



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Zonenplan (ZPP)

Gangloff

Geringfügige Änderung

Erläuterungsblatt

Juni 2018

Titelbild:

Richtkonzept Gangloff (Perspektive Innenhof; Quelle: GWJ Architektur)

Geringfügige Änderung

Der Gangloff-Perimeter war ein industriell bedeutendes Areal der Stadt Bern. 1928 siedelte sich an diesem Standort im Westen der Stadt die namensgebende Firma an. In den folgenden Jahrzehnten hat sie ihren Firmensitz kontinuierlich durch neue Bauten erweitert. Die Firma Gangloff hat hier u. a. Karosserien für Autos, Reiseautos und Kabinen für Seil- und Bergbahnen produziert. Die Produkte wurden weltweit verkauft.

Mehr als 85 Jahre nach der Ansiedlung verlegte Gangloff die Produktion an einen neuen Standort. Damit wurden die heute weitgehend zwischengenutzten Flächen frei für ein zukunftsfähiges und das Gebiet um den Europaplatz aufwertendes Projekt. Das Areal soll nun entsprechend seiner Lage im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen und seiner hohen Bedeutung im Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) für die Siedlungsentwicklung nach innen umgenutzt werden. Das bereits in diesem Sinne gestützt auf einen Wettbewerb realisierte Zentrum Europaplatz - Haus der Religionen wird damit ergänzt und das gesamte Gangloff-Areal baulich vervollständigt.

Der vorliegende Bericht erläutert die Ausgangslage und die für diese zweite Planungs- und Bauetappe notwendigen geringfügigen Änderungen der geltenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gangloff.

Bern, im Juni 2018

Der Stadtplaner

Mark Werren

Inhaltsverzeichnis

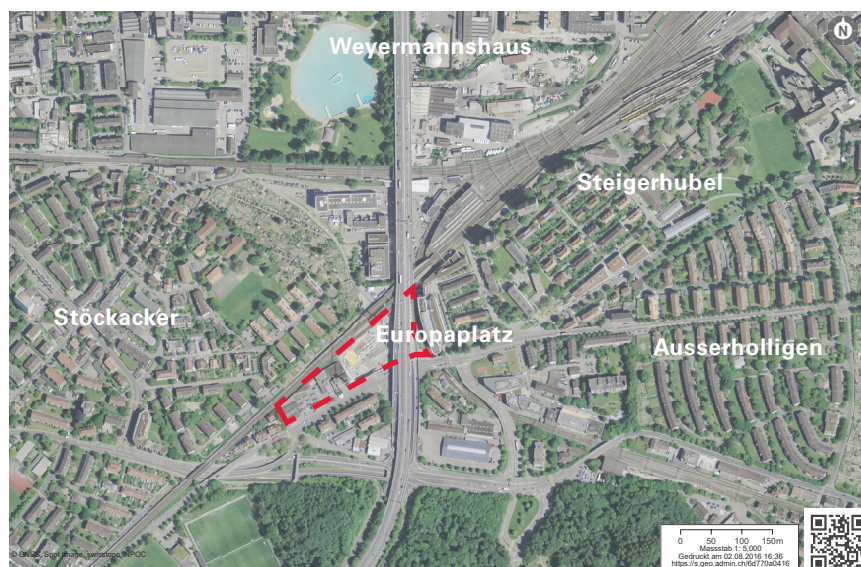
01 Ausgangslage	1
1.1 Wirkungsbereich	1
1.2 Historische Entwicklung	1
02 Planungsabsichten	2
2.1 Übergeordnete Planung	2
2.2 Zone mit Planungspflicht	2
2.3 Ziele der Planung	3
2.4 Planungsprozess	3
03 Konkretisierung der Planung	3
04 Festlegungen der Planung	4
4.1 Anpassung an die BMBV	4
4.2 Gebäudehöhen und Abstände	5
4.3 Dachbegrünung	6
4.4 Lärmschutz	6
4.5 Energie	6
4.6 Abstellplätze	7

01 Ausgangslage

1.1 Wirkungsbereich

Die Grundstücke an der Freiburgstrasse 140-176 befinden sich in unmittelbarer Nähe des Europaplatzes im Stadtteil III (Mattenhof-Weissenbühl) und an der Grenze zum Stadtteil VI (Bümpliz-Oberbottigen). Das grossräumige Gebiet um den Europaplatz ist ein funktional und baulich heterogenes Stadtteilzentrum im Berner Westen: ältere viergeschossige Wohnbauten mischen sich mit niedrigeren Gewerbebauten und neuen Gebäuden, u. a. dem Haus der Religionen innerhalb des Wirkungsbereichs der vorliegenden Zone mit Planungspflicht (ZPP). Das Gebiet ist durch bedeutende Verkehrsachsen geprägt, insbesondere die Bahngleise in Richtung Freiburg und Belp, das Autobahnviadukt der A12 sowie mehrere stark frequentierte Strassen (Freiburgstrasse, Weissensteinstrasse etc.).

