



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



**Zone mit Planungspflicht
(ZPP) 1
Sandrainstrasse 3 - 39
(Gaswerkareal)**

**Änderung Überbauungs-
ordnung Uferschutzplan
Abschnitt Marzili/Schönau
vom 08.03.1990**

**Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
nach Art. 47 RPV**

Mitwirkung

01. Juni 2021

GLOSSAR VERWENDETER ABKÜRZUNGEN

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton Bern)
aGsF	anrechenbare Grundstücksfläche
AltIV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
BBAG	Brückenkopf Bern AG
BO	Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006
DTV	durchschnittlicher täglicher Verkehr
ES	Empfindlichkeitsstufe
ewb	Energie Wasser Bern
GF	Geschossfläche
GFo	oberirdische Geschossfläche
GFZo	oberirdische Geschossflächenziffer
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
HBK	Hindernisbegrenzungsflächenkataster
ISB	Immobilien Stadt Bern
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KL	Kantonales Laboratorium
KoBe	Konsultationsbereich
MIV	motorisierter Individualverkehr
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
OeV	öffentlicher Verkehr
PMAR	Reglement über die Planungsmehrwertabgabe vom 14. Juni 2018
RGSK (2021)	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (2021)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SIL	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt
SiZo	Sicherheitszonenplan
SPA	Stadtplanungsamt
STEK (2016)	Stadtentwicklungskonzept Bern (2016)
StFV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
VIL	Verordnung der Infrastruktur über die Luftfahrt vom 23. November 1994
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Behördenverbindlich: Die Planung ist für die öffentliche Verwaltung verbindlich, nicht aber für private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Grundeigentümerverbindlich: Privatpersonen haben die Vorgaben zu berücksichtigen.

Zone mit Planungspflicht Gaswerkareal -
Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

Inhaltsverzeichnis

01	Zusammenfassung	6
02	Planungsgegenstand	7
02.1	Ausgangslage	7
02.2	Anlass und Ziele der Planung	8
02.3	Wirkungsbereich	8
02.4	Historische Entwicklung	10
02.5	Planungsorganisation	11
02.6	Planungsgeschichte und weiteres Vorgehen	12
03	Konkretisierung der Entwicklungsabsichten	13
03.1	Bebauung und Nutzung	13
03.1.1.	Teilbereiche Entwicklungsgebiet Gaswerkareal	13
03.1.2.	Entwicklungsgebiet Brückenkopf West	15
03.2	Wohnraum - Raum zum Ankommen, Bleiben und Mitgestalten	15
03.3	Freiraumnutzung und -gestaltung	15
03.4	Naturwerte	16
03.5	Stadtklima	17
03.6	Verkehr und Mobilität	17
03.7	Energie und Infrastruktur	18
03.8	Altlastensanierung	18
03.9	Hochwasserschutzprojekt	18
03.10	Siedlungsentwässerung	19
03.11	Lärm	19
03.12	Wirtschaft	19
03.13	Mehrwertabschöpfung	20
04	Erkenntnisse städtebaulicher Ideenwettbewerb	20
05	Erläuterungen zur Planungsvorlage	21
05.1	Baurechtliche Grundordnung	21
05.1.1.	Bauordnung	21
05.1.2.	Nutzungszonenplan	26
05.1.3.	Bauklassenplan	26
05.1.4.	Lärmempfindlichkeitsstufenplan	27
05.1.5.	Naturgefahrenplan	27
05.2	Sondernutzungsplanungen	28
06	übergeordnete Planungen und weitere Rahmenbedingungen	29
06.1	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)	29
06.2	ISOS	30
06.3	IVS	31
06.4	Kantonaler Richtplan 2030	31
06.5	RGSK 2021 / Agglomerationsprogramm 4	32
06.6	Regionales Hochhauskonzept	33

06.7	Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016)	34
06.8	Freiraumkonzept der Stadt Bern 2018	36
06.9	Aareraum Planung	36
06.10	Biodiversitätskonzept der Stadt Bern	37
06.11	Spielplatzplanung	38
06.12	Quartierplanung Stadtteil III	39
06.13	Teilverkehrsrichtplan MIV - Stadtteil III	40
06.14	Richtplan Fussverkehr	40
06.15	Richtplan Energie	40
06.16	Wohnstrategie mit Massnahmen - Wohnstadt der Vielfalt	40
06.17	Bauinventar der Stadt Bern	41
06.18	Gewässerraumplan	42
06.19	Gewässerschutzkarte	43
06.20	Baumkataster und Baumschutzreglement der Stadt Bern	44
06.21	OeV Erschliessung	45
06.22	Störfallvorsorge	45
06.23	Kataster der belasteten Standorte	46
07	Raumplanerische Interessenabwägung und Würdigung	48
07.1	Ausgangslage und Vorhaben	48
07.2	Anpassung der Nutzungsplanung	48
07.3	übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	49
07.4	Gesamtbeurteilung	49
08	Planerlassverfahren	50
08.1	Voranfrage	50
08.2	Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)	50
08.3	Vorprüfung (Art. 59 BauG)	50
08.4	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	50
08.5	Beschluss (Art. 66 BauG)	50
	Beilagen	51

01 Zusammenfassung

Das Gaswerkareal ist eines der wichtigsten und grössten Entwicklungsgebiete in der Stadt Bern. So ist das Areal im kantonalen Richtplan auch als «prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen» bezeichnet. Auf dem rund 61 300 m² grossen Areal an zentraler und landschaftlich attraktiver Lage soll in den kommenden Jahren ein neues, belebtes Stadtquartier mit 300 bis 500 Wohnungen und 13 000 bis 25 000 m² Nichtwohnfläche entstehen. Ein Grossteil der Wohnflächen soll als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden. Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel soll am bestehenden Standort weiterbetrieben werden. In der Entwicklung wird auch dem Umgang mit den vorhandenen Naturwerten und den Baudenkmalern, welche als Zeitzeugen erhalten werden, Rechnung getragen.

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten bedarf einer Anpassung der Nutzungsplanung. Im Fokus steht die Festlegung einer neuen «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 - Sandrainstrasse 3 - 39 (Gaswerkareal)» (ZPP1). Im Rahmen einer ZPP können bereits auf Stufe Grundordnung spezifische, auf die Gegebenheiten des Areals bezogene Vorgaben für die weitere Entwicklung erlassen werden. Die ZPP 1 findet Eingang in die Bauordnung, den Nutzungszonenplan und den Bauklassenplan. Weiterer Anpassungsbedarf besteht beim Naturgefahrenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan und dem «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili/Schönau».

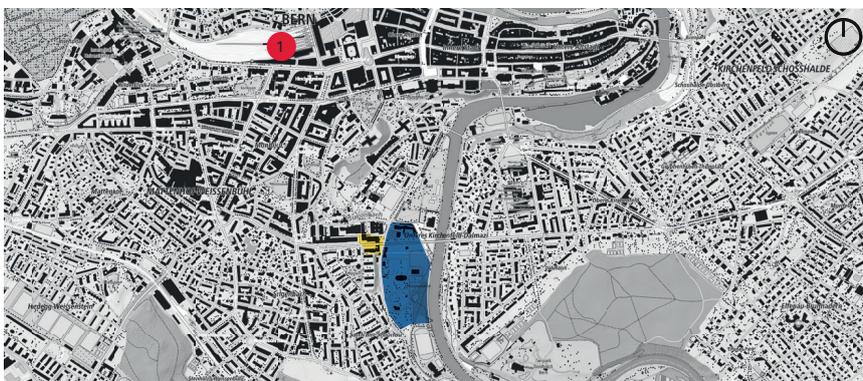
Die Entwicklungsabsichten für das Areal wurden in einer umsichtigen Planung mit mehreren qualitätssichernden Verfahren hergeleitet. Im Jahr 2012/13 fand ein Workshopverfahren statt, darauf folgte 2014 eine Testplanung. Die Erkenntnisse der Verfahren wurden politisch gespiegelt, die Eckwerte der Entwicklung korrigiert und daraufhin fachlich erneut überprüft. Die Bevölkerung und die Betroffenen wurden in verschiedenen Phasen in die Planung einbezogen. Derzeit findet ein städtebaulicher Ideenwettbewerb (Januar - Dezember 2021) statt, in welchem die Entwicklungsabsichten konkretisiert werden. Anschliessend sind weitere qualitätssichernde Verfahren vorgesehen bzw. gemäss Art. 93 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) teils vorgegeben.

Diese umfassenden und umsichtigen Vorarbeiten, die übergeordnete Planung und die kommunalen Konzepte stellen eine gesamtheitliche Planungsvorlage sicher. Mit dem neuen Stadtquartier mit den vielseitigen Qualitäten für die Bewohnerschaft und Besuchenden sowie dem grossen Anteil an preisgünstigem Wohnraum kann ein wichtiger Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung geleistet werden.

02 Planungsgegenstand

02.1 Ausgangslage

Das Gaswerkareal liegt in der Schwemmebene der Aare und rund einen Kilometer südlich des Berner Hauptbahnhofs. Es ist geprägt durch die Tallage, industriegeschichtlich wertvollen Bauten, ein Trassee einer ehemaligen Gasbahn, die Nutzung des Gaskessels als Jugend- und Kulturzentrum, den Transformationscharakter sowie wertvolle Naturelemente sowohl in der Parkanlage Gaswerkareal als auch auf dem restlichen Areal. Das Areal ist durch die Haltestellen «Sulgenau» und «Monbijoubücke» sowie nachts zusätzlich durch die Haltestelle «Dampfzentrale» gut durch den öffentlichen Verkehr (OeV) erschlossen. Im kantonalen Richtplan sind Teile des Gaswerkareals als «prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen» bezeichnet. Gemäss den städtischen Absichten soll auf dem prioritären Entwicklungsgebiet ein neues, städtebaulich und architektonisch hochwertiges, Nutzungsdurchmischtes Stadtquartier mit einer hohen baulichen, aber dennoch sozialverträglichen Dichte entstehen. Insbesondere soll zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten zum Areal Brückenkopf West - für welches ebenfalls Entwicklungsabsichten bestehen - erfolgt die strategische Entwicklung der beiden Areale koordiniert. Die planungsrechtliche Umsetzung für die Areale erfolgt indes unabhängig voneinander.

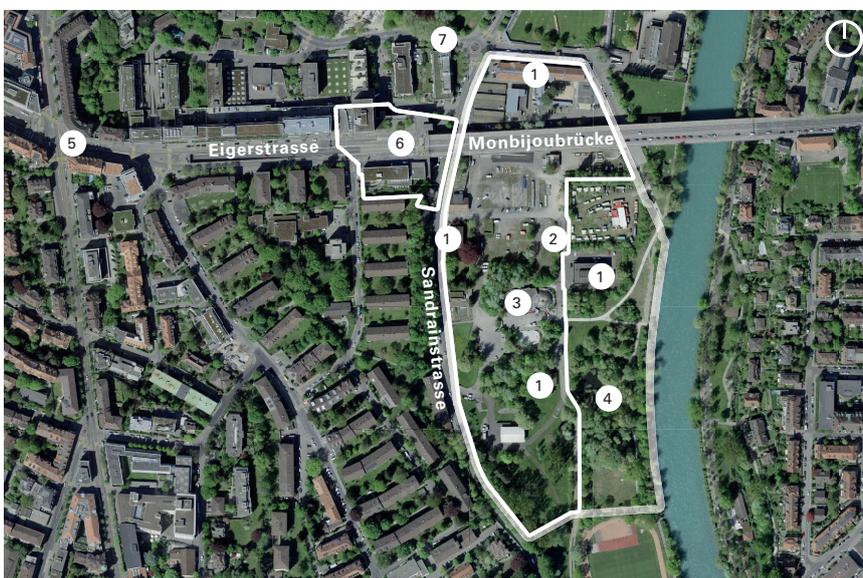


- Gaswerkareal
- Areal Brückenkopf West

1: Berner Hauptbahnhof

Lage Planungsgebiet

Quelle: Bundesamt für Landestopografie



- Gaswerkareal
- Planungsgebiete Gaswerkareal und Brückenkopf West

1: industriegeschichtlich wertvolle Bauten

2: Trassee ehemaliger Gasbahn

3: Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel

4: Parkanlage Gaswerkareal

5: Haltestelle «Sulgenau»

6: Haltestelle «Monbijoubücke»

7: Haltestelle «Dampfzentrale»

Übersicht Planungsgebiet

Quelle: Bundesamt für Landestopografie

In einer für das Gaswerkareal ausgearbeiteten Areal- und Nutzungsstrategie wurde die zukünftige Identität und Ausrichtung des neuen Stadtquartiers definiert. Die Vision für das neue Stadtquartier sieht wie folgt aus:

«Das Gaswerkareal ist der lebhafteste Ort am Berner Aareufer. Hier begegnen sich Menschen, die wohnen, arbeiten, sich erholen und vergnügen - Tag und Nacht, Sommer und Winter.»

«Das Gaswerkareal ist dynamische Stadt mit bewegter Geschichte und wertvollen Naturelementen. Es bewegt und verändert sich auch in Zukunft, mit Respekt vor dem Bestand.»

«Das Gaswerkareal ist ein offener und vernetzter Raum. Von der Aare bis zur Stadt, vom Boden bis zum Dach, vom Altbau bis zum Neubau, von der ansässigen bis zur neuen Nutzung.»

02.2 Anlass und Ziele der Planung

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten erfordert eine Anpassung der Nutzungsplanung. Das Planungsgebiet liegt in einer sensiblen Landschaft und ist von grosser Bedeutung für die Ortsentwicklung. Um diesen Umständen gerecht zu werden, wird die «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 - Sandrainstrasse 3 - 39 (Gaswerkareal)» - nachfolgend ZPP 1 genannt - geschaffen (vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG). Im Rahmen einer ZPP können gebiets-spezifische Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden. Durch die im Wirkungsbereich einer ZPP geltende Planungspflicht (Art. 93 BauG) ist die Qualitätssicherung im weiteren Entwicklungsprozess vorgegeben. Neben der Einführung der neuen ZPP 1 sind für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten mit dem Naturgefahrenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan und dem «Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau» weitere kommunale Planungsinstrumente anzupassen bzw. teilweise aufzuheben.

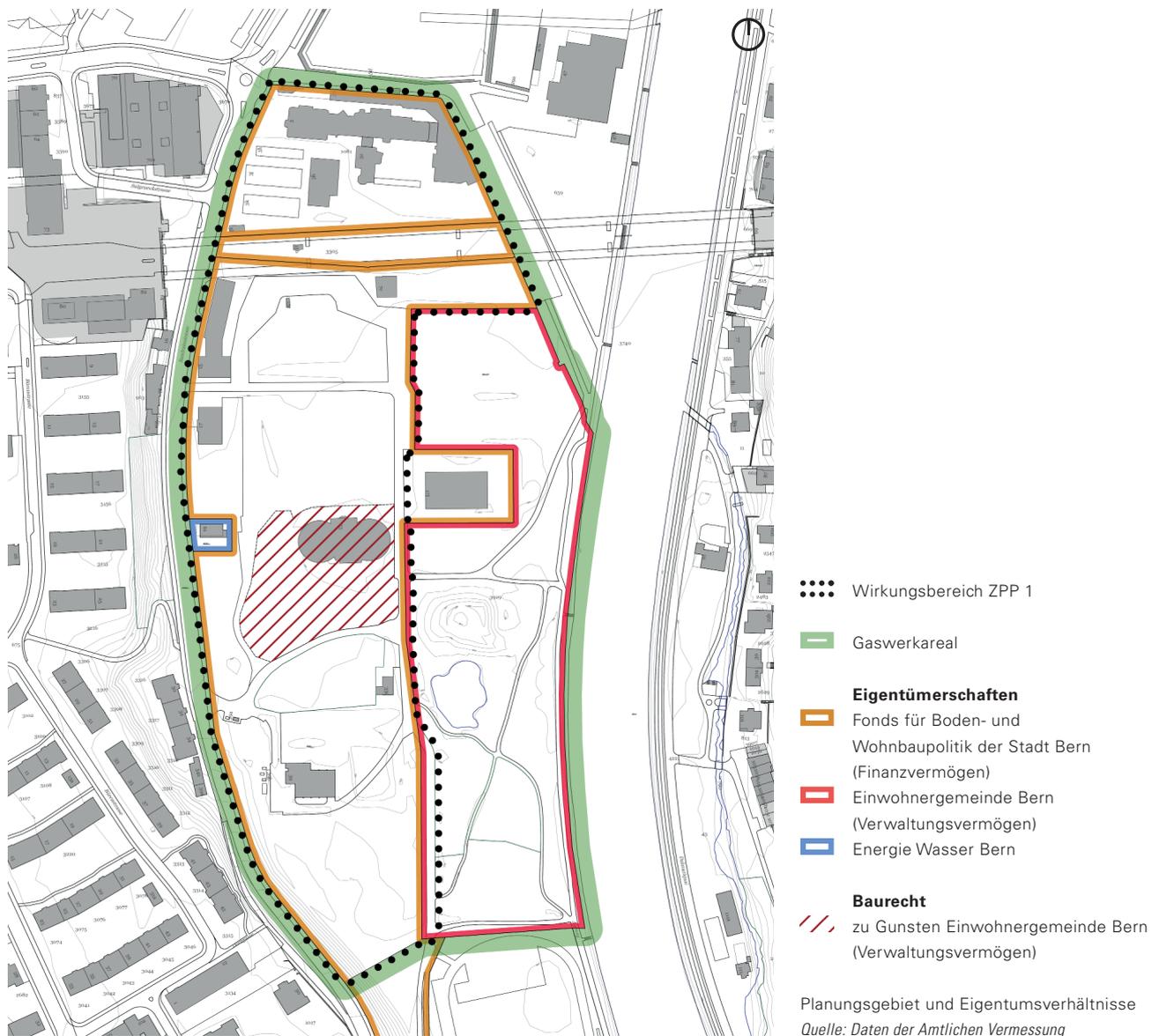
Neben der reinen Bereitstellung der rechtlichen Grundlagen sollen über die ZPP 1 bereits folgende Ziele gesichert werden:

- Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage fördern
- Qualitätssicherung bei der weiteren Entwicklung sicherstellen
- Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum
- Erhalt der charakteristischen Zeitzegen
- Erhalt des Gaskessels mitsamt der heutigen Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum am bestehenden Standort
- Erhalt und/oder Ersatz der vorhandenen Naturwerte

02.3 Wirkungsbereich

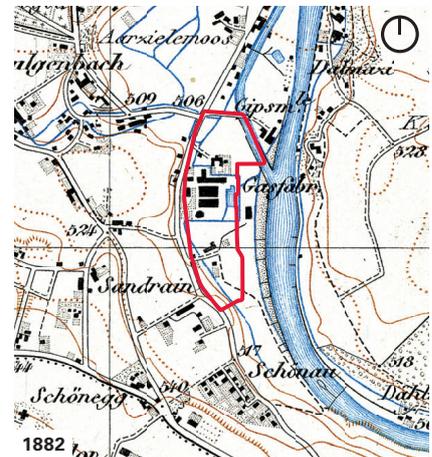
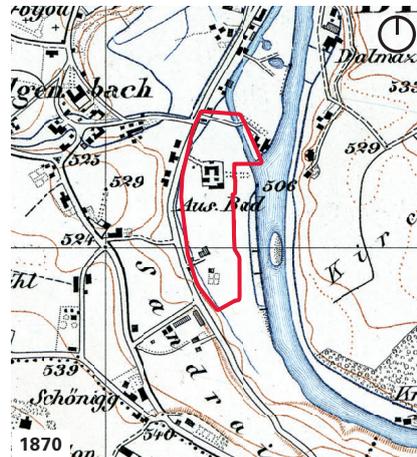
Der Wirkungsbereich der ZPP 1 umfasst den Teil des Gaswerkareals, welcher für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers bestimmt ist. Dieser grenzt im Norden ans Freibad Marzili, im Osten an die Parkanlage Gaswerkareal, im Süden an die Sportanlage Schönau und im Westen an die Sandrainstrasse. Das Gelände innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 ist relativ flach, westlich der Sandrainstrasse steigt es stark an. Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 liegen Flächen der Grundstücke Gbbl. Bern Nrn. 3/752, 3/1081, 3/3305, 3/3929 und 3/4107. Die Grundstücke befinden sich mit wenigen Ausnahmen im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (vgl. Abbildung Folgeseite). Die Gesamtfläche des Wirkungsbereichs der ZPP 1 beträgt rund 61 300 m².

