2020.GR.000105

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal): Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) und Änderung der Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Das Gaswerkareal ist eines der wichtigsten und grössten städtischen Transformationsgebiete in der Stadt Bern. Es ist somit zentral für die Weiterentwicklung der Stadt und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Das Areal ist rund sechs Hektaren gross, zentral und landschaftlich attraktiv gelegen. In den kommenden Jahren soll auf dem Gaswerkareal ein neues, belebtes Stadtquartier mit 300 bis 500 Wohnungen sowie bis zu 25 000 m^2 zusätzlicher Fläche für Schulraum und weitere Nutzungen entstehen. Mindestens drei Viertel der Wohnfläche müssen durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften oder preisgünstig erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Das Jugend- und Kulturzentrum *Gaskessel* wird am bestehenden Standort weiterbetrieben. Ebenfalls trägt die Entwicklung den vorhandenen Naturwerten Rechnung und die Baudenkmäler bleiben als Zeitzeugen erhalten.

Die Entwicklung des Gaswerkareals ist auch aus übergeordneter Sicht wichtig. So ist das Areal etwa im kantonalen Richtplan als «prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen» bezeichnet. Die Arealentwicklung leistet insgesamt einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und damit auch zu einer nachhaltigen und klimafreundlichen Raumentwicklung.

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten bedarf einer Anpassung der Nutzungsplanung. Im Fokus des Geschäfts steht die Festlegung einer neuen «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal)» (ZPP 1). Im Rahmen einer ZPP können bereits auf Stufe Grundordnung spezifische, auf die Gegebenheiten des Areals bezogene Vorgaben für die weitere Entwicklung erlassen werden, ohne die Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die nachfolgende Projektentwicklung unverhältnismässig einzuschränken. 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».

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Das Gaswerkareal befindet sich in knapp anderthalb Kilometer Fussdistanz zum Bahnhof Bern und ist mit den heutigen Bebauungsstrukturen sowie Brach- und Parklandschaften Teil der Schwemmebene der Aare. Das Gelände zeichnet sich durch seine charakteristische Tallage aus und beherbergt mehrere historisch bedeutsame Industriebauten, die an die frühere Nutzung als Gasproduktionsstätte erinnern. Zu diesen gehören die Direktorenvilla und das Werkstattgebäude. Das Areal wird durch verschiedene räumliche Elemente geprägt: Das Trassee der ehemaligen Gasbahn, den *Gaskessel*, der seit den 1970er-Jahren als beliebtes Jugend- und Kulturzentrum dient, sowie die gross dimensionierte Monbijoubrücke. Ein besonderes Merkmal ist der Transformationscharakter des Geländes, das sich von einem einst dicht bebauten Industriegebiet zu einem heute offenen Raum inmitten der gewachsenen Stadt entwickelte. Die aktuelle Kombination aus industriellem Erbe,

Naherholungs- und Freizeitnutzung, kulturellen Angeboten und bestehenden Naturelementen macht das Gaswerkareal zu einem besonderen urbanen Raum inmitten der Stadt Bern, der das Potenzial für eine vielfältige zukünftige Weiterentwicklung bietet. Die geplante Umgestaltung soll Raum für neues urbanes Leben schaffen und gleichzeitig den heutigen Charakter möglichst bewahren. Dabei sollen Wohnen, Arbeiten und Freizeit sowie Alt und Neu in Einklang gebracht werden.

In der für das Gaswerkareal ausgearbeiteten Areal- und Nutzungsstrategie wurde die zukünftige Identität und Ausrichtung des neuen Stadtquartiers definiert. Die Vision für das Stadtquartier sieht wie folgt aus:

- *Das Gaswerkareal ist der lebhafte 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.*

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten zum Areal Brückenkopf West – für das ebenfalls Umgestaltungspläne bestehen und der Gemeinderat eine ZPP ausgearbeitet hat – erfolgt die strategische Planung der beiden Areale koordiniert. Die planungsrechtliche Umsetzung für die beiden Areale führt der Gemeinderat jedoch unabhängig voneinander durch.

2.1 Arealkauf

Die Bevölkerung der Stadt Bern hat in der Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 dem Kauf des Areals durch die Stadt mit dem stadteigenen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) mit rund 83 Prozent Ja-Stimmen zugestimmt. Der Bevölkerung wurde in der Abstimmungsbotschaft in Aussicht gestellt, dass sie in einer weiteren Volksabstimmung über die Abgabe im Baurecht beziehungsweise Realisierung von Bauten durch die Stadt befinden könne. Dabei wurde in Aussicht gestellt, 50 Prozent der Baufelder durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, 25 Prozent durch institutionelle Investorinnen und Investoren sowie 25 Prozent durch den Fonds realisieren zu wollen. Die Volksabstimmung zur Abgabe im Baurecht ist zeitgleich mit der Planungsvorlage im November 2025 vorgesehen.

3. Planungserklärungen des Stadtrats und deren Umsetzung

Mit SRB Nr. 2018-23 vom 25. Januar 2018 hat der Stadtrat 14 Planungserklärungen zur Entwicklung des Gaswerkareals in Bern beschlossen. Der Gemeinderat berücksichtigte diese Erklärungen im bisherigen partizipativen Planungsprozess und setzte sie in der aktuellen Planungsvorlage um. Zentrale Aspekte umfassen die Sicherung des Gaskessels als Jugend- und Kulturzentrum, die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, Festlegungen zu Parkierung und Mobilität, den erfolgten Landkauf, sowie Vorgaben zu Nutzungsmix und Wohnungsbau.

Die Planungserklärungen im Wortlaut:

- *Primat Gaskessel sicherstellen: Der Gemeinderat muss in der Planung sicherstellen, dass auch Szenarien entwickelt werden für den Fall, dass der Gaskessel seinen bisherigen Standort beibehalten möchte. Es ist frühzeitig abzuklären, wie in der Planung diesem Umstand beispielsweise bezüglich Lärmschutzbestimmungen Rechnung getragen werden könnte. Damit wird garantiert, dass der partizipative Prozess mit dem Gaskessel tatsächlich ergebnisoffen bleibt.*

