



**Stadt Bern**  
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



## Überbauungsordnung

### Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

---

#### Überbauungsvorschriften

---

---

---

---

---

10.07.2025

---



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 02.07.2020 – 04.09.2020  
Mitwirkungsbericht: 30.04.2024  
Vorprüfungsbericht: 15.01.2025  
Öffentliche Auflage: -  
Publikation auf ePublikation.ch: -  
Publikation im Amtsblatt: -

---

Einsprachen: -  
Einspracheverhandlung: -  
Erledigte Einsprachen: -  
Unerledigte Einsprachen: -  
Rechtsverwahrungen: -

---

Gemeinderatsbeschluss Nr.: -  
Stadtratsbeschluss Nr.: -  
Beschlossen durch die Stimmberechtigten: -  
Ja: -, Nein: -

---

Namens der Stadt Bern:

**Die Stadtpräsidentin**  
Marieke Kruit

**Die Stadtschreiberin**  
Dr. Claudia Mannhart

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bern, den \_\_\_\_\_

**Die Stadtschreiberin**  
Dr. Claudia Mannhart

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

### Stadt Bern

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

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



## Überbauungsvorschriften

### 1. Abschnitt: Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

#### Art. 1

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.

<sup>2</sup> Der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 werden im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung geändert. Der Baulinienplan «Baulinienänderung Ladenwandgut» vom 24. Februar 1961 wird aufgehoben.

<sup>3</sup> Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006<sup>1</sup> (Stand 20. Dezember 2024).

### 2. Abschnitt: Gebäude und Nutzungen

#### Art. 2 Baubereiche

<sup>1</sup> Die Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude und gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

<sup>2</sup> Die Teilbaubereiche weisen innerhalb der Baubereiche A, B, C und D die Baubereiche für höhere Gebäudeteile bzw. für Hochhäuser aus und definieren deren maximale Ausdehnung.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind nur Kleinbauten (gemäss Art. 35 BO, Stand 20. Dezember 2024) und die Gebäude gemäss Artikel 11 und Artikel 12 Absatz 3 zulässig; Anbauten sind unter Vorbehalt von Artikel 12 Absatz 3 nicht gestattet. Die gemäss Artikel 11 und Artikel 12 Absatz 3 zulässigen Gebäude haben einen von der Baubewilligungsbehörde nach feuer- und verkehrspolizeilichen Gesichtspunkten zu bestimmenden minimalen Gebäudeabstand einzuhalten.

<sup>4</sup> Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche sind mit Ausnahme von technischen Anlagen und Anlagen zur Entsorgung sowie Fluchtwegen aus Schutzräumen nur in den im Plan festgelegten Bereichen für unterirdische Bauten zulässig. Unterverbaubauten sind nicht zulässig.

#### Art. 3 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Im Wirkungsbereich sind nur Nutzungen zulässig, die mit der jeweils gültigen Lärmempfindlichkeitsstufe vereinbar sind.

<sup>2</sup> In den Räumen der direkt an den Begegnungsbereich angrenzenden ersten beiden Vollgeschosse sind in allen Baubereichen hauptsächlich publikums-, dienstleistungsorientierte und gewerbliche Nutzungen unterzubringen.

#### Art. 4 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> In den Baubereichen A, B und C und den darin liegenden Teilbaubereichen ist gesamthaft eine maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) von 68'000 m<sup>2</sup> zulässig. Im Baubereich D und dem darin liegenden Teilbaubereich ist eine maximale GFo von 12'000 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>2</sup> In den Baubereichen A, B und C ist in den ersten beiden Vollgeschossen die im Plan eingetragene minimale GFo je Baubereich einzuhalten.

<sup>3</sup> Mindestens 50 % der gesamten GFo im Wirkungsbereich ist für Arbeitsnutzung zu bewahren oder zu erstellen.

<sup>4</sup> In den Baubereichen B und C und den darin liegenden Teilbaubereichen ist insgesamt mindestens 20'000 m<sup>2</sup> GFo für Wohnnutzung zu erstellen.

