Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39): Zone mit Planungspflicht

Die Fachbegriffe **4**

Das Wichtigste in Kürze **5**

Die Ausgangslage **6**

Die Inhalte der Planung **8**

Der Zonenplan **10**

Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht **12**

Das sagt der Stadtrat **16**

Antrag und Abstimmungsfrage **17**

Die Fachbegriffe

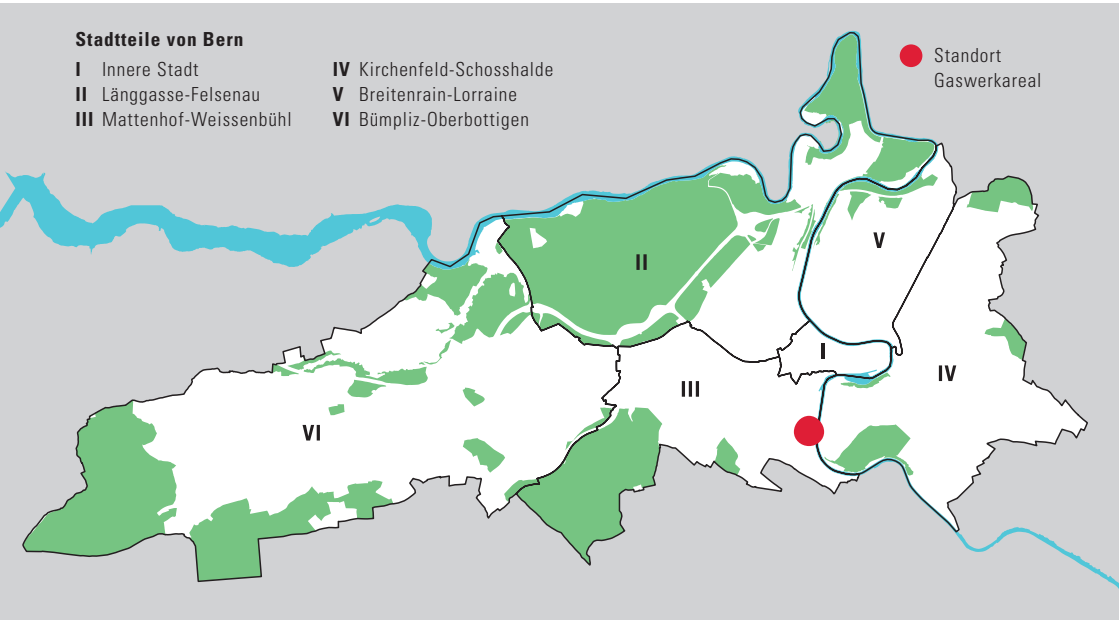
Baurechtliche Grundordnung
Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerschaften verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauordnung) sowie dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten.

Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche F)
Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen F) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt und müssen deshalb grundsätzlich von privater Überbauung freigehalten werden. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind solche, die vorwiegend der Allgemeinheit dienen – zum Beispiel Schulhäuser, Sportanlagen oder Bäder.

Zone mit Planungspflicht (ZPP)
Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) verschafft der Gemeinde vermehrten Einfluss auf die Gestaltung eines besonders empfindlichen oder für die Ortsentwicklung wichtigen Gebiets. Die Überbauung einer ZPP setzt eine Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln, namentlich nach SIA-Vorschriften, voraus. Eine ZPP wird von den Stimmberechtigten beschlossen und legt den Rahmen der künftigen Nutzung fest. Die Anschlussplanung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Überbauungsordnung (ÜO)
Eine Überbauungsordnung (ÜO) regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus die detaillierte bauliche Ausgestaltung eines bestimmten Areals. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

Wohnungen in Kostenmiete
Mit Wohnungen in Kostenmiete wird langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich insbesondere nach den Land-, Bau-, Verwaltungs-, Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Wohnungen. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.



Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Bern möchte auf dem Gaswerkareal ein neues, lebendiges Stadtquartier mit bis zu 500 Wohnungen realisieren, wobei das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel erhalten bleiben soll. Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, soll das Areal einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen werden. Über diese Änderung der baurechtlichen Grundordnung entscheiden die Stimmberechtigten.

