

ZPP Gaswerkareal, Stadt Bern

Interessenabwägung zum See- und Flussufer Richtplan vom 26.2.1986 im Rahmen der Planung ZPP Gaswerkareal

Beat Suter, Jürgen Hengsberger, 24.4.2023

Inhalt

1	Vorliegende Interessen	2
1.1	See- und Flussufferrichtplan im Uferabschnitt 4L.38-40 (1986)	2
1.2	Revision Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung 2014	3
1.3	Kantonaler Richtplan 2030 / Revision 2016	3
1.4	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland	4
1.4.1	Massnahme BM.S-UV.1.26 - Prioritäres Umstrukturierungsgebiet	4
1.4.2	Massnahme BM.L-Gr.1.6 - Siedlungsprägende Grünräume	6
1.5	Stadtentwicklungskonzept Bern	8
1.5.1	Rückblick STEK 95	8
1.5.2	STEK 2016	8
1.6	Freiraumkonzept der Stadt Bern, 2018	11
1.7	Biodiversitätskonzept der Stadt Bern, 2014	11
1.8	Aareraum Planung 2009 (Stadt Bern)	12
1.9	UeO Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau (1990)	13
1.10	Wohnstrategie Stadt Bern	14
1.11	Arealentwicklung Gaswerkareal (ab 2012)	14
2	Bewertung der Interessen	16
3	Abwägung der Interessen	25
3.1	Bewusste Abweichung vom SFG Richtplan 1986	25
3.2	Geänderte Verhältnisse und neue Aufgaben	26
3.3	Gesamthaft bessere Lösung	26

1 Vorliegende Interessen

Im ersten Schritt werden die vorliegenden Interessen auf den unterschiedlichen Planungsebenen bzw. den unterschiedlichen Planungsinstrumenten aufgezeigt. Die einzelnen **Interessenbereiche** werden für die spätere Bewertung zu Gruppen zusammengefasst und jeweils mit «i – xx» bezeichnet und nummeriert.

1.1 See- und Flussuferrihtplan im Uferabschnitt 4L.38-40 (1986)

Der See- und Flussuferrihtplan dokumentiert die im SFG begründeten öffentlichen Interessen an den See- und Flussufern:

- Schutz der Uferlandschaft,
- Führung eines Fuss- oder Wanderweges am Ufer,
- Erhaltung und Schaffung von allgemein benützbaeren Freiflächen am Ufer
- Aufwertung- bzw. Wiederherstellung von naturnahen Ufern.» (Zitat Merkblatt)

Objektblatt Uferabschnitt 4L.38-40

Die Durchführung einer Detailplanung für den ganzen Uferbereich hat folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

i - 1

- «Das Areal sollte möglichst nicht überbaut werden. Die vorgesehenen Turn- und Sportanlagen dürfen nur im rückwärtigen Uferraum verwirklicht werden.»
- «Die vorhandenen Flächen und schützenswerten Industriebauten sollen ganzjährig für breite Freizeittätigkeiten wie Kultur, Erholung und Sport zugänglich bleiben.»
- «Brachflächen und Feuchtstellen sollen erhalten und teilweise ausgedehnt werden (Überflutungsbereiche der Aare).»
- «Die nördlichen Teile des Areals sind als Spiel- und Sportflächen naturnah zu gestalten und der Bevölkerung ganzjährig zur Verfügung zu stellen.»
- «Bessere Durchgrünung der Sportanlage Schönau und der Umgebung der Gaskessel.»
- «Bessere Gestaltung des Rad- und Fussweges auf dem alten Bahntrasse.»
- «Ganzjährige Öffnung des Uferweges und Sicherung der Zugänglichkeit des Geländes vom Uferweg.»
- «Die bestehenden harten Uferverbauungen sind zu überprüfen (Wasserbau, Landschaft, Ökologie etc.) und die bei einer Sanierung in jedem Fall naturnah zu ersetzenden Teile festzulegen.»
- «Der Hangfuss ist mit hochstämmigen Bäumen zu durchgrünen.»

Plan Uferabschnitt 4L.38-40

Der Planteil beinhaltet für den betroffenen Uferabschnitt die folgenden Festlegungen:

- Uferweg bestehend / gesichert
- Uferweg verbessern / ausbauen / sichern (nördlicher Bereich Brücke, Dampfzentrale)
- Detailplanungsgebiet

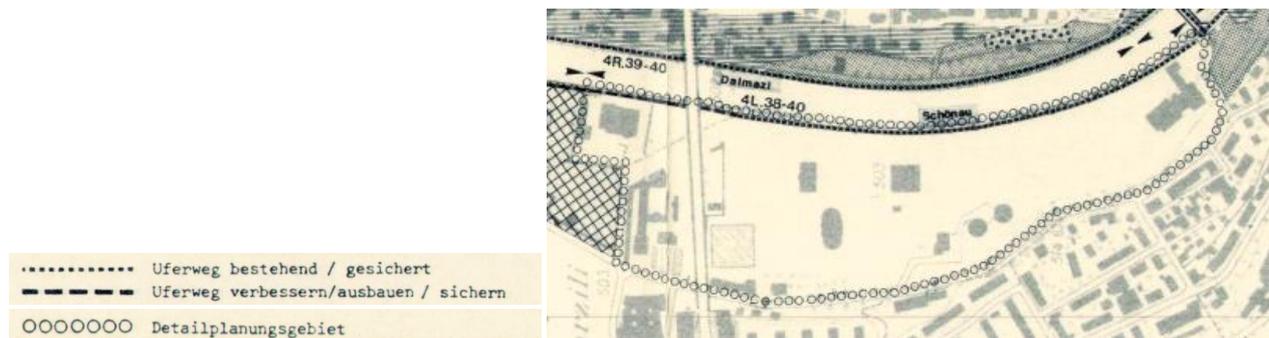


Abbildung 1: Ausschnitt See- und Flussufer-richtplan im Uferabschnitt 4L.38-40

1.2 Revision Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung 2014

i - 2

Das 2014 revidierte RPG verpflichtete die Kantone und Gemeinden die *Siedlungsentwicklung nach innen* zu lenken und *kompakte Siedlungen* zu schaffen. *Brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen sind besser zu nutzen und Möglichkeiten zur Verdichtung sind zu schaffen*. Die direkt wirksamen Vorgaben des RPG 2 umfassten die Umsetzung der Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraums und die Überprüfung und Aktivierung der bestehenden Bauzonenreserven. Für die Revision der Richtpläne wurde eine Frist von 5 Jahren ab 2012 gesetzt. Bis zur Rechtskraft eines revidierten kantonalen Richtplans bestand ein Bauzonenmoratorium.

Die Ziele, Planungsgrundsätze und die für die Kantone bindenden Vorgaben des RPG 2 und der ebenso revidierten Raumplanungsverordnung änderten die Rahmenbedingungen der Raumentwicklung grundlegend («*Paradigmenwechsel*»).