---

<sup>1</sup> BO; SSSB 721.1

#### **Art. 5 Höhen und Geschosse**

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche und Teilbaubereiche gelten die im Plan eingetragenen minimalen und maximalen höchsten Punkte der Dachkonstruktion sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain.

<sup>2</sup> Zwischen den Hochhäusern in den Teilbaubereichen A.1 (höchstes Gebäude), B.1 und C.1 (niedrigstes Gebäude) ist ein Höhenunterschied von jeweils mindestens 10 m einzuhalten.

<sup>3</sup> In den Baubereichen A bis D ist in den Räumen mit Hauptnutzfläche gegenüber den Begegnungsbereichen 3 bis 5 ein überhohes erstes Vollgeschoss mit einer Geschosshöhe von mindestens 4,50 m zu realisieren. Im Baubereich C gilt diese Regel zudem ebenfalls für die an den Quartierfreiraum angrenzenden Räume mit Hauptnutzfläche. Bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Abweichungen sind zulässig, sofern die zu den Begegnungsbereichen 3 bis 5 orientierten Räume der ersten beiden Vollgeschosse zumindest teilweise zu einem überhohen Geschoss zusammengefasst werden.

<sup>4</sup> Die zulässige Beschattungsdauer gemäss Artikel 22 Absatz 3 Bauverordnung vom 6. März 1985<sup>2</sup> (Stand 1. Mai 2024) darf aus städtebaulichen Gründen verdoppelt werden (Art. 22 Abs. 4 BauV).

#### **Art. 6 Bauweise**

<sup>1</sup> Innerhalb des Baubereichs A sind mehrere Gebäude zulässig. Innerhalb der Baubereiche B, C und D ist jeweils nur ein Gebäude zulässig.

<sup>2</sup> Unterhalt, Erneuerung und Ausbau des Nationalstrassenviadukts dürfen nicht beeinträchtigt werden.

### **3. Abschnitt Gestaltung**

#### **Art. 7 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**

<sup>1</sup> Für die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der Baubereiche A, B und C und der umliegenden Aussenräume (Ankunftsplatz, Quergassen, Quartierplatz, Brückenraum Nord und Süd, Vorzone von Baubereich A sowie die unmittelbar an die Baubereiche angrenzenden Teile des Quartierfreiraums; vgl. Art. 11 Abs. 1) ist das Richtprojekt gemäss Anhang 1 aus dem Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA 143 massgebend. Dessen konstituierende Elemente dienen als Richtlinie bei der Beurteilung der Bauprojekte durch die Baubewilligungsbehörde. Im Baubewilligungsverfahren kann von den konstituierenden Elementen abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet wird und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

<sup>2</sup> Für die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung von Baubereich D und dessen umliegende Aussenräume (Brückenraum Nord, Vorzone von Baubereich D sowie Bereiche für schützenswerte Lebensräume und Hecken) muss ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 142 oder SIA 143 durchgeführt werden.

<sup>3</sup> Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht zu Blendwirkungen führen. Zur Vorbeugung von Kollisionen sind bei Glasfassaden Vogelschutzmassnahmen zu realisieren.

<sup>4</sup> Reklamen und Logos dürfen die Oberkante Dachkonstruktion nicht überragen. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung ist ein Gesamtkonzept Reklame vorzulegen.

<sup>5</sup> Die Fassaden der zum Begegnungsbereich und zum Quartierfreiraum orientierten ersten beiden Vollgeschosse sind in allen Baubereichen mindestens punktuell und dauerhaft mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung mit standortgerechter Vegetation auszustatten. Davon ausgenommen ist die zum Quartierfreiraum orientierte Fassade in Baubereich A. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

#### **Art. 8 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> In den Bau- und Teilbaubereichen sind nur Flachdächer zulässig.

---

<sup>2</sup> BauV; BSG 721.1

<sup>2</sup> Die Dächer in den Bau- und Teilbaubereichen sind naturnah zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen, für Oblichter oder für technisch bedingte Dachaufbauten genutzt werden. Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

<sup>3</sup> Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.

