



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Brückenkopf West Sandrainstrasse 12 Änderung Zonenplan und Teilrevision der Bauordnung

**Aufhebung Baulinienplan für
die Westzufahrt zur Monbijou-
brücke mit Bauklassenände-
rung Teilplan A vom 21.11.1961
inkl. der Änderungen vom
15.1.1963 und vom 10.5.1967**

**Geringfügige Änderung Bau-
linienplan für die Westzufahrt
zur Monbijoubrücke mit Bau-
klassenänderung Teilplan B
vom 10.9.1963**

**Änderung Baulinienplan der
Stadt Bern vom 10.2.2021**

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

24.2.2025

GLOSSAR VERWENDETER ABKÜRZUNGEN

AltIV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26.8.1998
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton Bern)
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauG	Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Bauverordnung vom 6.3.1985
BBAG	Brückenkopf Bern AG
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.5.2011
BO	Bauordnung der Stadt Bern vom 24.9.2006
DTV	durchschnittlicher täglicher Verkehr
ES	Empfindlichkeitsstufe
GF	Geschossfläche
GFo	oberirdische Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	oberirdische Geschossflächenziffer
HBK	Hindernisbegrenzungsflächenkataster
ISB	Immobilien Stadt Bern
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
KL	Kantonales Laboratorium
KoBe	Konsultationsbereich
MIV	motorisierter Individualverkehr
OeV	öffentlicher Verkehr
PMAR	Reglement über die Planungsmehrwertabgabe vom 14.6.2018
RGSK (2021)	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (2021)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28.6.2000
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SiZo	Sicherheitszonenplan
SPA	Stadtplanungsamt
STEK (2016)	Stadtentwicklungskonzept Bern (2016)
StFV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27.2.1991
UeO	Überbauungsordnung
VIL	Verordnung der Infrastruktur über die Luftfahrt vom 23.11.1994
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Worterklärungen «behördenverbindlich» und «grundeigentümerverbindlich»:
«Behördenverbindlich» bedeutet, die Planung ist für die öffentliche Verwaltung verbindlich, nicht aber für private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
«Grundeigentümerverbindlich» bedeutet, dass Privatpersonen die Vorgaben zu berücksichtigen haben.

Zone mit Planungspflicht Brückenkopf West -
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	Planungsorganisation	9
02.5	Planungsgeschichte und weiteres Vorgehen	9
03	Konkretisierung der Entwicklungsabsichten	10
03.1	Bebauung und Nutzung	10
03.2	Freiraumnutzung und -gestaltung	11
03.3	Verkehr und Mobilität	12
03.4	Energie	12
03.5	Lärm	13
03.6	Wirtschaft	13
03.7	Planungsmehrwert	13
04	Erläuterungen zur Planungsvorlage	14
04.1	Baurechtliche Grundordnung	14
04.1.1.	Bauordnung	15
04.1.2.	Nutzungszonenplan	19
04.1.3.	Bauklassenplan	19
04.1.4.	Naturgefahrenplan	19
04.2	Sondernutzungsplanungen	20
04.2.1.	UeO Westzufahrt Monbijoubücke Teilplan A	20
04.2.2.	UeO Westzufahrt Monbijoubücke Teilplan B	21
04.2.3.	Baulinienplan der Stadt Bern	22
05	übergeordnete Planungen und weitere Rahmenbedingungen	23
05.1	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt	23
05.2	ISOS	24
05.3	Kantonaler Richtplan 2030	24
05.4	RGSK 2021 / Agglomerationsprogramm 4	25
05.5	Regionales Hochhauskonzept	26
05.6	Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016)	27
05.7	Freiraumkonzept der Stadt Bern 2018	28
05.8	Aareraum Planung	29
05.9	Biodiversitätskonzept der Stadt Bern	30
05.10	Quartierplanung Stadtteil III	30
05.11	Teilverkehrsrichtplan MIV - Stadtteil III	31
05.12	Richtplan Veloverkehr 2009	32
05.13	Richtplan Energie	32
05.14	Bauinventar der Stadt Bern	32
05.15	Lärmempfindlichkeitsstufenplan	33
05.16	Gewässerschutzkarte	34

05.17	Baumkataster und Baumschutzreglement der Stadt Bern	35
05.18	OeV Erschliessung	36
05.19	Störfallvorsorge	36
05.20	Kataster der belasteten Standorte	37
06	Raumplanerische Interessenabwägung und Würdigung	39
06.1	Ausgangslage und Vorhaben	39
06.2	Anpassung der Nutzungsplanung	39
06.3	übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	40
06.4	Gesamtbeurteilung	40
07	Planerlassverfahren	41
07.1	Voranfrage	41
07.2	Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)	41
07.3	Vorprüfung (Art. 59 BauG)	42
07.4	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	42
07.5	Beschluss (Art. 66 BauG)	42

01 Zusammenfassung

Der Gebäudekomplex am Brückenkopf West soll aufgewertet und baulich verdichtet werden. Vorgesehen ist eine weitgehend auf dem Bestand aufbauende Sanierung mit einem Hochpunkt zur Akzentuierung der Lage am Brückenkopf sowie als Mittel zur baulichen Verdichtung. Gesamthaft wird im Planungsgebiet eine Geschossfläche von 52 500 m² angestrebt. Auf den Flächen über dem Niveau der Eigerstrasse sind Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen angedacht. Ein Teil der Wohnflächen wird als preisgünstiger Wohnraum vermietet werden. Die Flächen unterhalb der Eigerstrasse – im sogenannten Sockel – sollen Verkaufs-, Freizeit- und Lagernutzungen sowie Parkierungsflächen dienen. Der vorgesehene Nutzungsmix entspricht somit dem Status Quo. Mit der Lage an der Schnittstelle zwischen der Stadtebene und der Schwemmebene hat das Gebiet eine Schlüsselfunktion in der Verknüpfung der beiden Ebenen inne. Mit dem neuen Stadtquartier auf dem Gaswerkareal erlangt die Verknüpfung zusätzlich an Bedeutung, weshalb sie verbessert werden soll.

Die konkreten Entwicklungsabsichten sind bei den heute gültigen Regelungen zur Bebaubarkeit planungs- und baurechtlich nicht umsetzbar, weshalb die Nutzungsplanung angepasst werden soll. Im Fokus steht die Festlegung einer neuen «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West)» (ZPP 2). 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 2 findet Eingang in die Bauordnung, den Nutzungszonenplan und den Bauklassenplan. Weiterer Anpassungsbedarf besteht beim Naturgefahrenplan sowie bei mehreren Sondernutzungsplanungen.

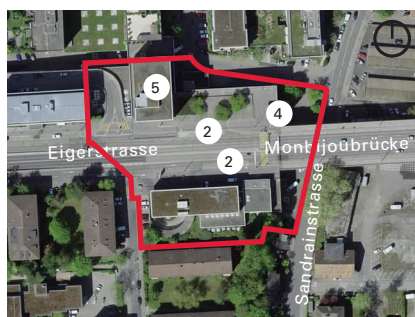
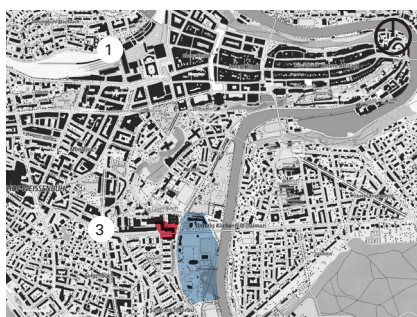
Die Entwicklungsabsichten für das Areal wurden in einer umsichtigen Planung hergeleitet. Im Jahr 2014 fand eine Testplanung für das Gaswerkareal und den Brückenkopf West statt. Ein Beitrag daraus wurde im Bereich des Brückenkopfs West vertieft geprüft. Im Jahr 2021 – parallel zur Erarbeitung dieser Planungsvorlage wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Mit dem Ideenwettbewerb wurden die Entwicklungsabsichten konkretisiert und die Vorgaben der ZPP verifiziert. Die Qualitätssicherung in der weiteren Planung erfolgt mittels der in Artikel 93 Absatz 1 Baugesetz vom 9.6.1985 (BauG; BSG 721.0) vorgesehenen Prozesse bzw. Instrumente; wobei vorliegend voraussichtlich ein Projekt- oder Gesamtleistungswettbewerb nach der SIA Ordnung 142 durchgeführt werden wird.

Die umfassenden und umsichtigen Vorarbeiten, die übergeordnete Planung und die kommunalen Konzepte stellen eine gesamtheitliche Planungsvorlage sicher.

02 Planungsgegenstand

02.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Brückenkopf der Monbijoubücke rund einen Kilometer südlich des Berner Hauptbahnhofs. Das Gebiet ist durch die Haltestellen «Monbijoubücke» und «Sulgenau» gut durch den öffentlichen Verkehr (OeV) erschlossen. Innerhalb des Planungsgebiets sind zwei Ebenen mit einem Höhenunterschied von rund 16 m auszumachen. Auf der oberen Ebene – der Stadtebene – wird das Planungsgebiet durch den Strassenraum der Eigerstrasse zweigeteilt. Auf der unteren Ebene – der Schwemmebene – liegt mit dem Gaswerkareal unmittelbar östlich des Planungsgebiets eines der wichtigsten Umstrukturierungsgebiete der Stadt Bern. Auf dem Gaswerkareal soll ein neues Stadtquartier entstehen. Dem Planungsgebiet am westlichen Brückenkopf kommt als Scharnier zwischen dem Siedlungsgefüge auf der Stadtebene und dem neuen Stadtquartier auf der Schwemmebene eine zentrale Rolle zu. Mit einer öffentlichen Lift- und Treppenanlage nördlich der Monbijoubücke hat das Planungsgebiet bereits heute eine wichtige Verknüpfungsfunktion inne.



- Areal Brückenkopf West
- Gaswerkareal

- 1: Berner Hauptbahnhof
- 2: Haltestellen «Monbijoubücke»
- 3: Haltestelle «Sulgenau»
- 4: öffentliche Lift- und Treppenanlage
- 5: Eigerstrasse 73

Lage und Übersicht Planungsgebiet
Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Der Gebäudekomplex am Brückenkopf wurde 1964 zusammen mit der Monbijoubücke erstellt. Die Flächen über dem Niveau der Eigerstrasse wurden fortan als Gewerbe- und Büroflächen genutzt. Der markante Hochbau an der Eigerstrasse 73 wurde kürzlich umfassend saniert und mehrheitlich von einer Büronutzung in eine Wohnnutzung überführt. Mit der Sanierung sind auf dem Niveau der Eigerstrasse Gastronomie- und Gewerbeflächen entstanden. Die Flächen unter dem Niveau der Eigerstrasse – im sogenannten Sockel (vgl. Grafik in Kapitel 03.1) – dienen vorwiegend als Verkaufs-, Parkierungs- und Lagerungsflächen sowie für Freizeitnutzungen.

Die Bebauung südlich der Eigerstrasse soll aus Sicht der Stadt und der Hauseigentümerin der Bauten – der Brückenkopf Bern AG (BBAG) – gestalterisch aufgewertet und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen baulich verdichtet werden. Konkret wird eine weitgehend auf dem Bestand aufbauende qualitätsvolle bauliche Entwicklung sowie eine darauf abgestimmte Anpassung des Sockels angestrebt. Der Umbau des Sockels erfolgt unter anderem mit der Absicht, Parkierungsflächen für das neue Stadtquartier auf der Schwemmebene zu schaffen. Zur Akzentuierung der städtebaulich bedeutenden Lage am Brückenkopf und der strategisch wichtigen Funktion des Gebiets als Scharnier zwischen Stadt- und Schwemmebene wird die Realisierung eines Hochpunktes verfolgt.

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 der Bedeutung gerecht zu werden, wird die «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West)» – nachfolgend ZPP 2 genannt – geschaffen (vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG). Im Rahmen einer ZPP können gebietsspezifische Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden. Durch die im Wirkungsbereich einer ZPP geltende Planungspflicht (Art. 93 BauG) ist die Qualitätssicherung im weiteren Entwicklungsprozess gegeben. Neben der Einführung der neuen ZPP 2 sind für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten mit dem Naturgefahrenplan und mehreren Sondernutzungsplanungen weitere kommunale Planungsinstrumente anzupassen bzw. aufzuheben.

02.3 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der ZPP 2 wird im Osten durch die Sandrainstrasse und im Norden durch die Sulgeneckstrasse begrenzt. Er misst rund 9 250 m² und umfasst die Flächen der Parzellen Gbbl. Bern Nrn. 3/676, 3/862, 3/3153, 3/3234, 3/3547 sowie Teile der Parzelle Gbbl. Bern Nr. 3/962. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der BBAG und des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Im Bereich der Eigerstrasse verfügt die BBAG über ein Baurecht (Parzelle Gbbl. Bern Nr. 3/3548) auf dem Grundstück der Stadt Bern.

