

**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**

Der Gemeinderat der Stadt Bern,
beschliesst:

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 unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagequalitäten.
Art der Nutzung	<u>Sektor 1.1</u> – Wohnen, nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen, Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sowie Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeitnutzungen. <u>Sektor 1.2</u> – sämtliche Nutzungen ausser Wohnen – Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit genereller Überzeitbewilligung ¹ . <u>Sektor 1.3</u> – Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzungen (Letztere im Umfang von maximal 10 % der zulässigen GFo.)
Mass der Nutzung	– Verkaufs- und Freizeitnutzungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann. <u>Sektor 1.1</u> – maximal 68 500 m ² GFo. – mindestens 9 000 m ² GFo Nichtwohnnutzung. – mindestens 13 000 m ² GFo Wohnen. <u>Sektor 1.2</u> – maximal 5 500 m ² GFo. <u>Sektor 1.3</u> – maximal 21 000 m ² GFo.
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	– Für den Wirkungsbereich ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept auszuarbeiten. – Die schützenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar und das Gebäude Sandrainstrasse 25 sind zu erhalten und zusammen mit den erhaltenswerten Baudenkmalern gemäss Bauinventar vorzüglich in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren. – Die hochwertige Einpassung der neuen Bebauung in den Aareraum und in das Stadtbild ist im städtebaulichen Gesamtkonzept

¹ gemäss Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993

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 im Sektor 1.3 Raum für eine Buswendeschleife mit Haltestelle freizuhalten.
- Gegenüber dem Wald sind folgende Abstände einzuhalten:
 - 20 m für Gebäude
 - 15 m für Klein- und Anbauten
 - 5 m für Grünanlagen, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Für den Wirkungsbereich ist ein Mobilitätskonzept für den Personen- und Warenverkehr 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.

Sektor 1.1

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 30 m. Ausgenommen bleibt die Realisierung von Hochhäusern, die im städtebaulichen Gesamtkonzept zum Areal vorgesehen sind und deren Bauprojekt auf einem qualitätssichernden Verfahren gründet. Die vorgegebene maximale Beschattungsdauer gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV (Stand 1. März 2020) ist nur gegenüber Wohnbauten ausserhalb des Wirkungsbereichs einzuhalten.

Sektor 1.3

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

Weitere Vorschriften

- Die Hälfte der GfO für Wohnen ist von gemeinnützigen Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. 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 Art. 93 Absatz 1 BauG geregelt. Sie werden falls notwendig als Auflagen zu den Baubewilligungen verfügt.
- 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: -
Mitwirkungsbericht: -
Vorprüfungsbericht: -
Öffentliche Auflage: -
Publikation im Anzeiger Region Bern: -
Publikation im Amtsblatt: -

Einsprachen: -
Einspracheverhandlung: -
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --
Stadtratsbeschluss vom: --

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am: --
Ja: --, Nein: ---

Namens der Stadt Bern:

Der Stadtpräsident
Alec von Graffenried

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bern, den _____

Der Stadtschreiber
Dr. Jürg Wichtermann

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