<sup>4</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen, mit Ausnahme von Kaminen, den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht überschreiten und sind gestalterisch in die Gebäudekubatur zu integrieren. Bei Hochhäusern dürfen sie oberhalb der Oberkante Dachkonstruktion erstellt werden, sofern ihr höchster Punkt unterhalb der Sichtbereichsline liegt, die durch einen Winkel von 20 Grad ab dem Schnittpunkt von Fassadenflucht und Oberkante Dachkonstruktion definiert wird und sie möglichst konzentriert angeordnet werden. Wird die Sichtbereichsline überschritten, darf die Dachaufbaute den höchsten Punkt der Dachkonstruktion auch auf den Hochhäusern nicht überschreiten und muss gestalterisch in die Gebäudekubatur integriert werden. Für den Teilbaubereich C1 gilt ostseitig zum Begegnungsbereich 4 ein Winkel von 45 statt 20 Grad.

#### 4. Abschnitt: Aussenraum

##### Art. 9 Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Bauprojekt inklusive Farb-, Materialisierungs- und Pflanzenangaben für die Umgebungsgestaltung der Baubereiche A, B und C einzureichen. Dieses muss für die weiteren Bautappen berücksichtigt werden. Abweichungen davon sind nur zulässig, sofern sie begründet sind und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

<sup>2</sup> Im Wirkungsbereich sind östlich des zukünftigen Ladenwandwegs mindestens 50 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen. Darin enthalten sind die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998<sup>3</sup> (Stand April 2020) sowie die in Artikel 11 festgelegten Bäume.

<sup>3</sup> Unterirdische Bauten unter dem Quartierfreiraum sind mit mindestens 0,50 m vegetationsfähigem Substrat zu überdecken. An Ersatzstandorten von Hecken muss der Substrataufbau mindestens 1,00 m, bei Baumpflanzungen mindestens 1,50 m betragen. Unterirdische Bauten unter dem Bereich Ersatz schützenswerte Lebensräume östlich des Viadukts sind mit mindestens 0,40 m vegetationsfähigem Substrat zu überdecken.

<sup>4</sup> Die öffentlich zugänglichen Aussenräume gemäss Artikel 11 dürfen nicht eingefriedet werden. Vorbehalten bleibt aus Sicherheitsgründen die Einfriedung von Aussenräumen, welche direkt an Bahnanlagen grenzen oder dem Werkverkehr und der Logistik im Baubereich A dienen. Die Unterkante der Einfriedungen muss mindestens 0,10 m über Terrain liegen.

<sup>5</sup> Der mittlere Abflussbeiwert für Niederschlagswasser darf in den in Artikel 11 definierten Begegnungsbereichen 1-5 den dort jeweils festgelegten Wert nicht überschreiten, sofern aufgrund von Artikel 15 nicht ein tieferer Wert resultiert. Für die Berechnung des Abflussbeiwertes gilt die Norm SN 592 000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (Stand 2024).

##### Art. 10 Biodiversität

<sup>1</sup> Mindestens 15 % des Wirkungsbereichs östlich des zukünftigen Ladenwandwegs und abzüglich der Fläche unter dem Nationalstrassenviadukt sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bestimmung der Anrechenbarkeit ist der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit» im «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» massgeblich (vgl. Anhang 2).

<sup>2</sup> Im Aussenraum sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht gemäss den Angaben von Stadtgrün Bern zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.

---

<sup>3</sup> BSchR; SSSB 733.1

<sup>3</sup> Im Wirkungsbereich befinden sich schützenswerte Lebensräume, namentlich Hecken / Feldgehölze (650 m<sup>2</sup>), eine artenreiche Wiese (250 m<sup>2</sup>) und Ruderalflächen (1'200 m<sup>2</sup>). Lässt sich eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so haben die Verursachenden für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen.

