



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

nach Art. 47 RPV

Stand: 10.06.2020

Vorwort

Alec von Graffenried, Stadtpräsident

Ein Vorzeigeprojekt für Berns Westen

Die öffentliche Mitwirkung der Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg ist ein Meilenstein für die Transformation des Premium ESP Ausserholligen im Westen von Bern. Das Areal von Energie Wasser Bern (ewb) und der BLS ist ein Schlüsselstandort und übernimmt zukünftig eine wichtige Scharnierfunktion im gesamten ESP-Perimeter. Mit der Öffnung und Neugestaltung des ewb/BLS-Areals wird der hervorragend erschlossene Europaplatz u. a. mit dem Campus Bern der Berner Fachhochschule und der Sport- und Freizeitanlage Weyerermanshaus – dem Weyerli – direkt verbunden.

Der ESP Ausserholligen hat gute Voraussetzungen, zu einem identitätsstarken Zentrum für nachhaltige und zukunftsfähige Energie entwickelt zu werden. So setzt sich die Stadt Bern seit Beginn der Arealplanung gemeinsam mit ewb und der BLS dafür ein, dass die künftige Bebauung und Aussenraumgestaltung hochstehende Kriterien der nachhaltigen Entwicklung erfüllt. Das neugestaltete Areal soll namentlich in energetischer Hinsicht zu einem Vorzeigeprojekt werden, das weit über die Stadtgrenzen hinausleuchtet. Es geht dabei auch um den neuen Hauptsitz für den städtischen Energieversorger ewb. Die neuen Gebäude sollen mindestens die Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (MB 2040) einhalten.

Aber nicht nur dem Thema Energie wird in Zeiten des Klimawandels eine grosse Bedeutung zugeschrieben. In der Überbauungsordnung bildet sich ein ganzheitlicher nachhaltiger Ansatz ab, um auf unterschiedlichen Ebenen Verantwortung für zukünftige Generationen zu übernehmen. Die Ausnützung des Areals wird erhöht, Hochhausbauten bis zu 110 m sind möglich. Im Sinne einer sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit werden grundsätzliche Spielregeln für die bebauten und unbebauten Räume definiert. Neben einer innovativen Arbeitswelt werden ebenso neue Wohn- und Freiräume geschaffen. Bewusst sind Handlungsspielräume in die Überbauungsordnung eingebaut, um unterschiedlichen Planungshorizonten, Bedürfnissen- und Innovationsentwicklungen gewachsen zu sein.

Parallel zum Planungsverfahren der Überbauungsordnung wird eine Gesamtleistungsstudie durchgeführt, bei der der Gemeinderat ebenfalls vertreten ist. In diesem Kontext wird sich die Stadt dafür einsetzen, den wichtigen Quartierbaustein gemeinsam mit ewb und der BLS in die Zukunft zu überführen.

Daniel Schafer, CEO Energie Wasser Bern

Ein Areal mit Leuchtkraft schaffen

Energie Wasser Bern hält die Stadt und die Region Bern am Laufen. Was auf den ersten Blick vermessen klingen mag, ist gleichzeitig Tatsache, Verpflichtung und Ansporn unseres täglichen Handelns. Um dieses Versprechen auch langfristig einhalten zu können, muss sich der städtische Energieversorger weiterentwickeln.

Mit der Verlagerung des Unternehmenshauptsitzes vom Stadtzentrum in den ESP Ausserholligen realisiert ewb zusammen mit der BLS sowie weiteren Partnern und Nutzern eine neue Arbeits- und Lebenswelt in einem der spannendsten Entwicklungsgebiete in Bern. Der neue Unternehmenshauptsitz und die Arealentwicklung am Standort Holligen ermöglichen es Energie Wasser Bern, zukunftsorientierte Veränderungen mit einem klaren Fokus auf den Menschen, die Umwelt und den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen umzusetzen. Sozusagen mittendrin, im Herzen des ESP, wird eine innovative Arbeitswelt realisiert, die Werken, Denken, Testen und Austauschen eng verknüpft. Vorhandene Kompetenzen und Ressourcen können so noch besser genutzt und im Sinne einer neuen, unternehmensübergreifenden Arbeitswelt weiter gefördert werden.

Energie Wasser Bern richtet sein unternehmerisches Handeln seit Jahren auf nachhaltige und ganzheitliche Energielösungen aus. Entsprechend ist es unser Ziel, in Ausserholligen ein Areal und Gebäude mit Leuchtkraft zu realisieren, welche Energieeffizienz, maximal mögliche CO₂-Reduktion und eine klimaangepasste Stadtentwicklung priorisieren. Um die Entwicklung nachhaltig tragbar zu gestalten, sind Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit zusätzliche, zentrale Kriterien bei der Entwicklung, der Planung und des Betriebs des zukünftigen, neuen ewb-Hauptsitzes.

Als treibende Kraft will Energie Wasser Bern auf dem Areal in Ausserholligen ein zuverlässiger, vorausschauender und dynamischer Planungspartner und zukünftiger Nachbar sein, der die Stadt und Region Bern – auch zukünftig – am Laufen hält.

Inhalt

Erläuterungsbericht.....	9
1. Zusammenfassung	9
2. Ausgangslage und Planungsvorhaben.....	10
2.1 Lage und Planungsgebiet	11
2.2 Historische Quartierentwicklung.....	15
2.3 Anlass der Planung	16
2.4 Anforderungen an die Planung aus dem Umfeld	17
2.5 Planungsablauf	18
3. Baurechtliche Grundlagen.....	20
3.1 Grundordnung Stadt Bern	20
3.2 Übergeordnete Planungen	22
4. Städtebauliches Konzept	26
4.1 Städtebauliche Setzung	27
4.2 Aussenraumkonzept.....	28
4.3 Nutzungskonzept	30
4.4 Mobilitätskonzept	32
4.5 Umwelt- und Energiekonzept.....	35
4.6 Etappierung	38
5. Planungsvorlage	39
5.1 Überbauungsplan	39
5.2 Erläuterungen zur Überbauungsordnung	40
6. Kennwerte	50
7. Verträge / Verfügungen	51
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV	53
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV.....	54
A. Raumordnung.....	54
B. Umwelt.....	61
C. Wirtschaft.....	67
D. Gesamtabwägung	70
Anhang	71
Abbildungsverzeichnis	73

Erläuterungsbericht

1. Zusammenfassung

In den nächsten Jahren wird sich die Stadt Bern im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen (AH) besonders stark verändern. Innerhalb der Stadt und Agglomeration Bern weist der ESP eines der grössten Entwicklungs- und Flächenpotenziale auf. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg ist ein zentrales Teilgebiet dieses Entwicklungsschwerpunkts. Er umfasst das ewb/BLS-Areal als wichtiges Scharnier zwischen dem Europaplatz und den weiteren Entwicklungsarealen sowie das daran angrenzende Ladenwandgut. Aus dem heute gewerblich und industriell genutzten, eingezäunten Areal soll künftig ein lebendiger, urbaner, gemischt genutzter und öffentlich zugänglicher Quartierbaustein werden. Zentrale Elemente der geplanten Entwicklung sind die Öffnung des Areals sowie neue Wege für den Fuss- und Fahrradverkehr.

Um die angestrebte Entwicklung zu ermöglichen, erarbeitete die Stadt Bern die hiermit vorliegende Überbauungsordnung. Als Grundlage dafür wurde bereits 2016 eine Testplanung für das Areal durchgeführt und die Erkenntnisse daraus in den Folgejahren weiter vertieft. Das Resultat ist eine Bebauungsidee mit drei Hochhäusern auf dem Grundstück von ewb und einem weiteren Gebäude östlich des Autobahnviadukts auf dem Grundstück der BLS.

Die Überbauungsordnung sichert u.a. die Art der künftigen Nutzung, die zulässigen Gebäudevolumen sowie die Art und die Gestaltung der Aussenräume verbindlich. Sie regelt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und die Wegverbindungen für Fussgänger und Fahrräder. Zudem sichert sie die heute bereits vorhandene Nutzung der Familiengärten, die ebenfalls Teil des Wirkungsbereichs ist, und klärt die Schnittstellen zu den angrenzenden Gebieten wie dem Quartier Stöckacker, dem geplanten Campus der Berner Fachhochschule, der S-Bahnhaltestelle Stöckacker und dem Europaplatz.

Die Bebauungsidee wird parallel zum Erlass der Überbauungsordnung in einer zweistufigen Gesamtleistungsstudie im Auftrag der Grundeigentümerinnen verfeinert und geschärft.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Der ESP Ausserholligen weist innerhalb der Stadt und Agglomeration Bern eines der grössten Entwicklungs- und Flächenpotenziale auf. Dabei ist das –ewb/BLS-Areal ein zentrales Teilgebiet des ESP an der Schnittstelle von Europaplatz und Weyermannshaus. Gemeinsam verfolgen die Stadt Bern und die Grundeigentümerinnen die Absicht, das Areal im Kontext des ESP Ausserholligen zu einem dichten, gemischt genutzten und öffentlich zugänglichen Quartierbaustein mit Schwerpunkt Arbeitsnutzung («Werken und Denken») zu entwickeln.

Das Areal steht im Eigentum von Energie Wasser Bern (ewb) und zu kleineren Teilen der BLS Netz AG (BLS). Die ewb beabsichtigt ihren Unternehmenshauptsitz aus dem Stadtzentrum auf seinen Teilbereich des Areals zu verlagern. Die BLS beabsichtigt, die auf ihrem Teilbereich des Areals vorhandenen bahnbetriebsrelevanten Gebäude und Anlagen an einen anderen Standort zu verlagern. Ihr Grundstück soll damit ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf der Grundlage der im Juni 2016 abgeschlossenen Testplanung führten die Grundeigentümerinnen deshalb gemeinsam mit der Stadt Bern ein Vertiefungsstudium durch und organisieren ab 2020 eine Gesamtleistungsstudie als qualitätssicherndes Verfahren.

Mithilfe dieser Vorarbeiten hat das Stadtplanungsamt ein Planungsinstrument in Form einer Überbauungsordnung (ÜO) erstellt. Sein Wirkungsbereich umfasst zusätzlich zum ewb/BLS-Areal ebenfalls die sich im Eigentum der Stadt befindlichen Familiengärten und die Erschliessungsanlagen des Ladenwandguts. Diese dienen weiterhin ihrer bisherigen Funktion als Quartierfreiraum.

2.1 Lage und Planungsgebiet

2.1.1 Lage des Planungsgebiets

Der Wirkungsbereich der ÜO liegt auf der Grenze der beiden Stadtteile Mattenhof-Weissenbühl (III) im Osten und Bümpliz-Oberbottigen (VI) im Westen. Es umfasst im Westen die Familiengartenanlage Ladenwandgut und grenzt an das Wohnquartier Stöckacker. Nördlich der Bahngleise befindet sich die städtische Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus. Zusammen mit dem Ladenwandgut bildet das ewb/BLS-Areal einen zentralen Schlüsselraum im Herzen des ESP Ausserholligen.

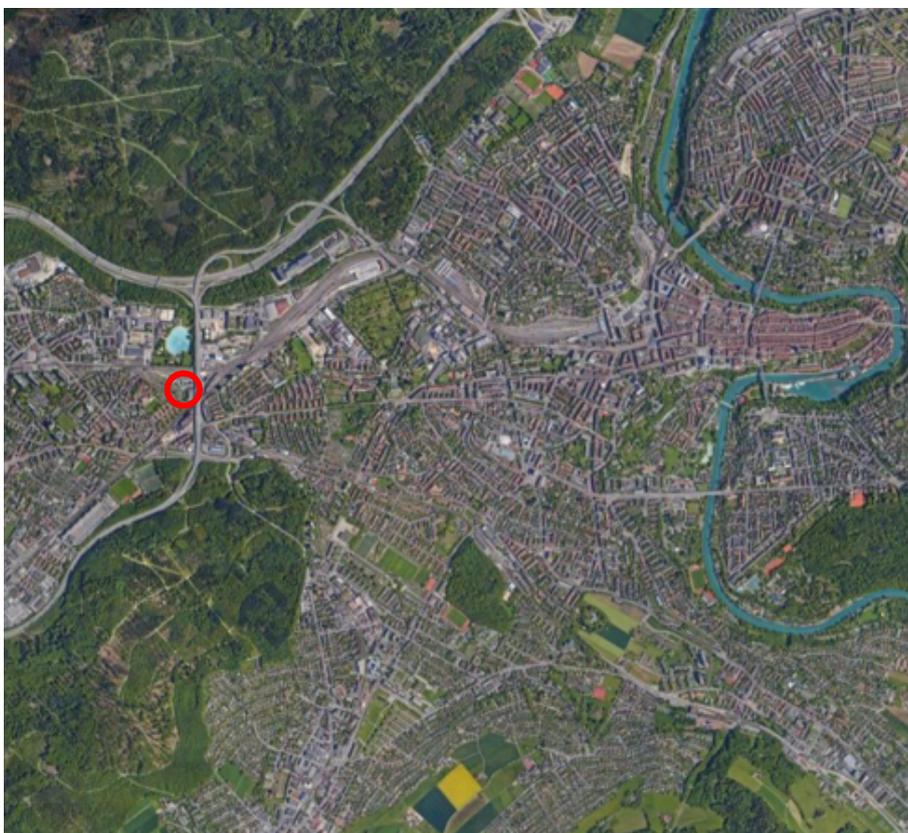


Abb. 1: Standort (Kreis) ewb/BLS-Areals und Wirkungsbereichs ÜO (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage maps.google.com)

Der Wirkungsbereich weist eine Fläche von 52'548 m² auf und umfasst die Parzelle Nr. 3989 (Besitzerin: ewb), Teile der Parzellen Nr. 4270, 3737 (beide Besitzerin: BLS) sowie die Parzelle Nr. 4900 und Teile der Parzellen Nr. 4418, 4618 und 4899 (alle Besitzerin: Stadt Bern). Das Areal befindet sich an einer sehr verkehrsexponierten Lage und wird begrenzt von den Bahnlinien Bern - Neuenburg (im Norden), Bern - Freiburg (Südosten) und Bern - Schwarzenburg / Belp (Osten). Der nur für Fussgänger und Fahrradfahrer zugelassene Ladenwandweg führt im Westen zwischen dem ewb/BLS-Areal und den Familiengärten durch den Wirkungsbereich. Das Weyermannsviadukt der Nationalstrasse A12 führt über das Areal. Die Abgrenzungen des Wirkungsbereichs östlich davon werden durch die Gleisanlagen und

die notwendigen Sicherheitsabstände definiert. Hierfür wurde bereits die geplante zukünftige Gleislage berücksichtigt.



Abb. 2 : Abgrenzung Wirkungsbereich ÜO (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage maps.google.com)

Im Westen des Wirkungsbereichs der ÜO befinden sich das Schulareal sowie das Wohngebiet des Quartiers Stöckacker. Im Süden befindet sich der Europaplatz mit dem Zentrum Europaplatz und dem sich darin befindenden Haus der Religionen und weiteren Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Östlich der Gleisanlage befindet sich das Wohnquartier Steigerhubel. Im Norden befinden sich neben der Freizeit- und Sportanlage Weyermannshaus weitere bedeutende Entwicklungsareale des ESP Ausserholligen: Im Nordwesten wird das gemischt genutzte Areal Weyermannshaus West, im Nordosten der neue Campus der Berner Fachhochschule (BFH) geplant. Auch hier wurde für die Definition des Wirkungsbereichs die geplante zukünftige Gleislage berücksichtigt.



Abb. 3 : Einbettung Wirkungsbereich ÜO (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage maps.google.com)

2.1.2 Besonderheiten des Planungsgebiets

Gewerbenutzung

Heute präsentiert sich das ewb/BLS-Areal als gewerblich und industriell genutztes, eingezäuntes Gebiet, das für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Durch die vorliegende Planung kann das Areal für die Bevölkerung geöffnet und zugänglich gemacht werden. Dies bietet die Chance auf zusätzlichen Freiraum im Quartier sowie die Sicherung einer direkten Anbindung zum geplanten Campus BFH. Da die anstehende Entwicklung im ESP Ausserholligen den Druck auf die bestehenden Freiräume erhöht, ist dieses Potenzial im ÜO-Wirkungsberich Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg besonders wichtig.

Familiengärten

Die Familiengärten im Westen des Wirkungsbereichs stellen eine charakterstarke Nutzung dar und sind für das Quartiersleben besonders wichtig. Entsprechend wird diese Familiengartennutzung grundsätzlich als erhaltenswert erachtet.

Naturwerte

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ÜO gibt es naturnahe, schützenswerte Lebensräume wie Wildhecken, Ruderalflächen und artenreiche Wiesen. Zusätzlich zum Wert dieser Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten, sind diese Flächen wichtig für die Sicherstellung der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsraums.

Geländekante und Topografie

Der Raum wird im Westen von der natürlich gewachsenen Topographie in Form einer präzisen Geländekante charakterisiert. Sie zeichnet sich durch eine räumlich offene Struktur (ohne raumbildende Gehölzstrukturen) aus. Die mit Gehölz bestandene Geländekrone schafft einen Filter zum Siedlungsraum Stöckacker, der mit den Stirnseiten der Gebäude der Volksschule an die Geländekante stösst. Heute ist der Geländefuss schwer lesbar und birgt ein Verbesserungspotential, um die Raumqualität in Zukunft klarer lesbar zu machen. Insgesamt weist der Wirkungsbereich ein Nord-Südgefälle auf.



