



Stadt Bern  
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



## Überbauungsordnung

### Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

**Erläuterungs- und Raumplanungsbericht**

---

---

---

---

---

10.07.2025





## **Vorwort**

**Marieke Kruit, Stadtpräsidentin**

### **Ein Vorzeigeprojekt für Berns Westen**

Das Areal von Energie Wasser Bern (ewb) und der BLS Netz AG (BLS) ist ein Schlüsselstandort und übernimmt zukünftig eine wichtige Scharnierfunktion im Premium ESP Ausserholligen im Westen von Bern. Mit der Öffnung und Neugestaltung des ewb/BLS-Areals wird der hervorragend erschlossene Europaplatz u. a. mit dem Campus Bern der Berner Fachhochschule und der Sport- und Freizeitanlage Weyeremannshaus – dem Weyerli – direkt verbunden.

Der ESP Ausserholligen hat gute Voraussetzungen, zu einem identitätsstarken Zentrum für nachhaltige und zukunftsfähige Energie entwickelt zu werden. So setzt sich die Stadt Bern seit Beginn der Arealplanung gemeinsam mit ewb und der BLS dafür ein, dass die künftige Bebauung und Aussenraumgestaltung hochstehende Kriterien der nachhaltigen Entwicklung erfüllt. Das neugestaltete Areal soll namentlich in energetischer Hinsicht zu einem Vorzeigeprojekt werden. Es geht dabei auch um den neuen Hauptsitz für den städtischen Energieversorger ewb. Das Projekt bringt alle wesentlichen Qualitäten mit, welche es für ein energetisches Vorzeigearéal braucht.

Aber nicht nur dem Thema Energie wird in Zeiten des Klimawandels eine grosse Bedeutung zugeschrieben. In der Überbauungsordnung bildet sich ein ganzheitlicher nachhaltiger Ansatz ab, um auf unterschiedlichen Ebenen Verantwortung für zukünftige Generationen zu übernehmen. Die Ausnützung des Areals wird erhöht, Hochhausbauten bis zu 115 Metern Höhe sind möglich. Im Sinne einer sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit werden grundsätzliche Spielregeln für die bebauten und unbebauten Räume definiert. Neben einer innovativen Arbeitswelt, in der „Werken und Denken“ Raum hat, werden ebenso neue Wohn- und Freiräume geschaffen.

Parallel zum Planungsverfahren der Überbauungsordnung wurde ein Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA 143 durchgeführt, bei dem der Gemeinderat ebenfalls vertreten war. In diesem Kontext hat sich die Stadt dafür eingesetzt, den wichtigen Quartierbaustein gemeinsam mit ewb und der BLS in die Zukunft zu überführen.

## **Cornelia Mellenberger, CEO Energie Wasser Bern**

### **Ein Areal mit Leuchtkraft schaffen**

Energie Wasser Bern (ewb) versorgt die Stadt und Region Bern mit Energie und Wasser – «wir halten Bern am Laufen». Dieses Versprechen prägt und verpflichtet unser tägliches Handeln. Um es auch in Zukunft einzulösen, entwickelt sich ewb kontinuierlich weiter, mit einem klaren Fokus auf Versorgungssicherheit und die Energiewende.

Mit der Verlagerung des Hauptsitzes vom Stadtzentrum in den ESP Ausserholligen realisiert ewb zusammen mit Partnern eine neue Arbeits- und Lebenswelt in einem der spannendsten Entwicklungsgebiete in Bern. Energie Wasser Bern ist hier bereits seit den 1970er-Jahren mit dem Werkmagazin an der Stöckackerstrasse präsent und hat 2007 am selben Standort das Technische Zentrum Holligen (TZH) in Betrieb genommen. Der neue Hauptsitz ermöglicht es ewb, unterschiedliche Tätigkeiten – von Handwerk und Betrieb bis zur Administration – an einem Ort zu bündeln und damit die Leistungsfähigkeit sowie Synergie- und Effizienzpotenziale gezielt zu steigern. Gleichzeitig eröffnet die Arealentwicklung am Standort Holligen die Chance, zukunftsorientierte Veränderungen mit einem klaren Fokus auf Menschen, Umwelt und einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen umzusetzen. Im Herzen des ESP entsteht so eine innovative Arbeitswelt, die Werken, Denken, Testen und Austauschen eng miteinander verbindet. Vorhandene Kompetenzen und Ressourcen können dadurch noch besser genutzt und im Sinne einer modernen, unternehmensübergreifenden Arbeitswelt weiter gestärkt werden.

Energie Wasser Bern richtet sein Handeln seit Jahren konsequent auf nachhaltige und ganzheitliche Energielösungen aus. Entsprechend ist es unser Ziel, in Ausserholligen ein Areal und Gebäude mit Strahlkraft zu realisieren, welche Energieeffizienz, maximal mögliche CO<sub>2</sub>-Reduktion und eine klimaangepasste Stadtentwicklung in den Vordergrund stellt. Damit die Entwicklung nachhaltig tragfähig bleibt, sind Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit zusätzliche zentrale Kriterien bei Planung, Realisierung und Betrieb des neuen ewb-Hauptsitzes.

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

**Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg** - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht  
**Vorwort**

## Inhalt

<b>Erläuterungsbericht .....</b>	<b>9</b>
1. Zusammenfassung .....	9
2. Ausgangslage und Planungsvorhaben.....	10
2.1 Lage und Planungsgebiet .....	11
2.2 Historische Quartierentwicklung.....	15
2.3 Anlass der Planung .....	17
2.4 Anforderungen an die Planung aus dem Umfeld.....	18
2.5 Planungsablauf .....	19
3. Baurechtliche Grundlagen.....	22
3.1 Grundordnung Stadt Bern.....	22
3.2 Übergeordnete Planungen.....	24
4. Richtprojekt .....	29
4.1 Qualitätssicherndes Verfahren.....	29
4.2 Städtebau und Architektur.....	31
4.3 Aussenraumkonzept und Freiraumtypologie .....	35
4.4 Nutzungskonzept .....	41
4.5 Erschliessung und Mobilität .....	44
4.6 Etappierung .....	49
5. Umwelt- und Energie.....	50
5.1 Ersatz bestehender Naturwerte .....	50
5.2 Naturnahe Lebensräume und Vernetzung.....	51
5.3 Stadtklima und Durchlüftung .....	53
5.4 Verdunstung und Versickerung .....	54
5.5 Durchflusskapazität Grundwasser.....	54
5.6 Beschattung .....	55
5.7 Störfall .....	57
5.8 Energie.....	58
5.9 Klimaverträglichkeit.....	59
5.10 Lärm, Luft und Licht .....	60
6. Planungsvorlage .....	62
6.1 Überbauungsplan .....	62
6.2 Erläuterungen zur Überbauungsordnung .....	63
7. Kennwerte .....	81
8. Verträge / Verfügungen .....	82
<b>Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV.....</b>	<b>83</b>
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV.....	84
A. Raumordnung.....	84
B. Umwelt.....	91
C. Wirtschaft.....	97
D. Gesamtabwägung .....	101
<b>Anhang .....</b>	<b>103</b>

**Abbildungsverzeichnis ..... 105**

## **Erläuterungsbericht**

### **1. Zusammenfassung**

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

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

Die Bebauungsidee wurde parallel zur Vorprüfung der Überbauungsordnung in einem zweistufigen Gesamtleistungsstudienauftrag im Auftrag der Grundeigentümerinnen und enger Zusammenarbeit sowie aktiver Mitwirkung der Stadt Bern verfeinert und geschärft. Das daraus resultierte Siegerprojekt bildet das Richtprojekt und damit eine besonders wichtige Grundlage für die Überbauungsordnung.

Die Überbauungsordnung sichert u.a. die Art der künftigen Nutzung, die zulässigen Gebäude sowie die Art und die Gestaltung der Aussenräume. Sie regelt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und die Wegverbindungen für Fussgängerinnen und Fussgänger und Fahrradfahrende. Zudem sichert sie die heute bereits vorhandene Nutzung der Familiengärten, die ebenfalls Teil des Wirkungsbereichs sind, und klärt die Schnittstellen zu den angrenzenden Gebieten wie dem Quartier Stöckacker, dem seit 2024 im Bau befindenden Campus der Berner Fachhochschule, der S-Bahnhaltestelle Stöckacker und dem Europaplatz.

Während Überbauungsplan und -vorschriften verbindlichen Charakter haben, ist der vorliegende Bericht nur erläuternd.

## **2. Ausgangslage und Planungsvorhaben**

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

Das Areal steht im Eigentum von ewb und zu kleineren Teilen der BLS. ewb beabsichtigt, ihren Unternehmenshauptsitz aus dem Stadtzentrum auf ihren Teilbereich des Areals zu verlagern. Die vorhandenen bahnbetriebsrelevanten Gebäude und Anlagen der BLS auf ihrem Teilbereich des Areals werden voraussichtlich oder wurde bereits an einen anderen Standort verlagert. Ihr Grundstück soll damit ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf der Grundlage, der im Juni 2016 abgeschlossenen Testplanung, führten die Grundeigentümerinnen deshalb gemeinsam mit der Stadt Bern ein Vertiefungsstudium durch und organisierten einen Gesamtleistungsstudienauftrag als qualitätssicherndes Verfahren.

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

## 2.1 Lage und Planungsgebiet

### 2.1.1 Lage des Planungsgebiets

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



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

Der Wirkungsbereich weist eine Fläche von 52'511 m<sup>2</sup> auf und umfasst grösstenteils die Parzelle Nr. 6/3989 (Eigentum: ewb), Teile der Parzellen Nrn. 6/4270 und 3/3737 (beide Eigentum: BLS), einen kleinen Teil der Parzelle Nr. 3/3944 (Eigentum: Schweizerische Bundesbahnen SBB) sowie die Parzelle Nr. 6/4900 und Teile der Parzellen Nrn. 6/4418, 6/4618 und 6/4899 (alle Eigentum: Stadt Bern). Das Areal befindet sich an einer sehr verkehrsexponierten Lage und wird begrenzt von den Bahnlinien Bern - Neuenburg (im Norden), Bern - Freiburg (Südosten) und Bern - Schwarzenburg / Belp (Osten). Der nur für Fussgängerinnen und Fussgänger und Fahrradfahrende zugelassene Ladenwandweg führt zwischen dem ewb/BLS-Areal und den Familiengärten durch den Wirkungsbereich. Das Weyermannsviadukt der Nationalstrasse A12 führt über das Areal. Die Abgrenzungen des Wirkungsbereichs östlich davon werden durch die Gleisanlagen und die notwendigen

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

Sicherheitsabstände definiert. Hierfür wurde bereits die zukünftige Gleislage nach der Leistungssteigerung Bern West der SBB (Ausbauschnitt 2025) berücksichtigt.



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

Im Westen des Wirkungsbereichs der ÜO befinden sich das Schulareal sowie das Wohngebiet des Quartiers Stöckacker. Im Süden liegt der Europaplatz mit dem Zentrum Europaplatz, dem sich darin befindenden Haus der Religionen und weiteren Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Östlich der Gleisanlage befindet sich das Wohnquartier Steigerhubel. Im Norden bestehen neben der Freizeit- und Sportanlage Weyermannshaus weitere bedeutende Entwicklungsareale des ESP Ausserholligen: Im Nordwesten sind das gemischt genutzte Areal Weyermannshaus West und im Nordosten der Campus der Berner Fachhochschule (BFH), der seit 2024 im Bau ist. Auch hier wurde für die Definition des Wirkungsbereichs die geplante zukünftige Stützmauer Süd der neuen S-Bahnhaltestelle Europaplatz Nord (Leistungssteigerung Bern West) berücksichtigt.



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

Die Abgrenzung des Wirkungsbereichs im Nordwesten bei der Strassenunterführung (SU) Stöckackerstrasse folgt aus westlicher Richtung der bestehenden Parzellengrenze und wurde in Abstimmung auf die Projekte S-Bahnhaltestelle Europa-  
platz Nord und SU Stöckackerstrasse (Stand 2024) wie folgt justiert:

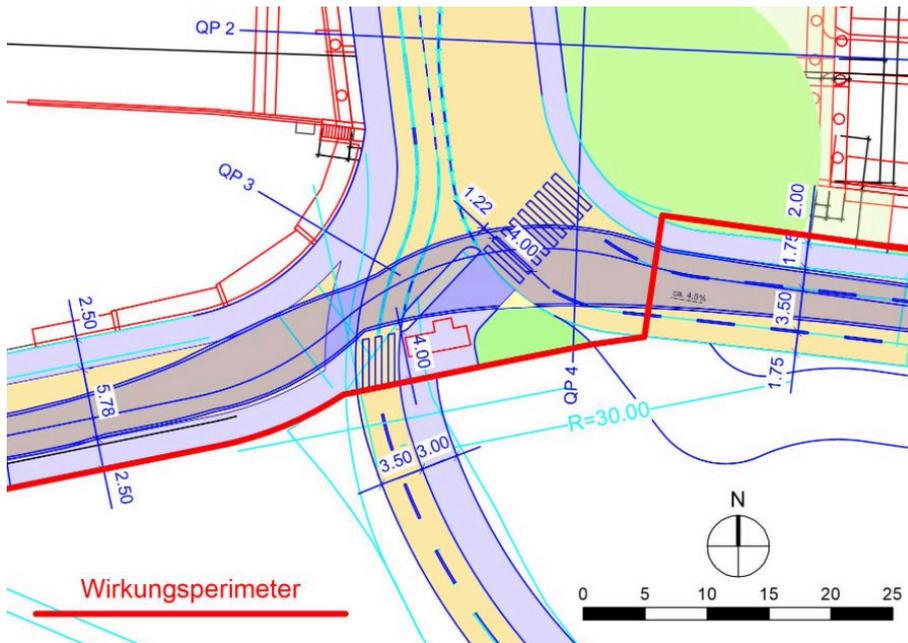


Abb. 4 : Abgrenzung Wirkungsbereich ÜO im Nordwesten

### 2.1.2 Besonderheiten des Planungsgebiets

#### Gewerbenutzung

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

#### Familiengärten

Die Familiengärten im Westen des Wirkungsbereichs sind für das Quartierleben wichtig. Entsprechend wird diese Familiengartennutzung als erhaltenswert erachtet.

#### Naturwerte

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ÜO bestehen naturnahe, schützenswerte Lebensräume wie Wildhecken, Ruderalflächen und artenreiche Wiesen. Zusätzlich

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

zum Wert dieser Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten, sind diese Flächen wichtig für die Sicherstellung der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsraums.

### Geländekante und Topografie

Der Raum wird im Westen von der natürlich gewachsenen Topografie in Form einer präzisen Geländekante charakterisiert. Sie zeichnet sich durch eine räumlich offene Struktur (ohne raumbildende Gehölzstrukturen) aus. Die mit Gehölz bestandene Geländekrone schafft einen Filter zum Siedlungsraum Stöckacker, der mit den Stirnseiten der Gebäude der Volksschule an die Geländekante stösst. Heute ist der Geländefuss schwer lesbar und birgt ein Verbesserungspotential, um die Raumqualität in Zukunft klarer lesbar zu machen. Insgesamt weist der Wirkungsbereich ein ausgeprägtes Geländeprofil auf, das sowohl ein Nord-Süd-Gefälle als auch einen Anstieg vom Fusse des Viadukts zum Ladenwandgut im Westen umfasst. Diese topografischen Gegebenheiten stellen besondere Herausforderungen für die Planung und Entwicklung der Stadtebene dar. Insbesondere die Gestaltung der Fuss- und Radverbindungen, die sowohl in Nord-Süd-Richtung wie auch in Ost-West-Richtung von grosser Bedeutung sind, erfordert sorgfältige Lösungen, um eine barrierefreie, attraktive und sichere Erschliessung zu gewährleisten. Durch die Höhendifferenzen müssen Wegführungen, Steigungen sowie die Anbindung an bestehende Verkehrs- und Erschliessungsstrukturen sowie Freiraumnutzungen präzise abgestimmt werden, um eine gute Erreichbarkeit zu sichern (vgl. hierzu Ausführungen unter Kap. 4.3).



Abb. 5 : Geländekante Stöckacker (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019)

### Ladenwandweg

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

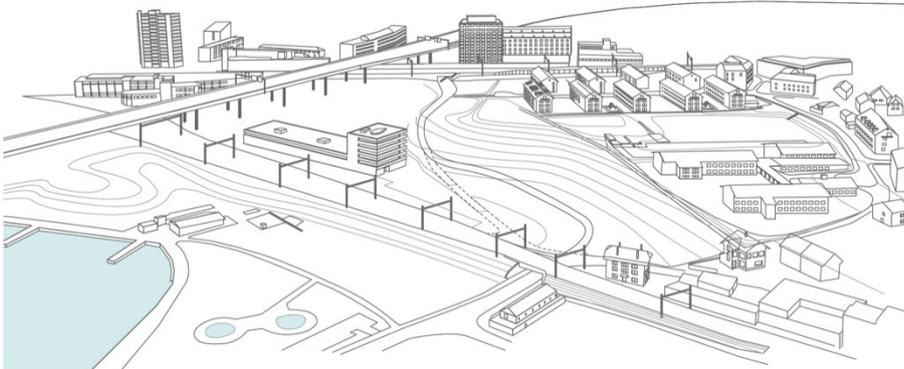


Abb. 6 : Topografie ewb/BLS-Areal und Ladenwandgut (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019)

### Übergeordnete Infrastrukturen

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



Abb. 7 : Infrastrukturelemente ewb/BLS-Areal (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019)

## 2.2 Historische Quartierentwicklung

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

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



Abb. 8 : Kartenausschnitte Ladenwandgut 1797, 1879, 1914 und 1925 (Quelle: Mülleratlas und historische Übersichtspläne map.bern.ch)

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

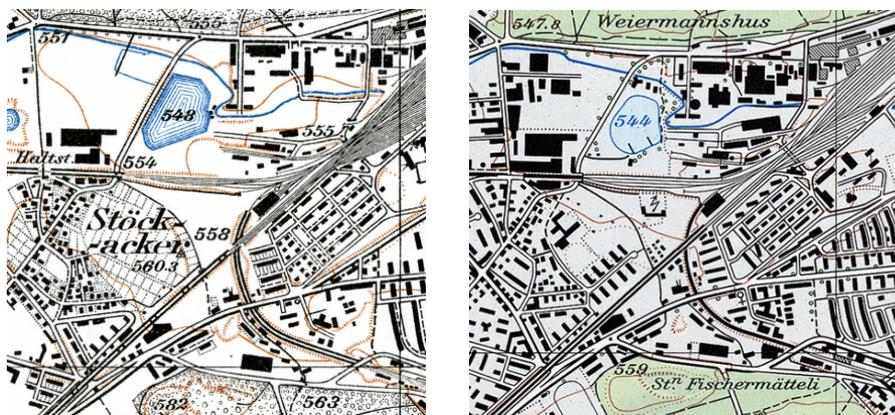


Abb. 9 : Kartenausschnitte Ladenwandgut 1953 und 1968 (Quelle: swisstopo.admin.ch)

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



Abb. 10 : Kartenausschnitte Ladenwandgut 1975 (Quelle: swisstopo.admin.ch)

### 2.3 Anlass der Planung

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

Gemeinsam verfolgen die Stadt Bern und die Grundeigentümerinnen die Absicht, das Areal im Kontext des ESP Ausserholligen zu einem dichten, gemischt genutzten und öffentlich zugänglichen Quartierbaustein mit einem grossen Anteil

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Arbeitsnutzung («Werken und Denken») sowie im Sinne einer lebendigen Stadt auch mit einem Anteil an Wohnen zu entwickeln. ewb beabsichtigt den Unternehmenshauptsitz hierher zu verlagern. Die BLS verlagert die heute vorhandenen Nutzungen und will die Fläche ebenfalls einer neuen Nutzung zuführen. Um die baurechtliche Grundlage für die angestrebten Nutzungen und Bebauungstypologien zu sichern, wurde die vorliegende Überbauungsordnung als notwendiges Planungsinstrument und Realisierungsvoraussetzung erarbeitet.

#### **2.4 Anforderungen an die Planung aus dem Umfeld**

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

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

- Fuss- und Fahrradverbindung Europaplatz - Weyermannshaus Ost: Laufende Abstimmung mit dem Projekt der neuen Personenunterführung (PU) Europaplatz Nord unter den Gleisen Bern-Neuenburg zur besseren Erschliessung von Weyermannshaus Ost und dem neuen Campus BFH sowie dem städtischen Projekt zur Aufwertung des zukünftigen öffentlichen Raums unterhalb des Autobahnviadukts.
- Mobilitätshub Europaplatz: Berücksichtigung der Verschiebung der Haltestelle Stöckacker nach Osten zur neuen Haltestelle Europaplatz Nord im Rahmen der SBB Leistungssteigerung Bern West und Berücksichtigung weiterer Elemente und Funktionen des Mobilitätshubs (z.B. Aufweitung SU Stöckackerstrasse, öffentliche Veloabstellplätze).
- Familiengärten: Berücksichtigung der Weiterentwicklung der Familiengärten des Ladenwandguts (sowie der Sanierung und Erweiterung der Volksschule Stöckacker) in Anlehnung an das durch die Stadt Bern erstellte Nutzungs- und Entwicklungskonzept (NEK) Ausserholligen Mitte und darauf aufbauende nachfolgende Prozess- und Partizipationsschritte.
- SBB Leistungssteigerung Bern West (Ausbauschnitt 2025): Zusätzlich zu den oben genannten Elementen (z.B. neue Haltestelle, PU) Abstimmung auf die zukünftige Bahngleisgeometrie.

