

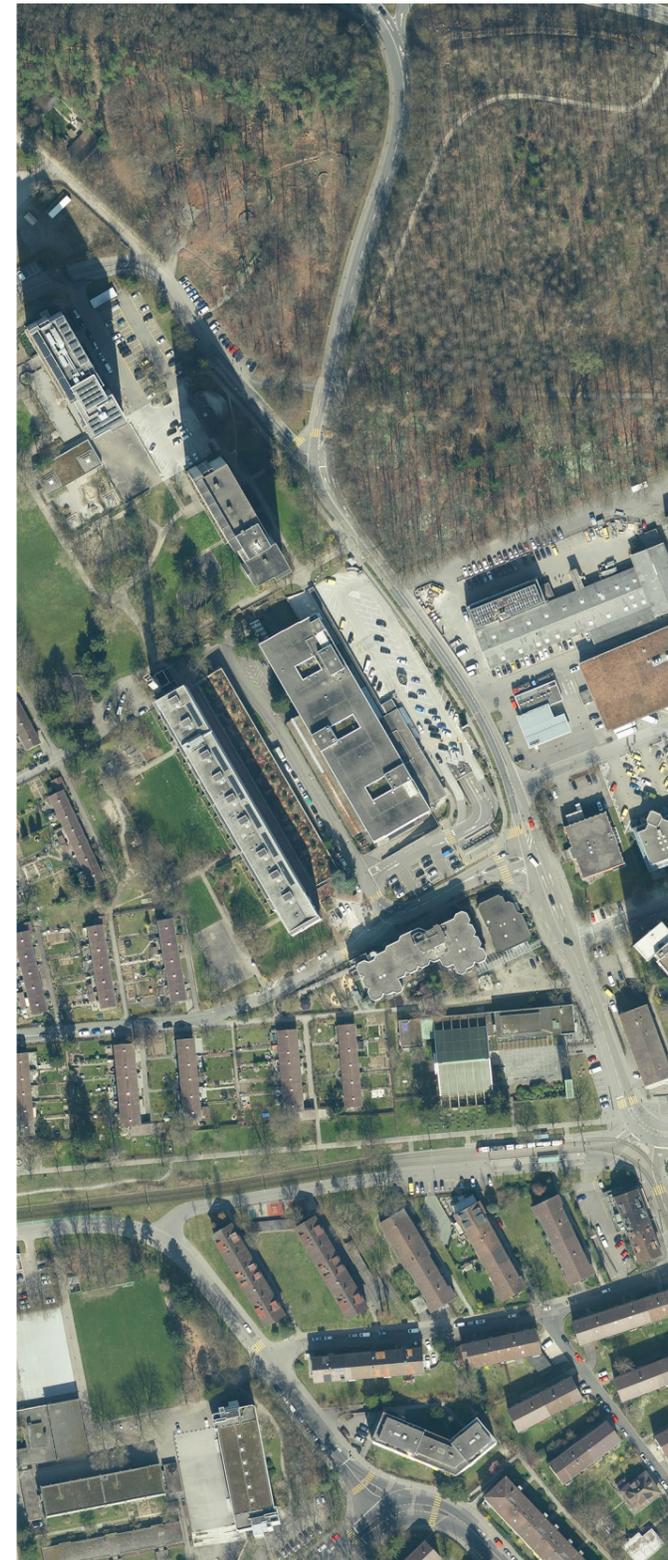


Baubereich G:

- Anpassung der Baulinien in dem Sinne, dass ein konstruktiv und architektonisch sauberer Aufbau auf den bestehenden Untergeschossen möglich wird. Der Baubereich bleibt gleich gross.
- Anpassung der zulässigen Nutzung im ersten Obergeschoss. Hier sollen neben dem Alterswohnen dem Alterswohnen zudienende Nutzungen bis max. **250 m² Geschossfläche oberirdisch** zulässig sein.
- Erhöhung des maximal zulässigen Nutzungsmasses von 10'576 m² (Bestand) auf neu **total** 10'750 m² Geschossfläche oberirdisch.
- Anpassung der Regelung zu Unterniveaubauten insoweit, als für bestehende Unterniveaubauten einzig eine Mindestüberdeckung von 30 cm erforderlich ist.
- Definition des höchsten Punkts der Dachkonstruktion und des massgebenden Terrains, sodass statt bisher vier bis zu sieben Vollgeschosse realisiert werden können. Dies, um einen Ersatzneubau des bestehenden nicht mehr zeitgemässen Demenzzentrums und ein neues Wohngebäude mit zwanzig bis dreissig Wohnungen für betagte Menschen realisieren zu können.
- Regelung zur Integration technisch bedingter Dachaufbauten sowie Erschliessungsbauten- und -anlagen in das Bauvolumen.
- Zulassung von Kleinbauten und für die Siedlung notwendigen Bauten ausserhalb der Baulinien. Dies, um gedeckte Fahrradabstellplätze ausserhalb der Baubereiche zu ermöglichen.