- *Bevor formelle Verfahrensschritte eingeleitet werden, ist das Ergebnis des partizipativen Prozesses Jugendzentrum Gaskessel abzuwarten. Bis zu dessen Abschluss sind keine Planungsarbeiten mit präjudizierendem Charakter auszuführen. Der Weiterbetrieb am gleichen Standort muss als Option möglich bleiben.*
- *Es sei mit den dafür zuständigen Stellen vorabzuklären, ob sich eine Verlegung des Jugendzentrums unter den Brückenkopf (Richtung Sandrain, resp. Marzili) infolge der Lärmschutzbestimmungen und des zu erwartenden grossen Widerstands der betroffenen Anwohner überhaupt mit vernünftigem Aufwand realisieren lässt; dies insbesondere unter Berücksichtigung des weiteren Umfeldes (Wartende/Raucher etc.).*
- *Der städtebauliche Wettbewerb darf durch die im Rahmenplan festgehaltenen Grundsätze nicht eingeschränkt werden. Das konkrete Bebauungsmuster der einzelnen Baufelder ist erst im Rahmen des Wettbewerbs festzulegen.*
- *Die Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gaswerkareals sind im Brückenkopf zu konzentrieren. Davon ausgenommen sind Parkplätze für Menschen mit Behinderung oder Mobilitätseinschränkungen. In den Verhandlungen mit der Brückenkopf AG ist dies verbindlich zu vereinbaren und in der ZPP Brückenkopf festzuschreiben.*
- *Es ist rasch ein Mobilitätskonzept zur Erschliessung des Gaswerk-Areals zu erarbeiten, das insbesondere die Erschliessung mit dem ÖV regelt. Dieses muss eine direkte ÖV-Verbindung zum Bahnhof Bern mit hohem Takt enthalten. Eine bessere ÖV-Erschliessung des Sandrain-Quartiers ist ebenfalls zu prüfen.*
- *Verzicht auf Stockwerkeigentum: Auf dem gesamten Areal soll auf die Realisierung von Stockwerkeigentum verzichtet werden, auch auf den 25 Prozent, die institutionellen Investorinnen und Investoren abgegeben werden.*
- *Landpreis: Der Kaufpreis ist so festzulegen, dass ewb für seine finanziellen Verpflichtungen (insbesondere Altlastensanierung und Abgeltung von Losinger Marazzi) angemessen entschädigt wird, der Planungsmehrwert ansonsten aber der Stadt zugutekommt.*
- *Losinger Marazzi: Auf die Reservation eines Baufelds für Losinger Marazzi als Kompensation für die teilweise Abgeltung deren Vorleistungen für die Planung Gaswerkareal ist zu verzichten.*
- *Ausnützung / Verdichtung: Es ist für die weitere Planung eine höhere Ausnützung zu prüfen. Gemäss Rahmenplan ist eine Ausnützung von 40'000–50'000 m² GF auf dem ewb-Grundstück beabsichtigt. Der Gemeinderat hat dieses Nutzungsmass auf mindestens 45'000 m² GF erhöht. Eine weitere Erhöhung bzw. eine Bandbreite ist zu prüfen und das Ergebnis den zuständigen Kommissionen (PVS, FSU) noch vor Start von Wettbewerb und ZPP zu präsentieren.*
- *Nutzungsdurchmischung mit Gewerbe: Der Gemeinderat muss in der Planung sicherstellen, dass im Programm für den städtebaulichen Wettbewerb eine Nutzungsdurchmischung vorgegeben wird, die auch produzierendes Gewerbe zulässt. Dies erhöht den Spielraum bei der Lösungsfindung im Wettbewerb und leistet einen Beitrag zu einem belebten Stadtquartier.*
- *«Das Miteinander» statt «das Nebeneinander» planen: Im Rahmen der Planung einer Überbauung im Gaswerkareal sollen alle rechtlichen Möglichkeiten ausgelotet werden, um dem Ideal eines Miteinanders aller Nutzungen (Wohnen, Arbeit, Sport, Freizeit, Vergnügen und Nachtleben) möglichst nahe zu kommen. Auf dem Gaswerkareal soll bewusst auf eine «urbane Wohnzone» hin geplant werden.*
- *Im Rahmen des Entwicklungs- und Planungsprozesses des Gaswerkareals ist darauf zu achten, dass dem Gaskessel künftig eine moderne und attraktive Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird.*
- *Hohe Personendichte bei gemeinnützigen Bauträgern sicherstellen: Die städtische Baurechtsabgabe für gemeinnützige Wohnbauträger auf dem Gaswerkareal ist mit folgender Auflage verbunden: Die Wohnbauträger können in ihrer Liegenschaft eine hohe Personendichte ausweisen.*

4. Inhalte der Planungsvorlage

4.1 Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal)

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten für das Gaswerkareal bedürfen einer Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung. Die heute in Zonen im öffentlichen Interesse liegenden Flächen werden mit der Teilrevision in die ZPP 1 umgezont. Dies bedingt eine Anpassung des Nutzungszonen- und des Bauklassenplans. Im Rahmen der konkreten Ausformulierung der Bestimmungen der ZPP 1 werden gebietsspezifische Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung (neuer Anhang III zur BO) erlassen. Zudem werden auch der Naturgefahrenplan und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan angepasst.

Die Realisierung erfolgt in Etappen. Dazu sind mit der ZPP die planerischen Eckwerte langfristig vorgegeben. Das Instrument der ZPP bietet gleichzeitig den Spielraum, künftig neue Erkenntnisse in die Arealentwicklung einfliessen lassen zu können. Dies kann in den zur Ablösung der ZPP geplanten und gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Qualitätssicherungsschritten oder Planungsinstrumenten gemäss Artikel 93 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) (z. B. Projektwettbewerbe nach SIA 142 oder Überbauungsordnungen in Gemeinderatskompetenz) oder zusätzlich in einem verwaltungsanweisenden Rahmen- und Entwicklungsplan erfolgen.

Die Inhalte der wichtigsten Vorschriften aus dem Anhang III zur BO (*kursiv: Wortlaut der Vorschriften*) sind nachfolgend aufgeführt.

a) Planungszweck

Im Wirkungsbereich wird eine den unterschiedlichen Lagequalitäten im Areal angepasste Bebauung mit darauf abgestimmter Nutzungsanordnung angestrebt. Die Geschichte der industriellen Produktion und der alternativen Lebens- und Jugendkultur tragen wesentlich zur Identität des Areals bei und sollen auch zukünftig ablesbar bleiben. Aufgrund der unterschiedlichen Lagequalitäten und Entwicklungsabsichten wird der Wirkungsbereich in fünf Sektoren unterteilt.

Vorschrift:
Ermöglichen eines nachhaltigen, baulich dichten, architektonisch und städtebaulich qualitätsvollen nutzungsdurchmischten Stadtquartiers, jeweils unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagequalitäten und Begleiterscheinungen (z. B. Lärm- und Lichtemissionen) sowie Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel und weiterer Freizeitnutzungen.

b) Art und Mass der Nutzung

<u>Gesamtes Areal</u>
Das Gesamtnutzungsmass über alle Sektoren beträgt gemäss ZPP maximal 80 000 m^2 oberirdisch Geschossfläche (GFo). Damit entspricht das Nutzungsmass einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.33. Insgesamt ist das Nutzungsmass somit limitiert 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, die Infrastruktur sinnvoll dimensioniert werden kann und für die etappenweise Realisierung die nötige Flexibilität gewährleistet ist.

Vorschriften:
- *Das Gesamtnutzungsmass über alle Sektoren beträgt maximal 80 000 m^2 GFo.*
- *Verkaufs- und Freizeitnutzungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.*

Sektoren 1.1, 1.2 und 1.3:

Im Bereich zwischen dem Marzilibad und dem Gaskessel liegt der Fokus auf einer gemischt genutzten, baulich dichten Bebauung mit Wohn-, Arbeits-, Freizeit-, Schul- und Sportnutzungen. An der zentralen und durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossenen Lage soll so ein belebtes Zentrum für die Nachbarschaft entstehen. Entsprechend sind in diesem Bereich neben Wohnflächen derzeit Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen und wöchentlichen Bedarfs, Gewerbe, Gastronomieangebote, Schulen, eine Dreifachturnhalle und ein Allwetterplatz möglich. Es ist eine gesetzlich vorgeschriebene grössere, zusammenhängende Spielfläche von mindestens 900 m^2 zu erstellen. Mit einer geeigneten Nutzungsanordnung sind durch die Beschattung der Monbijoubrücke und vom Lärm – insbesondere im Zusammenhang mit dem Gaskessel – beeinträchtigte Flächen optimal nutzbar.

Mit dem Sektor 1.3 wird eine «Pufferzone» zwischen der nördlichen Überbauung und dem Gaskessel festgelegt. Bei der Entwicklung dieses Bereichs ist der Vereinbarkeit der angrenzenden Nutzungen mit dem Gaskessel in hohem Masse Rechnung zu tragen. Vorgesehen ist, den Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel auch bei der weiteren Entwicklung und den definitiven Entscheiden zur Nutzung und Gestaltung dieses Bereichs partizipativ einzubeziehen.

Neben den oberirdischen Geschossflächen (GFo) der schützenswerten Bauten können weitere GFo im Umfang von 39 700 m^2 bis 53 300 m^2 geschaffen werden. Im nördlichen Bereich (Sektoren 1.1, 1.2, 1.3) resultieren so zukünftig insgesamt rund 48 300 m^2 bis 61 900 m^2 GFo.

