



Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

Stand: 03.06.2022

Erläuterungsbericht	1
1. Zusammenfassung	1
2. Ausgangslage und Planungsvorhaben	2
2.1 Lage des Planungsgebiets.....	2
2.2 Anlass und Ziel der Planung	3
2.3 Planungsablauf	4
3. Baurechtliche Grundlagen.....	5
3.1 Grundordnung Stadt Bern.....	5
3.2 Gültige Sondernutzungspläne	8
3.3 Übergeordnete Planungen.....	9
3.4 Schulraumplanung.....	13
3.5 Gutachten und Konzepte:	13
3.6 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	13
4. Grundsätze der Überbauungsordnung Riedbachstrasse, 8, 9, 10 und 12.....	14
4.1 Städtebauliches Konzept Masterplan Chantier Bethlehem West	14
4.2 Aussenraumkonzept.....	17
4.3 Erschliessung, Mobilität und Verkehr.....	19
4.4 Umwelt und Energie	23
4.5 Ver- und Entsorgung	25
5. Planungsvorlage	26
5.1 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen	26
5.2 2. Abschnitt: Bauten und Nutzung	26
5.3 3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten	29
5.4 4. Abschnitt: Aussenraum	30
5.5 5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt.....	32
5.6 6. Abschnitt: Weitere Bestimmungen	34
5.7 7. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen	34
5.8 Weitere Änderungen im Plan.....	35
6. Kennwerte	36
7. Verträge und Verfügungen.....	37
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV	38
A. Raumordnung	39
B. Umwelt.....	44
C. Wirtschaft.....	47
D. Gesamtabwägung	49
Anhang	51
Quellen	53

Erläuterungsbericht

1. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Grundlage für eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Überbauung in Bethlehem West geschaffen, die den Grundsätzen einer nutzungsdurchmischten Stadt entspricht. Ein grosser Anteil an preisgünstigen Wohnungen, grosszügige Aussen- und Grünräume und viele Veloabstellplätze kombiniert mit Gewerbe- und Einkaufsflächen legen den Grundstein für eine Überbauung mit einer hohen Lebensqualität. Es werden private, halböffentliche und öffentliche Räume mit einer hohen öffentlichen Sicherheit und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Mit dem Migros-Supermarkt und den weiteren Detailhandelseinrichtungen bleibt die bisherige Quartiersversorgung erhalten und wird sogar noch gestärkt. Auch wenn die Flächen der Detailhandelseinrichtungen gleich gross wie im heutigen Einkaufszentrum Bethlehem sind und auch wenn zusätzlich Raum für Wohnen und Arbeiten geschaffen wird, bleibt die Anzahl Fahrten und Parkplätze praktisch gleich. Dies führt somit zu keiner Überlastung des Verkehrsnetzes.

Mit der Verbindung über den Mittelweg wird die wichtige Verbindung zwischen der Parkanlage Brännengut und der Überbauung Tscharnergut für den Aktivverkehr (Velo und Fussgänger*innen) sichergestellt.

Die Überbauungsordnung basiert auf dem Masterplan Chantier Bethlehem West, der sich intensiv mit seiner städtebaulichen Umgebung auseinandersetzt. Die ortsbauliche Integration in die umliegenden Quartiere, insbesondere in die Grossüberbauung Tscharnergut ist somit gegeben. Durch die neue Freiraumdisposition entsteht eine neue Vernetzung der «Quartierinseln» zum durchgehenden Stadtraum. Raumkanten und Bezüge zu den umliegenden Quartieren schaffen eine neue Adressbildung und eine klare Orientierung.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

2.1 Lage des Planungsgebiets

Im Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) wurden mit dem Festsetzen sogenannter «Chantiers» Gebiete in der Stadt Bern bezeichnet, die grosses Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial aufweisen. Der Chantier «Bethlehem West» liegt im Westen Berns zwischen den zwei Entwicklungspolen Brünnen und Ausserholligen. Er grenzt an die Parkanlage Brünnengut, die Bahntrasse Bern – Neuenburg sowie die Grosssiedlungen Tscharnergut, Gäbelbach, Holenacker und Fellergut mit ihren grosszügigen Freiräumen.

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil 6 Bümpliz-Oberbottigen und ist Teil des vom Stadtentwicklungskonzepts Bern definierten Chantier Bethlehem. Der Perimeter wird im Süden durch die Riedbachstrasse und im Westen durch den Asylweg begrenzt. Im Norden grenzt der Holenackerplatz mit seiner Tramhaltestelle an das Planungsgebiet und im Osten schliesst die Grossüberbauung Tscharnergut an. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (ÜO) umfasst die Grundstücke der heutigen Gebäude Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (siehe Abbildung 1).

Der Wirkungsbereich wird aufgeteilt in ein Areal West und ein Areal Ost. Dieses Vorgehen lässt eine allfällige Entkoppelung der Areale bei entsprechenden Rückmeldungen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung oder im Auflageverfahren zu.

- Areal West: Das westliche Planungsgebiet umfasst die westlich der Riedbachstrasse gelegenen und an den Asylweg angrenzenden Grundstücke Bern Gbbl.-Nr. 6/284 und Gbbl.-Nr. 6/3378, welche sich im Eigentum resp. im Baurecht der Genossenschaft Migros Aare befinden. Die Baurechtsparzelle gehört dem städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Angrenzend an den südlichen Abschnitt der Riedbachstrasse und den Asylweg sind ausserdem die sich im Eigentum der Stadt Bern befindenden Teile des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 6/4442 betroffen. Das Areal West umfasst ca. 15'100 m². Das heute im Wirkungsbereich liegende Zentrum Bethlehem beherbergt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und stellt insbesondere mit der Migros eine wichtige Quartiersversorgungsfunktion dar.
- Gebiet Ost: Das östlich der Riedbachstrasse liegende Planungsgebiet umfasst das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 6/3543. Dieses befindet sich im Eigentum des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, der das Grundstück im Baurecht an die Band-Genossenschaft abgegeben hat. Der Wirkungsbereich umfasst ca. 3'100 m². Das darauf bestehende Gebäude mit Gewerbenutzung bildet den östlichen Auftakt zur denkmalgeschützten Siedlung Tscharnergut. Südlich des Grundstücks verläuft der Quartierweg des Tscharnerguts (Mittelweg), welcher eine wichtige Verbindungsfunktion zum heutigen Zentrum Bethlehem (Areal West) gegenüber der Riedbachstrasse einnimmt.
- Riedbachstrasse: Ein ca. 70 m langer Abschnitt der Riedbachstrasse (Gbbl.-Nr. 6/4531) ist ebenfalls Teil des Wirkungsbereichs der vorliegenden ÜO.



Abb. 1 Übersichtsplan Wirkungsperimeter Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Grundlage für die Planungsarbeiten bildet der im April 2020 vom Gemeinderat als behördenverbindlich genehmigte Masterplan Chantier Bethlehem West, der Aussagen zu Bebauung, Freiraum, Verkehr und Mobilität macht. Zudem enthält er Bestimmungen zum Sozialraum, dem öffentlichen Raum und zur Energie- und Wärmeversorgung.

Gebiet West

- Der Masterplan sieht für das Areal eine dichte Überbauung mit Wohnen, Arbeiten und Einkaufen vor. In diesem Zusammenhang soll neben Gewerbe- und Einkaufsnutzungen ein Wohnangebot entstehen, davon ein substantzieller Anteil an preisgünstigen Wohnungen. Es soll sich eine hohe Nutzungsvielfalt bilden.
- Die Migros Aare plant im nördlichen Teil des Areals, der an den Holenackerplatz grenzt, die Realisierung eines neuen Supermarktes mit zusätzlichen Drittmietern sowie ca. 130 Wohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern.

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

2 Ausgangslage und Planungsvorhaben

- Auf dem südlichen Arealteil ist einerseits die Realisierung von ca. 70 preisgünstigen Wohnungen geplant. Diese realisiert die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft Brünnen-Eichholz, welche ein Baurecht vom städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erwerben wird.
- Andererseits wird die Band-Genossenschaft ihren Standort auf den südlichen Teil des Areals West verlegen und dort neue Gewerbe- und Dienstleistungsangebote aufbauen. Sie wird dort ebenfalls ein Baurecht vom städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erwerben. Insgesamt sollen auf diesem Arealteil über 300 Arbeits- und Integrationsplätze für Menschen mit einer gesundheitlichen oder sozialen Beeinträchtigung realisiert werden.

Areal Ost

- Auf dem Grundstück, auf welchem sich die Band-Genossenschaft heute befindet, soll ein Neubau mit vorwiegend Wohnnutzungen entstehen. Wird nach Vorliegen des Studienauftrags präzisiert.

2.3 Planungsablauf

- Studienauftrag Chantier Bethlehem West: Drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams erarbeiteten für den Chantier Bethlehem West räumliche Entwicklungsstrategien. Ein breit abgestütztes Beurteilungsgremium begleitete das Verfahren. Im Februar 2019 wurde der Studienauftrag abgeschlossen.
- Masterplan Chantier Bethlehem West: Der aus dem Studienauftrag resultierende Synthesebericht sowie die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums bildeten die Grundlage für den Masterplan Chantier Bethlehem West, der vom Gemeinderat im März 2020 verabschiedet wurde. Der Masterplan ist für die städtischen Behörden verbindlich und dient als planerische Grundlage für die einzelnen Arealentwicklungen und Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Raum.
- Planerlassverfahren: Auf Grundlage des Masterplans erstellte die Stadt Bern für den Wirkungsbereich den Entwurf der vorliegenden ÜO. Nach Erarbeitung des Entwurfs und dessen Konsolidierung durch die Planungspartner führt die Stadt Bern das Planerlassverfahren nach Artikel 58 ff. Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) durch.
- Studienauftrag nach SIA 143: Mit fünf Planungsteams erfolgte zwischen Sommer 2021 und Sommer 2022 ein Studienauftrag nach SIA 143 im selektiven Verfahren. Wie bereits bei der Erarbeitung des Masterplans Chantier Bethlehem West wurden auch beim Studienauftragsverfahren Vertreterinnen und Vertreter von Quartierorganisationen, Verbänden und Parteien sowie die direkte Nachbarschaft in die Planungsarbeiten einbezogen. Die Bauträgerschaft beabsichtigt nach Rechtskraft der Überbauungsordnung, das aus dem Studienauftrag hervorgehende Siegerprojekt auf dem Areal West zu realisieren. Für das Areal Ost wurde im Rahmen des Studienauftrages die künftige städtebauliche Disposition für eine Nachnutzung mit gemeinnützigem Wohnen gesucht.

3. Baurechtliche Grundlagen

3.1 Grundordnung Stadt Bern

3.1.1 Nutzungszonenplan

- **Areal West:** Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Bern ist das Planungsgebiet als Kernzone K sowie als Verkehrsanlage ausgeschieden.
- **Areal Ost:** Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Bern ist das Planungsgebiet als Wohnzone W ausgeschieden.

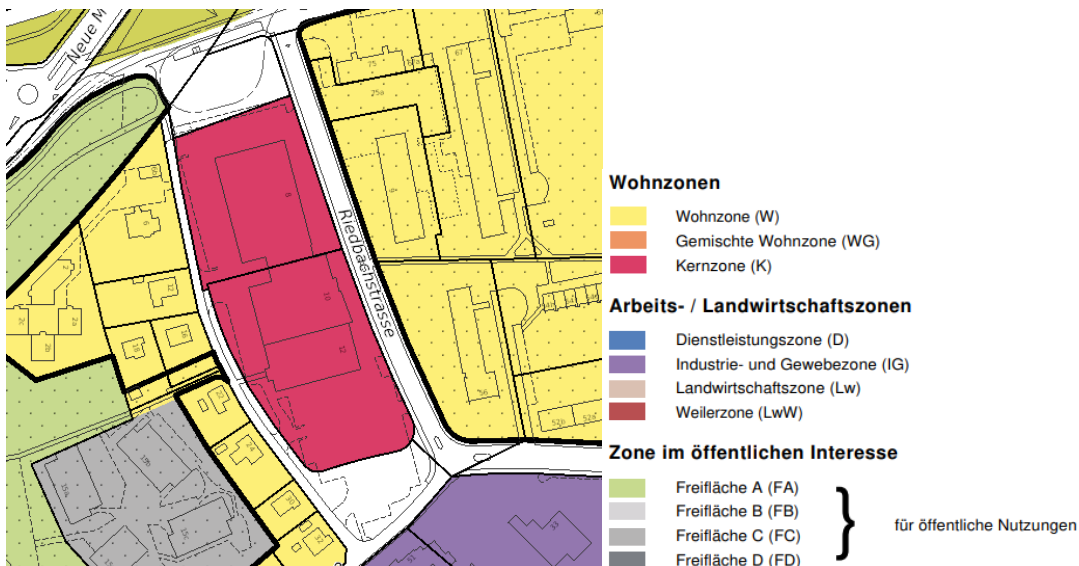


Abb. 2 Auszug aus dem Nutzungszonenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).

3.1.2 Bauklassenplan

- **Areal West:** Der rechtsgültige Bauklassenplan der Stadt Bern teilt die Kernzone K im Planungsgebiet der Bauklasse 3 zu.
- **Areal Ost:** Das Planungsgebiet weist eine spezielle Vorschrift zur Regelung der Bauklasse auf, da es Teil der Überbauungsordnung Tscharnergut ist. Diese definiert eine Gebäudehöhe von maximal 8m und zwei Vollgeschosse.

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

3 Baurechtliche Grundlagen

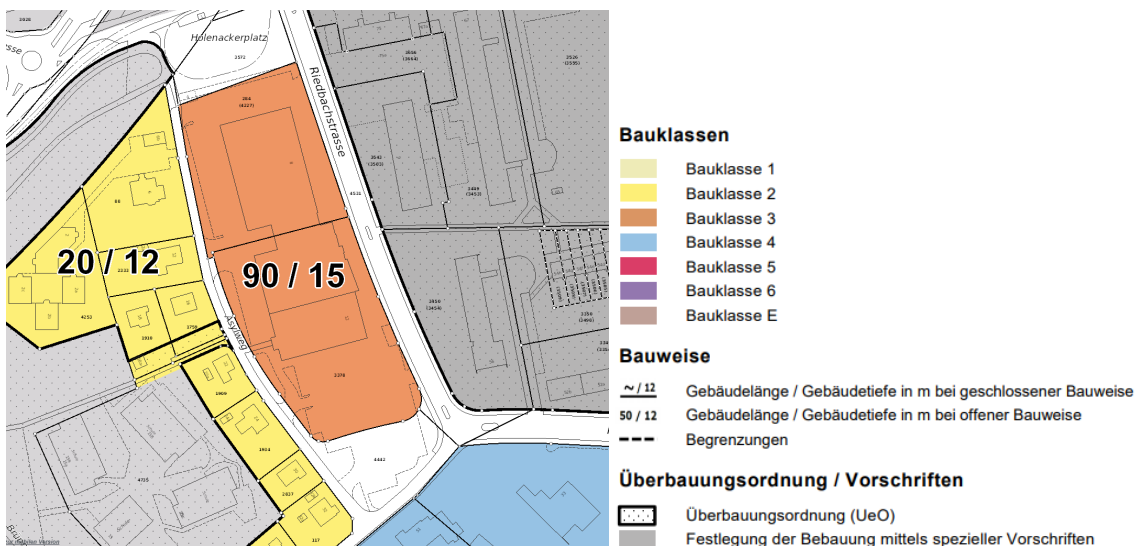


Abb. 3 Auszug aus dem Bauklassenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).

3.1.3 Lärmempfindlichkeitsstufen

- **Areal West:** Der Wirkungsbereich weist heute keine Empfindlichkeitsstufe (ES) auf, sondern ist als Planungsgebiet definiert. Die Empfindlichkeitsstufe wird somit erst durch die vorliegende Überbauungsordnung festgelegt.
- **Areal Ost:** Der Wirkungsbereich ist gemäss rechtsgültigem Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.

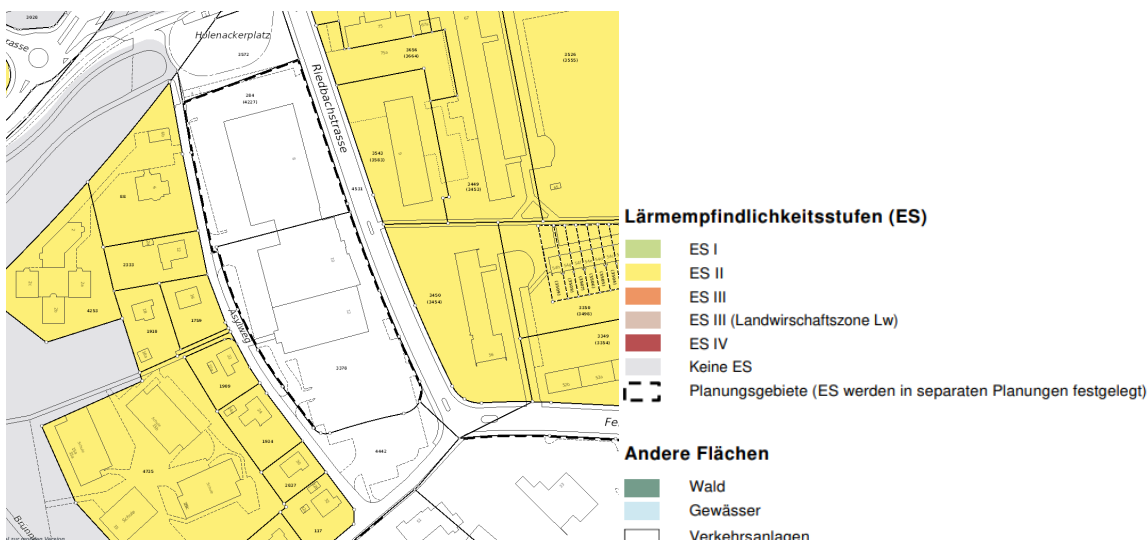


Abb. 4 Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).

3.1.4 Gesamtstädtische Überbauungsordnung Baulinienplan

- **Areal West:** Im Wirkungsbereich bestehen auf den Grundstücken Gbbl.-Nrn. 6/284 und 6/3378 eine genehmigte Baulinie sowie auf dem Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 6/4442 (unmittelbar angrenzend an die Riedbachstrasse) zwei Baulinien.
- **Areal Ost:** Die Baulinien sind in der ÜO Tscharnergut geregelt (siehe nachfolgendes Kapitel).

