

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN "BERNAPARK"

Einwohnergemeinde Stettlen | Kanton Bern
Mitwirkungssexemplar vom 21. April 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	5
Art. 1 Bestandteile	5
Art. 2 Wirkungsbereich	5
Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	5
Art. 4 Inhalte des Überbauungsplanes	5
B BAUTEN UND ANLAGEN	6
Art. 5 Mass der Nutzung	6
C GESTALTUNG	8
Art. 6 Referenzkonzept und Qualitätssicherung	8
Art. 7 Gebäudegestaltung	8
Art. 8 Aussenraumgestaltung	9
D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	10
Art. 9 Erschliessung	10
Art. 10 Parkierung	10
E VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
Art. 11 Inkrafttreten	11
GENEHMIGUNGSVERMERKE	12

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "Bernapark" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften, dem Überbauungsplan im Massstab 1:1'000 und dem Erläuterungsbericht.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

- ¹ Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Stettlen.
- ² Die vorliegende Überbauungsordnung lokalisiert und präzisiert die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5 "Bernapark" aus dem Gemeindebaureglement in komplementärer Form.

In der vorliegenden Überbauungsordnung wird bewusst darauf verzichtet, Inhalte aus den Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 Bernapark zu wiederholen:

- Art & Mass der Nutzung, inkl. Etappierung und Wohnanteile
- Gestaltungsgrundsätze
- Erschliessungsgrundsätze
- Lärmschutz
- Energievorschriften

Art. 4 Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- > Baubereiche der Kategorien "Neubau" und "Transformation" mit Bezeichnungen
- > Baubereich "Sammelgarage"
- > Baulinie mit Anbaupflicht
- > Grünraum
- > grössere zusammenhängende Spielfläche
- > öffentlicher Aussenraum
- > öffentliche Fusswege
- > öffentliche Gebäudedurchgänge
- > öffentliche Gebäudedurchgänge mit Erschliessungsfunktion
- > Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- > Freihaltebereich Revitalisierung Riedlibach

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 5 Mass der Nutzung

¹ Für die verschiedenen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	mT	FH tr
Baubereich 01	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 02	XXX.XX	25.00 m
Baubereich 03	XXX.XX	20.00 m
Baubereich 04	XXX.XX	20.00 m
Baubereich 05	XXX.XX	25.00 m
Baubereich 06	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 07	XXX.XX	28.00 m
Baubereich 08	XXX.XX	15.00 m
Baubereich 09	XXX.XX	28.00 m
Baubereich 10	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 11	XXX.XX	16.00 m
Baubereich 11b	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 11c	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 15	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 16	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 17	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 18	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 20	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 22	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 23	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 24	XXX.XX	27.00 m
Baubereich 25	XXX.XX	27.00 m
Baubereich 26	XXX.XX	27.00 m
Baubereich 27	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 29	XXX.XX	30.00 m
Baubereich 31	XXX.XX	28.00 m
Baubereich 32	XXX.XX	12.00 m
Baubereich 33	XXX.XX	25.00 m
Baubereich 34	XXX.XX	25.00 m
Baubereich 35	XXX.XX	25.00 m
Baubereich 36	XXX.XX	6.00 m

mT massgebendes Terrain in Meter über Meer [m ü.M.]

Fh tr Fassadenhöhe traufseitig in Meter [m]

ZPP Nr. 5 Bernapark: Die generelle Fassadenhöhe beträgt 30 m und wird hier weiter präzisiert.

² In den folgenden Baubereichen sind Hochpunkte zulässig:

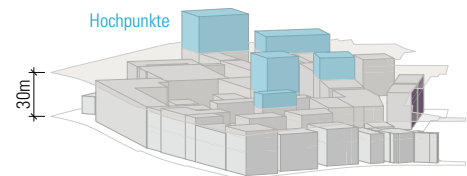
	mT	FH tr
Baubereich 11a	XXX.XX	40.00 m
Baubereich 19	XXX.XX	55.00 m
Baubereich 21	XXX.XX	45.00 m
Baubereich 28	XXX.XX	42.00 m
Baubereich 30	XXX.XX	55.00 m

³ Mit jedem Baugesuch ist eine Flächenbilanz der Geschossfläche oberirdisch (GFo) innerhalb der gesamten ZPP einzureichen.