**Art. 11 Aussenraumtypologien**

<sup>1</sup> Für die Typologie der Aussenräume gelten folgende Bestimmungen:

Planzeichen		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
<b>Begegnungsbereich</b>	<b>1</b>	<b>Ankunftsplatz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ankunftsplatz und Orientierungsort mit öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichen</li> <li>– Fahrradabstellplätze</li> <li>– Maximal ein Gebäude für Quartiersversorgung (z.B. Kiosk) mit einer maximalen Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 5 m</li> <li>– Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsflächen für Verkaufsnutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grosszügige, offene Fläche</li> <li>– Bepflanzung mit mindestens 6 mittel- bis grosskronigen Bäumen</li> <li>– Möblierung für den Aufenthalt</li> <li>– Die Flächenversiegelung darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,35 nicht überschreiten</li> </ul>
	<b>2</b>	<b>Quergassen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ost-West-Durchquerung des Areals mit einer Mindestbreite von jeweils 10 m zwischen den äussersten baulichen Elementen des Sockels (Dachkanten Sockel) bzw. von jeweils 11 m lichter Breite zwischen den sekundären, äusseren Konstruktionssichten des Sockels (Fassadenbegrünung) für den Fuss- und zwischen Baubereich A und B ebenfalls für den Fahrradverkehr mit Anschluss an den Ladenwandweg</li> <li>– Ver- und Entsorgung der Baubereiche und Kleinlogistik</li> <li>– Werk- und Arbeitsflächen für angrenzende Baubereiche</li> <li>– Öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche</li> <li>– Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsfläche für Verkaufsnutzungen</li> <li>– Fahrradabstellplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bepflanzung mit mindestens 4 mittel- bis grosskronigen Bäumen pro Quergasse oder mindestens 8 mittel- bis grosskronigen Bäumen in beiden Quergassen zusammen</li> <li>– Möblierung für den Aufenthalt</li> <li>– Die Flächenversiegelung darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten</li> </ul>
	<b>3</b>	<b>Quartierplatz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentraler Treffpunkt mit öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichen</li> <li>– Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsfläche für Verkaufsnutzungen</li> <li>– Fahrradabstellplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bepflanzung mit mindestens 4 mittel- bis grosskronigen Bäumen ausserhalb der eidgenössischen Baulinie</li> <li>– Möblierung für den Aufenthalt</li> <li>– Die Flächenversiegelung darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten</li> </ul>
	<b>4</b>	<b>Brückenraum Süd</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ver- und Entsorgung der Baubereiche und Kleinlogistik</li> <li>– Fahrradabstellplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Möblierung für den Aufenthalt</li> <li>– Ausgestaltung der Gebäude als Container und Leichtbauten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche</li> <li>– Bespielung durch publikumsorientierte Sport-, Freizeit-, Kunst- und Kleingewerbenutzungen</li> <li>– Mobile, nicht-brennbare Gebäude (z.B. Container) in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 13 m, einer maximalen Gebäudebreite von 3 m und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 6 m, wobei die lichte Höhe zwischen Unterkante Hohlkasten des Viadukts und Oberkante der Gebäude mindestens 7 m betragen muss; gesamthaft maximal 800 m<sup>2</sup> GFo zulässig</li> <li>– Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsflächen für Verkaufsnutzungen</li> <li>– Maximal zwei oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Flächenversiegelung im beregneten Bereich darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,35 nicht überschreiten</li> </ul>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Brückenraum Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ankunfts- und Orientierungsort mit öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichen</li> <li>– Zugang für Notfallfahrzeuge in die nördlich an den Wirkungsbereich anschliessende Personenunterführung</li> <li>– Ver- und Entsorgung der Baubereiche und Kleinlogistik</li> <li>– Fahrradabstellplätze</li> <li>– Maximal fünf oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr</li> <li>– Maximal ein mobiles bzw. rückbaubares, nicht-brennbares Gebäude (z.B. Pavillon) mit einer maximalen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 6 m, wobei die lichte Höhe zwischen Unterkante Hohlkasten des Viadukts und Oberkante des Gebäudes mindestens 7 m betragen muss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grosszügige, offene Fläche</li> <li>– Möblierung für den Aufenthalt</li> <li>– Die Flächenversiegelung im beregneten Bereich darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,75 nicht überschreiten</li> </ul>

