



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Änderung Zonenplan Gaswerkareal Sandrainstrasse 3 - 39 und Teilrevision der Bauord- nung

**Änderung Überbauungs-
ordnung Uferschutzplan
Abschnitt Marzili / Schönau
vom 8.3.1990**

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

Öffentliche Auflage

2.10.2024

GLOSSAR VERWENDETER ABKÜRZUNGEN

| | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| AGR | Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton Bern) |
| aGsF | anrechenbare Grundstücksfläche |
| AltIV | Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26.8.1998 |
| ARE | Bundesamt für Raumentwicklung |
| BAFU | Bundesamt für Umwelt |
| BauG | Baugesetz vom 9.6.1985 |
| BauV | Bauverordnung vom 6.3.1985 |
| BBAG | Brückenkopf Bern AG |
| BO | Bauordnung der Stadt Bern vom 24.9.2006 |
| DTV | durchschnittlicher täglicher Verkehr |
| ES | Empfindlichkeitsstufe |
| ewb | Energie Wasser Bern |
| GF | Geschossfläche |
| GFo | oberirdische Geschossfläche |
| GFZo | oberirdische Geschossflächenziffer |
| GSchV | Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 |
| HBK | Hindernisbegrenzungsflächenkataster |
| ISB | Immobilien Stadt Bern |
| ISOS | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz |
| KL | Kantonales Laboratorium |
| KoBe | Konsultationsbereich |
| MIV | motorisierter Individualverkehr |
| NHG | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 |
| OeV | öffentlicher Verkehr |
| PMAR | Reglement über die Planungsmehrwertabgabe vom 14.6.2018 |
| RGSK (2021) | Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (2021) |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979 |
| RPV | Raumplanungsverordnung vom 28.6.2000 |
| SIL | Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt |
| SFG | See- und Flussufergesetz vom 6.6.1982 |
| SiZo | Sicherheitszonenplan |
| SPA | Stadtplanungsamt |
| STEK (2016) | Stadtentwicklungskonzept Bern (2016) |
| StFV | Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27.2.1991 |
| UeO | Überbauungsordnung |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1983 |
| 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 Gaswerkareal -
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 | Historische Entwicklung | 10 |
| 02.5 | Planungsorganisation | 11 |
| 02.6 | Planungsgeschichte und weiteres Vorgehen | 12 |
| 03 | Konkretisierung der Entwicklungsabsichten | 14 |
| 03.1 | Bebauung und Nutzung | 14 |
| 03.1.1. | Teilbereiche Entwicklungsgebiet Gaswerkareal | 14 |
| 03.1.2. | Entwicklungsgebiet Brückenkopf West | 16 |
| 03.2 | Wohnraum - Raum zum Ankommen, Bleiben und Mitgestalten | 17 |
| 03.3 | Freiraumnutzung und -gestaltung | 17 |
| 03.4 | Naturwerte und ökologischer Ersatz | 18 |
| 03.5 | Stadtklima | 19 |
| 03.6 | Verkehr und Mobilität | 19 |
| 03.7 | Energie und Infrastruktur | 20 |
| 03.8 | Altlastensanierung | 21 |
| 03.9 | Hochwasserschutzprojekt | 21 |
| 03.10 | Siedlungsentwässerung | 22 |
| 03.11 | Lärm | 22 |
| 03.12 | Wirtschaft | 22 |
| 03.13 | Planungsmehrwert | 22 |
| 04 | Erläuterungen zur Planungsvorlage | 23 |
| 04.1 | Baurechtliche Grundordnung | 23 |
| 04.1.1. | Bauordnung | 23 |
| 04.1.2. | Nutzungszonenplan | 29 |
| 04.1.3. | Bauklassenplan | 29 |
| 04.1.4. | Lärmempfindlichkeitsstufenplan | 30 |
| 04.1.5. | Naturgefahrenplan | 30 |
| 04.2 | Sondernutzungsplanungen | 32 |
| 05 | Übergeordnete Planungen und weitere Rahmenbedingungen | 33 |
| 05.1 | ISOS | 33 |
| 05.2 | Kantonaler Richtplan 2030 | 34 |
| 05.3 | RGSK 2021 / Agglomerationsprogramm 4 | 35 |
| 05.4 | Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) | 36 |
| 05.5 | Freiraumkonzept der Stadt Bern 2018 | 38 |
| 05.6 | Aareraum Planung | 39 |
| 05.7 | Biodiversitätskonzept der Stadt Bern | 39 |
| 05.8 | Spielplatzplanung | 40 |
| 05.9 | Quartierplanung Stadtteil III | 41 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 05.10 | Teilverkehrsrichtplan MIV - Stadtteil III | 42 |
| 05.11 | Richtplan Fussverkehr | 42 |
| 05.12 | Richtplan Energie | 42 |
| 05.13 | Wohnstrategie mit Massnahmen - Wohnstadt der Vielfalt | 42 |
| 05.14 | Bauinventar der Stadt Bern | 43 |
| 05.15 | Gewässerraumplan | 44 |
| 05.16 | Gewässerschutzkarte | 45 |
| 05.17 | See- und Flussufer Richtplan 1986 | 45 |
| 05.18 | Baumkataster und Baumschutzreglement der Stadt Bern | 47 |
| 05.19 | OeV-Erschliessung | 48 |
| 05.20 | Störfallvorsorge | 49 |
| 05.21 | Kataster der belasteten Standorte | 49 |
| 06 | Raumplanerische Interessenabwägung und Würdigung | 52 |
| 06.1 | Ausgangslage und Vorhaben | 52 |
| 06.2 | Anpassung der Nutzungsplanung | 52 |
| 06.3 | Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen | 53 |
| 06.4 | Gesamtbeurteilung | 53 |
| 07 | Planerlassverfahren | 54 |
| 07.1 | Voranfrage | 54 |
| 07.2 | Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG) | 54 |
| 07.3 | Vorprüfung (Art. 59 BauG) | 55 |
| 07.4 | Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG) | 55 |
| 07.5 | Beschluss (Art. 66 BauG) | 55 |
| | Beilagen | 56 |

01 Zusammenfassung

Das Gaswerkareal ist eines der wichtigsten und grössten Entwicklungsgebiete in der Stadt Bern. So ist das Areal im kantonalen Richtplan auch als «prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen» bezeichnet. Auf dem rund 6 ha grossen Areal an zentraler und landschaftlich attraktiver Lage soll in den kommenden Jahren ein neues, belebtes Stadtquartier mit 300 bis 500 Wohnungen und bis zu 25 000 m² zusätzliche Fläche für weitere Nutzungen entstehen. Geplant ist, einen Grossteil der Wohnflächen als preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraum anzubieten. Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel soll am bestehenden Standort weiterbetrieben werden. In der Entwicklung wird auch dem Umgang mit den vorhandenen Naturwerten und den Baudenkmalern, die als Zeitzeugen erhalten bleiben, Rechnung getragen.

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten bedarf einer Anpassung der Nutzungsplanung. Im Fokus steht die Festlegung einer neuen «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3 – 39 (Gaswerkareal)» (ZPP1). 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 1 findet Eingang in die Bauordnung, den Nutzungszonenplan und den Bauklassenplan. Weiterer Anpassungsbedarf besteht beim Naturgefahrenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan und dem «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili / Schönau».

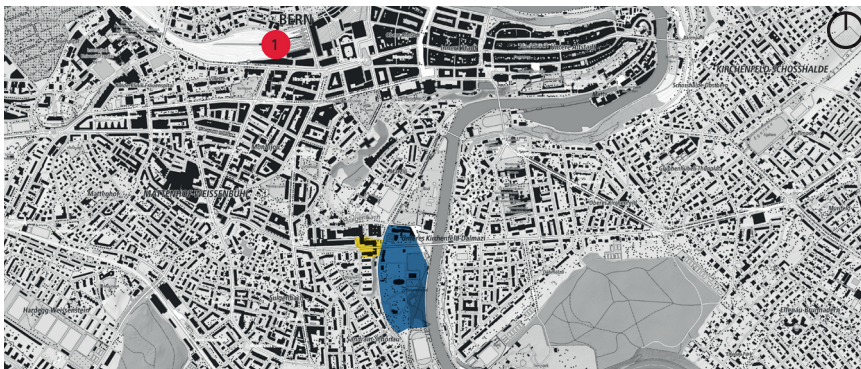
Die Entwicklungsabsichten für das Areal wurden in einer umsichtigen Planung mit mehreren qualitätssichernden Verfahren hergeleitet. 2012 / 2013 fand ein Workshopverfahren statt, darauf folgte 2014 eine Testplanung. Die Erkenntnisse der Verfahren wurden politisch gespiegelt, die Eckwerte der Entwicklung korrigiert und daraufhin fachlich erneut überprüft. Die Bevölkerung und die Betroffenen wurden in verschiedenen Phasen in die Planung einbezogen. 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. Anschliessend sind weitere qualitätssichernde Verfahren vorgesehen bzw. gemäss Artikel 93 Baugesetz vom 9.6.1985 (BauG; BSG 721.0) teils vorgegeben.

Die umfassenden und umsichtigen Vorarbeiten, die übergeordnete Planung und die kommunalen Konzepte stellen eine gesamtheitliche Planungsvorlage sicher. Das neue Stadtquartier mit den vielseitigen Qualitäten für die Bewohnerschaft und Besuchenden sowie dem grossen Anteil an preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum kann einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung leisten.

02 Planungsgegenstand

02.1 Ausgangslage

Das Gaswerkareal liegt in der Schwemmebene der Aare und rund einen Kilometer südlich des Berner Hauptbahnhofs. Es ist geprägt durch die Tallage, industriegeschichtlich wertvolle Bauten, das Trassee einer ehemaligen Gasbahn, die Nutzung des Gaskessels als Jugend- und Kulturzentrum, den Transformationscharakter sowie wertvolle Naturelemente sowohl in der Parkanlage Gaswerkareal als auch auf dem restlichen Areal. Das Areal ist durch die Haltestellen «Sulgenau» und «Monbijoubücke» sowie nachts zusätzlich durch die Haltestelle «Dampfzentrale» gut mit dem öffentlichen Verkehr (OeV) erschlossen. Im kantonalen Richtplan sind Teile des Gaswerkareals als «prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen» bezeichnet. Gemäss den städtischen Absichten soll auf dem prioritären Entwicklungsgebiet ein neues, städtebaulich und architektonisch hochwertiges, Nutzungsdurchmischtes Stadtquartier mit einer hohen baulichen, aber dennoch sozialverträglichen Dichte entstehen. Insbesondere soll zusätzlicher preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten zum Areal Brückenkopf West – für das ebenfalls Entwicklungsabsichten bestehen – erfolgt die strategische Entwicklung der beiden Areale koordiniert. Die planungsrechtliche Umsetzung für die Areale erfolgt indes unabhängig voneinander.

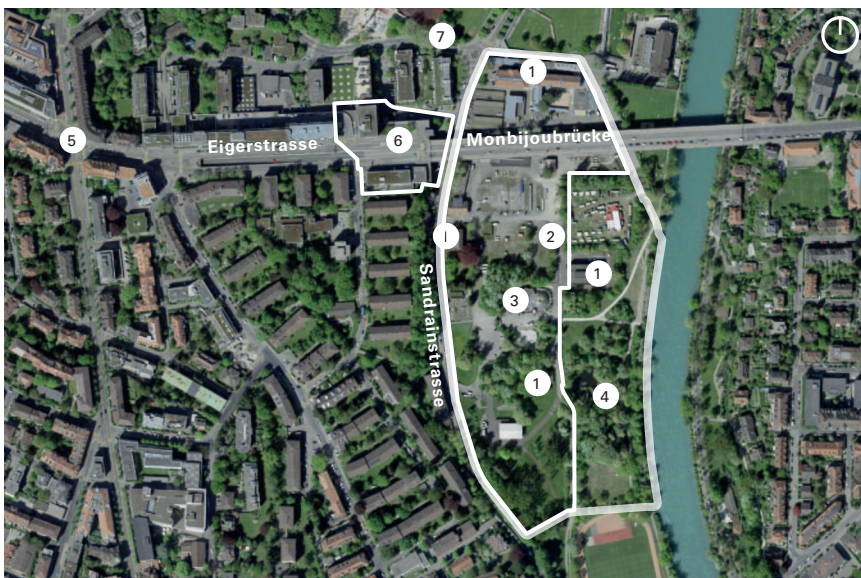


- Gaswerkareal
- Areal Brückenkopf West

1: Berner Hauptbahnhof

Lage Planungsgebiet

Quelle: Bundesamt für Landestopografie



- Gaswerkareal
- Planungsgebiete Gaswerkareal und Brückenkopf West (Perimeter ZPP 1 und 2)

- 1: industriegeschichtlich wertvolle Bauten
- 2: Trassee ehemalige Gasbahn
- 3: Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel
- 4: Parkanlage Gaswerkareal
- 5: Haltestelle «Sulgenau»
- 6: Haltestelle «Monbijoubücke»
- 7: Haltestelle «Dampfzentrale»

Übersicht Planungsgebiet

Quelle: Bundesamt für Landestopografie

In einer für das Gaswerkareal ausgearbeiteten Areal- und Nutzungsstrategie 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.»

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 diesen Umständen gerecht zu werden, wird die «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 - Sandrainstrasse 3 - 39 (Gaswerkareal)» – nachfolgend ZPP 1 genannt – geschaffen (vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG). Im Rahmen einer ZPP können gebiets-spezifische 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.

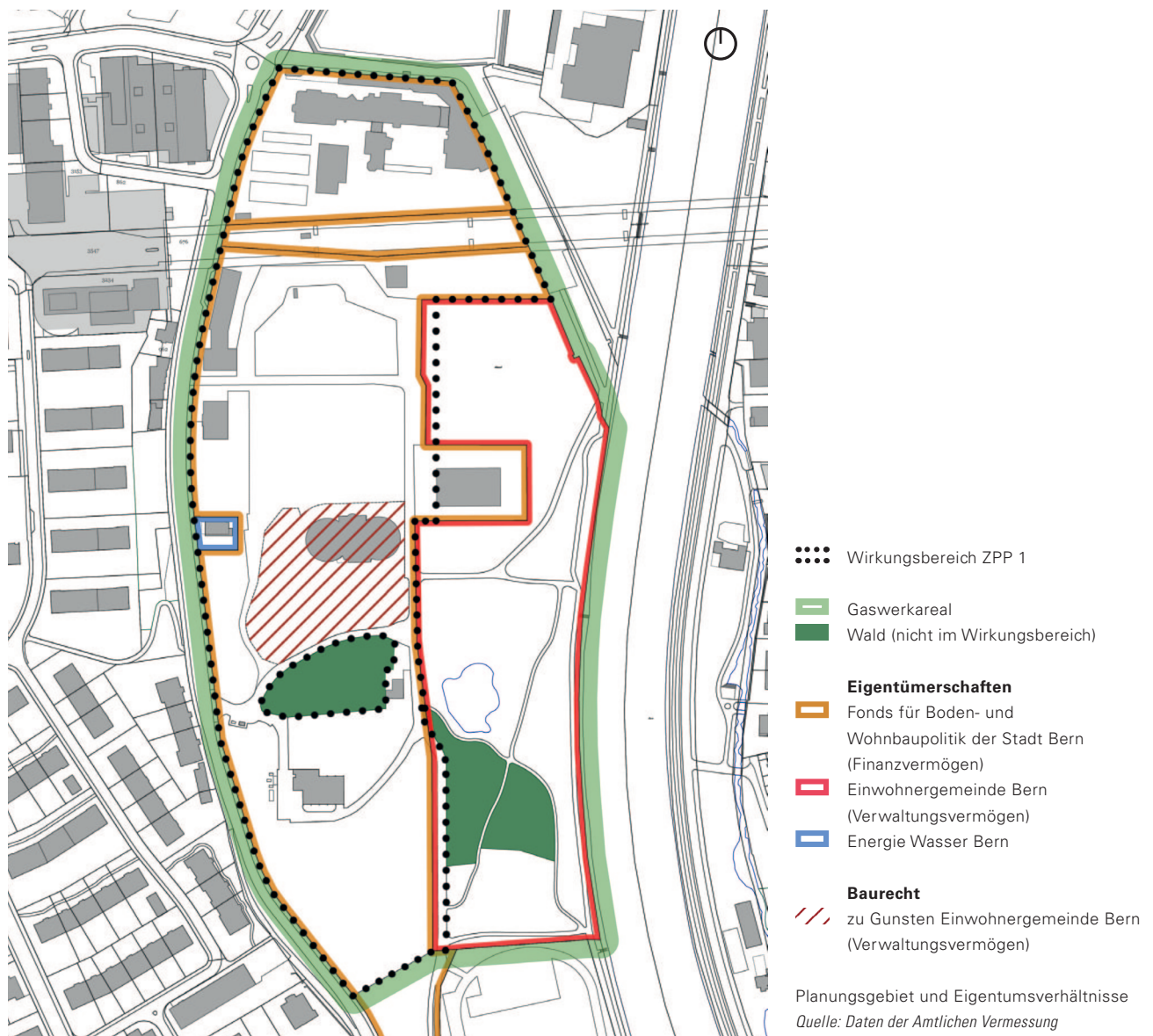
Neben der reinen Bereitstellung der rechtlichen Grundlagen sollen über die ZPP 1 bereits folgende Ziele gesichert werden:

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

02.3 Wirkungsbereich

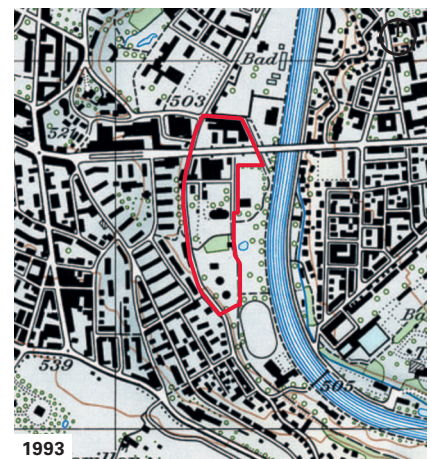
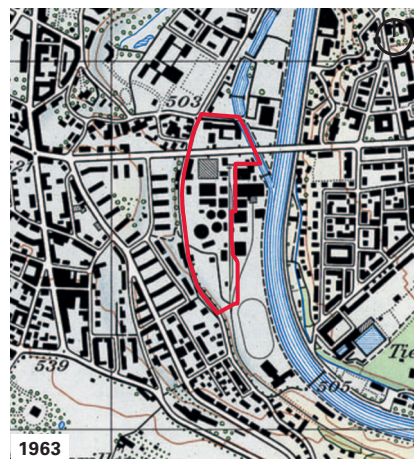
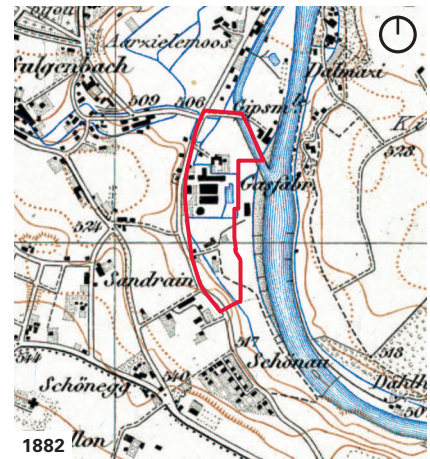
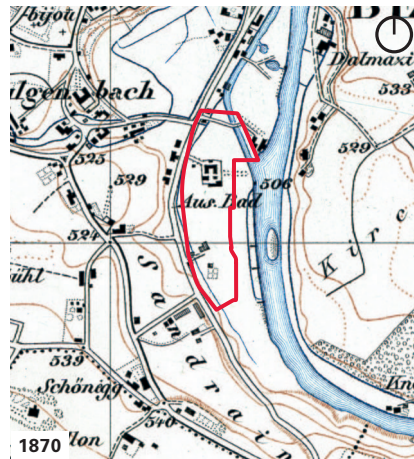
Der Wirkungsbereich der ZPP 1 umfasst den Teil des Gaswerkareals, der für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers bestimmt ist. Dieser grenzt im Norden ans Freibad Marzili, im Osten an die Parkanlage Gaswerkareal, im Süden an die Sportanlage Schönau und im Westen an die Sandrainstrasse. Das Gelände innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 ist relativ flach, westlich der Sandrainstrasse steigt es stark an. Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 liegen Flächen der Grundstücke Gbbl. Bern Nrn. 3/752, 3/1081, 3/3305, 3/3929 und 3/4107. Die Grundstücke befinden sich mit wenigen Ausnahmen im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (vgl. Abbildung Folgende). Die Gesamtfläche des Wirkungsbereichs der ZPP 1 beträgt rund 59 970 m². Die Waldfläche innerhalb des Arealbereichs zählt nicht zum Wirkungsbereich.

Zone mit Planungspflicht Gaswerkareal -
Erläuterungs- und Raumplanungsbericht



Die Wirkungsbereiche für die Anpassungen des Naturgefahrenplans und des «Uferschutzplans Abschnitt Marzili / Schönau» werden gegenüber dem Wirkungsbereich der ZPP 1 gegen Osten ausgedehnt. Dies dient der Behebung von Pendenzen (erstmalige grundeigentümerverbindliche Festlegung Naturgefahren) und der Bereinigung von Instrumenten (Verkleinerung Uferschutzplan). Aufgrund der geringen Bedeutung der Plananpassungen am Naturgefahrenplan und am «Uferschutzplan Abschnitt Marzili / Schönau» beziehen sich die Erläuterungen in diesem Bericht vorwiegend auf den Wirkungsbereich der ZPP 1.

