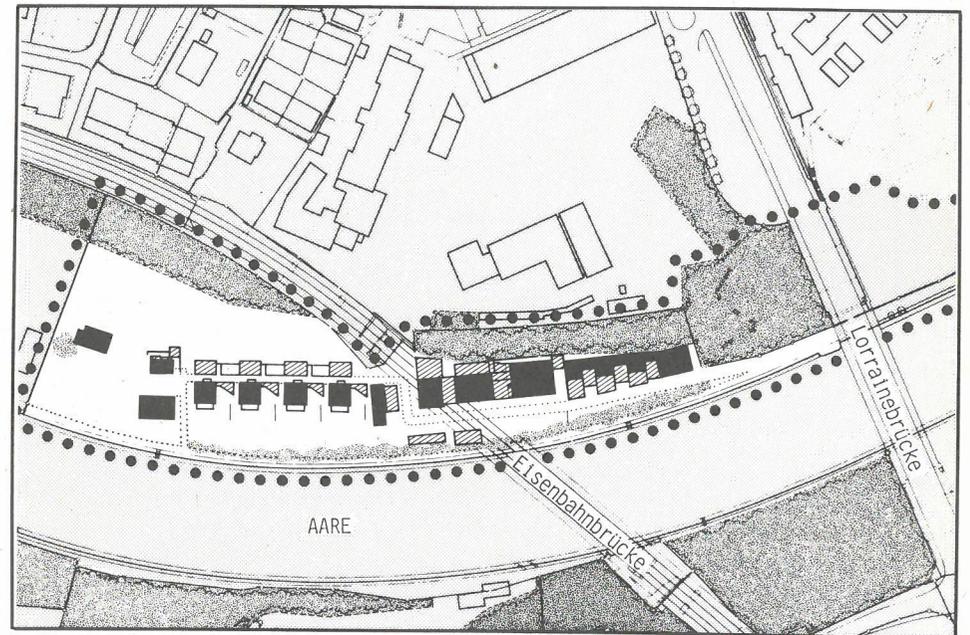
Der Uferstreifen selbst, d. h. der Streifen zwischen Uferlinie und Uferweg, soll naturnah bepflanzt werden. Dabei bleibt überall der direkte Zugang zum Wasser bestehen.



Planungsgebiet Gassner-Areal: Unter der Eisenbahnbrücke und rechts davon die ehemaligen Brauereigebäude, links davon die Bauernhausgruppe mit Umschwung.



Alte Bebauungsstruktur (· · · Planungsperimeter)



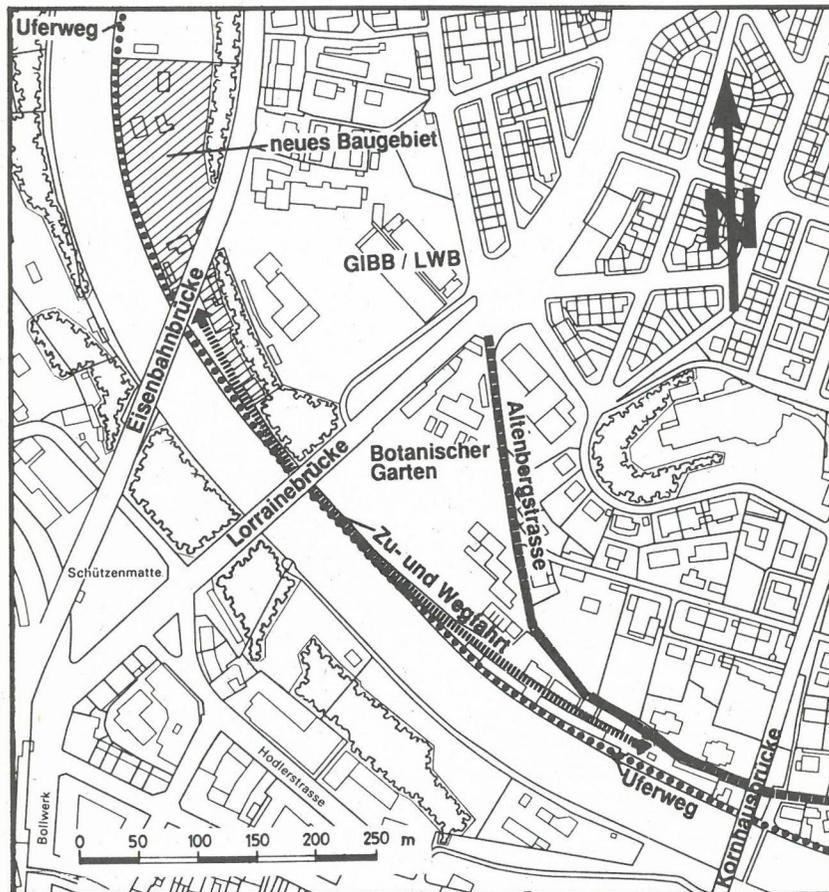
Neue Bebauungsstruktur (· · · Planungsperimeter)