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Quartierfreiraum</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Spiel- und Erholungsbereich mit gemeinschaftlicher sowie privater Gartennutzung (als Familiengärten)</li> <li>– Grössere zusammenhängende Spielfläche von 600 m<sup>2</sup> Fläche (gemäss Art. 46 BauV) für die gesamte Wohnnutzung im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li> <li>– Kinderspielplätze</li> <li>– Aufenthaltsbereiche</li> <li>– Maximal zwei Gebäude für die Erschliessung der unterirdischen Bauten (Tiefgarage) und für Freirauminfrastruktur (z.B. Toiletten, Gartengeräte) mit einer maximalen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 5 m</li> <li>– Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsflächen für Verkaufsnutzungen östlich des neuen Ladenwandwegs</li> <li>– Hauszufahrt entlang der südwestlichen Bereichsgrenze für die ausserhalb des Wirkungsbereichs gelegene Volksschule Stöckacker</li> <li>– Fussverbindungen entlang der westlichen Bereichsgrenze und zur Erschliessung der Gärten</li> <li>– Fahrradabstellplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stark durchgrünte Anlage mit Baum-, Strauch- und Krautschicht</li> <li>– Ausstattung mit Spielmöglichkeiten und Mehrfachnutzung der Elemente</li> <li>– Möblierung für den Aufenthalt</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Bereiche für schützenswerte Lebensräume und Hecken</b></p>	<p><b>Ersatz schützenswerte Lebensräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Förderung der Biodiversität</li> <li>– Ersatzbereich im Osten des Wirkungsbereichs bei Baubereich D für bestehende Ruderalflächen (gemäss Art. 10 Abs. 3)</li> <li>– Ersatzbereich im Quartierfreiraum im Westen des Wirkungsbereichs für eine bestehende Wiese (gemäss Art. 10 Abs. 3)</li> <li>– Am Standort der Wiese gehen die vorliegenden Bestimmungen jenen des Quartierfreiraums vor; sie können nicht überlagert werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Naturnahe Lebensräume</li> <li>– Mindestfläche der Wiese 250 m<sup>2</sup> (zusammenhängend)</li> <li>– Mindestbreite der Wiese 5 m</li> <li>– Wenn möglich Vernetzung des Bereichs östlich von Baubereich D mit den südlich davon gelegenen Bereichen für den Ersatz von Hecken / Feldgehölzen (z.B. Grünstreifen für Krautsaum oder Gehölze von 1 bis 1,5 m Breite)</li> </ul>
	<p><b>Ersatz geschützte Hecken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Förderung der Biodiversität</li> <li>– Ersatzflächen für bestehende Hecken / Feldgehölze (gemäss Art. 10 Abs. 3)</li> <li>– Am Standort von Hecken gehen die vorliegenden Bestimmungen jenen zu den schützenswerten Lebensräumen sowie des Quartierfreiraums vor; sie können nicht überlagert werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Naturnahe Lebensräume</li> <li>– Mindestfläche der Hecken / Feldgehölze 50 m<sup>2</sup></li> <li>– Mindestbreite der Hecken / Feldgehölze 2 m, zusätzlicher Krautsaum von mind. 0,5 m Breite</li> <li>– Vernetzende Gestaltung der Flächen und wenn möglich Vernetzung der Flächen untereinander (z.B. Grünstreifen für Krautsaum oder Gehölze von 1 bis 1,5 m Breite)</li> </ul>

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren kann betreffend Zweckbestimmung und Gestaltung im Umfang von maximal 5 m von den im Plan eingezeichneten Grenzen zwischen den Aussenraumtypologien abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet wird.

## 5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

### Art. 12 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

<sup>1</sup> Es sind die in diesem Artikel, in Artikel 11 und im Plan festgelegten Erschliessungsanlagen und Verbindungen zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Stöckackerstrasse ist als Detailerschliessung mit einer Kernfahrbahn für den Fahrrad- und motorisierten Verkehr von mindestens 7 m Breite und einem baulich abgetrennten, auf der Nordseite verlaufenden Trottoir mit einer Breite von mindestens 2,5 m zu gestalten und mit der Stöckackerstrasse ausserhalb des Wirkungsbereichs zu verbinden. Wenn die Stützmauer nördlich der Strasse begrünt und ein entsprechender bodengebundener Pflanzbereich von mindestens 0,5 m Breite realisiert wird, kann die Mindestbreite des Trottoirs oder der Kernfahrbahn lokal um 0,5 m reduziert werden. Im Baubewilligungsverfahren kann innerhalb des Wirkungsbereichs im Umfang von maximal 2 m von der Planlage der Detailerschliessung abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet wird.