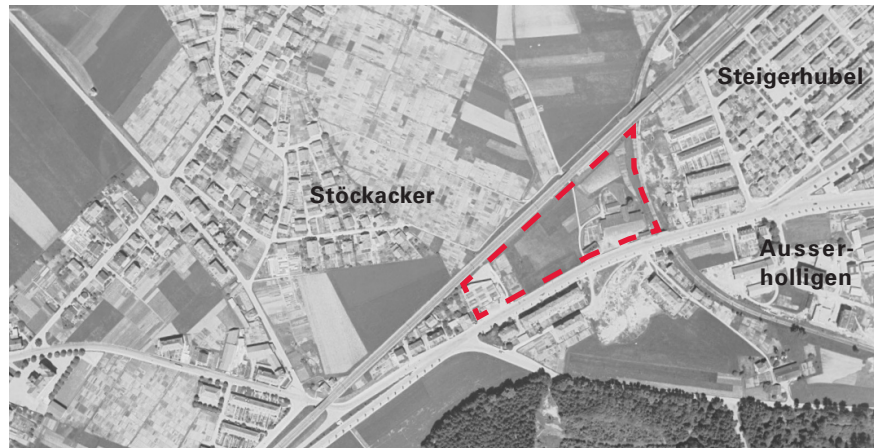
Der Wirkungsbereich wird räumlich durch die Bahngleise und die Freiburgstrasse begrenzt. Das Areal ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Bahnhof Bern-Europaplatz (mehrere S-Bahnlinien) und die gleichnamige Tramhaltestelle (Linien 7 und 8) befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz. Die A12, deren Viadukt durch den Wirkungsbereich führt und einen Grossteil des Europaplatzes überdacht, ist in zwei Minuten erreichbar (Ein-/Ausfahrt Bern-Bümpliz).



Luftbild der Situation mit Wirkungsbereich der ZPP (Quelle: Eigene Darstellung; Luftbild: swisstopo)

1.2 Historische Entwicklung

Die Eisenbahnlinie zwischen Bern und Freiburg wurde bereits in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts realisiert. Das Gebiet um den heutigen Europaplatz erhielt seinen heterogenen Charakter jedoch erst ab Anfang des 20. Jahrhunderts. Nach den bereits früher realisierten Gebäuden südlich der Freiburgstrasse siedelte sich die Firma Gangloff im Jahre 1928 am Standort gegenüber an. In den folgenden Jahrzehnten wurde der Firmensitz kontinuierlich durch neue Bauten erweitert. Die bestehenden Gebäude wurden u.a. für die Produktion von Autokarosserien, Reisedcars sowie Kabinen für Seil- und Bergbahnen genutzt.



Historisches Luftbild (1938) mit Wirkungsbereich der ZPP (Quelle: Eigene Darstellung; Luftbild: swisstopo)

Im Jahr 1997 wurde die ZPP Gangloff in Kraft gesetzt. Bereits zwei Jahre später wurde ein European-Wettbewerb über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP durchgeführt. Das Siegerprojekt diente als Grundlage für die Realisierung des Zentrum Europaplatz - Haus der Religionen im Baubereich A, das gestützt auf Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG ohne vorgängigen Erlass einer UeO realisiert werden konnte. Mit dessen Eröffnung und der Einweihung des Europaplatzes in Bereich D im Jahr 2014 wurde ein Meilenstein für die Umnutzung des Gebiets erreicht.

Im Jahr 2015 verlagerte Gangloff die Produktion nach über 85 Jahren nach Seftigen. Seither dienen die bestehenden, alten Räumlichkeiten in den Baubereichen B und C für Zwischennutzungen wie Werkstätten, Handwerksbetriebe, Ateliers und Ausstellungsräume.

02 Planungsabsichten

2.1 Übergeordnete Planung

Der Wirkungsbereich gehört zum kantonalen Premium Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen. Premium ESP sind Entwicklungsschwerpunkte, die aufgrund ihres Potenzials langfristig von höchstem kantonalen Interesse sind. Sie eignen sich aufgrund ihrer Lage und Erschliessung für eine intensive bauliche Nutzung in den Bereichen Arbeiten, Wohnen und Freizeit.