⁴ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.

⁵ Vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 3 m dürfen über die ganze Fassadenlänge über die Baubereichsgrenzen hinausragen, ausgenommen, diese werden durch eine Baulinie mit Anbaupflicht begrenzt.

ZPP Nr. 5 Bernapark: Gestützt auf die vorliegenden UeO sind einzelne Hochpunkte zulässig:



Gemäss ZPP Nr. 5 Bernapark sind maximal 260'000 m² GFo zulässig. Dieses maximale Mass ist gestaffelt (Etappen 0 bis 3) zu realisieren. Zusätzlich dürfen über alle Etappen max. 30'000 m² GFo für Autoabstellplätze erstellt werden.

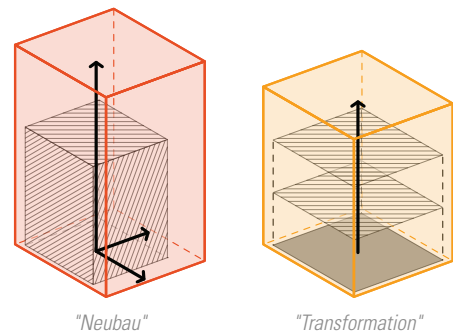
C GESTALTUNG

Art. 6 Referenzkonzept und Qualitätssicherung

- ¹ Das Referenzkonzept "Vision Bernapark" vom 13. Oktober 2020, ergänzt Mai 2022 dient der Fachberatung als Beurteilungsgrundlage in allen Gestaltungsfragen.
- ² Die Vision Bernapark dient orientierend insbesondere in Bezug auf Städtebau, architektonische Sprache, Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung und Freiraum.

Art. 7 Gebäudegestaltung

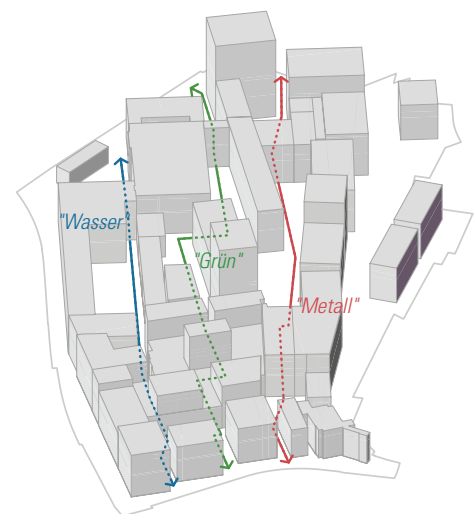
- ¹ Im Baubereich "Neubau" können neue Gebäude erstellt werden. Dabei ist die Identität der industriellen Vergangenheit zu berücksichtigen.
- ² Im Baubereich "Transformation" können bestehende Gebäude aufgestockt und erweitert oder innerhalb der bestehenden Fassadenlinie ersetzt werden. Ersatzneubauten sind auf ihrer ganzen Länge mit ihren Fassadenlinien auf die Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen, sofern entlang solchen gebaut wird.
- ³ Die im Überbauungsplan bezeichneten "öffentlichen Gebäudedurchgänge" und "öffentlichen Gebäudedurchgänge mit Erschliessungsfunktion" sind zu erstellen und müssen für Fussgänger dauerhaft offengehalten werden. Deren Lage kann 10 m von der eingezeichneten Achse abweichen, wenn dadurch eine gesamthafte bessere Lösung erzielt wird.
- ⁴ Gebäudedurchgänge mit Erschliessungsfunktion haben die für die Durchfahrt mit Rettungsfahrzeugen nötige Dimensionen aufzuweisen.
- ⁵ Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.
- ⁶ Im Baubereich "Sammelgarage" sind nur Nebennutzflächen nach SIA 416 zulässig. Soweit Bauten als Vollgeschoss ausgestaltet werden, sind deren Dächer zu begrünen und als Aussenraum auszugestalten.



