

Überbauungsordnung Gangloff

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

Überbauungsplan

Überbauungsvorschriften



22.06.2018

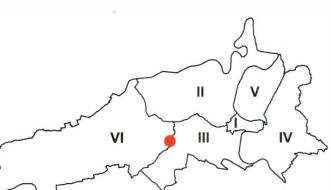
Massstab 1:500

Stadtplaner Mark Werren

84 / 60 PC / VectorWorks

Bearbeitung SPA

CLu // NKI / MN UeO_ZPP_Gangloff_ Areal_MNi_20190108.vwx



Genehmigungsvermerke

In Kraft getreten am:

0 6. Juni 2019

Präsidialdirektion Stadt Bern

19. / 23. Oktober 2017 und 03. April 2018

11. Juli 2018 bis 22. August 2018

Vorprüfungsbericht: Öffentliche Auflage vom:

Publikation im Anzeiger Region Bern am:

Anzahl Einsprachen: Einspracheverhandlung: Erledigte Einsprachen: Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

0 5. DEZ. 2018

11. Juli 2018

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber Dr. Jürg Wichtermann

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

0 5. April 2019

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG TRITT AM TAG NACH DER PUBLIKATION IHRER RECHTSKRÄFTIGEN GENEHMIGUNG IN KRAFT.

Stadt Bern Stadtplanungsamt

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

Zieglerstrasse 62 Postfach 3001 Bern



Art. 1 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung Gangloff gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern und die übergeordnete Gesetzgebung.

Art. 3 Anzahl der Abstellplätze

¹ Pro Wohnung sind maximal 0.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für die übrigen Nutzungen maximal die nach Artikel 52 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985¹ (BauV) definierten Minima zulässig. Werden pro Wohnung weniger als 0.5 Abstellplätze erstellt, ist für drei eingesparte Abstellplätze für die Wohnnutzung jeweils ein zusätzlicher Abstellplatz für die übrigen Nutzungen zulässig. In der Summe dürfen im Wirkungsbe-

reich jedoch nicht mehr als maximal 120 Abstellplätze erstellt werden. ² Eine Vermietung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge an ausserhalb der Stadt Bern wohnhafte Pendler ist

nicht zulässig. ³ Es sind mindestens 500 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen.

Art. 4 Erschliessungsanlagen

¹Die Ein- und Ausfahrten für die Anlieferung und für alle unterirdischen Parkplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen anzulegen. ² Entlang der Freiburgstrasse ist der im Überbauungsplan dargestellte Bereich öffentlicher Fussweg in einer

Breite von mindestens 2.80 m zu erstellen und mit dem bestehenden Wegenetz ausserhalb des Wirkungsbereichs zu verbinden. ³ Zusätzliche Velo- und Fusswege mit Erschliessungsfunktion innerhalb des Baubereichs sind in einer Mindest-

breite von 3 m zu erstellen. ⁴Der Teilbaubereich C1 ist für den Velo- und Fussverkehr über einen Aussenraum auf Strassenniveau zu erschliessen.

Art. 5 Baulinien, Baubereich

¹ Die Baulinien begrenzen den Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. ² Unterirdische Bauten ausserhalb des Baubereichs sind zulässig. Gegenüber der Freiburgstrasse dürfen sie bis maximal an die Spezialbaulinie U, gegenüber dem Bahnareal bis maximal an die Interessenlinie SBB gebaut

³ Eine unterirdische Versickerungsanlage (Versickerungsgalerie) darf über die Spezialbaulinie und die Interessenlinie SBB hinausragen.

Art. 6 Gestaltung der Bauten ¹Die Bebauung besteht aus drei volumetrisch differenzierten, miteinander verbundenen Teilen: einem Kopfbau im Westen sowie einem nördlichen und südöstlichen Flügel.