Das Gaswerkareal im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl ist eines der bedeutendsten Planungsgebiete in der Stadt Bern. Seit der Einstellung der Gasproduktion und dem Rückbau der meisten Gebäude Ende der 1960er-Jahre ist das Areal weitgehend eine Industriebrache. Seit längerer Zeit bestehen Ideen, das Areal neu zu überbauen.

Neuer Wohnraum auf dem Gaswerkareal
Im Jahr 2020 haben die Stimmberechtigten dem Erwerb des gesamten Areals durch die Stadt zugestimmt. Sie möchte auf dem zentral gelegenen Gaswerkareal ein neues Stadtquartier mit bis zu 500 Wohnungen sowie anderen Nutzungen realisieren. Wohnraum ist in der Stadt Bern knapp. Die Erstellung neuer Wohnungen ist deshalb dringend nötig.

Umzonung in Zone mit Planungspflicht
Damit das neue Quartier wie geplant gebaut werden kann, soll das Gaswerkareal in eine Zone mit Planungspflicht umgezont werden. Planungszweck ist das Ermöglichen eines nachhaltigen, baulich dichten und nutzungsdurchmischten Stadtquartiers. Zudem ist festgeschrieben, dass das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel erhalten bleibt. Freiräume werden öffentlich zugänglich gemacht, Naturwerte werden erhalten oder ersetzt.

Nutzungsdurchmischtes Areal
Das Gaswerkareal wird von Nord nach Süd in fünf Sektoren unterteilt. In den Sektoren 1.1 und 1.2 sind grundsätzlich alle Nutzungen erlaubt, sofern sie mit der geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe vereinbar sind. Der Sektor 1.3 ist insbesondere für Schulnutzung, der Sektor 1.4 für das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel reserviert. Im Sektor 1.5 sind nur Wohnnutzungen sowie ein Teil nicht störende Arbeitsnutzungen zulässig.

Weitere Vorschriften
Mindestens die Hälfte der Geschossfläche für Wohnen ist von gemeinnützigen Trägerschaften zu erstellen und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Mindestens ein weiteres Viertel ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und ebenfalls dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Die höchsten Gebäude dürfen in den Sektoren 1.1 und 1.2 sowie 1.5 gebaut werden. In keinem Fall dürfen mehr als 30 Meter hohe Gebäude erstellt werden. Für das ganze Gaswerkareal sind Mobilitätskonzepte zu erarbeiten, die aufzeigen, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt werden soll.

Grundlage für spätere Bebauung
Mit der Zone mit Planungspflicht können die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für eine spätere Überbauung des Areals (siehe auch Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredit») geschaffen werden. Weil es sich um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats
Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Seit den 1970er-Jahren ist das Gaswerkareal mehrheitlich eine Industriebrache. Die Stadt Bern hat das Areal im Jahr 2020 erworben und möchte darauf ein neues Stadtquartier mit hohem Wohnanteil realisieren. Zu diesem Zweck soll das Areal in eine Zone mit Planungspflicht umgezont werden.

Im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl befindet sich mit dem Gaswerkareal eines der bedeutendsten Planungsgebiete in der Stadt Bern. Das Areal liegt an der Sandrainstrasse und erstreckt sich von der Monbijoubrücke im Norden bis zum Sportplatz Schönau im Süden.

Einstellung der Gasproduktion
Von 1876 bis 1967 wurde hier Gas für die städtische Energieversorgung produziert. Unter anderem aufgrund von Preisschwankungen, Lieferschwierigkeiten und steigenden Produktionskosten sowie aufgrund der Ablösung von Gas durch Strom wurde der Betrieb des Berner Gaswerks eingestellt. Die Gebäude wurden mehrheitlich zurückgebaut.

Überwiegend Industriebrache
Heute stehen nur noch wenige der ursprünglichen Bauten, so zum Beispiel das Gasmeisterhaus, die Direktorenvilla und die zwei Gasometerkuppeln, in welchen sich seit den frühen Siebzigerjahren das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel befindet. Seit der Einstellung der Gasproduktion ist ein Grossteil des Areals eine Industriebrache. Teile davon wurden oder werden noch immer als Lager- und Parkierungsflächen oder für Zwischennutzungen genutzt.