Art. 8 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Aussenräume müssen von hoher gestalterischer Qualität und nach einem gesamtheitlichen Konzept ausgestaltet sein.
- ² In Baugesuchen, die das äussere Erscheinungsbild und den öffentlichen Raum wesentlich beeinflussen, ist mit geeignetem Mittel (Aussenraumkonzept) die Umsetzung eines solchen gesamtheitlichen Konzepts darzulegen.
- ³ Vom Referenzkonzept kann hinsichtlich der Aussenraumgestaltung abgewichen werden, wenn dadurch eine qualitativ ebenbürtige oder bessere Lösung resultiert.
- ⁴ Entlang von öffentlichen Aussenräumen (Strassen, Plätze, Gehwege) sind im ersten Vollgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen.
- ⁵ Der Grünraum ist als solcher zu erhalten, ist weitgehend freizuhalten und darf nicht überbaut werden.
- ⁶ Gemäss Art. 44 BauV sind Kinderspielfläche sowie eine grössere zusammenhängende Spielfläche im bezeichneten Bereich zu erstellen.
- ⁷ Kleinbauten sind zulässig, sofern die Einpassung in den Aussenraum sichergestellt ist.
- ⁸ Im "Freihaltebereich Revitalisierung Riedlibach" gilt für die Nutzung Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GschV).

Aussenraumgestaltung gemäss Referenzkonzept: Das primäre Ordnungsprinzip des Areals ist auf die ehemalige Logistikkorridore zurückzuführen und an den drei Längsverbindungen ablesbar. Jede Achse hat ihren individuellen Charakter, welcher insbesondere durch differenzierte Aussenraumgestaltungen gestärkt werden soll.



- *Längsachse "Wasser": das Thema Wasser/ehemalige Worble soll erlebbar gemacht werden, beispielsweise in Form als urbaner, gefasster "Stadtbach".*
- *Längsachse "Grün": soll als Abfolge von verschiedenen Räumen in Erscheinung treten. Die Plätze sind mit Bäumen sowie anderen Pflanzen zu bestocken und die versiegelte Oberflächen des Bodens sind wo gestalterisch sinnvoll aufzubrechen.*
- *Längsachse "Metall": die prägende Bahnlogistik und industrielle Atmosphäre soll auch zukünftig ablesbar bleiben (z.B. Bahngleise und Bodenbeläge, Verla-derampen).*

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 9 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die Zufahrt der Einstellhalle erfolgt ab dem Schwandiweg/Bernstrasse an den bezeichneten Stellen. Deren Lage kann um 5 m von der bezeichneten Stelle abweichen, sofern die Aspekte der Verkehrssicherheit und -leistungsfähigkeit eingehalten werden.
- ² Für den Fussverkehr sind öffentlichen Fusswege (nicht lagemau) zu erstellen, welche das Bleichequartier an das Fabrikareal anbinden.

Die Durchlässigkeit des Areals wird durch die Fusswege erhöht und die Anbindung an die Umgebung verbessert. Das Industrieareal wird zur "Stadt der kurzen Wege".

Art. 10 Parkierung

Die Parkierung für Motorfahrzeuge muss gruppiert in unterirdischen Einstellhallen oder im Baubereich "Sammelgarage" erstellt werden.

E VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 11 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Fakultative Mitwirkung vom
Vorprüfung vom
Publikation im Amtsblatt vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen:
Unerledigte Einsprachen:
Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Lorenz Hess

Verena Zwahlen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Stettlen, den

Die Gemeindeschreiberin

Verena Zwahlen

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