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

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

## **2.5 Planungsablauf**

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

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

### **2.5.1 Bisherige Planungen/Rückblick**

#### Testplanung

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

#### Vertiefungsstudium mit Narrativszenarien

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

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Parallel zum Vertiefungsstudium hat ewb Narrativszenarien für die Arealentwicklung erarbeitet. Das Narrativ dient als Skript, auf dessen Basis Städtebau, Architektur, Gestaltung und Programmierung des zukünftigen Areals beeinflusst werden. Im Rahmen des Vertiefungsstudiums galt es, die entwickelten Narrativszenarien zu berücksichtigen, zu erhärten und zu konkretisieren.

#### Charta Arealentwicklung

Aus dem variantenreichen Vertiefungsstudium ging eine Charta hervor, welche die Ziele und Leitideen der Arealentwicklung auf Basis der vorgängigen Planungsarbeiten umfasste, und voll allen Planungspartnern unterzeichnet wurde. Sie zeigt räumliche und funktionale Prinzipien für das gesamte Areal sowie die Identitäten der einzelnen Baubereiche und Freiräume im Areal auf.

Die Bebauung folgt einer Bausteintypologie „Hochhaus mit Sockel“. Die Hochhäuser sollen in ihrer Höhe gestaffelt werden, wobei das Höchste im Norden rund 110 m aufweisen soll. Die vorgesehene Typologie ermöglicht eine verdichtete Bauweise sowie eine bessere Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals und steigert das Ausmass und die Qualität der Freiräume sowie die Belebung des Areals. Im nachgelagerten Qualitätssicherungsverfahren wurden Belastbarkeit und Machbarkeit des Konzepts geprüft und die wichtigen Qualitäten weiterentwickelt.

#### Qualitätssicherungsverfahren

Für die einzelnen Bauetappen (Hochbauten) und für die Gestaltung der Aussenräume müssen als Grundlage für deren Realisierung durch die Grundeigentümerinnen oder durch von ihr bezeichnete Dritte (Investoren) unter Einbezug der Stadt Bern geeignete Qualitätssicherungsverfahren nach anerkannten SIA-Verfahrensregeln (SIA 142 / 143) durchgeführt werden.

Die Grundeigentümerinnen führten deshalb parallel zum Planerlassverfahren einen Gesamtleistungsstudienauftrag im selektiven Verfahren (SIA 143) durch. In diesem Verfahren wurden in einer ersten Stufe das städtebauliche Gesamtkonzept (Gebäudesetzung und Feinjustierung Volumen), die Erschliessung und der Freiraum aus dem Vertiefungsstudium für den gesamten Wirkungsbereich konkretisiert und bestätigt, und in einer zweiten Stufe konkrete Projektstudien für die Baubereiche A, B und C (Eigentum ewb) für die weitere Projektierung und Realisierung erarbeitet. Aus dem Gesamtleistungsstudienauftrag ging im Herbst 2021 das Siegerprojekt gemäss Kapitel 4 hervor. Aufgrund eines Beschwerdeverfahrens gegen den Zuschlagsentscheid wurde Letzterer jedoch erst im Jahr 2023 rechtskräftig. Für den Baubereich D der BLS wird für die Stufe Architekturprojekt zu einem späteren Zeitpunkt ein separates Verfahren basierend auf der Überbauungsordnung durchgeführt.

#### Planerlassverfahren

Auf den Grundlagen des Vertiefungsstudiums und der Charta erstellte das Stadtplanungsamt für den Wirkungsbereich den Entwurf der vorliegenden ÜO. Nach Erarbeitung des Entwurfs und dessen Konsolidierung zwischen den Planungspartnern führte die Stadt Bern das Planerlassverfahren nach Artikel 58 ff. Baugesetz durch (vgl. Kap. 2.5). Die öffentliche Mitwirkung fand im Sommer 2020 statt. Dadurch konnten erste Erkenntnisse aus der Planung in das Qualitätssicherungsverfahren einfließen. Die kantonale Vorprüfung wurde in der Folge erst nach Abschluss und Rechtskraft des Gesamtleistungsstudienauftrags und Vorliegen des Resultats aus Letzterem im Frühjahr 2025 abgeschlossen.

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

**3. Baurechtliche Grundlagen**

**3.1 Grundordnung Stadt Bern**

**3.1.1 Zonenplan**

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



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

**3.1.2 Bauklassenplan**

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

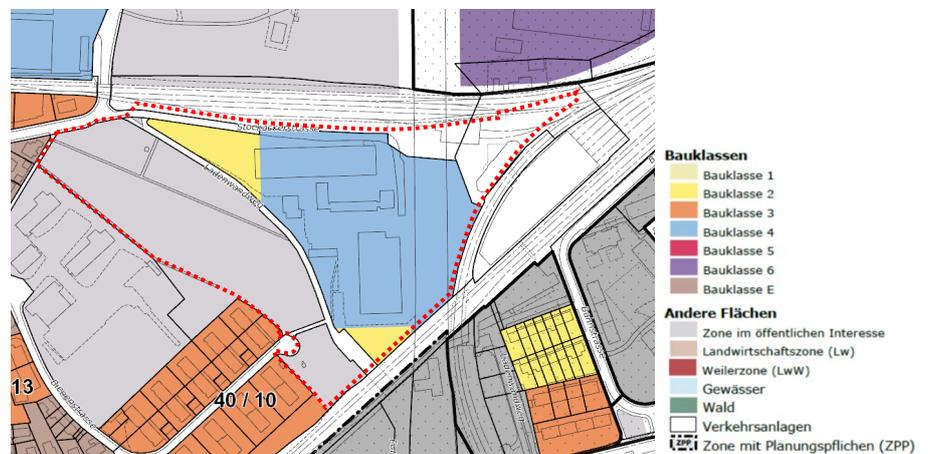


Abb. 12 : Ausschnitt Bauklassenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch)

### 3.1.3 Lärmempfindlichkeitsstufen

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

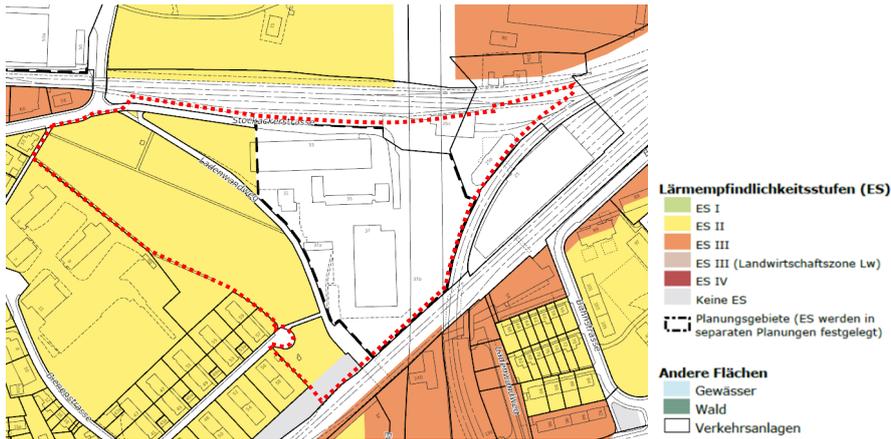


Abb. 13 : Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch)

### 3.1.4 Baulinien

Im Wirkungsbereich der ÜO befinden sich mehrere genehmigte Baulinien. Der nachfolgend abgebildete Plan «Baulinienabänderung Ladenwandgut» vom 24. Februar 1961 wird parallel zur ÜO in einem separaten Verfahren aufgehoben (vgl. Kap. 6.1)

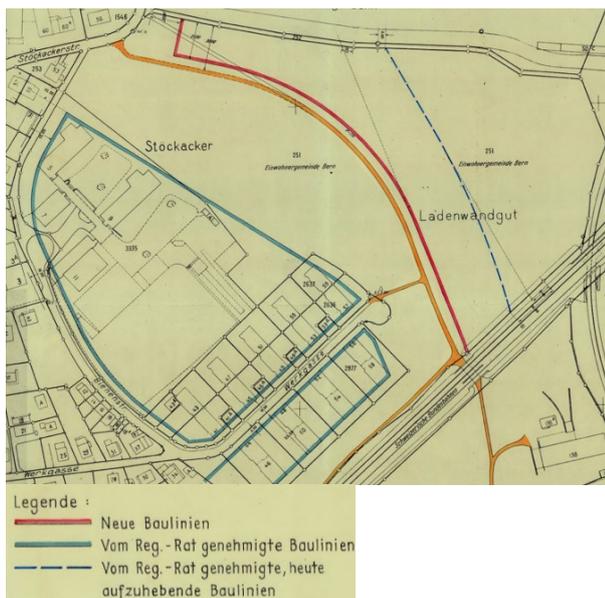


Abb. 14 : Ausschnitt Baulinienplan der Stadt Bern (Quelle: Stadtplanungsamt Bern 1960)

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

### 3.2 Übergeordnete Planungen

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

- Richtplan Kanton Bern, 2024
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RGSK), 2021
- Stadtentwicklungskonzept (STEK), 2016
- Quartierplanung Stadtteile III (2012) und VI (2005)
- Richtplan ESP Ausserholligen, 2024
- Teilregionaler Richtplan, Regionales Hochhauskonzept Bern (HHK), 2013
- Freiraumkonzept Stadt Bern, 2018
- Richtplan Energie Stadt Bern, 2014
- Biodiversitätskonzept, 2012
- Richtplan Fussverkehr, 2020
- Masterplan Veloinfrastruktur, Entwurf April 2024
- Masterplan Fussverkehr, Entwurf April 2024
- Kantonaler Sachplan Veloverkehr, 2020

Einige davon werden in der Folge zusammengefasst bezüglich ihrer Bedeutung für den Wirkungsbereich der ÜO erläutert.

#### 3.2.1 Kantonaler Richtplan

Bern-Ausserholligen ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt Nr. 1 ausgeschieden. Die Hauptziele dieses Entwicklungsschwerpunkts sind, Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen, die optimale Verkehrsanbindung zu nutzen, eine lebendige und nachhaltige Quartiersentwicklung zu fördern und die lösungs- und effizienzorientierte Zusammenarbeit zu stärken.



Abb. 15 : Ausschnitt kantonalen Richtplan Bern (Quelle: Richtplankarte Kanton Bern, 2019)

Die Fläche des Ladenwandguts innerhalb des ESP Ausserholligen wurde bereits vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 1. Juli 1972 in der heutigen Art genutzt. Mit dem GSchG wurde damals erstmals auf nationaler Ebene der heute zentrale Trennungsgrundsatz zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet verankert. Die historischen Luftbilder von 1958 und 1968

zeigen, dass die Gartenhäuser des Ladenwandguts bereits davor bestanden und seither kontinuierlich als Gärten mit dazugehörigen Kleinbauten genutzt wurden.



Abb. 16 : Luftbild Ladenwandgut 1958 (links) und 1968 (rechts) (Quelle: swisstopo)

Da die Nutzung bereits vor Einführung der heutigen planungsrechtlichen Grundlagen bestand und seither ununterbrochen und in gleicher Weise weitergeführt wurde, ist sie als rechtmässig im Sinne des Bestandsschutzes zu betrachten. Es liegt somit eine altrechtliche Nutzung vor, die bereits lange der Wohn-, Misch- und Kernzone zudienend war. Aus diesem Grund muss mit der vorliegenden Planung kein Wohnbaulandbedarf gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans geltend gemacht werden.

### **3.2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept**

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK II) der Region Bern-Mittelland weist den ESP Ausserholligen ebenfalls aus und unterstützt damit grundsätzlich die Entwicklung und Umnutzung an dieser sehr gut erschlossenen Lage. Aufgrund der guten Anbindung an die Autobahn ist das Gebiet Europaplatz als regionaler VIV-Standort (Verkehr-intensive Vorhaben nach Artikel 91a ff. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1; Stand 1. Mai 2024), Vorhaben mit 2000 bis 5000 Fahrten DTV möglich) ausgewiesen. Angrenzend an das Areal ist die Entflechtung Holligen für die grössere Leistungsfähigkeit des Bahnknotens aufgeführt. Darüber hinaus macht das RGSK keine für die Planung im Wirkungsbereich der ÜO relevanten Aussagen.

### **3.2.3 Stadtentwicklungskonzept**

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) definiert Schwerpunkte der räumlichen Stadtentwicklung. Drei thematische, räumliche und konzeptionelle Kernbotschaften bilden den Rahmen: "Bern wächst dynamisch", "Bern ist grün und vernetzt" sowie "Bern lebt in Quartieren". Der ESP Ausserholligen ist Teil der Strategie der Innenentwicklung, die sich im STEK u.a. mit dem Konzept der Chantiers definiert. Chantiers zeichnen sich durch ein hohes Umstrukturierungs- und

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

Verdichtungspotenzial aus und weisen zugleich ein hohes Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial auf. In der Stadt Bern werden im STEK 2016 elf Chantiers ausgeschrieben, darunter auch der ESP Ausserholligen, welcher den Wirkungsbereich der ÜO beinhaltet. Zur nachhaltigen Umsetzung wird eine umsichtige Planung mit qualitativen Zielen in den Chantiers eingefordert.

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



Abb. 17 : Ausschnitt Illustrationskarte «Bern wächst dynamisch» STEK16 (Quelle: Stadt Bern, 2017)

### 3.2.4 Quartierplanung

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

sowohl zur Freizeit- und Sportanlage Weyermannshaus wie auch zum Europaplatz und den dahinterliegenden Wohnquartieren Richtung Holligen.

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

### **3.2.5 Richtplan ESP Ausserholligen**

Der Gesamtplan Entwicklungsschwerpunkt Bern-Ausserholligen vom April 1994 hatte zum Ziel, in Ausserholligen einen Nutzungsschwerpunkt mit einer vielfältigen Nutzungsdurchmischung zu schaffen. Entstehen sollte ein eigenständiges Stadt- quartier mit attraktiven Arbeits-, Wohn- und Freizeitangeboten. Das maximale Nut- zungsmass lag bei 585'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF; Vollausbau Variante 2). Der zulässige Wohnanteil lag bei 130'000 m<sup>2</sup> (22 %; Variante 2)<sup>1</sup>.

Der Richtplan wurde im Rahmen einer bis 2024 dauernden Revision auf die zukünf- tigen Entwicklungen abgestimmt und umfasst neu den Richtplanhorizont bis 2035. Ziel des revidierten Richtplans ESP Ausserholligen ist die Schaffung eines dicht genutzten, attraktiven und vielfältigen Zentrums: Aus Zwischenraum wird Stadt. Gegenüber dem Richtplan 1994 wird in Ausserholligen in Zukunft eine höhere Dichte, ein höherer Wohnanteil und eine grössere Nutzungsdurchmischung ange- strebt. Das maximale Nutzungsmass des Richtplans 2024 wird gegenüber demje- nigen gemäss Richtplan 1994 (Variante 2) entsprechend erhöht: Es beträgt neu 708'000 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche (GFO), wobei BGF mit einem Schlüssel von 1:1 in GFO umgerechnet wurden. Mit der verdichteten Nutzung bis 2035 wer- den auch die Mobilitätsbedürfnisse zunehmen. Die Abstimmung zwischen Sied- lung und Verkehr sowie eine umwelt- und quartierschonende Entwicklung sind von grosser Bedeutung. Der Wohnanteil wird ebenfalls von ursprünglich 22% auf gut einen Drittel erhöht. Die Erhöhung des Wohnanteils erlaubt die Umsetzung des übergeordneten Ziels, in der Stadt Bern ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung zu erreichen (vgl. kantonaler Richtplan, RGSK II, STEK 2016). Da auch das maximale Nutzungsmass erhöht wird, geht die Erhöhung des Wohnanteils in absoluten Zahlen im Vergleich zum Richtplan 1994 jedoch nicht auf Kosten der Arbeitsnutzungen. Die vorliegende Planung ist auf diese Vorgaben abgestimmt.

Die Aufwertung des zentralen Bereichs unter der Autobahnbrücke, die Stärkung und der Ausbau des Umsteigeknotens als Mobilitätshub und die Verlagerung der S-Bahn Haltestelle Stöckacker nach Osten werden im revidierten Richtplan als Kernthemen des ESP Ausserholligen genannt. In diesem Sinne formuliert der

---

<sup>1</sup> Der Perimeter des Richtplans von 1994 entspricht nicht dem Perimeter des Richtplans von 2024. Deshalb wurden die Zahlen auf den neuen Perimeter umgerechnet und stimmen nicht mit dem Bericht von 1994 überein.

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Richtplan unter anderem folgende Anforderungen an den Raum, die für den Wirkungsbereich der ÜO massgebend sind:

- Erhöhung von Nutzungsmass und Wohnanteil (gegenüber Richtplan 1994)
- Neue Unterführung für den Fuss- und Fahrradverkehr unter der Bahnlinie nach Neuenburg zur Sicherung einer durchgängigen Nord-Süd Verbindung sowie die daran anschliessende Fuss- und Fahrradverbindung unterhalb des Autobahnviadukts
- Zugängliche Räume unter dem Autobahnviadukt zur vielfältigen Nutzung mit Zentrumsfunktion
- Ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen nahe des Umsteigeknotens
- Verbreiterung Ladenwandweg für steigende Nachfrage Fuss- und Radverkehr
- Zusätzliche Radverbindung in Ost-West Richtung südlich des Weyermannhausbads zur Schliessung der Lücke im Radwegnetz
- MIV-Erschliessung primär über die bestehende Stöckackerstrasse durch die sanierte und verbreiterte Bahnunterführung (von/nach Norden)
- Verbindlicher maximaler MIV-Anteil von 20 % der Verkehrswege am Gesamtverkehr (exkl. betrieblich notwendiger Wirtschafts- und Werkverkehr)
- Verbindliches maximales MIV-Kontingent von täglich 15'100 Fahrten für den gesamten ESP Ausserholligen (wird runtergebrochen auf die verschiedenen Teilgebiete)
- Weitgehend öffentlich zugängliches und möglichst zusammenhängendes Freiraumnetz mit soweit möglich unversiegelten Flächen
- Naturnahe Gestaltung der Grünräume mit Priorität der Ruderal- und Trockenstandorte zur Förderung der Biodiversität und Erhaltung bestehender Bäume

Die Entwicklung der Areale wie jenes von ewb und BLS führen zu einer Erhöhung (Geschossfläche) und zu einem Wandel (v.a. mehr Büro- und Wohnfläche) der Nutzungen im ESP Ausserholligen. Die daraus hervorgehende Verkehrszunahme und die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz wurden in der Revision des Richtplans über den ganzen ESP koordiniert und aufeinander abgestimmt. Der 2024 vom Kanton Bern genehmigte und seither teilrechtskräftige Richtplan (Ausnahme: Störfall) sowie der zugehörige Zusatzbericht Verkehr (Oktober 2022) enthalten den Nachweis, dass das Verkehrssystem (inkl. der als potenziell kritisch eingestuften Knoten) den für das Jahr 2035 zulässigen und erwarteten Verkehr für den ESP Ausserholligen und seine Teilgebiete umweltverträglich bewältigen kann. Zudem zeigen sie die konkreten Massnahmen auf, die notwendig sind, um den Funktionsnachweis für die Aufnahme des Zusatzverkehrs im Verkehrssystem zu erbringen. Dazu gehören im Bereich des MIV z.B. die Einschränkung und Reduktion der verfügbaren Parkplätze, Verkehrsberuhigungen (z.B. auf der Stöckackerstrasse) sowie die Optimierung des Strassenknotens Forsthaus.

Im Zusatzverkehr eingerechnet sind auch die Fahrten des ewb/BLS-Areals. Das ewb/BLS-Areal gilt damit inkl. der geplanten Entwicklung als ausreichend erschlossen.

#### **4. Richtprojekt**

In diesem Kapitel wird das Richtprojekt genauer vorgestellt. Es dient in weiten Teilen als Grundlage für die Überbauungsordnung und basiert selbst auf den vorgängigen Planungsarbeiten und daraus resultierenden Erkenntnissen. Dabei weist das Richtprojekt bereits einen hohen Detaillierungsgrad auf.

Die wichtigen Eckwerte:

- Die Bautypologie entspricht Hochhäusern auf Sockeln, wobei die Adressierung auf unterschiedlichen Gebäudeseiten erfolgen soll.
- Das Nutzungsmass beträgt maximal 80'000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GFo), wovon die Wohnnutzung mindestens 20'000 m<sup>2</sup> GFo umfasst.
- Die maximalen Gebäudehöhen sind abgestuft und betragen 110 m, 97 m, 78 m und 55 m (alle exkl. Dachaufbauten).
- Auf dem Areal wird eine Nutzungsvielfalt von Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen angestrebt. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen vorgesehen.
- Die Freiräume auf dem Areal sind entsprechend ihrer Eignung und der Nutzungen differenziert entwickelt.
- Grundsätzlich wird das Areal für die Bevölkerung geöffnet und die Aussenräume weisen einen möglichst öffentlichen Charakter auf.
- Die Anschlusspunkte des Areals (v.a. bestehende Personenunterführung in Richtung Europaplatz, bestehende Strassenunterführung der Stöckackerstrasse und neue Personenunterführung in Richtung Weyermannshaus Ost) sind bestmöglich und grosszügig für den Fuss- und Fahrradverkehr miteinander verbunden.
- Die Erschliessung für den MIV und die Anlieferung erfolgt ab der Stöckackerstrasse im Norden.
- Die bestehenden Naturwerte wie Hecken und Ruderalflächen werden innerhalb des Areals ersetzt.
- Auf dem Areal finden sich künftig mindestens 50 Bäume.
- Die Gebäude werden mit einem hohen energetischen Standard erstellt.