1.3 Kantonaler Richtplan 2030 / Revision 2016

Die Revision des kantonalen Richtplans erfolgte unter den verbindlichen Vorgaben des 2014 in Kraft getretenen RPG 2, welches die Kantone zur Innenentwicklung und einer entsprechenden Revision der kantonalen Richtpläne verpflichtete.

i - 3

In der Folge wurde das Siedlungsgebiet Gaswerkareal, welches bisher für öffentliche Nutzungen vorgesehene war im kantonalen Richtplan als *prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonalen Sicht* vom Typ «*Umstrukturierungsgebiet*» bezeichnet (Massnahme A 08; Nr. 21 Bern, Gaswerkareal Umstrukturierungsgebiet, Zwischenergebnis)

Die Massnahme A 08 unter dem Titel «*Prioritäre Siedlungsentwicklungen Wohnen von kantonalen Bedeutung fördern*» legt für die bezeichneten Areale folgende Zielsetzung fest:

«*Durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung im Kanton Bern wird der haushalterische Umgang mit dem Boden gefördert. Mit gezielten Umstrukturierungen, Verdichtungen und Siedlungserweiterungen an zentralen, gut erschlossenen Lagen werden prioritäre Entwicklungsgebiete aus kantonalen Sicht für das Wohnen gefördert.*»

Die Festlegung der Gebiete erfolgt auf Basis der von den Regionalkonferenzen und Regionen in ihren Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK) aufgezeigten Gebiete.

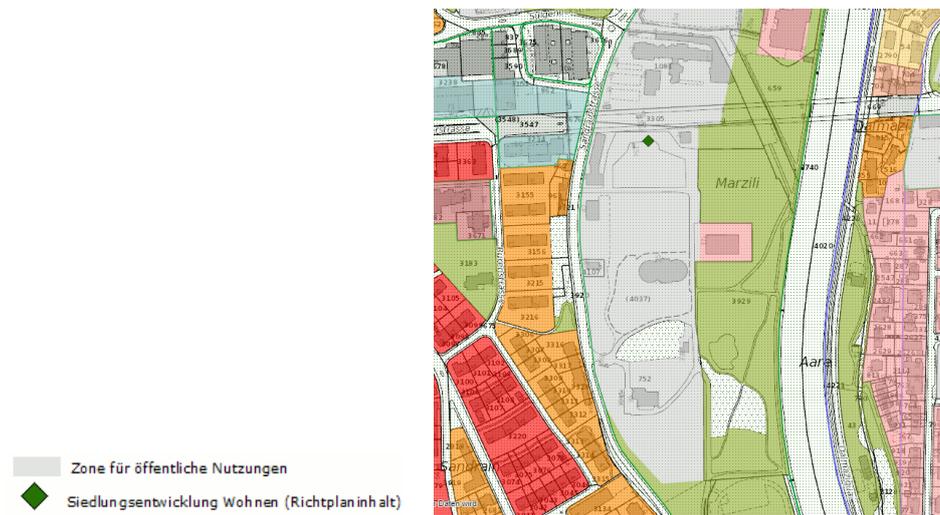


Abbildung 2: Ausschnitt Kantonalen Richtplan (Thema Siedlung, Richtplan-Informationssystem Kanton Bern, abgerufen März 2023)

1.4 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Region Bern-Mittelland. Integraler Bestandteil des RGSK ist das Agglomerationsprogramm. Die Planung wird alle vier Jahre aktualisiert.

- i - 4** Ausgangslage gem. RGSK (Fassung 2016):
«Das Raumplanungsgesetz fordert Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen. Der Richtplan 2030 des Kantons Bern kommt diesem Auftrag mit dem Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» nach und verlangt auch von den Regionen Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen (MB A_07). Dazu gehört in erster Linie das Bezeichnen und Festsetzen von Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten im Rahmen der RGSK/AP-Erarbeitung.»

1.4.1 Massnahme BM.S-UV.1.26 - Prioritäres Umstrukturierungsgebiet

- i - 5** Seit dem RGSK II von 2016 wird das Gaswerkareal als **kantonales prioritäres Umstrukturierungsgebiet** bezeichnet (Massnahme BM.S-UV.1.26) und ist mit dem Koordinationsstand Zwischenergebnis versehen. Kriterien für die Festlegung der Gebiete waren die Lage, Grösse, die mögliche Nutzungsdichte, der Koordinationsstand sowie der Erschliessungsgrad und die Eigentumsverhältnisse.

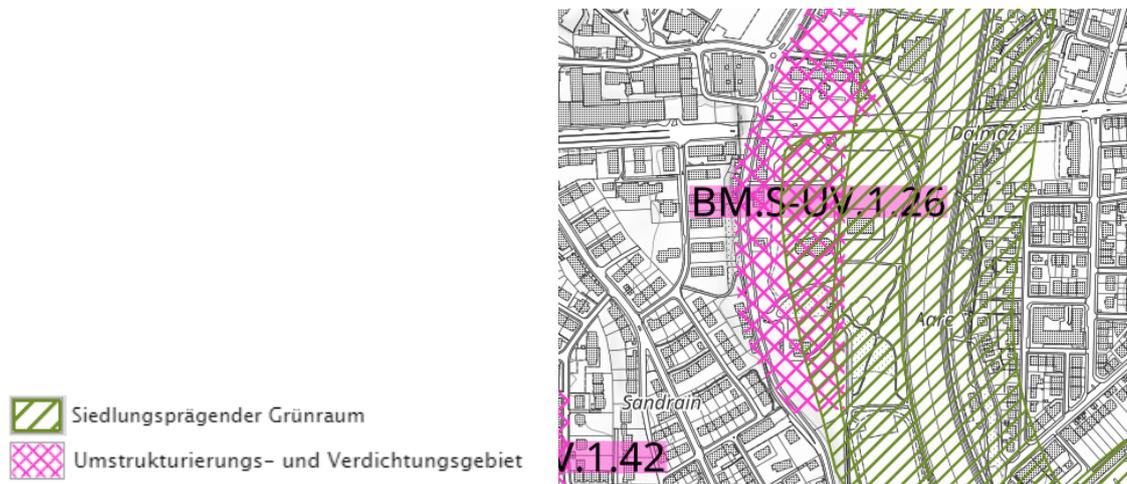


Abbildung 3: Karte Massnahmen RGSK
2021/AP4 (RKBM, abgerufen März 2023)

Zweckmässigkeit gem. RGSK:

«Die Identifizierung von Innenentwicklungspotenzialen, im Besonderen von Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzialen, trägt in hohem Masse zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung (RPG, Kantonaler Richtplan) und zur Umsetzung des Zukunftsbilds 2040 bei. Brachfallende oder freiwerdende Areale und unternutzte Gebiete sollen aktiviert werden und zu einer besseren Ausnutzung von bereits überbauten und gut mit dem ÖV erschlossenen Siedlungsgebieten beitragen.»

Auszug Massnahmen und Vorgehen gem. RGSK:

- «Die Gemeinden fördern aktiv und prioritär die Umnutzung der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete, treiben die Verfügbarkeit voran und stellen die erforderlichen Infrastrukturen zur Verfügung.»
- «Die Gemeinden fördern [...] die Realisierung der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete unter Berücksichtigung qualifizierter Verfahren nach SIA 142 und 143.»
- «Unabhängig von der Verfahrensart fördern die Gemeinden qualitätsvolle Projekte, indem sie die angemessene Nutzung und bauliche Dichte, Erschliessung mit dem Fuss- und Veloverkehr, Gestaltung und Wohnumfeld sowie deren Einbettung in den angestrebten städtebaulichen und freiräumlichen Kontext des umgebenden Quartiers erarbeiten und sicherstellen. Die notwendigen Planänderungsverfahren sind zu veranlassen.»
- «Die Gemeinden prüfen im Rahmen ihrer Ortsplanungen mögliche Massnahmen zur qualitätsvollen Verdichtung: Bauliche Verdichtungen haben hinsichtlich Nutzungsmass und Gestaltung so zu erfolgen, dass sie bezüglich Ortsbild und denkmalpflegerischen Aspekten verträglich sind.»