<sup>3</sup> An den im Plan bezeichneten Stellen sind Vorzonen für die Baubereiche A und D zu schaffen. Sie dienen als Werk-, Arbeits- und Erschliessungsfläche für die angrenzenden Gebäude. Beide Vorzonen können Fahrradabstellplätze enthalten. Die Vorzone von Baubereich A kann zudem maximal 20 oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr enthalten. Weiter können in dieser Vorzone zwei oberirdische Be- und Entlüftungsaufbauten von je max. 3.5 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und max. 5 m Gesamthöhe für unterirdische technische Anlagen erstellt werden.

<sup>4</sup> In dem im Plan begrenzten Erschliessungskorridor 1 sind von der Umgebung gestalterisch abgegrenzte und baulich getrennte Verbindungen für den Fuss- und Fahrradverkehr als Basiserschliessung in total mindestens 6,5 m bis maximal 8 m Breite (ohne allfällige Begrünung dazwischen) zu erstellen und mit den im Plan festgelegten Anschlussbereichen zu verbinden. Bei den Anschlussbereichen und in Bereichen von Kreuzungen kann in begründeten Fällen auf die bauliche Trennung verzichtet werden.

<sup>5</sup> In dem im Plan begrenzten Erschliessungskorridor 2 ist eine von der Umgebung gestalterisch abgegrenzte Verbindung für den Fuss- und Fahrradverkehr als Detailerschliessung im Mischverkehr in mindestens 4 m bis maximal 5 m Breite zu erstellen und mit dem im Plan festgelegten Anschlussbereich sowie mit der Anlage in Erschliessungskorridor 1 zu verbinden.

<sup>6</sup> In dem im Plan begrenzten Erschliessungskorridor 3 ist die Stöckackerstrasse in gestalterisch abgegrenzter Form in dem im Plan festgelegten Anschlussbereich mit dem Fuss- und Radweg als Basiserschliessung zu verbinden. Vorbehalten bleiben zudem die Bestimmungen zum Brückenraum Nord in Artikel 11.

<sup>7</sup> In dem im Plan begrenzten Erschliessungskorridor 4 ist die Kernfahrbahn der Stöckackerstrasse für den motorisierten Verkehr in gestalterisch abgegrenzter Form in dem im Plan festgelegten Anschlussbereich mit Baubereich D sowie dem ausserhalb des Wirkungsbereichs gelegenen Eisenbahndepot Holligen zu verbinden. Die Verkehrsflächen für den Fuss- und Fahrradverkehr als Basiserschliessung im Erschliessungskorridor 1 sind sicher zu queren.

<sup>8</sup> Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind über die im Plan bezeichnete Hauszufahrt und Vorzone innerhalb der Abschnitte für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zu erstellen. Wird die Hauszufahrt nicht in ganzer Breite realisiert, kann die unbenötigte Fläche für den Quartierfreiraum oder als Bereich Ersatz schützenswerte Lebensräume genutzt werden.

### Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Im ganzen Wirkungsbereich dürfen durch den durchschnittlichen Werktagsverkehr (DWV) maximal 2'200 Fahrten verursacht werden. Die Realisierung verkehrsintensiver Vorhaben (ViV) ist nicht gestattet. Für die Einhaltung der maximal zulässigen Fahrten ist ein Controlling durchzuführen.