##### **4.1 Qualitätssicherndes Verfahren**

Um zum vorliegenden Richtprojekt zu gelangen, wurde im Jahr 2020 für das ewb/BLS-Areal ein zweistufiger Gesamtleistungsstudienauftrag für Planer, Entwickler und Baurechtsnehmer nach SIA 143 im selektiven Verfahren gestartet. Das Programm und die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums wurden von der unabhängigen SIA-Kommission 142/143 geprüft und als konform bestätigt (SIA-Gütesiegel).

Nach der Präqualifikation waren acht Teams eingeladen, bis Ende Jahr ein Gesamtkonzept zu Städtebau, Freiraum, Nutzung und Mobilität für das gesamte Areal auszuarbeiten. Anschliessend wurden durch das Beurteilungsgremium und unter

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Beratung einer Vielzahl an Fachexperten drei Teams für die Weiterbearbeitung in der 2. Stufe bestimmt. Dabei erarbeiteten die Teams unter dem Fokus von Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit einen umfassenden Projektvorschlag für Projekt- und Angebotsbearbeitung für das Grundstück von ewb. In diesem Rahmen wurden auch die übrigen Grundstücke im Wirkungsbereich weiterbearbeitet, jedoch nicht mit dem Ziel hierfür ein verbindliches Angebot auszuarbeiten. Nach der Beurteilung der Eingaben durch das Gremium wurde im Herbst 2021 die Projekteingabe des Teams Halter als Sieger gekürt (vgl. Anhang 8: Bericht des Beurteilungsgremiums).

Weil es sich im vorliegenden Projekt um eine Entwicklung mit Hochhäusern handelt, spielt das regionale Hochhauskonzept Bern (HHK) eine wesentliche Rolle. Es formuliert übergeordnete Spielregeln für die Planung und die Beurteilung von Hochhausprojekten und fördert die Koordination zwischen städtischen, regionalen und kantonalen Entscheidungsträgern. Das ewb/BLS-Areal wird im HHK als Möglichkeitsraum für Hochhäuser ausgewiesen und die Planung von Hochhäusern ist im Übersichtsplan Empfehlungen Qualitätsteam HHK vermerkt. Das Qualitätsteam HHK wurde im Rahmen der Testplanung regelmässig informiert und hatte Einsitz im Beurteilungsgremium zu den Vertiefungsarbeiten der Charta. Bereits die Charta als Grundlage für das nachfolgende qualitätssichernde Verfahren wurde dadurch auf das HHK abgestimmt. Das Qualitätsteam HHK wurde in der Folge auch beim qualitätssichernden Verfahren einbezogen. Die Hochhäuser mit Sockel wurden vom Qualitätsteam HHK als für den Standort beste Bautypologie bestätigt. Der Bau von Hochhäusern an diesem Standort und die Stellung der Hochpunkte, die aus dem Verfahren hervorgingen, werden als sinnvoll und für das Ortsbild verträglich erachtet.

Nach erlangter Rechtskraft der Kürung wurde das Siegerprojekt ab 2023 validiert und einzelne Aspekte vertieft. Diesen Prozess hat eine Delegation des Beurteilungsgremiums (inkl. Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Bern) begleitet und so Kritikpunkte aus dem qualitätssichernden Verfahren erneut aufgreifen und bearbeiten lassen. Unter Einbezug dieser Delegation wurden insbesondere die Themen Gebäudehöhen und deren Staffelung, Proportionen und Silhouetten der Gebäude sowie Mindestbreiten der Quergassen und Ausgestaltung der Kleinbauten justiert. Vertieft diskutiert wurden darüber hinaus auch die Dachabschlüsse und Dachlandschaften. Anschliessend würdigte die Delegation des Beurteilungsgremiums die Validierung des Siegerprojekts und bestätigte die hinreichende und abschliessende Bearbeitung der formulierten Prüfaufträge dieser Phase. Als Resultat ging das vorliegende Richtprojekt hervor, das in den nachfolgenden Kapiteln erläutert wird. Das Richtprojekt bildet eine belastbare Grundlage zur Sicherung der qualitätsbestimmenden Merkmale des Siegerprojekts in der ÜO. Im Sinne einer prozessorientierten Qualitätssicherung soll auch im Rahmen der Projektierung eine Delegation des Beurteilungsgremiums beigezogen werden.

Um für den Baubereich D auf dem Grundstück der BLS eine ebenso detaillierte Vorgabe zu schaffen, ist auch für diesen Baubereich vor der Projektierung ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 142 oder SIA 143 durchzuführen. In den

Besprechungen zur Validierung des Siegerprojekts wurden mit der Delegation des Beurteilungsgremiums im Sinne einer stimmigen Gesamtsituation auf dem Areal bereits die wesentlichen Vorgaben für die Bebauung im Baubereich D definiert. Diese werden mit der ÜO festgesetzt.

Nach Abschluss des Gesamtleistungsstudienauftrags wurde der Bereich des Quartierfreiraums unter der Leitung von Stadtgrün Bern weiterbearbeitet.

#### **4.2 Städtebau und Architektur**

Der architektonische Ausdruck auf dem Areal soll sowohl auf die industriell-gewerbliche Vergangenheit des Areals verweisen als auch einen neuen Stadtteil mit hohem Wohnanteil und eigener Identität formulieren. Dabei treten alte und neue Gebäude in einen Dialog miteinander und prägen so die Identität und den Massstab des Areals.

Typologie Hochhaus auf Sockel

Auf dem ewb/BLS-Areal soll ein Hochhauscluster entstehen, das sich harmonisch ins Stadtgefüge einfügt. Die gestaffelten Türme mit ähnlichen Breiten und Abständen formen ein prägnantes Ensemble, das den neuen Knotenpunkt Ausserholligen als Landmark definiert. Ihre schlanke Silhouette hebt sich von den großvolumigen Scheiben- und Turmbauten im Westen Berns ab und schafft eine Fernwirkung von ikonischer Klarheit.

Die elegante Hochhausarchitektur und der verbindende Sockel auf Stadtniveau schaffen ein überzeugendes städtebauliches Gesamtbild. Die Hochhäuser setzen mit ihrer markanten Silhouette einen eigenständigen städtebaulichen Akzent, der sich an den grossmassstäblichen Infrastrukturbauten der Nationalstrasse sowie den Neubauten in der Nachbarschaft (v.a. Zentrum Europaplatz, Campus der Berner Fachhochschule) orientiert.

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



Abb. 18 : Bauliche Typologie Richtprojekt (Quelle: Halter AG, August 2021)

Bei der Höhenentwicklung der Hochhäuser ist eine Nord-Süd Abstufung vorgesehen. Das höchste Gebäude (im Norden) weist maximal eine Höhe von 110 m (exkl. Dachaufbauten resp. +5m Toleranz für Dachaufbauten u.ä.) auf. Dieses Gebäude gibt für die Höhenentwicklung den Massstab vor, an dem sich die anderen Hochhäuser orientieren.

Der schlanke, leicht zurückgestaffelte Turm im Baubereich A bildet zusammen mit dem bestehenden TZH eine prägnante Adresse für den neuen Hauptsitz von ewb. Der Baukörper im Baubereich D ergänzt die Komposition und stärkt die stadträumliche Verbindung über das Viadukt hinweg. Die Entscheidung, das Bestandsgebäude TZH grundsätzlich zu erhalten und nur gezielt anzupassen, folgt dem Prinzip der baulichen Suffizienz und stellt eine wirtschaftliche sowie ökologisch nachhaltige Lösung für die noch gut erhaltene Bausubstanz dar. Darüber hinaus wird so die Geschichte des Areals in die künftige Entwicklung integriert.

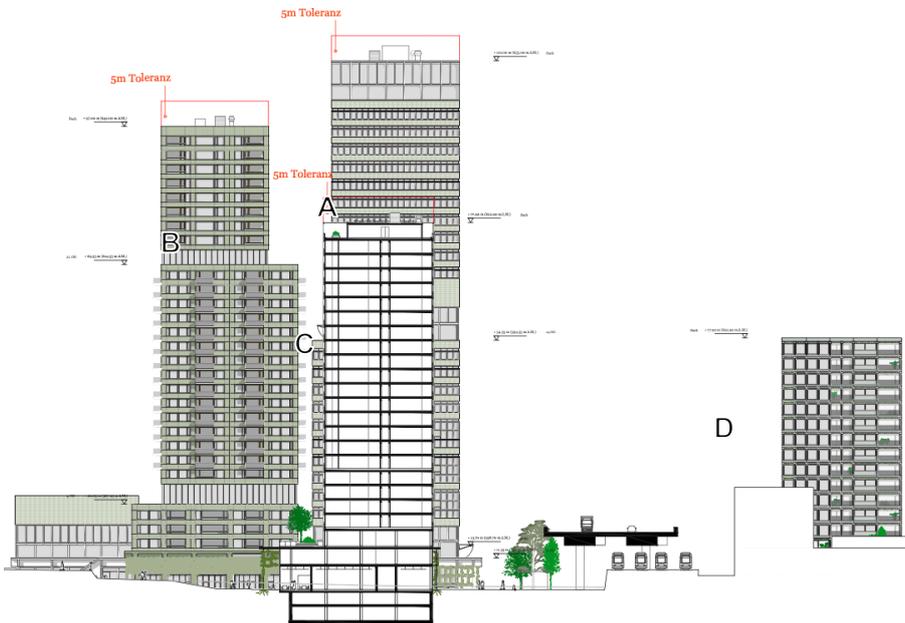


Abb. 19 : Höhenentwicklung Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024)

Für das Areal als Ganzes wird eine übersichtliche, aber diverse Gestaltung angestrebt. Die innovative Architektur soll durch mehrere Autoren entstehen. Trotz der spannenden Unterschiede in den Gebäuden weisen die verschiedenen Neubauten auch einen Wiedererkennungswert auf. Durch die Typologie „Hochhaus mit Sockel“ kann das Areal trotz hoher baulicher Dichte für die Bevölkerung zugänglich und durchlässig gestaltet werden und hochwertige, grosszügige Freiräume aufweisen. Entlang des Ladenwandwegs sorgt die abgestufte Gestaltung der Gebäudesockel für einen massstäblichen, quartiergerechten Übergang.

Gleichzeitig erhalten die hohen, schlanken Türme mit den Sockelgeschossen eine besondere Ausformulierung und Erdung auf Stadtebene. Diese «bauliche Aura» weitet den Fussabdruck der Türme aus und fördert durch die darin angesiedelten öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen einen intensiven Austausch zwischen dem öffentlichen Raum und den Gebäuden. So entsteht eine vernetzte Innen- und Aussenwelt mit hoher Aufenthaltsqualität. Dabei unterscheiden sich die vier Sockelbereiche entsprechend der Nutzung, in ihrer Höhe und ihrem architektonischen Ausdruck.

Im Rahmen des Gesamtleistungsstudienauftrags hat das Beurteilungsgremium die obigen Ausführungen zur städtebaulichen Qualität des Entwurfs geteilt und insbesondere die schlanke Silhouette, die sorgfältige gestalterische Einbindung in das Stadtgefüge mit zurückhaltender Farbgebung sowie die Rolle des Hochhausclusters als Landmark am Knotenpunkt Ausserholligen gewürdigt.

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

### Baubereich A

Im Baubereich A liegt das Technische Zentrum Holligen (TZH), das 2009 auf dem ewb/BLS-Areal gebaut wurde. Das Gebäude ist heute funktional vollumfänglich betriebsfähig und kann mit wenigen punktuellen Eingriffen die künftigen Anforderungen an den Betrieb von ewb erfüllen. Die vorhandene Bausubstanz wird daher weitestgehend erhalten und weiter genutzt. Neben dem TZH entsteht das höchste der Hochhäuser auf dem Areal mit einer Höhe von 110 m.

Der Neubau für die Werk- und Büroräume von ewb im Baubereich A tritt als horizontal gegliederter Baukörper in Erscheinung. Die Architektur transportiert die innere Flexibilität nach aussen. Schlanke Stützen erinnern an klassische Werkgebäude und geben dem Bau eine starke Identität. In den unteren Turmgeschossen erfolgt eine feine Gliederung der grosszügigen Verglasung. Der Terrassenabschluss prägt die offene Architektur der Sockelgeschosse. Es entsteht eine architektonische Interpretation zwischen Werk- und Bürogebäude als neue Heimat eines Industrie- und Dienstleistungsbetriebs. Die Höhe des Sockels wird im Westen (mit dem Bereich A.3 gemäss Überbauungsplan) leicht angehoben, wodurch die Dachlandschaft aufgelockert und ein wichtiges Anliegen des Beurteilungsgremiums aus dem qualitätssichernden Verfahren umgesetzt werden konnte: Die zusätzliche Höhe ermöglicht das Einbinden der technischen Aufbauten für die darunterliegenden Gastronomie- und Nutzflächen in die Gebäudekubatur. So wird sichergestellt, dass notwendige technische Anlagen platzsparend untergebracht werden können, ohne die architektonische Qualität oder die Nutzbarkeit der darunterliegenden Flächen zu beeinträchtigen.

Im Sockelbereich setzen filigrane Kletterhilfen für die Fassadenbegrünung zusätzliche Akzente. Die mit Kletterpflanzen begrünnten Arkaden schaffen geschützte Eingangsbereiche und bilden gebäudeübergreifend ihre eigene, erdnahe Atmosphäre.



Abb. 20 : Visuelle Darstellung Fassadenbegrünung Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024)

#### Baubereiche B und C

Der Wohnturm im Baubereich B bildet das zweithöchste Gebäude des städtebaulichen Ensembles. Mit den Stufen des Baukörpers in Ost-West-Richtung und der volumetrischen Gliederung in Kompartimente erzeugt er einen zweiten Massstab, welcher auch in die Ferne wirksam ist. Die gemeinschaftlich genutzten Geschosse erhalten vorgelagerte Dachterrassen. Die Kompartimente werden durch eine Fassadenhaut aus Photovoltaikelementen und Fenstern geprägt. Ihre Gliederung betont die horizontale Stapelung der Geschosse.

Die Fassaden des Sockelbaus weisen strukturelle Verglasungen und eine vorgehängte Fassadenbegrünung auf. Dieser Filter aus Kletterpflanzen schafft im Stadtraum einen weiteren Massstab und ermöglicht attraktive Schwellenräume zwischen den öffentlichen Freiräumen und den halböffentlichen Innenräumen.

Von den drei geplanten Hochhäusern auf dem ewb/BLS-Areal ist jenes auf dem Baubereich C das kleinste. Es ist durch eine einfache vertikale Gliederung charakterisiert. Der vorspringende begrünte zweigeschossige Sockel bietet Platz für mögliche publikumsorientierte Nutzungen. Auf dem Sockel steht ein Turm mit Genossenschaftswohnungen unterschiedlichster Prägungen und Grössen. So kompakt der Bau ist, so öffentlich ist sein Auftritt im Stadtraum. Die vertikalen Lisenen ergänzen die vorgefertigten Elemente der Gebäudehülle mit Brüstungen, Windverglasungen und Sonnenschutz. Sie umspannen die unterschiedlichen Wohnungen, schnüren diese zu einem textilartigen Ganzen zusammen und verleihen dem Haus einen wohnlichen, lebendigen und leichten Auftritt.

Die Hochhäuser A, B und C weisen Fassaden auf, die mit Photovoltaik belegt sind und farblich aufeinander abgestimmt werden.

#### Baubereich D

Im Baubereich D ist das kleinste der Hochhäuser zu finden. Das Gebäude wurde in den konzeptionellen, städtebaulichen und funktionalen Überlegungen des Gesamtleistungsstudienauftrags einbezogen. Es kann eine Höhe von maximal 55 m aufweisen. Für die architektonische Ausgestaltung wird zu einem späteren Zeitpunkt ein separates qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt.

### **4.3 Aussenraumkonzept und Freiraumtypologie**

Auf dem Areal finden sich unterschiedliche Freiräume mit verschiedenen Qualitäten und Eignungen. Die Nutzungsanordnung (insb. in den Erdgeschossen) sowie die Gestaltung und Einrichtung der Freiräume werden an diesen unterschiedlichen Eignungen und den jeweiligen Nutzergruppen ausgerichtet. Gegen aussen verankert sich das neue Quartier zu allen Seiten über identitätsstiftende spezifische Freiräume. In Fortsetzung des Europaplatzes definiert der Ankunftsplatz /Entrée den Auftakt des Areals. Zudem wird hier das Thema des durchgehenden

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

Freiraumteppichs eingeführt, welcher die Besucher und Besucherinnen über das ganze Areal begleitet. Der Quartierfreiraum im Nordwesten bildet einen ruhigen Pol im Areal mittels einer offenen grossen Spielfläche, Kinderspielflächen und rahmenden Bäumen und Hecken. Die genaue Anordnung dieser Elemente wird im Rahmen von dem Gesamtleistungsstudienauftrag nachgelagerten Planungen unter der Federführung von Stadtgrün Bern eruiert und kann vom dargestellten Richtprojekt abweichen. Im Osten des Areals im Umfeld von Baubereich D findet sich ein weitgehend naturbelassener Bereich. Er beinhaltet den Ersatz von schützenswerten Hecken und Ruderalflächen, die aufgrund der neuen Bebauung von den bisherigen Standorten weichen müssen. Genauere Abklärungen betreffend Betriebssicherheit zeigen, dass dieser Bereich ohne grösseren Baumbestand zu realisieren ist, da der Abstand zu den Gleisen zu gering ausfällt. Für Ruderalflächen und Hecken eignet sich der Standort hingegen gut.

Zwischen Brückenraum als urbane Achse und Ladenwandweg, der westlich durch das Familiengartenareal begleitet wird, durchdringt ein durchgehender räumlich offener Freiraumteppich in Längs- und Querrichtung die Setzung der Gebäude und deren Sockel. So entsteht eine vielfältige Urbanität zwischen Brückenraum und Grünräumen. Über das ganze Areal sollen klimatolerante Pflanzen eingesetzt und eine intelligente Wassernutzung und -speicherung angewandt werden.



Abb. 21 : Freiraumtypologie Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024)

Das Terrain ist von Süden nach Norden abfallend und steigt vom Viadukt zum Ladenwandgut sowie vom Baubereich D zur Begrenzung des Wirkungsbereichs im östlichen Spickel an. Der Freiraum ist so gestaltet, dass sich die Höhendifferenzen für den Fuss- und Radverkehr in alle Richtungen problemlos und behindertengerecht überwinden lassen. In diesem Sinne wurde auch die zukünftige (Höhen-)Lage des Ladenwandwegs sorgfältig ermittelt. Darüber hinaus werden die Höhendifferenzen zwischen den Anschlusspunkten von Fuss- und Radverkehr so ausgeglichen, dass der Weg weitgehend mit einer sanften, kontinuierlichen Steigung

verläuft. Dadurch wird eine barrierefreie und komfortable Überwindung gewährleistet, die Verbindungen sind so auch für mobilitätseingeschränkte Personen gut nutzbar.