 Wirkungsbereich ZPP 2

Eigentümerschaften

 Brückenkopf Bern AG
 Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Baurecht

 zu Gunsten Brückenkopf Bern AG

Planungsgebiet und Eigentumsverhältnisse

Quelle: metron AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung



Die Wirkungsbereiche für die Änderungen des Naturgefahrenplans und der Sondernutzungsplanungen weichen aufgrund des Anpassungsbedarfs von jenem der ZPP 2 ab. Wegen der geringen Bedeutung der Plananpassungen am Naturgefahrenplan und der Sondernutzungsplanungen beziehen sich die Erläuterungen in diesem Bericht vorwiegend auf den Wirkungsbereich der ZPP 2.

02.4 Planungsorganisation

Die Planung federführend bearbeitet haben:

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

02.5 Planungsgeschichte und weiteres Vorgehen

Im Jahr 2014 wurde eine Testplanung für den Brückenkopf West sowie das Gaswerkareal durchgeführt. Anhand der Testplanung sollte eine übergeordnete Vorstellung der Bedeutung und Identität des Gesamtareals erlangt werden. Ein Beitrag aus der Testplanung wurde für das Areal Brückenkopf West im Anschluss vertieft geprüft. Die Erkenntnisse aus der Prüfung sowie eine erarbeitete Entwicklungsstrategie bildeten die Basis für die Ausarbeitung der ZPP 2.

Parallel zur Erarbeitung dieser Planungsvorlage wurde im Jahr 2021 ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Gaswerkareal und das Areal Brückenkopf West durchgeführt. Wichtige Erkenntnisse aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb wurden nach der öffentlichen Mitwirkung in die Planungsvorlage eingearbeitet (vgl. Kapitel 07.2). Nach Abschluss des offenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs startete Anfang 2022 die Weiterbearbeitung des Siegerbeitrages für den Perimeter des Gaswerkareals (ZPP1). Dabei wurde ein Richtprojekt sowie ein Rahmenplan und ein Entwicklungsplan für das Gaswerkareal erstellt, welche die Grundlage für die nächsten Entwicklungsschritte bilden. Der Perimeter der ZPP 2 Brückenkopf West ist darin als Koordinationsperimeter bezeichnet und es werden Koordinationsthemen wie Parkierung oder Freiräume behandelt.

Für die planungs- und baurechtliche Umsetzung der neuen Bebauung auf dem Areal Brückenkopf West wird eine vom Gaswerkareal unabhängige Planungsvorlage erstellt. Die Inhalte der Planungsvorlagen zum Gaswerkareal und zum Areal Brückenkopf West sind aber aufeinander abgestimmt. Abschliessend hat die Stimmbewölkerung der Stadt Bern über die Planungsvorlagen zu entscheiden. Zwischen den beiden Planungsvorlagen 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 der ZPP 2 kann die weitere Projektentwicklung durch eines der in Artikel 93 BauG vorgesehenen Verfahren erfolgen. Gemäss einer Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Bern und der BBAG soll die Qualitätssicherung im Areal Brückenkopf West durch einen Projekt- oder Gesamtleistungswettbewerb nach der SIA Ordnung 142 sichergestellt werden. Der Projekt- oder Gesamtleistungswettbewerb soll mit mindestens acht Teilnehmenden durchgeführt werden, die zu diesem eingeladen oder aufgrund eines offenen Verfahrens mit Präqualifikation ermittelt werden.

03 Konkretisierung der Entwicklungsabsichten

03.1 Bebauung und Nutzung

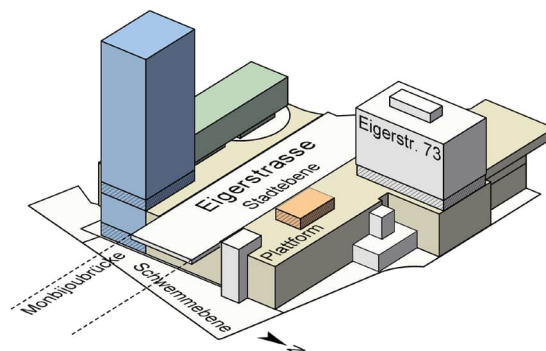
Über dem Niveau der Stadtebene sind mittelfristig nur südlich der Eigerstrasse grössere bauliche Veränderungen an Bauten vorgesehen. Mit der Verdichtung soll eine Geschossfläche (GF) von gesamthaft 52 500 m² innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 angestrebt werden. Heute ist innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 eine GF von rund 38 000 m² realisiert.

Südlich der Eigerstrasse im zur Sandrainstrasse zugewandten Bereich kann ein Hochpunkt erstellt werden. Ab dem Niveau der Eigerstrasse gemessen kann dieser eine maximale Gebäudehöhe von 50 m aufweisen. Ein Gebäude dieser Höhe wurde im städtebaulichen Ideenwettbewerb als verträglich eingestuft. Um tatsächlich ein Hochhaus realisieren zu dürfen, sind weitere Nachweise (Einhaltung Beschattung, architektonische Qualität etc.) zu erbringen.

Der östliche Gebäudeteil des Baus südlich der Eigerstrasse (Annexbau gemäss Grafik) soll weitgehend erhalten bleiben. Aufgrund der statischen Verhältnisse scheint derzeit eine Aufstockung des Gebäudeteils um maximal zwei Geschosse realistisch. Die Fachdiskussion im städtebaulichen Ideenwettbewerb hat gezeigt, dass der Annexbau aus städtebaulicher Sicht auch gut zwei Geschosse höher sein kann.

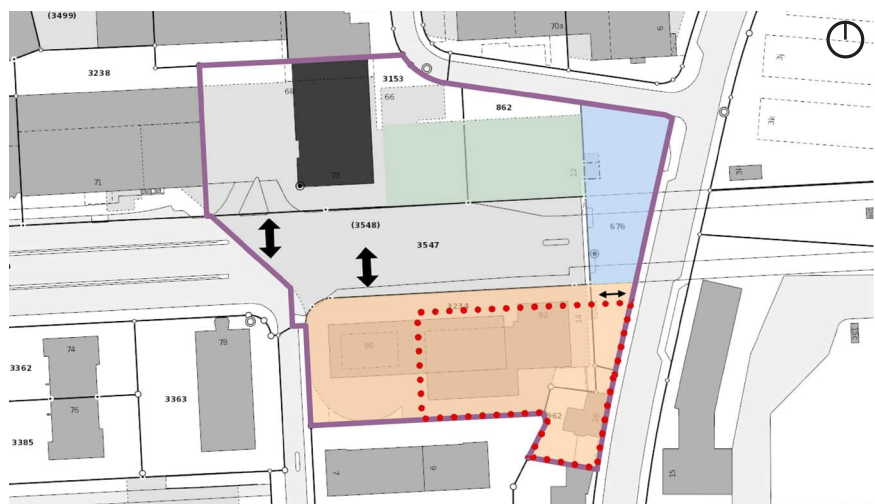
- Hochpunkt
- Annexbau
- eingeschossiger Bau
- Sockel
- publikumsorientierte Nutzung

Visualisierung mögliche Entwicklung
Quelle: Brückenkopf Bern AG



- Planungsgebiet
- Plattform
- Bereich vorgesehener innerer Verdichtung
- Bereich Hochpunkt
- Vorzone Schwemmebene
- ↕ Haupteinschliessung MIV
- ↔ Nebeneinschliessung MIV
- Eigerstrasse 73

Rahmenbedingungen städtebaulicher Ideenwettbewerb
Quelle: Brückenkopf Bern AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung



Auf der bestehenden Plattform nördlich der Eigerstrasse sind neue eingeschossige Bauten (Kiosk, Buvette, Erschliessung) in geringem Umfang denkbar.

Auf dem Niveau der Eigerstrasse und entlang der Sandrainstrasse sind publikumsorientierte Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die weiteren Geschossflächen oberhalb der Eigerstrasse sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Im Areal soll vielfältiger Wohnraum entstehen, der sich sowohl aus Wohnungen im gehobenen Segment, die sich als Eigentumswohnungen eignen, als auch aus preisgünstigen Mietwohnungen zusammensetzt. Eine Nutzung des ersten bis dritten Obergeschosses ab der Stadtebene durch alternative Nutzungen wie publikumsorientierte Dienstleister, Beherbergung oder Gastronomie stehen zur Disposition. Im Sockel sollen die bestehenden Verkaufs-, Freizeit- und Lagernutzungen sowie Parkierungsflächen weiterhin möglich sein. Schutzräume sind gemäss aktuellem Kenntnisstand nur für Nutzungen zu erstellen, die solche zwingend erfordern. Bei der Anordnung der Nutzungen im Sockel ist darauf zu achten, dass eine attraktive Fassade gegenüber der Sandrainstrasse geschaffen werden kann.

	Baurechts- parzelle Nr. 3548	Parzelle Nr. 676	Total
GF Hochbau Bestand (ab Stadtebene)	7 000 m ²	-	7 000 m ²
GF Hochbau Neu (Projekt)	11 500 m ²	-	11 500 m ²
GF Sockel Bestand	31 000 m ²	-	31 000 m ²
GF Sockel Neu (Projekt)	1 000 m ²	2 000 m ²	3 000 m ²
= Total GF ZPP 2	50 500 m²	2 000 m²	52 500 m²

Übersicht Herleitung maximales Nutzungsmass
Quelle: Brückenkopf Bern AG

03.2 Freiraumnutzung und -gestaltung

Die Strassenräume der Eiger- und der Sandrainstrasse sollen attraktiv gestaltet und bis zu den Gebäudefassaden öffentlich zugänglich sein. Der Freiraum unter der Monbijoubücke soll das Areal Brückenkopf West mit dem Gaswerkareal verbinden und zugleich Entrée ins neue Stadtquartier auf dem Gaswerkareal sein. Die konzeptionelle Gestaltung der Strassenräume bzw. Platzsituationen sollen aus dem Richtprojekt (vgl. Kapitel 02.5) hervorgehen.

Die Platzverhältnisse lassen bei den erstrebenswerten Innenentwicklungsabsichten die Erstellung von grösseren Spielflächen gemäss Artikel 15 Absatz 2 BauG und Artikel 42 - 46 Bauverordnung vom 6.3.1985 (BauV; BSG 721.1) innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 nicht zu. Gemäss Artikel 15 Absatz 5 BauG kann die Bauherrschaft von der Erstellung von Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen befreit werden. Kinderspielplätze sollen jedoch innerhalb des Areals realisiert werden. Für den Verzicht auf die Erstellung einer grösseren Spielfläche muss ein attraktiver, flächenmässig genügend grosser Aussenraum auf einer benachbarten Parzelle die Freiraumbedürfnisse der Bewohnerschaft abdecken und die Nutzung dieser Flächen muss gesichert sein. Diese Vorgabe kann mit Freiflächen auf dem Gaswerkareal erfüllt werden. Die Lage der erforderlichen grösseren Spielflächen für das Areal Brückenkopf West auf dem Gaswerkareal, wird in einem Infrastrukturvertrag zwischen der BBAG und der Stadt Bern geregelt und zu gegebener Zeit dinglich gesichert. Da die Entwicklung im Gaswerkareal etappenweise und nicht zwingend zeitgleich zur Entwicklung innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 erfolgen wird, sind auch temporäre Lösungen denkbar. Die Auslagerung kann auch erfolgen, sollte das Stadtquartier auf dem Gaswerkareal nicht realisiert werden.

03.3 Verkehr und Mobilität

In den Jahren 2029 bis 2031 ist mit einer Gesamtsanierung der Monbijoubücke und der angrenzenden Strassenabschnitte zu rechnen. Auf der Strecke Eigerstrasse – Monbijoubücke soll zwischen 2024 und 2027 eine Velohauptroute – vergleichbar mit sogenannten «Velobahnen» aus Städten wie Amsterdam oder Kopenhagen – geschaffen werden (vgl. Kapitel 05.4). In diesem Zusammenhang soll der gesamte Strassenraum für alle Verkehrsteilnehmenden gestalterisch und funktional aufgewertet, die Aufenthaltsqualität erhöht und die Trennwirkung der Strasse reduziert werden. Die Sanierung hat abgestimmt auf die restliche bauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu erfolgen. Die Velohauptroute auf der Monbijoubücke soll gemäss den Vorgaben des Masterplans Veloinfrastruktur geführt werden.

Die Bebauung soll für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auch zukünftig primär über die Eiger- und ergänzend über die Sandrainstrasse erschlossen sein. Dazu ist vorgesehen, die bestehenden Ein- und Ausfahrten an der Eigerstrasse zu erhalten. Ob jedoch weiterhin eine Autoverbindung von der Stadt zur Schwemmebene über die Parkieranlage im Areal Brückenkopf angeboten werden soll, ist Gegenstand der weiteren Abklärungen. Die Fahrten, welche durch die Entwicklung entstehen werden, können im heutigen übergeordneten Strassennetz voraussichtlich ohne Anpassungen abgewickelt werden.

