



**Stadt Bern**  
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



## **Bümpliz Höhe**

**Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung**

**Änderung des Baulinienplans der Stadt Bern**

**Änderung des Baulinien- und Bebauungsplans Schwabgut und Schwabgut II**

**Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Stand 25.03.2025**



## **Inhalt**

<b>Erläuterungsbericht .....</b>	<b>4</b>
1. Zusammenfassung .....	4
2. Planungsgegenstand .....	5
2.1 Ausgangslage und Zweck .....	5
2.2 Areal Bümpliz Höhe.....	5
2.3 Wirkungsbereich .....	6
2.4 Historische Quartierentwicklung.....	7
2.5 Anforderungen an die Planung in einer ZPP.....	8
2.6 Planungsablauf .....	8
3. Planungs- und baurechtliche Grundlagen .....	9
3.1 Grundordnung der Stadt Bern .....	9
3.2 Sondernutzungsplanungen .....	10
3.3 Bauinventar .....	11
3.4 Übergeordnete Planungen .....	11
3.5 Stadtentwicklungskonzept, STEK 2016 .....	13
3.6 Quartierplan Stadtteil VI .....	15
3.7 Planerische Rahmenbedingungen Verkehr .....	16
4. Stadträumliches Konzept .....	18
4.1 Städtebau .....	18
4.2 Freiraum, Biodiversität und Stadtklima.....	19
4.3 Verkehr und Erschliessung .....	20
5. Planungsvorlage .....	22
5.1 Änderung Zonenplan .....	22
5.2 Teilrevision Bauordnung .....	23
5.3 Änderung des Baulinienplans der Stadt Bern.....	26
5.4 Änderung des Baulinienplans und Bebauungsplans Schwabgut und Schwabgut II.....	26
6. Kennwerte Planungsvorlage.....	28
<b>Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV.....</b>	<b>29</b>
A. Raumordnung.....	30
B. Umwelt.....	35
C. Wirtschaft.....	39
D. Gesamtabwägung .....	42
<b>Anhang .....</b>	<b>43</b>

## **Erläuterungsbericht**

### **1. Zusammenfassung**

Immobilien Stadt Bern (ISB) plant, an der Bernstrasse 38a-44 und an der Gotenstrasse 23 eine Wohnüberbauung mit einem hohen Anteil an gemeinschaftlichen, quartiernahen und publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss. Die Realisierung soll mittels Abgabe der Grundstücke im Baurecht erfolgen. Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der gewünschten Entwicklung bedarf einer Anpassung der Nutzungsplanung. Im Fokus steht die Festlegung einer neuen «Zone mit Planungspflicht (ZPP) 3 «Bümpliz Höhe». Im Rahmen einer ZPP können bereits auf Stufe Grundordnung spezifische, auf die Gegebenheiten des Areals bezogene Vorgaben für die weitere Entwicklung erlassen werden.

Die Entwicklungsabsichten für das Areal wurden im Rahmen des Gutachtenverfahrens «Bümpliz Höhe» hinsichtlich städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte untersucht.

Das Gebiet Höhe in Bümpliz zeigt sich –«im Sinn des Stadtentwicklungskonzepts – als Teil einer Perlenkette von öffentlichen Orten, die sich entlang der Tramlinie 7 (Bümpliz) von der Innenstadt bis zum Stadtrand erstreckt. Mit der Kraft des lokalen «Patchwork-Urbanismus» (ISOS) und dem räumlichen und funktionalen Bezug ins Umfeld hat die Höhe ein starkes Identifikationspotenzial nahe dem Kern des historischen Bümpliz.» Auch wenn das Areal kein Quartierzentrum werden soll, ist der Standort für das umliegende Wohnquartier von grosser Bedeutung. Gerade wegen der stadträumlichen Zäsuren und der historisch gewachsenen, unterschiedlichen Ausrichtung der Stadtteile hat das Gebiet Höhe eine massgebliche Verbindungsfunktion als Dreh- und Angelpunkt für die umliegenden Wohnquartiere. Dies weniger im ökonomischen Sinn, so doch umso mehr aus sozialer und gesellschaftlicher Sicht, als Schulstandort, als Ort der Begegnung und als Ort der Aneignung.

Die wesentlichen Erkenntnisse und Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal «Bümpliz Höhe» werden in der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3 «Bümpliz Höhe» grundeigentümergebunden gesichert. Dazu sollen der Nutzungszonenplan der Stadt Bern angepasst sowie in der Bauordnung entsprechende ZPP-Bestimmungen eingefügt werden.

## **2. Planungsgegenstand**

### **2.1 Ausgangslage und Zweck**

Die Stadt Bern beabsichtigt, das sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) sowie im Eigentum des Verwaltungsvermögens der Stadt Bern befindliche Gebiet Bümpliz Höhe (Stadtteil VI Bümpliz-Oberbottigen) weiterzuentwickeln und qualitativ zu verdichten. Zu diesem Zweck beauftragte die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik im Dezember 2020 Immobilien Stadt Bern (ISB) gemeinsam mit Hochbau Stadt Bern (HSB) und dem Stadtplanungsamt (SPA) mit der Durchführung einer städtebaulichen Studie.

Die Stadt Bern verfolgte mit der städtebaulichen Studie das Ziel, für die verschiedenen Grundstücke in Bümpliz Höhe eine Gesamtstrategie zu entwickeln. Mit der Gesamtbetrachtung sollen Mehrwerte für die einzelnen Nutzungsgruppen geschaffen und der Ort für das Quartier stadträumlich aufgewertet werden. Von der Aufwertung sollen die Schüler\*innen, die umliegende Bevölkerung, das Gewerbe sowie die neuzuziehende Bevölkerung profitieren.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Studie dienen als Grundlage für zwei nachgelagerte Arealentwicklungen: Areal Bernstrasse und Schulanlage Volksschule Höhe. Vor der weiteren Umsetzung muss das Stadtplanungsamt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern für das Areal Bernstrasse entsprechend anpassen und dem Volk zur Abstimmung vorlegen. Die Resultate der städtebaulichen Studie dienen zudem als Grundlage der laufenden Revision der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) im Bereich der Volksschule.

### **2.2 Areal Bümpliz Höhe**

Das im Rahmen der städtebaulichen Studie untersuchte Areal Bümpliz Höhe befindet sich im Stadtteil VI Bümpliz – Oberbottigen und liegt zentral zwischen verschiedenen Quartieren und Zentren unterschiedlicher Hierarchien. Aktuell beschränkt sich die zentralörtliche Bedeutung des Orts auf die Schulanlage.

Die Erschliessung und Durchwegung sowie die grosszügigen Freiräume im Umfeld sind wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Betrachtung. Erwähnenswert ist auch die Schulanlage Schwabgut nördlich des Areals.



Abbildung 1: Orthofoto Planungsgebiet (rot umrandet) und Volksschule Höhe (grau umrandet) im städtischen Kontext

### 2.3 Wirkungsbereich

Abbildung 2 zeigt rot umrandet den Wirkungsbereich der ZPP zwischen Bernstrasse, Schwabstrasse und Gotenstrasse. Die Grundstücke Bern Gbbl. Nrn. 6/646, 6/647, 6/648 und 6/5044 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik). Die Teilfläche von 67 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Bern Gbbl. Nr. 6/4426 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern (Tiefbauamt der Stadt Bern). Der gesamte Bereich hat eine Fläche von 4'515 m<sup>2</sup> oder knapp 0.5 Hektaren.

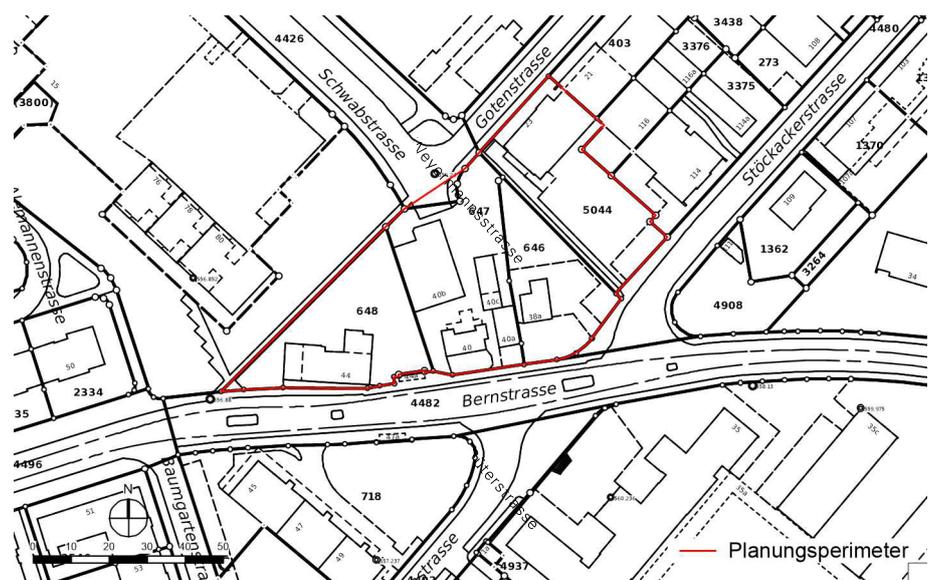


Abbildung 2: Planungsperimeter ZPP Nr. 3

## 2.4 Historische Quartierentwicklung

Die ursprüngliche Siedlungsentwicklung des Stadtteils von Bümpliz erfolgte entlang des Stadtbachs (Siegfriedkarten). Ab 1900 entstand am Knick Bernstrasse, bei der Abzweigung in die Stöckackerstrasse, mit dem Bau der zur Disposition gestellten Bauten und anschliessend mit der Realisation des Schulhauses (Baujahr 1903), ein erster Kristallisationspunkt für die weitere bauliche Entwicklung. Die Bauten 38a, 40, 40a-c und 44 orientieren sich in freier Form an der Bernstrasse. Das Schulhaus übernimmt in seiner Ausrichtung die Orientierung der Stöckackerstrasse. In den 40er und 50er Jahren entstehen entlang der Bernstrasse diverse 3-4-geschossige Wohnbauten mit Sattel- und Walmdächern. Kleine Verkaufsflächen im Erdgeschoss ergänzen die Wohnnutzung.

Die Realisierung der Überbauung Schwabgut bedeutet zu Beginn der 60er Jahre betreffend der Massstäblichkeit einen sprunghaften Anstieg der Gebäudedimensionen im Umfeld des Perimeters. Auf der Grundlage eines Wettbewerbsprojektes aus dem Jahre 1957 wurden die rund 1'530 Wohnungen in vielgeschossigen Hochhäusern, Scheibenhäusern und Atriumsbauten realisiert. Der Zugang ins Quartier war von der Bernstrasse aus über eine grosszügige Einmündungssituation geplant. Diese Einmündungstrasse wurde allerdings nie realisiert.