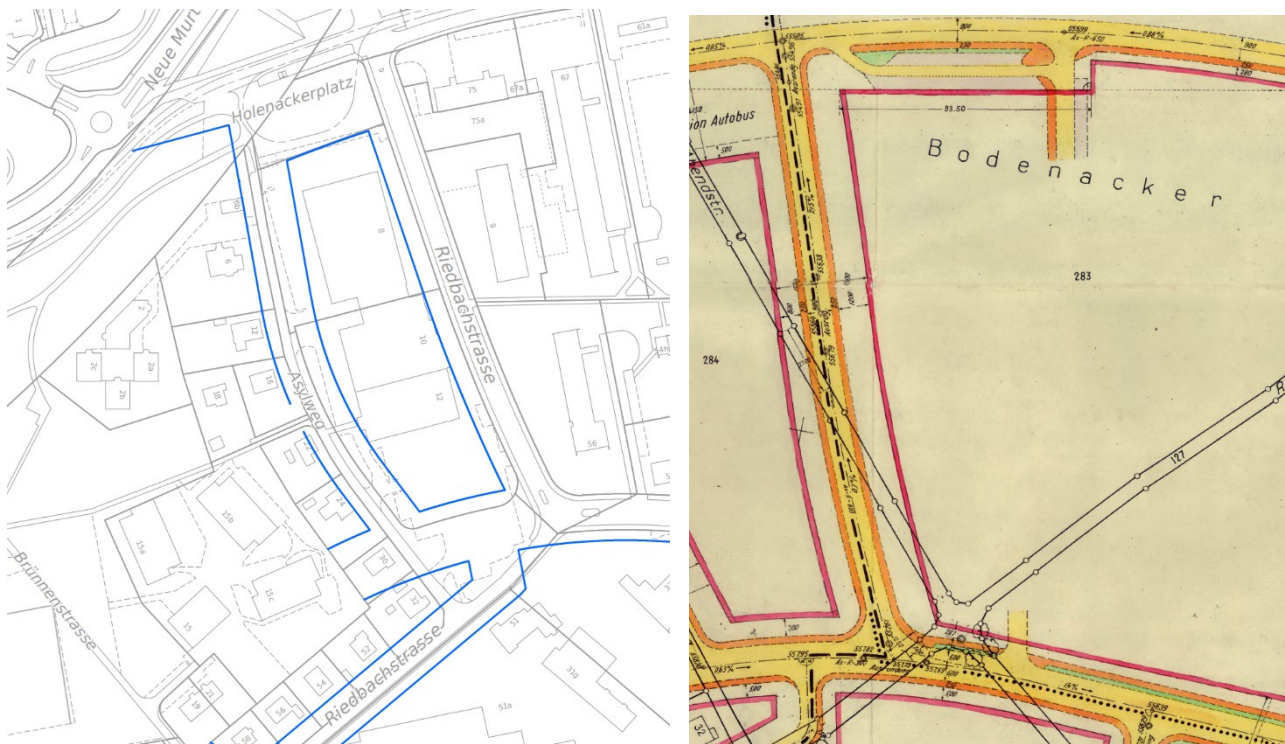


Abb. 5 Links: Ausschnitt Baulinienplan der Stadt Bern (Quelle: <https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/mitwirkungen-und-offentliche-aufgaben/abgeschlossene-mitwirkungen/2021/oeffentliche-aufgabe-baulinienplan>, Stand öffentliche Auflage: 18. März 2021 bis 21. April 2021). Rechts: Ausschnitt aus dem Baulinienplan Tscharnergut (23. November 1960). Dieser Baulinienplan ist für das Areal Ost nicht mehr gültig.

3.2 Gültige Sondernutzungspläne

- **Areal West:** Im Areal West gibt es keine rechtsgültigen Sondernutzungspläne.
- **Areal Ost:** Für das Planungsgebiet gelten heute der Überbauungsplan und der Baulinienplan Tscharnergut vom 23. November 1960 mit deren Änderung vom 11. August 1972 (Gestaltungsplan Tscharnergut). Die im Überbauungsplan von 1960 geplanten Kindergärten wurden nicht realisiert. An deren Stelle steht die dreigeschossige Gewerbebaute der Band-Genossenschaft, die rechtliche Grundlage wurde im Jahr 1972 genehmigt.

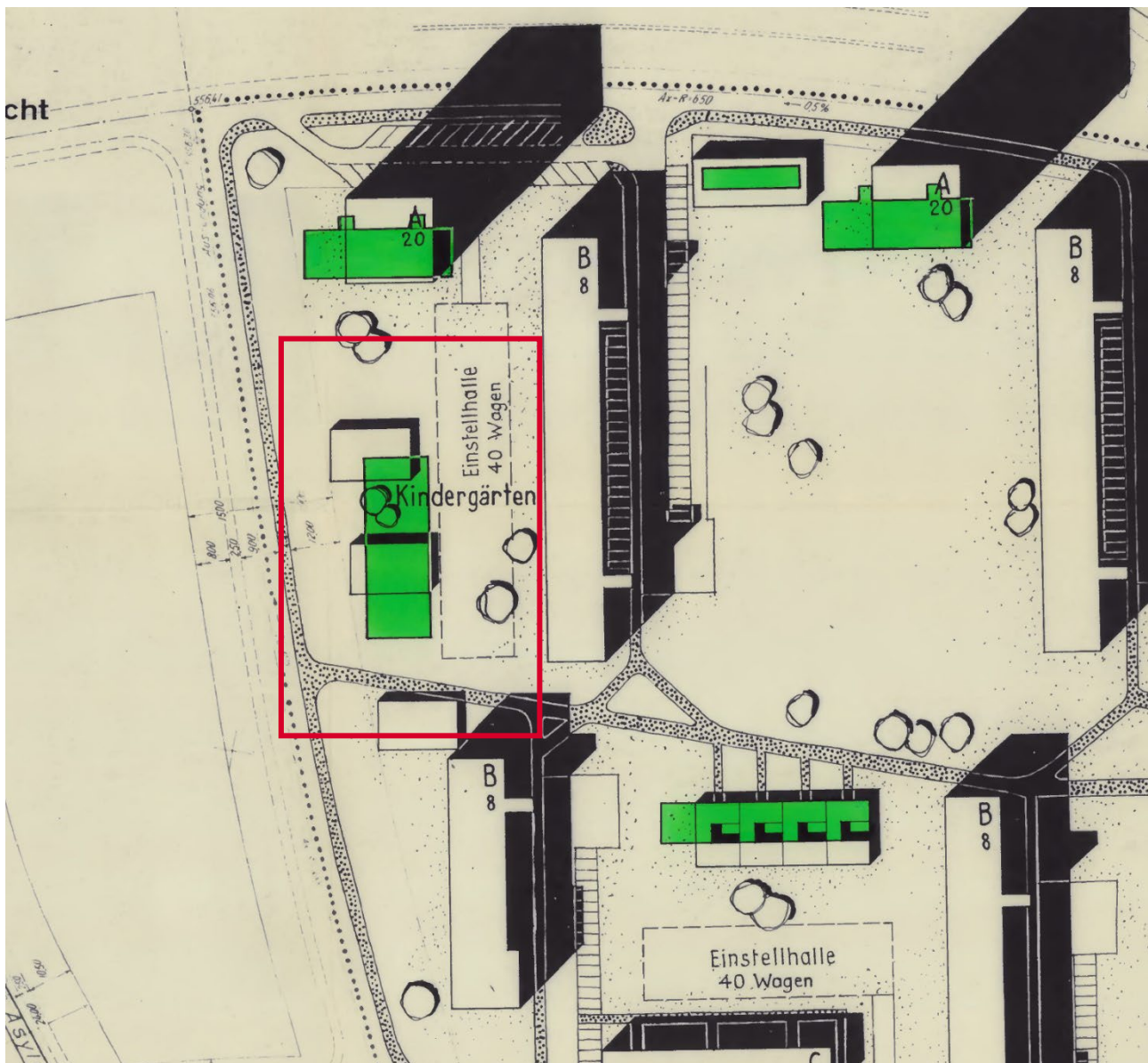


Abb. 6 Ausschnitt Gestaltungsplan Tscharnergut 1 vom 28. Juni 1972. Grün: In Abänderung zum Gestaltungsplan bestehende Bauten (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).

3.3 Übergeordnete Planungen

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

- Kantonaler Richtplan 2030 (2019)
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGKS II, 2016)
- Teilregionaler Richtplan, Regionales Hochhauskonzept Bern (HHK), 2013
- Stadtentwicklungskonzept (STEK), 2016
- Masterplan Chantier Bethlehem West, 2020
- Bauinventar der Stadt Bern
- Biodiversitätskonzept, 2012
- Freiraumkonzept Stadt Bern, 2018
- Richtplan Energie Stadt Bern, 2014
- Richtplan Fussverkehr Stadt Bern, 2019
- Masterplan Veloinfrastruktur, 2020
- Konzept Stadtlogistik Bern, 2020
- Planungsgrundsätze Strassenraum, 2020
- Wohnstrategie mit Massnahmen, 2018

Weiter berücksichtigt die ÜO Zentrum Bethlehem das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Bümpliz-Bethlehem als verstädertem Dorf.

Die wichtigsten Grundlagen werden nachfolgend zusammenfassend bezüglich ihrer Bedeutung für den Wirkungsbereich der ÜO erläutert.

3.3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht keine konkreten Aussagen zum vorliegenden Planungssperimeter. Er befindet sich in der Nähe des ESP Brünen (Siedlungsentwicklung Wohnen von kantonaler Bedeutung, A_08).

Bezüglich aller übergeordneten Ziele und Planungsanweisungen wird auf den kantonalen Richtplan verwiesen: https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonaler_richtplan.html.

3.3.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Mittelland

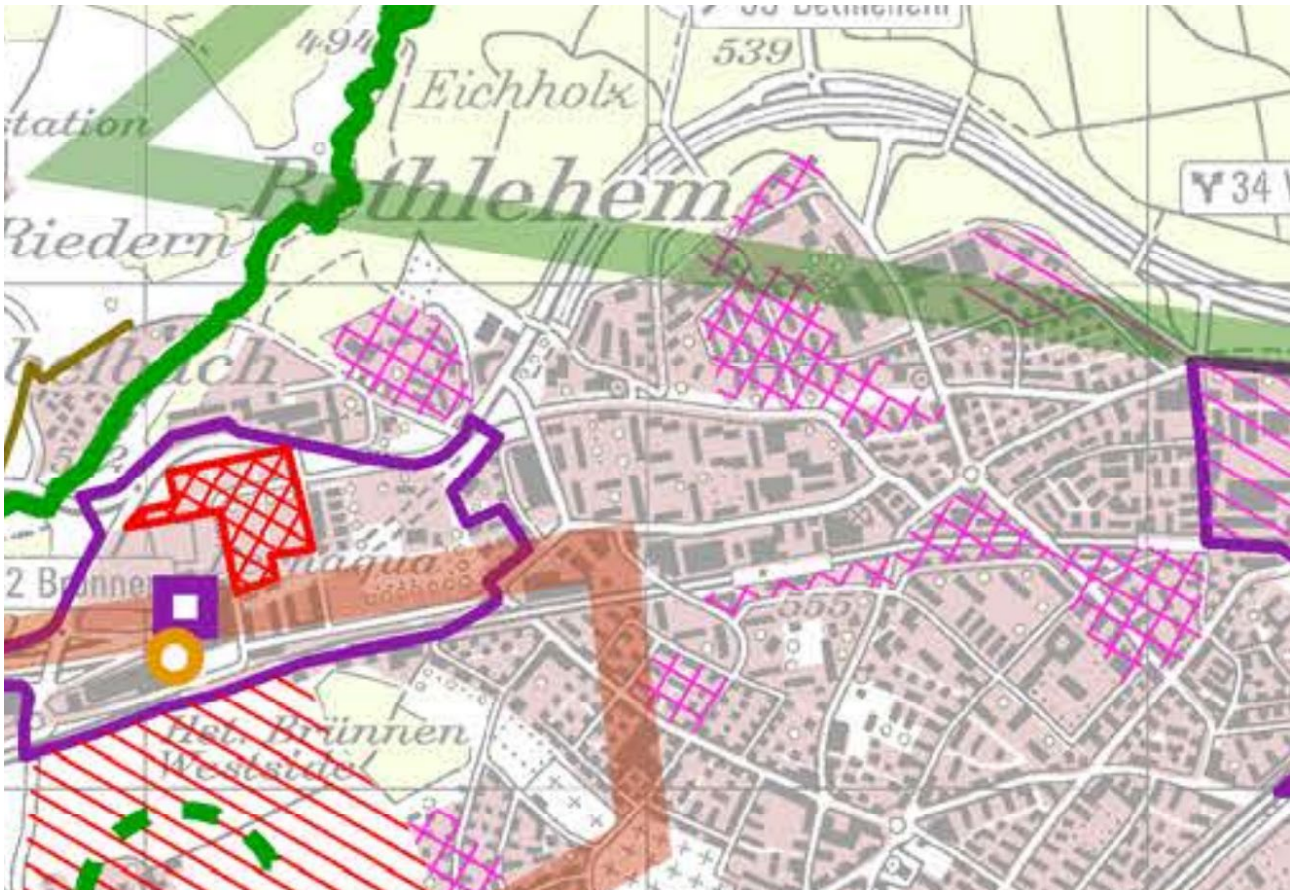


Abb. 7 Ausschnitt Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland, 2. Generation (Quelle: https://www.bernmittelland.ch/wAssets/docs/richtplaene/161027_RGSKII_Karte.pdf, Download: 8.9.2021).

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern Mittelland (RGSK) macht keine konkreten Aussagen zum vorliegenden Planungsperimeter. Das Gebiet ist der rechtsgültigen Bauzone zugeteilt.

3.3.3 ISOS: Bümpliz-Bethlehem als verstärktes Dorf

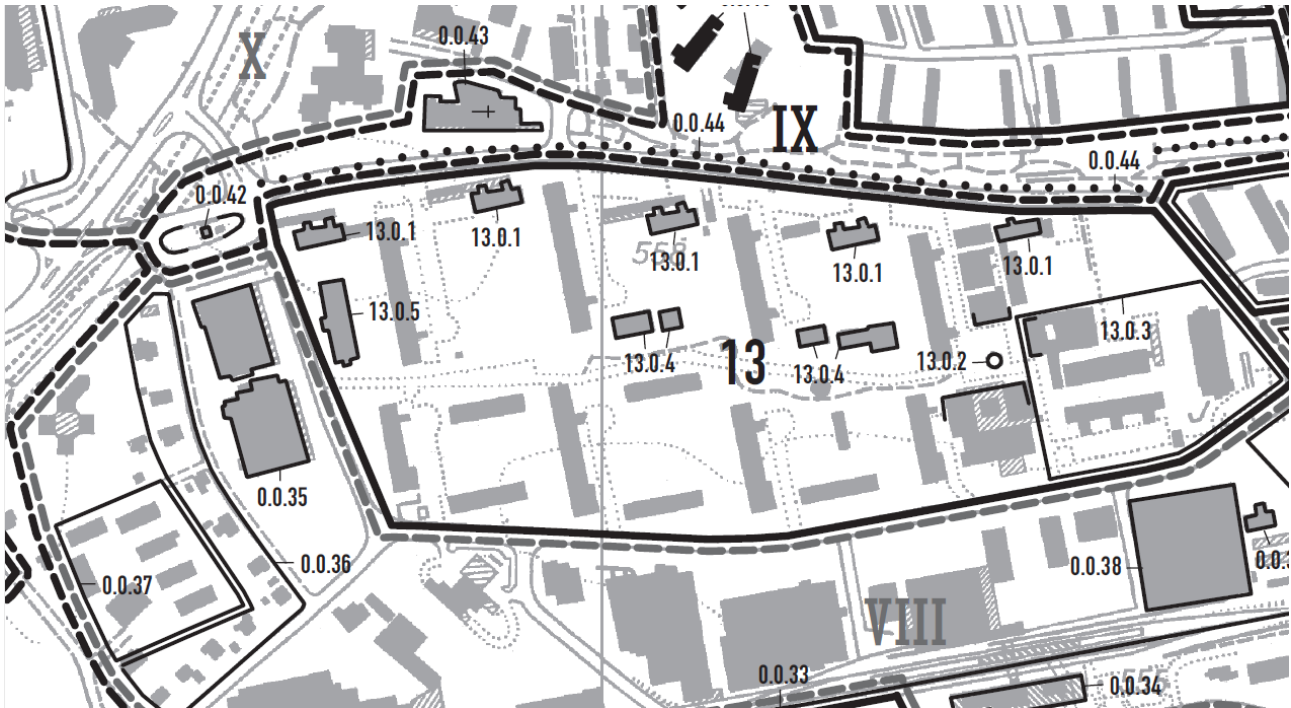


Abb. 8 Ausschnitt aus dem ISOS Bümpliz-Bethlehem als verstärktes Dorf (Quelle: map.geo.admin.ch, Download: 24.8.2021).

Das Areal ist gemäss ISOS ein «Arbeiter- und Angestelltenort Berns». Zwischen 1955 und 1980 wurde das Dorf zur grössten Satellitenstadt der Deutschschweiz ausgebaut, wobei sich mehrere «Highlights des damaligen Grosswohnungsbaus» befinden. Das Tscharnergut ist städtebaulich streng konzipiert und besteht aus horizontal gegliederten Scheibenhäusern und den fünf Punkthochhäusern mit eigenem Zentrum und einem zusammenhängenden, verkehrsfreien Grünraum. Gemäss städtischer Denkmalpflege hat das Tscharnergut einen hohen architektonischen und internationalen Wert. Das Gebiet unterliegt dem Erhaltungsziel B: «Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.»

Areal West:

Das Areal West befindet sich in der «Umgebungszone (U-Zo) VIII, Erhaltungsziel A: "Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind."» Es gelten somit Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung etc.

Das bestehende Einkaufszentrum befindet sich in der U-Zo VIII Büro und Gewerbebauten beidseits der Bahnlinie nach Neuenburg. Das Erhaltungsziel für diese Umgebungszone ist «B». In Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel B ist gemäss «Praktischer Anwendung des ISOS» «nach geeigneten Nutzungsanweisungen [zu] suchen, um den Bereich vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren.»¹

Das Einkaufszentrum ist unter der Objektnummer 0.0.35 aufgeführt: «Einkaufszentrum Bethlehem, typische Anlage der 1960er-Jahre». Es ist als Hinweis aufgelistet und es gelten deshalb keine konkreten Erhaltungsziele.