Erschliessung des Gassner-Areals

Das Planungsgebiet ist mit den heute bestehenden Strassen – auch nach Meinung des Bundesgerichts – im wesentlichen erschlossen.

- **Der Uferweg** verläuft als Fussweg parallel zur Aare. Entlang dem Botanischen Garten dient er auf einem kurzen Teilstück auch dem Fahrverkehr. Hier sollen die Fussgänger mit besonderen Massnahmen (evtl. Trottoir) zusätzlich geschützt werden.
- Die **Zufahrt zum Brauereiareal** erschliesst das Gewerbegebiet und das künftige Wohngebiet schon heute getrennt vom Uferweg. Über die gleiche Zufahrtsstrasse können auch die Parkieranlagen der Gewerbe- und Wohnbauten erschlossen werden.

Für die **Abwasserentsorgung** des Planungsgebiets wird ein Pumpwerk erstellt. Heute fliesst das Abwasser aus den Liegenschaften auf dem Gassner-Areal und aus dem Vereinshaus der Pontoniere noch ungeklärt in die Aare. Künftig soll es aareaufwärts in das bestehende Kanalisationsnetz im Gebiet Altenberg gepumpt und von dort aus der Abwasserreinigungsanlage Neubrück zugeführt werden.



Mitwirkung und öffentliche Auflage

Die Planung Gassner-Areal (Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Uferweg 42–58) lag im Frühsommer 1989 zur Mitwirkung auf. Die Teilnehmer an diesem Verfahren – überwiegend politische Parteien und Organisationen – äusserten sich mehrheitlich positiv zur baulichen Verdichtung auf dem Brauerei-Gelände und eher negativ zur vorgesehenen neuen Wohnzone. Ausserdem wurde die Erhaltung der Bauernhausgruppe mit ihrer Umgebung gefordert.

Die Grundeigentümerin ihrerseits wandte sich vor allem gegen die Unterschutzstellung der historischen Gebäude-Ensembles.

Nach dem Mitwirkungsverfahren wurde die Planung überarbeitet. Dabei konnten wesentliche Anliegen der Mitwirkenden berücksichtigt werden. So gewährleisteten die festgelegten Baufelder eine kleinmassstäbliche Bauweise. Und von der Bauernhausgruppe wurden zwei Gebäude geschützt; das dritte ist als erhaltenswert eingestuft. Schliesslich wurde darauf geachtet, dass die gewählten Bauformen 15 Familienwohnungen zulassen.

Vom 20. Dezember 1989 bis 23. Januar 1990 lag die Planung Gassner-Areal öffentlich auf. In dieser Zeit gingen 11 Einsprachen ein.

Einsprachen hängig

Zehn Einsprecherinnen und Einsprecher wenden sich gegen die Überbauung des Parzellenteils zwischen den Brauereigebäuden und der Bauernhausgruppe.

