

Genehmigungsvermerke
 Änderung gemäss Art. 122 Abs. 5 BauV

Öffentliche Auflage vom: 05. Januar bis 03. Februar 2005
 Publikation im Stadtanzeiger am: 05. / 06. Januar und 19. / 20. Januar 2005

Anzahl Einsprachen: keine
 Erledigte Einsprachen: keine
 Unerledigte Einsprachen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 18. MAI 2005

Alexander Tschäppät

Der Stadtpräsident
 Alexander Tschäppät

Irène Maeder Marsili

Die Stadtschreiberin
 Irène Maeder Marsili

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Bern, den 26. MAI 2005

Die Vizestadtschreiberin
 Stéphanie von Erlach

Stéphanie von Erlach

Irène Maeder Marsili

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG 07. Juli 2005

[Signature]

Geringfügige Änderung



Zonenplan Gangloff (ZPP)

Die geringfügige Änderung beinhaltet:
 - Änderung des Zonenplans Gangloff vom 15.09.1997



Plan Nr. 1285/ 2
 Datum 06.12.2004
 Massstab 1: 500

Der Stadtplaner
 Christian Wiesmann

Christian Wiesmann

Format 30/ 42
 Software Mac/ VectorWorks

KGL-Nr. 0536
 Projektleitende CWI
 Datei- Pfad M/ Daten VW/ KGL-Geschäfte/Gangloff.mcd

Änderung der Vorschriften zum Zonenplan nicht zitierte Artikel bleiben unverändert

Art. 3 ZZP „Gangloff“

¹ Zweck

Die ZPP „Gangloff“ bezweckt eine besonders dichte und etappierbare Überbauung, auch mit Hochhäusern, und einem Platzbereich mit Infrastruktureinrichtungen im Bereich der S-Bahn-Stationen Ausserholligen zu schaffen.

² Art der Nutzung

Die ZPP ist eine spezielle Dienstleistungs- und Gewerbezone DG mit folgenden Bestimmungen:

- Gestattet sind Büro-, Reparatur-, Produktions- und Lagerbetriebe, Hotels, Gaststätten, Läden, Nutzungen für Freizeit und Kultur, sowie Berufs- und Fachschulen.
- Grössere Werkhöfe und offene Materiallager sind nicht gestattet.
- Wohnungen sind bis max. 65% der Fläche erlaubt.
- Mindestens 1000m² BGF sind für Freizeit- und Quartiernutzungen zu reservieren.

³ Mass der Nutzung

Das Gesamtnutzungsmaß beträgt mindestens 25 000 m², maximal 35 000 m² BGF. Das minimale Nutzungsmaß beträgt in den Baufeldern B und C zusammen mindestens 1/3 der Gesamtnutzung. ~~Das definitive Nutzungsmaß ergibt sich aus dem Wettbewerb.~~ Werden die Aussenwandstärken eines Neubaus zum Erzielen eines anerkannten Minergie-standards erhöht, so kann die Baubewilligungsbehörde zur Kompensation des dadurch entstehenden Flächenverlustes den Gebäudeumfang angemessen erhöhen. Dabei dürfen weder Grenz- und Gebäudeabstände noch Baulinien überschritten werden.

⁴ Gebäudehöhen und Geschossezahlen

Die maximalen Gebäudehöhen betragen im Baufeld A 75m (Hochhäuser gemäss Art. 20 BauG sind zugelassen, wenn die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV eingehalten sind), im Baufeld B 16m und im Baufeld C 22m. Die Geschossezahl ist innerhalb dieser Gebäudehöhen nicht beschränkt.

⁵ Grenz- und Gebäudeabstände

Gegenüber dem im SW gelegenen Grundstück ist ein Grenzabstand von 3m, gegenüber der Achse des SBB-Ausziehgleises ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten. Die internen Gebäudeabstände werden mit der Überbauungsordnung bzw. mit dem Wettbewerb festgelegt.