¹ <https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze/isos-methode.html>, Download: 10. 1. 2022.

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

3 Baurechtliche Grundlagen

Areal Ost:

Das Gebiet 13 umfasst die Grossüberbauung Tscharnergut gemäss Erhaltungsziel A (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten, störende Eingriffe zu beseitigen). Das Grundstück Gbbl.-Nr. 6/3543 ist im ISOS mit der Nummer 13.0.5 «Dreigeschossiges Werkstattgebäude am Rand der Überbauung, nicht zur Siedlung gehörig» als Hinweis aufgeführt und weist kein Erhaltungsziel auf.

3.3.4 Regionales Hochhauskonzept

Gemäss dem regionalen Hochhauskonzept liegt der Wirkungsbereich der ÜO im Möglichkeitsraum für Hochhäuser. Der Möglichkeitsraum bezeichnet gemäss dem teilregionalen Richtplan den Raum, der sich besser als andere für Hochhäuser eignet. Gemäss Baugesetzgebung des Kantons Bern handelt es sich bei einem Hochhaus um ein Gebäude mit mehr als acht über der mittleren Höhe des fertigen Terrains liegenden Geschossen resp. Bauten, die höher als 30 m sind (vgl. Art. 19 und 20 BauG).

Da im vorliegenden Perimeter kein Hochhaus geplant ist, hat das regionale Hochhauskonzept keine weitere Bedeutung für die vorliegende ÜO.

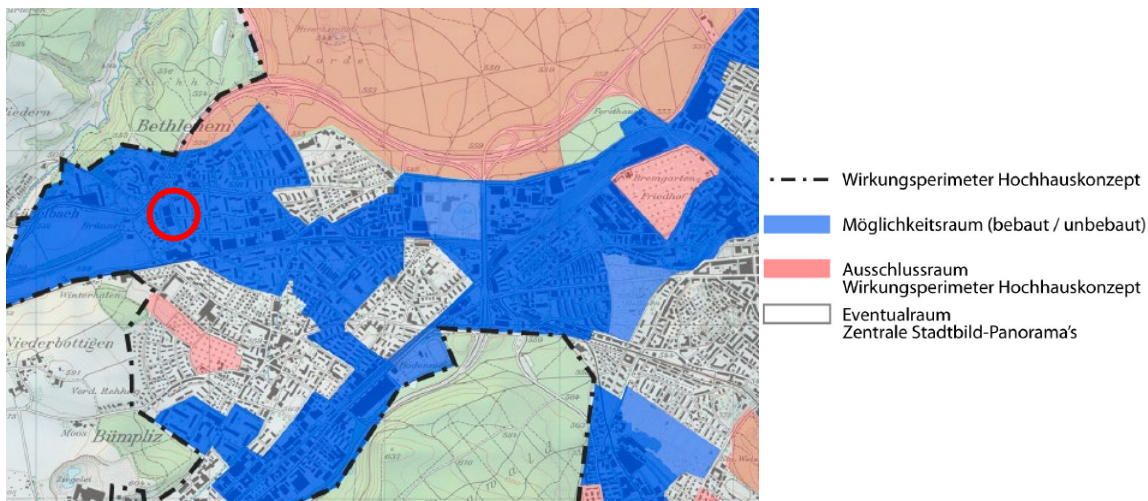


Abb. 9 Ausschnitt aus der Richtplankarte des regionalen Hochhauskonzepts Bern. Rot markiert den Standort des Wirkungsbereichs der ÜO (Quelle: Regionales Hochhauskonzept Bern).

3.3.5 Stadtentwicklungskonzept, STEK 2016

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) definiert Schwerpunkte der räumlichen Stadtentwicklung. Drei thematische, räumliche und konzeptionelle Kernbotschaften bilden den Rahmen: «Bern wächst dynamisch», «Bern ist grün und vernetzt» sowie «Bern lebt in Quartieren». In der Stadt Bern werden im STEK 2016 elf Chantiers ausgeschieden, darunter der Chantier Bethlehem West, welcher den Wirkungsbereich der ÜO beinhaltet. Zur nachhaltigen Umsetzung wird eine umsichtige Planung mit qualitativen Zielen in den Chantiers eingefordert.

3.3.6 Masterplan Chantier Bethlehem West

Langfristige räumliche Entwicklungsstrategie für das Planungsgebiet

Der Masterplan Chantier Bethlehem West beschreibt die langfristige räumliche Entwicklungsstrategie für den gleichnamigen Chantier. Er wurde vom Gemeinderat verabschiedet und ist für die kommunalen Behörden verbindlich. Er dient damit als Grundlage für die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente. Weiter definiert der Masterplan die wichtigsten Umsetzungsschwerpunkte in einer Massnahmenliste für die verschiedenen Verwaltungsstellen der Stadt Bern und ist damit Steuerungs- und Koordinationsinstrument. Die Inhalte des Masterplans Chantier Bethlehem West werden in Kapitel 4.1 ausführlich erläutert.

3.4 Schulraumplanung

Der Zusatzbedarf für Schulklassen, Sportanlagen und weitere Bildungsangebote wird laufend mit der Schulraumplanung abgestimmt. Das Areal der Schulpavillons Brünnen wurde im Rahmen des Masterplans für die Schulnutzung gesichert und dient als Reserve für schulische Nutzungen im Chantier Bethlehem West.

3.5 Gutachten und Konzepte:

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden folgende weitere Gutachten bzw. Konzepte erstellt:

- Gutachten Umwelt, Rapp, 3. September 2021
- Machbarkeit Verkehr und Mobilität, Rapp, 4. Mai 2021
- Mobilitätskonzept, Rapp, 20. April 2022
- Energiekonzept, LemonConsult, 10. Mai 2021
- Klima-Studie, ecolot, 12. August 2021
- Gutachten der Denkmalpflege, 2021, 15. November 2021

Die wichtigsten Grundlagen werden nachfolgend zusammenfassend bezüglich ihrer Bedeutung für den Wirkungsbereich der ÜO erläutert.

3.6 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern liegt das Areal im Gewässerschutzbereich Au². Der Bereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu deren Schutz notwendigen Randgebiete. Es dürfen gemäss Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GschV, SR 814.201) keine Anlagen im Gewässerschutzbereich Au erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen oder unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Im ÜO-Perimeter (Areal West und Areal Ost) bestehen zu den folgenden übergeordneten Grundlagen keine Inhalte:

- Altlasten gemäss Altlastenkataster Kanton Bern³
- Archäologische Fundstellen gemäss archäologischem Inventar Kanton Bern⁴
- Naturschutzgebiete und -objekte gemäss Naturschutzkarte Kanton Bern⁵
- Störfallvorsorge gemäss Konsultationskataster Kanton Bern⁶

² Gewässerschutzkarte Kanton Bern, map.apps.be.ch, Download: 30.8.2021.

³ Kataster der belasteten Standorte Kanton Bern, map.apps.be.ch, Download: 24.8.2021.

⁴ Archäologisches Inventar Kanton Bern, map.apps.be.ch, Download: 30.8.2021.

⁵ Naturschutzkarte Kanton Bern, map.apps.be.ch, Download: 30.8.2021.

⁶ Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung, map.apps.be.ch, Download: 30.8.2021.

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

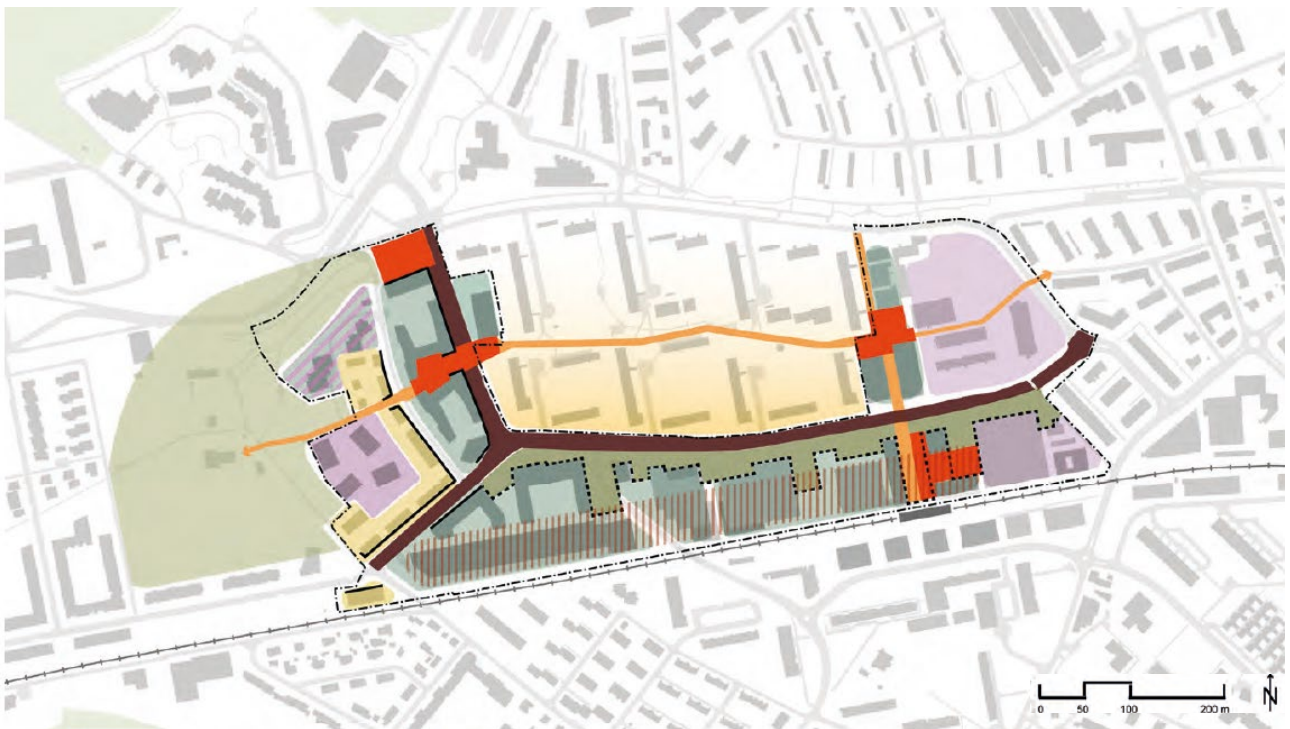
4 Grundsätze der Überbauungsordnung Riedbachstrasse, 8, 9, 10 und 12

4. Grundsätze der Überbauungsordnung Riedbachstrasse, 8, 9, 10 und 12

4.1 Städtebauliches Konzept Masterplan Chantier Bethlehem West

Der Masterplan Chantier Bethlehem West zeigt die Entwicklung für das Areal zwischen dem Zentrum Bethlehem an der Riedbachstrasse und dem Bahnhof Bümpliz Nord auf. Seine Hauptziele sind die Umstrukturierung, die Erneuerung und die bauliche Verdichtung dieses Areals.

Der Masterplan bildet die Grundlage für den Studienauftrag nach SIA 143 und die Überbauungsordnung. Der Masterplan zeigt die Leitlinien für die Entwicklung der verschiedenen Teilbereiche des Areals auf.



Legende Masterplan Chantier Bethlehem West

Baumbegrünte stadtraumprägende Achsen	Fokus Wohnen	Potenzialbereich Hochpunkte
Grüne Wege	Mischnutzung	Prinzip Raumkante
Urbane Aufenthaltszonen	Öffentliche Nutzung	Prinzip Staffelung der Baukörper
Vorzone Fellerstrasse	Öffentliche Nutzung / Mischnutzung	Perimeter Chantier
Parkanlage Brännengut		

Abb. 10 Synthesekarte Masterplan Chantier Bethlehem West. (Quelle: Masterplan Chantier Bethlehem West, S. 11).

4.1.1 Städtebauliche Setzung

Die Grundprinzipien der Überbauung und die einhergehenden maximalen Geschossflächen der vorliegenden ÜO Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 wurden im Masterplan zum Chantier Bethlehem festgelegt. Sie werden im Rahmen des laufenden Studienauftrags vertieft. Dieser Studienauftrag bildet sodann die Grundlage für die ÜO. Auf Basis dieser Erkenntnisse werden, mit Blick auf die heutigen Gegebenheiten und Entwicklungsziele, anschliessend der Überbauungsplan resp. die Überbauungsvorschriften vor der öffentlichen Auflage präzisiert.

Im Masterplan Chantier Bethlehem West sind folgende Überbauungsprinzipien für den Perimeter der ÜO festgelegt:

4.1.2 Bebauungsprinzipien

Innerhalb des Chantiers Bethlehem West gibt es sehr viele verschiedene bauliche Typologien. Der vorliegende Planungserimeter befindet sich zwischen Gebieten mit unterschiedlichster Körnung, architekturhistorischer Bedeutung und Aussenräumen mit den Einfamilienhäusern, der Grosssiedlung Tscharnergut und den südlich gelegenen Gewerbegebieten. Diese verschiedenen Strukturen verlangen verschiedene Herangehensweisen und Handlungsansätze. Es ist deshalb kein reines Fortführen der bereits bestehenden Strukturen möglich, sondern es sollen eigenständige städtebauliche Bebauungsformen gefunden werden, die für alle umgebenden Typologien stimmig sind.



Abb. 11 Prinzip Strassenraum Asylweg (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27).

4.1.3 Gestaltungsprinzipien

Für das **Areal West** sind folgende Gestaltungsprinzipien vorgesehen:

- Vermitteln der unterschiedlichen Massstäblichkeiten zwischen dem Tscharnergut und dem Wohnquartier Asylweg.
- Schaffen einer räumlich prägenden Raumkante entlang der Riedbachstrasse Nord für die Adressbildung und die Fassung des Strassenraums. Es sind Gebäudehöhen von bis zu 22 m vorgesehen, also sieben Vollgeschosse. Gemäss Masterplan Chantier Bethlehem ist diese Achse als «baumbestückte stadtraumprägende Achse» bezeichnet. Dies fasst ihre beiden Hauptaufgaben zusammen: Begrünung und Raumbildung, wobei die Bedürfnisse von Infrastrukturwerken berücksichtigt werden.
- Schaffen eines Quartierplatzes beim Mittelweg, so dass dieser nördlich und südlich von zwei raumprägenden Volumen gesäumt wird. Es entstehen so zwei Baubereiche, einer nördlich und einer südlich des Mittelwegs.
- Innerhalb dieser beiden Baubereiche ist eine grössere, zusammenhängende Spielfläche vorgesehen.

Im laufenden Studienauftrag wird die Freiraumgestaltung weiter vertieft und im Anschluss in die ÜO überführt.

Für das **Areal Ost** sind auf Grundlage des Gutachtens der Denkmalpflege vom 15. November 2021 insbesondere folgende Gestaltungsprinzipien vorgesehen:

- Keine Konkurrenzbildung des Neubaus zu den umliegenden Bauten des Tscharnerguts.
- Die Fassadenhöhe von 22 bis 24 m darf nicht überschritten werden. Eine Präzisierung folgt mit dem Studienauftrag.
- Ein Neubau muss so konzipiert sein, dass die westlichste Raumkammer (Raum zwischen Hochhaus Waldmannstrasse 75 und Scheibenhäuser Waldmannstrasse 67/Fellerstrasse 56) gestärkt und die ursprünglich geplante Wirkung der Siedlung Tscharnergut wieder klar erkennbar wird.
- Ein Neubau hat zum Scheibenhäuser Waldmannstrasse 67 einen genügend grossen Abstand einzuhalten.
- Ein Neubau soll sich in seiner Wirkung harmonisch in die Siedlung Tscharnergut integrieren.
- Ein Neubau soll sich zum Strassenraum respektive zum Mittelplatz hin orientieren und die ursprünglichen Terraihöhen respektieren.
- Die Bebauungstypologie und Inselwirkung des Tscharnerguts ist zu respektieren.
- Der Mittelplatz gehört typologisch zum Neubauperimeter Bethlehem und darf das Areal des Tscharnerguts grundsätzlich nicht tangieren.

4.1.4 Angestrebte bauliche Dichten

- **Areal West:** Erhöhung der Dichte (oberirdische Geschossflächenziffer [GFZo]) von ca. 0.7 auf eine Dichte zwischen 1.7 bis 3.0 GFZo. Im Rahmen des Studienauftrags wurde ein Prüfauftrag formuliert mit einem Zielwert von 40'000 m² GFo. *Gemäss Ergebnis des Studienauftrags wird es auf dem Areal West ca. XXX zusätzliche Einwohner*innen und XXX zusätzliche Arbeitsplätze geben.*
- **Areal Ost:** Erhöhung der Dichte von ca. 0.4 auf eine Dichte zwischen 1.2 bis 1.8 GFZo. Im Rahmen des Studienauftrags wurde ein Prüfauftrag formuliert mit einem Zielwert von 3'000 m² GFo. *Gemäss Ergebnis des Studienauftrags wird es auf dem Areal Ost ca. XXX zusätzliche Einwohner*innen und XXX zusätzliche Arbeitsplätze geben.*

Die Überbauung aufgrund der vorliegenden Planung wird erheblich dichter als heute. Die gemäss Masterplan Chantier Bethlehem definierten Dichten werden in verschiedenen Verfahren eingehend geprüft, so dass sichergestellt werden

kann, dass die geforderte Wohn-, Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität in diesem durchmischten genutzten Areal erreicht wird.

4.2 Aussenraumkonzept

Generelle Anforderungen an die Aussenräume

Die Gestaltung der Aussen- und Freiräume wird im Rahmen der vorliegenden ÜO hoch gewichtet. Sie haben verschiedene Funktionen und Aufgaben:

- Sämtliche Aussenräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden und Nutzenden des vorliegenden Planungssperimeters.
- Grünräume leisten neben ihrem Beitrag zur Umgebungsgestaltung und als Aufenthaltsflächen auch einen Beitrag zum urbanen Mikroklima. Die Pflanzen sollen das Mikroklima abkühlen und natürliche Flächen sollen Wasser von Niederfällen speichern und so die Umgebungsluft durch die Verdunstung durch den Baumbestand abkühlen.
- Grüne Korridore dienen der Bepflanzung und Vernetzung von Tieren innerhalb des Areals und mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen.
- Die Aussenräume weisen verschiedene Identitäten auf: Es gibt öffentliche Treffpunkte wie z.B. der Mittelplatz, halböffentliche Freiflächen wie Spielwiesen oder private Aussenräume wie Terrassen bei den Wohnungen.