Die Erschliessung durch den OeV wird durch die Haltestellen «Sulgenau» und «Monbijoubücke» sichergestellt. Ergänzt werden soll das OeV-Angebot durch eine neue Buslinie zwischen dem Bahnhof Bern und dem Gaswerkareal mit einer Haltestelle auf der Sandrainstrasse unmittelbar vor dem vorgesehenen Hochhaus (vgl. «Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal», Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM, 29. Januar 2021).

Bei der Arealentwicklung soll eine klima- und sozialverträgliche Mobilität gefördert werden. Der Autoverkehr wird auf ein Minimum reduziert. Die Parkierung soll mit nutzungsbedingten Ausnahmen (Kurzzeitparkplätze, Car-Sharing etc.) in einer gemeinschaftlichen Parkieranlage im Sockel erfolgen. Neben dem Eigenbedarf der Nutzungen im Wirkungsbereich der ZPP 2 sollen in der Parkieranlage ein Teil des Parkierungsflächenbedarfs für das neue Stadtquartier auf dem Gaswerkareal untergebracht werden. Da für Flächen im bestehenden Sockel feste Mietverträge bis 2042 bestehen, ist zum heutigen Zeitpunkt noch unklar, wie viele Parkfelder im Sockel mittelfristig realisiert werden können. Als Grundlage für das später zu erarbeitende Mobilitätskonzept wird zurzeit eine Gesamtmobilitätsbetrachtung erstellt, welche die ZPP Gaswerkareal und weitere bekannte Entwicklungen im Umfeld des Gaswerkareals miteinbezieht. In den Folgeplanungen wird auf den Umgang mit den Abhängigkeiten zwischen dem Gaswerkareal und dem Areal Brückenkopf West in Bezug auf die Erschliessung einzugehen sein. Insbesondere ist aufzuzeigen, dass die Erschliessung der beiden Areale notfalls auch unabhängig voneinander gewährleistet werden kann. Zur Erreichung der Mobilitätsziele ist aufbauend auf der ZPP ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten.

Auf der gesamten Sandrainstrasse ist 2023 Tempo 30 eingeführt worden.

03.4 Energie

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Die Entwicklung, die grösstenteils auf dem Bestand aufbaut, orientiert sich an den gültigen Energierichtlinien. Die Wärmeversorgung soll über einen Wärmeverbund erfolgen. Bei einem Grossteil der Bauten auf dem Areal ist dies bereits heute der Fall.

03.5 Lärm

Das Areal Brückenkopf West ist insbesondere durch den Verkehr auf der Eigerstrasse lärmbelastet. Bei zukünftigen Entwicklungen sind architektonische und bauliche Massnahmen vorzusehen, um die massgebenden Immissionsgrenzwerte einhalten zu können.

03.6 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 Areal Brückenkopf West umgesetzt werden.

Die heute bereits bestehende Nutzungsmischung mit verschiedenen Angeboten aus den Bereichen Freizeit, Retail, Dienstleistung und Gewerbe soll auch in Zukunft erhalten und durch publikumsorientierte Nutzungen ergänzt werden. Die Lage des Areals mit seiner guten Erschliessung durch den OeV sowie dem bereits heute vorhandenen Angebot an Parkplätzen für den motorisierten Individualverkehr ist für verschiedene Unternehmen sowohl im 2. als auch im 3. Sektor attraktiv.

03.7 Planungsmehrwert

Der Planungsmehrwert aus der vorliegenden Planung entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderungen. Zur Bestimmung des Planungsmehrwerts werden Schätzungsgutachten eingeholt, die den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke mit und ohne Planänderung sowie den daraus resultierenden Planungsmehrwert nach anerkannten Methoden ausweisen. Grundstücke, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (z.B. öffentliche Strassen), sind dabei von der Abgabepflicht befreit. Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Mehrwerts (Art. 2 Abs. 1 Bst. b PMAR). 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 der Grundstücke in ihrem Eigentum informiert. Der Gemeinderat wird die Mehrwertabgabeverfügungen nach Rechtskraft der Planung erlassen.

04 Erläuterungen zur Planungsvorlage

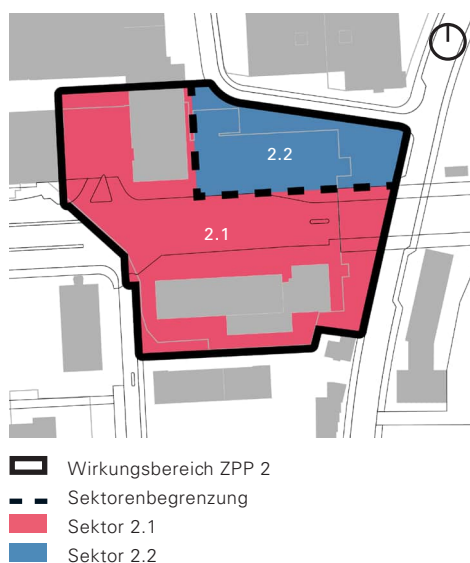
Die vorliegende Planungsvorlage beinhaltet die Teilrevision / Änderung bzw. Aufhebung folgender Instrumente:

- Baurechtliche Grundordnung
 - Teilrevision «Bauordnung» (Änderung Anhang III)
 - Änderung «Nutzungszonenplan»
 - Änderung «Bauklassenplan»
 - Änderung «Naturgefahrenplan»
- Sondernutzungsplanung
 - Aufhebung «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan A» vom 21.11.1961 inkl. der Änderungen vom 15.1.1963 und vom 10.5.1967
 - Geringfügige Änderung «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan B» vom 10.9.1963
 - Änderung «Baulinienplan der Stadt Bern» vom 10.2.2021

04.1 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 einer obligatorischen Volksabstimmung durch die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Naturgefahrenplan, demnächst dem Gewässerraumplan (Planung wurde dem Kanton zur Genehmigung eingereicht) sowie der Bauordnung der Stadt Bern vom 24.9.2006 (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.



Übersicht Sektoren

Quelle: metron AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

04.1.1. 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 2 werden im Anhang III der BO aufgeführt.

Die ZPP 2 wird wegen der stark unterschiedlichen Entwicklungsabsichten für das Areal in zwei Sektoren gegliedert. Der nachstehenden Tabelle sind die Erläuterungen zu den ZPP-Vorschriften (Vorschriften grau unterlegt) zu entnehmen:

Planungszweck

- Ermöglichung einer baulich dichten, architektonisch und urbanen qualitätsvollen Bebauung zur Akzentuierung der städtebaulich bedeutenden Lage.
- Sicherstellen einer guten Fuss- und Veloverbindung zwischen den unterschiedlichen Stadtebenen.

Im Planungszweck sind die wichtigsten Absichten für die Bebauung im Wirkungsbereich der ZPP 2 zusammengefasst.

Art der Nutzung

- Nutzungen gemäss Artikel 22 Bauordnung der Stadt Bern vom 24.9.2006 (Stand 28.3.2024).

Die zulässige Art der Nutzung richtet sich nach Artikel 22 Dienstleistungszone der Bauordnung der Stadt Bern (Stand 28.3.2024):

Art. 22 Dienstleistungszone D

¹ Die Dienstleistungszone D ist für Arbeitsnutzungen bestimmt.

² Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager.

³ Wohnnutzungen sind in folgendem Rahmen zulässig:

- a. bis 50 Prozent der Hauptnutzfläche in allen Fällen;
- b. bis 100 Prozent der Hauptnutzfläche, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.

⁴ Freizeit- und Verkaufsnutzungen, die überdurchschnittlich viel motorisierten Publikumsverkehr erzeugen, sind nur dann zulässig, wenn die Umweltrechtvorschriften eingehalten sind, eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist und das Strassennetz nicht übermässig belastet wird.

Hinsichtlich Art der Nutzung sollen somit zukünftig dieselben Vorschriften gelten wie heute.

- In den ersten Vollgeschossen entlang der Eiger- und der Sandrainstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Die publikumsorientierten Nutzungen sollen zur Belebung der Strassenräume beitragen.

Mass der Nutzung

- GF von maximal 52 500 m².

Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) wurde aus den Erkenntnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs hergeleitet.

Die Definition des Nutzungsmasses über die GF wurde der gängigeren Festlegung mittels oberirdischer Geschossfläche (GFo) vorgezogen, damit das massgebende Terrain im stark durch die Topografie geprägten Areal keine Auswirkungen auf die Ausgestaltung von Bauprojekten hat (vgl. Erläuterungen zur Vorschrift zum massgebenden Terrain Seite 17). Entsprechend kann auch keine zulässige oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ermittelt werden.

Heute ist innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 eine GF von rund 38 000 m² realisiert. Das zulässige Nutzungsmass ist derzeit lediglich über Baulinien und Höhenkoten eingeschränkt.

- Verkaufs- 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 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 Artikel 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 2 daher nicht zwingend, es kann auch einer der übrigen in Artikel 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 2 mit allen drei erwähnten Nutzungsarten gleich umgegangen.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

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

Die Lage des Wirkungsbereichs der ZPP 2 in einer sensiblen Landschaft und die Bedeutung des Wirkungsbereichs für die Gesamtstadt erfordern eine besonders hochwertige Bebauung. Mit dem geforderten städtebaulichen Gesamtkonzept wird die Zielerreichung gesichert (vgl. Kapitel 02.5). Im städtebaulichen Gesamtkonzept sind neben der Bebauung auch Themen wie Freiraum, Soziologie, Erschliessung etc. zu behandeln.

- 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 2 liegt im Aaretalschutzgebiet, einem kommunalen Landschafts- und Stadtbildschutzgebiet (Art. 72 ff. BO). Die detaillierten Bestimmungen zum Gebiet aus Artikel 72 ff. BO sind bereits mit der bestehenden Bebauung nicht eingehalten. Da der Schutzgedanke des Aaretalschutzgebietes zu wahren ist, wird das Gebiet dennoch nicht aus dem Aaretalschutzgebiet entlassen, stattdessen wird ihm mittels der Vorschriften in der ZPP 2 (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) Rechnung getragen. Mit der ZPP-Vorschrift und dem Nachweis von deren Einhaltung in den nachfolgenden Qualitätssicherungsschritten gelten die Vorgaben zum Aaretalschutz gemäss Artikel 72 ff. BO als erfüllt.

- Die raumprägenden Bebauungsfluchten beidseits der Eigerstrasse sind zu erhalten.

Zwischen der Monbijoubrücke und dem Knoten Eigerstrasse / Monbijoustrasse bilden die Bauten beidseits der Eigerstrasse einheitliche Fassadenfluchten. Diese stellen eine Qualität des städtischen Raums dar und sind zu sichern.

- Das Vorland der Eiger- und der Sandrainstrasse ist als publikumsorientierter, städtischer Raum zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten.

Mit der Vorschrift soll ein der innerstädtischen Lage angemessener Strassenraum geschaffen werden.

- Im Strassenraum der Eigerstrasse und an der Sandrainstrasse im Bereich unter der Monbijoubrücke ist Raum für eine Bushaltestelle sicherzustellen.

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 ist heute beidseits der Eigerstrasse eine Bushaltestelle angeordnet. Das Bedürfnis nach Haltestellen an der Eigerstrasse wird auch zukünftig bestehen, weshalb der Raum dafür zu sichern ist. Verschiebungen der Haltestellen sind in Absprache mit den zuständigen Stellen denkbar. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gaswerkareals ist die Einführung einer neuen Buslinie mit einer Haltestelle unmittelbar unter der Monbijoubrücke vorgesehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teile der Haltestelle im Wirkungsbereich der ZPP 2 zum liegen kommen, wofür der nötige Raum zu sichern ist.

- 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.

Der Wirkungsbereich der ZPP 2 ist ein Schlüsselgebiet für die Verknüpfung der Schwemmebene und der Stadtebene. Durch ein neues Stadtquartier im Gaswerkareal gewinnt es zusätzlich an Bedeutung. Mit den geforderten Vertikalverbindungen wird ein wichtiger Bestandteil für die Verknüpfung der beiden Ebenen gesichert. Der bestehende Aufzug auf der Nordseite ist bereits heute öffentlich. Der Bestehende auf der Südseite ist heute privat. Im Zuge der Entwicklung am Brückenkopf West soll auch auf der Südseite ein öffentlicher Aufzug realisiert werden.

- Die Erschliessung eines Gebäudekomplexes am Brückenkopf ist für den motorisierten Individualverkehr primär ab der Eiger- und ergänzend ab der Sandrainstrasse sicherzustellen.

Ein Bau mit Bezug sowohl zur Stadt- als auch zur Schwemmebene soll für den motorisierten Individualverkehr ab beiden Ebenen erschlossen sein. Durch die primäre Erschliessung ab der Eigerstrasse soll zusätzlicher Verkehr auf der Schwemmebene vermieden werden. Die sekundäre Erschliessung ab der Sandrainstrasse wiederum soll zu einer Reduktion des Durchgangsverkehrs durch das nördlich des Wirkungsbereichs der ZPP 2 gelegene Quartier führen. (vgl. Kapitel 03.3)

- 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.