Abb. 4 : Geländekante Stöckacker (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019)

Ladenwandweg

Der Ladenwandweg führt zwischen den Familiengärten und dem ewb-Areal von der Unterführung Europaplatz zur Unterführung Stöckackerstrasse. Durch die anstehende Entwicklung im ESP Ausserholligen wird die Bedeutung des bestehenden Wegs für den Fuss- und Fahrradverkehr steigen. Künftig könnte durch die Verlegung des Weges die heute freiraumzerschneidende Lage verändert und die Funktion für einen harmonischen Übergang zwischen den Teilgebieten gestärkt werden. Dies ermöglicht am Hangfuss eine zusammenhängende Freifläche.

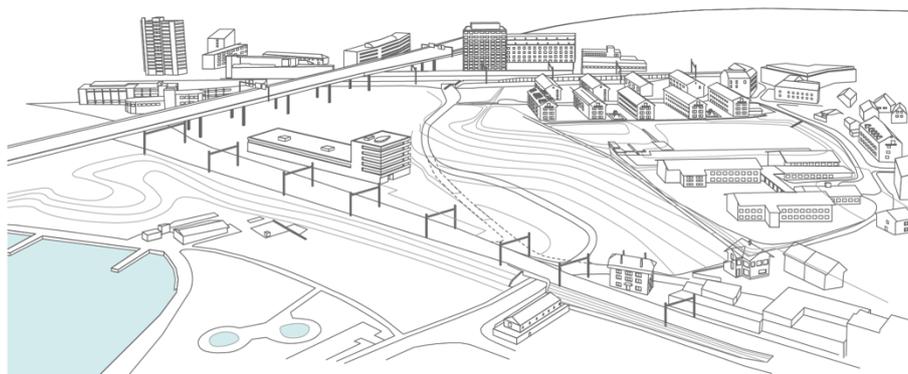


Abb. 5 : Topografie ewb/BLS-Areal und Ladenwandweg (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019)

Übergeordnete Infrastrukturen

Die linearen Infrastrukturelemente der Bahndämme und des Autobahnviadukts sind sehr raumprägend. Sie grenzen das Areal an drei Seiten ein und stellen aufgrund ihrer erhöhten Lagen teilweise räumliche Zäsuren dar. Dabei vermitteln sie auch den Charakter einer Infrastrukturlandschaft. Insbesondere die Bahndämme, die durch ihre Gestaltung eine Hinterhofatmosphäre schaffen, zerschneiden den Landschaftsraum.



Abb. 6 : Infrastrukturelemente ewb/BLS-Areal (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019)

2.2 Historische Quartierentwicklung

Das historische Ladenwandgut findet seinen Ursprung im 15. Jahrhundert und ist ein alter Bestandteil des Weyermannshausgutes. Im Jahre 1886 wurde es an die Bürgergemeinde Bern verkauft. Den letzten Jahrzehnten bis zum Abbruch des Hauptgebäudes 1974 am Standort des heutigen Europaplatzes diente es als städtischer Werkhof, insbesondere als Standort der Werkstatt des Elektrizitätswerkes.

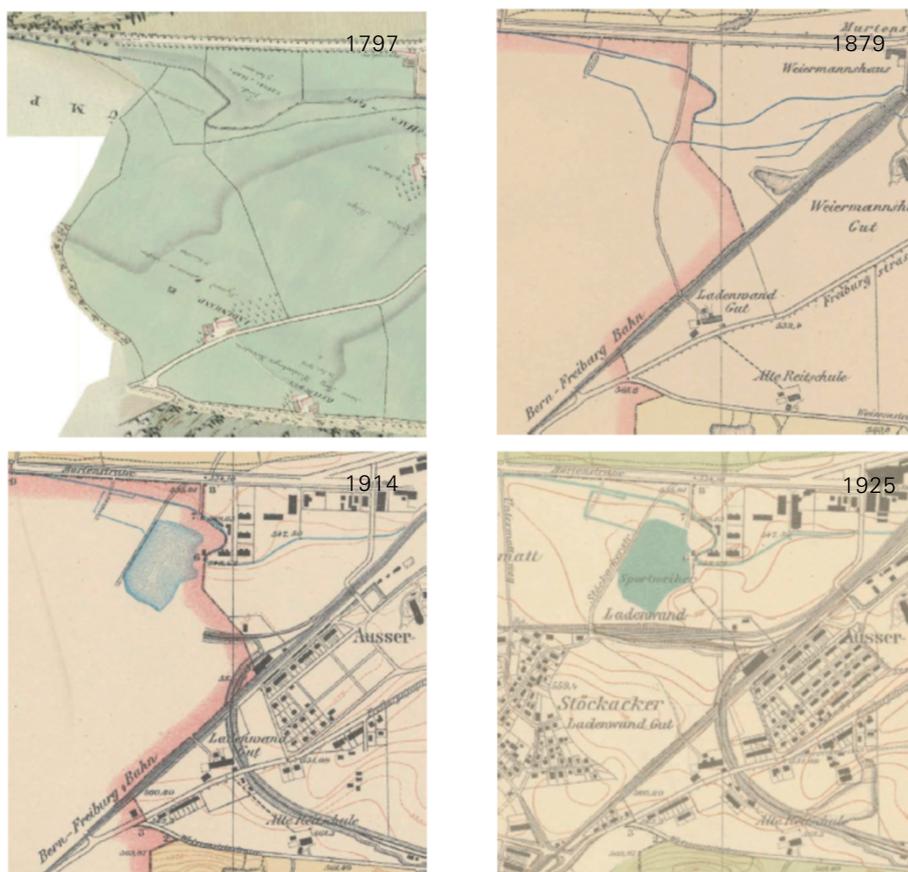


Abb. 7 : Kartenausschnitte Ladenwandgut 1797, 1879, 1914 und 1925 (Quelle: Mülleratlas und historische Übersichtspläne map.bern.ch)

Aufzeichnungen einer direkten Verbindung zwischen dem Gut und der Murtenstrasse sind ab dem 19. Jahrhundert zu finden. Diese führte damals vom Gut unter der Bahnstrecke Bern - Freiburg hindurch und von dort querfeldein über das Weyermannsgut durch das heutige Freibad. Der heutige Verlauf des Ladenwandweges findet seinen Ursprung in der Entstehung des Freibades Weyermannshaus und dem Bahndamm, über welchen die Bahnlinie Richtung Neuenburg führt. Somit fand das Ladenwandgut neu seinen Weg unter den beiden Bahnverbindungen (Bern - Freiburg und Bern - Neuenburg) hindurch und über die Stöckackerstrasse zur Murtenstrasse. Der Ladenwandweg hat sich mit der Veränderung des Gebiets weiterentwickelt. Er ist historisch nicht von übergeordneter Bedeutung und folglich auch nicht im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz zu finden.

Für das Gebiet und die Fussgänger und Fahrradfahrenden im Quartier hat er aber eine wichtige Bedeutung.

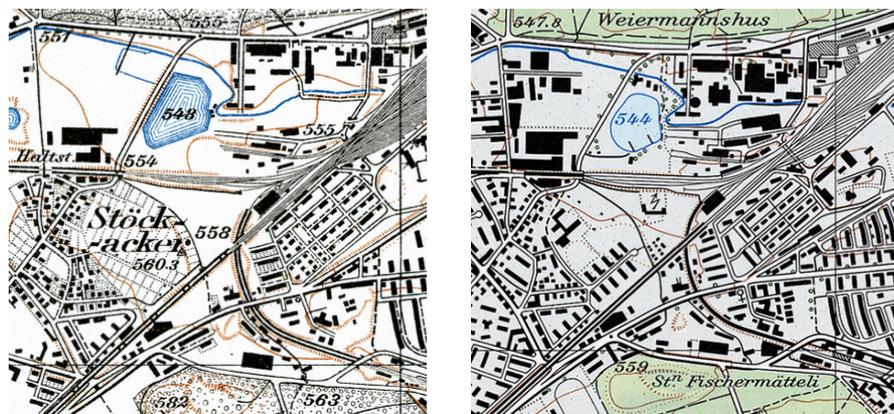


Abb. 8 : Kartenausschnitte Ladenwandgut 1953 und 1968 (Quelle: swisstopo.admin.ch)

Bis Anfang der 50er Jahre waren grosse Teile des Siedlungsgebiets Stöckacker sowie der Bereich zwischen den Bahndämmen noch unbebaut. Noch bis Ende der 60er Jahre wies das Entwicklungsareal keine Bauten auf. Zwischenzeitlich diente es der Werkstatt des Elektrizitätswerkes. Heute weist es das technische Zentrum, das Unterwerk sowie die Logistik und Lagerung der ewb und bahnbetriebsrelevante Gebäude der BLS auf. Mit dem Bau der Nationalstrasse 1975, die als Viadukt über das Areal führt, wurde der Raum in einen östlichen und einen westlichen Bereich geteilt – und das historische Gutshaus abgerissen.



Abb. 9 : Kartenausschnitte Ladenwandgut 1975 (Quelle: swisstopo.admin.ch)

2.3 Anlass der Planung

Der Premium ESP Ausserholligen weist innerhalb der Stadt und Agglomeration Bern eines der grössten Entwicklungs- und Flächenpotenziale auf und ist gemäss dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern (STEK 2016) ein potenzielles Verdichtungsareal. Das Entwicklungsareal von ewb und BLS stellt dabei ein zentrales Teilgebiet des ESP Ausserholligen dar.

Gemeinsam verfolgen die Stadt Bern und die Grundeigentümerinnen die Absicht, das Areal im Kontext des ESP Ausserholligen zeitnah zu einem dichten, gemischt genutzten und öffentlich zugänglichen Quartierbaustein mit einem grossen Anteil Arbeitsnutzung («Werken und Denken») sowie im Sinne einer lebendigen Stadt auch mit einem Anteil an Wohnen zu entwickeln. ewb beabsichtigt, bis im Jahr 2024 den Unternehmenshauptsitz hierher zu verlagern. Die BLS will die heute vorhandenen Nutzungen verlagern und die Fläche ebenfalls einer neuen Nutzung zuführen. Um die baurechtliche Grundlage für die angestrebten Nutzungen und die Bebauungstypologien zu sichern, wurde die vorliegende Überbauungsordnung als notwendiges Planungsinstrument und Realisierungsvoraussetzung erarbeitet.

2.4 Anforderungen an die Planung aus dem Umfeld

Um diese zentrale Fläche im ESP Ausserholligen erfolgreich zu transformieren und zu entwickeln, ist die Abstimmung mit weiteren Planungen innerhalb des Wirkungsbereichs der ÜO sowie auf angrenzenden Arealen besonders wichtig.

Die folgenden Schnittstellenprojekte mit unmittelbarem Einfluss auf die Entwicklung innerhalb des Wirkungsbereichs der ÜO wurden in der Planung berücksichtigt:

- Fuss- und Fahrradverbindung Europaplatz - Weyermannshaus Ost: Laufende Abstimmung mit dem Projekt der neuen Personenunterführung zur besseren Erschliessung von Weyermannshaus Ost und dem neuen Campus der Berner Fachhochschule sowie dem städtischen Projekt zur Aufwertung des zukünftigen öffentlichen Raums unterhalb des Autobahnviadukts.
- Mobilitätshub Europaplatz: Berücksichtigung der Verschiebung der Haltestelle Stöckacker, Nachweis für den Raumbedarf einer potenziellen Bushaltestelle und Wendemöglichkeit und Berücksichtigung weiterer Elemente und Funktionen des Mobilitätshubs, soweit diese heute bekannt sind.
- Familiengärten: Berücksichtigung der Weiterentwicklung der Familiengärten des Ladenwandguts (sowie die geplante Sanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker) in Anlehnung an das durch die Stadt Bern erstellte Nutzungs- und Entwicklungskonzept (NEK) Ausserholligen Mitte.

Umfeldprojekte, die keinen direkten Einfluss auf die Arealentwicklung ausüben, werden im Rahmen der Richtplanrevision ESP Ausserholligen und der Gesamtkoordination Ausserholligen berücksichtigt und die Entwicklungen aufeinander abgestimmt. Dazu gehören unter anderen:

- Weyermannshaus Ost: Campus BFH
- Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus
- Weyermannshaus West: Arealentwicklung Post/Bürgergemeinde Bern

2.5 Planungsablauf

Im Jahr 2019 haben die ewb, die BLS und die Stadt Bern eine Planungsvereinbarung unterzeichnet. Der gemeinsam definierte Planungsablauf sieht ein Vorgehen in drei Phasen vor: Städtebauliche Vertiefung mit Narrativszenarien und einer Charta Arealentwicklung, Planerlassverfahren (nach Art. 58 ff. BauG) sowie Qualitätssicherung (Städtebau, Architektur und Freiraum).

Die Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg wird im ordentlichen Verfahren gemäss Artikel 58 ff. und 88 f. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) erlassen. Für die ÜO ist der Verfahrensschritt der Mitwirkung, eine Vorprüfung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und eine anschliessende öffentliche Auflage mit Einspracheverfahren durchzuführen. Leitbehörde im obenstehenden Verfahren ist das AGR. Die ÜO ist dem Gemeinderat und dem Stadtrat der Stadt Bern zum Beschluss vorzulegen. Anschliessend stimmt das Volk über das Vorhaben ab. Die Genehmigung erfolgt durch das AGR, die Rechtskraft erlangt die ÜO nach Ablauf der Beschwerdefrist.

2.5.1 Bisherige Planungen/Rückblick

Testplanung

Zur Klärung der städtebaulichen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen wurde in den Jahren 2015 und 2016 für den Teilbereich ewb eine Testplanung mit drei Planungsteams und einem breiten städtebaulichen Lösungsspektrum durchgeführt. Das Beurteilungs- und Expertengremium setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern von ewb und der Stadt zusammen. Mit Vorliegen des Schlussberichts vom 23. Juni 2016 wurde das Verfahren abgeschlossen. Hieraus sind wichtige Erkenntnisse für die weitere Planung hervorgegangen, u.a. eine Bebauungstypologie mit Hochhäusern. Es zeigte sich aber auch, dass in einem nächsten Schritt aufgrund der spezifischen Herausforderungen des Areals, der vorgesehenen Bebauungsform und zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit der Arealentwicklung verschiedene Themen weiter zu vertiefen und überprüfen waren.

Vertiefungsstudium mit Narrativszenarien und Charta Arealentwicklung

Nach Abschluss der Testplanung im Juni 2016 wurden seitens ewb die Anforderungen an die Nutzungen, den Betrieb und die Etappierung geklärt, die Öffnung des Areals, der Erhalt des technischen Zentrums an diesem Standort sowie die Aufrechterhaltung der Logistik beschlossen. Zudem haben sich wesentliche Rahmen- und Randbedingungen (z. B. Ansiedlung des Campus BFH, Führung der Fuss- und Fahrradverbindung Europaplatz - Weyermannshaus Ost und Verlagerung der S-Bahnhaltestelle Stöckacker) verändert. Und nicht zuletzt konnte die Arealentwicklung um den Teilbereich der BLS erweitert werden. Mit der Durchführung des Vertiefungsstudiums unter der Leitung der ewb sowie Beteiligung der BLS und der Stadt Bern wurde das Siegerteam der Testplanung beauftragt.

Parallel zum Vertiefungsstudium hat ewb Narrativszenarien für die Arealentwicklung erarbeitet. Das Narrativ dient als Skript, auf dessen Basis Städtebau, Architektur, Gestaltung, "Marke" und Programmierung des zukünftigen Areals beeinflusst werden. Damit ist das Narrativ zu jedem Projektzeitpunkt immer wieder Leitbild und Referenzpunkt. Im Rahmen des Vertiefungsstudiums galt es, die entwickelten Narrativszenarien zu berücksichtigen, zu erhärten und zu konkretisieren.

Aus dem Vertiefungsstudium und den Narrativszenarien ging schlussendlich die von allen Planungspartnern unterzeichnete Charta Arealentwicklung hervor. Ziel und Zweck der Charta ist es, für die Grundeigentümerinnen und die Stadt Bern eine Grundlage für eine qualitätsvolle, ganzheitliche und in Etappen realisierbare Gesamtentwicklung zu schaffen. Sie ist als «Regiebuch» und Steuerungsinstrument für die künftige Entwicklung zu verstehen und umfasst die Ziele und Leitideen der Arealentwicklung sowie die räumlichen Prinzipien für das gesamte Areal (vgl. Kapitel 4).

Planerlassverfahren

Auf den Grundlagen des Vertiefungsstudiums und der Charta erstellte das Stadtplanungsamt für den Wirkungsbereich den Entwurf der vorliegenden ÜO. Nach Erarbeitung des Entwurfs und dessen Konsolidierung zwischen den Planungspartnern führte die Stadt Bern das Planerlassverfahren nach Artikel 58 ff. Baugesetz durch (vgl. Kapitel 2.5).

Qualitätssicherungsverfahren

Für die einzelnen Bauetappen (Hochbauten) müssen als Grundlage für deren Realisierung durch die Grundeigentümerinnen oder durch von ihr bezeichnete Dritte (Investoren) unter Einbezug des Stadtplanungsamtes geeignete Qualitätssicherungsverfahren nach anerkannten SIA-Verfahrensregeln (SIA 142 / 143) im selektiven Verfahren durchgeführt werden.

Die Grundeigentümerinnen führen deshalb parallel zum Planerlassverfahren eine Gesamtleistungsstudie im selektiven Verfahren durch. In diesem Verfahren werden in einer ersten Stufe das städtebauliche Gesamtkonzept (Gebäudesetzung und Feinjustierung Volumen), die Erschliessung und der Freiraum aus dem Vertiefungsstudium für den gesamten Wirkungsbereich konkretisiert und bestätigt und in einer zweiten Stufe konkrete Projektstudien für die Baubereiche A, B und C (Eigentum der ewb) für die weitere Projektierung und Realisierung erarbeitet. Für den Baubereich D der BLS wird für die Stufe Architekturprojekt zu einem späteren Zeitpunkt ein separates Verfahren durchgeführt.