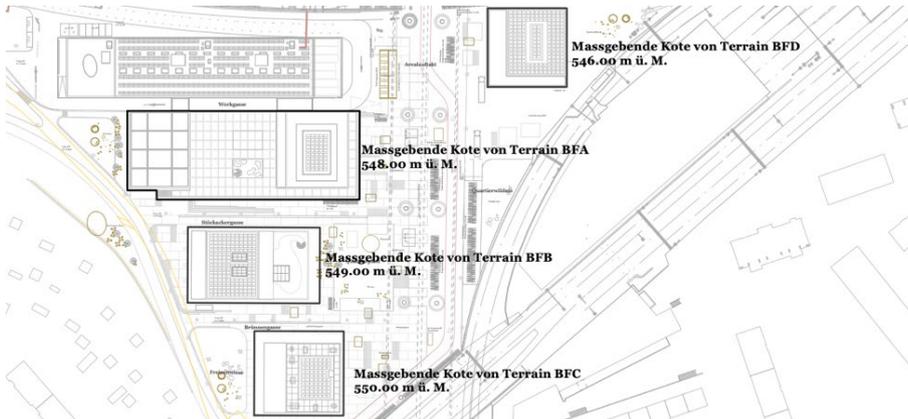


Abb. 22 : Massgebendes Terrain der Baubereiche gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024)



Abb. 23 : Ansicht Ostfassaden mit Terrainverlauf gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2025)

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

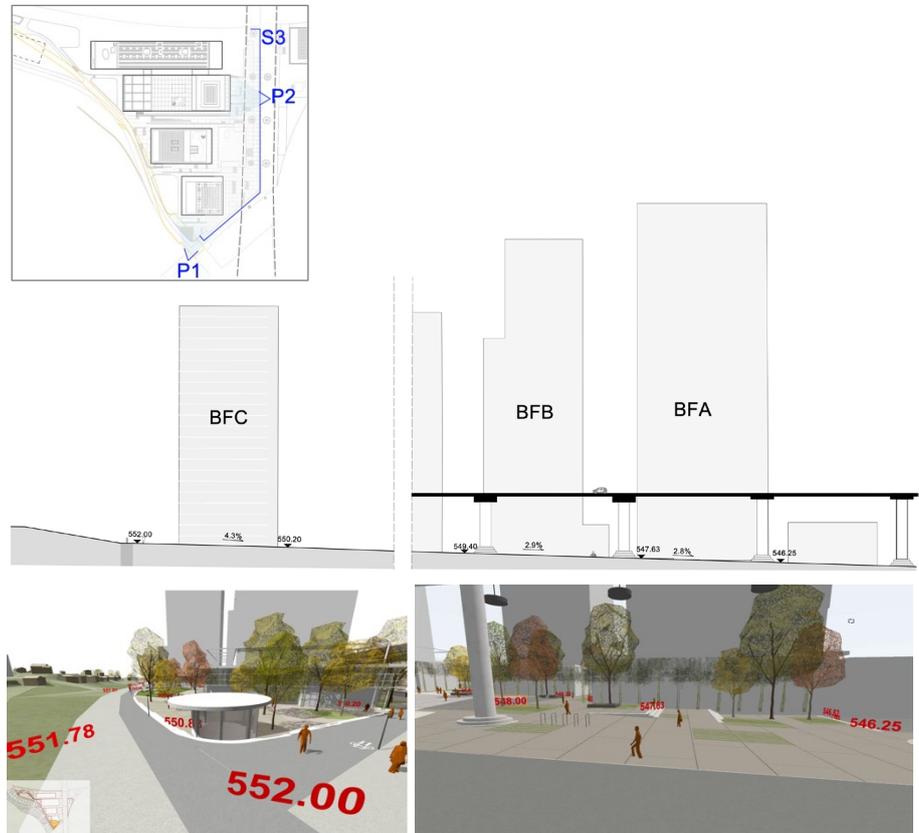


Abb. 24 : Schnitt S3 mit Terrainverlauf und Perspektiven P1 (Ankunftsplatz) und P2 (Brückenraum) gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, März 2025)

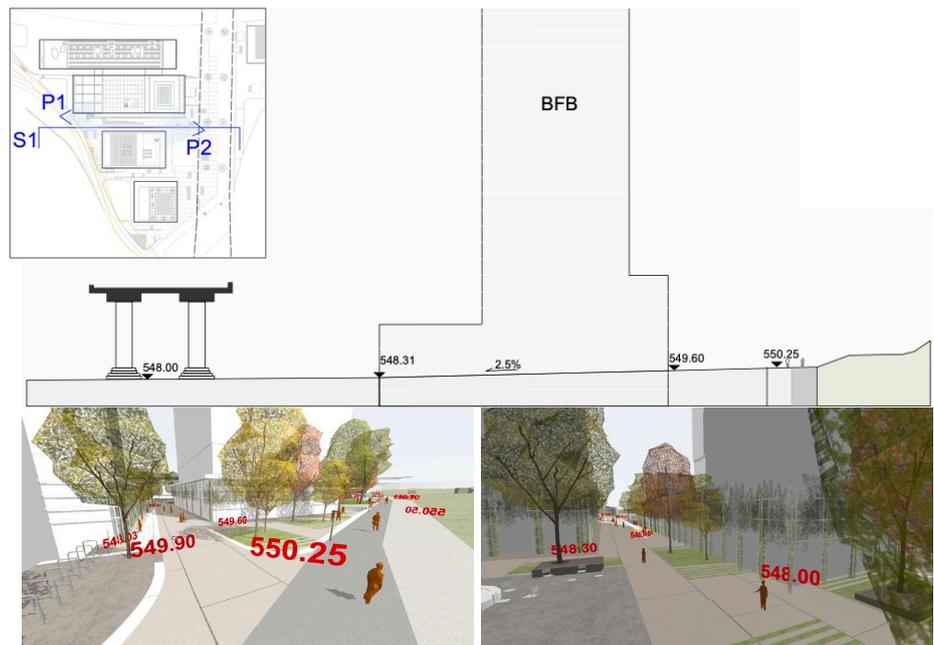


Abb. 25 : Schnitt S1 mit Terrainverlauf und Perspektiven P1 und P2 Quergasse Nord gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, März 2025)

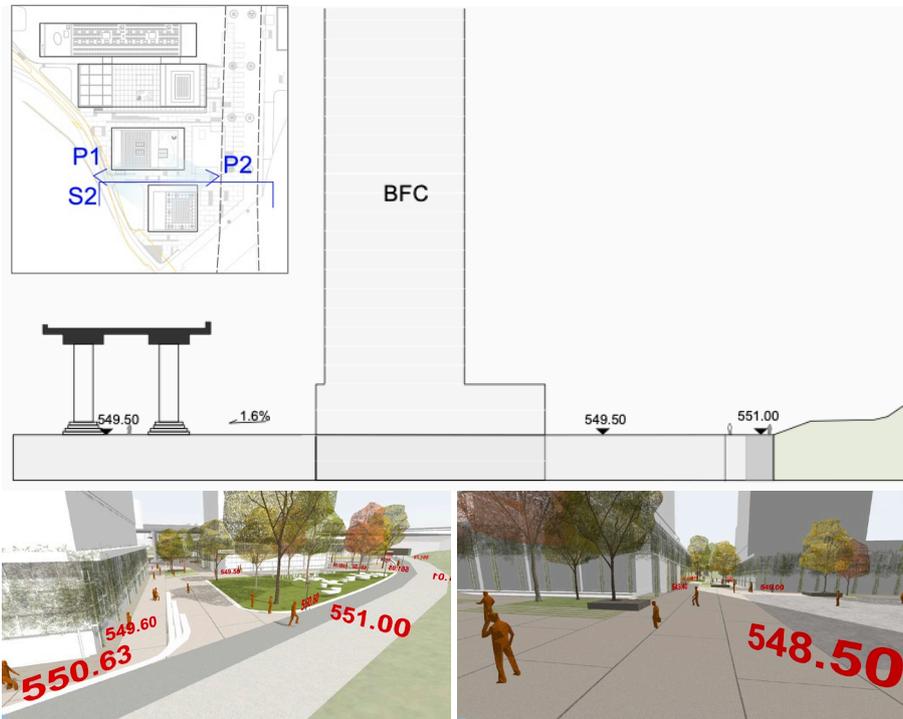


Abb. 26 : Schnitt S2 mit Terrainverlauf und Perspektiven P1 und P2 Quergasse Süd gemäss Richtprojekt  
(Quelle: Halter AG, März 2025)

### Quartierplatz

Zwischen dem Ensemble der Neubauten westlich des Viadukts bildet der grosszügige Quartierplatz einen Schwerpunkt im Aussenraum. Im Sinne eines multifunktional bespielbaren Ortes bildet er das neue atmosphärische Zentrum des Quartiers. Hier begegnen sich Fuss- und Fahrradwege, er ist Verweilort und Passagenraum zugleich, er ist ein Ort der zufälligen und geplanten Begegnungen und wird zu einem wichtigen Kristallisationspunkt. Zudem verbindet er als Scharnier die weiteren Freiräume und leitet in die zwei Quergassen nördlich und südlich des Baubereichs B über und weiter zum Ladenwandweg.

### Brückenraum

Der Raum unter und neben der Brücke bzw. dem Autobahnviadukt dient der übergeordneten Quartierschliessung und der Pendlerverbindung zwischen den beiden S-Bahnhaltestellen. Er ist ebenso Bewegungsraum wie Aufenthaltsraum. Der Freiraumteppich schiebt sich unter der Brücke durch. Neben seiner Funktion als Fussweg- und Fahrradachse bietet sich der Raum für temporäre Interventionen, Fahrradabstellplätze, Sport und weitere Nutzungen an. Dabei soll der Brückenraum als experimenteller Pionieraum seinen eigenen Charakter erhalten. Die Pendlerströme werden teilweise seitlich des Brückenraumes unter freiem Himmel geführt. Die Höhendifferenz zwischen Nord und Süd kann dank der gleichmässigen Neigung über die gesamte Länge als sanfte Steigung gut überwunden werden. Im Norden des Areals bildet sich mit dem neuen Standort der bestehenden S-Bahnhaltestelle

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

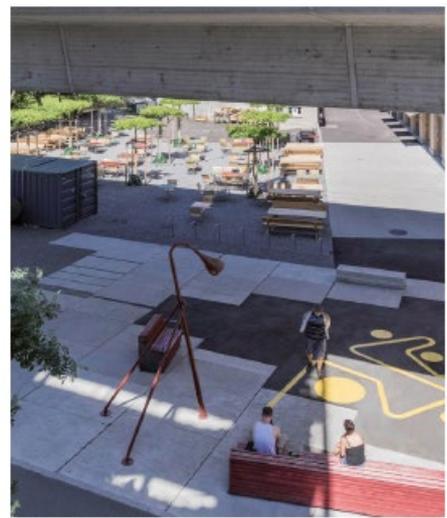
Stöckacker (neu: Haltestelle Europaplatz Nord) ein Bahnhofszentrum, das als Ankomms- und Orientierungsort dient.



Abb. 27 : Visualisierung Brückenraum Richtprojekt (Quelle: Halter AG, März 2025)



**QUARTIERPLATZ**  
Neue Mitte, Treffpunkt, Veranstaltungen



**VIADUKTRAUM Veloweg,**  
Temporäre Nutzungen

Abb. 28 : Referenzbilder Freiraumtypologie (Quelle: Halter AG, August 2021)

### Grünelemente

Im Gegensatz zum harten Brückenraum bilden die Flächen mit hohen ökologischen Qualitäten den Abschluss des Areals gegen Osten. Sie umschliessen den Baubereich D von mindestens zwei Seiten. So entsteht im Gleisspitz ein hochwertiger Naturraum. Über den Freiraumteppich im Areal verteilen sich grüne Inseln, Sockelbegrünungen und Baumgruppen, bis im Westen der Quartierfreiraum mit der grossen Spielfläche und das Familiengartenareal den Abschluss bilden. Ergänzt werden die Grünelemente im Areal mit einem Mosaik an naturnah begrünten Dachflächen. Der Quartierfreiraum wird zum Spielplatz für Kinder, Jugendliche und Erwachsene aus dem ewb/BLS-Areal und dem angrenzenden Quartier.



**QUARTIERPARK**  
 Verbindung Stöckacker, Spiel, Erholung



**FREIZEITWIESE**  
 Taschen Park, Spiel, Treff

Abb. 29 : Referenzbilder Freiraumtypologie (Quelle: Halter AG, August 2021)

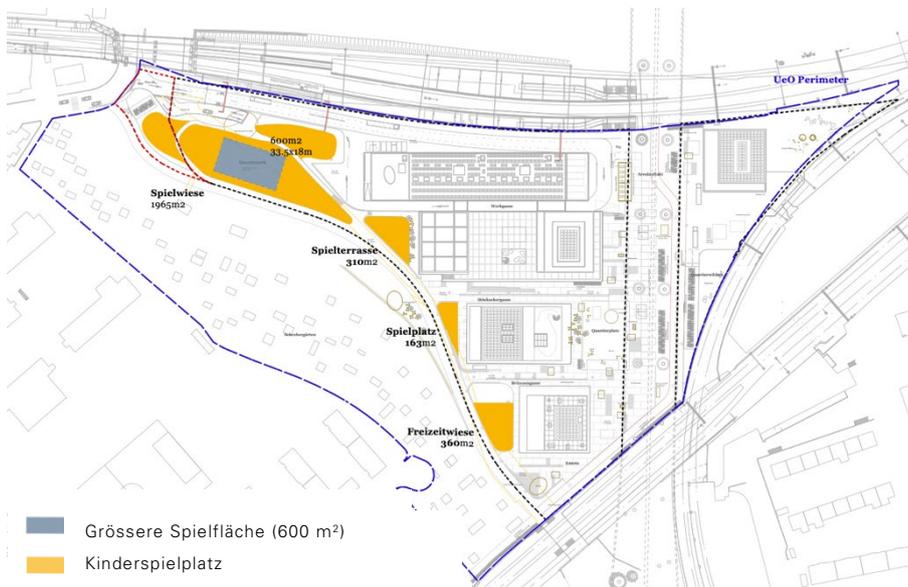


Abb. 30 : Mögliche Anordnung von Kinderspielplätzen und grösserer Spielfläche gemäss Richtprojekt  
 (Quelle: Halter AG, April 2024 – untergeordnete Abweichungen zur ÜO sind aufgrund des abgebildeten Planungsstands möglich)

Die Durchgrünung im Areal fördert die Biodiversität. Die versiegelten Flächen im Freiraum sind reduziert. Die Versickerung und Retention werden im Freiraum und auf den Dächern umgesetzt. Durch die Baumpflanzungen werden die Stadtplätze und Freiräume beschattet. Die Dächer sind extensiv, die Terrassen als Dachgärten intensiv begrünt. Die Fassaden der Sockelbauten sind vom Boden her mit Kletterpflanzen bewachsen.

#### 4.4 Nutzungskonzept

Mit dem neuen Hauptsitz von ewb auf dem Areal findet sich dort auch künftig ein Schwerpunkt aus dem Energiesektor. Wie kaum ein anderer Industriesektor, steht der Energiesektor in den nächsten Jahrzehnten vor substanziellen technologischen Entwicklungen, die heute in ihrer vollen Tragweite noch nicht abschätzbar sind.

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Das ewb/BLS-Areal soll in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung zu einem dichten und gemischt genutzten Quartierbaustein entwickelt werden. Dabei ist immer genügend Flexibilität einzuplanen, um auf künftige Entwicklungen und deren Auswirkungen reagieren zu können. Generell soll eine möglichst vielschichtige Nutzungsverteilung auf dem Areal zur Belebung beitragen. Mit dem Schwerpunkt Arbeiten («Werken und Denken») umfasst der Nutzungsmix im Sinne der «produktiven Stadt» einen grossen Anteil Dienstleistungen und Gewerbe bspw. aus den Bereichen Nachhaltigkeit und Energie. Darüber hinaus sollen auf dem Areal aber auch publikumsorientierte Nutzungen und Wohnen realisiert werden, die über die Arbeitszeiten hinaus das Areal als Herz des ESP Ausserholligen beleben.

#### Arbeitswelt

Im Baubereich A findet die Arbeitswelt ewb mit Hauptsitz in Verbindung mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen von Dritten statt. Dort soll sich ein modernes und innovatives Arbeitsklima entfalten, das einlädt, sich auszutauschen, voneinander zu lernen und gemeinsam an Themen zu arbeiten. Um sich an die stetige Weiterentwicklung des Unternehmens und des Arbeitsmarkts anzupassen, soll das Gebäude hohe Flexibilität in der Nutzungsanordnung ermöglichen. Vorerst ist vorgesehen, ein Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen und Gastronomie, Werkhof und Warenannahmen, darüber Arbeits- und Projekträume und schliesslich ggf. Veranstaltungsbereiche inkl. Dachterrassen zu schaffen. Mit diesen Nutzungen kann der Austausch und die Begegnung zwischen den ewb Mitarbeitenden und Dritten gefördert werden. In den darüberliegenden Geschossen liegen ewb Büros sowie Büros für Dritte. Sie bieten ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen und eine hohe Nutzungsflexibilität.

In Zukunft sollen in dieser Arbeitswelt im Baubereich A rund 500-600 Beschäftigte ein und aus gehen. Die Handwerker von ewb stellen in den Werkstätten vor Ort Gegenstände des täglichen Bedarfs für Baustellen her, bewirtschaften die Logistik und warten diverse Assets im Zuständigkeitsbereich. Sie sind dabei immer wieder im Austausch mit den Büromitarbeitenden von ewb. Die ewb Monteure bauen, unterhalten und reparieren Infrastrukturen von ewb. Dabei sind sie meist ausserhalb unterwegs und nur ab und zu auf dem Areal, um sich auszutauschen, sich zu vernetzen, zu versorgen und über aktuelles zu informieren. Die grösste Gruppe an Angestellten bilden die Büromitarbeitenden von ewb, die Kunden beraten, neue Produkte entwickeln und Projekte steuern. Drittmietende profitieren von der Nähe zu ewb, dem Austausch wie auch einer sehr guten Lage des Arbeitsplatzes.

#### Wohnwelt

Auf dem ewb/BLS-Areal soll eine Wohnform entstehen, die den Herausforderungen der Stadt Bern Rechnung trägt. Es wird eine sozial durchmischte Wohnsiedlung mit typologischer Vielfalt und gemeinschaftsbildenden Räumen für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer angestrebt. Eine Genossenschaft entwickelt Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensstile,

unterschiedliche Formen und Grössen von Gemeinschaftsräumen sowie niederschwellige oder geplante Begegnungsmöglichkeiten. So soll eine lebendige und tragfähige Nachbarschaft mit guter sozialer Durchmischung und hoher Identifikationsmöglichkeit entstehen.

Der Wohnschwerpunkt befindet sich in den Obergeschossen der Baubereiche B und C. Darüber hinaus sind Wohnnutzungen oder Beherbergungsformen grundsätzlich auch in den beiden anderen Baubereichen A und D denkbar.

Sockelwelt – Gastronomie, Retail und Kultur

Das ewb/BLS-Areal wird künftig mit den drei S-Bahnhaltestellen zu einem der meistfrequentierten Orte der Stadt Bern. Entsprechend gehören Sockelnutzungen wie beispielsweise Gastronomie, Läden des täglichen Bedarfs, Nahversorger, KITA und Gesundheits-Dienstleister zum Angebot. Darüber hinaus bereichern kollaborative gewerbliche Nutzungsformen wie stille Manufakturen und innovative Verkaufskonzepte, Co-Working Spaces und Akteure aus der Kreativwirtschaft die Sockelwelt. Damit kann die Belebung des Areals, die Bespielung des öffentlichen Raums und die Identität und Wahrnehmung als Werk- und Denkraum und Ort der Innovation unterstützt werden.

Der Sockelbereich des Baubereichs A bildet den Knotenpunkt für den Austausch zwischen den beiden ewb-Welten «Werken und Denken». Die Nutzungstypologien bieten eine breite Vielfalt an Räumen und Funktionen. Den zentral gelegenen Haupteingang an der Ostseite nutzen sowohl ewb Mitarbeitende als auch Drittmietler und Besuchende. Sowohl vom Brückenraum und vom Quartierplatz als auch von der Werkgasse aus ist das Erdgeschoss direkt erreichbar. Durch die hohe Durchlässigkeit und das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungseinheiten, spürt man bei Betreten des Hauses die Präsenz des Werkplatzes Ausserholligen.

Im Baubereich B findet sich nebst weiteren Nutzungen mit dem Viaduktforum das pulsierende Herz des neuen Areals. Zusammen mit dem Quartiersplatz und dem Viaduktraum tritt es als kulturelles Treibmittel in Erscheinung. Das angrenzende Bistro tritt als multifunktionaler Treffpunkt in Erscheinung. Ein Ort für Kultur und Events aller Art und Ausprägung. Ein unkomplizierter Gastronomiebetrieb, der die Veranstaltungen ideal ergänzt und mit dem Viaduktforum Synergien eingeht.

Für das Angebotsportfolio des Viaduktforums ist von Seminaren, Kongressen, Vereinsversammlungen, aber auch Tanz- oder Yogaveranstaltungen, Märkten, Ausstellungen, Konzerte, bis hin zu Literaturfestival oder Film Abende vieles denkbar.

Neben einer Grundversorgung für den täglichen Bedarf, welche im Baubereich C vorgesehen ist, könnten auf dem Areal zusätzlich kleinformatische Spezialgeschäfte für Gewerbe und Verkauf, welche bspw. als Blumen- oder Veloladen, etc. in Erscheinung treten und zur Belebung der Platzräume dienen. Die Retailflächen werden bewusst an den hochfrequentierten Bereichen positioniert, um von

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Passantenströmen und Laufkundschaft zu profitieren. Durch eine gruppierte Anordnung der Flächen bieten diese ein Potenzial für räumliche Synergien, können von zentralen Infrastrukturen und Anlieferungen profitieren und sind über Liftanlagen mit den nötigen Lagerflächen verbunden.

Im Baubereich C sind Flächen für Gesundheitsleistungen angedacht. Dieses Angebot kann mit einem Betreuungsangebot wie eine Kita ergänzt werden. Diese Dienstleistungen komplementieren den hohen Familienwohnanteil der Baubereiche B und C und bedienen daraus entstehende Nachfragen.

Der Baubereich östlich des Viadukts steht im Eigentum der BLS. Er befindet sich im Zentrum vom Mobilitätshub Europaplatz und direkt neben der zukünftigen Haltestelle Europaplatz Nord. In diesem Baubereich plant die BLS Nebenbetriebe gemäss Artikel 39 Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG; SR 742.101) zu erstellen. Insbesondere an den hochfrequentierten Lagen im Erdgeschoss bezweckt die BLS eine auf die Bedürfnisse der Reisenden angepasste Nutzung (publikumsorientierte Nutzungen und Gastronomie), welche je nach Angebot auch erweiterte Öffnungszeiten aufweisen können. In den oberen Geschossen sind darüber hinaus verschiedene andere Nutzungen denkbar.

#### **4.5 Erschliessung und Mobilität**

Der Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen soll gemäss dem Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) und dem Richtplan ESP Ausserholligen (2024) als Mobilitätsdrehscheibe weiterentwickelt werden. Der Nachweis der funktionierenden Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist auf Stufe der genehmigten und rechtskräftigen Richtplanung erfolgt (vgl. Kapitel 3.2.5). Im Rahmen der Arealplanung wurde zudem ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das sich auf das Richtprojekt stützt und aufzeigt, wie die Einhaltung der übergeordneten Vorgaben gewährleistet werden kann. Die Massnahmen aus dem Richtplan ESP Ausserholligen, die das ewb/BLS-Areal betreffen, wurden implementiert. Da der Richtplan und die Entwicklung ewb/BLS-Areal aufeinander abgestimmt sind, ist die notwendige Erschliessung gemäss den Nachweisen zum Verkehrssystem aus dem Richtplan sichergestellt.