² Die Fassadenhöhen sind zwischen allen drei Teilen durch mindestens ein Geschoss zu differenzieren. Sie müssen im Teilbaubereich C2 mit dem Kopfbau die höchsten, im Baubereich B entlang der Freiburgstrasse mit dem südöstlichen Flügel die niedrigsten Fassadenhöhen erreichen.

³ Die Räume im ersten Vollgeschoss müssen eine lichte Höhe von mindestens 3 m aufweisen.

⁴ Zwischen dem Teilbaubereich C2 und dem Baubereich B ist auf Strassenniveau eine zweigeschossige, mindestens 12 m breite Öffnung als Zugang zu einem öffentlich zugänglichen, als Aufenthaltsbereich nutzbaren Hof auf Strassenniveau zu erstellen.

⁵ Der Kopfbau in Teilbaubereich C2 ist als räumlich erkennbare Akzentuierung auszubilden.

¹ BSG **7**21.3

–Überbauungsplan 2656 1998 (4349)251 ^{B3}(3484) C2 2021 2020 2019 2018 2017

Art. 7 Dachform, Dachaufbauten

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. ² In den Teilbaubereichen B und C2 sind Aufbauten zur Erschliessung von begehbaren Dachterrassen (z. B. Liftaufbau, Treppenaufgang) sowie Beschattungen (z.B. Segelkonstruktionen) und Absturzsicherungen zulässig. Sie dürfen das darunter liegende Vollgeschoss, gemessen von oberkant Flachdach des Vollgeschosses bis oberkant Konstruktion, nicht mehr als 3.50 m überragen. Sie sind räumlich zu konzentrieren und mindestens um das Mass ihrer Überhöhung vom Dachrand abzusetzen. Die Dachterrassen inkl. Aufbauten dürfen eine Grundfläche von maximal 70 % des darunter liegenden Vollgeschosses umfassen und dürfen für Aufenthaltsbereiche und/oder Kinderspielplätze genutzt werden. Im Übrigen sind keine Attikageschosse gestattet. ³ Technische Aufbauten sind auf das Minimum zu beschränken und mindestens 1.50 m gegenüber der Fassa-

denflucht zurückzuversetzen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung ¹ Die Überbauung ist mit einem raumwirksam begrünten und gegenüber der Freiburgstrasse und dem Bahnareal lärmgeschützten Hof auszustatten. Er umfasst gemeinschaftlich zugängliche Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze. Im Hof ist bei mehr als 20 Familienwohnungen innerhalb des im Plan festgelegten Bereichs zudem eine grössere Spielfläche zu erstellen, sofern diese nicht gemäss Artikel 46a BauV in der Nähe des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung gesichert werden kann. Haustechnische Anlagen sind im Hof mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen (z. B. Entrauchung) nicht gestattet. Die Innenräume der angrenzenden Gebäudeflügel sind durch bauliche und gestalterische Übergänge sowohl an den Hof anzubinden als

auch davon abzugrenzen. ² Es sind mindestens 15 % des Wirkungsbereichs als naturnahe Lebensräume auszugestalten.

³ Im Pflanzbereich Bäume sind grosswachsende und hochstämmige säulenförmige Bäume (z. B. Säuleneichen oder Säulenulmen) in Baumeinzelquartieren zu pflanzen. Der Achsabstand der Bäume gegenüber der Gebäudefassade muss mindestens 4 m betragen, der Reihenabstand zwischen den Bäumen 6 bis 8 m. Der Pflanzbereich Bäume muss innerkant eine Breite von mindestens 2 m und inklusive Trottoirrandabschluss eine Breite von mindestens 2.20 m aufweisen. Die erforderlichen Sichtbermen der Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse sind zu gewährleisten.

⁴ Optional kann der Pflanzbereich Bäume auf der im Plan angegebene Fläche ergänzt werden. Der öffentliche Fussweg sowie die erforderlichen Sichtbermen im Bereich der Ein- und Ausfahrten sind zu gewährleisten. ⁵ Das Pflanzen invasiver Neophyten ist nicht zulässig.