Anhand des geforderten Mobilitätskonzepts werden zu einem späteren Zeitpunkt zweckmässige Massnahmen unter Berücksichtigung der aktuellen Standards, der dannzumaligen Mobilitätsziele der Stadt Bern und der Abstimmung von Siedlung und Verkehr definiert. Die Verträglichkeit der Entwicklung ist so gewährleistet, ohne statische Werte (z.B. Fahrtenkontingent) festzulegen, welche die Planbeständigkeit gefährden könnten. Ein Monitoring- und Controllingsystem wird Bestandteil des Mobilitätskonzepts sein.

- Parkierungsflächen für angrenzende Arealentwicklungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.

Es ist beabsichtigt, den Parkfelderbedarf für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers auf dem Gaswerkareal zumindest teilweise mit Flächen im Sockel des Brückenkopf Wests abzudecken. Durch die ZPP-Vorschrift wird das Vorhaben verbindlich zugestanden, sofern die Verkehrsverträglichkeit nachgewiesen wird.

Bei den Parkierungsflächen handelt es sich wegen der räumlichen Nähe zwischen dem Gaswerkareal und dem Areal Brückenkopf West sowie der Zweckgebundenheit der Parkfelder nicht um eine selbständige Parkierungsanlage für Personenwagen gemäss Artikel 64 BO.

- 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.

Massgebend für die städtebauliche Verträglichkeit von Bauten bezüglich der Höhenausdehnung sind die höchsten Punkte der Dachkonstruktion. Gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.5.2011 (BMBV; BSG 721.3) darf die Gebäudehöhe jedoch ausschliesslich über die Gesamthöhe oder die Fassadenhöhe definiert werden. Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe sind über das Terrain definiert.

So ist die Gesamthöhe neben dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion durch den lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain bestimmt (Art. 14 Abs. 1 BMBV).

Als massgebendes Terrain gilt im Normalfall der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 Abs. 1 BMBV). Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Art. 1 Abs. 2 BMBV).

Um die planerischen Absichten (maximale Höhenkote) im stark durch die Topographie geprägten Areal (Höhendifferenz von 16 m) zu sichern, werden in den ZPP-Vorschriften zwei unterschiedliche massgebende Terrains festgelegt. Die Festlegung des massgebenden Terrains macht auch aus erschliessungstechnischen Gründen Sinn (klare Bezugspunkte für die Erschliessung durch Eiger- und Sandrainstrasse).

Durch die Definition der massgebenden Terrains sowie der Definition von maximalen Höhenkoten (vgl. nachstehende Vorschrift) ist die Gesamthöhe in Abhängigkeit zur Lage und Ausgestaltung eines Baus definiert, womit der BMBV entsprochen wird.

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.*

Die zulässigen maximalen Höhenkoten sind auf die Bauten der Umgebung und die Fernwirkung der Bebauung abgestimmt. Die maximale Höhenkote für das Hochhaus wurde aufgrund der Erkenntnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs festgelegt (vgl. Kapitel 05.5).

Das Gebiet befindet sich im Möglichkeitsraum für Hochhäuser gemäss dem regionalen Hochhauskonzept (vgl. Kapitel 05.5).

Der Nachweis der Höhenverträglichkeit eines Hochpunktes ist mit einem konkreten Hochhausprojekt zu bestätigen bzw. zu erbringen.

Da die Erstellung eines Hochhauses als Bestandteil eines städtebaulich hochwertigen Gebäudekomplexes ohne die Verschattung von anderen Gebäudeteilen kaum möglich ist, muss die Vorgabe zum Schattenwurf aus Artikel 22 Absatz 3 BauV nur gegenüber Gebäuden mit Wohnnutzung ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 eingehalten werden. Abweichungen von den Bestimmungen aus Artikel 22 Absatz 3 BauV sind in Artikel 22 Absatz 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 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 m² betragen.

Die Aussichtslage ab der Eigerstrasse über die bestehende Plattform zum Bundeshaus ist identitätsstiftend und wird durch die Vorschrift gesichert.

Weitere Vorschriften

- Mindestens 1 500 m² 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.

Am Brückenkopf West soll preisgünstiger Wohnraum im Sinne von Artikel 16b Absatz 1 BO bzw. im Sinne der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) realisiert werden, obwohl die zulässige Nutzung der Dienstleistungszone entspricht. Mindestens 1 500 m² GfO Wohnen sind als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Diese Grösse entspricht der Wohnfläche, die aufgrund des aktuellen Wissensstands auf dem Annexbau neben einem allfälligen Hochhaus realisiert werden kann. Die Stadt Bern bemüht sich darum, mit der Eigentümerin BBAG in den weiteren Arbeitsschritten eine grössere Fläche für den preisgünstigen Wohnungsbau auszuhandeln. Diese Fläche wird abhängig sein vom konkreten Projekt für die Bebauung des Brückenkopfs West, das voraussichtlich im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA 142 ermittelt werden soll.

Mit dem letzten Lemma zu Artikel 16b Absatz 3 BO wird festgehalten, dass der ebenfalls aus der Wohn-Initiative hervorgegangene Ausnützungsbonus für preisgünstigen Wohnraum nicht angewendet werden kann. Eine weitere Erhöhung des Nutzungsmasses soll nicht möglich sein, da das städtebaulich verträgliche maximale Nutzungsmass in einem qualitäts-sichernden Verfahren ermittelt wurde und in der ZPP definiert ist.

- 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.

Grenz- und Gebäudeabstände werden in der ZPP 2 keine festgelegt. Die Bebaubarkeit ist (abgesehen von der Einhaltung der Beschattungsvorschriften gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV) auch gegenüber Flächen ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 nicht eingeschränkt. Die für eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erforderlichen Abstände wurden im städtebaulichen Ideenwettbewerb untersucht. Sie werden in den nachgelagerten Verfahren gemäss Artikel 93 Absatz 1 BauG genauer definiert. Der Wirkungsbereich der ZPP 2 grenzt ausschliesslich im Süden unmittelbar an eine Wohnzone. Aufgrund der Lage der Wohnzone südlich des Wirkungsbereichs der ZPP 2 können auch mit geringen Grenzabständen hochwertige Lösungen ohne Beeinträchtigung jener Wohnflächen (Beschattung etc.) gefunden werden. Die funktional erforderlichen Strassenabstände gegenüber der Eigerstrasse sind durch den vorgegebenen Erhalt der Bebauungsfluchten gegeben.

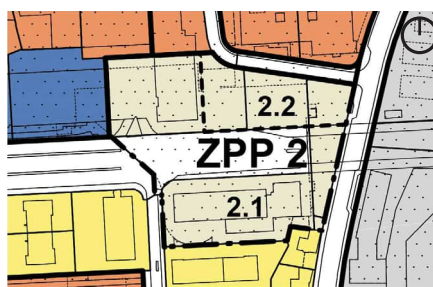
04.1.2. Nutzungszonenplan

Im Nutzungszonenplan wird die zulässige Nutzungsart definiert. Heute sind die Bauzonenflächen im Wirkungsbereich der ZPP 2 der «Dienstleistungszone» zugewiesen.

Da die Art der Nutzung in den ZPP-Vorschriften definiert ist, wird im Nutzungsplan neu die ZPP 2 (Brückenkopf West) ausgewiesen.



vorher



nachher

- Zone mit Planungspflicht
- ZPP-Sektoren
- Wohnzone (W)
- Wohnzone gemischt (WG)
- Dienstleistungszone (D)
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Freifläche B (FB)
- Festlegung mittels spezieller Vorschriften
- Überbauungsordnung (UeO)
- Verkehrsanlage

Änderung Nutzungszonenplan

Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

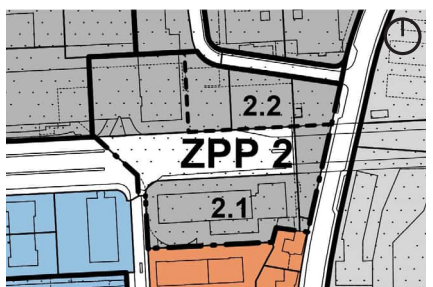
04.1.3. Bauklassenplan

Über den Bauklassenplan wird das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung geregelt. Gemäss Plan ist die Bebaubarkeit der Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 durch Sondernutzungsplanungen geregelt (vgl. Kapitel 04.2). Dem Bauklassenplan ist zudem zu entnehmen, dass der Wirkungsbereich der ZPP 2 innerhalb des Aaretalschutzgebietes liegt und somit die Vorschriften gemäss Artikel 72 BO ff. zur Anwendung kommen.

Im Bauklassenplan ist zukünftig analog zum Nutzungszonenplan die ZPP 2 auszuweisen. Die Vorschriften zum Aaretalschutzgebiet werden durch die ZPP-Vorschriften umgesetzt (vgl. Kapitel 04.1.1).



vorher



nachher

- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- ZPP-Sektoren
- Bauklasse 3
- Bauklasse 4
- Festlegung mittels spezieller Vorschriften
- Zone im öffentlichen Interesse
- Überbauungsordnung (UeO)
- Verkehrsanlage

Änderung Bauklassenplan

Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

04.1.4. Naturgefahrenplan

Im Naturgefahrenplan werden Gefahrenggebiete bezeichnet, in welchen das Risiko für Steinschlag, Rutschungen, Lawinen, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse erhöht ist. In den Gefahrenggebieten gelten aus Sicherheitsgründen bauliche Einschränkungen. Für die Flächen des Wirkungsbereichs der ZPP 2 und die westlich daran angrenzenden Flächen wurden die Gefahren bisher noch nicht grundeigentümerverbindlich festgelegt. Im Zusammenhang mit dieser Planung werden die Gefahrenggebiete nun für die erwähnten Flächen definiert. Der Wirkungsbereich der Anpassung geht somit über den Wirkungsbereich der ZPP 2 hinaus.

- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Planungsgebiete

Änderung Naturgefahrenplan
Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung



Im neuen Naturgefahrenplan bestehen entlang der Sandrainstrasse Gebiete mit geringer Gefährdung (gelbe Bereiche) und Gebiete mit mittlerer Gefährdung (blaue Bereiche). In Gefahrengeländen mit mittlerer Gefährdung sind Bauten und Anlagen nur zugelassen, wenn mit Schutzmassnahmen sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. In den Gebieten mit geringer Gefährdung sind Bauten grundsätzlich zugelassen und das Ergreifen allfälliger Schutzmassnahmen liegt in der Eigenverantwortung des Eigentümers. Für sensible Objekte gelten jedoch die gleichen Bestimmungen wie für Gebiete mit mittlerer Gefährdung. Sensible Objekte sind (gem. Hilfsblatt für Zusatzformular Naturgefahren, Kanton Bern, 2021):

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten (z.B. Schulen, Hotels), die schwer zu evakuieren sind (z.B. Spitäler, Heime) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (z.B. Schalt- und Telefonzentrale, Steuerungs- und Computeranlage, Trinkwasserversorgung, Kläranlage).
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (z.B. Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
- Autoeinstellhallen, die öffentlich zugänglich sind (z.B. öffentliche Parkieranlage, Einkaufszentrum) oder die mehr als 10 Parkplätze aufweisen (Hinweis: Autoeinstellhallen gelten nur bezüglich Wassergefahren als sensible Objekte).

04.2 Sondernutzungsplanungen

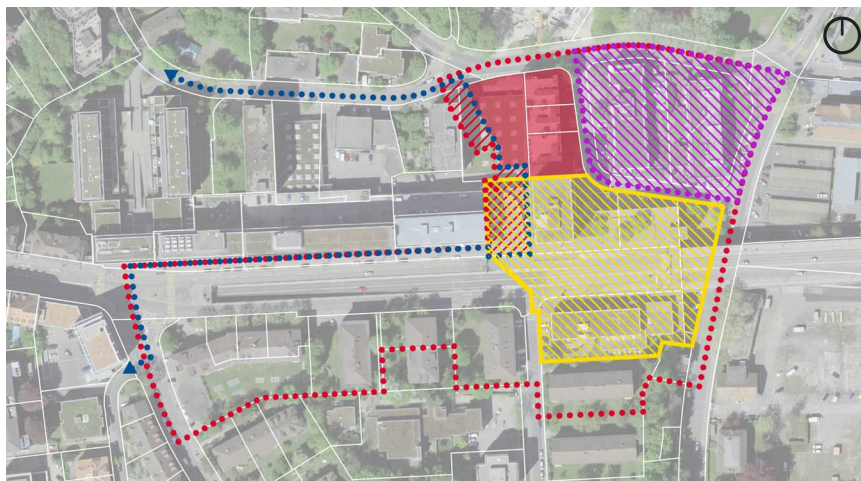
Mit Sondernutzungsplanungen (UeO, Baulinienplan etc.) können Abweichungen und Ergänzungen gegenüber der Regelbauweise (baurechtliche Grundordnung) festgelegt werden. Im Wirkungsbereich der ZPP 2 ist die Bebaubarkeit unter anderem durch drei Sondernutzungsplanungen älteren Datums geregelt. Die Regelungen stehen den Entwicklungsabsichten am Brückenkopf West entgegen, weshalb die Planungen anzupassen bzw. aufzuheben sind.