##### **Öffentlicher Verkehr**

Das Areal befindet sich an einer mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) besonders gut erschlossenen Lage. Es wird durch die Bahnlinien Bern - Neuenburg (Norden), Bern - Freiburg (Südosten) und Bern - Schwarzenburg / Belp (Osten) begrenzt. Jede dieser Linien weist in direkter Nähe zum Areal eine Haltestelle auf. Durch die geplante Verschiebung der bestehenden S-Bahnhaltestelle Bern Stöckacker um rund 400 Meter nach Osten (Europaplatz Nord) in den Bereich des Brückenraums und durch die Öffnung und Entwicklung des Areals ergibt sich die einmalige Gelegenheit, alle drei Bahnstrecken im Westen Berns zu einem neuen Umsteigeknoten

am Europaplatz zu verbinden und diesen zu einem Mobilitätshub aufzuwerten. Die zentralen Elemente eines künftigen Mobilitätshubs am Europaplatz sind folgende:

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

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

#### Fussgängerinnen und Fussgänger und Fahrradfahrende

Auf dem Areal werden künftig hohe Frequenzen von Fuss- und Fahrradverkehr erwartet. Es entstehen zwei Bahnhofsplatzknoten und Zugänge zum Areal: Im Norden durch die neue Personenunterführung mit Bahnanschluss in Richtung Weyermannshaus Ost und im Süden durch die bestehende PU mit Bahnanschluss zum Europaplatz. Wie werden durch die übergeordnete Hauptwegführung des Fuss- und Fahrradverkehrs unter dem Autobahnviadukt miteinander verbunden. Dabei bietet das Viadukt Schutz vor Witterung. Ein dritter wichtiger Zugang zum Areal für den Fuss- und Fahrradverkehr liegt bei der Stöckackerstrasse. Mit der Verschiebung der Haltestelle Stöckacker wird auch die bestehende Strassenunterführung Stöckacker verbreitert und mit Perronzugängen zur neuen Haltestelle ergänzt. Dies führt zu einem grosszügigeren Zugang zum Areal in diesem Bereich. Für Fussgängerinnen und Fussgänger und Fahrradfahrende ist auch die West-Ost Verbindung wichtig, die den neuen Campus BFH mit der Entwicklung im Westen verbindet und über das ewb/BLS-Areal führt.

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

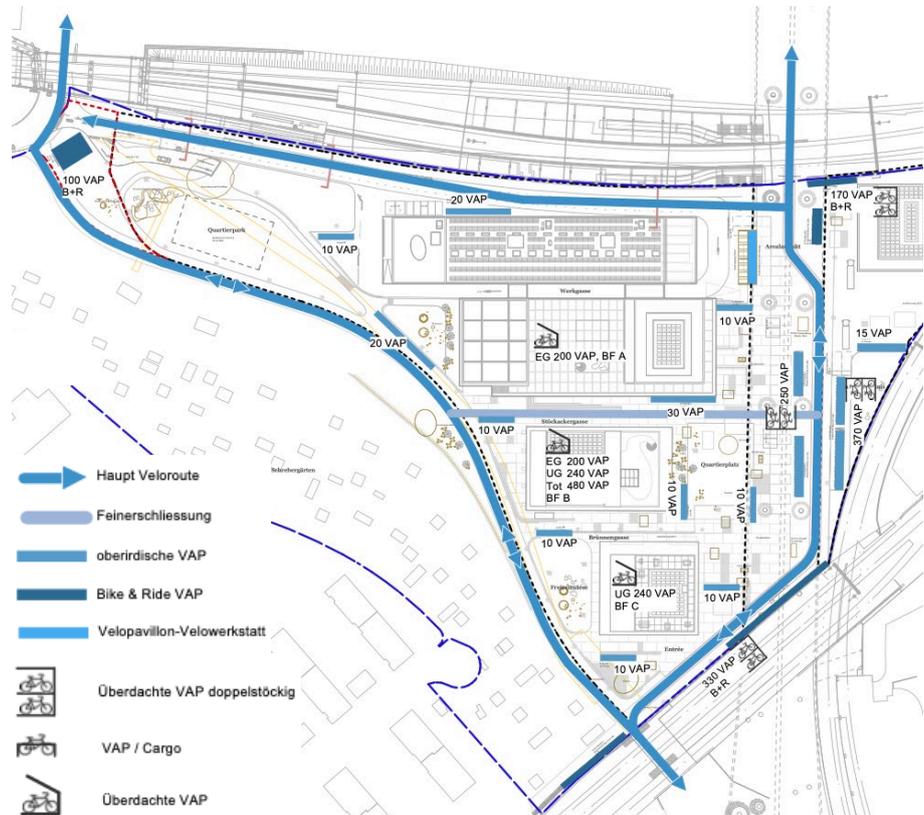


Abb. 31 : Fahrradkonzept und Abstellplätze gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024)

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

- Der Ladenwandweg ist eine übergeordnete Fuss- und Fahrradverbindung und erschliesst das Areal durch die aufgewertete Unterführung Stöckackerstrasse nach Norden und durch die bestehende Unterführung zum Europaplatz nach Süden.
- Die übergeordnete Fuss- und Fahrradachse Nord-Süd wird unter dem Viadukt geführt.
- Das Areal wird durchlässig sein und vielfältige Wegeführungen zulassen und die Vernetzung mit dem Ladenwandweg sowie dem Quartier Stöckacker im Westen sicherstellen.
- Eine direkte, gerade Verbindung der Fuss- und Fahrradachse und damit neue Unterführung unter den Gleisen zum Europaplatz ist im Sinne einer Aufwärtskompatibilität optional.

In jedem Baubereich werden gedeckte Fahrradabstellplätze angeboten. Integriert in die Gebäude und die Umgebung werden rund 1'020 Fahrradabstellplätze und rund 480 in den Untergeschossen angeboten. Mit den Stellplätzen wird der SN Norm 40 065 mit einem Abstellplatz pro Zimmer Rechnung getragen. Sollte sich später zeigen, dass ein höherer Bedarf an Abstellplätzen besteht, sind die Flächen für eine Erhöhung auf eineinhalb Fahrradabstellplätze pro Zimmer zu

Wohnzwecken sichergestellt. Im Sinne von Bike+Ride Stationen werden darüber hinaus in der Nähe der Bahnhalttestellen insgesamt 600 öffentliche Abstellplätze angeboten (vgl. Abbildung oben – sie zeigt die im Grundsatz geplante Verortung und Verteilung). Damit wird das Umsteigen zwischen Fahrrad und öffentlichem Verkehr unterstützt und die Erreichung des angestrebten Modalsplits ermöglicht.

Übersicht über den Flächennachweis gemäss Abb. 31 :

<b>Anordnung</b>	<b>Zweck</b>	<b>Anzahl</b>
Aussenraum nahe Bahnhalttestellen	Bike & Ride	600
Aussenraum und Erdgeschoss	Wohnen und Arbeiten	1'020
Untergeschosse	Wohnen und Arbeiten	480
Aussenraum	Spezialfahrzeuge (z.B. Cargobikes)	145
<b>Total</b>		<b>2'245</b>

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr (MIV) und die Anlieferung erfolgt ausschliesslich über die bestehende Stöckackerstrasse im Nordwesten des Areals. Über diese Detailerschliessung verläuft der MIV zukünftig v.a. nach Norden; die Fahrtrichtung Süd/West durch das Stöckackerquartier wird für den Durchgangsverkehr mit Ausnahmen wie Blaulicht und betriebsnotwendigen Fahrten des Werk- und Logistikverkehrs von ewb und BLS gesperrt (vgl. Richtplan ESP Ausserholligen, Massnahme M.8b).

Innerhalb des Areals wird die Stöckackerstrasse als multimodale Erschliessungsachse aufgewertet. Die bestehende Rampe zur Tiefgarage an der nördlichen Fassade des TZH wird entfernt. Der Strassenraum wird mit einer dezenten Gestaltung in zwei Bereiche unterteilt. In der Mitte entsteht ein Fahrbereich mit «Kernfahrbahn», die von dem motorisierten Verkehr in Übereinstimmung mit der übergeordneten Richtplanung (u.a. Massnahme M.11d) mit Tempo 30 und dem Fahrradverkehr benutzt wird. An der nördlichen Seite der Stöckackerstrasse, dem Bahndamm entlang, werden die Fussgängerinnen und Fussgänger sicher über ein separates Trottoir geführt.

Die Gebäudeerschliessung inkl. Anlieferung ist für die Gebäude im Westen in der Regel unterirdisch abzuwickeln; oberirdisch sind Ver- und Entsorgung und Kleinlogistik wie Kurier-, Express- und Paket-Dienste (KEP) möglich. Werk- und Logistikverkehr von ewb wird über die Stöckackerstrasse ins Areal und über eine Schlaufe auf Erdgeschossesebene durch den Baubereich A geführt. Für Schwertransporte zum Unterwerk (Transformatoren) müssen die Erschliessungsvorgaben der

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

Versorgungsrouten 3.16 gem. BSG 732.111.1 - Strassenverordnung (SV), Artikel 10 mit Anhang 1 eingehalten werden. In Kombination mit dem jeweiligen Verkehrsregime (Kernfahrbahn Stöckackerstrasse, Begegnungszonen etc.) kann eine hohe Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität gewährleistet werden und die Begegnungsbereiche und Ströme des Fussverkehrs werden kaum durch den motorisierten Verkehr belastet. Das Gebäude östlich des Viadukts kann oberirdisch angeliefert werden, da es sich nur um sehr wenige Fahrten handelt und damit verbundene Konflikte lösbar sind. Für die geringe Frequenz dieser Verbindung wäre eine unterirdische Erschliessung ab Stöckackerstrasse unverhältnismässig.

Der motorisierte Verkehr wird möglichst am Rand des Areals geführt. Die heute bereits bestehende Einstellhalle im Bereich des TZH – sie ragt nördlich davon teilweise unter die Stöckackerstrasse (vgl. Abb. 32 : Erschliessungskonzept motorisierter Verkehr) – wird erweitert und mit einer Rampe am Anschlusspunkt der Stöckackerstrasse angebunden.

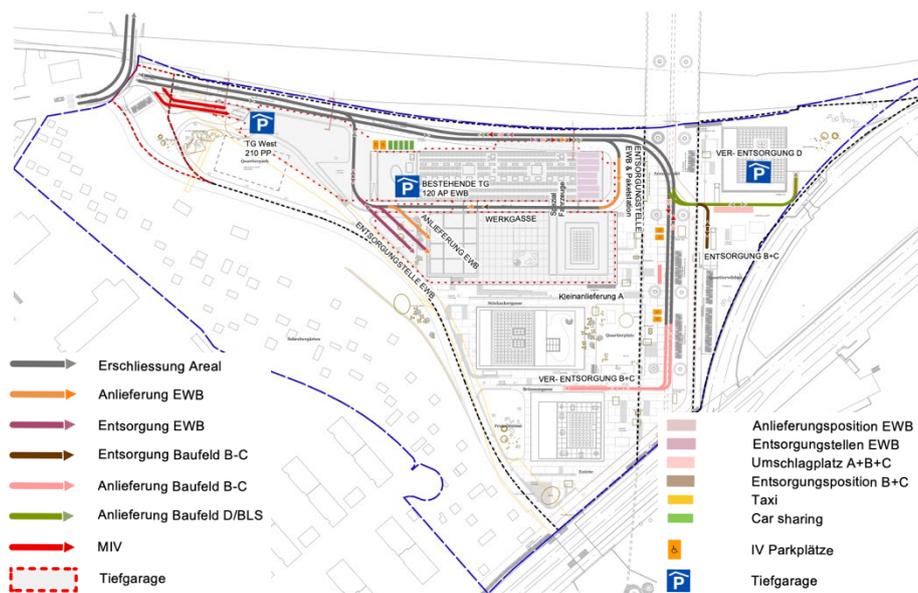


Abb. 32 : Erschliessungskonzept motorisierter Verkehr gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024 – untergeordnete Abweichungen zur ÜO sind aufgrund des abgebildeten Planungsstands möglich)

### MIV-Fahrten und -Parkierung

Es wird eine Entwicklung mit wenig MIV-Fahrten und aufgrund der ausgezeichneten ÖV-Erschliessung ein Modalsplit mit einem sehr hohen Anteil öffentlicher Verkehr, Fussgängerinnen und Fussgänger und Fahrrad-fahrende gemäss Richtplan ESP Ausserholligen definiert (vgl. Kapitel 3.2.5). Für den Werk- und Betriebsverkehr von ewb und BLS stehen die notwendigen Fahrten auch künftig zur Verfügung, da die Betriebe nur so aufrechterhalten werden können.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der übergeordneten Zielsetzung der Parkplatzreduktion und den angestrebten Nutzungen. Für die Parkierung dient

primär die bestehende und künftig erweiterte Tiefgarage westlich des Viadukts sowie ergänzend für bahnbetriebsnotwendige Fahrzeuge eine weitere Einstellhalle beim Baubereich D östlich des Viadukts. Darüber hinaus sind einzelne oberirdische Abstellplätze für Besuchende, für ewb/BSL-Spezialfahrzeuge und für Taxis vorgesehen.

Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit Ressourcen und Flächen wird eine Pool-Lösung für die Parkierungsflächen von ewb und BLS angestrebt. Dabei wurden die Benutzerinnen und Benutzer in zwei Kategorien eingeteilt. Die primäre Kategorie ist auf feste Betriebszeiten angewiesen und stellt die Grundnachfrage dar. Sekundäre Nutzende sind zeitlich unterschiedlich und/oder betrieblich flexibler. Für die sekundäre Parkplatznutzung wird eine Doppelnutzung angestrebt und mit einem Pool an Parkplätzen gearbeitet.

Das Verkehrskonzept hält einen maximalen durchschnittlichen Werktagerverkehr (DWV) von unter 2'200 Fahrten pro Tag auf dem Areal fest. Der gegenwärtige Werk- und Logistikverkehr umfasst rund 1'200 Fahrten (DWV). Diese Fahrten werden zur Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeiten von ewb und dem Bahndepot benötigt. Die darüber hinaus maximal zusätzlichen 1'000 Fahrten entsprechen in der Summe von Wohnen und Arbeiten einer autoarmen Entwicklung auf dem Areal. Bezogen auf das Wohnen wird gar eine autofreie Überbauung angestrebt (Definition VCS Verkehrs-Club der Schweiz: max. 0.2 Autos pro Wohneinheit). Daher ist lediglich ein Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Arbeitsfläche und ein MIV-Anteil für Wohnen und Dienstleistung (resp. für alle Nutzungen mit Ausnahme des Werkverkehrs) von 15 % vorgesehen. Der im Richtplan ESP Ausserholligen genehmigte Wert von maximal 20 % wird unterschritten.

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

#### **4.6 Etappierung**

Das Areal soll voraussichtlich in zwei Etappen entwickelt werden. In einer ersten Etappe werden die Gebäude westlich des Viadukts erstellt. Mit dem vorliegenden Richtprojekt ist die Planung dieser Gebäude bereits weit fortgeschritten. Eine besondere Herausforderung für die Realisierung stellt der weiterlaufende Werkbetrieb dar. Die Hauptbautätigkeiten starten in den Baubereichen A, B und C. Insgesamt sorgt eine optimierte Baustellenlogistik und ein hoher Vorfertigungsgrad für eine kurze Bauzeit der ersten Etappe. Die zweite Etappe umfasst insbesondere den Baubereich D und seine direkte Umgebung. Für das Gebäude ist im Vorfeld ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Die Aussenräume sind eng auf die Etappierung abzustimmen.

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

### 5. Umwelt- und Energie

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

#### 5.1 Ersatz bestehender Naturwerte

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

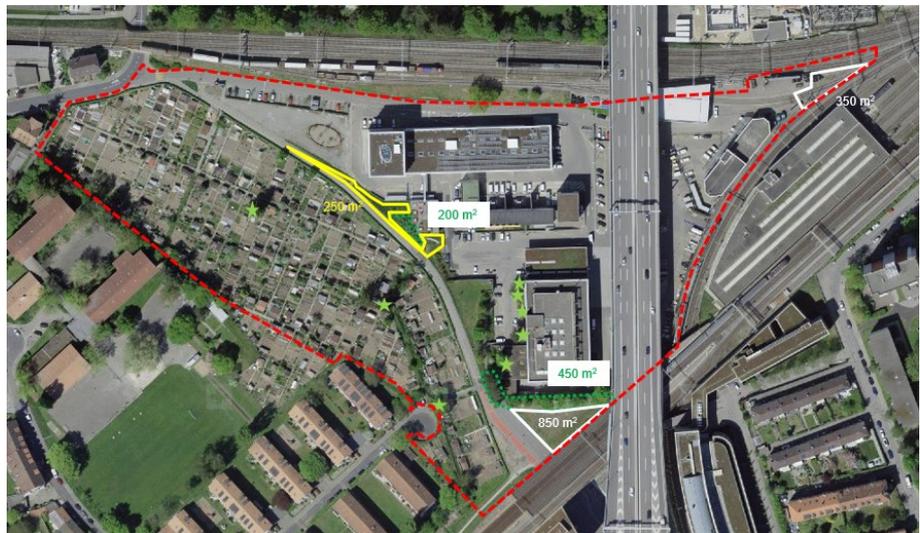


Abb. 33 : Bestandsaufnahme Naturwerte im Wirkungsbereich (Quelle: B+S AG, 2025)

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

- Die Ruderalfläche im Süden des Wirkungsbereichs mit einer Grösse von 850 m<sup>2</sup> und Arten wie Wilde Möhre, Beifuss, Wilder Lattich, Kartäusernelke, Leimkraut ist teilweise am Zuwachsen und weist auch Arten der trockenen artenreichen Fettwiesen auf. Ruderalflächen sind im städtischen Raum selten, haben eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt und gelten daher als ersatzpflichtig gemäss Artikel 18 Absatz 1bis NHG.

- Eine weitere schützenswerte Ruderalfläche (350 m<sup>2</sup>) befindet sich im Nordosten entlang der Gleise.
- Auf dem Areal befindet sich zudem eine 250 m<sup>2</sup> grosse artenreiche Fettwiese (u.a. Margerite, Flockenblume, Wiesensalbei, Witwenblume, Hornklee), welche gemäss Artikel 18 Absatz 1bis NHG als schützenswerter Lebensraum gilt.
- Darüber hinaus weist das Areal drei schützenswerte Hecken mit diversen einheimischen Gehölzen (u.a. Schwarzdorn, Hartriegel, Heckenkirsche, Wildrosen), mit Bäumen (Kirsche, Esche) und mit jungem einheimischem Feldgehölz auf. Die Wildhecke mit einer Fläche von 450 m<sup>2</sup> ist ersatzpflichtig. Das Feldgehölz weist eine Fläche von 200 m<sup>2</sup> auf und ist ebenfalls ein ökologisch wertvoller Lebensraum, den es zu ersetzen gilt.
- Ausserholligen befindet sich in der Baumschutzzone B gemäss Baumschutzreglement der Stadt Bern vom 7. Juni 1998 (BSchR, SSSB 733.1), somit sind Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt. Auf dem Areal befinden sich insgesamt 5 Einzelbäume, die dieses Kriterium erfüllen. Sollten diese durch die Entwicklung auf dem Areal verloren gehen, sind sie mit standortgerechten Baumarten zu ersetzen.

Im Zuge der Entwicklung des ewb/BLS-Areals müssen diese schützenswerten Lebensräume ersetzt werden, da deren Erhalt aufgrund der notwendigen Bauinstallationen, der baulichen Eingriffe sowie der damit verbundenen Verkehrsbewegungen und logistischen Erfordernisse nicht gewährleistet werden kann resp. mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. In einzelnen Bereichen könnten (Teil-)Evakuationen veranlasst werden, um bestimmte Arten temporär umzusiedeln. Dies bedarf jedoch einer vorgängigen Prüfung hinsichtlich der Machbarkeit und ökologischen Verträglichkeit.

Das Richtprojekt sieht den Ersatz der Hecken einerseits im Westen im Bereich des Quartierfreiraums und andererseits östlich des Viadukts vor. Der Ersatz erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung Naturförderung des Kantons Bern im Verhältnis 1:1. Der Ersatz der Ruderalflächen ist östlich des Neubaus der BLS geplant. Die künftige Lage der unterschiedlichen schützenswerten Lebensräume wurde im Richtprojekt eruiert und ist der nachfolgenden Darstellung in Kapitel 5.2 zu entnehmen. Sie stellt einen möglichen, aber (insbesondere in ihrem Detaillierungsgrad) nicht verbindlichen Nachweis der Verortung dieser Flächen dar. Die Ersatzmassnahmen stellen sicher, dass ein adäquater Ausgleich für den Eingriff in die schützenswerten Lebensräume geschaffen wird.

## **5.2 Naturnahe Lebensräume und Vernetzung**

Gemäss dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern (2012) müssen bei Bauprojekten und Planungen mindestens 15 % des Wirkungsbereichs naturnah ausgestaltete Lebensräume aufweisen, welche entsprechend gepflegt werden: z. B. extensive Wiesen, Ruderalflächen, Wildhecken oder Einzelbäume. Gemäss Handbuch Biodiversität können auch extensive Dachbegrünungen (gemäss SIA-Norm 312)

## Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

### Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

teilweise angerechnet werden. Dies ist entsprechend auch bei vorliegenden Vorhaben einzuhalten und sicherzustellen.