Grundstückserwerb durch die Stadt
Eine Entwicklung des Areals wurde bereits 2011 von Energie Wasser Bern (ewb), der damaligen Grundeigentümerin, initiiert. Anlass dazu war eine nötige Altlastensanierung des Bodens. Zeitgleich sollte ein Bauprojekt auf dem Areal realisiert werden. Am Vorgehen bei den planerischen Vorbereitungsarbeiten wurde jedoch Kritik laut. In der Folge entschied sich die Stadt Bern, das gesamte Gaswerkareal von ewb zu kaufen. Die Stimmberechtigten stimmten dem Grundstückserwerb im Februar 2020 mit über 80 Prozent Ja-Stimmen zu.

Neues Stadtquartier
Die Stadt beabsichtigt, auf dem Gaswerkareal ein neues, urbanes Quartier mit vielseitigen Nutzungen zu realisieren. So sollen unter anderem zusätzlicher Schulraum sowie 300 bis 500 Wohnungen entstehen. Dabei ist ein hoher Anteil an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum vorgesehen. Aufgrund der Wohnungsknappheit wird dieser zusätzliche Wohnraum in der Stadt Bern dringend benötigt. Ausserdem liegt das Gaswerkareal sehr zentral und bietet sich deshalb als neues Stadtquartier an.



Das Gaswerkareal ist mehrheitlich eine Industriebrache. Teile des Areals wurden oder werden noch immer als Lager- und Parkierungsflächen genutzt. Die Stadt Bern plant ein neues Stadtquartier mit hohem Wohnanteil auf dem sehr zentral gelegenen Gaswerkareal.

Umzonung in Zone mit Planungspflicht
Die Umsetzung des geplanten Vorhabens erfordert eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe). Zurzeit befinden sich die verschiedenen Flächen des Areals in unterschiedlichen Zonen für öffentliche Nutzungen (siehe Fachbegriffe). Damit das vorgesehene Stadtquartier gebaut werden kann, soll das Gaswerkareal neu einer Zone mit Planungspflicht (siehe Fachbegriffe) zugewiesen werden. Damit können die planerischen Eckwerte vorgegeben werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird eine detailliertere Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) oder ein Projektwettbewerb nötig sein. Diese weiteren Qualitätssicherungsschritte liegen in der abschliessenden Zuständigkeit des Gemeinderates.

Abgabe von Land im Baurecht
Die Grundstücke auf dem Gaswerkareal befinden sich im Eigentum der Stadt Bern. Um das geplante neue Stadtquartier realisieren zu können, möchte die Stadt Baufelder im Baurecht abgeben. Über diese Abgabe von Land im Baurecht befinden die Stimmberechtigten separat (siehe Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredit»).

Brückenkopf West (Monbijoubrücke)
Eng mit dem Gaswerkareal und seiner Entwicklung verbunden ist das Areal am westlichen Ende der Monbijoubrücke. Der sogenannte Brückenkopf West soll künftig die wichtige Verbindung zwischen dem neuen Quartier auf dem Gaswerkareal und der höher gelegenen Stadtebene gewährleisten. Ausserdem soll der Parkplatzbedarf des neuen Quartiers grösstenteils im Parkhaus des Brückenkopfs West sichergestellt werden. Im Gegenzug soll die für den Brückenkopf West vorgeschriebene Spielfläche auf dem Gaswerkareal erstellt werden. Aufgrund der engen Verbindung des Gaswerkareals mit dem Brückenkopf West wurden die Planungen der beiden Areale aufeinander abgestimmt. Für die planungsrechtliche Umsetzung werden den Stimmberechtigten zwei Vorlagen zur Abstimmung unterbreitet (siehe Vorlage «Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West): Zone mit Planungspflicht»).

Situationsplan

Planungsperimeter



Die Inhalte der Planung

Das Gaswerkareal wird neu als Zone mit Planungspflicht ausgewiesen. In den fünf Sektoren gelten unterschiedliche Nutzungsvorschriften. Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel bleibt bestehen. Ein hoher Anteil der Fläche für Wohnnutzungen ist für Wohnungen in Kostenmiete reserviert.