Ziel ist die Aufwertung und Begrünung des Strassenabschnitts durch Bäume mit grossen Kronen, das Schaffen breiterer Vorzonen auf Strassenniveau und Anteilen unversiegelter Flächen zusätzlich zu den Trottoirs und die Einführung von Tempo 30. Diese Planungsabsichten gemäss Masterplanung werden im Rahmen des Studienauftrags verfeinert und werden entsprechend in die ÜO einfließen.

4.2.1 Nutzungen und Sozialraum

Im Chantier Bethlehem soll im Sinne der städtischen Wohnstrategie eine breite Wohnungsvielfalt für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Das Areal eignet sich aufgrund seiner Nähe zu den Schulanlagen und zur Parkanlage Brünengut gut für Familien mit Kindern. Der preisgünstige Wohnungsbau soll in diesem Areal daher einen hohen Stellenwert haben. Die Migros Aare plant daher im nördlichen Teil des Areals einen Drittel der Wohnungen preisgünstig zur Verfügung zu stellen. Auf dem südlichen Arealteil wird die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft ausschliesslich preisgünstige Wohnungen anbieten.

Die Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raums ist von grosser Bedeutung. Die Überbauung resp. insbesondere der Mittelplatz mit seinen umliegenden Bauten soll zu einem neuen Stadtteilzentrum werden. Alle Menschen, die sich im Planungssperimeter aufhalten, sollen sich wohl und sicher fühlen. Der öffentlich zugängliche Raum soll differenziert und vielfältig gestaltet werden, so dass die verschiedenen Ansprüche gedeckt werden können. Treffpunkte, Begegnungs- und Aufenthaltsorte sollen eine hohe Qualität aufweisen und vielfältig nutzbar sein, z.B. zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten.

Aussagen zur Gestaltung der öffentlichen Flächen nach Ergebnis Studienauftrag

4.2.2 Erdgeschossnutzungen

Entlang der Hauptachsen sollen Nutzungen angesiedelt werden, die den Strassenraum beleben, zur allgemeinen subjektiven Sicherheit beitragen und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglichen. Die untenstehende Darstellung zeigt, dass in beiden Arealen West und Ost entlang der Riedbachstrasse Mischnutzungen, also Wohnen, Arbeiten entstehen sollen. Einkaufsnutzungen sind vor allem im Areal West vorgesehen, im Areal Ost ist entlang des Mittelwegs ein kleiner Quartierladen o.ä. angedacht.

Im Kernstück der vorliegenden ÜO, also dem Mittelweg mit dem Mittelplatz innerhalb des Baubereichs A (Areal West), der die Parkanlage Brännengut mit dem Tscharnnergut verbindet, ist eine publikumsorientierte Nutzung vorgesehen. In den daran angrenzenden Räumen soll es ein Restaurant mit einer Aussenbestuhlung geben, aber auch Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten ohne Konsumationszwang. Dieses Verbindungsstück ist für die Weiterentwicklung des gesamten Chantiers von Bedeutung und soll eine hohe öffentliche Sicherheit vermitteln.

Ebenfalls publikumsorientierte Nutzungen sind entlang der Riedbachstrasse und zum Holenackerplatz hin vorgesehen, v.a. mit dem Zugang zum Einkaufszentrum.

Entlang des Asylwegs sind im Erdgeschossbereich vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen.

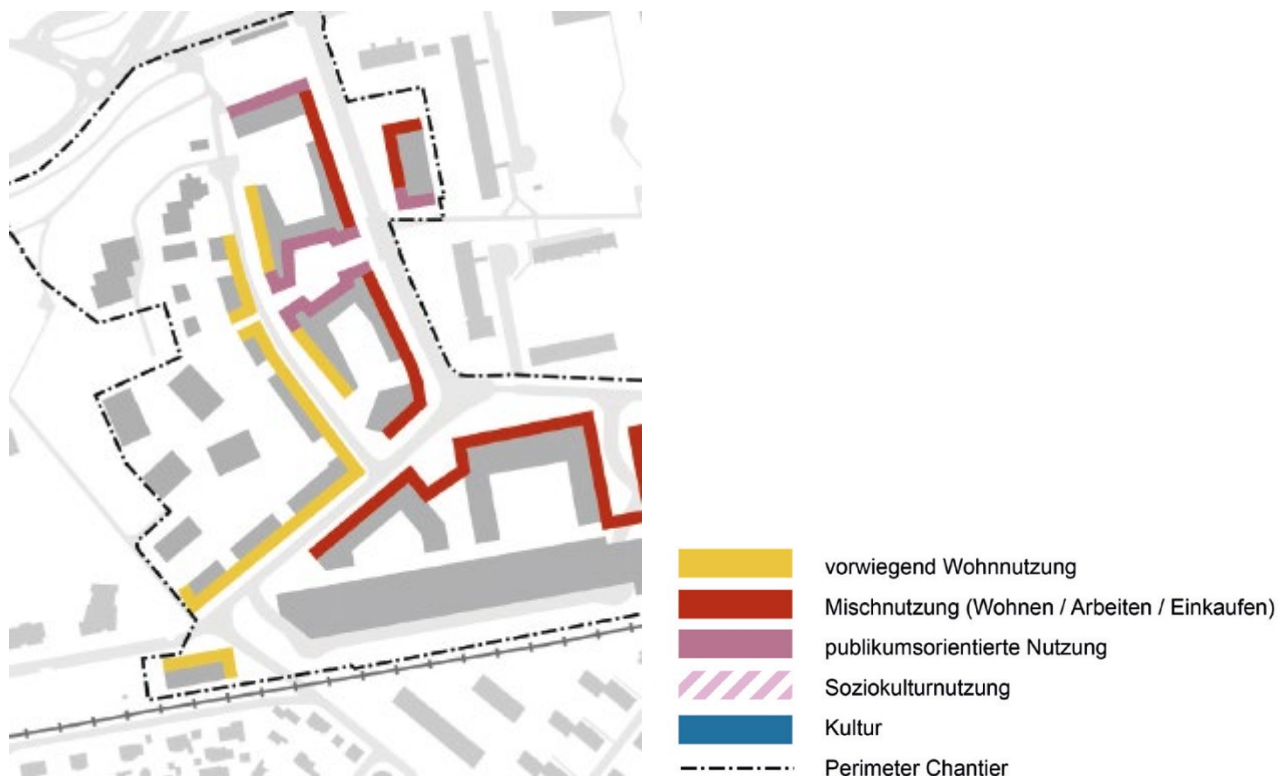


Abb. 12 Prinzip Strassenraum Riedbachstrasse «Nord» (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27).

4.3 Erschliessung, Mobilität und Verkehr

4.3.1 Mobilitätskonzept Areal West⁷

Es wird zwischen der Bauträgerschaft und dem Gemeinderat ein Mobilitätskonzept vereinbart. Das Mobilitätskonzept zeigt die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote, den angestrebten Modalsplit, die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder sowie die induzierten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf. Ebenfalls zu beschreiben sind die Details zu den Fahrradabstellplätzen, insbesondere die Lage und die erforderliche Fläche. Abschliessend umfasst das Mobilitätskonzept Aussagen über die Sicherung und Kontrolle der Fahrten sowie Sanktionen bei einer allfälligen Nichteinhaltung der Fahrten.

Ein Controlling, gekoppelt mit weiteren Massnahmen, garantiert die Einhaltung des Konzepts. Einige der Massnahmen werden bereits in den Überbauungsvorschriften grundeigentümergebunden umgesetzt. Gemäss aktuellem Entwurf werden folgende Massnahmen geprüft, sie werden im Rahmen der weiteren Arbeiten vertieft:

- Gesamtes Areal West:
- Pick up- und Drop off-Flächen für Taxi und Sharingmöglichkeiten sowie Lieferdienste
- Car- und Bikesharing
- Ver- und Entsorgung
- Qualitativ hochwertige Veloabstellplätze und -räume
- Parkplatzbewirtschaftung
- Fahrtenreduzierende Begleitnutzungen im Areal wie Kitas etc.
- Fuss- und velofreundliche Arealerschliessung
- Markierung und Signalisation
- Events
- Autoarmes Wohnen: Neben der Limitierung der Anzahl Parkplätze für Autos und den qualitativ hochwertigen Veloabstellplätze sind gemäss Mobilitätskonzept folgende zusätzlichen Massnahmen vorgesehen: Aktionen und Anlässe wie Mitmachaktionen, ÖV-Förderung, Mobilitäts- und Infoplattformen, Paketboxen, Mobilität kuratieren, Wohnen mit Service.
- Arbeiten: Analog den Vorgaben zum Wohnen betreffend Anzahl Abstellplätze für Autos und Velos gibt es entsprechende Vorgaben für die Arbeitsnutzungen: Unternehmensbezogenes Mobilitätskonzept, Aktionen und Anlässe, ÖV-Förderung, Parkplatzpooling.
- Einkaufen: Cross-Selling-Aktionen, Home Delivery mit Cargobike, Events.

4.3.2 Verkehrserschliessung

Das Mobilitätskonzept Zentrum Bethlehem zeigt die verkehrliche Erschliessung der ÜO präzise auf.

- Öffentlicher Verkehr (ÖV): Die Erschliessung mit dem ÖV erfolgt vornehmlich über die Stirnseiten des Projektperimeters, via Holenackerplatz und/oder Riedbachstrasse Süd (vis-a-vis Bernasconi Areal). Der Holenackerplatz ist mit der Tramlinie 8, der Buslinie 27 und dem Moonliner 88 gut erschlossen ist. Rund 750 m südöstlich des Zentrums Bethlehem befindet sich der Bahnhof Bümpliz Nord.
- Aktivverkehr (Fuss- und Veloverkehr): Entlang der Fellerstrasse und der Waldmannstrasse befinden sich zwei Velohaupttrouten. Der Richtplan Fussverkehr der Stadt Bern sieht zudem zwei Massnahmen 1. Priorität vor, um

⁷ Rapp Infra AG, Entwicklung Zentrum Bethlehem: Machbarkeit Verkehr und Mobilität, Version 1, 16. Juni 2021, S. 18 bis 22.

die Durchlässigkeit des Chantiers für den Fussverkehr zu verbessern. Diese umfassen die Fusswegverbindung Tscharnergut – Parkanlage Brünnergut, welche durch das Areal führt sowie die Stärkung der Nord-Süd-Fusswegverbindung Bümpliz.

- Motorisierter Individualverkehr (MIV)⁸: Der Chantier Bethlehem West wird über die Riedbachstrasse an das übergeordnete Strassennetz inkl. Autobahn erschlossen. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Riedbachstrasse ca. 5'830 Fahrzeuge. Gemäss Masterplan soll es bei einem maximalen Vollausbau im gesamten Chantier maximal 800 bis 900 zusätzliche Fahrten geben. Für den vorliegenden Planungssperimeter ist dank umfangreicher Massnahmen zur Eindämmung des MIV keine wesentliche Verkehrszunahme zu erwarten. Die zusätzlichen Fahrten der neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen auf dem Areal sollen durch weniger Fahrten für das Einkaufszentrum kompensiert werden.
- In der Umgebung der ÜO gibt es zahlreiche blaue Zonen und vier Mobility-Standorte. Der gesamte Bedarf an Parkplätzen wird trotzdem innerhalb des Planungsgebiets gedeckt.

4.3.3 Grundlage für die Festlegung der Anzahl Parkplätze und der Anzahl Fahrten

Gemäss Masterplan Chantier Bethlehem West gilt es zu erreichen, dass «trotz des prognostizierten Bevölkerung- und Beschäftigtenwachstum keine Kapazitätsengpässe im Strassennetz entstehen. Die umliegenden Quartiere (v.a. Brünen-, Waldmann-, Bümpliz-, Bethlehemstrasse) sind vor Mehrverkehr zu schützen.»⁹. Gemäss STEK 2016 ist generell ein Rückgang des Modalsplit-Anteils des motorisierten Individualverkehrs vorgesehen. Für den gesamten Chantier Bethlehem West werden für den Wohnverkehr die Anzahl Parkplätze grob hergeleitet, für die gewerblichen Nutzungen ist dies nicht der Fall.

Der Bericht Machbarkeit Verkehr und Mobilität zeigt als Grundlage für die vorliegende ÜO die verschiedenen Varianten zur Evaluation der Anzahl Parkplätze und Fahrten für den motorisierten Individualverkehr als auch die Anzahl Abstellplätze für den Veloverkehr. Das darauf basierende Mobilitätskonzept zeigt die Massnahmen auf, die zum Erreichen der Anzahl Fahrten und der weiteren Mobilitätsziele nötig sind.

Die in den Überbauungsvorschriften festgelegte Anzahl Parkplätze für den MIV und die Velos sind das Ergebnis der Anforderungen der Bauherrschaft und der städtischen Vorgaben.

Die Anzahl Parkplätze und Fahrten sind im Mobilitätskonzept aufgeführt.

⁸ Rapp Infra AG, Entwicklung Zentrum Bethlehem: Machbarkeit Verkehr und Mobilität, Version 1, 16. Juni 2021, S. 5.

⁹ Masterplan Chantier Bethlehem West, S. 24.

4.3.4 Gestaltungsvorgaben Erschliessungsachsen

Im Masterplan werden folgende Gestaltungsvorgaben zu den Erschliessungsachsen Riedbachstrasse, Asylweg und Mittelweg festgehalten:

Riedbachstrasse

Die wichtigste Erschliessungsachse ist die Riedbachstrasse. Die Riedbachstrasse durchquert die beiden Teile der vorliegenden ÜO. Sie wird zum gegebenen Zeitpunkt von der Stadt gemäss den Vorgaben des Masterplans Chantier Bethlehem West und unter Einbezug der neuen Veloroute umgestaltet.

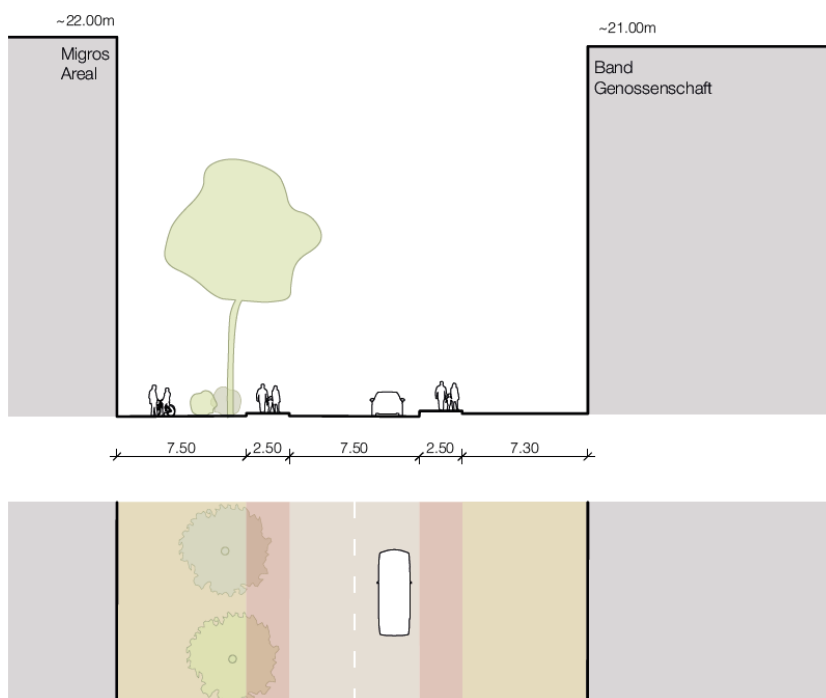


Abb. 13 Prinzip Strassenraum Riedbachstrasse «Nord» (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27)

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

4 Grundsätze der Überbauungsordnung Riedbachstrasse, 8, 9, 10 und 12

Asylweg

Der Asylweg soll als Erschliessung für die angrenzenden Einfamilienhäuser genutzt werden. Entlang der westlichen Grenze des Areals West wird im Überbauungsplan ein ca. 10 m breiter Grünraum mit Bäumen ausgeschieden, so dass die Einsehbarkeit der neuen Volumina gegenüber den kleinkörnigen Einfamilienhäusern reduziert wird und die Strasse grün geprägt ist.

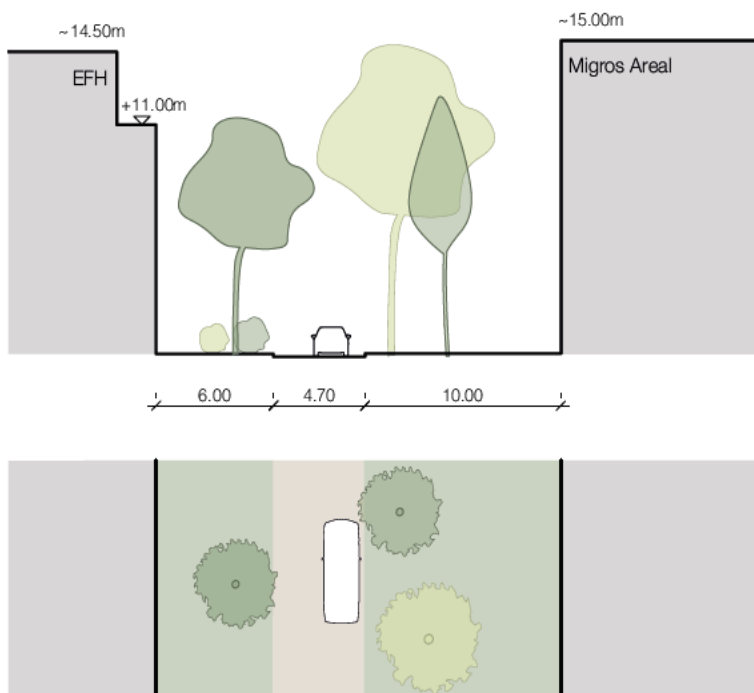


Abb. 14 Prinzip Strassenraum Asylweg (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27).

Über den Asylweg werden nur noch die angrenzenden Wohnbauten mit dem MIV erschlossen. Die Anlieferung der Migros wird nicht mehr über den Asylweg erfolgen. Die Hauszugänge der Wohnbauten im Zentrum Bethlehem werden für den Aktivverkehr, also den Fuss- und Veloverkehr, ebenfalls über den Asylweg erschlossen.