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

Mit dem Richtprojekt konnte für das ewb/BLS-Areal ein ausreichender Anteil naturnaher Flächen nachgewiesen werden. Darin enthalten sind auch Fassadenbegrünungen sowie der Ersatz der schützenswerten Lebensräume. Für die Anrechenbarkeit wurde das «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» berücksichtigt (vgl. Anhang 6). Die nachfolgende Abbildung zeigt eine mögliche Lage der schützenswerten und naturnahen Lebensräume sowie deren Anrechenbarkeit in Prozent gemäss oben genanntem Handbuch.

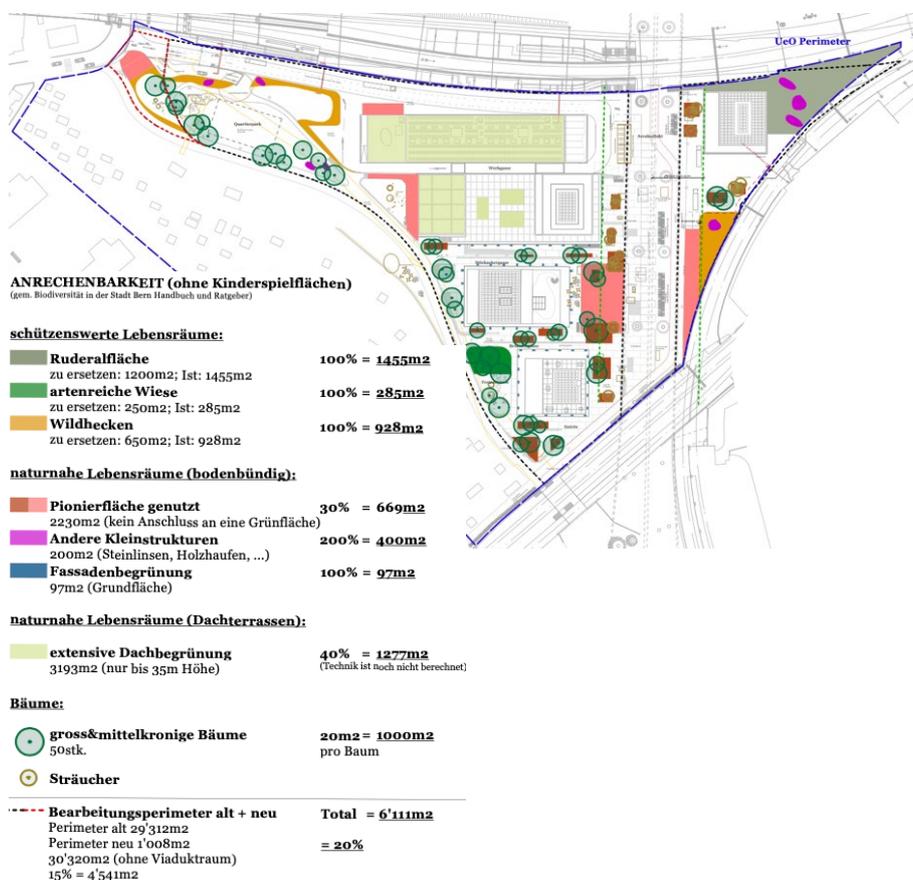


Abb. 34 : Möglicher Nachweis schützenswerte und naturnaher Flächen gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024 – untergeordnete Abweichungen zur ÜO sind aufgrund des abgebildeten Planungsstands möglich)

### **5.3 Stadtklima und Durchlüftung**

Für die Beurteilung des lokalen Klimas bilden die wichtigsten Parameter der Grad der Bodenversiegelung sowie Gebäude und andere relevante Hindernisse für die Durchlüftung. Dichtbebaute Stadtgebiete zeigen in den Sommermonaten oft eine Überwärmung auf. Dies ist auf den Wärmeinseleffekt zurückzuführen, wonach Städte tagsüber aufgrund eines hohen Versiegelungsgrads und einer tiefen Biomasse überdurchschnittlich erwärmen und nachts unter anderem aufgrund fehlender Durchlüftung unterdurchschnittlich abkühlen. Um sicher zu gehen, dass die vorgesehene Entwicklung auf dem ewb/BLS-Areal das lokale Stadtklima nicht übermässig beeinträchtigt, wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt.

Eine erste Untersuchung zum Einfluss der projektierten Überbauungen auf das Stadtklima und die Lufthygiene basierte auf den Ergebnissen der Testplanung (Stand 2016). Mit der Modellierung des Windfeldes wurde die gegenseitige Beeinflussung verschiedener Bauten sichtbar gemacht und Windkanalisierungen und Bereiche hoher Windturbulenzen aufgezeigt. Zudem wurde der lokalklimatische Einfluss der Überbauung auf die Durchlüftung der Stadt Bern bei Westwind analysiert. Das Siegerprojekt entspricht den wichtigen Parametern des damals berücksichtigten Bebauungsentwurfs. Die Erkenntnisse können daher auch weiterhin beigezogen werden.

Darüber hinaus wurde im Juli 2021 eine Studie zur stadtklimatologischen Situation im Gebiet des ESP Ausserholligen unter Einbezug von diversen Neubebauungen erstellt. Diese umfasst auch die vorgesehene Entwicklung auf dem ewb/BLS-Areal. Dabei wurde das Windfeld modelliert und analysiert und die Kaltluftsituation unter Berücksichtigung von Bebauung und Bodennutzung beurteilt. Die Windgeschwindigkeiten im ESP fallen niedrig aus, weshalb im Gebiet auch eine reduzierte Durchlüftung vorliegt. Der ESP profitiert allerdings von den wichtigen Kaltluftquellen Könizerberg- und Bremgartenwald. Die Kaltluft dringt mit beginnender Abkühlung von Norden und Süden in das ESP-Gebiet. Der Bereich des Bahnhofs Ausserholligen und der Autobahnviadukt bilden einen Kaltluftkanal. Die Studie zeigt, dass die künftige Bebauung des ewb/BLS-Areals kaum einen negativen Einfluss auf die Abkühlung hat, da die Durchlüftung in Nord-Süd-Richtung auch künftig kaum behindert wird. Dies soll auch bei fortschreitender Planung auf dem ewb/BLS-Areal weiter berücksichtigt werden.

## Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

### Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

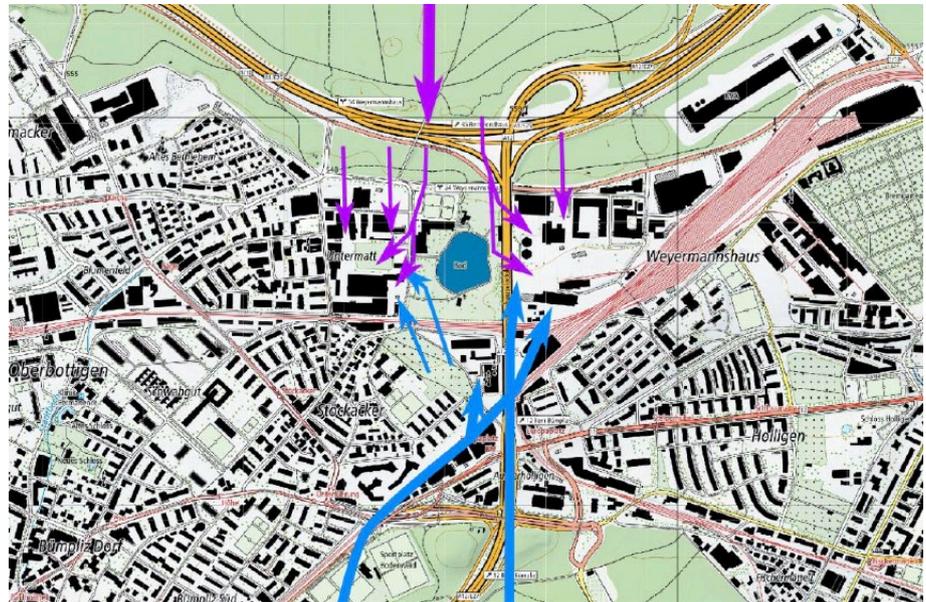


Abb. 35 : Kaltluftzuflüsse in das Gebiet des ESP Ausserholligen vom Könizerbergwald (blau) sowie aus dem Bremgartenwald (violett) (Quelle: swisstopo.admin.ch und ecolot GmbH, Juli 2021)

#### 5.4 Verdunstung und Versickerung

Um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll Regenwasser wo immer möglich gespeichert, verdunstet und versickert werden. Jede Dachbegrünung speichert eine gewisse Menge Regenwasser und lässt dieses auf dem Dach verdunsten. Mit der Begrünung kombinierte Retentionsvolumen, die gezielt den Rückhalte-Effekt anstreben, können die gespeicherten Mengen Regenwasser vervielfacht werden. Eine Versickerung des anfallenden nicht verschmutzten Regenabwassers von Dächern, Zufahrten, Wegen und ähnlichen Flächen wird angestrebt. Zur Versickerung eignet sich insbesondere kiesiges Bodenmaterial, damit das Wasser in den Boden eindringen und zum Grundwasser stossen kann. Gemäss bereits erfolgten Baugrunduntersuchungen liegt der Wirkungsbereich der ÜO in einer von Felderschottern gebildeten Ebene. Felderschotter weisen vor allem kiesiges und sandiges Material auf und eignen sich damit gut für die Versickerung von Regenwasser. In einzelnen Bereichen wurden die Felderschotter wegerodiert und durch Seeablagerungen aufgefüllt. Bei sehr tonhaltigen Schichten kann das Sickerwasser nicht durchdringen und ggf. Probleme verursachen. Für die Regenwasserversickerung bieten sich die Bereiche aus Felderschotter an.

#### 5.5 Durchflusskapazität Grundwasser

Der gesamte Planungssperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Laut Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen in diesem Bereich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können von der zuständigen Behörde (AWA) nur bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwasserträgers gegenüber dem unbeeinflussten

Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (10%-Regel; Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV). Bei einer Terrainoberkante von 545.4 bis 545.8 m ü. M. liegt der mittlere Grundwasserspiegel laut kantonaler Grundwasserkarte und vorliegenden Untersuchungen rund 5 m unterhalb des Terrains.

Durch das geplante Bauvorhaben bzw. durch die notwendigen Untergeschosse, Fundamentvertiefungen, Pfählungen und dergleichen unter dem mittleren Grundwasserspiegel kommt es – ohne Massnahmen – zu einer Durchflussverminderung und Beeinflussung des Grundwasserträgers. Zur Erlangung der notwendigen gewässerschutzrechtliche Bewilligungen des AWA sind entsprechend spezifische Massnahmen in der Bau- (bspw. Wasserhaltung, Baugrubensicherung,) als auch Betriebsphase (bspw. Einbau durchlässiger Hinterfüllungen und Sickerteppichen) notwendig. Angaben und Erläuterungen zu möglichen Massnahmen können den Fachberichten in Anhang 1 und 3 entnommen werden.

Der detaillierte Nachweis für das Einhalten der 10-Prozent-Regel, der insbesondere die Minimierung der Einwirkung, eine Interessenabwägung sowie die Durchflusskapazität für das Vorhaben darlegt, ist jeweils zwingend zusammen mit einem hydrologischen Gutachten (Beizug eines Geologen und neuer Piezometer-Messungen) mit den Baugesuchen einzureichen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der kantonalen Bewilligungsbehörde (AWA) im Rahmen der Projektierung (vor Eingabe des Baugesuches) ist vorzusehen.

## **5.6 Beschattung**

Die Beschattung, die durch das Richtprojekt verursacht wird, wurde mittels Schattenstudie (vgl. Anhang 4) ermittelt. Separat dargestellt ist darin auch die Beschattung, die das bestehende Autobahnviadukt verursacht. Diese beeinflusst die Beschattung der Wohnnutzung jedoch nicht.

Die Schattendiagramme stellen gemäss den Vorgaben der Bauverordnung die Schattenwürfe am 21. März (bei Tag- und Nachtgleiche) zwischen 07.30 Uhr und 17.30 Uhr und am 8. Februar (mittlerer Wintertag) zwischen 08.30 Uhr und 16.30 Uhr dar. Gemäss Artikel 22 Absatz 3 BauV sind für Wohnbauten eine Beschattungsdauer von zwei Stunden am 21. März und eine Beschattungsdauer von zweieinhalb Stunden am 8. Februar zulässig. Die Beschattungsdauer darf gemäss Artikel 22 Absatz 4 BauV an zentralörtlichen Lagen überschritten werden.

Für das geplante Hochhauscluster und die angestrebte Verdichtung auf dem ewb/BLS-Areal ist eine Überschreitung der Beschattungsdauer gemäss Artikel 22 Absatz 3 BauV unumgänglich. Im Richtprojekt wurden die Gebäude so gesetzt, dass die Beschattung möglichst gering ausfällt. Trotz der optimierten Setzung und Stellung der Gebäude und deren Hochpunkte können punktuell Beschattungsdauern von bis zu 4 Stunden entstehen. Die stärkste Beschattung von Wohnnutzung ist im Baubereich B durch das Gebäude im Baubereich C zu finden. Die Beschattungsdauer beträgt dort am 21. März punktuell maximal 3.5 bis 4 Stunden und am

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

8. Februar 3 bis 3.5 Stunden. Die Beschattungsdauer von Wohnnutzung in den übrigen Gebäuden fällt einmal mit 2 bis 2.5 Stunden am 21. März und ansonsten unter zwei Stunden deutlich tiefer aus. Im Baubereich A wird die Südfassade durch den Baubereich B in den Obergeschossen 2 bis 2.5 Stunden am 21. März und 2.5 bis 3 Stunden am 8. Februar beschattet. Im Baubereich A sind gemäss Richtprojekt allerdings keine Wohnnutzungen angesiedelt. Die detaillierte Beschattungsdauer aller Gebäude ist dem Diagramm in Anhang 4 zu entnehmen. Gebäude und Grundstücke ausserhalb des Wirkungsbereichs der ÜO werden durch die Neubauten fast gar nicht beschattet.

Die Schattenstudie erbringt den Nachweis, dass die Beschattungsdauer dank der Optimierung im Richtprojekt punktuell höchstens verdoppelt wird. Es kann festgehalten werden, dass die Wohnhygiene durch die gewählten Wohntypologien und Ausgleichmassnahmen zu jederzeit gewährleistet ist und insgesamt ein hoher Wohnwert geschaffen wird. Trotzdem sind die Grundeigentümerinnen weiterhin bestrebt, die Beeinträchtigung der Beschattung insbesondere bei der Wohnnutzung so gering wie möglich zu halten. Städtebaulich wird die zusätzliche Beschattung im Besonderen durch die gewünschte hohe Dichte (ESP-Richtplan und STEK), die zentralörtliche Lage und die hohe Qualität des geschaffenen Hochhausclusters begründet. Die Konzentration der dichten Nutzung in Form von Hochhäusern ermöglicht gleichzeitig auch mehr Platz und Freiheiten in der Umgebungsgestaltung und kann die Durchgrünung und Biodiversität am Standort fördern. Die Beschattung kann sich zudem positiv auf das Stadtklima auswirken. Eine Verdoppelung der Beschattungsdauer gemäss Artikel 22 Absatz 3 BauV wird aufgrund der oben genannten Gründe als sachgerecht erachtet. Die ÜO setzt diese Richtwerte für die künftige Bebauung fest (vgl. Kap. 6.2.2). Auf dem ewb/BLS-Areal ist mit der künftigen Bebauung daher eine Beschattungsdauer der Wohnnutzung von maximal vier Stunden am 21. März und maximal fünf Stunden am 8. Februar einzuhalten.

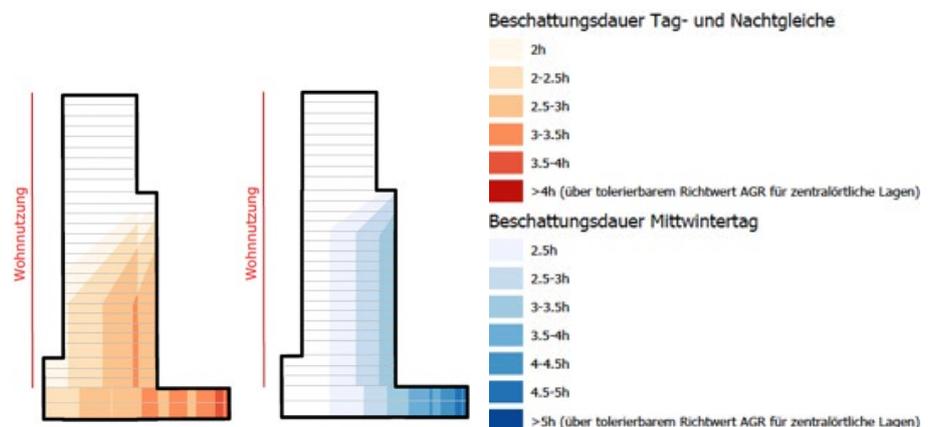


Abb. 36 : Beschattung Baubereich B durch Baubereich C (Südfassade) gemäss Schattenstudien (Quelle: bbp Geomatik AG, 16.9.2021)

## 5.7 Störfall

Störfälle sind Unfallereignisse, die erhebliche Schäden an Bevölkerung oder der Umwelt verursachen. Sie treten zwar nur selten auf, können aber im Radius von bis zu mehreren hundert Metern katastrophale Folgen haben. Sie resultieren aus der Produktion, der Lagerung und dem Transport von Treib- und Brennstoffen sowie chemischen Stoffen oder Produkten. Störfälle gehen aus Anlagen hervor, die entweder stationär oder netzförmig sind. Als netzförmige Anlage gilt auch die Nationalstrasse, auf der gefährliche Güter transportiert werden.

Gemäss Artikel 11a der Verordnung vom 27. Februar 1991 über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV, SR 814.012) müssen die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen. Bei Planungsvorhaben, die sich im Konsultationsbereich einer Anlage befinden, wird die Risikorelevanz durch eine schrittweise Abschätzung untersucht. Das Ziel der Störfallvorsorge ist es, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schäden in Folge von Störfällen zu schützen.

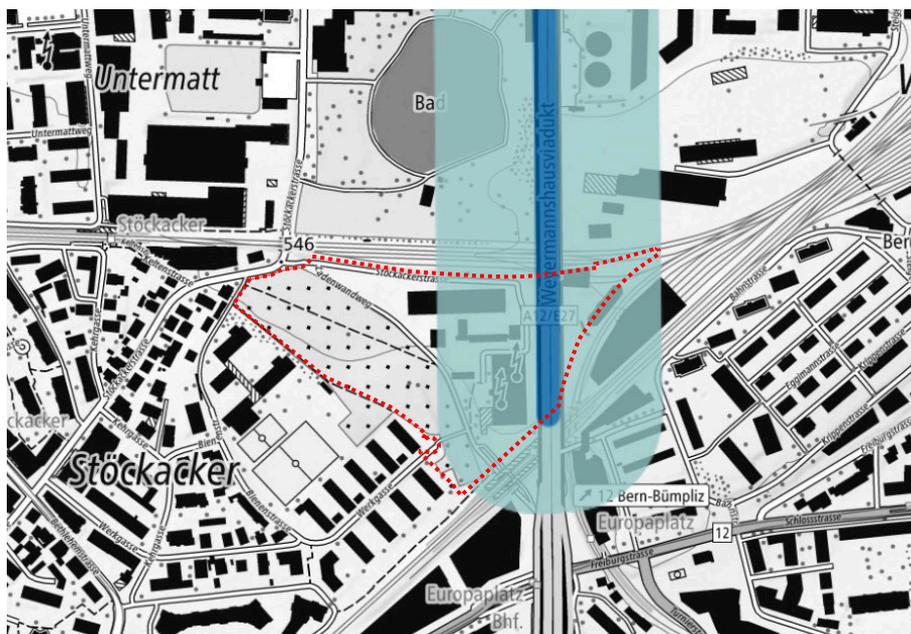


Abb. 37 : Auszug Konsultationsbereich Nationalstrassen (Quelle: map.geo.admin.ch 10.07.2025)

Das ewb/BLS-Areal ist stark vom Konsultationsbereich der Nationalstrasse betroffen. Die Risikorelevanz auf dem ewb/BLS-Areal ist allerdings durch die künftig verdichtete Bauweise und der damit verbundenen dichteren Nutzung gegeben. Grundsätzlich sind daher Massnahmen vorzusehen, die das Gefahrenpotenzial herabsetzen, Störfälle verhindern und die Auswirkungen von Unfallereignissen auf und neben dem Verkehrsweg bewältigen. Für das ewb/BLS-Areal gehen verschiedene Massnahmen hervor (siehe S. 79).

## **5.8 Energie**

Für die Weiterentwicklung des Energiekonzepts hat der Gesamtleistungsstudienauftrag eine Schlüsselrolle gespielt. In der Aufgabenstellung zu diesem Verfahren wurden die Planungsteams neben der Produktion und Nutzung lokal vorhandener Energie unter anderem damit beauftragt, Überlegungen und Umsetzungsmöglichkeiten zu einem tiefen Energiebedarf und hoher Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb nachzuweisen, um die Entwicklung des Areals als Leuchtturm im Sinne der energetischen Aspekte auszuweisen. Die kompakte Bauweise der neuen Gebäude gemäss Richtprojekt und der Einsatz energieeffizienter Anlagen tragen dementsprechend zu einem optimierten Energieverbrauch bei. Zudem wird bei den bestehenden Gebäuden auf dem Areal gemäss Artikel 4 Absatz 2c des Reglements vom 17. März 2022 über Klimaschutz (Klimareglement, KR; SSSB 820.1) der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch dank der neuen Wärmeversorgung und dem Zubau von Photovoltaik massiv erhöht.