Die nachfolgende Bildserie zeigt die bauliche Entwicklung des Gebiets zwischen Bümpliz und Stöckacker und in dessen Umfeld.



Abbildung 3: ca. 1920 (Quelle: swisstopo)



Abbildung 4: ca. 1950 (Quelle: swisstopo)



Abbildung 5: ca. 1970 (Quelle: swisstopo)

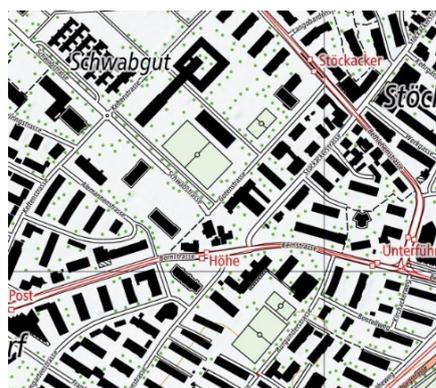


Abbildung 6: ca. heute (Quelle: swisstopo)

### **2.5 Anforderungen an die Planung in einer ZPP**

Die wesentlichen Erkenntnisse aus der im Jahr 2022 durchgeführten städtebaulichen Studie «Arealentwicklung Bümpliz Höhe» sowie anschliessender Synthesearbeiten im Jahr 2023 sollen in einer ZPP gesichert werden. Die Festlegungen sollen sich dabei auf das Wesentliche beschränken und eine bauliche Entwicklung mit erhöhtem (verdichtetem) Nutzungsmass ermöglichen. Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt ein qualitätssicherndes Verfahren und/oder eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus (Art. 93 Abs. 1 BauG).

### **2.6 Planungsablauf**

Für die Zone mit Planungspflicht wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Abstimmung durch die Stimmbevölkerung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

### 3. Planungs- und baurechtliche Grundlagen

#### 3.1 Grundordnung der Stadt Bern

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

##### 3.1.1 Bauordnung

In der BO sind die zu den Planfestlegungen gehörenden und allgemeine Vorschriften, die beim Bauen im Stadtgebiet zu beachten sind, enthalten. Die Vorschriften gelten ergänzend zum übergeordneten Recht. Das Gebiet ist künftig im Anhang III der BO als Gebiet mit einer Zone mit Planungspflicht gemäss Artikel 18 Buchstabe e Bauordnung (BO) aufgeführt.

##### 3.1.2 Zonenpläne

###### Nutzungszonenplan

Gemäss rechtsgültigem Nutzungszonenplan der Stadt Bern ist das Planungsgebiet als Wohnzone (W) sowie ein kleiner Teilbereich als Verkehrsanlage ausgeschieden. Das Gebiet wird künftig im Nutzungszonenplan als Zone mit Planungspflicht gemäss Artikel 18 Buchstabe e Bauordnung (BO) festgelegt.

###### Bauklassenplan

Gemäss rechtsgültigem Bauklassenplan der Stadt Bern ist das Planungsgebiet in einer Überbauungsordnung geregelt (Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften). Das Gebiet wird künftig im Bauklassenplan als Zone mit Planungspflicht gemäss Artikel 18 Buchstabe e Bauordnung (BO) festgelegt.

###### Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Innerhalb des Gebiets gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II im der Bernstrasse abgewandten Bereich. Entlang der Bernstrasse gilt die ES III als Aufstufung.

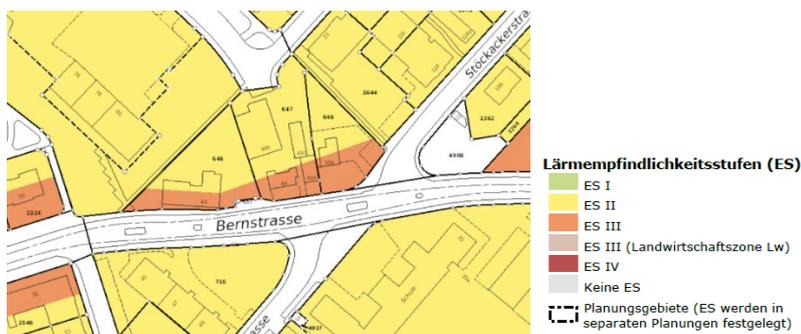


Abbildung 7: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan von 2006

**3.2 Sondernutzungsplanungen**

Der gesamte Planungsperimeter «Bümpliz Höhe» liegt rechtsgültig innerhalb der Überbauungsordnung Schwabgut von 1961 und 1965. Darin ist das Gebiet als Verkehrsfläche ausgewiesen, da dazumal beabsichtigt war, hier eine Einmündung der Schwabstrasse/Gotenstrasse in die Bernstrasse zu erstellen. Dieses Strassenbauvorhaben wurde jedoch nie realisiert.



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Überbauungsordnung (Baulinienplan) Schwabgut 1961, mit schwarz gestricheltem Perimeter der Zone mit Planungspflicht



Abbildung 9: Ausschnitt aus der Überbauungsordnung (Baulinienplan) Schwabgut II 1965, mit schwarz gestricheltem Perimeter der Zone mit Planungspflicht

### 3.3 Bauinventar

Die Gebäude Bernstrasse 40, 40a, 40b und 44 sind gemäss städtischem Bauinventar als «beachtenswert» eingestuft. Unmittelbar nördlich angrenzend liegt die Baugruppe Schwabgut.

Auf dem Gelände des ehemaligen Schwabguts wurde in den Jahren 1965 bis 1971 die Grossüberbauung mit demselben Namen realisiert. Die in differenzierter Bauweise erstellte Siedlung für die für mehr als 3000 Einwohner baut auf einem schräg gestellten, in sich orthogonalem Grundrissraster auf. Die Wohnbauten, Scheiben- und Turmhochhäuser, sind peripher angeordnet und umstellen und definieren den ausgedehnten zentralen Grünbereich, in welchem sich mit Ausnahme einer Atriumsiedlung keine Wohnbauten befinden. Baulicher Hauptakzent dieses zentralen Bereichs bildet die aus drei Hauptkörpern gefügte Schulanlage mit Turnhalle.



Abbildung 10: Ausschnitt Bauinventar mit Baugruppe Schwabgut

### 3.4 Übergeordnete Planungen

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

- |        |          |   |
|--------|----------|---|
| Bund   | -        | Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Bümpliz-Bethlehem als verstädertem Dorf                      |
| Kanton | -        | Richtplan Kanton Bern 2030 (kRP 2022)   |
| Region | -        | Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGKS 2021)   |
| Stadt  | Konzepte | - Stadtentwicklungskonzept (STEK), 2016<br>- Biodiversitätskonzept, 2024 aktualisiert<br>- Freiraumkonzept Stadt Bern, 2018 |

## Bümpliz Höhe

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

### 3 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

Richtplan / Masterplan	- Richtplan Energie Stadt Bern, 2014 - Richtplan Fussverkehr Stadt Bern, 2019 - Masterplan Veloinfrastruktur, 2020 - Quartierplanung Stadtteil VI Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach, 2005
Weitere Grundlagen	- Bauinventar der Stadt Bern - Planungsgrundsätze Strassenraum, 2020 - Wohnstrategie mit Massnahmen, 2024 aktualisiert

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

#### 3.4.1 ISOS: Bümpliz-Bethlehem als verstädtertes Dorf

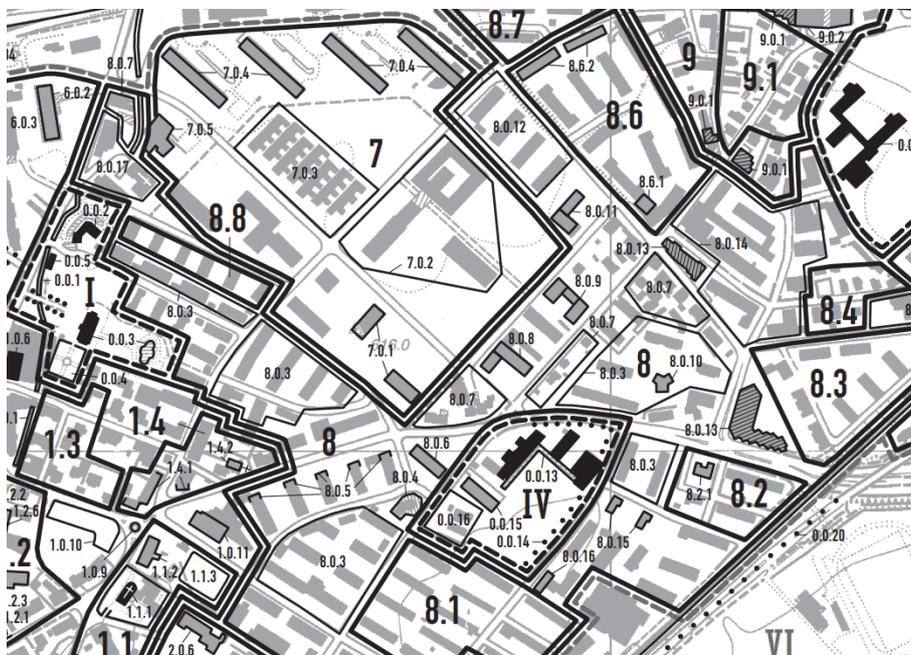


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem ISOS Bümpliz-Bethlehem als verstädtertes Dorf

Das Areal ist gemäss ISOS als «Rest der älteren, kleinteiligen Bebauung, E. 19./A. 20. Jh.» ohne Erhaltungsziel festgelegt.

Nördlich angrenzend ist die Grossüberbauung Schwabgut von 1962–69 mit Erhaltungsziel A definiert. Zudem ist südlich angrenzend auch die Schule Höhe mit Schulanlage und grosser Spielwiese mit Erhaltungsziel A/a aufgeführt. Erhaltungsziel A/a bedeutet, dass der Erhalt der Substanz und somit das «integrale Erhalten aller Bauten, Anlagenteile und Freiräume und die Beseitigung störender Eingriffe» als Schutzziel umgesetzt werden muss.

### 3.4.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht keine konkreten Aussagen zum vorliegenden Planungsperimeter. Er befindet sich in der Nähe des Entwicklungsschwerpunkts Ausserholligen (Siedlungsentwicklung urbanes Zentrum von kantonalen Bedeutung, Massnahme C\_04). Bezüglich aller übergeordneten Ziele und Planungsanweisungen wird auf den kantonalen Richtplan verwiesen.

### 3.4.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland 2021



Abbildung 12 Ausschnitt aus RGSK Bern-Mittelland, 2021  
mit Planungsgebiet rot eingekreist

Das Gebiet wird im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept 2021 Bern-Mittelland (RGSK 2021) nicht als Verdichtungsgebiet (pink schraffiert) aufgeführt, da die Arealgrösse zu klein ist, um in das RGSK aufgenommen zu werden.