Für das Gaswerkareal wird neu eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt. Dabei werden von Norden nach Süden fünf Sektoren ausgeschieden, für die teilweise unterschiedliche Vorschriften gelten (siehe Plan auf der übernächsten Seite). Neben dem Nutzungszonenplan werden auch andere Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung angepasst, so etwa der Lärmempfindlichkeitsstufenplan oder der Naturgefahrenplan.

Anpassung verschiedener Pläne

Das Gaswerkareal ist zurzeit komplett der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Künftig soll auf dem Areal – mit Ausnahme des südlichsten Sektors – die Lärmempfindlichkeitsstufe III gelten. Somit werden leicht höhere Lärmgrenzwerte erlaubt, was für den Fortbestand des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel wichtig ist. Im Naturgefahrenplan werden Gefahrengebiete bezeichnet, in denen ein erhöhtes Risiko für Rutschungen, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse besteht. Für die Flächen in der ZPP sind diese Gebiete zurzeit noch nicht festgehalten. Neu werden sie einer geringen bis mittleren Gefährdung zugewiesen.

ZPP-Vorschriften in Bauordnung

Ebenfalls geändert werden muss Anhang III der städtischen Bauordnung. Die Vorschriften der ZPP werden dort unter dem Namen «ZPP 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal)» festgehalten: Als Planungszweck wird das Ermöglichen eines nachhaltigen, baulich dichten und architektonisch sowie städtebaulich qualitätsvollen, nutzungsdurchmischten Stadtquartiers festgeschrieben. Ausserdem wird der Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel sowie weiterer Freizeitnutzungen aufgeführt.

Planungsmehrwertabgabe

Steigt der Verkehrswert einer Landfläche aufgrund einer raumplanerischen Massnahme wie beispielsweise einer Um- oder Aufzonung, so hat die Grundeigentümerschaft eine sogenannte Planungsmehrwertabgabe an das Gemeinwesen zu entrichten. Die Parzellen auf dem Gaswerkareal befinden sich überwiegend im Eigentum des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Der Fonds würde bei einer Überbauung oder Veräusserung des Landes bis zu einem Betrag von maximal rund 11,7 Millionen Franken abgabepflichtig. Zwei Parzellen befinden sich im Eigentum von Immobilien Stadt Bern respektive von Energie Wasser Bern. Da jedoch beide Parzellen unmittelbar einem öffentlichen Zweck dienen, werden für diese keine Abgaben fällig.

Nutzungsvorschriften pro Sektor

In den Sektoren 1 und 2 sind grundsätzlich alle Nutzungen erlaubt, sofern sie mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III vereinbar sind. Sondervorschriften gibt es in Bezug auf die ersten Vollgeschosse, die an öffentliche Räume angrenzen: In diesen müssen mehrheitlich publikumsorientierte, öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen platziert werden. Im Sektor 2 ist ausserdem mindestens ein Drittel der zulässigen Geschossfläche für die Wohnnutzung reserviert. Der Sektor 3 ist für Schulraum respektive für Nutzungen vorgesehen, die mit dem Betrieb des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel vereinbar sind. In den Sektoren 3 und 4 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen, um den Erhalt des Gaskessels zu ermöglichen. Im Sektor 5 sind ausschliesslich Wohn- sowie nichtstörende Arbeitsnutzungen zulässig, weshalb hier die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt.

75 Prozent der Wohnungen in Kostenmiete
Mindestens die Hälfte der Fläche für Wohnnutzungen ist von gemeinnützigen Trägerschaften zu erstellen und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) zu vermieten. Mindestens ein weiteres Viertel der Fläche für Wohnnutzungen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und ebenfalls dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

Gestaltungsgrundsätze
Für den ganzen Wirkungsbereich der ZPP muss ein städtebauliches Gesamtkonzept mit einer sektorenübergreifenden Quartieridentität ausgearbeitet werden. Schützenswerte Baudenkmäler wie beispielsweise die ehemalige Direktorenvilla sowie die beiden Gasometerkuppeln (Gaskessel) müssen erhalten bleiben. Der Raum unter der Monbijoubrücke muss als Freiraum gestaltet und weitgehend öffentlich zugänglich sein. Zwischen der Sandrainstrasse und dem Aareufer müssen mindestens drei Querverbindungen, Sichtbezüge und Durchlüftungskorridore vorhanden sein.