Mit dem revidierten kantonalen Energiegesetz (KE nG, BSG 741.1) wurde per 1. Januar 2023 und damit nach Abschluss des Gesamtleistungsstudienauftrags die gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE) als neue Anforderung für Neubauten eingeführt. Dabei wird der gewichtete Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Klimatisierung und der Strombedarf für Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik summiert. Anschliessend wird die solare Eigenstromproduktion in Abzug gebracht. Bei Wohngebäuden ist der Strom- und Warmwasserbedarf stark vom Nutzerverhalten abhängig, weshalb der summierte Verbrauch basierend auf standardisierten Kennzahlen berechnet wird. Diese beiden Verbrauchskategorien (Strom und Warmwasser), welche nicht durch die Bauqualität beeinflusst werden, machen bei Neubauten etwa 80 % des gesamten Energiebedarfs aus. Der entscheidende und verbleibende «Hebel» zur Erreichung der gGEE ist deshalb die solare Eigenproduktion.

Hochhäuser haben bezüglich solarer Eigenproduktion im Vergleich zu tieferen Bauten jedoch erschwerte Bedingungen, da die verfügbare Dachfläche pro Energiebezugsfläche wesentlich tiefer liegt. Die Fassaden bieten aufgrund von Orientierung, Verschattung, Gestaltung und notwendigen Fensterflächen kaum ausreichend Potenzial zur Erreichung der nötigen Eigenproduktion. Diesem Umstand trägt das kantonale Gesetz noch zu wenig Rechnung. In diesem Kontext muss deshalb vielmehr darauf geachtet werden, die technischen Möglichkeiten in der Gesamtheit auf dem Areal maximal auszuschöpfen. Genau diesen Ansatz verfolgen die projektierten Hochhäuser aus dem Gesamtleistungsstudienauftrag.

Im Gegensatz zu mehreren kürzlich realisierten, gleich hohen Hochhäusern in der Schweiz zeigt das vorliegende Projekt, dass eine Einhaltung der gGEE auf dem Gesamtareal dank den umfassenden PV-Anlagen auf den Fassaden zwar möglich ist, aber nicht, wie bei anderen neuen Planungen der Stadt Bern gefordert, unterschritten werden kann.

In der Vergleichskategorie 'Hochhäuser' stellt die Arealentwicklung deshalb betreffend Energieeffizienz und Nutzung (lokaler) erneuerbarer Energie trotz der fehlenden wesentlichen Unterschreitung der gGEE einen «Leuchtturm» dar. Die Projektverfasser streben dementsprechend auch eine Nachhaltigkeitszertifizierung als SNBS-Areal an. Die Machbarkeit dessen ist allerdings noch Gegenstand laufender Abklärungen, weil auch dieses Zertifikat erst im Jahr 2023 und damit nach Abschluss des Gesamtleistungsstudienauftrags eingeführt wurde. Das Siegerprojekt der Halter AG von 2021 hätte ursprünglich als 2000-Watt-Areal zertifiziert werden sollen; die Kriterien dafür sind allerdings nicht identisch mit jenen der Nachfolgezertifizierung (SNBS).

Insgesamt soll das Areal nicht nur energetisch, sondern möglichst ganzheitlich - ökologisch, ökonomisch und sozial - nachhaltig entwickelt werden. Das Projekt leistet deshalb durch zahlreiche, verschieden gelagerte Massnahmen einen bedeutenden Beitrag zur qualitätsvollen Entwicklung.

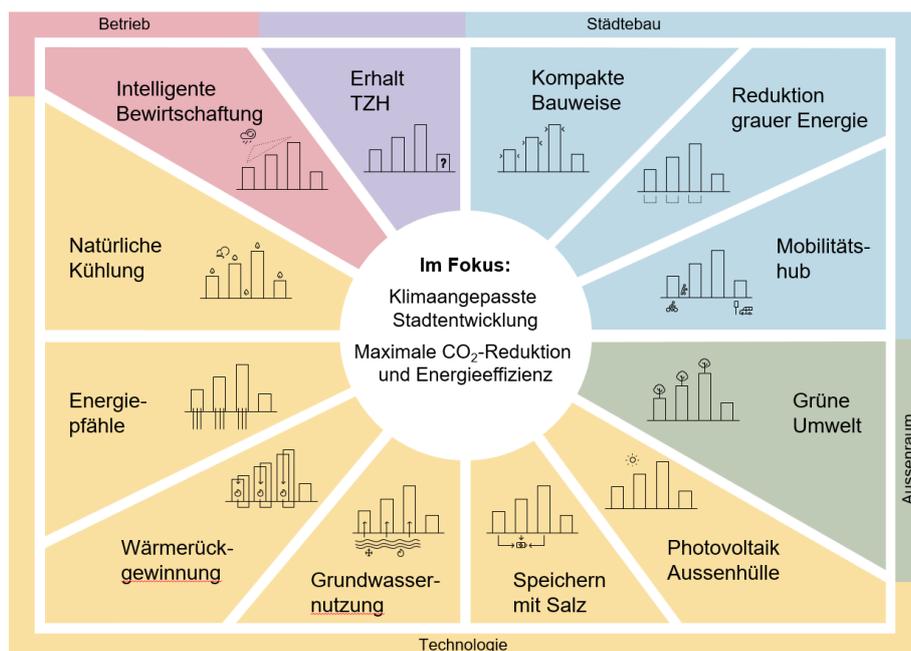


Abb. 38 : Nachhaltigkeit als Gesamtsystem gemäss Siegerprojekt Gesamtleistungsstudienauftrag (Quelle: Halter AG, Sommer 2021)

## 5.9 Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 Klimareglement der Stadt Bern müssen sämtliche Vorlagen Ausführungen zu allfälligen Auswirkungen auf das Klima sowie zur Vereinbarkeit mit den Zielen des Reglements enthalten.

Bauliche Massnahmen bedeutet immer auch eine zusätzliche Umweltbelastung. Erstellung und Betrieb von Infrastrukturen benötigen Energie. Der Erhalt eines

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

massgeblichen Teils der bestehenden Bausubstanz und die ressourcenschonende Bauweise der Neubauten leisten einen Beitrag zur Reduktion der grauen Energie und der indirekten Emissionen. Mit dem Fokus des Mobilitätskonzepts auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Radverkehr wird ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Emissionen geleistet. Darüber hinaus kann das neu zu erstellende Untergeschossvolumen durch die Reduktion des Parkplatzangebots stark reduziert werden. Damit ist das Gesamtkonzept darauf ausgerichtet die Graue Energie und indirekten Treibhausgasemissionen von Betrieb und Erstellung zu minimieren (entspricht Art. 4 Abs. 2f KR). Der Ausbau der alternativen Mobilitätsangebote und der Ladeinfrastruktur leisten einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion des Verbrauchs fossiler Treibstoffe (entspricht Art. 4 Abs. 2d KR). Bei den bestehenden Gebäuden werden der Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch dank der neuen Wärmeversorgung und dem Zubau von Photovoltaik massiv erhöht (entspricht Art. 4 Abs. 2c KR).

Die vorgesehene grossflächige Fassadenphotovoltaik-Anlagen, die energieeffiziente Bauweise und die erneuerbare Energieversorgung reduzieren die Betriebsenergie und Treibhausgasemissionen. Alle diese vorgesehenen Massnahmen sind darauf ausgerichtet, die negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu beheben und zukünftige negative Auswirkungen möglichst tief zu halten. Die Baukörper und Umgebungsgestaltung ist gemäss den Grundsätzen zur Klimaanpassung gemäss Artikel 4 Absatz 2e Klimareglement gestaltet und enthalten Elemente zur Erhalt und Förderung der Biodiversität sowie Kühlung der Stadt. Entsprechend ist das Vorhaben mit den Zielsetzungen gemäss Klimareglement vereinbar.

#### **5.10 Lärm, Luft und Licht**

##### **Lärm**

Der ÜO-Perimeter wird durch die Autobahn A1 stark lärmbelastet. Die Immissionsgrenzwerte werden an den strassenseitigen Fassaden um bis zu 9 dBA überschritten. Um die Realisierbarkeit in Bezug auf den Lärmschutz zu gewährleisten, sind in allen Baubereichen Massnahmen vorzusehen. Diese können die Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen an der lärmexponierten Fassade, Lüftungsmöglichkeiten über Rückfassaden, vorgelagerte Pufferzonen oder die Anordnung von Loggias enthalten (vgl. Kap. 6.2.5).

##### **Luft**

Die Auswirkungen des Ausbauzustandes resp. der durch die Überbauung voraussichtlich zusätzlich erzeugte Mehrverkehr wurde anhand der Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeit» (vgl. beco, Version November 2015) geprüft und beurteilt. Die Lufthygienischen Analysen des Schadstofftransportes der Windfahne der Energiezentrale Forsthaus zeigen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.1411), Anhang 7 mit den erwarteten Zusatzbelastungen auch im ungünstigsten Fall nicht überschritten werden.

#### Licht

Für die weiteren Planungsschritte sind folgende Grundlagen zu berücksichtigen:

- Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (Ausgabe des Bundesamts für Umwelt, BAFU)
- SIA 491: Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SIA)
- Beleuchtungskonzept der Stadt Bern (Stadt Bern, 2023)
- Übergeordnetes Beleuchtungskonzept der Stadt Bern, Teil private Anlagen; Vollzugshilfe (Stadt Bern, 2020)

## **6. Planungsvorlage**

Für die Realisierung des geplanten Vorhabens muss eine projektspezifische Überbauungsordnung nach Artikel 88 BauG erstellt werden, welche in ihrem Wirkungsbereich die anhin rechtsgültigen Planungen ersetzt oder anpasst. Sie basiert auf den Ergebnissen des Qualitätssicherungsverfahrens. Ebenso sind die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen und Planungen sowie die darin vorgesehenen Spielräume zu beachten.

### **6.1 Überbauungsplan**

Mit der Überbauungsordnung werden andere Voraussetzungen fürs Bauen im Hinblick auf die Art der Nutzung, die zulässigen Höhen und Dichten etc. im Wirkungsbereich geschaffen. Die nachfolgenden Absätze erläutern die betroffenen Vorgaben.

#### Nutzungszonen und Bauklassen

Im Nutzungszonenplan (vom 8. Juni 1975) sowie im Bauklassenplan (vom 6. Dezember 1987) werden die bisherige Industrie- und Gewerbezone und die Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA) sowie die bestehenden Bauklassen und die Zone im öffentlichen Interesse innerhalb des Wirkungsbereichs in eine «Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften» umgezont und mit der Überlagerung «Überbauungsordnung (UeO)» versehen. Neu gelten damit im entsprechenden Wirkungsbereich die Aussagen der Überbauungsordnung.

#### Lärmempfindlichkeitsstufen

Mit der Überbauungsordnung wird der Lärmempfindlichkeitsstufenplan (vom 30. November 1995; vgl. Kapitel 3.1.3) geändert und die bisherige Einstufung «Planungsgebiete (ES werden in separaten Planungen festgelegt)» wird aufgehoben. Die Inhalte der Überbauungsordnung werden wie folgt in den Lärmempfindlichkeitsstufenplan übernommen: östlich des künftigen Ladenwandwegs gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III und westlich davon die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

#### Baulinien

Im Wirkungsbereich der ÜO befinden sich mehrere genehmigte Baulinien. Der Baulinienplan «Baulinienabänderung Ladenwandgut» (vom 24. Februar 1961; vgl. Kap. 3.1.4) wird parallel zur ÜO in einem separaten Verfahren aufgehoben. Die vom Regierungsrat bereits vorgängig genehmigten Baulinien für die Überbauung und Volksschule Stöckacker (Baujahr 1954/55; blaue Linie gemäss Planlegende) bleiben bestehen; sie wurden in die städtische Überbauungsordnung Baulinienplan vom 10. Februar 2021 übertragen.

## Plangrundlagen und Gleisgeometrien

Aus rechtlichen Gründen zeigt der Überbauungsplan die aktuell geltende Situation gemäss amtlicher Vermessung z.B. was Gebäude, Strassen oder die Gleisanlagen betrifft. In diesem Sinne werden die Gleisgeometrien gemäss dem heutigen Stand wiedergegeben, obwohl die Leistungssteigerung Bern West der SBB (Ausbau-schritt 2025) seit Anfang 2025 in Umsetzung ist. Die dem vorangegangene Planung der SBB ist im Rahmen der Erarbeitung der ÜO jedoch eingeflossen: Die Abgrenzung des Wirkungsbereichs mit den notwendigen Abständen von 5 m zu den Gleisachsen sind auf die bestehenden (Osten) und die neuen bzw. zukünftigen Gleisgeometrien (Nordosten, Norden) sowie die geplante Stützmauer der neuen S-Bahnhaltestelle Europaplatz Nord abgestimmt. Im Überbauungsplan kann die Darstellung des heutigen Bestands verwirrend wirken, da sich die Inhalte der ÜO bereits auf den künftigen Zustand gemäss Leistungssteigerung Bern West der SBB beziehen.

Auf dem Grundstück der BLS im Osten des ÜO-Wirkungsbereichs sowie direkt angrenzend daran finden sich aufgrund der Leistungssteigerung Bern West ein Hochspannungskabel sowie der zugehörige Schacht, der mit einer Fläche von 3.5 m bis an die Oberfläche reicht, eine Wasserleitung mit einem Hydranten, ein kleiner Gleisschacht sowie ein unterirdischer Fuss einer Stützmauer. Darüber hinaus befindet sich im Spickel eine Böschung, die gegen Osten absinkt (keine Auswirkungen auf Ersatzflächen gemäss Kap. 5.1). In Absprache mit dem Bauinspektorat der Stadt Bern sowie der SBB sind hierzu allerdings keine Festlegungen in der ÜO notwendig. Die ÜO ist in all diesen Bereichen bereits auf die Leistungssteigerung Bern West abgestimmt.

## **6.2 Erläuterungen zur Überbauungsordnung**

### **6.2.1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung**

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

Soweit die ÜO nicht eine Festlegung vornimmt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (SSSB 721.1; Stand 20. Dezember 2024).

### **6.2.2 Gebäude und Nutzungen**

Baubereiche und Nutzung (Art. 2 bis 4)

Die ÜO legt mit den Baubereichen und Teilbaubereichen im Überbauungsplan die Lage und die maximale Ausdehnung der Gebäudesockel und der darüber liegenden Hochhäuser fest. Die Hochhäuser steigen aus den jeweiligen Gebäudesockeln auf. Ihr Fussabdruck ist innerhalb des hierfür ausgeschiedenen Teilbaubereichs frei wählbar und kann auf die jeweiligen Nutzungsanforderungen abgestimmt werden.

Die Festlegungen für zulässige Gebäudehöhen und den damit ergebenden Flexibilitätäten begründen sich durch die gewünschte städtebauliche Wirkung sowie die Fassung und das räumliche Empfinden auf der Stadtebene. Dabei können die Differenzen zwischen Maximum und Minimum resp. der mögliche Spielraum je nach Gebäudeteilen variieren. Zudem schreibt sie die maximal (Baubereich D) und minimal (Sockel der Baubereiche A-C) zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) in den Baubereichen sowie im Begegnungsbereich unter dem Autobahnviadukt (Brückenraum) vor. Sie richtet sich dabei nach dem Siegerprojekt des Gesamtleistungstudienauftrags bzw. dem weiterentwickelten Richtprojekt.

Für die Baubereiche A-C ergeben sich sinngemäss aus den minimalen und maximalen Höhen pro Teilbaubereich die realisierbare GFo, wobei die Summe der GFo über diese drei Baubereiche 68'000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Dieser Wert beinhaltet die minimale GFo für die Sockel A-C, die im Überbauungsplan beziffert ist. Die minimale Vorgabe zum Sockel stellt sicher, dass genügend Baumasse den Stadtraum fassen und die Gebäude unterhalb der Türme einen breiteren Sockel aufweisen. So wird der Kern der vorgesehenen Typologie und die sich daraus ergebenden wichtigsten Qualitäten gemäss Kapitel 4.2 gesichert. Das Maximum der GFo im Sockel ergibt sich durch die maximal mögliche Ausdehnung der Sockel innerhalb des jeweiligen Baubereichs. Für den Baubereich D gilt insgesamt ein Maximum von 12'000 m<sup>2</sup> GFo über sämtliche Geschosse.

Für die unterirdischen Bauten legt der Plan die zulässigen Bereiche fest. Darüber hinaus können die notwendigen unterirdischen Entsorgungsanlagen (wie Unterflurcontainer) und Werkleitungskanäle sowie Fluchtwege aus Schutzräumen u.ä. erstellt werden. Der Bereich für unterirdische Bauten betrifft teilweise auch die Stöckackerstrasse. Die Projektträgerschaft gewährleistet aber, dass der Stadt daraus kein Nachteil erwächst. Beispielsweise wird dem normalen Strassenaufbau Rechnung getragen und es werden geeignete Massnahmen zum Verhindern von ungleichmässigen Setzungen oder Rissbildungen im Strassenbereich vorgesehen.

Im Wirkungsbereich sind alle Nutzungen zulässig, die der jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufe entsprechen. Dabei wird ein vielfältiger Nutzungsmix mit Dienstleistungsnutzungen, gewerblichen und publikumsorientierten Nutzungen und Wohnen angestrebt. Mindestens die Hälfte der zulässigen Geschossflächen über den gesamten Wirkungsbereich ist für Arbeitsnutzung reserviert. Dies ermöglicht unter

anderem die Ansiedlung des geplanten Hauptsitzes ewb sowie den Erhalt der Werkstatt. Die Räume der ersten beiden Vollgeschosse, die an den Begegnungsbereich angrenzen, - also in den Erdgeschossen und den ersten Obergeschossen - dienen hauptsächlich der publikumsorientierten Nutzung sowie der Dienstleistungsnutzung, dem Gewerbe oder Fahrradabstellplätzen und ähnliches. Wohnen ist erst in den Geschossen darüber möglich. Von der maximal zulässigen GfO sollen mindestens 20'000 m<sup>2</sup> GfO dem Wohnen dienen, um ein vielfältiges und lebendiges Gebiet zu schaffen, das auch abends und an Wochenenden belebt ist. Das Minimum entspricht einem Anteil von 25 % der maximal zulässigen GfO. Dieser Mindestanteil ist in den Baubereichen B und C resp. der darin liegenden Hochhäuser zu erstellen (nicht zu verwechseln mit dem Mindestwert GfO gemäss Überbauungsplan, der für die Sockelnutzung gilt). Bei einer etappierten Realisierung muss die Wohnnutzung nicht in jeder Etappe anteilmässig erstellt werden. Über den Mindestanteil hinaus kann weitere Wohnnutzung erstellt werden. Der Anteil preisgünstiger Wohnraum ist in jeder Realisierungsetappe nachzuweisen (vgl. hierzu Kap. 6.2.6).

Durch die Wohnnutzung sollen auch Familien angesiedelt werden. Kinderbetreuungsplätze können innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Areals angeboten werden. Betreffend den Schulraum sieht die städtische Schulraumplanung vor, dass die rund 100 zusätzlichen Kinder die angrenzende Volksschule (VS) Stöckacker (Kindergarten bis 6. Schuljahr) und die VS Schwabgut (7. bis 9. Schuljahr) besuchen werden. Die Anlage der VS Stöckacker wird zwischen 2024 und 2028 aufgrund der erwarteten steigenden Kinderzahl erweitert und saniert. Die VS Schwabgut wird zwischen 2023 und 2027 saniert. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass sich die Kinder nicht gleichmässig über alle Stufen verteilen, sondern zu Beginn überwiegend Kinder im Vorschulalter zuziehen, da Familien mit Kindern in diesem Alter die Wohnung in der Regel häufiger wechseln.

Zur Identität des Gebiets und zur Verwebung mit dem angrenzenden Quartier Stöckacker trägt die Gartennutzung im Westen des Areals entscheidend bei. Sie findet ausserhalb der Baubereiche statt und beinhaltet lediglich Kleinbauten wie Gartenhäuschen oder künftig ggf. auch eine Toilettenanlage. Ebenfalls ausserhalb der Baubereiche sind gewerbliche, publikumsorientierte und sportliche Nutzungen in kleineren Gebäuden und Kleinbauten (...) wie Pavillons, Container o.ä. auf dem Ankunftsplatz, im Brückenraum und im Quartierfreiraum angesiedelt. Sie tragen zur Belebung des Begegnungsbereichs bei und bieten Raum für Essstände, Kioske, Ateliers etc. Das Mass und die zulässigen Dimensionen dieser Nutzung werden in den Vorschriften unter Artikel 11 im Rahmen des Begegnungsbereichs geregelt.