04.2.1. UeO Westzufahrt Monbijoubücke Teilplan A

Der «Baulinienplan für die Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan A» datiert vom 21.11.1961 (Genehmigungsdatum Regierungsrat). Mit einer Änderung vom 15.1.1963 wurden im Wirkungsbereich der zu erlassenden ZPP 2 Baulinien ergänzt und angepasst sowie neue Höhenkoten für bestimmte Baubereiche festgelegt. Am 10.6.1967 wurden die Sonderbauvorschriften ergänzt.

Durch den Erlass der beiden Sondernutzungspläne «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan B» vom 10.9.1963 (Genehmigungsdatum Regierungsrat) (vgl. Kapitel 04.2.2) und den «Überbauungsplan Sandrainstrasse – Sulgeneckstrasse» vom 5.10.1972 (Genehmigungsdatum kantonale Baudirektion) sind Flächen des Wirkungsbereichs der UeO «Baulinienplan für die Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan A»

heute über andere Planungen geregelt und der Teilplan A in diesen Bereichen faktisch nicht mehr rechtskräftig (vgl. nachstehende Grafik).



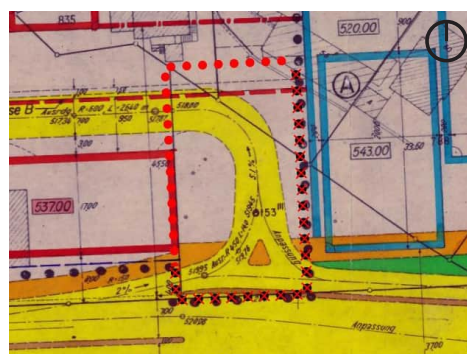
- Wirkungsbereich «Baulinienplan für die Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan A»
- Wirkungsbereich «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan B»
- Wirkungsbereich «Überbauungsplan Sandrainstrasse - Sulgeneckstrasse»
- Wirkungsbereich ZPP 2
- Regelungen von «Baulinienplan für die Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan A» durch Regelungen «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan B» abgelöst
- verbleibende spezifische Regelungen «Baulinienplan für die Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan A» neben Regelungen für Wirkungsbereich ZPP 2

Die UeO «Baulinienplan für die Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan A» enthält heute nur noch Regelungen zum Mass der Nutzung im Wirkungsbereich der ZPP 2 sowie zu den Parzellen nördlich davon. Zu den restlichen Flächen des Wirkungsbereichs der UeO existieren lediglich noch inhaltliche Regelungen, welche überholt sind (z.B. Vorgaben zur Parkierung) oder für welche das Ziel der Regelung durch andere bereits existierende rechtliche Vorgaben (z.B. zum Stadt-, Quartier- und Strassenbild) gesichert werden kann (z.B. Vorgaben zur Dachgestaltung). Im Sinne einer formellen Bereinigung soll daher der komplette «Baulinienplan für die Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan A» inklusive der Änderungen vom 15.1.1963 und vom 10.6.1967 aufgehoben werden.

Die Vorschriften zur bestehenden Bebauung nördlich der ZPP 2, die deren Rechtmässigkeit sicherstellen, werden in den «Baulinienplan der Stadt Bern» überführt (vgl. Kapitel 04.2.3). Die Überführung der Inhalte stellt keine materielle Änderung dar. Spätere Anpassungen an den überführten Bauvorschriften sind somit möglich, ohne dass der Grundsatz der Planbeständigkeit gefährdet ist.

04.2.2. UeO Westzufahrt Monbijoubrücke Teilplan B

Der «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan B» wurde am 10.9.1963 vom Regierungsrat genehmigt. Die Sonderbauvorschriften wurden mit einer Änderung vom 28.10.1971 angepasst.



- Wirkungsbereich aufzuhebend
- Wirkungsbereich neue Abgrenzung
- Vom Reg.-Rat genehmigte Baulinien
- Vom Reg.-Rat genehmigte, heute aufzuhebende Baulinien
- Neue Baulinien
- Neue Baulinien für Bauten unter Strassen-niveau
- Neue Baulinien für Parterrebauten
- Max. zulässige Gebäudehöhen
- Wirkungsbereich des Baulinienplanes

Geringfügige Änderung Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan B

Quelle: Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke

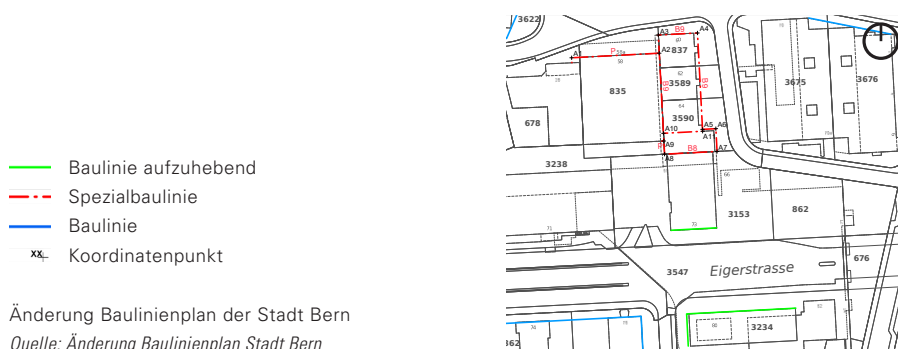
Die UeO «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubrücke mit Bauklassenänderung Teilplan B» enthält Regelungen für Flächen im nordwestlichen Be-

reich der ZPP 2, die nicht mehr erforderlich sind. Im Wirkungsbereich der ZPP 2 werden die Bestimmungen der Ueo «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan B» daher durch jene der ZPP 2 ersetzt und der Wirkungsbereich der Ueo «Baulinienplan für die Westzufahrt zur Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan B» folglich verkleinert. Da damit neben den allgemeingültigen Regelungen einzig ein Teilstück einer Parterrebaulinie aufgehoben wird, handelt es sich hierbei um eine geringfügige Änderung.

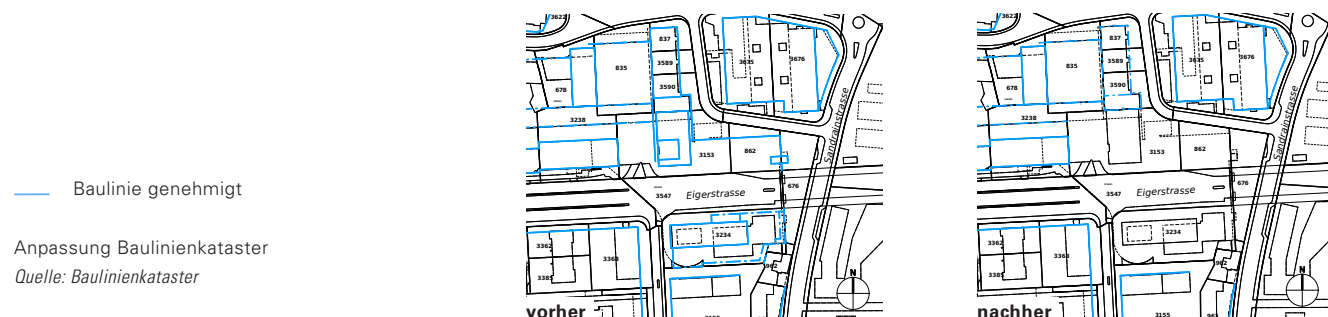
04.2.3. Baulinienplan der Stadt Bern

Im «Baulinienplan der Stadt Bern» sind Baulinien aus diversen – teilweise mehr als 100 Jahre alten – Planungen zusammengeführt worden. Die Baulinien aus diesem Plan gelten ergänzend zu den Bestimmungen anderer Sondernutzungsplanungen und zur baurechtlichen Grundordnung.

Die Baulinien innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 entlang der Eigerstrasse werden aufgehoben, da die Baufuchten neu durch die ZPP-Vorschriften geregelt werden. Im «Baulinienplan der Stadt Bern» ergänzt werden dafür die zu erhaltenden Regelungen aus dem «Baulinienplan für die Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan A» (vgl. Kapitel 04.2.1).



Die nachstehenden Grafiken des Baulinienkatasters der Stadt geben einen Überblick über sämtliche rechtsgültigen Baulinien zum Zeitpunkt vor bzw. nach dem Erlass dieser Planungsvorlage. Der Baulinienkaster dient ausschliesslich der Information. Er weist keine Rechtsverbindlichkeit auf.



05 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.

05.1 Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt

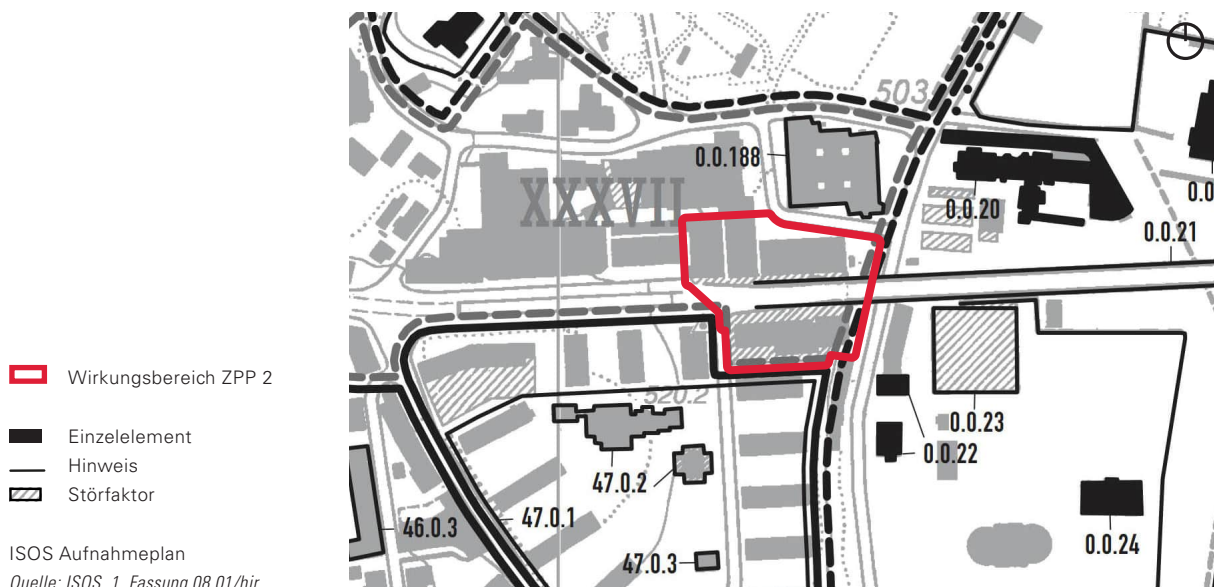
Der Wirkungsbereich der ZPP 2 liegt im An- und Abflugkorridor des Flugplatzes Bern-Belp. Um die Flugsicherheit zu gewährleisten, werden für solche Korridore dreidimensionale Hindernisbegrenzungsflächen in einem Hindernisbegrenzungsflächenkataster (HBK) festgelegt. Die Hindernisbegrenzungsflächen grenzen 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 grundeigentümerverbindlichen 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 2 keine Restriktionen eingetragen. Der SiZo wird derzeit jedoch überarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass die Überarbeitung bis zur Baueingabe für ein Bauprojekt am Brückenkopf West abgeschlossen ist und neue Bestimmungen gelten. Im Entwurf des HBK liegt die Hindernisbegrenzungsfläche innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 auf max. 620.00 – 630.00 m ü. M. Gemäss den ZPP-Vorschriften darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion auf maximal 569.00 m ü. M. liegen, womit ein Bau mit der maximal zulässigen Höhengröße die vorgesehene Hindernisbegrenzungsfläche nicht durchstossen würde.

Gemäss der Verordnung der Infrastruktur über die Luftfahrt vom 23.11.1994 (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. Gemäss dem städtischen Bauinspektorat soll die Höhenberechnung aller Objekte innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 zum Zweck der Planungssicherheit mit dem Terrain der Sandrainstrasse (503.00 m ü. M.) erfolgen. Der Handlungsbedarf bezüglich Bewilligungs- oder Meldepflicht ist im Rahmen der weiteren Projektierung zu klären.