02.4 Historische Entwicklung



 Wirkungsbereich ZPP 1

Kartenabfolge Historische Entwicklung
Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Das Gaswerkareal und dessen Umgebung haben eine wechselhafte Vergangenheit. Die Flächen auf der Schwemmebene stellten durch angelegte Bäder bereits im späten Mittelalter ein beliebtes Erholungsgebiet für die Stadtbevölkerung dar. Schon früh wurde der Sulgenbach für gewerbliche und industrielle Zwecke genutzt. Gewerbe, Industrie und Erholungsnutzungen gingen bis ins 19. Jahrhundert ohne grössere Probleme nebeneinander einher. Im Jahr 1843 wurde das erste Gaswerk zur Herstellung von Lichtgas für die öffentliche Beleuchtung der Stadt Bern beim ehemaligen Badweiher an der Marzilstrasse eröffnet. 1875 erfolgte die Verlegung des Gaswerks auf das Gaswerkareal. Während den kommenden Jahren wurden weitere Industrie- und Gewerbebetriebe im Gebiet angesiedelt. Unter anderem entstand von 1890–1914 der Baukomplex der Ryff-Fabrik, die für die Herstellung von Feinstrickwaren genutzt wurde. 1904 erfolgte unmittelbar nordöstlich des Wirkungsbereichs der Bau der sogenannten Dampfzentrale zur Versorgung der Stadt mit Elektrizität. Das Gaswerk der Stadt wurde bis zum Entscheid durch die Stimmbevölkerung im Jahr 1963 zur Einstellung der Eigenproduktion von Gas zugunsten der Versorgung mit Erdgas stetig ausgebaut. Zu diesem Zeitpunkt war das Planungsgebiet beinahe komplett bebaut. Im Jahr 1967 wurden die Bauten des Gaswerks weitgehend rückgebaut. Das Areal verkam zu einer Industriebrache. Die ehemaligen Gasometerkuppeln wurden ab 1971 für eines der ersten europäischen Jugend- und Kulturzentren – den «Gaskessel» – genutzt. Nach einer Phase von Besetzungen des Gaswerkareals während der Jugendunruhen in den Achtzigerjahren wurde zu Beginn der Neunzigerjahre entlang der Aare eine Parkanlage mit hohem Wert für Mensch und Natur geschaffen. Ein grosser Teil der bestehenden Industrie-

und Gewerbebauten wird mittlerweile durch verschiedene Kleinbetriebe und Kulturschaffende genutzt. Im Februar 2020 hat die Stimmbevölkerung der Stadt Bern beschlossen, das Gaswerkareal dem stadt-eigenen Energiebetrieb (ewb) für 30.8 Millionen Franken abzukaufen, damit darauf ein neues Stadtquartier mit einem grossen Anteil an preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum erstellt werden kann.

Im Bereich der Industriebrache ist durch unterschiedliche Standortvoraussetzungen sowie sporadische Gewerbe- und Freizeitnutzungen bis heute ein ökologisch wertvolles Mosaik von unterschiedlichen Pflanzgesellschaften entstanden (vgl. Kapitel 03.4). Durch die industrielle Vorgeschichte sind aber auch hohe Schadstoffbelastungen im Boden vorzufinden (vgl. Kapitel 03.8 und 05.21). Die bauliche Entwicklung auf dem Gaswerkareal soll bis 2035 abgeschlossen sein.

02.5 Planungsorganisation

Die Planung federführend bearbeitet haben:

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

02.6 Planungsgeschichte und weiteres Vorgehen

In den Jahren 2012/2013 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 wurde in einer exemplarischen Synthesevariante nachgewiesen. Die Bestimmungen zur ZPP 1 basieren weitgehend auf den Erkenntnissen dieser Synthesephase. Parallel zur Erarbeitung der Planungsvorlage wurde ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Gaswerkareal und das Areal Brückenkopf West durchgeführt, dessen Abschluss Ende 2021 erfolgte. Die Planungsvorlage wurde anhand der Erkenntnisse aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb verifiziert und angepasst.

Für die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Bebauungsabsichten am Brückenkopf West wird eine separate Planungsvorlage erstellt. Die Inhalte der Planungsvorlagen zum Gaswerkareal und zum Areal Brückenkopf West sind aufeinander abgestimmt. Abschliessend hat die Stimmbevölkerung 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 für das Gaswerkareal kann die weitere Projektentwicklung im Wirkungsbereich der ZPP 1 durch eines der in Artikel 93 BauG vorgesehenen Verfahren erfolgen. Im Fokus stehen die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen (UeO) oder die Durchführung von Projektwettbewerben nach SIA 142. Das weitere Vorgehen kann für Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs unterschiedlich erfolgen. Eine etappierte Ausführung ist denkbar. Durch die nach Artikel 93 BauG zulässigen Verfahren ist die Qualitätssicherung gewährleistet.

Nach Abschluss des offenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs startete Anfang 2022 die Weiterbearbeitung des Siegerbeitrages. Dabei wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet, in welchem die Empfehlungen der Jury geprüft, mit weiteren Interessen abgewogen und wo möglich aufgenommen wurden. Zudem wurden in diesem Schritt die Machbarkeit verschiedener Themen geprüft und Inhalte vertieft. Basierend auf dem Richtprojekt und den weiteren gesammelten Erkenntnissen wurden ein Rahmenplan und ein Entwicklungsplan erstellt. Diese bilden die Grundlage für die nächsten Entwicklungsschritte und dienen der Verwaltung als Steuerungs- und Koordinationsinstrumente.

Im Rahmenplan werden die wesentlichen gestalterischen und funktionalen Merkmale (Baufelder, Bebauungstypologien, Freiraum, Erschliessung etc.) festgehalten. Der Rahmenplan dient dazu, die Folgeprojekte im Sinn des Richtprojekts zu koordinieren.


Im Entwicklungsplan werden die zur Umsetzung erforderlichen Prozesse definiert und die beteiligten Parteien bezeichnet.

Das Richtprojekt dient als Grundlage, bezweckt eine integrale und städtebauliche Gesamtsicht und beschreibt die angestrebte Gesamtentwicklung im Sinn eines Zielbildes. Es erbringt zudem den Nachweis der Umsetzbarkeit der Zielvorgaben der ZPP. Das Richtprojekt hat einen erläuternden und illustrierenden Charakter.

03 Konkretisierung der Entwicklungsabsichten

03.1 Bebauung und Nutzung

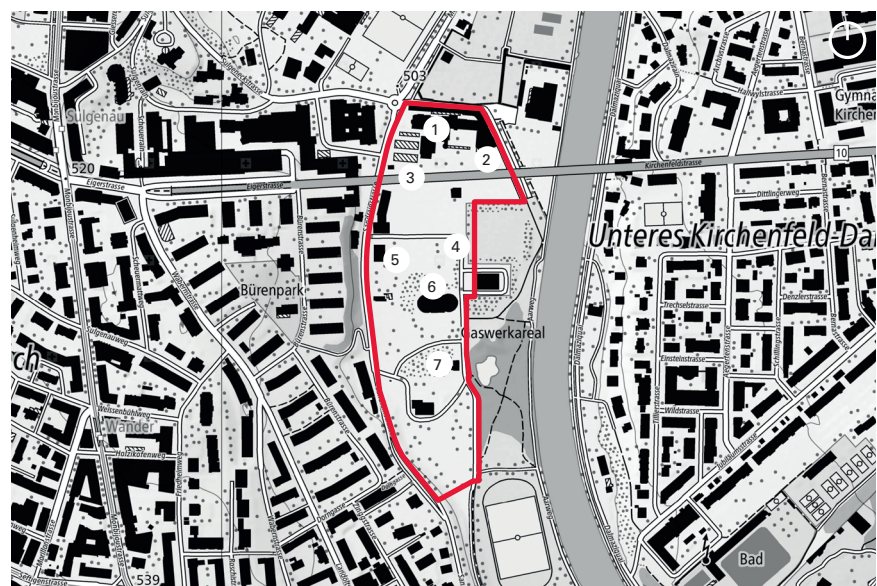
Im Wirkungsbereich der ZPP 1 wird eine differenzierte, den unterschiedlichen Lagequalitäten angepasste Bebauung mit darauf abgestimmter Nutzungsanordnung angestrebt. Die Geschichte der industriellen Produktion und der alternativen Lebens- und Jugendkultur soll auf dem Areal ablesbar bleiben. Eine in allen Belangen nachhaltige Entwicklung wird als selbstverständlich erachtet und ist in allen Planungsschritten stufengerecht zu berücksichtigen.

 Wirkungsbereich ZPP 1

- 1: Ryff-Fabrik
- 2: ehem. Fabrikgarten
- 3: Monbijoubücke
- 4: Gasbahntrasse
- 5: Direktions- und Verwaltungsgebäude des Gaswerks
- 6: Gaskessel
- 7: Schopf

Übersicht Bestandesbauten

Quelle: Bundesamt für Landestopografie



Im Wirkungsbereich der ZPP 1 befinden sich mit dem Gaskessel, der ehemaligen Ryff-Fabrik, dem ehemaligen Direktions- und Verwaltungsgebäude des Gaswerks inklusive Gartenanlage, einem Schopf, dem ehemaligen Gasbahntrasse und der Monbijoubücke denkmalpflegerisch wertvolle Elemente. Sämtliche erwähnten Objekte werden im Zuge der Entwicklung erhalten. Die in der Ryff-Fabrik angesiedelten Nutzungen sollen bestehen bleiben. Für das Direktions- und Verwaltungsgebäude des Gaswerks sowie den Schopf – mutmasslich ein ehemaliger Unterstand für Lokomotiven der Gasbahn – werden neue Nutzungen gesucht. Ob der Bezug zwischen dem Bereich des ehemaligen Fabrikgartens der Ryff-Fabrik und den Fabrikbauten gestärkt werden kann und wie mit den Gleisfragmenten (u.a. eine Drehscheibe) auf dem ehemaligen Gasbahntrasse umgegangen wird, war im städtebaulichen Ideenwettbewerb zu untersuchen. Die Erkenntnisse sind in das Richtprojekt sowie den Rahmenplan eingeflossen. Ziel der Entwicklung ist es, dass die denkmalpflegerischen Elemente Teil eines stimmigen Gesamtkonzepts werden.

03.1.1 Teilbereiche Entwicklungsgebiet Gaswerkareal

Aufgrund der unterschiedlichen Lagequalitäten und Entwicklungsabsichten kann das Planungsgebiet in fünf Teilbereiche unterteilt werden. Die städtebauliche Verträglichkeit der in den fünf Bereichen angestrebten Nutzungsmasse und Gebäudehöhen wurde in einer exemplarischen Synthesevariante nachgewiesen und mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb verifiziert. Die ZPP nimmt diese fünf Teilbereiche auf und gliedert sich dementsprechend in fünf Sektoren (siehe Übersicht Sektoren Kapitel 04).

Die ZPP definiert mit der Vorgabe von minimalen und maximalen Geschossflächen (GFo) für die einzelnen Sektoren Spielräume hinsichtlich des Nutzungsmasses. In den Sektoren 1.1, 1.3, 1.4 und 1.5 bildet die Differenz zwischen dem

minimalen und maximalen Nutzungsmass den Spielraum für die geplanten qualitätssichernden Verfahren. Im Sektor 1.2 ist ein Gebäudekomplex mit Dreifachturnhalle und Mantelnutzung vorgesehen. Die tatsächliche Geschossfläche hängt in diesem Fall davon ab, ob neben der Dreifachturnhalle auch Nutzungen mit einer geringeren Geschosshöhe (wie z.B. Schulnutzungen) oder weitere Sporthallen erstellt werden. Der Spielraum, der hier mit der ZPP geschaffen wird, ermöglicht es, auf die dannzumalige Nachfrage reagieren zu können. Im Sektor 1.2 sind darüber hinaus gemäss Richtprojekt durchgängige Sockelgeschosse geplant, die für bis zu 50 % der Fläche eine doppelte Geschosshöhe (inkl. 1. Obergeschoss) vorsehen. Auch hier ist eine Flexibilität für die geplanten qualitätssichernden Verfahren notwendig und in der ZPP berücksichtigt. Das Gesamtnutzungsmass über alle Sektoren beträgt gemäss ZPP maximal 80'000 m² GFo. Insgesamt ist das Nutzungsmass somit gedeckelt und es ist nicht möglich, dass in jedem Sektor die maximal zulässige Geschossfläche realisiert wird. Damit wird sichergestellt, dass die maximal verträgliche bauliche Dichte nicht überschritten wird und die Infrastruktur sinnvoll dimensioniert werden kann.

Ryff-Fabrik (Sektor 1.1)

Als Ergänzung der inventarisierten Ryff-Fabrik sind Neubauten vorgesehen, die sich am Bestand orientieren, das Areal neu arrondieren und zu einem eigenständigen Ensemble ergänzen sollen. Die zulässige Geschossfläche liegt in diesem Sektor zwischen 12 600 m² und 15 500 m² GFo. Das bestehende Gebäude der Ryff-Fabrik ist mit einer GFo von rund 8 000 m² in diesen Vorgaben enthalten (Schätzung auf Basis der Bau- und Bodendatei der Stadt Bern). Die Bauten können eine maximale Gesamthöhe von 30 m aufweisen.

Bereich Nord (Sektor 1.2)

An der zentral und gut durch den OeV erschlossenen Lage zwischen der Monbijoubücke und dem Gaskessel soll ein belebtes Zentrum für die Nachbarschaft entstehen. Entsprechend wird eine gemischt genutzte, baulich dichte Bebauung angestrebt. Neben Wohn- und Arbeitsnutzungen sind in diesem Bereich auch Bildungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen (z.B. Räumlichkeiten für Basisklassen, Gastronomie, Kino) denkbar. Mit einer durchdachten Nutzungsanordnung sollen auch vom Lärm – insbesondere im Zusammenhang mit dem Gaskessel – und durch die Beschattung der Monbijoubücke beeinträchtigte Flächen optimal genutzt werden. Entlang von intensiv durch Personen genutzten Freiflächen (z.B. intensive Personenströme, Aufenthaltsbereiche) soll in den Erdgeschossen auf Wohnnutzungen verzichtet werden. Damit in den Erdgeschossen die Nutzungsflexibilität langfristig gewährleistet ist, sollen diese überhöht ausgebildet werden. Die Wohnräume sollen auf Menschen mit urbanem Lebensstil (z.B. Erstwohnungsbeziehende, Menschen in Ausbildung, WG-Bewohnende) ausgerichtet werden. Schutzräume sind gemäss aktuellem Kenntnisstand nur für Nutzungen zu erstellen, die solche zwingend erfordern. Die zulässige Geschossfläche liegt in diesem Sektor zwischen 32 100 m² und 39 500 m² GFo. Die Bauten können eine maximale Gesamthöhe von 30 m aufweisen.

Bereich Mitte (Sektor 1.3)

Dieser mittlere Bereich liegt auf Höhe des historischen Werkstattgebäudes und zieht sich quer über das Areal bis zur ehemaligen Direktorenvilla. Die Neubauten bilden den baulichen Abschluss des nördlichen Bereichs und sollen eine Lärm- und Sichtschutzfunktion zum Gaskessel bilden. Die zulässige Geschossfläche liegt in diesem Sektor zwischen 3 600 m² und 6 900 m² GFo. Die Fläche des ehemaligen Direktions- und Verwaltungsgebäudes ist mit rund 600 m² GFo in diesen Vorgaben eingerechnet (Schätzung auf Basis der Bau- und Bodendatei der Stadt Bern). Die Bauten sollen eine maximale Gesamthöhe von 18 m aufweisen. Ausgenommen bleiben punktuelle, städtebaulich begründete und auf die Nutzung des Gaskessels abgestimmte Ausnahmen mit einer Gesamthöhe

bis maximal 24 m. Für Bauten bzw. Gebäudeteile, die in einem Abstand von weniger als 10 m von der südlichen Sektorengrenze liegen, beträgt die maximale Gesamthöhe 14 m. Wohnnutzungen und Betriebe mit einer generellen Überzeitbewilligung sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel ausgeschlossen.

Bereich Gaskessel (Sektor 1.4)

In diesem Bereich steht bei der Arealentwicklung der Erhalt des Gaskessels inklusive der bestehenden und zukünftigen Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum im Vordergrund. Der Gaskessel und die künftige Entwicklung des Betriebs sind gegenüber neuen Nutzungen prioritär zu behandeln, insbesondere Lärm- oder Lichtemissionen sind zu berücksichtigen.

Der Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums am bestehenden Standort wurde basierend auf den Ergebnissen eines partizipativen Prozesses mit dem Verein Gaskessel vom Gemeinderat im Januar 2019 beschlossen. Grundvoraussetzung für das Weiterbestehen des Betriebs mit seinen Tages- und Nachtnutzungen auf dem Gaswerkareal ist die Schaffung von besseren Rahmenbedingungen. Im partizipativen Prozess wurden dazu folgende Punkte festgelegt, die im weiteren Vorgehen zu berücksichtigen sind:

- Entscheidung zur konzeptionellen Entwicklung des Gaskessels im städtebaulichen Ideenwettbewerb treffen
- Prüfen einer zusätzlichen Ausrichtung des Gaskessels in Richtung Norden
- Optimierung der Erschliessung des Gaskessels
- Erweiterung und Sanierung Gaskessel mit den Zielen, betriebliche Abläufe zu verbessern sowie Lärmemissionen und Nutzungskonflikte zu reduzieren

Auf dem Grundstück Gbbl. Bern Nr. 3/4107 an der Sandrainstrasse liegt eine Gasdruckreduzierstation von Energie Wasser Bern. Der Betrieb der Station ist weiterhin vorgesehen.

Des Weiteren ist im mittleren Bereich derzeit zusätzliche GfO im Umfang von rund 1 000 m² gegenüber dem Bestand denkbar. Die zusätzliche GfO ist für Anbauten am Gaskessel oder kleinere Infrastrukturbauten mit Bezug zu den umgebenden Nutzungen vorgesehen. Zusammen mit den bestehenden Flächen soll in diesem Bereich so eine maximale GfO von rund 2 500 m² möglich sein.

Bereich Süd (Sektor 1.5)

Im südlichen Bereich ist eine Wohnüberbauung vorgesehen, die sich insbesondere für Familien eignen soll. Bis zu 10 % nicht störende Arbeitsnutzungen sind zulässig.

Die GfO soll zwischen 15 000 m² und 20 000 m² betragen. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 25 m. Ausgenommen bleiben punktuelle und städtebaulich begründete Ausnahmen mit einer Gesamthöhe bis maximal 30 m.

03.1.2 Entwicklungsgebiet Brückenkopf West

Unmittelbar westlich des Gaswerkareals befindet sich das Areal Brückenkopf West. Die Brückenkopf Bern AG (BBAG) – als wichtigste Eigentümerin der Grundstücksflächen und bestehenden Bauten in jenem Gebiet – beabsichtigt, die Bebauung südlich der Eigerstrasse zu sanieren und baulich zu verdichten. Die Entwicklungen des Gaswerkareals und des Areals Brückenkopf West sollen aufgrund räumlicher und funktionaler Beziehungen abgestimmt erfolgen, jedoch auch unabhängig voneinander möglich sein. Um eine koordinierte Planung sicherzustellen, haben die BBAG und die Stadt eine Planungsvereinbarung unterzeichnet. Die Stadt ist auch als Landbesitzerin in die Planung am Brückenkopf West involviert.

Die Verdichtung am Brückenkopf soll unter anderem durch einen Hochpunkt herbeigeführt werden. Dieser soll die strategische Lage des Areals an der Schnittstelle zwischen der Schwemmebene und der höher gelegenen Ebene auf dem Niveau der Eigerstrasse – der sogenannten Stadtebene – akzentuieren. Mit der Entwicklung am Brückenkopf West soll auch die Verknüpfung der beiden Ebenen für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden (Abstimmung der Vertikalverbindungen).

03.2 Wohnraum – Raum zum Ankommen, Bleiben und Mitgestalten

Auf dem Gaswerkareal soll urbaner, experimenteller, zeitgenössischer und gemeinschaftsorientierter Wohnraum entstehen, der sich vom herkömmlichen Wohnungsbau unterscheidet. Mindestens die Hälfte der GfO für Wohnen soll von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, mindestens ein weiteres Viertel durch die Stadt und der Rest von institutionellen Bauträgerschaften realisiert werden. Die Stadt prüft, ob ein Anteil der städtischen Wohnungen im Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) vermietet wird. Der Anteil der gemeinnützigen Trägerschaften soll dauerhaft in Kostenmiete vermietet und jener der Stadt als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden. Diese Wohnungen werden unter anderem Menschen zur Verfügung gestellt, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu einer solchen Wohnung haben. Innovative Bauträgerschaften (u.a. junge Mietergenossenschaften) sollen überdurchschnittlich grosse sowie kleine und flexibel kombinierbare Mietwohnungen mit einfachen Standards zu bezahlbaren Konditionen bereitstellen. Das Wohnungsangebot soll Menschen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ansprechen und sich beispielsweise für Menschen in Ausbildung, Erstwohnungsbeziehende, Wohngemeinschaften oder (kinderreiche) Familien eignen. Ziel ist, dass sich die Bewohnerschaft die privaten und halbprivaten Aussenräume aneignen und bei deren Gestaltung mitwirken kann.

03.3 Freiraumnutzung und -gestaltung

Es soll ein gestalterisch hochwertiger, stark begrünter Freiraum mit Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten entstehen. Neben neuen belebten Aufenthaltsorten sollen innerhalb der Bebauung auch Natur- und Erholungsräume geschaffen werden. Die Freiräume sollen öffentlich, gut zugänglich und aneignbar sein. Das Potenzial der Dachflächen als Aufenthaltsbereiche soll ausgeschöpft werden. Zwischen dem Brückenkopf West und dem Gaswerkareal soll unter Einbezug des Strassenraums der Sandrainstrasse ein attraktiver Ankunftsort ins neue Stadtquartier geschaffen werden. Es wird beabsichtigt, publikumsorientierte Freiraumnutzungen vorwiegend nördlich des Gaskessels anzusiedeln. Eine gute Verknüpfung der Nutzungen innerhalb des Wirkungsbereichs mit jenen ausserhalb ist sicherzustellen. Besonders grosser Wert ist bei der weiteren Projektierung auf einen gestalterisch und funktional vorzüglichen Übergang zwischen dem neuen Stadtquartier und der bestehenden Parkanlage Gaswerkareal sowie eine bessere Verknüpfung des Entwicklungsgebiets mit dem Sandrainquartier zu legen.

