

Grundriss Erdgeschoss



Ostfassade



Westfassade



## Zonenplan

### Winterholzstrasse 55 + 57

Geringfügige Änderung

#### Erläuterungsblatt

---



---



---



---



---



---

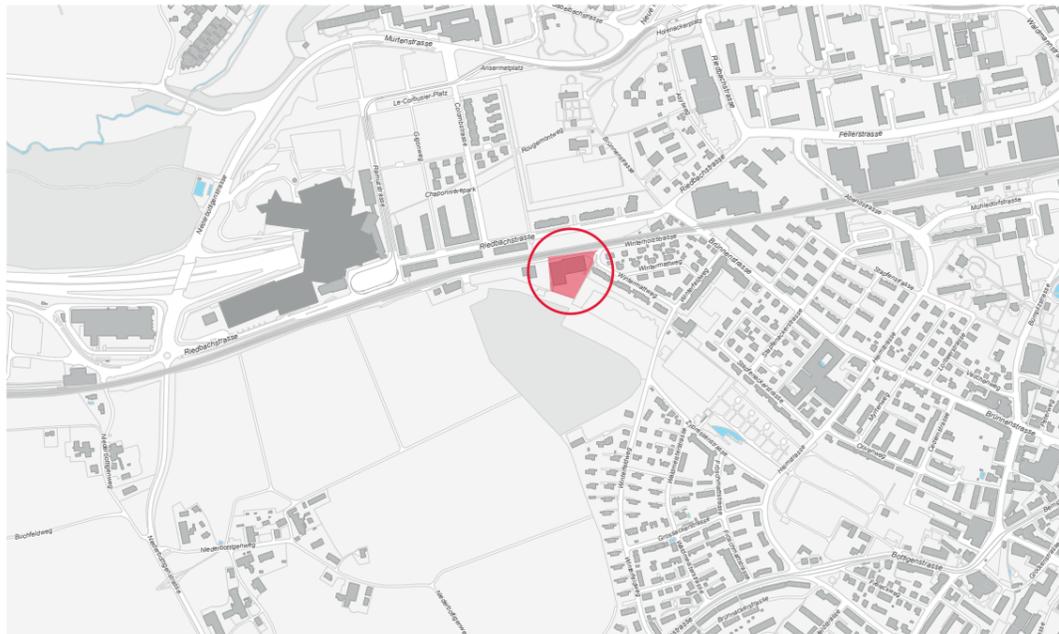
16. Dezember 2014

#### Stadt Bern

Stadtplanungsamt  
 Zieglerstrasse 62  
 Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10  
 F 031 321 70 30  
 E [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)  
[www.bern.ch/stadtplanung](http://www.bern.ch/stadtplanung)

## Lage



Situation

## Änderung des Zonenplans Winterholzstrasse 55 + 57 und des Baulinienplans Winterholzstrasse

## 1. Worum es geht

Anlass für den Antrag auf Änderung des Zonenplans und der Baulinien sind Bestrebungen der Gebäudeversicherung als zukünftigen Eigentümerin der Baurechtspartellen Bern GBBl.-Nr. 6/3870, 6/4084, 6/4085, die beiden vorhandenen leerstehenden Industriegebäude umfassend zu erneuern und umzunutzen. Neu sollen Wohnungen, Lofts und Ateliers entstehen. Das Erdgeschoss des Gebäudes Winterholzstrasse 57 soll teilweise zurückgebaut und durch einen attraktiv gestalteten Aussenraum ersetzt werden. Technikaufbauten sollen entfernt werden.

Gemäss dem vorliegenden Bauprojekt soll die Gewerbefassade vollständig ersetzt werden, wobei das neue Fassadenraster die Struktur des Gebäudes aufnehmen soll. Vertikale, raumhohe Öffnungen sollen den Wohnungen Loftcharakter verleihen und die frei angeordneten, grosszügigen Loggien sollen das Gebäude als Wohnhaus erkennen lassen.

Die Baulinien gemäss Baulinienplan Winterholzstrasse vom 19. März 1956 umschliessen relativ eng die bestehenden Gebäude Winterholzstrasse 55, 57 und 59.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Änderung des Zonenplans Winterholzstrasse 55 + 57 und des Baulinienplans Winterholzstrasse erforderlich.

## 2. Inhalte der Planungsvorlage

Von der Planung betroffen sind die Baurechtspartellen Bern GBBl.-Nrn. 6/3870, 6/4084, 6/4085, derzeit noch im Eigentum der COOP Immobilien AG sowie in geringem Umfang die Baurechtspartelle Bern GBBl.-Nr. 6/4083, im Eigentum der Bautag Bern AG. Sie umfassen eine Fläche von rund 5290 m<sup>2</sup> und befinden sich heute in der Industrie- und Gewerbezone. Die bestehenden Gebäude Winterholzstrasse 55 + 57 weisen heute insgesamt eine Geschossfläche von 9 260 m<sup>2</sup> auf. Mit der Totalsanierung reduziert sich die Geschossfläche für beide Gebäude insgesamt um 286 m<sup>2</sup> auf insgesamt 8 974 m<sup>2</sup>. Die Fassadenhöhe von maximal 9,20 m für das Gebäude Winterholzstrasse 57 bleibt bestehen. Wohingegen die Fassadenhöhe des Nachbargebäudes Winterholzstrasse 55 um 1,4 m auf 21,40 m reduziert wird.

Inhalte der Planungsvorlage sind die Umzonung von Industrie- und Gewerbezone (IG) in eine gemischte Wohnzone (WG), die Anpassung der Bauklasse sowie die Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe. Neu wird die Bauklasse E (Erhaltung der bestehenden Baustruktur) festgesetzt. Damit hat sich der Umbau an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III beschränkt sich zukünftig auf einen ca. 14,50 m breiten Streifen entlang der Bahnlinie. Für die übrige Parzelle wird neu die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II festgesetzt. Die vorhandene Baulinie wird aufgehoben.

Die Änderung des Zonenplans ermöglicht die Umnutzung des vorhandenen Industriebaus in Wohnungen, Lofts und Ateliers mit einer geplanten Fassadenhöhe von 21,40 m.

## 3. Weitere Verfahren

Neben der Zonenplanänderung wird die Gebäudeversicherung das Bauprojekt für den Umbau zur Genehmigung einreichen (Vgl. Abbildungen: Grundriss Erdgeschoss; Fassade Ost/West). Das Bauprojekt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.