

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

**Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West):
Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern
vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) sowie Aufhebung und Anpassung
bestehender Baulinienpläne (Abstimmungsbotschaft)**

1. Worum es geht

Das Areal am westlichen Brückenkopf der Monbijoubücke (Brückenkopf West) soll im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen baulich nachverdichtet und zu einem städtebaulichen Akzent weiterentwickelt werden. Geplant ist eine weitgehend auf dem Gebäudebestand aufbauende Sanierung, die eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung ermöglicht. Dabei wird ein Nutzungsmix angestrebt, der sich an den heutigen Nutzungen orientiert und sowohl Wohn-, Gewerbe- als auch Gastronomienutzungen umfasst. Ergänzend dazu wird die vertikale Erschliessung zwischen Gaswerkareal und Eigerstrasse mit einer weiteren Liftanlage verbessert. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Hochpunkt (Hochhaus) zu realisieren, um die städtebaulich bedeutende Lage des Gebiets zu akzentuieren. Die planungs- und baurechtliche Umsetzung dieser Entwicklungsabsichten erfordert eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Deshalb unterbreitet der Gemeinderat dem Stadtrat die «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West)» (ZPP 2).

Der Brückenkopf West hat eine strategisch wichtige Funktion als Verbindungsstück zwischen dem höher gelegenen Stadtniveau und dem benachbarten Gaswerkareal, einem der bedeutendsten städtischen Transformationsgebiete in Bern. Er dient nicht nur als Scharnier zwischen den beiden Ebenen, sondern auch als Parkierungsanlage für die neuen Nutzungen auf dem Gaswerkareal.

Die Entwicklung beider Areale wurde von Anfang an eng koordiniert, da die Eigentümerin des Brückenkopfs West, die Brückenkopf Bern AG (BBAG), bereits zu Beginn der Planungsarbeiten für das Gaswerkareal eigene Entwicklungsabsichten signalisiert hat. Ein Teilgebiet des Perimeters der ZPP 2 befindet sich zudem im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, welcher wiederum zum Teil im Baurecht an die BBAG abgegeben wurde, weshalb die Planung auch in enger Abstimmung mit dem Fonds ausgearbeitet wurde. Aufgrund gegenseitiger Abhängigkeiten bei Baurechten und Unterhaltungspflichten an der Monbijoubücke legt der Gemeinderat dem Stadtrat die beiden Planungsvorlagen zum Brückenkopf West und zum Gaswerkareal mit dem Stadtratsvortrag zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1, Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal) (ZPP Gaswerkareal) gleichzeitig vor.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Brückenkopf der Monbijoubücke, in etwa anderthalb Kilometer Fussdistanz vom Bahnhof Bern entfernt. Der Gebäudekomplex am Brückenkopf wurde im Jahr 1964 zusammen mit der Monbijoubücke erstellt. Die Flächen über dem Niveau der Eigerstrasse wurden fortan als Gewerbe- und Büroflächen genutzt. Der markante Hochbau an der Eigerstrasse 73 wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und mehrheitlich von einer Büronutzung in eine Wohnnutzung überführt. Mit der Sanierung sind auf dem Niveau der Eigerstrasse Gastronomie- und Gewerbeflächen entstanden. Die Flächen unter dem Niveau der Eigerstrasse – im

sogenannten Sockel – dienen vorwiegend als Verkaufs-, Parkierungs- und Lagerflächen sowie für Freizeitnutzungen.

Der Brückenkopf West liegt auf zwei Ebenen: Auf der oberen Ebene – der Stadtebene – unterteilt der Strassenraum der Eigerstrasse das Planungsgebiet. Die untere Ebene liegt rund 16 Meter tiefer auf dem Niveau der Aare. Hier grenzt der Brückenkopf West an das Gaswerkareal, das unmittelbar östlich des Planungsgebiets liegt. Dem Brückenkopf West kommt als (Erschliessungs-) Scharnier zwischen der oberen Stadtebene und dem neuen Stadtquartier auf der Ebene der Aare eine zentrale Rolle zu. Mit einer öffentlichen Lift- und Treppenanlage nördlich der Monbijoubrücke übernimmt er bereits heute eine wichtige Verknüpfungsfunktion für die Quartiere im Stadtteil III.

Die Eigentümerschaft und der Gemeinderat möchten die Bebauung südlich der Eigerstrasse gestalterisch aufwerten und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen baulich nachverdichten. Konkret wird eine weitgehend auf dem Bestand aufbauende, qualitätsvolle bauliche Entwicklung sowie eine darauf abgestimmte Anpassung des Sockels angestrebt. Mit dem Umbau des Sockels sollen nicht zuletzt Parkierungsflächen für das neue Stadtquartier auf dem Gaswerkareal geschaffen werden. Dafür kann im Gegenzug die gesetzlich vorgeschriebene grössere Spielfläche für den Brückenkopf West auf dem Gaswerkareal angeordnet werden.