⁶ Entlang des Bahnareals, zwischen der Interessenlinie SBB und der Begrenzung des Wirkungsbereichs, ist der Bau einer Stützmauer zulässig.

Art. 9 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Wirkungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen, für Lastwagen zugänglichen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen (Containerstandplätze ober- und/oder unterirdisch) zu schaffen.

Festlegungen	
••••••	Wirkungsbereich
	Baulinie
	Spezialbaulinie (U Baulinie für unterirdische Bauten)
\$	Ein-/Ausfahrt
	Bereich öffentlicher Fussweg
	Pflanzbereich Bäume
	Pflanzbereich Bäume optional
	Bereich für grössere Spielfläche
Hinweise	
	Baubereichsgrenze/Teilbaubereichsgrenze gemäss ZPP
	Interessenlinie SBB
	Bahnareal
	Stützmauer
A1	Koordinatenpunkt
	Bereich oberirdische Parkplätze MIV und Velo (ausserhalb Wirkungsbe

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV95		
	E	N
A1	2'597'379.25	1'199'049.84
A2	2'597'479.40	1'199'106.61
A3	2'597'455.97	1'199'148.55
A4	2'597'368.46	1'199'071.85
A5	2'597'371.53	1'199'041.97
A6	2'597'403.95	1'199'060.97
A7	2'597'468.04	1'199'097.08
A8	2'597'478.68	1'199'104.77
A9	2'597'488.42	1'199'115.08
B1	2'597'394.09	1'199'079.69
B2	2'597'398.52	1'199'069.96
В3	2'597'465.06	1'199'107.68
B4	2'597'452.23	1'199'130.65



Stadtplanungsamt

Zonenplan ZPP Gangloff

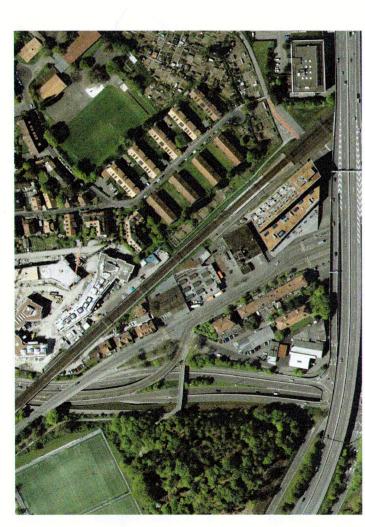
Geringfügige Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Die geringfügige Änderung beinhaltet:

Änderung der Vorschriften vom Zonenplan Gangloff
 Plan Nr. 1285/2 vom 06.12.2004

Änderung des Zonenplans Gangloff

Plan Nr. 1285/1 vom 15.09.1997



an Nr. 1285/3 atum 22.06.2018

Stadtplaner Mark Werren

M. herry

PC / VectorWorks

Format Software Plangrundlagen KGL-Nr.

Plangrundlagen AV © Vermessungsamt der Stadt Bern / Stand 20.12.1995 KGL-Nr. 0536 Bearbeitung SPA CLu // NKJ / MNi

SPA CLu // NKI / MNi
O:\02_Linienprojekt\0536\Atelier\Bearbeitung_Plaene
ZPP_Gangloff_gAend_MNi_20190108.vwx

Bern / Stand 20.12.1995

Searbeitung_Plaene\
0108.wwx

Genehmigungsvermerke

Änderung gemäss Art. 122 BauV

Publikation im Anzeiger Region Bern am:

In Kraft getreten am:

0 6. Juni 2019

Präsidialdirektion Stadt Bern

Vorprüfungsbericht: Öffentliche Auflage vom:

19. / 23. Oktober 2017 und 03. April 2018 11. Juli 2018 bis 22. August 2018 11. Juli 2018

Anzahl Einsprachen:
Einspracheverhandlung:
Erledigte Einsprachen:
Unerledigte Einsprachen:
Rechtsverwahrungen:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

- 0 5. DEZ. 2018

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber Dr. Jürg Wichtermann

9.H.1

]. Widleman

Behanntmachung Art. 122 Abs. & Bow 1: 12.12.2018

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG.