### 3.5 Stadtentwicklungskonzept, STEK 2016

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) definiert Schwerpunkte der räumlichen Stadtentwicklung. Das STEK 2016 dient dem Gemeinderat der Stadt Bern als themenübergreifendes, gesamtheitliches Planungsinstrument. 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 die drei Zentrumstypen Stadtteilzentrum, Quartierzentrum und Nachbarschaftszentrum ausgedehnt.

**Bümpliz Höhe**  
 Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht  
**3 Planungs- und baurechtliche Grundlagen**



Abbildung 13: STEK 2016: Ausschnitt Illustrationskarte «Bern lebt in Quartieren» mit Planungsgebiet rot eingekreist

Gemäss Handlungsfeld «Bern lebt in Quartieren» ist das Gebiet «Bümpliz Höhe» als Nachbarschaftszentrum definiert. Dies bedeutet, dass im Gebiet Bümpliz Höhe ein Nachbarschaftszentrum gesichert, entwickelt und ausgestaltet werden soll. Im Weiteren verortet das STEK 2016 im Vertiefungsbericht «Siedlung und Freiraum» für das Gebiet ein Entwicklungspotenzial im Sinne eines «dynamischen Gebiets». Eine Umstrukturierung und Erneuerung des Gebiets bis 2050 ist anzustreben, eine (partielle) Mischnutzung im Sinne eines «Nachbarschaftszentrums» umzusetzen. Zur nachhaltigen Umsetzung der Zentrumsfunktion wird eine umsichtige Planung mit qualitativen Zielen eingefordert. Diese erfolgt mit der vorliegenden Zone mit Planungspflicht.

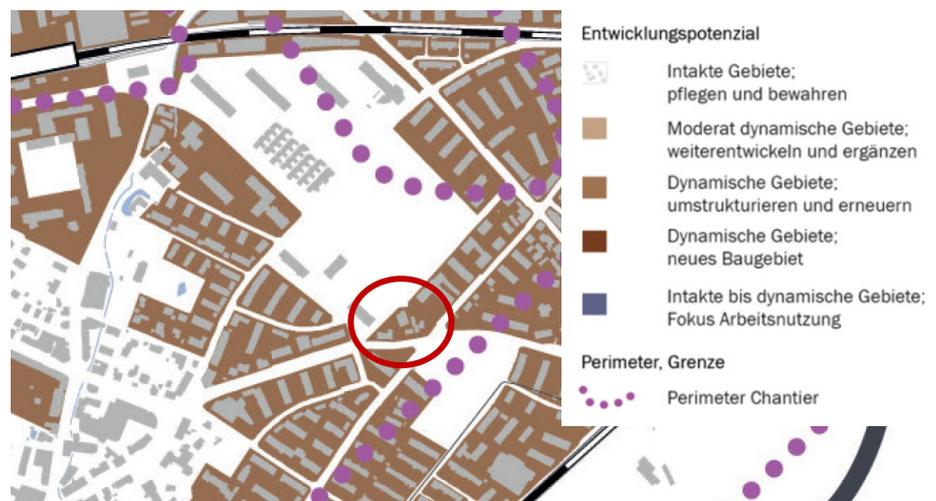


Abbildung 14: STEK 2016: Ausschnitt Karte «Gebiete mit Entwicklungspotenzialen» mit Planungsgebiet rot eingekreist

### 3.6 Quartierplan Stadtteil VI

Die Entwicklung des Planungsgebiets «Bümpliz Höhe» richtet sich nach dem Quartierplan (Januar 2005) für den Stadtteil VI. Das Gebiet Höhe, das zwischen Bümpliz und Europaplatz liegt, wird gemäss Grobkonzept als Quartiernebenzentrum / lokales Versorgungszentrum mit publikumsorientierter Nutzung und Wohnen (Mischnutzung) bezeichnet. Für das Planungsgebiet Bümpliz Höhe ist gemäss Quartierplan zukünftig eine Umstrukturierung vorgesehen. Der Quartierplan ortet ein Potenzial für die Neugestaltung des öffentlichen und öffentlich zugänglichen privaten Raums.

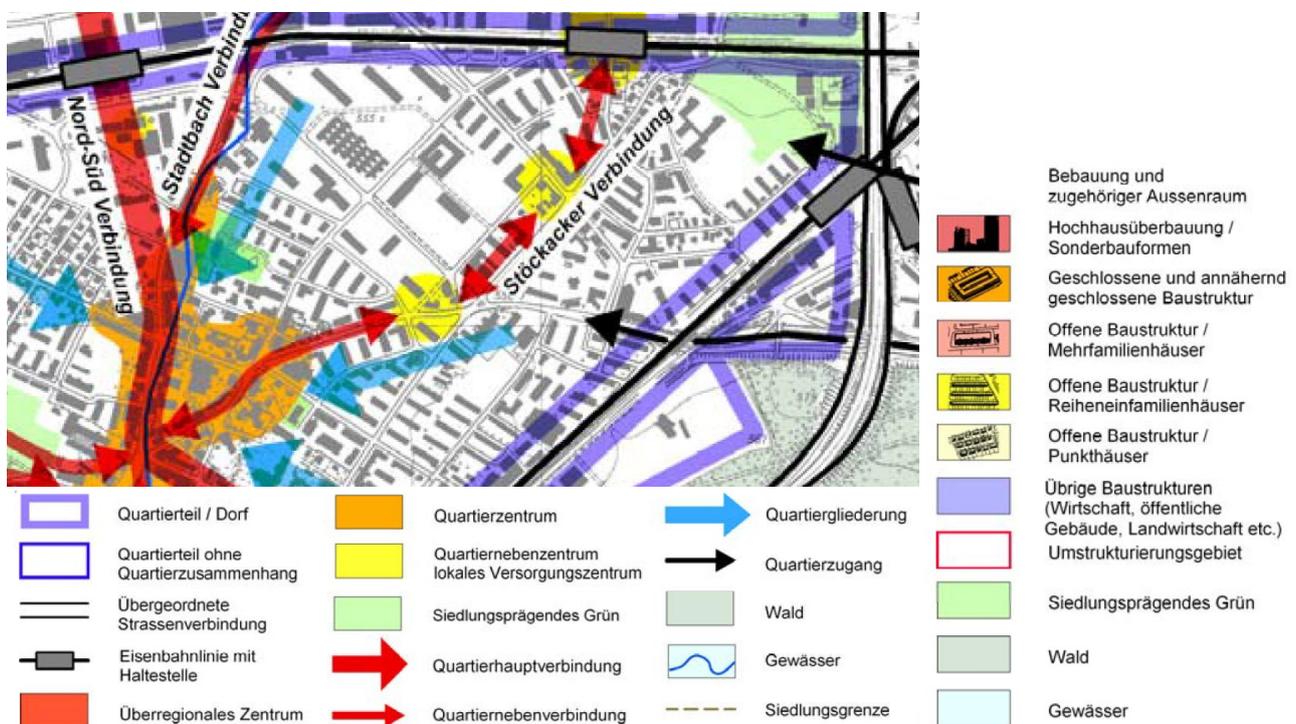


Abbildung 15: Quartierplan Stadtteil VI: Ausschnitt Grobkonzept



Abbildung 16: Quartierplan Stadtteil VI: Ausschnitt Bebauungskonzept

Der Quartierplan bezeichnet im Bebauungskonzept das Gebiet Bümpliz Höhe als Umstrukturierungsgebiet, in welchem eine geplante eigenständige Entwicklung wünschbar ist.

### 3.7 Planerische Rahmenbedingungen Verkehr

#### 3.7.1 Richtplan Fussverkehr

##### Richtplaninhalte

-  Basisnetz Fusswege bestehend
-  Massnahme 1. Priorität
-  Massnahme 2. Priorität
-  Nummerierung Schlüsselmassnahme
-  Nummerierung Massnahme 1. / 2. Priorität



Abbildung 17: Ausschnitt «Richtplankarte Fussverkehr»

Der städtische behördenverbindliche «Richtplan Fussverkehr» (Juni 2020) sieht im Bereich Bümpliz Höhe keine neue Fusswegverbindung vor. Die bestehenden Fusswege in der Verlängerung der Schwabstrasse und in der Verlängerung der Gotenstrasse sind bestehend zu erhalten.

### 3.7.2 Masterplan Veloinfrastruktur

Der «Masterplan Veloinfrastruktur» der Stadt Bern (November 2020) definiert die Bernstrasse als Velohauptroute, deren Anbindung in Richtung Nordwesten über die Schwabstrasse und gegen Nordosten über die Stöckackerstrasse erfolgen. Die Anbindung Schwabstrasse durchquert das Areal Bümpliz Höhe. Die Schwabstrasse selbst ist als «Veloroute abseits Hauptverkehrsstrassen» klassifiziert und wird zukünftig eine wichtige Funktion im gesamten Veloroutennetz der Stadt übernehmen.

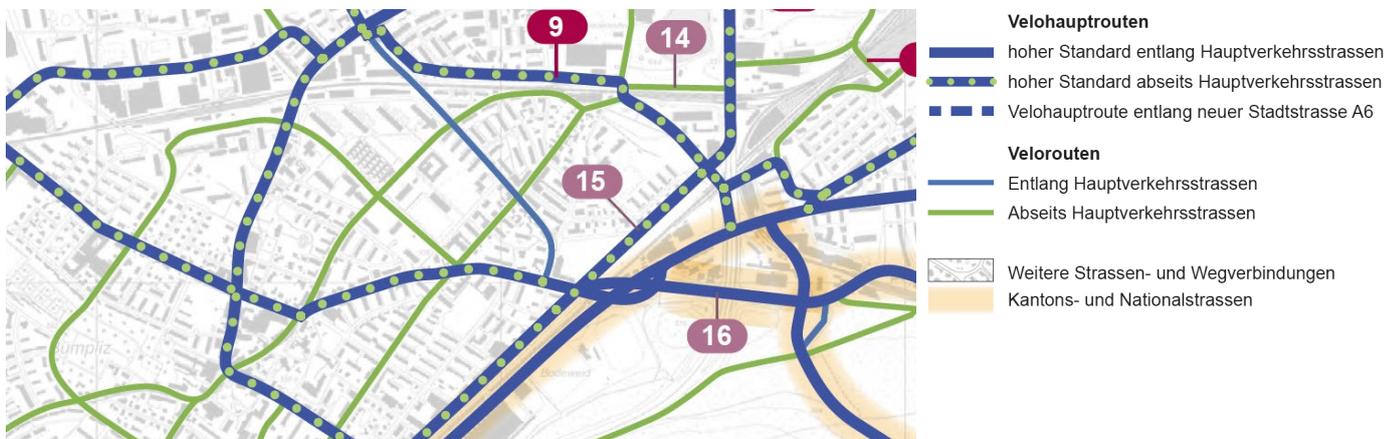


Abbildung 18: Masterplan Veloinfrastruktur, Veloroutennetz

### 3.7.3 Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet «Bümpliz Höhe» liegt unmittelbar angrenzend zur gleichnamigen Tramhaltestelle der Tramlinie Nr. 7. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse B. Dies entspricht einer sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

### 3.7.4 Motorisierter Individualverkehr

Der Planungssperimeter wird mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) primär über die Schwab- und die Gotenstrasse erschlossen. Entlang der Bernstrasse verhindert die unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Tramhaltestelle eine direkte Erschliessung für den MIV.