Vorschriften:

- *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.*

Sektor 1.4:

Im Sektor 1.4 steht der Erhalt des Gaskessels inklusive der bestehenden Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum an erster Stelle. Mit der ZPP schafft der Gemeinderat bessere planerische Rahmenbedingungen für den Betrieb des Gaskessels. Den Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums am bestehenden Standort hatte der Gemeinderat basierend auf den Ergebnissen eines partizipativen Prozesses mit dem Verein Gaskessel bereits im Januar 2019 beschlossen. Im partizipativen Prozess wurden auch die konkreten Entwicklungsabsichten für den Gaskessel erarbeitet. Insbesondere soll die Erschliessung des Gaskessels optimiert werden. Durch den expliziten Ausschluss von Wohnnutzungen sowie von störenden Nutzungen durch den Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird das Potenzial von Nutzungskonflikten massgeblich reduziert.

Mit GRB 2019-118 vom 30. Januar 2019 hat der Gemeinderat den Auftrag erteilt, für den Gaskessel ein Sanierungskonzept auszuarbeiten, das eine geringfügige Erweiterung ermöglicht und die Lärmemissionen auf das zulässige Mass reduziert, um Wohnnutzungen in der Umgebung (nördlicher und südlicher Bereich) zu ermöglichen. Das sich in der Erarbeitung befindende Sanierungskonzept wird zusammen mit Vertretenden des Vereins Gaskessel entwickelt.

Vorschriften:
- *sämtliche Nutzungen ausser Wohnen.*
- *Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit genereller Überzeitbewilligung (zuständige Bewilligungsbehörde gem. Gastgewerbegesetz (GGG; BSG 935.11) vom 11. November 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).*

Sektor 1.5:
Im südlichen Bereich des Areals ist in erster Linie eine Bebauung mit Wohnungen vorgesehen. Die Hauptzielgruppe sind Familien oder familienaffine Bewohnende. Zur Schaffung von Synergien sind wohnergänzende Arbeitsnutzungen (z. B. Kindertagesstätte) denkbar.

Vorschriften:
- *Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzungen (letztere im Umfang von maximal 10 Prozent der zulässigen GFo).*
- *maximal 20 000 m^2 GFo.*

c) Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Städtebauliches Gesamtkonzept
Aus dem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb von 2021 sowie dem daraus weiterentwickelten Richtprojekt sind die ersten Schritte zum städtebaulichen Gesamtkonzept entstanden. Die weiteren Verfeinerungsschritte und Qualitätssicherungen erfolgen phasen- und erkenntnisgerecht mit dem Rahmen- und Entwicklungsplan sowie den Überbauungsordnungen in Gemeinderatskompetenz oder anerkannten qualitätssichernden Verfahren, die zur Ablösung der ZPP notwendig sind.

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

Baudenkmäler
Auf dem Areal befinden sich mit der Ryff-Fabrik, der ehemaligen Direktoren-Villa und deren Garten, dem Werkstatt-Gebäude sowie einem Schopf, einem ehemaligen Infrastrukturbau des Gaswerkareals, vier schützenswerte Bauten, die teilweise Aussenräume im denkmalpflegerischen Interesse aufweisen. Die Bauten zeugen von der industriellen Geschichte des Areals und können dem neuen Quartier Identität stiften. Zudem ist die Monbijoubrücke als erhaltenswert eingestuft.

Vorschrift:
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.

Aaretalschutz und Aareraum Planung
Das Gaswerkareal befindet sich in der Aaretalschutzzone. Gemäss den Artikeln 72 ff. der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) bezweckt diese die «Erhaltung der besonderen Schönheit der kleinmassstäblich überbauten sowie stark durchgrünten Aaretalhänge». Der Schutzgedanke bezieht sich also in erster Linie auf die Aaretalhänge und nicht auf die Schwemmebene. Diesem Schutzgedanken wird mittels der zitierten Vorschrift und durch die nachfolgenden Qualitätssicherungsschritte (unter anderem Verfahren/Instrumente nach Art. 93 BauG)

Rechnung getragen. Im städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde untersucht, wie das neue Quartier durch die Anordnung der Volumina, die Freiraumgestaltung im Übergang zum Park entlang der Aare und durch die vorgeschlagene Bepflanzung optimal in den Aareraum eingepasst werden kann. Entsprechend muss sich die Bebauung bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins Landschaftsbild der Aaretalhänge einfügen. Mit der genannten Vorschrift und dem Nachweis von deren Einhaltung in den nachfolgenden Qualitätssicherungsschritten gelten die Vorgaben zum Aaretalschutz gemäss den Artikeln 72 ff. BO als erfüllt, auch wenn für die Umsetzung einer vorzüglichen Bebauung allenfalls Abweichungen davon erforderlich sind.

Das Gaswerkareal befindet sich zudem im Perimeter der vom Gemeinderat erlassenen Aareraum Planung (kein Richtplan nach Art. 68 BauG). Gemäss dieser soll der Aareraum vom Flusslauf bis zur Hangkante eine durchgehende Parklandschaft bilden. Diese Parklandschaft soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen naturbelassenen und urbanen Bereichen anbieten und die Flächen sollen vorwiegend öffentlich und vielfältig nutzbar sein. Jeder bauliche Eingriff im Aareraum hat sich in das bestehende Landschaftsbild und dessen Naturbeschaffenheit einzufügen und höchsten Qualitätsanforderungen gerecht zu werden. Grossmassstäbliche Volumen bei Bauten und das Unterbauen von Aaretalhängen sind zu vermeiden. Für das Gaswerkareal sind die folgenden konkreten Massnahmen vorgesehen: Erhaltung der bestehenden Anlage in ihrer Grosszügigkeit als vielfältig nutzbarer Raum mit ihrem öffentlichen Charakter, Verbesserung von Durchlässigkeit, Zugänglichkeit und Durchwegung des Areals, bauliche Verdichtung für Wohnnutzung entlang der Sandrainstrasse, ansonsten jedoch nur zweckgebundene Bauten, sorgfältige Abstimmung baulicher Massnahmen auf die Situation vor Ort und Berücksichtigung der Altlasten. Eine Bebauung in einem Streifen entlang der Sandrainstrasse war bereits in der Quartierplanung für den Stadtteil III vorgesehen, nicht jedoch die weitgehende Bebauung der Schwemmebene. Seit dem Erlass der Aareraum Planung durch den Gemeinderat kommt der Siedlungsentwicklung nach innen ein höherer Stellenwert zu. Dieser neuen Haltung hat der Stadtrat mit seinen Planungserklärungen Rechnung getragen, gemäss welchen auf dem Gaswerkareal ein baulich dichtes Stadtquartier zu erstellen sei. Mit dem neuen baulichen Dichteziel werden nicht mehr alle Vorgaben der Aareraum Planung eingehalten. Durch den städtebaulichen Ideenwettbewerb und die ZPP-Vorschriften wird jedoch sichergestellt, dass die Entwicklung dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes angemessen Rechnung trägt und wesentliche Ziele der Aareraum Planung unter Berücksichtigung der Interessenabwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen gesichert sind.

Vorschrift:
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).

Naturwerte
Auf dem Gaswerkareal befinden sich zahlreiche nach Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG) geschützte Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die erhalten oder ersetzt werden müssen. Durch die ZPP-Vorschrift wird dieser Umstand aufgezeigt und der korrekte Umgang mit den Naturwerten eingefordert.

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

Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
Die Erschliessung durch den ÖV wird heute durch die Haltestellen «Sulgenau», «Monbijoubrücke» und nachts zusätzlich durch die Haltestelle «Dampfzentrale» sichergestellt. Der Wirkungsbereich befindet sich damit heute teilweise in der ÖV-Güteklasse C. Zur Verbesserung der Erschliessung

des Wirkungsbereichs wurde 2020 durch die Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) ein ÖV-Angebotskonzept ausgearbeitet. Gemäss diesem Konzept soll eine neue Buslinie zwischen dem Gaswerkareal und dem Bahnhof Bern geschaffen werden. Für die Linie wird in einer ersten Phase (Versuchsbetrieb) ein 20-Minuten-Takt als zweckmässig eingestuft. Mit zunehmender Nachfrage im Areal kann er in den Hauptverkehrszeiten zu einem 10-Minuten-Takt verdichtet werden (Stand: Schlussbericht, Januar 2021). Im Zusammenhang mit der neuen Buslinie sind Haltestellen unter der Monbijoubrücke und eine Wendeschlaufe mit einer Haltestelle im südlichen Teil des Wirkungsbereichs der ZPP 1 zu erstellen.