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten zwischen dem Brückenkopf West und dem Gaswerkareal erfolgte die strategische Planung der beiden Areale koordiniert und aufeinander abgestimmt. Für die planungsrechtliche Umsetzung unterbreitet der Gemeinderat dem Stadtrat jedoch zwei separate Planungsinstrumente.

3. Inhalte der Planungsvorlage

3.1 Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West)

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten für den Brückenkopf West erfordert eine Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung. Dafür möchte der Gemeinderat die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West) (ZPP 2) erlassen (vgl. Art. 73 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die heute in der Dienstleistungszone liegenden Flächen werden mit der Teilrevision in die ZPP 2 umgezont. Das bedingt eine Anpassung des Nutzungszonen- und des Bauklassenplans. Im Rahmen der konkreten Ausformulierung der Bestimmungen der ZPP 2 werden gebietsspezifische Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung (neuer Anhang III zur Bauordnung) erlassen. Dies berücksichtigt die Tatsache, dass das Planungsgebiet in der Aaretalschutzzone liegt und eine grosse Bedeutung für die Entwicklung des Ortes hat.

Der konkrete Zeitpunkt der Planung und Realisierung ist zurzeit noch offen. Die ZPP gibt dementsprechend die planerischen Eckwerte langfristig vor. Das Instrument der ZPP bietet gleichzeitig den Spielraum, künftig neue Erkenntnisse in die Arealentwicklung einfliessen zu lassen. Dies kann in den zur Ablösung der ZPP geplanten und gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Qualitätssicherungsschritten oder Planungsinstrumenten gemäss Artikel 93 BauG (z. B. grundeigentümergebundene Projektwettbewerbe nach SIA 142 oder Überbauungsordnungen in Gemeinderatskompetenz) erfolgen. Neben der Einführung der neuen ZPP 2 sind für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten mit dem Naturgefahrenplan und mehreren Sondernutzungsplanungen weitere kommunale Planungsinstrumente anzupassen bzw. aufzuheben.

a) Planungszweck

Die Planungsvorlage ermöglicht eine baulich dichte, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Bebauung mit einem Hochhaus zur Akzentuierung der strategisch bedeutenden Lage. Weiter verlangt sie die Sicherstellung einer guten Fuss- und Veloverbindung zwischen den unterschiedlichen Ebenen der Stadt.

b) Art und Mass der Nutzung

Maximal zulässig ist eine Geschossfläche (GF) von 52 500 m². Die Definition des Nutzungsmasses über die GF wird der gängigeren Festlegung über die oberirdische Geschossfläche (GFo) vorgezogen. Das stellt sicher, dass das stark von der Topografie geprägte Gelände keine Auswirkungen auf die Gestaltung der Bauprojekte hat.

Auf dem Areal sind Nutzungen der Dienstleistungszone beziehungsweise gemäss Artikel 22 der Bauordnung der Stadt Bern zulässig. Auf den Flächen über dem Niveau der Eigerstrasse sind Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen angedacht. Mindestens 1500 m² GFo der Wohnflächen müssen als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Die Flächen unterhalb der Eigerstrasse – im sogenannten Sockel – sollen weiterhin Verkaufs-, Freizeit- und Lagernutzungen sowie als Parkierungsflächen dienen. In den Erdgeschossen entlang der Eiger- und der Sandrainstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung des Strassenraums anzuordnen. Für Flächen der Verkaufs- und Freizeitnutzungen ist der Nachweis der Verkehrsverträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts zu erbringen.

Auf der Stadtebene sind zusätzlich zum Bestand von 7000 m² GF weitere 11 500 m² GF möglich. Im Sockelgeschoss, das heisst zwischen der Ebene der Aare - und der Stadtebene, können zusätzlich zum Bestand von 31 000 m² GF nochmals 3000 m² GF realisiert werden.

Im der Sandrainstrasse zugewandten Bereich kann ein Hochhaus erstellt werden. Der offene städtebauliche Ideenwettbewerb von 2021 hat gezeigt, dass ein Hochhaus an dieser Stelle sinnvoll ist. Dabei wurden insbesondere die Einbettung eines Hochhauses in den Stadtraum, die Ensemblewirkung mit höheren Häusern auf dem Niveau der Aare und der Beitrag an eine verbesserte Verbindung zwischen der Aare- und Stadtebene untersucht. Um in der Folge tatsächlich ein Hochhaus realisieren zu können, werden in den nach Artikel 93 BauG zulässigen Verfahren zur Qualitätssicherung weitere Nachweise (Einhaltung Beschattung, architektonische Qualität etc.) zu erbringen sein.

c) Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Die Strassenräume der Eiger- und der Sandrainstrasse sollen attraktiv gestaltet und bis an die Gebäude öffentlich zugänglich sein; dazu liegen im Richtprojekt Gestaltungsvorschläge vor. Für die Eigerstrasse und die Monbijoubücke liegt zudem der Entwurf eines Betriebskonzepts vor (neue Spuraufteilung). Diese Grundlagen werden im Rahmen der Planung und Projektierung einzelner Umsetzungsetappen zur Eigerstrasse, zur Monbijoubücke sowie zur Sandrainstrasse noch zu vertiefen sein.