Zone mit Planungspflicht Gaswerkareal -
Erläuterungs- und Raumplanungsbericht



Die Wirkungsbereiche für die Anpassungen des Naturgefahrenplanes und des «Uferschutzplans Abschnitt Marzili/Schönau» werden gegenüber dem Wirkungsbereich der ZPP 1 gegen Osten ausgedehnt. Dies dient der Behebung von Pendenzen (erstmalige grundeigentümerverschuldliche Festlegung Naturgefahren) und der Bereinigung von Instrumenten (Verkleinerung Uferschutzplan). Aufgrund der geringen Bedeutung der Plananpassungen am Naturgefahrenplan und am «Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau» beziehen sich die Erläuterungen in diesem Bericht vorwiegend auf den Wirkungsbereich der ZPP 1.

02.4 Historische Entwicklung

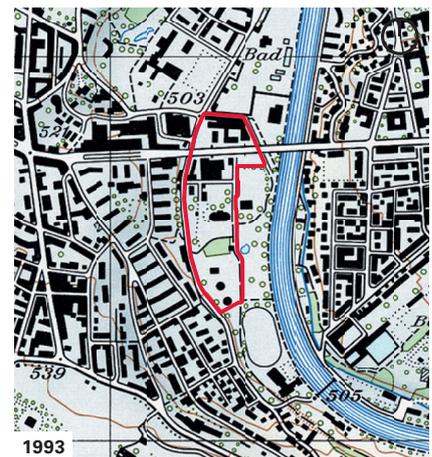
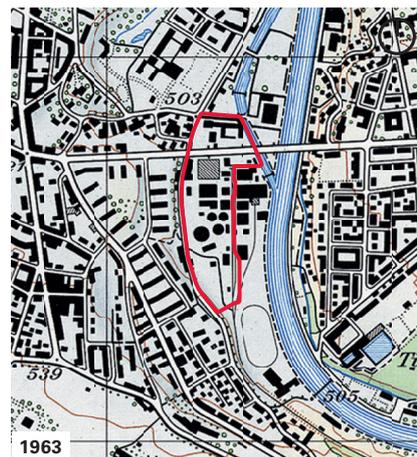


 Wirkungsbereich ZPP 1

1870: Areal und Umgebung weitgehend unbebaut
1882: neues Gaswerk erstellt; Umgebung weitgehend unbebaut

1963: Ryff-Fabrik und Ergänzungsbauten des Gaswerks erstellt; Umgebung weitgehend bebaut

1993: Gaswerk rückgebaut; Gaskessel zu Jugend- und Kulturzentrum umgenutzt; Bebauung am Brückenkopf West entstanden; Seitenarm der Aare aufgehoben; Parkanlage Gaswerkareal geschaffen



Kartenabfolge Historische Entwicklung

Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Das Gaswerkareal und dessen Umgebung haben eine wechselhafte Vergangenheit. Die Flächen auf der Schwemmebene stellten durch angelegte Bäder bereits im späten Mittelalter ein beliebtes Erholungsgebiet für die Stadtbevölkerung dar. Schon früh wurde der Sulgenbach für gewerbliche und industrielle Zwecke genutzt. Gewerbe, Industrie und Erholungsnutzungen gingen bis ins 19. Jahrhundert ohne grössere Probleme nebeneinander einher. Im Jahr 1843 wurde das erste Gaswerk zur Herstellung von Lichtgas für die öffentliche Beleuchtung der Stadt Bern beim ehemaligen Badweiher an der Marzilstrasse eröffnet. 1875 erfolgte die Verlegung des Gaswerks auf das Gaswerkareal. Während den kommenden Jahren wurden weitere Industrie- und Gewerbebetriebe im Gebiet angesiedelt. Unter anderem entstand von 1890 - 1914 der Baukomplex der Ryff-Fabrik, welcher für die Herstellung von Feinstrickwaren genutzt wurde. 1904 erfolgte unmittelbar nordöstlich des Wirkungsbereichs der Bau der sogenannten Dampfzentrale zur Versorgung der Stadt mit Elektrizität. Das Gaswerk der Stadt wurde bis zum Entscheid durch die Stimmbevölkerung im Jahr 1963 zur Einstellung der Eigenproduktion von Gas zugunsten der Versorgung mit Erdgas stetig ausgebaut. Zu diesem Zeitpunkt war das Planungsgebiet beinahe komplett bebaut. Im Jahr 1967 wurden die Bauten des Gaswerks weitgehend rückgebaut. Das Areal verkam zu einer Industriebrache. Die ehemaligen Gasometerkuppeln wurden ab 1971 für eines der ersten europäischen Jugend- und Kulturzentren - den «Gaskessel» - genutzt. Nach einer Phase von Besetzungen des Gaswerkareals während der Jugendunruhen in den Achtzigerjahren wurde zu Beginn der Neunzigerjahre entlang der Aare eine Parkanlage mit hohem Wert für Mensch und Natur geschaffen. Ein grosser Teil der bestehenden Industrie-

und Gewerbebauten wird mittlerweile durch verschiedene Kleinbetriebe und Kulturschaffende genutzt. Im Februar 2020 hat die Stimmbevölkerung der Stadt Bern beschlossen, das Gaswerkareal dem stadt-eigenen Energiebetrieb (ewb) für 30.8 Millionen Franken abzukaufen, damit darauf ein neues Stadtquartier mit einem grossen Anteil an preisgünstigem Wohnraum erstellt werden kann.

Im Bereich der Industriebranche ist durch unterschiedliche Standortvoraussetzungen sowie sporadische Gewerbe- und Freizeitnutzungen bis heute ein ökologisch wertvolles Mosaik von unterschiedlichen Pflanzgesellschaften entstanden (vgl. Kapitel 03.4). Durch die industrielle Vorgeschichte sind aber auch hohe Schadstoffbelastungen im Boden vorzufinden. Die entsprechenden Standorte sollen zeitnah saniert werden. (vgl. Kapitel 03.8 und 06.23). Die bauliche Entwicklung auf dem Gaswerkareal soll bis 2035 abgeschlossen sein.

02.5 Planungsorganisation

An der Planung beteiligt sind:

- Immobilien Stadt Bern (ISB) als Eigentumsvertreterin
- Stadtplanungsamt (SPA) als zuständige Planungsbehörde
- Metron Raumentwicklung AG, Brugg als Planungs- und Beratungsbüro

02.6 Planungsgeschichte und weiteres Vorgehen

In den Jahren 2012/13 fand ein Workshopverfahren zur Entwicklung des Gaswerkareals statt. Basierend auf den Erkenntnissen des Workshops wurde 2014 eine Testplanung für das Gaswerkareal sowie das daran angrenzende Areal Brückenkopf West durchgeführt. Anhand der Testplanung sollte eine übergeordnete Vorstellung der Bedeutung und Identität des Gesamtareals erlangt werden.

In einem darauffolgenden politischen Prozess wurde die in der Testplanung aufgezeigte bauliche Dichte als zu gering taxiert. Um die Realisierungsmöglichkeiten eines baulich dichteren Stadtquartiers mit urbaner Mischung zu prüfen und den Umgang mit dem Gaskessel sowie weitere offene Fragen zu klären, hat der Stadtrat im Januar 2018 14 Planungserklärungen verabschiedet. In der Folge wurden unterschiedliche Teilprojekte ausgearbeitet. Wo zweckmässig wurden partizipative Prozesse durchgeführt. Eines der wichtigsten dieser Teilprojekte ist die Areal- und Nutzungsstrategie (vgl. Kapitel 02.1), welche entwickelt wurde. Die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Ergebnisse der Teilprojekte wurden in einer exemplarischen Synthesevariante nachgewiesen. Die Bestimmungen zur ZPP 1 basieren weitgehend auf den Erkenntnissen dieser Synthesephase.

Parallel zur Erarbeitung dieser Planungsvorlage wird ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Gaswerkareal und das Areal Brückenkopf West durchgeführt (Januar - Dezember 2021). Für die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Bebauungsabsichten am Brückenkopf West wird eine separate Planungsvorlage erstellt. Die Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Ideenwettbewerb und die Inhalte der beiden Planungsvorlagen sind aufeinander abgestimmt. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung zu den Planungsvorlagen liegt das Resultat des städtebaulichen Ideenwettbewerbs noch nicht vor. Wird nach Abschluss des städtebaulichen Ideenwettbewerbs bzw. der vorgesehenen Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses erkannt, dass für die Realisierung eines hochwertigen städtebaulichen Projekts Anpassungen an den Planungsvorlagen erforderlich sind, können diese vor der öffentlichen Auflage noch in diese aufgenommen werden. Abschliessend hat die Stimmbewölkerung der Stadt Bern über die Planungsvorlagen zu entscheiden.

Zwischen der Planungsvorlage für das Gaswerkareal und jener für das Areal Brückenkopf West bestehen keine zwingenden Abhängigkeiten. Bei der Ablehnung einer der beiden Vorlagen durch das Volk, kann die Entwicklung auf dem Areal mit der genehmigten Vorlage ohne Einschränkungen fortgesetzt werden. Eine Annahme beider Planungsvorlagen ermöglicht jedoch Synergien (Parkierung etc.).

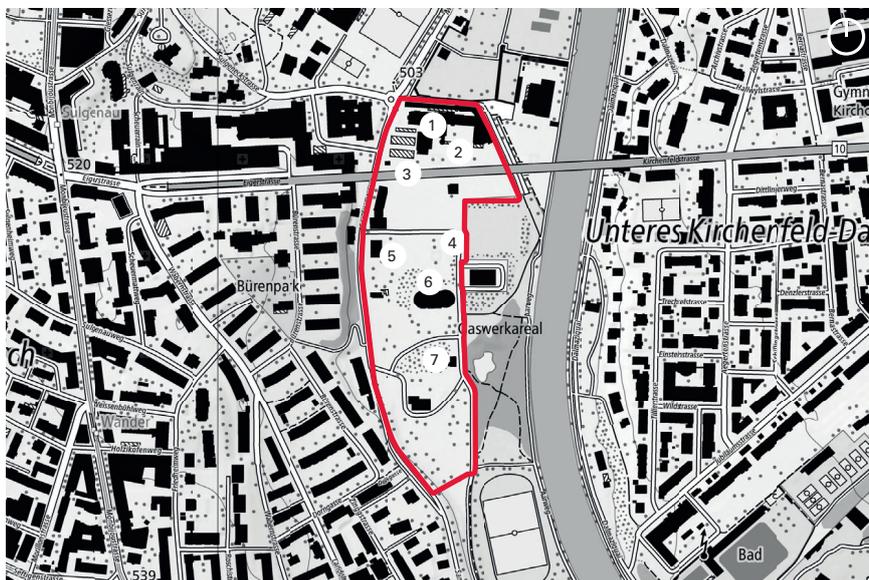
Nach der Genehmigung der Planungsvorlage für das Gaswerkareal kann die weitere Projektentwicklung im Wirkungsbereich der ZPP 1 durch eines der in Art. 93 BauG vorgesehenen Verfahren erfolgen. Im Fokus stehen die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen (UeO) oder die Durchführung von Projektwettbewerben. Das weitere Vorgehen kann für Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs unterschiedlich erfolgen. Eine etappierte Ausführung ist denkbar. Durch die nach Art. 93 BauG zulässigen Verfahren ist die Qualitätssicherung gewährleistet.

Das aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgehende Gesamtkonzept soll in einen Rahmenplan und einen Entwicklungsplan überführt werden. Im Rahmenplan werden die wesentlichen gestalterischen und funktionalen Merkmale des Gesamtkonzepts (Baufelder, Bebauungstypologien, Freiraum, Erschliessung etc.) festgehalten. Im Entwicklungsplan sollen die zur Umsetzung des Gesamtkonzepts erforderlichen Prozesse niedergeschrieben und die beteiligten Parteien bezeichnet werden. Der Entwicklungsplan dient der Stadt als strategisches Steuerungsinstrument.

03 Konkretisierung der Entwicklungsabsichten

03.1 Bebauung und Nutzung

Im Wirkungsbereich der ZPP 1 wird eine differenzierte, den unterschiedlichen Lagequalitäten angepasste Bebauung mit darauf abgestimmter Nutzungsanordnung angestrebt. Die Geschichte der industriellen Produktion und der alternativen Lebens- und Jugendkultur sollen auf dem Areal ablesbar bleiben. Eine in allen Belangen nachhaltige Entwicklung wird als selbstverständlich erachtet und ist entsprechend in allen Planungsschritten stufengerecht zu berücksichtigen.



Wirkungsbereich ZPP 1

- 1: Ryff-Fabrik
- 2: ehem. Fabrikgarten
- 3: Monbijoubücke
- 4: Gasbahntrasse
- 5: Direktions- und Verwaltungsgebäude des Gaswerks
- 6: Gaskessel
- 7: Schopf

Übersicht Bestandesbauten

Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Im Wirkungsbereich der ZPP 1 befinden sich mit dem Gaskessel, der ehemaligen Ryff-Fabrik, dem ehemaligen Direktions- und Verwaltungsgebäude des Gaswerks inklusive Gartenanlage, einem Schopf, dem ehemaligen Gasbahntrasse und der Monbijoubücke denkmalpflegerisch wertvolle Elemente. Sämtliche erwähnten Objekte werden im Zuge der Entwicklung erhalten. Die in der Ryff-Fabrik angesiedelten Nutzungen sollen bestehen bleiben. Für das Direktions- und Verwaltungsgebäude des Gaswerks wird im städtebaulichen Ideenwettbewerb eine neue Nutzung gesucht. Für den Schopf - mutmasslich ein ehemaliger Unterstand für Lokomotiven der Gasbahn - wird unabhängig vom Ideenwettbewerb eine Umnutzung geprüft. Im Ideenwettbewerb wird zudem untersucht, ob der Bezug zwischen dem Bereich des ehemaligen Fabrikgartens der Ryff-Fabrik und den Fabrikbauten gestärkt werden kann und wie mit den Gleisfragmenten (u.a. eine Drehscheibe) auf dem ehemaligen Gasbahntrasse umgegangen wird. Ziel der Entwicklung ist es, dass die denkmalpflegerischen Elemente Teil eines stimmigen Gesamtkonzepts werden.

03.1.1 Teilbereiche Entwicklungsgebiet Gaswerkareal

Aufgrund der unterschiedlichen Lagequalitäten und Entwicklungsabsichten kann das Planungsgebiet in drei Teilbereiche unterteilt werden. Die städtebauliche Verträglichkeit der in den drei Bereichen angestrebten Nutzungsmasse und Gebäudehöhen wurde in einer exemplarischen Synthesevariante nachgewiesen.

Nördlicher Bereich (Sektor 1.1)

An der zentral und gut durch den OeV erschlossenen Lage zwischen dem Marzili und dem Gaskessel soll ein belebtes Zentrum für die Nachbarschaft entstehen. Entsprechend wird eine gemischt genutzte, baulich dichte Bebauung

angestrebt. Neben Wohn- und Arbeitsnutzungen sind in diesem Bereich auch Bildungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen (z.B. Räumlichkeiten für Basisklassen, Gastronomie, Kino) denkbar. Mit einer durchdachten Nutzungsanordnung sollen auch vom Lärm - insbesondere im Zusammenhang mit dem Gaskessel - und durch die Beschattung der Monbijoubrücke beeinträchtigte Flächen optimal genutzt werden. Entlang von intensiv durch Personen genutzten Freiflächen (z.B. hohe Personenströme, Aufenthaltsbereiche) soll in den Erdgeschossen auf Wohnnutzungen verzichtet werden. Damit in den Erdgeschossen die Nutzungsflexibilität langfristig gewährleistet ist, sollen diese überhöht ausgebildet werden. Die Wohnräume sollen auf Menschen mit urbanem Lebensstil (z.B. Erstwohnungsbeziehende, Menschen in Ausbildung, WG-Bewohnende) ausgerichtet werden. Schutzräume sind gemäss aktuellem Kenntnisstand nur für Nutzungen zu erstellen, die solche zwingend erfordern.

Der Bereich nördlich des Gaskessels ist im regionalen Hochhauskonzept als Möglichkeitsraum für Hochhäuser bezeichnet (vgl. Kapitel 06.6). In diesem Bereich ist die Erstellung von präzise gesetzten Hochpunkten denkbar. Ob Hochhäuser Teil der Entwicklung sein sollen, wird mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb abschliessend geklärt.

Neben den oberirdischen Geschossflächen (GFo) der schützenswerten Bauten sollen weitere GFo im Umfang von 35 000 - 55 000 m² geschaffen werden. Im nördlichen Bereich sollen so zukünftig rund 48 500 - 68 500 m² GFo liegen. Dies entspricht einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.45 - 2.05. Die Bauten sollen eine maximale Gesamthöhe von 30 m aufweisen (Ausnahme präzise gesetzte Hochhäuser).

Mittlerer Bereich (Sektor 1.2)

Im mittleren Bereich steht bei der Entwicklung der Erhalt des Gaskessels inklusive der bestehenden Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum beziehungsweise die Schaffung von besseren Rahmenbedingungen für den Betrieb des Jugend- und Kulturzentrums im Vordergrund.

Der Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums am bestehenden Standort wurde basierend auf den Ergebnissen eines partizipativen Prozesses mit dem Verein Gaskessel vom Gemeinderat im Januar 2019 beschlossen. Im partizipativen Prozess wurden auch folgende Punkte festgelegt, die im weiteren Vorgehen zu berücksichtigen sind:

- Entscheid zur konzeptionellen Entwicklung des Gaskessels im städtebaulichen Ideenwettbewerb treffen
- Prüfen der Ausrichtung des Gaskessels in Richtung Norden anstatt wie heute in Richtung Süden
- Optimierung der Erschliessung des Gaskessels
- Erweiterung und Sanierung Gaskessel mit dem Ziel Lärmemissionen und dadurch Nutzungskonflikte zu reduzieren

Auf dem Grundstück Gbbl. Bern Nr. 3/4107 an der Sandrainstrasse liegt eine Gasdruckreduzierstation von Energie Wasser Bern. Der Betrieb der Station ist weiterhin vorgesehen.

Des Weiteren sind im mittleren Bereich derzeit Gewerbe-, Kultur-, Freizeit-, Sport- oder öffentliche Nutzungen im Umfang von rund 4 000 m² zusätzlicher GFo gegenüber dem Bestand denkbar. Die neuen Nutzungen ergänzen das Umfeld des Gaskessels und leisten im Idealfall einen Beitrag zum Lärmschutz. Zusammen mit den bestehenden Flächen soll so eine maximale oberirdische Geschossfläche von rund 5 500 m² resultieren. Dies entspricht einer GFZo von 0.52.

Südlicher Bereich (Sektor 1.3)

Im südlichen Bereich ist eine Wohnüberbauung vorgesehen, die sich insbesondere für Familien eignen soll. Es sollen bis zu 10 % nicht störende Arbeitsnutzungen (z.B. Kita, Basisklassen) zulässig sein.

Die oberirdische Geschossfläche soll maximal 21 000 m² betragen, was einer GFZo von 1.41 entspricht. Die maximale Gesamthöhe von Bauten soll nur punktuell über 25 m liegen, jedoch 30 m nicht überschreiten.

03.1.2 Entwicklungsgebiet Brückenkopf West

Unmittelbar westlich des Gaswerkareals befindet sich das Areal Brückenkopf West. Die Brückenkopf Bern AG (BBAG) als wichtigste Eigentümerin der Grundstücksflächen und bestehenden Bauten in jenem Gebiet beabsichtigt, die Bebauung südlich der Eigerstrasse zu sanieren und baulich zu verdichten. Die Entwicklungen des Gaswerkareals und des Areals Brückenkopf West sollen aufgrund räumlicher und funktionaler Beziehungen abgestimmt aufeinander erfolgen, jedoch auch unabhängig voneinander möglich sein. Um eine koordinierte Planung sicherzustellen, haben die BBAG und die Stadt eine Planungsvereinbarung unterzeichnet. Die Stadt ist auch als Landbesitzerin in die Planung am Brückenkopf West involviert.

Die Verdichtung am Brückenkopf soll unter anderem durch einen Hochpunkt herbeigeführt werden. Dieser soll die strategische Lage des Areals an der Schnittstelle zwischen der Schwemmebene und der höher gelegenen Ebene auf dem Niveau der Eigerstrasse - der sogenannten Stadtebene - akzentuieren. Mit der Entwicklung am Brückenkopf West soll auch die Verknüpfung der beiden Ebenen für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden.