05.2 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 2 liegt in der Umgebungszone XXXVII. Die Umgebungszone – ein Bereich von begrenzter Ausdehnung – ist wie folgt beschrieben: «Westlicher Brückenkopf der Monbijoubücke, Wohn- und Geschäftshäuser, nach 1960». Die Strukturen innerhalb der Umgebungszone bilden einen empfindlichen Teil des Ortsbildes (Aufnahmekategorie b). Die Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, sind zu erhalten (Erhaltungsziel b).

Mit dem Einzelelement 0.0.21(Hinweis) ist ein weiterer Eintrag innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 vorhanden:

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

Die Erscheinung der Bebauung bleibt abgesehen vom vorgesehenen Hochpunkt weitgehend unverändert. Das Ortsbild in der Umgebungszone und die angrenzenden Ortsbildteile werden durch ein Hochhaus nicht beeinträchtigt. Die Erscheinung des Gebiets könnte durch ein solches gar aufgewertet und die Bedeutung des Ortes für die Stadt akzentuiert werden. Den Vorgaben des ISOS wird mit der Planung somit entsprochen.

05.3 Kantonaler Richtplan 2030

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

Dem kantonalen Richtplan sind zum Wirkungsbereich der ZPP 2 keine spezifischen Anmerkungen zu entnehmen. Unmittelbar östlich des Wirkungsbereichs der ZPP 2 ist mit dem Gaswerkareal im Richtplan ein «Prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonomer Sicht» vom Typ «Umstrukturierungsgebiet»

bezeichnet. Die Bebauung am Brückenkopf nimmt bei der Erschliessung des Umstrukturierungsgebiets und als Scharnier zwischen den beiden Stadtebenen eine bedeutende Rolle ein. Eine zweckmässige Planungsgrundlage für den Wirkungsbereich der ZPP 2 ist somit auch zentral für die positive Entwicklung des Gaswerkareals.

05.4 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. Am 17.6.2021 beschloss die Regionalversammlung das RGSK 2021. Der Entscheid fiel einstimmig. Das RGSK 2021 ist unterdessen genehmigt und die Leistungsvereinbarung mit dem Bund für das Agglomerationsprogramm 4 liegt vor.







Der Wirkungsbereich der ZPP 2 ist in der Karte «Strategie Kernagglomeration» des RGSK 2021 als «Grand projets» bezeichnet. 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.

Auf der Eigerstrasse soll zwischen 2024 und 2027 eine Velohauptroute, vergleichbar mit sogenannten «Velobahnen» aus Städten wie Amsterdam oder Kopenhagen, installiert werden (Eintrag LV-Ü.21.5). Im Zusammenhang mit der Massnahme soll der gesamte Strassenraum für alle Verkehrsteilnehmenden gestalterisch und funktional aufgewertet, die Aufenthaltsqualität erhöht und die Trennwirkung der Strasse reduziert werden. Der Bund hat hierfür seine Mitfinanzierung zugesichert, wobei dafür der Baubeginn bis spätestens Ende März 2033 erfolgen muss.

Mit der Planungsvorlage wird die Grundlage für die Aufwertung des Gebiets, die bessere Verknüpfung der zwei Stadtebenen und die Möglichkeit für einen Identifikator in Form eines Hochpunktes geschaffen werden. Im städtebaulichen Ideenwettbewerb wurden das Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial der Bebauung und Erschliessung aufgezeigt. Eine gesamtheitliche und qualitativ hochwertige Entwicklung ist mit der laufenden Planung gegeben. Den Anliegen aus dem RGSK wird entsprochen.

05.5 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.

-  Wirkungsbereich ZPP 2
-  Möglichkeitsraum (bebaut / unbebaut)
-  Ausschlussraum
-  Wirkungsperimeter Hochhauskonzept
-  Eventualraum
-  Zentrale Stadtbild-Panorama's

Richtplankarte

Quelle: Regionales Hochhauskonzept Bern, 2009

rechtliche Definition **Hochhaus** gemäss

Art. 20 Abs. 1 BauG:

Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.



Die Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 2 eignen sich besser als andere Standorte für den Bau von Hochhäusern. Hochhäuser sind in diesem Bereich jedoch nicht a priori der geeignete Bautypus, sondern nur eine Möglichkeit, um Stadtentwicklungs-, Umstrukturierungs- und Qualitätsverbesserungs-Aufgaben anzugehen. Sie bieten die Chance, einen öffentlichen Raum zu schaffen und zu gestalten, der ohne diese vertikale Verdichtung bei den gegebenen Platzverhältnissen nicht möglich wäre.

Aufgrund der Lage des Wirkungsbereichs der ZPP 2 im näheren Umfeld der Innenstadt und an der Aaretalkante wird ein Hochhaus im Wirkungsbereich der ZPP 2 automatisch Bestandteil des die Identität der Region prägenden Stadtbildes. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Beurteilung eines Hochhausprojektes, insbesondere was die Position, die Höhenentwicklung, die «Schlankheit» und die Quartierverträglichkeit (z.B. soziale Verdrängung) eines Hochhauses betrifft. Elementar im Zusammenhang mit einem Hochhausprojekt ist auch die Durchführung einer öffentlichen Mitwirkung.

Das Qualitätsteam Hochhausplanung, welches die Stadt Bern bei Hochhausplanungen unterstützt, hat den in der ZPP 2 für ein Hochhaus vorgesehenen Standort anhand des überarbeiteten Beitrags aus der Testplanung von 2014 (vgl. Kapitel 02.5) beurteilt. Es kam zum Schluss, dass der Standort für ein Hochhaus grundsätzlich in Frage kommt. Ein Mehrwert durch ein Hochhaus auf dieser Position entstünde vor allem im Zusammenhang mit einer umfassenden Umgestaltung des heutigen Brückenkopfes. Bei der Umgestaltung wären folgende Punkte besonders zu berücksichtigen:

- Einbindung der Transformation des bestehenden Parkierungssockels
- Integration von zusätzlichen Nutzungen in den Sockel als Fassade auf die Sandrainstrasse
- neuer öffentlicher Zugang ab Brückenniveau in die Schwemmebene
- Neugestaltung der stadträumlichen Situation unter der Brücke entlang der Sandrainstrasse (neues Tor zum zukünftigen Quartier auf dem Gaswerkareal)
- Nutzungsmischung innerhalb des Projekts Brückenkopf

Der genaue Standort für ein Hochhaus (vorne am Brückenkopf oder leicht zurückversetzt) wurde vom Qualitätsteam Hochhausplanung nicht definiert, da dieser abhängig von der restlichen Arealentwicklung sei.

Die Hochhausthematik wurde im städtebaulichen Ideenwettbewerb erneut untersucht. Die Jury hat ein Hochhaus am Brückenkopf als mögliche Bautypologie bezeichnet, wobei die maximal verträgliche Konstruktionshöhe ab dem Niveau der Eigerstrasse auf 50 m eingestuft wurde.

Mit der Planungsvorlage wird den Absichten aus dem Hochhauskonzept, der Stellungnahme des Qualitätsteams Hochhausplanung sowie den Empfehlungen der Jury des städtebaulichen Ideenwettbewerbs entsprochen. Viele der vom Qualitätsteam empfohlenen Punkte werden durch die ZPP-Vorschriften gesichert.


Vor der Erteilung einer Baubewilligung für ein Hochhaus ist anhand eines konkreten Projekts nachzuweisen, dass ein solches die für den Ort beste Typologie ist, die Beschattungstoleranzen gemäss den ZPP-Vorschriften eingehalten werden und durch den Bau ein positiver Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet wird.

Der städtebaulich ideale Standort für ein Hochhaus, der Wunsch nach einem urbanen Strassenraum und die dafür erforderliche bauliche Dichte schränken den Spielraum der Entwicklung stark ein. Um dennoch eine hochwertige städtebauliche Bebauung am Brückenkopf West realisieren zu können, soll von den Beschattungstoleranzen gemäss Artikel 22 Absatz 3 BauV, wie in Artikel 22 Absatz 4 BauV für zentralörtliche Lagen vorgesehen, abgewichen werden können. Durch die in Artikel 93 Absatz 1 BauG vorgesehenen Prozesse bzw. Instrumente wird die minimal erforderliche Besonnung sichergestellt.

05.6 Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016)

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




Der Wirkungsbereich der ZPP 2 liegt in einem «Chantier». Die Chantiers sind das Pendant zu den «Grand projets» im RGSK 2021 (vgl. Kapitel 05.4). Entsprechend handelt es sich bei «Chantiers» um strategisch wichtige Flächen mit einem hohen Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial, die umstrukturiert oder verdichtet werden sollen. Zur nachhaltigen Umsetzung des Potenzials der Gebiete ist eine umsichtige Planung mit qualitativen Zielen aufzugleisen. Unter anderem sollen wertvolle Freiräume erhalten und die bedarfsgerechte OeV-Erschliessung frühzeitig gesichert werden.

 Wirkungsbereich ZPP 2



Neu

 Schlüsselprojekt:
Wohnen

Entwickeln

 Chantiers (Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial)
 Sport & Kultur
 Regionale Velohaupttrouten/Veloring

Grundausrüstung

 ÖV-Hauptachsen (Tram, Bus)
 Aare

Bern wächst dynamisch - Illustrationskarte

Quelle: Stadtentwicklungskonzept Bern - Gesamtbericht, 2016






Die Flächen südlich der Eigerstrasse sind als «Quartiere mit Handlungsbedarf» bezeichnet. Das Siedlungsgefüge in diesem Gebiet soll weiterentwickelt werden. Es gilt insbesondere die vorhandene spezifische Identität zu stärken.







Auf der Eigerstrasse soll analog zum Eintrag im RGSK eine Velohauptroute installiert werden (vgl. Kapitel 05.4). Die Velohauptroute ist Teil eines «Velorings» um die Berner Innenstadt.

 Wirkungsbereich ZPP 2




Neu

 Parks und zweckgebundene Freiraumanlagen
 Neue Nachbarschaften
 Nachbarschaftszentren

Entwickeln

 Quartierzentren
 Nachbarschaftszentren
 Parks und zweckgebundene Freiraumanlagen
 Quartiere mit Handlungsbedarf
 Velohaupttrouten (entlang und abseits Hauptverkehrsachsen)
 Veloring

Grundausrüstung

 Nachbarschaften
 Parks und zweckgebundene Freiraumanlagen
 Aare

Bern lebt in Quartieren - Illustrationskarte

Quelle: Stadtentwicklungskonzept Bern - Gesamtbericht, 2016

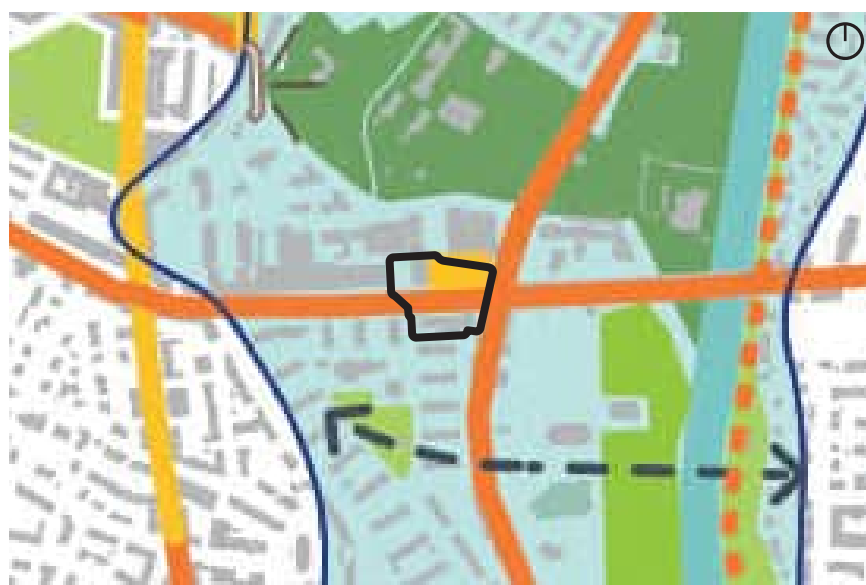


Mit der Planungsvorlage werden gute Voraussetzungen für die Umsetzung der Absichten aus dem STEK 2016 geschaffen.

05.7 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 2 ist gemäss dem Freiraumkonzept 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 ist weiter zu verbessern. Bauliche Entwicklungen sind auf die topografischen Begebenheiten abzustimmen.



