



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Gangloff

Erläuterungsbericht

Juni 2018

Das Gangloff-Areal 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, Reisedeckungen und Kabinen für Seil- und Bergbahnen produziert. Die Produkte wurden weltweit verkauft.

Mehr als 85 Jahre nach der Ansiedlung verlegte die Firma Gangloff die Produktion vollständig 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 Zonenplan Gangloff vom 15. September 1997 setzte mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) die Eckwerte für die künftige Arealentwicklung fest. Für die Bebauung des verbleibenden Areals wurde durch ein Berner Architekturbüro im Rahmen eines Workshopverfahrens mit Begleitung von internen und externen Fachleuten ein Richtkonzept erarbeitet. Dieses sieht im Rahmen der nach ZPP Gangloff zulässigen Masse und der weiteren gestalterischen, verkehrlichen etc. Vorgaben ein dreiteiliges Gebäude mit einem Akzent im Westen und zwei Flügeln entlang der Bahnanlage und der Freiburgstrasse vor.

Dieses Richtkonzept ist Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung (UeO) Gangloff. Diese konkretisiert soweit nötig die Vorgaben der ZPP und sichert die Eckwerte des Richtkonzepts. Die UeO ist die Grundlage für die Baubewilligung eines dem Richtkonzept entsprechenden Bauvorhabens. Sie enthält insbesondere:

- Detaillierte Vorgaben zu Parkierung und Erschliessung inkl. des öffentlichen Fusswegs,
- Baulinien, die den bebaubaren Bereich präzisieren,
- Detaillierte, aus dem Richtkonzept entwickelte Vorgaben für Bau- und Dachgestaltung,
- Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und zur Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs.

Der Erlass einer Überbauungsordnung innerhalb einer ZPP liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Das Planungsverfahren umfasst eine kantonale Vorprüfung und eine öffentliche Auflage (Art. 94 BauG).

Bern, im Juni 2018

Der Stadtplaner

Mark Werren

Inhaltsverzeichnis

01 Ausgangslage	6
01.1 Handlungsbedarf	6
01.2 Gangloff-Areal	6
01.3 Umfeld	8
01.4 Wirkungsbereich	8
02 Planungsabsichten	10
02.1 Übergeordnete Planung	10
02.1.1 Bund	10
02.1.2 Kanton	10
02.1.3 Region	11
02.1.4 Stadt Bern	11
02.1.5 Zonenplan Gangloff	12
02.2 Ziele der Planung	13
02.3 Planungsverfahren und -prozess	14
03 Konkretisierung der Planung	15
03.1 Städtebau und Architektur	15
03.2 Freiraum	18
03.3 Erschliessung und Parkierung	19
03.4 Energie und Umwelt	20
03.5 Kennwerte	21
04 Festlegungen der Planung	22
04.1 Grundordnung	22
04.2 Planungsinhalte der Überbauungsordnung	22
05 Umsetzung der Planung	28
05.1 Wirtschaftlichkeit	28
05.2 Vertragswerke	28
05.3 Weiteres	28
Anhang	29
Anhang 1 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV29	
Anhang 2 Überbauungsordnung	29
Anhang 3 Richtkonzept	29
Anhang 4 Fachgutachten Verkehr	29
Anhang 5 Fachgutachten Lärm	29
Anhang 6 Fachgutachten Biodiversitätskonzept	29

01 Ausgangslage

01.1 Handlungsbedarf

Das Gangloff-Areal am Europaplatz umfasst den Platzbereich unter der Autobahn, das Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen sowie das ehemalige Betriebsareal der Gangloff Cabins AG (frühere Carrosserie Gangloff AG). Diese war bisher am Standort Freiburgstrasse 170/Europaplatz ansässig und verlagerte ihren Produktionsstandort per 2015. Dadurch ist dieser westliche Teil des Gangloff-Areals frei für eine bauliche Weiterentwicklung und Umnutzung innerhalb des Premium ESP (Entwicklungsschwerpunkt) Ausserholligens und Verkehrsknotens Europaplatz.

Auf Grundlage der Entwicklungsplanung für den ESP und der ZPP Gangloff von 1997 soll eine Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung realisiert werden. Das ehemalige Betriebsgelände ist mit verschiedenen kleinen und grösseren Gebäuden unterschiedlichen Alters bebaut. Die Aussenräume sind weitgehend versiegelt und werden als Verkehrs- und Lagerfläche genutzt.

01.2 Gangloff-Areal

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 Autocarrosserien, Reiseautos sowie Kabinen für Seil- und Bergbahnen genutzt.

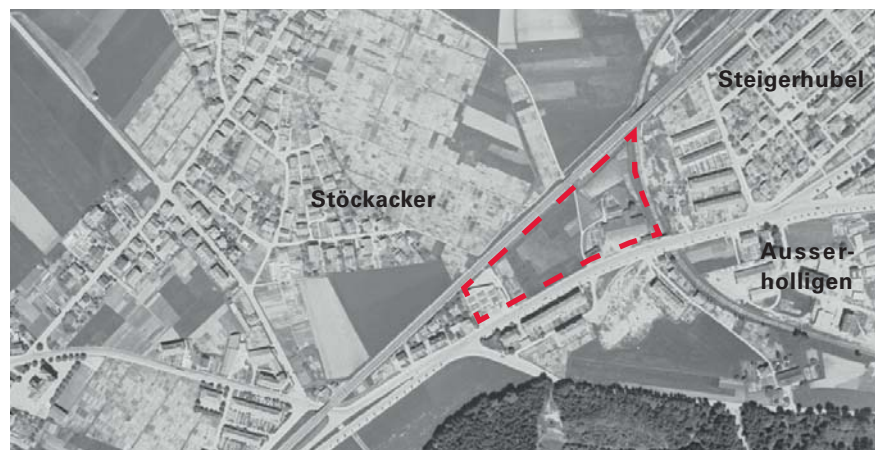


Abb. 1 Das Gangloff-Areal im historischen Luftbild von 1938
(Quelle: Eigene Darstellung; Luftbild: swisstopo)

Historische Entwicklung

Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen

Im Jahr 1997 wurde die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gangloff in Kraft gesetzt. Bereits zwei Jahre später wurde ein European-Wettbewerb über die gesamte ZPP durchgeführt. Das Siegerprojekt diente als Grundlage für die Realisierung des Zentrums Europaplatz – Haus der Religionen im Bau Feld A mit Kultur- und Verkaufsnutzungen sowie Büroflächen und Wohnungen. Mit der Eröffnung und Einweihung des Zentrums im Jahr 2014 wurde ein bedeutender Meilenstein für die einsetzende Umnutzung des Gebiets erreicht. Die Realisierung erfolgte gestützt auf Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG ohne den vorgängigen Erlass einer UeO. Das Projekt erfüllt die Vorgaben der ZPP-Bestimmungen.

Ebenfalls realisiert wurde der ÖV-Knoten «Europaplatz» (früher «Ausserholligen») mit optimierten Umsteigebeziehungen zwischen S-Bahn, Tram und Bus. Die Freiburgstrasse und die Flächen unter dem Autobahnviadukt und zwischen den Bahnstrecken von SBB und BLS bilden den Europaplatz.

Europaplatz

Im Jahr 2015 hat die Firma Gangloff die Produktion nach über 85 Jahren vollständig nach Seftigen verlagert. Seither dienen die bestehenden, alten Räumlichkeiten für Zwischennutzungen wie Werkstätten, Handwerksbetriebe, Ateliers und Ausstellungsräume.

Umnutzung

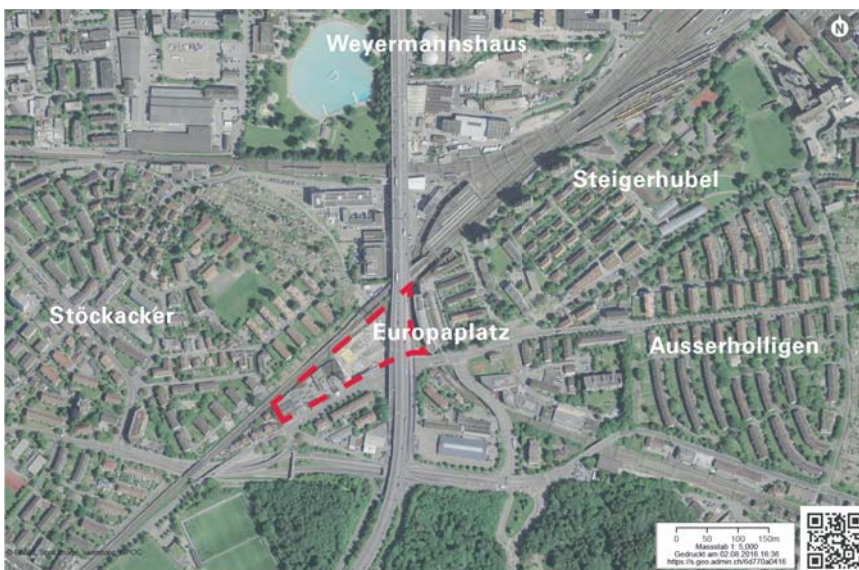


Abb. 2 Gangloff-Areal und Umgebung im Luftbild 2016 (Quelle: Eigene Darstellung; Luftbild: Swisstopo)

Das Areal liegt an der Freiburgstrasse, einer Kantonstrasse mit ca. 8 000 Fahrten DTV¹. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahnauffahrt Bern-Bümpliz. Auf der Freiburgstrasse fährt zudem das Tram (Linien 7 und 8). Die nächstgelegene Haltestelle «Europaplatz» bildet mit den gleichnamigen S-Bahnstationen (Linien von Bern nach Fribourg/Laupen, Schwarzenburg sowie Belp) einen wichtigen ÖV-Knoten im Westen von Bern. Entsprechend befindet sich das Areal in der besten ÖV-Gütekategorie A. Die Freiburgstrasse ist Teil des städtischen Veloroutennetzes und eine wichtige Ausfallachse Richtung Bümpliz und Bethlehem. Für Fussgänger sind für Versorgung und Naherholung neben dem Weg zu den naheliegenden Tram- und S-Bahn-Haltestellen auch der Weg unter der Bahnlinie hindurch nach Norden (Weiermannshaus) und Westen (Bümpliz/Bethlehem) sowie nach Süden (Könizbergwald) von Bedeutung.

Erschliessung/Verkehr

Detaillierte Ausführungen zum Verkehrssystem können dem Verkehrsgutachten (vgl. Anhang 4) entnommen werden.

Das Areal ist durch die Bahnanlage, die Freiburgstrasse und den Autobahnviadukt mit Lärm belastet. Eine zentrale Aufgabe für die Erarbeitung des Richtkonzepts bestand darin, eine angemessene städtebauliche/architektonische Lösung zu finden, um eine qualitätsvolle Wohnqualität sicherstellen zu können.

Luft- und Lärmbelastung

Detaillierte Ausführungen zur Lärmsituation können dem Lärmgutachten (vgl. Anhang 5) entnommen werden.