Mittelweg

Von grosser Bedeutung für das Quartier ist die neue Querung der Verbindung Brännengut – neues Zentrum Bethlehem – Tscharnergut. Diese Verbindung wird durch den Mittelweg geschaffen. Der Mittelweg soll für den Fuss- und Veloverkehr durchgängig (auch bei Querung Riedbachstrasse Nord), sicher und attraktiv sein. Die Querung soll vor dem Strassenverkehr priorisiert werden, zum Beispiel durch ein Anheben der Fahrbahn und / oder die Einführung einer Begegnungszone in diesem Teilbereich. Die genaue Ausgestaltung ist in einem separaten Verfahren noch festzulegen. Der Mittelweg ist im Überbauungsplan mit den Breiten seines östlichen und westlichen Zugangs dargestellt, nicht aber die Linienführung. Diese soll im Rahmen des Studienauftrags festgelegt werden.

4.4 Umwelt und Energie

4.4.1 Umweltbericht

Die Grundlage für die umweltrelevanten Festsetzungsinhalte bildet der Umweltbericht von Rapp für das Areal West und das Areal Ost.¹⁰

Der Bericht entspricht dem Aufbau eines Umweltverträglichkeitsberichts, auch wenn dieser erst ab 500 Abstellplätzen innerhalb des ÜO-Perimeters vorgeschrieben wäre. Der Umweltbericht zeigt alle umweltrelevanten Belange für den Perimeter der ÜO anhand mehrerer untersuchten Zustände auf. So sind die heutige Situation, die Rückbauphase der bestehenden Bauten und Anlagen, die Bauphase der künftigen Überbauung sowie die künftige Situation im Betrieb, erfasst. Der Umweltbericht macht Aussagen zu folgenden Themen:

Kapitel	Themen	Bauphase	Betriebsphase
6. Gesamtbeurteilung	Umweltbereich		
	6.1 Verkehr	X	X (+)
	6.2 Luft und Klima	X	X (+)
	6.3 Lärm	X	XX
	6.4 Erschütterungen	O	--
	6.5 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)	--	O
	6.6 Grundwasser	O	O
	6.7 Entwässerung	O	X (+)
	6.8 Oberflächengewässer	--	--
	6.9 Boden	O	X (+)
	6.10 Altlasten	--	--
	6.11 Abfälle	X	X
	6.12 Störfallvorsorge und Katastrophenschutz	O	O
	6.13 Wald	--	--
	6.14 Flora, Fauna, Lebensräume	X	X (+)
	6.15 Siedlungsbild (inkl. Lichtimmissionen)	O	X (+)
	6.16 Kulturdenkmäler, archäologische Stätten	O	--
Erläuterungen zur Bewertungsmatrix			
-- Keine umweltrelevanten Auswirkungen			
O Geringe Umweltauswirkungen			
X Massgebliche Umweltauswirkungen			
XX Weitergehende Massnahmen erforderlich oder bereits getroffen			
+ Massgebliche Verbesserungen durch das Projekt			
Verkehr: Abnahme des motorisierten Verkehrs			
Luft: Abnahme Verkehrs- und Heizemissionen			
Entwässerung: Retention des Regenwassers			
Boden: Grosse Zunahme an Bodenfläche			
Flora, Fauna: Zunahme an Grünflächen und ökologisch hochwertige Gestaltung			
Siedlungsbild: Hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität			

¹⁰ Rapp Infra AG, Chantier Bethlehem West, Umweltbericht, Version 0.4, 3. September 2021.

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

4 Grundsätze der Überbauungsordnung Riedbachstrasse, 8, 9, 10 und 12

4 Bau- phase (Beginn 2025)	Baugrubensicherung, Foundation und Aushub, Rückbauten der bestehenden Bauten und Verkehrsflächen und deren Volumen, Baumaschinen und Transportfahrzeuge, z.B. für den Aushub, Bauverkehr
5 Um- weltaus- wirkun- gen, Ver- kehr	<ul style="list-style-type: none">- Erschliessung, Parkierung, Verkehrsaufkommen, Auswirkungen während der Bauphase und der Betriebsphase, öffentlicher Verkehr- Luft und Klima: Lokalklima, Lufthygiene, Emissionssituationen Heizung und Kühlung, Auswirkungen während der Bauphase und Luftschadstoffemissionen durch Baumaschinen, Bauverkehr, Strom, Durchlüftung des Areals, klimaangepasste Siedlungsentwicklung- Strassenlärm, Eisenbahnlärm (Tram), Industrie- und Gewerbelärmquellen, Auswirkungen des Lärms während der Bau- und der Betriebsphase, Lärm der Anlieferungen, Rangieren der LKW, Lärmemissionen von technischen Anlagen.- Erschütterungen- Nicht ionisierende Strahlungen (NIS) und Radon- Grundwasser:<ul style="list-style-type: none">- Entwässerung- Boden- Altlasten- Abfälle: Abbruchmaterial, Bodenmaterial, Aushubmaterial, Baumaterialien Neubauten, Sonderabfälle- Störfallvorsorge und Katastrophenschutz:<ul style="list-style-type: none">- Wald- Flora, Fauna, Lebensräume: Naturobjekte, Bäume, Vernetzung.- Siedlungsbild inkl. Lichtemissionen- Kulturdenkmäler und archäologische Stätten

4.4.2 Biodiversität

Im vorliegenden Planungserimeter existieren keine kantonalen inventarisierten und/oder schützenswerten Lebensräume und Naturschutzobjekte. Es gibt hingegen Pflanzen, die von der Stadt als schützenswert und gefährdet eingestuft werden. Es handelt sich um eine Orchideen-Art mit dem Namen gelber Stern («Himantoglossum hircinum»).

Hochstammbäume sind für die Biodiversität von grosser Bedeutung. Die Platanen entlang der Riedbachstrasse West sind im Baumkataster aufgeführt¹¹.

4.4.3 Energie

Im Areal West wird eine nachhaltige Energieversorgung angestrebt. Gemäss Masterplan ist sowohl in den nachfolgenden Planungen, bei der Umsetzung von Massnahmen als auch im Betrieb der Standard der 2000-Watt-Gesellschaft oder der zum Zeitpunkt der Planung äquivalente Standard einzuhalten.

Die Gebäude werden an das Fernwärmenetz der Stadt Bern angeschlossen.

Für das Areal Ost sind die aktuellen energetischen Vorgaben der Stadt zu berücksichtigen.

¹¹ Rapp Infra AG, Chantier Bethlehem West, Umweltbericht, Version 0.4, 3. September 2021.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Abfälle

Es werden die üblichen Voraussetzungen für die Ver- und Entsorgung angestrebt:

- Kurze Wege zu den Containerstandorten
- Attraktiv gestaltete Entsorgungs- und Recyclingstellen (Unterflurcontainer)
- Trennung der Siedlungsabfälle von den Gewerbeabfällen
- Ausreichend Abfalleimer in den öffentlich zugänglichen Räumen.

Die Entsorgungsstellen werden im Studienauftrag konkret verortet.

4.5.2 Retention und Kanalisation

- Grundsätzlich ist der Niederschlag durch Retention und Oberflächenabfluss (Gestaltungselemente für Oberflächenwasser und diffuse Versickerung) zurückzuhalten. Aufgrund der lehmhaltigen Beschaffenheit kann das Meteorwasser voraussichtlich nicht vollständig vor Ort versickern. Es ist ein technischer Nachweis zu erbringen, aus welchem ersichtlich wird, mit welchen Massnahmen die maximal mögliche Wassermenge vor Ort versickert, resp. im Sinne der Schwammstadt-Thematik für die Verbesserung des Mikroklimas genutzt werden kann.
- Verschmutztes Abwasser von versiegelten Flächen (z.B. Tiefgaragenzufahrten) ist in die Kanalisation einzuleiten.
- Ein Leitungskanal Abwasser quert den südwestlichen Bereich des Areals West. Er ist dem Aussenraum «Vernetzung, Baumpflanzung und Entsiegelung» zugeteilt und wird somit von einer Überbauung freigehalten.

5. Planungsvorlage

Die vorliegende Planungsvorlage besteht aus der Überbauungsordnung (Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan als grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente) sowie dem orientierenden Erläuterungs- und Raumplanungsbericht.

Die Überbauungsordnung regelt alle räumlich relevanten Festlegungen. Es sind dies die zulässigen Nutzungen, die Baumasse (insb. Höhen und Dichten), die Gestaltung der Dächer sowie Vorgaben zur Umgebungs- und Aussenraumgestaltung, der Mobilität und Erschliessung (Privat- und Gewerbeverkehr) etc.

Weiter umfasst die vorliegenden ÜO folgende Bestandteile:

- Infrastrukturvertrag: Der Gemeinderat schloss am XXX. XXX 2022 einen Infrastrukturvertrag betreffend XXX ab.
- Mobilitätskonzept: Der Gemeinderat genehmigte das Mobilitätskonzept «Zentrum Bethlehem» vom XXX mit Gemeinderatsbeschluss XXX vom XXX
- Evtl. Vereinbarung betreffend Mittelweg / Quartierplatz betreffend öffentliches Wegrecht zugunsten der Stadt: XXX

5.1 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1: Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

- Absatz 1: Der Wirkungssperimeter ist definiert durch die umliegenden Strassenräume, also im Norden durch den Holenackerplatz, im Süden und Osten durch die Riedbachstrasse und im Westen durch den Asylweg. Das Areal Os grenzt zudem an die Überbauungsordnung Tscharnergut. Auf einer Länge von ca. 70 m ist die Riedbachstrasse ebenfalls Teil des Wirkungsbereichs, so dass die beiden Areale West und Ost eine räumliche Einheit bilden.
- Absatz 2 Buchstabe e: Der Baulinienplan/Bebauungsplan bzw. Gestaltungsplan Tscharnergut wird nur für den Baubereich B aufgehoben. Die unterirdische Einstellhalle bleibt ebenfalls erhalten. Der Bebauungsplan Tscharnergut wird ansonsten nicht geändert. Er verbleibt in seinem rechtsgültigen Zustand. Es erfolgt auch keine Anpassung an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

5.2 2. Abschnitt: Bauten und Nutzung

Art. 2: Art der Nutzung

- Absatz 1: Die Art der Nutzung wird vorwiegend über die Lärmempfindlichkeitsstufe definiert. In den Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II sind gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) nur nicht störende Nutzungen zulässig. Dies sind vornehmlich Wohnen und Dienstleistungsangebote wie Büros, Arztpraxen oder Coiffeursalons.
In den Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind gemäss LSV mässig störende Nutzungen zulässig. Dies sind vornehmlich Gewerbenutzungen wie eine Schreinerei oder Läden etc.
Publikumsorientierte Nutzungen sind Nutzungen wie Detailhandel, Verkaufsläden und Dienstleistungen, die im Sinne der Nahversorgung regelmässig aufgesucht werden. Die dadurch generierten Kundenfrequenzen tragen zur Lebendigkeit eines Stadtteils, Quartier o.ä. bei. Das bestehende Zentrum Bethlehem ist ebenfalls eine publikumsorientierte Einrichtung.

Es kann sein, dass die Migros Genossenschaft Aare als künftige Eigentümerin des Areals gewisse privatrechtliche Auflagen für die Vermarktung der Detailhandelsflächen erlässt (z.B. Ausschluss anderer Supermärkte als der Migros).

Im Baubereich B ist zum Mittelweg hin lediglich ein kleiner Lebensmittelladen / Kiosk o.ä vorgesehen, um diesen Wegabschnitt zu beleben. Dieses Angebot soll das Einkaufszentrum im Baubereich A aber nicht konkurrenzieren.

- Absatz 2: Die Detailhandelseinrichtungen werden in diesem Absatz wegen des Fahrtenaufkommens explizit geregelt. Die ausdrückliche Erwähnung der Detailhandelseinrichtungen unter den zulässigen Nutzungen ist wichtig für die Anlieferungen, die Anzahl Fahrten etc.
- Absatz 3: Die genaue Verteilung des Anteils für Wohnungsbau in den verschiedenen Baubereichen ist derzeit noch offen und wird im Studienauftrag geklärt.
- Absatz 4: Die publikumsorientierten Nutzungen werden an Orten angesiedelt, wo ein hohes Personenaufkommen gewünscht ist.

Art. 3: Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise

Massgebendes Terrain

- Die massgebende Terrainhöhe wurde für den Studienauftrag ungefähr im Bereich des künftigen Mittelwegs festgelegt. Auf dem eben wirkenden Areal besteht zwischen dem Holenackerplatz und der Riedbachstrasse eine Höhendifferenz von ca. 2,50 m. Mit der Festlegung des massgebenden Terrains in der Mitte des Areals kann dieser Höhenunterschied so ausgeglichen werden, dass sämtliche Gebäudehöhen gemäss Masterplan umgesetzt werden können.
- Nach Vorliegen des Studienauftrags werden die Höhenkoten für alle Baubereiche einzeln ausgeschieden.

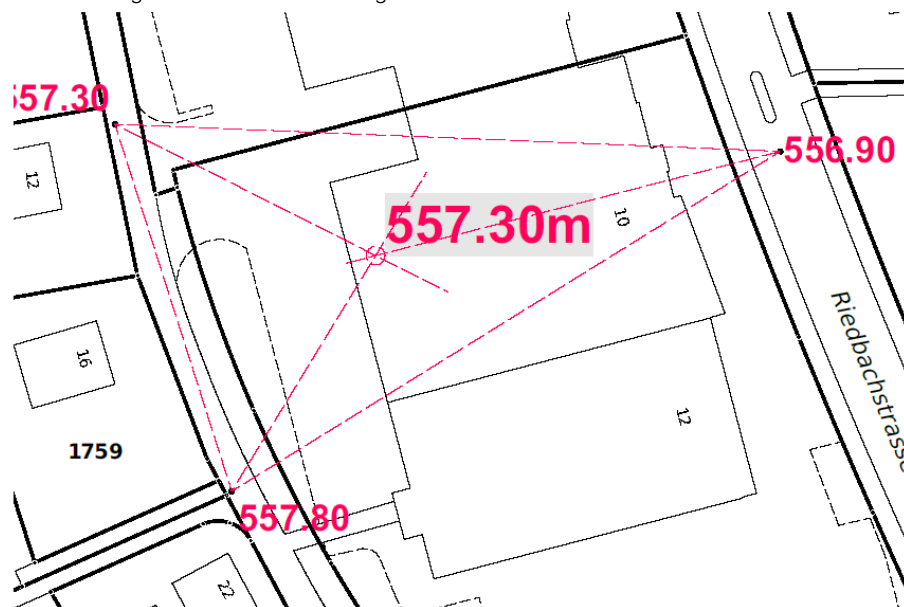


Abb. 15 Herleitung der Höhe für das massgebende Terrain

- Im Überbauungsplan sind die maximalen Höhenkoten festgelegt. Ausgehend vom festgelegten Terrain ergibt dies die zulässigen Fassadenhöhen, die vom Masterplan Chantier Bethlehem West hergeleitet sind. Es kann sein, dass das massgebende Terrain resp. die maximalen Höhenkoten aufgrund der Ergebnisse des Studienauftrags geringfügig angepasst werden. Die Grundkonzeption mit der Staffelung der Höhen ist jedoch gegeben.

Dachkonstruktionen

- Im UeP sind die höchsten Punkte der Dachkonstruktion in m ü. M. festgelegt. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen dieses Mass um überragen, sofern sie innerhalb eines Winkels von 35° von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

Art. 4: Baubereiche

- Das Areal wird in zwei Baubereiche aufgeteilt, die eine räumliche Einheit bilden. Werden die beiden Baubereiche in einer ÜO zusammengefasst, kann die Trennungswirkung der Riedbachstrasse langfristig reduziert werden und die in Ost-West-Richtung verlaufende Verbindung (Mittelweg) ihre angedachte Bedeutung erhalten.

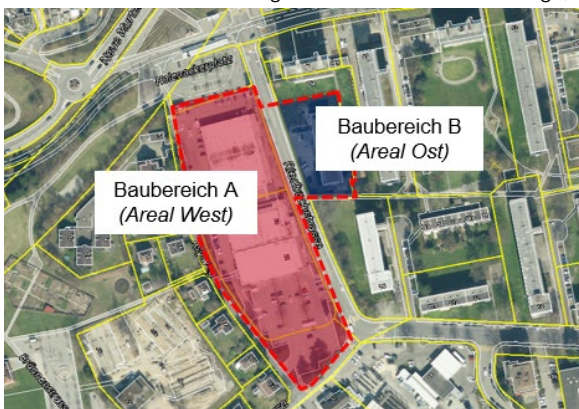


Abb. 16 Baubereiche A (rot) und B (blau) im Wirkungspereimeter der ÜO

- Baubereich A: Der Baubereich A befindet sich auf dem Areal West. Der weiträumige Baubereich schafft einen angemessenen Gestaltungsspielraum. Die Körnung wird durch die Gebäudegrundflächen sowie die Platzfläche sichergestellt, diese werden im Studienauftrag geklärt und anschliessend in der Überbauungsordnung festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass der Baubereich A nach Abschluss des Studienauftrags in mehrere Teilbaubereiche aufgeteilt wird, z.B. in je einen Baubereich nördlich und südlich des Mittelwegs. Pro Teilbaubereich wird eine maximale Höhenkote festgelegt. In Abhängigkeit des massgebenden Terrains in der Mitte des Quartierplatzes ergibt dies die maximal zulässige Fassadenhöhe. Die Festlegung der Höhen basiert auf den Erkenntnissen des Masterplans. Die unterschiedliche Staffelung ermöglicht die städtebauliche Verbindung zwischen dem Wohngebiet am Asylweg und dem Tscharnergut.
Entlang der Riedbachstrasse beträgt die Fassadenhöhe max. 22 m, zum Holenackerplatz hin max. 30 m und zum Asylweg hin 15 m. Zur Riedbachstrasse Süd hin beträgt die Fassadenhöhe max. 30 m.
- Baubereich B: Der Baubereich B umfasst das Areal Ost. Auch, wenn der Baubereich B räumlich durch die Riedbachstrasse vom Baubereich A getrennt ist, bilden sie eine räumliche Einheit.
Die zulässige Fassadenhöhe in diesem Baubereich beträgt 22 bis 24 m, so dass die dahinterliegenden Bauten des Tscharnerguts weiterhin von der Riedbachstrasse her einsehbar sind. Eine Präzisierung erfolgt im Rahmen des Studienauftrags.
- Teilbaubereichsgrenzen: Die Teilbaubereichsgrenzen sind relevant für die zulässige Fassadenhöhe, die ihrerseits für die städtebauliche Integration in die umliegenden Gebiete und für die Einpassung in die bestehende und zukünftige Situation sowie für die Massstäblichkeit und die Körnung von Bedeutung ist.
- Baubereichsgrenzen unterirdische Bauten: Der Baubereich für die unterirdischen Bauten entspricht auf dem Areal West grösstenteils dem oberirdischen Baubereich A. Die Ränder sollen weitgehend unbebaut bleiben, damit dort grüne, ökologisch wertvolle Flächen entstehen können. Auf dem Areal West orientiert sich der Baubereich an der bestehenden Tiefgarage.