Im Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) wird der Wirkungsbereich als Teil des Chantiers Ausserholligen identifiziert. Er liegt damit auch auf kommunaler Ebene in einem strategisch bedeutsamen Gebiet, das sich durch besondere Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale auszeichnet. Im Falle des Gangloff-Areals besteht die Zielsetzung in der Siedlungsentwicklung nach innen, d.h. insbesondere einer höheren Bau- und Nutzungsdichte im Siedlungsgebiet.

2.2 Zone mit Planungspflicht

Die Festlegungen in der ZPP Gangloff gehen dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan und den zugehörigen Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Der Wirkungsbereich wird in die oben genannten vier (Bau-) Bereiche A bis D unterteilt. Die ZPP bezweckt eine besonders dichte und etappierbare Überbauung und einen Platzbereich mit Infrastruktureinrichtungen.

Die ZPP schreibt vor, dass eine optimale Funktionsdurchmischung anzustreben ist. Gestattet sind neben Büro- und Produktionsbetrieben u.a. Gaststätten, Läden und Nutzungen für Freizeit und Kultur. Solche publikumsorientierte Nutzungen sind primär im Erdgeschoss und 1. Stock anzuordnen. Maximal 65% der Bruttogeschossfläche dürfen für Wohnungen genutzt werden. Das Gesamtnut-

zungsmass beträgt mind. 25'000 m², max. jedoch 35'000 m² oberirdische Geschossfläche (GFo).

2.3 Ziele der Planung

Der Europaplatz und das Haus der Religionen wurden von der Grundeigentümerin der Parzellen Bern GBBI-Nr. 3/3725 und 3/1998 entsprechend der übergeordneten Planung und den Vorgaben der ZPP Gangloff bereits realisiert. Die Grundeigentümerinnen der Parzellen Bern GBBI-Nr. 3/1998, 3/2407 und 3/2044 beabsichtigen nun, in der zweiten Entwicklungsetappe eine funktional durchmischte Überbauung für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen zu realisieren. Dieses Vorhaben soll nach hohen städtebaulichen, architektonischen und umweltrelevanten Qualitätsanforderungen umgesetzt werden. Die ZPP Gangloff soll dies ermöglichen.

2.4 Planungsprozess

Zur Erreichung einer Baubewilligung für die noch nicht umgenutzten Teilbereiche der ZPP Gangloff haben sich die Stadt Bern und die Grundeigentümerinnen nach Art. 93 BauG für den Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) in Gemeinderatskompetenz entschieden.

Der UeO liegt ein Richtkonzept zu Grunde, das im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet wurde. An den insgesamt drei Workshops nahmen die Bauherrenvertreter, die Architekten, externe Fachplaner, ein externes Begleitgremium sowie das Stadtplanungsamt der Stadt Bern teil. Das Richtkonzept wurde während der Entwicklungsphase mehrmals von der Stadtbildkommission Bern behandelt und beurteilt. Im Fokus dieses Verfahrens standen unter anderem die städtebauliche Setzung, die Frei- und Aussenräume, die Erschliessung, die funktionale Durchmischung sowie umweltrelevante Fragestellungen (z.B. Lärm).

Um das Richtkonzept in der UeO realisieren zu können, bedarf die ZPP Gangloff als baurechtliche Grundordnung einer Änderung. Geplant ist, diese im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV durchzuführen. Die Änderung der ZPP wird öffentlich aufgelegt. Parallel dazu liegt die UeO Gangloff auf, welche nicht Gegenstand des vorliegenden, sondern eines separaten Planungsverfahrens ist. Ferner werden in einem separaten Strassenplanverfahren ebenfalls die zur Erschliessung notwendigen Anpassungen an der Freiburgstrasse festgelegt.