03.2 Wohnraum - Raum zum Ankommen, Bleiben und Mitgestalten

Auf dem Gaswerkareal soll urbaner, experimenteller, zeitgenössischer und gemeinschaftsorientierter Wohnraum entstehen, der sich vom herkömmlichen Wohnungsbau unterscheidet. Die Hälfte der GfO für Wohnen soll von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, ein Viertel durch die Stadt und der Rest von institutionellen Bauträgerschaften realisiert werden. Die Stadt prüft, ob ein Anteil der städtischen Wohnungen im Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) vermietet wird. Diese Wohnungen werden Menschen zur Verfügung gestellt, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu einer solchen Wohnung haben. Innovative Bauträgerschaften (u.a. junge Mietergenossenschaften) sollen überdurchschnittlich grosse sowie kleine und flexibel kombinierbare Mietwohnungen mit einfachen Standards zu bezahlbaren Konditionen bereitstellen. Das Wohnungsangebot soll Menschen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ansprechen und sich beispielsweise für Menschen in Ausbildung, Erstwohnungsbeziehende, Wohngemeinschaften oder (kinderreiche) Familien eignen. Ziel ist, dass sich die Bewohnerschaft die privaten und halbprivaten Aussenräume aneignen und bei deren Gestaltung mitwirken kann.

03.3 Freiraumnutzung und -gestaltung

Es soll ein gestalterisch hochwertiger, stark begrünter Freiraum mit Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten entstehen. Neben neuen belebten Aufenthaltsorten sollen innerhalb der Bebauung auch Natur- und Erholungsräume geschaffen werden. Ein Grossteil der Freiräume soll öffentlich, gut zugänglich und aneignbar sein. Das Potenzial der Dachflächen als Aufenthaltsbereiche ist im städtebaulichen Ideenwettbewerb zu untersuchen. Zwischen dem Brückenkopf West und dem Gaswerkareal soll unter Einbezug des Strassenraumes der



Einzelelemente

- sehr wertvoll
- wertvoll
- weniger wertvoll

Lebensraumtyp, Fläche

- Auenwälder
- Baumhecke/Feldgehölz
- Gebüsch, Mittelhecke
- Artenreiche Feldkulturen
- Extensiv genutzte Fettwiese
- Fettweide
- Kopfsteinpflaster-Vegetation
- Ruderalflur
- Trockene Trittflur
- Feuchte Trittflur
- Stehendes Gewässer
- Nicht schutzwürdige Grünfläche
- - - Perimeter

Karte A Bonitierung der schutzwürdigen Lebensräume (Ausgangszustand)

Quelle: Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal - Facharbeiten zur Vorbereitung des Planerlassverfahrens, 06.11.2015

Sandrainstrasse ein attraktiver Ankunftsort ins neue Stadtquartier geschaffen werden. Es wird beabsichtigt, publikumsorientierte Freiraumnutzungen vorwiegend nördlich des Gaskessels anzusiedeln. Entlang der wichtigen Wegverbindungen durchs Quartier sollen keine privaten Aussenräume angeordnet werden. Eine gute Verknüpfung der Nutzungen innerhalb des Wirkungsbereichs mit jenen ausserhalb ist sicherzustellen. Besonders grosser Wert ist bei der weiteren Projektierung auf einen gestalterisch und funktional vorzüglichen Übergang zwischen dem neuen Stadtquartier und der bestehenden Parkanlage Gaswerkareal sowie eine bessere Verknüpfung des Entwicklungsgebiets mit dem Sandrainquartier zu legen.

Im Wirkungsbereich der ZPP 1 sollen neben den gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG und Art. 42 - 46 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) erforderlichen grösseren Spielflächen für die Bebauung auf dem Gaswerkareal auch die grösseren Spielflächen für das Areal Brückenkopf West angeordnet werden. Die Auslagerung der Flächen vom Brückenkopf West ins Gaswerkareal soll durch einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen der BBAG und der Stadt Bern geregelt werden. Gesamthaft muss gemäss dem Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Wirkungsbereich der ZPP 1 neben dem vorgesehenen Allwetterplatz so eine grössere, zusammenhängende Spielfläche von mindestens 900 m² geschaffen werden.

Die Waldfläche südlich des Gaskessels soll erhalten bleiben. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen soll der ordentliche Waldabstand von 30 m unterschritten werden können. Der Kanton hat die Genehmigung der Unterschreitung bereits in Aussicht gestellt. Den definitiven Entscheid wird er erst anhand eines konkreten Konzepts (Ergebnis städtebaulicher Ideenwettbewerb) bekanntgeben.

03.4 Naturwerte

Viele der Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 sind gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) als Lebensräume geschützt. Einige dieser Lebensräume werden bereits unabhängig von der Entwicklung durch die nicht vermeidbare Altlastensanierung (vgl. Kapitel 03.8 und 06.23) beeinträchtigt und müssen aufgrund des Schutzstatus angemessen ersetzt werden.

Im Vorfeld dieser Planung wurden die Naturwerte im Teil des Wirkungsbereichs der ZPP 1 südlich der Monbijoubücke erfasst und gesamthaft mit knapp 4 000 Punkten bonitiert. Die Bonitierung und die Vorgaben für den Umgang mit den Naturwerten bei einer Entwicklung wurden im Bericht «Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal Bern - Facharbeiten zur Vorbereitung des Planerlassverfahrens» (06.11.2015) festgehalten.

Die bestehenden Naturwerte müssen bei der Arealentwicklung erhalten, wiederhergestellt oder angemessen ersetzt werden (Art. 18 Abs. 1ter NHG). Gemäss Vorabklärungen können rund 1 000 Bonitierungspunkte ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 realisiert werden. Die für die Kompensation vorgesehenen Flächen sind im Eigentum der Stadt Bern. Wie die verbleibenden knapp 3 000 Punkte innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 erhalten, wiederhergestellt oder ersetzt werden, wird im städtebaulichen Ideenwettbewerb geprüft. Der Umgang mit den Naturwerten wird in der weiteren Planung präzisiert und verbindlich geregelt.

Im Wirkungsbereich der ZPP 1 befinden sich unter anderem Lebensräume von gefährdeten Arten. Diese sollen durch geeignete Massnahmen innerhalb

des Wirkungsbereichs gefördert (Art. 18 Abs. 3 NHG), bei Beeinträchtigung aber mindestens eins zu eins - meist mehr (Vorgabe Bericht «Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal Bern - Facharbeiten zur Vorbereitung des Planerlassverfahrens» (06.11.2015)) - ersetzt werden. Aus dem Arbeitspapier «Vorabklärungen neue Kammolchweiher Gaswerkareal» (21.07.2020) geht hervor, dass sich im Wirkungsbereich der ZPP 1 mehrere Standorte für Weiher zu Gunsten der im Areal vorkommenden, stark gefährdeten und national prioritären Art «Kammolch» eignen. Die Weiher kämen auch anderen Arten wie der Ringelnatter oder der Libelle zu Gute. Einen besonders hohen Nutzen für die Population des Kammolchs weisen neue Weiher auf, wenn sie südlich des Wirkungsbereichs der ZPP 1, jeweils in Wanderdistanz des Kammolchs (200 m), angelegt werden und somit eine Vernetzung zu einem bereits bestehenden Habitat im Süden geschaffen wird. Die Stadt strebt die Erstellung dieser Vernetzung an und beabsichtigt, unmittelbar südlich des Wirkungsbereichs der ZPP 1 einen neuen Weiher anzulegen.

03.5 Stadtklima

Die Hitzebelastung nimmt insbesondere in Städten stark zu. Sie geht einher mit negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen. Im Wirkungsbereich der ZPP 1 stellt das Mikroklima (Hitzebelastung) heute kein Problem dar. Damit dies auch mit dem neuen Stadtquartier so bleibt, sind spezifische Massnahmen in Bezug auf die Gebäudestellung, Oberflächenbeschaffenheit, Beschattung etc. angedacht. Insbesondere sollen ein Grossteil der Flächen unversiegelt ausgestaltet und Dach- und Fassadenbegrünungen gefördert werden. Bei der Jurierung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb wird die Thematik berücksichtigt.

03.6 Verkehr und Mobilität

Die Erschliessung durch den OeV wird heute durch die Haltestellen «Sulgenau», «Monbijoubücke» und nachts zusätzlich die Haltestelle «Dampfzentrale» sichergestellt. Zur Verbesserung der Erschliessung des Wirkungsbereichs der ZPP 1 wurde der Bericht «Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal - Schlussbericht» (29. Januar 2021) ausgearbeitet. Gemäss dem Bericht soll eine neue Buslinie zwischen dem Gaswerkareal und dem Bahnhof Bern eingeführt werden. Für die Linie wird in einer ersten Phase (Versuchsbetrieb) ein 20-Min.-Takt als zweckmässig eingestuft, der mit zunehmender Nachfrage im Areal in den Hauptverkehrszeiten in einen 10-Min.-Takt und bei Vollausbau in einen durchgehenden 10-Min.-Takt verdichtet werden kann. Im Zusammenhang mit der neuen Buslinie sind Haltestellen unter der Monbijoubücke und eine Wendeschleife mit einer Haltestelle im südlichen Teil des Wirkungsbereichs der ZPP 1 zu erstellen. Durch die gute OeV-Erschliessung kann auch eine Reduktion der Parkfelderanzahl gegenüber dem Standardbedarf vorgesehen werden.

Bei der Arealentwicklung soll eine klima- und sozialverträgliche Mobilität gefördert werden. Der Autoverkehr wird auf ein Minimum reduziert. Die für die Nutzungen im Wirkungsbereich der ZPP 1 zwingend erforderlichen Parkfelder sollen weitgehend im Brückenkopf West und somit ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 untergebracht werden. Derzeit besteht eine Dienstbarkeit für rund 30 Parkfelder auf dem Gaswerkareal, welche einen Ersatz für aufgelöste Parkfelder im Bereich des Erweiterungsbaus der Volksschule Marzili darstellen. Die Stadt sucht mit dem Kanton Lösungen zum zukünftigen Umgang mit den 30 Parkfeldern. Die Kapazitäten auf dem übergeordneten Strassennetz werden durch die zusätzlichen Fahrten durch die neue Bebauung voraussichtlich nicht ausgeschöpft. Zur Erreichung der Mobilitätsziele soll nach dem städtebaulichen Ideenwettbewerb ein Mobilitätskonzept für den Personen- und Warenverkehr

ausgearbeitet werden. Aufgrund der Abhängigkeiten zwischen dem Gaswerkareal und dem Areal Brückenkopf West in Bezug auf die Erschliessung soll das Konzept über beide Areale gemeinsam erstellt werden. Im Konzept ist jedoch auch nachzuweisen, dass die Erschliessung der beiden Areale notfalls auch unabhängig voneinander gewährleistet werden kann.

Damit die gestalterische und funktionale Abstimmung zwischen dem neuen Stadtquartier und der Sandrainstrasse langfristig sichergestellt werden kann, werden im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs konzeptionelle Aussagen zur Gestaltung der Sandrainstrasse erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass auf der Sandrainstrasse eine Tempo 30-Zone eingerichtet wird.

Die Zugänglichkeit und Durchwegung des Wirkungsbereichs soll unter Berücksichtigung der Biodiversität verbessert werden. Die bestehende Velolandroute Nr. 8 auf dem ehemaligen Gasbahntrasse soll zur Reduzierung des Konfliktpotenzials im Bereich der zukünftigen Bebauung an die Sandrainstrasse verlegt und als Schnellroute ausgestaltet werden. Zwischen dem Sportplatz Schönau und der Ryff-Fabrik ist mindestens eine durchgängige, öffentliche Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr geplant. Für den Fuss- und Veloverkehr werden arealübergreifend Lösungen für eine bessere Verknüpfung der Schwemm- und der Stadtebene gesucht.

03.7 Energie und Infrastruktur

Für die neuen Gebäude ist eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund vorgesehen. Zudem ist eine möglichst geringe Gebäudehüllfläche anzustreben und Photovoltaik sowie Solarthermie zu fördern.

Durch den Wirkungsbereich der ZPP 1 verlaufen diverse Leitungen. Es wird beabsichtigt, kostenintensive Verlegungen von Leitungen zu vermeiden.

03.8 Altlastensanierung

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind Altlasten nachgewiesen, bei denen feststeht, dass sie die Umwelt gefährden oder künftig gefährden können. Die vorhandenen Altlasten sind auf den Betrieb des ehemaligen Gaswerks zurückzuführen. Der belastete Standort muss gemäss dem Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) und der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) saniert werden. Für die Sanierung liegt bereits ein konkretes Projekt vor. Die Sanierung ist ab dem dritten Quartal 2021 vorgesehen. Nach der Sanierung wird der Kanton die Einhaltung der erforderlichen Werte prüfen und falls erforderlich weitere Sanierungsmassnahmen verfügen.

Im städtebaulichen Ideenwettbewerb ist zu prüfen, ob durch die Beseitigung der Altlasten Synergien geschaffen werden können (z.B. Untergeschosse im Bereich der Altlastensanierung).

03.9 Hochwasserschutzprojekt

Im Wirkungsbereich der ZPP 1 besteht eine erhöhte Gefahr durch Hochwasser. Um die Gefahr durch die Aare zukünftig zu verringern, wird derzeit der Wasserbauplan Aare Bern, Gebietsschutz Quartiere an der Aare (öffentliche Auflage 22. Mai bis 6. Juli 2018) für die gefährdeten Bereiche in der Stadt Bern ausgearbeitet.

Im Wasserbauplan ist für das Gaswerkareal ein Arealschutz für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100, 600 m³/s) vorgesehen. Als Massnahme sind im rückwärtigen Raum Terrainanpassungen unter Einbezug der bestehenden landschaftlichen Elemente und Wege geplant. Bei den Wegenpassungen wird Rücksicht auf die Bedürfnisse von Personen mit Mobilitätseinschränkungen genommen.

Damit der vorgesehene Hochwasserschutz umgesetzt werden kann, muss der Wasserbauplan genehmigt und der Baukredit an einer Volksabstimmung angenommen werden. Die Abstimmung für den Baukredit ist frühestens 2022 vorgesehen.

Die bei der Erstellung des neuen Stadtquartiers tatsächlich erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen sind aufgrund des dannzumal gültigen Naturgefahrenplanes festzulegen.

03.10 Siedlungsentwässerung

Grosse Teile des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind als Ablagerungsstandort bezeichnet (vgl. Kapitel 06.23). In diesen Bereichen ist die Versickerung von Oberflächenwasser verboten. Eine Versickerung von Wasser wäre aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Wirkungsbereich der ZPP 1 ohnehin problematisch. Die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanalisation) in der Sandrainstrasse und der Marzilistrasse ist im Regenfall überlastet. Das Oberflächenwasser soll daher in die Aare abgeleitet werden.

03.11 Lärm

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist insbesondere durch den Verkehr auf der Eigerstrasse/Monbijoubücke und die Freizeitnutzungen (Gaskessel, Aaretouristen etc.) lärmbelastet. Durch den städtebaulichen Ideenwettbewerb sollen Wege aufgezeigt werden, wie mit der Lärmproblematik umgegangen werden kann.

03.12 Wirtschaft

Die Stadt Bern verfolgt die Strategie «Zukunft Werkplatz Bern». Im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen sieht die Strategie vor, dass in Verdichtungsprojekten eine Durchmischung verschiedener Nutzungen angestrebt wird. Diese Zielsetzung soll auf dem Gaswerkareal umgesetzt werden. In der Areal- und Nutzungsstrategie wurde dies mit dem Leitsatz «Ort der Produktion – Raum für kreative Unternehmen, Kultur und Begegnung» festgehalten.

Das Gaswerkareal eignet sich aufgrund des angestrebten städtebaulichen Massstabes insbesondere für kleine und mittelgrosse Unternehmen. Die Lage des Areals ist für verschiedene Unternehmen sowohl im 2. als auch im 3. Sektor attraktiv. Insbesondere die Erdgeschosse und die darüber liegenden Geschosse sollen für das Gewerbe und Kulturbetriebe genutzt werden, um das Areal einer «urbanen Nutzungsmischung» zuzuführen.

Es ist vorgesehen, im nördlichen Bereich mindestens 9 000 m² GfO und im mittleren Bereich weitere 4 000 m² GfO für Nichtwohnnutzungen zu erstellen sowie planungsrechtliche Rahmenbedingungen mit Spielraum zu schaffen, die bedarfsgerechte Lösungen ermöglichen.

03.13 Mehrwertabschöpfung

Der Planungsmehrwert aus der vorliegenden Planung entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderungen. Zur Bestimmung des Planungsmehrwerts werden durch die Stadt Bern und die Grundeigentümerinnen / Baurechtsgeberinnen / Baurechtsnehmerinnen gemeinsam Verkehrswertgutachten eingeholt, welche den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke mit und ohne Planänderung sowie den daraus resultierenden Planungsmehrwert nach anerkannten Methoden bestimmen. Grundstücke, welche unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (z.B. öffentliche Strassen), sind dabei von der Abgabepflicht befreit. Die Mehrwertabgabe beträgt gemäss dem städtischen Reglement über die Planungsmehrwertabgabe vom 14. Juni 2018 (PMAR; SSSB 720.2) 40 % des Planungsmehrwerts. Davon fliessen 90 % in die städtische Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben und 10 % an den Kanton. Die betroffenen Grundeigentümerschaften werden spätestens bei der öffentlichen Auflage der Planung über die Höhe der Abgabe betreffend die Grundstücke in ihrem Eigentum informiert. Der Gemeinderat wird die Mehrwertabgabeverfügungen nach Rechtskraft der Planung erlassen.

04 Erkenntnisse städtebaulicher Ideenwettbewerb

wird nach Vorliegen des Ergebnisses aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb ergänzt

05 Erläuterungen zur Planungsvorlage

Die vorliegende Planungsvorlage beinhaltet die Teilrevision / Änderung und Teilaufhebung folgender Instrumente:

- Baurechtliche Grundordnung
 - Teilrevision «Bauordnung» (Änderung Anhang III)
 - Änderung «Nutzungszonenplan»
 - Änderung «Bauklassenplan»
 - Änderung «Lärmempfindlichkeitsstufenplan»
 - Änderung «Naturgefahrenplan»
- Sondernutzungsplanung
 - Änderung «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili/Schönau»

Der Planungsvorlage liegen folgende Dokumente bei, die der Erläuterung und dem Nachweis der rechtmässigen Umsetzung dieser Planung dienen:

- Bericht «Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal - Schlussbericht» vom 29. Januar 2021
- Bericht «Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal Bern - Facharbeiten zur Vorbereitung des Planerlassverfahrens» vom 06. November 2015
- Arbeitspapier «Vorabklärungen neue Kammolchweiher Gaswerkareal» vom 21. Juli 2020
- Bericht zur Altlastensanierung «Bern, Sandrain (Gaswerkareal) - Technischer Bericht» vom 06. Januar 2021

05.1 Baurechtliche Grundordnung

In der baurechtlichen Grundordnung ist geregelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Die Regelungen sind für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung unterliegt dem Volksmehr der Stimmberechtigten der Stadt Bern.

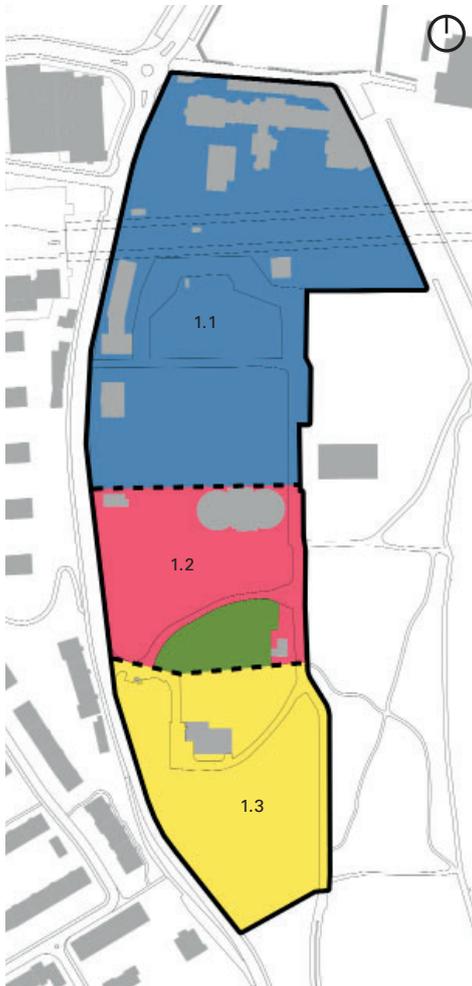
Die baurechtliche Grundordnung besteht aus dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Naturgefahrenplan, demnächst dem Gewässerraumplan (Volksabstimmung voraussichtlich im September 2021) sowie der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1). In der BO sind die zu den Planfestlegungen gehörenden und allgemeine Vorschriften, die beim Bauen im Stadtgebiet zu beachten sind, enthalten. Die Vorschriften gelten ergänzend zum übergeordneten Recht.

05.1.1 Bauordnung

Im Rahmen einer ZPP sind Vorschriften zu erlassen, durch welche mindestens der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume geregelt sind (Art. 92 BauG). Die Vorschriften zur neuen ZPP 1 werden im Anhang III der BO aufgeführt.