Die Grundeigentümerin fordert eine höhere Ausnutzung des Areals und lehnt – wie schon im Mitwirkungsverfahren – den denkmalpflegerischen Schutz der historisch wertvollen Altbauten ab.

Nach den Einspracheverhandlungen blieben sämtliche Einsprachen aufrechterhalten. Gemeinderat und Stadtrat werden sie, wenn die Überbauungsordnung in der

Gemeindeabstimmung angenommen wird, den kantonalen Genehmigungsbehörden zur Abweisung beantragen.

Was passiert, wenn...?

- Bei **Annahme der vorliegenden Planung** wird das Brauerei-Areal in eine Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen umgewandelt und baulich ergänzt.
- In der neuen Wohnzone nördlich davon können vier neue Gebäude erstellt werden, die – zusammen mit den bestehenden Bauten – 15 Familienwohnungen aufnehmen. Das ganze Areal bleibt in Privatbesitz.
- Bei **Ablehnung der vorliegenden Planung** bleibt die geltende Zonenordnung (Freifläche a) bestehen. Die Stadt Bern muss der Grundeigentümerin die vom Bundesgericht festgesetzte Entschädigung – etwa 7 Mio. Franken – zahlen. Das Land geht in öffentlichen Besitz über. Für eine angemessene Nutzung der bestehenden Altbauten, d. h. für deren Instandstellung, müssten zusätzlich 8–9 Mio. Franken aufgewendet werden – es sei denn, die Stadt würde die Gebäude im Baurecht an Private abtreten.