3. Weiteres Vorgehen

Die koordinierten geringfügigen Änderungen **des Überbauungsplans Nr. 4118 und des Gestaltungsplans Nr. 4119, beide vom 14. September 1967 (inklusive der Änderungen vom 30. Dezember 1974 und vom 8. August 1979), mit Plan Nr. 1012/8 vom 7. August 2024** im Verfahren gemäss Art. 122 BauV liegen in der Kompetenz des Gemeinderats. **Das gemischt-geringfügige Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV kommt zur Anwendung, weil es sich bei den Änderungen – einzeln und gesamthaft – um keine konzeptuellen Änderungen gegenüber der bisherigen Überbauungsordnung handelt und weil das Nutzungsmass um weniger als 2'500 m² fiktive Landfläche erhöht wird.**



**Bethlehemacker II / 5
Geringfügige Änderung**

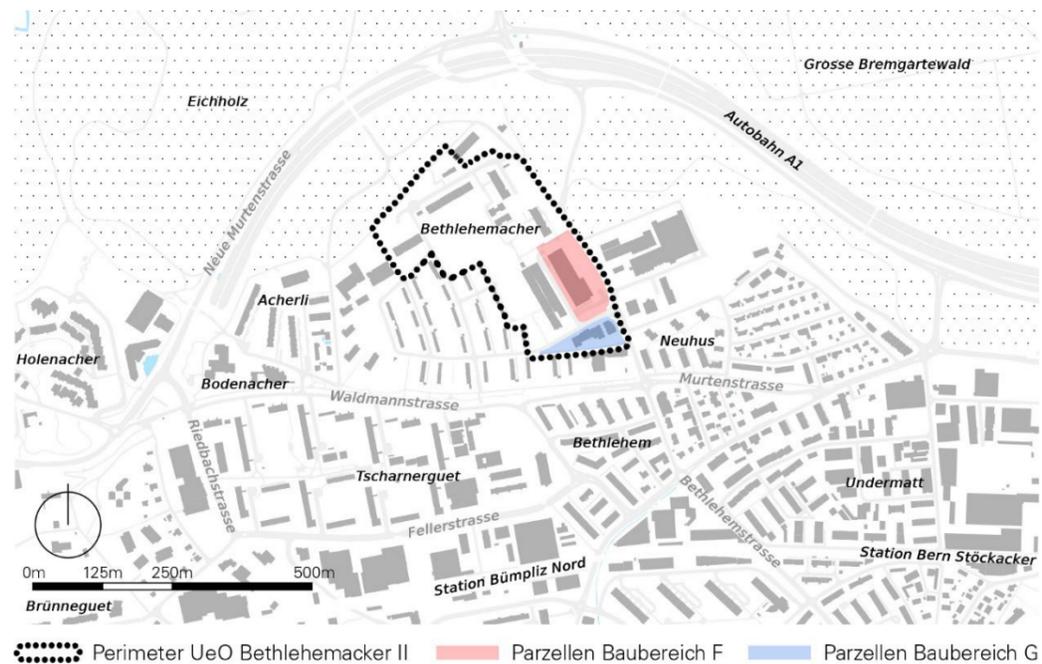
Erläuterungsblatt

Stand: **07.08.2024**

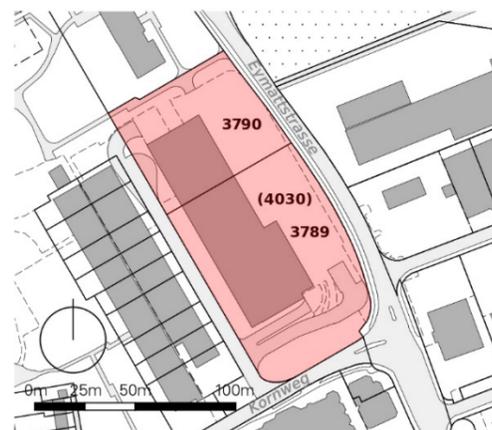
Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3000 Bern

