

Zonenplan Gangloff (ZPP)

1:1000

Bern, 20.12.1995

Stadtplanungsamt Bern
Der Stadtplaner

Von der Kant. Baudirektion
genehmigt 15.9.97

Jürg Sulzer

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung: 30. Mai - 29. Juni 1995
 Mitwirkungsbericht vom: 21. Aug. 1995
 Vorprüfungsbericht: 15. Sept. 1995
 Öffentliche Auflage vom: 18. Okt. 1995 bis 17. Nov. 1995
 Publikation im Stadtanzeiger am: 18. Okt. 1995 und 1. Nov. 1995

Anzahl Einsprachen: 1
 Einspracheverhandlung: 1. Dez. 1995
 Erledigte Einsprachen: -
 Unerledigte Einsprachen: 1
 Rechtsverwahrungen: 2
 Gemeinderatsbeschluss Nr.: 994 vom: 15. Mai 1996
 Stadtratsbeschluss vom: 27. Juni 1996

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM: 22. Sept. 1996

Ja: 12118 Nein: 5869

Namens des Stadtrates
 Die Stadtratspräsidentin
B. Geis
 Die Stadtschreiberin
P. Maeder van Snijden
 Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Bern, den 13. Jan. 1997
 Die Stadtschreiberin
P. Maeder van Snijden

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT mit Änderungen
 gem. Verfügung vom 13. Sep. 1997
 Amt für Gemeinden und Raumordnung:
P. Geis



Vorschriften zum Zonenplan Gangloff (Ausserholligen II)

- Allgemeines**
- Art. 1**
- Die Planung "Gangloff" als Teil des Entwicklungsschwerpunktes Ausserholligen Bern bezweckt, die Abstimmung mit den übrigen Teilgebieten und dem bestehenden Quartier sicherzustellen und das Areal im Sinne eines Ziel- und Umsteigeortes zur S-Bahn-Station Ausserholligen mit differenzierten Aussenräumen überbauen zu lassen.
 - Die Planung "Gangloff" geht dem Nutzungszonenplan und dem Bauklassenplan sowie den zugehörigen Vorschriften vor. Sie gilt für das im Plan bezeichnete Gebiet sowie für die Lärmschutzwand auf dem Autobahnviadukt. Soweit hier keine besondere Regelung getroffen wird, gilt ergänzend das übrige Baurecht der Stadt Bern.
- Art. 2**
- Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus. Vor deren Erlass kann der Gemeinderat Bauvorhaben unter den Voraussetzungen gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG bewilligen.
 - Vor Erlass der Ueberbauungsordnung ist durch die Grundeigentümer ein Projektwettbewerb nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins durchzuführen. Das Wettbewerbsergebnis (Siegerprojekt) ist Grundlage für die Ueberbauungsordnung; resp. im Falle eines öffentlichen Wettbewerbs nach Art. 122 a BauV Grundlage für das unter Verzicht auf eine Ueberbauungsordnung einzureichende Baugesuch.
- Art. 3**
- Zweck**
Die ZPP "Gangloff" bezweckt eine besonders dichte und etappierbare Ueberbauung, auch mit Hochhäusern, und einem Platzbereich mit Infrastruktureinrichtungen im Bereich der S-Bahn-Stationen Ausserholligen zu schaffen.
 - Art der Nutzung**
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 Beruf- und Fachschulen.
 - Grössere Werkhöfe und offene Materiallager sind nicht gestattet.
 - Wohnungen sind bis max. 30% der Fläche erlaubt.
 - Mindestens 1000 m² BGF sind für Freizeit- und Quartiernutzungen zu reservieren.
 - Mass der Nutzung**
Das Gesamtnutzungs-mass beträgt min. 25'000 m², max. 35'000 m² BGF. Das minimale Nutzungs-mass beträgt in den Baufeldern B und C zusammen mindestens 1/3 der Gesamtnutzung. Das definitive Nutzungs-mass ergibt sich aus dem Wettbewerb.
 - Gebäudehöhen und Geschosshöhen**
Die maximalen Gebäudehöhen betragen im Baufeld A 75m (Hochhäuser gemäss Art. 20 BauG sind zugelassen, wenn die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV eingehalten sind), im Baufeld B 16m und im Baufeld C 22m. Die Geschosshöhe ist innerhalb dieser Gebäudehöhen nicht beschränkt.