Vorschrift:
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 im Sektor 1.4 und / oder Raum für eine Buswendeschlaufe mit Haltestelle freizuhalten.

Mobilitätskonzepte
Bei der Arealentwicklung soll eine klima- und sozialverträgliche Mobilität gefördert werden. Der Autoverkehr wird auf ein Minimum reduziert. Die für die Nutzungen im Wirkungsbereich zwingend erforderlichen Parkplätze sind weitgehend im Brückenkopf West und somit ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP 1 unterzubringen. Die Kapazitäten auf dem übergeordneten Strassennetz werden durch die zusätzlichen Fahrten der neuen Bebauung nicht ausgeschöpft.

Zur Erreichung der Mobilitätsziele werden Mobilitätskonzepte ausgearbeitet. Aufgrund der Abhängigkeiten zwischen dem Gaswerkareal und dem Areal Brückenkopf West in Bezug auf die Erschliessung müssen die Konzepte über beide Areale koordiniert erstellt werden. Sie sind vor der Umsetzung von Bauprojekten zu überprüfen und falls notwendig anzupassen. Die Festlegung ist bewusst flexibel formuliert, damit in den Mobilitätskonzepten reagiert werden kann, wenn sich bis zum Zeitpunkt reifer Bauprojekte die Mobilitätsziele aufgrund neuer Erkenntnisse verändert haben sollten.

Die Zugänglichkeit und Durchwegung des Wirkungsbereichs soll unter Berücksichtigung der Biodiversität verbessert werden. Die bestehende Veloroute auf dem ehemaligen Gasbahntrassee wird zur Reduzierung des Konfliktpotenzials innerhalb der zukünftigen Bebauung an die Sandrainstrasse verlegt und als Schnellroute ausgestaltet.

Vorschrift:
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.

d) Vorschriften zum preisgünstigen Wohnungsbau

Gemäss der städtischen Wohnstrategie «Wohnstadt der Vielfalt» will der Gemeinderat den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau stärken und langfristig bezahlbaren Wohnraum bereitstellen. So sollen auf dem Gaswerkareal mindestens die Hälfte der GFo für Wohnen von gemeinnützigen Trägerschaften und ein weiteres Viertel preisgünstig erstellt werden. Ein Teil dieser Wohnungen soll als günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnraum) vermietet werden.

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.*

4.2 Anpassung Naturgefahrenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Im Naturgefahrenplan werden Gefahrengebiete bezeichnet, in denen das Risiko für beispielsweise Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse erhöht ist. In den Gefahrengebieten gelten aus Sicherheitsgründen bauliche Einschränkungen. Für den Wirkungsbereich der ZPP 1 und die Parkanlage entlang der Aare wurden die Gefahren bisher noch nicht grundeigentümerverbindlich festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Gefahrengebiete nun definiert. Im Sinne einer Pendenzenbereinigung, also zur Klärung und systematischen Bearbeitung bisher offener Aufgaben, umfasst die Anpassung des Naturgefahrenplans auch die Flächen der Parkanlage Gaswerkareal. Im neuen Naturgefahrenplan sind im betroffenen Bereich Flächen mit Restgefährdung, geringer Gefährdung und mittlerer Gefährdung vorhanden. Die tatsächlich erforderlichen Schutzmassnahmen für die Bebauung sind zum Zeitpunkt der Projektentwicklung anhand des dann rechtsgültigen Naturgefahrenplans zu bestimmen.

Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan ist festgelegt, welche Lärmgrenzwerte einzuhalten sind. Für die Bauzonenflächen im Wirkungsbereich der ZPP 1 gilt derzeit mehrheitlich die Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Im nordöstlichen und im südlichen Bereich befinden sich Flächen, für die keine Empfindlichkeitsstufe festgelegt ist. In den Sektoren 1.1 bis 1.4 wird eine Mischnutzung angestrebt, für die die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) angemessen ist. Sämtliche Bauzonenflächen innerhalb dieser Sektoren werden im neuen Lärmempfindlichkeitsstufenplan entsprechend als ES III ausgewiesen. In den Bauzonenflächen im Sektor 1.5, der für Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen vorgesehen ist, gilt ES II.

4.3 Änderung der Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau

Mit Sondernutzungsplanungen können Abweichungen und Ergänzungen gegenüber der Regelbauweise festgelegt werden. Im Wirkungsbereich der ZPP 1 wird die Art der Nutzung heute unter anderem durch die Überbauungsordnung (ÜO) Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau von 1990 geregelt. Die Bestimmungen der ÜO lassen die Umsetzung der Entwicklungsabsichten gemäss der vorliegenden Planung bzw. der ZPP 1 nicht zu, weshalb die ÜO anzupassen ist.

Innerhalb des Wirkungsbereiches der ZPP 1 werden die bisherigen Regeln der ÜO Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau vollständig durch die neuen Bestimmungen der ZPP 1 abgelöst. Im Zusammenhang mit dieser Ablösung bereinigte der Gemeinderat auch den Plan, um deren Abgrenzungen (Geometrien) zu vereinheitlichen. Das bedeutet, dass die Pläne jetzt klarer und konsistenter gestaltet sind. Um diese Bereinigung vornehmen zu können, umfasst der Wirkungsbereich der Änderungen auch Teile des Parks entlang der Aare.

Die Anpassung des Uferschutzplans erfolgt im ordentlichen Verfahren mit separatem Plan, jedoch koordiniert mit dem Erlass der ZPP 1.

5. Planungsmehrwertabgabe

Gemäss den Artikeln des Baugesetzes und des Reglements über die Planungsmehrwertabgabe haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit

und ohne Planänderung und ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Mehrwerts. Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt, sobald die Planung rechtskräftig wird (Art. 142d Abs. 1 und Abs. 3 BauG) – beziehungsweise auf gemeindeeigenen Grundstücken beschlossen. Der Bund, der Kanton und die Gemeinden sind jedoch nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder Veräusserung realisiert wird. Bei nur teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilmässig fällig. Alle Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen eröffnet die Gemeinde dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Die Grundstücke Bern Gbbl-Nrn. 3/752, 3/1081 und 3/3305 im Wirkungsbereich der ZPP 1, Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal) befinden sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Der Mehrwert konnte daher über den gesamten Perimeter der ZPP 1 hinweg geschätzt werden. Die Grundstücke Bern Gbbl. Nrn. 3/3929 (Eigentum von Immobilien Stadt Bern) und 3/4107 (Eigentum von Energie Wasser Bern) befinden sich ebenfalls im Wirkungsbereich der ZPP 1, dienen aber unmittelbar öffentlichen Zwecken.

Die Mehrwertabgabe berechnete eine externe Firma im Rahmen eines Schätzungsgutachtens. Der Erlass der ZPP 1 führt zu einem Mehrwert von insgesamt Fr. 29 260 000.00; die Mehrwertabgabe (40 Prozent) beträgt demnach Fr. 11 700 000.00 (gerundet). Falls dieser Arealteil vor Realisierung der Neubauten veräussert wird und damit die Mehrwertabgabe als Ganzes fällig wird, schuldet die Grundeigentümerin der Stadt Bern somit eine Mehrwertabgabe von Fr. 11 700 000.00 (90 Prozent davon gehen an die Stadt Bern; 10 Prozent davon gehen an den Kanton). Bei teilweiser Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

Falls die heutige Grundeigentümerin die Grundstücke nicht veräussert, wird die Mehrwertabgabe mit Baubeginn (Schnurgerüstabnahme) fällig. Dabei ist zu beachten, dass bei teilweiser Überbauung die Abgabe nur anteilmässig fällig wird. Auf dem Gaswerkareal ist die Frage, ob der planungsbedingte Mehrwert ganz oder nur teilweise realisiert wird, nicht nur von den realisierten Quadratmetern GFo abhängig. Relevant ist auch der tatsächlich realisierte Nutzungsmix. Deshalb muss die Berechnung in diesem Fall anhand des konkreten, baubewilligten Projekts erfolgen. Der Grundeigentümerin steht es im Rahmen der ZPP 1 frei, wie sie die verschiedenen Nutzungen verteilt. Insgesamt kann die Mehrwertabgabe aber die Fr. 11 700 000.00, die im Falle eines Verkaufs geschuldet wären, nicht überschreiten. Sie kann höchstens tiefer liegen, falls weniger Nutzung realisiert wird, als im Gutachten angenommen wurde.