#### **4. Stadträumliches Konzept**

Eine räumliche und inhaltliche Verdichtung des Gebietes im Sinne eines Nachbarschaftszentrums nördlich der Bernstrasse mit Wohn- und wohnverträglichen Arbeitsnutzungen (z.B. Kleingewerbe, quartierdienliche Nutzungen) wurde in der städtebaulichen Studie (2022) als machbar nachgewiesen und durch das Gutachtergremium als sinnvoll bestätigt.

##### **4.1 Städtebau**

Aufgrund der Grösse und Geometrie des Areals, der umliegenden Strassen sowie der Anordnung der neuen Fuss- und Veloverbindung leiten sich die Bebauungsmöglichkeiten ab. Es entsteht ein bebaubarer Bereich westlich und ein bebaubarer Bereich östlich der Verlängerung der Schwabstrasse.

Auch in Bezug auf die Lage zwischen Quartieren mit sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen ergeben sich verschiedene räumliche Horizonte, an welchen sich die zukünftigen Gebäude orientieren müssen. Für das Planungsgebiet sind mit der Studie unterschiedliche Höhen definiert worden.

Als Ergebnis der Studie hat sich für den östlichen Teilbereich ein zweigeschossiger Bau mit wohnverträglicher Gewerbenutzung als bauliche Abgrenzung zwischen den bestehenden Wohnungen und den neuen (halb-)öffentlichen Nutzungen als sinnvoll erwiesen. Er bietet die Möglichkeit, das benachbarte Wohnhaus von den öffentlichen Nutzungen räumlich zu trennen. Der notwendige Gebäudeabstand für ein zweigeschossiges Gebäude kann eingehalten werden. Damit kann Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung genommen werden.

Im westlichen Teilbereich wurde eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäudehöhen untersucht und durch das Gutachtergremium kontrovers diskutiert. In allen Fällen muss der Ausbildung des Erdgeschosses mit Bezug zum öffentlichen Raum und dem Dachabschluss mit öffentlicher resp. halböffentlicher Nutzung besondere Beachtung geschenkt werden.

Auf Basis intensiver Abwägungen im Gutachtergremium und mit der Denkmalpflege wurde die Gebäudehöhe auf 26 Meter festgelegt.

Die Studie zeigt auf, dass der Erhalt eines Teils der bestehenden Gebäude ein Potenzial bietet. Die bestehenden Bauten ermöglichen, den ortstypischen «Patchwork-Charakter» zu erhalten und damit die Identität des Ortes zu stärken. Der allfällige Erhalt der Gebäude an der Bernstrasse bildet einen interessanten kleinräumigen Massstab. Mit der Studie wird eine Umnutzung der bestehenden Gebäude von Wohnen zu quartierdienlichen Nutzungen empfohlen, um damit die Zentrumsfunktion zu stärken. Eine Fortführung als Wohnnutzung scheint nicht zielführend zu sein, da eine solche mit dem neu öffentlichen Charakter und dem entsprechenden Freiraumangebot zu Konflikten führen könnte.

Die durch die Bestandsbauten entstehende Pufferzone entlang der Verkehrsnutzung bildet einen Aneignungsraum für quartiernahe oder quartierdienende Nutzungen und ermöglicht die Umsetzung des Quartiernebenzentrums. Wenn die Altbauten nicht erhalten werden können, kann das Konzept der Höhenstaffelung mit anderen kleinvolumetrischen Bauten alternativ umgesetzt werden.

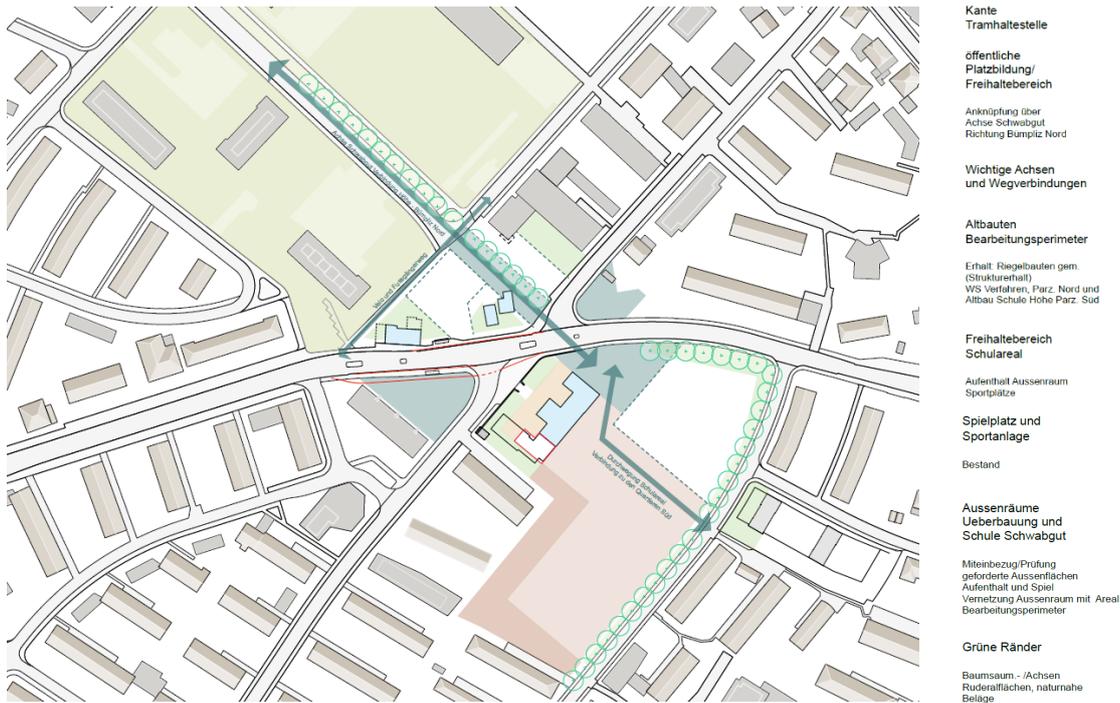


Abbildung 19: Städtebaulicher Rahmenplan, 2022

## 4.2 Freiraum, Biodiversität und Stadtklima

Bümpfiz Höhe und die umliegenden Quartiere verfügen bereits heute über grosszügige Freiraumanlagen und bedeutende Baumbestände. Im engeren Perimeter ist deswegen in erster Linie die Aufwertung der vorhandenen Flächen und die bessere Vernetzung und Öffnung der Freiräume auch für die umliegenden Quartiere anzustreben.

Die Lage zwischen verschiedenen Quartieren und zwei Schulanlagen (Volksschule Schwabgut, Volksschule Höhe) führt mit der gewünschten Funktion als Quartiernebenzentrum zu erhöhten öffentlichen Ansprüchen an den Freiraum. Dem öffentlichen Freiraum an der Bernstrasse kommt als Tramhaltestelle, Zugang zur Schule, Schulweg, Ort für öffentliche Nutzungen im EG und Quartiertreffpunkt grosse Bedeutung zu.

Die Unterbringung der nachzuweisenden Flächen für Spiel- und Aufenthalt ist herausfordernd, da die Parzellen nördlich der Bernstrasse wenig Fläche bieten. Je nach Dichte und Typologie variieren die Möglichkeiten. Die Umsetzung einer grösseren Spielfläche auf dem Areal ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich, da ansonsten die adäquate Umsetzung des Nachbarschaftszentrums gemäss STEK

nicht umgesetzt werden kann. Eine Auslagerung der grösseren Spielfläche ist weiterhin eine Möglichkeit, jedoch hat sie sich im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung nicht weiter erhärtet.

Im Areal Bümpliz Höhe wird eine freiräumliche Aufwertung angestrebt. Insbesondere das Vorland zwischen Gebäuden, Strassen und Wegen ist betreffend Aufenthalt, Biodiversität und Stadtklima aufzuwerten. Der Versiegelungsgrad des Gebiets soll gesenkt und so die Bedingungen für Stadtklima und Versickerung verbessert werden. Um die Bepflanzung und qualitätvolle Gestaltung des gesamten Freiraumes mit Bäumen zu ermöglichen, ist genügend Wurzelraumtiefe bzw. Substratüberdeckung notwendig. Diese muss über unterirdischen Gebäudeteilen mindestens 1.50 m betragen. Zudem muss in jedem Fall die Schaffung von 20 % naturnaher Flächen (gemäss Vorgabe aus dem überarbeiteten Biodiversitätskonzept der Stadt Bern vom Oktober 2024) auf dem Areal selbst sichergestellt werden.

### **4.3 Verkehr und Erschliessung**

Eine übergeordnete Bedeutung in der Arealentwicklung haben die Verlängerungen der Schwab- und Gotenstrasse für den Fuss- und Veloverkehr bis an die Bernstrasse im Bereich zwischen der Bernstrasse 44 und 50. Sie ermöglichen eine bessere Vernetzung des Areals mit den umliegenden Quartieren und leisten einen wichtigen Beitrag für das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz. Die neuen Verbindungen müssen mit der Bebauung des Areals kompatibel sein, schränken sie doch das mögliche Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen quantitativ ein. Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von der Schwab- oder Gotenstrasse her. Auch eine allfällige Einstellhallenzugang müsste von nördlicher Seite her erfolgen.

Die Tramhaltestelle «Bümpliz Höhe» unmittelbar angrenzend an das Areal bildet einen wichtigen Ankunftsort. Eine Neuordnung der Verkehrsführung (Gleisanlage und Haltestelle) kann aufgrund der bestehenden Platzverhältnisse nicht umgesetzt werden. In der weiteren Planung stehen einzelne Optimierungen im Vordergrund. Insbesondere die Themen Schulwegsicherheit und Veloführung entlang der Bernstrasse müssen in der weiteren Entwicklung vertieft werden. Die Anforderungen und Lösungen wurden in einer separaten Studie untersucht.

#### **4.3.1 Velohauptroute**

Die heutige Veloführung im Bereich der Haltestelle «Bümpliz Höhe» stadtauswärts entspricht nicht den Standards der Stadt Bern für Velohaupttrouten. Sie stellt im heutigen Zustand für den Veloverkehr eine qualitative Netzlücke dar. Mit der Machbarkeitsstudie Veloumfahrung Haltestelle Höhe wurden verschiedene Varianten untersucht.