<sup>2</sup> Pro Wohneinheit beträgt die Bandbreite 0,1 bis 0,2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Pro 100 m<sup>2</sup> GfO für Arbeitsnutzung beträgt die Bandbreite 0,15 bis 0,7 Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

<sup>3</sup> Unterirdischen Abstellplätze sind nur innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs für unterirdische Bauten der Baubereiche A, B und C zulässig. In dem im Plan bezeichneten Bereich für unterirdische Bauten beim Baubereich D sind maximal 16 Abstellplätze für bahnbetriebsnotwendige Fahrzeuge zulässig.

<sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur die in Artikel 11 und 12 festgehaltenen oberirdischen Abstellplätze erstellt werden.

<sup>5</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu bewirtschaften. Ausgenommen sind betriebsnotwendige Fahrzeuge und Abstellplätze für Wohnungen.

<sup>6</sup> Die bestehenden Abstellplätze für betriebsnotwendige Werk- und Bahnverkehrsnutzungen von ewb und BLS müssen mindestens die Ausbaustufe A gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» (Stand 2020) erreichen. Für die neuen Abstellplätze gelten die Bestimmungen gemäss Artikel 56a BauV (Stand 1. Mai 2024).

#### **Art. 14 Abstellplätze für Fahrräder**

<sup>1</sup> Im Wirkungsbereich sind insgesamt mindestens 600 öffentliche Abstellplätze für Fahrräder sicherzustellen.

<sup>2</sup> Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein privater Fahrradabstellplatz zu erstellen. Die Fläche für eine Erhöhung auf eineinhalb Fahrradabstellplätze pro Zimmer zu Wohnzwecken ist sicherzustellen.

<sup>3</sup> Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065\_2019 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen».

<sup>4</sup> Alle Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen fahrend erreichbar sein.

#### **Art. 15 Versickerung**

<sup>1</sup> Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

<sup>2</sup> Regenereignisse bis zu einer Niederschlagshöhe von 10 mm dürfen im Wirkungsbereich innerhalb von 48 Stunden keinen Abfluss generieren. Das Regenwasser muss in der Prioritätenfolge verdunstet, zurückgehalten und versickert werden oder einer Nutzung (z.B. Zisternen zur Grünbewässerung) zugeführt werden. Entsprechend sind nach dem Kaskadenprinzip auf allen Ebenen Verdunstungs-, Retentions- und Versickerungsanlagen vorzusehen.

<sup>3</sup> In den Baugesuchen ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen, wofür Tiefbau Stadt Bern beizuziehen ist.

<sup>4</sup> Oberirdische Versickerungs- und Retentionsanlagen sind in gestalterisch ansprechender und wenn möglich naturnaher Form zu realisieren.

#### **Art. 16 Abfallentsorgung**

Für die Entsorgung von Kehricht, Papier und Karton aus Haushalten und Kleinbetrieben sind Unterflursammelstellen vorzusehen. Grosse Gewerbebetriebe müssen eigene Container für die Kehricht- und Papierentsorgung verwenden. Für die Grünabfuhr sind ebenfalls Container zu verwenden. Die Standorte der Unterflursammelstellen und der Gewerbe- und Grüncontainer müssen an dafür geeigneten Stellen liegen. Die Unterflursammelstellen und Bereitstellungsplätze der Gewerbe- und Grüncontainer müssen für Entsorgung + Recycling Stadt Bern gut erreichbar sein. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

#### **Art. 17 Energie**

<sup>1</sup> Neue sowie bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird, sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlusspflicht gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 25 m ist.

#### **Art. 18 Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen**

<sup>1</sup> Im Wirkungsbereich gilt östlich des zukünftigen Ladenwandwegs (Fuss- und Radweg als Basiserschliessung) die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und westlich davon die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

<sup>2</sup> Alle lärmempfindlichen Wohnräume in den Baubereichen A, B und C müssen natürlich, über ein Fenster mit eingehaltenem Immissionsgrenzwert, belüftet werden können.

#### Art. 19 Erschütterungen und Körperschall

Der Schutz vor Erschütterungen und abgestrahltem Körperschall der angrenzenden Bahnlinien ist zu gewährleisten.

