

Überbauungsordnung

Stöckacker Süd

- Die Überbauungsordnung beinhaltet
- die Änderung der Nutzungszonen
 - die Änderung der Bauklassen
 - die Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Weitere Unterlagen

- das Richtprojekt Überbauung

Plan Nr. 1410/1
 Datum 10.08.2011
 Massstab 1:1000

Der Stadtplaner
 Mark Werren

Formal: 84/00
 Software: PC/VektorWorks
 Plangrundlagen: © Vermessungsamt der Stadt Bern
 KIL-Nr.: 1329
 Bearbeitung SPA: GN-CR/I-1/1
 Datei-Plat: K:\SPA\Geschäfte\Projekte\1329 Stöckacker_Sued_UO07.vwx



Nr.	y	x
1	597'389.76	199'127.46
2	597'390.62	199'126.61
3	597'383.17	199'118.68
4	597'384.05	199'117.85
5	597'373.44	199'111.10
6	597'374.10	199'110.10
7	597'365.69	199'106.53
8	597'366.45	199'105.59
9	597'360.94	199'102.84
10	597'361.51	199'101.77
11	597'355.65	199'101.05
12	597'354.96	199'099.55
13	597'342.57	199'117.65
14	597'338.31	199'114.04
15	597'347.33	199'104.39
16	597'347.52	199'098.21
17	597'351.64	199'092.35
18	597'340.87	199'086.75
19	597'333.48	199'074.00
20	597'310.17	199'063.33
21	597'313.22	199'061.44
22	597'298.89	199'048.71
23	597'300.80	199'045.45
24	597'288.94	199'034.75
25	597'274.87	199'030.75
26	597'277.57	199'028.30
27	597'246.75	199'003.33
28	597'251.45	199'003.02
29	597'250.45	198'999.44
30	597'252.37	198'997.57
31	597'248.35	198'994.14
32	597'234.37	199'000.21
33	597'216.16	199'003.46
34	597'207.66	199'001.43
35	597'205.07	198'999.78
36	597'202.48	198'992.94
37	597'205.32	199'004.60
38	597'206.92	199'008.35
39	597'180.00	199'035.17
40	597'180.03	199'040.62
41	597'164.01	199'072.47

Legende Überbauungsplan

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Wohnzone W
- BK 4 Bauklasse 4
- ES II Lärmempfindlichkeitsstufe II, ES II
- Bereich der unterirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Option)
- Bereich der Abstellplätze
- Detailerschliessungsstrasse
- F+R Fuss- und Radwegverbindung als Detailerschliessung
- F Fusswegverbindung als Detailerschliessung
- Baulinie
- G Spezialbaulinie (G Gestaltungsbaulinie)
- ⊗⊗⊗⊗ Lage der unterirdischen Hauskehrriht- und Papier - Sammelstelle
- ▨ Lage der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Lage des Gemeinschaftsraums
- Hinweis
- Überbauungsstruktur
- Lärmschutzwand

Koordinaten Baulinien

Nr.	y	x
A	597'170.92	199'085.94
B	597'179.05	199'102.46
C	597'189.83	199'097.16
D	597'264.45	199'107.36
E	597'269.92	199'112.25
F	597'286.47	199'093.74
G	597'186.15	199'051.55
H	597'224.87	199'009.38
I	597'250.78	199'011.00
J	597'269.87	199'036.41
K	597'298.64	199'056.55
L	597'305.49	199'068.89
M	597'322.32	199'095.79
N	597'337.28	199'092.16
O	597'341.91	199'104.85

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: --
 Mitwirkungsbericht vom: --
 Vorprüfungsbericht: --
 Öffentliche Auflage vom: --
 Publikation im Anzeiger Region Bern am: --

Anzahl Einsprachen: --
 Einspracheverhandlung: --
 Eriedigte Einsprachen: --
 Unerledigte Einsprachen: --
 Rechtsverwahrungen: --

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --
 Stadtratsbeschluss vom: --

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBERECHTIGTEN AM:
 Ja: Nein

Namens der Stadt Bern:
 Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber
 Alexander Tschäppät: Dr. Jürg Wichtermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Bern, den

Die Vizestadtschreiberin
 Christa Hostettler

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
 Zieglerstrasse 62
 Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
 F 031 321 70 30
 E stadplanungsamt@bern.ch
 www.bern.ch/stadplanung

DAS INKRAFTTRETEN WIRD DURCH DEN GEMEINDERAT BESTIMMT.