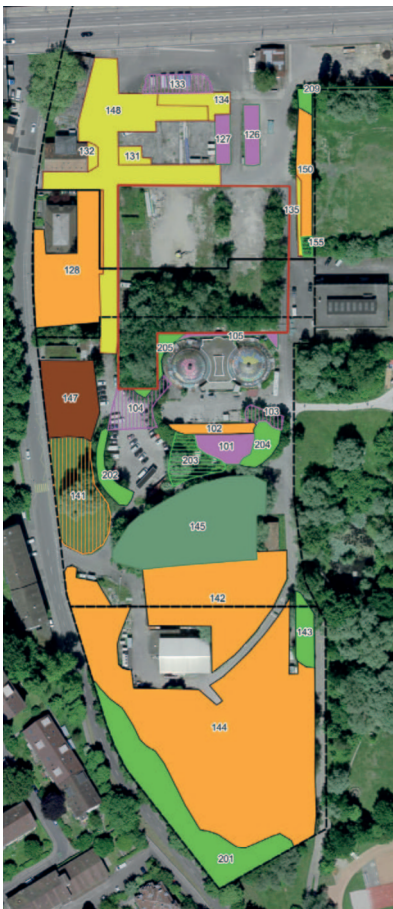
Im Wirkungsbereich der ZPP 1 sollen neben den gemäss Artikel 15 Absatz 1-2 BauG und Artikel 42-48 Bauverordnung vom 6.3.1985 (BauV; BSG 721.1) erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie grösseren Spielflächen für die Bebauung auf dem Gaswerkareal auch die grösseren Spielflächen für das Areal Brückenkopf West angeordnet werden. Die Auslagerung der Flächen vom Areal Brückenkopf West ins Gaswerkareal wird in einem Infrastrukturvertrag zwischen der BBAG und der Stadt Bern geregelt und zu gegebener Zeit dinglich gesichert. Gesamthaft muss gemäss dem Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Wirkungsbereich der ZPP 1 neben dem vorgesehenen Allwetter-

platz so eine grössere, zusammenhängende Spielfläche von mindestens 900 m² geschaffen werden.

Die Waldfläche südlich des Gaskessels bleibt erhalten und ist nicht Bestandteil des Perimeters der ZPP 1. Mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen soll der ordentliche Waldabstand von 30 m unterschritten werden können. Die Regelung der Unterschreitung erfolgt in den Vorschriften der ZPP 1 aufgrund der folgenden besonderen Verhältnisse:

- Das Gaswerkareal ist eines der wichtigsten und grössten Innen-Entwicklungsgebiete in der Stadt Bern.
- Im Laufe der Planung wurden zahlreiche Varianten überprüft und vor allem hinsichtlich einer qualitativen Innenentwicklung und der Naturwerte an diesem besonderen Standort optimiert. Eine Konzentration der Bebauung innerhalb des Areals ermöglicht, dass die rundumliegenden Naturwerte und Freiflächen erhalten werden können, erfordert jedoch eine Reduktion des Waldabstandes auf 20 m. Mit dieser Reduktion können sowohl die Anliegen hinsichtlich der Naturwerte und der Biodiversität als auch eine sinnvolle und qualitätsvolle Nutzungsverdichtung berücksichtigt werden.
- Hinzu kommt, dass sich die Zweiteiligkeit der Arealentwicklung an der historischen Achse (vorderer, zur Aare gewandter Bereich und rückwärtiger Bereich zwischen Gasbahntrasse und Sandrainstrasse) sowie an der industriellen Vorgängerbebauung orientiert und nicht an den zwischenzeitlich unbebauten Flächen.

Im Nutzungszonenplan ist die bestehende «verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10 Abs. 2 WaG» hinweisend dargestellt.



UNA-Kartierung 2015

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | Artenreiche Feldkulturen |
|  | Auenwälder |
|  | Baumhecke/Feldgehölz |
|  | Extensiv genutzte Fettwiese |
|  | Fettweide |
|  | Gebüsch, Mittelhecke |
|  | Kopfsteinpflaster-Vegetation |
|  | Ruderalflur |
|  | Trockene Trittlur |
|  | Perimeter |
|  | Altlastensanierung |
|  | ZPP |

Bonitierung der schutzwürdigen Lebensräume (Ausgangszustand) innerhalb ZPP Wirkungsbereich (ohne Bereich Altlastensanierung)

Quelle: Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal - Facharbeiten zur Vorbereitung des Planerlassverfahrens, 06.11.2015; an ZPP Perimeter angepasst 2023, naturaqua

03.4 Naturwerte und ökologischer Ersatz

Die Naturwerte des Gaswerkareals wurden 2015 aufgenommen und in einem zweistufigen Verfahren bewertet (Beilage 2: UNA, 2015). Da eine Vielzahl von geschützten und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vorkommen, fallen die unversiegelten Bereiche praktisch vollumfänglich als schützenswerte Lebensräume unter das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451). Ein Bauprojekt ist nur bewilligungsfähig, wenn sie erhalten, wiederhergestellt oder angemessen ersetzt werden (Art. 18 Abs. 1ter NHG). Dazu sind eine bestimmte Anzahl von Ökopunkten gemäss Ökobonitierung (siehe unten) zu erreichen und gleichzeitig müssen im Perimeter mindestens 30 Aren Hecken/Feldgehölze und 30 Aren Ruderalfluren nachgewiesen werden.

Bei den schützenswerten Lebensräumen handelt es sich um Wiesen, Hecken, Feldgehölze und Ruderalflächen sowie Einzelelemente wie Mauerbiotop, Habitatbäume, Baumgruppen und -reihen.

Die Bonitierung von 2015 wurde auf den Perimeter der ZPP zugeschnitten und es wurden innerhalb dieses ZPP-Wirkungsbereichs (ohne Altlastensanierung) 2'841.5 Bonitierungspunkte festgestellt. Für die im Perimeter der Altlastensanierung bonitierten Punkte werden ausserhalb des Perimeters Ersatzmassnahmen geschaffen. 648 Punkte gehen auf den Wald zurück, der zwingend zu erhalten ist. Nach der Realisierung müssen innerhalb des ZPP-Perimeters somit 2'193.5 Bonitierungspunkte nachgewiesen werden und inklusive Wald eine Summe von mindestens 2'841.5 Punkten ergeben. In den Berechnungen wurden für jeden ZPP-Sektor minimal zu erbringende Bonitierungspunkte ausgewiesen. Mit der Summe aller Werte (Punkte plus 30 Aren Wildhecken/Feldgehölze, plus 30 Aren Ruderalfluren) wird die Vorgabe zu den Ersatzmassnahmen gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) eingehalten.

Das Richtprojekt beinhaltet bereits Elemente zum Umgang mit den Naturwerten, insbesondere eine Naturschonzone samt Kammolchweiher sowie grosszügigen Ruderalflächen und breiten Wildhecken. In den Folgeplanungen ist

der Umgang mit den Naturwerten weiter zu präzisieren und eigentümergebunden zu regeln. Zu beachten ist:

- Da der Ersatz von Wildhecken und Feldgehölzen mehr Fläche erfordert (Ersatzfaktor 1.25), sind bestehende Gehölzstrukturen möglichst zu belassen.
- Es sind Feuchtbereiche mit Kammlorchweihern vorzusehen, da nur damit wegfallende Fläche kompensiert werden kann (hohe Zahl an Bonitierungspunkten/m²).
- Der Wald ist für Menschen und Hunde absolut unzugänglich abzuführen, da er als Rückzugsort für Tiere dienen soll und bei einer teilweisen Zugänglichkeit schnell zum Sicherheitsrisiko wird.
- Die Naturschönzone ausserhalb des Waldes kann hingegen stellenweise begangen werden um das Naturerlebnis zu ermöglichen. Die Zugänglichkeit ist mit den Betreiber:innen des Gaskessels und der Fachstelle Natur und Ökologie festzulegen.

Der Bereich nördlich der Monbijoubücke mit der Ryff-Fabrik wurde nicht bonitiert, da er keine schützenswerten Lebensräume enthält. Hier sind mindestens 15% naturnahe Lebensräume nach dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern umzusetzen.

| Vorgaben Flächen / Bonitierungspunkte pro ZPP | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------|----------------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Lebensraumtyp | ZPP 1.2 Gaswerk Nord | | ZPP 1.3 Mitte | | ZPP 1.4 Gaskessel | | ZPP 1.5 Süd | |
| | m ² | Punkte | m ² | Punkte | m ² | Punkte | m ² | Punkte |
| zu erhalten | 0.0 | 0.0 | 1'579.2 | 127.9 | 2'957.5 | 730.1 | 0.0 | 0.0 |
| Auenwald | | | | | 2'356.3 | 648.0 | | |
| Hecken / Gehölze | | | | | 601.2 | 82.1 | | |
| Fettwiesen | | | 1'579.2 | 127.9 | | | | |
| neu zu schaffen | 3'061.8 | 180.9 | 905.1 | 48.7 | 7'051.8 | 833.0 | 7'167.8 | 925.8 |
| Hecken / Gehölze | | | | | 1'592.1 | 220.8 | 2'561.2 | 461.6 |
| Offenland | 861.5 | 67.5 | 354.2 | 27.5 | 1'748.3 | 149.3 | 3'286.6 | 333.4 |
| Ruderalflächen | 2'200.3 | 113.4 | 550.9 | 21.2 | 2'817.4 | 262.6 | 1'320.0 | 130.8 |
| Gewässer | | | | | 894.0 | 200.3 | | |
| Total m² - Punkte / ZPP | 3'061.8 | 180.9 | 2'484.3 | 176.6 | 10'009.3 | 1'563.1 | 7'167.8 | 925.8 |
| Total Punkte Projekt | | | | | | | | 2'846.4 |

| | |
|-----------------------------------------------|------|
| MinimumTotal Fläche Aren Auenwald | 23.6 |
| MinimumTotal Fläche Aren Hecken / Feldgehölze | 47.5 |
| MinimumTotal Fläche Aren Ruderalflächen | 68.9 |

Bilanzierung Naturwerte Flächen
Quelle: Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal - Facharbeiten zur Vorbereitung des Planerlassverfahrens, 06.11.2015; an ZPP Perimeter angepasst 2023, naturaqua

03.5 Stadtklima

Die Hitzebelastung nimmt insbesondere in Städten stark zu. Sie geht einher mit negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen. Im Wirkungsbereich der ZPP 1 stellt das Mikroklima (Hitzebelastung) heute kein Problem dar. Damit auch für das neue Stadtquartier ein gutes Mikroklima gewährleistet wird, sind bei der Umsetzung und den nachfolgenden Planungsinstrumenten hitzemindernde Massnahmen zur Oberflächenbeschaffenheit, Beschattung, Begrünung, ein hoher Anteil unversiegelter Flächen, sowie Dach- und Fassadenbegrünungen umzusetzen. Eine Klimaanalyse des Richtprojekts hat ergeben, dass die Planung sehr gut an die zukünftigen klimatischen Herausforderungen angepasst ist, da mit den guten klimatischen Voraussetzungen des Areals optimal umgegangen wurde. Wesentliche Elemente dabei sind der möglichst geringe Versiegelungsgrad und die Verschattung (durch vorhandene Bäume, neue Bäume und Gebäude) sowie die Durchlässigkeit für Kaltluftströme, welche nicht durch Gebäude blockiert werden.

03.6 Verkehr und Mobilität

Die Erschliessung durch den OeV wird heute durch die Haltestellen «Sulgenau», «Monbijoubücke» und nachts zusätzlich die Haltestelle «Dampfzentrale» sichergestellt. Zur Verbesserung der Erschliessung des Wirkungsbereichs der ZPP 1 wurde der Bericht «Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal – Schlussbericht» (29.1.2021) ausgearbeitet. Gemäss dem Bericht soll eine

neue Buslinie zwischen dem Gaswerkareal und dem Bahnhof Bern eingeführt werden. Für die Linie wird in einer ersten Phase (Versuchsbetrieb) ein 20-Min.-Takt als zweckmässig eingestuft, der mit zunehmender Nachfrage im Areal in den Hauptverkehrszeiten in einen 10-Min.-Takt und bei Vollausbau in einen durchgehenden 10-Min.-Takt verdichtet werden kann. Im Zusammenhang mit der neuen Buslinie sind Haltestellen unter der Monbijoubrücke und eine Wendeschleife mit einer Haltestelle im südlichen Teil des Wirkungsbereichs der ZPP 1 zu erstellen. Durch die gute OeV-Erschliessung kann auch eine Reduktion der Parkfelderanzahl gegenüber dem Standardbedarf vorgesehen werden.

Bei der Arealentwicklung soll eine klima- und sozialverträgliche Mobilität gefördert werden. Der Autoverkehr wird auf ein Minimum reduziert. Die Kapazitäten auf dem übergeordneten Strassennetz werden durch die zusätzlichen Fahrten aufgrund der neuen Bebauung voraussichtlich nicht ausgeschöpft. Als Grundlage für die später zu erarbeitenden Mobilitätskonzepte erarbeitet ein externes Planungsteam im Auftrag der Stadt Bern zurzeit eine Gesamtmobilitätsbetrachtung, welche die ZPP Brückenkopf und weitere bekannte Entwicklungen im Umfeld der 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 sind aufbauend auf der ZPP Mobilitätskonzepte auszuarbeiten.

Die für die Nutzungen im Wirkungsbereich der ZPP 1 zwingend erforderlichen Parkfelder sollen weitgehend im Brückenkopf West und somit ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 platziert werden. Derzeit besteht eine Dienstbarkeit für rund 30 Parkfelder auf dem Gaswerkareal, die einen Ersatz für aufgelöste Parkfelder im Bereich des Erweiterungsbaus der Volksschule Marzili darstellen. Die Stadt sucht mit dem Kanton Lösungen für den zukünftigen Umgang mit den 30 Parkfeldern.

Auf der gesamten Sandrainstrasse ist 2023 Tempo 30 eingeführt worden.

Die Zugänglichkeit und Durchwegung des Wirkungsbereichs soll unter Berücksichtigung der Biodiversität verbessert sowie auf die Besucherlenkung des Gaskessels abgestimmt werden. Insbesondere ist die Modulierung bzw. Ausrichtung der sogenannten Mittelgasse (Richtprojekt) mit dem Betriebs- und Sicherheitskonzept des Gaskessels abzugleichen. Die bestehende Velolandroute Nr. 8 auf dem ehemaligen Gasbahntrasse soll zur Reduzierung des Konfliktpotenzials im Bereich der zukünftigen Bebauung an die Sandrainstrasse verlegt werden. Zwischen dem Sportplatz Schönau und der Ryff-Fabrik ist mindestens eine durchgängige, öffentliche Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr geplant. Für den Fuss- und Veloverkehr werden arealübergreifend Lösungen für eine bessere Verknüpfung der Schwemm- und der Stadtebene gesucht. Konkret sollen am Brückenkopf West auf der Nord- und Südseite zukünftig zwei öffentliche Vertikalverbindungen zur Verfügung stehen. 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. Zudem sieht das Richtprojekt eine neue öffentliche Vertikalverbindung auf der Monbijoubrücke vor, welche abgestimmt auf die Brückensanierung, auf eine allfällige neue Bushaltestelle auf der Brücke und auf die Gasbahnpromenade geprüft bzw. weiterverfolgt werden soll.

03.7 Energie und Infrastruktur

Die Energie- und Klimastrategie 2025 (aktuell in Überarbeitung) sowie das Klimareglement von 2022 definieren Ziele und Massnahmen zum Klimaschutz.

Bei der Planung der Neubauten auf dem Gaswerkareal haben Klimaschutz und klimaangepasstes Bauen einen hohen Stellenwert. Das neue Quartier wird an den bestehenden Wärmeverbund Marzili angeschlossen. Die Produktion von Fernwärme und auch -kälte erfolgt über Grundwasser-Wärmepumpen, ergänzt durch Fernwärme aus der Energiezentrale Forsthaus. Auch der Strom wird künftig teilweise auf dem Areal produziert. Auf den Dachflächen besteht Potenzial für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen. Die Planungsvorlage sowie die weitere Arealentwicklung sehen eine klimafreundliche Abwicklung der Mobilität (bessere öV-Erschliessung, hoher Anteil Veloabstellplätze, geringer Anteil Autoabstellplätze) vor. Der Parkplatzbedarf soll weitgehend im bestehenden Brückenkopf gedeckt werden. Damit können die Emissionen beim Bau reduziert werden, indem neue Untergeschosse aufs Minimum reduziert werden. Dank der verschiedenen Massnahmen kann davon ausgegangen werden, dass das neue Stadtquartier zu einer Reduktion des durchschnittlichen CO₂-Verbrauchs pro Kopf führt. Damit entspricht das Projekt den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements. Das Projekt wird insbesondere einen Beitrag an die Zielerreichung von Artikel 4 Absatz 2 der Buchstaben a bis e des Reglements vom 17. März 2022 über Klimaschutz (Klimareglement, KR; SSSB 820.1) leisten.

Weiter haben externe Experten das Projekt Gaswerk einer Klimaaanalyse unterzogen. Das Richtprojekt ist sehr gut auf die steigende Anzahl Hitzetage angepasst und hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Kaltluftbahn im Aaretal. Aufgrund der heutigen Kenntnislage ist die Planungsvorlage insgesamt mit den Zielen des Klimareglements vereinbar.

03.8 Altlastensanierung

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind Altlasten nachgewiesen, bei denen feststeht, dass sie die Umwelt gefährden oder künftig gefährden können. Die vorhandenen Altlasten sind auf den Betrieb des ehemaligen Gaswerks zurückzuführen. Der belastete Standort ist gemäss dem Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1983 (USG; SR 814.01) und der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26.8.1998 (AltIV; SR 814.680) zu sanieren. Die Arbeiten wurden im Jahr 2024 abgeschlossen.

03.9 Hochwasserschutzprojekt

Im Wirkungsbereich der ZPP 1 besteht eine erhöhte Hochwassergefahr. Um die Gefahr durch die Aare zukünftig zu verringern, hat die Stadt Bern den Wasserbauplan Aare Bern, Gebietsschutz Quartiere an der Aare, für die gefährdeten Bereiche in der Stadt Bern ausgearbeitet.

Im Wasserbauplan ist für das Gaswerkareal ein Arealschutz für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100, 600 m³/s) vorgesehen. Sofern notwendig (siehe Kapitel 04.1.5), sind Objektschutzmassnahmen (Massnahmen an einzelnen Gebäuden) auf ein 300-jährliches Ereignis vorzusehen. Als Massnahme sind im Wasserbauplan im rückwärtigen Raum Terrainanpassungen unter Einbezug der bestehenden landschaftlichen Elemente und Wege geplant. Bei den Weganpassungen wird Rücksicht auf die Bedürfnisse von Personen mit Mobilitätseinschränkungen genommen. Die Abstimmung zum Baukredit der Hochwasserschutzmassnahmen hat im November 2023 stattgefunden und wurde angenommen. Ein Baustart ist frühestens im Winter 2025/2026 möglich.

Die bei der Erstellung des neuen Stadtquartiers tatsächlich erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen sind aufgrund des dannzumal gültigen Naturgefahrenplans festzulegen.

03.10 Siedlungsentwässerung

Grosse Teile des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind als Ablagerungsstandort bezeichnet (vgl. Kapitel 05.21). In diesen Bereichen ist die Versickerung von Oberflächenwasser verboten. Eine Versickerung von Wasser ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Wirkungsbereich der ZPP 1 ohnehin problematisch. Sollten Versickerungsanlagen dennoch in Betracht gezogen werden, müssten die geologischen Verhältnisse vor Ort durch eine Fachperson genauer geprüft werden.

Die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanalisation) in der Sandrainstrasse und der Marzilistrasse ist im Regenfall überlastet. Es ist daher ein Entwässerungssystem zu wählen, das auch bei Starkregen in Kombination mit einem Hochwasser der Aare funktioniert.

03.11 Lärm

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist insbesondere durch den Verkehr auf der Eigerstrasse / Monbijoubücke und die Freizeitnutzungen (Gaskessel, Aare-tourismus, Veranstaltungen auf der Zirkuswiese etc.) lärmbelastet. Auf Stufe der ZPP ist in den Vorschriften die Wichtigkeit, die vorhandenen Lärmquellen «Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel» und «weitere Freizeitnutzungen» bei der Planung zukünftiger Nutzungen zu berücksichtigen, explizit angeführt. Im Rahmenplan werden geeignete Massnahmen zur Konfliktminimierung auf städtebaulicher Ebene festgehalten (Nutzungsanordnung, Gebäudestellung etc.).

03.12 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 Gaswerkareal umgesetzt werden. In der Areal- und Nutzungsstrategie wurde dies mit dem Leitsatz «Ort der Produktion – Raum für kreative Unternehmen, Kultur und Begegnung» festgehalten. Das Gaswerkareal eignet sich aufgrund des angestrebten städtebaulichen Massstabes insbesondere für kleine und mittelgrosse Unternehmen. Die Lage des Areals ist für verschiedene Unternehmen vor allem in den Sektoren 1.1 bis 1.3 attraktiv. Insbesondere die Erdgeschoss und die darüber liegenden Geschosse sollen für das Gewerbe und Kulturbetriebe genutzt werden, um das Areal einer «urbanen Nutzungsmischung» zuzuführen.

03.13 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 und Teilaufhebung folgender Instrumente:

- Baurechtliche Grundordnung
 - Teilrevision «Bauordnung» (Änderung Anhang III)
 - Änderung «Nutzungszonenplan»
 - Änderung «Bauklassenplan»
 - Änderung «Lärmempfindlichkeitsstufenplan»
 - Änderung «Naturgefahrenplan»
- Sondernutzungsplanung
 - Änderung «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili / Schönau»

Der Planungsvorlage liegen folgende Dokumente bei, die der Erläuterung und dem Nachweis der rechtmässigen Umsetzung dieser Planung dienen:

- Bericht «Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal – Schlussbericht» vom 29.1.2021
- Bericht «Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal Bern – Facharbeiten zur Vorbereitung des Planerlassverfahrens» vom 6.11.2015
- Arbeitspapier «Vorabklärungen neue Kammolchweiher Gaswerkareal» vom 21.7.2020
- Bericht zur Altlastensanierung «Bern, Sandrain (Gaswerkareal) – Technischer Bericht» vom 6.1.2021
- Bericht Interessenabwägung zum See- und Flussuferriechtplan vom 26.2.1986 im Rahmen der Planung ZPP Gaswerkareal, 24.4.2023
- Richtprojekt Gaswerkareal Bern, 12.10.2023

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 dem Volksmehr der Stimmberechtigten der Stadt Bern.