1 DTV: Durchschnittlicher täglicher Verkehr über ein ganzes Jahr gemittelt.

Naturschutz Das Areal ist bisher fast vollständig versiegelt, so dass sich keine wertvollen Naturobjekte entwickelt haben und zu schützen wären. Das Bahnareal in Richtung Nordosten ist als Trockenstandort von regionaler Bedeutung inventarisiert. Das Areal berührt dieses am Rande, der Schutz des Standorts ist in erster Linie im Rahmen der Ausbauten des Bahnknotens Ausserholligen zu prüfen und sicherzustellen.

Detaillierte Ausführungen zur ökologischen Situation können dem Biodiversitätskonzept (vgl. Anhang 6) entnommen werden.

Altlasten Der bisherige Betriebsstandort der Firma Gangloff ist im Altlastenkataster des Kantons verzeichnet. Entsprechende Untersuchungen liegen vor. Es besteht keine akute Gefährdung der Umwelt und somit auch keine dringliche Sanierungspflicht im aktuellen Zustand. Bei künftigen Bauvorhaben mit Abbruch und Aushub müssen jedoch entsprechende Sanierungsmassnahmen ausgeführt werden.

NIS Das Areal grenzt an die Bahnlinie der SBB, eine Quelle nicht ionisierender Strahlung (NIS). Mit über 10 m Bauabstand ist davon auszugehen, dass die Belastung im Bereich künftiger Bauten gering ist. Für das Bauprojekt werden entsprechende Abklärungen durchzuführen sein.

01.3 Umfeld

Umgebung Im Norden ist das Areal durch die Bahnlinie der SBB Bern–Freiburg begrenzt, im Süden durch die Freiburgstrasse (Kantonsstrasse). Nach Südwesten folgen kleinere Wohnbauten, die als typisches Vorstadtensemble der letzten Jahrhundertwende denkmalpflegerische Bedeutung haben. Auf der gegenüberliegenden Seite der Freiburgstrasse steht eine als Gesamtbau konzipierte Gebäudereihe, erstellt zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

01.4 Wirkungsbereich

Wirkungsbereich Überbauungsordnung Die vorliegende Überbauungsordnung (UeO) Gangloff beschränkt sich auf die Baufelder B und C der ZPP. Sie setzt die dafür relevanten Bestimmungen um. Die Baufelder A und D sind nicht Gegenstand der UeO (vgl. Kapitel 01.2).

Eigentumsverhältnisse Die UeO Gangloff umfasst folgende Grundstücke und Grundstücksteile im Stadtteil 3 im Eigentum folgender Grundeigentümerschaften:

<i>Parz. Nr.</i>	<i>Eigentümer</i>	<i>Fläche</i>	<i>Nutzung bisher</i>
1998	Immobilien Stadt Bern	2 802 m ²	vgl. Baurechte BR3484 und BR4067
BR3484 (1998)	Gangloff Immobilien AG	2 802 m ²	Gewerbe
2044	Gangloff Immobilien AG	1 408 m ²	Gewerbe
2407	Gangloff Immobilien AG	2 275 m ²	Gewerbe
3944	SBB	267 m ²	Bahnareal
Summe		6 752 m²	

Folgende Veränderungen der Grundeigentumsverhältnisse erfolgen im Zuge der Erarbeitung der UeO Gangloff:

- eine Verlängerung des Baurechts Nr. 3484 der Gangloff Immobilien AG durch die Immobilien Stadt Bern
- die Anpassung der Grundstücksgrenzen im Norden zum Bahnareal SBB
- die Anpassung der Grundstücksgrenzen an den neuen Strassenrand der Freiburgstrasse im Südwesten, so dass neben der Fahrbahn ein mindestens 2.0 m breiter Streifen im Eigentum des Kantons ist

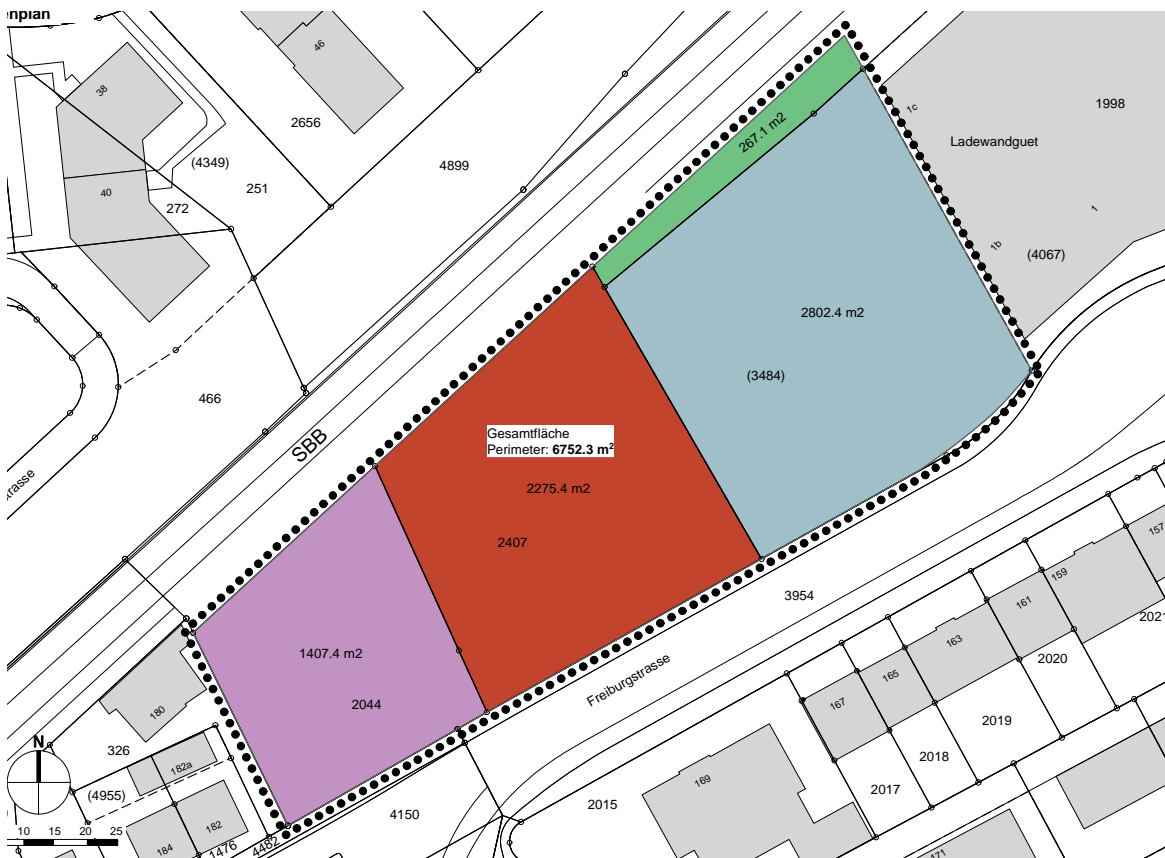


Abb. 3 Übersicht über die Eigentumsverhältnisse (Farben gemäss Tabelle; Quelle: eigene Darstellung)

02 Planungsabsichten

02.1 Übergeordnete Planung

02.1.1 Bund

Autobahn Ein Teil der ZPP liegt unter dem Autobahnviadukt, welcher grundsätzlich in der Planungshoheit des Bundes liegt. Der Wirkungsbereich der UeO mit den Baubereichen¹ B und C ist davon jedoch nicht betroffen. Von Bedeutung ist, dass die in der ZPP vorgesehene Lärmschutzwand auf dem Autobahnviadukt bisher nicht realisiert wurde (vgl. Ausführungen zum Lärmschutz).

Eisenbahn Angrenzend an den Wirkungsbereich verläuft die Bahnlinie Bern–Freiburg. Sie untersteht der Eisenbahngesetzgebung. Für den Wirkungsbereich sind zum einen die Bauabstände (Interessenlinie SBB, Bauabstand gemäss ZPP) und zum anderen die zu berücksichtigenden Immissionen (Lärm, nicht ionisierende Strahlung NIS) massgebend. Langfristig ist die Verlängerung des dritten, südlichsten Gleises² Richtung Westen zu berücksichtigen. Durch das weiter östlich folgende Projekt «Entflechtung Holligen» sind geringfügige Verschiebungen der Gleislage möglich.

Historische Verkehrswege Die Freiburgstrasse ist Teil der historischen Strassenverbindung Bern–Freiburg (BE 26.6). Der Abschnitt entlang des Wirkungsbereichs ist jedoch nicht inventarisiert, d. h. es besteht keine historisch bedeutende Substanz.

Lärm Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind für Bauzonen mit lärmempfindlichen Nutzungen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) festzulegen. Für Mischnutzung und vorbelastete Bereiche ist die ES III vorgesehen, für Wohnnutzung und geschützte Areale die ES II. Die Abgrenzung zwischen ES II und ES III wird mit der ZPP vorgegeben.

02.1.2 Kanton

ESP Der Kanton definiert im kantonalen Richtplan Entwicklungsschwerpunkte ESP. Das Gebiet Europaplatz/Ausserholligen ist als aktiv bewirtschafteter Premium ESP «1 Bern, Ausserholligen» mit vielseitigem Nutzungsprofil festgesetzt. Dies zeigt das kantonale Interesse an der Entwicklung des Standorts auf.

Gefahren Das Areal ist nicht von Naturgefahren betroffen. Eine Gefährdung von Personen durch Gefahrguttransporte auf der Bahnlinie besteht nicht³. In der Umgebung bestehen keine Betriebe mit Gefahrgut. Nur die westlichste Ecke des Wirkungsbereichs der UeO liegt im Konsultationsbereich der Autobahn (Gefahrguttransporte). Mit der Bebauung ergibt sich keine relevante Veränderung der Gefährdungssituation.

Schutzobjekte Der Wirkungsbereich grenzt an Bahnareal, welches als Trockenstandort von regionaler Bedeutung gilt. Die Entwicklung dieser Fläche ist bei der Projektierung des Entflechtungsprojekts Holligen zu berücksichtigen.

¹ Auf Grund der Anpassung an die BMBV ist von «Baubereichen» an Stelle der ursprünglich in der ZPP festgelegten «Baufelder» die Rede. Dies hat keine inhaltlichen Auswirkungen (vgl. Erläuterungen zur geringfügigen Änderung der ZPP sowie Kapitel 02.1.5)

² Dieses wird in der ZPP als «Ausziehgais» für die Definition der minimalen Bauabstände verwendet.

³ vgl. Bundesamt für Verkehr, 2015: Risiken für die Bevölkerung beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn; Aktualisierte netzweite Abschätzung der Risiken 2014 (Screening Personenrisiken 2014)

02.1.3 Region

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK II) der Region Bern-Mittelland weist den ESP Ausserholligen aus und unterstützt damit grundsätzlich die Entwicklung und Umnutzung an dieser sehr gut erschlossenen Lage. Auf Grund der guten Anbindung an die Autobahn ist das Gebiet Europaplatz als regionaler VIV-Standort (Verkehr-intensive Vorhaben nach Art. 91a ff. BauV, Vorhaben mit 2000–5000 Fahrten DTV möglich) ausgewiesen. Im Umfeld des Areals sollen mehrere Velohaupttrouten entstehen und auch die Entflechtung Holligen für die grössere Leistungsfähigkeit des Bahnknotens ist aufgeführt.