Das Gebiet ist bereits heute durch die Haltestellen *Monbijoubücke* und *Sulgenau* gut mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen. Hier formuliert die ZPP 2 keine weitergehenden Anforderungen.

Die Bebauung soll für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auch zukünftig primär über die Eiger- und ergänzend über die Sandrainstrasse erschlossen sein. Dazu ist vorgesehen, die bestehenden Ein- und Ausfahrten an der Eigerstrasse zu erhalten. Die Verbindung zwischen der Eiger- und der Sandrainstrasse wird für den MIV im Zusammenhang mit der Parkierung möglich sein. Durch diese Verbindung kann der Durchgangsverkehr durch das nördlich gelegene Wohnquartier reduziert werden.

Neben dem Bedarf an Parkplätzen, den die Nutzungen im Wirkungsbereich generieren, sollen in der Parkierungsanlage ein Grossteil der Parkplätze des Gaswerkareals sowie der Berner Fachhochschule (BFH) untergebracht werden. Die Parkplätze der BFH wurden als Ersatz für die bei der Erweiterung der Volksschule Marzili aufgelösten Parkplätze zwischen Stadt und Kanton vereinbart. Zur Erreichung der Mobilitätsziele wird ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten sein. Aufgrund der Abhängigkeiten bei der Erschliessung des Gaswerkareals und des Areals Brückenkopf West muss das Konzept über beide Areale koordiniert erstellt werden. Als Rückfallebene soll es auch aufzeigen, wie die Erschliessung der beiden Areale unabhängig voneinander funktionieren würde. Die Fahrten, die durch die Entwicklung der beiden Areale entstehen werden, können ohne Anpassung am heutigen übergeordneten Strassennetz abgewickelt werden.

d) Preisgünstiger Wohnungsbau

Die oberen Geschossflächen an der Eigerstrasse sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Es soll vielfältiger Wohnraum entstehen. Geplant sind sowohl preisgünstige Mietwohnungen als auch Wohnungen im gehobenen Segment, die sich als Eigentumswohnungen eignen.

Die zulässige Nutzung im Perimeter der ZPP 2 entspricht der Dienstleistungszone gemäss Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1). Artikel 16b Absatz 1 BO (Wohn-Initiative) fokussiert auf Wohnzonen; dementsprechend kann preisgünstiger Wohnraum von der Stadt im vorliegenden Fall nicht direkt basierend auf diesem Artikel eingefordert werden. Die Stadt setzt sich in solchen Fällen im Dialog mit den Eigentümerschaften dafür ein, dass dennoch preisgünstiger Wohnraum in Kostenmiete entsteht und damit den Zielen der städtischen Wohnstrategie entsprochen wird. Die Eigentümerschaft Brückenkopf Bern AG ist bereit, mindestens 1500 m² GfO preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zu einem durchmischten Quartierbaustein.

Die Stadt Bern hat mit der Brückenkopf Bern AG eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete abgeschlossen, die der Gemeinderat zur Kenntnis genommen hat. Die Vereinbarung regelt die Berechnung der maximalen Anfangsmietzinssumme des in der ZPP 2 verankerten preisgünstigen Wohnraums, basierend auf Artikel 16b Absatz 1 BO (Wohn-Initiative). Zudem sind in der Vereinbarung die Modalitäten zur Anpassung der Kostenmieten während der Mietdauer und bei Wiedervermietung festgehalten.

e) Aaretalschutz und Naturgefahren

Der Brückenkopf West befindet sich in der Aaretalschutzzone und im Perimeter der Aareraum Planung. Gemäss den Artikeln 72 ff. BO bezweckt die Aaretalschutzzone die «Erhaltung der besonderen Schönheit der kleinmassstäblich überbauten sowie stark durchgrüneten Aaretalhänge». Der Schutzgedanke bezieht sich also in erster Linie auf die Aaretalhänge und nicht auf die obere Stadtebene. Der Schutzgedanke wird durch die Vorschriften zur ZPP 2 berücksichtigt. Diese schreiben vor, dass die hochwertige Einpassung der neuen Bebauung in den Aareraum und in das Stadtbild in einem städtebaulichen Gesamtkonzept aufzuzeigen ist. Zusätzlich wird dies durch die nachfolgenden Qualitätssicherungsschritte (wie Verfahren nach Art. 93 BauG) unterstützt. Somit gelten die Vorgaben zum Aaretalschutz gemäss den Artikeln 72 ff. BO als erfüllt und das wesentliche Ziel der Aareraumplanung gesichert.