Nutzen gem. RGSK:

«Mit der Umnutzung und Weiterentwicklung von Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und ein Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens geleistet. Unter Abstimmung mit dem Verkehr bewirkt die Konzentration von Einwohnern und Arbeitsplätzen im bestehenden Siedlungsgebiet eine Optimierung der Auslastung bestehender Infrastrukturen. Neueinzonungen an Standorten mit ungenügender ÖV-Erschliessung können verhindert werden und der Modal Split verbessert sich zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs und des

Fuss- und Veloverkehrs. Weiter reduzieren sich der Flächenbedarf für neue Infrastrukturen, der Siedlungsdruck auf Natur- und Landschaftsräume sowie die Lärm- und Luftbelastung.»

1.4.2 Massnahme BM.L-Gr.1.6 - Siedlungsprägende Grünräume

i - 6

Teile des ZPP Perimeters liegen im Einzugsbereich der Massnahme BM.L-Gr.1.6 gem. Massnahmenblatt «Vorranggebiete siedlungsprägende Grünräume in der Agglomeration Bern». Im RGSK wird auf den Koordinationsbedarf zwischen der oben dargestellten Massnahme im Siedlungsbereich und dieser Massnahme im Bereich Landschaft hingewiesen.

Ausgangslage gem. RGSK:

«Die siedlungsprägenden Grünräume liegen innerhalb oder am Rand der Stadt-/Siedlungslandschaft. Es handelt sich um bestehende oder noch zu sichernde parkähnliche oder landwirtschaftlich geprägte Freiräume von regionaler Bedeutung. [...]»

Auszug Massnahmen gem. RGSK:

- *«Die parkähnlichen Freiräume werden als Naherholungsräume ausgebildet und aufgewertet. Die ökologische Vernetzung der Grünräume und die Förderung der Biodiversität sind wichtige Zielsetzungen. [...]»*
- *«Bei der Erweiterung des Siedlungsgebietes sind die siedlungsprägenden Grünräume mitzuplanen und von den Gemeinden im Rahmen von Einzonungen unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer und der Bevölkerung grundeigentümergebunden zu sichern. Siedlungsprägende Grünräume können integrierende Bestandteile von Siedlungserweiterungen darstellen und schliessen sich demnach explizit nicht aus.»*
- *«Die Gemeinden schützen die bestehenden Vorranggebiete siedlungsprägende Grünräume im Rahmen der Ortsplanung grundeigentümergebunden.»*

Zweckmässigkeit der siedlungsprägenden Grünräume gem. RGSK:

- *«strukturieren die Siedlung innerhalb oder am Rand der Stadt-/Siedlungslandschaft»*
- *«der Aareraum ist der wichtigste Teil und bildet das grüne Rückgrat, gliedern die Kernagglomeration in Grünkorridore und Grüninseln, die für das Stadtklima wichtig sind»*
- *«schaffen wichtige Naherholungslandschaften (u. a. Spiel-, Sport- und Freiräume) und haben oft den Status von Stadtpark»*
- *«ermöglichen die ökologische Vernetzung und fördern die Biodiversität»*

Entwicklungsziele gem. RGSK:

- *«Die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und die Qualität der öffentlichen Räume zu verbessern, ist ein Hauptziel des RGSK 2021. Dies ist nur zu erreichen, wenn gleichzeitig auch die siedlungsprägenden Grünräume erhalten, städtebaulich sowie in Bezug auf ihre Nutzungsvielfalt gezielt aufgewertet und weiterentwickelt werden und bei allfälligen Entwicklungen – sei es im Rahmen von Siedlungserweiterungen oder Umstrukturierungen (vgl. BM.S-VW, BM.S-VA und BM.S-UV) –*

durch qualitätssichernde Verfahren in die Planung einbezogen und verbindlich gesichert werden.»

- *«Des Weiteren wird eine Verminderung der Flächenbeanspruchung und Aufwertung von Natur- und Landschaftsräumen erreicht, indem die Flächen für die Naherholung gesichert werden.»*

Die Herleitung der Massnahme BM.L-Gr.1.6 erfolgte gem. Angaben im RGSK auf Basis folgender kommunaler Planungen:

- STEK 2016 der Stadt Bern
- Freiraumkonzept der Stadt Bern, 2018
- Naturkarte Biodiversitätskonzept der Stadt Bern, 2014

1.5 Stadtentwicklungskonzept Bern

1.5.1 Rückblick STEK 95

Fortschreibung Wohnen 2003: Auflistung des Gaswerkareals als möglicher neuer Standort für Wohnnutzungen, welcher zu prüfen ist. Keine Aussagen zum Perimeter.

Fortschreibung Bauliche Entwicklung 2007: Der Perimeter der aktuellen Planung ist noch grösstenteils als unverzichtbarer Grünraum eingetragen, welcher erhalten bleiben soll. Die erste Bautiefe entlang der Sandrainstrasse ist als «umstrittenes Areal» gekennzeichnet, welches entwickelt werden könnte, jedoch noch Abklärungen erfordert.



Abbildung 4: Ausschnitt STEK 1995, Stadt Bern

1.5.2 STEK 2016

i - 7

Ziele «Wohnstadt Bern» im STEK:

- «Bern wächst dynamisch, nutzt das Wachstum als Chance und bleibt eine prosperierende Stadt.»
- «Bern ist grün und vernetzt und entwickelt seine Qualitäten als Stadt der vielfältigen, urbanen und grünen Wohnquartiere.»

Handlungsansätze dazu sind u.a.:

- «Primär Siedlungsentwicklung nach innen (Umsetzung und Entwicklung der Chantiers und weiterer dynamischer Gebiete) unter Wahrung bzw. Verbesserung der hohen Lebens- und Quartierqualität.»
- «Verstärktes Engagement in der gezielten Wohnbauförderung (u. a. Quartierstruktur, Wohn- und Arealstrategie) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bevölkerungssegmente sowie in der aktiven Boden- und Wohnbaupolitik (u. a. Vermeidung weiterer Gentrifizierung, einbringen der städtischen Interessen bei Arealentwicklungen, Umsetzung der Wohninitiative).»

Massnahmen dazu:

- «Erarbeitung einer Wohn- und Arealstrategie als Grundlage für die zukünftige Wohnstadtpolitik.»
- «Nachhaltige städtebauliche Entwicklung inklusive Freiraum an Schlüsselprojekten Wohnen: Vierer- und Mittelfeld, Warmbächliareal, Gaswerkareal und Saali. Instrumente: Arealentwicklungen, Überbauungsordnungen, Bauprojekte.»

i - 8

Das Gaswerkareal ist als *«dynamische Gebiete: umstrukturieren und erneuern»* bezeichnet. Die Zielsetzungen in diesen Gebieten sind:

- *«In den dynamischen Gebieten entstehen neue, dichte, urbane Areale und Quartiere mit einer neuen Identität.»*
- *«Die innere Verdichtung führt zu grossräumigen Aufwertungen und zur Verbesserung einer langfristigen Lebensqualität.»*
- *«Die hohen Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung und soziale Durchmischung werden im Kontext der inneren Verdichtung berücksichtigt.»*

Die Massnahmen dazu:

- *«In den dynamischen Gebieten: Siedlungsentwicklung nach innen durch bauliche Verdichtung zusätzlich ausgeschiedener Gebiete mit Entwicklungspotenzial»*
- *«Mobilisierung und bessere Nutzung bestehender Flächenressourcen und bestehender Nutzungszonen (Bauzonen, Freiflächen etc.) durch Erarbeitung angemessener und effizient einsetzbarer handlungsanweisender und rechtsverbindlicher Instrumente»*



Abbildung 5: Ausschnitt Karte STEK 2016
«Gebiete mit Entwicklungspotenzialen»

i - 9

Zudem befindet sich das Gaswerkareal im Chantier 5 «Korridor Eigerstrasse»:

- *«Chantiers sind strategisch wichtige Betrachtungsperimeter, die ein grosses Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial haben. Gleichzeitig sind es sehr komplexe Gebiete, die eine zentrale Rolle für die Gesamtentwicklung der Stadt und Agglomeration Bern spielen (Siedlungsentwicklung nach innen).»*
- *«Der Verkehrsraum der Eigerstrasse hat Potenzial zu einem attraktiven Stadtraum umgestaltet zu werden. Dazu gehört nicht nur eine Neugestaltung und Neuorganisation des Strassenraums, sondern auch eine bauliche Verdichtung der angrenzenden Parzellen. [...] In diesem Chantier inbegriffen sind die Umstrukturierungen der Areale Bernmobil Depot und Werkstätten am Eigerplatz, Gaswerk und die städtebauliche Aufwertung des Monbijou-Brückenkopfs.»*

i - 10

Zudem ist der Bereich östlich des Perimeter als *«Freiraumpotentialraum»* und *«Stadt-park»* bezeichnet.