5.3 3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

Art. 5: Allgemein Gestaltungsgrundsätze

Parallel zur Erarbeitung der ÜO läuft derzeit ein Studienauftrag. Dieser basiert auf der vorliegenden Planungsvorlage. Der Studienauftrag überprüft die Ergebnisse des Masterplans Chantier Bethlehem West resp. schlägt die Überbauung, Umgebungsgestaltung und Erschliessung für die spätere Umsetzung vor.

Mit der Vorgabe, ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 143 durchzuführen, kann eine hohe Qualität in allen räumlichen Fragestellungen erreicht werden. Die wichtigsten Inhalte des Ergebnisses des Studienauftrags werden im Anhang 1 der vorliegenden ÜO zusammengestellt. Sie erlangen so Grundeigentümergebundenheit.

Vom Ergebnis für die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums aus dem Studienauftrag kann im Baubewilligungsverfahren abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet ist und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird. Die qualitative Beurteilung des im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Baugesuchs erfolgt durch das Beurteilungsgremium des Studienauftrags.

Art. 6: Dachgestaltung

Auf den Dächern werden diverse Nutzungen realisiert, z.B. technische Aufbauten der Liftschächte und Lüftungen, extensive Begrünung, Photovoltaik- und/oder Solaranlagen. Die Dächer können aber auch als Dachterrasse genutzt werden. Es ist deshalb von Bedeutung, dass die Nutzung und Gestaltung der Dächer ebenfalls geregelt werden. Im Gebiet rund um das Zentrum Bethlehem kommt hinzu, dass es Hochhäuser gibt, deren Sichtfeld direkt auf diese Dachflächen gerichtet ist. Für die vorliegende ÜO ist folgendes von Bedeutung:

- Absatz 1: Die Dachaufbauten sollen vom Strassenraum her so wenig wie möglich ersichtlich sein. Dies bedeutet, dass sie nicht direkt an die Fassadenkante gestellt werden dürfen, sondern gemäss den Vorgaben von Absatz 1 «nach hinten» zu versetzen sind. Ausnahmen für Anlagen erneuerbarer Energie sind aus Gründen des Klimaschutzes zulässig.
- Absatz 4: Auf diesen grossen Dachflächen fällt viel Regenwasser an. Dieses ist gemäss übergeordneter Umweltschutzgesetzgebung nicht direkt in die Kanalisation zu leiten, sondern auf dem Areal zurückzuhalten. So kann einerseits der Überlastung des Kanalisationsnetzes entgegengewirkt werden, andererseits leistet die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers einen Beitrag zur Kühlung des Mikroklimas.
Begrünte Dachflächen und Photovoltaik- und/oder Solaranlagen sind üblich. Die durch diese Anlagen entstehenden Unterschiede zwischen Schatten und Sonneneinstrahlung bilden eine interessante Ausgangslage für verschiedene Arten der Flora und Fauna.
Die Dachaufbauten haben ein entsprechendes Retentionsvolumen aufzuweisen, welches sich für die Bepflanzung von Sträuchern und Bäumen mit kleinen Kronen eignet.

5.4 4. Abschnitt: Aussenraum

Art. 7: Aussenraumgestaltung

- Absatz 1 und 2: Die grosskronigen, standortgerechten und möglichst einheimischen Bäume sind gemäss Überbauungsplan zu pflanzen. Mittelkronig bedeutet, dass die Bäume ca. 15 m hoch werden, grosskronig bedeutet, dass die Bäume ca. 20 m hoch werden. Standortgerecht bedeutet, dass die Bäume an ihr Umfeld, die Bodenbeschaffenheit angepasst sind. Sie müssen zudem eine europäische Herkunft haben und klimaresilient sein. Die Bäume entlang des Asylwegs sind grundsätzlich zu erhalten und während der Bauphase entsprechend zu schützen. Die Bäume entlang der Riedbachstrasse können neu gepflanzt werden, auch wenn sich die bestehenden im städtischen Bauminventar befinden. Die Neupflanzungen gelten als Ersatzpflanzung gemäss städtischem Baumschutzreglement.

Ausserdem haben im Rahmen eines Prüfauftrags im Studienauftrag die Projekteingebenden eine angemessene Anzahl mittel- bis grosskroniger Bäume vorzuschlagen. Hier gilt es zudem aus stadträumlicher Sicht zu klären, ob eine Baumreihe oder eine Allee entlang der Riedbachstrasse anzuordnen ist. Entlang des Asylwegs wird ein 7,50 m breiter Grünstreifen gesichert. Die mächtigen Bäume sind gemäss Artikel 7 zu erhalten bzw. durch neue Bäume zu ersetzen. Dieser Bereich wird weitgehend unversiegelt sein. Der Nachweis, wie die Abfallbereitstellung und die Erreichbarkeit für die städtischen Entsorgungsfahrzeuge trotz Grünstreifen entlang des Arealperimeters sichergestellt werden kann, erfolgt im Studienauftrag bzw. ist im Baugesuch nachzuweisen.

Ein vergleichbarer Grünstreifen mit einer Breite von 7,50 m wird entlang der Riedbachstrasse realisiert.

Die grosszügigen, begrünten Vorzonen bieten ausreichend Raum für die Belebung des Zentrums und eine hohe Aufenthaltsqualität. Zu berücksichtigen sind auch die Topografie und das Gefälle entlang der Riedbachstrasse.

- Absatz 3: Diese beiden offenen und gestalteten Flächen sind für das Mikroklima (Verdunstung, Abkühlung, Schatten) und die Retention des Niederschlags von Bedeutung. Die Bäume leisten ebenfalls ihren Beitrag dazu und gestalten zudem den Aussenraum und bieten Sichtschutz.
- Absatz 4: In den Bereichen mit Bepflanzungen sind je nach angestrebter Pflanzart Erd- resp. Substratschichten vorzusehen, die den Wasserhaushalt der Bäume langfristig und ausgewogen regulieren (z.B. in Form von Speichervolumen einer zusammenhängenden Rigolenschicht). Wichtig ist, dass die Pflanzen ausreichend Nährboden zum Wachsen haben, so dass die Aussenraumgestaltung trotz des hohen Anteils an unterbauter Fläche einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten kann. Ausreichend grosse Bodenschichten sind analog der Dachbegrünung auch wichtig für die Retention des Regenwassers und der Abkühlung des Mikroklimas durch die Verdunstung.
- Absatz 5: Die im Überbauungsplan pro Baubereich definierten Masse schaffen Spielraum zur Setzung der Bauten. Damit entsteht eine durchlässige Freiraumstruktur. Insgesamt soll die Versiegelung im Vergleich zur heutigen Situation deutlich reduziert werden. Es dürfen max. XXX % der Fläche versiegelt werden. Die anderen XXX % sind unversiegelt zu belassen. Mit ihren Erd- und Substratschichten kann z.B. die Retention des Regenwassers ebenfalls sichergestellt werden.
- Absatz 6: Für die Wege und Plätze sind wegen der Erwärmung des Bodens resp. dessen Abstrahlung auszuführen helle Beläge zu wählen.

Art. 8: Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen

Es gelten die Bestimmungen gemäss der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1). Wichtig ist dabei, dass verschiedene Arten von Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen geschaffen werden. Menschen unterschiedlichen Alters und mit verschiedenen räumlichen Bedürfnissen und sozialen Hintergründen sollen sich sicher und wohl fühlen.

Die genaue Fläche der Kinderspielplätze und -flächen hängt von der Anzahl (Familien-) Wohnungen ab. Diese, und somit auch die Grösse, Lage und Art der entsprechenden Flächen, sind Bestandteil des qualitätssichernden Verfahrens. Die Flächenanteile werden im Rahmen des Studienauftrages genau geprüft und verortet und im Anschluss in der ÜO öffentlich-rechtlich festgesetzt.

Art. 9: Mittelplatz

- Absatz 1: Der Mittelplatz soll zu Gunsten einer hohen Vielfalt an Nutzungen möglichst «leer» sein. Ausser Bepflanzungen und Anlagen zur Platzgestaltung wie z.B. ein Brunnen sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Der Mittelplatz bildet als Freiraum das Herzstück des Zentrums Bethlehem. Er ist Teil des Mittelwegs, der die Parkanlage Brünnengut mit der Überbauung Tscharnergut verbindet. Der Mittelplatz hat dementsprechend verschiedene Ansprüche zu erfüllen: Er soll als Begegnungsort für die Quartierbevölkerung dienen, als Verbindung für den Fussverkehr zwischen der Parkanlage Brünnengut mit der Überbauung Tscharnergut, als Aussenraum/Terrasse für die Gastronomie im Einkaufszentrum aber auch als Aufenthaltsort ohne Konsumationszwang. Von Bedeutung ist ausserdem das Zusammenspiel mit den angrenzenden Erdgeschossnutzungen sowie eine Abstimmung mit den darüberliegenden Geschossen hinsichtlich des Lärms und des Personenaufkommen etc. Im Studienauftrag soll die Funktion des Mittelplatzes überprüft und geschärft werden.

Die Lage des Mittelplatzes ist insofern bekannt, als dass eine Verbindung zwischen der Parkanlage Brünnengut und dem Tscharnergut festgesetzt wird. Die exakte Lage resp. die optimale Breite und Ausrichtung des Mittelplatzes ist im Rahmen des Studienauftrags zu prüfen. Im Plan der Überbauungsordnung ist ein Bereich für die Anordnung des Mittelplatzes festgelegt Innerhalb dieses Bereichs ist der Mittelplatz auf einer Fläche von **XX m²** zu realisieren.

Der Name «Mitteplatz» gilt nicht als festgesetzt und kann nach Abschluss des Studienauftrags, oder zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

- Absatz 2: Die Gestaltung und Ausstattung des Mittelplatzes ist auf die Erdgeschossnutzungen und die Nutzungen im 1. Geschoss abgestimmt.
- Absatz 3: Der Mittelplatz darf grundsätzlich nicht mit Motorfahrzeugen befahren werden, dies aus Gründen der Sicherheit, der Ruhe und der Aufenthaltsqualität. Zulässig ist das Befahren des Mittelplatzes u.a. für Notfallfahrzeuge, zur Schneeräumung, zum Putzdienst sowie für den Aufbau-/Abbau von Marktständen oder Bühnen.

Art. 10: Versickerung und Retention

- Absatz1: Gemäss übergeordneter Umweltschutzgesetzgebung ist das Regenwasser in erster Priorität vor Ort auf den Dächern zurückzuhalten und im Aussenraum zu versickern. Dies ist auch im Hinblick auf die Kühlung des Mikroklimas bei der Verdunstung sinnvoll. Entsprechend sind geeignete Retentions-, Verdunstungs- und Versickerungsanlagen (bspw. Dach und Fassadenbegrünungen, «über die Schulter» in angrenzende Grünflächen abzuleiten und ggf. in flachen Mulden zu versickern; Führung Wasser in offenen Rinnen an der Terrainoberfläche, Teiche, Brunnen) auf allen Ebenen der Areale vorzusehen (Kaskadenprinzip).

Da das Areal heute nahezu vollständig versiegelt ist und somit alles Regenwasser direkt in die Kanalisation eingeleitet wird, wird mit der maximal zulässigen Versiegelung von **XXX %** der Gesamtfläche eine deutliche Verbesserung erreicht. Die Nachweise und Massnahmen für die Versickerung und die Retention sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen und wie üblich auf Starkregen auszurichten.

- Absatz 2: Die Retentionsflächen sollen als Teil der Aussenraumgestaltung verstanden und umgesetzt werden, so dass das Element Wasser ersichtlich ist. Beispiele dafür sind Brunnen, Planschbecken bei den Kinderspielplätzen etc.

Art. 11: Biodiversität

- Absatz 1: Es gilt das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern. Es sind mindestens 15 % der betroffenen Parzellen mit Ausnahme der Riedbachstrasse (Parzellen Nrn. 6/4531 und 6/4442) als naturnahe Lebensräume auszugestalten. Zur Berechnung der naturnahen Lebensräume wird der Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume verwendet (siehe Anhang).
- Absatz 2: Wichtig bei der Planung der naturnahen Lebensräume ist die Sicherstellung der Vernetzungsfunktion in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung sowie zu den angrenzenden Arealen. Die Vernetzung in Nord-Süd-Richtung erfolgt in den Korridoren an den Rändern des Areals West, also innerhalb der Baumpflanzbereiche. Die Lage und Anzahl der Vernetzungsachsen in Ost-West-Richtung werden im laufenden Studienauftragsverfahren evaluiert.
- Absatz 3: Auch, wenn vor allem das Areal West in seinem heutigen Zustand fast vollständig versiegelt ist, kann es sein, dass sich innerhalb des Perimeters der vorliegenden ÜO invasive Neophyten befinden. Diese sind korrekt zu entfernen, so dass diese nicht wieder spriessen können. Das Pflanzen neuer invasiven Neophyten ist nicht zulässig.
- Absatz 4: Die geschützten Wildhecken sind zu erhalten oder mit Faktor 1.25 innerhalb des Areals gleichwertig zu ersetzen. Im Perimeter befinden sich geschützte Orchideen (*Himantoglossum hircinum*). Für diese sind geeignete Schutz-, Ersatz- oder Wiederherstellungsmassnahmen vorzusehen.

5.5 5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Art. 12: Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- Absätze 1 und 2: Die Lage der Zu- und Wegfahrten sind im Situationsplan dargestellt. Sie gelten für den Detailhandel, das Gewerbe und die Wohnnutzungen. Für die Verkaufsflächen ist der Zugang über den Holenackerplatz und den Mittelplatz vorgesehen.

Die Zufahrt zum Areal Ost kann einerseits über die bestehende Tiefgarage erfolgen. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsgarage, die auch von den Mieter*innen der nördlich gelegenen Parzelle genutzt wird. Die Ein- und Ausfahrt führt in die Waldmannstrasse. Andererseits ist eine Zufahrt direkt über der Riedbachstrasse möglich.

Anlieferung Einkaufszentrum und Tiefgarage: Die Anlieferung für das Einkaufszentrum kann entweder über den Holenackerplatz oder die Riedbachstrasse erfolgen. Die beiden Varianten sind im Studienauftrag im Hinblick auf die Nutzungen, den Migros-Supermarkt und weitere Geschäfte im Einkaufszentrum zu prüfen. Von Bedeutung für diese beiden Zugänge sind die Abwicklung des öffentlichen Verkehrs, der Standort der Veloabstellplätze auf dem Holenackerplatz sowie die aktuelle und künftige Verkehrssituation im Chantier Bethlehem West.

Anlieferung Band-Genossenschaft: Die Zufahrt zum künftigen Gebäude der Band-Genossenschaft ist noch nicht abschliessend geklärt. Dies hängt von der künftigen Nutzung ab, insbesondere von der Art der gewerblichen Nutzung. Es ist möglich, dass die Zufahrt entweder über dieselben Anlagen wie für die Migros und das Einkaufszentrum erfolgt oder separat beim Band-Gebäude.

Asylweg: Über den Asylweg erfolgt nur noch die Kehrtafelfahrt für die angrenzenden Einfamilienhäuser. Die Anlieferung für die Detailhandelseinrichtungen erfolgen nicht mehr über den Asylweg.

- Absatz 2: Die Zufahrt für Besucher*innen der publikumsorientierten Nutzungen inkl. Detailhandelseinrichtungen kann über den Holenackerplatz und den Mittelplatz erfolgen.

- Absatz 3: Die Zugänge für den Veloverkehr und die Autos sind im gesamten Perimeter der ÜO räumlich zu trennen. So kann eine grösstmögliche Sicherheit gewährleistet werden.

Art. 13: Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Beim Verkehr wird eine Veränderung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs angestrebt. Insbesondere der Veloverkehr soll gemäss Vorgabe STEK 2016 gefördert werden. Diese Absätze entsprechen den städtischen Vorgaben zum Veloverkehr resp. dessen Veloabstellplätzen.

- Absatz 1 und 2: Es sind für das gesamte Areal eine Höchstzahl zulässiger Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorgesehen. Diese ist für die beiden Baubereiche in Abhängigkeit der angestrebten künftigen Geschossfläche festgelegt.
Die im Absatz 2 festgelegte Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge basiert auf den Festlegungen des Masterplans Chantier Bethlehem West. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Nur eine beschränkte Anzahl Abstellplätze darf gemäss diesem Absatz oberirdisch erstellt werden. Im Bereich der Riedbachstrasse sind temporäre Be- und Entladestellen für Anlieferungsfahrzeuge sowie Pick up- und Drop off-Flächen für Taxi und Sharingmöglichkeiten zulässig.
Im südlichen Teil des Areals West sind wegen der Arbeitsplätze der Band-Genossenschaft mehr oberirdische Parkplätze zugelassen. Angestellte mit eingeschränkter Mobilität sollen so möglichst auf direktem Weg das Gebäude erreichen können.
- Absatz 3: Betreffend die Anforderungen an die Ladestationen für Elektrofahrzeuge wird auf das entsprechende SIA-Merkblatt verwiesen. Mindestens 20 % der Anlagen haben beim Bezug der Gebäude erstellt und benutzbar zu sein.
- Absatz 4: Die Parkplätze für Motorfahrzeuge aller Nutzungen, ausser der Wohnnutzung, sind zu bewirtschaften. Dies bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem Parkregime des heutigen Einkaufszentrums: Das Parkieren ist zwar beschränkt auf zwei Stunden, jedoch in dieser Zeit gratis. Die zu erhebende Gebühr wird im Mobilitätskonzept festgelegt.
- Absatz 5: Pro Zimmer einer Wohnung ist mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen. Dies bedeutet etwa, dass für die Bewohner*innen einer 4-Zimmer-Wohnung 4 Veloabstellplätze zur Verfügung stehen müssen. Im Studienauftrag wird geprüft, ob ein Bedarf von mehr als 1 Velo pro Zimmer besteht und wie dieser ggf. in das Projekt integriert werden könnte.
- Absatz 6: Für die Anzahl Veloabstellplätze bei den Detailhandelseinrichtungen, dem Gewerbe etc. gilt die entsprechende Norm des Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).
- Absatz 7: Ziel ist, dass ausreichend und optimal erreichbare (fahrend, also ohne Treppen etc.) Veloabstellplätze zur Verfügung stehen.
- Absatz 8: Zusätzlicher Flächenbedarf für Anhänger und Spezialvelos wie Cargovelos ist in den Berechnungen zu berücksichtigen.