Die Verkehrsplanung Stadt Bern empfiehlt, die Variante «Haltestellenumfahrung, Wartebereich hinten» zu berücksichtigen und in der weiteren Planung vertieft mit der Umgebungsgestaltung der künftigen Bebauung und Nutzung abzustimmen.

Der Variantenvergleich mit der Bewertung der Velo- und Fussgängerfreundlichkeit, des Raumbedarfs und der Zukunftsfähigkeit sowie die Risiken und Kosten sind in der Machbarkeitsstudie dargelegt.

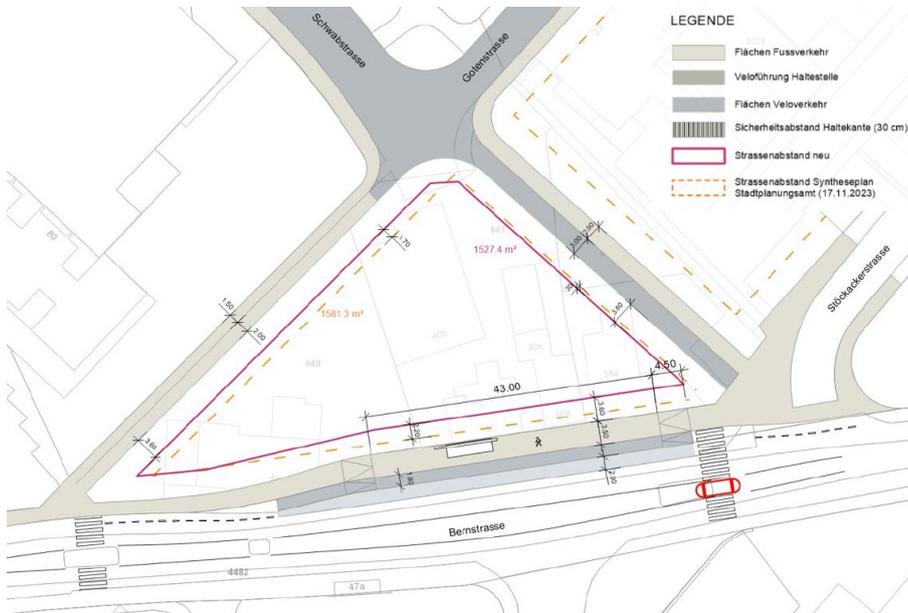


Abbildung 20: Haltestelle mit Veloumfahrung, Wartebereich hinten, 2023

### 4.3.2 Fernwärme

Das Projekt für den Fernwärmeausbau Schwabgut und die Transportleitung Schwabgut entlang der Stöckackerstrasse bis zur Morgenstrasse befindet sich gegenwärtig in der Projektierungsphase. Die Leitung zur Fernwärmeerschliessung des Schwabgut wird das Areal Bümpliz Höhe im Bereich der Fuss- und Veloverbindung Verlängerung Schwabstrasse durchqueren. Dies ermöglicht den Anschluss der neu geplanten Gebäude an das Fernwärmenetz, da die Fernwärmeleitung rechtzeitig (2027) erstellt sein wird.



Abbildung 21: Übersicht Zielbild Ausbau Fernwärme, 2024

## 5. Planungsvorlage

### 5.1 Änderung Zonenplan

#### 5.1.1 Nutzungszonenplan

Der gesamte Planungserimeter «Bümpliz Höhe» liegt innerhalb der rechtsgültigen Überbauungsordnung Schwabgut von 1991 und 1965. Darin ist das Gebiet als Verkehrsfläche ausgewiesen, da dazumal beabsichtigt war, eine Einmündung der Schwabstrasse/Gotenstrasse in die Bernstrasse zu erstellen.

Neu wird eine Zone mit Planungspflicht mit spezifischen Vorschriften festgelegt.

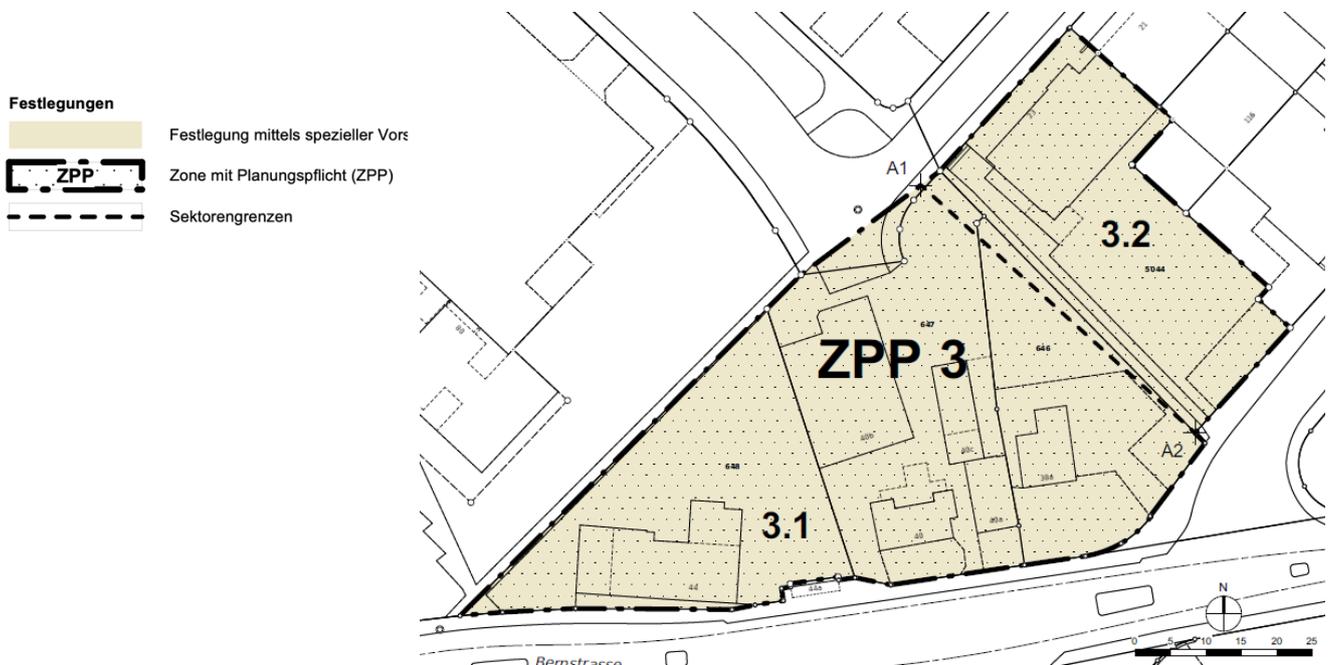


Abbildung 22: Änderung Nutzungszonenplan

Der ZPP-Perimeter ist in zwei Sektoren 3.1 und 3.2 unterteilt. Die Abgrenzung der Sektoren erfolgt aufgrund der Festlegung unterschiedlicher Gebäudehöhen auf Grundlage der städtebaulichen Studie.

#### 5.1.2 Bauklassenplan

Die zulässige Anzahl Geschosse und die zulässigen Gebäudehöhen werden mit der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung nicht mehr in der Überbauungsordnung geregelt, sondern mit spezifischen Festlegungen in der Zone mit Planungspflicht.

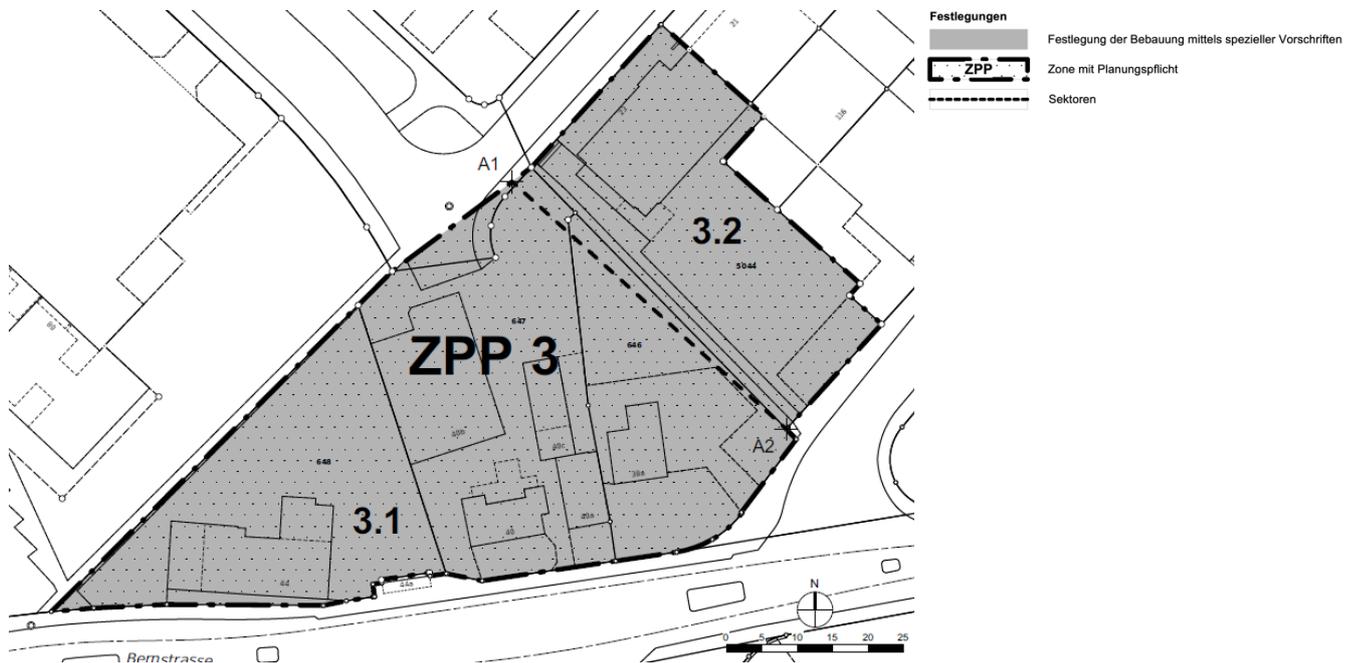


Abbildung 23: Änderung Bauklassenplan

### 5.1.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Innerhalb des Gebiets gilt bisher und weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II im der Bernstrasse abgewandten Bereich. Entlang der Bernstrasse gilt die ES III als Aufstufung. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird nicht angepasst.

## 5.2 Teilrevision Bauordnung

Die neuen Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3 «Bernstrasse 38a-44, Gotenstrasse 23 (Bümpliz Höhe)» (Bauordnung, Anhang III) bilden zusammen mit den Planänderungen die Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Die Vorschriften der ZPP definieren den Planungszweck, legen die Art und das Mass der Nutzung sowie Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze und weitere Vorschriften fest.