Im Naturgefahrenplan werden Gefahrengelände bezeichnet, in denen ein erhöhtes Risiko für Steinschlag, Rutschungen, Lawinen, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse besteht. In solchen Gefahrengeländen gelten aus Sicherheitsgründen bauliche Einschränkungen. Für die Flächen des Wirkungsbereichs der ZPP 2 und die westlich daran angrenzenden Flächen waren die Gefahren bisher noch nicht festgelegt.

3.2 Aufhebung und Anpassung weiterer Planungsinstrumente

Mit Sondernutzungsplanungen können Abweichungen und Ergänzungen gegenüber der Regelbauweise festgelegt werden. Im Wirkungsbereich der ZPP 2 ist die Bebaubarkeit unter anderem durch zwei Sondernutzungsplanungen älteren Datums geregelt. Die Regelungen stehen den Entwicklungsabsichten am Brückenkopf West entgegen. Deshalb sind diese anzupassen beziehungsweise aufzuheben. Es handelt sich dabei um die folgenden Sondernutzungspläne:

Aufhebung Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan A vom 21. November 1961 inkl. Änderungen vom 15. Januar 1963 und vom 10. Mai 1967

Spezifische Regelungen enthält die Überbauungsordnung (ÜO) «Baulinienplan für die Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan A» heute nur noch zum Mass der Nutzung im Wirkungsbereich der ZPP 2 sowie zu den nördlich davon gelegenen Parzellen. Zu den restlichen Flächen des Wirkungsbereichs der ÜO enthält sie lediglich noch allgemeingültige Regelungen. Diese sind entweder überholt oder deren Ziel ist durch andere Planungsinstrumente gesichert. Im Sinne einer formellen Bereinigung soll daher der komplette «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan A vom 21. November 1961 inklusive der Änderungen vom 15. Januar 1963 und 10. Juni 1967» aufgehoben werden.

Änderung gesamtstädtischer Baulinienplan vom 10.02.2021

Zusätzlich zum vorgenannten Baulinienplan bestand bis 2021 mit dem «Alignementsplan Sandraingut» vom 17. Juni 1947 noch ein weiterer Baulinienplan, der unter anderem den Perimeter der ZPP 2 betraf. Im Gegensatz zum vorgenannten Baulinienplan beinhaltete dieser Alignementsplan jedoch nur noch Baulinien. Die ursprünglich dazugehörenden Sonderbauvorschriften waren bereits früher aufgehoben worden. Dieser Baulinienplan konnte 2021 mit dem Erlass eines gesamtstädtischen Baulinienplans aufgehoben und in diesen überführt werden. Die nunmehr in diesem gesamtstädtischen Baulinienplan enthaltenen Baulinien entlang der Eigerstrasse, die gemäss den obenstehenden Erläuterungen ursprünglich im Alignementsplan Sandraingut geregelt waren, werden innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 aufgehoben. Die Baufluchten werden in diesem Bereich neu durch die Vorschriften der ZPP 2 geregelt.

Das Mass der Nutzung der nördlich der ZPP 2 gelegenen Parzellen, welches bisher mittels Baulinien in der ÜO «Baulinienplan für die Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan A» geregelt war, wird neu mittels Baulinien im gesamtstädtischen Baulinienplan geregelt.

Der gesamtstädtische Baulinienplan ist entsprechend in diesen zwei Bereichen anzupassen.

4. **Geringfügige Änderung Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan B vom 10. September 1963**

Der Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke wird nach Artikel 122 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) lediglich geringfügig geändert. Deshalb war weder eine öffentliche Mitwirkung noch Vorprüfung durch das AGR erforderlich. Er ist somit nicht Teil der vorliegenden Planungsvorlage. Zum besseren Verständnis der gesamten Planung wurde er bei der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung zur ZPP 2 gleichwohl als orientierende Hintergrundinformation beigelegt und wird vorliegend ebenfalls kurz erläutert.

Die ÜO «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan B» enthält Regelungen zu einer Parterrebaulinie einzig für Flächen im nordwestlichen Bereich der ZPP 2, die nicht mehr erforderlich sind. Im Wirkungsbereich der ZPP 2 werden die Bestimmungen der

ÜO daher durch die Regelungen der ZPP 2 ersetzt. In der Folge muss die ÜO «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan B vom 10. September 1963» geringfügig angepasst werden, indem sie im Wirkungsbereich der ZPP 2 aufgehoben wird.