Art. 14: Entsorgung

Die Lage der hausinternen Entsorgung, der Räumlichkeiten für die Entsorgung der Gewerbeabfälle sowie der öffentlichen Recyclingstationen ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Sie sind im Rahmen des Studienauftrags aufzuzeigen. Wichtig ist, dass die Containerräume und Recyclingstationen sich in möglichst kurzer Distanz zu den Wohnungen befinden. Die für das Gewerbe- und das Einkaufszentrum vorgesehenen Abfallsammelstandorte sind in die Gebäude zu integrieren.

Art. 15: Energie

- Absatz 1: Beide Areale der vorliegenden ÜO werden an das Fernwärmenetz der Energie Wasser Bern (ewb) angeschlossen. Der Anschluss wird privatrechtlich gesichert. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu 75 % mit erneuerbaren Energien abzudecken.
- Absatz 2: Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern vorzusehen, auch in Kombination Zusammenhang mit begrünten Dächern.

Art. 16: Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

- Die Art der Nutzung wird vorwiegend über die Lärmempfindlichkeitsstufe definiert. In den Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II sind gemäss LSV nur nicht störende Nutzungen zulässig. Dazu gehören vornehmlich Wohnen und lärmarme Dienstleistungsangebote wie Büros, Arztpraxen, Coiffeursalons.
- In den Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind gemäss LSV mässig störende Nutzungen zulässig. Dazu gehören vornehmlich Gewerbenutzungen wie eine Schreinerei oder Läden etc. Mit der ES III kann die angestrebte Nutzungsdurchmischung sichergestellt werden.
- Areal West: Das Areal West wird der ES III zugeteilt.
- Areal Ost: Das Areal Ost wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt, da Wohnnutzungen vorgesehen sind und das umliegende Tscharnergut ebenfalls der ES II zugeteilt ist.

5.6 6. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

Art. 17: Preisgünstiger Wohnraum

- Absatz 1: Gemäss Masterplan Chantier Bethlehem West «soll im Sinne der städtischen Wohnstrategie eine breite Wohnungsvielfalt für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. In sämtlichen Arealentwicklungen ist mindestens ein Drittel der Wohnnutzung für preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau mit Vermietung in Kostenmiete zu reservieren.»¹² Mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche Wohnen der vorliegenden ÜO ist folglich als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Die genaue Lage dieses preisgünstigen Wohnraums ist im Rahmen des Studienauftrags festzulegen. Falls die Überbauung in Etappen ausgeführt wird, ist der Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstigem Wohnraum pro Etappe auszuführen. Es dürfen somit nicht die Anteile an preisgünstigem Wohnungsbau zu einem späteren Zeitpunkt als die übrigen Bauten und Anlagen dieser Etappe erstellt werden.
- Absätze 2 bis 5: In diesen Bestimmungen werden die Modalitäten betreffend die Vermietung des preisgünstigen Wohnraumes festgelegt. Angelehnt an die eidgenössische Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) wird festgelegt, welche Wohnungen als preisgünstig gelten. Da dies im Grundbuch vermerkt wird, ist sichergestellt, dass die entsprechenden Objekte auch bei einem allfälligen Wechsel der Eigentümerschaft preiswert bleiben. Regelmässige Berichterstattungen garantieren die Einhaltung dieser Vorgaben.

5.7 7. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 18: Inkrafttreten

- Nach der kommunalen Urnenabstimmung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Überbauungsordnung genehmigen. Die Bestimmungen der vorliegenden Überbauungsordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

¹² Masterplan Chantier Bethlehem West, S. 28.

5.8 Weitere Änderungen im Plan

Nutzungszonenplan

Das gesamte Gebiet wird von der Kernzone in folgende Zonen gemäss Bauordnung der Stadt Bern (BO) umgezont:

- Überbauungsordnung gemäss Artikel 3 BO
- Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften.

Bauklassenplan

Das Gebiet wird künftig nicht mehr der Bauklasse 3 zugeteilt, sondern als Gebiet mit einer Überbauungsordnung gemäss Artikel 3 BO mit einer Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften.

Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Perimeter der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 ist gemäss rechtsgültigem Lärmempfindlichkeitsstufenplan keiner Lärmempfindlichkeitsstufe zugeteilt. Die Überbauungsordnung regelt die Nutzungsart- und deren Zuordnung und gibt damit den Rahmen für die Lärmempfindlichkeitsstufen vor. Dementsprechend werden diese auch in der ÜO festgelegt (Areal Ost; Wohnen: ES II / Areal West; Mischnutzung: ES III).

Baulinien

Die neuen Baulinien werden in die gesamtstädtische Überbauungsordnung Baulinienplan überführt. Die rechtsgültigen Baulinien werden in der vorliegenden ÜO aufgehoben und gleichzeitig werden die neuen Baulinien festgesetzt.

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

6 Kennwerte

6. Kennwerte

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

Für die verschiedenen Baubereiche sind folgende Nutzungsmasse vorgesehen.

Geschossflächen und Gebäudegrundflächen pro Baubereich (Grundlage: Masterplan Chantier Bethlehem West)	Oberirdische Geschossfläche im m ² (Grundlage: Masterplan Chantier Bethlehem West)	Anteil Wohnen gemäss Art. 2 Absatz 3: min. 60 % der oberirdischen Geschossfläche in m ²	Anteil preisgünstiger Wohnraum gemäss Art. 17 Absatz 1 in m ²	Oberirdische Gebäudefläche in m ²	Detailhandelseinrichtungen Gebäudegrundfläche in m ²	Gewerbe Geschossfläche oberirdisch (GFo)
Baubereich A	40'500	24'300	8'100	6'000		7'426
Unterirdische Baubereiche unterhalb Baubereich A					8'500	
Baubereich B	3'000	2'214	700	xxx	xxx	xxx
Total	46'400	27'840	9'280	7'000		

Ergänzung der noch leeren Zellen nach Vorliegen Studienauftrag

Die Übersicht mit den Eigentümerschaften, den Parzellengrössen etc. befindet sich im Anhang.

7. Verträge und Verfügungen

Die Eigentumsfragen und Kostentragung von Erschliessungsanlagen werden im Rahmen der Verträge für Erstellung, Instandhaltung, Betrieb und Unterhalt der Infrastrukturanlagen geklärt. Es wird eine Mehrwertabschöpfung gemäss Reglement vom 14. Juni 2018 über die Planungsmehrwertabgabe (Planungsmehrwertabgabereglement; PMAR, SSSB 720.2) erhoben.

Das Mehrwertgutachten sowie die Verträge für Erstellung, Instandhaltung, Betrieb und Unterhalt der Infrastrukturanlagen und die dazugehörigen Ausführungen sind zurzeit in Erarbeitung. Sie liegen bis zur öffentlichen Auflage vor und werden dann an dieser Stelle im Erläuterungsbericht ausgeführt.

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zur Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

Inhaltsverzeichnis

A.	Raumordnung	39
B.	Umwelt.....	44
C.	Wirtschaft.....	47
D.	Gesamtabwägung	49

Abkürzungen		Arbeitsthemen	
BK	Bauklasse	++	In der Planung optimal berücksichtigt
BO	Bauordnung der Stadt Bern	+	In der Planung ausreichend berücksichtigt
EB	Erläuterungsbericht	0	Nicht relevant, steht der Planung nicht entgegen
IV	Infrastrukturverträge	-	Wird in der Planung nur beschränkt berücksichtigt
LSV	Lärmschutzverordnung		
MIV	Motorisierter Individualverkehr	--	Wird in der Planung nicht berücksichtigt
MP CBW	Masterplan Chantier Bethlehem West		
MK	Mobilitätskonzept		
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland		
RP	Richtprojekt		
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung		
RPL	Richtplan des Kantons Bern		
SIS	Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene		
STEK	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern 2016		
QP I-VI	Quartierplanungen der Stadtteile 1 -6		
ÜO	Überbauungsordnung		
ZP	Zonenplan		
SA	Studienauftrag		

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A. Raumordnung						
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
A.1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden.	hoch	Das Vorhaben setzt die übergeordneten Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen um. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit dem kommunalen STEK 2016 sowie dem Masterplan für den Chantier Bethlehem West. Für die planungsrechtliche Umsetzung ist der Erlass einer projektbezogenen ÜO nach Art. 88 BauG notwendig.	ÜO, EB, STEK, MP, CBW	++
A.1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere.	hoch	Die Koordination der Interessen erfolgt über die Quartierplanung Stadtteil 6, den Masterplan Chantier Bethlehem West und den stufengerechten Einbezug der Quartiervertreterinnen in den gesamten Planungsprozess. Die ÜO präzisiert diese Vorgaben und ist die Grundlage für die Realisierung eines neuen, mit dem Quartier vernetzten Stadtbaustein.	STEK, MP, CBW	++
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A.2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben.	mittel	Die Umnutzung dieser bestehenden, bestens erschlossenen Bauzone leistet einen wichtigen Beitrag gegen die Zersiedelung.	STEK	++
A.2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Dies ist der Fall. Es soll zusätzliche Wohnfläche von *** entstehen. Dies ist bei einem durchschnittlichen Wohnraumbedarf von 50 m ² per Person Wohnraum für ca. *** Personen. Das Areal befindet sich bereits in der Bauzone und ist vollständig überbaut. Der zusätzlich geschaffene Wohnraum resp. die zusätzlichen Arbeitsplätze werden deshalb nicht dem 15-jährigen Baulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan angerechnet.	EB	++
A.2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Die Erarbeitung der ÜO erfolgt im Hinblick auf die geplante Erweiterung der Nutzungen (v.a. Dienstleistung, Wohnen). Sie wird von den Grundeigentümerinnen mitgetragen. Da bereits Baurechtsverträge und Planungsvereinbarungen abgeschlossen wurde kann von einer sehr	EB	++

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				hohen kann von einer sehr hohen Verfügbarkeit und Realisierungschance ausgegangen werden.		
A.2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden.	gering	Das Areal ist bereits vollständig erschlossen. Dank der hervorragenden ÖV-Erschliessung mit Tram- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe und dem gut ausgebauten Fuss- und Velonetz ist das Areal auch für den Langsamverkehr optimal gelegen.	EB	++
A.2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Die Dichten werden gegenüber der heutigen Bebauungsstruktur deutlich erhöht. Die Abwägung der Angemessenheit der Dichte erfolgte im vorgelegerten Verfahren zum Masterplan Chantier Bethlehem West und wird im laufenden Studienauftrag im Detail geprüft	EB, MP CBW	++
A.3 Geordnete Besiedlung						
A.3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtungen.	hoch	Der Standort wird durch seine gute verkehrliche Erschliessung und seiner langjährigen und zentralen Lage zwischen den bestehenden Grossraumsiedlungen. geprägt. Mit der Verdichtung des Areals sowie einer Erneuerung und Aufwertung des Einkaufsangebots werden diese Standortqualitäten bestens genutzt.	EB, MK	++
A.3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung.	hoch	ÖV-Erschliessungsgüte B Die ÖV-Erschliessungsgüte beträgt B aufgrund der Nähe zur Tramhaltestelle Holenackerplatz. Das Gebiet ist mit folgenden ÖV-Linien erschlossen: Tramlinie 8 (Holenackerplatz), die Buslinie 27 (Holenackerplatz und Riedbachstrasse) sowie der S-Bahnlinien S5 und S51 (Bern Bümpliz Nord, Fussdistanz). Die Zugänglichkeit zum neuen Einkaufszentrum ist direkt ab dem Holenackerplatz gesichert. Auch für den MIV ist das Areal u.a. durch die Nähe zum Autobahnanschluss bestens erschlossen.	EB, MK	++
A.3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet.	hoch	Die neuen Wohn-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen werten den Standort gegenüber heute auf und tragen zur Schaffung eines attraktiven, belebten Quartierzentrums bei. Das Projekt setzt die geforderte Nutzungsdurchmischung vorbildlich um.	EB	++
A.3.4	Beachten des natürlichen	Der Planungsgegenstand liegt ausserhalb eines Gefahrengebietes,	keine	Innerhalb des Planungsperimeters befinden sich weder Gefahrenzonen	EB	0

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
	Gefahrenpotenzials	beziehungsweise offene und eingedolte Gewässer liegen in der Nähe von Bauzonen.		noch Gewässer. Kein Handlungsbedarf.		
A.3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.	keine	Innerhalb des Planungserimeters gibt es Anlagen mit NIS-Emissionen Da die neuen Gebäude nicht näher an die Tramlinie rücken als der Bestand, ist davon auszugehen, dass die für das Tram geltenden Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 2 NISV bereits im Ausgangszustand eingehalten werden.	EB	0
A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes						
A.4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung.		Die angestrebte hohe bauliche Dichte verschafft dem Stadtteilzentrum Bethlehem eine angemessene städtebauliche Präsenz zwischen den bestehenden Grossraumsiedlungen.		
A.4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden.		Die vorhandenen geschützten Naturwerte können im Areal gemäss den kantonalen Vorgaben kompensiert werden.		
A.4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der landschaftsprägenden Planungsabsichten.		Das Projekt erfüllt die Vorgaben des Freiraum-basierten Städtebaus hinsichtlich: - besserer Vernetzung der "Quartierinseln" zu einem durchgehenden Stadtraum; - klarer Orientierung durch neue Raumkanten und Sichtbezüge; - grosszügiger Vorlandbereiche zur Belebung der EG-Nutzung; - ausgewogenem Verhältnis zwischen Stadtraum und Stadtkörper, in Relation zur hohen baulichen Dichte im weiteren Umfeld.		
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität						
A.5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen bzw. Berücksichtigung von Einrichtungen zur Quartiersversorgung	hoch	Aufgrund der Verdichtung wird folgende Anzahl zusätzlicher Wohn- und Arbeitsplätze geschaffen: XX Wohnraum: XX Arbeitsplätze: XX Mit dem neuen Einkaufszentrum in den Untergeschossen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.	EB, ÜO	++

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Die städtische Schulraumplanung etc. berücksichtigt die Entwicklungen im Planungsperimeter betreffend Schulraum, Spielplätzen etc.		
A.5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	hoch	Durch die Schaffung neuer, qualitativ hochwertiger und grosszügiger Aussenräume wird das Quartier zusätzlich aufgewertet.	STEK, EB, ÜO	++
A.5.3	Benützungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen.	hoch	Die Gestaltung der Aussen- und Freiräume wird im Rahmen der vorliegenden ÜO hoch gewichtet. Treffpunkte, Begegnungsorte und Aufenthaltsorte sollen eine hohe Qualität aufweisen und vielfältig nutzbar sein. Der öffentlich zugängliche Raum soll unterschiedlich gestaltet werden, so dass die verschiedenen Ansprüche gedeckt werden können. Die Erschliessung des Aussenraums erfolgt hindernisfrei.	EB, MP CBW, ÜO, SA	++
A.5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen.	hoch	Die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und die um das Areal verlaufenden öffentlichen Erschliessungen tragen zur Belebung und zur Sicherheit im öffentlichen Raum bei.	EB, ÜO	++
A.5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen.	hoch	Die städtebauliche Grunddisposition und das breite Nutzungsspektrum bieten ideale Voraussetzungen für eine vielschichtige und attraktive urbane Struktur, um als Zentrum und Wohnort zu bestehen. Die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zusammen mit dem neu zu schaffenden Quartierplatz wirken identitätsstiftend für das ganze Quartier.	EB, ÜO	++
A.6 Organisation des Verkehrs						
A.6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen.	hoch	Die ÖV-Erschliessung erfolgt ab dem Holenackerplatz und den Haltestellen Riedbachstrasse (ÖV-Güteklasse: B).	EB, MK	++
A.6.2	Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen.	hoch	Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrradverkehr ist über das bestehende Strassennetz bereits sehr gut ausgebaut. Das Areal Zentrum Bethlehem liegt unmittelbar am kantonalen und lokalen Velonetz. Nördlich und südlich des Areals, entlang der Waldmannstrasse und der Fellerstrasse, verlaufen Velohaupttrouten des städtischen Netzes. Des Weiteren grenzt	EB, MK	++

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				<p>eine Veloroute entlang der Brünnenstrasse an das Areal.</p> <p>Gemäss Masterplan Veloinfrastruktur wird die Riedbachstrasse Süd als Velohauptroute abseits der Hauptverkehrsstrassen mit baulichen Massnahmen für den Veloverkehr aufgewertet.</p> <p>Die Riedbachstrasse Süd ist als «Velohauptroute abseits der Hauptverkehrsstrassen» im Masterplan Veloinfrastruktur eingestuft. Erste Massnahmen können kurzfristig mittels Markierungen umgesetzt werden, langfristig wird die Velohauptroute mit baulichen Massnahmen angepasst.</p> <p>Gemäss Projekthandbuch der Stadt Bern befindet sich die Massnahme 6.35: Fusswegverbindung Tscharnergut – Parkanlage Brünnengut in der 1. Priorität. Diese sieht eine neue Fusswegverbindung zwischen dem Tscharnergut und der Parkanlage Brünnengut im Rahmen der Arealplanung Zentrum Bethlehem vor. Mit dem Mittelweg über das Areal wird eine Lücke im heutigen Fusswegnetz geschlossen.</p>		
A.6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen.	hoch	Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist sehr gut. Die Einstellhalle wird über den Holenackerplatz oder die südliche Riedbachstrasse erschlossen. Die technische und funktionale Machbarkeit der Anlieferungen – insbesondere im Zusammenhang mit dem Tram – wurde geprüft und bestätigt.	EB, MK, SA	++
A.6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)		Es ist aus heutiger Sicht kein verkehrsintensives Vorhaben. Konsolidiertes Mobilitätskonzept abwarten.		
A.7 Ver- und Entsorgung						
A.7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen.	mittel	<p>Das Areal ist bereits an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.</p> <p>Im südwestlichen Teil des Areals befindet sich eine Leitung der Kanalisation, die ist freizuhalten von einer Überbauung.</p>	EB, IV, ÜO	++
A.7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden.	mittel	Der Planungsperimeter befindet sich in einer Zone zu «hochwertiger Abwärme» in einem «bestehenden Wärmeverbund». Der	EB, ÜO	++

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
	Abwärme			Planungsperimeter wird dementsprechend dem städtischen Fernwärmenetz angeschlossen. Auf dem Dach sind Photovoltaik- und/oder Solaranlagen vorgesehen. Da der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen ist, werden hier keine weiteren Umsetzungselemente nicht aufgeführt.		
A.7.3	Nutzung von günstigen Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und Erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen.	mittel	Auf den Dachflächen sind die Voraussetzungen für alternative Energiegewinnung zu schaffen.	EB, ÜO	++
A.7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Depo-niestandorte	Fallbezogene Betrachtung.	keine	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potentiale.	-	0
B. Umwelt						
B.1 Luft						
B.1.1	Vorbelastung	Vorbelastungen, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂) Ozon (O ₃) Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂).	gering	Es kommt bei keinem der Immissionspunkte zu Immissionsgrenzwertüberschreitungen. Die Anforderung nach Art.9 der LSV ist eingehalten. ¹³	-	0
B.1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂).	gering	Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.	-	0
B.1.3	Verkehrsintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200).	gering	Die vorliegende ÜO erfüllt die Kriterien für eine verkehrsintensive Anlage nicht.	-	0
B.1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen.		Derzeit ist nichts bekannt. Denkbar ist jedoch eine Übertragung der Schwingungen auf die neuen Liegenschaften, welche durch das Tram oder – je nach Gründung der Gebäude – durch die darunterliegende Nationalstrasse ausgelöst werden. Beim heutigen Bestandsgebäude der Migros sind keine Schwingungen wahrnehmbar, weshalb davon auszugehen ist, dass auch die neuen Gebäude nicht beeinflusst werden.	-	0

¹³ Rapp Infra AG, Chantier Bethlehem West, Umweltbericht, Version 0.3, 14. Juni 2021, S. 22.