Wirkungsbereich ZPP 2

Erhalten

- Siedlungsprägende Grünräume
- Plätze und Knotenpunkte
- Stadttraumprägende Strassenräume
- Aussichtskanzeln

Entwickeln

- Siedlungsprägende Grünräume
- Plätze und Knotenpunkte
- Stadttraumprägende Strassenräume
- Promenaden
- Freiraumverbindungen

Hinweise

- Hangkante Aareraum
- Flussraum Aare

Städtische Freiraumstruktur und Handlungsfelder

Quelle: Freiraumkonzept der Stadt Bern, März 2018

Für die Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 2 oder unmittelbar daran angrenzend sind die folgenden konkreten Aussagen vorhanden:

- Erhalt des Platzes auf der Stadtebene östlich vom Gebäude Eigerstrasse 73
- Sandrainstrasse: Gestalterische Aufwertung u.a. mittels verkehrlicher Massnahmen (Planungs- und Realisierungshorizont 5 - 10 Jahre seit 2018)
- Eigerstrasse/Monbijoustrasse: Gestalterische Aufwertung u.a. mittels verkehrlicher Massnahmen (Planungs- und Realisierungshorizont 10 - 15 Jahre seit 2018)

Die Planungsvorlage entspricht den Absichten des Freiraumkonzepts. Mit der ZPP 2 wird der Platz östlich der Eigerstrasse 73 eigentümerverbindlich gesichert. Die konzeptionelle Gestaltung der beiden Strassenräume erfolgt abgestimmt auf die Arealentwicklung Gaswerkareal und Brückenkopf West.

05.8 Aareraum Planung

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 Artikel 68 BauG.

In der Aareraum Planung ist festgehalten, dass die kleinmassstäblich strukturierten sowie stark durchgrünt Hänge in ihrer Schönheit zu erhalten und grossmassstäbliche Volumen bei Bauten zukünftig zu vermeiden sind. Das Unterbauen von Aaretalhängen ist grundsätzlich zu unterlassen. Verdichtungen im Aaretalschutzgebiet sind nur bei konsequenter Anwendung der Aaretalschutzvorschriften möglich.



- Lage Wirkungsbereich ZPP 2
- Perimeter Aareraumplanung

Perimeter Aareraumplanung
Quelle: Aareraum Planung - Bericht, Juli 2008

Der Wirkungsbereich der ZPP 2 liegt komplett innerhalb des Aaretalschutzgebiets. Die Vorgaben der städtischen Aareraum Planung sind bei der Entwicklung unter Berücksichtigung der veränderten übergeordneten Vorgaben – insbesondere zur Siedlungsentwicklung nach innen – zu berücksichtigen. So wird in den Vorschriften zur ZPP 2 insbesondere vorgegeben, dass die hochwertige Einpassung der neuen Bebauung in den Aareraum und in das Stadtbild im städtebaulichen Gesamtkonzept aufzuzeigen ist (Volumen der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge). Dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes wird somit Rechnung getragen und das wesentliche Ziel der Aareraum Planung gesichert.

Anzumerken ist, dass der Aaretalhang im Wirkungsbereich der ZPP 2 bereits heute weitgehend durch grossmassstäbliche Bauten überstellt ist.

05.9 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 Artikel 68 BauG handelt.

Gemäss dem Biodiversitätskonzept sind bei Bauprojekten mit Umgebungsgestaltungspflicht und bei Überbauungsordnungen in der Regel mindestens 15 % der Perimeterfläche naturnah ausgestaltet und entsprechend zu pflegen. Zudem ist die Versiegelung auf das funktionelle Minimum zu beschränken und auf die Pflanzung invasiver Neophyten zu verzichten.

Der Wirkungsbereich der ZPP 2 ist heute weitgehend bebaut (unter- und überbaut). Zukünftig soll der Bereich baulich noch intensiver genutzt werden. Dazu ist eine auf dem Bestand aufbauende Entwicklung vorgesehen. Die 15 %-Regel ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten – über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 2 betrachtet – mit verhältnismässigen Massnahmen voraussichtlich nicht erfüllbar. Der Anteil naturnaher Flächen soll aber dennoch möglichst hoch ausfallen.

05.10 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 Artikel 68 BauG handelt.

Die Eigerstrasse ist als stadtraumprägende Achse bezeichnet. Deren Bedeutung soll durch eine strassenraumprägende Baumreihe nördlich der Strasse akzentuiert werden. Im Strassenraum sollen zudem die sozialräumlichen Qualitäten bzw. das Sicherheitsempfinden erhöht werden. Dazu soll der Strassenraum aufgewertet, die Anzahl der Fahrspuren reduziert und die Querungssituation für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden (Massnahme 4.08).



Wirkungsbereich ZPP 2

Potenziale

Gebiete mit hohem städtebaulichem/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

Strassenräume aufwerten

Strassenraumprägende Bäume / Alleen komplettieren

Bestand

Stadträumlich wichtige Siedlungsränder

Gebiete mit gefestigten Bau- und Nutzungsstrukturen

Freiräume mit gefestigten Gestaltungs- und Nutzungsstrukturen

Stadtteilprägende Achsen

Wald

Interventionsbereich C - Aareraum

Quelle: Quartierplanung Stadtteil III - Bericht, November 2012

Der bestehende Quartierplatz auf der Schwemmebene im Bereich des Knotens Marzistrasse – Sandrainstrasse soll zu einem Ort mit hohem Aufenthalts-, Funktions- und Identifikationsnutzen für die umliegenden Quartiere aufgewertet und weiterentwickelt werden.

Die Entwicklungsabsichten aus der Quartierplanung werden in der vorliegenden Planung mit Ausnahme der Baumreihe berücksichtigt. Die Realisierung der Baumreihe ist technisch nicht umsetzbar, da die erforderlichen Flächen unterbaut sind und es auch bleiben werden.

05.11 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 Artikel 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 wurde 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.

05.12 Richtplan Veloverkehr 2009

Der Richtplan Veloverkehr von 2009 bildet eine wichtige Grundlage für die Förderung des Veloverkehrs in der Stadt Bern. Er beinhaltet Grundsätze zum Bau, Betrieb und Unterhalt von Verkehrs- und Veloanlagen sowie einen Netzplan mit Velohaupt- und Nebenrouten. Der Netzplan und die Grundsätze des Richtplanes sind für den Gemeinderat verbindlich; es handelt sich um einen Richtplan im Sinne von Artikel 68 BauG.

Im Richtplan ist die Eigerstrasse als Velohauptroute bezeichnet. Weitere spezifische Aussagen zum Wirkungsbereich der ZPP 2 sind nicht enthalten.

Die Vereinbarkeit der Arealentwicklung mit der Velohauptroute war eine Vorgabe im städtebaulichen Ideenwettbewerb. Die Abstimmung der Interessen wird in den Folgeplanungen weiter optimiert.

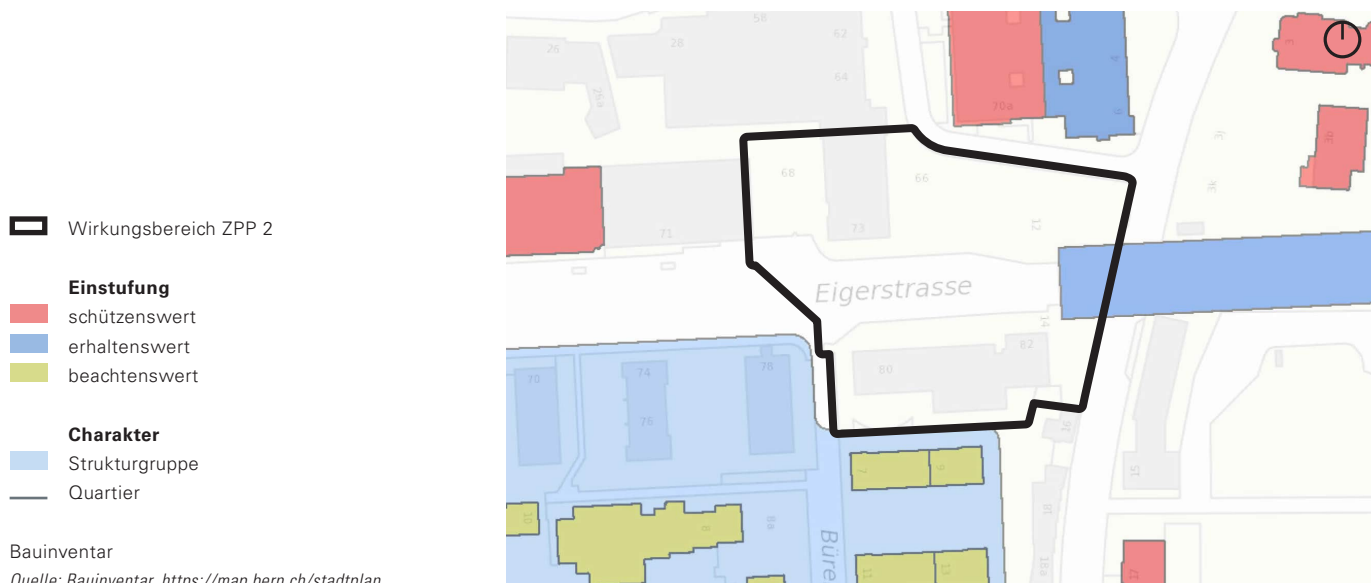
05.13 Richtplan Energie

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 Artikel 68 BauG.

Gemäss dem Richtplan soll die Wärmeversorgung im Wirkungsbereich der ZPP 2 über einen Wärmeverbund erfolgen. Der Anschluss an den Wärmeverbund ist vorgesehen und durch die nachgelagerten Planungen (UeO oder andere Planungen) sicherzustellen.

05.14 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 dem kantonalen Gesetz nicht Bestandteil des Bauinventars.

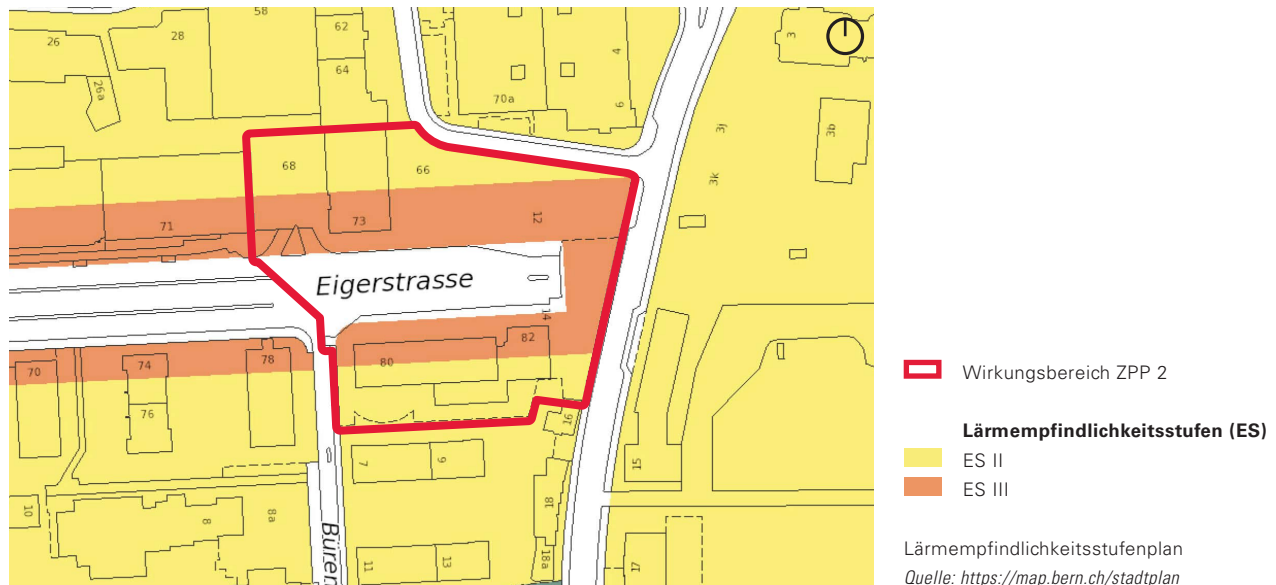


Einziges klassiertes Objekt innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 ist die Monbijoubücke. Sie ist als erhaltenswert eingestuft. Massgebend für den Umgang mit dem Objekt ist Artikel 10b Absatz 3 BauG, wonach das Objekt in seinem äusseren Bestand und mit seinen Raumstrukturen zu bewahren ist.

Veränderungen an der Brücke stehen bei der Arealentwicklung nicht zur Diskussion. Den Anforderungen aus dem Bauinventar an das Objekt wird somit entsprochen.

05.15 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan ist Teil des Zonenplans der Stadt Bern. Im Plan ist festgelegt, welche Lärmgrenzwerte einzuhalten sind. Die zulässigen Grenzwerte sind abhängig von den angestrebten Nutzungen. Bei Einhaltung der Grenzwerte werden Personen in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört.





Die Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 2 entlang der Eigerstrasse sind der ES (Empfindlichkeitsstufe) III, die restlichen Bauzonenflächen der ES II zugewiesen.

Die vorgesehenen Nutzungen sind mit den bestehenden Empfindlichkeitsstufen vereinbar. Bei baulichen Entwicklungen sind architektonische und bauliche Massnahmen vorzusehen, um die massgebenden Immissionsgrenzwerte einhalten zu können.

05.16 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.