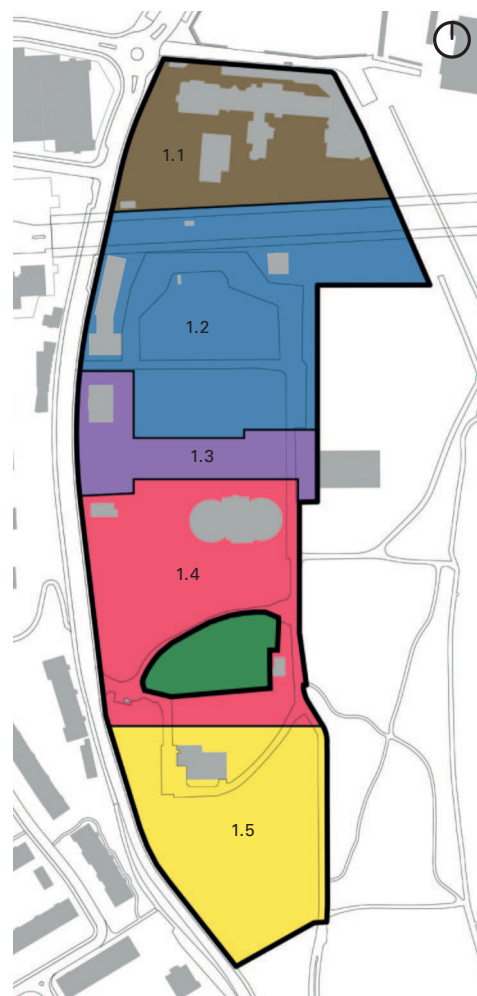
Die baurechtliche Grundordnung besteht aus dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Naturgefahrenplan, demnächst dem Gewässerraumplan (Planung wurde dem Kanton zur Genehmigung eingereicht) sowie der Bauordnung der Stadt Bern vom 24.9.2006 (BO; SSSB 721.1). In 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.

04.1.1 Bauordnung

Im Rahmen einer ZPP sind Vorschriften zu erlassen, durch die 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 1 werden im Anhang III der BO aufgeführt.

Die ZPP 1 wird aufgrund der unterschiedlichen Lagequalitäten und der spezifischen Entwicklungsabsichten für Teilflächen innerhalb des Areals in fünf Sektoren gegliedert (vgl. Abbildung rechts).

Der nachstehenden Tabelle sind die Erläuterungen zu den ZPP-Vorschriften (Vorschriften grau unterlegt) zu entnehmen.



- ▭ Wirkungsbereich ZPP 1
- Sektorenbegrenzung
- Sektor 1.1 «Ryff-Fabrik»
- Sektor 1.2 «Nord»
- Sektor 1.3 «Mitte»
- Sektor 1.4 «Gaskessel»
- Sektor 1.5 «Süd»
- Wald

Übersicht Sektoren

Quelle: Metron AG, Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

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.

Im Planungszweck sind die wichtigsten Absichten für die Bebauung im Wirkungsbereich der ZPP 1 zusammengefasst. Diese hat die Emissionen (Lärm, Licht etc.) bestehender Nutzungen, wie jene durch den (Weiter-)Betrieb des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel sowie weitere Freizeitnutzungen (wie der Park- und Freiraumanlagen in und um den Planungssperimeter), zu berücksichtigen.

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.

Der nördliche Arealteil bildet das Tor von der Stadtebene zur Schwemmebene. In diesen Sektoren soll daher ein attraktives, stark belebtes Quartier mit kurzen Wegen und Zentrumsfunktion geschaffen werden. Durch einen vielfältigen Nutzungsmix aus Restaurants, Detailhandel, Kino, Wohnen, Büros, Schulraum, Turnhalle etc. wird die Entstehung eines solchen Quartiers begünstigt. Insbesondere Sport- und Freizeitnutzungen bieten sich an, die stark durch die Monbijoubücke verschatteten Flächen in Wert zu setzen. Die ZPP-Vorschrift lässt die gewünschte Entwicklung zu und bietet zugleich Spielraum, um unvorhergesehene Nutzungen realisieren zu können. Das umliegende Quartier ist bereits heute von Immissionen des Jugend- und Kulturzentrums betroffen. Die neuen Nutzungen sollen die Problematik der Immissionen in der Nacht nicht weiter verschärfen.

- Flächen des ersten Vollgeschosses, die an öffentliche Räume angrenzen, müssen mehrheitlich publikumsorientierten, öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen dienen.

Publikumsorientierte, öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) dienen der Aktivierung des Freiraums und somit dem Ziel eines belebten Stadtquartiers. Darüber hinaus sollen durch die Vorschrift auch Nutzungskonflikte vermieden werden.

- 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 Lichtimmissionen etc.) vereinbar sind. Wohnnutzungen und Betriebe mit einer generellen Überzeitbewilligung sind ausgeschlossen.

Der Betrieb des Jugend- und Kulturzentrums ist mit Emissionen (z.B. Lärm) verbunden, aber auch auf bestimmte Rahmenbedingungen angewiesen. So sollen sich die Jugendlichen beispielsweise nicht beobachtet fühlen. Um das Nutzungskonfliktpotenzial zu minimieren, müssen die Nutzungen in diesem Sektor besonders sorgfältig mit dem Jugend- und Kulturzentrum abgestimmt werden. Deswegen ist auf Betriebe mit einer generellen Überzeitbewilligung und auf Wohnnutzungen zu verzichten.

Sektor 1.4

- sämtliche Nutzungen ausser Wohnen.
- Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit genereller Überzeitbewilligung (zuständige Bewilligungsbehörde gem. Gewerbegesetz vom 11.11.1993) und mit lärmintensiven Anlässen während den Nachtstunden sowie Sport-, Freizeit- und Kulturveranstaltungen, die bis zur Nachtruhe im erweiterten Aussenbereich rund um das Jugend- und Kulturzentrum stattfinden, unter Vorbehalt des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7.10.1983 (USG; SR 814.01) und der Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV, SR 814.41).

In einem politischen Prozess wurden der Erhalt und der Weiterbetrieb des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel am bestehenden Standort beschlossen. Ein erfolgreicher Betrieb des Gaskessels steht im Zusammenhang mit lärmintensiven Anlässen während den Nachtstunden sowie Sport-, Freizeit- und kulturellen Anlässen, die bis zur Nachtruhe im erweiterten Aussenbereich rund um den Gaskessel stattfinden.

Um die Rechtssicherheit für den Gaskessel zu verbessern und Klarheit für die Nachbarschaft zu schaffen, ist in den ZPP-Vorschriften der Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit genereller Überzeitbewilligung explizit erwähnt (Zonenkonformität). Die entsprechenden gastgewerblichen Verfahren und das übergeordnete Lärmschutzrecht sind aber einzuhalten. Die ansonsten offene Formulierung zu den Nutzungen liegt im Interesse der Planbeständigkeit. So wird die längerfristige Entwicklung (z.B. Umnutzung Gasdruckreduzierstation) nicht unnötig eingeschränkt. Durch den expliziten Ausschluss von Wohnnutzung sowie von störenden Nutzungen (z.B. industrielle Produktionsbetriebe) durch den Lärmempfindlichkeitsstufenplan (vgl. Kapitel 04.1.4), wird das Potenzial von Nutzungskonflikten massgeblich reduziert. Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen bleiben weiterhin zonenkonform.

Sektor 1.5

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

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzungen soll zu einer ruhigen Wohnumgebung führen und die Vielfalt des Wohnungsangebots innerhalb des gesamten Wirkungsbereichs der ZPP 1 fördern. Neben Wohnflächen in den Sektoren 1.1 und 1.2, die insbesondere Personen mit sehr urbanem Lebensstil ansprechen werden, sind die Flächen im Sektor 1.5 für Familien attraktiv. Durch die zulässigen nicht störenden Arbeitsnutzungen sollen insbesondere Nutzungen ermöglicht werden, die für die Quartierbewohnerschaft einen Mehrwert generieren.

Mass der Nutzung

- Das Gesamtnutzungsmass über alle Sektoren beträgt maximal 80 000 m² GFo.

80 000 m² GFo hat sich im städtebaulichen Ideenwettbewerb als für den Ort maximal verträgliches Nutzungsmass erwiesen.

Der Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen (Schulen, Turnhallen etc.) wurde im Vorfeld der Planung untersucht. Die im Stadtquartier benötigten und angedachten öffentlichen Infrastrukturen können bei der zulässigen maximalen GFo auf verträgliche Weise in ein durchmischtes Stadtquartier integriert werden.

Die zulässigen GFo in den einzelnen Sektoren ergeben in der Summe mehr als 80 000 m² (vgl. nachstehende Vorschriften). Diese Diskrepanz ist gewollt und ermöglicht Flexibilität für die weiteren Planungsschritte.

Im Wirkungsbereich der ZPP 1 ist somit eine GFZo von 1.33 (GFo 80 000 m² / aGsF (anrechenbare Grundstücksfläche) 59 970 m² = GFZo 1.33) realisierbar.

- 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 der das städtische Bauinspektorat Baueingaben beurteilt, sind Detailhandelseinrichtungen nur bis zu einer Geschossfläche (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 1 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 1 mit allen drei erwähnten Nutzungsarten gleich verfahren.

Sektor 1.1

- mindestens 12 600 m², maximal 15 500 m² GFo.

Die maximal zulässige GFo von 15 500 m² wurde aus dem Richtprojekt und den Erkenntnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs abgeleitet. Die Vorgabe zur minimalen GFo von 12 600 m² stützt sich ebenfalls auf diese Grundlagen und sichert die bauliche Entwicklung nach innen. Das bestehende Gebäude der Ryff-Fabrik ist mit einer GFo von rund 8 000 m² in diesen Vorgaben enthalten (Schätzung auf Basis der Bau- und Bodendatei der Stadt Bern). Im Sektor 1.1 ist somit eine GFZo zwischen 1.21 und 1.48 zu realisieren (GFo 12 600 m² / aGsF 10 445 m² = GFZo 1.21; Gfo 15 500 m² / aGsF 10 445 m² = GFZo 1.48).

Sektor 1.2

- mindestens 32 100 m², maximal 39 500 m² GFo.
- davon mindestens 13 000 m² GFo Wohnen.

Die maximal zulässige GFo von 39 500 m² wurde aus dem Richtprojekt und den Erkenntnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs abgeleitet. Die Vorgabe zur minimalen GFo von 32 100 m² stützt sich ebenfalls auf diesen Grundlagen ab und sichert die bauliche Entwicklung nach innen. Der minimale Anteil für Wohnnutzungen soll die Nutzungsdurchmischung sicherstellen. Im Sektor 1.2 ist somit eine GFZo zwischen 1.77 und 2.18 zu realisieren (GFo 32 100 m² / aGsF 18 124 m² = GFZo 1.77; Gfo 39 500 m² / aGsF 18 124 m² = GFZo 2.18).

Sektor 1.3

- mindestens 3 600 m², maximal 6 900 m² GFo.

Die maximal zulässige GFo wurde aus dem Richtprojekt und den Erkenntnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs abgeleitet. Die Vorgabe zur minimalen GFo wurde aufgrund des Workshopverfahrens mit dem Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel definiert. Ziel der grossen GFo-Spanne ist es, ausreichend Spielraum für verschiedene zukünftige Nutzungen und gestalterische Lösungen zu schaffen. Die GFo des ehemaligen Direktions- und Verwaltungsgebäudes ist mit rund 600 m² in diesen Vorgaben eingerechnet (Schätzung auf Basis der Bau- und Bodendatei der Stadt Bern). Im Sektor 1.3 ist eine GFZo zwischen 0.72 und 1.37 zu realisieren (GFo 3 600 m² / aGsF 5 023 m² = GFZo 0.72; Gfo 6 900 m² / aGsF 5 023 m² = GFZo 1.37).

Sektor 1.4

- mindestens 1 000 m², maximal 2 500 m² GFo.

Die GfO der Bestandesbauten im Sektor 1.4 beträgt gesamthaft rund 1 500 m² (Gaskessel 1 200 m²; Gasdruckreduzierstation 200 m²; Schopf 100 m²). Gemäss den Erkenntnissen aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb soll der Raum um den Gaskessel weitgehend un bebaut bleiben. Für Um- und Anbauten am Gaskessel (z.B. neuer Zugang von Norden) oder kleinere Infrastrukturbauten ist in den Vorschriften eine Reserve von 1 000 m² GfO einberechnet. Insgesamt wird im Sektor 1.4 mit der Vorschrift eine GFZo von 0.07–0.18 ermöglicht (GfO 1 000 m² / aGsF 14 029 m² = GFZo 0.07; GfO 2 500 m² / aGsF 14 029 m² = GFZo 0.18).

Sektor 1.5

- *mindestens 15 000 m², maximal 20 000 m² GfO.*

Die maximal zulässige GfO wurde aus dem Richtprojekt und aus den Erkenntnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs abgeleitet. Die Vorgabe zur minimalen GfO sichert die bauliche Entwicklung nach innen. Durch die Vorschrift ist im Sektor 1.5 eine GFZo zwischen 1.21 und 1.62 zu realisieren (GfO 15 000 m² / aGsF 12 349 m² = GFZo 1.21; GfO 20 000 m² / aGsF 12 349 m² = GFZo 1.62).

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

- *Für den Wirkungsbereich ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept mit einer sektorenübergreifenden Quartieridentität auszuarbeiten und einzuhalten.*

Die Lage des Wirkungsbereichs der ZPP 1 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. Im städtebaulichen Gesamtkonzept sind neben der Bebauung auch Themen wie Freiraum, Naturwerte, Sozialraum, Erschliessung etc. zu behandeln. Da im städtebaulichen Ideenwettbewerb erkannt wurde, dass Konzepte mit einem kohärenten Zusammenspiel der verschiedenen Arealteile und Raumfolgen und somit einer erkennbaren Gesamtidentität mehr überzeugen als Konzepte mit alleinstehenden, additiv und wenig zusammenhängend wirkenden Gebäudegruppen und Raumelementen, wird ein Gesamtkonzept mit sektorübergreifender Quartieridentität gefordert. Das Richtprojekt bildet diese Grundlage und stellt die integrale und städtebauliche Gesamtsicht dar. Es beschreibt die angestrebte Gesamtentwicklung im Sinn eines Zielbildes und erbringt den Nachweis der Umsetzbarkeit der Zielvorgaben der ZPP. Das Richtprojekt hat einen erläuternden und illustrierenden Charakter und wird in den weiteren Qualitätssicherungsschritten verbindlich umgesetzt werden. Neben dem Richtprojekt dient der Rahmenplan dazu, die Folgeprojekte im Sinn des Richtprojekts zu koordinieren und der Entwicklungsplan dazu die zur Umsetzung erforderlichen Prozesse und Beteiligten zu definieren.

- *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).*

Ein grosses Anliegen bei der Arealentwicklung ist es, die industrielle Geschichte ablesbar zu halten und den Transformationscharakter beizubehalten. Um dies zu erreichen, sind sowohl die schützenswerten Baudenkmäler (inkl. Garten der ehemaligen Direktorenvilla) gemäss Bauinventar sowie der Bau des Jugend- und Kulturzentrums mit den zwei Gasometerkuppeln zu erhalten. Die erwähnten Bauten und die Monbijoubücke – als einziges erhaltenswertes Objekt im Wirkungsbereich der ZPP 1 – sind zudem vorzüglich ins städtebauliche Gesamtkonzept zu integrieren.

- *Der Raum unter dem Viadukt ist weitgehend als urbaner Freiraum zu gestalten und vorwiegend öffentlich zugänglich zu halten.*

Im städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde die Freifläche unter dem Viadukt als übergeordnete räumliche Qualität erkannt. Die Fläche soll daher möglichst frei und publikumsorientiert beispielbar bleiben.

- *Zwischen der Sandrainstrasse und dem Aareufer sind mindestens drei grosszügige Querverbindungen, Sichtbezüge als auch Durchlüftungskorridore sicherzustellen.*

Grosszügige arealübergreifende, vom Hang zur Aare verlaufende Querbezüge wurden im städtebaulichen Ideenwettbewerb als wichtige Elemente für das zukünftige Stadtquartier erkannt. Sie dienen der Gliederung des Raums und somit der stärkeren Wahrnehmung der Raumabfolgen. Daneben gewähren sie Sichtbezüge und die Durchlüftung des Quartiers.

- *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 1 liegt im Aaretalschutzgebiet, einem kommunalen Landschafts- und Stadtbildschutzgebiet (Art. 72 ff BO). Die einschneidenden Vorschriften zum Schutzgebiet beziehen sich insbesondere auf die Hanglagen. Die zukünftige Bebauung im Wirkungsbereich der ZPP 1 wird sich auf die Flächen der Schwemmebene beschränken. Die Vorschriften, die auf der Schwemmebene gelten, können bei Bauvorhaben grundsätzlich eingehalten werden. Dem Schutzgedanke des Aaretalschutzgebiets wird mittels der Vorschriften in der ZPP 1 (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) zusätzlich Rechnung getragen. Mit der ZPP-Vorschrift und dem Nachweis ihrer Einhaltung in den nachfolgenden Qualitätssicherungsschritten gelten die Vorgaben zum Aaretalschutz gemäss Artikel 72 ff. BO als erfüllt, auch wenn für die Umsetzung einer vorzüglichen Bebauung allenfalls Abweichungen erforderlich sind.

- Der Erhalt bzw. der Ersatz der vorhandenen Naturwerte innerhalb des Wirkungsbereichs bzw. im direkten Umfeld ist nachzuweisen.

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind viele Flächen gemäss dem NHG geschützt. Durch die ZPP-Vorschrift wird dieser Umstand aufgezeigt und der korrekte Umgang mit den Naturwerten eingefordert. Exklusive des Sektors Rhyff-Fabrik (wo 15 % naturnahe Flächen gemäss Biodiversitätskonzept Stadt Bern zu realisieren sind), sind im Wirkungssperimeter der ZPP 1 insgesamt 2'841.5 Bonitätspunkte zu erreichen. Der Wald ist dabei vollumfänglich zu erhalten und 30 Aren Wildhecken/Feldgehölze sowie 30 Aren Ruderalflächen nachzuweisen (siehe Kapitel 03.4).

- Solange der Wirkungsbereich nicht komplett in der ÖV-Güteklasse B liegt, ist an der Sandrainstrasse im Bereich unter der Monbijoubücke Raum für eine Bushaltestelle und in den Sektoren 1.4 und / oder 1.5 Raum für eine Buswendeschlaufe mit Haltestelle freizuhalten.

Die Erschliessungsqualität durch den OeV soll für das neue Stadtquartier durch eine neue Buslinie verbessert werden (vgl. Beilage «Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal – Schlussbericht» vom 29.1.2021). Die erforderlichen Flächen werden durch die ZPP 1 gesichert. Sollte die OeV-Güteklasse B anderweitig erreicht werden, ist die Nutzung der Flächen für andere Zwecke zulässig.

- 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 / -wendeschlaufen sowie zur Aussen- und Grünraumgestaltung wie Gebäudevorbereiche, Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen (auch Weiher). Weitere Bauten und Anlagen, die den Waldabstand unterschreiten, benötigen eine walddrechtliche Ausnahmegewilligung.

Mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen soll der ordentliche Waldabstand verringert werden. Die Reduktion des Waldabstandes ist im Gaswerkareal grundsätzlich mit der Forderung der Siedlungsentwicklung nach innen zu begründen (siehe Erläuterungen zu den besonderen Verhältnissen Kapitel 03.3).

- 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.

In den geforderten Mobilitätskonzepten werden 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 der Mobilitätskonzepte sein.

- Abgestimmt auf die Brückensanierung, die Bushaltestellenplanung sowie die Lage der Hauptverbindungsachse im Gaswerkareal kann für den Fuss- und Veloverkehr zwischen Monbijoubücke und Gaswerkareal eine Vertikalverbindung erstellt werden.

Zusätzlich zu den Vertikalverbindungen im Brückenkopf West sieht das Richtprojekt eine neue Vertikalverbindung auf der Monbijoubücke zur Verbindung der oberen und unteren Stadtebene vor. Diese soll mit dem Brückensanierungsprojekt, mit der Lage der Bushaltestelle und der Lage der Hauptverbindungsachse im Gaswerkareal («Gasbahnpromenade») abgestimmt werden.

Sektoren 1.1 und 1.2

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 30 m.

Aufgrund der Tallage und der üppigen Vegetation im Wirkungsbereich der ZPP 1 und ihrer Umgebung mit Bäumen von mehr als 20 m Höhe werden Bauten mit einer Gesamthöhe von 30 m in der Stadtsilhouette keine besondere Aufmerksamkeit erregen. Die zulässige Gesamthöhe ist zudem erforderlich, um eine Bebauung mit der politisch geforderten baulichen Dichte und gleichzeitig einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum zu realisieren. Die städtebauliche Verträglichkeit von Bauten dieser Höhe wurde im städtebaulichen Ideenwettbewerb nachgewiesen.

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.

Die Regelung ermöglicht eine Abstufung der Gebäudehöhen in Abhängigkeit zur Distanz zum Gaskessel. Durch die maximal zulässige Gesamthöhe von 14 m innerhalb eines Abstandes von 10 m zur südlichen Sektorengrenze soll ein angemessener Übergang zum Sektor 1.4 mit dem Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel gewährleistet werden. Punktuelle und städtebaulich begründete Ausnahmen bis zu einer Gesamthöhe von 24 m sind im gesamten Sektor möglich und mit dem Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel abzustimmen.

Sektor 1.4

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 15 m.

Die maximale Gesamthöhe von 15 m wurde auf den Bestand und den Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel abgestimmt und entspricht der vom Jugend- und Kulturzentrum gewünschten Maximalhöhe.

Sektor 1.5

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

Die Verträglichkeit der zulässigen Gesamthöhe wurde im städtebaulichen Ideenwettbewerb nachgewiesen. Mit der zulässigen Gesamthöhe kann trotz der erwarteten baulichen Dichte ein grosszügiger Freiraum geschaffen werden.

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.*

Den Zielen ihrer Wohnstrategie (vgl. Kapitel 05.13) entsprechend legt die Stadt Bern im Gaswerkareal den Schwerpunkt auf gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau. Mit den obenstehenden Vorschriften wird zudem Artikel 16b Absatz 1 BO (Stand 28.3.2024) bzw. die Preisgünstigkeitsverpflichtung aus der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) umgesetzt. Mit dem letzten Lemma zu Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28.3.2024) wird festgehalten, dass der ebenfalls aus der Wohn-Initiative hervorgegangene Ausnützungsbonus für preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraum nicht angewendet werden kann. Eine weitere Erhöhung des Nutzungsmasses ist nicht möglich, da das städtebaulich verträgliche maximale Nutzungsmass in einem qualitätssichernden 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.