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Genauere Untersuchungen sind voraussichtlich nur bei einer tiefreichenden Gründung erforderlich ¹⁴ .		
B.2 Lärm / Erschütterungen						
B.2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung.	mittel	Entlang der Riedbachstrasse sind die Grenzwerte überschritten, wenn die ES II bis an das Strassenareal grenzt. (Baubereich B) ¹⁵	Lärmkataster, Umweltbericht	+
B.2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z. B. Industrie und Gewerbe) vorhanden.	mittel	Es sind keine Grenzwertüberschreitungen vorhanden.	Lärmkataster, Umweltbericht	+
B.2.3	Verkehrsintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200).	gering	Die vorliegende ÜO erfüllt die Kriterien für eine verkehrsintensive Anlage nicht.	-	0
B.2.4	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen.	hoch	Es sind keine Klagen aus der Bevölkerung bekannt.	-	0
B.2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen Betroffen.	gering	Derzeit nichts bekannt.	-	0
B.3 Boden						
B.3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind.	keine	Im Planungssperimeter sind keine Altlasten vorhanden.	EB	0
B.3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen.	keine	Im Planungssperimeter sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Das gesamte Gebiet ist der Bauzone zugeteilt.	-	0
B.3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbauggebiet).	keine	Im Planungssperimeter sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Das gesamte Gebiet ist der Bauzone zugeteilt.	-	0
B.3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung.	keine	Im Planungssperimeter gibt es weder Bodeninstabilität noch Bodenerosion.	-	0
B.4 Gewässer						
B.4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen.	keine	Im Planungssperimeter sind weder offene noch eingedolte Gewässer vorhanden.	-	0

¹⁴ Umweltbericht Rapp S. 63

¹⁵ Umweltbericht Rapp S. 62

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B.4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen.	mittel	Das Gebiet befindet sich um Grundwasserschutzbereich Au. Gemäss Umweltbericht besteht durch die vorliegende ÜO kein Handlungsbedarf bezüglich Grundwasserschutz: «Auf dem Areal existiert ein Grundwasservorkommen mit einer geringen Mächtigkeit, dessen mittlerer Spiegel ca. 16 m unterhalb der Terrainoberkante liegt. Mit maximal zwei Untergeschossen wird das Sockelgeschoss nicht in das Grundwasser hineinreichen. Die Untergeschosse werden dicht ausgeführt, damit diese im Ereignisfall als Stapelraum für Löschwasser genutzt werden können. Damit kann eine Gefährdung des Grundwassers nahezu ausgeschlossen werden.» ¹⁶	EB	++
B.4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen.	hoch	Das Areal wird künftig weniger versiegelt werden als heute. Es werden Aussenräume mit Spielplätzen und Begegnungsflächen geschaffen, die es heute nicht gibt.	EB, ÜO	++
B.5 Wald						
B.5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden und betroffen.	keine	Im Planungssperimeter sind weder Wälder noch Waldränder vorhanden.	-	0
B.5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen.	keine	Im Planungssperimeter sind keine Spezialstandorte im Wald vorhanden.	-	0
B.6 Naturschutz und Ökologischer Ausgleich						
B.6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen.	keine	Im Planungssperimeter gibt es keine geschützten oder schutzwürdigen Lebensräume.	-	0
B.6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen.	mittel	Bestehende, geschützte Pflanzen sowie die Wildhecken entlang des Asylwegs werden bei einer möglichen Beeinträchtigung qualitativ gleichwertig mit einem Flächenfaktor von 1,25 innerhalb des Wirkungsbereichs ersetzt. Hinzu kommt eine Orchideen-Art mit dem Namen gelber Stern («Himantoglossum hircinum»).	-	0
B.6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung.	hoch	Mit der Vernetzung in Nord-Süd- und Ost-West-Richtungen werden neue Verbindungen und Vernetzungskorridore geschaffen.	ÜO	+

¹⁶ Rapp Infra AG, Chantier Bethlehem West, Version 0.3, 14. Juni 2021, S. 58

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B.6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden.	hoch	Mit den durchgehenden Baumreihen entlang der Riedbachstrasse und des Asylwegs resp. dem Mittelweg steigt die Vernetzungsmöglichkeit für kleinere Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets. Ansonsten sind im Planungssperimeter keine Wildwechsel vorhanden. 15 % der Parzellenflächen werden als naturnahe Lebensräume ausgestaltet.	ÜO	+
B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken						
B.7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt.	gering	Derzeit keine bekannt.	Grundlagenkarte Störfälle	0
B.7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt.	gering	In der unmittelbaren Nähe des Wirkungsbereichs der vorliegenden ÜO befinden sich keine Anlagen, die ein Risiko für die Bevölkerung und die Umwelt darstellen.	Grundlagenkarte Störfälle	0
C. Wirtschaft						
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						
C.1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand.	hoch	Mit dem Schaffen von Arbeitsplätzen wird dem im STEK 2016 postulierten Handlungsfeld «Wirtschaftliche Prosperität» entsprochen. Das integrale Angebot von Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Inklusion wertet den Standort und Bethlehem auf und trägt mittelfristig zur Erhöhung der Reputation des Stadtteils 6 bei.	MP CBW	++
C.2 Investitionen durch die Gemeinden						
C.2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte.	Mittel	Das Areal ist erschlossen. Eine Umgestaltung der Riedbachstrasse ist vorgesehen. Im Umfeld bestehen mehrere Infrastrukturanlagen wie Schulen, Parks sowie öffentlicher Verkehr. Von einem unmittelbaren Ausbaubedarf durch die Entwicklung des Zentrums Bethlehem ist nicht auszugehen.	EB, IV	+

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C.2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		Mittel	Die Umgestaltung der Riedbachstrasse hat Auswirkungen auf den städtischen Finanzplan. Der Zeitpunkt der Umgestaltung und die Höhe der Investitionen sind noch nicht bekannt.	EB, IV	+
C.3 Investitionen durch Private						
C.3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung.	mittel	Aufgrund der hohen Dichten und dem verhältnismässig einfachen Baugrund sind keine übermässigen Investitionen zu erwarten.	-	0
C.3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite.	mittel	Auch wenn die Überbauung ein privates Projekt ist, hat die Stadt ein Interesse am guten Gelingen, da sie sich inmitten des Verdichtungsschwerpunkts Chantier Bethlehem West befindet. Auch mit einem Anteil von 1/3 preisgünstigen Wohnungen wird, aufgrund der deutlichen Erhöhung des Nutzungsmasses, die Wirtschaftlichkeit insgesamt gestärkt.	-	0
C.3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung.	gering	Die Planungskosten werden von der privaten Baurägerschaft getragen.	-	0
C.4 Standortfaktoren						
C.4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben.	mittel	Es sollen Dienstleistungs-, Gastronomie-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen geschaffen werden. Die effektiv geschaffene Anzahl Arbeitsplätze ist abhängig vom letztlich realisierten Nutzungsmix.	EB, ÜO	+
C.4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand.	mittel	Die Verkehrerschliessung entspricht optimal den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung. Der Holenackerplatz ist zur Erschliessung des Areals zentral. Die Planung für dieses Gebiet ist in den kommenden Monaten noch zu vertiefen. Da er sich im städtischen Besitz befindet, sind jedoch gute Voraussetzungen für eine abgestimmte Lösung vorhanden.	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	Die Planung fügt sich gut in die lokale Wirtschaftsstruktur ein. Das neue Zentrum Bethlehem stärkt auch die bestehenden langjährigen und etablierten Nutzungen an diesem Standort.	EB	0

D. Gesamtabwägung

Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Grundlage für eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Überbauung in Bethlehem West geschaffen, die den Grundsätzen einer nutzungsdurchmischten Stadt entspricht. Ein grosser Anteil an preisgünstigen Wohnungen, grosszügige Aussen- und Grünräume und viele Veloabstellplätze kombiniert mit Gewerbe- und Einkaufsflächen legen den Grundstein für eine Überbauung mit einer hohen Lebensqualität. Es werden private, halböffentliche und öffentliche Räume mit einer hohen öffentlichen Sicherheit und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Mit dem Migros-Supermarkt und den weiteren Detailhandelseinrichtungen bleibt die bisherige Quartiersversorgung erhalten und wird sogar noch gestärkt. Auch, wenn die Flächen der Detailhandelseinrichtungen gleich sind, wie im heutigen Einkaufszentrum Bethlehem und auch wenn zusätzlich Raum für Wohnen und Arbeiten geschaffen wird, bleibt die Anzahl Fahrten und Parkplätze praktisch gleich. Dies führt somit zu keiner Überlastung des Verkehrsnetzes.

Mit der Verbindung über den Mittelweg wird die wichtige Verbindung zwischen der Parkanlage Brännengut und der Überbauung Tscharnergut für den Aktivverkehr (Velo und Fussgänger*innen) sichergestellt.

Die Überbauungsordnung basiert auf dem Masterplan Chantier Bethlehem West, der sich intensiv mit seiner städtebaulichen Umgebung auseinandersetzt. Die ortsbauliche Integration in die umliegenden Quartiere, insbesondere die Grossüberbauung Tscharnergut ist somit gegeben. Durch die neue Freiraumdisposition entsteht eine neue Vernetzung der «Quartierinseln» zum durchgehenden Stadtraum. Raumkanten und Bezüge zu den umliegenden Quartieren schaffen eine neue Adressbildung und eine klare Orientierung.

Anhang

Übersicht über die Eigentümerschaften und Parzellenflächen

GbbI-Nr.	im Halt von m ²	Eigentümerin	Baurecht GbbI-Nr.	Baurecht im Halt von m ²	Baurechts-nehmerin	NZP	BKP	ESP
6/284	5'471	Einwohnergemeinde Bern Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	6/4227	5'471	Genossenschaft Migros Aare	K	3	PG
6/3378	7'261	Genossenschaft Migros Aare				K	3	PG
6/3543	3'104	Einwohnergemeinde Bern Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	6/3583	3'104	Band-Genossenschaft	W	SV	II
6/3572	1'828	Einwohnergemeinde Bern, Tiefbauamt der Stadt Bern				VA		
6/4442	4'974	Einwohnergemeinde Bern, Tiefbauamt der Stadt Bern				VA		
6/4531	3'684	Einwohnergemeinde Bern, Tiefbauamt der Stadt Bern				VA		

Abkürzungen:

Nutzungszoneplan [NZP]

VA Verkehrsanlage

K Kernzone

W Wohnzone

Bauklassenplan [BKP]

SV Bebauung mittels spezifischer Vorschriften

Lärmempfindlichkeitsstufen [ESP]

PG Planungsgebiet

Überbauungsordnung, Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12
Anhang

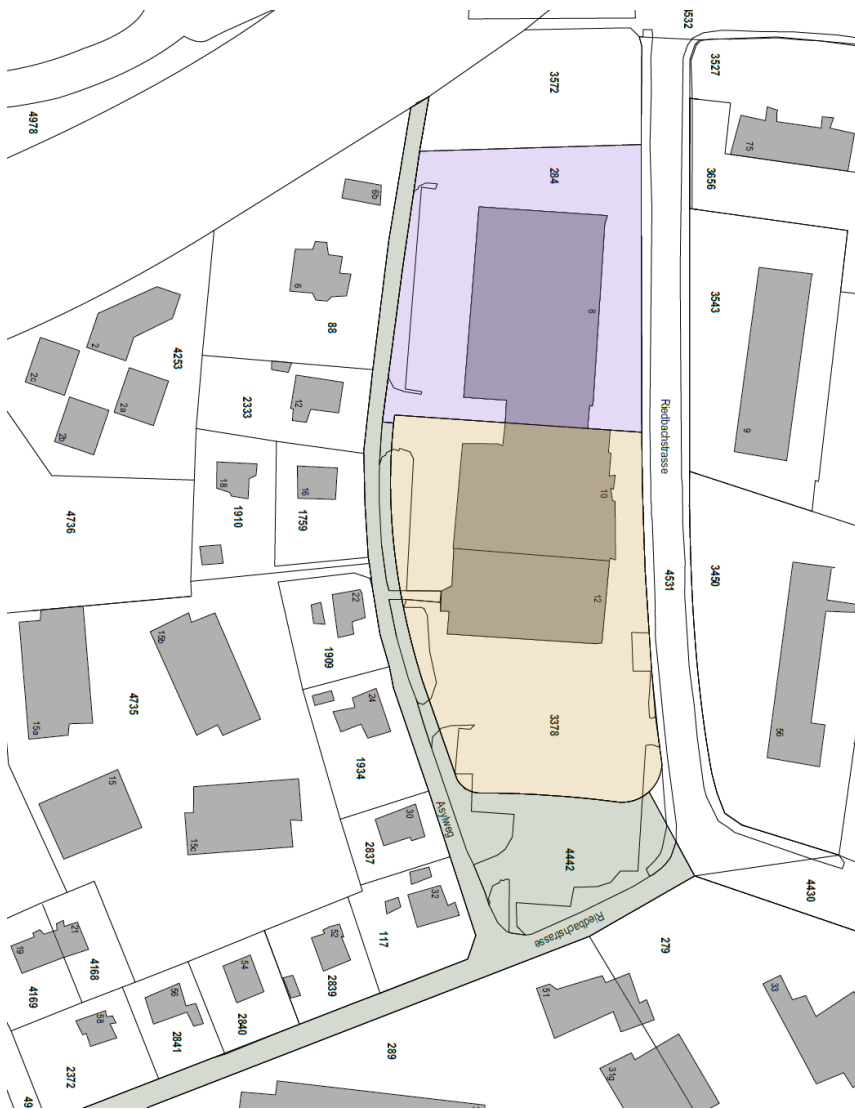


Abb. 17 Die verschiedenen Eigentümerschaften (Bestand): lila: Immobilien Stadt Bern, orange: Genossenschaft Migros Aare, grau: Tiefbauamt Stadt Bern (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage von Sven Stucki Architekten sia ag.3.3.2021)

Quellen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Übersichtsplan Wirkungsperimeter Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12.	3
Abb. 2	Auszug aus dem Nutzungszonenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).....	5
Abb. 3	Auszug aus dem Bauklassenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).....	6
Abb. 4	Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).	6
Abb. 5	Links: Ausschnitt Baulinienplan der Stadt Bern (Quelle: https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/mitwirkungen-und-offentliche-auflagen/abgeschlossene-mitwirkungen/2021/oeffentliche-auflage-baulinienplan , Stand öffentliche Auflage: 18. März 2021 bis 21. April 2021). Rechts: Ausschnitt aus dem Baulinienplan Tscharnergut (23. November 1960). Dieser Baulinienplan ist für das Areal Ost nicht mehr gültig.	7
Abb. 6	Ausschnitt Gestaltungsplan Tscharnergut 1 vom 28. Juni 1972. Grün: In Abänderung zum Gestaltungsplan bestehende Bauten (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).	8
Abb. 7	Ausschnitt Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland, 2. Generation (Quelle: https://www.bernmittelland.ch/wAssets/docs/richtplaene/161027_RGSKII_Karte.pdf , Download: 8.9.2021).	10
Abb. 8	Ausschnitt aus dem ISOS Bümpliz-Bethlehem als verstädtertes Dorf (Quelle: map.geo.admin.ch, Download: 24.8.2021).	11
Abb. 9	Ausschnitt aus der Richtplankarte des regionalen Hochhauskonzepts Bern. Rot markiert den Standort des Wirkungsbereichs der ÜO (Quelle: Regionales Hochhauskonzept Bern).	12
Abb. 10	Synthesekarte Masterplan Chantier Bethlehem West. (Quelle: Masterplan Chantier Bethlehem West, S. 11).....	14
Abb. 11	Prinzip Strassenraum Asylweg (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27).	15
Abb. 12	Prinzip Strassenraum Riedbachstrasse «Nord» (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27).....	18
Abb. 13	Prinzip Strassenraum Riedbachstrasse «Nord» (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27).....	21
Abb. 14	Prinzip Strassenraum Asylweg (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27).	22
Abb. 15	Herleitung der Höhe für das massgebende Terrain	27
Abb. 16	Baubereiche A (rot) und B (blau) im Wirkungsbereich der ÜO	28
Abb. 17	Die verschiedenen Eigentümerschaften (Bestand): lila: Immobilien Stadt Bern, orange: Genossenschaft Migros Aare, grau: Tiefbauamt Stadt Bern (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage von Sven Stucki Architekten sia ag.3.3.2021).....	52

Kontakt / Impressum

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

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