6. Umsetzung

6.1 Gemeinnütziger/preisgünstiger Wohnraum in Kostenmiete

Die Präsidialdirektion hat mit dem Fonds eine Vereinbarung zum gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete abgeschlossen, die der Gemeinderat zur Kenntnis genommen hat. Die Vereinbarung regelt die Berechnung der maximalen Anfangsmietzinssumme des in der ZPP 1 verankerten gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums, basierend auf Artikel 16b Absatz 1 der Bauordnung vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1; (Wohn-Initiative). Zudem sind in der Vereinbarung die Modalitäten zur Anpassung der Kostenmieten während der Mietdauer und bei Wiedervermietung festgehalten.

6.2 Öffentliche Infrastrukturanlagen auf dem Gaswerkareal

Auf dem Gaswerkareal sollen verschiedene der Öffentlichkeit zugängliche Infrastrukturen gebaut und betrieben werden. Dabei handelt es sich um Anlagen der Siedlungsentwässerung, Strassen und Wege, Spielflächen und Aufenthaltsbereiche, die Vertikalverbindung zwischen Gaswerkareal und Monbijoubrücke und die Veloroute. Weiter werden die vorhandenen Naturwerte bewahrt, der Villengarten gepflegt und Bäume gepflanzt und gepflegt werden müssen. Der Gemeinderat hat zusammen mit dem Fonds und den involvierten Verwaltungsstellen festgelegt, wer für die Planung, den Bau und den Betrieb sowie Unterhalt dieser Anlagen aufzukommen hat und dazu eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

6.3 Information nach Artikel 60a Absatz 2 BauG (Planungsfolgekosten) und damit einhergehende Verschiebung der Zuständigkeit zum Kreditbeschluss

Bei Planungen, die die Erstellung von Detailerschliessungsanlagen zur Folge haben, und beim Erlass von Zonen mit Planungspflicht hat der Gemeinderat das beschlussfassende Organ (Parlament, Stimmbevölkerung) u. a. über die daraus resultierenden Kosten zu orientieren.

Im Falle der ZPP 1 fallen Kosten für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung bzw. die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens nach Artikel 93 Absatz 1 BauG an. Im Weiteren sind die Erschliessungsanlagen auf die vorgesehene Neubebauung abzustimmen. Wie bereits in Ziffer 4.1 Buchstabe c hiervor erwähnt, sind, basierend auf dem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb von 2021 sowie dem daraus weiterentwickelten Richtprojekt, die ersten Schritte zum städtebaulichen Gesamtkonzept entstanden. Weiter wurde ein Erschliessungskonzept für sämtliche Medien entwickelt. Auf diesen Grundlagen sind die Kosten zur Erstellung der erforderlichen Erschliessungsanlagen mit einer Kostengenauigkeit von +/- 30 Prozent abgeschätzt worden.

Aufgrund aller erfolgten Schätzungen* ist mit folgenden Planungs- und Erschliessungskosten zu rechnen:

	Stadt Bern steuerfinanziert[1]	Stadt Bern gebührenfinanziert[1]	Stadt Bern Fonds[1, 2]
Siedlungsentwässerung, Strassen, Wege, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche	Fr. 9,0 Mio.	Fr. 3,9 Mio.	Fr. 11,1 Mio.

* Alle Angaben *gemäss schweizerischem Baupreisindex Espace Mittelland (Tiefbau) in Bezug auf den Kostenstand Oktober 2023. (Indexstand = 113.6, Basisjahr Oktober 2020)*

1) Die Kostenungenauigkeit von 30 Prozent ist enthalten.
2) Für den Anteil des Fonds gibt es eine separate Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe im Baurecht und Kreditaufstockung», um die anfallenden Kosten des Fonds zu finanzieren.

Die Kosten für die Überbauungsordnung und die qualitätssichernden Verfahren, die zur Ablösung der ZPP notwendig sind, trägt der Fonds als Grundeigentümerin. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel werden im Rahmen der separaten Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe im Baurecht und Kreditaufstockung» beantragt.

Nach Artikel 88 Absatz 3 BauG und Artikel 95a BauG wird das für die Planung zuständige Organ auch über die Planungs- und Erschliessungskosten (inklusive Landerwerb) beschliessen. Zum Be-

schluss über eine Überbauungsordnung in einer ZPP ist nach Artikel 66 Absatz 3 BauG der Gemeinderat zuständig. Wenn die gesamten Planungs-, respektive Erschliessungskosten nicht höher sind als die oben angegebenen Fr. 9 000 000.00 (steuerfinanziert) bzw. Fr. 3 900 000.00 (gebührenfinanziert), erhält der Gemeinderat die Kompetenz, zusammen mit der Überbauungsordnung auch über die Ausgaben für die Erschliessung zu beschliessen. Sollten sich die Kosten für die Erschliessungsanlagen zum Zeitpunkt der Ablösung der ZPP auf mehr als die hier ausgewiesenen Fr. 9 000 000.00 (steuerfinanziert) bzw. Fr. 3 900 000.00 (gebührenfinanziert) belaufen, gilt die normale Zuständigkeitsordnung der Gemeinde. Demnach hätte jenes Organ über den Kredit zu befinden, das aufgrund der geltenden Finanzkompetenzordnung zuständig wäre. Im vorliegenden Fall wäre dies folglich die Stimmbevölkerung der Stadt Bern (vgl. Art. 36 Bst. f. der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1)) für den steuerfinanzierten Anteil bzw. der Stadtrat der Stadt Bern unter Vorbehalt des fakultativen Referendums (Art. 9 Abwasserreglement der Stadt Bern vom 28. Oktober 1999 (AWR; SSSB 821.1) in Verbindung mit Art. 37 Bst. c GO und Art. 51 Abs. 1 und 3 GO) für den gebührenfinanzierten Anteil.

Die Entwicklung des Gaswerkareals führt beim steuerfinanzierten Haushalt zu Kosten und Erträgen. Dem Anteil Infrastrukturkosten für den steuerfinanzierten Haushalt im Umfang von Fr. 9 000 000.00 steht der Stadt Bern ein Ertrag in Form der Planungsmehrwertabgabe von maximal Fr. 10 530 000.00 (entspricht 90 Prozent des gesamten Planungsmehrwerts von Fr. 11 700 000.00; die weiteren 10 Prozent gehen an den Kanton) gegenüber. Der gebührenfinanzierte Anteil der Kosten wird über die entsprechende Spezialfinanzierung bezahlt.

7. Öffentliche Mitwirkung und offener städtebaulicher Wettbewerb

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zu den Planungsinstrumenten für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal) (ZPP 1) und die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West) (ZPP 2) fand vom 1. Juli 2021 bis 15. September 2021 statt.

Insgesamt wurden 18 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Mitwirkungseingaben beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

Grundsätzliche Bemerkungen
Die ZPP 1 stiess insgesamt auf Zustimmung. Die Mitwirkenden begrüssen insbesondere die angestrebte innere Verdichtung und die nachhaltige Entwicklung des Areals zu einem vielfältig und urban genutzten Stadtteil. Angeregt wurde, einzelne Inhalte in der ZPP 1 verbindlicher zu formulieren. Einige wenige Mitwirkende, die das Gebiet in seiner jetzigen Form als Freiraum erhalten möchten, lehnten die Planungsvorlage grundsätzlich ab.