Um die Hochwassergefahr durch die Aare zukünftig zu verringern, hat die Stadt Bern den Wasserbauplan Aare Bern, Gebietsschutz Quartiere an der Aare, für die gefährdeten Bereiche in der Stadt Bern ausgearbeitet (siehe Kapitel Kapitel 03.9). Im Wasserbauplan ist für das Gaswerkareal ein Arealschutz für ein 100-jährliches Hochwasser vorgesehen. Die Objektschutzmassnahmen sind auf die Anforderungen des jeweils in Kraft stehenden Naturgefahrenplans auszulegen (siehe Kapitel 04.1.5).

Abstandsvorschriften (Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände) werden in der ZPP 1 nicht geregelt. Die Bebaubarkeit ist auch gegenüber Flächen ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 nicht eingeschränkt. Die für eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erforderlichen Abstände wurden im städ-

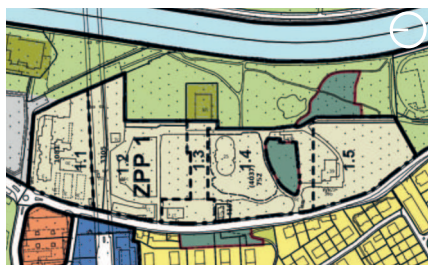
tebaulichen Ideenwettbewerb evaluiert und im Richtprojekt vertieft betrachtet. Sie werden im Rahmenplan festgehalten und in den nachgelagerten Verfahren gemäss Artikel 93 Absatz 1 BauG überprüft und präzisiert.

04.1.2 Nutzungszonenplan

Im Nutzungszonenplan wird die zulässige Nutzungsart definiert. Heute sind die Bauzonenflächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 den Zonen «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche A», «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche B» und «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche C» zugewiesen. Die Fläche südlich des Gaskessels ist als Wald bezeichnet. Über den «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili / Schönau» werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert (vgl. Kapitel 04.2). Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt (Art. 24 Abs. 1 BO). Die zulässigen Nutzungen sind stark eingeschränkt (Art. 24 Abs. 2-4 BO). Die Realisierung des neuen Stadtquartiers wäre bei der bestehenden Zonierung nicht möglich. Da die Art der Nutzung in den ZPP-Vorschriften definiert ist, wird im Nutzungsplan neu die ZPP 1 (Gaswerkareal) ausgewiesen.



vorher



nachher

- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- ZPP-Sektoren
- Wohnzone (W)
- Wohnzone gemischt (WG)
- Dienstleistungszone (D)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche B (FB)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche C (FC)
- Schutzzone
- Waldgrenze (gem. Art.10 Abs.2 WaG)
- Wald
- Gewässer
- Überbauungsordnung (UeO)
- Verkehrsanlage

Änderung Nutzungszonenplan

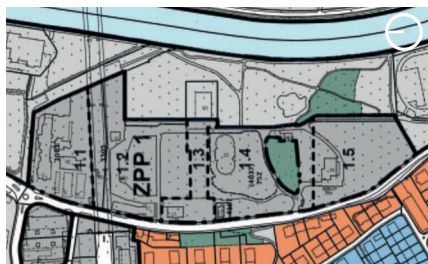
Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

04.1.3 Bauklassenplan

Über den Bauklassenplan wird das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung geregelt. Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist im Bauklassenplan heute als «Zone im öffentlichen Interesse» ausgewiesen. Dem Plan ist zudem zu entnehmen, dass der Wirkungsbereich der ZPP 1 innerhalb des Aretalschutzgebiets (Art. 72 ff. BO) und des Wirkungsbereichs der UeO «Uferschutzplan Abschnitt Marzili / Schönau» liegt. Das heute zulässige Nutzungsmass ist jedoch ausschliesslich über Artikel 24 Absatz 3 BO geregelt. Für die «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche A» beträgt die zulässige GFZo 0.1, für die «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche B» 0.6 und für die «Zone für öffentliche Nutzungen, Freifläche C» 1.2. Über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 1 betrachtet wäre so heute eine GFo von rund 39 000 m² zulässig, was einer GFZo von 0.65 entspricht. Die Realisierung des Vorhabens wäre bei der bestehenden Zonierung nicht möglich. Im Bauklassenplan ist zukünftig analog zum Nutzungszonenplan die ZPP 1 auszuweisen.



vorher



nachher

- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- ZPP-Sektoren
- Bauklasse 2
- Bauklasse 3
- Bauklasse 4
- Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften
- Zone im öffentlichen Interesse
- Wald
- Gewässer
- Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m bei offener Bauweise
- Überbauungsordnung (UeO)
- Verkehrsanlage

Änderung Bauklassenplan

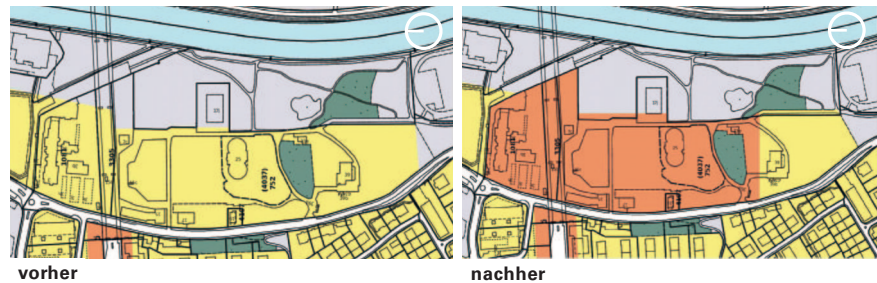
Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

04.1.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan ist festgelegt, welche Lärmgrenzwerte einzuhalten sind. Bei Einhaltung der Grenzwerte sollen Personen in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört werden. Die zulässigen Grenzwerte sind abhängig von den angestrebten Nutzungen. Für die Bauzonenflächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 gilt derzeit mehrheitlich die ES II. Im nordöstlichen und im südlichen Bereich liegen Flächen ohne Zugehörigkeit zu einer Empfindlichkeitsstufe. Die ES II ist mehrheitlich für Wohnen vorgesehen. In den Sektoren 1.1 – 1.4 wird jedoch eine Mischnutzung angestrebt, für welche die ES III angemessen ist. Sämtliche Bauzonenflächen innerhalb dieser Sektoren werden im neuen Lärmempfindlichkeitsstufenplan als ES III, jene im Sektor 1.5 als ES II ausgewiesen.

- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
- Keine ES
- Wald
- Gewässer

Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan
Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung



Da die Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 heute bereits erschlossen sind, gelten für Planungen mehrheitlich die Immissionsgrenzwerte. Aufgrund der aktuellen und der prognostizierten Lärmsituation kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmgrenzwerte für Strassenverkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm sowie die Richtwerte für den Lärm durch Gastro, Freizeit- und Sportanlagen usw. eingehalten werden können. Zur Einhaltung der Grenzwerte sind neben einer bewussten Nutzungsanordnung aber auch architektonische und bauliche Massnahmen und allenfalls betriebliche Massnahmen erforderlich. Die Einhaltung der Grenzwerte ist in den Folgeplanungen stufengerecht nachzuweisen.

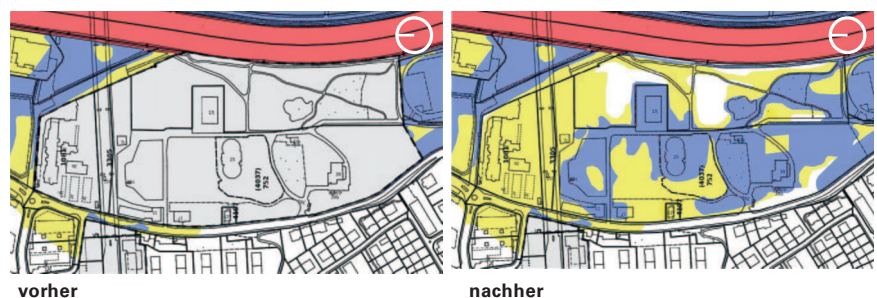
04.1.5 Naturgefahrenplan

Im Naturgefahrenplan sind Gefahrenggebiete bezeichnet, in denen das Risiko für Steinschlag, Rutschungen, Lawinen, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse erhöht ist. In den Gefahrenggebieten gelten aus Sicherheitsgründen bauliche Einschränkungen.

Für den Wirkungsbereich der ZPP 1 und die Parkanlage Gaswerkareal wurden die Gefahren bisher noch nicht grundeigentümerverbindlich festgelegt. In Zusammenhang mit dieser Planung werden die Gefahrenggebiete nun definiert. Im Sinn einer Pendenzenbereinigung umfasst die Anpassung des Naturgefahrenplans auch die Flächen der Parkanlage Gaswerkareal.

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- Festlegung mittels separater Planung

Änderung Naturgefahrenplan
Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung



Im neuen Naturgefahrenplan werden im betroffenen Bereich Flächen mit Restgefährdung, geringer Gefährdung und mittlerer Gefährdung ausgeschieden. Weite Teile des Perimeters sind den Gefahrengebieten mit geringer und mittlerer Gefährdung zugewiesen. In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) 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 (gelbes Gefahrengebiet) sind Bauten grundsätzlich zugelassen und das Ergreifen allfälliger Schutzmassnahmen liegt in der Eigenverantwortung der Eigentümerin / 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. öffentliches Parkhaus, Einkaufszentrum) oder die mehr als 10 Parkplätze aufweisen (Hinweis: Autoeinstellhallen gelten nur bezüglich Wassergefahren als sensible Objekte).

In zwei kleinen Bereichen befinden sich im Gaswerkareal Gebiete mit Restgefährdung (weiss gelbes Gefahrengebiet); dabei handelt es sich um gefährdete Gebiete bei Extremereignissen. Hier gelten die gleichen Bestimmungen wie für Gebiete mit geringer Gefährdung.

Die tatsächlich erforderlichen Schutzmassnahmen für die Bebauung sind zum Zeitpunkt der Projektentwicklung anhand des dannzumal rechtsgültigen Naturgefahrenplans zu bestimmen (vgl. Ausführungen zum aktuellen Hochwasserschutzprojekt Kapitel 03.9). Die Schutzmassnahmen sind spätestens im Baubewilligungsverfahren darzulegen.

Die Festlegung der Gefahrenzone erfolgt mit dem Ziel, im Perimeter auch aktuell unüberbaute Flächen dem blauen Gefahrengebiet zuzuordnen. Gemäss Richtplan des Kantons Bern, Massnahmenblatt BM D_03, dürfen unüberbaute Bauzonen in blauen Gefahrengebieten nur dann in der Bauzone belassen werden, wenn Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen werden.

Bereits das Massnahmenblatt des kantonalen Richtplans führt die Abhängigkeit bzw. den Zielkonflikt mit den Zielen der Siedlungsentwicklung an. Das Gaswerkareal ist eines der wichtigsten und grössten Entwicklungsgebiete in der Stadt Bern, und mit der Entwicklung werden die übergeordneten Gesetzesvorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen konsequent umgesetzt:

- Innenentwicklung und Schaffung kompakter Siedlungen sowie bessere Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen (RPG, RPV)
- Prioritäre Siedlungsentwicklungen Wohnen von kantonalen Bedeutung fördern und Bezeichnung des Gaswerkareals als Umstrukturierungsgebiet (kant. RP)
- Kantonales prioritäres Umstrukturierungsgebiet (RGSK)
- Dynamische Gebiete: umstrukturieren und erneuern (STEK 2016 Bern)

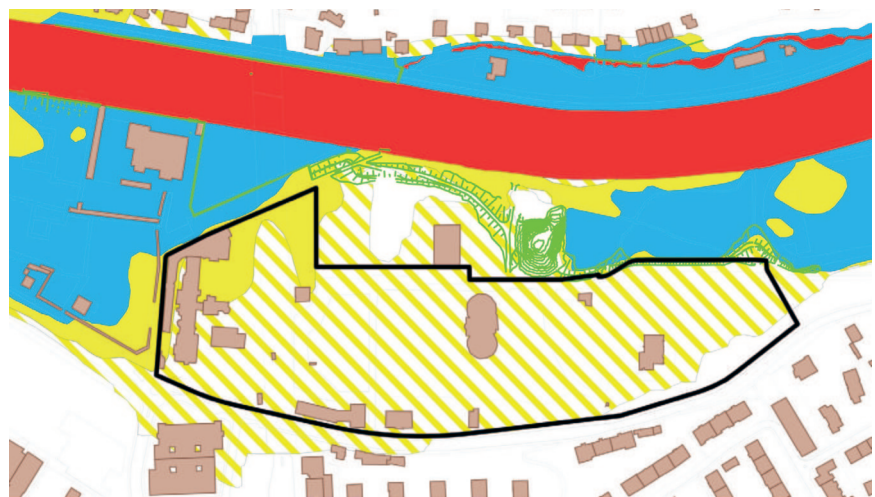
Das Areal befindet sich zudem an zentraler Lage im Siedlungsgebiet, war bereits bisher im Siedlungsgebiet und über lange Zeit auch bebaut und genutzt (Industriestandort Gaswerk). Demnach kann von einer zwischenzeitlichen

Brachfläche gesprochen werden, die nun (in Teilbereichen) eine Änderung des Zonenzwecks und eine erneute Bebauung erfährt. Hinzu kommt auch, dass die Bebauung im rückwärtigen Bereich geplant ist und an gelbe oder blaue Gefahrenzonen angrenzt, nicht jedoch an rote Gefahrenzonen.

Eine gänzlich neue Situation ergibt sich für das Areal durch das laufende Hochwasserschutzprojekt (siehe Kapitel 03.9), wodurch die Gefährdung im Perimeter deutlich reduziert wird. Im Wasserbauplan ist für das Gaswerkareal ein Schutz für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100, 600 m³/s) vorgesehen. Nach Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts muss die Gefahrenkarte angepasst werden. In dieser künftigen Gefahrenkarte befinden sich innerhalb des ZPP-Perimeters in wenigen Bereichen gelbe Gefahrengelände und im Grossteil des Areals lediglich Flächen mit Restgefährdung. Es werden sich nach Umsetzung keine blauen Gefahrenzonen mehr innerhalb des ZPP-Perimeters befinden.

- Wirkungsbereich ZPP 1
- Naturgefahr – erhebliche Gefährdung
- Naturgefahr – mittlere Gefährdung
- Naturgefahr – geringe Gefährdung
- ▨ Naturgefahr – Restgefährdung

Ausschnitt Gefahrenkarte nach Massnahmen
Hochwasserschutz Aare
Quelle: Wasserbauplan Beilage C.4.4, Kanton Bern, 2018



04.2 Sondernutzungsplanungen

Mit Sondernutzungsplanungen (UeO, Baulinienplan etc.) können Abweichungen und Ergänzungen gegenüber der Regelbauweise (baurechtliche Grundordnung) festgelegt werden. Im Wirkungsbereich der ZPP 1 ist die Art der Nutzung unter anderem durch die UeO «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili / Schönau» von 1990 geregelt. Die Bestimmungen der UeO lassen die Umsetzung der Entwicklungsabsichten nicht zu, weshalb die UeO anzupassen ist.

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sollen die Bestimmungen der UeO vollständig durch jene der ZPP 1 abgelöst werden. Im Zusammenhang mit der Ablösung soll auch eine Bereinigung des Plans vorgenommen werden. Durch diese sollen Diskrepanzen zwischen Geometrien verschiedener Planungsinstrumente behoben werden, die durch die Überlagerung grossmasstäblicher Pläne entstanden sind. Um die Bereinigung vorzunehmen, umfasst der Wirkungsbereich der Änderung auch geringfügige Teile der Parkanlage Gaswerkareal.



Festlegungen

- Wirkungsbereich aufzuhebend
- Wirkungsbereich neue Abgrenzung
- Freifläche a, Uferpark; Bestimmung nach Art. 3 ff. See- und Flussufergesetz (FSG)

Hinweise

- Wirkungsbereich
- Fläche der bestehenden Überbauungsordnung (UeO)
- Koordinatenpunkt

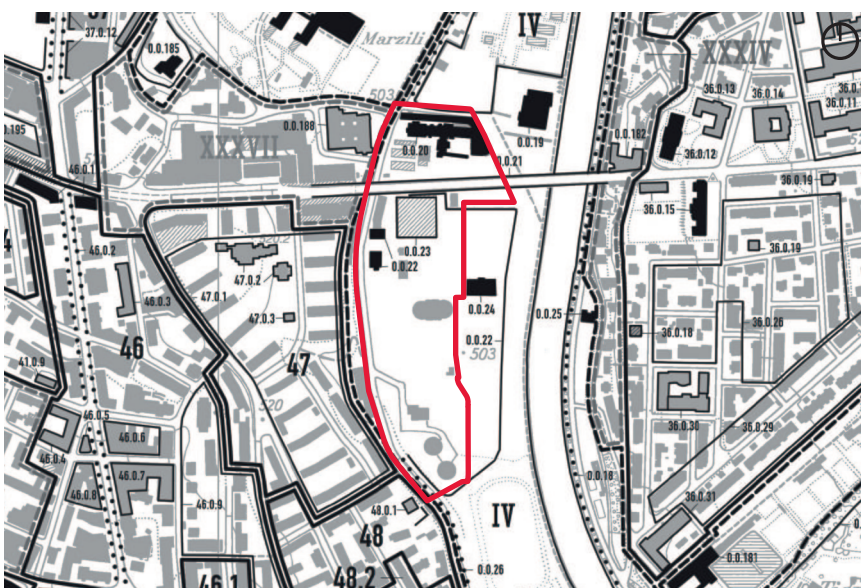
Änderung Uferschutzplan (neuer Zustand)
Grundlagen: Daten der Amtlichen Vermessung

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 ISOS

Im ISOS sind die national schützenswerten Ortsbilder der Schweiz erfasst. Ziel ist, 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.



- Wirkungsbereich ZPP 1
- Einzelelement
- Hinweis
- Störfaktor

ISOS Aufnahmeplan
Quelle: ISOS, 1. Fassung 08.01/hjr

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 ist Teil der Umgebungszone IV. Die Umgebungszone – ein Bereich von begrenzter Ausdehnung – ist wie folgt beschrieben: «Aaretal, südlicher Abschnitt bis Dählhölzli, flacher Talboden, bedeutender Grünzug mit öffentlichen Anlagen». Die Strukturen innerhalb der Umgebungszone sind ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes (Aufnahmekategorie a). Die

Beschaffenheit als Freifläche ist zu erhalten (Erhaltungsziel a). Grundsätzlich handelt es sich gemäss dem ISOS um kein Baugebiet. Für standortgebundene Bauten gelten strenge Gestaltungsvorschriften und für Veränderungen an Altbauten spezielle Vorschriften.

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind diverse Einzelelemente vorhanden. Bei einem Einzelelement handelt es sich um den kleinstmöglichen Ortsbildteil. Dieser verfügt über einen grossen Eigen- und Stellenwert.

Einzelelement 0.0.20

Beschreibung: Ehem. Mechan. Strickerei Wiesmann & Ryff, in Etappen erb. 1890–1914, heute Büro- und Gewerbezentrum, partiell Sichtbackstein
Erhaltungsziel: A; Der Bau ist integral zu erhalten; störende Elemente sind jedoch zu beseitigen.

Einzelelement 0.0.21 (Hinweis)

Beschreibung: Monbijoubrücke, 1960–1962, breite Betonstrassenbrücke in Hochlage, Teil der geplanten Südtangente.

Einzelelement 0.0.22

Beschreibung: Ehem. Gaswerk von 1875, in Betrieb 1876 bis 1967, beim Tor Villa des Direktors und Haus des Gaswerkmeisters
Erhaltungsziel: A; Der Bau ist integral zu erhalten; störende Elemente sind jedoch zu beseitigen.

Einzelelement 0.0.23 (Hinweis)

Beschreibung: Grosse offene Lagerhalle des ehem. Gaswerks, Sichtbeton, um 1930;
Anmerkung: Das Bauwerk war als Störfaktor (starke Beeinträchtigung oder Gefährdung eines Ortsteils oder des Ortsganzen) bezeichnet. Es wurde unterdessen rückgebaut.

Unmittelbar östlich des Wirkungsbereichs der ZPP 1, in der Parkanlage Gaswerkareal, liegt zudem das Einzelobjekt 0.0.24.

Beschreibung: Werkstattgebäude des ehem. Gaswerks, 1929, im Stil des Neuen Bauens

Erhaltungsziel: A; Der Bau ist integral zu erhalten; störende Elemente sind jedoch zu beseitigen.

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 war während dem Betrieb des Gaswerks weitgehend überbaut (vgl. Kapitel 02.4). Die Parkanlage Gaswerkareal ist von der Planung grundsätzlich nicht betroffen. Der ortsbildprägende Grünzug ist weiterhin vorhanden. Abgesehen vom Haus des Gaswerkmeisters ist der Fortbestand sämtlicher im ISOS enthaltener Einzelobjekte mit Erhaltungsziel A durch die ZPP 1 gesichert. Die Geschichte des Areals wird daher ablesbar bleiben. Die vorzügliche Integration der Einzelobjekte in ein städtebauliches Gesamtkonzept wird durch die ZPP-Vorschriften (Vorgabe zur hochwertigen Einpassung der neuen Bebauung in den Aareraum und das Stadtbild) sichergestellt. Den Anforderungen des ISOS wird unter Berücksichtigung der Interessenabwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen mit der Planung bestmöglich Rechnung getragen.

05.2 Kantonaler Richtplan 2030

Der kantonale Richtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument zur Koordination der räumlichen Entwicklungsvorstellungen innerhalb des Kantonsgebiets. Das Gaswerkareal ist als «Prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonalen Sicht» vom Typ «Umstrukturierungsgebiet» bezeichnet. Umstrukturi-

rierungsgebiete eignen sich besonders gut für Wohnen resp. eine gemischte Nutzung Wohnen / Arbeiten mit einem grossen Anteil an Wohnen. Im Sinn der Massnahme A_08 des Richtplans soll auf dem zentral gelegenen und gut erschlossenen Gaswerkareal mit einer gezielten Umstrukturierung Wohnraum in einer Bebauung mit der Lage angemessener Dichte gefördert und dadurch ein Beitrag an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden geleistet werden.