Ziele STEK Landschaftliche Qualitäten u.a.:

- «Die intakten grünen Aaretalhänge und die zahlreichen historischen Parkanlagen wie die Elfenau, die Englischen Anlagen und die Schütte werden integral erhalten und angemessen entwickelt.»

Sowie Ziele STEK Grünräume und Pärke

- «Der Stadtbevölkerung steht ein angemessenes und vielfältiges Angebot an Parkanlagen zur Verfügung. Bestehende Pärke und Grünanlagen werden erhalten.»
- «Gebiets- und Arealentwicklungen werden genutzt, um den Freiraumversorgungsdefiziten in Stadtteilen mittels Realisierung neuer Stadt-, Stadtteil- und Quartierpärke entgegenzuwirken.»
- «Die städtischen Parkanlagen und der Tierpark sind als Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung wie auch für Touristinnen und Touristen vielseitig nutzbar und entsprechen attraktiv und multifunktional gestaltet.»
- «Quartier- und ortsspezifische aber auch gartendenkmalpflegerische Aspekte werden berücksichtigt.»
- «Aussenräume von Wohnüberbauungen werden bedürfnisgerecht, nutzerfreundlich und unter Berücksichtigung ökologischer Anliegen ausgestaltet.»

Massnahme dazu:

- «Schaffung neuer Stadt-, Stadtteil- und Quartierpärke im Gaswerkareal, im Wyssloch, im Viererfeld-Mittelfeld, im Springgarten, am Schloss Holligen sowie im Weyermannshaus»



Abbildung 6: Ausschnitt Karte STEK 2016
«Freiraumentwicklung»

1.6 Freiraumkonzept der Stadt Bern, 2018

i - 11 Das Freiraumkonzept der Stadt Bern von 2018 formuliert u.a. folgende Ziele die einen Bezug zur Entwicklung des Gaswerkareals aufweisen:

- «Die angemessene qualitative und quantitative Versorgung mit städtischen Grün- und Freiflächen ist auch im Zuge der baulichen Verdichtung gesichert.»
- «Die städtischen Freiräume sind sicher, hindernisfrei und attraktiv in möglichst kurzer Distanz zu Fuss und/oder mit dem Velo erreichbar.»
- «Die Aspekte der Biodiversität, des Stadtklimas und der Luftqualität werden berücksichtigt.»
- «Markante Landschaftselemente und öffentliche Freiräume, welche die Stadt gliedern, die Orientierung erleichtern und grössere räumliche Zusammenhänge verdeutlichen, sind zu erhalten und zu entwickeln.»
- «Aareraum: Das Teilgebiet Marzili / Sandrain soll als Freizeit-, Kultur- und Naturraum noch mehr in Wert gesetzt werden. Die gestalterische Aufwertung, die Verbesserung des Wegenetzes sowie Zugänglichkeit des Aareraums aus der Innenstadt, dem Monbijou- und dem Sandrainquartier ist geplant.»

i - 12 Zudem ist der «Stadtpark Gaswerkareal» basierend auf dem STEK 2016 als Massnahme aufgeführt: «Nutzungs- und Entwicklungskonzept ausarbeiten; Verbesserung des Nutzungsangebots sowie Aufwertung der Durchwegung und Zugänge für die Öffentlichkeit, Berücksichtigung der Aspekte Biodiversität / städtebauliches Gesamtkonzept; Erhaltung bzw. Ersatz der Naturwerte»



Abbildung 7: Ausschnitt Karte Freiraumkonzept Stadt Bern 2018

1.7 Biodiversitätskonzept der Stadt Bern, 2014

Ausführungen gem. Planungsbericht ZPP 1 Gaswerkareal (Stand Vorprüfung 2022):

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.

i - 13

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist im Konzept als «*Schwerpunktgebiet Natur*» bezeichnet. Das Gebiet ist aus ökologischer Sicht für den Erhalt eines funktionierenden städtischen Lebensraumsystems unentbehrlich. Wo möglich und sinnvoll soll das Schwerpunktgebiet raumplanerisch gesichert werden. Die Flächen des Schwerpunktgebietes sind in die Kategorien «Kerngebiet» und «Wirkungsgebiet» gegliedert. Dem Kerngebiet sind nur Flächen zugeordnet, auf denen bedeutende Artenvorkommen identifiziert wurden.

Gemäss dem NHG gilt bei Bauprojekten eine *Ersatzpflicht für naturnahe Lebensräume* (Ausdehnung, Lage und Qualität) innerhalb des Projektperimeters. In Ausnahmefällen (grössere Überbauungen) ist es aus fachlicher Sicht auch möglich, Ersatzlebensräume anstatt im Kerngebiet im Wirkungsbereich des Biodiversitätskonzepts zu realisieren. Damit die ökologische Funktionalität des Schwerpunktgebietes sichergestellt ist, ist die Erhaltung und Aufwertung von Vernetzungsflächen zentral.

Zu Teilen der bestehenden Parkanlage Gaswerkareal besteht der Eintrag «*lokales Naturschutzgebiet neu*», womit auf den besonderen Wert des Gebiets hingewiesen wird.



Abbildung 8: Ausschnitt «Naturkarte» Biodiversitätskonzept Stadt Bern, Teil 2: Erläuterungen und Massnahmen, 2012

1.8 Aareraum Planung 2009 (Stadt Bern)

Ausführungen gem. Planungsbericht ZPP 1 Gaswerkareal (Stand Vorprüfung 2022):

i - 14

Der Aareraum soll gemäss der Planung vom Flusslauf bis zur Hangkante eine durchgehende Parklandschaft bilden. In der Parklandschaft soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen naturbelassenen und urbanen Bereichen herrschen. Die Flächen sollen öffentlich und vielfältig nutzbar sein. Für das Gaswerkareal sind die folgenden konkreten Massnahmen vorgesehen:

- Erhalten der bestehenden Anlage in ihrer Grosszügigkeit als vielfältig nutzbarer
- Raum, mit introvertierten Bereichen sowie solchen, die spontane Veränderungen zulassen
- Verbesserung von Durchlässigkeit, Zugänglichkeit und Durchwegung des Areals
- Bauliche Verdichtung für Wohnnutzung entlang der Sandrainstrasse möglich
- Erhalten des öffentlichen Charakters der Anlage, nur zweckgebundene Bauten sind möglich

- Sorgfältige Abstimmung baulicher Massnahmen auf die Situation vor Ort
- Berücksichtigung der Altlasten

Weiter hat sich gemäss der Aareraum Planung jeder bauliche Eingriff im Aareraum in das bestehende Landschaftsbild und dessen Naturbeschaffenheit einzufügen und höchsten Qualitätsanforderungen gerecht zu werden. Grossmassstäbliche Volumen bei Bauten sind zukünftig zu vermeiden. Das Unterbauen von Aaretalhängen ist grundsätzlich zu unterlassen. Die Aretalschutzvorschriften (Art. 72 ff. BauG) sind konsequent einzuhalten.