Die ZPP 1 wird aufgrund der unterschiedlichen Lagequalitäten und der spezifischen Entwicklungsabsichten für Teilflächen innerhalb des Areals in drei Sektoren gegliedert (vgl. Abbildung Folgeseite).

Der nachstehenden Tabelle sind die Erläuterungen zu den ZPP-Vorschriften (Vorschriften grau unterlegt) zu entnehmen:



- Wirkungsbereich ZPP 1
- Sektorenbegrenzung
- Sektor 1.1 (33 350 m²)
- Sektor 1.2 (13 000 m²)
- Sektor 1.3 (14 900 m²)
- Wald (innerhalb Sektor 1.2; 2 350 m²)

Übersicht Sektoren

Quelle: metron AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

Planungszweck

- Ermöglichen eines nachhaltigen, baulich dichten, architektonisch und städtebaulich qualitätsvollen Nutzungsdurchmischten Stadtquartiers unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagequalitäten.

Im Planungszweck sind die wichtigsten Absichten für die Bebauung im Wirkungsbereich der ZPP 1 zusammengefasst.

Art der Nutzung

Sektor 1.1

- Wohnen, nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen, Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sowie Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeitnutzungen.

Der nördlichste Sektor bildet das Tor zur Schwemmebene von der Stadtebene kommend. In diesem Sektor soll daher ein attraktives, stark belebtes Quartier mit kurzen Wegen und Zentrumsfunktion geschaffen werden. Durch einen vielfältigen Nutzungsmix aus Restaurants, Detailhandel, Kino, Wohnen, Büros, Beachcenter etc. wird die Entstehung eines solchen Quartiers begünstigt. Insbesondere die Sport- und Freizeitnutzungen bieten sich an, die stark durch die Monbijoubücke verschatteten Flächen in Wert zu setzen.

Sektor 1.2

- sämtliche Nutzungen ausser Wohnen
- Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit genereller Überzeitbewilligung.

In einem politischen Prozess wurden der Erhalt und der Weiterbetrieb des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel am bestehenden Standort beschlossen. Ein erfolgreicher Betrieb des Gaskessels steht im Zusammenhang mit lärmintensiven Anlässen während den Nachtstunden. Um die Rechtssicherheit für den Gaskessel zu verbessern und Klarheit für die Nachbarschaft zu schaffen, ist in den ZPP-Vorschriften der Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit genereller Überzeitbewilligung explizit erwähnt (Zonenkonformität). Die entsprechenden gastgewerblichen Verfahren sind aber einzuhalten.

Die ansonsten offene Formulierung zu den Nutzungen ist im Interesse der Planbeständigkeit. So wird die längerfristige Entwicklung (z.B. Umnutzung Gasdruckreduzierstation) nicht unnötig eingeschränkt. Durch den expliziten Ausschluss von Wohnnutzung sowie von störenden Nutzungen (z.B. industrielle Produktionsbetriebe) durch den Lärmempfindlichkeitsstufenplan (vgl. Kapitel 05.1.4), wird das Potenzial von Nutzungskonflikten massgeblich reduziert.

Sektor 1.3

- Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzungen (Letztere im Umfang von maximal 10 % der zulässigen GfO).

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzungen soll zu einer ruhigen Wohnumgebung führen und die Vielfalt des Wohnungsangebots innerhalb des gesamten Wirkungsbereichs der ZPP 1 fördern. Neben Wohnflächen im Sektor 1.1, die insbesondere Personen mit sehr urbanem Lebensstil ansprechen werden, sind die Flächen im Sektor 1.3 für Familien attraktiv. Durch die zulässigen nicht störenden Arbeitsnutzungen sollen insbesondere Nutzungen wie Kitas oder Basisklassen ermöglicht werden, die für die Quartierbewohnerschaft einen Mehrwert generieren.

Mass der Nutzung

- Verkaufs-, Sport- und Freizeitnutzungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.

Gemäss der Arbeitshilfe «Detailhandelseinrichtungen» des Kantons Bern, nach welcher das städtische Bauinspektorat Baueingaben beurteilt, sind Detailhandelseinrichtungen nur bis zu einer Geschossfläche (GF) von 1 000 m² ohne eine Überbauungsordnung (UeO) zulässig. Der Zweck der UeO - die Verkehrsverträglichkeit der Nutzungen sicherzustellen - wird durch die für die ZPP gemäss Art. 93 BauG geltende Planungspflicht sowie die vorgängig aufgeführte ZPP-Vorschrift erfüllt. Die Erstellung einer UeO ist für die Realisierung von mehr als 1 000 m² GF für Detailhandelseinrichtungen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 daher nicht zwingend, es kann auch einer der übrigen in Art. 93 BauG vorgesehenen Umsetzungswege gewählt werden.

Sport- und Freizeitnutzungen haben ähnliche Auswirkungen auf den umgebenden Raum (insbesondere erhöhtes Verkehrsaufkommen), wie Detailhandelseinrichtungen. Daher wird im Rahmen der ZPP 1 mit allen drei erwähnten Nutzungsarten gleich umgegangen.

Sektor 1.1

- maximal 68 500 m² GFo.
- mindestens 9 000 m² GFo Nichtwohnnutzung.
- mindestens 13 000 m² GFo Wohnen.

Die städtebauliche Verträglichkeit der maximal zulässigen GFo wurde in der exemplarischen Synthesevariante für den Sektor 1.1 nachgewiesen. Die minimalen Anteile für Nichtwohnnutzung und Wohnen sollen die Nutzungsdurchmischung sicherstellen.

Die GFo der schützenswerten Bauten beträgt gesamthaft rund 13 500 m² (Ryff-Fabrik 12 500 m²; Direktions- und Verwaltungsgebäude des Gaswerks 1 000 m²). Folglich können neben den zu erhaltenden Bauten Neubauten im Umfang von rund 55 000 m² GFo realisiert werden. Die maximal zulässige GFo von 68 500 m² entspricht einer GFZo von 2.05 (GFo 68 500 m² / aGsF 33 348 m² = GFZo 2.05).

Sektor 1.2

- maximal 5 500 m² GFo.

Die städtebauliche Verträglichkeit der maximal zulässigen GFo wurde in der exemplarischen Synthesevariante für den Sektor 1.2 nachgewiesen.

Die GFo der Bestandesbauten beträgt gesamthaft rund 1 500 m² (Gaskessel 1 200 m²; Gasdruckreduzierstation 200 m²; Schopf 100 m²). Folglich können ohne Rückbau von Bestandesbauten Neubauten im Umfang von rund 4 000 m² GFo realisiert werden.

Die Waldfläche im Sektor zählt nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGsF). Insgesamt ist im Sektor 1.2 mit der zulässigen GFo von 5 500 m² eine GFZo von rund 0.52 realisierbar (GFo 5 500 m² / aGsF 10 621 m² = GFZo 0.52).

Sektor 1.3

- maximal 21 000 m² GFo.

Die städtebauliche Verträglichkeit der maximal zulässigen GFo wurde in der exemplarischen Synthesevariante für den Sektor 1.3 nachgewiesen. Die dadurch zulässige GFo von 21 000 m² entspricht einer GFZo von 1.41 (GFo 21 000 m² / aGsF 14 905 m² = GFZo 1.41).

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

- Für den Wirkungsbereich ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept auszuarbeiten.

Die Lage des Wirkungsbereichs der ZPP 1 in einer sensiblen Landschaft und die Bedeutung des Wirkungsbereichs für die Gesamtstadt erfordern eine besonders hochwertige Bebauung. Mit dem geforderten städtebaulichen Gesamtkonzept, welches dem Inhalt des Rahmenplanes (vgl. Kapitel 02.6) entspricht, wird die Zielerreichung gesichert. Im städtebaulichen Gesamtkonzept sind neben der Bebauung auch Themen wie Freiraum, Naturwerte, Soziologie, Erschliessung etc. zu behandeln.

- Die schützenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar und das Gebäude Sandrainstrasse 25 sind zu erhalten und zusammen mit den erhaltenswerten Baudenkmälern gemäss Bauinventar vorzüglich in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren.

Ein grosses Anliegen bei der Arealentwicklung ist es, die industrielle Geschichte ablesbar zu halten und den Transformationscharakter beizubehalten. Um dies zu erreichen, sind sowohl die schützenswerten Bauten als auch der Bau des Jugend- und Kulturzentrums mit den zwei Gasometerkuppeln zu erhalten. Die erwähnten Bauten und die Monbijoubücke - als einziges erhaltenswertes Objekt im Wirkungsbereich der ZPP 1 - sind zudem vorzüglich ins städtebauliche Gesamtkonzept zu integrieren.

- Die hochwertige Einpassung der neuen Bebauung in den Aareraum und in das Stadtbild ist im städtebaulichen Gesamtkonzept aufzuzeigen (Volumen der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge).

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 liegt im Aaretalschutzgebiet, einem kommunalen Landschafts- und Stadtbildschutzgebiet (Art. 72 ff BO). Die einschneidenden Vorschriften zum Schutzgebiet beziehen sich insbesondere auf die Hanglagen. Die zukünftige Bebauung im Wirkungsbereich der ZPP 1 wird sich voraussichtlich auf die Flächen der Schwemmebene beschränken. Die Vorschriften, welche auf der Schwemmebene gelten, können bei Bauvorhaben grundsätzlich eingehalten werden. Dem Schutzgedanke des Aaretalschutzgebiets wird mittels der Vorschriften in der ZPP 1 (Nachweis hochwertiger Einpassung der neuen Bebauung in den Aareraum und in das Stadtbild im städtebaulichen Gesamtkonzept) und durch die nachfolgenden Qualitätssicherungsschritte (unter anderem Verfahren / Instrumente nach Art. 93 BauG) zusätzlich Rechnung getragen. Mit der ZPP-Vorschrift und dem Nachweis von deren Einhaltung in den nachfolgenden Qualitätssicherungsschritten gelten die Vorgaben zum Aaretalschutz gemäss Art. 72 ff BO als erfüllt, auch wenn für die Umsetzung einer vorzüglichen Bebauung allenfalls Abweichungen davon erforderlich sind.

- Der Erhalt bzw. der Ersatz der vorhandenen Naturwerte innerhalb des Wirkungsbereichs bzw. im direkten Umfeld ist nachzuweisen.

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind viele Flächen gemäss dem NHG geschützt. Durch die ZPP-Vorschrift wird dieser Umstand aufgezeigt und der korrekte Umgang mit den Naturwerten eingefordert.

- Solange der Wirkungsbereich nicht komplett in der ÖV-Güteklasse B liegt, ist an der Sandrainstrasse im Bereich unter der Monbijoubücke Raum für eine Bushaltestelle und im Sektor 1.3 Raum für eine Buswendeschleife mit Haltestelle freizuhalten.

Die Erschliessungsqualität durch den OeV soll für das neue Stadtquartier durch eine neue Buslinie verbessert werden (vgl. Beilage «Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal - Schlussbericht» vom 29. Januar 2021). Die erforderlichen Flächen werden durch die ZPP 1 gesichert. Die Infrastruktur ist voraussichtlich auf einen Midibus (ca. 8 -10 m Länge) auszulegen. Sollte die OeV-Güteklasse B anderweitig erreicht werden, ist die Nutzung der Flächen für andere Zwecke zulässig.

- Gegenüber dem Wald sind folgende Abstände einzuhalten:
- 20 m für Gebäude
- 15 m für Klein- und Anbauten
- 5 m für Grünanlagen, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen soll der ordentliche Waldabstand verringert werden.

- Für den Wirkungsbereich ist ein Mobilitätskonzept für den Personen- und Warenverkehr auszuarbeiten, in welchem aufgezeigt wird, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt wird. Das Mobilitätskonzept ist vor der Umsetzung von Bauprojekten zu überprüfen und falls erforderlich anzupassen.

Anhand des geforderten Mobilitätskonzepts können zu einem späteren Zeitpunkt zweckmässige Massnahmen unter Berücksichtigung der aktuellsten Standards, der dazumaligen Mobilitätsziele der Stadt Bern und der Abstimmung von Siedlung und Verkehr definiert werden. Die Verträglichkeit der Entwicklung ist so gewährleistet, ohne statische Werte (z.B. Fahrtenkontingent) festzulegen, welche die Planbeständigkeit gefährden könnten.

Sektor 1.1

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 30 m. Ausgenommen bleibt die Realisierung von Hochhäusern, die im städtebaulichen Gesamtkonzept zum Areal vorgesehen sind und deren Bauprojekt auf einem qualitätssichernden Verfahren gründet. Die vorgegebene maximale Beschattungsdauer gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV (Stand 1. März 2020) ist nur gegenüber Wohnbauten ausserhalb des Wirkungsbereichs einzuhalten.

Die zulässige Gesamthöhe ist erforderlich, um eine Bebauung mit einer der Lage angemessenen baulichen Dichte und einem zweckmässigen Freiraumangebot erstellen zu können. Aufgrund der Tallage und der üppigen Vegetation im Wirkungsbereich der ZPP 1 und dessen Umgebung mit Bäumen von mehr als 20 m Höhe werden Bauten mit einer Gesamthöhe von 30 m in der Stadtsilhouette keine besondere Aufmerksamkeit erlangen. Mittels Höhenstafelung, welche durch die Vorgabe einer Gesamthöhe von 25 m im Sektor 1.3 voraussichtlich entstehen wird, kann die Funktion des Sektors 1.1 als Zentrum manifestiert werden. Hochhäuser im Sektor 1.1 sind nur innerhalb des Möglichkeitsraums gemäss Regionalem Hochhauskonzept denkbar (vgl. Kapitel 06.6). Ob Hochhäuser für eine qualitativ hochwertige Bebauung auf dem Gaswerkareal erforderlich sind, wird im städtebaulichen Ideenwettbewerb evaluiert. Hochhäuser könnten insbesondere der Verknüpfung der beiden Stadtebenen oder städtebaulichen Akzentuierungen dienen. Ein Hochhauscluster soll indes nicht geschaffen werden. Der Zweck von Hochhäusern darf nicht einzig die Erhöhung der baulichen Dichte sein. Eine Bebauung mit Hochhäusern muss zwingend zu einem qualitativen Mehrwert gegenüber einer Bebauung ohne Hochhäuser führen. Im Areal zulässig wären später ausschliesslich Hochhäuser, welche aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangen und im städtebaulichen Gesamtkonzept (Rahmenplan) festgehalten sind. Empfiehlt das für den städtebaulichen Ideenwettbewerb eingesetzte Preisgericht keine Hochhäuser auf dem Gaswerkareal, werden die ZPP-Vorschriften vor der öffentlichen Auflage so angepasst, dass die Erstellung von Hochhäusern im Areal unzulässig ist. Sollen Hochhäuser Teil der Entwicklung auf dem Gaswerkareal sein, werden die wichtigsten Eckwerte zu den Hochhäusern (Anzahl, maximale Höhe, Lage etc.), welche im Rahmenplan festgehalten sind, in die ZPP-Vorschriften übernommen. Die weitere Projektierung hätte über qualifizierte Verfahren zu erfolgen, um die gesamtheitliche Qualität der Hochhäuser sicherzustellen. Abweichungen von den Bestimmungen aus Art. 22 Abs. 3 BauV sind in Art. 22 Abs. 4 BauV für zentralörtliche Lagen explizit vorgesehen. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Projektentwicklung von Hochhäusern (Nachweis vorzüglicher städtebaulicher und architektonischer Qualität) kann ausserdem davon ausgegangen werden, dass die Beschattung durch den Hochpunkt von einem qualifizierten Gremium als verträglich beurteilt wurde.

Sektor 1.3

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 25 m. Ausgenommen bleiben punktuelle und städtebaulich begründete Ausnahmen mit einer Gesamthöhe bis maximal 30 m.

Die Verträglichkeit der zulässigen Gesamthöhe wurde in der exemplarischen Synthesevariante nachgewiesen.

Weitere Vorschriften

- Die Hälfte der GfO für Wohnen ist von gemeinnützigen Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Ein weiteres Viertel der GfO für Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Dies wird im Grundbuch angemerkt.
- Definitionen, Berechnungen und Modalitäten (gemeinnützige Trägerschaften, preisgünstiger Wohnraum, Kostenmiete zu Beginn und während der Mietdauer / Wiedervermietung etc.) werden in den Verfahrensschritten nach Art. 93 Absatz 1 BauG geregelt. Sie werden falls notwendig als Auflagen zu den Baubewilligungen verfügt.

Der Gemeinderat hat 2018 eine Wohnstrategie für die Stadt Bern verabschiedet (vgl. Kapitel 06.16). Die Vorgaben orientieren sich an den Zielen dieser Strategie.

- Der Schutz vor den Naturgefahrenprozessen Hochwasser und Rutschung ist sicherzustellen. Dabei dürfen Dritte keiner Mehrgefährdung ausgesetzt werden.

Der Objektschutz von Neubauten ist mit planerischen oder permanenten Massnahmen bis zum 300-jährlichen Ereignis sicherzustellen. Es ist aufzuzeigen, dass durch die Neubauten und Massnahmen keine Mehrgefährdung für umliegende Bauten und Infrastrukturen geschaffen werden.

Die Objektschutzmassnahmen sind auf die Anforderungen des jeweils in Kraft stehenden Naturgefahrenplans auszulegen.

Abstandsvorschriften (Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände) werden in der ZPP 1 nicht geregelt. Die Bebaubarkeit ist - abgesehen von den Vorgaben der Beschattungsvorschriften gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV - auch gegenüber Flächen ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 nicht eingeschränkt. Durch den Verzicht auf die Regelungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die für eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erforderlichen Abstände werden im städtebaulichen Ideenwettbewerb und in den nachgelagerten Verfahren gemäss Art. 93. Abs. 1 BauG ermittelt.

05.1.2 Nutzungszonenplan

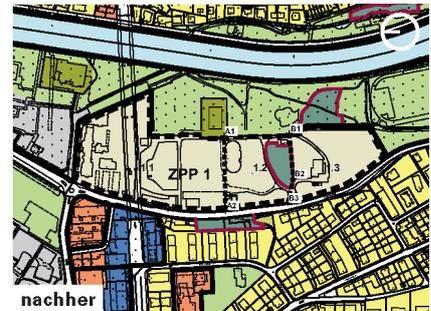
Im Nutzungszonenplan wird die zulässige Nutzungsart definiert. Heute sind die Bauzonenflächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 den Zonen «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche A», «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche B» und «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche C» zugewiesen. Die Fläche südlich des Gaskessels ist als Wald bezeichnet. Über den «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili/Schönau» werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert (vgl. Kapitel 05.2).

Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt (Art. 24 Abs. 1 BO). Die zulässigen Nutzungen sind stark eingeschränkt (Art. 24 Abs. 2 - 4 BO). Die Realisierung des neuen Stadtquartiers wäre bei der bestehenden Zonierung nicht möglich.

Da die Art der Nutzung in den ZPP-Vorschriften definiert ist, wird im Nutzungsplan neu die ZPP 1 (Gaswerkareal) ausgewiesen.

-  Zone mit Planungspflicht (ZPP)
-  Sektorenbegrenzung
-  Wohnzone (W)
-  Wohnzone gemischt (WG)
-  Dienstleistungszone (D)
-  Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA)
-  Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche B (FB)
-  Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche C (FC)
-  Wald
-  Gewässer
-  Verkehrsanlage
-  Überbauungsordnung (UeO)
-  Verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10 Abs.2 WaG
-  Koordinatenpunkt

Änderung Nutzungszonenplan
Quelle: metron AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung



05.1.3 Bauklassenplan

Über den Bauklassenplan wird das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung geregelt. Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist im Bauklassenplan heute als «Zone im öffentlichen Interesse» ausgewiesen. Zudem liegt der Wirkungsbereich der ZPP 1 innerhalb des Aretalschutzgebiets (Art. 72 ff. BO) und im Wirkungsbereich der UeO «Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau». Das heute zulässige Nutzungsmass ist jedoch ausschliesslich über Art. 24 Abs. 3 BO geregelt. Für die «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche A» beträgt die zulässige GFZo 0.1, für die «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche B» 0.6 und für die «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche C» 1.2. Über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 1 betrachtet wäre so heute eine GFo von rund 39 000 m² zulässig, was einer GFZo von 0.65 entspricht.

Die Realisierung der beabsichtigten baulichen Dichte wäre bei der bestehenden Zonierung nicht möglich.

Im Bauklassenplan ist zukünftig analog zum Nutzungszonenplan die ZPP 1 auszuweisen.