Höhenstaffelung der Gebäude
Über das Gaswerkareal hinweg ist eine Staffelung der Gebäudehöhen in den verschiedenen Sektoren vorgesehen. Die mit maximal 30 Metern höchsten Bauten sind in den Sektoren 1, 2 und 5 zulässig. Im Sektor 3 sind in begründeten Einzelfällen bis zu 24 Meter hohe Gebäude erlaubt. Im Sektor 4 sind maximal 15 Meter hohe Gebäude zulässig.

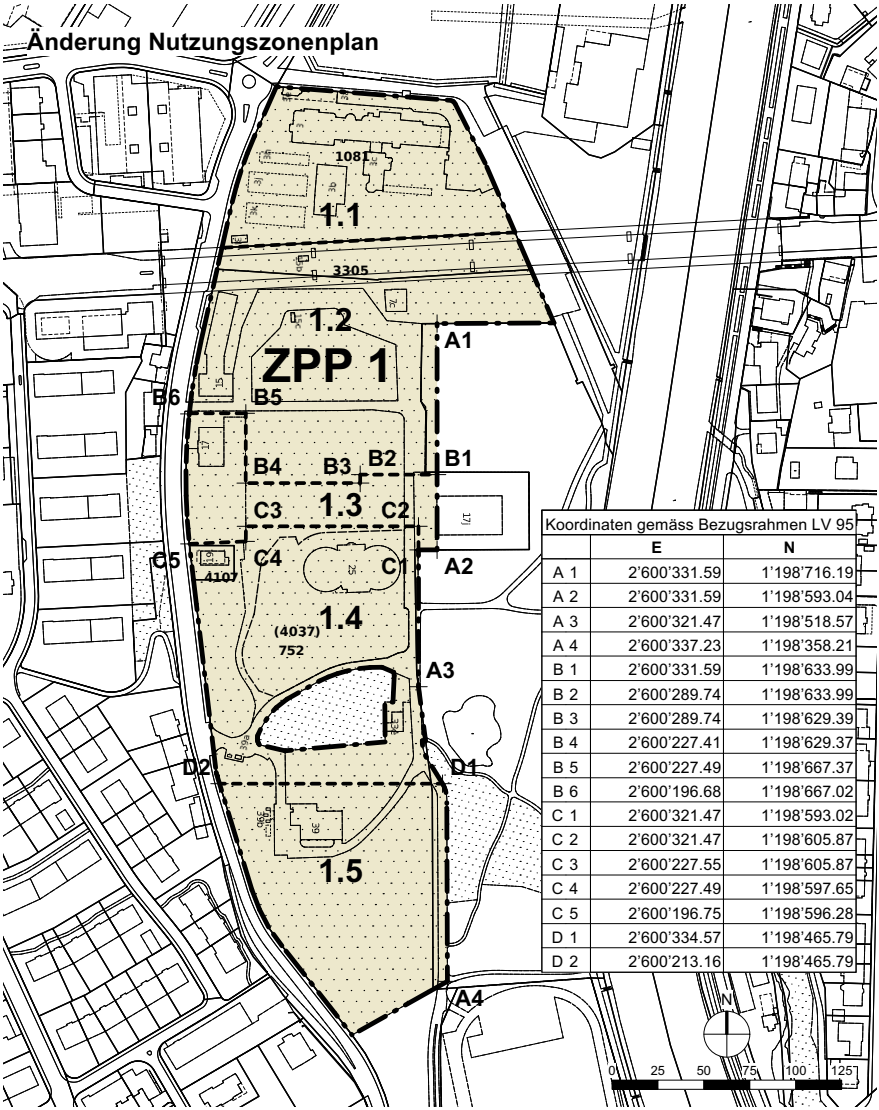
Erschliessung und Mobilitätskonzept
Unter der Monbijoubrücke ist Raum für eine Bushaltestelle sicherzustellen und in den Sektoren 1.4 und/oder 1.5 ist Raum für eine Buswendeschlaufe mit Haltestelle freizuhalten. Für den ganzen Wirkungsbereich der ZPP sind ausserdem Mobilitätskonzepte zu erarbeiten. Darin muss aufgezeigt werden, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt werden soll. Vor jeder Umsetzung eines Bauprojekts sind die Konzepte zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Kosten für Infrastruktur
Die Stadt Bern rechnet für das Gaswerkareal mit Infrastrukturkosten von 12,9 Millionen Franken, davon 9 Millionen Franken steuerfinanziert und 3,9 Millionen Franken gebührenfinanziert. Gemäss kantonalem Baugesetz kann der Gemeinderat über diese Ausgaben entscheiden, wenn die tatsächlichen Kosten innerhalb dieser Beträge liegen. Sollten die Kosten höher ausfallen, müssten die Stimmberechtigten einen entsprechenden Kredit beschliessen. Weitere 11,1 Millionen Franken für Infrastrukturkosten werden vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Grundeigentümer übernommen (Details siehe Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredit»).

Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage
Die öffentliche Mitwirkung fand von Juli bis September 2021 statt. Im September 2022 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung ab und beurteilte die Planung unter wenigen Vorbehalten als genehmigungsfähig. Die Stadt Bern passte das Planungsgeschäft in der Folge in wenigen Punkten an. Bei der öffentlichen Auflage von November bis Dezember 2024 gingen vier Einsprachen ein. Wenn die Stimmberechtigen die Vorlage annehmen, entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängigen Einsprachen.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit
Das neue Stadtquartier soll an den Wärmeverbund Marzili angeschlossen und somit mit Fernwärme beheizt werden. Vorhandene Naturwerte werden erhalten oder ersetzt. Die Planung sieht darüber hinaus eine klimafreundliche und sozialverträgliche Mobilität sowie klimaangepasstes Bauen vor. Durch die bauliche Verdichtung wird den Menschen, die künftig im Stadtquartier leben, arbeiten oder sich dort aufhalten, ein ressourcenschonender Lebensstil ermöglicht. Dank dieser Massnahmen ist das Vorhaben mit den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements vereinbar.

Der Zonenplan



Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV 95		
	E	N
A 1	2'600'331.59	1'198'716.19
A 2	2'600'331.59	1'198'593.04
A 3	2'600'321.47	1'198'518.57
A 4	2'600'337.23	1'198'358.21
B 1	2'600'331.59	1'198'633.99
B 2	2'600'289.74	1'198'633.99
B 3	2'600'289.74	1'198'629.39
B 4	2'600'227.41	1'198'629.37
B 5	2'600'227.49	1'198'667.37
B 6	2'600'196.68	1'198'667.02
C 1	2'600'321.47	1'198'593.02
C 2	2'600'321.47	1'198'605.87
C 3	2'600'227.55	1'198'605.87
C 4	2'600'227.49	1'198'597.65
C 5	2'600'196.75	1'198'596.28
D 1	2'600'334.57	1'198'465.79
D 2	2'600'213.16	1'198'465.79