### Planungszweck

Im Wirkungsbereich soll das bestehende, stark unternutzte Areal Bümpliz durch Neubauten in hoher Qualität ergänzt werden. Die beabsichtigte bauliche Verdichtung sowie die Erstellung eines Quartiernebenzentrums leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Innentwicklung. Das Quartiernebenzentrum beinhaltet einen hohen Anteil an gemeinschaftlichen, dem Quartier dienenden oder publikumsorientierten Nutzungen im Innen- und Aussenraum. Die dichtere Bauweise entspricht dem Anliegen an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (Siedlungsentwicklung nach innen).

### Art der Nutzung

Die Art der Nutzung orientiert sich an den Bestimmungen der

Lärmempfindlichkeit, sodass eine Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) zulässig ist. Neben Wohnnutzungen sind maximal 25 Prozent der zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFo) mit Arbeitsnutzungen (mässig störende Betriebe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung) gestattet. Die Wohnungen sind vollumfänglich von gemeinnützigen Trägerschaften oder als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Das Anliegen nach preisgünstigem Wohnungsbau gemäss Wohnstrategie wird damit vollumfänglich umgesetzt.

Demgegenüber findet der Nutzungsbonus gemäss Artikel 16b Absatz 3 BO in der ZPP 3 Bümpliz Höhe keine Anwendung. Eine weitere Erhöhung des Nutzungsmasses ist nicht vorgesehen, da das städtebaulich verträgliche maximale Nutzungsmass in der städtebaulichen Studie ermittelt wurde und als Planungswert in der ZPP festgelegt ist.

Zur Belegung des Quartiers soll im ersten Vollgeschoss und idealerweise auf die Bernstrasse hin ein hoher Anteil an gemeinschaftlichen, dem Quartier dienenden oder publikumsorientierten Nutzungen angeboten werden. Damit sind sie einfach ersichtlich und gut zugänglich und dienen der Belegung des Gebiets als Quartiernebenzentrum. Unter gemeinschaftlichen und / oder dem Quartier dienenden Nutzungen werden z.B. ein Quartierbüro, eine Bibliothek, Versammlungs- oder Gemeinschaftsräume verstanden. Bei publikumsorientierten Nutzungen handelt es sich beispielsweise um Läden, Gaststätten oder Freizeiteinrichtungen mit Quartierbezug.

### *Mass der Nutzung*

Ein Nutzungsmass mit einem Minimum und Maximum an zulässiger Geschossfläche oberirdisch (GFo) (inkl. Bestand) wurde aufgrund der Erkenntnisse aus der städtebaulichen Studie als die für das Ortsbild verträgliche Spanne des Nutzungsmasses hergeleitet. Die maximal erlaubte GFo ist ein Planungswert und entspricht einer Geschossflächenziffer von 1.75. Das Nutzungsmass kann – abgesehen von den zulässigen Höhen – frei über die beiden Sektoren verteilt werden. Ergänzt werden die Festlegungen des Nutzungsmasses mit zwei pro Sektor differenziert festgelegten zulässigen maximalen Höhenkoten und der Definition des massgebenden Terrains. Die beiden Höhenkoten sichern eine verträgliche Höhenentwicklung im städtebaulichen Kontext und ermöglichen einen siedlungsverträglichen Übergang zum bestehenden Quartier. Die städtebauliche Setzung und die Höhenentwicklung sind im Rahmen des nachgelagerten qualitätssichernden Verfahrens weiterzuentwickeln.

Technisch bedingte Dachaufbauten nach Art. 10 BO vom 24. September 2006 (Stand 28. März 2024) sind über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion zulässig.

Innerhalb des ZPP-Perimeters sind die Grenz- und Gebäudeabstände unter Vorbehalt des erforderlichen Erschliessungssystems frei wählbar. Die Abstände werden

in der nachgelagerten Planungsphase definiert. Feuerpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

#### *Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze*

Im weiteren Planungsprozess ist ein wesentlicher Fokus auf die städtebauliche Integration der Überbauung zu setzen. Neubauten müssen einen verträglichen Übergang zum benachbarten Quartier zwischen Gotenstrasse, Stöckackerstrasse und Bernstrasse 45-49 sicherstellen. In diesem Zusammenhang muss die künftige Überbauung insbesondere auch mit der Baugruppe Schwabgut gut in das Quartier eingebettet werden. Dabei ist es wichtig festzuhalten, dass das definierte Nutzungsmass als Planungswert gilt. In der ZPP ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (QSV nach Art. 99a BauV) geplant. Die detaillierte Projektentwicklung erfolgt im nachfolgend vorgesehenen qualitätssichernden Verfahren.

Aufgrund der Funktion als Quartiernebenzentrum sind die Aussenräume der Überbauung öffentlich zugänglich, durchlässig und entsprechend in hoher Qualität zu gestalten. Eine starke Begrünung der Freiräume mit Bäumen - auch in unterbauten Bereichen – wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität und das Stadtklima aus. Zudem sind in der weiteren Planung hohe Vorgaben bezüglich Wasserspeicherung, Versickerung und Verdunstung (Prinzip der Schwammstadt) umzusetzen. Aufgrund der starken Arealverdichtung wird der Freiraum in Zukunft intensiver genutzt und soll durchgrünt als Ort für Aufenthalt und Begegnung entwickelt werden.

Das Planungsgebiet soll bezüglich des Freiraums aufgewertet und die Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Ein Fokus liegt dabei insbesondere auf der angestrebten Schaffung eines attraktiven Aussenraum und der Ausgestaltung eines Ankunftsorts bei der Tramhaltestelle. Der Aussenraum muss, mit Ausnahme der Erschliessungsflächen, mit mittel- bis grosskronigen Bäumen begrünt werden. Konkret muss die künftige Baumkronenfläche auf dem Areal aus stadtklimatischer Sicht mindestens 30 % des Freiraums beschatten. Dabei wird bzgl. Kronendurchmesser von folgenden Annahmen ausgegangen (in der Reifephase der Bäume, d.h. nach ca. 50 Standjahren): mittelkronige Bäume 10-12 m Kronendurchmesser und grosskronige Bäume 15-20 m Kronendurchmesser.

Zudem soll der Freiraum im Sinne der «Schwammstadt» wasseraufnahmefähig sein. Dies bedeutet, den Versiegelungsgrad auf das funktional notwendige Minimum zu beschränken sowie unterirdische Bauten und Anlagen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Eine wesentliche Präventionsmassnahme, um Wasserknappheit und Überhitzung zu vermeiden, ist die örtliche Verdunstung, Versickerung und Speicherung oder von Regen- bzw. Meteorwasser. Fehlende Versickerungsmöglichkeiten sollen mit Anlagen oder Bauweisen zur Speicherung und Nutzung, Retention und Verdunstung kompensiert werden. Diese Massnahmen zur Förderung der Bepflanzung, Entsiegelung, Vernetzung und Durchlüftung dienen

auch der Klimaadaptation bzw. um einem möglichen Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken.

Die unmittelbar um resp. durch das Areal geführten Fuss- und Veloverkehrs-Verbindungen müssen ausgebaut werden, damit die übergeordneten Mobilitätsziele der Stadt umgesetzt werden können. Die übergeordnet vorgesehene neue Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr wird deshalb grundeigentümergebunden festgelegt. Die Fusswegverbindung Verlängerung Gotenstrasse (Detailerschliessung) wird generell um einen halben Meter verbreitert. Der bestehende Fussweg liegt nicht innerhalb des ZPP-Perimeters. Die geplante Verbreiterung ist innerhalb des Perimeters vorgesehen. Die Fuss- und Velowegverbindung Verlängerung Schwabstrasse (Basiserschliessung) quert das Areal voraussichtlich im Bereich der Sektorengrenze.

In den ZPP-Bestimmungen ist verbindlich geregelt, dass ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten ist, das aufzeigt, wie die städtischen Mobilitätsziele umgesetzt werden. Es bildet die Grundlage für die angestrebte massgebende Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze, damit eine autoreduzierte Überbauung erstellt werden kann. Zudem kann die Erschliessung durch Motorfahrzeuge aus Platzgründen (Tramhaltestelle Bümpliz Höhe) nicht direkt ab der Bernstrasse erfolgen. Idealerweise erfolgt die Erschliessung von der Goten- oder Schwabstrasse her.

#### *Weitere Vorschriften*

Die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind wichtig. Damit ändern sich auch die Anforderungen an Bauten und ihre Umgebung. Eines der wichtigsten Ziele der nachhaltigen Entwicklung beim Bauen betrifft die Minimierung der Treibhausgasemissionen, die Anpassung an den Klimawandel und die Umsetzung der Schwammstadtprinzipien sowie die Förderung der Biodiversität und Begrünung. In Bezug auf diese Themen muss die Überbauung vorbildlich umgesetzt werden. Dies bedingt diesbezügliche Vorgaben für die nachfolgende Planungsstufe.

### **5.3 Änderung des Baulinienplans der Stadt Bern**

Im Wirkungsbereich der ZPP 3 – Bümpliz Höhe ist die Bebaubarkeit zusätzlich durch den Baulinienplan der Stadt Bern – Teilplan 9 geregelt. Damit die Arealentwicklung umgesetzt werden kann, müssen die Baulinien innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP aufgehoben werden.

### **5.4 Änderung des Baulinienplans und Bebauungsplans Schwabgut und Schwabgut II**

Der gesamte Wirkungsbereich der ZPP liegt innerhalb der rechtsgültigen Überbauungsordnungen Schwabgut und Schwabgut II. Diese besteht aus dem Baulinien- und Bebauungsplan Schwabgut von 1961 sowie dem Baulinienplan Schwabgut II von 1965. In diesen Plänen ist das Gebiet als Verkehrsfläche ausgewiesen. Dazumal war beabsichtigt, an jener Stelle eine Einmündung der

Schwabstrasse/Gotenstrasse in die Bernstrasse zu erstellen. Dieses Strassenbauvorhaben wurde jedoch nie realisiert. Mit dem Erlass der ZPP muss die Überbauungsordnung Schwabgut und Schwabgut II für den Wirkungsbereich der ZPP aufgehoben werden.