#### Art. 20 Störfall

<sup>1</sup> Empfindliche Einrichtungen sind innerhalb der Konsultationsbereiche von Anlagen im Geltungsbereich der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung) vom 27. Februar 1991<sup>4</sup> nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kinderspielplätze und Kindertagesstätten (unter Vorbehalt von Absatz 2). An die Begegnungsbereiche angrenzende publikums-, dienstleistungsorientierte und gewerbliche Nutzungen in den Gebäuden sowie Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben, Aussenverkaufsflächen für Verkaufsnutzungen, öffentliche Aufenthaltsbereiche sowie Veloabstell- oder Erschliessungsanlagen stellen keine empfindlichen Einrichtungen dar.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren sind bei Bauvorhaben in Konsultationsbereichen von Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung folgende Schutzmassnahmen zur Reduktion des Störfallrisikos zu ergreifen:

- a) Empfindliche Aussenflächen wie Kinderspielplätze sind in hinreichender Distanz zur Nationalstrasse und / oder an geschützten, anlageabgewandten Orten anzuordnen.
- b) Kindertagesstätten sind möglichst weit weg von der Nationalstrasse auf der anlagenabgewandten Seite zu errichten.
- c) In Räumen mit Sicht auf die Autobahn sind keine Nutzungen vorzusehen, welche die Selbstrettung einschränken und / oder eine systematische Benutzung durch Personen mit eingeschränkter Fähigkeit zur Selbstrettung vorsehen.
- d) Luftansaugstellen von Lüftungsgeräten und Klimaanlage sowie luftzubringende Aggregate sind gefahrenseitig abgeschirmt, anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden zu platzieren. Falls die Luftansaugstellen anlagezugewandt erfolgt, so muss diese mit einer Notfallabschaltung nach dem Stand der Technik ausgerüstet sein.
- e) In Gebäuden entlang der Nationalstrasse dürfen die Flucht- und Sicherheitstreppehäuser grundsätzlich nicht direkt an den Fassaden zur Nationalstrasse liegen. Andernfalls ist der Nachweis zu erbringen, dass die Fluchtwege für die relevanten Szenarien auf der Nationalstrasse (Lachenbrand und Gasstrahlbrand) bis zur vollständigen Evakuierung gemäss Norm und Richtlinien VKF benutzbar sind. Die Flucht- und Rettungswege sind barrierefrei und möglichst kurz und über Hausgänge sowie möglichst anlagenabgewandt zu planen.
- f) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Ereignis- und Evakuierungskonzept zu Händen der Ereignisdienste und Gebäudenutzenden vorzulegen.

### 6. Abschnitt: Preisgünstiger Wohnraum

#### Art. 21

<sup>1</sup> Mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche (GFo) für Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Wird die Wohnnutzung in Etappen realisiert, darf der für die jeweilige Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht erst in einer späteren Etappe erstellt werden.

<sup>2</sup> Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte<sup>5</sup> liegen.

<sup>3</sup> Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.

<sup>4</sup> Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen, Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung, Unterhalt, mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentlichen Abgaben sowie Vermietungsrisiken einfließen.

---

<sup>4</sup> StFV; SR 814.012

<sup>5</sup> SR 842.4

<sup>5</sup> Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sowie an Marktsteigerungen sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gemäss Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum<sup>6</sup> können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

<sup>6</sup> Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 20. Dezember 2024) ist nicht anwendbar.

## **7. Abschnitt: Inkrafttreten**

### **Art. 22**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

### **Anhang**

- Anhang 1 zu Artikel 7 Absatz 1 UeV: Dossier Richtprojekt vom Juni 2025
- Anhang 2 zu Artikel 10 Absatz 1 UeV: Naturnahe Lebensräume – Schlüssel zur Anrechenbarkeit. Seite 45 aus dem Handbuch und Ratgeber «Biodiversität in der Stadt Bern» vom Mai 2014

### **Hinweise**

- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am 28. Juli 2025 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Es liegt eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum in der vorliegenden Überbauungsordnung vom 31. Juli 2025 vor.
- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept «Entwicklung Ausserholligen VI» vom 10. Juli 2025 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2025-931 vom 13. August 2025 genehmigt.

---

<sup>6</sup> Wohnraumförderungsverordnung, WFV: SR 842.1