Nutzungsmass
Zum Nutzungsmass gingen nur wenige Stellungnahmen, dafür mit divergierenden Aussagen ein. Einige Mitwirkenden beurteilten den Anteil der Wohnnutzung als zu niedrig, andere als zu hoch. In einer Stellungnahme wurde zum Schutz des Baudenkmals Monbijoubrücke eine Reduktion des Nutzungsmasses im Sektor 1.1 um mindestens 75 Prozent gefordert.

Wohnnutzung
Die vorgesehene Nutzung (mehrheitlich Wohnnutzung, davon die Hälfte preisgünstiger/gemeinnütziger, ein Viertel preisgünstiger/städtischer und ein Viertel institutioneller Wohnungsbau) fand breite Zustimmung. Einige Mitwirkende forderten zusätzlichen günstiger Wohnraum mit Vermietungskrite-

rien (GüWR-Wohnungen), andere Wohnraum für gute Steuerzahlende. Zur Sicherstellung der preisgünstigen Wohnungen solle zudem ein Verfahren wie bei der Bebauung an der Mutachstrasse (Wohnbaugenossenschaft Huebergass) angewendet werden.

Gaskessel
Unter den Mitwirkenden bestand ein breiter Konsens zum Erhalt des Gaskessels und seiner Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum. Gefordert wurde, das «Primat Gaskessel» festzuschreiben und alles Nötige für dessen Erhalt zu unternehmen. Der Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel forderte für neue Gebäude einen Abstand von 40 Metern zum Gaskessel sowie den Ausschluss von angrenzender Wohnnutzung.

Freiraum
Zahlreiche Mitwirkende begrüssen die Absichten zum Freiraum, insbesondere den Ersatz der zahlreichen Naturwerte sowie die aktive und vielseitige Nutzung der Freiräume durch verschiedene Gruppen. Dies bedeutet, dass die Freiräume so gestaltet werden sollen, dass sie sich leicht aneignen lassen, also für Aktivitäten wie Spiel, Erholung oder Begegnungen genutzt werden können und den Menschen Raum zur individuellen Gestaltung bieten. Einzelne Mitwirkende forderten zudem, die Schwemmebene als Grünraum zu erhalten und beispielsweise auf eine Bebauung im südlichen Bereich zu verzichten. Weiter wurde in einigen Eingaben darauf hingewiesen, dass die geplante Siedlungsentwicklung den Zielsetzungen der Aaretalschutzvorschriften widerspreche und negative Auswirkungen auf den gesamten Aareraum in der Stadt haben könnte.

Erschliessung und Mobilität
Zur Erschliessung und Mobilität gingen zahlreiche Anliegen ein. So wurde zum Beispiel eine bessere Vernetzung mit dem Quartier gefordert, vor allem für zu Fuss Gehende und Velofahrende. Der besseren Erschliessung mit dem ÖV sei grosse Beachtung zu schenken. Die Erstellung eines Mobilitätskonzepts wurde begrüsst.

7.2 Offener städtebaulicher Ideenwettbewerb

Ende Oktober 2021 präsentierte der Gemeinderat die Ergebnisse aus einem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb zum Gaswerkareal. Aus der Jurierung der Wettbewerbsbeiträge und dem Siegerprojekt «Downtown Gastown» gewann das Preisgericht insbesondere folgende Erkenntnisse für die Planungsvorlage zum Gaswerkareal (ZPP 1 Wirkungsperimeter):

- Die zahlreichen Anforderungen an die Entwicklung des Gaswerkareals können umgesetzt werden.
- Das Nutzungsmass soll sich an der unteren im Wettbewerbsprogramm vorgegebenen Bandbreite orientieren – oder gar leicht darunter.
- Die verschiedenen räumlichen und betrieblichen Herausforderungen (z. B. Biodiversität, Gaskessel) müssen weiter phasengerecht bearbeitet und gelöst werden.
- Auf Hochhäuser ist zu verzichten.
- Dem Übergang vom Gaskessel zur nördlich angrenzenden Bebauung sowie den Höhen und Nutzungen der angrenzenden Gebäude ist grosse Beachtung zu schenken.

Der städtebauliche Wettbewerb brachte konkrete Erkenntnisse zu verschiedenen Aspekten, wie etwa zur Gestaltung und Nutzung der Freiräume sowie zur Mobilität. Beispielsweise wurde erkannt, dass eine Abstimmung zwischen den bebauten Flächen und den angrenzenden Freiräumen notwendig ist, um funktionale und attraktive Verbindungen zu schaffen. Diese Erkenntnisse flossen in die Anpassung der Planungsinstrumente ein und dienen als Grundlage für die nächsten Arbeitsschritte.

7.3 Anpassungen der Planungsvorlage aufgrund Mitwirkung und Wettbewerb

Der Gemeinderat nahm an der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal) aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und des offenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs im Wesentlichen die folgenden Änderungen vor.

Art der Nutzung / Sektoren
Der Gemeinderat vereinfachte die Formulierung zur Art der Nutzung im Sektor 1.1. Zulässig sollen alle Nutzungen sein, die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind. Zudem sollen Erdgeschossflächen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, mehrheitlich publikumsorientierten, öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen dienen.

Zwischen den bisherigen Sektoren 1.1 und 1.2 schied der Gemeinderat einen neuen Sektor aus. Dieser dient als «Pufferbereich» zwischen der nördlichen Überbauung und dem Gaskessel. Bei der Entwicklung dieses Bereichs ist der Vereinbarkeit der angrenzenden Nutzungen mit dem Gaskessel in hohem Masse Rechnung zu tragen. Zusätzlich sieht der Gemeinderat vor, den Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel bei der Entwicklung dieses Bereichs einzubeziehen. Mit dem Pufferbereich kommt der Gemeinderat dem Anliegen des Vereins nach Abstand und Verzicht auf Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gaskessel entgegen.

Mass der Nutzung
Die ZPP 1 definiert Nutzungsmasse für einzelne Sektoren als Bandbreiten. Die Summe des maximalen Nutzungsmasses beträgt 84 400 m^2 GFo. Über den gesamten Perimeter sind gemäss ZPP 1 inklusive der Bestandesbauten jedoch maximal 80 000 m^2 GFo möglich. Dieser reduzierte Wert basiert auf Erkenntnissen aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb und berücksichtigt die Empfehlungen des Preisgerichts. Das Preisgericht empfahl, sich am unteren Bereich der vorgegebenen Bandbreite zu orientieren, um eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
Der Raum unter der Monbijoubrücke soll von Bebauungen freigehalten und als urbaner Freiraum genutzt werden, der weitgehend öffentlich zugänglich ist. Die Gasbahnpromenade agiert als zentrales Verbindungselement des gesamten Areals. Zwischen der Sandrainstrasse und dem Aareufer sind mindestens drei grosszügige Querverbindungen zur Sicherung der Sichtbezüge zwischen den Aaretalkanten und zur Durchlüftung freizuhalten.

In Sektor 1.1 wären gemäss den in die öffentliche Mitwirkung gebrachten Vorschriften auch Hochhäuser möglich gewesen. Der Gemeinderat hat die entsprechende Bestimmung aufgrund der Erkenntnisse aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb gestrichen. Es gilt neu eine maximale Gesamthöhe von 30 Metern.

Ausnützungsbonus gemäss Artikel 16b Absatz 3 der Bauordnung
Sowohl in der vorliegenden ZPP 1 zum Gaswerkareal als auch in der ZPP 2 zum Brückenkopf West ergänzte der Gemeinderat die Vorschrift, dass Artikel 16b Absatz 3 BO nicht anwendbar sei. Damit stellt er klar, dass der aus der Initiative für bezahlbare Wohnungen (Wohn-Initiative) hervorgegangene Ausnützungsbonus für preisgünstigen Wohnraum nicht angewendet werden kann. Eine weitere Erhöhung des Nutzungsmasses soll nicht möglich sein, da das städtebaulich verträgliche, maximale Nutzungsmass in einem qualitätssichernden Verfahren ermittelt wurde und in den beiden ZPP definiert ist.