## Bümpfiz Höhe

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

### 6 Kennwerte Planungsvorlage

#### 6. Kennwerte Planungsvorlage

ZPP Wirkungsbereich	4'582 m <sup>2</sup>
Öffentliche Wege und Plätze ca.	400 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Grundstücksfläche ca. (exkl. Öffentliche Wege)	4'182 m <sup>2</sup>
Oberirdische Geschossfläche GFo maximal	8'000 m <sup>2</sup>
Oberirdische Geschossfläche GFo minimal	5'000 m <sup>2</sup>
Geschossflächenziffer GFZo maximal	1.9
Geschossflächenziffer GFZo minimal	1.2
Anteil Arbeiten 15% (Annahme)	1'200 m <sup>2</sup>
Anteil Quartiersnutzungen 10% (Annahme)	800 m <sup>2</sup>
Anteil Wohnen 75% (minimal)	6'000 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE) ca.	40-60
davon Familienwohnungen ≥ 3 Zimmer	19
Einwohnende bei durchschnittlicher Belegung (2.3/ WE)	92
Arbeitsplätze (1 AP/ 65 m <sup>2</sup> GF)	18
Schulkinder (0.5/ WE)	20
Fahrten	
Autoabstellplätze unterirdisch ca. (0.2 AP/WE)	8
Autoabstellplätze oberirdisch ca. (Gewerbe)	5
Geschätzter Steuerertrag pro Jahr (Fr. 6'300/ WE/ Jahr)	Fr. 252'000.-

## Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

### zur Arealentwicklung «Bümpliz Höhe»

#### Inhaltsverzeichnis

A	Raumordnung.....	41
B	Umwelt.....	47
C	Wirtschaft.....	52
D	Gesamtabwägung.....	54

#### Abkürzungen:

BauV	Kantonale Bauverordnung	ÖV	Öffentlicher Verkehr
BauG	Kantonales Baugesetz	QSV	Qualitätssicherndes Verfahren
BGO	Baurechtliche Grundordnung	QP	Quartierplan
DPF	Denkmalpflege	RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe		
EG	Erdgeschoss	RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
FVV	Fuss- und Veloverkehr	STEK 2016	Stadtentwicklungskonzept 2016
KRP	Kantonaler Richtplan	StS	Städtebauliche Studie
LSV	Lärmschutzverordnung	ZP	Zonenplan
MIV	Motorisierter Individualverkehr	ZPP	Zone mit Planungspflicht
MBS	Machbarkeitsstudie		

#### Legende:

- ++ das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
- + das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
- o das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
- das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
- – das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden

**Bümpliz Höhe**

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

<b>A. Raumordnung</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
<b>A1</b>	<b>Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten</b>					
<b>A1.1</b>	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 Quartierplan. Für die baurechtliche Umsetzung ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauG notwendig.	EB, QP, STEK	++
<b>A1.2</b>	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 und den stufengerechten Einbezug der Quartiervertreter in den gesamten Planungsprozess. Das Projekt aus dem QSV präzisiert diese Vorgaben und ist die Grundlage für die Realisierung des Quartiernebenzentrums.	EB, QP, STEK	++
<b>A2</b>	<b>Haushälterische Nutzung des Bodens</b>					
<b>A2.1</b>	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben.	mittel	Die Nutzung dieser bestehenden, bestens erschlossenen Verkehrsfläche leistet einen wichtigen Beitrag gegen die Zersiedelung.	STEK	++
<b>A2.2</b>	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Dies ist der Fall. Es soll zusätzliche Geschossfläche entstehen.  Das Areal befindet sich bereits in der Bauzone und ist vollständig überbaut. Der zusätzlich geschaffene Wohnraum resp. die zusätzlichen Arbeitsplätze betreffend den Baulandbedarf gemäss kRP nicht.	EB	++
<b>A2.3</b>	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Der Erlass der ZPP erfolgt im Hinblick auf die geplante Schaffung von neuen Nutzungen (v.a. Wohnen, Dienstleistung). Sie wird von der Grundeigentümerschaft mitgetragen. Die Eigentümerschaft ist stark in die Planung integriert, sodass von einer sehr hohen	EB	++

<b>A. Raumordnung</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Verfügbarkeit und Realisierungschance besteht.		
<b>A2.4</b>	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	gering	Das Areal ist bereits vollständig erschlossen. Dank der hervorragenden ÖV-Erschliessung mit Tramhaltestelle in unmittelbarer Nähe und dem gut ausgebauten Fuss- und Velowegnetz ist das Areal auch für den FVV optimal gelegen.	EB	++
<b>A2.5</b>	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Die Bebauung der bestehend ausgeschiedenen Verkehrsfläche wird mit der vorliegenden Planung möglich. Mit der städtebaulichen Studie wurde die maximale Dichte eruiert und in die ZPP aufgenommen. Im kommenden QSV muss diese Siedlungsverträglichkeit weiterentwickelt werden.	EB, StS	++
<b>A3</b>	<b>Geordnete Besiedlung</b>					
<b>A3.1</b>	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten.	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Der Standort wird durch seine gute verkehrliche Erschliessung und seine zentrale Lage zwischen den bestehenden Quartierzentren Bümpliz und Ausserholligen geprägt. Mit der ortsverträglichen Bebauung des Areals sowie einer Attraktivierung der Aussenräume werden diese Standortqualitäten bestens genutzt.	EB	++
<b>A3.2</b>	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung.	hoch	ÖV-Erschliessungsgüte B  Die ÖV-Erschliessungsgüte beträgt B aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Tramhaltestelle Bümpliz Höhe Tramlinie 7. Die Zugänglichkeit zur neuen Überbauung ist direkt ab der Haltestelle Bümpliz Höhe gesichert.	EB	++
<b>A3.3</b>	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet.	hoch	Die neuen Wohn-, Quartier- und Dienstleistungsnutzungen werten den Standort gegenüber heute auf und tragen zur Schaffung eines attraktiven, belebten Quartiernebenzentrums bei. Das Projekt setzt die Nutzungsdurchmischung vorbildlich um.	EB	++
<b>A3.4</b>	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials.	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines	keine	Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich weder Gefahrenzonen noch Gewässer. Kein Handlungsbedarf.	EB	o

## Bümpliz Höhe

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

A. Raumordnung						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
		Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen.				
<b>A3.5</b>	Beachten der Strahlenbelastung.	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.	keine	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	o
<b>A4</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>					
<b>A4.1</b>	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild.	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die angestrebte hohe bauliche Dichte verschafft dem Quartiernebenzentrum Bümpliz Höhe eine angemessene städtebauliche Präsenz zwischen den bestehenden Quartierzentren Bümpliz und Auserholligen.	StS, EB	+
<b>A4.2</b>	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter).	Schutzbestimmungen vorhanden.	hoch	Der Umgang mit dem ISOS und dem Bauinventar (Baugruppe Schwabgut) wurde mit der StS und mit der DPF abgewogen und die vorliegenden Festlegungen sind in diesem Sinne ortsverträglich definiert worden. Im Rahmend des QSV muss dieser Diskurs weitergeführt werden.	StS, EB	+
<b>A4.3</b>	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes.	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten.	hoch	Das Projekt erfüllt die Prämissen der DPF bezüglich der Höhenentwicklung. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Freiraum und baulicher Dichte vorgesehen. Die ZPP definiert Vorschriften bezüglich der städtebaulichen Stärkung des Freiraums: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bessere Vernetzung der Quartierbeziehungen zu einem durchgehenden Stadtraum;</li> <li>- klare Orientierung durch neue FVV-Verbindungen mit Sichtbezügen;</li> <li>- grosszügige Aussenräume und Belebung der EG-Nutzung</li> </ul>	StS, EB	+

<b>A. Raumordnung</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
<b>A5</b>	<b>Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität</b>					
<b>A5.1</b>	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen.	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	mittel	Gemäss Ergebnis der städtebaulichen Studie wird auf dem Areal ca. 40-50 Wohnungen für rund 80 Einwohner*innen (Belegung 2.3/WE) und einigen Erwerbstätigen geschaffen. Mit den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen wird die Funktion als Quartiernebenzentrum umgesetzt.	STEK, EB, ZPP	++
<b>A5.2</b>	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten.	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	mittel	Durch die Schaffung neuer, qualitativ hochwertiger und öffentlich zugänglicher Aussenräume wird das Quartier aufgewertet.	SBS, EB, ZPP	+
<b>A5.3</b>	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen.	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen.	hoch	Die Gestaltung der Aussen- und Freiräume wird in der ZPP hoch gewichtet. Treffpunkte, Begegnungs- und Aufenthaltsorte sollen eine hohe Qualität aufweisen und vielfältig nutzbar sein. Die Erschliessung des Aussenraums erfolgt hindernisfrei.	EB, ZPP	++
<b>A5.4</b>	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, ZPP	++
<b>A5.5</b>	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung.	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen.	hoch	Die städtebauliche Grunddisposition bedingt aufgrund der engen Platzverhältnissen Mehrfachnutzungen im Aussenraum, um als Nebenzentrum und Wohnort zu bestehen. Die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und attraktive Freiräume wirken identitätsstiftend für das ganze Quartier.	EB, ZPP	++
<b>A6</b>	<b>Organisation des Verkehrs</b>					
<b>A6.1</b>	Erschliessung mit dem	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte,	hoch	Die ÖV-Erschliessung erfolgt heute ab der unmittelbar angrenzenden Tramhaltestelle Bümpliz	kRP, EB	++

**Bümpfiz Höhe**

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

<b>A. Raumordnung</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
	öffentlichen Verkehr.	publikumsorientierte Nutzungen.		Höhe (Tram Nr. 7, ÖV-Güteklasse: B).		
<b>A6.2</b>	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist über das bestehende Strassennetz bereits sehr gut ausgebaut. Das Areal liegt unmittelbar am kantonalen und lokalen Velowegnetz. Südlich des Areals, entlang der Bernstrasse verläuft eine Velohaupttrouten des städtischen Netzes. Gemäss Masterplan Veloinfrastruktur ist eine Veloverbindung zwischen Bernstrasse und der Verlängerung der Schwabstrasse vorgesehen. Diese wird mit der vorliegenden Planung grundeigentümerverbindlich festgelegt respektive umgesetzt. Das gemäss Richtplan Fussverkehr der Stadt Bern definierte Basisnetz wird in der ZPP verankert und bleibt erhalten.	hoch	++
<b>A6.3</b>	Eingliederung und Funktionsfähigkeit des Strassen- und Wegnetzes.	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	hoch	Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist gut. Eine allfällige Einstellhalle wird über die nördliche Schwab-/Gotenstrasse erschlossen. Von Seiten Bernstrasse her erfolgt nur die ÖV- und FVV-Anbindung. Die Veloumfahrung bei der Tramhaltestelle muss auf Basis der Machbarkeitsstudie im Rahmen der Projektentwicklung weitergeplant werden.	hoch	+
<b>A6.4</b>	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Es ist aus heutiger Sicht kein verkehrintensives Vorhaben	keine	o
<b>A7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>					
<b>A7.1</b>	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen.	mittel	Das Areal ist bereits an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Prinzipien der Schwammstadt sind in der ZPP stufengerecht verankert und müssen in der weiteren Arealentwicklung umgesetzt werden.	EB, ZPP	++