RGSK II

Darüber hinaus macht das RGSK keine für die Planung im Wirkungsbereich der UeO relevanten Aussagen.

02.1.4 Stadt Bern

Als Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (Premium ESP) «Ausserholligen» wird das Gangloff-Areal im räumlichen Stadtentwicklungskonzept (STEK) Bern 2016 als Teil des Stadtteilzentrums Europaplatz und 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 bestehenden Siedlungsgebiet. Auch von Bedeutung ist die Zielsetzung, den Velo- und den öffentlichen Verkehr zu fördern und den motorisierten Individualverkehr zu minimieren. Dazu sollen bestehende Privatparkplätze besser genutzt und nur ein Minimum neuer Parkplätze erstellt werden.

STEK 2016

Soweit in den Vorschriften der ZPP Gangloff nichts festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Bern. Von Bedeutung sind insbesondere die Definitionen der Begriffe und Messweisen.

Bauordnung

Auf kommunaler Ebene sind ausserdem folgende Planungen und Konzepte zu beachten:

Planungen und Konzepte

- Quartierplanung Stadtteil III vom Dezember 2012
In Ausserholligen soll sich der Bereich Europaplatz zu einem Stadtteilzentrum in Verbindung mit dem Zenturm Europaplatz – Haus der Religionen entwickeln.
- «Biodiversitätskonzept der Stadt Bern», «Biodiversität in der Stadt Bern, Handbuch und Ratgeber»
Als generelle Massnahme sollen mindestens 15 % der Flächen ökologisch wertvoll sein. Im Übrigen sieht das Konzept für das Gangloff-Areal keine spezifischen Massnahmen vor, die angrenzende Bahnanlage hat Bedeutung als Vernetzungselement.
- Spielplatzplanung der Stadt Bern von 2014

Schutzobjekte

Im Wirkungsbereich der UeO befinden sich keine denkmalpflegerisch wertvollen Objekte. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Freiburgstrasse sowie die westlich angrenzenden Bauten sind hingegen von denkmalpflegerischem Interesse.

Zone mit Planungspflicht ZPP
Gangloff

02.1.5 Zonenplan Gangloff

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gangloff gemäss «Zonenplan Gangloff» vom 15. September 1997 umfasst das Areal der Gangloff Cabins AG (Baubereiche B und C), das Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen (Baubereich A) und den Europaplatz unter dem Autobahnviadukt (Baubereich D). Für dieses Gesamtareal ist eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gangloff mit entsprechenden Bestimmungen definiert.

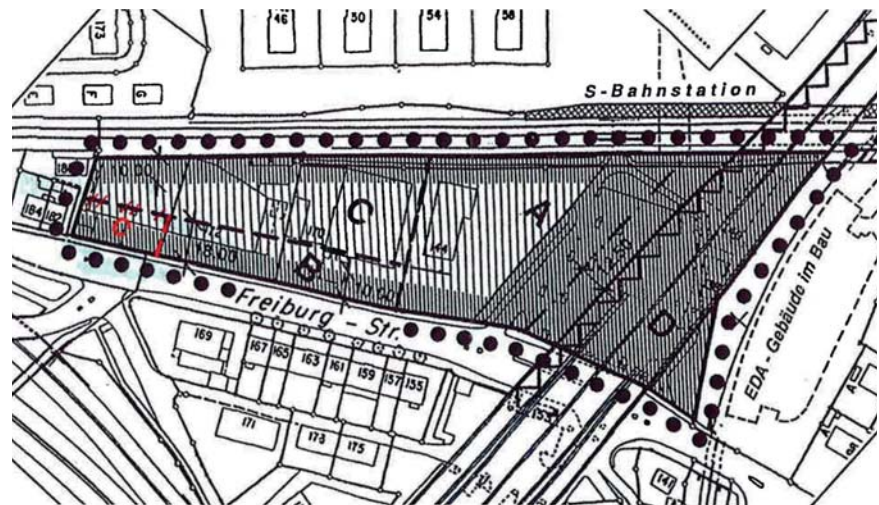


Abb. 4 Zonenplan Gangloff (Fassung vom 7. Juli 2005 mit geänderter Baubereichsbegrenzung in rot)

Die ZPP bezweckt,

- die Abstimmung mit den übrigen Gebieten des ESP Ausserholigen Bern und dem bestehenden Quartier sicherzustellen;
- das Areal im Sinne eines Ziel- und Umsteigeortes zur S-Bahn-Station Ausserholigen (Europaplatz) mit differenzierten Aussenräumen überbauen zu lassen;
- eine besonders dichte und etappierbare Überbauung, auch mit Hochhäusern, und einen Platzbereich mit Infrastruktureinrichtungen im Bereich der S-Bahn-Stationen Ausserholigen zu schaffen.

Das Areal ist in die genannten vier Baubereiche unterteilt, wovon die Baubereiche B und C den Wirkungsbereich der vorliegenden UeO Gangloff definieren. Die Abgrenzung zwischen den Baubereichen B und C wurde im Rahmen einer geringfügigen Änderung der ZPP im Jahr 2005 angepasst (vgl. obenstehende Abbildung).

Die bestehenden Kerninhalte der ZPP-Bestimmungen sind:

- **Nutzungsart**
Spezielle Dienstleistungs- und Gewerbezone DG (Verkaufsnutzung zulässig, max. 65 % Wohnnutzung, min. 1000 m² Freizeit- und Quartiernutzungen)
- **Nutzungsmass**
25 000–35 000 m² BGF/GFo, min. 1/3 in Baubereichen B und C, Gebäudehöhe 16 (B) resp. 22 m (C) bei nicht definierter Geschosshöhe
- **Abstände**
3 m zur südwestlichen Nachbarschaft, 5 m zum Ausziehgleis der Bahn, 5 m zur Freiburgstrasse (Hinterkante Trottoir); die internen Gebäudeabstände (d.h. auch zum Baubereich A) werden in der UeO definiert.
- **Gestaltungsgrundsätze**
Funktionsdurchmischung, Nutzung mit Aussenwirkung in EG und 1. OG, Immissionsgeschützt, begrünter Hof mit Verbindung zum Europaplatz, Strassenraum mit Bäumen, begrünte Flachdächer

- **Erschliessungsgrundsätze**
Maximal zwei Anschlüsse an die Freiburgstrasse, Veloabstellplätze, Taxi-standplatz und Vorfahrt
- **Lärmschutz**
Es werden Vorgaben für die Anordnung der Räume gemacht.
- **Energie**
Es besteht eine Anschlusspflicht an Gas oder Fernwärme.
- **Abstellplätze**
Es gelten die Vorgaben der BauV.

Die ZPP ist zwanzig Jahre alt. Damit sie gemäss dem Richtkonzept zeitgemäss umgesetzt werden kann und den Rahmen für die Überbauungsordnung bildet, beabsichtigt der Gemeinderat folgende Änderungen der ZPP-Vorschriften im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV vorzunehmen:

Geringfügige Änderung der ZPP

- Anpassung der ZPP an die neuen Begriffe und Messweisen der BMBV⁴.
Ohne diese Anpassung besteht die Gefahr, dass nach Inkrafttreten der entsprechend angepassten Bauordnung für die ZPP keine Baubewilligungen mehr erteilt werden könnten. Die wesentlichen Änderungen sind:
 - An Stelle der «Baufelder» A–D wird entsprechend dem Begriff der BMBV von «Baubereichen» gesprochen.
 - Das Nutzungsmass und die Nutzungsaufteilung werden an Stelle der bisherigen Bruttogeschossfläche BGF über die oberirdische Geschossfläche G_{Fo} geregelt. Trotz der leicht unterschiedlichen Bezugsmasse erfolgt eine Umrechnung mit dem Faktor 1.0
 - Als Höhenmass wird die Fassadenhöhe an Stelle der bisherigen Gebäudehöhe verwendet. Um die bisherige Praxis der Messweise sicherzustellen wird für die Baubereiche A/D resp. B/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 (ohne zusätzliche Anpassungen gemäss weiteren Punkten).
- Aufteilung des Baubereichs C in zwei Teilbaubereiche C1 und C2 sowie eine stärkere Differenzierung der Gebäudehöhe in den Baubereichen B und C1/C2, um die Akzentuierung gemäss Richtkonzept zu sichern. Der Mindestabstand zur Nachbarschaft wird präzisiert.
- Anpassen der Vorgaben zur Dachbegrünung, so dass in einem beschränkten Bereich auch begehbare Dachterrassen möglich sind.
- Anpassung der Lärmschutzvorschriften an den Stand der rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen mit Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte im Rahmen des Baugesuchs.
- Anpassung der Energievorschriften an den Stand der rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen mit der Möglichkeit erneuerbare Energieträger zu nutzen.
- Anpassung der Vorschriften zu den Abstellplätzen an den Stand der rechtlichen Rahmenbedingungen (Vorschriften gemäss BauV).

Detaillierte Angaben zu den geringfügigen Änderungen der ZPP können dem Erläuterungsblatt entnommen werden.

4 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011.

02.2 Ziele der Planung

Mit dem Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) Gangloff und den vorgesehenen geringfügigen Anpassungen der ZPP Gangloff soll die beabsichtigte Arealentwicklung ermöglicht, der öffentliche Raum aufgewertet und die Erschliessung geregelt werden. Die UeO präzisiert und konkretisiert die Vorgaben der ZPP im Hinblick auf die erarbeiteten städtebaulichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen.

02.3 Planungsverfahren und -prozess

Damit die noch nicht umgenutzten Baubereiche B und C der ZPP Gangloff bebaut werden können, ist nach Art. 93 Abs. 1 BauG der Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) erforderlich. Innerhalb einer ZPP ist nach Art. 66 Abs. 3 BauG der Gemeinderat für den Beschluss zuständig.

Der UeO liegt ein Richtkonzept zu Grunde, welches im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet wurde. An den insgesamt drei Workshops nahmen die Bauherrenvertreter, Architekten und Fachplaner, ein externes Begleitgremium sowie das Stadtplanungsamt der Stadt Bern teil. Das Richtkonzept wurde während der Entwicklungsphase dreimal 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).

Der Entwurf der Überbauungsordnung wurde vom Stadtplanungsamt mit externen Fachleuten entwickelt und intensiv mit den betroffenen Amtstellen diskutiert.

Vom Sommer 2017 bis Frühjahr 2018 wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 3. April 2018 kommt das AGR zum Schluss, dass der Planung nach Bereinigung letzter Vorbehalte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Für die öffentliche Auflage wurde eine Bereinigung der Unterlagen vorgenommen, mit welchen den Vorbehalten umfassend Rechnung getragen wird. Insbesondere erfolgt der Nachweis für die grössere Spielfläche im Perimeter der UeO.