Uferschutzplan
Der Uferschutzplan wurde grafisch an neue Vorgaben des Kantons angepasst, inhaltlich jedoch nicht verändert. Der Erläuterungs- und Raumplanungsbericht nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) ist aktualisiert.

8. Vorprüfung und öffentliche Auflage

8.1 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kanton Bern (AGR) hat die Vorprüfung mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. September 2022 abgeschlossen. Auf der Basis des Vorprüfungsberichts konnte der Gemeinderat die Unterlagen bereinigen und die Genehmigungsvorbehalte ausräumen.

Aufgrund der Vorprüfung nahm der Gemeinderat im Wesentlichen folgende inhaltliche Änderungen der Planungsunterlagen vor:

- Die beiden vom Kanton geforderten Interessenabwägungen zur Abweichung vom See- und Flussuferrichtplan vom 26. Februar 1986 und zum Umgang mit unbebauten Flächen im Gefahrengebiet, die in Bauzonen belassen werden, konnten erstellt und in den Planungsbericht eingearbeitet werden.
- Die Unterschreitung des Waldabstands sowie die Darstellung des Waldareals in den Plänen legte die Präsidialdirektion gemeinsam mit dem Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern definitiv fest.
- Weiter erfolgten 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).

Des Weiteren erfolgten auf der Basis des Richtprojekts folgende inhaltlichen Präzisierungen und Anpassungen der Planungsvorlage:
- Perimeter-Bereinigung im Bereich der Gasbahnpromenade.
- Der Artikel zum Planungszweck hält nun explizit den Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel unter Berücksichtigung seiner Begleiterscheinungen (z. B. Lärm- und Lichtemissionen) fest.
- Aufgrund der Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerin gibt es für das Areal der Ryff-Fabrik nun einen eigenen Sektor, so dass die Realisierung zeitlich losgelöst von der Bebauung zwischen dem Gaskessel und der Monbijoubrücke möglich ist.
- Die Bandbreite des Nutzungsmasses im südlichsten Bereich (Sektor 1.5.) wurde aufgrund der Erkenntnisse aus dem Richtprojekt um 1000 m^2 oberirdische Geschossfläche (GFo) erhöht, indem die minimal erforderliche GFo von 16 000 m^2 auf 15 000 m^2 reduziert und die maximale GFo bei 20 000 m^2 belassen wurde.

8.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal): Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) und Änderung der Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau erfolgte vom 7. November bis 6. Dezember 2024.

Während dieser Zeit gingen gegen die Planungsvorlage vier Einsprachen ein. Eine vom Berner Heimatschutz und drei vom Verein Anstadt, davon eine zusammen mit dem Jugendkulturverein Bernside und Polo Bike Bern.

Es fanden zwei Einspracheverhandlungen statt. Die Einsprechenden halten an den Einsprachen fest. Die Forderungen aus den Einsprachen und die Haltung des Gemeinderats sind nachfolgend zusammengestellt:

a) Einsprache Heimatschutz

Forderungen	Haltung des Gemeinderats
Auf die Realisierung der maximal realisierbaren GFZo ist zu verzichten, da eine solche Baudenkmäler sowie die Qualität von Grün-, Natur- und Freiräumen beeinträchtigt. Konkret betrifft dies insbesondere die maximal realisierbare Gebäudehöhe in Sektor 1.1 und die Position der geplanten drei Wohnbauvolumen in Sektor 1.5. Der Berner Heimatschutz kann die Absicht einer Bebauung des Gaswerkareals nachvollziehen und stellt diese als Ganzes nicht in Frage, beantragt aber notwendige Anpassungen und genügende Rücksichtnahme auf seine Anliegen zum Schutz des Ortsbilds und der Baudenkmäler.	Die Stadt Bern hat die festgelegten baupolizeilichen Masse mittels städtebaulichem Ideenwettbewerb unter Berücksichtigung der gewichtigen Interessen an der Siedlungsentwicklung nach innen und dem Platzbedarf der notwendigen öffentlichen Infrastrukturen ermittelt und beurteilt sie als verträglich. Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler und der Qualität von Grün-, Natur- und Freiräumen ist nicht erkennbar. Die Forderung nach Verzicht auf Realisierung der maximal realisierbaren GFo ist zurückzuweisen, zumal die ZPP lediglich den erlaubten Rahmen vorgibt und die konkret zu realisierende Fläche erst Gegenstand der nachgelagerten Verfahren bildet.
Die Qualitätssicherung der weiteren Planung (vorgesehene Prozesse bzw. Instrumente, wie voraussichtlich Projekt- oder Gesamtleistungswettbewerb nach der SIA-Ordnung 142) sind in die Vorschriften zur ZPP 1 aufzunehmen.	Es besteht keine Pflicht, in den ZPP-Bestimmungen als Vorgabe für die nachgelagerte Überbauungsordnung die Durchführung eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens vorzusehen. Die Qualitätsanforderungen an eine künftige Bebauung werden in den Vorschriften zur ZPP und die Verfahrensanforderungen in der Baugesetzgebung festgelegt. Die nachgelagerten Planungsinstrumente haben diese Festlegungen einzuhalten.

b) Zwei Einsprachen Verein Anstadt und eine Einsprache Verein Anstadt zusammen mit Jugendkulturverein Bernside und Polo Bike Bern

Forderungen Verein Anstadt	Haltung des Gemeinderats
<u>Gefährdung der Existenz</u> Durch das Vorhaben werde die Existenz ihrer Gemeinschaft sowie die Umsetzung des Volksentscheids 2013 zur Förderung experimenteller Wohnformen gefährdet.	Die Förderung experimenteller Wohnzonen durch die Stadt Bern wurde mit der Sonderzone für experimentelles Wohnen am Standort Riedbach von der Stimmbevölkerung 2013 beschlossen. Eine dagegen gerichtete Beschwerde wurde jedoch teilweise gutgeheissen und die Sache zur Neubeurteilung ans Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zurückgewiesen. Somit ist die Sonderzone am Standort Riedbach leider nicht rechtskräftig. Generell ist die Förderung von Wohnraum für eine diverse Bewohner*innenschaft am Standort Gaswerkareal eines der Hauptziele der Stadt Bern.