<b>A. Raumordnung</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
<b>A7.2</b>	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmquellen vorhanden.	hoch	Der Planungssperimeter befindet im Wärmeversorgungsgebiet Bern West. Der Planungssperimeter wird dementsprechend dem städtischen Fernwärmenetz angeschlossen. Dieses ist zurzeit in Umsetzung (Wärmelieferung ab 2027).	EB, ZPP	++
<b>A7.3</b>	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung.	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen.	mittel	Auf dem Dach sind gemäss den gesetzlichen Vorgaben Photovoltaik- und/oder Solaranlagen vorzusehen.	keine	+
<b>A7.4</b>	Nutzung von Steinen und Erden, Depo-niestand-orte.	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen.	keine	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potentiale.	keine	o

<b>B. Umwelt</b>							
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung	
<b>B1</b>	<b>Luft</b>						
<b>B1.1</b>	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO <sub>2</sub> ), Ozon (O <sub>3</sub> ), Feinstaub (PM <sub>10</sub> ), Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> )	gering	Es kommt zu keinen Immissionsgrenzwertüberschreitungen. Die Anforderung nach Art.9 der LSV ist eingehalten.	keine	o	
<b>B1.2</b>	Massnah-mengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO <sub>2</sub> ), Ozon (O <sub>3</sub> ), Feinstaub (PM <sub>10</sub> ), Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> )	gering	Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.	keine	o	
<b>B1.3</b>	Verkehrsin-tensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Die vorliegende ÜO betrifft ein Vorhaben, das die Kriterien für eine verkehrsin-tensive Anlage nicht erfüllt.	keine	o	

**Bümpliz Höhe**

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

<b>B. Umwelt</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
<b>B1.4</b>	Luftbelastung durch stationäre Anlagen.	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebelagen betroffen.	gering	Derzeit ist nichts bekannt.	keine	o
<b>B2</b>	<b>Lärm / Erschütterungen</b>					
<b>B2.1</b>	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	hoch	Entlang der Bernstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III als Aufstufung. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) ES III sind beim Gebäude Bernstrasse 44 aktuell deutlich überschritten (3 dB). Damit die IGW eingehalten werden können, sind Massnahmen zu treffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Einführung der Geschwindigkeitsreduktion auf Tempo 30 zur Einhaltung der IGW führen wird. Aus Sicht Lärmschutz ist dies die sinnvollste Massnahme	EB (vgl. auch Anhang 1 «Schlussbericht städtebauliche Studie» zur Beilage 6, Abschnitt 4.1.3).	-
<b>B2.2</b>	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	hoch			-
<b>B2.3</b>	Verkehrssensitive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Die vorliegende ÜO betrifft ein Vorhaben, das die Kriterien für eine verkehrssensitive Anlage nicht erfüllt.	keine	o
<b>B2.4</b>	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	hoch	Siehe Stellungnahmen zu B2.1	Siehe B2.1	-
<b>B2.5</b>	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	hoch	Werden Gebäude mit Wohnungen oder vergleichbar empfindliche Nutzungen innerhalb von 7m zur Mitte der näheren Trammachse erstellt, müssen die durch das Tram verursachten Erschütterungen sowie der abgestrahlte Körperschall auf diese Gebäude hin durch Spezialisten prognostiziert werden.	EB	-

<b>B. Umwelt</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Sollte dabei festgestellt werden, dass die festgelegten Richtwerte überschritten werden, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Bleiben die bestehenden Gebäude entlang der Bernstrasse unverändert, sind keine Untersuchungen erforderlich, und das Thema Erschütterungen kann in diesem Fall ausser Acht gelassen werden.		
<b>B3</b>	<b>Boden</b>					
<b>B3.1</b>	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind		Im Planungssperimeter sind keine Altlasten vorhanden.	keine	o
<b>B3.2</b>	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.	keine	o
<b>B3.3</b>	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	keine	Im Planungssperimeter sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Das gesamte Gebiet ist der Bauzone zugeteilt.	keine	o
<b>B3.4</b>	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	keine	Im Planungssperimeter gibt es weder Bodeninstabilität noch Bodenerosion.	keine	o
<b>B4</b>	<b>Gewässer</b>					
<b>B4.1</b>	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.	keine	o
<b>B4.2</b>	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuflussbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	mittel	Das Gebiet befindet sich um Grundwasserschutzbereich Au. Gemäss Erfahrungen aus anderen Planungsvorlagen besteht kein Handlungsbedarf bezüglich Grundwasserschutz.	keine	o
<b>B4.3</b>	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen,	hoch	Der Versiegelungsgrad ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Es werden Aussenräume mit Spielplätzen und	EB, ZPP	++

**Bümpliz Höhe**

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

<b>B. Umwelt</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
		Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen		Begegnungsflächen geschaffen, die es heute nicht gibt.		
<b>B5</b>	<b>Wald</b>					
<b>B5.1</b>	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	keine	Im Planungssperimeter sind weder Wälder noch Waldränder vorhanden.	keine	0
<b>B5.2</b>	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine	Im Planungssperimeter sind keine Spezialstandorte im Wald vorhanden.	keine	o
<b>B6</b>	<b>Naturschutz und ökologischer Ausgleich</b>					
<b>B6.1</b>	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	keine	Es sind keine geschützten oder schutzwürdigen Lebensräume bekannt.	keine	o
<b>B6.2</b>	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	mittel	In der Planung ist die Umsetzung von naturnahen Lebensräumen und Bäumen (Erhalt und Neupflanzungen) vorgesehen.	EB	++
<b>B6.3</b>	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	mittel	In der Planung ist die Umsetzung von naturnahen Lebensräumen und Bäumen (Erhalt und Neupflanzungen) vorgesehen.	EB	++
<b>B6.4</b>	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine	Im Planungssperimeter sind keine Wildwechsel vorhanden.	keine	o
<b>B7</b>	<b>Risikovorsorge: Technische Risiken</b>					
<b>B7.1</b>	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich	Keine	Keine vorhanden	Keine	o

<b>B. Umwelt</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
		Bevölkerung und Umwelt				
<b>B7.2</b>	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgas-transportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	keine	Keine vorhanden	keine	o

<b>C. Wirtschaft</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
<b>C1</b>	<b>Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung</b>					
<b>C1.1</b>	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	keine	Die vorliegenden Arealentwicklung ist für die übergeordnete Wirtschaftsentwicklung von untergeordneter Bedeutung	keine	o
<b>C2</b>	<b>Investitionen durch die Gemeinde</b>					
<b>C2.1</b>	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	mittel	Das Areal ist erschlossen. Eine Umgestaltung der Tramhaltestelle Bümpliz Höhe ist vorgesehen. In der nachfolgenden Planung wird der Fussweg Verlängerung Gotenstrasse und der Fuss- und Veloweg Verlängerung Schwabstrasse ausgebaut.	EB, ZPP	+
<b>C2.2</b>	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		mittel	Die Fuss und Veloverbindungen haben Auswirkungen auf den städtischen Finanzplan. Der Zeitpunkt der Umgestaltung sind noch nicht bekannt. Die Höhe der Investitionen wird zu gegebenem Zeitpunkt eruiert.	EB	+
<b>C3</b>	<b>Investition durch Private</b>					

**Bümpliz Höhe**

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

<b>C. Wirtschaft</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
<b>C3.1</b>	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	gering	Aufgrund der eher bescheidenen Arealgrösse sind keine übermässigen Investitionen zu erwarten.	keine	o
<b>C3.2</b>	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	gering	Die Stadt hat ein öffentliches Interesse, da es sich um ein Quartiernebenzentrum gemäss STEK handelt. Zudem sind die Wohnungen von gemeinnützigen Trägerschaften oder als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.	keine	o
<b>C3.3</b>	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	gering	Die konzeptionelle Planung und die Projektphase werden von der Grundeigentümerschaft oder den Baurechtsnehmenden getragen.	keine	o
<b>C4</b>	<b>Standortfaktoren</b>					
<b>C4.1</b>	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben.	mittel	Es sollen publikumsorientierte Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe oder Verkauf) geschaffen werden. Die effektiv geschaffene Anzahl Arbeitsplätze ist abhängig vom tatsächlich realisierten Nutzungsmix.	EB, ZPP	++
<b>C4.2</b>	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand.	mittel	Die Verkehrerschliessung entspricht optimal den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung.	EB	++
<b>C4.3</b>	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 Quartiernebenzentrum stärkt und befruchtet angrenzende Nutzungen.	keine	+
<b>C5</b>	<b>Flächen und Gebäude</b>					
<b>C5.1</b>	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	gering	Keine Bemerkungen	keine	o

<b>C. Wirtschaft</b>						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
<b>C5.2</b>	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die Flächen sind verfügbar. Die Grundeigentümerschaft ist gewillt die Arealplanung selbst weiterzuentwickeln oder im Baurecht abzugeben.	EB	++

## **Bümpliz Höhe**

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

### **D. Gesamtabwägung**

Mit der vorliegenden Zone mit Planungspflicht wird die Grundlage für eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Überbauung geschaffen, die den Grundsätzen einer nutzungsdurchmischten Stadt entspricht. Preisgünstige oder gemeinnützige Wohnungen mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen und qualitätsvoller Aussen- und Grünraum legen den Grundstein für eine Überbauung mit einer hohen Lebensqualität. Es werden öffentlich zugängliche Räume mit einer hohen öffentlichen Sicherheit und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Mit den Fuss- und Velowegen werden wichtige Verbindungen erhalten und neu geschaffen, sodass der Aktivverkehr gefördert wird. Die Arealplanung basiert auf dem Stadtentwicklungskonzept, welches die funktionalen Zusammenhänge aufzeigt. Die ortsbauliche Integration in die umliegenden Quartiere, insbesondere die Grossüberbauung Schwabgut ist in der Planung umgesetzt. Durch die neue Durchwegung entsteht eine neue Vernetzung im Quartier.

Mit der Planungsvorlage wird eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung ermöglicht und ein Mehrwert für das Quartier bzw. die Gesamtstadt geschaffen. Die Planung wertet das Quartier Bümpliz Höhe auf. Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen erweist sich daher die vorliegende Planung als recht- und zweckmässig.

Den Zielen einer haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss den übergeordneten Gesetzen und Planungen wird durch eine mögliche GFZo zwischen 1.2 und 1.9 in hohem Masse entsprochen. Mit dem Vorhaben werden die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert, preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnraum geschaffen und eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung sichergestellt

## **Anhang**

### **Gutachterverfahren, Schlussbericht, Synthesebericht vom August 2022**

(Verfahrensbegleitung: Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH;  
Fachplanende: Kast Kaeppeli Architekten GmbH, Bern; Duo Landschaftsarchitek-  
ten Sarl; Auftraggeberin: Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik vertreten durch  
Immobilien Stadt Bern)

### **Machbarkeitsstudie Veloumfahrung Haltestelle Höhe**

(Auftragnehmerin: Metron Bern AG; Auftraggeberin: Verkehrsplanung Stadt Bern)



**Stadt Bern**

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3000 Bern

Telefon 031 321 70 10  
[stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)  
[www.bern.ch/stadtplanung](http://www.bern.ch/stadtplanung)