-  Zone mit Planungspflicht (ZPP)
-  Sektorenbegrenzung
-  Bauklasse 2
-  Bauklasse 3
-  Bauklasse 4
-  Bauklasse E, Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur
-  Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften
-  Zone im öffentlichen Interesse
-  Wald
-  Gewässer
-  Verkehrsanlage
-  Überbauungsordnung (UeO)
-  50 / 12 Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m bei offener Bauweise
-  Koordinatenpunkt

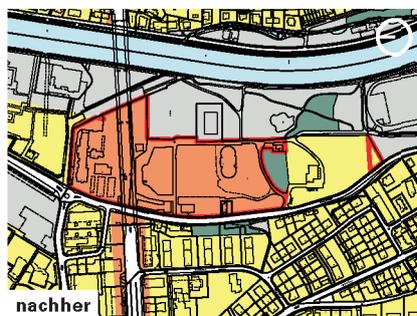
Änderung Bauklassenplan
Quelle: metron AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung



05.1.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan ist festgelegt, welche Lärmgrenzwerte einzuhalten sind. Bei Einhaltung der Grenzwerte sollen Personen in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört werden. Die zulässigen Grenzwerte sind abhängig von den angestrebten Nutzungen. Für die Bauzonenflächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 gilt derzeit mehrheitlich die ES II. Im nordöstlichen und im südlichen Bereich liegen Flächen ohne Zugehörigkeit zu einer Empfindlichkeitsstufe.

Die ES II ist für mehrheitliches Wohnen vorgesehen. In den Sektoren 1.1 und 1.2 wird jedoch eine Mischnutzung angestrebt, für welche die ES III angemessen ist. Sämtliche Bauzonenflächen innerhalb der Sektoren 1.1 und 1.2 werden im neuen Lärmempfindlichkeitsstufenplan als ES III, jene im Sektor 1.3 als ES II ausgewiesen.



- Änderungsbereich
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- Keine ES
- Wald
- Gewässer
- Verkehrsanlage

Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan
Quelle: metron AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

Da die Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 heute bereits erschlossen sind, gelten für Planungen mehrheitlich die Immissionsgrenzwerte. Aufgrund der aktuellen und der prognostizierten Lärmsituation kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmgrenzwerte für Strassenverkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm sowie die Richtwerte für den Lärm durch Gastro, Freizeit- und Sportanlagen usw. eingehalten werden können. Zur Einhaltung der Grenzwerte sind neben einer bewussten Nutzungsanordnung aber auch architektonische und bauliche Massnahmen und allenfalls betriebliche Massnahmen erforderlich. Die Einhaltung der Grenzwerte ist in den Folgeplanungen stufengerecht nachzuweisen.

05.1.5 Naturgefahrenplan

Im Naturgefahrenplan werden Gefahrengebiete bezeichnet, in welchen das Risiko für Steinschlag, Rutschungen, Lawinen, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse erhöht ist. In den Gefahrengebieten gelten aus Sicherheitsgründen bauliche Einschränkungen. Für den Wirkungsbereich der ZPP 1 und die Parkanlage Gaswerkareal wurden die Gefahren bisher noch nicht grundeigentümergebunden festgelegt. Im Zusammenhang mit dieser Planung werden die Gefahrengebiete nun definiert. Im Sinne einer Pendenzenbereinigung umfasst die Anpassung des Naturgefahrenplanes auch die Flächen der Parkanlage Gaswerkareal.



- Festlegungsbereich der Naturgefahren
- Naturgefahr - erhebliche Gefährdung
- Naturgefahr - mittlere Gefährdung
- Naturgefahr - geringe Gefährdung
- Naturgefahr - Restgefährdung
- Festlegung mittels separater Planung

Änderung Naturgefahrenplan
Quelle: metron AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

Im neuen Naturgefahrenplan werden im betroffenen Bereich Flächen mit Restgefährdung, geringer Gefährdung und mittlerer Gefährdung ausgeschieden. In Gefahrengebieten mit Restgefährdung sollen keine Nutzungen angeordnet werden, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit dienen oder über ein grosses Schadenspotenzial verfügen. In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben, wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen, sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Für andere Nutzungen gelten keine gesetzlichen Beschränkungen. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Schutzmassnahmen sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die tatsächlich erforderlichen Schutzmassnahmen für die Bebauung sind zum Zeitpunkt der Projektentwicklung anhand des dann zumal rechtsgültigen Naturgefahrenplanes zu bestimmen.

05.2 Sondernutzungsplanungen

Mit Sondernutzungsplanungen (UeO, Baulinienplan etc.) können Abweichungen und Ergänzungen gegenüber der Regelbauweise (baurechtliche Grundordnung) festgelegt werden. Im Wirkungsbereich der ZPP 1 ist die Art der Nutzung unter anderem durch die UeO «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili/Schönau» von 1990 geregelt. Die Bestimmungen der UeO lassen die Umsetzung der Entwicklungsabsichten nicht zu, weshalb die UeO anzupassen ist.

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sollen die Bestimmungen der UeO vollständig durch jene der ZPP 1 abgelöst werden. Im Zusammenhang mit der Ablösung soll auch eine Bereinigung des Plans vorgenommen werden. Durch diese sollen Diskrepanzen zwischen Geometrien verschiedener Planungsinstrumente behoben werden, welche durch die Überlagerung grossmassstäblicher Pläne entstanden sind. Um die Bereinigung vorzunehmen umfasst der Wirkungsbereich der Änderung auch geringfügige Teile der Parkanlage Gaswerkareal.

Festlegung

- Wirkungsbereich der Änderung
- neue Abgrenzung Wirkungsbereich Überbauungsplan

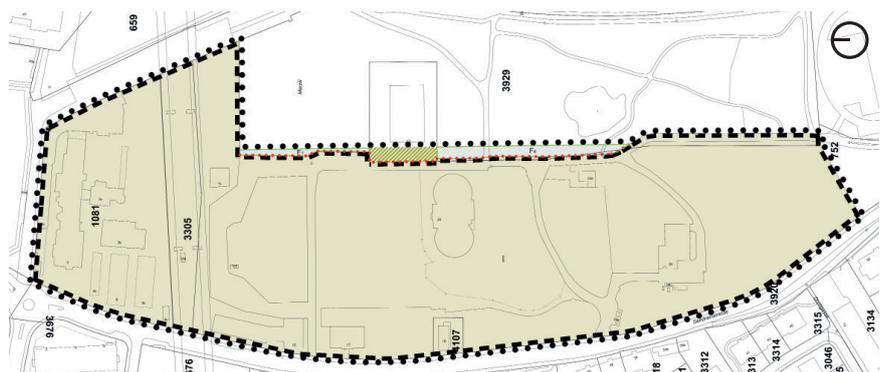
- F₁ Freifläche a, Freihaltefläche
- F₄ Freifläche a, Uferpark

Hinweis

- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Zone für öffentliche Nutzungen
- ▨ Freifläche A (FA)
- ▩ Schutzzone B (SZ B)
- ▤ Freifläche

Änderung Uferschutzplan (neuer Zustand)

Quelle: metron AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung



06 übergeordnete Planungen und weitere Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel wird aufgezeigt, inwiefern die Vorgaben der übergeordneten Planungen und weitere Rahmenbedingungen mit der vorliegenden Planung eingehalten bzw. berücksichtigt werden.

06.1 Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 liegt im An- und Abflugkorridor des Flugplatzes Bern-Belp. Um die Flugsicherheit zu gewährleisten, werden für solche Korridore dreidimensionale Hindernisbegrenzungsflächen in einem Hindernisbegrenzungsflächenkataster (HBK) festgelegt. Die Hindernisbegrenzungsflächen grenzen den für die Flugsicherheit in der Regel erforderlichen hindernisfreien Luftraum gegen unten ab. Die Angaben aus dem HBK bilden eine Grundlage für den Sicherheitszonenplan (SiZo) zum Flugplatz Bern-Belp. Durch den SiZo wird sichergestellt, dass Bauten und andere Hindernisse nur errichtet werden können, wenn sie die Sicherheit der Luftfahrt nicht beeinträchtigen. Der Kanton und die Gemeinden haben den grundeigentümergebunden SiZo bei ihrer Richt- und Nutzungsplanung sowie bei der Erteilung von Baubewilligungen zu berücksichtigen.

Im aktuell rechtsgültigen SiZo von 2001 sind für den Wirkungsbereich der ZPP 1 keine Restriktionen eingetragen. Der SiZo wird derzeit jedoch überarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass die Überarbeitung bis zur Baueingabe für ein Bauprojekt zum neuen Stadtquartier abgeschlossen ist und neue Bestimmungen gelten. Im Entwurf des HBK liegt die Hindernisbegrenzungsfläche innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 auf max. 605.00 – 625.00 m ü. M.

Gemäss der Verordnung der Infrastruktur über die Luftfahrt vom 23. November 1994 (VIL; SR 748.131.1) 2. Kapitel ist für die Erstellung oder Änderung von Bauten, Anlagen sowie temporären Objekten in Abhängigkeit zur Objekthöhe eine Bewilligungs- oder Meldepflicht erforderlich. Die Objekthöhe entspricht der Differenz zwischen dem massgebenden Terrain und dem höchsten Punkt des Objekts. Massgeblich für die Ermittlung der Objekthöhe ist das durch das städtische Bauinspektorat definierte massgebliche Terrain. Der Handlungsbedarf ist im Rahmen der weiteren Projektierung zu klären.

06.2 ISOS

Im ISOS sind die national schützenswerten Ortsbilder der Schweiz erfasst. Ziel ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Die Ortsentwicklung soll durch das ISOS nicht verhindert werden. Das Inventar soll vielmehr als Entscheidungsgrundlage für Planungen dienen.



Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist Teil der Umgebungszone IV. Die Umgebungszone - ein Bereich von begrenzter Ausdehnung - ist wie folgt beschrieben: «Aaretal, südlicher Abschnitt bis Dählhölzli, flacher Talboden, bedeutender Grünzug mit öffentlichen Anlagen». Die Strukturen innerhalb der Umgebungszone sind ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes (Aufnahmekategorie a). Die Beschaffenheit als Freifläche ist zu erhalten (Erhaltungsziel a). Grundsätzlich handelt es sich gemäss dem ISOS um kein Baugebiet. Für standortgebundene Bauten gelten strenge Gestaltungsvorschriften und für Veränderungen an Altbauten spezielle Vorschriften.

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind diverse Einzelemente vorhanden. Bei einem Einzelement handelt es sich um den kleinstmöglichen Ortsbildteil. Dieser verfügt über einen grossen Eigen- und Stellenwert.

Einzelement 0.0.20

Beschreibung: Ehem. Mechan. Strickerei Wiesmann & Ryff, in Etappen erb. 1890–1914, heute Büro- und Gewerbezentrum, partiell Sichtbackstein
Erhaltungsziel: A; Der Bau ist integral zu erhalten; störende Elemente sind jedoch zu beseitigen

Einzelement 0.0.21 (Hinweis)

Beschreibung: Monbijoubücke, 1960–62, breite Betonstrassenbrücke in Hochlage, Teil der geplanten Südtangente

Einzelement 0.0.22

Beschreibung: Ehem. Gaswerk von 1875, in Betrieb 1876 bis 1967, beim Tor Villa des Direktors und Haus des Gaswerkmeisters
Erhaltungsziel: A; Der Bau ist integral zu erhalten; störende Elemente sind jedoch zu beseitigen

Einzelelement 0.0.23 (Hinweis)

Beschreibung: Grosse offene Lagerhalle des ehem. Gaswerks, Sichtbeton, um 1930; Anmerkung: Das Bauwerk war als Störfaktor (starke Beeinträchtigung oder Gefährdung eines Ortsteils oder des Ortsganzen) bezeichnet. Es wurde unterdessen rückgebaut.

Unmittelbar östlich des Wirkungsbereichs der ZPP 1, in der Parkanlage Gaswerkareal, liegt zudem das Einzelobjekt 0.0.24.

Beschreibung: Werkstattgebäude des ehem. Gaswerks, 1929, im Stil des Neuen Bauens

Erhaltungsziel: A; Der Bau ist integral zu erhalten; störende Elemente sind jedoch zu beseitigen

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 war während dem Betrieb des Gaswerks weitgehend überbaut (vgl. Kapitel 02.4). Die Parkanlage Gaswerkareal ist von der Planung grundsätzlich nicht betroffen. Der ortsbildprägende Grünzug ist weiterhin vorhanden. Abgesehen vom Haus des Gaswerkmeisters ist der Fortbestand sämtlicher im ISOS enthaltener Einzelobjekte mit Erhaltungsziel A durch die ZPP 1 gesichert. Die Geschichte des Areals wird daher ablesbar bleiben. Die vorzügliche Integration der Einzelobjekte in ein städtebauliches Gesamtkonzept wird durch den städtebaulichen Ideenwettbewerb bzw. die ZPP-Vorschriften (Vorgabe zur hochwertigen Einpassung der neuen Bebauung in den Aareraum und das Stadtbild) sichergestellt. Den Anforderungen des ISOS wird unter Berücksichtigung der Interessensabwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen mit der Planung bestmöglich Rechnung getragen.

06.3 IVS

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind die noch erhaltenen historischen Verkehrswege erfasst, welche als wichtige Zeitzeugen erhalten und gepflegt werden sollen.

Dem Inventar ist im Bereich der Sandrainstrasse unmittelbar südwestlich des Wirkungsbereichs der ZPP 1 ein Eintrag «Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz» zu entnehmen. Das Objekt wird durch die Planung in keiner Weise tangiert.

06.4 Kantonaler Richtplan 2030

Der kantonale Richtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument zur Koordination der räumlichen Entwicklungsvorstellungen innerhalb des Kantonsgebiets.

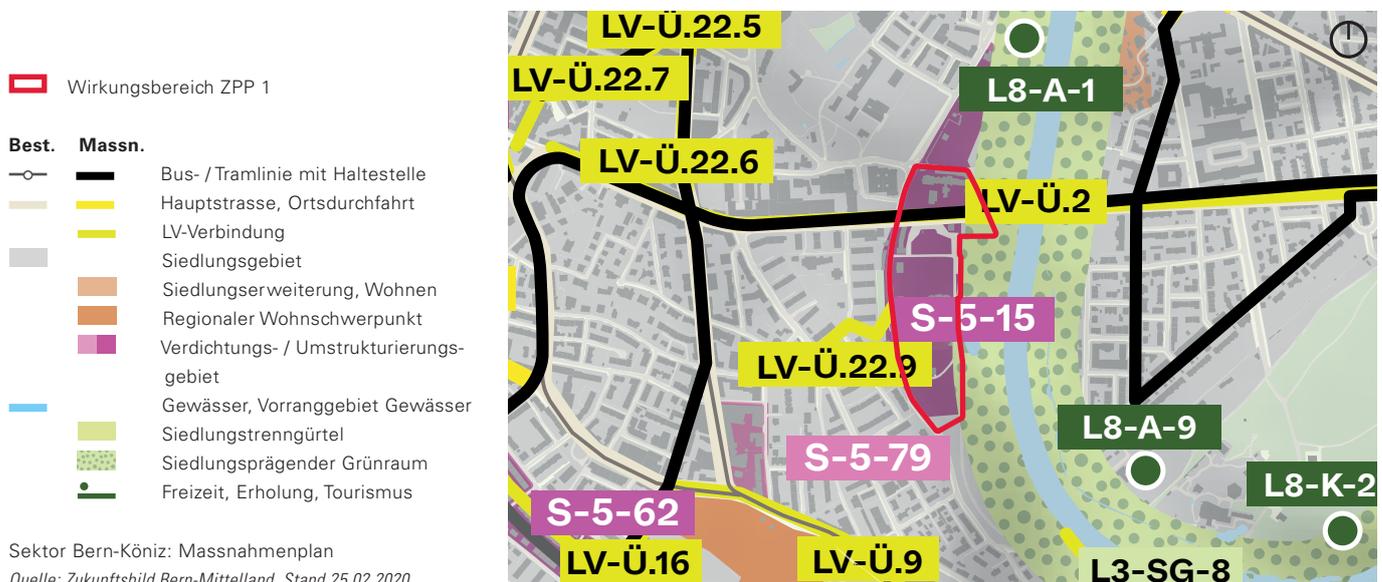
Das Gaswerkareal ist als «Prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonaler Sicht» vom Typ «Umstrukturierungsgebiet» bezeichnet. Umstrukturierungsgebiete eignen sich besonders gut für Wohnen, resp. eine gemischte Nutzung Wohnen/Arbeiten mit einem grossen Anteil an Wohnen. Im Sinne der Massnahme A_08 des Richtplans soll auf dem zentral gelegenen und gut erschlossenen Gaswerkareal mit einer gezielten Umstrukturierung Wohnraum in einer Bebauung mit der Lage angemessener Dichte gefördert und dadurch ein Beitrag an einen haushälterischer Umgang mit dem Boden geleistet werden.

Mit der Planungsvorlage soll die bedarfsgerechte Entwicklung des Areals zu einem gemischten Stadtquartier mit einem hohen Anteil an Wohnen ermöglicht werden. Den Anliegen aus dem kantonalen Richtplan wird somit vollumfänglich entsprochen.

06.5 RGSK 2021 / Agglomerationsprogramm 4

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK 2021) ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Region. Es wird in regelmässigen Abständen aktualisiert. Inhalte daraus werden in den kantonalen Richtplan überführt. Integraler Bestandteil des RGSK 2021 ist das Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung Bern. Im Frühjahr 2020 fand eine öffentliche Mitwirkung zum RGSK 2021 statt. Am 17. Juni 2021 wird die Regionalversammlung über das Konzept befinden.

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist im RGSK 2021 als «Grand projets» bezeichnet (Karte: Strategie Kernagglomeration). Die Flächen sind folglich Bestandteil eines strategisch wichtigen Gebiets mit besonderem Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial. Sie sollen zur Weiterentwicklung von vernetzten Siedlungseinheiten eigener Prägung und Identität genutzt werden.



Im Massnahmenplan ist das Gaswerkareal als Umstrukturierungsgebiet (S-5-15) bezeichnet. Die Gemeinde soll die Umnutzung des zentral gelegenen und gut erschlossenen sowie unternutzten Areals prioritär und aktiv fördern. Eine qualitative Entwicklung des Areals soll einerseits durch die Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren als auch durch angemessene Vorgaben seitens Gemeinde zur Nutzung, der baulichen Dichte, der Erschliessung und der Gestaltung erzielt werden.

Für das Umstrukturierungsgebiet (S-5-15) sind im RGSK 2021 ein Wohnanteil von 90 % und ein Anteil Arbeiten von 10 % vorgesehen. Der Grünflächenanteil soll 15 % betragen. Im RGSK 2016 waren 60 % Wohnen, 20 % Arbeiten und 20 % Freifläche vorgesehen. Die beabsichtigten Anteile im neuen Stadtquartier korrespondieren somit vielmehr mit den Richtwerten aus dem RGSK 2016, als mit jenem aus dem RGSK 2021. Wie die Anpassung im RGSK entstanden ist, ist unklar. Bei der weiteren Entwicklung orientiert man sich jedoch weiterhin an den Vorgaben aus dem RGSK 2016. Ob der im RGSK 2021 als Zwischenergebnis ausgewiesene Eintrag zum Gaswerkareal angepasst wird, ist zu klären.

Die Flächen des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind in der Karte «Strategie Kernagglomeration» als «Erlebnis- und Naherholungsraum intensive Freizeitnutzung» und in der «Strategiekarte Landschaft, Bern-Mittelland 2040» als «Erlebnis- und Naherholungsraum erhalten und aufwerten intensive Freizeitnutzung» gekennzeichnet. Entsprechend sollen die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit

mittels attraktiver Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr (touristisches Angebot), zu Fuss und dem Velo sichergestellt und bei Bedarf in Abstimmung mit dem Schutz der sensiblen Lebensräume koordiniert werden.

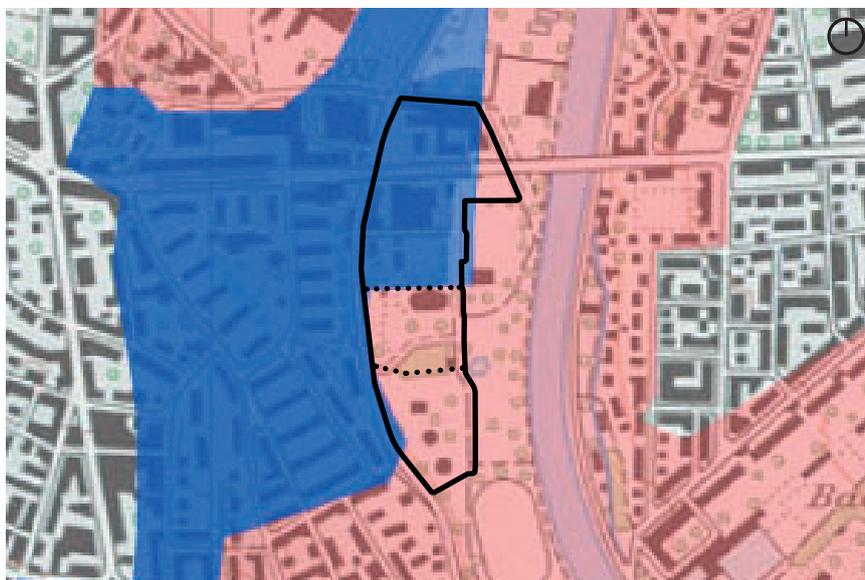
Der Strassenraum auf der Monbijoubücke soll gemäss RGSK 2021 für alle Verkehrsteilnehmenden gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Insbesondere soll auch eine Velohauptroute erstellt werden (Eintrag LV-Ü.2).

