

# Zonenplan ZPP Gangloff

## Geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Die geringfügige Änderung beinhaltet:

- Änderung der Vorschriften vom Zonenplan Gangloff Plan Nr. 1285/2 vom 06.12.2004
- Änderung des Zonenplans Gangloff Plan Nr. 1285/1 vom 15.09.1997

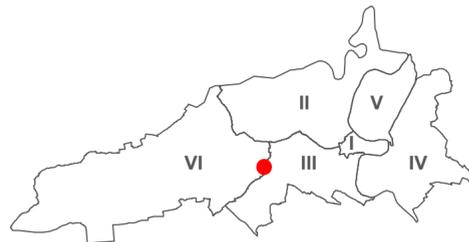


Plan Nr. 1285/3  
Datum 22.06.2018

Stadtplaner Mark Werren



Format 63 / 30  
 Software PC / VectorWorks  
 Plangrundlagen AV © Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand 20.12.1995  
 KGL-Nr. 0536  
 Bearbeitung SPA CLU // NKI /  
 Datei- Pfad Q:\02\_Liniensprojekte\0536\Atelier\Bearbeitung\_Plaene\ZPP\_Gangloff\_gAend\_NKI\_20180622.vwx



## Genehmigungsvermerke

Änderung gemäss Art. 122 BauV

Öffentliche Auflage vom: --  
 Publikation im Anzeiger Region Bern am: --

Anzahl Einsprachen: --  
 Einspracheverhandlung: --  
 Erledigte Einsprachen: --  
 Unerledigte Einsprachen: --  
 Rechtsverwendungen: --

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

Namens der Stadt Bern:

**Der Stadtpräsident**  
 Alec von Graffenried

**Der Stadtschreiber**  
 Dr. Jürg Wichtermann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

DER PLAN TRITT AM TAG NACH DER PUBLIKATION SEINER RECHTSKRÄFTIGEN GENEHMIGUNG IN KRAFT.

## Stadt Bern

Stadtplanungsamt  
 Zieglerstrasse 62  
 Postfach 3001 Bern

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

## Zonenplan Gangloff (ZPP)

### Art. 3

<sup>1</sup> Unverändert

- <sup>2</sup> 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 zulässigen oberirdischen Geschossfläche GFo erlaubt.
  - Mindestens 1000 m<sup>2</sup> BGF GFO sind für Freizeit- und Quartiernutzungen zu reservieren.

<sup>3</sup> Das Gesamtnutzungs-mass beträgt mindestens 25 000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche GFo, maximal 35 000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche GFo-BGF. Das minimale Nutzungsmass beträgt in den ~~Baufeldern~~ Baubereichen B und C zusammen mindestens 1/3 der Gesamtnutzung. Werden die Ausenwandstarken eines Neubaus zum Erzielen eines anerkannten Minergiestandards 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.

<sup>3bis</sup> Als massgebendes Terrain wird für die ~~Baufelder~~ Baubereiche A und D die Höhenkote 557.0 m und für die ~~Baufelder~~ Baubereiche B, C1 und C2 die Höhenkote 559.0 m festgelegt.

<sup>3ter</sup> Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1.2 m.

<sup>4</sup> Fassadenhöhen ~~Gebäudehöhen~~ und GVollgeschosszahlen  
 Die maximalen ~~Gebäudehöhen~~ Fassadenhöhen (FH) betragen im ~~Baufeld~~ Baubereich A 75 m (Hochhäuser gemäss Art. 20 BauG sind zugelassen, wenn die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV eingehalten sind), im ~~Baufeld~~ Baubereich B 15 46 m, und im Teilbaubereich ~~Baufeld~~ C1 23 22 m und im Teilbaubereich C2 26 m. Die GVollgeschosszahl ist innerhalb dieser ~~Gebäudehöhen~~ Fassadenhöhen nicht beschränkt.

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

- <sup>6</sup> Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen
- Zur Belebung des neuen Quartiers und Hebung der Sicherheit im öffentlichen Raum ist eine optimale Funktionsdurchmischung anzustreben.
  - Im 1. und 2. Vollgeschoss ~~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.
  - Wo möglich soll der Strassenraum mit Bäumen gestaltet, die Hofräume begrünt und ein Teil davon unversiegelt belassen werden.
  - Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.
  - ~~Baufeld~~ Baubereich D ist als attraktiver Platz zu gestalten. Kleine ~~Bauten~~ Gebäude für öffentliche Bedürfnisse sind nach Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt gestattet.

<sup>7</sup> Unverändert

## Art. 4 Lärmschutz

<sup>1-4</sup> Unverändert

<sup>5</sup> Im ~~Baufeld~~ Baubereich A sind Wohnungen nur soweit zugelassen, als diese durch die benachbarten Bauten (~~Baufelder~~ Baubereiche A, B, C) und die Massnahme gemäss Abs. 1-3 ausreichend vor Lärm abgeschirmt werden.

<sup>6</sup> ~~Werden in ~~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.~~

<sup>7</sup> In ~~Baufeld~~ Baubereich 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. Gegen das SBB-Trasse dürfen keine Wohn- und Schlafräume orientiert werden. Die Räume sind gegen den vor Lärm geschützten Innenhof zu orientieren.

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

## Art. 5 Energie

<sup>1</sup> Die ~~Wärmeversorgung für Raumheizung, Warmwasser und Gewerbe hat mittels Anschlüssen an das Gas- oder Fernwärmenetz zu erfolgen.~~ Der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit Fernwärme abzudecken, sofern der Anschluss technisch möglich ist und keine unverhältnismässig hohen Kosten entstehen.

<sup>2</sup> ~~Von der Anschlusspflicht gemäss Abs. 1 sind Bauten befreit, für die nachgewiesen wird, dass Heizung und Warmwasser pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und Jahr weniger als 180 MJ (50 kWh) fossile Energie oder weniger als 60 MJ (17 kWh) elektrische Energie verbrauchen.~~

## Art. 6 Abstellplätze

<sup>1</sup> ~~Aufgehoben (Fassung vom 1. 3. 2003)~~

<sup>2-3</sup> Unverändert

<sup>4</sup> ~~Es sind Veloabstellplätze für mindestens 25% der Arbeitsplätze zu erstellen; bei publikumsintensiven Betrieben ist zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Veloabstellplätzen für Besucher zu erstellen. Bei Wohnungen ist pro 40 m<sup>2</sup> BGF ein Veloabstellplatz zu erstellen. Die Veloabstellplätze sind in der Nähe des Eingangs anzuordnen. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdecken.~~