Mit der Planungsvorlage soll die bedarfsgerechte Entwicklung des Areals zu einem gemischten Stadtquartier mit einem hohen Anteil an Wohnen ermöglicht werden. Den Anliegen aus dem kantonalen Richtplan wird somit vollumfänglich entsprochen. Das Gaswerkareal liegt innerhalb der rechtskräftigen Bauzone. Somit sind bei der Festlegung von Mindestdichten in Wohn-, Misch- und Kernzonen die Mindestvorgaben des kantonalen Richtplans massgebend (Massnahmenblatt A_01). Bei Umzonungen im Raumtyp «Zentren» (Stadt Bern) beträgt die minimale GFZo 1.10.

Über den gesamten Wirkungsbereich ist gemäss ZPP-Vorschriften eine maximale GFZo von 1.33 realisierbar. Verbindlich eingefordert wird eine minimale GFZo von 1.07 über den gesamten Perimeter. Die differenzierte Betrachtung der einzelnen Sektoren ergibt folgendes Bild:

- Sektor 1.1: GFZo 1.21 – 1.48
- Sektor 1.2: GFZo 1.77 – 2.18
- Sektor 1.3: GFZo 0.72 – 1.37
- Sektor 1.4: GFZo 0.07 – 0.18
- Sektor 1.5: GFZo 1.21 – 1.62


Auf Stufe des städtebaulichen Ideenwettbewerbs hat sich eine GfO von 80 000 m² (umgerechnet eine GFZo von 1.33) als für den Ort maximal verträgliche bauliche Dichte erwiesen. Das konkret verträgliche Nutzungsmass ist unter Berücksichtigung der vielseitigen Ansprüche an das Areal in den Folgeplanungen zu den einzelnen Sektoren genauer zu prüfen. Mit der über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 1 minimal eingeforderten GFZo von 1.07 wird der vorgegebene Minimalwert gem. kantonalem Richtplan von 1.10 knapp nicht eingehalten. Der haushälterische Umgang mit dem Boden wird jedoch als erfüllt erachtet (hohe Dichten in den Sektoren 1.1, 1.2 und 1.5). Die geringe Abweichung lässt sich mit dem Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und der dazugehörigen Aussenräume begründen (Sektoren 1.1, 1.3 und 1.4). Namentlich sind die Ryff-Fabrik (Sandrainstrasse 3, 3A, 3C–3E), das Direktions- und Verwaltungsgebäude des ehemaligen Gaswerks (Sandrainstrasse 17) und ein Schopf (Sandrainstrasse 33E) im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswerte Bauten enthalten. Diese schützenswerten Bauten dürfen gemäss Art. 10b Absatz 2 BauG nicht abgebrochen werden. Auch dürfen sie durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Die schützenswerten Bauten und deren Aussenräume sind Bestandteil des Gesamtkonzepts und werden mit der ZPP 1 gesichert. Zudem ist der Gaskessel (Sandrainstrasse 25) im Bauinventar als beachtenswert aufgeführt. Auch dieser ist gemäss den ZPP-Vorschriften zu erhalten.

05.3 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 1 ist im RGSK 2021 als «grand projet» bezeichnet (Karte: Strategie Kernagglomeration). 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.

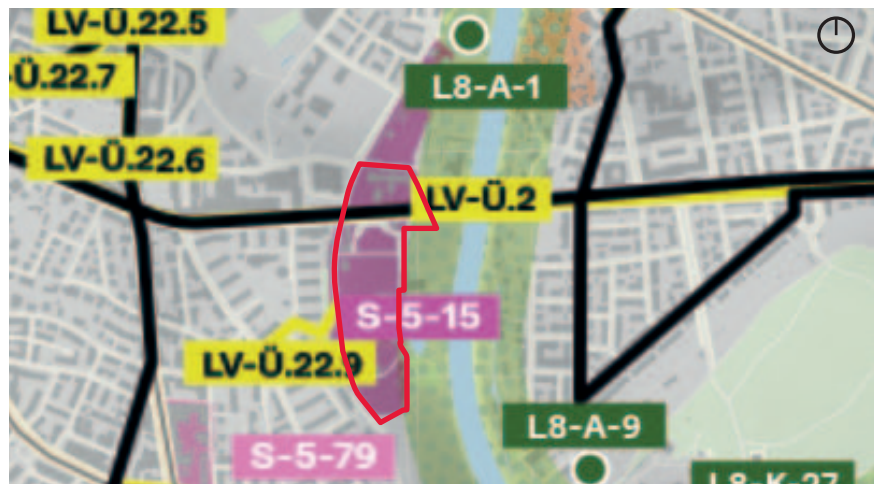
 Wirkungsbereich ZPP 1

Best. Massn.

-  Bus- / Tramlinie mit Haltestelle
-  Hauptstrasse, Ortsdurchfahrt
-  LV-Verbindung
-  Siedlungsgebiet
-  Siedlungserweiterung, Wohnen
-  Regionaler Wohnschwerpunkt
-  Verdichtungs- / Umstrukturierungsgebiet
-  Gewässer, Vorranggebiet Gewässer
-  Siedlungstrenngürtel
-  Siedlungsprägender Grünraum
-  Freizeit, Erholung, Tourismus

Sektor Bern-Köniz: Massnahmenplan

Quelle: Zukunftsbild Bern-Mittelland, Stand 25.02.2020



Die Flächen des Wirkungsbereichs der ZPP 1 sind in der Karte «Strategie Kernagglomeration» als «Erlebnis- und Naherholungsraum intensive Freizeitnutzung» und in der «Strategiekarte Landschaft, Bern-Mittelland 2040» als «Erlebnis- und Naherholungsraum erhalten und aufwerten intensive Freizeitnutzung» gekennzeichnet. Entsprechend sollen die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit mittels attraktiver Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr (touristisches Angebot), zu Fuss und dem Velo sichergestellt und bei Bedarf in Abstimmung mit dem Schutz der sensiblen Lebensräume koordiniert werden.

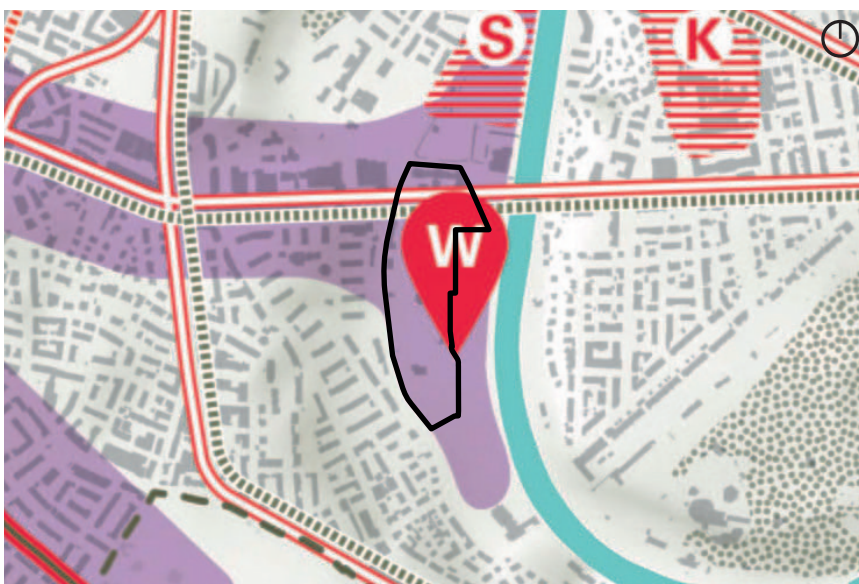
Der Strassenraum auf der Monbijoubücke soll gemäss RGSK 2021 für alle Verkehrsteilnehmenden gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Insbesondere soll auch eine Velohauptroute erstellt werden (Eintrag LV-Ü.2). Mit dem Eintrag LV Ü.22.9 wird auf eine neue Velohauptverbindung zwischen der Büren- und der Sandrainstrasse hingewiesen. Durch diese Verbindung sollen das Alltagsroutennetz erweitert und die Erschliessung des Gaswerkareals für den siedlungsverträglichen Verkehr verbessert werden. Die Inhalte aus dem RGSK 2021 entsprechen im Grundsatz den heutigen Entwicklungsabsichten. Die gemäss RGSK angestrebte GFZo von 1.6 hat sich im städtebaulichen Ideenwettbewerb jedoch als zu ambitioniert erwiesen.

Die von der Entwicklung des Gaswerkareals ausgehenden Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur fliessen in die laufende Erarbeitung des RGSK 2025 / Agglomerationsprogramm 5 ein. Die Federführung hierfür liegt bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKMB.

05.4 Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016)

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

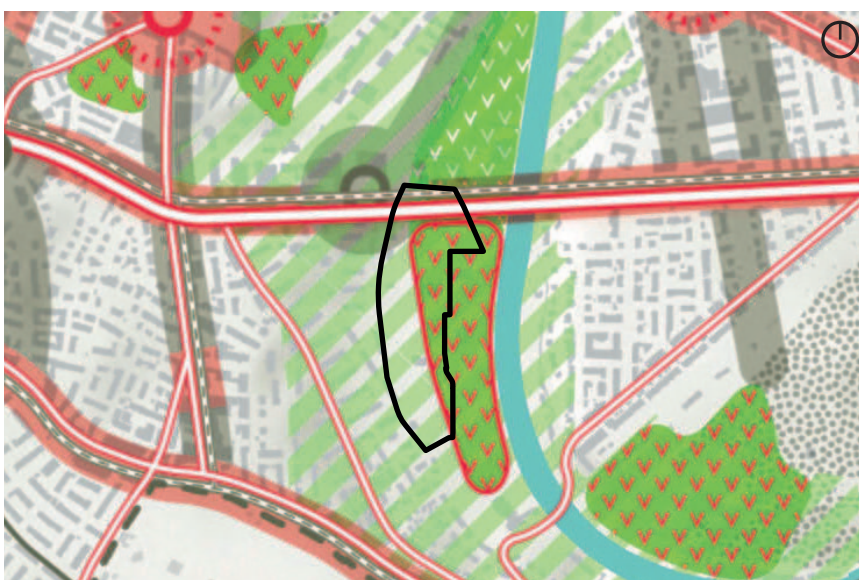
Der Wirkungsbereich der ZPP 1 liegt in einem «Chantier». Als Chantier sind strategisch wichtige Gebiete bezeichnet, die ein hohes Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial aufweisen und umstrukturiert oder verdichtet werden sollen. Zur nachhaltigen Umsetzung des Potenzials in den Gebieten ist eine umsichtige Planung mit qualitativen Zielen aufzugleisen. Unter anderem sollen wertvolle Freiräume erhalten und die bedarfsgerechte OeV-Erschliessung frühzeitig gesichert werden. Das Gaswerkareal ist zudem als «Schlüsselprojekt Wohnen» bezeichnet. Im Areal soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfolgen. Auf der Eigerstrasse soll analog zum Eintrag im RGSK eine Velohauptroute installiert werden (vgl. Kapitel 05.3). Die Velohauptroute ist Teil eines «Velorings» um die Berner Innenstadt.



- Wirkungsbereich ZPP 1
- Neu**
- Schlüsselprojekt:
Wohnen
- Entwickeln**
- Chantiers (Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial)
- Sport & Kultur**
- Weiterentwicklung City-Schiene / S-Bahn-Netz
- Regionale Velohauptrouten / Veloring
- Grundausrüstung**
- ÖV-Hauptachsen (Tram, Bus)
- Aare
- Wald
- Gemeindegrenze



















Bern wächst dynamisch – Illustrationskarte
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Bern – Gesamtbericht, 2016

Auf Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 befindet sich ein Eintrag «Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen», der auf die bestehende Parkanlage hinweist. Südlich der Monbijoubrücke sollen punktuelle Eingriffe zu Gunsten einer vielfältigen Erholungsnutzung vorgenommen werden (Eintrag neu gemäss Plan bezieht sich auf die punktuelle Eingriffe).



- Wirkungsbereich ZPP 1
- Neu**
- Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen
- Entwickeln**
- Stadtraumprägende Strassen
- Plätze
- Velohauptrouten (entlang und abseits Hauptverkehrsachsen)
- Veloring
- Grundausrüstung**
- Pärke und zweckgebundene Freiraumanlagen
- Stadtraumprägende Strassen
- Plätze
- Gemeindegrenze
- Wald
- Aare
- Flussraum Aare
- MIV Basisnetz

Bern ist grün und vernetzt – Illustrationskarte
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Bern – Gesamtbericht, 2016

-  Wirkungsbereich ZPP 1
- Neu**
-  Parks und zweckgebundene Freiraumanlagen
 -  Neue Nachbarschaften
 -  Nachbarschaftszentren
 -  Schule
- Entwickeln**
-  Stadtteilzentren
 -  Quartierzentren
 -  Nachbarschaftszentren
 -  Parks und zweckgebundene Freiraumanlagen
 -  Quartiere mit Handlungsbedarf
 -  Velohaupttrouten (entlang und abseits Hauptverkehrsachsen)
 -  Veloring
- Grundausrüstung**
-  Nachbarschaften
 -  Funktionen von stadtweiter / überregionaler Bedeutung
 -  Parks und zweckgebundene Freiraumanlagen
 -  Aare
 -  Wald
 -  Gemeindegrenze

Im Bereich unmittelbar östlich der Sandrainstrasse wird zudem auf eine neue Nachbarschaft hingewiesen, womit die Erstellung des neuen Stadtquartiers gemeint ist.



Den Absichten des STEK wird mit der Planungsvorlage und den Entwicklungsabsichten vollumfänglich entsprochen.

Bern lebt in Quartieren – Illustrationskarte
Quelle: Stadtentwicklungskonzept Bern – Gesamtbericht, 2016

05.5 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 1 ist gemäss dem Konzept 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 sind weiter zu verbessern. Bauliche Entwicklungen sind auf die topografischen Begebenheiten abzustimmen.

Für das Gaswerkareal und seine unmittelbare Umgebung sind konkret folgende für die Planung relevanten Massnahmen mit einem Planungs- und Realisierungshorizont von 5 - 10 Jahren vorgesehen:

- 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
- Sandrainstrasse: gestalterische Aufwertung u.a. mittels verkehrlicher Massnahmen

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

05.6 Aareraum Planung

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz wurde 2008 die Aareraum Planung als wichtiger Teilbereich des Freiraumkonzepts 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 Sinn von Artikel 68 BauG.

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 künftig zu vermeiden. Das Unterbauen von Aaretalhängen ist grundsätzlich zu unterlassen. Die Aaretalschutzvorschriften (Art. 72 ff. BO) sind konsequent einzuhalten.

Eine Bebauung entlang der Sandrainstrasse ist schon in der Aareraum Planung vorgesehen. Seit dem Erlass der Planung durch den Gemeinderat kommt der Innenentwicklung ein höherer Stellenwert zu (vgl. insbesondere Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.6.1979 (RPG; SR 700) im Juni 2012, in Kraft seit Mai 2014 sowie Revision des BauG im März 2016, in Kraft seit April 2017). Diesem Umstand trägt der Stadtrat mit seinen derzeitigen Absichten – auf dem Gaswerkareal ein Stadtquartier mit einem hohen Anteil an Naturwerten zu erstellen – Rechnung. Mit dem angestrebten baulichen Dichteziel können unter Umständen nicht mehr sämtliche - durch die übergeordneten Gesetzesrevisionen teilweise überholten - Vorgaben der Aareraum Planung konsequent eingehalten werden (z.B. Massstäblichkeit der Bebauung). Durch die durchgeführten qualitätssichernden Verfahren sowie die ZPP wird jedoch 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.

05.7 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



- Lage Wirkungsbereich ZPP 1
- Perimeter Aareraum Planung

Perimeter Aareraum Planung

Quelle: Aareraum Planung – Bericht, Juli 2008


 Wirkungsbereich ZPP 1

Lokale Naturschutzgebiete


 neu

Schwerpunktgebiet Natur

Kerngebiete

 sichern

Wirkungsgebiete

 entwickeln

Vernetzung


Vernetzungsgebiete / Vernetzungachsen

 sichern

 entwickeln

Naturerlebnis

naturpädagogisches Angebot

 sichern

Hinweise

 Wälder

«Naturkarte» aus der Analyse der Artendaten mit
Schwerpunktgebieten

Quelle: Biodiversitätskonzept – Teil 2: Erläuterungen und Massnahmen, 12.12.2012

Teil 1 des Konzepts sind behördenverbindlich, wobei es sich aber nicht um einen Richtplan im Sinn von Artikel 68 BauG handelt.



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 Schwerpunktgebiets 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 Schwerpunktgebiets sichergestellt ist, ist die Erhaltung und Aufwertung von Vernetzungsflächen zentral. In Teilen der bestehenden Parkanlage Gaswerkareal besteht der Eintrag «lokales Naturschutzgebiet neu», womit auf den besonderen Wert des Gebiets hingewiesen wird.

Gemäss dem Biodiversitätskonzept sind bei Bauprojekten mit Umgebungsgestaltungspflicht und bei Überbauungsordnungen in der Regel mindestens 15 % der Perimeterfläche naturnah auszugestalten und entsprechend zu pflegen. Dabei soll die Lage dieser Gebiete im Hinblick auf ihre Vernetzungsfunktion berücksichtigt werden. Zudem ist die Versiegelung auf das funktionelle Minimum zu beschränken und auf die Pflanzung invasiver Neophyten zu verzichten.

Die Vorgabe zu den 15 % kommt nur im Sektor Ryff-Fabrik zur Anwendung. Dieser wurde nicht bonitiert, da er keine schützenswerten Lebensräume enthält. Für die übrigen Sektoren ist das Vorgehen gem. NHG massgeblich (vgl. Kapitel 03.4).

05.8 Spielplatzplanung

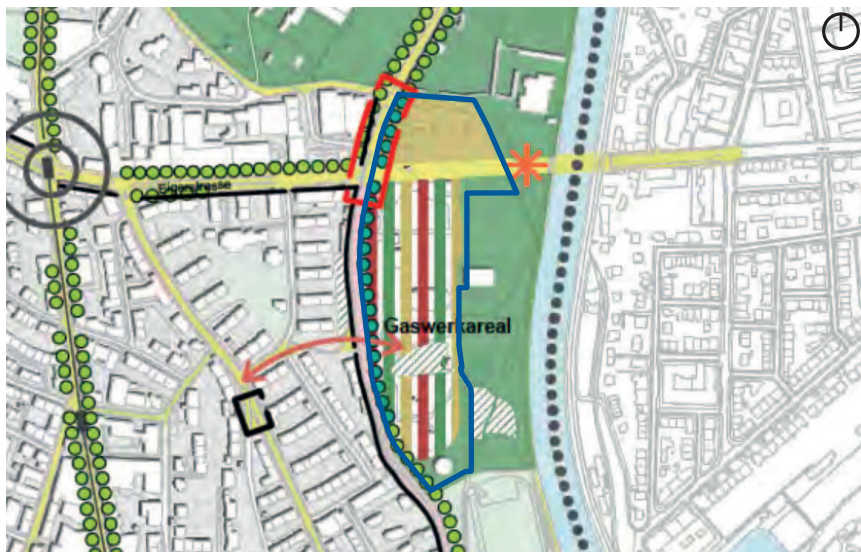
In der städtischen Spielplatzplanung wird die Lage und Bedeutung von öffentlichen Spielplätzen festgelegt. Bei der Planung handelt es sich nicht um einen Richtplan im Sinn von Artikel 68 BauG. Sie beinhaltet Sachverhalte mit hinweisendem Charakter sowie Aussagen, die verwaltungsanweisende Wirkung entfalten.

Flächen im Gaswerkareal sind in der Spielplatzplanung als Potenzialraum für die Neuschaffung von Spielplätzen sowie Begegnungs- und Aktionsräumen für Jugendliche ausgewiesen.

Das Potenzial für die Erstellung von Spielplätzen war im städtebaulichen Ideenwettbewerb zu untersuchen. Die Erkenntnisse des Wettbewerbs werden in den Rahmenplan aufgenommen.

05.9 Quartierplanung Stadtteil III

In der Quartierplanung Stadtteil III wird aufgezeigt, wie sich der Stadtteil Matenhof – 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 Sinn von Artikel 68 BauG handelt.



Das Gaswerkareal ist gemäss der Quartierplanung unter Berücksichtigung seiner Bedeutung als wichtiger naturnaher Erholungsraum zu einem Erlebnisraum mit öffentlichem Charakter und agglomerationsweiter Ausstrahlung zu entwickeln. Bei der Entwicklung ist auf eine qualitätsvolle Architektur, die Schaffung von öffentlichen Freiräumen, die Stärkung naturräumlicher Qualitäten und ein durchgehendes, attraktives Wegesystem zu achten. In Bezug auf die Erschliessung sind insbesondere die Verknüpfung zwischen den zwei Stadtebenen, die Verbindungen zur Innenstadt und die Durchwegung in Ost-West-Richtung über das Gaswerkareal zu verbessern. Weiter ist die Verknüpfung der Bebauung und Freiräume zwischen dem Gaswerkareal und dem Sandrainquartier zu stärken.

Nördlich der Monbijoubrücke sollen Freizeit- und Kulturnutzungen im Vordergrund stehen. Die Nutzungsabsichten für die Brachflächen südlich der Brücke waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Quartierplanung noch nicht bekannt. Der Quartierplatz im Bereich des Knotens Marzilstrasse – Sandrainstrasse soll zu einem Ort mit hohem Aufenthalts-, Funktions- und Identifikationsnutzen für die umliegenden Quartiere aufgewertet und weiterentwickelt werden. Die strassenraumprägende und geschützte Baumreihe östlich der Sandrainstrasse ist zur Akzentuierung der stadtteilprägenden Achse zu komplettieren. Die genauen Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsabsichten für das Gaswerk-

Wirkungsbereich ZPP 1

Potenziale

Gebiete mit hohem städtebaulichen / 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
- Stärkere Verknüpfung der Quartiere und Freiräume
- Strassenraumprägende Bäume / Alleen komplettieren

Bestand

- Quartierzentrum
- Quartierplatz
- Stadträumlich wichtige Siedlungsränder
- Bahn / Tram mit Haltestelle
- Gebiete mit gefestigten Bau- und Nutzungsstrukturen
- Freiräume mit gefestigten Gestaltungs- und Nutzungsstrukturen
- Stadtteilprägende Achsen
- Wald
- Gewässer

Interventionsbereich C – Aareraum

Quelle: Quartierplanung Stadtteil III – Bericht, November 2012

areal sollen im Rahmen einer städtebaulichen Studie genauer untersucht und daraufhin definiert werden.