1.9 UeO Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau (1990)

i - 15

Umsetzung SFG Richtplan / Detailplanung erfolgte mit dem «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili/Schönau» von 1990 für den betroffenen Abschnitt 4L.38-40. Diese beinhaltet den Uferschutzplan und die Vorschriften sowie das Realisierungsprogramm mit Uferweg, Zugängen zum Wasser, Freiflächengestaltung.

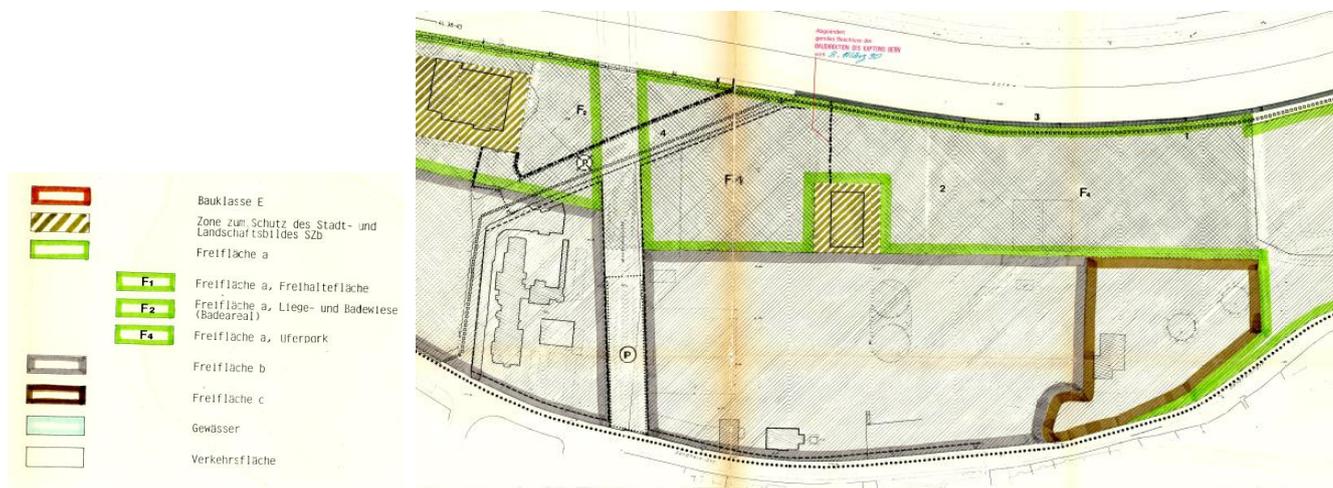


Abbildung 9: Bestehender Plan: UeO Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau

Im Rahmen der ZPP 1 wird diese UeO angepasst. **Wesentliche Änderung sind in den Bereichen «Freifläche b» und «Freifläche c» → «Wirkungsbereich aufzuhebend»**



Abbildung 10: Änderungen UeO (neuer Zustand): UeO Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau

1.10 Wohnstrategie Stadt Bern

Ausführungen gem. Planungsbericht ZPP 1 Gaswerkareal (Stand Vorprüfung 2022):

i - 16

Im Jahr 2018 hat die Stadt Bern eine Wohnstrategie veröffentlicht. In dieser sind die **wohnpolitischen Handlungsschwerpunkte** des Gemeinderats bis zum Zeithorizont 2030 zusammengefasst. Die Wohnstrategie ist für die Stadtverwaltung und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern verbindlich und **Basis der Entwicklung des Gaswerkareals**. Es handelt sich dabei jedoch um keinen Richtplan im Sinne von Artikel 68 BauG.

Gemäss der Strategie soll in der Stadt Bern **zusätzlicher Wohnraum mit hoher Wohnqualität, Wohnraum für kreative Wohnformen und preisgünstiger Wohnraum** geschaffen werden. Die Stadt soll dazu ihr eigenes **Wohnungsportfolio vergrössern und gemeinnützige Trägerschaften sowie Wohnbauprojekte fördern**.

1.11 Arealentwicklung Gaswerkareal (ab 2012)

Ausführungen gem. Planungsbericht ZPP 1 Gaswerkareal (Stand Vorprüfung 2022):

i - 17

In den Jahren 2012/13 fand ein Workshopverfahren zur Entwicklung des Gaswerkareals statt. Basierend auf den Erkenntnissen des Workshops wurde 2014 eine Testplanung für das Gaswerkareal sowie das daran angrenzende Areal Brückenkopf West durchgeführt. Anhand der Testplanung sollte eine übergeordnete Vorstellung der Bedeutung und Identität des Gesamtareals erlangt werden. **In einem darauffolgenden politischen Prozess wurde die in der Testplanung aufgezeigte bauliche Dichte als zu gering taxiert**. Um die Realisierungsmöglichkeiten eines baulich dichteren Stadtquartiers mit urbaner Mischnutzung zu prüfen und den Umgang mit dem Gaskessel sowie weitere offene Fragen zu klären, hat der Stadtrat im Januar 2018 14 Planungserklärungen verabschiedet.

In der Folge wurden unterschiedliche Teilprojekte ausgearbeitet. Wo zweckmässig wurden partizipative Prozesse durchgeführt. Eines der wichtigsten dieser Teilprojekte ist die Areal- und Nutzungsstrategie. Die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Ergebnisse der Teilprojekte wurden in einer exemplarischen Synthesevariante nachgewiesen. Die Bestimmungen zur ZPP 1 basieren weitgehend auf den Erkenntnissen dieser Synthesephase. Parallel zur Erarbeitung dieser Planungsvorlage wurde ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Gaswerkareal und das Areal Brückenkopf West durchgeführt, der Ende 2021 abgeschlossen wurde. Darauf aufbauend erfolgte die Erarbeitung eines Richtprojektes auf dessen Basis in der weiteren Folge ein Rahmen- und Entwicklungsplan erstellt wird.

i - 18

In einer für das Gaswerkareal ausgearbeiteten Areal- und Nutzungsstrategie (2020) wurde die zukünftige Identität und Ausrichtung des neuen Stadtquartiers definiert. Die **Vision für das neue Stadtquartier** sieht wie folgt aus:

- *«Das Gaswerkareal ist der lebhafteste Ort am Berner Aareufer. Hier begegnen sich Menschen, die wohnen, arbeiten, sich erholen und vergnügen - Tag und Nacht, Sommer und Winter.»*

- *«Das Gaswerkareal ist dynamische Stadt mit bewegter Geschichte und wertvollen Naturelementen. Es bewegt und verändert sich auch in Zukunft, mit Respekt vor dem Bestand.»*
- *«Das Gaswerkareal ist ein offener und vernetzter Raum. Von der Aare bis zur Stadt, vom Boden bis zum Dach, vom Altbau bis zum Neubau, von der ansässigen bis zur neuen Nutzung.»*

Das Planungsgebiet «Gaswerkareal» liegt in einer sensiblen Landschaft und ist von grosser Bedeutung für die Ortsentwicklung. Um diesen Umständen gerecht zu werden, soll die «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 - Sandrainstrasse 3 - 39 (Gaswerkareal)» (kurz ZPP 1) geschaffen werden.