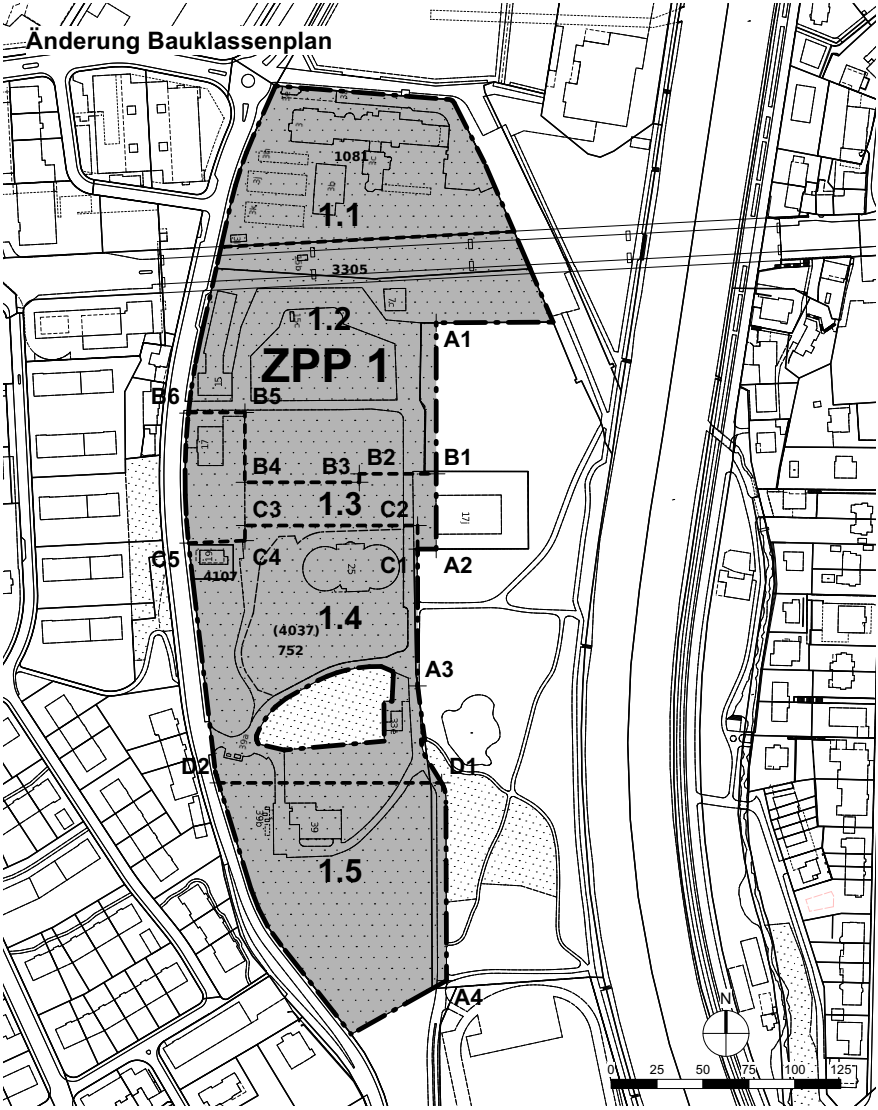
Festlegungen

Festlegung mittels spezieller Vorschriften

ZPP — Zone mit Planungspflicht

ZPP-Sektoren

Die detaillierten Pläne stehen unter ... zur Verfügung.



Festlegungen

Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschrifter

ZPP — Zone mit Planungspflicht

ZPP-Sektoren

Plangrundlage: Geodaten Stadt Bern © Geoinformation Stadt Bern

Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht

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

Anhang III – Zonen mit Planungspflicht

ZPP 1	**Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal)**
Planungszweck	– Ermöglichen eines nachhaltigen, baulich dichten, architektonisch und städtebaulich qualitätsvollen nutzungsdurchmischten Stadtquartiers, jeweils unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagequalitäten und Begleiterscheinungen (z. B. Lärm- und Lichtemissionen etc.) sowie Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel und weiterer Freizeitnutzungen.
Art der Nutzung	<u>Sektoren 1.1, 1.2 und 1.3</u> – Unter Vorbehalt der nachfolgenden Vorschriften sind alle Nutzungen zulässig, die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind. – Flächen des ersten Vollgeschosses, die an öffentliche Räume angrenzen, müssen mehrheitlich publikumsorientierten, öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen dienen. – Der Sektor 1.3 ist für Schulraum sowie alle Nutzungen vorgesehen, die mit der bestehenden Nutzung des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel und dessen Begleiterscheinungen (z. B. Lärm- und Lichtimmissionen etc.) vereinbar sind. Wohnnutzungen und Betriebe mit einer generellen Überzeitbewilligung sind ausgeschlossen. <u>Sektor 1.4</u> – Sämtliche Nutzungen ausser Wohnen. – Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit genereller Überzeitbewilligung (zuständige Bewilligungsbehörde gem. Gastgewerbegesetz vom 11.11.1993) und mit lärmintensiven Anlässen während den Nachtstunden sowie Sport-, Freizeit- und Kulturanlässen, die bis zur Nachtruhe im erweiterten Aussenbereich rund um das Jugend- und Kulturzentrum stattfinden, unter Vorbehalt des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) und der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41). <u>Sektor 1.5</u> – Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzungen (letztere im Umfang von maximal 10 % der zulässigen GFo).

Mass der Nutzung

- Das Gesamtnutzungsmass über alle Sektoren beträgt maximal 80 000 m² GFo.
- Verkaufs- und Freizeitnutzungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.