Mit dem Eintrag LV Ü.22.9 wird auf eine neue Velohauptverbindung zwischen der Büren- und der Sandrainstrasse hingewiesen. Durch diese Verbindung soll das Alltagsroutennetz erweitert und die Erschliessung des Gaswerkareals für den siedlungsverträglichen Verkehr verbessert werden.

Durch die Planungsvorlage sollen ideale Rahmenbedingungen für die Umstrukturierungsabsichten aus dem RGSK 2021 bzw. RGSK 2016 geschaffen werden. Die konkreten Ziele aus dem RGSK sind auch als Rahmenbedingungen in den städtebaulichen Ideenwettbewerb eingeflossen und sollen durch die nachfolgenden Planungen grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

06.6 Regionales Hochhauskonzept

Dem Regionalen Hochhauskonzept aus dem Jahr 2009 kommt der Stellenwert eines Richtplans zu. Im Konzept sind die Spielregeln für die Initiierung, Steuerung, Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten behördenverbindlich festgelegt.



Teilflächen im Bereich um die Monbijoubücke eignen sich besser als andere Standorte für den Bau von Hochhäusern. In diesem Bereich kann der Bautypus Hochhaus Teil einer qualitativen Stadtentwicklung sein. Die restlichen Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 eignen sich nicht für die Entwicklung von Hochhäusern, womit sie in diesen auch nicht bewilligungsfähig sind.

Derzeit sind im Wirkungsbereich der ZPP 1 keine Hochhäuser (Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m) vorgesehen. Es ist jedoch möglich, dass im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Hochhäuser im Wirkungsbereich der ZPP 1 vorgeschlagen werden. Einzelne, präzise gesetzte Hochhäuser könnten insbesondere der Verknüpfung der beiden Stadtebenen oder städtebaulichen Akzentuierungen dienen. Ein Hochhauscluster soll nicht entstehen.

Die Hochhäuser dürfen nicht einzig der Erhöhung der baulichen Dichte dienen. Gegenüber einer Bebauung ohne Hochhäuser müsste zwingend ein qualitativer Mehrwert für die Stadtentwicklung resultieren. Zukünftig zulässig wären nur Hochhäuser, welche aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgingen und dementsprechend im Rahmenplan festgehalten sind. Voraussetzung für eine Bewilligung eines Hochhauses innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 ist darüber hinaus ein gesamtheitlich hochwertiges Projekt (Städtebau, Architektur, Soziologie etc.) und die Einhaltung der Beschattungstoleranzen gemäss den ZPP-Vorschriften.

Ein überzeugendes städtebauliches Konzept für die zentralörtliche Lage kann baulich dichte und komplexe Baustrukturen erfordern. Um die städtebauliche Qualität der zukünftigen Bebauung nicht durch strenge Vorgaben zu Beschattungstoleranzen (Art. 22 Abs. 3 BauV) zu beeinträchtigen, soll wie in Art. 22 Abs. 4 BauV für zentralörtliche Lagen vorgesehen, die zulässige Beschattungsdauer im Wirkungsbereich der ZPP 1 erhöht werden können. Durch die in Art. 93 Abs. 1 BauG vorgesehenen Prozesse bzw. Instrumente wird die minimal erforderliche Besonnung sichergestellt werden.

06.7 Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016)

Im STEK 2016 sind die wesentlichen Ziele und Absichten der räumlichen Stadtentwicklung über einen Betrachtungshorizont von 15 bis 20 Jahre festgehalten. Das Konzept bildet die Basis für die zukünftigen Quartier- und Arealplanungen. Es wurde durch die Beschlussfassung des Gemeinderats behördenverbindlich, wobei es sich aber nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG handelt. Die städtischen Direktionen und Ämter haben den STEK-Gesamtbericht bei Ihren Tätigkeiten zu berücksichtigen.

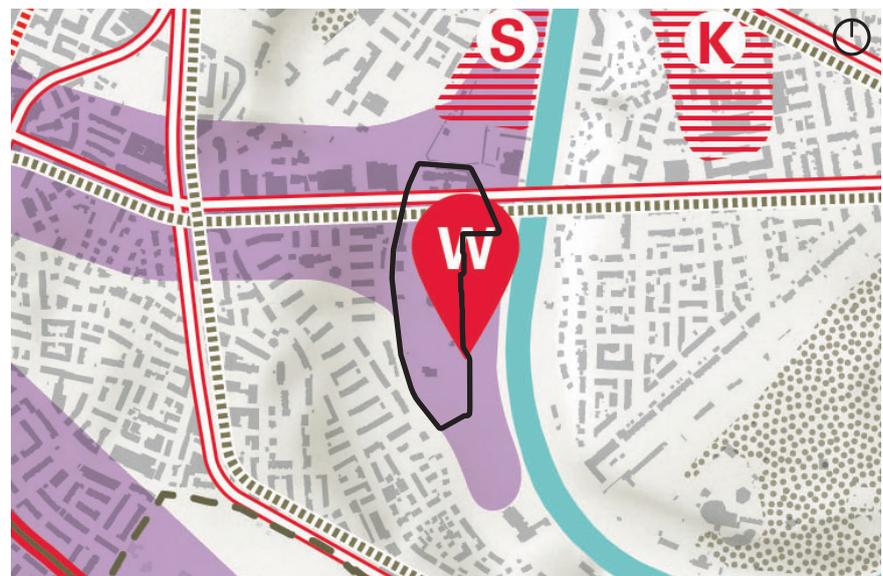
-  Wirkungsbereich ZPP 1

- Neu**
-  Schlüsselprojekt:
Wohnen

- Entwickeln**
-  Chantiers (Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial)
-  **Sport & Kultur**
-  Weiterentwicklung City-Schiene/S-Bahn-Netz
-  Regionale Velohaupttrouten/Veloring

- Grundausrüstung**
-  ÖV-Hauptachsen (Tram, Bus)
-  Aare
-  Wald
-  Gemeindegrenze

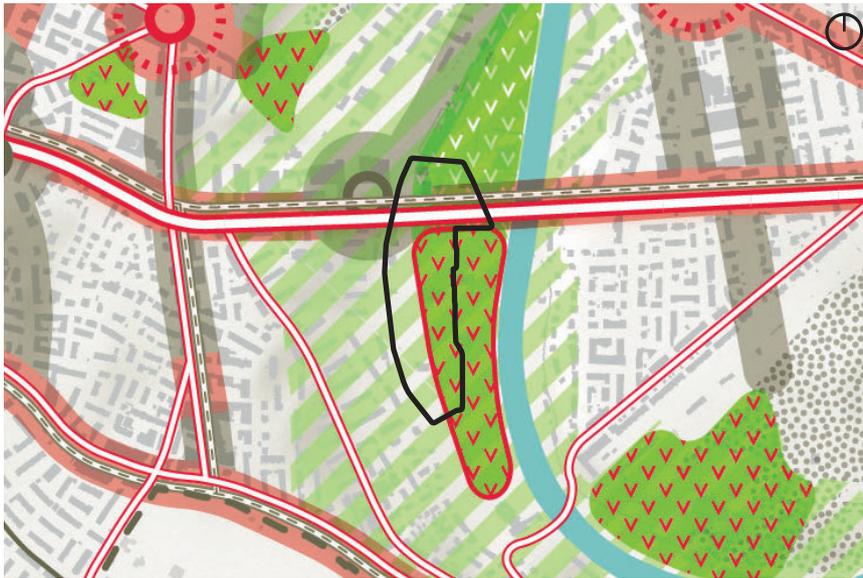
Bern wächst dynamisch - Illustrationskarte
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Bern - Gesamtbericht, 2016



Der Wirkungsbereich der ZPP 1 liegt in einem «Chantier». Als Chantier sind strategisch wichtige Gebiete bezeichnet, die ein hohes Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial aufweisen und umstrukturiert oder verdichtet werden sollen. Zur nachhaltigen Umsetzung des Potenzials in den Gebieten ist eine umsichtige Planung mit qualitativen Zielen aufzugleisen. Unter anderem sollen wertvolle Freiräume erhalten und die bedarfsgerechte OeV-Erschliessung frühzeitig gesichert werden. Das Gaswerkareal ist zudem als «Schlüsselprojekt Wohnen» bezeichnet. Im Areal soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfolgen. Auf der Eigerstrasse soll analog zum Eintrag im RGSK eine Velohaupt-

route installiert werden (vgl. Kapitel 06.5). Die Velohauptroute ist Teil eines «Velorings» um die Berner Innenstadt.

Auf Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 befindet sich ein Eintrag «Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen», welcher auf die bestehende Anlage hinweist. Südlich der Monbijoubrücke sollen punktuelle Eingriffe zu Gunsten einer vielfältigen Erholungsnutzung vorgenommen werden (Eintrag neu gemäss Plan bezieht sich auf die punktuellen Eingriffe).



- Wirkungsbereich ZPP 1
- Neu**
 - Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen
- Entwickeln**
 - Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen
 - Stadtraumprägende Strassen
 - Plätze
 - Velohauptrouten (entlang und abseits Hauptverkehrsachsen)
 - Veloring
- Grundausrüstung**
 - Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen
 - Stadtraumprägende Strassen
 - Plätze
 - Gemeindegrenze
 - Wald
 - Aare
 - Flussraum Aare
 - MIV Basisnetz

Bern ist grün und vernetzt - Illustrationskarte
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Bern - Gesamtbericht, 2016

Im Bereich unmittelbar östlich der Sandrainstrasse wird zudem auf eine neue Nachbarschaft hingewiesen, womit die Erstellung des neuen Stadtquartiers gemeint ist.



- Wirkungsbereich ZPP 1
- Neu**
 - Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen
 - Neue Nachbarschaften
 - Nachbarschaftszentren
 - Schule
- Entwickeln**
 - Stadtteilzentren
 - Quartierzentren
 - Nachbarschaftszentren
 - Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen
 - Quartiere mit Handlungsbedarf
 - Velohauptrouten (entlang und abseits Hauptverkehrsachsen)
 - Veloring
- Grundausrüstung**
 - Nachbarschaften
 - Funktionen von stadtweiter / überregionaler Bedeutung
 - Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen
 - Aare
 - Wald
 - Gemeindegrenze

Bern lebt in Quartieren - Illustrationskarte
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Bern - Gesamtbericht, 2016

Die Qualitätssicherung in der Entwicklung erfolgt durch den städtebaulichen Ideenwettbewerb und die anschliessende Planungspflicht (Art. 93 Abs. 1 BauG) stufengerecht. Die Verbesserung der OeV-Erschliessung, die Schaffung einer neuen Nachbarschaft mit Wohnraum und auch der Erhalt bzw. die Erstellung von Freiräumen sind in der Planung vorgesehen bzw. teils in die ZPP-Vorschriften eingeflossen. Den Absichten des STEKs wird somit entsprochen.

06.8 Freiraumkonzept der Stadt Bern 2018

Im Freiraumkonzept sind die übergeordneten Aussagen aus dem STEK 2016 zum Thema Freiraum auf Ebene Stadtteil und Quartier präzisiert und Handlungsfelder definiert.

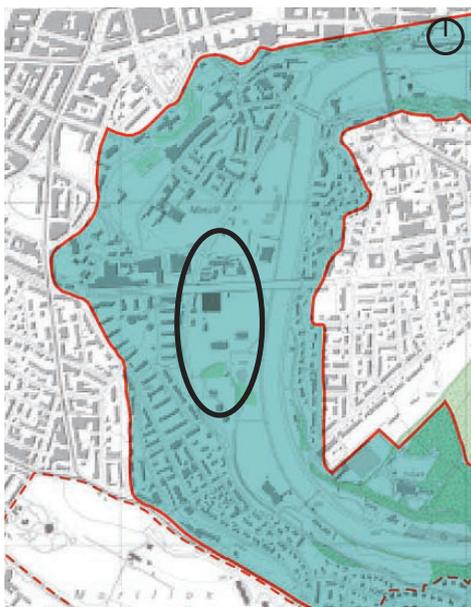
Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist gemäss dem Konzept Bestandteil der «Parklandschaft Aareraum», einem übergeordneten Erholungsgebiet, das für die gesamte Stadtbevölkerung von zentraler Bedeutung ist. In diesem Erholungsgebiet soll auch zukünftig ein ausgewogenes Verhältnis zwischen naturbelassenen und urbanen Bereichen herrschen. Die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Gebiets sind weiter zu verbessern. Bauliche Entwicklungen sind auf die topografischen Begebenheiten abzustimmen.

Für das Gaswerkareal und dessen unmittelbare Umgebung sind konkret folgende für die Planung relevanten Massnahmen mit einem Planungs- und Realisierungshorizont von 5 -10 Jahren vorgesehen:

- Nutzungs- und Entwicklungskonzept ausarbeiten
- Verbesserung des Nutzungsangebots sowie Aufwertung der Durchwegung und Zugänge für die Öffentlichkeit, Berücksichtigung der Aspekte Biodiversität
- städtebauliches Gesamtkonzept; Erhaltung bzw. Ersatz der Naturwerte
- Sandrainstrasse: Gestalterische Aufwertung u.a. mittels verkehrlicher Massnahmen

Die konkreten Massnahmen für den Wirkungsbereich der ZPP 1 aus dem Freiraumkonzept wurden bereits erfüllt oder werden in der laufenden Planung berücksichtigt. Die konzeptionelle Gestaltung des Strassenraums der Sandrainstrasse wird im städtebaulichen Ideenwettbewerb geklärt und damit die Abstimmung mit der Arealentwicklung sichergestellt.

06.9 Aareraum Planung



- Lage Wirkungsbereich ZPP 1
- Perimeter Aareraumplanung

Perimeter Aareraumplanung

Quelle: Aareraum Planung - Bericht, Juli 2008

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz wurde 2008 die Aareraum Planung als wichtiger Teilbereich des Freiraumkonzeptes der Stadt Bern vorgezogen erarbeitet. Das in der Planung enthaltene Leitbild sowie der Handlungsbedarf und die Massnahmen wurden vom Gemeinderat erlassen und haben verwaltungsanweisende Verbindlichkeit für die Stadt Bern. Bei der Planung handelt es sich nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG.

Der Aareraum soll gemäss der Planung vom Flusslauf bis zur Hangkante eine durchgehende Parklandschaft bilden. In der Parklandschaft soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen naturbelassenen und urbanen Bereichen herrschen. Die Flächen sollen öffentlich und vielfältig nutzbar sein. Für das Gaswerkareal sind die folgenden konkreten Massnahmen vorgesehen:

- Erhalten der bestehenden Anlage in ihrer Grosszügigkeit als vielfältig nutzbarer Raum, mit introvertierten Bereichen sowie solchen, die spontane Veränderungen zulassen
- Verbesserung von Durchlässigkeit, Zugänglichkeit und Durchwegung des Areals
- Bauliche Verdichtung für Wohnnutzung entlang der Sandrainstrasse möglich
- Erhalten des öffentlichen Charakters der Anlage, nur zweckgebundene Bauten sind möglich
- Sorgfältige Abstimmung baulicher Massnahmen auf die Situation vor Ort
- Berücksichtigung der Altlasten

Weiter hat sich gemäss der Aareraum Planung jeder bauliche Eingriff im Aareraum in das bestehende Landschaftsbild und dessen Naturbeschaffenheit ein-

zufügen und höchsten Qualitätsanforderungen gerecht zu werden. Grossmassstäbliche Volumen bei Bauten sind zukünftig zu vermeiden. Das Unterbauen von Aaretalhängen ist grundsätzlich zu unterlassen. Die Aretalschutzvorschriften (Art. 72 ff. BauG) sind konsequent einzuhalten.

Eine Bebauung entlang der Sandrainstrasse ist schon in der Aareraum Planung vorgesehen. Seit dem Erlass der Planung durch den Gemeinderat kommt der Innenentwicklung ein höherer Stellenwert zu (vgl. insbesondere Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) im Juni 2012, in Kraft seit Mai 2014 sowie Revision des BauG im März 2016, in Kraft seit April 2017). Diesem Umstand trägt der Stadtrat mit seinen derzeitigen Absichten - auf dem Gaswerkareal ein baulich dichtes Stadtquartier zu erstellen - Rechnung. Mit dem angestrebten baulichen Dichteziel können unter Umständen nicht mehr sämtliche - durch die übergeordneten Gesetzesrevisionen teilweise überholten - Vorgaben der Aareraum Planung konsequent eingehalten werden (z.B. Massstäblichkeit der Bebauung). Durch den städtebaulichen Ideenwettbewerb und die ZPP-Vorschriften wird jedoch sichergestellt, dass die Entwicklung dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung trägt und somit das wesentliche Ziel der Aareraum Planung unter Berücksichtigung der Interessenabwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen gesichert ist.

06.10 Biodiversitätskonzept der Stadt Bern

Das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern von 2012 besteht aus zwei Teilen. Im «Teil 1: Stossrichtungen und Ziele» ist aufgezeigt, welche konkreten Ziele die Stadt Bern bis 2022 erreichen will, um ihren Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum zu leisten. Inhaltlich stehen dabei der Erhalt und die Förderung von Lebensräumen im Zentrum. Im «Teil 2: Erläuterungen und Massnahmen» sind die konkreten Massnahmen festgehalten. Die Ziele aus Teil 1 des Konzepts sind behördenverbindlich, wobei es sich aber nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG handelt.



Wirkungsbereich ZPP 1

Lokale Naturschutzgebiete

neu

Schwerpunktgebiet Natur

Kerngebiete

sichern

Wirkungsgebiete

entwickeln

Vernetzung

Vernetzungsgebiete/Vernetzungachsen

sichern

entwickeln

Naturerlebnis

naturpädagogisches Angebot

sichern

Hinweise

Wälder

«Naturkarte» aus der Analyse der Artendaten mit Schwerpunktgebieten

Quelle: Biodiversitätskonzept - Teil 2: Erläuterungen und Massnahmen, 12. Dezember 2012

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist im Konzept als «Schwerpunktgebiet Natur» bezeichnet. Das Gebiet ist aus ökologischer Sicht für den Erhalt eines funktionierenden städtischen Lebensraumsystems unentbehrlich. Wo möglich und sinnvoll soll das Schwerpunktgebiet raumplanerisch gesichert werden. Die Flächen des Schwerpunktgebietes sind in die Kategorien «Kerngebiet» und

«Wirkungsgebiet» gegliedert. Dem Kerngebiet sind nur Flächen zugeordnet, auf denen bedeutende Artenvorkommen identifiziert wurden. Gemäss dem NHG gilt bei Bauprojekten eine Ersatzpflicht für naturnahe Lebensräume (Ausdehnung, Lage und Qualität) innerhalb des Projektperimeters. In Ausnahmefällen (grössere Überbauungen) ist es aus fachlicher Sicht auch möglich, Ersatzlebensräume anstatt im Kerngebiet im Wirkungssperimeter des Biodiversitätskonzepts zu realisieren. Damit die ökologische Funktionalität des Schwerpunktgebietes sichergestellt ist, ist die Erhaltung und Aufwertung von Vernetzungsflächen zentral. Zu Teilen der bestehenden Parkanlage Gaswerkareal besteht der Eintrag «lokales Naturschutzgebiet neu», womit auf den besonderen Wert des Gebiets hingewiesen wird.

Der Erhalt der Naturwerte im Wirkungsbereich der ZPP 1 bzw. der näheren Umgebung wird durch die ZPP-Vorschriften sichergestellt. Von der Möglichkeit der Auslagerung der Naturwerte aus dem Wirkungsbereich der ZPP 1 wird Gebrauch gemacht. Der konzeptionelle Umgang mit den Naturwerten wird im städtebaulichen Ideenwettbewerb untersucht. In den darauffolgenden Planungen werden grundeigentümergebundene Vorgaben zur Sicherstellung der Naturwerte gemacht.