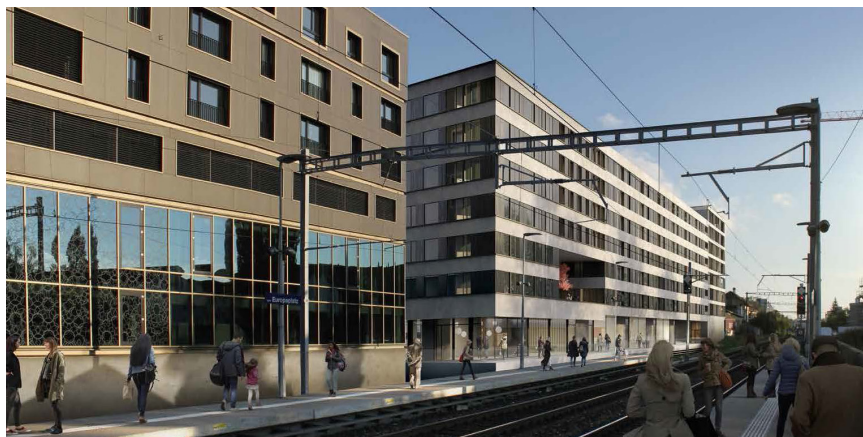
03 Konkretisierung der Planung

Das Richtkonzept Gangloff sieht einen singulären, in seiner volumetrischen Ausbildung dreifach höhendifferenzierten Baukörper mit Hof vor. Der Körper wird im Westen durch einen baulichen Akzent abgeschlossen. Während der Akzent auf dem Boden steht, liegen die Obergeschosse der beiden Flügel auf einem Sockel.



Richtkonzept Gangloff (Perspektive Akzent West; Quelle: GWJ Architektur)

Städtebaulich lehnt sich das Projekt an das Haus der Religionen und dessen grossmassstäblichen Körper mit einem Höhenakzent im Osten des Areals an. Gemeinsam mit den bestehenden viergeschossigen Wohnbauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite sorgt das neue Gebäude für eine bessere Fassung der Freiburgstrasse. Ebenfalls vorgesehen ist die Vervollständigung der bisher einseitigen Allee entlang der Freiburgstrasse.



Richtkonzept Gangloff (Perspektive Bahngleise Nord; Quelle: GWJ Architektur)

Erschlossen wird das Areal über die Freiburgstrasse. Zur Parkierung von Motorfahrzeugen steht der Bewohnerschaft und den anderen Nutzergruppen hauptsächlich eine unterirdische Einstellhalle zur Verfügung. Eine nachfragegerechte Anzahl Veloabstellplätze befindet sich in der Nähe der Eingänge.

Der von den drei unterschiedlichen Bauvolumen gefasste Innenhof ist für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen und schafft Raum für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und/oder eine grössere Spielfläche für die BewohnerInnen. Durch seine Erhöhung wird er zusätzlich vor Immissionen geschützt. Die Begrünung des Hofes fördert gemeinsam mit begrünten Dächern und weiteren Grünflächen in der Umgebung des Gebäudes die lokale Biodiversität. Das Projekt strebt einen hohen Energiestandard an.

Vorgesehen ist ein Nutzungsmix von Wohnen, Verkauf, Dienstleistungen und nicht-störendem Gewerbe. Der Wohnungsschlüssel sieht kleine bis mittlere Wohnungen (1 - 3.5 Zimmer-Whg.) vor. Die Flächen im ersten Vollgeschoss können sowohl von Grossverteilern als auch Quartiersversorgern, anderen publikumsorientierten Nutzungen und Gewerbe flexibel in Anspruch genommen werden.

04 Festlegungen der Planung

Die Festlegungen für die bereits realisierten Baubereiche A und D der ZPP Gangloff bleiben im Rahmen der vorliegenden geringfügigen Änderung grundsätzlich bestehen. Ausnahmen bilden die Vorschriften zur Dachbegrünung (s. Kapitel 4.3), zur Energie (s. Kapitel 4.5) und zu den Abstellplätzen (s. Kapitel 4.6), welche den gesamten Perimeter betreffen. Gleiches gilt für die Anpassung der ZPP Gangloff an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.

4.1 Anpassung an die BMBV

Die ZPP Gangloff wird an die neuen Begriffe und Messweisen der BMBV angepasst. Ohne diese Anpassung besteht die Gefahr, dass nach Inkrafttreten der angepassten Bauordnung der Stadt Bern im Wirkungsbereich der ZPP Gangloff keine Baubewilligungen mehr erteilt werden könnten. Die wesentlichen Anpassungen der ZPP Gangloff an die BMBV sind:

- Das Nutzungsmass und die Nutzungsaufteilung werden an Stelle der bisherigen Bruttogeschossfläche (BGF) neu über die oberirdische Geschossfläche (GfO) geregelt. Für die nötige Umrechnung der bestehenden BGF in die neue GfO kommt ein Faktor von 1.0 zur Anwendung. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den Erläuterungen und Empfehlungen zur Umsetzung der BMBV in kommunale Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (BSIG-Information Nr. 7/721.3/1.1) sowie in Abstimmung auf die laufende Revision der Bauordnung der Stadt Bern.
- Als Höhenmass wird die Fassadenhöhe an Stelle der bisherigen Gebäudehöhe verwendet. Um die bisherige Praxis der Messweise sicherzustellen wird für die Baubereiche A und D resp. B und C eine Höhenkote für das massgebende Terrain festgelegt, welche dem jeweiligen Niveau der Freiburgstrasse entspricht. Damit ist es möglich, die Masse für die Höhen im Prinzip unverändert zu belassen (vorbehalten zusätzliche Anpassungen gemäss den nachfolgenden Punkten).
- Weitere Begriffe wie z.B. Baufelder (neu: Baubereiche) wurden angepasst.

4.2 Fassadenhöhe und Abstände

In den Baubereichen B und C gelten gemäss Art. 3 Abs. 4 der Vorschriften zur ZPP Höhenbeschränkungen von 16 bzw. 22 Metern. Im bereits entwickelten Baubereich A beträgt die erlaubte Höhe 75 Meter. Die maximale Höhe in Baubereich A wurde zwar bei weitem nicht ausgeschöpft, doch zeichnet sich das Haus der Religionen gleichwohl durch eine Akzentuierung seines Ostkopfes aus. Um Art. 6 der Bauordnung der Stadt Bern (Einordnung in das Stadt-, Quartier und Strassenbild) optimal Folge leisten zu können, sieht das von der Stadtbildkommission Bern empfohlene Richtprojekt für die Baubereiche B und C eine Akzentuierung des Westkopfes der zukünftigen Überbauung vor. Dieses Gestaltungsmarkmal erlaubt eine ausgleichende, städtebaulich überzeugende Entwicklung des gesamten Perimeters der ZPP und des Stadtteilzentrums am Europaplatz.

Die geltenden Höhenbeschränkungen in den Baubereichen B und C lassen diese städtebaulich geforderte Akzentuierung bisher allerdings nicht zu. Zudem können sie die angestrebte Differenzierung der Fassadenhöhen in den beiden Baubereichen nicht sicherstellen. Aus diesem Grund wird der Baubereich C erstens in die zwei Teilbaubereiche C1 und C2 unterteilt, wobei Letzterer den Westkopf enthält. Zweitens werden die maximalen Fassadenhöhen in den verschiedenen Bau- und Teilbaubereichen angepasst und variiert. Sie betragen neu 15 (B), 23 (C1) und 26 (C2) Meter. Da die UeO Gangloff den Bau von zusätzlichen Attika- oder Dachgeschossen mit Ausnahme von Aufbauten zur Erschliessung, Installationen zur Beschattung einer Dachterrasse sowie Absturzsicherungen untersagt, vergrössert sich die in der Umgebung wahrnehmbare Höhe der Gebäude höchstens geringfügig. Das innerhalb der ZPP zulässige Mass der Nutzung bleibt unverändert.

Auf die geringfügig höhere Fassadenhöhe im Teilbaufeld C2 am Westende des Perimeters wird ferner mit einem höheren Abstand zur Parzellengrenze reagiert: Während die ZPP in Art. 3 Abs. 5 aktuell einen Grenzabstand von drei Metern festlegt, soll er neu *mindestens* drei Meter betragen. In der UeO Gangloff wird basierend auf dieser Anpassung eine Baulinie festgesetzt, welche den neuen Mindestabstand deutlich übertrifft. Damit wird die Nachbarschaft geschützt.

Die Nachbarschaft erfährt durch die vorgesehenen Änderungen der Fassadenhöhen und Gebäudeabstände nur in kleinen Bereichen eine geringfügige zusätzliche Beschattung (vgl. Erläuterungsbericht UeO Gangloff).

4.3 Dachbegrünung

Aktuell müssen Flachdächer gemäss Art. 3 Abs. 6 mindestens extensiv begrünt werden. Diese Bestimmung wird grundsätzlich beibehalten, denn die Dächer sind u. a. eine wichtige Fläche zur Erhaltung bzw. Steigerung der Biodiversität. Um die in der UeO Gangloff gemäss dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern geforderten minimalen 15 % naturnahen Flächen realisieren zu können, müssen jedoch nicht alle Flachdächer extensiv begrünt werden. Damit die Lebensqualität der Bewohner und Bewohnerinnen gesteigert werden kann, sollen auf den Dächern der Teilbaubereiche B und C2 auf max. 70 % des darunter liegenden Vollgeschosses begehbare Dachterrassen errichtet werden können. Dementsprechend wird die Bestimmung in der ZPP angepasst: Neu ist die extensive Dachbegrünung nur in den Bereichen erforderlich, die nicht als Terrasse genutzt werden.