Die Absichten aus der Quartierplanung wurden bereits umgesetzt oder sind bedarfsgerecht in der laufenden Planung berücksichtigt. Die beabsichtigte Baumreihe östlich der Sandrainstrasse kann aufgrund einer bestehenden Leitung heute nicht umgesetzt werden.

05.10 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 Sinn 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, Sperrungen) 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.

05.11 Richtplan Fussverkehr

Der Richtplan Fussverkehr (Genehmigung 18.11.2020) ist wegweisend für die weitere Förderung des Fussverkehrs. Er basiert auf dem STEK 2016 und konkretisiert dessen Vorgaben im Bereich Fussverkehr. Der Richtplan ist behördenverbindlich; es handelt sich um einen Richtplan im Sinn von Artikel 68 BauG. Im Richtplan ist für das Gaswerkareal folgende konkrete Massnahme vorgesehen:

Massnahme 3.1

Die arealinterne Erschliessung des neu bebauten Gaswerkareals ist für den Fussverkehr attraktiv zu gestalten inkl. direkter Zugänge zum Aareraum. Die Forderung aus dem Richtplan wird in der Planung berücksichtigt.

05.12 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 Sinn von Artikel 68 BauG. Gemäss dem Richtplan soll die Wärmeversorgung im Wirkungsbereich der ZPP 1 über einen Wärmeverbund erfolgen. Der Anschluss an den Wärmeverbund ist vorgesehen und durch die nachgelagerten Planungen (Art. 93 Abs. 1 BauG) sicherzustellen.

05.13 Wohnstrategie mit Massnahmen – Wohnstadt der Vielfalt

Im Jahr 2018 hat die Stadt Bern eine Wohnstrategie veröffentlicht und im Jahr 2024 aktualisiert. 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

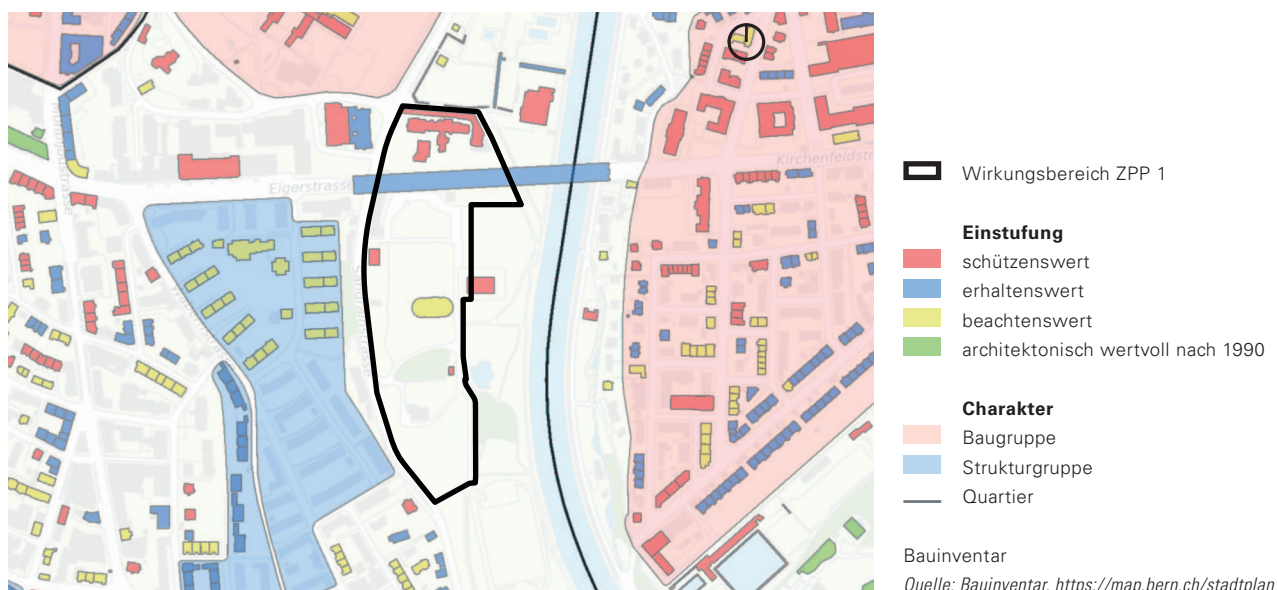
der Stadt Bern verbindlich und Basis der Entwicklung des Gaswerkareals. Es handelt sich dabei jedoch nicht um einen Richtplan im Sinn von Artikel 68 BauG.

Gemäss der Strategie sollen 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.

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

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 Baugesetz nicht Bestandteil des Bauinventars.



Im Wirkungsbereich der ZPP 1 befinden sich die folgenden klassierten Objekte:

schützenswert

- Ryff-Fabrik (Sandrainstrasse 3, 3A, 3C-3E)
- Direktions- und Verwaltungsgebäude des Gaswerks (Sandrainstrasse 17)
- Schopf (Sandrainstrasse 33E)

erhaltenswert

- Monbijoubücke










Massgebend für den Umgang mit den kantonal relevanten Objekten ist Artikel 10b Absatz 2 und 3 BauG. Die schützenswerten Bauten dürfen gemäss Artikel 10b Absatz 2 BauG nicht abgebrochen werden. Auch dürfen sie durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Zum Garten der ehemaligen Direktorenvilla liegt zudem ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten vor, das die Gartenanlage für die Wirkung und Eigenart der schützenswerten ehemaligen Direktorenvilla als essentiell im Sinne Art.10b Abs. 1 betrachtet.

Die erhaltenswerte Monbijoubücke ist in ihrem äusseren Bestand und mit

ihren Raumstrukturen zu bewahren (Art. 10b Abs. 3 BauG). Da der Erhalt der schützenswerten Objekte und die vorzügliche Integration in ein städtebauliches Gesamtkonzept – was auch für die Monbijoubücke gilt – durch die ZPP 1 gesichert ist, wird den Anliegen aus dem Bauinventar Rechnung getragen. Der Gaskessel (Sandrainstrasse 25) ist als beachtenswert aufgeführt. Auch er ist gemäss den ZPP-Vorschriften zu erhalten.

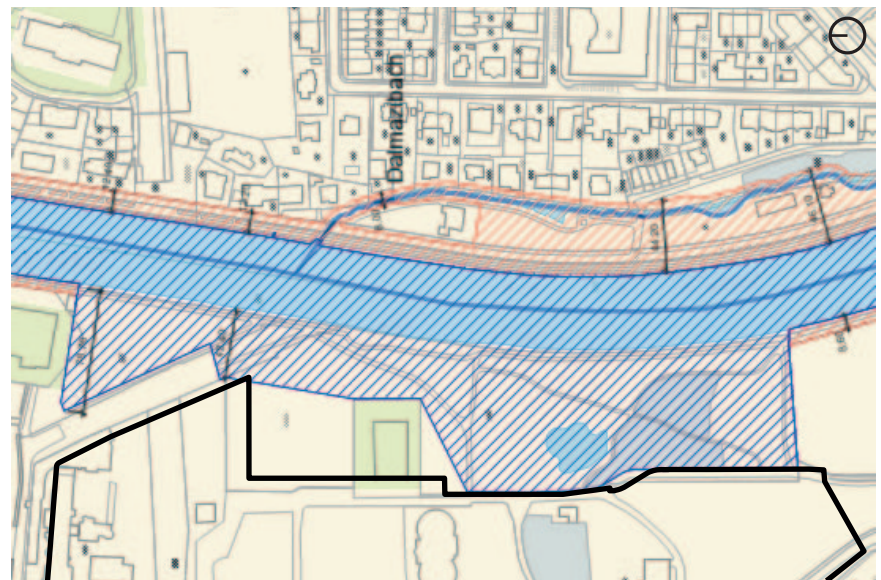
05.15 Gewässerraumplan

Der Gewässerraumplan wird demnächst Teil des Zonenplans der Stadt Bern. Durch den Plan wird der erforderliche Raum für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung grundeigentümmerverbindlich geregelt.

-  Wirkungsbereich ZPP 1
-  Gewässerraum
-  Gewässerraum, dicht überbaut
-  Betrachtungsperimeter, dicht überbaut
-  Wohnzone, Wohnzone gemischt, Kernzone, Dienstleistungszone, Industrie- und Gewerbezone, Weilerzone, Zonen für öffentliche Nutzungen, Zone für private Bauten und Anlagen
-  Schutzzone A, B, C
-  Wald
-  Gewässer amtliche Vermessung
-  Gewässerachsen
-  eingedolte Gewässer

Gewässerraumplan Detailplan 13 (Stand 6.3.2024)

Quelle: Stadt Bern, Stadtplanungsamt

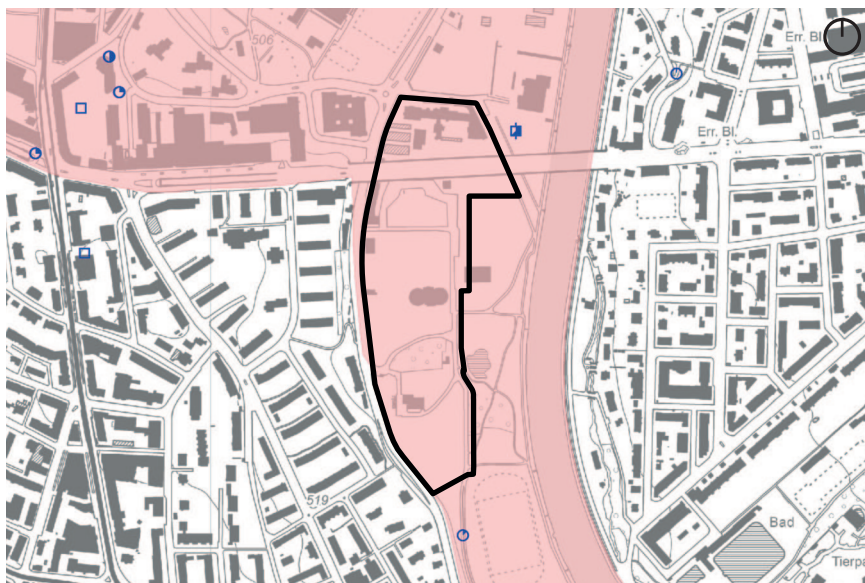


Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums, die aufgrund bisherigen Rechts bewilligt wurden oder bewilligungsfrei waren, haben gemäss Artikel 3 BauG Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Für Neubauten oder den Abbruch und Neubau von bestehenden Gebäuden gelten die Bestimmungen des Gewässerraums. So sind im Gewässerraum gemäss Artikel 41c Absatz 1 Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (GSchV; SR 814.201) nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig. Alle anderen Anlagen sind im Gewässerraum nur zulässig, wenn eine Ausnahme gemäss Artikel 41c Absatz 1 Buchstabe a bis d GSchV geltend gemacht werden kann.

Der künftige Gewässerraum liegt ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 und stellt daher keine Beeinträchtigung der Planung dar.

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 1

Quellen

Entnahmemengen

- Schüttung ≤ 5 l/min
- Schüttung 26 – 100 l/min
- Schüttung 251 – 1000 l/min

Fassungen

- Vertikalfilterbrunnen
- Schacht- oder Sodbrunnen
- Konzessionierte Entnahme 1001–5000 l / min

Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen

- Gewässerschutzbereich Au


Gewässerschutzkarte des Kantons Bern

Quelle: Geportal des Kantons Bern

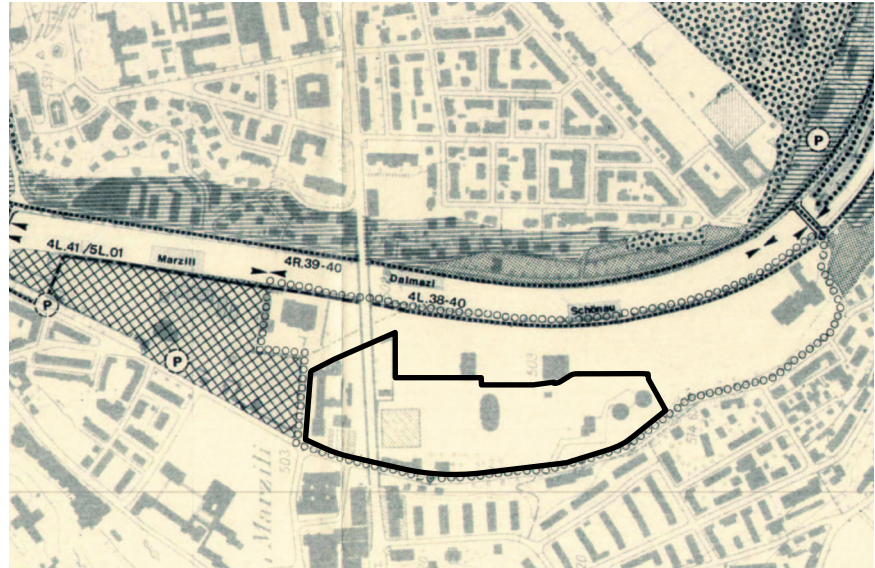
In der Karte ist der Wirkungsbereich der ZPP 1 als Gewässerschutzbereich Au ausgewiesen. Entsprechend sind in diesem Bereich Grundwasserleiter mit nutzbarem Grundwasser zu erwarten. Bei zukünftigen Bautätigkeiten sind die erforderlichen Massnahmen zum Schutz der Gewässer zu treffen.

05.17 See- und Flussumfer Richtplan 1986

Der Wirkungsbereich der ZPP 1 befindet sich im Perimeter des See- und Flussumfer Richtplans von 1986 im Uferabschnitt 4L.38–40. Der See- und Flussumfer Richtplan dokumentiert die im See- und Flussumfergesetz (SFG) begründeten öffentlichen Interessen an den See- und Flussumfern; wie zum Beispiel den Schutz der Uferlandschaft, die Führung eines Fuss- oder Wanderwegs am Ufer oder die Erhaltung und Schaffung von allgemein benützbaren Freiflächen am Ufer. Für den Wirkungsbereich der ZPP 1 enthält der See- und Flussumfer Richtplan eine Reihe von Grundsätzen zu Themen der Nutzung, Durchwegung, Bebauung und Ökologie. Einzig im Grundsatz, dass das Areal möglichst nicht überbaut (gemeint ist das gesamte Areal bis zur Aare hin) und nur im rückwärtigen Uferaum Turn- und Sportanlagen verwirklicht werden sollten, weicht die vorliegende Planung teilweise vom See- und Flussumfer Richtplan 1986 ab. Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass es sich dabei um eine bewusste Abweichung aufgrund der veränderten Verhältnisse durch den Paradigmenwechsel in der Raumplanung und aufgrund der folglich revidierten übergeordneten Gesetzesvorgaben (angefangen beim RPG, das die Kantone und Gemeinden zur Siedlungsentwicklung nach innen verpflichtet und dazu, brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in der Bauzonen besser zu nutzen) handelt.

 Wirkungsbereich ZPP 1

| Hinweis | Festlegung nach SFG |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| | Überbautes Gebiet mit einzuführenden Baubeschränkungen |
| | Überbautes Gebiet mit genügenden geltenden Bestimmungen |
| | Uferschutzzone mit neu zu erlassenden Bestimmungen |
| | Uferschutzzone mit genügenden geltenden Bestimmungen |
| | Freifläche Erholung/Sport neu anzulegen bzw. mit neu festzulegender Zweckbestimmung |
| | Freifläche Erholung/Sport bestehend mit beizubehaltender Zweckbestimmung |
| | Wald |
| | Naturschutzgebiet bestehend, beizubehalten |
| | Naturschutzgebiet zu erlassen bzw. abzuändern |
| | Uferweg bestehend / gesichert |
| | Uferweg verbessern/ausbauen / sichern |
| | Uferweg neu anlegen |
| | Uferweg, verlassen des Weges verboten |
| | Detaillierungsgebiet |
| | Uferbereich mit besonderen Massnahmen |
| | Röhrichtbestände |
| | Fischlaichplätze |
| | Rastplatz |
| | Bau- oder Bahnstation |
| | Schiffanlegestelle |
| | Hafenanlage |
| | Surfstartplatz |
| | Campingplatz |
| | Fachplatz |
| | Brücke |
| | Fähre |
| | schützenswertes Kulturobjekt |
| | schützenswertes Naturobjekt |
| | archäologische Fundstelle |
| | bestehend |
| | verbessern/ausbauen |
| | neu anlegen |
| | entfernen |
| | Stützobjekt |
| | Hinweis auf Massnahmen im Objektblatt |
| | Gemeindegrenze |
| | Bezeichnung des Uferabschnittes (Numerierung und Gebietsname) |



Im Zug der Erarbeitung der ZPP 1 wurde eine Interessenabwägung zu dieser bewussten Abweichung durchgeführt. Diese ist in einem separaten Bericht zusammengefasst (Interessenabwägung zum See- und Flussufer Richtplan vom 26.2.1986 im Rahmen der Planung ZPP Gaswerkareal, 2023) und beinhaltet folgende Kernaussagen:

See- und Flussuferrichtplan Bern, Ausschnitt Uferabschnitt 4L.38-40

Quelle: Kanton Bern, SFG See- und Flussuferrichtplan für das Teilgebiet Region Bern, 1985

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 grundsätzlich gleichzeitig an die gesetzlichen Vorgaben des Bundes und der kommunalen, regionalen und kantonalen Richtplanung halten. Die bewusste Abweichung lässt sich auf die geänderten Verhältnisse aufgrund der RPG-Revision 2014 und die darauf folgende Revision der kantonalen Richtplanung 2016 zurückführen, womit der Paradigmenwechsel in der Raumplanung hin zur Innenentwicklung umgesetzt wurde. In der Folge wurde der westliche Teil des historischen Gaswerkareals in der kantonalen Richtplanung als Wohnschwerpunkt / Umstrukturierungsgebiet festgelegt. Alle folgenden Planungen bis und mit der vorliegenden ZPP 1 haben sich an diese revidierten Vorgaben gehalten.

Während der See- und Flussuferrichtplan den von der ZPP erfassten «rückwärtigen Uferraum» für Turn- und Sportanlagen vorsieht, bezeichnen der kantonale Richtplan 2016 (auf Basis der übergeordneten Vorgaben des RPG) und alle folgenden Planungsinstrumente (auf regionaler oder kommunaler Ebene) das Areal als Wohnschwerpunkt. Alle Vorgaben gehen aber grundsätzlich davon aus, dass es sich im rückwärtigen Bereich um ein Siedlungsgebiet handelt. Die Abweichung zwischen den beiden widersprüchlichen Richtplänen umfasst folglich den Zweck des Areals: früher Gebiet für öffentliche Nutzungen, seit 2016 Gebiet für einen Wohnschwerpunkt bzw. ein Umstrukturierungsgebiet.

Der See- und Flussuferrichtplan regelt unter Pkt. 4 die Möglichkeit von Abweichungen, wonach kleine Abweichungen vom Richtplan möglich sind, wenn die Lösung gesetzeskonform bleibt. Für eine «kleinere» Abweichung sprechen:

- Das Areal der ZPP 1 war bereits bisher Siedlungsgebiet, es änderte nur der Zonenzweck.
- Die Planungsvorgaben des See- und Flussuferrichtplans können mehrheitlich auch mit der Änderung des Zonenzwecks umgesetzt werden.
- Der östliche Aareraum der Schwemmebene steht weiterhin zusammenhän-

gend als Park-, Freizeit- und Naturraum zur Verfügung.

- Das Areal war historisch bis zur Aare ein Industriestandort, mit der laufenden Planung wird jedoch, wie im See- und Flussuferrihtplan vorgesehen, 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).

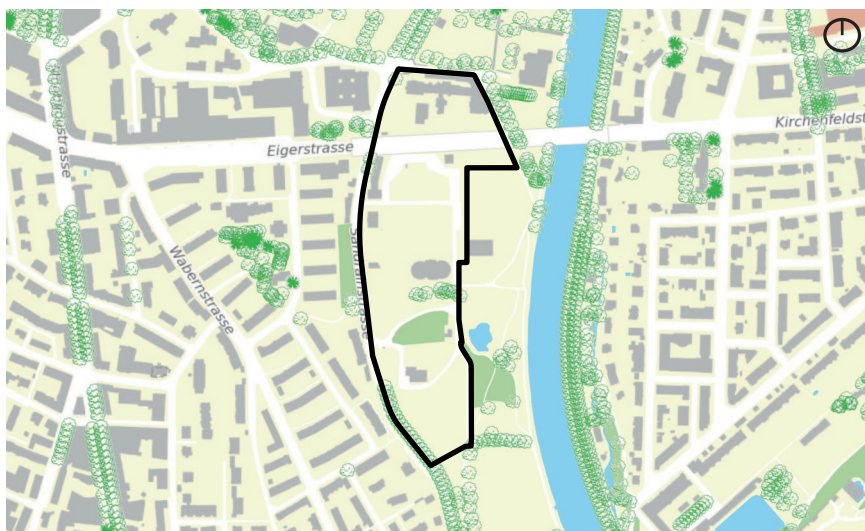
Der Prozess der Entwicklung des Gaswerkareals (seit 2012 mit Workshopverfahren, 2014 Testplanung, weiteren Vertiefungsarbeiten und schliesslich 2021 mit dem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb) verfolgt das Ziel, ein hochwertiges und in allen Aspekten nachhaltiges Entwicklungskonzept zu erlangen. Folglich kann von einer gesamthaft besseren Lösung ausgegangen werden, da:

- die vorliegenden ZPP 1 mit dem siegreichen Richtprojekt sorgfältig abgestimmt ist;
- flankierende Planungsinstrumente erarbeitet werden (Rahmen- und die Entwicklungsplanung), welche die angestrebte Entwicklung detailliert beschreiben;
- das Gaswerkareal eines der wichtigsten und grössten Entwicklungsgebiete in der Stadt Bern ist;
- das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel am bestehenden Standort erhalten und integriert wird;
- umfangreiche Naturwerte und Baudenkmäler berücksichtigt und in das Gesamtkonzept integriert werden;
- die Differenzierung in den vorderen Bereich (Uferlandschaft / Park) und rückwärtigen Bereich (ZPP 1) das Gaswerkareal optimal in den Gesamtraum einbettet;
- auch innerhalb des ZPP-Wirkungsbereichs Freiräume, Grünflächen und Naturwerte wichtige Teile des Konzepts sind.