Gemäss dem Biodiversitätskonzept sind bei Bauprojekten mit Umgebungsgestaltungspflicht und bei Überbauungsordnungen in der Regel mindestens 15 % der Perimeterfläche naturnah auszugestalten und entsprechend zu pflegen. Dabei soll die Lage dieser Gebiete im Hinblick auf ihre Vernetzungsfunktion berücksichtigt werden. Zudem ist die Versiegelung auf das funktionelle Minimum zu beschränken und auf die Pflanzung invasiver Neophyten zu verzichten.

Die Vorgabe zu den 15 % kommt nur in Bereichen zur Anwendung, welche nicht bonitiert wurden (Ryff-Fabrik, vgl. Kapitel 03.4). Für die restlichen Flächen ist das Vorgehen aus dem NHG massgeblich. Über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 1 wird die 15 %-Vorgabe erfüllt.

06.11 Spielplatzplanung

In der städtischen Spielplatzplanung wird die Lage und Bedeutung von öffentlichen Spielplätzen festgelegt. Bei der Planung handelt sich nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG.

Flächen im Gaswerkareal sind in der Spielplatzplanung als Potenzialraum für die Neuschaffung von Spielplätzen sowie Begegnungs- und Aktionsräumen für Jugendliche ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb wird das Potenzial für die Erstellung von Spielplätzen geprüft. Bedarf nach Begegnungs- und Aktionsräumen für Jugendliche besteht gemäss bereits getätigter Abklärungen im Gaswerkareal nicht.

06.12 Quartierplanung Stadtteil III

In der Quartierplanung Stadtteil III wird aufgezeigt, wie sich der Stadtteil Mattenhof - Weissenbühl aus stadtplanerischer Sicht weiterentwickeln soll. Die Quartierplanung ist im Jahr 2012 basierend auf dem Stadtentwicklungskonzept 95 entstanden und daher nicht mehr in allen Teilen aktuell. Die Planung wurde durch den Gemeinderat beschlossen und ist für die Stadtverwaltung bindend, wobei es sich aber nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG handelt.



Das Gaswerkareal ist gemäss der Quartierplanung unter Berücksichtigung von dessen Bedeutung als wichtiger naturnaher Erholungsraum zu einem Erlebnisraum mit öffentlichem Charakter und agglomerationsweiter Ausstrahlung zu entwickeln. Bei der Entwicklung ist auf eine qualitätsvolle Architektur, die Schaffung von öffentlichen Freiräumen, die Stärkung naturräumlicher Qualitäten und ein durchgehendes, attraktives Wegesystem zu achten. In Bezug auf die Erschliessung sind insbesondere die Verknüpfung zwischen den zwei Stadtebenen, die Verbindungen zur Innenstadt und die Durchwegung in Ost-West-Richtung über das Gaswerkareal zu verbessern. Weiter ist die Verknüpfung der Bebauung und Freiräume zwischen dem Gaswerkareal und dem Sandrainquartier zu stärken.

Nördlich der Monbijoubrücke sollen Freizeit- und Kulturnutzungen im Vordergrund stehen. Die Nutzungsabsichten für die Brachflächen südlich der Brücke waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Quartierplanung noch nicht bekannt. Der Quartierplatz im Bereich des Knotens Marzillstrasse - Sandrainstrasse soll zu einem Ort mit hoher Aufenthalts-, Funktions- und Identifikationsnutzen für die umliegenden Quartiere aufgewertet und weiterentwickelt werden. Die strassenraumprägende und geschützte Baumreihe östlich der Sandrainstrasse ist zur Akzentuierung der stadtteilprägenden Achse zu komplettieren. Die genauen Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsabsichten für das Gaswerkareal sollen im Rahmen einer städtebaulichen Studie genauer untersucht und daraufhin definiert werden.

Die Absichten aus der Quartierplanung wurden bereits umgesetzt oder sind bedarfsgerecht in der laufenden Planung berücksichtigt. Die beabsichtigte Baumreihe östlich der Sandrainstrasse kann aufgrund einer bestehenden Leitung heute nicht umgesetzt werden. Sollte sich nach Abschluss des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zeigen, dass eine Ergänzung der Baumreihe sinnvoll und machbar ist, kann dieses Szenario weiterverfolgt werden.

Wirkungsbereich ZPP 1

Potenziale

Gebiete mit hohem städtebaulichen/funktionellem Entwicklungspotenzial

Gebiete für überwiegend Freizeit- und Kulturnutzung

Gebiete - Nutzung in Überprüfung

Freiräume mit Entwicklungspotenzial

Parkanlagen, Spielplätze und zweckgebundene Freiraumanlagen

Plätze und Aufenthaltsorte mit Entwicklungspotenzial

Quartierplatz

Stadtteilprägende Elemente mit Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial

Topografische Aussichtspunkte

Stärkere Verknüpfung der Quartiere und Freiräume

Strassenraumprägende Bäume / Alleen komplettieren

Bestand

Quartierzentrum

Quartierplatz

Stadträumlich wichtige Siedlungsråder

Bahn/Tram mit Haltestelle

Gebiete mit gefestigten Bau- und Nutzungsstrukturen

Freiräume mit gefestigten Gestaltungs- und Nutzungsstrukturen

Stadtteilprägende Achsen

Wald

Gewässer

Interventionsbereich C - Aareraum

Quelle: Quartierplanung Stadtteil III - Bericht, November 2012

06.13 Teilverkehrsrichtplan MIV - Stadtteil III

Der Teilverkehrsrichtplan MIV stammt aus dem Jahr 2012 und basiert auf dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern von 1995. Er ist als Leitplan für Entscheide zur Entwicklung des Strassennetzes, zur Gestaltung des Strassenraums und zur Erschliessung von Arealen zu verstehen. Der Richtplan ist behördenverbindlich, wobei es sich aber nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG handelt.

Gemäss dem Teilverkehrsrichtplan MIV wird das Sandrainquartier von quartierfremdem MIV belastet. Es sind angemessene Massnahmen zur Erhöhung der Durchfahrtswiderstände zu finden, ohne jedoch die Bedürfnisse des Ziel- und Quellverkehrs der Quartierzelle zu ignorieren. Für das Quartier wird deshalb eine Variantenstudie für zusätzliche Verkehrsmassnahmen (z.B. Temporeduktion, Einbahnverkehr, Sperren) erstellt. Weiterverfolgt werden Temporeduktionen (Tempo 20/30). Weitere Fahrbeschränkungen wurden von der Stadt geprüft, sind allerdings im Zusammenhang mit der Belastung der Seftigenstrasse kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar.

06.14 Richtplan Fussverkehr

Der kürzlich genehmigte Richtplan Fussverkehr (Genehmigung 18. November 2020) ist wegweisend für die weitere Förderung des Fussverkehrs. Er basiert auf dem STEK 2016 und konkretisiert dessen Vorgaben im Bereich Fussverkehr. Der Richtplan ist behördenverbindlich; es handelt sich um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG.

Im Richtplan ist für das Gaswerkareal folgende konkrete Massnahme vorgesehen:

Massnahme 3.1:

Die arealinterne Erschliessung des neu bebauten Gaswerkareals ist für den Fussverkehr attraktiv zu gestalten inkl. direkter Zugänge zum Aareraum.

Die Forderung aus dem Richtplan wurde in die Aufgabenstellung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs aufgenommen und wird somit auch im städtebaulichen Gesamtkonzept berücksichtigt.

06.15 Richtplan Energie

Im Richtplan Energie ist die Vision der Wärmeversorgung für das Jahr 2035 dargelegt. Der Richtplan ist behördenverbindlich; es handelt sich um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG.

Gemäss dem Richtplan soll die Wärmeversorgung im Wirkungsbereich der ZPP 1 über einen Wärmeverbund erfolgen. Der Anschluss an den Wärmeverbund ist vorgesehen und durch die nachgelagerten Planungen (Art. 93 Abs. 1 BauG) sicherzustellen.

06.16 Wohnstrategie mit Massnahmen - Wohnstadt der Vielfalt

Im Jahr 2018 hat die Stadt Bern eine Wohnstrategie veröffentlicht. In dieser sind die wohnpolitischen Handlungsschwerpunkte des Gemeinderats bis zum Zeithorizont 2030 zusammengefasst. Die Wohnstrategie ist für die Stadtverwaltung und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern verbindlich und Basis der Entwicklung des Gaswerkareals. Es handelt sich dabei jedoch um

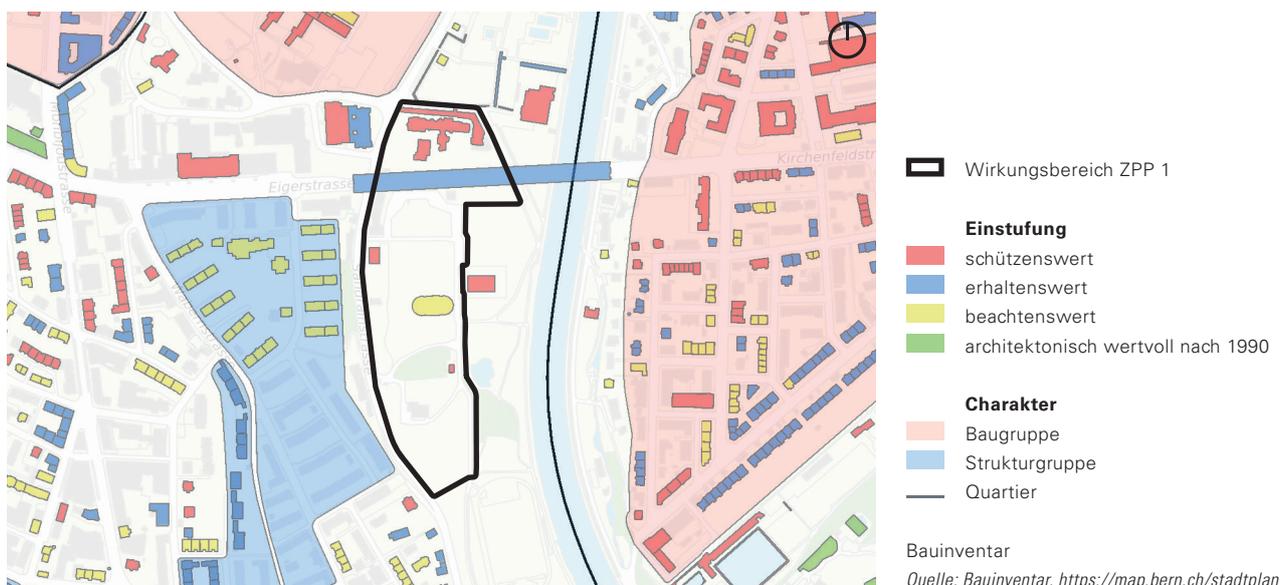
keinen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG.

Gemäss der Strategie soll in der Stadt Bern zusätzlicher Wohnraum mit hoher Wohnqualität, Wohnraum für kreative Wohnformen und preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Die Stadt soll dazu ihr eigenes Wohnungsportfolio vergrössern und gemeinnützige Trägerschaften sowie Wohnbauprojekte fördern.

Die Anliegen der Wohnstrategie wurden in die ZPP-Vorschriften aufgenommen.

06.17 Bauinventar der Stadt Bern

Das Bauinventar der Stadt Bern ist ein kantonales, behördenverbindliches Inventar. Im Inventar sind «herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert» als «schützenswerte» oder «erhaltenswerte» Objekte bezeichnet. Zusätzlich sind «beachtenswerte» Objekte ausgewiesen. Diese sind gemäss BauG nicht Bestandteil des Bauinventars.



Im Wirkungsbereich der ZPP 1 befinden sich die folgenden klassierten Objekte:

schützenswert

- Ryff-Fabrik (Sandrainstrasse 3, 3A, 3C-3E)
- Direktions- und Verwaltungsgebäude des Gaswerks (Sandrainstrasse 17)
- Schopf (Sandrainstrasse 33E)

erhaltenswert

- Monbijoubücke

Massgebend für den Umgang mit den kantonal relevanten Objekten ist Art. 10b Abs. 2 und 3 BauG. Die schützenswerten Bauten dürfen gemäss Art. 10b Abs. 2 BauG nicht abgebrochen werden. Auch dürfen sie durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Die erhaltenswerte Monbijoubücke ist in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren (Art. 10b Abs. 3 BauG). Da der Erhalt der schützenswerten Objekte und die vorzügliche Integration in ein städtebauliches Gesamtkonzept - welche auch für die Monbijoubücke gilt - durch die ZPP 1 gesichert ist, wird den Anliegen aus dem Bauinventar Rechnung getragen.

Der Gaskessel (Sandrainstrasse 25) ist als beachtenswert aufgeführt. Auch er

ist gemäss den ZPP-Vorschriften zu erhalten.

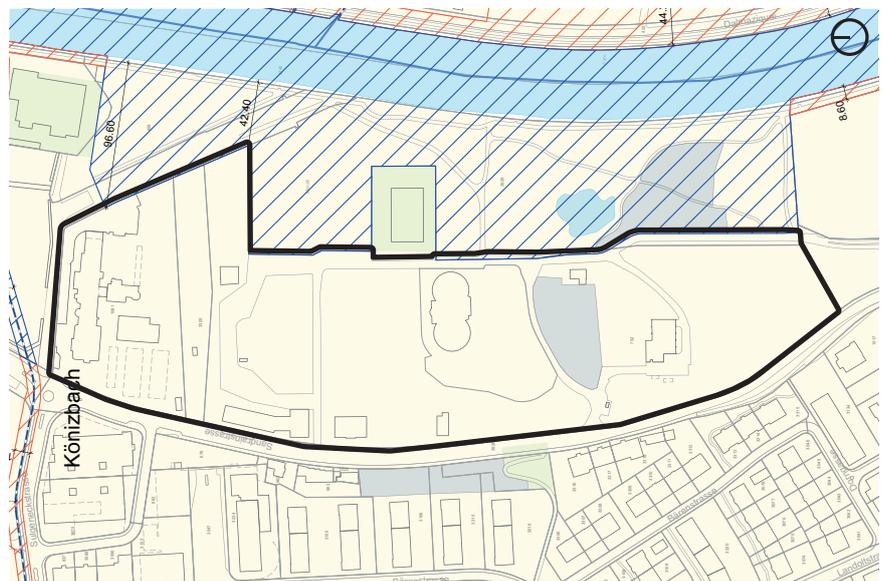
06.18 Gewässerraumplan

Der Gewässerraumplan wird demnächst Teil des Zonenplans der Stadt Bern (Volksabstimmung voraussichtlich im September 2021). Durch den Plan wird der erforderliche Raum für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung grundeigentümerverbindlich geregelt.

-  Wirkungsbereich ZPP 1
-  Gewässerraum
-  Gewässerraum, dicht überbaut
Betrachtungsbereich, dicht überbaut
-  Wohnzone, Wohnzone gemischt, Kernzone,
Dienstleistungszone, Industrie- und Gewerbe-
zone, Weilerzone, Zonen für öffentliche
Nutzungen, Zone für private Bauten und
Anlagen
-  Schutzzone A, B, C
-  Wald
-  Gewässer amtliche Vermessung
-  Gewässerachsen
-  eingedolte Gewässer

Gewässerraumplan Detailplan 11 - Stand Öffentliche
Auflage

Quelle: Stadt Bern, Stadtplanungsamt

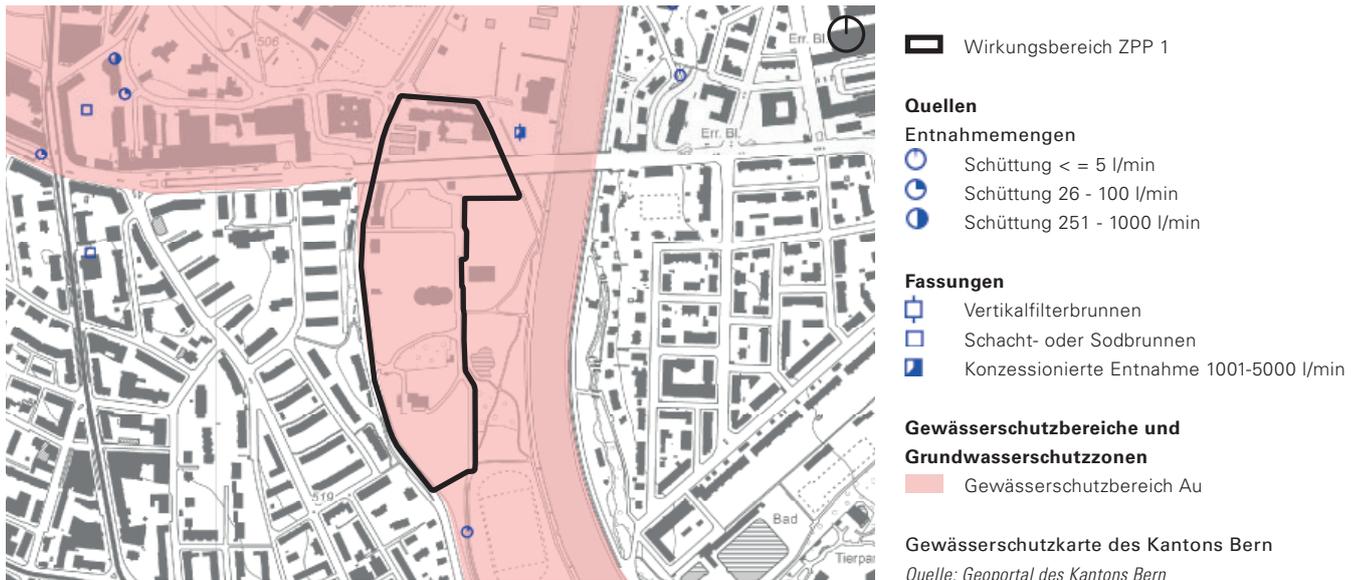


Im Bereich des Gasbahntrasses liegen punktuell Flächen des Wirkungsbereichs der ZPP 1 innerhalb des Gewässerraumes. Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraumes, die aufgrund bisherigen Rechts bewilligt wurden oder bewilligungsfrei waren, haben gemäss Artikel 3 BauG Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Für Neubauten oder den Abbruch und Neubau von bestehenden Gebäuden gelten die Bestimmungen des Gewässerraumes. So sind im Gewässerraum gemäss Artikel 41c Absatz 1 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig. Alle anderen Anlagen sind im Gewässerraum nur zulässig, wenn eine Ausnahme gemäss Artikel 41c Absatz 1 Buchstabe a bis d GSchV geltend gemacht werden kann.

Da die von den Vorgaben betroffenen Flächen des Wirkungsbereichs der ZPP 1 unbedeutend für die Erstellung des neuen Stadtquartiers sind, stellt der Gewässerraumplan keine Beeinträchtigung für die Planung dar.

06.19 Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte des Kantons Bern dient als Informationsquelle für Planungen und als planungsrechtliches Instrument im Gewässerschutz. Sie enthält die rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen und -areale, die Gewässerschutzbereiche sowie die wichtigen Grundwasserpumpwerke und Quellen.



In der Karte ist der Wirkungsbereich der ZPP 1 als Gewässerschutzbereich Au ausgewiesen. Entsprechend sind in diesem Bereich Grundwasserleiter mit nutzbarem Grundwasser zu erwarten. Bei zukünftigen Bautätigkeiten sind die erforderlichen Massnahmen zum Schutz der Gewässer zu treffen.

06.20 Baumkataster und Baumschutzreglement der Stadt Bern

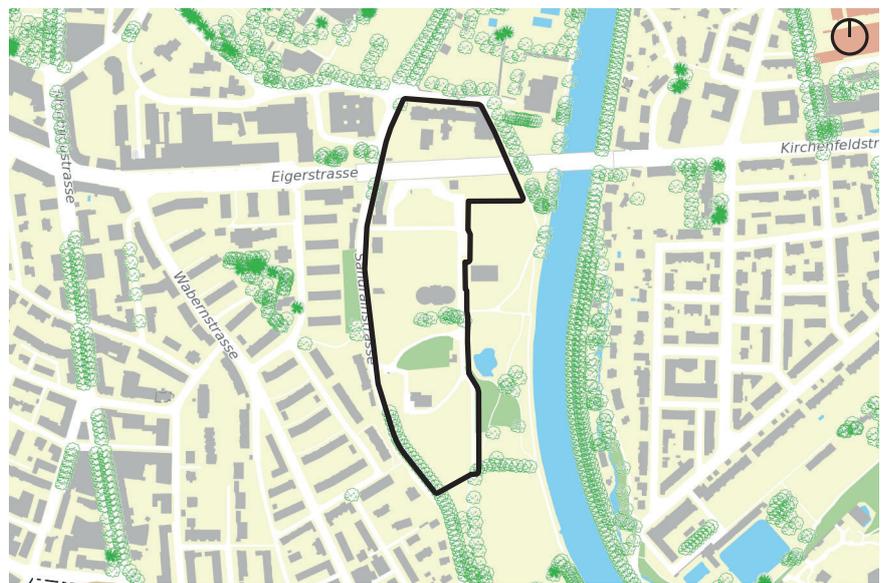
Baumkataster

Im Baumkataster der Stadt (Inventar gemäss Art. 75 Abs. 2 BO) sind sämtliche Bäume auf öffentlichem Grund eingetragen. Solche sind auch innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 vorhanden. Die Bäume unterstehen dem besonderen Landschaftsschutz des kantonalen Rechts (Art. 9a BauG). Auf für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände ist bei der Entwicklung in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen.