- Grenz- und Gebäudeabstände**
Gegenüber dem im SW gelegenen Grundstück ist ein Grenzabstand von 3m, gegenüber der Achse des SBB-Ausziehgleises ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten. Die internen Gebäudeabstände werden mit der Ueberbauungsordnung bzw. mit dem Wettbewerb festgelegt.
- Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen**
 - Zur Belebung des neuen Quartiers und Hebung der Sicherheit im öffentlichen Raum ist eine optimale Funktionsdurchmischung anzustreben.
 - Der Schwerpunkt der Arbeitsnutzungen liegt in Baufeld A, der Schwerpunkt der Wohnnutzung in den Baufeldern B und C.
 - Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind wo möglich Wohnnutzungen, publikumsorientierte Nutzungen und / oder Räume mit dauernd besetzten Arbeitsplätzen anzuordnen.
 - Die Ueberbauung ist mit einem immissionsgeschützten Aussenraum zu versehen. Dieser ist durch Sichtverbindung mit dem Platz des Bahnhofareals zu verflechten.
 - Wohnungserhellungen und deren Zugänge sind unabhängig von anderen Nutzungen anzuordnen.
 - Alle Bauten sind möglichst natürlich zu belichten und zu belüften.
 - Wo möglich soll der Strassenraum mit Bäumen gestaltet, die Hofräume begrünt und ein Teil des Bodens unversiegelt belassen werden.
 - Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
 - Baufeld D ist als attraktiver Platz zu gestalten. Kleine Bauten für öffentliche Bedürfnisse sind nach Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt gestattet.
- Erschliessungsgrundsätze**
 - Auf dem Platz sind attraktive Umsteigeverhältnisse zwischen den 6V-Stationen zu schaffen.
 - Die Fuss- und Velowege vom Ladenwandweg und der Bahnstrasse sind mit der Freiburgstrasse zu verbinden.
 - Es sind maximal zwei Anschlüsse an die Freiburgstrasse erlaubt.
 - Vom Platz aus sind übersichtliche und sichere Fussgänger- und Veloverbindungen (als Unterführung oder Passerelle) ins Gebiet Weyermannshaus-Ost zu schaffen.
 - An geeigneten Standorten sind Veloabstellplätze, mindestens ein Taxistand und eine Vorfahrt sowie die notwendigen Flächen für den öffentlichen Verkehr vorzusehen.

Lärmschutz

- Art. 4**
- Mit dem Erlass dieses Zonenplanes und mit dessen Genehmigung durch das Bundesamt für Strassenbau, ist die Bewilligung zur Erstellung einer Lärmschutzwand auf dem Autobahnviadukt N 12 erteilt. Die Länge der Lärmschutzwand beträgt 245 m; ihre maximale Höhe beträgt 3 m ab oberkant Brüstung.
 - Die Einwohnergemeinde Bern ist berechtigt, die Lärmschutzwand zu erstellen oder als Leistung im Rahmen eines Infrastrukturvertrages durch Dritte erstellen zu lassen.
 - Das Ausführungsprojekt ist dem kantonalen Tiefbauamt zur Genehmigung vorzulegen. Es ist zuständig für die Aufsicht über die Bauarbeiten und die Abnahme des Bauwerks.
 - Es gelten die im Plan bezeichneten Empfindlichkeitsstufen II / III gemäss LSV.
 - In Baufeld A sind Wohnungen nur so weit zugelassen, als diese durch die benachbarten Bauten (Baufelder 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 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 B vor Baufeld C realisiert, so sind die Wohnungen in Baufeld B durch entlang dem SBB-Trasse zu erstellende provisorische bauliche Massnahmen vom Eisenbahnlärm zu schützen.

Art. 5

- Die Wärmeversorgung für Raumheizung, Warmwasser und Gewerbe hat mittels Anschlüssen an das Gas- oder Fernwärmenetz zu erfolgen.
- 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

- Die zulässige Parkplatzzahl für Autos wird wie folgt festgelegt:
 - Für die Beschäftigten, 1 pro 10 Arbeitsplätze
 - Für Anwohner: 0.5 bis 0.6 pro Wohnung
 - Für Kunden und Besucher: Als Bemessungsgrundlage dient die "Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete" des Kantons Bern. Der Normbedarf wird um 60% reduziert.
- Die Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen. In begründeten Fällen können für Besucherparkplätze im Baubewilligungsverfahren oberirdische Parkplätze gestattet werden.
- Der Parkplatznachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die notwendigen Angaben, insbesondere betreffend Bruttogeschossflächen und Anzahl Arbeitsplätze, sind nachvollziehbar darzustellen.
- 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.

Art. 7

Zwischen den Grundeigentümern im Wirkungsbereich und der Stadt Bern sind am 15. Mai 1996 (GRB) Infrastrukturverträge abgeschlossen worden.

Energie

Abstellplätze

Grundeigentümerverträge