3. Baurechtliche Grundlagen

3.1 Grundordnung Stadt Bern

3.1.1 Zonenplan

Gemäss dem Zonenplan der Stadt Bern ist der Wirkungsbereich der ÜO von Westen nach Osten als Freifläche B und A (FA bzw. FB) für öffentliche Nutzungen, als Industrie- und Gewerbezone (IG) sowie als Verkehrsanlagen ausgeschieden.



Abb. 10 : Ausschnitt Nutzungszoneplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch)

3.1.2 Bauklassenplan

Der Bauklassenplan der Stadt Bern unterteilt die IG-Zone in die Bauklasse 2 (gelb) und Bauklasse 4 (blau). Die übrigen Flächen im Wirkungsbereich weisen keine Bauklassen auf, da sie der Zone im öffentlichen Interesse resp. der Verkehrsanlage angehören.



Abb. 11 : Ausschnitt Bauklassenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch)

3.1.3 Lärmempfindlichkeitsstufen

Ein grosser Teil des Wirkungsbereichs weist heute keine Empfindlichkeitsstufe (ES) auf, da sie durch eine separate Planung wie die vorliegende Überbauungsordnung festzulegen ist. Die westlichen Flächen sind heute der ES II eingestuft.

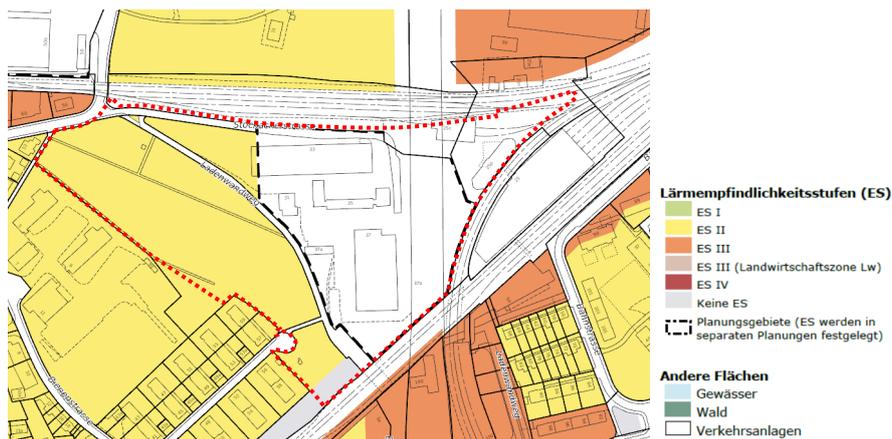


Abb. 12 : Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch)

3.1.4 Baulinien

Im Wirkungsbereich der ÜO befinden sich mehrere genehmigte Baulinien. Sowohl bei der Nationalstrasse wie auch beim Ladenwandweg.



Abb. 13 : Ausschnitt Baulinienplan der Stadt Bern (Quelle: Stadtplanungsamt Bern 1960)

3.2 Übergeordnete Planungen

Die ÜO berücksichtigt die kantonalen, regionalen und städtischen Konzepte und Grundlagen. Insbesondere die Folgenden:

- Richtplan Kanton Bern, 2019
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RGSK), 2016
- Stadtentwicklungskonzept (STEK), 2016
- Quartierplanung Stadtteile III (2012) und VI (2005)
- Richtplan ESP Ausserholligen, Entwurf 2020
- Teilregionaler Richtplan, Regionales Hochhauskonzept Bern (HHK), 2013
- Freiraumkonzept Stadt Bern, 2018
- Richtplan Energie Stadt Bern, 2014
- Biodiversitätskonzept, 2012
- Richtplan Fussverkehr, Entwurf 2020
- Masterplan Veloinfrastruktur, Entwurf 2020

Einige davon werden in der Folge kurz zusammengefasst.

3.2.1 Kantonaler Richtplan

Bern-Ausserholligen ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt Nr. 1 ausgeschieden. Die Hauptziele sind, Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und die lösungs- und effizienzorientierte Zusammenarbeit zu fördern.



Abb. 14 : Ausschnitt kantonalen Richtplan Bern (Quelle: Richtplankarte Kanton Bern, 2019)

3.2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK II) der Region Bern-Mittelland weist den ESP Ausserholligen aus und unterstützt damit grundsätzlich die Entwicklung und Umnutzung an dieser sehr gut erschlossenen Lage. Aufgrund der guten Anbindung an die Autobahn ist das Gebiet Europaplatz als regionaler VIV-Standort (Verkehr-intensive Vorhaben nach Artikel 91 a ff. BauV, Vorhaben mit 2000–5000 Fahrten DTV möglich) ausgewiesen. Angrenzend an das Areal ist die

Entflechtung Holligen für die grössere Leistungsfähigkeit des Bahnknotens aufgeführt. Darüber hinaus macht das RGSK keine für die Planung im Wirkungsbereich der ÜO relevanten Aussagen.

3.2.3 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) definiert Schwerpunkte der räumlichen Stadtentwicklung. Drei thematisch, räumliche und konzeptionelle Kernbotschaften bilden den Rahmen: "Bern wächst dynamisch", "Bern ist grün und vernetzt" sowie "Bern lebt in Quartieren". Der ESP Ausserholligen ist Teil der Strategie der Innenentwicklung, die sich im STEK u.a. mit dem Konzept der Chantiers definiert. Chantiers zeichnen sich durch ein hohes Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial aus und weisen zugleich ein hohes Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial auf. In der Stadt Bern werden im STEK 16 elf Chantiers ausgeschieden, darunter auch der ESP Ausserholligen mit dem Wirkungsbereich der ÜO. Zur nachhaltigen Umsetzung wird eine umsichtige Planung mit qualitativen Zielen in den Chantiers eingefordert.

Bern weist im schweizerischen Vergleich einen sehr hohen ÖV-Anteil beim Modalsplit auf. Um dies weiter zu fördern, verfolgt die Stadt eine Stärkung der ESP Wankdorf und Ausserholligen sowie weiterer S-Bahnhaltestellen als Umsteigeorte und Mobilitätsdreh scheiben. Der Wirkungsbereich der ÜO ist als strategisch wichtiges Gebiet im Sinne der Chantiers qualitativ umzustrukturieren, zu verdichten und aufzuwerten. Er wird als Arbeitswelt mit Fokus Dienstleistung beschrieben. Das umliegende S-Bahnnetz soll weiterentwickelt werden und das Areal im Sinne der Mobilitätsdreh scheibe gestärkt werden.



Abb. 15 : Ausschnitt Illustrationskarte «Bern wächst dynamisch» STEK16 (Quelle: Stadt Bern, 2017)

3.2.4 Quartierplanung

Die Quartierplanung bildet eine Grundlage zur Beurteilung von Arealplanungen und Bauprojekten. Sie wird durch den Gemeinderat beschlossen und ist damit für den Gemeinderat und die Verwaltung bindend.

Der Stadtteil VI gliedert sich in zwei verschiedene Teile: das urbane Bümpliz/Bethlehem und die landwirtschaftsgeprägte Landschaft von Bottigen/Riedbach und Riedern/Eymatt. Die Quartierplanung und der Teilverkehrsplan MIV enthalten konzeptionelle Aussagen zur räumlichen Entwicklung des Stadtteils VI und geben eine Übersicht über den Handlungsbedarf und die vorgesehenen Massnahmen. Die Quartierplanung zum Stadtteil VI vom November 2004 strebt u.a. die Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität, den Abbau der Vorurteile gegenüber dem Quartier, eine gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume und eine gute Erreichbarkeit der Ziele im Quartier an. Zum Wirkungsbereich der ÜO fordert die Quartierplanung insbesondere eine funktionierende Quartierverbindung sowohl zur Freizeit- und Sportanlage Weyermannshaus wie auch zum Europaplatz und den dahinterliegenden Wohnquartieren Richtung Holligen.

Die Quartierplanung für den Stadtteil III vom Dezember 2012 definiert den ESP Ausserholligen als eines von vier prioritär zu behandelnden Schlüsselprojekten. Dabei fordert sie, die einzelnen Teilquartiere durch die Aufwertung des öffentlichen Raums besser miteinander zu verbinden. Zudem weist sie den Wirkungsbereich der ÜO als Zielort von übergeordneter Bedeutung aus.

3.2.5 Richtplan ESP Ausserholligen

Die Erschliessung des ESP mit dem öffentlichen Verkehr und die Anbindung an das Strassennetz als eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete der Stadt Bern sind ausgezeichnet. Die Nutzung wird bis 2035 stark verdichtet. Entsprechend werden die Mobilitätsbedürfnisse zunehmen. Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr sowie an eine umwelt- und quartierschonende Entwicklung sind von grosser Bedeutung. Der Richtplan Ausserholligen wurde erstmals 1994 erlassen. Er wird nun mit der laufenden Revision auf die zukünftigen Entwicklungen abgestimmt. Der revidierte Richtplan umfasst den Richtplanhorizont bis 2035.

Die Aufwertung des zentralen Bereichs unter der Autobahnbrücke, die Stärkung und der Ausbau des Umsteigeknotens als Hub und die Verlagerung der S-Bahn Haltestelle Stöckacker werden im revidierten Richtplan als Kerntemen des ESP Ausserholligen genannt. In diesem Sinne formuliert der Richtplan unter anderem folgende Anforderungen an den Raum, die für den Wirkungsbereich der ÜO massgebend sind:

- Neue Unterführung für den Fuss- und Fahrradverkehr unter der Bahnlinie nach Neuenburg zur Sicherung einer durchgängigen Nord-Süd Verbindung sowie die

daran anschliessende Fuss- und Fahrradverbindung unterhalb des Autobahnviadukts

- Zugängliche Räume unter dem Autobahnviadukt zur vielfältigen Nutzung mit Zentrumsfunktion
- Ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen nahe des Umsteigeknotens
- Verbreiterung Ladenwandweg für steigende Nachfrage Fuss- und Radverkehr
- Zusätzliche Radverbindung in Ost-West Richtung südlich des Weyermannhausbads zur Schliessung der Lücke im Radwegnetz
- Maximaler MIV-Anteil von 20 % der Verkehrswege am Gesamtverkehr
- Weitgehend öffentlich zugängliches und möglichst zusammenhängendes Freiraumnetz mit soweit möglich unversiegelten Flächen
- Naturnahe Gestaltung der Grünräume mit Priorität der Ruderal- und Trockenstandorte zur Förderung der Biodiversität und Erhaltung bestehender Bäume

4. Städtebauliches Konzept

Zur Klärung offener Fragen und zur Vertiefung ausgewählter Themen führten die Grundeigentümerinnen gemeinsam mit der Stadt Bern auf Grundlage der im Juni 2016 abgeschlossenen Testplanung ein Vertiefungsstudium durch (vgl. Kapitel 2.5). Dabei konnten offene Fragen stufengerecht geklärt und die nachfolgenden Hauptkenntnisse gewonnen werden.

- Hochhäuser sind an diesem Standort, auf der westlichen Seite des Autobahnviadukts, sinnvoll. Die Bautypologie entspricht Hochhäusern auf Sockeln, wobei die Adressierung auf unterschiedlichen Gebäudeseiten erfolgen kann.
- Für das Areal wird von einem Nutzungsmass von rund 70'000 m² oberirdische Geschossfläche ausgegangen.
- Auf dem Areal ist eine Nutzungsvielfalt anzustreben. Dazu gehört neben Dienstleistungen und Gewerbe auch ein Mindestanteil Wohnen und Wohnergängungsnutzungen. Die Nutzungen innerhalb der Hochhäuser sind ebenfalls zu durchmischen, wobei der Grad der Öffentlichkeit (u.a. Co-Working) gegen oben abnimmt. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen vorzusehen.
- Die Freiräume auf dem Areal sind entsprechend ihrer Eignung und der Nutzungen differenziert zu entwickeln.
- Auf dem Areal bestehen vier Anschlusspunkte, die es bestmöglich und grosszügig zu verbinden gilt: Die Personenunterführung Richtung Europaplatz, die Personenunterführung Richtung Weyermannshaus Ost, die Stöckackerstrasse sowie der bestehende Quartierweg im Westen. Die Erschliessung für den MIV und die Anlieferung erfolgt ab der Stöckackerstrasse.
- Es gilt der Integration des Areals in seinen direkten und übergreifenden Kontext Rechnung zu tragen. Dies erfolgt unter anderem über die Verflechtung der Freiräume, die Position der Hochhäuser, die Abstufung der Gebäudehöhen im Übergang zum Quartier sowie eine geeignete Nutzungsanordnung. Grundsätzlich ist das Areal zu öffnen und die Aussenräume sollen einen möglichst öffentlichen Charakter aufweisen.
- Die Realisierung kann etappiert werden.

Dank dem variantenreichen Vertiefungsstudium war es möglich, die nachfolgenden Grundsätze für die Arealentwicklung in Form eines Konzepts und einer Charta festzuhalten. Die nachfolgenden Unterkapitel geben den Stand der Charta wieder. Bei der Ausarbeitung der ÜO wurden die Inhalte weiter vertieft und aufgrund neuer Erkenntnisse teilweise angepasst. Aus diesem Grund kann das Kapitel 5 (Planungsvorlage) vom hier abgebildeten Kapitel 4 (Städtebauliches Konzept Stand Charta) abweichen.

4.1 Städtebauliche Setzung

Typologie Hochhaus auf Sockel

Westlich der Autobahn soll ein Hochhauscluster mit eigener Identität im Stadtgefüge entstehen. Die Bebauung folgt einer Bausteintypologie „Hochhaus mit Sockel am Hang“, wobei die Form der Sockel und der Hochhäuser wie auch das Verhältnis Hochhaus zu Sockel variieren und verschiedenartig entwickelt werden. Es sind insgesamt drei separate, räumlich getrennte Baubereiche mit Sockel und Hochhaus vorgesehen. Die Hochhäuser schaffen auf der Stadtebene einen wesentlichen Mehrwert. Diese Typologie ermöglicht eine bessere Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals und steigert das Ausmass und die Qualität der Freiräume sowie die Belebung des Areals.

Auf der östlichen Seite der Autobahn orientiert sich die Bebauung in der Höhe am Bestand und dem geplanten Campus BFH (max. Höhe 30 m). Dieses Gebäude folgt den Achsen der Verkehrsinfrastrukturen und weist innerhalb dieses Rahmens Freiheiten in der Ausgestaltung auf.

Bei der Höhenentwicklung der Hochhäuser ist eine Abstufung vom Norden in Richtung Europaplatz im Süden vorgesehen. Das höchste Gebäude (im Norden) weist maximal eine Höhe von 110 m auf. Dieses Gebäude gibt für die Höhenentwicklung den Massstab vor, an dem sich die anderen Hochhäuser orientieren. Von Norden nach Süden verkleinert sich auch die Körnung der Bebauung (insb. Fussabdruck der Sockel) bzw. vergrössert sich die Durchlässigkeit auf der Stadtebene.

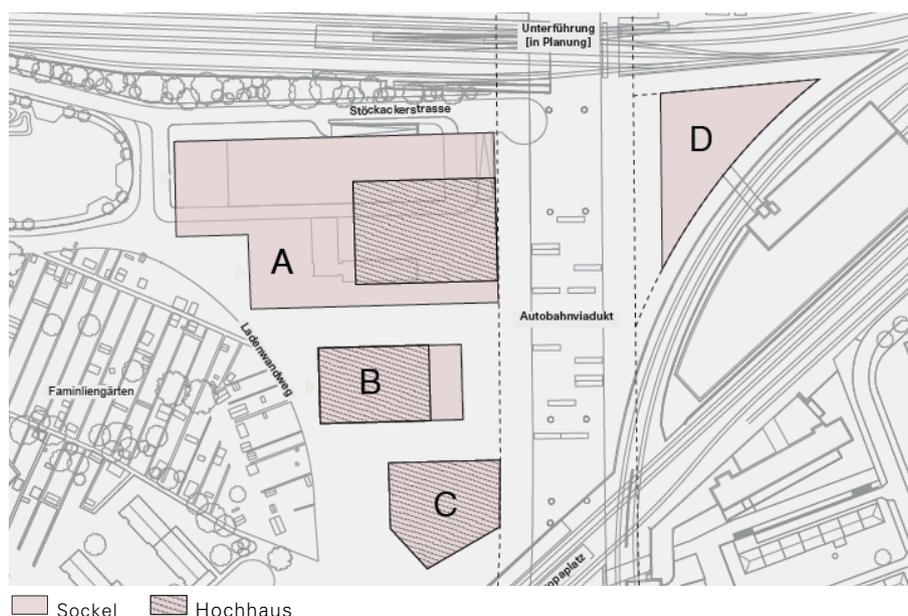


Abb. 16 : Städtebauliches Muster und Bebauungstypologie, Charta Arealentwicklung (Quelle: Nissen Wentzlauff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2020)

4.2 Aussenraumkonzept

Das Aussenraumkonzept gemäss Stand Charta wird nachfolgend erläutert. Im Rahmen der Ausarbeitung der ÜO wurde der Wirkungsbereich anschliessend auf die westlich anknüpfenden Familiengärten ausgeweitet.