-  Wirkungsbereich ZPP 1
-  Nadelbaum
-  Laubbaum
(Bäume im öffentlichen Raum oder von Stadtgrün Bern gepflegt)

Baumkataster

Quelle: Baumkataster, <https://map.bern.ch/stadtplan>



Baumschutzreglement

Die Stadt Bern verfügt über ein Baumschutzreglement, durch welches der Baumbestand auf dem Gebiet der Stadt Bern im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, des ökologischen Ausgleichs sowie der Wohnlichkeit der Quartiere und Siedlungen erhalten werden soll.

-  Lage Wirkungsbereich ZPP 1
-  Baumschutzzone A
(Altstadt, Aaretalschutzgebiet) gemäss Artikel 3a
-  Baumschutzzone B
(übrige Gebiete) gemäss Artikel 3b
-  Überbauungsordnungen
mit abweichenden Baumschutzvorschriften
-  Wald

Zonenplan - Baumschutz

Quelle: <https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/stadtnatur/baume/baumschutz>

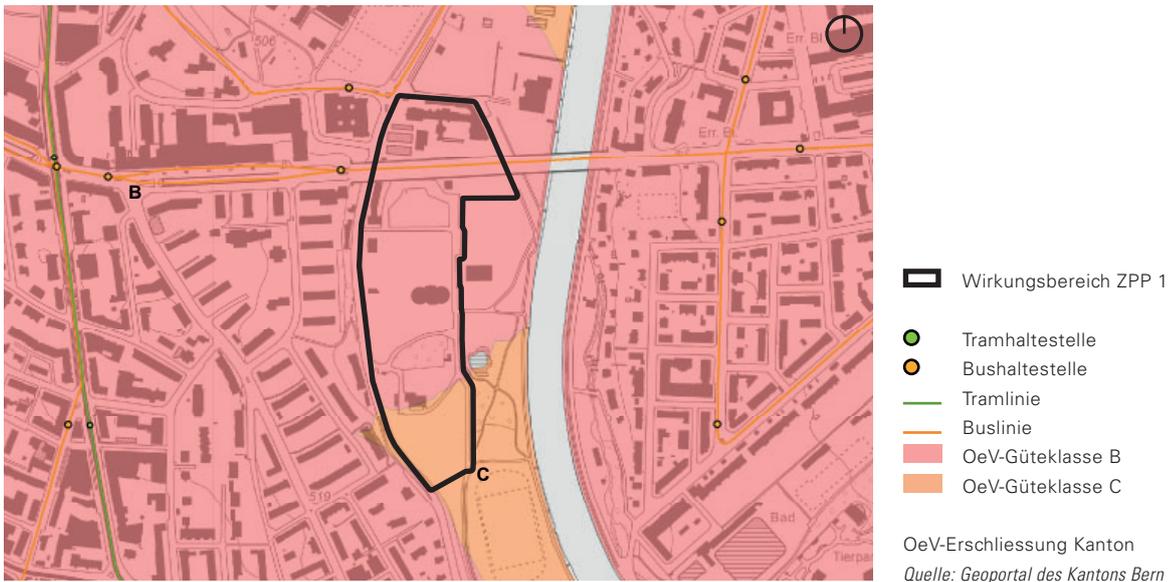


Gemäss dem Baumschutzreglement liegt der Wirkungsbereich der ZPP 1 in der Baumschutzzone A. In dieser Schutzzone sind Bäume ab einem Mindeststammumfang von 30 cm bzw. einem Durchmesser von ca. 10 cm, gemessen

1 m über dem gewachsenen Boden geschützt. Die Beseitigung solcher Bäume bedarf einer Bewilligung.

06.21 OeV Erschliessung

Standorte, welche gut mit dem OeV erschlossen sind, verfügen über ein hohes Potenzial für die bauliche Entwicklung. Die Güte der Erschliessung wird oftmals über die OeV-Gütekategorie definiert.



Die Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 sind praktisch durchgehend der Güteklasse B: gute Erschliessung zugewiesen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gaswerkareals ist die Einführung einer neuen Buslinie mit zwei Haltestellen im Areal oder direkt daran angrenzend vorgesehen (vgl. Beilage «Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal - Schlussbericht» vom 29. Januar 2021). Damit sollte auch der südliche Arealteil die Güteklasse B erreichen.

Die bestehende Ausgangslage und die beabsichtigte Verbesserung des OeV-Angebots rechtfertigen die vorgesehene Entwicklung, insbesondere auch eine Reduktion der Anzahl Parkfelder gegenüber dem Standardbedarf.

06.22 Störfallvorsorge

Mit der Störfallvorsorge sollen ernsthafte Risiken für Mensch und Umwelt durch Unfälle mit chemischen oder biologischen Stoffen begrenzt werden, indem bedarfsgerecht Massnahmen getroffen werden.

Die Berücksichtigung der Störfallvorsorge erfolgte in der Planung nach dem Vorgehen der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» AGR / KL, 2018:

Schritt 1: Triage aufgrund des Standorts

Hauptstrasse Eigerstrasse / Kirchenfeldstrasse: Zwar ist in der Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung auf der Monbijoubücke zwischen der Eigerstrasse und der Kirchenfeldstrasse Einmündung Aegertenstrasse ein Konsultationsbereich (KoBe) ausgeschieden, jedoch liegt der wahre durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) deutlich unter 20 000 Fahrzeugen / Tag (gemäss Stadt

Bern ca. 15 900 Fz/Tag), womit die Voraussetzung für die Ausscheidung eines KoBe grundsätzlich nicht gegeben ist. Das Kantonale Laboratorium (KL) wird bei nächster Gelegenheit im genannten Abschnitt eine Anpassung der Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung vornehmen (Löschen des KoBe). Nach Rücksprache mit dem KL gilt daher entsprechend der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» ARE / BAFU 2013 (S. 12): kein KoBe im vorgenannten Strassenabschnitt. Weitere KoBe anderer Störfallanlagen sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung (Art. 11a Abs. 1 der Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV; SR 814.012)) resultiert daher keine Überlagerung eines KoBe mit dem Wirkungsbereich der ZPP 1. Damit sind die Rahmenbedingungen für eine weitere Koordination (vgl. Planungshilfe ARE / BAFU, 2013; vgl. Arbeitshilfe AGR, KL (2018)) nicht gegeben. Ebenfalls sind die Rahmenbedingungen für eine Stellungnahme nach Art. 11a Abs. 3 StFV nicht erfüllt.

06.23 Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte sind Böden, die durch abgelagerte Abfälle oder versickerte Schadstoffe verunreinigt sein können - sogenannte belastete Standorte - abgebildet.



Belastete Standorte dürfen gemäss Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden, ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

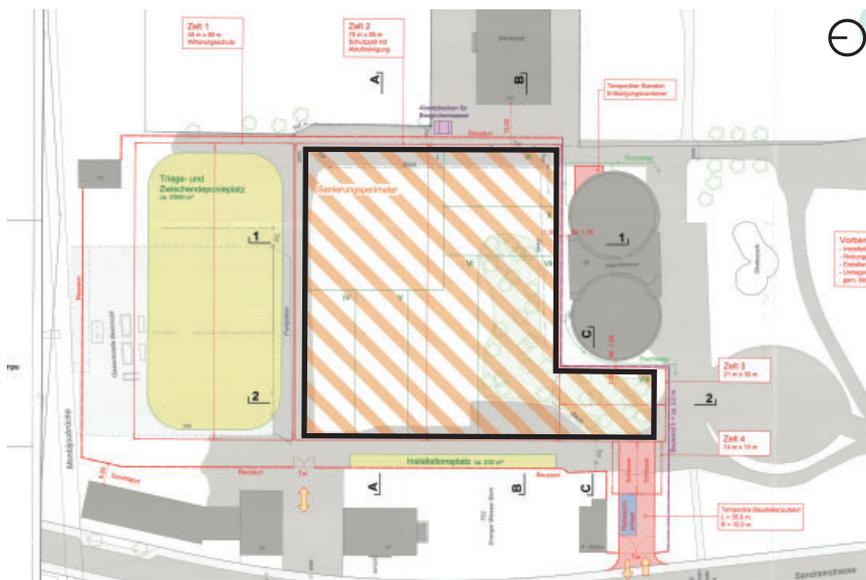
Im Wirkungsbereich der ZPP 1 sind ein Betriebsstandort und ein Ablagerungsstandort vermerkt.

Betriebsstandort

Betriebsstandorte sind Areale von stillgelegten oder noch in Betrieb stehenden Anlagen, Gewerbe- oder Industriebetrieben, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder wird und bei denen eine grosse Wahr-

scheinlichkeit besteht, dass der Untergrund mit diesen Stoffen belastet ist. Der Betriebsstandort mit Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte als sanierungsbedürftig bezeichnet. Ein sanierungsbedürftiger Standort (= Altlast im rechtlichen Sinn) schadet bereits einem Schutzgut (z.B. dem Grundwasser) oder es besteht die konkrete Gefahr, dass eine solche Einwirkung entsteht. Diese Standorte müssen gemäss dem USG und der AltIV innert angemessener Frist saniert werden.

Für den sanierungsbedürftigen Betriebsstandort liegt bereits ein Sanierungsprojekt gemäss Art. 17 AltIV vor (vgl. Beilage «Bern, Sandrain (Gaswerkareal) - Technischer Bericht» vom 06. Januar 2021). Das finale Ziel der Sanierung ist eine Verbesserung der Grundwasserqualität im Abstrom des Gaswerkareals. Dazu wird im Rahmen des Sanierungsprojekts die sogenannte Kernzone 1 des Betriebsstandorts, also der Bereich, welcher als Quelle von schädlichen oder lästigen Auswirkungen auf die Umwelt gilt, dekontaminiert. Die Sanierungsarbeiten sind ab dem dritten Quartal des Jahres 2021 vorgesehen. Nach Abschluss der Arbeiten bleibt der Sanierungsperimeter weiterhin im Kataster der belasteten Standorte vermerkt. Falls nach erfolgter Teildekontamination der Kernzone 1 weiterhin eine unzulässige Grundwassergefährdung besteht, muss der Standort neu beurteilt werden.



▭ Kernzone 1

Auszug Situation 1:500 - Altlastensanierung Gaswerkareal Marzili - Auflageprojekt

Quelle: Energie Wasser Bern, Kellerhals + Haefeli AG, Kissling + Zbinden AG

Ablagerungsstandort

Ablagerungsstandorte sind stillgelegte oder noch in Betrieb stehende Deponien und andere Abfallablagerungen.

Der Ablagerungsstandort mit Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte überwachungsbedürftig. Bei einem überwachungsbedürftigen Standort muss der Inhaber mit Hilfe eines Überwachungsprogramms diejenigen Massnahmen treffen, mit denen eine konkrete Gefahr schädlicher oder lästiger Einwirkungen festgestellt werden kann, bevor diese eintreten. Weitere Überprüfungen bzw. konkrete Massnahmen sind spätestens im Rahmen von Bauvorhaben im Bereich des Standorts zu treffen.

07 Raumplanerische Interessenabwägung und Würdigung

07.1 Ausgangslage und Vorhaben

Das Planungsgebiet (ZPP 1) ist zentral gelegen und gut durch den OeV erschlossen. Die Flächen im Gebiet sind heute Zonen im öffentlichen Interesse zugewiesen oder als Wald bezeichnet. Das Areal liegt weitgehend brach. Die vereinzelt Bestandesbauten sind wichtige Zeitzeugen aus der Zeit des Betriebs des Gaswerks, in welcher das Planungsgebiet weitgehend mit Industriebauten überbaut war. Über die Jahre ist auf den Brachflächen eine Vegetation mit einem hohen ökologischen Wert entstanden. Mit dem Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel liegt eine für die Stadt und die Region Bern bedeutende Kulturinstitution im Planungsgebiet.

Auf dem Areal soll ein neues urbanes Stadtquartier mit Mischnutzung und preisgünstigem Wohnraum entstehen. Durch eine neue Buslinie wird die OeV-Erschliessung verbessert. Die schützenswerten Bauten bleiben bestehen und werden ins städtebauliche Gesamtkonzept eingebettet. Die vorhandenen Naturwerte werden erhalten, wiederhergestellt oder ersetzt. Der sensiblen Landschaft im Aareraum wird durch eine qualitätsvolle Siedlungsgestaltung Rechnung getragen. Der Weiterbetrieb des Jugend- und Kulturzentrums am bestehenden Standort ist gesetzt. Belastete Standorte werden saniert. Die Sanierungsarbeiten können durch Einnahmen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung finanziert werden. Die vielfältigen und teils divergierenden Interessen an das Areal sollen möglichst konfliktfrei umgesetzt werden. Im Idealfall entstehen Synergien.

Die Entwicklung des Areals erfolgt durch eine umsichtige Planung mit mehreren qualifizierten Verfahren auf diversen Planungsstufen. Die konzeptionellen Entwicklungsabsichten für das Areal wurden über ein Workshopverfahren, eine Testplanung und weitere Facharbeiten sowie partizipative Verfahren hergeleitet. Basierend auf den konzeptionellen Entwicklungsabsichten wurde die vorliegende Planungsvorlage ausgearbeitet. Derzeit findet ein städtebaulicher Ideenwettbewerb statt, anhand welchem die Entwicklungsabsichten für das Areal konkretisiert werden. Die Rahmenbedingungen zum Ideenwettbewerb sind auf diese Planungsvorlage abgestimmt. Die weitere Planung erfolgt durch ein in Art. 93 BauG vorgesehene Verfahren.

07.2 Anpassung der Nutzungsplanung

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung des neuen Stadtquartiers erfordert eine Anpassung der Nutzungsplanung. Um der besonderen Bedeutung des Planungsgebiets für die Ortsentwicklung und den Ansprüchen an eine bauliche Entwicklung im sensiblen Landschaftsraum gerecht zu werden, soll die neue ZPP 1 (Gaswerkareal) geschaffen werden (vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG). Neben der neuen ZPP 1, welche Anpassungen an der Bauordnung, dem Nutzungszonenplan und dem Bauklassenplan auslöst, sind auch der Naturgefahrenplan, der Lärmempfindlichkeitsstufenplan und der «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili/Schönau» zu ändern bzw. teilweise aufzuheben.

Mit der Anpassung der Nutzungsplanung entstehen planungsbedingte Mehrwerte. Die Mehrwertabgabe wird durch die Gemeinde verfügt und zum Zeitpunkt der Realisierung des Mehrwerts durch Überbauung oder bei einer Veräusserung fällig.

07.3 übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

In den übergeordneten Planungen liegt der Fokus für das Areal auf der Siedlungsentwicklung nach innen. Im kantonalen Richtplan ist das Areal als «Prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonaler Sicht» vermerkt. Die Innenentwicklung soll qualitativ und insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Naturwerte und kulturellen Werte erfolgen. Die vom Kanton für die Umnutzung geforderte minimal zu ermöglichende GFZo von 1.10 wird mit der Planung über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 1 betrachtet mit einer GFZo von 1.61 (GFo 95 000 m² / aGsF 58 886 m² = GFZo 1.61) erreicht (kantonaler Richtplan, Massnahme A_01).

Die Planung ist für die Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nicht zu berücksichtigen, da es sich nicht um eine Einzonung von Kulturland handelt und eine Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Massnahme A_07 (kantonaler Richtplan) verfolgt wird.

Die im sensiblen Landschaftsraum erforderliche vorzügliche Eingliederung der Bebauung wird durch die ZPP-Vorschriften und die vorgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren sichergestellt. Dem Schutz des kulturellen Erbes wird unter Berücksichtigung des Interesses an der Siedlungsentwicklung nach innen ausreichend Rechnung getragen. Die weiteren Anliegen aus den übergeordneten Planungen sowie die relevanten Rahmenbedingungen (Hochwassergefahr etc.) stellen keine Beeinträchtigung für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten dar.

07.4 Gesamtbeurteilung

Den Zielen einer häuslichen Nutzung des Bodens gemäss den übergeordneten Gesetzen und Planungen wird durch eine mögliche GFZo von 1.61 in hohem Masse entsprochen. Mit dem durchmischten neuen Stadtquartier werden die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert und gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität geschaffen sowie bislang unüberbaute Flächen vor einer Bebauung bewahrt. Das Planungsgebiet eignet sich für die bauliche Verdichtung, da es stark unternutzt und gut mit dem OeV erschlossen ist sowie zusätzliche MIV-Fahrten nicht zu Kapazitätsengpässen im übergeordneten Strassennetz führen.

Sowohl der Gaskessel mitsamt der Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum als auch die schützenswerten Bauten bleiben als identitätsstiftende Elemente bestehen. Den Anliegen des Naturschutzes wird Rechnung getragen. Ein Grossteil der Wohnflächen wird als preisgünstiger Wohnraum erstellt, womit ein zentrales Anliegen aus der Wohnstrategie der Stadt Bern umgesetzt wird. Dank der bereits durchgeführten sowie zukünftig stattfindenden qualifizierten städtebaulichen und architektonischen Verfahren und der Nutzungsdurchmischung wird eine hohe Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Areals gegeben sein. Diese wird ergänzt durch die Nähe zu grosszügigen Grün- und Freiräumen als auch zu Aare.

Die Planungsvorlage ermöglicht eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung des Areals, welche mit einem Mehrwert für die Gesamtstadt einhergeht.

08 Planerlassverfahren

08.1 Voranfrage

Eine offizielle Voranfrage zur Planung wurde beim Kanton nicht eingereicht. Es fanden jedoch bilaterale Besprechungen zwischen Vertretenden der Stadt und des Kantons zu unterschiedlichen Themen statt.

08.2 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

Im Vorfeld dieser Planung fanden Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten zu Teilprojekten der Entwicklung statt.

Das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wird öffentlich ausgestellt. Die Planungsvorlage selbst wird der Bevölkerung während 30 Tagen zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt. Die Erkenntnisse aus der öffentlichen Mitwirkung werden, sofern zielführend, in die Planungsvorlage eingearbeitet.

nach erfolgter Mitwirkung zu ergänzen:

- wichtigste Erkenntnisse Mitwirkung
- Verweis Mitwirkungsbericht

08.3 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Die Planungsvorlage wird dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

nach Vorprüfung zu ergänzen:

- Zeitpunkt Vorprüfung, Ergebnisse Vorprüfung und allfällige Änderung aufgrund der Erkenntnisse aufführen

08.4 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

nach öffentlicher Auflage zu ergänzen:

- Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, Einsprachen (Anzahl und Sachverhalte), Erläuterungen Behandlung der Einsprachen und allfällige Auswirkungen auf die Planungsvorlage

08.5 Beschluss (Art. 66 BauG)

sobald bekannt ergänzen:

- Zuständigkeit und Zeitpunkt des Beschlusses

Beilagen

- **Beilage 1:** Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal - Schlussbericht; 29. Januar 2021; Auftraggeberschaft: Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM; Verfassende: Metron AG
- **Beilage 2:** Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal Bern - Facharbeiten zur Vorbereitung des Planerlassverfahrens; 06. November 2015; Auftraggeberschaft: Bauherrschaft und Stadtplanungsamt Bern; Verfassende: UNA Atelier für Naturschutz und Umweltfragen
- **Beilage 3:** Vorabklärungen neue Kammolchweiher Gaswerkareal; 21. Juli 2020; Auftraggeberschaft: Stadt Bern; Verfassende: B. Lüscher
- **Beilage 4:** Bern, Sandrain (Gaswerkareal) - Technischer Bericht; 06. Januar 2021; Auftraggeberschaft: Energie Wasser Bern; Verfassende: GEOTEST AG

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadtplanungsamt Bern

Inhalte und Bearbeitung

Abteilung Planung

Fachunterstützung

Metron Raumentwicklung AG, Brugg

Das Veröffentlichen von Text und Bildmaterial, auch auszugsweise, darf nur in Absprache mit der Herausgeberin erfolgen.

Erstellungsdatum 01.06.2021

Dateiname ber_zpp1_erlaeuterungs_raumplanungsbericht_210601

Kontakt / Bezugsadresse

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanungh

Schutzgebühr 25 Fr.