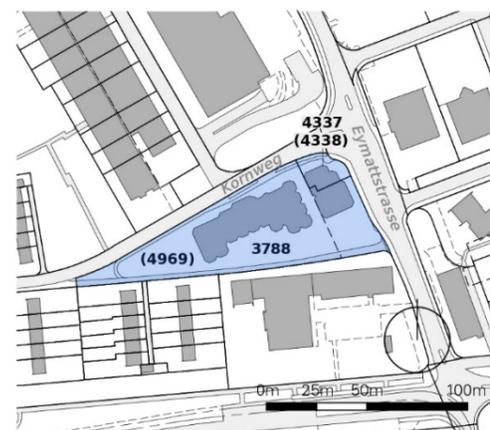
Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung



Lage Überbauung Bethlehemacker, Quelle: Geodaten Stadt Bern



Parzellen Baubereich F
Bern Gbbl. Nrn. 6/3789 und 6/3790

Lage geringfügige Änderung
Baubereich F

Parzellen Baubereich G
Bern Gbbl. Nrn. 6/3788 und 6/4337

Lage geringfügige Änderung
Baubereich G

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Bethlehemacker II und des Gestaltungsplans Bethlehemacker II/2

1. Worum es geht

Anlass für die geringfügige Änderung des Überbauungsplans Nr. 4118 und des Gestaltungsplans Nr. 4119, beide vom 14. September 1967 (inklusive der Änderungen vom 30. Dezember 1974 und vom 8. August 1979), sind Bestrebungen zweier benachbarter Grundeigentümerinnen, ihre Grundstücke weiterzuentwickeln.

Die Baurechtsnehmerin der Grundstücke Bern Gbbl. Nrn. 6/3789 und 6/3790 beabsichtigt, das bestehende Gebäude (Einkaufszentrum) einer Gesamtsanierung zu unterziehen, die Fassade zu erneuern und das Gebäude in Richtung Osten mit einem dreigeschossigen Anbau mit Vordach zu erweitern (Baubereich F). Dazu müssen vor allem Baulinien angepasst werden. Die zulässige Höhe bleibt unverändert.

Parallel beabsichtigen die Baurechtsnehmerin zusammen mit der Grundeigentümerin auf deren Grundstücken Bern Gbbl. Nrn. 6/4337 und 6/3788 ein Bauvorhaben (Domicil Kompetenzzentrum Demenz Bethlehemacker) mit zwei Gebäuden zu realisieren (Baubereich G). Die Vorschriften müssen dazu vor allem in Bezug auf die zulässige Höhe angepasst werden.

Alle mit den Vorhaben verbundenen Änderungen sind einzeln und in der Summe geringfügig.

2. Inhalte der Planungsvorlage

Zur Realisierung oben genannter Vorhaben sind - basierend auf vertieften Machbarkeitsabklärungen - nachfolgende geringfügige Änderungen des Überbauungsplans Nr. 4118 und des Gestaltungsplans Nr. 4119, beide vom 14. September 1967, notwendig.

Baubereich F:

- Anpassung der Baulinien in dem Sinne, dass ein dreigeschossiger Anbau auf der gesamten Fassadenlänge möglich wird.
- Erhöhung des maximal zulässigen Nutzungsmasses von 9'937 m² (Bestand) auf neu 12'260 m² Geschossfläche oberirdisch.
- Zulassung von Terrassen für das Gastgewerbe und von Vordächern ausserhalb der Baulinien in definierten Bereichen. Art. 37 Abs. 1 Bst. b BO kommt zusätzlich zur Anwendung.
- Definition des höchsten Punkts der Dachkonstruktion, des höchsten Punkts der Vollgeschosse sowie des massgebenden Terrains bei gleichbleibender Höhe.
- Regelung zur Integration technisch bedingter Dachaufbauten sowie Erschliessungsbauten- und -anlagen in das Bauvolumen. Zwischen dem höchsten Punkt der Vollgeschosse und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion sind keine bewohnten Bauten zu Wohn- oder Dienstleistungszwecken zulässig.
- Zulassung von Kleinbauten und für die Siedlung notwendiger Bauten ausserhalb der Baulinien. Dies, um gedeckte Fahrradabstellplätze ausserhalb der Baubereiche zu ermöglichen.