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 vorgegeben. Neben der Einführung der neuen ZPP 1 sind für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten mit dem Naturgefahrenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan und dem «Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau» weitere kommunale Planungsinstrumente anzupassen bzw. teilweise aufzuheben.

i - 19

Mit der ZPP 1 sollen folgende Ziele gesichert werden:

- *«Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage fördern»*
- *«Qualitätssicherung bei der weiteren Entwicklung sicherstellen»*
- *«Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum»*
- *«Erhalt der charakteristischen Zeitzeugen»*
- *«Erhalt des Gaskessels mitsamt der heutigen Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum am bestehenden Standort»*
- *«Erhalt und/oder Ersatz der vorhandenen Naturwerte»*

2 Bewertung der Interessen

Interessenbereiche

Bewertung

i - 1 See- und Flussuferrichtplan im Uferabschnitt 4L.38-40

«Das Areal sollte möglichst nicht überbaut werden. Die vorgesehenen Turn- und Sportanlagen dürfen nur im rückwärtigen Uferraum verwirklicht werden.»

Bereits im See- und Flussuferrichtplan ist eine Trennung in vorderen an Aare und rückwärtigen Bereich vorgesehen. Diese wird mit der verlangten «Detailplanung» konkretisiert. Siehe i-14: Zone für öffentlichen Nutzungen mit Überbauung
Hinsichtlich der Nutzungsart kann festgehalten werden, dass sich seit der Festsetzung des SFG-RP 1986 die Verhältnisse geändert haben.

- *Bewusste Abweichung vom See- und Flussuferrichtplan infolge geänderter Ausgangslage RPG 2*

...Zugänglichkeit von Flächen und Industriebauten für breite Freizeittätigkeiten...

Gesamter Perimeter hat gem. aktueller Planung hohen Öffentlichkeitsgrad

Geplant ist ein Stadtraum, Frei- und Naturraum mit grosser Nutzungsvielfalt

Bestehende Bauten wie Werkstattgebäude oder Fabrikantenvilla bleiben erhalten

- *Planung setzt Vorgaben um*

...erhalt und teilw. Ausdehnung der Brachflächen und Feuchtstellen...

Erhalt und Erweiterungen sowie Ersatzmassnahmen sind in aktueller Planung enthalten

Sicherstellung mittels Ökobotonierung und darauffolgenden Massnahmen

- *Planung setzt Vorgaben um*

...bessere Durchgrünung Sportanlage Schönau und Gaskessel Umgebung, sowie Hangfuss...

In weiten Teilen des Arealen sollen unterschiedlichste Spiel- und Sportflächen realisiert werden Die Umgebung des Gaskessels wie auch die Grenzbereiche werden in die Grünraumgestaltung eingebunden

Durchgrünung und Grossbäume sind ein Thema der Entwicklung

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

...Rad- und Fusswege, Öffnung Uferweg, Zugänglichkeit Ufer; Uferverbauung...

Wege bereits realisiert zudem ist eine «Promenade» im aktuellen Konzept zu finden

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i – 2 Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung (2014)

Siedlungsentwicklung nach innen

Schaffung kompakter Siedlungen

Brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen sind besser zu nutzen und Möglichkeiten zur Verdichtung sind zu schaffen.

Bindende übergeordnete Vorgaben und der damit einhergehende Paradigmenwechsel in der Raumplanung führen zu bedeutenden geänderten Verhältnissen gegenüber der Situation zum Zeitpunkt der Festsetzung des See- und Flussuferrichtplan 1986.

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i – 3 Kantonaler Richtplan 2030 (2016)

«Umstrukturierungsgebiet»

«Prioritäre Siedlungsentwicklungen Wohnen von kantonaler Bedeutung fördern»

...haushälterischer Umgang mit dem Boden; gezielte Umstrukturierungen, Verdichtungen und Siedlungserweiterungen an zentralen, gut erschlossenen Lagen; prioritäre Entwicklungsgebiete aus kantonaler Sicht für das Wohnen...

Die Revision des kantonalen Richtplans erfolgte unter den verbindlichen übergeordneten Vorgaben (RPG).

Mit der Planungsvorlage soll die bedarfsgerechte Entwicklung des Arealen zu einem gemischten Stadtquartier mit einem hohen Anteil an Wohnen ermöglicht werden. Den Anliegen aus dem kantonalen Richtplan wird somit vollumfänglich entsprochen.

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i - 4 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland

Auftrag Raumplanungsgesetz: Massnahmen zur besseren Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen..

Kant. Richtplan 2030 kommt diesem Auftrag nach: «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung»

Regionen setzen Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen: in erster Linie das Bezeichnen und Festsetzen von Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten > i - 4

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i - 5 Kantonales prioritäres Umstrukturierungsgebiet gem. RGSK

Gaswerkareal als Massnahme BM.S-UV.1.26 Mit den Zielen: in hohem Masse zu den übergeordneten Zielen der Raumplanung (RPG, Kantonaler Richtplan) und zur Umsetzung des Zukunftsbilds 2040 beizutragen. Brachfallende oder freiwerdende Areale und unternutzte Gebiete zu aktivieren und zu einer besseren Ausnutzung von bereits überbauten und gut mit dem ÖV erschlossenen Siedlungsgebieten beizutragen

Gemeinden sind aufgefordert die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete aktiv zu fördern und die Planungsverfahren zu veranlassen.

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i - 6 Vorranggebiete siedlungsprägende Grünräume in der Agglomeration Bern gem. RGSK

Siedlungsprägenden Grünräume sind bestehende oder noch zu sichernde parkähnliche oder landwirtschaftlich geprägte Freiräume von regionaler Bedeutung.

Die künftige (Freiraum-)Nutzung wird gem. RGSK als gesichert angesehen und als Ziele werden die Erhaltung des bestehenden und die Entwicklung eines neuen Stadtparks angeführt. Zudem werden durch die qualitätssichernden Verfahren, die

«Die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und die Qualität der öffentlichen Räume zu verbessern, ist ein Hauptziel des RGSK 2021. Dies ist nur zu erreichen, wenn gleichzeitig auch die siedlungsprägenden Grünräume erhalten, städtebaulich sowie in Bezug auf ihre Nutzungsvielfalt gezielt aufgewertet und weiterentwickelt werden und bei allfälligen Entwicklungen – sei es im Rahmen von Siedlungserweiterungen oder Umstrukturierungen – durch qualitätssichernde Verfahren in die Planung einbezogen und verbindlich gesichert werden.»

geforderten Punkte hinsichtlich Qualität der Freiräume / öffentlichen Räume deren Gestaltung und Aufwertung sichergestellt.

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i – 7 Wohnstadt Bern gem. STEK 2016

«Primär Siedlungsentwicklung nach innen (Umsetzung und Entwicklung der Chantiers und weiterer dynamischer Gebiete) unter Wahrung bzw. Verbesserung der hohen Lebens- und Quartierqualität.»

«Verstärktes Engagement in der gezielten Wohnbauförderung ...

«Nachhaltige städtebauliche Entwicklung inklusive Freiraum an Schlüsselprojekten Wohnen: ... Gaswerkareal ...

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i – 8 Dynamische Gebiete: umstrukturieren und erneuern gem. STEK 2016

«In den dynamischen Gebieten entstehen neue, dichte, urbane Areale und Quartiere mit einer neuen Identität.»

«Die innere Verdichtung führt zu grossräumigen Aufwertungen...

«Die hohen Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung und soziale Durchmischung...

«Mobilisierung und bessere Nutzung bestehender Flächenressourcen und

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

bestehender Nutzungszonen (Bauzonen, Freiflächen etc.) ...

i – 9 Chantier 5 «Korridor Eigerstrasse» gem. STEK 2016

...strategisch wichtige Betrachtungsperimeter, die ein grosses Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial haben...