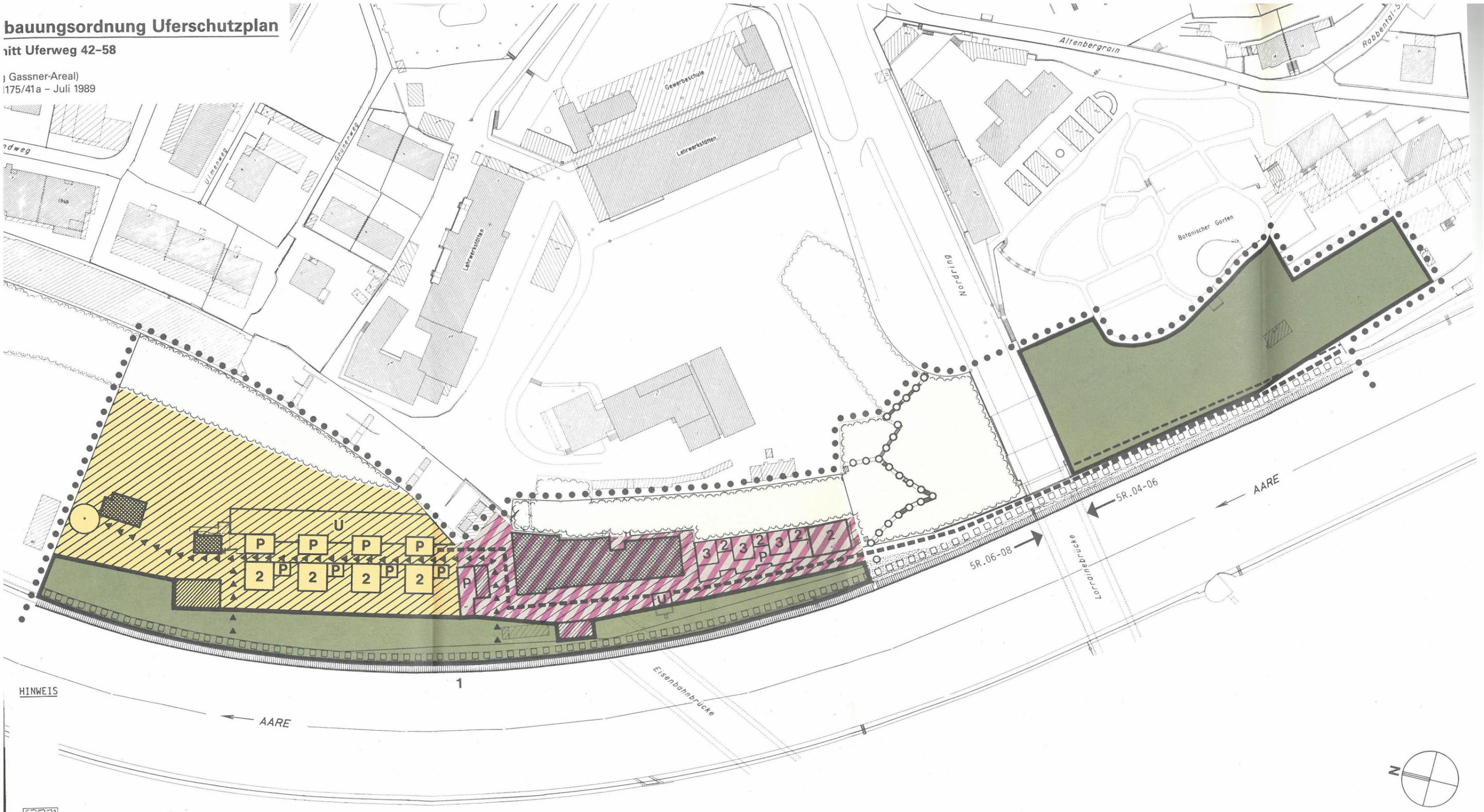
Kanton entscheidet

Mit der Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Uferweg 42–58 werden der Nutzungszonenplan und der Bauklassenplan der Stadt Bern abgeändert. Zonenplanänderungen müssen nach Art. 66 des kantonalen Baugesetzes durch Gemeindeabstimmung beschlossen werden. Anschliessend sind sie der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese Behörde entscheidet auch über die hängigen Einsprachen.

Bauungsordnung Uferschutzplan

Uferweg 42-58

(Gassner-Areal)
175/41a - Juli 1989



HINWEIS

AARE ←



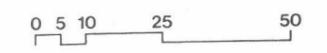
FESTLEGUNG

- ● ● WIRKUNGSBEREICH
- NUTZUNGSORDNUNG
- Wohnzone b Wb
- Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen ZGöN
- Zone zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes SZa
- Wald
- Verkehrsfläche
- — — — — Erschliessung Fahrverkehr

- ◀ ◀ ◀ Erschliessung Fussgänger privat
- ○ ○ Erschliessung Fussgänger öffentlich
- ■ ■ ■ Geschützte Bauten und Anlagen
- ▨ ▨ ▨ ▨ Erhaltenswerte Bauten
- () Geschützter Baum
- 3 Baubereich für 3-Geschossige Bauten
- 2 Baubereich für 2-Geschossige Bauten
- P Baubereich für Parterrebauten

- U Baubereich für unterirdische Bauten
- - - - - Aufzuehbende Baulinie
- Baulinie
- BESTIMMUNGEN NACH ART.3 FF SFG
- UEBERBAUTES GEBIET
- UFERSCHUTZZONE NACH SFG
- UFERWEG
- □ □ Bestehend

- MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG NATURNAHER UFERLANDSCHAFTEN UND ZU IHRER WIEDERHERSTELLUNG
- Uferschutzbereich
- ▤ Naturnah zu gestaltendes Ufer
- Hinweis auf Massnahmen im Realisierungsprogramm
- Bezeichnung des Uferabschnittes im Richtplan



1
5R.04-06

Pro und kontra Planung Gassner-Areal

Argumente der Stadtratsmehrheit

Die vorgeschlagene Überbauungsordnung schafft die Voraussetzung für eine behutsame bauliche Nutzung des Brauereiareals.

Bei Ablehnung der Vorlage muss die Stadt 7 Millionen Franken für eine baufällige Fabrik, drei bauernhausähnliche Bauten, alle unter Denkmalschutz, sowie für eine grüne Wiese auf den Tisch legen. Mindestens ebensoviel ist notwendig für die Sanierung der Gebäude.

