



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Zonenplan (ZPP)

Gangloff

Geringfügige Änderung

Erläuterungsblatt

September 2019

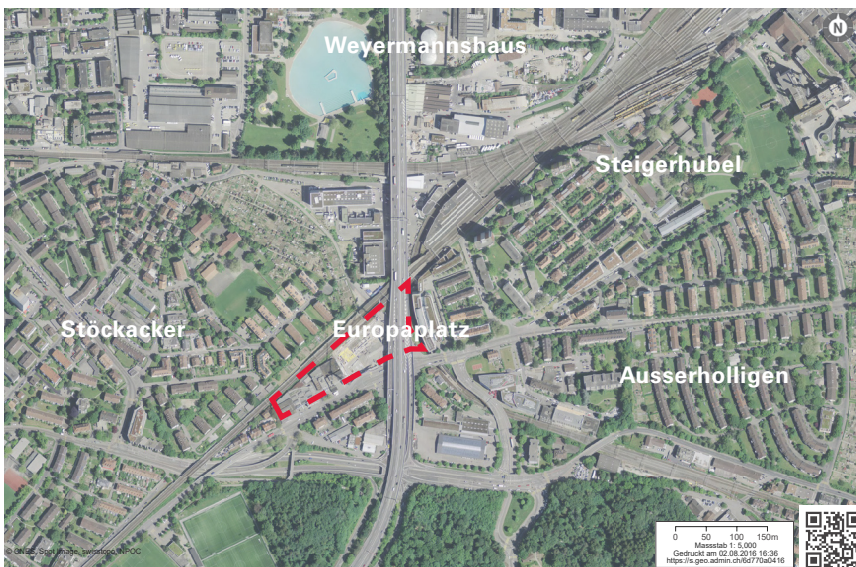
Inhaltsverzeichnis

01 Ausgangslage	1
1.1 Wirkungsbereich	1
1.2 Bisherige Planung und Entwicklung	1
1.3 Anpassung an die BMBV	2
02 Absichten der Stadt Bern	2
2.1 Berichtigung der Planung	2
2.2 Verfahren	2
03 Inhalt der Vorlage	2
3.1 Neuer Umrechnungsfaktor	2
3.2 Anpassung Nutzungsmass	3
3.3 Abschliessende Hinweise	3

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). Der Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht (ZPP) gehört zum kantonalen Premium Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen und zum Chantier Ausserholligen des Stadtentwicklungskonzepts Bern (STEK 2016). Der Standort weist ein hohes Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial auf. Die Zielsetzung besteht in der Siedlungsentwicklung nach innen, d.h. insbesondere einer höheren Bau- und Nutzungsdichte.



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

1.2 Bisherige Planung und Entwicklung

Die ZPP Gangloff wurde im Jahr 1997 in Kraft gesetzt. Zwei Jahre nach der Inkraftsetzung 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 von der Grundeigentümerin der Parzellen Bern GBBI-Nr. 3/3725 und 3/1998 gestützt auf Art. 93 Abs. 1 Bst. b des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) ohne Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) realisiert werden konnte. Mit dessen Eröffnung und der Einweihung des Europaplatzes in Baubereich D im Jahr 2014 wurde ein Meilenstein für die Umnutzung des Gebiets erreicht.

Zur Erreichung einer Baubewilligung für die noch nicht umgenutzten Baubereiche B und C hat sich die Stadt Bern in Absprache mit den Grundeigentümerinnen der Parzellen Bern GBBI-Nr. 3/1998, 3/2407 und 3/2044 für den Erlass einer UeO in Gemeinderatskompetenz nach Art. 93 BauG entschieden. Dieser UeO liegt ein Richtkonzept zu Grunde, das im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet wurde. Es sieht vor, in der zweiten Entwicklungsetappe eine funktional durchmischte Überbauung für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe zu realisieren.

Um das Projekt realisieren zu können, musste die ZPP Gangloff als baurechtliche Grundordnung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) geändert werden. Dabei hat der Kanton der Stadt Bern im Rahmen der Vorprüfung der Planungsvorlage u.a. mitgeteilt, dass die ZPP an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) angepasst werden müsse.

1.3 Anpassung an die BMBV

In diesem Zusammenhang wurden verschiedene bisher in der ZPP verwendete Begriffe und Messweisen ersetzt. So musste z.B. für die Berechnung des maximal zulässigen Nutzungsmasses die bisherige Messweise «Bruttogeschossfläche» (BGF) durch die neue Messweise «oberirdische Geschossfläche» (GFo) ersetzt werden. Darüber hinaus wurde zwischen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern, der Stadt Bern und den Projektverfassern vereinbart, dass für die notwendige Umrechnung von BGF in GFo ein Umrechnungsfaktor von 1.0 angewendet wird. Dieser Entscheid basierte auf der Annahme, dass ein Umrechnungsfaktor von 1.0 genügen würde, um das ausgearbeitete Projekt in den Baubereichen B und C auch unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Baubestandes in Baubereich A (Zentrum Europaplatz - Haus der Religionen) realisieren zu können. In Art. 3 Abs. 3 der ZPP Gangloff wurde deshalb das maximale Nutzungsmass von 35 000 m² unverändert stehen gelassen und nur die Bezugsgrösse BGF durch GFo ersetzt. Sowohl die neue UeO Gangloff als auch die geringfügig geänderte ZPP Gangloff wurden vom AGR in der Folge am 5. April 2019 genehmigt.

02 Absichten der Stadt Bern

2.1 Berichtigung der Planung

Nachdem die Grundeigentümerin das Baugesuch für die Realisierung des Projekts in den Baubereichen B und C beim Bauinspektorat der Stadt Bern eingereicht hatte, stellte sich heraus, dass die GFo im bereits überbauten Baubereich A der ZPP (Zentrum Europaplatz - Haus der Religionen) um knapp 840 m² höher ausfällt als die BGF. Der angenommene Umrechnungsfaktor von 1.0 entspricht somit in diesem Fall bezüglich des Baubestandes nicht der Realität; er ist zu niedrig. Obwohl das ursprünglich in der ZPP festgelegte maximale Nutzungsmass vom bereits gebauten Gebäude (18 862 m² BGF) und vom neu projektierten Gebäude (13 840 m² BGF) insgesamt eingehalten würde (Summe: <35 000 m² BGF), fehlen für die Realisierung des vorgesehenen Projekts in den Baubereichen B und C nach neuer Messweise knapp 840 m² GFo. Das maximal erlaubte Nutzungsmass in der ZPP Gangloff muss deshalb durch Anwendung eines korrekten Umrechnungsfaktors angepasst werden.

2.2 Verfahren

Um die Umstellung von BGF auf GFo berichtigen zu können, bedarf die ZPP Gangloff als baurechtliche Grundordnung einer erneuten Änderung. Nur so kann das im Workshopverfahren konsolidierte Projekt umgesetzt werden. Geplant ist, die Änderung der ZPP im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV durchzuführen. Der Beschluss einer geringfügigen Änderung fällt in die Kompetenz des Gemeinderats. Ein Mitwirkungsverfahren und eine Vorprüfung durch das AGR ist nicht nötig. Die Änderung wird aber gestützt auf Art. 122 Abs. 7 BauV während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Einsprachen gegen die Änderung eingereicht werden.

03 Inhalt der Vorlage

3.1 Neuer Umrechnungsfaktor

Für die Umrechnung von BGF in GFo muss im Fall der ZPP Gangloff ein Umrechnungsfaktor angewendet werden, der grösser als 1.0 ist. Weil bei der GFo (anders als bei der früher massgeblichen BGF) jeder Windfang, jeder Liftaufbau auf dem Dach usw. angerechnet werden muss, ist es denkbar, dass in Zukunft kleine Projektänderungen nötig werden. Deshalb wird die maximal mögliche GFo nicht nur um die aktuell fehlenden zirka 840 m² GFo erhöht, sondern ein Umrech-

nungsfaktor von 1.05 angewendet. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den kantonalen Erläuterungen und Empfehlungen zur Umsetzung der BMBV in kommunale Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen (BSIG-Information Nr. 7/721.3/1.1), welche einen Umrechnungsfaktor von 1.0 bis 1.1 vorschlagen.

3.2 Anpassung Nutzungsmass

Die Anwendung dieses Faktors hat zur Folge, dass die minimal zulässige GFo in Art. 3 Abs. 3 der ZPP von 25 000 m² auf 26 250 m² und die maximale zulässige GFo von 35 000 m² auf 36 750 m² erhöht werden. Diese Anpassung bewirkt keine Abweichung von den ursprünglich in der ZPP Gangloff festgelegten Planungsabsichten. Das ursprünglich definierte maximale Nutzungsmass von 35 000 m² BGF wird nicht überschritten (vgl. Kapitel 2.1).

3.3 Abschliessende Hinweise

Mit Ausnahme der oben aufgeführten Anpassung bleibt der Inhalt der ZPP Gangloff unverändert. Es gilt zu beachten, dass sich die Erläuterungen im Bericht zur UeO Gangloff vom Juni 2018 auf die alte Festlegung gemäss einem Umrechnungsfaktor von 1.0 beziehen.