Typologien Aussenraum

Der Wirkungsbereich der ÜO weist unterschiedliche Freiräume mit verschiedenen Qualitäten und Eignungen auf. Es gilt die Nutzungsanordnung (insb. in den Erdgeschossen) sowie die Gestaltung und Einrichtung der Freiräume an diesen unterschiedlichen Begabungen und den jeweiligen Nutzergruppen auszurichten.



Abb. 17 : Aussenraumtypen gemäss Stand Charta (nicht kongruent mit ÜO Perimeter), Charta Arealentwicklung (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2020)

Brückenraum

Der Raum unter und neben der Brücke dient der übergeordneten Quartierschliessung und der Pendlerverbindung der beiden Bahnhofteile. Die Pendlerströme werden als Annahme seitlich des Brückenraumes unter freiem Himmel geführt. Eine beidseitige Wegführung, getrennt in Fuss- und Radwege ist denkbar. Sie lassen so den Raum unter der Brücke für Nutzungen frei und beleben gleichzeitig den Raum zwischen Gebäuden und Brücke. Im Norden des Areals bildet sich beim potenziell neuen Standort des Bahnhofes Stöckacker (Haltestelle Europaplatz Nord) ein Bahnhofsplatz, der als Ankommens- und Orientierungsort dient. Entsprechend werden ausreichend Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Nähe benötigt. Der Raum unter der Brücke ist der Gewerbe-, Kultur- und Freizeitnutzung zugeordnet. Insbesondere wurden kulturelle und gewerbliche Nutzungen mit Bezug zu Energie und Mobilität angedacht. Die Kleinbauten können auch Werkräume und Büros aufweisen und

können von Interessenten gemietet werden. Zwischen Gebäuden und Brückenraum bilden sich Plätze und Zwischenräume, die über das Erdgeschoss bespielt werden. Die zentral gelegene Piazza östlich des Baufelds B ist der Gastronomienutzung zugeschrieben.

Werkgassen

Zwischen den Gebäuden liegen vielfältige und belebte Seitengassen, die im Sinne von Werkgassen genutzt werden. Die Gasse innerhalb des Baufelds A, dem ewb Cluster, ist dabei dem ewb-internen Werkverkehr vorbehalten. Die öffentlichen Gassen zwischen den Baufeldern ermöglichen das Durchqueren des Areals von West nach Ost und verbinden so den Ladenwandweg mit dem Areal und der Fuss- und Fahrradverkehrsachse im Bereich des Autobahnviadukts. Diese Querverbindungen werden hauptsächlich von den Beschäftigten und einzelnen Quartierbewohnern und Quartierbewohnerinnen genutzt. Erdgeschoss und Gassenraum sollen durchlässig und angemessen bepflanzt sein. Neben der Sichtbarkeit der Gebäudenutzungen tragen die Werkgassen eine wichtige Aufgabe als Kommunikationsräume und Treffpunkte für die Arbeitenden des Areals. Die Gassen sind charakteristisch für die «produktive Stadt» und vereinen Handwerk und Büroarbeit.

Quartierfreiräume

Die übergeordnete Quartierverbindung Ladenwandweg verbindet die umliegenden Quartierbausteine mit dem Areal. Der Ladenwandweg ist sowohl Verkehrsachse, Begegnungsraum und Aufenthaltsort des Areals. Entsprechend sollen zum Ladenwandweg hin quartiersorientierte Nutzungen wie Quartiertreff, Mittagstisch, Kita, etc. angesiedelt werden. Bestandteil dieses Freiraums ist die geplante Grünanlage des Ladenwandguts, die zusammen mit der Familiengartenlandschaft einen identitätsbildenden Freiraum und Treffpunkt für das Quartier sein wird. Entsprechend sind quartierbezogene Nutzungen wie Gemeinschaftsgärten, Spielflächen und -plätze etc. vorgesehen. Als Treffpunkt ist der Quartierfreiraum Aufenthaltsort und Erholungsraum gleichermaßen für Beschäftigte des ewb/BLS-Areals wie für die Bewohnenden im Quartier. Für Baumpflanzungen ist der Bereich des Quartierfreiraums ebenfalls geeignet, z. B. durch eine Baumreihe entlang des Ladenwandwegs.

Ankunftsplatz

Als Pendant zum Europaplatz südlich des Bahnhofs Europaplatz erstreckt sich nördlich davon ein multifunktionaler Stadtplatz (im Süden des Areals). Der städtische Platz dient als Ankunftsplatz und Orientierungsort. Durch seine grosszügige Fläche verteilen sich die Pendlerströme, er ermöglicht Querungsmöglichkeiten in alle Richtungen. Das anliegende Gebäude des Baubereichs C interagiert als Platzgebäude mit dem Freiraum, sowohl alltägliche Nutzungen als auch Kulturanlässe geben dem Ort seinen Charakter.

Stöckackerstrasse

Die Stöckackerstrasse erschliesst das Areal von Norden. Sie ist die einzige Zufahrtsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr und trägt somit sämtliche Fahrten des Areals. Über die Stöckackerstrasse finden Anlieferungen mittels LKW und Transportern, Dienstfahrten der Beschäftigten, Taxifahrten, Zufahrten zu den Einstellhallen sowie Zufahrten zur S-Bahnhaltestelle statt. Auch eine mögliche Buslinie hat ihre Zufahrt über die Stöckackerstrasse, eine Wendemöglichkeit mit Haltekanten kann im Westen des Areals erfolgen. Darüber hinaus nutzen Fahrräder und Fussgänger die Strasse zum Areal. Ausreichend Fahrradabstellplätze und einige betriebsnotwendige Parkplätze ergänzen die Stöckackerstrasse.

Grünräume

Verschiedene naturnahe Lebensräume sind primär im Randbereich des Areals entlang der Bahngleise und auf den Gebäudedächern angeordnet. Sie bilden wichtige ökologische Vernetzungskorridore und Trittsteine und bieten einen ungestörten Lebensraum für Flora und Fauna. Die Dachflächen sind grösstenteils extensiv begrünt. Nutzbare Dachterrassen bieten die Möglichkeit zur Erholung und Freizeitnutzung. Ein weiteres Potenzial bieten die Gebäudefassaden, welche gleichfalls begrünt werden könnten. Entlang der Gleise ist aus Sicherheitsgründen die Pflanzung von grösseren Bäumen nicht vorgesehen. Sie.

4.3 Nutzungskonzept

Areal

Das ewb/BLS-Areal soll in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung zu einem dichten und gemischt genutzten Quartierbaustein mit Schwerpunkt Arbeiten entwickelt werden. Generell soll eine möglichst vielschichtige Nutzungsverteilung auf dem Areal zur Belebung beitragen. Mit dem Schwerpunkt Arbeiten («Werken und Denken») umfasst der Nutzungsmix im Sinne der «produktiven Stadt» einen grossen Anteil Dienstleistungen und Gewerbe bspw. aus den Bereichen Nachhaltigkeit und Energie. Darüber hinaus soll er aber auch publikumsorientierte Nutzungen und zur Schaffung eines über die Arbeitszeiten hinaus belebten Areals als Herz des ESP Ausserholligen ein Mindestwohnanteil von 25 % aufweisen.

Innerhalb der Gebäude nimmt der Grad der Öffentlichkeit mit zunehmender Höhe ab. Publikumsorientierte Nutzungen sind in den Sockeln insbesondere in den Erdgeschossen vorzusehen. Die Einbindung der Bauten in den Geländeverlauf bringt eine die Gebäude umgebende Adressierung mit sich, welche zu einer differenzierten Adressbildung führt. Für kommerzielle EG-Nutzungen wird an hochfrequentierten Lagen ein Potenzial für einen wirtschaftlichen Betrieb erkannt. Weitere EG- und Niedrigertragsnutzungen müssen kuratiert und gegebenenfalls quersubventioniert werden.

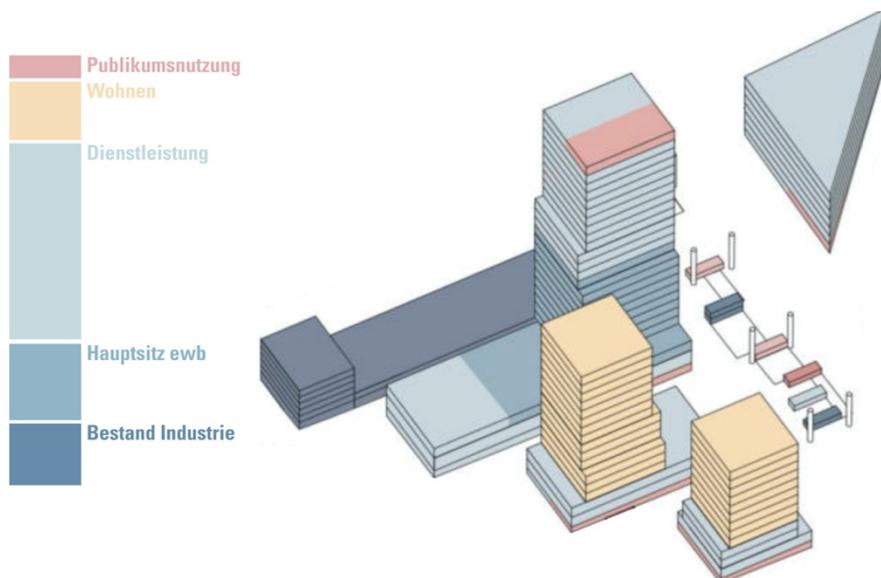


Abb. 18 : Mögliche Nutzungen und Nutzungsverteilung (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2019)

Baubereich Nord (Westseite)

Im nördlichsten Baubereich westlich des Viadukts findet die Arbeitswelt ewb mit ihrem Hauptsitz in Verbindung mit Büro-/Dienstleistungsnutzungen von Dritten statt, wobei die folgende Nutzungsanordnung vorgesehen ist:

- Im Erdgeschoss sind Publikumsnutzungen und Kollaborationsflächen mit einem hohen Öffentlichkeitscharakter verortet.
- Im maximal 110 m hohen Hochhaus befindet sich eine gemeinsame Welt der angesiedelten Firmen mit sowohl gemeinschaftlichen als auch privaten Zonen.
- Die Büro-Welt von ewb wird mit den Werkstätten von ewb verbunden.
- Das oberste Geschoss könnte für eine öffentliche publikumsorientierte Nutzung wie z. B. Gastronomie genutzt werden.

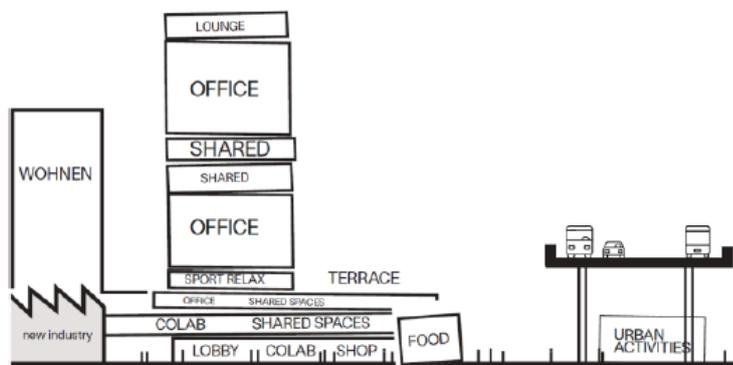


Abb. 19 : Mögliche Nutzungsverteilung, Charta Arealentwicklung (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2020)

Baubereich Ost

Im östlich des Viadukts gelegenen Baubereich im Eigentum der BLS sind zum grössten Teil Dienstleistungsnutzungen / Büronutzungen vorgesehen. Diese werden – primär an den hochfrequentierten Lagen im Erdgeschoss – mit publikumsorientierten Nutzungen und Gastronomienangeboten ergänzt. Das Gebäude weist eine Höhe von maximal 30 m auf. Die Umgebung wird soweit möglich als ökologisch wertvolle Flächen gestaltet.

Baubereiche Mitte / Süd (Westseite)

Damit auf dem Areal der Mindestanteil von 25 % Wohnnutzung erreicht werden kann, sollen in diesen beiden Baubereichen zwischen Viadukt und Familiengärten Hochhäuser mit primärer Wohnnutzung realisiert werden. Im Sockel sind jeweils andere Nutzungen vorgesehen, u.a. publikumsorientierte Angebote zur Belebung des Areals.

Das Hochhaus in Baubereich B wird maximal 90 m hoch, dasjenige in Baubereich C im Süden Richtung Europaplatz maximal 63 m. Das Dach der unteren Geschosse wird als Terrasse für das Restaurant bzw. als Grünraum genutzt.

Brückenraum

Im Bereich des Viadukts - des sogenannten Brückenraums – sollen weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen in mobilen, nicht-brennbaren Bauten angesiedelt werden. Sie können beispielsweise als ein- bis zweigeschossige Containergebäude ausgestaltet sein und einen improvisierten Charakter aufweisen. Darin können gewerbliche Nutzungen wie Werkstätten, Nutzungen aus der Kreativbranche mit Ateliers oder Imbissstände angesiedelt werden.

4.4 Mobilitätskonzept

Öffentlicher Verkehr

Das Areal befindet sich an einer mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) besonders gut erschlossenen Lage. Es wird durch die Bahnlinien Bern - Neuenburg (Norden), Bern – Freiburg (Südosten) und Bern - Schwarzenburg / Belp (Osten) begrenzt. Jede dieser Linien weist in direkter Nähe zum Areal eine Haltestelle auf. Durch die geplante Verschiebung der bestehenden S-Bahnhaltestelle Bern Stöckacker um rund 400 Meter nach Osten («Europaplatz Nord»), in den Bereich des Brückenraums und damit ins Herz des ESP, ergibt sich die einmalige Gelegenheit, alle drei Bahnstrecken im Westen Berns zu einem neuen Umsteigeknoten am Europaplatz zu verbinden und diesen zu einem Mobilitätshub aufzuwerten. Optional soll auf dem Areal künftig zudem eine Bushaltestelle vorgesehen werden. Zwar ist noch nicht geklärt, ob die Bushaltestelle innerhalb des Wirkungsbereichs der ÜO liegen wird, jedoch soll die Option und eine damit verbundene Buswende ermöglicht werden.

Die zentralen Elemente eines künftigen Mobilitätshubs am Europaplatz sind folgende:

- Möglichkeit zur direkten überregionalen Bahnanbindung und damit Stärkung des wichtigen Umsteigeknotens von der S-Bahn auf den städtischen ÖV
- Anpassung, Bündelung und Erweiterung der Nahverkehrsangebote (Tram, Bus)
- Ausstattung mit optimal abgestimmten (Anschluss-) Mobilitätsangeboten (Fahrradparking, Carsharing, Taxi, Kiss and Ride, usw.)

Ein solcher Mobilitätshub wird künftig als zentrale Drehscheibe für die Erschliessung eines neuen städtischen Zentrums im ESP Ausserholligen dienen und den Hauptbahnhof Bern damit von Passagierströmen entlasten. Dabei spielt das ewb/BLS-Areal mit einer attraktiven Stadtebene als Verbindung zwischen den Haltestellen Europaplatz Nord und Süd sowie zur Verknüpfung zwischen den Verkehrsmitteln (Fahrrad, Bahn, Bus) eine massgebende Rolle.

Fussgänger und Fahrrad

Auf dem Areal werden künftig hohe Fussgänger- und Fahrradfrequenzen erwartet. Es entstehen potenziell zwei Bahnhofsplatzknoten und Zugänge zum Areal – im Norden und Süden, die mit der übergeordneten Hauptwegführung des Fuss- und Fahrradverkehrs unter dem Autobahnviadukt verbunden werden. Ein dritter wichtiger Zugang zum Areal für den Fuss- und Fahrradverkehr liegt bei der Stöckackerstrasse. Für Fussgänger und Fahrräder ist auch die West-Ost Verbindung wichtig, die den künftigen Campus BFH mit der Entwicklung im Westen verbindet und über das ewb/BLS-Areal führt.

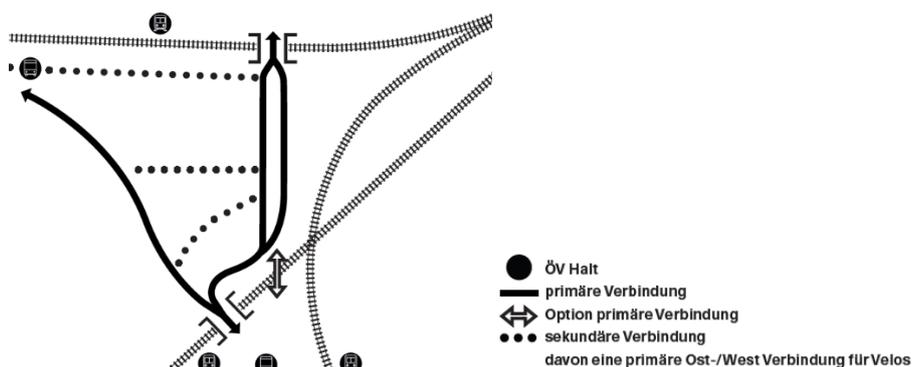


Abb. 20 : ÖV-Haltestellen und Wegführung Fussgänger und Fahrrad, Charta Arealentwicklung (Quelle: Nissen Wentzlauff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2020)

Insgesamt sieht das Konzept für den Fuss- und Fahrradverkehr folgende Eckwerte vor:

- Die übergeordnete Fuss- und Fahrradachse Nord-Süd ist als Annahme ostseitig des Viadukts zu führen; der Fussverkehr nahe an den Nutzungen in den Erdgeschossen mit Publikumsnutzungen.
- Die übergeordneten Fuss- und Fahrradströme sind zwischen Fuss- und Fahrradverkehr baulich zu trennen.
- Das Areal soll durchlässig sein und vielfältige Wegeführungen zulassen und die Vernetzung mit Ladenwandweg und Europaplatz sowie dem Quartier Stöckacker im Westen sicherstellen.
- Eine direkte, gerade Verbindung der Fuss- und Fahrradachse zum Europaplatz ist im Sinne einer Aufwärtskompatibilität vorgesehen.
- Der Ladenwandweg ist eine übergeordnete Fuss- und Fahrradverbindung. Die Flächen zwischen Fuss- und Fahrradverkehr sind baulich abzurennen. Der Weg für den Fussverkehr verläuft idealerweise westlich entlang der Familiengärten.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr (MIV) und die Anlieferung erfolgt ausschliesslich ab der Stöckackerstrasse. In der Regel ist sie für die Gebäude im Westen die Anlieferung unterirdisch abzuwickeln, eine oberirdische Anlieferung ist in leichten Fällen möglich. Das Gebäude östlich des Viadukts kann oberirdisch angeliefert werden, da die Konflikte aufgrund der geringen Frequenzen als tief und eine unterirdische Erschliessung ab der Stöckackerstrasse als unverhältnismässig eingeschätzt werden.