Überbauungsvorschriften zur Überbauungsordnung Stöckacker Süd

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen

- Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975¹, Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987², Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30.11.1995³ und Bauordnung vom 28. Dezember 2006⁴) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der jeweils geltenden Grundordnung.
- Folgende Überbauungsordnungen werden für die Teile im Wirkungsbereich aufgehoben:
 - Alignementsplan Bernstrasse-Bethlehemstrasse-Stöckackerstrasse, Plan Nr. 3069 vom 30. November 1955
 - Baulinienplan Bernstrasse-Bethlehemstrasse, Plan Nr. 1006/12 vom 11. Juli 1969.

2. Abschnitt: Änderung der Grundordnung

Art. 3 Art der Nutzung

Es gilt die im Plan eingetragene Nutzungszone gemäss den Vorschriften der BO.

Art. 4 Mass der Nutzung, Bauweise

- Innerhalb des Wirkungsbereichs gilt die Bauklasse 4 und ein maximales Nutzungsmass von 20'000 m² BGF. Nur im Bereich des östlichen Drittels von Haus A darf, aufgrund der topographischen Verhältnisse, die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,2 m und die Bauklasse um 1 Geschoss überschritten werden. Die Bruttogeschossfläche von quartierbezogenen Gemeinschaftsräumen und Ausstattungseinrichtungen sind bei der Berechnung der zulässigen BGF nicht anzurechnen.
- Die maximale Gebäudelänge beträgt 116 m bei einem minimalen Gebäudeabstand von 15 m.
- Es gilt die offene Bauweise.
- Zur Bemessung der Gebäudehöhen ist die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Detailerschliessungsstrasse bzw. des -fussweges (siehe Plan „Detailerschliessungs-Überbauungsordnung mit Bauprojekt“) bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung über dem obersten Vollgeschoss massgebend.

Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.³

Art. 6 Gestaltung der Siedlung

- Für die Stellung und Gestaltung der Bauten, Zugänge und Aussenräume inkl. Pflanzungen ist das Richtprojekt „Überbauung Stöckacker Süd“ begleitend. Die festgesetzten Baumstandorte können aufgrund von Leitungen, Einbauten, Zufahrten unter Beibehaltung der Gesamtanzahl geringfügig verschoben werden. Unterirdische Bauten sind zulässig.
- Die Aussenräume sind im Erdgeschoss der Gebäudezeilen beidseitig zugänglich zu halten.

3. Abschnitt: Ergänzende Vorschriften

Art. 7 Anzahl der Abstellplätze

- Im Hinblick auf die angestrebte Erreichung einer 3500-Watt-Siedlung kann die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge aufgrund von Art. 18 BauG reduziert werden.
- In dem im Überbauungsplan festgesetzten „Freihaltebereich der unterirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge“ sind mindestens 7 Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Besucher zu erstellen. Zusätzlich ist ein Abstellplatz für Carsharing (z.B. Mobility) nachzuweisen.
- Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist 1 Fahrradabstellplatz innerhalb des Gebäudes und/ oder in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Mindestens 50% der Abstellplätze müssen überdeckt sein.

Art. 8 Freihaltebereich für unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- Der im Überbauungsplan festgelegte Freihaltebereich ist für später gegebenenfalls zu erstellende unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge freizuhalten.
- Auf dem Freihaltebereich wird das Haus B erstellt. Zudem sind oberirdisch leicht entfernbar eingeschossige Kleinbauten, Infrastrukturanlagen, Fahrradabstellplätze und Bepflanzungen zugelassen.
- Die Gemeinde verfügt in dem für baupolizeiliche Anordnungen massgebenden Verfahren gegenüber der Grundeigentümerschaft die Erstellung zusätzlicher Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Freihaltebereich, sofern und soweit das Unterschreiten der Normvorgaben des kantonalen Rechts baupolizeiwidrige Zustände verursacht oder die Nachbarschaft beeinträchtigt.

Art. 9 Ersatzabgabe/ Sicherstellung der Kosten für die rechtliche Sicherung des Freihaltebereichs

Anstelle der Parkplatzerstattabgabe hat die Grundeigentümerschaft die finanziellen Mittel für die Erstellung der nach den kantonalen Normvorschriften erforderlichen Abstellplätze vor der Genehmigung dieser Überbauungsordnung in unwiderruflicher Weise gegenüber der Gemeinde sicherzustellen. Die Gemeinde regelt die Einzelheiten mit der Grundeigentümerschaft in einem Vertrag.