⁶ Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen

- Zur Belebung des neuen Quartiers und Hebung der Sicherheit im öffentlichen Raum ist eine optimale Funktionsdurchmischung anzustreben.
- ~~Der Schwerpunkt der Arbeitsnutzungen liegt in Baufeld A, der Schwerpunkt der Wohnnutzung in den Baufeldern B und C.~~
- Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind wo möglich Wohnnutzungen, publikumsorientierte Nutzungen und / oder Räume mit dauernd besetzten Arbeitsplätzen anzuordnen.
- Die Überbauung ist mit einem immissionsgeschützten Aussenraum zu versehen. Dieser ist durch Sichtverbindung mit dem Europaplatz zu verflechten.
- Wohnungerschliessungen und deren Zugänge sind unabhängig von anderen Nutzungen anzuordnen.
- ~~Es sind alle Bauten möglichst natürlich zu belichten und zu belüften.~~
- Wo möglich soll der Strassenraum mit Bäumen gestaltet, die Hofräume begrünt und ein Teil davon unversiegelt belassen werden.
- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
- Baufeld D ist als attraktiver Platz zu gestalten. Kleine Bauten für öffentliche Bedürfnisse sind nach Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt gestattet.

⁷ Erschliessungsgrundsätze

- Auf dem Platz sind attraktive Umsteigeverhältnisse zwischen den öV-Stationen zu schaffen.
- Die Fuss- und Velowege vom Ladenwandweg und der Bahnstrasse sind mit der Freiburgstrasse zu verbinden.
- Es sind maximal zwei Anschlüsse an die Freiburgstrasse erlaubt.

- Vom Platz aus sind übersichtliche und sichere Fussgänger- und Veloverbindungen (als Unterführung oder Passerelle) in Gebiet Weyermannshaus-Ost zu schaffen.
- An geeigneten Standorten sind Veloabstellplätze, mindestens ein Taxistand und eine Vorfahrt sowie die notwendigen Flächen für den öffentlichen Verkehr vorzusehen.

Art. 4 Lärmschutz

¹ Mit dem Erlass dieses Zonenplanes und mit dessen Genehmigung durch das Bundesamt für Strassenbau, ist die Bewilligung zur Erstellung einer Lärmschutzwand auf dem Autobahnviadukt N 12 erteilt. Die Länge der Lärmschutzwand beträgt 245 Meter; ihre maximale Höhe beträgt 3 m ab oberkant Brüstung.

² Die Einwohnergemeinde Bern ist berechtigt, die Lärmschutzwand zu erstellen oder als Leistung im Rahmen eines Infrastrukturvertrages durch Dritte erstellen zu lassen.

³ Das Ausführungsprojekt ist dem kantonalen Tiefbauamt zur Genehmigung vorzulegen. Es ist zuständig für die Aufsicht über die Bauarbeiten und die Abnahme des Bauwerks.

⁴ Es gelten die im Plan bezeichneten Empfindlichkeitsstufen II / III gemäss LSV.

⁵ In **Baufeld A** sind Wohnungen nur so weit zugelassen, als diese ~~durch benachbarte Bauten (Baufelder A, B, C) und die Massnahme gemäss Absatz 1-3~~ ausreichend vor Lärm abgeschirmt werden.

⁶ Werden im **Baufeld B** entlang der Freiburgstrasse Wohnungen angeordnet, so müssen deren Schlafräume nach der von der Strasse abgewandten Seite (Innenhof) hin orientiert werden. Die strassenseitigen Wohnräume dieser Wohnungen sind mit vorgelagerten, natürlich belüfteten Wintergärten zu versehen. Dasselbe gilt für seitwärts orientierte Wohnräume von senkrecht zur Freiburgstrasse stehenden Gebäudefassaden. Die dem Lärmschutz dienenden Wintergärten dürfen nicht als lärmempfindliche Räume im Sinne von Art. 2/6 LSV genutzt werden.

⁷ In Baufeld C ist entlang der SBB-Bahnlinie die geschlossene Bauweise anzustreben. Die bei offener Bauweise entstehenden Lücken zwischen den Bauten sind durch zusätzliche Lärmschutzwände zu schliessen; diese müssen bei den abzuschirmenden Wohnungen die gleiche Lärmreduktion bewirken wie die geschlossene Bauweise. ~~Es dürfen keine Wohn- und Schlafräume gegen das SBB-Trasse orientiert werden. Die Räume sind gegen den vor Lärm geschützten Innenhof zu orientieren.~~

⁸ Wird Baufeld B vor Baufeld C realisiert, so sind die Wohnungen in Baufeld B durch entlang dem SBB-Trasse zu erstellende provisorische bauliche Massnahmen vom Eisenbahnlärm zu schützen.

Änderung des Zonenplans

