

## Zone mit Planungspflicht 2 - Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West): Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1); Teilrevision

### Bauordnung der Stadt Bern (BO) Änderung

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen:

#### I.

Anhang III der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1) wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen: *kursiv*):

### Anhang III – Zonen mit Planungspflicht

#### ZPP 2

#### Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West)

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"><li>– Ermöglichung einer baulich dichten, architektonisch und urbanen qualitätsvollen Bebauung zur Akzentuierung der städtebaulich bedeutenden Lage.</li><li>– Sicherstellen einer guten Fuss- und Veloverbindung zwischen den unterschiedlichen Stadtebenen.</li></ul>
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nutzungen gemäss Artikel 22 Bauordnung der Stadt Bern vom 24.9.2006 (Stand 28.3.2024).</li><li>– In den ersten Vollgeschossen entlang der Eiger- und der Sandrainstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.</li></ul>
Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– GF von maximal 52 500 m<sup>2</sup>.</li><li>– Verkaufs- und Freizeitnutzungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.</li></ul>
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"><li>– Für den Wirkungsbereich ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept auszuarbeiten.</li><li>– 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).</li><li>– Die raumprägenden Bebauungsfluchten beidseits der Eigerstrasse sind zu erhalten.</li><li>– Das Vorland der Eiger- und der Sandrainstrasse ist als publikumsorientierter, städtischer Raum zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten.</li><li>– Im Strassenraum der Eigerstrasse und an der Sandrainstrasse im Bereich unter der Monbijoubücke ist Raum für eine Bushaltestelle sicherzustellen.</li><li>– Nördlich und südlich der Eigerstrasse im zur Sandrainstrasse zugewandten Bereich ist je eine öffentliche und leistungsfähige Vertikalverbindung für den Fuss- und Veloverkehr zwischen den Ebenen der Sandrain- und der Eigerstrasse sicherzustellen.</li></ul>

- Die Erschliessung eines Gebäudekomplexes am Brückenkopf ist für den motorisierten Individualverkehr primär ab der Eiger- und ergänzend ab der Sandrainstrasse sicherzustellen.
- Für den Wirkungsbereich ist aufbauend auf der ZPP ein Mobilitätskonzept 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.
- Parkierungsflächen für angrenzende Arealentwicklungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.
- Für Gebäude mit einem Hauptzugang zur Eigerstrasse/Monbijoustrasse liegt das massgebende Terrain auf 519.00 m ü.M. Für alle weiteren Gebäude liegt es auf 503.00 m ü.M.

#### Sektor 2.1

- Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf:
  - nördlich der Eigerstrasse auf max. 547.00 m ü.M. liegen.
  - südlich der Eigerstrasse auf max. 549.00 m ü.M. liegen.
 Ausgenommen bleibt die Realisierung eines Hochpunktes im zur Monbijoubrücke zugewandten Bereich mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion auf max. 569.00 m ü.M. Die vorgegebene maximale Beschattungsdauer gemäss Artikel 22 Absatz 3 BauV (Stand 1.5.2024) ist nur gegenüber Gebäuden mit Wohnnutzung ausserhalb des Wirkungsbereichs einzuhalten.

#### Sektor 2.2

- Die bestehende Plattform auf dem Niveau der Eigerstrasse ist von einer Bebauung weitgehend frei und als öffentlicher Platz zugänglich zu halten. Zulässig sind ausschliesslich eingeschossige Bauten. Die Grundfläche der Bauten darf gesamthaft max. 200 m<sup>2</sup> betragen.

#### Weitere Vorschriften

- Mindestens 1 500 m<sup>2</sup> GfO Wohnen sind als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Dies wird im Grundbuch angemerkt.
- Der preisgünstige Wohnraum ist vor oder zeitgleich mit dem übrigen Wohnraum zu erstellen.
- Definitionen, Berechnungen und Modalitäten (preisgünstiger Wohnraum, Kostenmiete zu Beginn und während der Mietdauer / Wiedervermietung etc.) werden in den Verfahrensschritten nach Artikel 93 Absatz 1 BauG geregelt. Sie werden falls notwendig als Auflagen zu den Baubewilligungen verfügt.
- Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28.3.2024) ist nicht anwendbar.
- Der Schutz vor den Naturgefahrenprozessen Hochwasser und Rutschung ist sicherzustellen. Dabei dürfen Dritte keiner Mehrgefährdung ausgesetzt werden.

## II. Inkrafttreten

Das Inkrafttreten wird durch den Gemeinderat bestimmt.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	01.07.2021 - 15.09.2021
Mitwirkungsbericht:	31.03.2022
Vorprüfungsbericht:	30.09.2022
Öffentliche Auflage:	07.11.2024 - 06.12.2024
Publikation auf ePublikation.ch:	06.11.2024
Publikation im Amtsblatt:	06.11.2024

---

Einsprachen:	1
Einspracheverhandlung:	1
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen:	0

---

Gemeinderatsbeschluss Nr.:	-
Stadtratsbeschluss vom:	-
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am:	-
	Ja: -, Nein: -

---

Namens der Stadt Bern:

**Die Stadtpräsidentin**  
Mareike Kruit

**Die Stadtschreiberin**  
Dr. Claudia Mannhart

---

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bern, den \_\_\_\_\_

**Die Stadtschreiberin**  
Dr. Claudia Mannhart

---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

### Stadt Bern

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

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