05.18 Baumkataster und Baumschutzreglement der Stadt Bern

Baumkataster

Im Baumkataster der Stadt (Art. 75 Abs. 2 BO) sind sämtliche Bäume auf öffentlichem Grund eingetragen. Solche sind auch innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 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 Mass Rücksicht zu nehmen.








- ▭ Wirkungsbereich ZPP 1
- ★ Nadelbaum
- Laubbaum
(Bäume im öffentlichen Raum oder von Stadtgrün Bern gepflegt)

Baumkataster

Quelle: Baumkataster, <https://map.bern.ch/stadtplan>

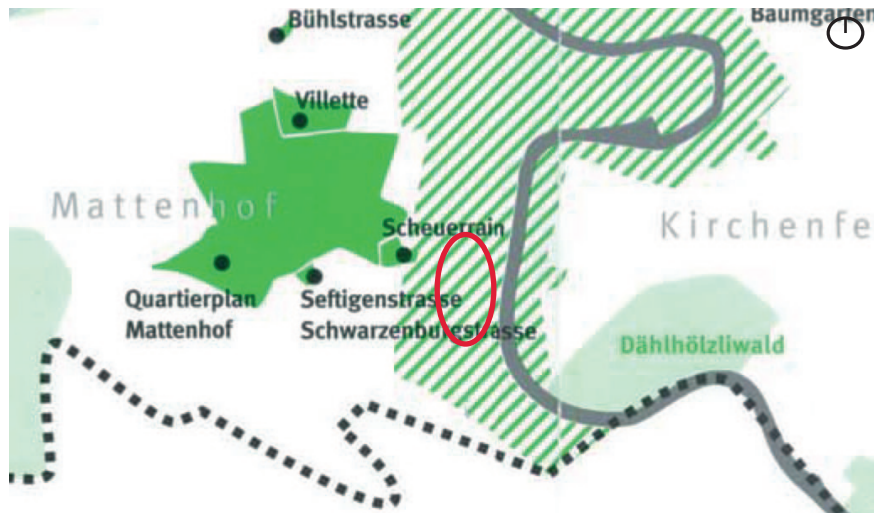
Baumschutzreglement

Die Stadt Bern verfügt über ein Baumschutzreglement, durch das 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 1
-  **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 1 in der Baumschutzzone A. In dieser Schutzzone sind Bäume ab einem Mindeststammumfang von 30 cm bzw. einem Durchmesser von ca. 10 cm, gemessen 1 m über dem gewachsenen Boden, geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen wird der Umfang der Teilstämme zusammengerechnet. Die Beseitigung solcher Bäume bedarf einer Bewilligung.

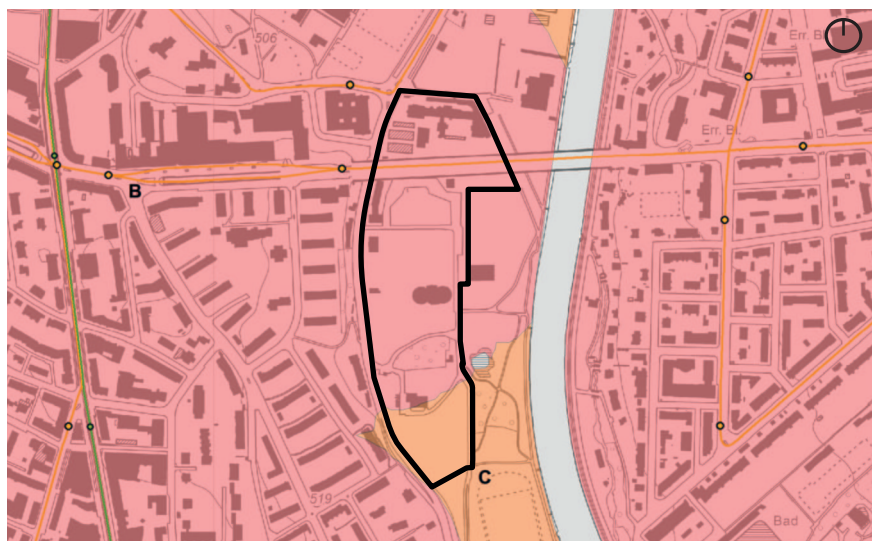
05.19 OeV-Erschliessung

Standorte, die 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 1
-  Tramhaltestelle
-  Bushaltestelle
-  Tramlinie
-  Buslinie
-  OeV-Gütekategorie B
-  OeV-Gütekategorie C

OeV-Erschliessung Kanton

Quelle: Geoportail des Kantons Bern



Die Flächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 sind praktisch durchgehend der Gütekategorie B: gute Erschliessung zugewiesen. Im Zusammenhang mit der Ent-

wicklung des Gaswerkareals ist die Einführung einer neuen Buslinie mit zwei Haltestellen im Areal oder direkt daran angrenzend vorgesehen (vgl. Beilage «Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal – Schlussbericht» vom 29.1.2021). Damit sollte auch der südliche Arealteil die Güteklasse B erreichen.

Die bestehende Ausgangslage und die beabsichtigte Verbesserung des OeV-Angebots rechtfertigen die vorgesehene Entwicklung, insbesondere auch eine Reduktion der Anzahl Parkfelder gegenüber dem Standardbedarf.

05.20 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 1. 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.

05.21 Kataster der belasteten Standorte

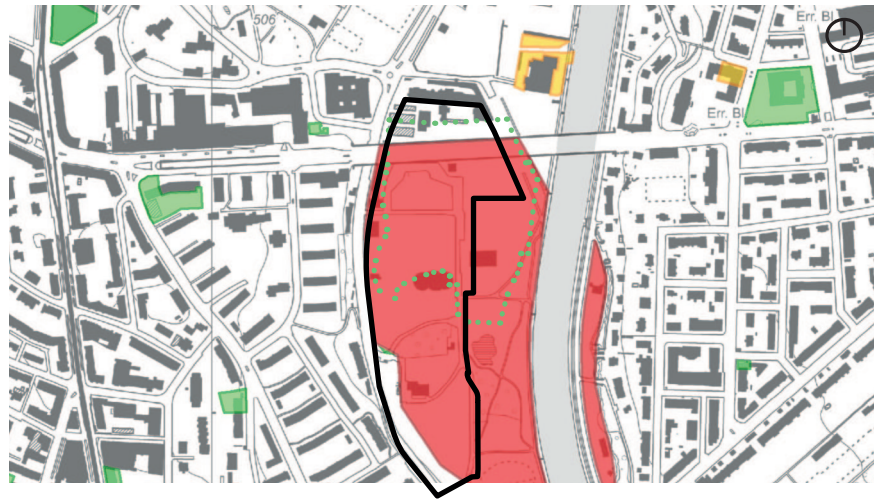
Im Kataster der belasteten Standorte sind Böden, die durch abgelagerte Abfälle oder versickerte Schadstoffe verunreinigt sein können – sogenannte belastete Standorte – abgebildet.

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 das Vorhaben sie verändert, gleichzeitig saniert werden.

Im Wirkungsbereich der ZPP 1 sind ein Betriebsstandort und ein Ablagerungsstandort vermerkt.

-  Wirkungsbereich ZPP 1
-  Unfallstandort
-  Betriebsstandort
-  Ablagerungsstandort

Kataster der belasteten Standorte
Quelle: Geoportal des Kantons Bern



Betriebsstandort

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 1 ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte als sanierungsbedürftig bezeichnet. Ein sanierungsbedürftiger Standort (= Altlast im rechtlichen Sinn) schadet bereits einem Schutzgut (z.B. dem Grundwasser) oder es besteht die konkrete Gefahr, dass eine solche Einwirkung entsteht. Diese Standorte müssen gemäss dem USG und der AltIV innert angemessener Frist saniert werden.

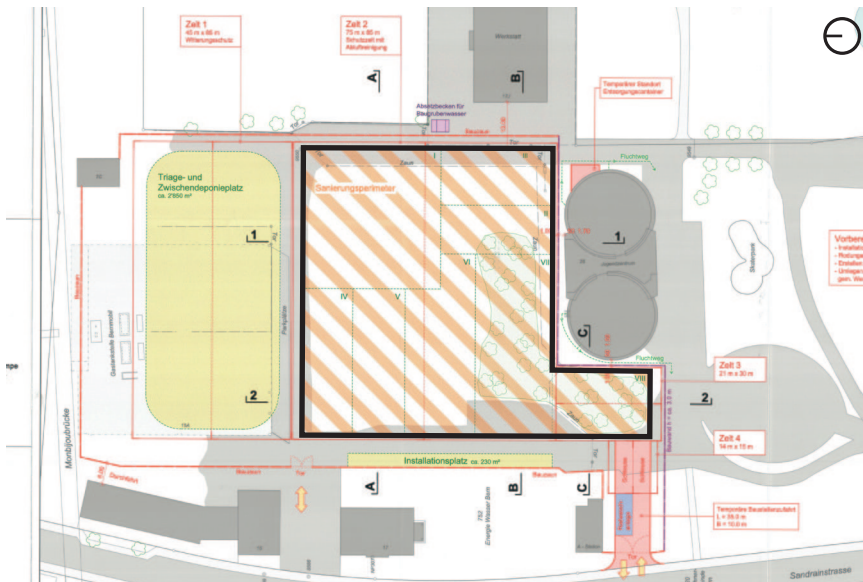
Von 2021 bis 2024 wurde der sanierungsbedürftige Betriebsstandort mit einem Projekt gemäss Artikel 17 AltIV saniert (vgl. Beilage «Bern, Sandrain (Gaswerkareal) – Technischer Bericht» vom 06.1.2021). Das finale Ziel der Sanierung war eine Verbesserung der Grundwasserqualität im Abstrom des Gaswerkareals. Dazu wurde im Rahmen des Sanierungsprojekts die sogenannte Kernzone 1 des Betriebsstandorts, also der Bereich, der als Quelle von schädlichen oder lästigen Auswirkungen auf die Umwelt gilt, dekontaminiert. Nach Abschluss der Arbeiten bleibt der Sanierungssperimeter weiterhin im Kataster der belasteten Standorte vermerkt. Falls nach erfolgter Teildekontamination der Kernzone 1 weiterhin eine unzulässige Grundwassergefährdung besteht, muss der Standort neu beurteilt werden.

Ablagerungsstandort

Ablagerungsstandorte sind stillgelegte oder noch in Betrieb stehende Deponien und andere Abfallablagerungen.

Der Ablagerungsstandort mit Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 ist gemäss Kataster der belasteten Standorte überwachungsbedürftig. 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.

Zone mit Planungspflicht Gaswerkareal -
Erläuterungs- und Raumplanungsbericht



 Kernzone 1

Auszug Situation 1:500 – Altlastensanierung Gaswerkareal Marzili – Auflageprojekt

Quelle: Energie Wasser Bern, Kellerhals + Haefeli AG, Kissling + Zbinden AG

06 Raumplanerische Interessenabwägung und Würdigung

06.1 Ausgangslage und Vorhaben

Das Planungsgebiet (ZPP 1) ist zentral gelegen und gut durch den OeV erschlossen. Die Flächen im Gebiet sind heute Zonen im öffentlichen Interesse zugewiesen oder als Wald bezeichnet. Das Areal liegt weitgehend brach. Die vereinzelt Bestandesbauten sind wichtige Zeitzeugen aus der Zeit des Betriebs des Gaswerks, in welcher das Planungsgebiet weitgehend mit Industriebauten überbaut war. Über die Jahre ist auf den Brachflächen eine Vegetation mit einem hohen ökologischen Wert entstanden. Mit dem Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel liegt eine für die Stadt und die Region Bern bedeutende Kulturinstitution im Planungsgebiet.

Auf dem Areal soll ein neues urbanes Stadtquartier mit Mischnutzung und preisgünstigem Wohnraum entstehen. Durch eine neue Buslinie wird die OeV-Erschliessung verbessert. Die schützenswerten Bauten bleiben bestehen und werden ins städtebauliche Gesamtkonzept eingebettet. Die vorhandenen Naturwerte werden erhalten, wiederhergestellt oder ersetzt. Der sensiblen Landschaft im Aareraum wird durch eine qualitätsvolle Siedlungsgestaltung Rechnung getragen. Der Weiterbetrieb des Jugend- und Kulturzentrums am bestehenden Standort ist gesetzt. Belastete Standorte werden saniert. Die Sanierungsarbeiten können durch Einnahmen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung finanziert werden. Die vielfältigen und teils divergierenden Interessen an das Areal sollen möglichst konfliktfrei umgesetzt werden. Im Idealfall entstehen Synergien.

Die Entwicklung des Areals erfolgt durch eine umsichtige Planung mit mehreren qualifizierten Verfahren auf verschiedenen Planungsstufen. Die konzeptionellen Entwicklungsabsichten für das Areal wurden über ein Workshopverfahren, eine Testplanung und weitere Facharbeiten sowie partizipative Verfahren hergeleitet. Basierend auf den konzeptionellen Entwicklungsabsichten wurde ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt und das Siegerteam hat daraus ein Richtprojekt entwickelt. Das Richtprojekt bezweckt eine integrale und städtebauliche Gesamtsicht und beschreibt die angestrebte Gesamtentwicklung im Sinne eines Zielbildes. Es erbringt zudem den Nachweis der Umsetzbarkeit der Zielvorgaben der ZPP. Das Richtprojekt hat einen erläuternden und illustrierenden Charakter. Zudem bildet das Richtprojekt die Basis für den Rahmenplan und den Entwicklungsplan, welche als Steuerungs- und Koordinationsinstrumente die Grundlage für die nächsten Schritte bilden.

06.2 Anpassung der Nutzungsplanung

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung des neuen Stadtquartiers 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 1 (Gaswerkareal) geschaffen werden (vgl. Art. 73 Abs. 2 BauG). Neben der neuen ZPP 1, welche Anpassungen an der Bauordnung, dem Nutzungszonenplan und dem Bauklassenplan auslöst, sind auch der Naturgefahrenplan, der Lärmempfindlichkeitsstufenplan und der «Uferschutzplan, Abschnitt Marzili/Schönau» 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 Siedlungsentwicklung nach innen. Im kantonalen Richtplan ist das Areal als «Prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonomer Sicht» vermerkt. Die Innenentwicklung soll qualitativ und insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Naturwerte und kulturellen Werte erfolgen. Der vom Kanton für die Umnutzung geforderte Minimalwert für die GFZo von 1.10 kann über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP 1 betrachtet mit einer möglichen GFZo von 1.07 - 1.33 als erfüllt betrachtet werden (vgl. Kapitel 05.2).

Die Planung ist für die Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nicht zu berücksichtigen, da es sich um eine Umzonung handelt und eine Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Massnahme A_07 (kantonomer Richtplan) verfolgt wird.

Die im sensiblen Landschaftsraum erforderliche vorzügliche Eingliederung der Bebauung wird durch die ZPP-Vorschriften und die vorgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren sichergestellt. Dem Schutz des kulturellen Erbes wird unter Berücksichtigung des Interesses an der Siedlungsentwicklung nach innen ausreichend Rechnung getragen. Hinsichtlich See- und Flussuferrichtplan von 1986 kann festgehalten werden, dass es sich dabei um eine bewusste Abweichung aufgrund der veränderten Verhältnisse durch den Paradigmenwechsel in der Raumplanung und aufgrund der folglich revidierten übergeordneten Gesetzesvorgaben handelt (siehe Kapitel 5.17 sowie Beilage 5 „Interessenabwägung zum See- und Flussufer Richtplan vom 26.2.1986 im Rahmen der Planung ZPP Gaswerkareal, 2023“). Die weiteren Anliegen aus den übergeordneten Planungen sowie die relevanten 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 GFZo von 1.07 - 1.33 unter Berücksichtigung der Gegebenheiten in hohem Masse entsprochen. Mit dem durchmischten neuen Stadtquartier werden die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert und 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 stark unternutzt und gut mit dem OeV erschlossen ist sowie zusätzliche MIV-Fahrten zu keinen Kapazitätsengpässen im übergeordneten Strassennetz führen.

Sowohl der Gaskessel mitsamt der Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum als auch die schützenswerten Bauten bleiben als identitätsstiftende Elemente bestehen. Den Anliegen des Naturschutzes wird Rechnung getragen. Ein Grossteil der Wohnflächen wird als preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnraum erstellt, womit ein zentrales Anliegen aus der Wohnstrategie der Stadt Bern umgesetzt wird. Dank der Entwicklung mit qualitätssichernden Verfahren und der Nutzungsdurchmischung wird eine hohe Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Areals gegeben sein. Diese wird ergänzt durch die Nähe zu grosszügigen Grün- und Freiräumen als auch zur Aare.

Die Planungsvorlage ermöglicht eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung des Areals, die mit einem Mehrwert für die Gesamtstadt einhergeht.

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. Juli bis am 15. September 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 (exkl. Richtprojekt und Interessenabwägung zum See- und Flussuferriichtplan) eingesehen werden.

Am 28. Juni 2021 haben Vertretende des Stadtplanungsamts die Planungsvorlage der QM3 (Quartierentwicklung Stadtteil 3) vorgestellt und erklärt. Am 23. August 2021 fand mit der QM3 eine Runde zur Beantwortung von Fragen statt.

Während der Mitwirkung sind von 18 unterschiedlichen Absendern Eingaben zur Planungsvorlage eingegangen. Bei den Absendern handelt es sich grossmehrerheitlich um Vereine, Verbände oder Parteien. Neben inhaltlichen, wurden auch formelle und teils allgemeine Aussagen eingebracht (z.B. Hinweise zur Gesamtentwicklung und der Entwicklungsdauer).

Den Entwicklungsabsichten wird grossmehrerheitlich zugestimmt. Lediglich aus zwei Eingaben gehen kritische Äusserungen gegenüber der Bebauung des Schwemmlandes hervor. Die themenspezifischen Eingaben waren teils sehr widersprüchlich. Einen Grossteil der Anliegen aus der öffentlichen Mitwirkung sichert die Planungsvorlage bereits 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. März 2022 zu entnehmen.

Das Ergebnis des offenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs – der unter anderem zur Verifikation der Inhalte der Planungsvorlage diente – wurde vom 29. Oktober bis am 14. November 2021 in den Räumlichkeiten der Sprachheilschule Wankdorf öffentlich ausgestellt. Im November 2023 erfolgte zudem ein öffentliches Informationsforum zum Richtprojekt. Der Jurybericht, das Richtprojekt 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:

- Einführung eines neuen Sektors unmittelbar nördlich des Gaskessels, der die Vereinbarkeit von Jugend- und Kulturzentrum mit dem neuen Stadtquartier sicherstellen soll
- Reduktion des zulässigen Nutzungsmasses und Ergänzung durch minimale Nutzungsmasse

- Präzisierung der Vorschrift zur Forderung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts durch die Ergänzung «mit einer sektorenübergreifenden Quartieridentität»
- Aufnahme von Vorschriften zum Raum unter dem Viadukt sowie zu geforderten Querverbindungen
- Ergänzung von Vorgaben zu den Erdgeschossnutzungen, die an öffentliche Räume angrenzen
- Ausschluss der Möglichkeit zur Erstellung von Hochhäusern
- Aufnahme einer Vorschrift zur zulässigen Gesamthöhe im Sektor mit dem Gaskessel

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. Auf Grund der Vorprüfung wurden im Wesentlichen folgende inhaltliche Änderungen der Planungsunterlagen vorgenommen:

- Zur Abweichung vom See- und Flusssufer Richtplan vom 26.02.1986 und zum Umgang von unüberbauten Flächen im Gefahrengebiet, die in Bauzonen belassen werden, konnte die Interessenabwägung erstellt und in den Planungsbericht eingearbeitet werden.
- Die Unterschreitung des Waldabstands sowie die Darstellung des Waldareals in den Plänen konnte mit dem Waldamt definitiv festgelegt werden.
- Punktuelle Ergänzungen und Präzisierungen der Erläuterungen und der Vorschriften sowie des Plans (u.a. Anpassung Begriffe Bauordnung, Erläuterungen zum Umgang mit den Naturwerten, zur Mobilität oder zum Hochwasserschutz).

07.4 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

nach öffentlicher Auflage zu ergänzen:

- Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, Einsprachen (Anzahl und Sachverhalte), Erläuterungen Behandlung der Einsprachen und allfällige Auswirkungen auf die Planungsvorlage

07.5 Beschluss (Art. 66 BauG)

sobald bekannt zu ergänzen:

- Zuständigkeit und Zeitpunkt des Beschlusses

Beilagen

- **Beilage 1:** Angebotsplanung und Betriebskonzept Gaswerkareal - Schlussbericht; 29.1.2021; Auftraggeberschaft: Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM; Verfassende: Metron AG
- **Beilage 2:** Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal Bern - Facharbeiten zur Vorbereitung des Planerlassverfahrens; 06.11.2015; Auftraggeberschaft: Bauherrschaft und Stadtplanungsamt Bern; Verfassende: UNA Atelier für Naturschutz und Umweltfragen
- **Beilage 3:** Vorabklärungen neue Kammolchweiher Gaswerkareal; 21.7.2020; Auftraggeberschaft: Stadt Bern; Verfassende: B. Lüscher
- **Beilage 4:** Bern, Sandrain (Gaswerkareal) - Technischer Bericht; 06.1.2021; Auftraggeberschaft: Energie Wasser Bern; Verfassende: GEOTEST AG
- **Beilage 5:** Interessenabwägung zum See- und Flussuferriichtplan vom 26.2.1986 im Rahmen der Planung ZPP Gaswerkareal, 24.4.2023
- **Beilage 6:** Richtprojekt Gaswerkareal Bern, 12.10.2023

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadtplanungsamt Bern

Inhalte und Bearbeitung

Abteilung Planung

Fachunterstützung

Metron Raumentwicklung AG, Brugg

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

Erstellungsdatum 2.10.2024

Dateiname ber_zpp1_erlaeuterungs_raumplanungsbericht_241002

Kontakt / Bezugsadresse

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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