... inbegriffen sind die Umstrukturierungen der Areale ... Gaswerk und die städtebauliche Aufwertung des Monbijou-Brückenkopfs

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i – 10 «Freiraumpotentialraum» und «Stadtpark» gem. STEK 2016

«Die intakten grünen Aaretalhänge und die zahlreichen historischen Parkanlagen ... werden integral erhalten und angemessen entwickelt.»

«Gebiets- und Arealentwicklungen werden genutzt, um den Freiraumversorgungsdefiziten in Stadtteilen mittels Realisierung neuer Stadt-, Stadtteil- und Quartierpärke entgegenzuwirken.»

...quartier- und ortsspezifische Entwicklung; bedürfnisgerechte Aussenräume von Wohnüberbauungen sowie Berücksichtigung ökologischer Anliegen...

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i – 11 Freiraumkonzept Stadt Bern 2018

«Die angemessene qualitative und quantitative Versorgung mit städtischen Grün- und Freiflächen ist auch im Zuge der baulichen Verdichtung gesichert.»

...Biodiversität, des Stadtklimas und der Luftqualität werden berücksichtigt...

...markante Landschaftselemente und öffentliche Freiräume erhalten und zu entwickeln....

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

«Aareraum: Das Teilgebiet Marzili / Sandrain soll als Freizeit-, Kultur- und Naturraum noch mehr in Wert gesetzt werden...

i – 12 «Stadtpark Gaswerkareal» gem. Freiraumkonzept 2018 bzw. STEK 2016

«Nutzungs- und Entwicklungskonzept ausarbeiten; Verbesserung des Nutzungsangebots sowie Aufwertung der Durchwegung und Zugänge für die Öffentlichkeit, Berücksichtigung der Aspekte Biodiversität / städtebauliches Gesamtkonzept; Erhaltung bzw. Ersatz der Naturwerte»

Die konkreten Massnahmen für den Wirkungsbereich der ZPP 1 aus dem Freiraumkonzept wurden bereits erfüllt oder werden in der laufenden Planung berücksichtigt.

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i – 13 Biodiversitätskonzept 2014

«Schwerpunktgebiet Natur» ...Gebiet ist aus ökologischer Sicht für den Erhalt eines funktionierenden städtischen Lebensraumsystems unentbehrlich. Wo möglich und sinnvoll soll das Schwerpunktgebiet raumplanerisch gesichert werden...

..Ersatzpflicht für naturnahe Lebensräume...

«lokales Naturschutzgebiet neu» weist auf besonderen Wert von teilen der bestehenden Parkanlage hin

Der Erhalt der Naturwerte im Wirkungsbereich der ZPP 1 bzw. der näheren Umgebung wird durch die ZPP-Vorschriften sichergestellt. Von der Möglichkeit der Auslagerung der Naturwerte aus dem Wirkungsbereich der ZPP 1 wird Gebrauch gemacht. Der konzeptionelle Umgang mit den Naturwerten wurde im städtebaulichen Ideenwettbewerb untersucht. Im Zusammenhang mit dem Rahmenplan wird das Konzept des Siegerbeitrags zum Umgang mit den Naturwerten verifiziert und bei Bedarf angepasst. In den darauffolgenden Planungen werden grundeigentümergebundene Vorgaben zur Sicherstellung der Naturwerte gemacht.

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i – 14 Aareraum Planung 2009

In der Parklandschaft soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen naturbelassenen und urbanen Bereichen herrschen. Die Flächen sollen öffentlich und vielfältig nutzbar sein.

Verbesserung Durchlässigkeit, Zugänglichkeit und Durchwegung...

Bauliche Verdichtung für Wohnnutzung entlang der Sandrainstrasse möglich

Erhalten des öffentlichen Charakters der Anlage, nur zweckgebundene Bauten sind möglich

Sorgfältige Abstimmung baulicher Massnahmen auf die Situation vor Ort

... jeder bauliche Eingriff im Aareraum hat sich in das bestehende Landschaftsbild und dessen Naturbeschaffenheit einzufügen und höchsten Qualitätsanforderungen gerecht zu werden. Grossmassstäbliche Volumen bei Bauten sind zukünftig zu vermeiden.

Ausführungen gem. Planungsbericht ZPP 1:

«Eine Bebauung entlang der Sandrainstrasse ist bereits in der Aareraum Planung vorgesehen. Seit dem Erlass der Planung durch den Gemeinderat kommt der Innenentwicklung ein höherer Stellenwert zu [...]. Diesem Umstand trägt der Stadtrat mit seinen derzeitigen Absichten - auf dem Gaswerkareal ein baulich dichtes Stadtquartier zu erstellen Rechnung. Durch die durchgeführten qualitätssichernden Verfahren sowie die ZPP wird sichergestellt, dass die Entwicklung dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung trägt und somit das wesentliche Ziel der Aareraum Planung unter Berücksichtigung der Interessenabwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen gesichert ist.

- *Bewusste Abweichung von der Aareraum Planung infolge geänderter Verhältnisse RPG 2*

i – 15 UeO Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau

Umsetzung SFG Richtplan: «Detailplanung» mit Uferschutzplan Vorschriften sowie das Realisierungsprogramm mit Uferweg, Zugängen zum Wasser, Freiflächengestaltung

Im Rahmen der ZPP 1 wird diese UeO angepasst. Wesentliche Änderung sind in den Bereichen «Freifläche b» und «Freifläche c»

Die Freiflächen «b» und «c» sind «Zonen im öffentlichen Interesse» und wurden bereits im Nutzungszonenplan 1976 festgelegt. Diese sind im Uferschutzplan nur hinweisend dargestellt. Diese Flächen sind gem. Art. 24 der Bauordnung (BO) für öffentliche Werke und Anlagen bestimmt. Gem. Art. 24 Abs. 3 BO umfassen die Zonen FB und FC für die Überbauung bestimmte Grundstücke. Dementsprechend handelt es sich bei der vorliegenden Planung zwar um eine Abweichung, die geplante Bebauung des Perimeters per se stellt jedoch keine Abweichung dar.

- *Bewusste Abweichung von UeO, BO und Nutzungszonenplan*

i – 16 Wohnpolitischen Handlungsschwerpunkte gem. Wohnstrategie Stadt Bern

Basis für Entwicklung des Gaswerkareals

Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit hoher Wohnqualität, Wohnraum für kreative Wohnformen und preisgünstiger Wohnraum...

Vergrößerung des Wohnungsportfolios der Stadt Bern und Förderung gemeinnützige Trägerschaften sowie Wohnbauprojekte...

Die Anliegen der Wohnstrategie wurden in die ZPP-Vorschriften aufgenommen.

- *Planung setzt Vorgaben um*

i – 17 Dichte und Innenentwicklung gem. Arealentwicklung Gaswerkareal

Politisches Interesse an Verdichtung / hoher Dichte bei der Entwicklung des Gaswerkareals

- *Planung setzt Vorgaben um*

i – 18 Vision für das neue Stadtquartier gem. Areal- und Nutzungsstrategie (2020)

...ein lebhafter Ort am Berner Aareufer...

...dynamische Stadt mit bewegter Geschichte und wertvollen Naturelementen ...Veränderung mit Respekt vor dem Bestand...

... ein offener und vernetzter Raum...