Fahrten und Parkierung

Es wird eine Entwicklung mit wenig MIV-Fahrten und aufgrund der ausgezeichneten ÖV-Erschliessung ein Modalsplit mit einem sehr hohen Anteil öffentlicher Verkehr, Fussgänger und Fahrradfahrende gemäss Richtplan ESP Ausserholligen angestrebt. Der Werk- und Betriebsverkehr von ewb und BLS wird nicht limitiert. Das Vertiefungsstudium hat aufgezeigt, dass die beabsichtigte Entwicklung abgestimmt auf das bestehende Verkehrsnetz und die vorhandenen Kapazitäten grundsätzlich realisierbar ist, sofern der Modalsplit gemäss Richtplan ESP Ausserholligen eingehalten wird.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich demnach einerseits nach den angestrebten Nutzungen und andererseits nach der übergeordneten Entwicklung im ESP Ausserholligen. Für die Parkierung dient primär die bestehende und erweiterbare Tiefgarage westlich des Viadukts sowie ergänzend für bahnbetriebsnotwendige Fahrzeuge eine weitere Tiefgarage unterhalb des Baubereichs östlich des Viadukts.

Das Verkehrskonzept hält einen durchschnittlichen Werktagerverkehr (DWV) von 2'200 Fahrten pro Tag auf dem Areal fest. Es sieht eine autoarme Nutzung mit 1

Parkplatz pro 10 Mitarbeitenden und einem MIV-Anteil beim Wohnen und Dienstleistung (resp. bei allen Nutzungen mit Ausnahme des Werkverkehrs) von 15 % vor. Werden die zugelassenen Parkplätze nicht auf dem Areal erstellt, können diese ausserhalb des Areals (z. B. im Zentrum Europaplatz) bereitgestellt werden.

Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben (VIV).

4.5 Umwelt- und Energiekonzept

Der beiliegende Fachbericht Umwelt umfasst alle Auflagen oder benötigten Untersuchungen mit Umwelt-Bezug und gilt als Ergänzung zum vorliegenden Bericht. Er lehnt sich inkl. der Vorschriften und Rahmenbedingungen an das Modul 5 des Umweltverträglichkeit-Handbuches (Richtlinie BAFU) an und handelt alle relevanten Umweltbereiche ab, ist aber nicht als Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu betrachten, da die vorliegende ÜO-Planung selbst nicht UVP-pflichtig ist. Die nachfolgenden Absätze sind als Auszug aus dem Fachbericht Umwelt zu verstehen und enthalten daher nicht alle Details der Untersuchungen und Massnahmen.

Ersatz bestehender Naturwerte

Im August 2019 wurde das ewb/BLS-Areal begangen, um den IST-Zustand betreffend Flora, Fauna und Lebensräume aufzunehmen. Dabei lag ein besonderes Augenmerk auf den nach Artikel 18 Absatz 1bis Natur- und Heimatschutzgesetz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) geschützten Lebensräumen.

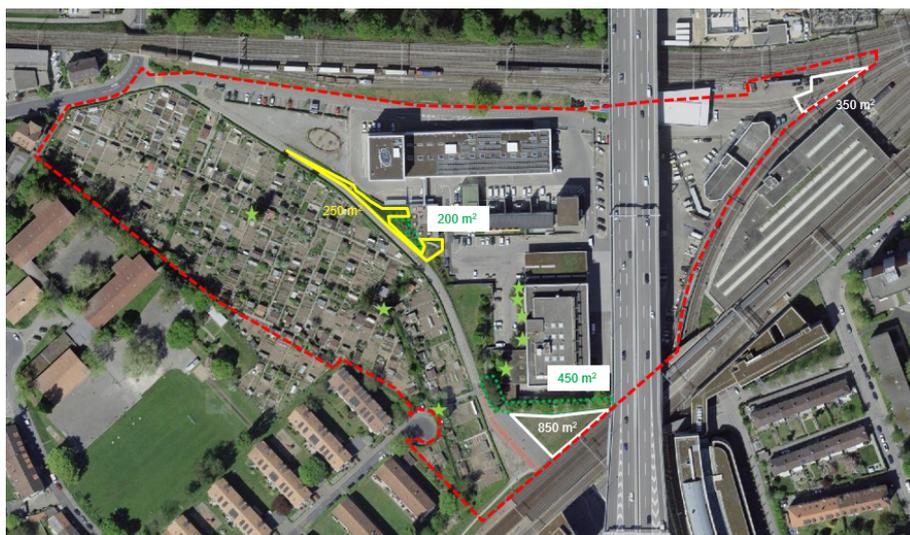


Abb. 21 : Bestandsaufnahme Naturwerte im Wirkungsbereich (Quelle: B+S AG, 2020)

Auf dem Areal sind diverse Grünflächen, Hecken/Feldgehölze und Einzelbäume vorhanden. Sie befinden sich insbesondere entlang des Ladenwandwegs und nahe der Unterführung Europaplatz.

- Die Ruderalfläche im Süden des Wirkungsbereichs mit einer Grösse von 850 m² und Arten wie Wilde Möhre, Beifuss, Wilder Lattich, Kartäusernelke, Leimkraut ist teilweise am Zuwachsen und weist auch Arten der trockenen artenreichen Fettwiesen auf. Ruderalflächen sind im städtischen Raum selten, haben eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt und gelten daher als ersatzpflichtig gemäss Artikel 18 Absatz 1bis Natur- und Heimatschutzgesetz.
- Eine weitere schützenswerte Ruderalfläche (350 m²) befindet sich im Nordosten entlang der Gleise.
- Auf dem Areal befindet sich zudem eine 250 m² grosse artenreiche Fettwiese (u.a. Margerite, Flockenblume, Wiesensalbei, Wittwenblume, Hornklee), welche gemäss Artikel 18 Absatz 1bis Natur- und Heimatschutzgesetz als schützenswerter Lebensraum gilt.
- Darüber hinaus weist das Areal drei schützenswerte Hecken mit diversen einheimischen Gehölzen (u.a. Schwarzdorn, Hartriegel, Heckenkirsche, Wildrosen), mit Bäumen (Kirsche, Esche) und mit jungem einheimischem Feldgehölz auf. Die Wildhecke mit einer Fläche 450 m² ist ersatzpflichtig. Das Feldgehölz weist eine Fläche von 200 m² auf und ist ebenfalls ein ökologisch wertvoller Lebensraum, den es zu ersetzen gilt.
- Ausserholligen befindet sich in der Baumschutzzone B gemäss Baumschutzreglement der Stadt Bern, somit sind Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt. Auf dem Areal befinden sich insgesamt 5 Einzelbäume, die dieses Kriterium erfüllen. Sollten diese durch die Entwicklung auf dem Areal verloren gehen, sind sie mit standortgerechten Baumarten zu ersetzen.

Naturnahe Lebensräume und Vernetzung

Gemäss dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern müssen bei Bauprojekten und Planungen 15 % des Wirkungsbereichs naturnah ausgestaltete Lebensräume aufweisen, welche entsprechend gepflegt werden: z. B. extensive Wiesen, Ruderalflächen, Wildhecken oder Einzelbäume. Gemäss Handbuch Biodiversität können auch extensive Dachbegrünungen (gemäss SIA-Norm 312) mit 50 % der Fläche angerechnet werden. Dies ist entsprechend auch bei vorliegenden Vorhaben einzuhalten und sicherzustellen.

Versiegelung und Vernetzung

Gemäss Naturkarte der Stadt Bern, gehört der Wirkungsbereich der ÜO zu den Schwerpunktgebieten Natur (Typ «Wirkungsgebiet»), die entwickelt werden sollten. Umgeben ist das Areal von zahlreichen Vernetzungsachsen, die ebenfalls in der Naturkarte aufgeführt sind. Folglich ist in diesem Gebiet die ökologische Vernetzung wichtig. Diese ist aktuell aufgrund der versiegelten Flächen bzw. der Zerschneidung durch Verkehrsträger ungenügend. Die Vernetzung im Westen des Wirkungsbereichs ist durch die Familiengärten bereits gegeben und wird durch die geplante Grünanlage unterstützt.

Versickerung

Eine Versickerung des anfallenden nicht verschmutzten Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen und ähnlichen Flächen ist in erster Priorität anzustreben. Zur Versickerung eignet sich insbesondere kiesiges Bodenmaterial, damit das Wasser in den Boden eindringen und zum Grundwasser stossen kann. Gemäss bereits erfolgten Baugrunduntersuchungen liegt der Wirkungsbereich der ÜO in einer von Felderschottern gebildeten Ebene. Felderschotter weisen vor allem kiesiges und sandiges Material auf und eignen sich damit gut für die Versickerung von Regenwasser. In einzelnen Bereichen wurden die Felderschotter wegerodiert und durch Seeablagerungen aufgefüllt. Bei sehr tonhaltigen Schichten kann das Sickerwasser nicht durchdringen und ggf. Probleme verursachen. Für die Regenwasserversickerung bieten sich die Bereiche aus Felderschotter an.

Energie

Das Areal soll ganzheitlich nachhaltig - ökologisch, ökonomisch und sozial - nach hochstehenden Kriterien entwickelt werden. Ziele sind mindestens die Erfüllung der 2000-Watt Anforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (MB 2040) und gleichzeitig die Herausbildung einzelner, ausgewählter Vorbildbauten. Eine kompakte Bauweise der Gebäude und energieeffiziente künftige Anlagen (Cleantech¹) tragen zu einem optimierten Energieverbrauch bei. Die heute gängigen Zertifizierungskriterien bilden dabei die Grundlagen für die Areal- und Gebäudeentwicklung und sollen – wo immer möglich – weiterentwickelt und übertroffen werden.

Um den SIA-Effizienzpfad Energie einzuhalten, ist der Einsatz umfangreicher Solaranlagen notwendig. Vor allem wegen des Pioniercharakters des Areals müssen diese nicht auf den Dächern versteckt werden, sondern können als integrale Lösungen auch in den Fassaden vorgesehen werden. Dafür sind sie in das bauliche energetische Gesamtkonzept mit einzubeziehen.

An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass die Gesamtleistungsstudie auch für die Weiterentwicklung des Energiekonzepts eine Schlüsselrolle spielt. In der Aufgabenstellung zu diesem Verfahren werden die Planungsteams neben der Produktion und Nutzung lokal vorhandener Energie unter anderem damit beauftragt, Überlegungen und Umsetzungsmöglichkeiten zu einem tiefen Energiebedarf und hoher Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb nachzuweisen, um die Entwicklung des Areals als Leuchtturm im Sinne der energetischen Aspekte auszuweisen. Parallel dazu erstellt ewb bis zum Start der zweiten Stufe des qualitätssichernden Verfahrens eine Studie, in welcher die Realisierung eines Plusenergie-Quartiers

¹ Quelle: de.wikipedia.org «Gemeinhin wird unter CleanTech aber die Idee verstanden, durch den Einsatz neuartiger Verfahren, Produkte und Dienstleistungen Effizienzerhöhungen, Leistungs- oder Produktivitätssteigerungen bei gleichzeitiger Emissionsreduktion und Ressourcenschonung zu erzielen. [...]»

(PEQ) im Kontext einer Entwicklung mit Hochhäusern untersucht wird. Entsprechend können gewonnene, für die ÜO relevante Erkenntnisse, zu einem späteren Zeitpunkt noch berücksichtigt werden.

4.6 Etappierung

Das Areal soll in Etappen entwickelt werden können, wobei eine etappierte Entwicklung in maximal vier Schritten als möglich erachtet wird: Eine Etappe entspricht der Parzelle der BLS östlich des Viadukts; drei Etappen entsprechen den Baubereichen westlich des Viadukts. Die Aussenräume sind dabei eng auf die Etappierung abzustimmen. Die zeitgleiche Realisierung von unterschiedlichen Etappen bzw. eine möglichst rasche Überbauung wird grundsätzlich begrüsst, wobei ein Zusammenfügen von Baubereichen nicht gestattet ist.

Ungeachtet einer möglichen Etappierung soll der Start der Überbauung im Norden erfolgen. Dieser erste Überbauungsschritt könnte rund 24'000 m² GF aufzuweisen.

5. Planungsvorlage

Für die Realisierung des geplanten Vorhabens muss eine projektspezifische Überbauungsordnung nach Artikel 88 Baugesetz erstellt werden, welche in ihrem Wirkungsbereich die anhin rechtsgültigen Planungen ersetzt oder anpasst.

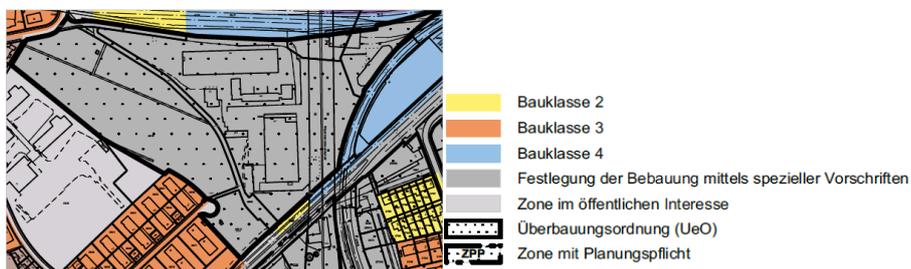
Ebenso sind die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen und die darin vorgesehenen Spielräume zu beachten.

5.1 Überbauungsplan

Mit der Überbauungsordnung werden gleichzeitig andere Voraussetzungen fürs Bauen im Hinblick auf die Art der Nutzung, die zulässigen Höhen und Dichten im Wirkungsbereich auf die ÜO angepasst. Die nachfolgenden Ausschnitte aus dem Überbauungsplan erläutern diese.

Nutzungszonen- und Bauklassenplan

Die Überbauungsordnung ersetzt die bisherige Zonierung sowie die Bauklassen innerhalb des Wirkungsbereichs. Neu gelten die folgende Zonierung und Klassierung:



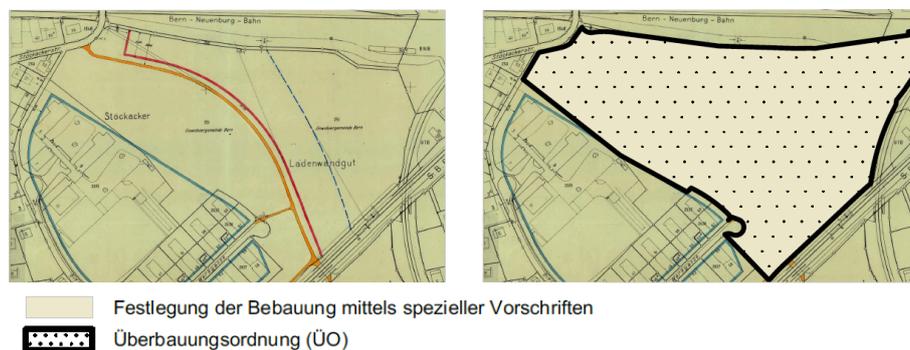
Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Über einen Grossteil des Wirkungsperrimeters der ÜO gilt neu die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES III). Für die Parzellen der Familiengärten (Parzellen 4899 und 4618), die auch künftig dem Aufenthalt im Freien dienen, gilt weiterhin die ES II.



Baulinienplan

Die ÜO geht dem Baulinienplan vor. Sie löst die Baulinie beim Ladenwandweg auf, während die bestehenden Baulinien der Nationalstrasse weiterhin gilt.



5.2 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

5.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Die Überbauungsordnung bezieht sich auf den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich. Neben dem ewb/BLS-Areal umfasst der Wirkungsbereich auch grosse Teile der Familiengartenanlagen Ladenwandgut. Damit wird sichergestellt, dass die bestehenden Fussverbindungen aus dem Quartier Stöckacker optimal an die Entwicklung im ewb/BLS-Areal angepasst werden können, dass der Übergang von den Gärten zum Areal insbesondere im Bereich der künftigen Grünanlage im Rahmen der detaillierteren Aussenraumgestaltung definiert werden kann und dass die bestehende Gartennutzung langfristig gesichert wird.

Soweit nicht die ÜO eine Festlegung vornimmt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Bern.