Für das weitere Verfahren sind folgende Termine vorgesehen:

Öffentliche Auflage	Juli/August 2018
Einspracheverhandlungen	September 2018
GRB über Planungsvorlage	Oktober 2018
Genehmigung durch das AGR	Dezember 2018

03 Konkretisierung der Planung

Die Rahmenbedingungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gangloff dienen als Grundlage für die Erarbeitung eines Richtkonzepts. Es wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft und nach architektonischen, städtebaulichen und technischen Kriterien beurteilt. Das favorisierte Konzept umfasst ein dreiteiliges Gebäude mit einem Akzent im Westen und zwei Flügeln entlang der Bahnanlage und der Freiburgstrasse. Diese umgeben einen im ersten Obergeschoss gelegenen und begrünten Innenhof. Die ausführliche Dokumentation des Richtkonzepts findet sich in Anhang 3. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte und Erkenntnisse zusammengefasst.

03.1 Städtebau und Architektur



Abb. 5 Ansicht Freiburgstrasse (Südfassade) am Knoten West

Das Richtkonzept sieht ein Bauvolumen vor, das nach Westen einen Akzent mit dem Turm (8 Geschosse) setzt. Entlang der Bahn erstreckt sich ein hoher nördlicher Flügel (7 Geschosse). Als dritter Teil nimmt der südliche Flügel entlang der Freiburgstrasse (4 Geschosse) die Höhe der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strasseseite auf. Die drei volumetrisch differenzierten Teile sind baulich miteinander verbunden, jedoch soll die Gliederung gestalterisch und/oder mit leichten Versprünge in der Fassadenflucht ablesbar sein.

Städtebau und Architektur

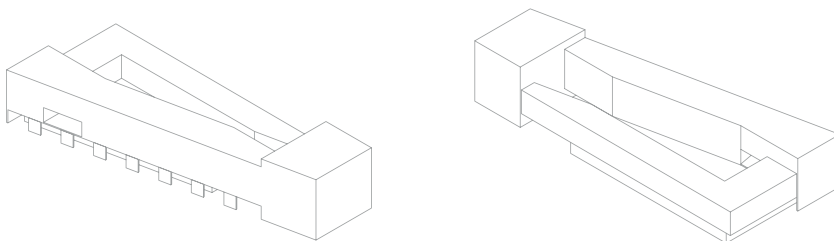


Abb. 6 Bauvolumen (Vogelperspektive aus Südost resp. Nordwest)

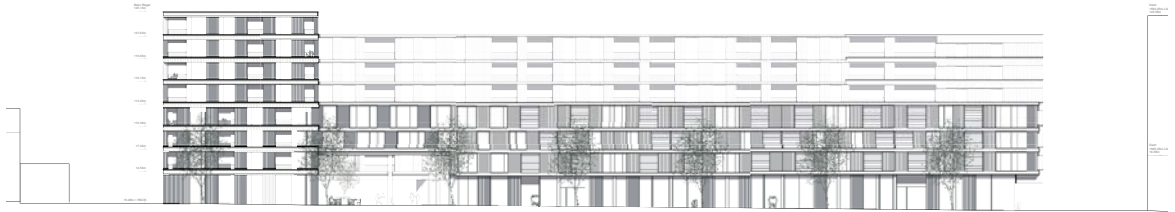


Abb. 7 Fassade Freiburgstrasse (Südfassade)

16

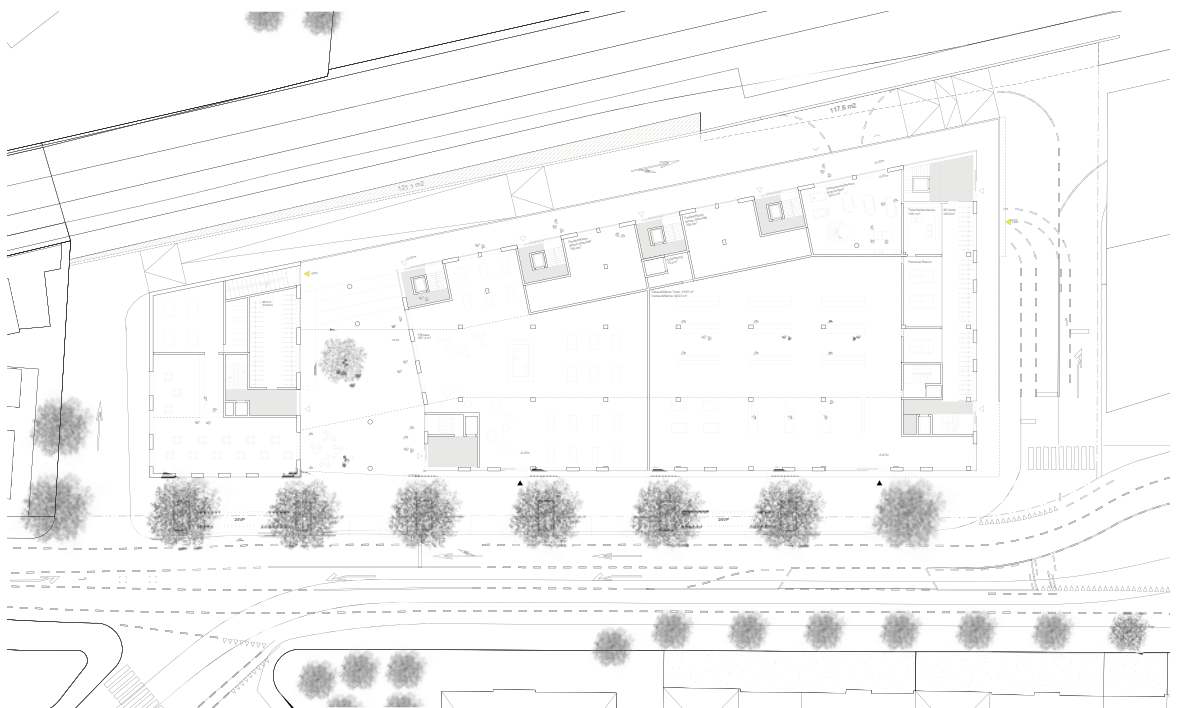


Abb. 8 Situation, Erschliessung und konzeptioneller Grundriss Erdgeschoss (Strassenniveau)



Abb. 9 Ansicht vom Europaplatz her (Knoten Ost mit Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen, Freiburgstrasse)

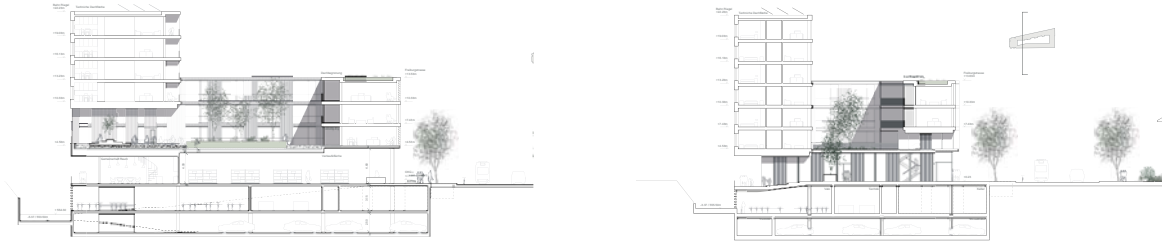


Abb. 10 Querschnitte (Nord-Süd) durch Laden resp. Hof im Erdgeschoss

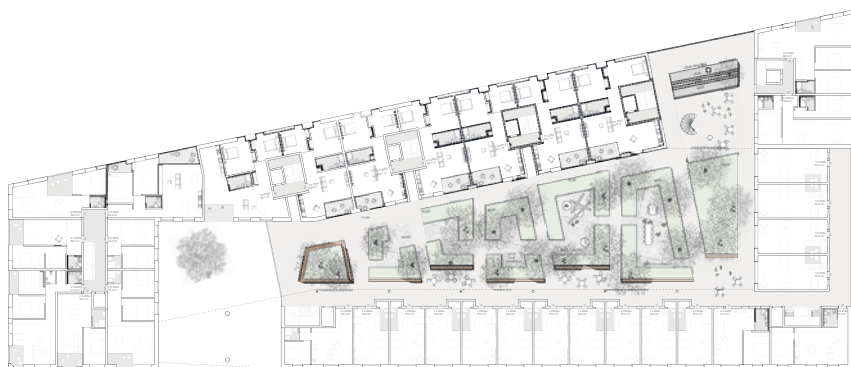


Abb. 11 Konzeptioneller Grundriss 1. Obergeschoss mit gemeinschaftlichem Innenhof

Das überhohe Erdgeschoss ist flexibel unterteilbar. Es sind sowohl ein Grossverteiler wie auch kleinteilige Nutzungen für Dienstleistungen und Gewerbe möglich und miteinander kombinierbar. Auch die bahnseitige Erdgeschossfassade soll mit Publikumsangeboten belebt werden. In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Diese können mit unterschiedlichen Grundrissen und Grössen flexibel kombiniert werden. In einzelnen Lagen sind auch Büro- oder zusätzliche Dienstleistungsnutzungen möglich. Mit der weiteren Projektierung kann somit auf künftige Marktbedürfnisse reagiert werden.

Nutzung



Abb. 12 Ansicht Bahnseite von SBB-Station «Europaplatz» her

Das Richtkonzept umfasst ca. 13 577 m² BGF/GFo Wohnnutzung sowie ca. 2 681 m² BGF/GFo für Dienstleistungen, insgesamt ca. 16 258 m² BGF/GFo. Diese Werte schöpfen das gemäss ZPP zulässige Maximum weitgehend aus. Für das Richtkonzept wird folgender Wohnungsmix mit insgesamt 159 Wohnungen ausgewiesen:

Wohnungstyp	Anzahl	Anteil	Grösse
1.5-Zimmer-Wohnungen	26	16 %	30–40 m ²
2.5-Zimmer-Wohnungen	47	30 %	40–60 m ²
3.5-Zimmer-Wohnungen	86	54 %	60–95 m ²

03.2 Freiraum

Aussenraum und Adresse

Die zweigeschossige Öffnung im Gebäudevolumen zwischen Turm und Strassenflügel markiert den öffentlich zugänglichen Hof auf Strassenniveau, welcher die Hauptadresse des Areals bildet. Hier beginnt der Erschliessungsweg für Fussgänger und Velo entlang der bahnseitigen Fassade, der die Erschliessungskerne des Bahnflügels und die Nutzungen im Erdgeschoss verbindet. Er führt rund um das Gebäude bis zum östlichen Anschluss an die Freiburgstrasse (Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen). Entlang der Fassade an der Freiburgstrasse führt das breite Trottoir als Verbindung zwischen Europaplatz und Turm/Hof.

Über dem Erdgeschoss wird ein begrünter, für die Bewohner nutzbarer Innenhof ausgebildet. Die Dachflächen dienen als ökologische Ausgleichsflächen (extensive Begrünung, insbesondere auf dem niedrigen, von vielen Wohnungen einsehbaren Strassenflügel) sowie der Sonnenenergienutzung. Auf dem westlichen Gebäude soll eine Nutzung als Dachterrasse möglich sein.

Der Strassenraum soll mit der Vervollständigung der auf der gegenüberliegenden Strassenseite angelegten Allee sowie einem breiten Fussgängerbereich entlang der neuen Gebäudefassade aufgewertet und urban gestaltet werden.

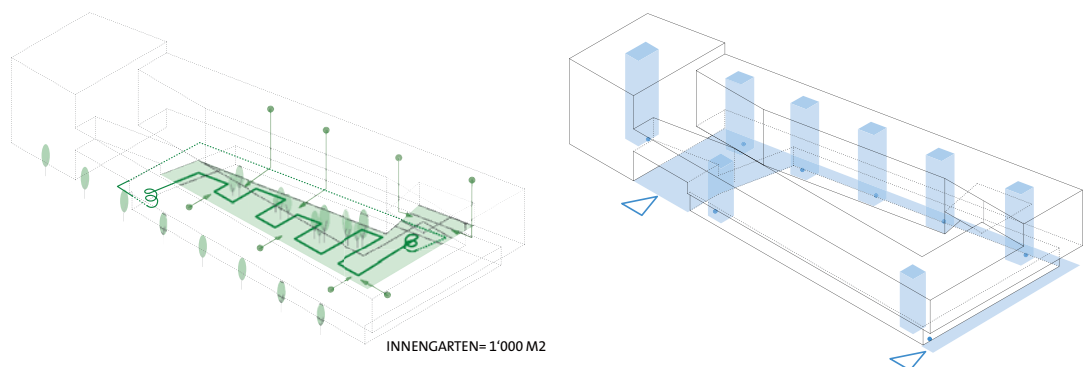


Abb. 13 Adressbildung und Erschliessung resp. gemeinschaftlicher Innenhof mit Zugängen

03.3 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und für die Anlieferung erfolgt gemäss Verkehrskonzept vom Knoten West entlang der Westfassade des Turms und von dort bahnseitig in die Untergeschosse (Einstellhalle und Anlieferungsrampe). Die Ausfahrt führt gemeinsam mit der Ausfahrt des Zentrums Europaplatz – Haus der Religionen zum östlichen Knoten an der Freiburgstrasse. Entlang der Freiburgstrasse werden sechs Parkplätze erstellt¹.

Die Zugänge für Velofahrer und Fussgänger erfolgen mit der umlaufenden Erschliessung im Erdgeschoss. Ein direkter Übergang zu den Perrons oder ins Quartier nördlich der Gleise ist voraussichtlich nicht realisierbar. Für Velos werden entlang der Freiburgstrasse oberirdische Abstellplätze zur Verfügung gestellt¹. Ausserdem sind auf Strassenniveau Veloabstellplätze in der nordöstlichen Gebäudeecke vorgesehen. Über zwei Rampen an beiden Knoten sind die Velo-einstellhallen im Untergeschoss zu erreichen. Von dort sind alle Vertikalerschliessungen zu den Wohngeschossen direkt erreichbar.

Erschliessung und
Parkierung

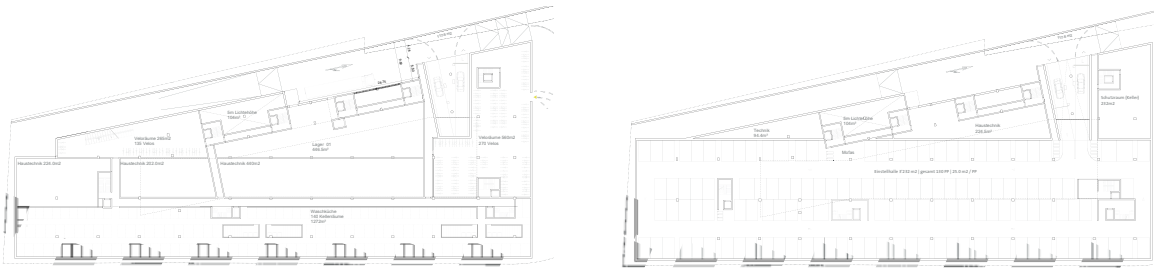


Abb. 14 Konzept für die Organisation der Untergeschosse (1. und 2. UG)

Für die Zu- und Wegfahrten auf die Kantonsstrasse sind geringfügige bauliche Anpassungen im Strassenraum nötig (Neue Lage Strassenrand, Parkierung entlang Strasse, Verschiebung Fussgängerinsel am Knoten West, Verbesserung der Querungshilfen für Velos über die Freiburgstrasse). Da es sich um Änderungen an der Basiserschliessung handelt, wird parallel zum Erlass der UeO ein Strassenplanverfahren durchgeführt. Dieses wird in einem separaten Dossier dokumentiert und in einem parallelen Verfahren durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion erlassen. Details zur Anpassung der Freiburgstrasse und zur langfristig möglichen Umgestaltung können dem Verkehrsgutachten im Anhang 4 entnommen werden.

¹ ausserhalb Perimeter UeO Gangloff, Gegenstand des Strassenplanverfahrens

03.4 Energie und Umwelt

Ökologischer Ausgleich

Im Wirkungsbereich sollen 15 % der Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsflächen wertvoll gestaltet werden. Die Form und die Lage des Grundstücks lassen es nicht zu, dass eine entsprechende Fläche zusammenhängend angeordnet werden kann. Es werden verschiedene gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern anrechenbare Elemente kombiniert, so dass die erforderliche Fläche von 975 m² erreicht wird:

	<i>anrechenbare Fläche</i>
Krautsäume entlang Stützmauer SBB (100 % anrechenbar)	155 m ²
Extensive Begrünung Flachdächer (ohne Dachterrassen und Bereiche für Photovoltaik, 50 % anrechenbar)	116 m ²
Extensive Begrünung Flachdach Gebäudeflügel entlang Bahn (50 % anrechenbar)	342 m ²
Extensive Begrünung Flachdach «Luzerner Dach» Gebäudeflügel entlang Freiburgstrasse (100 % anrechenbar)	605 m ²
Summe	1 103 m²

Energie

Für die Energieversorgung ist eine Kombination aus Solarenergienutzung auf dem nördlichen Gebäudeflügel entlang der Bahn und Erdregister vorgesehen. Nach heutigem Stand ist noch unklar, ob ein Anschluss an das Fernwärmenetz der ewb möglich sein wird. Das Thema ist im Rahmen der weiteren Projektierung zu vertiefen.

Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich besteht die Erschliessung für die verschiedenen Medien wie Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc. Die Dimensionierung muss teilweise an die künftig umfangreichere Nutzung angepasst werden. Insbesondere muss eine auf dem Areal bestehende Trafostation aufgehoben und je nach Bedarf der künftigen Nutzung (Ankermieter Erdgeschoss) ersetzt werden.

03.5 Kennwerte

Für die Planung sind die folgenden Kennwerte zum Nutzungsmass von Bedeutung:

	<i>Flächen gemäss ZPP</i>
Gesamtarealfläche der Zone mit Planungspflicht Gangloff (ca.)	18 400 m ²
Arealfläche im Wirkungsbereich der UeO	6 752 m ²
In der ZPP zulässige BGF/GFo (100 %)	35 000 m ²
davon zulässige BGF/GFo Wohnnutzung (65%)	22 750 m ²
Im Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen bewilligte BGF/ geschätzte GFo*	18 862 m ²
davon bewilligte BGF/geschätzte GFo* Wohnnutzung	8 777 m ²
*: zur GFo liegen keine bewilligten Werte vor.	
zulässige BGF/GFo im Wirkungsbereich UeO	16 138 m ²
davon zulässige BGF/GFo Wohnnutzung	13 973 m ²
vorgesehene BGF/GFo gemäss Machbarkeitstudie**	16 138 m ²
davon BGF/GFo Wohnnutzung	
davon BGF/GFo Dienstleistungen/Gewerbe/Verkauf	13 454 m ²
** <i>Machbarkeitsstudie, Stand 31. Oktober 2017</i>	2 684 m ²

In der ZPP wird eine Nutzungsaufteilung zwischen den Baufeldern nur insofern vorgegeben, als dass in den Baufeldern B und C ein Mindestanteil der Nutzung angeordnet werden muss. Es erfolgt keine Nutzungszuteilung, so dass auch keine Nutzungsübertragung nötig ist.

Weitere Kennwerte sind:

	<i>Anzahl</i>
Anzahl Wohnungen gemäss Richtkonzept	160
Abstellplätze gemäss UeO	max. 120
davon öffentliche an Freiburgstrasse	max. 6
Veloabstellplätze gemäss UeO	min. 500
erwartete Anzahl neue Bewohner	ca. 200-220
erwartete Anzahl neue Arbeitsplätze	ca. 30-50
erwartete Raumnutzerdichte (RN/ha)	350

04 Festlegungen der Planung

04.1 Grundordnung

Der rechtskräftige Zonenplan Gangloff legt als Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung mit der Zone für Planungspflicht (ZPP) Gangloff die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung des Gangloff-Areals fest. Ergänzend gelten die weiteren Bestimmungen der Grundordnung, insbesondere die Bauordnung. Die Überbauungsordnung kann nur insoweit inhaltliche Festlegungen vornehmen, wie dies die ZPP-Bestimmungen vorsehen. Weitergehende Abweichungen von zwingenden Bestimmungen der Grundordnung sind nicht möglich. Ebenso sind die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen und die darin vorgesehenen Spielräume zu beachten.

Nach 20 Jahren sind einzelne Bestimmungen der ZPP Gangloff geringfügig anzupassen. Diese Änderungen werden im separaten Erläuterungsblatt zur geringfügigen Änderung des Zonenplans Gangloff beschrieben (vgl. auch Zusammenfassung in Kapitel 02.1.5).

04.2 Planungsinhalte der Überbauungsordnung

Die Vorgaben der ZPP Gangloff werden mit folgenden Festlegungen in der Überbauungsordnung präzisiert und ergänzt:

Wirkungsbereich	Die Überbauungsordnung bezieht sich auf die Baufelder B, C1 und C2 der ZPP sowie auf die für Erschliessung benötigten Flächen in der ZPP. Ein Teil des Wirkungsbereichs betrifft Bahnareal. Hier gehen die Bestimmungen der Eisenbahngesetzgebung vor.
Verhältnis zur Grundordnung	Soweit nicht die UeO eine Festlegung vornimmt, gelten die Bestimmungen der ZPP und der Bauordnung. Insbesondere gelten die Vorschriften der ZPP zu Art und Mass der Nutzung in Art. 3 Abs. 2 und 3.
Nutzung	Die ZPP regelt namentlich die möglichen Nutzungsarten (spezielle Dienstleistungs- und Gewerbezone mit max. 65 % Wohnnutzung) sowie das zulässige Nutzungsmass (25 000–35 000 m ² BGF/GFo). Von diesem zulässigen Mass wurde ein Teil bereits mit dem Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen (Baufeld A) realisiert. Die verbleibende Nutzung steht für die Baufelder B und C zur Verfügung (vgl. Kennzahlen in Kapitel 03.5). Eine weitergehende Regelung der Nutzungsverteilung zwischen den Baufeldern auf Ebene der UeO ist nicht zweckmässig, da nur ein Teil der ZPP abgedeckt wird. Ebenfalls wird die Regelung der Nutzungsart im Erdgeschoss, welche die ZPP detailliert vornimmt als genügend erachtet. Die von der ZPP eingeforderten 1 000 m ² BGF/GFo für Freizeit und Quartiernutzungen sind durch das Angebot im Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen bereits abgedeckt.
Abstellplätze	Am gut erschlossenen, zentral gelegenen Standort soll eine Überbauung mit einem Minimum an Parkplätzen erstellt werden. Dazu werden für die Wohnnutzung und für die übrigen Nutzungen nur die Minimalwerte der Bandbreite nach BauV zugelassen. Wird das Minimum für Wohnnutzung unterschritten (Mobilitätskonzept), kann pro drei reduzierter Abstellplätze für die Wohnnutzung ein zusätzlicher Abstellplatz für die übrigen Nutzungen (innerhalb der Bandbreite) realisiert werden. Insgesamt wird die Gesamtzahl der Parkplätze im UeO-Perimeter auf 120 begrenzt. Das Verkehrsgutachten berechnet den Bedarf gemäss den gesetzlichen Bandbreiten für den Projektstand des Richtkonzepts vom August 2016. Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung wurde die Begrenzung auf maximal 120 Abstellplätze festgelegt. Dies bedeutet, dass je nach Nutzungsmix im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept nötig ist. Das Verkehrsgutachten zeigt auf, dass die entsprechenden Vorgaben erfüllt werden können. Die

Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die entsprechenden Nachweise und die Verfügung allfälliger Vorkehren erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

Entlang der Freiburgstrasse sollen sechs oberirdische Parkplätze erstellt werden. Diese sollen als öffentliche Kurzzeitparkplätze insbesondere der Kundschaft der Erdgeschossnutzungen dienen und sind entsprechend zu bewirtschaften. Da sich diese Flächen wie auch die Flächen für Veloabstellplätze auf der Parzelle der Kanonsstrasse (Nr. 3954) befinden, werden diese Parkplätze im parallel zum Erlass der UeO durchgeführten Strassenplanverfahren festgelegt. Es handelt sich um öffentliche Abstellplätze.

Die Einfahrt erfolgt über den Knoten West, die Ausfahrt gemeinsam mit dem Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen über den Knoten Ost. Die Funktion, Organisation und Gestaltung dieser Knoten sowie die interne Organisation von Parkierung und Anlieferung werden im Verkehrsgutachten dargestellt (vgl. Anhang 4).

Erschliessung

Das bisherige Trottoir wird für öffentliche Auto- und Veloabstellplätze genutzt (vgl. Strassenplan). Die Führung der Fussgänger erfolgt zurückversetzt auf einem öffentlichen Fussweg entlang des Gebäudes. Zwischen Baulinie und Baumscheiben/Abstellplätzen wird dafür ein mindestens 2.8 m breiter Bereich ausgewiesen und gesichert. Der Fussgängerstreifen am Knoten Ost ist etwas von der Strassenlinie zurückversetzt, so dass eine gerade Wegführung über die Strasse in Richtung Europaplatz erfolgt.

Die Hauseingänge werden zu einem grossen Teil über den Hof im Erdgeschoss und die bahnsseitig umlaufende Erschliessung sichergestellt. Für diese privaten Fuss- und Velowege mit Erschliessungsfunktion legt die UeO eine Mindestbreite fest, damit die Qualität und Sicherheit dieser Erschliessungen gewährleistet ist. Die Lage dieser internen Erschliessung wird hingegen erst in der weiteren Projektierung festgelegt.

Die Freiburgstrasse wird im Sachplan Veloverkehr als Hauptverbindung geführt. Entsprechend wird die Breite der Velospuren vergrössert, soweit dies mit den gebauten Gegebenheiten (insbes. Lage der Tramgleise) vereinbar ist. Die Abzweigebeziehung über die Freiburgstrasse stadtauswärts wird mit einem indirekten Linksabbieger optimiert.

Langsamverkehr

Die gemäss ZPP nötigen Verbesserungen für den Langsamverkehr (Art. 3 Abs. 7 ZPP) sind im Übrigen bereits mit den Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen und der Platzgestaltung des Europaplatzes abgedeckt:

- Es besteht eine attraktive Umsteigesituation zwischen den verschiedenen Halteorten von S-Bahn, Tram und Bus.
- Fuss- und Velowege vom Ladenwandweg und der Bahnstrasse (östlich der Gürbetalbahn) sind mit der Freiburgstrasse verbunden.
- Vom Platz aus sind übersichtliche und sichere Fussgänger- und Veloverbindungen (als Unterführung) ins Gebiet Weyermannshaus-Ost geschaffen.
- An geeigneten Standorten sind Veloabstellplätze, mindestens ein Taxistand und eine Vorfahrt sowie die notwendigen Flächen für den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Das bestehende Angebot wird auf dem Gangloff Areal um zusätzliche öffentliche Auto- und Veloabstellplätze ergänzt.

Der bebaubare Bereich gemäss Art. 3 Abs. 5 der ZPP wird mit Baulinien in der UeO präzisiert. Diese berücksichtigen die für die städtebaulichen Qualität, für die sichere Erschliessung und für eine gute Siedlungsqualität massgebenden Erkenntnisse aus dem Richtkonzept. Insbesondere gegenüber der westlichen Nachbarschaft, aber auch auf den anderen Seiten, wird der Abstand vergrössert. Arealintern dürfen Gebäude über die Baufeldbegrenzungen hinweg errichtet werden.

Baulinien

Baugestaltung	<p>Für die unterirdischen Bauten resp. Geschossteile wird entlang der Freiburgstrasse eine zusätzliche Spezialbaulinie festgelegt, welche gegenüber dem (künftigen) Fahrbahnrand der Freiburgstrasse einen Abstand von mindestens 5.0 m einhält. Da die Fahrbahn eine Kurve beschreibt, wird die Linie in mehrere Segmente unterteilt. Mit diesem Abstand zur Fahrbahn ist auch Wurzelvolumen der vorgesehenen Alleebäume berücksichtigt. Auf eine Ausweitung für die Einstellhalle im zweiten Untergeschoss wird verzichtet. Auf den anderen Seiten gelten für unterirdische Bauten die ordentlichen Grenzabstände gemäss Bauordnung.</p>
Dachgestaltung	<p>Die Überbauungsordnung macht Vorgaben zur Gestaltung der Bauten, um die Eckwerte des erarbeiteten Richtkonzepts zu sichern. Festgehalten wird die Aufteilung in drei Baukörper und deren Abstufung. Diese Gliederung ist auch in der Fassadenflucht entlang der Freiburgstrasse mit einem städtebaulich erkennbaren Versatz und einer grosszügigen Öffnung zum Hof zu zeigen.</p> <p>Um ein attraktives urbanes Umfeld zu schaffen, sollen im Erdgeschoss möglichst publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt werden. Dies kann beispielsweise Verkaufsnutzung sein, denkbar sind jedoch auch Dienstleistungen und dergleichen. Mit der Vorgabe einer minimalen lichten Höhe dieses Geschosses wird die Grundlage für eine flexible Nutzbarkeit geschaffen. Eine entsprechende Nachfrage kann jedoch nicht erzwungen werden.</p> <p>Die Dächer dienen der Energiegewinnung und dem ökologischen Ausgleich sowie als Aufenthaltsbereich und Spielplatz. Zugleich sind sie jedoch auch für viele Wohnungen Teil der Aussicht. Entsprechend sorgfältig sind sie zu gestalten und sind die technischen Aufbauten auf ein Minimum zu konzentrieren. Auf dem höchsten Gebäudeteil im Baufeld C2 sowie auf dem niedrigsten im Baufeld B ist die Einrichtung einer Dachterrasse mit gedecktem Aufgang und Beschattung möglich. Der Umfang entspricht den Vorgaben für ein Attikageschoss, wobei allseits um das Mass der Höhe des Aufbaus vom Dachrand zurückzuspringen ist. Im Übrigen sind oberhalb der festgesetzten Fassadenhöhe keine Attikageschosse zulässig.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Mit dem gemeinschaftlichen Hof im ersten Obergeschoss wird die Vorgabe der ZPP erfüllt, dass ein «immissionsgeschützter Aussenraum» zu erstellen sei (Art. 6 Abs. 1). Mit dem Anschluss an den Hof im Erdgeschoss/Knoten Ost sowie dem «Fenster» zur Bahn wird dieser Aussenraum auch mit der Umgebung des Europaplatzes verbunden. Er ist raumwirksam zu begrünen und sowohl an die umliegenden Wohnungen anzubinden als auch zur Wahrung der Privatsphäre von diesen abzugrenzen. Technische Installationen sind auf das zur Sicherheit notwendige Minimum zu begrenzen. Ziel ist es, sowohl eine angenehme Wohnqualität in den Wohnungen wie auch eine attraktive Aufenthaltsqualität im Hof als gemeinschaftlichem Freiraum zu schaffen. Auf eine räumliche Festlegung des Hofes im Überbauungsplan wird verzichtet, da sich die Anordnung, Fläche und Proportion im Zuge der weiteren Projektierung noch verändern kann.</p> <p>Entlang der Freiburgstrasse sind im vorgegebenen Pflanzbereich Alleebäume zu pflanzen. Der Bereich muss mindestens 2.0 m breit sein (min. 2.2 m inklusive Trottoirrandabschluss). Auf Grund der geringen Abstände zu Fassade und Strassenraum können nur säulenförmige Baumarten gepflanzt werden. Es ist ein Abstand von 6.0–8.0 m einzuhalten. Optional ist eine Verlängerung der Allee nach Westen möglich. Die Abgrenzung der Bereiche berücksichtigt die für die Arealzu- resp. -wegfahrten nötigen Sichtbermen, die dauernd freizuhalten sind. Die Detailgestaltung dieser Flächen zwischen Fassade und Strasse ist stark von der Nutzung der Erdgeschosse, der Unterteilung der Grundrisse und der Ansprüche an die Nutzung des Vorbereiches abhängig. Eine optimale Lösung ist im Zuge der Bauprojektierung zu erarbeiten.</p>
	<p>Entlang des Bahnareals kann eine Stützmauer erstellt werden, da für eine Böschung insbesondere im Bereich der Anlieferung nicht genügend Raum zur Verfügung steht. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan dargestellt.</p>

Es sind die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss ZPP einzuhalten. Das Lärmgutachten der Gartenmann Engineering AG vom 24. August 2016 (Anhang 5) weist auf Basis des Richtkonzepts nach, dass die Einhaltung der Grenzwerte weitgehend möglich ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden auf Grund der raumplanerischen, städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an das Projekt passende Lösungen für geringe Überschreitungen bei einzelnen Räumen zur Bahn und zur Autobahn hin zu prüfen sein.

Lärmschutz

Für die Energienutzung und -erzeugung im Areal sind im wesentlichen die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung sowie die ZPP-Vorschriften massgebend. In der Überbauungsordnung werden keine zusätzlichen Festlegungen gemacht.

Energie

Es sind genügende Flächen für die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen vorzusehen, diese müssen für die Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbar sein. Vorgesehen ist die Integration in die Anlieferungszone (bahnseitig, Untergeschoss).

Ver- und Entsorgung

Gemäss den Zielsetzungen des behördenverbindlichen Biodiversitätskonzepts der Stadt Bern müssen mindestens 15 % der Arealflächen ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Die Überbauungsordnung verzichtet auf eine räumliche Festlegung der Flächen. Gemäss Biodiversitätskonzept im Anhang 6 wird dies mit den Dachflächen und dem Grünstreifen am Fuss der Mauer entlang der Bahnlinie erreicht. Der ökologisch wertvolle Bahndamm liegt ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO resp. auf Bahnareal.

Ökologischer Ausgleich

Es handelt sich um eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern und Familienwohnungen im Sinne des BauG. Entsprechend sind die Vorgaben zu Aufenthaltsbereichen, Kinderspielflächen und grösseren Spielflächen nach Art. 15 BauG sowie Art. 42 ff. BauV zu erfüllen. Der genaue Umfang der zu erstellenden Flächen hängt vom Wohnungsmix ab, weshalb die definitive Berechnung und Bewilligung erst im Rahmen der Baubewilligung erfolgt. Im Sinne einer Machbarkeitsprüfung wurde der voraussichtliche Bedarf abgeschätzt. Es sind ca. 100 m² Aufenthaltsbereiche (mit Berücksichtigung 50% der Flächen in Loggien resp. Balkonen), 600 m² Kinderspielflächen sowie eine grössere Spielfläche von 600 m² nötig. Diese Flächen wurden bei der Erarbeitung des Richtkonzepts berücksichtigt und sind ausgewiesen (vgl. Anhang 3). Die grössere Spielfläche kann auf Grund der städtebaulichen Anforderungen an das Vorhaben nur im Innenhof im ersten Obergeschoss erstellt werden. Um für die Gestaltung dieses Hofes mehr Spielraum zu erhalten, empfahl das Beurteilungsgremium eine Auslagerung der grösseren Spielfläche zu prüfen.

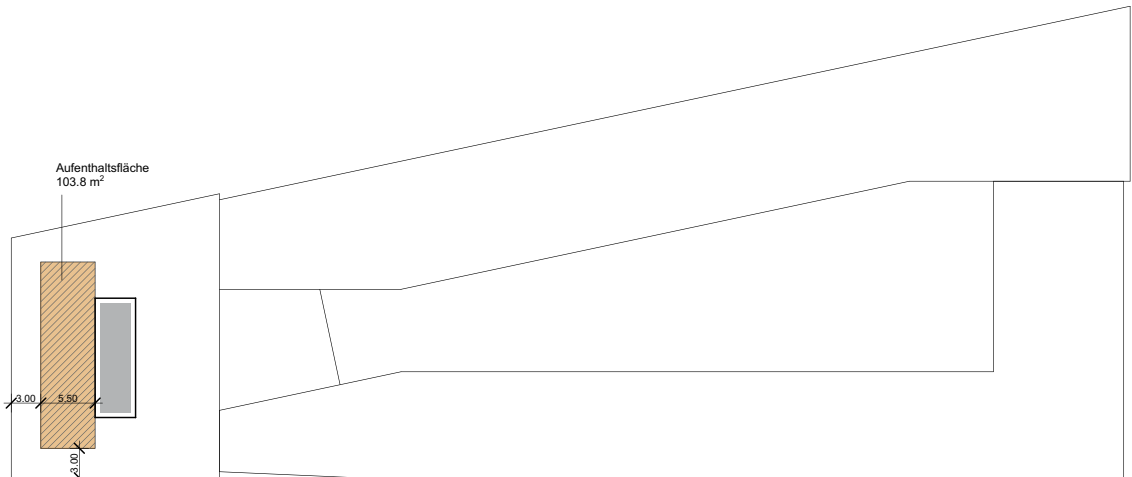
Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche

Auf Grund der seit 1. April 2017 gültigen Bestimmungen des BauG und der BauV und auf Basis des entsprechenden Merkblatts des AGR wurde im Zuge der kantonalen Vorprüfung untersucht, ob eine Auslagerung oder eine Reduktion der Fläche im vorliegenden Fall möglich wäre. Es wurde festgestellt, dass zwar geeignete Areale in der Nähe bestehen, welche den Anforderungen entsprechen und auch gut erreichbar wären¹. Da es sich jedoch um Teile von Schulanlagen handelt, kann mit den geltenden Benutzungsordnungen eine dauerhafte rechtliche Sicherung der Flächen als grössere Spielflächen nicht gesichert werden. Da eine Anpassung der Benutzungsordnungen bis zur Genehmigung der UeO Gangloff nicht absehbar ist, kann im Rahmen der UeO nicht davon ausgegangen werden, dass eine Auslagerung möglich ist.

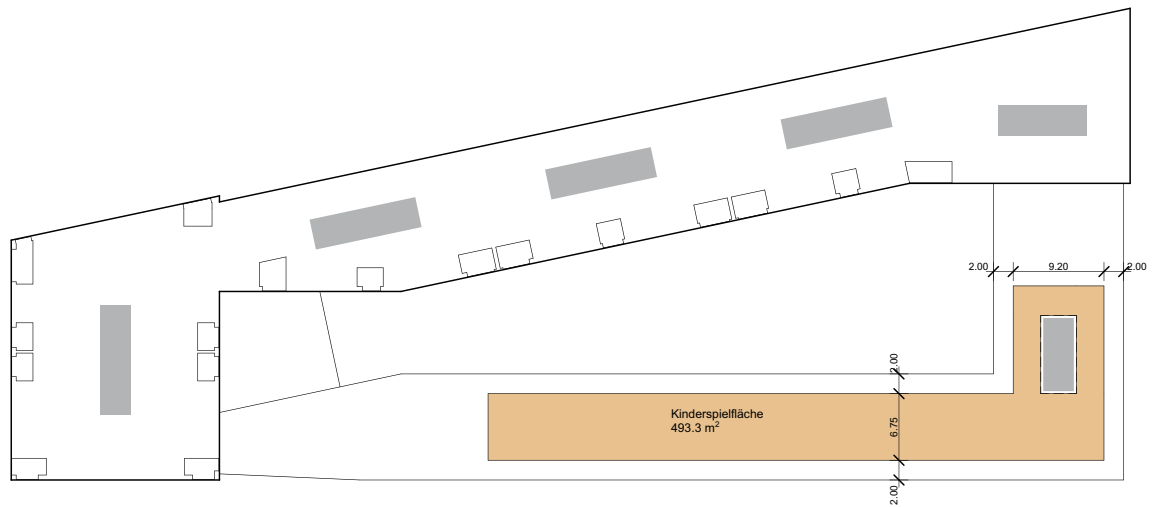
Für den Erlass der UeO erfolgt deshalb der Nachweis der grösseren Spielfläche wie vorgesehen im Hof. Sollten sich die Voraussetzungen für eine dauerhafte Sicherung geeigneter Flächen ändern, kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Auslagerung auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

¹ vgl. Art. 15 Abs. 5 BauG in Verbindung mit Art. 46a BauV

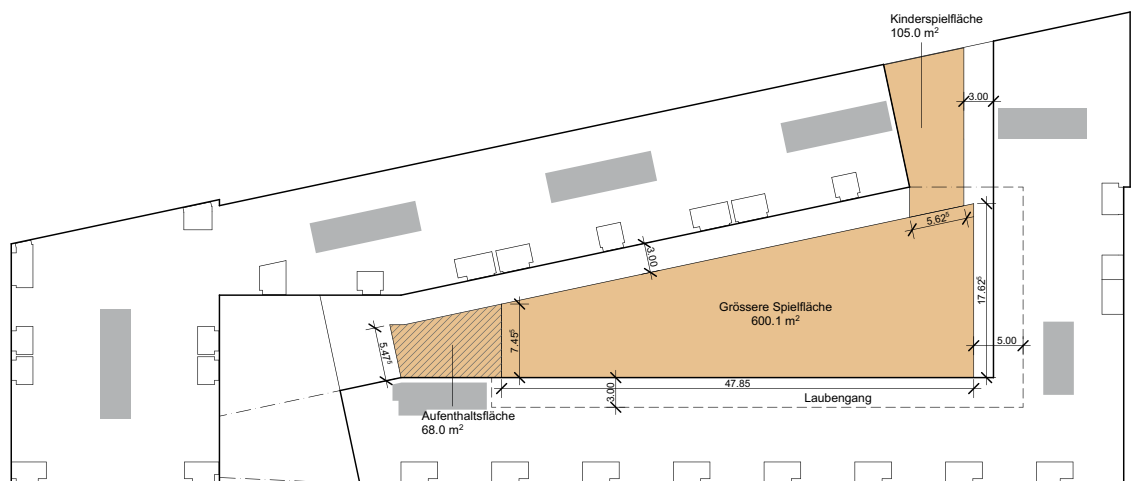
Auf der Basis des Richtkonzepts können die benötigten Flächen folgendermassen in den Höfen und auf den Dachflächen sichergestellt werden:



8. Dachgeschoss



4. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Abb. 15 Konzeptnachweis für die Anordnung der Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und der grösseren Spielfläche auf dem westlichen Gebäude im Baubereich C2 (oben), auf dem südlichen Gebäudeflügel im Baubereich B (Mitte) sowie als Innenhof im ersten Obergeschoss (unten)

Um die Realisierbarkeit der grösseren Spielfläche im Hof sicherzustellen, wird in der UeO ein zugewiesener Bereich mit Bestimmung definiert. Sie ist zu erstellen, wenn die gesetzlichen Schwellenwerte an Familienwohnungen erreicht werden. Wenn eine den Kriterien entsprechende Fläche ausserhalb dauerhaft gesichert werden könnte, wäre jedoch auch eine Auslagerung möglich. Dies hätte insbesondere den Vorteil, dass die Gestaltung des Innenhofs optimal auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet werden könnte.

Insgesamt besteht eine gute Versorgung mit grösseren Spielflächen. In der Umgebung stehen verschiedene öffentliche Spielflächen zur Verfügung, insbesondere das Schulrasenfeld Stöckacker und der Sportplatz Bodenweid. Sie befinden sich in kurzer Distanz (ca. 400 m) zum Areal und sind öffentlich benutzbar. In etwas grösserer Entfernung, jedoch immer noch gut erreichbar sind die Schulrasenfelder Stöckacker und Höhe sowie das Schwimmbad/Spielwiese Weyermannshaus.