0 5. April 2019

J. fin

DROWN UND RAILING BERN

DER PLAN TRITT AM TAG NACH DER PUBLIKATION SEINER RECHTS-KRÄFTIGEN GENEHMIGUNG IN KRAFT. Stadt Bern

Stadtplanungsamt Zieglerstrasse 62 Postfach 3001 Bern

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

Zonenplan Gangloff (ZPP)

Art. 3

¹ Unverändert

- ² Die ZPP ist eine spezielle Dienstleistungs- und Gewerbezone DG mit folgenden Bestimmungen:
- Gestattet sind Büro-, Reparatur-, Produktions- und Lagerbetriebe, Hotels, Gaststätten, Läden, Nutzungen für Freizeit und Kultur, sowie Berufs- und Fachschulen.
- Grössere Werkhöfe und offene Materiallager sind nicht gestattet.
- Wohnungen sind bis max. 65% der Fläche zulässigen oberirdischen Geschossfläche GFo erlaubt.
- Mindestens 1000 m² BGF GFO sind f
 ür Freizeit- und Quartiernutzungen zu reservieren.
- ³ Das Gesamtnutzungsmass beträgt mindestens 25 000 m² oberirdische Geschossfläche GFo, maximal 35 000 m² oberirdische Geschossfläche GFo-BGF. Das minimale Nutzungsmass beträgt in den Baufeldern Baubereichen B und C zusammen mindestens 1/3 der Gesamtnutzung. Werden die Aussenwandstarken eines Neubaus zum Erzielen eines anerkannten Minergiestandards erhöht, so kann die Baubewilligungsbehörde zur Kompensation des dadurch entstehenden Flächenverlustes den Gebäudeumfang angemessen erhöhen. Dabei dürfen weder Grenz- und Gebaudeabstande noch Baulinien überschritten werden.
- ^{3bis} Als massgebendes Terrain wird für die Baufelder Baubereiche A und D die Höhenkote 557.0 m und für die Baufelder Baubereiche B, C1 und C2 die Höhenkote 559.0 m festgelegt.
- ^{3ter} Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Bei Untergeschossen überragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses die Fassadenlinie im Mittel aller Fassaden höchstens um 1.2 m.

⁴ Fassadenhöhen Gebäudehöhen und GVollgeschosszahlen

Die maximalen Gebäudehöhen Fassadenhöhen (FH) betragen im Baufeld Baubereich A 75 m (Hochhäuser gemäss Art. 20 BauG sind zugelassen, wenn die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV eingehalten sind), im Baufeld Baubereich B 15 16 m, und im Teilbaubereich Baufeld C1 23 22 m und im Teilbaubereich C2 26 m. Die GVollgeschosszahl ist innerhalb dieser Gebäudehöhen Fassadenhöhen nicht beschränkt.

⁵ Grenz- und Gebäudeabstände

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

⁶ Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen

- Zur Belebung des neuen Quartiers und Hebung der Sicherheit im öffentlichen Raum ist eine optimale Funktionsdurchmischung anzustreben.
- Im 1. und 2. Vollgeschoss Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind wo möglich Wohnnutzungen, publikumsorientierte Nutzungen und / oder Räume mit dauernd besetzten Arbeitsplatzen anzuordnen.
- Die Überbauung ist mit einem immissionsgeschützten Aussenraum zu versehen. Dieser ist durch Sichtverbindung mit dem Europaplatz zu verflechten.
- Wohnungserschliessungen und deren Zugänge sind unabhängig von anderen Nutzungen anzuordnen.
 Wo möglich soll der Strassenraum mit Bäumen gestaltet, die Hofräume begrünt und ein Teil
- davon unversiegelt belassen werden.
 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse
- Baufeld Baubereich D ist als attraktiver Platz zu gestalten. Kleine Bauten Gebäude für öffentliche Bedürfnisse sind nach Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt gestattet.