-  Wirkungsbereich ZPP 2
-  Gewässerschutzbereich Au

Gewässerschutzkarte des Kantons Bern

Quelle: Geoportal des Kantons Bern

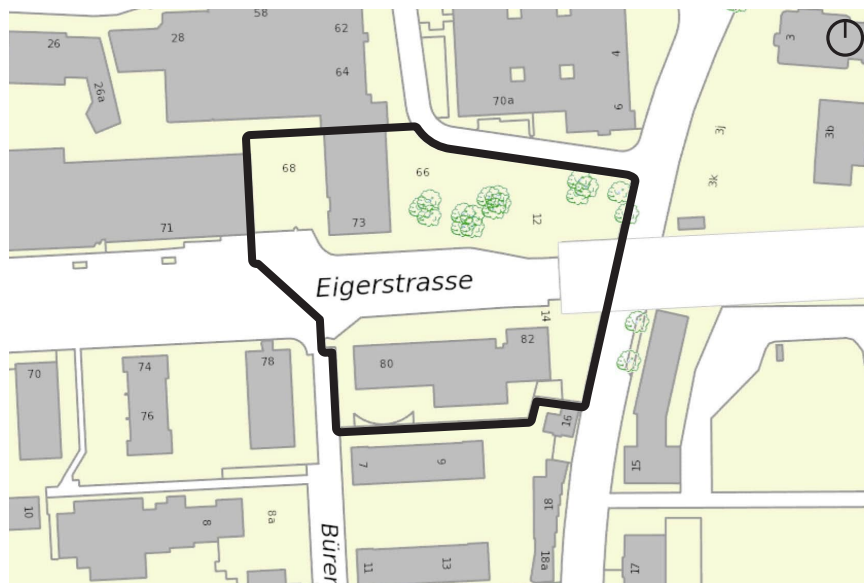




In der Karte sind Teilbereiche des Wirkungsbereichs der ZPP 2 als Gewässerschutzbereich Au ausgewiesen. Entsprechend sind in diesen Bereichen Grundwasserleiter mit nutzbarem Grundwasser zu erwarten. Bei zukünftigen Bautätigkeiten sind die erforderlichen Massnahmen zum Schutz der Gewässer zu treffen.

05.17 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 2 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 2
-  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 2
-  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 2 in der Baumschutzzone A. In dieser Schutzzone sind Bäume ab einem Mindest-

Stammumfang 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.

05.18 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.

-  Wirkungsbereich ZPP 2
-  Bushaltestelle
-  Buslinie
-  OeV-Gütekategorie B

OeV-Erschliessung Kanton
Quelle: Geoportal des Kantons Bern



Die Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 2 sind der Gütekategorie B: gute Erschliessung zugewiesen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gaswerkareals ist die Einführung einer neuen Buslinie mit einer Haltestelle unmittelbar unter der Monbijoubücke zur Verbesserung des OeV-Angebots vorgesehen.

Die bestehende OeV-Gütekategorie B ermöglicht die vorgesehenen Entwicklungsabsichten.

05.19 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 27.2.1991 (StFV; SR 814.012)) resultiert daher keine Überlagerung eines KoBe mit dem Wirkungsbereich der ZPP 2. 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 Artikel 11a Absatz 3 StFV nicht erfüllt.

05.20 Kataster der belasteten Standorte

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



Belastete Standorte dürfen gemäss Artikel 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26.8.1998 (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 2 ist mit einem Betriebsstandort ein belasteter Standort vermerkt. 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 Wahrscheinlichkeit besteht, dass der Untergrund mit diesen Stoffen belastet ist.

Der Betriebsstandort mit Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 2 ist

im Kataster der belasteten Standorte als überwachungsbedürftig bezeichnet.
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.

06 Raumplanerische Interessenabwägung und Würdigung

06.1 Ausgangslage und Vorhaben

Das Planungsgebiet (ZPP 2) liegt vollumfänglich in der Bauzone, ist gut durch den OeV erschlossen und weitgehend bebaut. Für die Stadtentwicklung ist es aufgrund der Lage an der Schnittstelle zwischen der Stadt- und der Schwemmebene sowie am Brückenkopf von strategischer Bedeutung. Mit der Realisierung des neuen Stadtquartiers auf dem Gaswerkareal gewinnt es zusätzlich an Bedeutung. Der in den 1970er-Jahren zusammen mit der Monbijoubücke erstellte Gebäudekomplex am Brückenkopf ist in die Jahre gekommen.

Die Brückenkopf Bern AG (BBAG) als Haupteigentümerin des Gebäudekomplexes möchte das vorhandene Entwicklungspotenzial ausschöpfen. Geplant ist eine qualitative, weitgehend auf dem Bestand aufbauende Erneuerung mit Mischnutzung und einem Hochpunkt. Der Hochpunkt soll als Identifikator die städtebaulich wichtige Lage des Areals akzentuieren und der baulichen Verdichtung dienen. Vorgesehen ist zudem eine Verbesserung der Verknüpfung der beiden Stadtebenen.

Die exponierte Lage innerhalb der empfindlichen Landschaft des Aareraumes und die strategische Bedeutung des Areals setzen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität voraus. Die Entwicklung des Areals erfolgt entsprechend durch eine umsichtige Planung mit mehreren qualifizierten Verfahren auf verschiedenen Planungsstufen. Die konzeptionellen Entwicklungsabsichten für das Areal wurden über eine Testplanung mit anschliessender Vertiefungsphase hergeleitet. Basierend auf den konzeptionellen Entwicklungsabsichten wurde die vorliegende Planungsvorlage ausgearbeitet. Die Inhalte der Planungsvorlage wurden mittels durchgeführtem städtebaulichen Ideenwettbewerb verifiziert bzw. nach der öffentlichen Mitwirkung angepasst. Die Qualitätssicherung in der weiteren Planung erfolgt voraussichtlich durch einen Projekt- oder Gesamtleistungswettbewerb nach der SIA Ordnung 142.

06.2 Anpassung der Nutzungsplanung

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten 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 2 (Brückenkopf West) geschaffen werden (vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG). Neben der neuen ZPP, die Anpassungen an der Bauordnung, dem Nutzungszonenplan und dem Bauklassenplan auslöst, sind auch der Naturgefahrenplan und vorhandene Sondernutzungsplanungen 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.

06.3 übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

In den übergeordneten Planungen liegt der Fokus für das Areal auf der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. Vom Kanton wird für die Planung eine GFZo von 1.10 gefordert (kantonaler Richtplan, Massnahme A_01). Da in der ZPP keine GFo festgelegt ist, kann keine oberirdische Geschossflächenziffer ermittelt werden. Das Verhältnis zwischen der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (GFZ) von 5.7 (GF 52 500 m² / aGsF 9 249 m² = GFZ 5.7) lässt jedoch annehmen, dass auch die realisierbare GFZo deutlich über 1.10 liegen wird und die Zielvorgabe erreicht ist.

Die Planung ist für die Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nicht zu berücksichtigen, da es sich faktisch um eine Aufzonung 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 vorgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren sichergestellt. Mit der Planung wird auch den weiteren wesentlichen Absichten aus den übergeordneten Planungen entsprochen. Die Rahmenbedingungen stellen keine Beeinträchtigung für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten dar.

06.4 Gesamtbeurteilung

Den Zielen einer haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss den übergeordneten Gesetzen und Planungen wird durch eine mögliche GFZ von 5.7 in hohem Masse entsprochen. Mit der Innenentwicklung werden die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert, die Belebung des urbanen Gebiets gefördert, 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 sehr gut mit dem OeV erschlossen ist und zusätzliche MIV-Fahrten nicht zu Kapazitätsengpässen im übergeordneten Strassennetz führen.

Eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Planungsgebiet wird gegeben sein. Diese wird insbesondere durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität, die kurzen Wege durch die Nutzungsmischung sowie die Nähe zu wichtigen Grün- und Freiräumen als auch zu Aare gewährleistet. Die Verbesserung der Verknüpfung der beiden Stadtebenen über das Planungsgebiet stellt einen Mehrwert für die Bevölkerung der Stadt aber auch für den Tourismus dar.

Mit der Planungsvorlage wird eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung ermöglicht und ein Mehrwert für das Quartier bzw. die Gesamtstadt geschaffen.

07 Planerlassverfahren

07.1 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.

07.2 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

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

Die Planungsvorlage wurde der Bevölkerung vom 1.7. bis am 15.9.2021 zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt. Mit der verhältnismässig langen Frist wurde dem Umstand des Auflagezeitpunktes während der Sommerferienzeit Rechnung getragen. Im Stadtplanungsamt, bei der BauStelle sowie im Internet unter www.bern.ch/mitwirkungen konnten während der Mitwirkungsfrist sämtliche Bestandteile der Planungsvorlage sowie die in Kapitel 04 aufgeführten Beilagen eingesehen werden.

Am 28.6.2021 haben Vertretende des Stadtplanungsamts die Planungsvorlage der QM3 (Quartierentwicklung Stadtteil 3) vorgestellt und erklärt. Am 23.8.2021 fand mit der QM 3 eine Runde zur Beantwortung von Fragen statt.

Während der Mitwirkung sind von 10 unterschiedlichen Absendern Eingaben zur Planungsvorlage eingegangen. Bei den Absendern handelt es sich grossmehrheitlich um Vereine, Verbände oder Parteien. Neben inhaltlichen, wurden auch formelle und teils allgemeine Aussagen eingebracht (z.B. Hinweise zur Gesamtentwicklung).

Den allgemeinen Entwicklungsabsichten wird mit einer Ausnahme zugestimmt. Auffällig viele Eingaben sind zu den Themen «Verkehr / Mobilität» und «preisgünstiger Wohnraum» eingegangen. Ein Grossteil der Anliegen aus der öffentlichen Mitwirkung wird durch die Planungsvorlage bereits gesichert oder deren Berücksichtigung ist in der Folgeplanung vorgesehen. Detailliertere Angaben zu den Eingaben und dem Umgang mit diesen sind dem Mitwirkungsbericht zur Planung vom 31.3.2022 zu entnehmen.

Das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs – der unter anderem zur Verifikation der Inhalte der Planungsvorlage diente – wurde vom 29.10. bis am 14.11.2021 in den Räumlichkeiten der Sprachheilschule Wankdorf öffentlich ausgestellt. Der Jurybericht sowie weitere Unterlagen zum Verfahren sind auf der Website der Stadt abrufbar.

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung sowie den Erkenntnissen aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb wurden folgende wesentlichen Anpassungen an der Planungsvorlage vorgenommen:

- Entlassung von Teilen der Parzelle Gbbl. Bern Nr. 3/962 aus dem Wirkungsbereich der ZPP 2
- Streichung des Hochhauses aus dem Planungszweck
- Reduktion des zulässigen Nutzungsmasses um die ursprünglich für die Parzelle Gbbl. Bern Nr. 3/962 einberechnete GF von 2 500 m²
- Reduktion der zulässigen Höhe eines Hochhauses von 60 m auf 50 m ab dem Niveau der Eigerstrasse gemessen
- Erhöhung der zulässigen Dachkote eines Annexbaus (vgl. Grafik Seite 10)

- Ergänzungen von Vorschriften zum preisgünstigen Wohnraum

07.3 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Am 31. Mai 2022 hat die Stadt Bern die Planungsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der Vorprüfung wurden Empfehlungen, Hinweise und Genehmigungsvorbehalte durch die kantonalen Ämter bzw. Fachstellen angebracht. Auf der Basis des Vorprüfungsberichts konnten die Unterlagen bereinigt und die Genehmigungsvorbehalte ausgeräumt werden. Genehmigungsvorbehalte betrafen ausschliesslich Begrifflichkeiten der Bauordnung.

07.4 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

Die öffentliche Auflage für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West): Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) sowie die Anpassungen bestehender Baulinienpläne erfolgte vom 7. November bis 6. Dezember 2024.

Während dieser Zeit ging gegen die Planungsvorlage eine Einsprache vom Berner Heimatschutz ein. Er beantragte die aufgelegte ZPP 2 anzupassen. Er beurteilt insbesondere die Notwendigkeit eines Punkthochhauses am Kopf der Monbijoubücke als kritisch vor dem Hintergrund der Kompatibilität mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS), den Auswirkungen auf die im Bauinventar als «erhaltenswertes» Baudenkmal klassifizierte Monbijoubücke sowie den Auswirkungen auf den UNESCO-Perimeter der Altstadt. Es fand eine Einspracheverhandlung statt. Der Berner Heimatschutz hält an seiner Einsprache fest.

Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprache beantragen. Das AGR wird über die Einsprachen entscheiden.

07.5 Beschluss (Art. 66 BauG)

sobald bekannt zu ergänzen:
- Zuständigkeit und Zeitpunkt des Beschlusses

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadtplanungsamt Bern

Inhalte und Bearbeitung

Metron Raumentwicklung AG, Brugg

Das Veröffentlichen von Text und Bildmaterial, auch auszugsweise,
darf nur unter Angabe der entsprechenden Quellen erfolgen.

Kontakt / Bezugsadresse

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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