5.2.2 Bauten und Nutzungen

Baubereiche und Nutzung (Art. 2 bis 4)

Die ÜO legt mit den Baubereichen im Überbauungsplan die maximale Ausdehnung und die grobe Lage der Gebäudesockel und der Hochhäuser fest. Zudem schreibt sie die zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) in den Baubereichen sowie im Begegnungsbereich unter dem Autobahnviadukt (Brückenraum) vor. Sie richtet sich dabei nach dem konsolidierten städtebaulichen Entwurf gemäss Charta und stellt gleichzeitig sicher, dass die geplanten Nutzungen realisierbar sind. Die Hochhäuser steigen aus den Gebäudesockeln auf. Ihr Fussabdruck ist innerhalb des Hochhausbereichs frei wählbar und kann auf die jeweiligen Nutzungsanforderungen abgestimmt werden.

Im Wirkungsbereich sind alle Nutzungen zulässig, die der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III entsprechen. Dabei wird ein vielfältiger Nutzungsmix mit Dienstleistungsnutzungen, gewerblichen und publikumsorientierten Nutzungen und Wohnen angestrebt. Dies ermöglicht unter anderem die Ansiedlung des geplanten Hauptsitzes der ewb sowie den Erhalt der Werkstatt. Die Räume der Vollgeschosse, die an den Begegnungsbereich anschliessen, - also die Erdgeschosse - dienen der publikumsorientierten Nutzung sowie der Dienstleistungsnutzung und dem Gewerbe. Wohnen ist erst in den Obergeschossen möglich. Von der maximal zulässigen GFo sollen mindestens 25 % dem Wohnen dienen, um ein vielfältiges und lebendiges Gebiet zu schaffen, das auch abends und an Wochenenden lebt. Dieser Mindestanteil ist aufgrund des Nutzungskonzepts gemäss Charta in den Baubereichen westlich der Nationalstrasse zu erstellen und entspricht 18'000 m² GFo. Wohnnutzung, die dieses Mindestmass übersteigt. Dabei ist jeweils der Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum nachzuweisen (vgl. hierzu Kap. 5.2.6).

Zur Identität des Gebiets und zur Verwebung mit dem angrenzenden Quartier Stöckacker trägt die Gartennutzung im Westen des Areals massgebend bei. Sie findet ausserhalb der Baubereiche statt und beinhaltet lediglich Kleinbauten wie Gartenhäuschen. Ebenfalls ausserhalb der Baubereiche sind gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen unter dem Autobahnviadukt angesiedelt. Sie tragen zur Belebung des Begegnungsbereichs bei und bieten Essstände, Werkstätte, Ateliers oder kleine Geschäfte, Kioske und Gewerberäume. Das Mass dieser Nutzung wird in den Vorschriften unter Artikel 11 im Rahmen des Begegnungsbereichs geregelt.

Die Überbauungsordnung gibt sowohl für die Gebäudesockel als auch für die Hochhäuser die minimalen und maximalen Gebäudehöhen vor. Darüber hinaus sichert die ÜO die Proportionen der Hochhäuser. Die Vorschrift verknüpft die Höhe des Hochhauses, das über dem Gebäudesockel empor steigt, mit dem oberirdischen Bauvolumen (BVo) und damit dem Fussabdruck des Hochhauses. Damit wird ein schlankes Erscheinungsbild der Hochhäuser gewährleistet. So kann die Idee der

städtebaulichen Ausgestaltung gemäss Charta gesichert und doch genügend Spielraum für die Realisierung gewährleistet werden. Die nachfolgende Proportionsregel zeigt die innerhalb der roten Fläche liegenden zulässigen Proportionen der Hochhäuser auf, wobei der Sockel bei Höhe und Volumen nicht mitgerechnet wird.

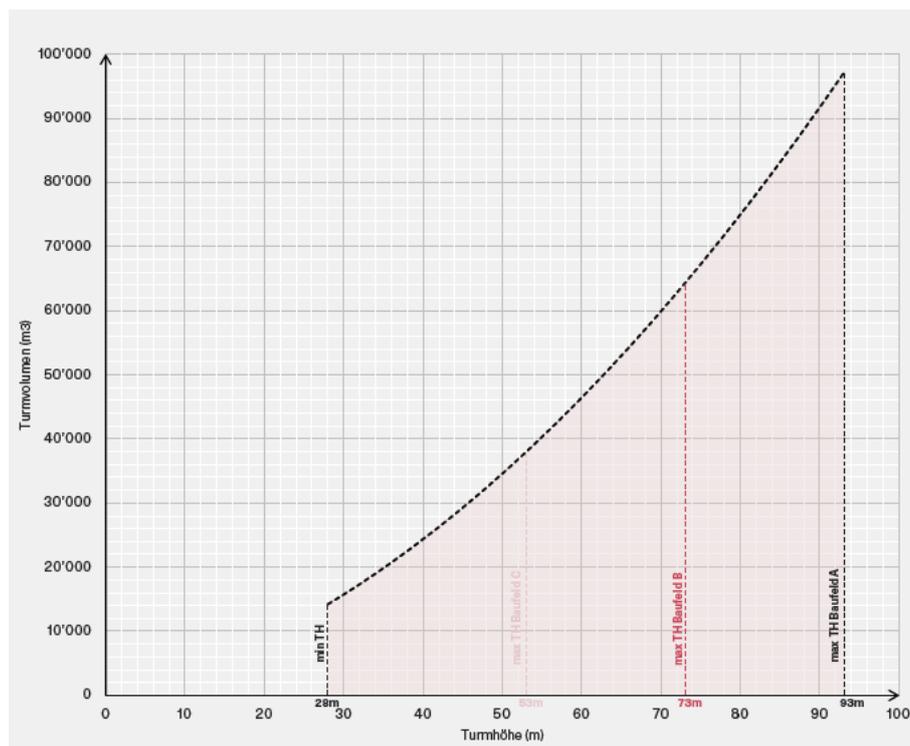


Abb. 22 : Proportionsregel für die Hochhäuser (Quelle: Nissen Wentzlauff Architekten, 2020)

Höhen und Geschosse (Art. 5)

Um die Abstufung der Höhen von A (höchstes Gebäude) bis C (niedrigstes Gebäude) gemäss dem städtebaulichen Entwurf der Charta sicherzustellen, sind Höhenunterschiede zwischen A und B und zwischen B und C von jeweils mindestens drei Vollgeschossen einzuhalten. Im Baubereich D kann das Gebäude eine Höhe von rund 30m erreichen. Es orientiert sich damit am Bestand und am geplanten Neubau für den Campus der Berner Fachhochschulen. Da der Fokus auf der räumlichen Wirkung der Bauten liegt, ist die Zahl der Geschosse innerhalb der zulässigen Höhen frei. Die Vollgeschosse, die an den Begegnungsbereich anschliessen, sind mit einer lichten Höhe von wenigstens 4.5 m auszugestalten. Dies entspricht der dort gewünschten publikumsorientierten Nutzung und unterstützt deren Ansiedlung. Werden weitere Geschosse des Gebäudesockels für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, können auch dort überhohe Geschosse sinnvoll sein.

5.2.3 Gestaltung

Gestaltungsgrundsätze und Dachgestaltung (Art. 7 und 8)

Jedem Bauvorhaben ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 142 oder SIA 143 für eine hochwertige Entwicklung an diesem wichtigen Standort im ESP Ausserholligen vorzuziehen. Für die Baubereiche A, B und C erfolgt dies parallel zum Planerlassverfahren der vorliegenden ÜO durch eine Gesamtleistungsstudie. Spätere qualitätssichernde Verfahren sind auf die Ergebnisse vorangegangener Verfahren abzustimmen.

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung dienen dazu, die Umgebung vor Blendwirkungen zu schützen und das Stadtklima nicht unnötig durch spiegelnde Fassaden zu erhitzen. Während die Fassadenbegrünung der Sockel zur gestalterischen Aufwertung beiträgt, weist sie darüber hinaus weitere bauphysikalische, lufthygienische, stadtklimatische und stadtoökologische Vorteile auf. Sie reduziert das Erhitzen von Fassaden und damit wiederum deren Wärmeabstrahlung, sorgt für Verdunstungskühlung, dient als ökologischer Trittstein für Flora und Fauna, filtert und bindet Staub und Luftschadstoffe und mindert den Oberflächenabfluss durch das Zurückhalten von Meteorwasser.

In Zeiten des Klimawandels und zunehmender Flächenversiegelung verschärft sich die Problematik überlasteter Kanalisationen bei Starkregenereignissen zusehends. Jede Dachbegrünung speichert eine gewisse Menge Regenwasser und lässt dieses Wasser zeitverzögert abfließen bzw. auf dem Dach verdunsten. Mit der Begrünung kombinierte Retentionsvolumen, die gezielt den Rückhalte-Effekt anstreben, können die gespeicherten Mengen Regenwasser vervielfacht werden und damit Niederschlagsspitzen effektiv ausgeglichen werden. In diesem Sinne sind im Wirkungsbereich alle Flachdächer mit entsprechenden Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dächer der Gebäudesockel sind zu begrünen oder für den Aufenthalt und/oder die Energiegewinnung zu nutzen. Es sind keine technisch bedingten Anlagen zulässig. Diese müssen in die Gebäudekubatur integriert werden oder können zurückgerückt auf den Dächern der Hochhäuser angeordnet werden. Die wechselfeuchten Bedingungen, die sich aufgrund der Rückhaltung des Regenwassers ergeben, sind bei der Dachgestaltung zu berücksichtigen.

5.2.4 Aussenraum

Aussenraumgestaltung (Art. 9)

Für die Gestaltung des Aussenraums muss ebenso wie für die Bauvorhaben ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Dieses kann dem qualitätssichernden Verfahren der Baubereiche vorgezogen oder gleichzeitig erstellt werden. Gemeinsam mit dem ersten Baugesuch muss zudem ein Vorprojekt inkl. Materialisierung, Bepflanzung, Farbgebung und Pflanzenwahl für den gesamten Wirkungs-

bereich vorliegen. Damit ist ein einheitliches Konzept für die Realisierung des Aussenraums vorhanden, so dass das Areal als Ganzes eine Einheit bildet und die verschiedenen Bauten über die Aussenraumgestaltung miteinander verbunden sind, auch wenn diese und die einzelnen Teilbereiche des Aussenraums gestaffelt erstellt werden.

Hinsichtlich der Ökosystemleistung sind grosskronige Bäume am effektivsten. In der Sonne sorgen sie für Verdunstungskühlung, gleichzeitig vermindern sie die Erhitzung von Oberflächen sowohl am Boden wie auch an Gebäuden durch ihren Schattenwurf. Damit tragen Bäume zur effektiven Senkung der thermischen Belastung bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität bei warmen Temperaturen. In diesem Sinne sind im Wirkungsbereich zahlreiche Bäume zu pflanzen. Darin sind auch die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Kapitel 4.5 enthalten. Die Mindestanzahl zu erstellende mittel- und grosskronigen Bäume pro Aussenraumtypologie ist in Artikel 11 geregelt. Um sicherzustellen, dass im Aussenraum Baumpflanzungen und Ruderalflächen möglich sind, sind die Tiefgaragenbereiche mit mindestens 150 cm vegetationsfähigem Substrat zu überdecken. Zudem ist eine ausreichende Wasserversorgung für Bepflanzungen, die über unterirdischen Bauten liegen, sicherzustellen. Bei grösseren Bäumen eignen sich hierfür beispielsweise Rigolen.

Das ewb/BLS-Areal ist grundsätzlich auf der Stadtebene für Fussgänger und Fahrräder durchlässig. Das Areal soll zu einem öffentlichen zugänglichen Stadtbaustein werden, weshalb Einfriedungen im Areal nicht zulässig sind.

Biodiversität (Art. 10)

Das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern strebt bis 2022 17 % der städtischen Siedlungsfläche als hochwertige naturnahe und ökologisch sinnvoll vernetzte Flächen an. Heute beträgt der Anteil noch 14 % mit abnehmender Tendenz. Das Aufwertungspotenzial im öffentlichen Raum reicht nicht aus, um den Anteil naturnaher Lebensräume zu erhöhen. Daher werden bei Neuüberbauungen und Planungen 15 % naturnahe Lebensraumflächen eingefordert.

Hierzu können extensiv begrünte Flachdächer, unversiegelte Flächen, Fassadenbegrünung und einheimische Bäume angerechnet werden. Vernetzungstreifen entlang von Wegen und nur selten gemähte Randstellen fügen sich unauffällig in eine intensiver gepflegte Umgebungsgestaltung ein, sind aber als Lebensräume und Vernetzungskorridore in ihrer ökologischen Bedeutung wertvoll. Im «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» ist die Anrechenbarkeit der naturnahen Lebensräume detailliert beschrieben (Fassung vom Mai 2014, S. 45).

Im Wirkungsbereich der ÜO befinden sich mehrere schützenswerte Lebensräume (vgl. Kapitel 2.5). Werden diese im Rahmen der Arealentwicklung beeinträchtigt, sind sie durch den Verursacher im Wirkungsbereich zu ersetzen. Um zu verhindern, dass der Quartierfreiraum die Folgen der Entwicklung des ewb/BLS-Areals trägt, sind die Ersatzmassnahmen für die schützenswerten Lebensräume mit Ausnahme

der artenreichen Wiese nicht im Bereich des Quartierfreiraums zulässig. Sie sollen zudem das Netz an naturnahen Flächen und die Aussenraumgestaltung ergänzen und können nicht auf den Dächern der Hochbauten der Baubereiche A bis D erfolgen.

Aussenraumtypologien (Art. 11)

Der Aussenraum wird gemäss Überbauungsplan in verschiedene Typologien unterteilt. Dabei werden für jeden Bereich der Zweck und die gestalterischen und charakteristischen Merkmale in den Vorschriften beschrieben und festgehalten. Zudem werden darin einige der zu erstellenden Erschliessungsanlagen, die Anzahl mittel- bis grosskronige Bäume und das Maximum der Flächenversiegelung festgelegt. Zum aktuellen Zeitpunkt wird die genaue Anzahl der Bäume pro Teilbereich noch eruiert. Daher weisen die Vorschriften vorerst die Variable X auf. In der Summe kann im Wirkungsbereich von gut 50 Bäumen ausgegangen werden.

Der Begegnungsbereich wird in Anlehnung an die Charta in fünf Typologien unterteilt: Ankunftsplatz, Werkgassen, Piazza, Brückenraum Süd und Brückenraum Nord. Sie unterscheiden sich in ihrem Charakter, ihrer Funktion und der Ausgestaltung. Während der Ankunftsplatz und die Piazza beide einen öffentlichen Charakter aufweisen und der breiten Öffentlichkeit dienen, sind die Werkgassen stärker auf die Beschäftigten und Bewohnenden des Areals ausgerichtet. Im Gegenzug zur eher offenen, grosszügigen Gestaltung des Ankunftsplatzes, weist die Piazza eine stärkere, zusammenhängende Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen, wie dies auch für die Werkgassen vorgesehen ist, auf. Der Brückenraum Süd zeichnet sich insbesondere durch die Containergebäude mit publikumsorientierter Nutzung und Kleingewerbe aus. Er verleiht dem Bereich unter der Nationalstrasse eine Atmosphäre, die durch ihre improvisierte und künstlerische Art für Passanten und Besuchende besonders attraktiv ist und zur Identität des gesamten Areals beiträgt. Das Mass der Nutzung wurde anhand der Regelgrösse von ISO-Containern festgelegt. Dabei können beispielsweise maximal zwölf Bauten bestehend aus zwei übereinander gestapelten ISO-Container der zweitkleinsten Klasse erstellt werden. Im Norden übernimmt der Brückenraum vor allem die Funktion eines Ankunftsplatzes und Orientierungsorts beim Aufgang der neuen Unterführung. Er ist daher offener zu gestalten. Am Rand der beiden Brückenräume, vor den Gebäuden, werden sie durch die publikumsorientierten Erdgeschosse bespielt. Das trägt zur Belebung des Areals bei.

Mit der wichtigste Aussenraum bildet der Quartierfreiraum gemäss Überbauungsplan. Darin enthalten sind einerseits die Familiengärten, die einen hohen Stellenwert im Quartier haben und zur Identität des Ortes beitragen. Durch die ÜO werden sie langfristig gesichert. Andererseits wird eine öffentliche Grünanlage mit Spiel- und Erholungsflächen, dem Ersatz der bestehenden artenreichen Wiese (vgl. Kapitel 4.5) sowie Kinderspielplätze mit kreativen Spielmöglichkeiten und Mehrfachnutzungen der Flächen geplant. Dabei soll insgesamt ein Quartierfreiraum entstehen, der allen Altersklassen und verschiedenen Nutzungsarten dient.

Für die Freiraumnutzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestflächen einzuhalten. Die Artikel 44 bis 46 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) regeln die Anforderungen an Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen. Sie legen fest, dass Kinderspielplätze mindestens 15 % der Flächen der Familienwohnungen und Aufenthaltsbereiche mindestens 5 % der Flächen aller Wohnungen betragen müssen. Darüber hinaus sind für Jugendliche und Erwachsene grössere, möglichst ebene und zusammenhängende Spielflächen für Ball- und Rasenspiele bereitzustellen. Für Areale mit mehr als 40 Familienwohnungen ist die grössere Spielfläche als mindestens 600 m² grosse Fläche zu erstellen. Die Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und die grössere Spielfläche sind insbesondere in den im Überbauungsplan als Grünanlage (II) ausgeschiedenen Flächen anzusiedeln. Darüber hinaus können kleinere Flächen z.B. auch auf den Dächern angeordnet werden. Um sicherzugehen, dass die gesetzlich notwendigen Mindestflächen eingehalten sind, ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Die bestehenden Fuss- und Radwege sollen so angepasst werden, dass sie auf die neue Bebauung reagieren und beispielsweise direkter zum Ankunftsplatz oder den Spielflächen führen. Die genaue Abgrenzung und Lage von Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsbereichen, Familiengärten, Fuss- und Radweg sowie des potenziellen Wendebereichs für den Bus sind spätestens im Rahmen des gesamtheitlichen Vorprojekts für den Aussenraum festzulegen.