Art. 4 Lärmschutz

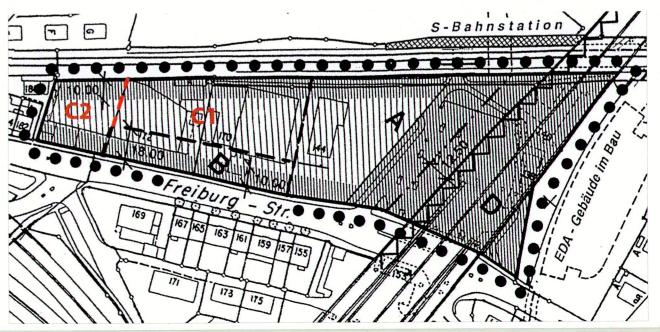
- 1-4 Unverändert
- ⁵ Im Baufeld Baubereich A sind Wohnungen nur soweit zugelassen, als diese durch die benachbarten Bauten (Baufelder Baubereiche A, B, C) und die Massnahme gemäss Abs. 1-3 ausreichend vor Lärm abgeschirmt werden.
- ⁶ Werden in Baufeld B entlang der Freiburgstrasse Wohnungen angeordnet, so müssen deren Schlafräume nach der von der Strasse abgewandten Seite (Innenhof) hin orientiert werden. Die strassenseitigen Wohnräume dieser Wohnungen sind mit vorgelagerten, natürlich belüfteten Wintergärten zu versehen. Dasselbe gilt für seitwärts orientierte Wohnräume von senkrecht zur Freiburgstrasse stehenden Gebäudefassaden. Die dem Lärmschutz dienenden Wintergärten dürfen nicht als lärmempfindliche Räume im Sinne von Art. 2/6 LSV genutzt werden.
- ⁷ In Baufeld Baubereich C ist entlang der SBB-Bahnlinie die geschlossene Bauweise anzustreben. Die bei offener Bauweise entstehenden Lücken zwischen den Bauten sind durch zusätzliche Lärmschutzwände zu schliessen; diese müssen bei den abzuschirmenden Wohnungen die gleiche Lärmreduktion bewirken wie die geschlossene Bauweise. Gegen das SBB-Trasse dürfen keine Wohn- und Schlafräume orientiert werden. Die Räume sind gegen den vor Lärm geschützten Innenhof zu orientieren.
- ⁸ Wird Baufeld Baubereich B vor Baufeld Baubereich C realisiert, so sind die Wohnungen in Baufeld Baubereich B durch entlang dem SBB-Trasse zu erstellende provisorische bauliche Massnahmen vom Eisenbahnlärm zu schützen.

Art. 5 Energie

- ¹ Die Wärmeversorgung für Raumheizung, Warmwasser und Gewerbe hat mittels Anschlüssen an das Gas- oder Fernwärmenetz zu erfolgen. Der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit Fernwärme abzudecken, sofern der Anschluss technisch möglich ist und keine unverhältnismässig hohen Kosten entstehen.
- ² Von der Anschlusspflicht gemäss Abs. 1 sind Bauten befreit, für die nachgewiesen wird, dass Heizung und Warmwasser pro m2 Energiebezugsfläche und Jahr weniger als 180 MJ (50 kWh) fossile Energie oder weniger als 60 MJ (17 kWh) elektrische Energie verbrauchen.

Art. 6 Abstellplätze

- ¹ Aufgehoben (Fassung vom 1. 3. 2003)
- 2-3 Unverändert
- ⁴ Es sind Veloabstellplätze für mindestens 25% der Arbeitsplätze zu erstellen; bei publikumsintensiven Betrieben ist zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Veloabstellplätzen für Besucher zu erstellen. Bei Wohnungen ist pro 40 m²-BGF ein Veloabstellplatz zu erstellen. Die Veloabstellplätze sind in der Nähe des Eingangs anzuordnen. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdecken.



⁷ Unverändert