In den 15 Jahren seit dem letzten Planungsentscheid hat sich viel geändert. Das Stimmvolk soll sich nochmals dazu äussern und der 18jährigen Planungsgeschichte ein Ende setzen.

Das Planungsgebiet ist nur ein kleiner Teil der kilometerlangen freien Hänge beidseits der Aare; es ist zudem bereits durch die Eisenbahnbrücke als Erholungsgebiet entwertet.

Das Landschaftsbild wird durch die Erstellung von 15 Wohnungen kaum beeinträchtigt.

Argumente der Stadtratsminderheit

Die 1975 vom Volk genehmigte, sinnvolle Planung im öffentlichen Interesse darf nicht aufgrund einer hohen Entschädigungsforderung geändert werden.

Der Grünzug entlang der Aare muss unbedingt erhalten bleiben.

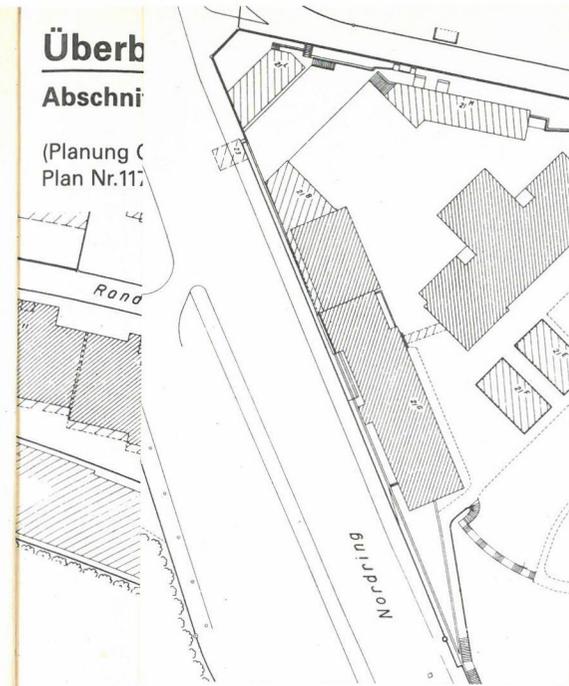
Im Mitwirkungsverfahren zu dieser Planung haben sich verschiedene Organisationen für eine Erhaltung des Gebiets als Freifläche ausgesprochen.

Das Gelände unterhalb der beiden Brücken ist ein weitgehend unbebautes, viel begangenes Erholungsgebiet. Die Schaffung einer Wohnzone anstelle der idyllischen Matte steht in Widerspruch zum See- und Flussufer-Gesetz.

Überb

Abschni

(Planung C
Plan Nr.117)



erweg

Anhang

Zonenvorschrift und Überbauungsvorschriften

zur Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Uferweg 42–58 (Plan Nr. 1175/41 a vom Juli 1989)

Art. 1 Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen

- 1) Die Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen (ZGöN) ist für Lager-, Reparatur- und Produktionsgebäude für Gewerbebetriebe und/oder für öffentliche Nutzungen (Schul- und Freizeitnutzungen) bestimmt. Wohnbauten sind nicht gestattet. Art. 11 Abs. 3, 4 und 5 VzNZP gelten ergänzend.
- 2) Es besteht kein Anspruch der Grundeigentümerin auf die Übernahme des Landes durch die Einwohnergemeinde Bern.

Art. 2 Überbautes Gebiet

- 1) Der Überbauungsplan legt für Neubauten folgende Baubereiche fest:
 - a) für 3geschossige Bauten nach Art. 5 und 26 VzBKP
 - b) für 2geschossige Bauten nach Art. 5 und 26 VzBKP
 - c) für Parterrebauten
 - d) für unterirdische Bauten
- 2) Die Neubaubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Die Baulinien gehen den Bestimmungen der Grenz- und Gebäudeabstände vor und gelten gleichzeitig als Waldabstandslinien.
- 3) Die Baubereiche der Wohnzone Wb sind im Baubewilligungsverfahren als städtebauliche und gestalterische Einheit zu betrachten.
- 4) Ausserhalb der Neubaubereiche ist die Erstellung von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen untersagt. Vorbehalten ist der Ersatz von geschützten und erhaltenswerten Bauten gemäss Art. 5.3 und 6.3 und von Erschliessungsflächen gemäss Art. 3 dieser Überbauungsvorschriften.

