

**Zone mit Planungspflicht 1 - Sandrainstrasse 3 - 39 (Gaswerkareal):  
Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1);  
Teilrevision**

**Bauordnung der Stadt Bern (BO)  
Änderung**

*Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen:*

**I.**

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

**Anhang III – Zonen mit Planungspflicht**

**ZPP 1**

**Sandrainstrasse 3 - 39 (Gaswerkareal)**

**Planungszweck**

- *Ermöglichen eines nachhaltigen, baulich dichten, architektonisch und städtebaulich qualitätsvollen nutzungsdurchmischten Stadtquartiers, jeweils unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagequalitäten und Begleiterscheinungen (z.B. Lärm- und Lichtemissionen etc.) sowie Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel und weiterer Freizeitnutzungen.*

**Art der Nutzung**

**Sektoren 1.1, 1.2 und 1.3**

- *Unter Vorbehalt der nachfolgenden Vorschriften sind alle Nutzungen zulässig, die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind.*
- *Flächen des ersten Vollgeschosses, die an öffentliche Räume angrenzen, müssen mehrheitlich publikumsorientierten, öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen dienen.*
- *Der Sektor 1.3 ist für Schulraum sowie alle Nutzungen vorgesehen, die mit der bestehenden Nutzung des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel und dessen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm- und Lichtemissionen etc.) vereinbar sind. Wohnnutzungen und Betriebe mit einer generellen Überzeitbewilligung sind ausgeschlossen.*

**Sektor 1.4**

- *Sämtliche Nutzungen ausser Wohnen.*
- *Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit genereller Überzeitbewilligung (zuständige Bewilligungsbehörde gem. Gastgewerbegegesetz (GGG; BSG 935.11) vom 11. November 1993 und mit lärmintensiven Anlässen während den Nachtstunden sowie Sport-, Freizeit- und Kulturanlässen, die bis zur Nachtruhe im erweiterten Aussenbereich rund um das Jugend- und Kulturzentrum stattfinden, unter Vorbehalt des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) und der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41).*

**Sektor 1.5**

- *Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzungen (letztere im Umfang von maximal 10 % der zulässigen GFO).*

## *Mass der Nutzung*

- Das Gesamtnutzungsmass über alle Sektoren beträgt maximal 80 000 m<sup>2</sup> GFo.
- Verkaufs- und Freizeitnutzungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.

### Sektor 1.1

- Mindestens 12 600 m<sup>2</sup>, maximal 15 500 m<sup>2</sup> GFo.

### Sektor 1.2

- Mindestens 32 100 m<sup>2</sup>, maximal 39 500 m<sup>2</sup> GFo.
- Davon mindestens 13 000 m<sup>2</sup> GFo Wohnen.

### Sektor 1.3

- Mindestens 3 600 m<sup>2</sup>, maximal 6 900 m<sup>2</sup> GFo.

### Sektor 1.4

- Mindestens 1 000 m<sup>2</sup>, maximal 2 500 m<sup>2</sup> GFo.

### Sektor 1.5

- Mindestens 15 000 m<sup>2</sup>, maximal 20 000 m<sup>2</sup> GFo.

## *Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze*

- Für den Wirkungsbereich ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept mit einer sektorenübergreifenden Quartieridentität auszuarbeiten und einzuhalten.
- Die schützenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar und das Gebäude Sandrainstrasse 25 sind zu erhalten und zusammen mit den erhaltenswerten Baudenkmälern gemäss Bauinventar vorzüglich in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren (Art. 10a und 10b BauG).
- Der Raum unter dem Viadukt ist weitgehend als urbaner Freiraum zu gestalten und vorwiegend öffentlich zugänglich zu halten.
- Zwischen der Sandrainstrasse und dem Aareufer sind mindestens drei grosszügige Querverbindungen, Sichtbezüge als auch Durchlüftungskorridore sicherzustellen.
- 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 Erhalt bzw. der Ersatz der vorhandenen Naturwerte innerhalb des Wirkungsbereichs bzw. im direkten Umfeld ist nachzuweisen.
- Solange der Wirkungsbereich nicht komplett in der ÖV-Gütekategorie B liegt, ist an der Sandrainstrasse im Bereich unter der Monbijoubrücke Raum für eine Bushaltestelle und in den Sektoren 1.4 und / oder 1.5 Raum für eine Buswendeschlaufe mit Haltestelle freizuhalten.
- Gegenüber dem Wald sind folgende Abstände einzuhalten:
  - 20 m für Gebäude
  - 15 m für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
  - 5 m bei Bauten und Anlagen für die Erschliessung und Durchwegung wie Fuss- und Velowege oder Bushaltestellen / -wendeschläufen sowie zur Aussen- und Grünraumgestaltung wie Gebäudevorbereiche, Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen (auch Weiher). Weitere Bauten und Anlagen, die den Waldabstand unterschreiten, benötigen eine waldrechtliche Ausnahmebewilligung.

- Für den Wirkungsbereich sind aufbauend auf der ZPP Mobilitätskonzepte auszuarbeiten, in denen aufgezeigt wird, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt wird. Die Mobilitätskonzepte sind vor der Umsetzung von Bauprojekten zu überprüfen und falls erforderlich anzupassen.
- Abgestimmt auf die Brückensanierung, die Bushaltestellenplanung sowie die Lage der Hauptverbindungsachse im Gaswerkareal kann für den Fuss- und Veloverkehr zwischen Monbijoubrücke und Gaswerkareal eine Vertikalverbindung erstellt werden.

Sektoren 1.1 und 1.2

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 30 m.

Sektor 1.3

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 18 m. Die maximal zulässige Gesamthöhe bei einem Abstand von weniger als 10 m von der südlichen Sektorengrenze beträgt 14 m. Punktuelle, städtebaulich begründete und auf die Nutzung des Gaskessels abgestimmte Ausnahmen mit einer Gesamthöhe von maximal 24 m sind im gesamten Sektor zulässig.

Sektor 1.4

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 15 m.

Sektor 1.5

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

**Weitere Vorschriften**

- Mindestens die Hälfte der GFo für Wohnen ist von gemeinnützigen Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Mindestens ein weiteres Viertel der GFo für Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Dies wird im Grundbuch angemerkt.
- Definitionen, Berechnungen und Modalitäten (gemeinnützige Trägerschaften, preisgünstiger Wohnraum, Kostenmiete zu Beginn und während der Mietdauer / Wiedervermietung etc.) werden in den Verfahrensschritten nach Artikel 93 Absatz 1 BauG geregelt. Sie werden falls notwendig als Auflagen zu den Baubewilligungen verfügt.
- Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28.3.2024) ist nicht anwendbar.
- Der Schutz vor den Naturgefahrenprozessen Hochwasser und Rutschung ist sicherzustellen. Dabei dürfen Dritte keiner Mehrgefährdung ausgesetzt werden.

**II. Inkrafttreten**

Das Inkrafttreten wird durch den Gemeinderat bestimmt.

## Genehmigungsvermerke

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

---

Einsprachen:	4
Einspracheverhandlung:	2
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	4
Rechtsverwahrungen:	0

---

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

---

Namens der Stadt Bern:

**Die Stadtpräsidentin**  
Marieke Kruit

**Die Stadtschreiberin**  
Dr. Claudia Mannhart

---

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

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

**Die Stadtschreiberin**  
Dr. Claudia Mannhart

---

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

**Stadt Bern**

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

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