5. Öffentliche Mitwirkung und offener städtebaulicher Wettbewerb

5.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West) (ZPP 2) fand vom 1. Juli 2021 bis 15. September 2021 statt, gleichzeitig zur Mitwirkung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal) (ZPP 1). Insgesamt gingen für die ZPP 1 und 2 18 Mitwirkungseingaben ein. Die meisten Anliegen betrafen die ZPP 1 (Gaswerkareal). Nur wenige Mitwirkende äusserten sich zur ZPP 2 (Brückenkopf West). Die Mitwirkungseingaben beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen (siehe auch Kapitel 5.3):

Freiraum

Die kleine Grünanlage am Brückenkopf nördlich der Eigerstrasse solle nicht überbaut werden. Eine grünplanerische Aufwertung des Strassenraums sei notwendig.

Wohnraum

Mehrere Mitwirkende forderten, dass auch im Brückenkopf West preisgünstiger Wohnraum gemäss Artikel 16b der städtischen Bauordnung zu schaffen und dessen Anteil auf 33 Prozent festzulegen sei.

Erschliessung/Mobilität

Parkplätze für das Gaswerkareal seien im Brückenkopf zu realisieren. Die Velohauptroute auf der Monbijoubrücke sei entsprechend den Vorgaben des Masterplans Veloinfrastruktur zu führen.

5.2 Offener städtebaulicher Ideenwettbewerb

Ende Oktober 2021 präsentierte der Gemeinderat die Ergebnisse aus einem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb zum Gaswerkareal und zum Brückenkopf West. Aus der Jurierung der Wettbewerbsbeiträge und dem Siegerprojekt «Downtown Gastown» des interdisziplinären Teams bestehend aus der ARGE Holzhausen Zweifel Architekten (Bern), rk Studio (Biel), camponovo baumgartner architekten (Zürich) und Eder Landschaftsarchitekten (Zürich) gewann das Preisgericht insbesondere folgende Erkenntnisse für die Planungsvorlage zum Brückenkopf West:

- Die Höhe eines allfälligen Hochhauses soll maximal 50 Meter betragen.
- Der westliche Annexbau kann aus stadträumlicher Sicht höher sein als im Mitwirkungsentwurf vorgeschlagen.
- Die Parzelle Gbbl. Nr. 3/962 mit der Liegenschaft Sandrainstrasse 16 des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik wird für die Entwicklung des Brückenkopfs West nicht benötigt und kann aus dem Perimeter der ZPP entlassen werden.

5.3 Anpassungen der Planungsvorlage aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

Der Gemeinderat nahm an der ZPP 2 aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und des städtebaulichen Ideenwettbewerbs folgende Änderungen vor.

Planungsperimeter

Ein grosser Teil der Parzelle Gbbl. Nr. 3/962 ist nicht mehr im Perimeter der ZPP enthalten. Nur der nördliche Teil der Parzelle verbleibt innerhalb des ZPP-Perimeters. Der nördliche Teil liegt bereits

innerhalb des Perimeters der geltenden Zonenordnung und weist mit der Dienstleistungszone eine andere Nutzungszone auf als der südliche Teil, der in der Wohnzone liegt.

Mass der Nutzung

Das maximal zulässige Nutzungsmass wurde analog zur Verkleinerung des ZPP-Perimeters um 2500 m² Geschossfläche (GF) reduziert.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Die maximale Höhe eines Hochpunkts wurde um 10 Meter auf 569 Meter über Meer (m ü. M.) reduziert, so dass ein allfälliges Hochhaus maximal 50 Meter über das Niveau der Eigerstrasse ragen würde. Beim westlich anschliessenden Annexbau kann für das folgende Qualitätssicherungsverfahren mit einer Erhöhung der maximalen Höhe um 7 Meter auf 549 m ü. M. Spielraum für räumliche Optimierungen geschaffen werden.

Preisgünstiger Wohnraum

Die Stadt hat mit der Grundeigentümerin privatrechtlich vereinbart, dass mindestens 1500 m² oberirdische Geschossfläche (GFo) Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten sind. Diese Grösse entspricht der Wohnfläche, die aufgrund des aktuellen Wissensstands auf dem Annexbau neben einem allfälligen Hochhaus realisiert werden kann. Sie macht rund 17 Prozent der neuen Wohnnutzung am Brückenkopf West aus.

In beiden ZPP wurde zudem ergänzt, dass Artikel 16b Absatz 3 BO nicht anwendbar ist. Damit wird klargestellt, dass der aus der Initiative für bezahlbare Wohnungen (Wohn-Initiative) hervorgegangene Ausnützungsbonus für preisgünstigen Wohnraum nicht angewendet werden kann. Eine weitere Erhöhung des Nutzungsmasses soll nicht möglich sein, da das städtebaulich verträgliche maximale Nutzungsmass in einem qualitätssichernden Verfahren ermittelt wurde und in den beiden ZPP definiert ist.

Die verschiedenen Anpassungen der bestehenden Baulinienpläne zuhanden der kantonalen Vorprüfung wurden inhaltlich nicht verändert.

6. Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kanton Bern (AGR) hat die Vorprüfung mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. September 2022 abgeschlossen. Auf der Basis des Vorprüfungsberichts konnten die Unterlagen bereinigt und die Genehmigungsvorbehalte ausgeräumt werden. Dies beinhaltete im Wesentlichen textliche Anpassungen von Begriffen der Bauordnung.

7. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West): Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) sowie die Anpassungen bestehender Baulinienpläne erfolgte vom 7. November bis 6. Dezember 2024.

Während dieser Zeit ging gegen die Planungsvorlage eine Einsprache vom Berner Heimatschutz ein.

Es fand eine Einspracheverhandlung statt. Der Berner Heimatschutz hält an seiner Einsprache fest. Die Forderungen aus der Einsprache und die Haltung des Gemeinderats sind nachfolgend zusammengestellt:

Forderungen	Haltung des Gemeinderats
Die Notwendigkeit eines Punkthochhauses am Kopf der Monbijoubücke soll kritisch hinterfragt und die maximale Gebäudehöhe mit der damit einhergehenden Gesamtnutzfläche auf dem Areal erneut überprüft werden.	Mit der Planungsvorlage wird den Absichten aus dem Regionalen Hochhauskonzept, der Stellungnahme des Qualitätsteams Hochhausplanung der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) sowie den Empfehlungen der Jury des offenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs entsprochen. Diese haben das Punkthochhaus allesamt im gesamtstädtischen als auch im lokalen Kontext als verträglich betrachtet.
Die Qualitätssicherung der weiteren Planung soll in die Vorschriften der ZPP 2 aufgenommen werden.	Die Qualitätsanforderungen an eine künftige Bebauung werden in den Vorschriften zur ZPP 2 festgelegt. Die Qualitätssicherung für den weiteren Entwicklungsprozess ist somit gegeben. Es besteht gemäss kantonalem Baugesetz keine Verpflichtung, in den ZPP-Vorschriften die Durchführung eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens vorzuschreiben. Inwieweit dies vorgeschrieben werden soll, liegt im Planungsermessen der Stadt Bern. Diese hat auf die Festlegung einer solchen Verpflichtung verzichtet. Nichtsdestotrotz ist im vorliegenden Fall für die nachfolgende Planung vorgesehen, dass ein Projekt- oder Gesamtleistungswettbewerb nach der SIA Ordnung 142 durchgeführt wird.

Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprache beantragen. Das AGR wird über die Einsprachen entscheiden.

8. Planungsmehrwertabgabe, Infrastrukturvertrag und Planungsfolgekosten

8.1 Planungsmehrwertabgabe

Gemäss den Artikeln des kantonalen Baugesetzes und des Reglements über die Planungsmehrwertabgabe vom 14. Juni 2018 (PMAR; SSSB 720.2) haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zu entrichten (Art. 142 Abs. 1 und 142a Abs. 1 BauG und Art. 1 Abs. 1 Buchstaben b und c PMAR). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung und ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Mehrwerts. Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt, beziehungsweise auf gemeindeeigenen Grundstücken beschlossen. Der Bund, der Kanton und die Gemeinden sind jedoch nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar

öffentlichen Zwecken dienen. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder Veräusserung realisiert wird. Bei nur teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilmässig fällig. Alle Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen eröffnet die Gemeinde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Die Grundstücke Bern Gbbl-Nrn. 3/3153 und 3/3234 im Wirkungsbereich der ZPP 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West) befinden sich im Eigentum der Brückenkopf Bern AG, die Grundstücke Bern Gbbl-Nrn. 3/862 und 3/676 im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Der Mehrwert wurde für die vier Grundstücke je separat geschätzt. Die Grundstücke Bern Gbbl. Nrn. 3/3547 und 3/962 befinden sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern und ebenfalls im Wirkungsbereich der ZPP 2. Das Grundstück Gbbl. Bern Nr. 3/3547 dient unmittelbar öffentlichen Zwecken und das Grundstück Gbbl. Bern Nr. 3/962 erfährt durch die Planung keine mehrwertrelevante Veränderung von Art und Mass der Nutzung, weshalb für diese beiden Grundstücke keine Mehrwertabgabepflicht besteht.