Art. 3 Erschliessung

- 1) Die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger hat über die im Plan bezeichneten Verbindungen zu erfolgen. Ausserhalb der Baubereiche dürfen, mit Ausnahme der bezeichneten Verbindungen, keine neuen Strassen, Wege und Parkplätze angelegt werden.
- 2) Im Baubewilligungsverfahren sind zur Sicherheit der Fussgänger geeignete Massnahmen auf Kosten der bauenden Grundeigentümer (Detailerschliessung) festzulegen.

Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufen

- 1) Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung:
 - a) Wohnzone Wb: ES II
 - b) Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen ZGöN: ES III
- 2) Die Wohnnutzung ist entsprechend den Anforderungen von Artikel 24 USG bzw. Artikel 29/30 LSV vor Bahnlärm zu schützen. Die konkreten Lärmschutzmassnahmen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 5 Geschützte Bauten und Anlagen

- 1) Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Die historisch oder künstlerisch wertvollen Baustrukturen der Bauten, insbesondere die Fassaden, Dächer, Brandmauern und Geschossdecken, dürfen nicht abgebrochen oder verändert werden. Der für ihre Erscheinung massgebende Aussenraum ist im gleichen Sinne geschützt.
- 2) Bauliche Veränderungen sind möglich, sofern sie dem Schutzgedanken nicht widersprechen. Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen. Die Gemeinde kann eine solche Restaurierung mit finanziellen Beiträgen unterstützen.
- 3) Beim Wiederaufbau, z. B. nach einem Katastrophenfall, sind die wesentlichen Gebäudeelemente, wie Volumen, geschossweiser Aufbau, Massstäblichkeit, Material, Dachform, zu rekonstruieren.

Art. 6 Erhaltenswerte Bauten

- 1) Die im Überbauungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Bauten sind wertvolle, für das Quartierbild charakteristische Gebäude, deren Erhaltung angezeigt ist. Der für ihre Erscheinung massgebende Aussenraum ist im gleichen Sinn zu erhalten.
- 2) Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten sind als stilgerechte Restaurierung auszuführen. Die Gemeinde kann eine solche Restaurierung mit finanziellen Beiträgen unterstützen.
- 3) Aus wichtigen Gründen kann dem Ersatz eines erhaltenswerten Gebäudes zugestimmt werden. Der Gestaltung des Neubaus sowie dessen Einordnung ins Stadtbild ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sofern die Umgebung von erhaltenswerten Bauten dies verlangt, können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen und Auflagen zum Schutz oder zur Einhaltung von historischen Baufuchten, Brandmauern, Geschosszahlen und Dachformen erlassen werden.

Art. 7 Massnahmen zur Erhaltung naturnaher Uferlandschaften und ihrer Wiederherstellung

1) In der Uferschutzzone und im Uferschutzbereich sind Terrainveränderungen zulässig, sofern die naturnahe Uferlandschaft erhalten bleibt oder dadurch wiederhergestellt wird. Kleine Nebenanlagen und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung im Sinne von Art. 6 Abs. 1g BewD bedürfen einer kleinen Baubewilligung.

2) Bei der Ufersicherung für die im Plan bezeichneten naturnah zu gestaltenden Uferabschnitte sind in erster Linie ingenieurbioökologische Methoden anzuwenden. Naturnah gestaltete Ufer gelten als beitragsberechtigter Ufer im Sinne von Art. 13 Abs. 2 See- und Flussuferverordnung.