Art. 10 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- Die Erstellung von Detailerschliessungsanlagen und die Regelung der Kostentragung werden in einer Planungsmehrwert- und Infrastrukturvereinbarung geregelt.
- Die Fusswegverbindung dient zusätzlich als Zufahrt zur Zivilschutzanlage und als Zufahrt für Notfahrzeuge.

Art. 11 Baulinien

- Die Baulinie definiert die Baugrenze, die durch Gebäude nicht überschritten werden darf. Sie geht den Vorschriften über Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände vor.
- Die Gestaltungsbaulinie definiert die Gebäudelfucht, an die gebaut werden muss.

Art. 12 Dachform, Dachausbauten

- Es sind nur Flachdächer zulässig.
- In Attikageschossen sind nur Waschräume und technisch bedingte Dachaufbauten (nach Art. 10 BO) zulässig.

Art. 13 Ver- und Entsorgung

- Neue öffentliche Abwasseranlagen dürfen nicht durch Gebäudeneubauten überbaut werden. Ein genügender Abstand zu den bestehenden Hoch- und Tiefbauten ist vorzusehen.

- Neue öffentliche Abwasseranlagen sind gemäss den Normen des Tiefbauamts der Stadt Bern auszuführen. Die Materialisierung und Genehmigung der Linienführung bedarf der Zustimmung des Tiefbauamts der Stadt Bern.
- Die gemäss Erschliessungsprojekt zu erhaltenden Werkleitungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und können nur auf Kosten der Verursacher verlegt werden.
- Der Zutritt zu den öffentlichen Entwässerungsanlagen sowie der Betrieb und Unterhalt der Anlagen mit Unterhaltsfahrzeugen sind zu gewährleisten.
- Das von befestigten Wegflächen abfließende Niederschlagswasser ist seitlich über die gräserbewachsene Bodenzone in flachen Mulden über den Oberboden zu versickern.
- An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist eine unterirdische Hauskehrriht- und Papier-Sammelstelle zu errichten.

Art. 14 Schützenswerte Naturelemente

- Innerhalb des Planungsperimeters sind 2 050 m² extensiver Wiesen, einheimischer Gehölze und kiesiger Flächen zu ersetzen.
- Auf den Flächen entlang der Bahnlinie der SBB sowie im Siedlungsinernen mit direkter Verbindung zur Bahnlinie sind zum Schutz des Lebensraums für Maureidechsen und andere Kleintiere nachfolgende Massnahmen zu treffen: Es müssen offene, kiesige Flächen und extensive, lückige Wiesen angelegt werden. Sie sollen durch Kleinstrukturen, wie unverfugte Mauern, Ast- und Steinhaufen und Streifen mit grobem Wandkies ergänzt werden.

Art. 15 Ausstattung

- Nach Art. 46 BauV grössere Spielfläche ist am bezeichneten Ort im Überbauungsplan einzurichten und zu unterhalten.
- An dem im Überbauungsplan bezeichneten Ort ist ein vielfältig nutzbarer, mind. 80 m² (Nettofläche) grosser Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit und WC-Anlage für die Bewohner der Überbauung Stöckacker Süd einzurichten und zu betreiben.

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Art. 16 Vereinbarungen

Zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Bern ist am ... eine Vereinbarung betreffend Parkplatzbedarf geschlossen worden.

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

- NZP; SSSB 721.4
- LSV; SR 814.41
- BKP; SSSB 721.31
- BO; SSSB 721.1

Hinweise

- Die Lage der Werkleitungen und Anlagen (z.B. Trafostation mit Verteilkabine für die Versorgung mit Elektrizität) ist in der „Detailerschliessungs-Überbauungsordnung mit Bauprojekt“ enthalten.
- Die Erneuerung der Siedlung Stöckacker Süd soll ein Pionierprojekt hinsichtlich ökologischer und nachhaltiger Standards werden und die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft realisieren. Mit dem Projekt Stöckacker Süd wird das SIA-Zwischenziel 2050 verfolgt. Als planerisches Werkzeug wird das SIA Merkblatt 2040 „Effizienzpfad Energie“ (Entwurf vom 4.02.2011) eingesetzt.