Die schützenswerten Lebensräume sichern die notwendigen Flächen, um die gemäss Artikel 18 Natur- und Heimatschutzgesetz schützenswerten und ersatzpflichtigen Lebensräume, die durch die Realisierung des Vorhabens verloren gehen, zu ersetzen (vgl. Kapitel 4.5). Im Umfeld von Baubereich D liegen sie teilweise als Begrünung von Dachflächen über unterirdischen Bauten (Zufahrten zu Gleisunterquerungen, Abstellplätze für bahnbetriebsnotwendige Fahrzeuge). Sie sollen insbesondere Hecken und Ruderalflächen beinhalten.

5.2.5 Erschliessung und Umwelt

Erschliessungsanlagen für Verkehr (Art. 12)

Im Wirkungsbereich sind Fuss- und Fahrradverbindungen zwischen der Unterführung Stöckackerstrasse und der Unterführung Europaplatz sowie zwischen der Unterführung Europaplatz und der geplanten Unterführung Weyermannshaus Ost durch den Wirkungsbereich der ÜO als Basiserschliessung vorgesehen. Darüber hinaus ist für Fahrräder eine Ost-West Verbindungen im Mischverkehr entweder auf der Stöckackerstrasse oder in der Werkgasse zwischen den Baubereichen A und B zu erstellen. Der Überbauungsplan zeigt die jeweiligen Anschlusspunkte auf und lässt damit im Rahmen der vorgeschriebenen Aussenräume Spielraum bei der Anordnung.

Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt als Detailerschliessung über die Stöckackerstrasse. Ein Grossteil des Verkehrs und der Anlieferung führt lediglich bis zur Zufahrt der Tiefgarage beim Baubereich A und wird dann unterirdisch weitergeführt. Die bahnbetriebsnotwendigen Fahrzeuge des Baubereichs D sowie einzelne Anlieferungen sind darüber hinaus über den Begegnungsbereich bis zu den jeweiligen Baubereichen möglich.

Die Klärung der Eigentumsfrage der Erschliessungsanlagen erfolgt gemäss Kapitel 7.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 13 und 14)

Das Maximum der Fahrten wird für den gesamten Wirkungsbereich auf 2'200 festgelegt, ergänzend gilt das Mobilitätskonzept. Die Tiefgaragen werden in den hierfür gemäss Überbauungsplan ausgeschiedenen Bereichen für unterirdische Bauten angeordnet. Die Abstellplätze darin, in den ausgeschiedenen Bereichen für oberirdische Parkplätze oder innerhalb der Baubereiche untergebracht. In der Tiefgarage des Baubereichs D sind lediglich die bahnbetriebsnotwendigen Fahrzeuge abzustellen. Die zweite Tiefgarage dient allen übrigen Abstellplätzen – auch für Nutzungen im Baubereich D. Dabei ist sicherzustellen, dass die Abstellplätze jeweils erst mit der Realisierung der zugehörigen Nutzungen zugänglich und als solche nutzbar sind. Dies ist ausschlaggebend, wenn die Tiefgarage bereits mit einer ersten Realisierungsetappe erstellt wird und beispielsweise die Gebäude der Baubereiche B, C und D erst in einer späteren Realisierungsetappe folgen.

Für Fahrräder werden einerseits öffentliche und andererseits private Abstellplätze erstellt. Die öffentlichen Abstellplätze dienen der Bevölkerung im Kontext des geplanten Mobilitätshub zur Verknüpfung der Verkehrsmittel im Bereich von Haltestellen (Verknüpfung Fahrrad und Bahn). Die mindestens 600 öffentlichen Abstellplätze können mit zunehmender Nachfrage schrittweise erstellt werden. Darunter sind auch gesicherte resp. abschliessbare Abstellplätze zu verstehen, wie sie bei Fahrradstationen vorkommen. Die privaten Fahrradabstellplätze sind an die Anzahl Zimmer in Wohnungen und Arbeitsplätze gebunden. Es sind pro Zimmer der Wohnnutzung jeweils ein und für Nichtwohnnutzungen pro zehn Arbeitsplätze 2.5–4 Abstellplätze zu erstellen (es gilt die VSS Norm SN 640 065 für die Nichtwohnnutzung). Um genügend Plätze für kurze Abstelldauer zu sichern, den Nutzerkomfort hoch zu halten und gleichzeitig den Aussenraum und die Nutzungen im an den Aussenraum angrenzenden Vollgeschoss nicht übermässig zu belasten, ist die richtige Balance zwischen oberirdischen Plätzen im Aussenraum und in Gebäude integrierte Abstellplätze zu finden. Daher schreibt die ÜO vor, mindestens 30 % der Fahrradabstellplätze ebenerdig zugänglich zu erstellen und anzuordnen. Die Hälfte davon muss zum Schutz vor Witterung überdeckt ausgeführt werden. Diese können sowohl als gedeckte Abstellplätze im Aussenraum wie auch im Gebäude integriert erstellt werden. Grundsätzlich müssen die Abstellplätze fahrend erreicht werden können.

Versickerung und Entsorgung (Art. 15 und 16)

Versiegelter Boden kann seine natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen. Dies bringt unmittelbare negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Kleinklima, die Stadtökologie und die Bodenfruchtbarkeit mit sich. Aufgrund fehlender Versickerung geht die Grundwasserneubildung zurück und die Verdunstung wird verändert. Damit verschlechtert sich einerseits das Stadtklima und andererseits kann der erhöhte Oberflächenabfluss zu einer Verschärfung der Hochwassersituation führen. Das Versickern des Regenwassers verringert somit das Hochwasserrisiko, beeinflusst das Stadtklima positiv und hilft, die unterirdischen Grundwasservorräte aufzufüllen. Darüber hinaus ist die Versickerung auf begrünten Flächen aus ökonomischer Sicht die einfachste, effizienteste und kostengünstigste Art der Regenwasserentsorgung. Sie sorgt für eine natürliche Reinigung des Regenwassers und entlastet damit die Abwasserreinigungsanlage und das Kanalisationsnetz.

Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung gering zu halten, soll die versiegelte Fläche im Wirkungsbereich auf das funktionale und betrieblich notwendige Minimum reduziert werden. Als unversiegelt gelten Böden, die versickerungsfähig und begrünbar sind. Im Sinne des Gewässerschutzgesetzes ist das Regenwasser innerhalb des Wirkungsbereichs zu versickern, zurück zu halten oder zu verdunsten. Wo die Oberflächen nicht versickerungsfähig sind, soll das Regenwasser beispielsweise in die angrenzenden Grünflächen geleitet werden. Bei bindigen Böden, deren Durchlässigkeit beispielsweise durch einen Tonanteil nicht gegeben ist, sind entsprechende Retentions-, Versickerungs- und Verdunstungsanlagen vorzusehen.

Für die Entsorgung sind Unterflursammelstellen und Grüncontainer in guter Erreichbarkeit für die Kehrrichtabfuhr zu erstellen. Für grosse Gewerbebetriebe sind eigene Container vorzusehen. Die genaue Lage und Kapazität ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Energie (Art. 17)

Sobald die Hauptleitung der Fernwärmeversorgung für das Areal fertiggestellt ist, gilt eine Anschlusspflicht für die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser.

Der SIA-Effizienzpfad Energie bildet die Basis für die Umsetzung des Etappenziels der 2000-Watt-Gesellschaft bis 2050. Diese fordert die Reduktion des Energieverbrauchs der Schweizer Bevölkerung um zwei Drittel und die Treibhausgas Emissionen gar auf ein Viertel. Der Beitrag der Bauwirtschaft ist dabei zentral, da heute das Bauen, Instandhalten und Betreiben von Gebäuden rund die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs beansprucht und die Hälfte der Treibhausgase emittiert. Der SIA-Effizienzpfad Energie zeichnet sich durch eine gesamtenergetische Betrachtung aus: Neben der Betriebsenergie werden auch die Graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Damit ist eine energetische Betrachtung

über den ganzen Lebenszyklus von Gebäuden möglich, die mit dem Bereich Mobilität auch das siedlungs- und städtebauliche Umfeld einbezieht. Zudem gibt er Zielwerte für die Treibhausgasemissionen an. Sie sind wegen der Klimaauswirkungen zentral und bilden neben der nicht erneuerbaren Primärenergie die zweite Beurteilungsgrösse. Die ÜO fordert für Neubauten mindestens die Einhaltung der Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie oder eines vergleichbaren Standards.

Empfindlichkeitsstufe und Lärmschutzmassnahmen (Art. 18)

Über den Grossteil des Wirkungssperimeters der ÜO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES III). Um sensiblere Nutzung vor übermässigem Lärm zu schützen, sind Logistik und Warenumschläge im Innern der Gebäude oder in den Tiefgaragen abzuwickeln. Davon ausgenommen werden können Anlieferungen für die publikumsorientierten Nutzungen.

Für die Parzellen der Familiengärten (Parzellen 4899 und 4618), die auch künftig dem Aufenthalt im Freien dienen, gilt die ES II.

5.2.6 Weitere Bestimmungen

Preisgünstiger Wohnraum (Art. 19)

Die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) ist seit 1. Januar 2020 in Kraft. Sie umfasst eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern mit einem neuen Artikel zu preisgünstigem Wohnungsbau und gemeinnützigem Wohnbauträgern. Damit wird geregelt, dass bei Um- und Neueinzonungen von Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstige Wohnungen auszugestalten oder an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben sind. Die Wohnungen sind dabei in der Kostenmiete zu vermieten. Der Wirkungsbereich wird zwar keine Wohnzone ausweisen, doch wird diese Vorgabe in der ÜO trotzdem vorgeschrieben und umgesetzt.

6. Kennwerte

Für die Planung sind die folgenden Kennwerte zum Nutzungsmass von Bedeutung:

Kennwerte für den Wirkungsbereich der ÜO	
Fläche Wirkungsbereich (m ²)	52'548
Max. zulässige GFo über alle Baubereiche (m ²)	72'000
Max. zulässige GFo der mobilen Bauten im Brückenraum (m ²)	800
Minimale GFo für Wohnnutzung (m ²)	18'000
Maximale Anzahl Fahrten	2'200
Mindestanzahl öffentliche Fahrradabstellplätze	600

7. Verträge / Verfügungen

Der Infrastrukturvertrag und die dazugehörigen Ausführungen sind zurzeit in Erarbeitung. Sie liegen bis zur öffentlichen Auflage vor und werden dann an dieser Stelle im Erläuterungsbericht ausgeführt. Eigentumsfragen von Erschliessungsanlagen werden im Rahmen des Infrastrukturvertrags geklärt.

Das Mehrwertgutachten und die dazugehörigen Ausführungen liegen bis zur kantonalen Vorprüfung vor und werden dann an dieser Stelle erläutert.

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zur Überbauungsordnung «Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg»

Inhaltsverzeichnis

A.	Raumordnung.....	54
B.	Umwelt.....	61
C.	Wirtschaft.....	67
D.	Gesamtabwägung	70

Abkürzungen

STEK	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern 2016
RP AH	Richtplan Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
QP	Quartierplanungen der Stadtteile 1–6
BO	Bauordnung (Baureglement) der Stadt Bern
ZP	Zonenplan
NZP/BKP	Nutzungszonen- und Bauklasseplan
GK	Gefahrenkarte Stadt Bern
ÜO	Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
EB	Erläuterungsbericht der ÜO
FU	Fachbericht Umwelt der ÜO
RP	Richtprojekt

Arbeitsthemen

++	In der Planung optimal berücksichtigt
+	In der Planung ausreichend berücksichtigt
0	Nicht relevant, steht der Planung nicht entgegen
-	Wird in der Planung nur beschränkt berücksichtigt
--	Wird in der Planung nicht berücksichtigt

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

A. Raumordnung

A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
A.1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventare und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	Hoch	Das Vorhaben setzt die übergeordneten Ziele der Innenentwicklung bestehender Bauzonen an gut erschlossenen Standorten mit einer dichten Bebauung auf ehemaligem Gewerbe- / Industriegelände um. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der regionalen und kommunalen Planung des ESP Ausserholligen	STEK, RP AH, QP	++
A.1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	Hoch	Die Koordination der Interessen erfolgt primär über den Richtplan ESP Ausserholligen. Die ÜO präzisiert diese Vorgaben und ist Grundlage einer vernetzten Nutzung an dieser Schnittstelle zwischen den Quartieren.	STEK, RP AH, QP	++

A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
A.2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedlung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	Hoch	In Ausserholligen entsteht ein urbanes Stadtteilzentrum. Die Umnutzung dieser bestehenden, bestens erschlossenen Bauzone ist ein wichtiger Beitrag gegen die Zersiedlung.	STEK, RP AH	++
A.2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Keine	Das Areal liegt bereits innerhalb der Bauzone. Die ÜO hat keine	NZP / BKP	0

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

				Geltendmachung des Baulandbedarfs zur Folge.		
A.2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Nutzungen	Hoch	Die auf dem Areal bisher bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen werden nur tlw. an andere Standorte ausgelagert. Die Erarbeitung der ÜO erfolgt im Hinblick auf die geplante Erweiterung der Nutzungen (v.a. Dienstleistung, Wohnen). Sie wird von den Grundeigentümerinnen mitgetragen. Es kann von einer sehr hohen Verfügbarkeit und Realisierungschance ausgegangen werden.	EB	++
A.2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	Gering	Das Areal ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt ab der Stöckackerstrasse. Die Detailerschliessung auf dem Areal ist im Rahmen der Realisierung zu erstellen. Das Areal grenzt an die S-Bahnhaltestellen Stöckacker und Europaplatz und ist damit optimal mit dem öffentlichen Verkehr und für den Fuss- und Fahrradverkehr erschlossen.	RP AH, FU, EB	++
A.2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Hoch	Angesichts der Grösse und der Geometrie des Wirkungsbereichs wird ein Optimum der Ausnützung erreicht. Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sowie die grössere Spielfläche sind im Wirkungsbereich möglich.	EB	++

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

A.3 Geordnete Besiedlung

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
A.3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualität	Fallbezogene Beratung	Hoch	Der Standort ist durch die Immissionen der umliegenden Verkehrsachsen und die verkehrsgünstige Lage geprägt. Mit dem neuen Bebauungskonzept wird eine optimale Kombination von Nutzungsdichte und Siedlungshygiene erreicht.	FU	++
A.3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	Hoch	Das Areal ist bereits bisher für den Planungszweck gut erschlossen und erreichbar (ÖV-Knoten Europaplatz und Stöckacker, Autobahnanschluss). Die Erreichbarkeit wird optimiert.	RP AH, FU, EB	++
A.3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	Hoch	Die neue Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen kombiniert mit Wohnen an diesem sehr gut erschlossenen Standort ergeben Synergien, insbesondere mit der zusätzlichen Auslastung des öffentlichen Verkehrs und der weiteren Infrastrukturen und Angeboten am ESP Ausserholligen/Europaplatz.	RP AH, EB	++
A.3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegt in der Nähe von Bauzonen	Keine	Das Areal ist nicht von Naturgefahren betroffen.	FU, GK	0
A.3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emission	Gering	Angrenzend an das Areal verlaufen die Bahnstrecken von Bern nach Freiburg, Neuchâtel und Belp / Schwarzenburg. Aufgrund des Verursacherprinzips	FU	+

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

				<p>der NISV gibt es keine Vorgaben, die von Immobilienbesitzern im Einflussbereich elektrischer Anlagen zu erfüllen sind. Erst bei einer Verlegung der Eisenbahnanlagen oder bei einem Ausbau auf mehr Spuren muss der Anlagebetreiber verschärfte Anforderungen erfüllen. Die Einhaltung der Grenzwerte der NISV ist seitens Antennenbetreiber zu gewährleisten und wird seitens beco überwacht. Auf dem Areal bestehen zwei Transformatoren. Bei Grenzwertüberschreitungen ist eine Zusammenarbeit mit der Abteilung Immissionsschutz des beco zu empfehlen.</p>		
--	--	--	--	--	--	--

A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
A.4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	Hoch	Das im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens zu erarbeitende städtebauliche Konzept wird von einem Beurteilungs- und Expertengremium begleitet. Das Qualitätsteam des regionalen Hochhauskonzepts Bern wurde miteinbezogen. Der Bau von Hochhäusern wird an diesem Standort als sinnvoll und für das Ortsbild verträglich erachtet. Konzept und ÜO umfassen überdies qualitätsvolle und differenzierte öffentliche Aussenräume.	EB, RP	++
A.4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen	Schutzbestimmungen vorhanden	Gering	Die Familiengärten Stöckacker bilden die östliche Grenze des Objekts BE3 Bümpliz-Bethlehem. Unnötige Lichtemissionen	UB	+

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

	(Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)			im Aussenraum sind zu vermeiden. Im Planungssperimeter sind keine Kulturdenkmäler vorhanden, bzw. es sind keine Objekte im KGS Inventar und im Bauinventar Kanton Bern sowie keine historischen Verkehrswege aufgeführt.		
A.4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	Hoch	Heute präsentiert sich das Areal als gewerblich und industriell genutztes unzugängliches Gebiet mit prägenden Infrastrukturanlagen. Mit der neuen Bebauung erfolgt eine städtebauliche Setzung, welche eine der Zentralität des Standorts und der vernetzenden Funktion der Nutzung entsprechende Präsenz gibt.	EB	++