3) Die Vegetation ist dem lokalen Charakter des Orts- und Landschaftsbilds entsprechend zu erhalten oder wiederanzupflanzen. In der Uferschutzzone, mit Ausnahme des Botanischen Gartens, und im Uferschutzbereich dürfen nur standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Art. 8 Geschützter Baum

Der geschützte Baum darf nur mit Bewilligung der Stadtgärtnerei gefällt oder durch Schnitt beeinträchtigt werden. Beim natürlichen Abgang ist er zu ersetzen.

Art. 9 Realisierungsprogramm

Das Realisierungsprogramm ist Bestandteil des Uferschutzplans und hat die Wirkung eines kommunalen Richtplans. Es zeigt, in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln die Massnahmen verwirklicht werden sollen.

Der Planungs- und Baudirektor
der Stadt Bern

Marc-Roland Peter

Erklärung der Fachausdrücke

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung für das ganze Gemeindegebiet besteht in der Stadt Bern aus dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan und der Bauordnung. Sie enthält die für alle Bauvorhaben im Regelfall massgebenden Vorschriften.

Nutzungszonenplan (NZP)

Der Nutzungszonenplan, Bestandteil der Grundordnung, schreibt im wesentlichen für jedes Grundstück die zulässige Art der Nutzung vor (Wohnen, Gewerbe, Industrie, öffentliche Nutzung, usw.). Entsprechende Vorschriften ergänzen den Plan.

Bauklassenplan (BKP)

Der Bauklassenplan, ebenfalls Bestandteil der Grundordnung, bestimmt im wesentlichen für jedes Grundstück die maximal zulässigen äusseren Abmessungen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, -länge und -tiefe, usw.), oder er schreibt die Erhaltung der Baustruktur vor (Bauklasse E). Entsprechende Vorschriften ergänzen den Plan.

Überbauungsordnung (UeO)

Die Überbauungsordnung regelt über die Grundordnung hinaus detailliert die bauliche Ausgestaltung von Teilen des Gemeindegebiets. Als Spezialvorschrift geht eine UeO der Grundordnung vor.

Wohnzone b (Wb)

Wohnzone mit einem Wohnanteil von mindestens 70%; maximal 30% für nicht störende andere Nutzungen. Für bestehende Bauten gilt ein Wohnanteil von mindestens 90%.

Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen (ZGöN)

Die Zone für Gewerbe und öffentliche Nutzungen ist für Lager-, Reparatur- und Produktionsgebäude von Gewerbebetrieben und/oder für öffentliche Nutzungen (Schul- und Freizeitnutzungen) bestimmt. Wohnbauten sind nicht gestattet.

Freifläche a (Fa)

Die Freifläche a umfasst Grundstücke für stark durchgrünte Anlagen wie Uferbereiche, Parks, Friedhöfe und ähnliches. Es sind nur dem Zweck der Freifläche entsprechende Bauten erlaubt.

Schutzzone a (SZa)

Die Zone zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbilds a (SZa) umfasst Gebiete von besonderem landschaftlichem Schönheitswert und den Bereich von schützenswerten Bauten. Offene Areale dürfen nicht überbaut werden.

Uferschutzzone nach See- und Flussufergesetz

Die Uferschutzzone nach See- und Flussufergesetz bezweckt die Erhaltung naturnaher Uferräume. In der Uferschutzzone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen in der Uferschutzzone bedürfen der Zustimmung der kantonalen Baudirektion.

Uferweg

Der Uferweg sichert die öffentliche Zugänglichkeit der See- und Flussufer für Fussgänger. Sein wesentliches Merkmal ist ein attraktiver, möglichst direkter Bezug zum Wasser. Der Uferweg ist durchgehend und unmittelbar am Ufer zu führen, sofern nicht die Topografie oder bestehende Bauten dies verunmöglichen, überwiegende Interessen des Natur- und Ortsbildschutzes entgegenstehen oder eine andere Linienführung attraktiver ist.

Botschaft des Stadtrats an die Gemeinde

Initiative «Weg mit dem alten Zopf! Für die Abschaffung der Billettsteuer» der Jungfreisinnigen der Stadt Bern