Forderungen Verein Anstadt	Haltung des Gemeinderats
	Mit einem Anteil von mindestens 75 Prozent gemeinnütziger/preisgünstiger GFo Wohnen, mit dauerhafter Vermietung in Kostenmiete, soll dies sichergestellt werden. Bei der Siedlungsform der Anstadt handelt es sich um eine befristete Zwischennutzung. Rechte und Pflichten sind im Gebrauchsleihevertrag zwischen Anstadt und der Stadt Bern festgehalten. Er ist durch beide Parteien kündbar. Es besteht kein Rechtsanspruch der Anstadt, den Boden im Eigentum der Stadt Bern auch künftig zu nutzen. Generell soll das Areal einer breiten Bevölkerung zukünftig zur Verfügung stehen.
Bezüglich Naturwerten und Ersatzmassnahmen wird gefordert: - Die Überarbeitung der Ersatzmassnahmen im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen. - Die Sicherstellung einer vollständigen Kompensation der Eingriffe durch naturschutzfachlich geeignete Massnahmen. - Die Aufnahme der nicht erfassten Weiher, Funga und der vorhandenen Bäume im Perimeter Süd 1.5 in die Planungsgrundlagen. - Eine erneute öffentliche Auflage nach Anpassung der Planung.	Die Naturwerte des Gaswerkareals wurden sorgfältig erhoben und bewertet. Es wurde eine Vielzahl von geschützten und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten festgestellt. Gestützt auf die durchgeführte Bonitierung werden Ersatzmassnahmen vorgesehen, die den Vorgaben der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG) entsprechen. Der Erhalt bzw. der Ersatz der vorhandenen Naturwerte innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP bzw. im direkten Umfeld ist gemäss den Vorschriften zur ZPP nachzuweisen. In den Folgeplanungen ist demnach der Umgang mit den Naturwerten weiter zu präzisieren, eigentümerverbindlich zu regeln und umzusetzen. Den Anliegen des Naturschutzes wird damit in genügendem Umfang Rechnung getragen; mindestens die gesetzlichen Vorgaben werden gemäss NHG eingehalten.
Forderungen Verein Anstadt, Jugendkulturverein Bernside und Polo Bike Bern	
<u>Fehlender Einbezug</u> Es wird gefordert, den Verein Anstadt und andere direkt betroffene Akteure in die weitere Planung und Entscheidfindung zur ZPP 1 einzubeziehen.	Das gesetzlich geregelte Planerlassverfahren sieht vor, dass die Bevölkerung bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Planungsvorlage wurde der Bevölkerung vom 1. Juli bis zum 15. September 2021 zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt. Im November 2023 fand in der Ryff-Fabrik eine öffentliche Ausstellung statt, bei der die Möglichkeit zur Rückmeldung bestand. Ebenso fanden sowohl zu Beginn der Mitwirkung wie auch der öffentlichen Auflage jeweils Informationsveranstaltungen in der QM3 statt. Im vorliegenden Planungsverfahren fand dementsprechend eine ausserordentlich breite Mitwirkung statt.

Forderungen Verein Anstadt	Haltung des Gemeinderats
<u>Vernachlässigung des kulturellen und sozialen Angebots</u> Die derzeitige Planung ignoriert wesentliche soziale, kulturelle und sportliche Projekte, die das Gaswerkareal prägen, und verstösst gegen grundlegende Verfahrensanforderungen.	Für die Stadt ist leider nicht nachvollziehbar, gegen welche grundlegenden Verfahrensanforderungen verstossen wird. Die Frage konnte mit dem Jugendkulturverein Bernside anlässlich der Einspracheverhandlung besprochen werden. Der Verein Anstadt und Polo Bike Bern haben leider auf eine Einspracheverhandlung verzichtet. Neben der Ryff-Fabrik bleibt der Gaskessel mitsamt der Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum bestehen. Auch der Erhalt weiterer Sport- und Freizeitnutzungen entspricht bereits dem Planungszweck. Das Areal bietet mit der Entwicklung künftig sogar noch mehr Raum für kulturelle, sportliche und soziale Angebote.
Es wird die Überarbeitung der ZPP 1, die den Einbezug aller relevanten Akteur*innen sicherstellt, die Integration bestehender kultureller und sozialer Projekte in die zukünftige Nutzung des Areals und die erneute öffentliche Auflage der ZPP 1 nach Berücksichtigung der genannten Punkte gefordert.	Siehe Ausführungen oben.

Der Gemeinderat wird bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten dem AGR die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachen beantragen. Das AGR wird im Rahmen der Genehmigung über die Einsprachen entscheiden.

9. Klimaverträglichkeit

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 AG angeschlossen. Die Produktion von Fernwärme und auch -kälte erfolgt über Grundwasser-Wärmepumpen, ergänzt durch Fernwärme aus der Energiezentrale Forsthaus. Auch die Stromproduktion erfolgt künftig teilweise auf dem Areal. Auf den Dachflächen können Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen installiert werden. Die Planungsvorlage sowie die weitere Arealentwicklung sehen eine klimafreundliche Abwicklung der Mobilität vor (bessere öV-Erschliessung, hoher Anteil Veloabstellplätze, geringer Anteil Autoabstellplätze). 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 CO_2-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 Buchstaben a bis e des Reglements vom 17. März 2022 über Klimaschutz (Klimareglement, KR; SSSB 820.1) leisten.

Weiter haben externe Expert*innen das Projekt Gaswerk einer Klimaanalyse unterzogen. Das Richtprojekt ist sehr gut auf die steigende Anzahl Hitzetage angepasst und hat keine negativen Auswir-

kungen auf die bestehende Kaltluftbahn im Aaretal. Zur Klimaanpassung tragen vor allem die Beschattung durch Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen, ein geringer Versiegelungsgrad, Durchlüftungskorridore sowie Wasserelemente bei.

Aufgrund der heutigen Kenntnislage ist die Planungsvorlage insgesamt mit den Zielen des Klimareglements und der Energie- und Klimastrategie 2035 vereinbar. Weitere Vorgaben zu den Energievorschriften, welche die Erreichung der Energie- und Klimaziele der Stadt Bern garantieren, werden im Folgeprozess in den gesetzlich vorgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren bzw. Überbauungsordnungen verbindlich festgelegt.

10. Folgen für das Personal und Finanzen

Die Entwicklung des Gaswerkareals erfordert sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb einen einmaligen sowie wiederkehrenden Einsatz finanzieller und personeller Mittel. Die gesetzlich vorgeschriebenen Planungsinstrumente zur Ablösung der ZPP sowie die Umsetzung der Bauprojekte werden in den kommenden Jahren personelle Ressourcen in den städtischen Ämtern beanspruchen. Diese Ressourcen werden von den jeweiligen Ämtern selbst getragen. Gutachten sowie externe Planungsarbeiten hingegen werden nach dem Verursacherprinzip von der Grundeigentümerin finanziert.

Gemäss Baugesetz beteiligt sich der Allgemeine Haushalt zudem an den Planungs- und Erschliessungskosten. Eine Schätzung dieser Kosten ist in Kapitel 6.3 enthalten. Neben Abschreibungskosten verursachen Investitionen im Allgemeinen Haushalt auch wiederkehrende Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt. Deren genaue Höhe kann derzeit noch nicht beziffert werden. Erwartet werden unter anderem Ausgaben für den Betrieb und Unterhalt der Grünflächen und Tiefbauinfrastruktur. Darüber hinaus entstehen indirekte Kosten, beispielsweise für Schul- und Sportanlagen oder soziale Leistungen, die im Zusammenhang mit dem Zuzug neuer Einwohner*innen stehen. Diesen Ausgaben stehen künftige Steuererträge gegenüber. Zusätzlich erhält die Gemeinde einen Anteil am geschaffenen Planungsmehrwert (Spezialfinanzierung Planungsmehrwertabgabe, vgl. Kapitel 5). Eine Gesamtbilanz der durch die Arealentwicklung verursachen Kosten und der generierten Erträge ist nicht machbar, ist eine solche doch von vielen von der Arealentwicklung unabhängigen Faktoren abhängig (Betrachtungszeitraum, Leistungsstandards, soziodemografische Entwicklung und Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft usw.).

Da es sich beim Gaswerkareal um städtisches Grundeigentum handelt, ergeben sich zudem Auswirkungen auf das städtische Finanzvermögen (Fonds). Die wirtschaftlichen Folgen für den Fonds sind in der separaten Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe im Baurecht und Kreditaufstockung» dargelegt.

11. Weiteres Vorgehen

Sofern der Stadtrat der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal): Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) und Änderung der Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau zustimmt, wird sie den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet (voraussichtlich am 30. November 2025). Bei einem positiven Ausgang des Urnengangs wird der Gemeinderat die Unterlagen an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung weiterleiten.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal): Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) und Änderung der Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau (Abstimmungsbotschaft).

2. Er beschliesst die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern

   - den Erlass der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal): mit Plan Nr. 1478/1 vom 2. Oktober 2024 und Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006, und
   - die Änderung der Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau mit Plan Nr. 1175/61 vom 31. Januar 2024

   (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

3. Er genehmigt die Abstimmungsbotschaft an die Stimmberechtigten (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

Bern, 28. Mai 2025

Der Gemeinderat

Beilage
- Entwurf Abstimmungsbotschaft