A.5 Wohnliche Siedlung: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
A.5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandort	Hoch	Der zentrale Standort ist bestens erschlossen und verfügt über ein bestehendes Versorgungsangebot in der unmittelbaren Umgebung. Mit der vorgesehenen publikumsorientierten Erdgeschossnutzung kann dieser für die umliegenden Quartiere zentrale Standort attraktiv ausgestattet werden.	ÜO, EB	++
A.5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Hoch	Am Standort ist eine Mischung von Wohnen sowie gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Mit der Nutzungsvielfalt ist die Grundlage	EB	++

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

				für ein lebendiges Stadtteilzentrum gegeben		
A.5.3	Benützungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	Hoch	Das Konzept bietet publikumsorientierte Nutzungen und öffentliche sowie gemeinschaftliche Aussenräume. Die Bebauung erfolgt behindertengerecht.	EB	++
A.5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	Hoch	Die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung und die um das Gebäude laufende Erschliessung trägt zu Belebung und Sicherheit im öffentlichen Raum bei. Bebauungsdichte und Nutzungsvielfalt gewährleisten eine hohe soziale Dichte mit entsprechender Kontrollwirkung, so dass die Sicherheit gewährleistet ist.	EB	++
A.5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	Hoch	Der Charakter der Bebauung mit hoher Dichte umgeben von einem urbanen Begegnungsbereich und dem sanften Übergang in die Gartenanlage ergeben eine gute städtebauliche und architektonische Grundlage für die Identitätsbildung der künftigen Arealnutzungen.	EB	++

A.6 Organisation des Verkehrs

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
A.6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Hoch	Das Areal ist über den ÖV-Knotenpunkt Europaplatz mit S-Bahn-, Tram- und Buslinien hervorragend erschlossen. Es verfügt über eine ÖV-Güteklasse A.	FU, EB	++

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

A.6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Hoch	Das Areal ist über die bestehenden Unterführungen Europa- platz und Stöckackerstrasse so- wie die geplante Unterführung Weyermannhaus Ost für Fahrräder und Fussgänger an- geschlossen und mit Nord-Süd und Ost-West Verbindungen ausgestattet. Es ist auf attrakti- ven Wegen erreichbar und liegt direkt an der Fahrradverbindung Köniz/Ausserholligen-Bethle- hem.	FU, EB	++
A.6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Aus- wirkungen auf die Li- nienführung und Di- mensionierung von Strassen und Wegen	Mittel	Das Areal wird über die Stöcka- ckerstrasse erschlossen. Über die Murtenstrasse bzw. neue Murtenstrasse wie auch über die Bethlehemstrasse sind die Autobahnen A1 bzw. A12 in Kürze erreichbar. Das überge- ordnete Strassennetz kann den zugelassenen Mehrverkehr auf- nehmen.	FU, EB	+
A.6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben ge- mäss BauV (GF / n > 200)	Hoch	Die für die Nutzung benötigten Abstellplätze können auf dem Areal zur Verfügung gestellt werden. Die Gesamtzahl der Parkplätze wird durch ein Mobi- litätskonzept geregelt. Die ÜO legt die maximale Zahl der Fahr- ten für das Areal fest. Die Ab- klärungen der Richtplanung ESP Ausserholligen haben die Mach- barkeit im Prinzip nachgewie- sen.	ÜO, FU	++

A.7 Ver- und Entsorgung

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
A.7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	Gering	Das Areal ist bereits an das Wasser und Abwassernetz angeschlossen.		++
A.7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	Mittel	Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser hat mittels Anschlusses an das Fernwärmenetz zu erfolgen.	ÜO	++
A.7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	Mittel	Die Bebauung soll energieeffizient sein. Die lokale Gewinnung von Energie ist vorgesehen.	ÜO, EB	++
A.7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung Wald betroffen	Keine	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten und -potenziale.	---	0

B. Umwelt

B.1 Luft

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
B.1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	Mittel	Die Luftbelastung mit dem Sekundärschadstoff Ozon (O ₃) überschreitet in der gesamten Agglomeration Bern den geltenden Immissionsgrenzwert häufig und z. T. deutlich. Die Belastung der Luft mit lungengängigem Feinstaub PM ₁₀ liegt im ganzen Kanton unterhalb des Jahresmittel-Grenzwertes, die	UB	+

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

				Anzahl Tage über dem 24h-Mittelwert waren im 2018 gering.		
B.1.2	Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	Hoch	Vorhaben in der Stadt Bern und an einem ESP sind gemäss MPL auf ihre Auswirkungen zu beurteilen. Die Bestimmung der zusätzlichen Belastbarkeit der Strasse aus Sicht der Luftreinhaltung erfolgt anhand des entsprechenden Arbeitspapiers des beco (Stand November 2015). Bei einem geplanten MIV von 2'200 Fahrten pro Werktag (DWV) werden die Belastbarkeiten aus Sicht Luftreinhaltung eingehalten.	UB	++
B.1.3	Verkehrsentensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Gering	Unter der Annahme, dass am Sonntag nicht gearbeitet wird, kann von einem errechneten DTV von 2'200 Fahrten ausgegangen werden. Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich somit nicht um ein verkehrsentensives Vorhaben.	UB, EB	+
B.1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebelagen betroffen	Keine	Auf dem Areal sind keine die Luft belastende stationäre Anlagen vorgesehen.	EB	0

B.2 Lärm / Erschütterung

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
B.2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer	Hoch	Das Areal wird von der Nationalstrasse und den Bahnlinien	ÜO, EB	++

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

		oder zeitlich limitierter Lärmbelastung		her mit Lärm belastet. Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe (ES) trägt dem Rechnung.		
B.2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z. B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	Hoch	Die ÜO definiert die ES III für den besiedelten Teil des Wirkungsbereichs. Das Lärmgutachten zeigt auf, dass zusätzliche bauliche und organisatorische Massnahmen nötig sind, damit die Grenzwerte eingehalten werden können.	ÜO, UB	+
B.2.3	Verkehrsintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Keine	Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben.	ÜO, EB	0
B.2.4	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	Keine	Auf dem Areal sind keine mit Lärm belastende ortsfeste Anlagen vorgesehen.	---	0
B.2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	Mittel	Die Erschütterungs- und Körperschallimmissionen infolge der SBB- und BLS-Linien führen in der Regel zu keiner Überschreitung der entsprechenden Anforderungswerte. Es wird nicht ausgeschlossen, dass die Vorbeifahrt einzelner Güterzüge zu wahrnehmbaren Körperschall-Immissionen führen kann.	UB	+

B.3 Boden

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
B.3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Ver-	Mittel	Im Wirkungsbereich ist ein Betriebsstandort im Kataster erfasst. Die Flächen sollen im	UB	+

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

		dachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind		Rahmen des Bauvorhabens untersucht werden. Während den Baugrunduntersuchungen von Geotest AG im Jahre 2004 wurde nach organoleptischer Ansprache kein verunreinigtes Material gefunden. Beim Bau des Gebäudes Stöckackerstrasse 33 wurde ebenfalls kein belastetes Aushubmaterial gefunden.		
B.3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	Keine	Im Wirkungsbereich sind keine natürlich gewachsenen, fruchtbaren, tiefgründigen Böden oder Fruchtfolgeflächen betroffen.	FU	0
B.3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiet)	Mittel	Vgl. B.3.1	FU	++
B.3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	Keine	Das Areal ist nicht von Erosion oder Rutschungen betroffen.	---	0

B.4 Gewässer

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
B.4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	Keine	Im Wirkungsbereich und in der direkten Umgebung befinden sich keine Gewässer.	FU	0
B.4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuflussbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	Mittel	Der Wirkungsbereich befindet sich im Gewässerschutzbereich A _w . Der mittlere Grundwasserspiegel liegt unterhalb 540 m ü. M. Die Untergeschosse der geplanten Überbauung kommen im Grundwasser zu liegen. Sie dürfen weder	FU	+

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

				ein Aufstau noch wesentliche Veränderungen der natürlichen Strömungsverhältnisse verursachen.		
B.4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	Mittel	Das Areal ist bisher weitgehend versiegelt. Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten.	FU, ÜO	+

B.5 Wald

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
B.5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden und betroffen	Keine	Im Wirkungsbereich und in der Umgebung befindet sich kein Wald.	FU	0
B.5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	Keine	Es befinden sich keine Spezialstandorte im Wald im Wirkungsbereich.	FU	0

B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
B.6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	Mittel	Im Wirkungssperimeter sind einige ökologisch wertvolle Lebensräume (Ruderalflächen, Fettwiese, Feldgehölze/Hedden) vorhanden. Sie werden bei Verlust aufgrund der anstehenden Arealentwicklung kompensiert.	FU, ÜO	++
B.6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	Mittel	Auf dem Areal befinden sich insgesamt 5 Einzelbäume, die gemäss Baumschutzreglement der Stadt Bern aufgrund der bestehenden Baumschutzzone B	FU, ÜO	++

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

				geschützt sind und bei Wegfall durch die anstehende Entwicklung kompensiert werden.		
B.6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	Hoch	Im Rahmen der verdichteten Bauweise sollen naturnahe Lebensräume im Umfang von mindestens 15 % des Wirkungsbereichs geschaffen werden. Es ist vorgesehen, dies mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung sowie integrierten Flächen im Aussenraum zu erreichen. Die Anrechenbarkeit von Flächen und Objekten erfolgt nach den Richtlinien Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern.	ÜO, EB	++
B.6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	Gering	Die Vernetzung der Lebensräume erfolgt entlang der Bahnlinien und im Westen über die Gartenanlage und den Quartierfreiraum. Die weiteren Grünelemente dienen als Trittsteinbiotop.	EB, FU	+

B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
B.7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	Keine	Auf dem Areal sind keine Betriebe mit stationären Risiken vorgesehen.	FU, EB	0
B.7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöh-	Mittel	Der Wirkungsbereich befindet sich im Konsultationsbereich der Nationalstrasse. Bei gegebener Risikorelevanz sind Massnahmen zu treffen, die die	FU, EB	+

		ten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt		Auswirkungen eines Störfalls verringern.		
--	--	--	--	--	--	--

C. Wirtschaft

C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
C.1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	Hoch	Der ESP Ausserholligen ist auf Dienstleistungen und Arbeiten ausgerichtet. Er soll an diesem gut erschlossenen und zentral gelegenen Standort die wirtschaftliche Entwicklung stimulieren und die Wertschöpfung aktivieren. Die vorliegende Planung ist ein wichtiger Baustein dieses ESP.	ESP, EB	++

C.2 Investitionen durch die Gemeinde

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
C.2.1	Höhe der Investitionen	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	Mittel	Das Areal ist erschlossen. Die geplante zusätzliche Fuss- und Fahrraderschliessung nach Weyermannshaus Ost und die Aufwertung von bestehenden Erschliessungsanlagen (v.a. Ladenwandweg) sind von übergeordneter Bedeutung und betreffen nicht nur die vorliegende Planung. Weitere Anpassungen an den Infrastrukturen innerhalb des Wirkungsbereichs gehen mehrheitlich zu Lasten der Bauherrschaft.	FU, EB	++

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

C.2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		Mittel	Der Infrastrukturvertrag und die dazugehörigen Ausführungen sind zurzeit in Erarbeitung (vgl. Kapitel 7). Sie liegen bis zur öffentlichen Auflage vor. Eigentumsfragen von Erschliessungsanlagen und Aussenräumen sowie deren Erstellungskosten und damit die Finanzierung der öffentlichen Hand werden in diesem Rahmen und in Abstimmung mit dem Finanzplan geklärt.	FU, EB	++
--------------	---	--	--------	--	--------	----

C.3 Investitionen durch Private

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
C.3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	Hoch	Die Investitionskosten für die Bebauung sind hoch. Investoren sind im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens noch zu bestimmen.	EB	++
C.3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	Hoch	Das Projekt ist ein marktgängiges Vorhaben mit üblichen Renditen, so dass die wirtschaftliche Tragbarkeit für die privaten Investoren gegeben ist.	FU, EB	++
C.3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	Mittel	Die Planungskosten werden anteilmässig von der öffentlichen Hand getragen, jene für die qualitätssichernden Verfahren werden von den Grundeigentümerinnen getragen. Die Vorinvestitionen der öffentlichen Hand sind angemessen, jene der Privaten hoch.	EB	++

C.4 Standortfaktoren

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
C.4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	Mittel	Es sollen Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf und Gastronomie geschaffen werden. Wie viel Nachfrage nach Arbeitskräften entsteht, ist massgebend vom letztlich realisierten Nutzungsmix abhängig.	EB	++
C.4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	Hoch	Die Verkehrerschliessung ist für die geplante Entwicklung von sehr hoher Bedeutung. Sie weist bereits eine gute bis sehr gute Qualität auf und wird durch weitere Investitionen (im Umfeld der vorliegenden Planung) den Bedürfnissen der künftigen Nutzungen angepasst.	RP AH, EB	++
C.4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	Mittel	Mit den neuen Dienstleistungs-, Verkaufs- oder Gastronomieflächen und der Wohnnutzung wird das Angebot des ESP Ausserholligen ergänzt.	EB	++

C.5 Flächen und Gebäude

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
C.5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	Mittel	Das mögliche Nutzungsmass ist durch die ÜO festgelegt. Auf dem Areal ermöglicht dies eine dichte, urbane Bebauung.	ÜO, EB	++

Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

C.5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	Hoch	Vgl. A.2.3	---	++
--------------	---------------	--------------------------	------	------------	-----	----

D. Gesamtabwägung

Die dichte, urbane Bebauung, die hohe Aussenraumqualität und die Durchlässigkeit und Verbindung des Areals mit den angrenzenden Gebieten sind ein wichtiger Entwicklungsschritt für den ESP Ausserholligen. Die Planung bringt neue Nutzende und Bewohnende an diesen optimal erschlossenen Standort und ermöglicht eine markante Aufwertung des öffentlichen Raums. Durch die Öffnung des vormals gewerblich-industriell genutzten Areals für die Öffentlichkeit kann die direkte Zugänglichkeit des geplanten Campus der Berner Fachhochschul in Weyermannshaus Ost für Fahrräder und Fussgänger von Süden her sichergestellt werden. Die relevanten Arbeitsthemen werden durch die Planung ausreichend bis optimal berücksichtigt.

Anhang

Anhang 1: Fachbericht Umwelt

Energie Wasser Bern / BLS Netz AG
Arealentwicklung Ausserholligen Bern Umweltbericht gemäss Art. 47 RPV,
B+S AG, 9. Juni 2020

vgl. separates Dokument

Anhang 2: Fachbericht Flugsicherheit

Arealentwicklung Ausserholligen Beurteilung Luftfahrthindernis,
Bächtold & Moor AG Ingenieure und Planer ETH/SIA/USIC, 7. Mai 2020

vgl. separates Dokument

Anhang 3: Proportionsregel Hochhäuser

Proportionsregel Hochhäuser
Nissen & Wentzlaff Architekten AG, 10. Juni 2020

vgl. separates Dokument

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 :	Standort (Kreis) ewb/BLS-Areals und Wirkungsbereichs ÜO (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage maps.google.com)	11
Abb. 2 :	Abgrenzung Wirkungsbereich ÜO (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage maps.google.com) ...	12
Abb. 3 :	Einbettung Wirkungsbereich ÜO (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage maps.google.com)	12
Abb. 4 :	Geländekante Stöckacker (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019)	13
Abb. 5 :	Topografie ewb/BLS-Areal und Ladenwandgut (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019)	14
Abb. 6 :	Infrastrukturelemente ewb/BLS-Areal (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019)	14
Abb. 7 :	Kartenausschnitte Ladenwandgut 1797, 1879, 1914 und 1925 (Quelle: Mülleratlas und historische Übersichtspläne map.bern.ch).....	15
Abb. 8 :	Kartenausschnitte Ladenwandgut 1953 und 1968 (Quelle: swisstopo.admin.ch).....	16
Abb. 9 :	Kartenausschnitte Ladenwandgut 1975 (Quelle: swisstopo.admin.ch).....	16
Abb. 10 :	Ausschnitt Nutzungszonenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch)	20
Abb. 11 :	Ausschnitt Bauklassenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch)	20
Abb. 12 :	Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch).....	21
Abb. 13 :	Ausschnitt Baulinienplan der Stadt Bern (Quelle: Stadtplanungsamt Bern 1960).....	21
Abb. 14 :	Ausschnitt kantonaler Richtplan Bern (Quelle: Richtplankarte Kanton Bern, 2019)	22
Abb. 15 :	Ausschnitt Illustrationskarte «Bern wächst dynamisch» STEK16 (Quelle: Stadt Bern, 2017).....	23
Abb. 16 :	Stadtbauliches Muster und Bebauungstypologie, Charta Arealentwicklung (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2020).....	27
Abb. 17 :	Aussenraumtypen gemäss Stand Charta (nicht kongruent mit ÜO Perimeter), Charta Arealentwicklung (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2020).....	28
Abb. 18 :	Mögliche Nutzungen und Nutzungsverteilung (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2019).....	31
Abb. 19 :	Mögliche Nutzungsverteilung, Charta Arealentwicklung (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2020).....	31
Abb. 20 :	ÖV-Haltestellen und Wegführung Fussgänger und Fahrrad, Charta Arealentwicklung (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten, Bryum Landschaftsarchitekten, Rapp Trans AG, 2020).....	33
Abb. 21 :	Bestandsaufnahme Naturwerte im Wirkungsbereich (Quelle: B+S AG, 2020)	35
Abb. 22 :	Proportionsregel für die Hochhäuser (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten, 2020)	42

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

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