Die Mehrwertabgabe berechnete eine externe Firma im Rahmen eines Schätzungsgutachtens. Der Erlass der ZPP 2 führt betreffend das Grundstück Bern Gbbl-Nr.3/3234 zu einem Mehrwert von Fr. 9 550 000.00; die Mehrwertabgabe (40 Prozent) beträgt demnach Fr. 3 820 000.00 (gerundet). Betreffend das Grundstück Bern Gbbl-Nr. 3/3153 verändern sich aufgrund des Erlasses der ZPP 2 weder die Art noch das Mass der realisierbaren Nutzung. Entsprechend entsteht kein wesentlicher Mehrwert und es ist keine Mehrwertabgabe geschuldet. Für die Grundstücke Bern Gbbl-Nrn. 3/862 und 3/676 führt der Erlass der ZPP 2 zu Mehrwerten von Fr. 264 000.00 beziehungsweise Fr. 2 898 000.00; die Mehrwertabgabe (40 Prozent) beträgt demnach Fr. 105 600.00 beziehungsweise Fr. 1 159 200.00 (gerundet). Falls diese Arealteile vor Realisierung der Neubauten veräussert werden und damit die Mehrwertabgabe als Ganzes fällig wird, schulden die Grundeigentümerinnen der Stadt Bern somit eine Mehrwertabgabe von Fr. 3 820 000.00 (Grundstück Bern Gbbl-Nr. 3/3234), von Fr. 105 600.00 (Grundstück Bern Gbbl-Nr. 3/862) beziehungsweise von Fr. 1 159 200.00 (Grundstück Bern Gbbl-Nr. 3/676). Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) genannten Vorgänge. Bei teilweiser Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig (Art. 142c Abs. 2 BauG).

Falls die heutigen Grundeigentümerinnen die Grundstücke nicht veräussern, wird die Mehrwertabgabe mit Baubeginn (Schnurgerüstabnahme) fällig (Art. 142c Abs. 1 BauG i. V. m. Art. 2 Abs. 2 des Baubewilligungsdekrets vom 22. März 1994 [BewD; BSG 725.1]). Dabei ist zu beachten, dass bei teilweiser Überbauung die Abgabe nur anteilmässig fällig wird. Im vorliegenden Fall ist die Frage, ob der planungsbedingte Mehrwert ganz oder nur teilweise realisiert wird, nicht nur von den realisierten Quadratmetern oberirdische Geschossfläche (GFo) abhängig. Relevant ist auch der tatsächlich realisierte Nutzungsmix. Deshalb muss die Berechnung in diesem Fall anhand des konkreten, baubewilligten Projekts erfolgen. Den Grundeigentümerinnen steht es im Rahmen der ZPP 2 frei, wie sie die verschiedenen Nutzungen verteilen. Insgesamt kann die Mehrwertabgabe aber die Fr. 3 820 000.00 (Grundstück Bern Gbbl-Nr. 3/3234), Fr. 105 600.00 (Grundstück Bern Gbbl-Nr. 3/862) beziehungsweise Fr. 1 159 200.00 (Grundstück Bern Gbbl-Nr. 3/676), die im Falle eines Verkaufs geschuldet wären, nicht überschreiten. Sie kann höchstens tiefer liegen, falls weniger Nutzung realisiert wird, als im Gutachten angenommen wurde.

8.2 Infrastrukturvertrag

Der Infrastrukturvertrag regelt die bestehenden und neuen Nutzungsverhältnisse der Liftanlagen beim Brückenkopf West sowie allfälliger weiterer Aufzüge. Zudem sichert die Brückenkopf Bern AG der Stadt die dauerhafte Nutzung von Parkplätzen in ihrem Parkhaus zu. Im Gegenzug sichert die Stadt der Brückenkopf Bern AG zu, die gesetzlich vorgeschriebene grössere Spielfläche für

Wohnnutzungen auf dem Gaswerkareal zur Verfügung zu stellen. Weiter ist im Infrastrukturvertrag festgehalten, dass die Brückenkopf Bern AG plant, die ZPP 2 mit einem qualitätssichernden Verfahren (Projektwettbewerb oder Gesamtleistungswettbewerb nach SIA 142) abzulösen. Sie garantiert der Stadt den Einsitz von zwei stimmberechtigten Jurymitgliedern.

8.3 Information nach Artikel 60a Absatz 2 BauG (Planungsfolgekosten)

Bei Planungen, die die Erstellung von Detailerschliessungsanlagen zur Folge haben, und beim Erlass von Zonen mit Planungspflicht hat der Gemeinderat das beschlussfassende Organ (Parlament, Stimmbevölkerung) u. a. über die daraus resultierenden Kosten zu orientieren.

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen und es werden keine Erschliessungskosten anfallen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beabsichtigen, einen Projektwettbewerb nach SIA 142 durchzuführen. Zu gegebener Zeit werden die reglementarisch vorgesehenen Anschlussgebühren anfallen.

9. Klimaverträglichkeit

Bei der Planung der Neubauten am Brückenkopf West haben Klimaschutz und klimaangepasstes Bauen einen hohen Stellenwert. Wie bereits bei einem Grossteil der bestehenden Bauten auf dem Areal sollen auch die Neubauten an den Wärmeverbund Marzili angeschlossen werden.