➤ *Planung setzt Vorgaben um*

i – 19 Ziele gem. Entwurf «ZPP 1»

«Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage fördern»

«Qualitätssicherung bei der weiteren Entwicklung sicherstellen»

«Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum»

«Erhalt der charakteristischen Zeitzeugen»

«Erhalt des Gaskessels mitsamt der heutigen Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum am bestehenden Standort»

«Erhalt und/oder Ersatz der vorhandenen Naturwerte»

Das Gaswerkareal ist bereits rechtskräftig der Zone für öffentliche Zwecke zugeordnet. Die ZPP setzt die Vorgaben des «Wohnschwerpunkts» um. Es handelt sich somit um eine Änderung des Zonenzwecks innerhalb des bereits ausgewiesenen Siedlungsgebiets.

➤ *Die Ziele der vorliegenden Planung entsprechen den jüngsten / zuletzt genehmigten kantonalen und regionalen Vorgaben.*

3 Abwägung der Interessen

3.1 Bewusste Abweichung vom SFG Richtplan 1986

Während der SFG Richtplan 1986 den in der ZPP enthaltenen «rückwärtigen Uferraum» für Turn- und Sportanlagen vorsieht, bezeichnet der kantonale Richtplan 2016 (auf Basis der übergeordneten Vorgaben des RPG) und alle folgenden Planungsinstrumente das Areal als Wohnschwerpunkt. Beide Vorgaben bewegen sich innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die Abweichung zwischen den beiden widersprüchlichen Richtplänen umfasst den Zweck des Areals: früher Gebiet für öffentliche Nutzungen, seit 2016 Gebiet für einen Wohnschwerpunkt, bzw. ein Umstrukturierungsgebiet. Die Änderung stützt sich direkt auf das revidierte Raumplanungsgesetz 2014 und den Paradigmenwechsel zur Innenentwicklung, welche die Kantone zur Revision der Richtpläne verpflichtete.

Der SFG Richtplan 1986 regelt unter Pkt. 4 die Möglichkeit von Abweichungen:

«Sollten sich bei der Detailplanung neue Erkenntnisse zeigen oder die Voraussetzungen ändern, sind kleine Abweichungen vom Richtplan möglich, sofern die Lösung gesetzeskonform bleibt. Dies entspricht dem wegleitenden Charakter des Instruments. Grössere Abweichungen sind jedoch nur statthaft, wenn der Richtplan abgeändert und vom Regierungsrat genehmigt wurde.»

Zum Zeitpunkt der Revision des kantonalen Richtplans 2016 haben Kantonsrat und Bundesrat den revidierten Richtplan beschlossen und genehmigt. Der SFG Richtplan 1986 wurde hingegen nicht revidiert. Die ZPP muss sich an die gesetzlichen Vorgaben des Bundes und die kommunalen, regionalen und kantonalen Richtplanung.

Formell stellt sich die Frage, ob nun die Abweichung «klein» oder «grösser» ist. Für die Auslegung einer «kleinen» Abweichung sprechen:

- Das Areal der ZPP war bereits bisher Siedlungsgebiet, es änderte nur der Zonen-zweck
- Die diversen, umfassenden Planungsvorgaben können mehrheitlich auch mit der Änderung des Zonen-zwecks umgesetzt werden.
- Der östliche Aareraum der Schwemmebene steht weiterhin zusammenhängend als Park-, Freizeit- und Naturraum zur Verfügung
- Das Areal war historisch bis zur Aare ein Industriestandort, mit der laufenden Planung wird nur der westliche Teil für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen.
- Mit der ZPP werden historische Bestandteile des Areals (Ryff-Fabrik und Gaskessel) sowie wichtige Freiraumelemente übernommen und aufgewertet (Brückenraum, Umgebung Gaskessel, Wald und Teich)

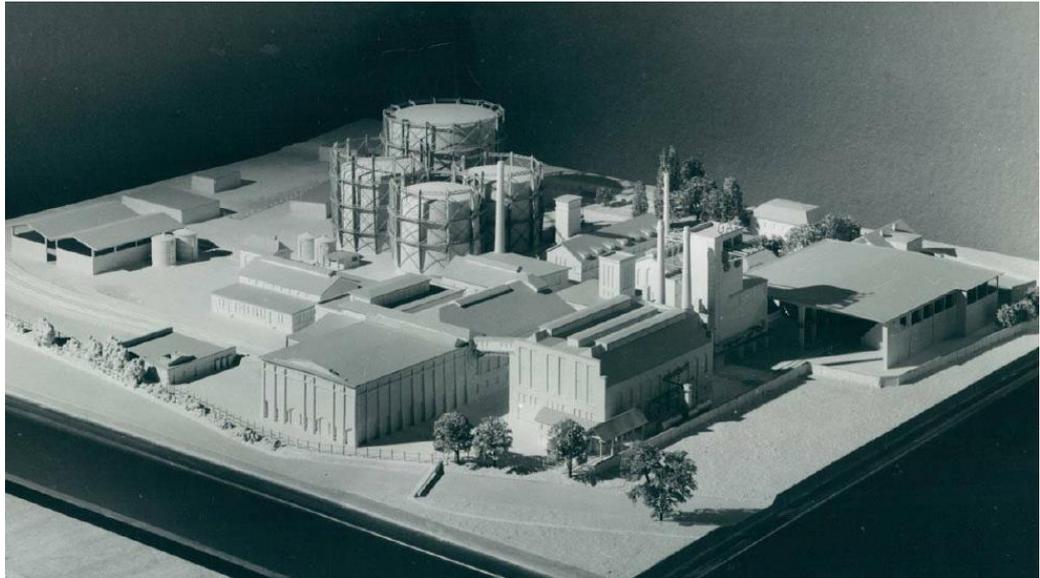


Abbildung 11: Historische Bebauung Gaswerkareal (Quelle: Entwurf Bericht Richtkonzept, 16.1.2023)

3.2 Geänderte Verhältnisse und neue Aufgaben

Die hierzu wesentliche Änderung der Verhältnisse liegt in der Revision des eidg. RPG 2014 und in der folgenden Revision der kantonalen Richtplanung 2016. Damit wurde der Paradigmenwechsel zur Innenentwicklung umgesetzt. In der Folge wurde der westliche Teil des historischen Gaswerkareals als Wohnschwerpunkt/Umstrukturierungsgebiet festgelegt. Alle folgenden Planungen bis und mit der vorliegenden ZPP haben diese revidierten Vorgaben übernommen.

3.3 Gesamthaft bessere Lösung

Der Prozess der Entwicklung des Gaswerkareals seit 2012 mit Workshopverfahren, 2014 Testplanung, weiterer Vertiefungsarbeiten und schliesslich 2021 mit dem offenen städtebaulicher Ideenwettbewerb verfolgten das Ziel ein hochwertiges und in allen Aspekten nachhaltiges Entwicklungskonzept zu erlangen.

Die vorliegenden ZPP ist mit dem siegreichen Richtprojekt sorgfältig abgestimmt.

Das Gaswerkareal ist eines der wichtigsten und grössten Entwicklungsgebiete in der Stadt Bern. Es soll ein neues, belebtes Stadtquartier mit 300 bis 500 Wohnungen und 13 000 bis 25 000 m² Nichtwohnflächen und Schul- und Sportnutzungen entwickelt werden. Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel wird am bestehenden Standort erhalten und integriert. Umfangreiche Naturwerte und Baudenkmäler werden berücksichtigt und in das Gesamtkonzept integriert. Die Differenzierung in den vorderen Bereich (Uferlandschaft/Park) und rückwärtigen Bereich (ZPP 1) bettet das Gaswerkareal optimal in den Gesamttraum ein. Auch innerhalb des ZPP Wirkungsbereichs sind die Freiräume, Grünflächen und Naturwerte wichtige Teile des Konzepts.