Sektor 1.1
- Mindestens 12 600 m², maximal 15 500 m² GFo

Sektor 1.2
- Mindestens 32 100 m², maximal 39 500 m² GFo
- Davon mindestens 13 000 m² GFo Wohnen

Sektor 1.3
- Mindestens 3600 m², maximal 6900 m² GFo

Sektor 1.4
- Mindestens 1000 m², maximal 2500 m² GFo

Sektor 1.5
- Mindestens 15 000 m², maximal 20 000 m² GFo

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

- Für den Wirkungsbereich ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept mit einer sektorenübergreifenden Quartieridentität auszuarbeiten und einzuhalten.
- Die schützenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar und das Gebäude Sandrainstrasse 25 sind zu erhalten und zusammen mit den erhaltenswerten Baudenkmälern gemäss Bauinventar vorzüglich in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren (Art. 10a und 10b BauG).
- Der Raum unter dem Viadukt ist weitgehend als urbaner Freiraum zu gestalten und vorwiegend öffentlich zugänglich zu halten.
- Zwischen der Sandrainstrasse und dem Aareufer sind mindestens drei grosszügige Querverbindungen, Sichtbezüge als auch Durchlüftungskorridore sicherzustellen.
- Die hochwertige Einpassung der neuen Bebauung in den Aareraum und in das Stadtbild ist im städtebaulichen Gesamtkonzept aufzuzeigen (Volumen der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge).
- Der Erhalt bzw. der Ersatz der vorhandenen Naturwerte innerhalb des Wirkungsbereichs bzw. im direkten Umfeld ist nachzuweisen.
- Solange der Wirkungsbereich nicht komplett in der ÖV-Güteklasse B liegt, ist an der Sandrainstrasse im Bereich unter der Monbijoubrücke Raum für eine Bushaltestelle und in den Sektoren 1.4 und/oder 1.5 Raum für eine Buswendeschlaufe mit Haltestelle freizuhalten.

- Gegenüber dem Wald sind folgende Abstände einzuhalten:
  - 20 m für Gebäude
  - 15 m für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
  - 5 m bei Bauten und Anlagen für die Erschliessung und Durchwegung wie Fuss- und Velowege oder Bushaltestellen/-wendeschlaufen sowie zur Aussen- und Grünraumgestaltung wie Gebäudevorbereiche, Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen (auch Weiher). Weitere Bauten und Anlagen, die den Waldabstand unterschreiten, benötigen eine waldrechtliche Ausnahmebewilligung.
- Für den Wirkungsbereich sind aufbauend auf der ZPP Mobilitätskonzepte auszuarbeiten, in denen aufgezeigt wird, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt wird. Die Mobilitätskonzepte sind vor der Umsetzung von Bauprojekten zu überprüfen und falls erforderlich anzupassen.
- Abgestimmt auf die Brückensanierung, die Bushaltestellenplanung sowie die Lage der Hauptverbindungsachse im Gaswerkareal kann für den Fuss- und Veloverkehr zwischen Monbijoubrücke und Gaswerkareal eine Vertikalverbindung erstellt werden.

Sektoren 1.1 und 1.2
- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 30 m.

Sektor 1.3
- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 18 m. Die maximal zulässige Gesamthöhe bei einem Abstand von weniger als 10 m von der südlichen Sektorengrenze beträgt 14 m. Punktuelle, städtebaulich begründete und auf die Nutzung des Gaskessels abgestimmte Ausnahmen mit einer Gesamthöhe von maximal 24 m sind im gesamten Sektor zulässig.

Sektor 1.4
- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 15 m.

Sektor 1.5
- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 25 m. Ausgenommen bleiben punktuelle und städtebaulich begründete Ausnahmen mit einer Gesamthöhe von maximal 30 m.

Weitere Vorschriften

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

II. Inkrafttreten

Das Inkrafttreten wird durch den Gemeinderat bestimmt.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

– Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

– Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aque dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

– Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	0
Nein	0
Enthaltungen	0

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter stadtrat.bern.ch/de/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom …

1. xxx

2. xxx

Der Stadtratspräsident:
Tom Berger

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage
Wollen Sie die Vorlage «Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39): Zone mit Planungspflicht» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch

Rechtsmittelbelehrung
Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.
Beschwerden sind zu richten an: Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.