Die Planung sieht eine klimafreundliche Abwicklung der Mobilität (hoher Anteil Veloabstellplätze, geringer Anteil Autoabstellplätze, neue ÖV-Erschliessung Ebene Sandrainstrasse) vor. Der Parkplatzbedarf soll weitgehend im bestehenden Brückenkopf gedeckt werden. Für den Wirkungsbereich ist aufbauend auf der ZPP 2 mit dem nachfolgenden Planungsinstrument ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten, in dem aufgezeigt wird, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt wird.

Mit den vorgesehenen Massnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Neubauten zu einer Reduktion des durchschnittlichen CO₂-Verbrauchs pro Kopf führen. Damit entspricht das Projekt den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements. Das Projekt wird insbesondere einen Beitrag an die Zielerreichung von Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben a bis e des Reglements vom 17. März 2022 über Klimaschutz (Klimareglement, KR; SSSB 820.1) leisten.

Aufgrund der heutigen Kenntnislage ist die Planungsvorlage insgesamt mit den Zielen des Klimareglements vereinbar.

10. Folgen für das Personal und Finanzen

Die Entwicklung des Areals erfordert sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb einen einmaligen sowie wiederkehrenden Einsatz finanzieller und personeller Mittel. Die gesetzlich vorgeschriebenen Planungsinstrumente zur Ablösung der ZPP sowie die Umsetzung der Bauprojekte werden in den kommenden Jahren personelle Ressourcen in den städtischen Ämtern beanspruchen. Diese Ressourcen werden von den jeweiligen Ämtern selbst getragen. Gutachten sowie externe Planungsarbeiten hingegen werden nach dem Verursacherprinzip von der Grundeigentümerin finanziert.

Da der Perimeter der ZPP 2 bereits vollständig erschlossen ist, ergeben sich voraussichtlich keine zusätzlichen Erschliessungskosten für den steuerfinanzierten Haushalt und auch keine neuen wiederkehrenden Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt von Grünflächen oder Tiefbauinfrastruktur.

Demgegenüber entstehen indirekte Kosten, beispielsweise für Schul- und Sportanlagen oder soziale Leistungen, die im Zusammenhang mit dem Zuzug neuer Einwohner*innen stehen. Diesen Ausgaben stehen künftige Steuererträge gegenüber. Zusätzlich erhält die Gemeinde einen Anteil am geschaffenen Planungsmehrwert (Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabgabe, vgl. Kapitel 8). Eine Gesamtbilanz der durch die Arealentwicklung verursachten Kosten und der generierten Erträge ist nicht machbar, ist eine solche doch von vielen von der Arealentwicklung unabhängigen Faktoren abhängig (Betrachtungszeitraum, Leistungsstandards, soziodemografische Entwicklung und Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft usw.).

11. Weiteres Vorgehen

Sofern der Stadtrat der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West): Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) sowie Aufhebung und Anpassung bestehender Baulinienpläne zustimmt, wird sie den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet (voraussichtlich am 30. November 2025). Bei einem positiven Ausgang des Urnengangs, wird der Gemeinderat die Unterlagen an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung weiterleiten. Aufgrund der Abhängigkeiten wird die vom Gemeinderat beschlossene geringfügige Änderung des Baulinienplans für die Westzufahrt zur Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan B vom 10. September 1963 dem AGR gemeinsam mit den vorgenannten Planungsinstrumenten zur Genehmigung vorgelegt.

Nach Genehmigung der Planungsvorlage ZPP 2 wird Immobilien Stadt Bern in Verhandlungen mit der Brückenkopf AG eintreten mit dem Ziel, den noch vierzig Jahre gültigen Baurechtsvertrag unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen neu auszuhandeln. Ziel ist eine partnerschaftliche, rechtssichere und langfristig tragfähige Lösung, welche sowohl den strategischen Entwicklungszielen der Stadt als auch den Interessen der Baurechtsnehmerin gerecht wird. Dabei übernimmt die Brückenkopf Bern AG die Verantwortung für die eigenständige Realisierung des Projekts. Zu gegebener Zeit wird dem zuständigen Organ eine Vorlage zur Genehmigung des neu ausgearbeiteten Baurechtsvertrags unterbreitet.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West): Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) sowie Aufhebung und Anpassung bestehender Baulinienpläne (Abstimmungsbotschaft).
2. Er beschliesst die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern:
 - den Erlass der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West) mit Plan Nr. 1479/1 vom 2. Oktober 2024 und Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1),
 - die Aufhebung des Baulinienplans für die Westzufahrt zur Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan A vom 21. November 1961 inkl. Änderungen vom 15. Januar 1963 und vom 10. Mai 1967, und
 - die Änderung des gesamtstädtischen Baulinienplans vom 10. Februar 2021 mit Plan Nr. 1460/43 vom 31. Januar 2024

(XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

3. Er genehmigt die Abstimmungsbotschaft an die Stimmberechtigten (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

Bern, 28. Mai 2025

Der Gemeinderat

Beilage

- Entwurf Abstimmungsbotschaft