6

4.4 Lärmschutz

Durch die räumliche Zuordnung von Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sollen sensible Nutzungen vor Lärm geschützt werden. Für Wohnnutzungen gelten entsprechend tiefere Grenzwerte als für weniger sensible Nutzungen (z. B. Gewerbe). Um die Grenzwerte zu respektieren enthalten die bisherigen Vorschriften der ZPP sehr detaillierte Massnahmen und Bestimmungen zum Bau von Wohnungen in Baubereich B. So müssen den Wohnungen gemäss Art. 4 Abs. 6 strassenseitig zwingend Wintergärten vorgelagert werden. Zudem sind Schlafräume entlang der Freiburgstrasse nicht zulässig.

In einer früheren geringfügigen Änderung der ZPP wurde bereits eine Vorschrift aufgehoben (Art. 4 Abs. 7), wonach in Baubereich C keine Wohn- und Schlafräume gegen die Gleisanlagen orientiert werden durften. Die oben genannten Bestimmungen für Bereich B sollen nun ebenfalls aufgehoben werden, weil damit eine höhere architektonische Flexibilität erlaubt wird ohne gleichzeitig den Lärmschutz zu schwächen. Das Einhalten der Grenzwerte muss neu auf Grundlage eines Gutachtens und durch entsprechende Massnahmen im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden. So werden u. a. andere Lösungen möglich.

4.5 Energie

Die ursprüngliche Bestimmung von 1997 in Art. 5 Abs. 1 schreibt vor, dass die Wärmeversorgung für Raumheizung, Warmwasser und Gewerbe grundsätzlich durch Anschlüsse an das Gas- oder Fernwärmenetz erfolgen muss. Diese Bestimmung wird dem technologischen Fortschritt und der übergeordneten Gesetzgebung angepasst und erlaubt dadurch positive Auswirkungen auf die Umwelt. Neu sieht sie aus den nachfolgenden Gründen nur noch eine Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz vor.

Erstens hat die technologische Entwicklung im Energiesektor seit 1997 neue Arten einer ökologisch nachhaltigen Energieversorgung ermöglicht, insbesondere aufgrund der Erschliessung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Sonne) und der verbesserten Dämmung von Gebäuden. Deshalb sollen die erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung ebenfalls zulässig sein. Hierzu muss in der ZPP jedoch keine explizite Vorgabe gemacht werden: Für den Fall, dass sich der Anschluss an das bis anhin bereits vorgesehene Fernwärmenetz als nicht realisierbar erweist, wird die Wahl des Energieträgers seit Inkrafttreten der teilrevidierten Kantonalen Energieverordnung (KENV) am 1. September 2016 bedeutend vom Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Minimalanforderungen zum gewichteten Energiebedarf beeinflusst (vgl. Art. 30 ff KENV).

Zweitens sind Gemeindevorschriften, die Grundeigentümer verpflichten, ihr Gebäude an ein Erdgasversorgungsnetz anzuschliessen, ab dem Jahr 2022 gemäss Art. 70 Abs. 3 des Kantonalen Energiegesetzes (KEng) vom 1. Januar 2012 nicht mehr anwendbar. Gasnetze werden deshalb aus der bestehenden Bestimmung gestrichen.

Art. 5 Abs. 2 der ZPP enthielt zudem bisher eine Vorgabe zur Befreiung von der Anschlusspflicht gemäss Abs. 1. Dieser Absatz wird gestrichen, weil die Befreiung von der Anschlusspflicht an Fernwärmenetze seit Inkrafttreten des übergeordneten Energierechts in Art. 16 KEnG abschliessend geregelt ist. Das KEnG weist den Gemeinden diesbezüglich keine weitergehenden Kompetenzen zu.

4.6 Abstellplätze

Art. 6 Abs. 4 der ZPP ist bereits ausser Kraft gesetzt, da Gemeindereglemente, die den Parkplatzbestimmungen der kantonalen BauV widersprechen, nach Ablauf einer Übergangsfrist von drei Jahren ihre Gültigkeit verlieren (vgl. Übergangsbestimmungen zur Änderung der BauV von 1999). Demnach kann Abs. 4 analog zu Abs. 1 aufgehoben werden; es gelten die Vorgaben der BauV. Zudem werden diese auf Stufe der UeO Gangloff noch verschärft.

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung