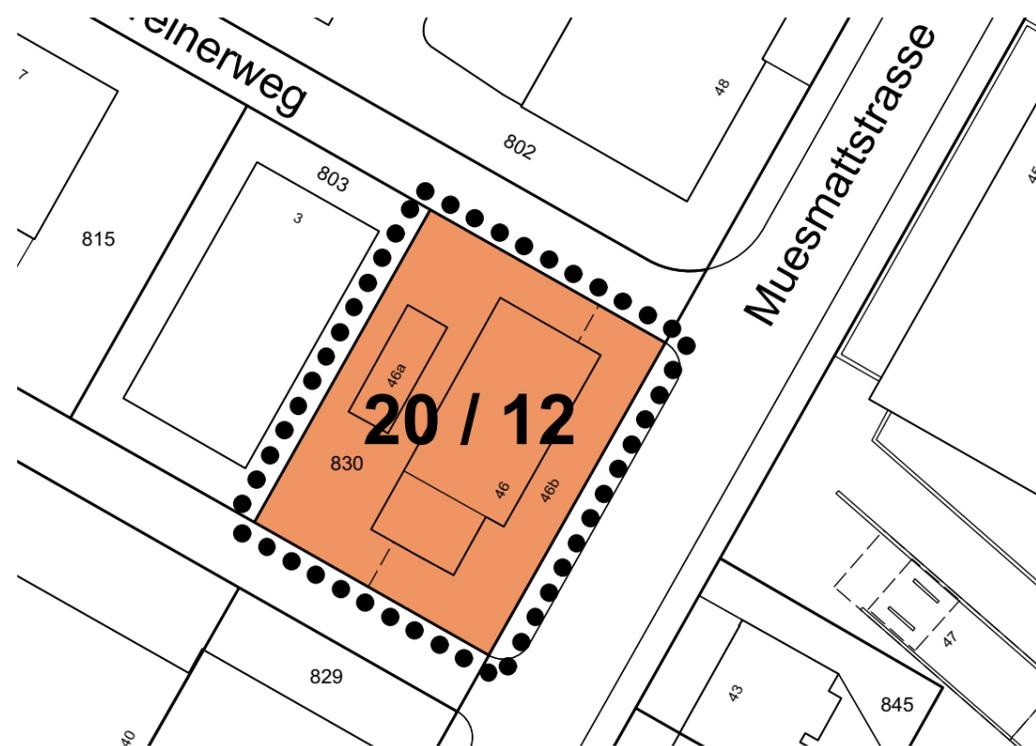


03 Gegenstand der Planung

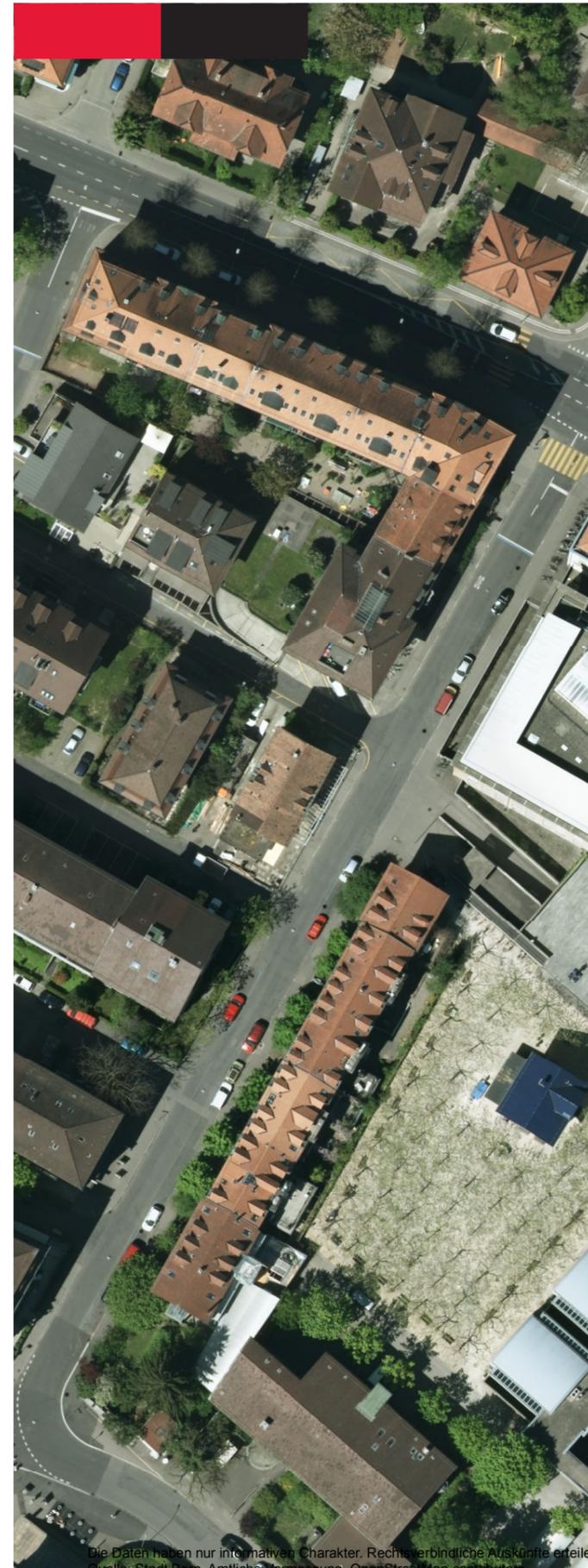
Das vorliegende Verfahren betrifft das Grundstück Bern Gbbl. Nr. 2/830. Gegenstand des Verfahrens sind die Änderungen des Nutzungszonen- und Bauklassenplans. Die Bauweise wird von der geschlossenen zur offenen Bauweise geändert mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 Metern. Die maximale Gebäudetiefe von 12 Metern bleibt bestehen. Damit die heutige Nutzung des Erdgeschosses als Restaurant weiterhin sichergestellt ist, muss die Nutzungszone von der Wohnzone zur gemischten Wohnzone umgezont werden.



Ausschnitt Zonenplanänderung

04 Verfahren

Die Änderungen des Plans erfolgen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV in Gemeinderatskompetenz.



Zonenplan

Muesmattstrasse 46

Geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht

18. Oktober 2018

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

01 Lage, Ausgangslage und zukünftige Nutzung

Das Gebäude an der Muesmattstrasse 46 befindet sich in einem dichten Wohnquartier mit vier bis fünf geschossigen Gebäuden. Im Quartier gibt es einige kleine Geschäfte, Restaurants, Imbissbuden etc. Gegenüber dem Gebäude liegt der Hauptzugang zum Areal der Universität Töbeler. Die Parzelle wurde 2015 vom Verein «Blindspot – Inklusion und Vielfaltförderung Schweiz» gekauft. Seit das Gebäude 1880 erstellt wurde, befindet sich ein Restaurant im Erdgeschoss. Die Pachtverträge für das Restaurant wechselten im Laufe der Jahre. Das Restaurant war jedoch immer als Quartierbeiz in der Umgebung verankert. Der Verein Blindspot führt den Betrieb unter dem Namen «Provisorium 46» weiter. Das Restaurant dient als Arbeitsintegrationsprojekt des Vereins und bildet Menschen mit Behinderungen aus. Das Gebäude entspricht nicht den heutigen Normen an das hindernisfreie Bauen und ist somit für die Arbeit des Vereins mit Menschen mit Behinderungen eine Erschwernis. Ein Neubau muss den Bedürfnissen des Vereins als hindernisfreier Arbeitsplatz entsprechen.

Das bestehende Gebäude ist ein Wohnhaus mit einer publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss. Die heutige Nutzung des Erdgeschosses als Restaurant überschreitet rein rechnerisch den in der Wohnzone zulässigen Anteil an Nichtwohnnutzung von 10 % der Bruttogeschossfläche (Art.19 BO 06). Die Nutzung genießt Besitzstandsgarantie, die mit einem Neubau verfällt. Da die Nutzung als Restaurant am vorliegenden Ort bereits seit über 100 Jahren im Quartier verankert ist, muss die Festlegung der Nutzungszone zugunsten eines höheren Anteils an Nichtwohnnutzung bereinigt werden.



Schwarzplan 1:1000, Stand 27.04.2018 (Quelle Vermessungsamt Stadt Bern)

02 Ersatzneubau und Bauklassenplan

Das bestehende Gebäude von 1880 ist in einem baufälligen Zustand. Mit einer Sanierung kann den heutigen Anforderungen an das Wohnen und an einen hindernisfreien Gastronomiebetrieb nicht entsprochen werden. Die Grundeigentümerschaft hat sich deshalb für einen Ersatzneubau entschieden. Die heutige Einordnung ins Strassenbild muss aus städtebaulicher Sicht auch mit dem Neubau sichergestellt werden. Dies ist aufgrund der bestehenden Festlegungen im geltenden Bauklassenplan nicht möglich. Das bestehende Gebäude befindet sich in der Bauklasse 4 und einer geschlossenen Bauweise mit unbeschränkter Gebäudelänge und beschränkter Gebäudetiefe von 12 m.

Mit dem vorliegenden Verfahren wird die Bauweise so geändert, dass neu die offene Bauweise mit beschränkter Gebäudelänge von 20 m gilt. Mit der offenen Bauweise entfällt der grosse Grenzabstand zur Nachbarparzelle und eine Gebäudetiefe bis 12 m kann realisiert werden.



Aufnahme Gebäude mit Aussensitzplatz (Quelle: Verein Blindspot)