05 Umsetzung der Planung

05.1 Wirtschaftlichkeit

Die Bebauung umfasst gemäss Richtkonzept ca. 160 Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Auf Grund des Standorts sind mehrheitlich kleine und mittlere Wohnungsgrössen vorgesehen. Die Verkaufs- resp. Gewerbefläche im Erdgeschoss kann entsprechend der Nachfrage als zusammenhängende Fläche angeboten oder in kleinere Einheiten unterteilt werden. In einem gewissen Rahmen sind Büros, Gewerbe oder Dienstleistungsflächen auch in Obergeschossen denkbar. Ausserdem sollen maximal 120 Parkplätze realisiert werden.

Die Grundeigentümer/Projektentwickler sind überzeugt, dass für dieses Angebot am Standort Europaplatz eine gute Nachfrage besteht und somit eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Projekts gegeben ist.

05.2 Vertragswerke

Planungsmehrwertvertrag	Die Regelung der Mehrwertabschöpfung erfolgt auf Basis der bestehenden Infrastrukturverträge von 1996.
Infrastrukturvertrag	Für die Realisierung des Projekts wurde ein ergänzender Infrastrukturvertrag zwischen der Stadt Bern, dem Kanton Bern und den betroffenen Grundeigentümern erarbeitet. Dieser regelt insbesondere die Gestaltung, die Nutzung und den Unterhalt des Bereiches zwischen Gebäudefassade und Strassenrand der Freiburgstrasse.

05.3 Weiteres

Strassenplan Freiburgstrasse	Der Anschluss an die Freiburgstrasse erfordert Anpassungen des Strassenrandes sowie die Verschiebung der Fussgängerschutzinsel am Knoten West. Für die Parkfelder und die Veloabstellplätze entlang der Freiburgstrasse wird ebenfalls die Parzelle der Kantonsstrasse beansprucht. Da es sich um eine Basiserschliessung resp. Kantonsstrasse handelt, ist die Anpassung des Strassenraums parallel zum Erlass der UeO sicherzustellen. Dies erfolgt durch den Erlass eines Strassenplans durch den Kanton.
Erschliessung	Die Erschliessung mit Wasser, Abwasser, Energie etc. besteht grundsätzlich und muss mit der Realisierung an die neue Nutzung angepasst werden. Soweit zusätzliche Massnahmen nötig sind, werden diese in einem allfälligen Infrastrukturvertrag geregelt.

Anhang

Anhang 1 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Bericht über die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt nach Art. 47 RPV

vgl. separates Dokument

Anhang 2 Überbauungsordnung

nächste Seite

Anhang 3 Richtkonzept

Dokumentation Richtkonzept der GWJ-Architekten, Bern vom 25. August 2016:

- Richtkonzept Plakate
- Richtkonzept Dossier
- Schlussbericht Workshopverfahren Richtkonzept

vgl. separate Dokumente

Anhang 4 Fachgutachten Verkehr

Verkehrsgutachten der ingenta ag, Bern vom 26. Oktober 2016

vgl. separates Dokument

Anhang 5 Fachgutachten Lärm

Beurteilung der Belastung durch Eisenbahn- und Strassenlärm der Gartenmann Engineering ag, Bern, vom 24. August 2016/Rev. 8. Mai 2018

vgl. separates Dokument

Anhang 6 Fachgutachten Biodiversitätskonzept

Biodiversitätskonzept der GWJ ARCHITEKTUR in Zusammenarbeit mit Bosshard Landschaftsarchitekt, Bern vom 17. Mai 2018

vgl. separates Dokument

Herausgeberin
Stadt Bern, Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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

Bearbeitung
Jeanette Beck, Stadtplanungsamt
Caspar Lundsgaard-Hansen,
Stadtplanungsamt
Balthasar Marx, ecoptima ag

Bezugsquelle
Dieser Bericht kann bei obenstehender
Adresse bezogen werden.



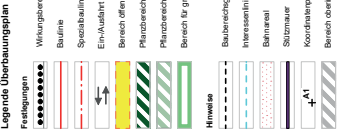
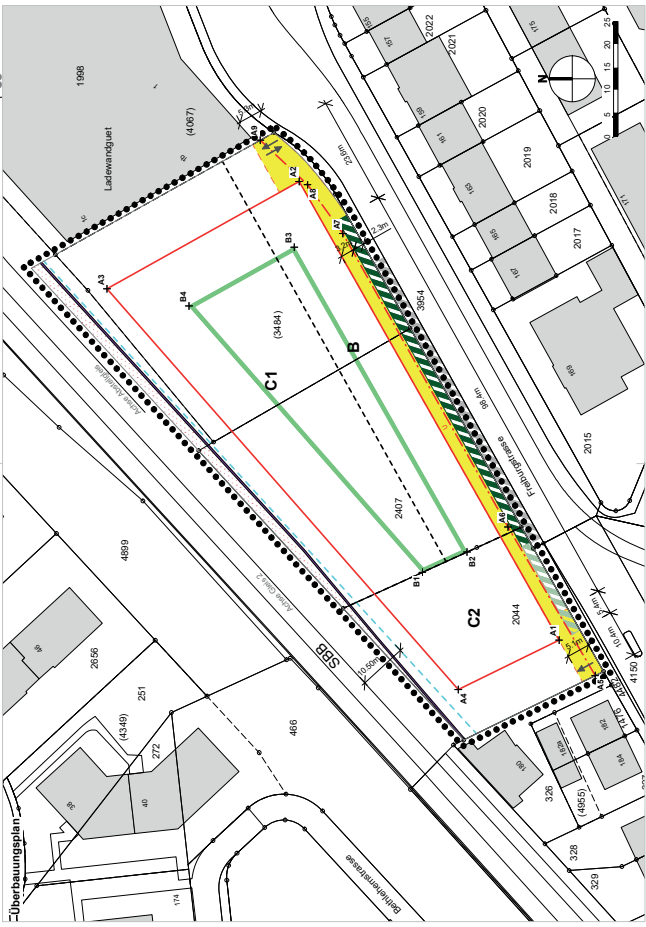
Überbauungsordnung Gangloff



- Das Überbauungsgebiet beherbergt:
- Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

Plan-Nr.: 12854
 Datum: 22.06.2018
 Massstab: 1:500
 Stadtplaner Mark Werren

Mark Werren
 Dipl. Architekt
 Berner Hochschule für Technik und Architektur (BHT)
 Aufg. 10, Bernerstrasse 12, 3000 Bern, Schweiz
 Telefon: +41 79 321 71 30
 Fax: +41 79 321 71 33
 E-Mail: mark.werren@bht.ch



Koordinaten mittels Liebsgraben-LWS

	E	N
A.1	2597.279.25	1199.009.84
A.2	2597.279.25	1199.009.84
A.3	2597.652.01	1199.148.25
A.4	2597.208.45	1199.071.85
A.5	2597.271.25	1199.041.87
A.6	2597.652.01	1199.148.25
A.7	2597.668.04	1199.007.28
A.8	2597.479.04	1199.104.77
A.9	2597.498.42	1199.115.03
B.1	2597.498.42	1199.115.03
B.2	2597.508.52	1199.029.29
B.3	2597.492.23	1199.107.65
B.4	2597.492.23	1199.131.65

Überbauungsvorschriften

- Art. 1** Wirkungsbereich
 Die Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.
- Art. 2** Verhältnis zur Grundordnung
 Soweit das vorliegende Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern, die Verordnungen des Kantons Bern und die Bundesgesetzgebung.
- Art. 3** Anzahl der Abwärtspunkte
 Pro Wohnung sind maximal 02 Abwärtspunkte für Motorfahrzeuge und für die zulässigen Nutzungen maximal die jeweilige Anzahl Abwärtspunkte für den öffentlichen Verkehr zu veranschlagen. Bei den Abwärtspunkten ist die Gesamtparkplatzfläche für den öffentlichen Verkehr von maximal 40.0 m² anzusetzen. In der Summe dürfen im Wirkungsbereich nicht mehr als 05 Abwärtspunkte für Motorfahrzeuge und für den öffentlichen Verkehr für die Wohnnutzung vorgesehen werden. Die Anzahl der Abwärtspunkte für Motorfahrzeuge ist an ausserhalb der Stadt Bern wohnhafte Privater ist zu berücksichtigen.
- Art. 4** Anzahl der Einparkplätze
 Die Ein- und Ausfahrten für die Anlieferung und für alle unterirdischen Parkplätze sind in dem Überbauungsplan festgelegt. Der Einparkplatz ist der im Überbauungsplan dargestellte Bereich öffentlicher Fusswege in einer Breite von mindestens 2.80 m zu errichten und mit dem bestehenden Vorgesetz ausserhalb des Wirkungsbereiches von mindestens 1.20 m abzutrennen. Der Bereich der Abwärtspunkte ist durch einen mindestens 1.50 m breiten Vordringbereich mit einer Mindesthöhe von 1.20 m abzutrennen. Die Abwärtspunkte sind mit einem Parkpfeil zu markieren. Der Vordringbereich ist mit einem Mindestabstand von 0.50 m zum Vordringbereich abzutrennen.
- Art. 5** Balkone, Bauweise
 Die Balkone sind ausserhalb des Wirkungsbereiches zulässig. Grössen für die Balkone sind in der Tabelle unten festgelegt. Die Balkone sind mit einem Mindestabstand von 0.50 m zum Vordringbereich abzutrennen. Die Balkone sind mit einem Mindestabstand von 0.50 m zum Vordringbereich abzutrennen.
- Art. 6** Gestaltung des Baues
 Die Gestaltung des Baues ist durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Gebäude sind in der Höhe auf den vorgeschriebenen Höhen zu errichten. Die Gebäude sind mit einem Mindestabstand von 0.50 m zum Vordringbereich abzutrennen. Die Gebäude sind mit einem Mindestabstand von 0.50 m zum Vordringbereich abzutrennen.
- Art. 7** Öffentliche Durchgänge
 Die Öffentlichen Durchgänge sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Durchgänge sind mit einem Mindestabstand von 0.50 m zum Vordringbereich abzutrennen. Die Durchgänge sind mit einem Mindestabstand von 0.50 m zum Vordringbereich abzutrennen.
- Art. 8** Überbauungsvorschriften
 Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen.

1:500/21.3

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
 Postfach 3001 Bern
 T: 031 321 71 30
 F: 031 321 71 33
 E: info@stadt.bern.ch
 www.bern.ch/stadtplanung

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG TRITT AM TAG DER PUBLIKATION
 IHRE RECHTSKRÄFTIGEN GENEHMIGUNGS IN KRÄFT

Genehmigungswerte

- Von/Objektbezieht:**
- Offener Anlage vom: **Planumittelmark/Regio Bernmark**
 - Anzahl Einparkplätze: **---**
 - Einparkplatzabdeckung: **---**
 - Unterirdische Einparkplätze: **---**
 - Nachbauverfahren: **---**

BE SCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDE-RAT AM:

Namens der Stadt Bern:
Der Stadtpräsident
 Ado von Coldenried

Der Stellvertreter
 D. Jung Wolfenried

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

Art. 7

Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen.

Art. 8

Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen.

Art. 9

Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen.

Art. 10

Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen.

Art. 11

Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen. Die Überbauungsvorschriften sind durch die Bauvorschriften der Stadt Bern zu bestimmen.