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

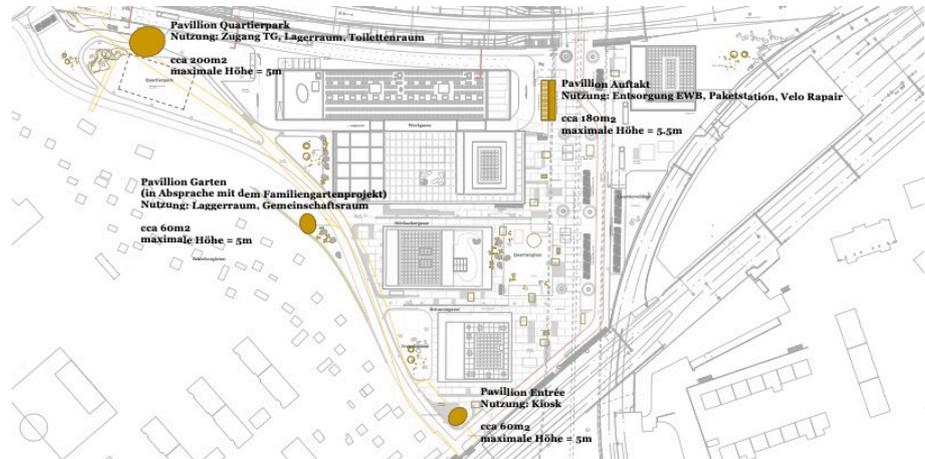


Abb. 39 : Mögliche Anordnung von Pavillons, Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024)

### Höhen und Geschosse (Art. 5)

Die Überbauungsordnung gibt sowohl für die Gebäudesockel als auch für die Hochhäuser und weitere Teilbaubereiche die minimalen und maximalen Gebäudehöhen vor. Gegenüber der Höhe im Richtprojekt wird das maximal zulässige Mass leicht erhöht, um Planungsunsicherheit einzurechnen sowie sicherzustellen, dass sämtliche Dachaufbauten - bis auf Kamine - in der Gebäudekubatur integriert werden könnten. Dies erfolgte im Rahmen der Validierung des Siegerprojekts in Abstimmung mit einer Delegation des Beurteilungsgremiums des Gesamtleistungstudienauftrags. Darüber hinaus sichert die ÜO einen minimalen Höhenunterschied von jeweils 10 m zwischen den Hochhäusern A und B sowie B und C. Die maximale Höhe im Baubereich D liegt unterhalb der Minimalhöhen der Hochhäuser A-C. Da der Fokus auf der räumlichen Wirkung der Gebäude liegt, ist die Zahl der Geschosse innerhalb der zulässigen Höhen frei. Die neuen Räume von Hauptnutzflächen, die an die Begegnungsbereiche rund um das Viadukt (Bereiche 3-5) sowie im Baubereich C Richtung Westen zum Quartierfreiraum anschliessen, sind mit einer Geschosshöhe von wenigstens 4.50 m auszugestalten. So kann die dort gewünschte publikumsorientierte Nutzung unterstützt werden. Auch bei weiteren Geschossen des Gebäudesockels mit publikumsorientierter Nutzung sind überhohe Räume sinnvoll.

Mittels Schattendiagrammen (vgl. Kap. 5.6 sowie Anhang 4) wurde die Beschattung gemäss Siegerprojekt aus dem Gesamtleistungstudienauftrag aufgezeigt. Mit der gewünschten Verdichtung am Standort im Herzen des ESP Ausserholligen ist eine Beschattung zu bestimmten Jahreszeiten und damit eine weniger gute Besonnungssituation innerhalb des Wirkungsbereichs aufgrund des öffentlichen Interesses an der Entwicklung und Verdichtung auf dem Areal in Kauf zu nehmen. Erläuterungen und Begründungen für das Mass der Beschattung sowie die Einhaltung der Verdoppelung der Beschattungsdauer, welche durch die ÜO festgesetzt wird, kann den Ausführungen in Kapitel 5.6 und den Schattendiagrammen im Anhang 4 entnommen werden.

### **6.2.3 Gestaltung**

Gestaltungsgrundsätze und Dachgestaltung (Art. 7 und 8)

Jedem Bauvorhaben (inkl. Umgebung) ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 142 oder SIA 143 für eine hochwertige Entwicklung an diesem wichtigen Standort im ESP Ausserholligen vorzuziehen, um eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität auf dem Areal zu erzielen. Für die Baubereiche A, B und C sowie den zugehörigen Aussenraum erfolgte dies parallel zum Planerlassverfahren der vorliegenden ÜO durch einen Gesamtleistungsstudienauftrag mit anschliessender Überarbeitung und Vertiefung (vgl. Kap. 4 sowie Anhang 9 Bericht des Beurteilungsgremiums). Für den Baubereich D und dessen Vorzone und Umgebung inkl. der dort vorgesehenen schützenswerten Lebensräume und Hecken sowie den Brückenraum Nord hat ein entsprechendes qualitätssicherndes Verfahren noch zu erfolgen. Folgeverfahren, z.B. bei Bauprojekten, sind auf die Ergebnisse der vorangegangenen qualitätssichernden Verfahren abzustimmen.

Als Ergebnis aus dem Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA 143 ging nach der Überarbeitung und Validierung das Richtprojekt gemäss Kapitel 4 hervor. Dieses ist in seinen Kernelementen und wesentlichen gestalterischen Inhalten für die Baubereiche A, B und C sowie die Aussenraumbereiche Ankunftsplatz, Quergassen, Quartierplatz, Brückenraum Nord und Süd, Vorzone von Baubereich A sowie die unmittelbar an diese Baubereiche angrenzenden Teile des Quartierfreiraums massgebend (vgl. Anhang zur Überbauungsordnung). Das Richtprojekt dient somit mit Ausnahme von Aussenraumbereichen wie dem Grossteil des Quartierfreiraums und den schützenswerten Lebensräumen und Hecken auch der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung der wesentlichen Elemente späterer Bauprojekte.

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung dienen dazu, die Umgebung vor Blendwirkungen zu schützen und das Stadtklima nicht unnötig durch spiegelnde Fassaden zu erhitzen. Bei transparenten Glasflächen, die betreffend Vogelschlag ein effektives Risiko darstellen, sind entsprechende Vogelschutzmassnahmen vorzunehmen. Während die Fassadenbegrünung der Sockel zur gestalterischen Aufwertung beiträgt, weist sie darüber hinaus weitere bauphysikalische, lufthygienische, stadtklimatische und stadtoökologische Vorteile auf. Sie reduziert das Erhitzen von Fassaden und damit wiederum deren Wärmeabstrahlung, sorgt für Verdunstungskühlung, dient als ökologischer Trittstein für Flora und Fauna, filtert und bindet Staub und Luftschadstoffe und mindert den Oberflächenabfluss durch das Zurückhalten von Meteorwasser. Die Vorschrift zur Fassadenbegrünung ist im Sinne des Siegerprojekts zu verstehen. Da die Erdgeschosse weitgehend einladend und publikumsorientiert gestaltet werden, werden entlang der Erdgeschosse durch punktuelle, bodengebundene Begrünungen Pflanzen hochgezogen, die dann im darüber liegenden Geschoss für ein dichteres Grün entlang der Fassaden sorgen.

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Darüber hinaus legen die Gestaltungsansätze aus den Vorschriften der ÜO im Sinne einer hochwertigen Gesamtwirkung fest, dass zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung ein Gesamtkonzept Reklame vorzulegen ist, und Reklamen sowie Logos die Oberkannte der Dachkonstruktion nicht überragen dürfen.

In Zeiten des Klimawandels und zunehmender Flächenversiegelung verschärft sich die Problematik überlasteter Kanalisationen bei Starkregenereignissen zusehends. Jede Dachbegrünung speichert eine gewisse Menge Regenwasser und lässt dieses Wasser zeitverzögert abfließen bzw. auf dem Dach verdunsten. Mit der Begrünung kombinierte Retentionsvolumen, die gezielt den Rückhalte-Effekt anstreben, können die gespeicherten Mengen Regenwasser vervielfacht werden und damit Niederschlagsspitzen effektiv ausgeglichen werden. In diesem Sinne sind im Wirkungsbereich alle Flachdächer mit entsprechenden Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dächer der Gebäude sind naturnah zu begrünen oder für den Aufenthalt und/oder die Energiegewinnung zu nutzen. Die wechselfeuchten Bedingungen, die sich aufgrund der Rückhaltung des Regenwassers ergeben, sind bei der Dachgestaltung zu berücksichtigen. Werden Anlagen zur Energiegewinnung vorgesehen, sind diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Technisch bedingte Dachaufbauten müssen gestalterisch in die Gebäudekubatur integriert werden und müssen damit unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Bei den Hochhäusern darf davon abgewichen werden, sofern die technisch bedingten Dachaufbauten so zusammengefasst und zentriert angeordnet werden, dass ihr höchster Punkt eine gedachte Linie im 20°-Winkel ab Fassadenkante nicht überschreiten. Im Teilbaubereich C1 gilt ostseitig eine gedachte Linie im 45°-Winkel. Kamine sind bei allen Dächern von diesen Vorgaben ausgenommen. Dem Beurteilungsgremium des Gesamtleistungsauftrags war es besonders wichtig, dass Dachaufbauten das Erscheinungsbild nicht stören und für Betrachterinnen und Betrachter unauffällig bleiben. Eine Delegation des Gremiums wurde bei der Lösungsfindung im Rahmen der Validierung des Siegerprojekts einbezogen und hat diesem zugestimmt.

#### **6.2.4 Aussenraum**

Aussenraumgestaltung (Art. 9)

Gemeinsam mit dem ersten Baugesuch muss ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung der Baubereiche A, B und C inkl. Materialisierung, Farbgebung, Bepflanzung und Pflanzenwahl vorliegen. Das Bauprojekt ist hinsichtlich Umgebungsgestaltung auch für spätere Bauetappen verbindlich. Damit ist eine einheitliche Vorgabe für die Realisierung des Aussenraums vorhanden, so dass das Areal als Ganzes eine Einheit bildet und die verschiedenen Gebäude über die Aussenraumgestaltung miteinander verbunden sind, auch wenn diese und die einzelnen Teilbereiche des Aussenraums gestaffelt erstellt werden.

Hinsichtlich der Verdunstungsleistung sind mittel- bis grosskronige Bäume am effektivsten. In der Sonne sorgen sie für Verdunstungskühlung, gleichzeitig vermindern sie die Erhitzung von Oberflächen sowohl am Boden wie auch an Gebäuden durch ihren Schattenwurf. Damit tragen Bäume zur effektiven Senkung der thermischen Belastung bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität bei warmen Temperaturen. In diesem Sinne sind im Wirkungsbereich zahlreiche Bäume zu pflanzen. Die Mindestanzahl zu pflanzender mittel- und grosskroniger Bäume pro Aussenraumtypologie ist in Artikel 11 geregelt. Insgesamt werden östlich des Ladenwandwegs mindestens 50 Bäume (Neu- und Ersatzpflanzungen sowie evtl. erhaltene Bestandsbäume) vorgeschrieben. Darin sind auch die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Kapitel 5.1 enthalten. Als Baumstandorte ausgeschlossen sind gemäss SBB Regelwerk I-20025 (Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume im Sicherheitsstreifen) Lagen in Gleisnähe. Um sicherzustellen, dass den Anforderungen an den Aussenraum Rechnung getragen werden kann, sind die unterirdischen Bauten unter dem Quartierfreiraum mit einer Überdeckung von mindestens 0.50 m vegetationsfähigem Substrat zu versehen. Wo der Ersatz der Hecken erfolgt, hat das Substrat mindestens eine Höhe von 1 m und bei Baumpflanzungen mindestens 1.5 m zu betragen. Im Bereich Ersatz schützenswerter Lebensräume nördlich und östlich des Baubereichs D sind die unterirdischen Bauten mit einem vegetationsfähigen Substrat von mindestens 0.40 m Dicke zu überdecken (obschon gewisse Bereiche zum Brückenraum hin als Erdgeschoss in Erscheinung treten, liegen die Flächen gemäss Überbauungsplan im Osten aufgrund des Terrainverlaufs unterirdisch und gelten dort als unterirdische Bauten). In diesem Bereich liegt der Ersatzstandort der Ruderalflächen, weshalb hier diese geringere Substrathöhe genügt. Durch diese Anforderungen soll eine ausreichende Wasserversorgung für die jeweilige Bepflanzung, die über den unterirdischen Bauten liegt, sichergestellt werden. Für die Detailplanung und Ausführung solcher Umgebungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung beizuziehen. Subsidiär gelten im Wirkungsbereich der ÜO die Vorgaben von Artikel 37 Absatz 5 der Bauordnung, wonach gemäss städtischer Praxis unterirdische Bauten bzw. erdüberdeckte Unterniveaubauten mit mindestens 0.30 m Substrat zu überdecken sind.

Das ewb/BLS-Areal ist grundsätzlich auf der Stadtebene für Fussgängerinnen und Fussgänger und Fahrradfahrende durchlässig. Das Areal soll zu einem öffentlichen zugänglichen Stadtbaustein werden, weshalb Einfriedungen für die öffentlich zugänglichen Aussenräume nicht zulässig sind. Bereiche, die innerhalb der Baubereiche liegen und für betriebliche Zwecke genutzt werden (z.B. Werkstätte von ewb), sind für die Öffentlichkeit ggf. nicht zugänglich. Darüber hinaus sind Einfriedungen gegenüber der Bahnanlage sowie dem Werkverkehr und der Logistik im Baubereich A aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig, sofern deren Unterkante mindestens 0.10 m über Terrain liegen. Auf diese Weise können Kleintiere trotzdem ungehindert passieren.

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

#### Biodiversität (Art. 10)

Gemäss dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern (2012) müssen bei Neuüberbauungen und Planungen mindestens 15% des Gesamtperimeters als naturnahe Lebensräume ausgestaltet und gepflegt werden.

Hierzu können extensiv begrünte Flachdächer, unversiegelte Flächen, Fassadenbegrünung und einheimische Bäume angerechnet werden. Vernetzungstreifen entlang von Wegen und nur selten gemähte Randstellen fügen sich unauffällig in eine intensiver gepflegte Umgebungsgestaltung ein, sind aber als Lebensräume und Vernetzungskorridore in ihrer ökologischen Bedeutung wertvoll. Im «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» ist die Anrechenbarkeit der naturnahen Lebensräume detailliert beschrieben (Fassung vom Mai 2014, S. 45). Im ewb/BLS-Areal östlich des zukünftigen Ladenwandwegs und abzüglich der Fläche unter dem Nationalstrassenviadukt sind deshalb mindestens 15 % der Fläche als naturnahe Lebensräume zu gestalten. Der Flächennachweis ist unter Kapitel 5.2 zu finden.

Im Wirkungsbereich der ÜO befinden sich mehrere schützenswerte Lebensräume (vgl. Kap. 5). Werden diese im Rahmen der Arealentwicklung beeinträchtigt, sind sie durch den Verursacher im Wirkungsbereich zu ersetzen. Um zu verhindern, dass der Quartierfreiraum die Folgen der Entwicklung des ewb/BLS-Areals vollumfänglich trägt, sind die Ersatzmassnahmen für die schützenswerten Lebensräume nur teilweise im Bereich des Quartierfreiraums - z.B. für einen Teil der Hecken - zulässig. Die ÜO legt entsprechende Flächen für den Ersatz der schützenswerten Lebensräume sowie der geschützten Hecken fest. Diese sollen grundsätzlich das Netz an naturnahen Flächen und die Aussenraumgestaltung ergänzen. Der Ersatz der bestehenden schützenswerten Lebensräume kann dank der in der ÜO festgesetzten minimalen Substratdicke auch über den unterirdischen Bauten angeordnet werden.

#### Aussenraumtypologien (Art. 11)

Der Aussenraum wird gemäss Überbauungsplan in verschiedene Typologien unterteilt. Dabei werden für jeden Bereich der Zweck und die gestalterischen und charakteristischen Merkmale in den Vorschriften beschrieben und festgehalten. Zudem werden darin die Mindestanzahl mittel- bis grosskronige Bäume, die Anforderungen an den Ersatz der schützenswerten Lebensräume und Hecken sowie das Maximum der Flächenversiegelung festgelegt. Der Versiegelungsgrad ist dabei im Sinne eines Abflussbeiwerts definiert. Demnach ist beispielsweise beim Quartierplatz ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Mergel) vorgesehen, der einen Abflussbeiwert von 0.4-0.6 aufweist (Hartbeläge wie Asphalt wären entsprechend nicht möglich). Wie die verschiedenen Nutzungen im Aussenraum nebeneinander zu liegen kommen und funktionieren, ist dem Aussenraum gemäss Richtprojekt im Kapitel 4.3 zu entnehmen.

Der Begegnungsbereich im Umfeld des Viadukts wird in Übereinstimmung mit dem Richtprojekt in fünf Typologien, die alle öffentlich zugänglich sind, unterteilt: Ankunftsplatz, Quergassen, Quartierplatz, Brückenraum Süd und Brückenraum Nord. Sie unterscheiden sich in ihrem Charakter, ihrer Funktion und Ausgestaltung. Während der Ankunftsplatz und der Quartierplatz beide einen öffentlichen Charakter aufweisen und der breiten Öffentlichkeit dienen, sind die Quergassen stärker auf die Beschäftigten und Bewohnenden des Areals ausgerichtet. In den Quergassen soll dem Fuss- und Radverkehr ein ungestörter Bewegungsraum von insgesamt 4.5 Metern Breite zur Verfügung stehen, um Beeinträchtigungen durch Anlieferungen, kommerzielle Nutzungen, Bestuhlung oder Werbeanlagen zu vermeiden. Dabei sind Fuss- und Radwege möglichst getrennt zu führen – zum Beispiel mit einer gestalterisch abgegrenzten, durchgehenden Spur für das Fahrrad. Wo dies nicht möglich ist, kann eine Mischfläche vorgesehen werden.

Der Ankunftsplatz weist eine offene, grosszügige Gestaltung auf. Auf ihm kann ein Gebäude für die Quartiersversorgung z.B. in Form eines Kiosks erstellt werden, welches sowohl als Orientierungspunkt und Treffpunkt dient, wie auch eine einladende Wirkung bei der Ankunft im Areal bewirkt und diesen Bereich belebt.

Sowohl der Ankunftsplatz wie auch der Quartierplatz können der Aussenbewirtschaftung von Gastronomiebetrieben oder Aussenverkaufsflächen dienen, sind teilweise begrünt, bieten Möblierung für den Aufenthalt und Fahrradabstellplätze. Der Brückenraum Süd zeichnet sich insbesondere durch Sitzmöglichkeiten, mobile, nicht-brennbare Gebäude wie Container und die publikums- und bewegungsorientierte Nutzung und Kleingewerbe aus. Er verleiht dem Bereich unter der Nationalstrasse eine Atmosphäre, die durch ihre improvisierte, temporäre und künstlerische Art für Passanten und Besuchende besonders attraktiv ist und zur Identität des gesamten Areals beiträgt. Das zulässige Mass der Nutzung wurde anhand der Regelgrösse von ISO-Containern angelehnt. Dabei können beispielsweise maximal zwölf Gebäude bestehend aus jeweils zwei übereinander gestapelten ISO-Containern der zweitkleinsten Klasse erstellt werden. Im Norden übernimmt der Brückenraum vor allem die Funktion der Ankunft und funktioniert als Orientierungsorts beim Ausgang der neuen Unterführung. Er ist daher offener zu gestalten und bietet Raum sich aufzuhalten. Auch dort ist maximal ein mobiles Gebäude möglich (vgl. Kap. 6.2.2 mit der Abbildung zu Pavillons). Bei einer Realisierung trägt die Grundeigentümerin das Rückbaurisiko auf Anordnung des ASTRA. Ein entsprechender Pavillon müsste demnach mit einer Vorlaufzeit von 3–4 Jahren entfernt werden können. Ein Mindestabstand zu den Stützen der Nationalstrasse ist bei konkreter Planung mit dem ASTRA abzustimmen. Im Brückenraum Nord ist zudem die Erschliessung für den Baubereich D sicherzustellen und die Querung für die Nord-Süd Verbindung sicher zu gestalten. Zudem sind bis zu fünf Abstellplätze, die der Technik BLS (Haltestelle Europaplatz Nord), Taxis und Personen mit Mobilitätseinschränkungen dienen, zulässig. Im Brückenraum Nord ist auch sicherzustellen, dass Rettungsfahrzeuge über den Brückenraum Nord in die neue Personenunterführung gelangen können. Darüber hinaus sind im Brückenraum lediglich Fahrten für die Ver- und Entsorgung sowie Kleinlogistik (vgl. Kap. 4.5) zulässig. Der Rand

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

der beiden Brückenräume wird durch die publikumsorientierten Erdgeschosse bespielt. Diese tragen zur Belebung des Areals bei. Der Brückenraum stellt eine Kontinuität auf dem Areal sowie darüber hinaus dar. Ähnliche aber nicht identische Atmosphären im Brückenraum Nord und Süd sowie beim neuen Campus BFH und der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus nördlich des Wirkungsbereichs verbinden die Areale miteinander.

Ein besonders wichtiger Aussenraum bildet der Quartierfreiraum westlich der Überbauung. Darin enthalten sind einerseits die Familiengärten, die einen hohen Stellenwert im Quartier haben und zur Identität des Ortes beitragen. Durch die ÜO werden sie langfristig gesichert. Andererseits entstehen dort aufgrund der Arealentwicklung erforderliche (Kinder-)Spiel- und Erholungsflächen, Teile des Ersatzes der bestehenden schützenswerten Lebensräume (inkl. Hecken; vgl. Kap. 5) sowie belebende Angebote aus den angrenzenden Gebäudesockel (bspw. Aussenbewirtung von Gastronomie oder Aussenverkaufsflächen). Dabei soll ein Quartierfreiraum entstehen, der dem ganzen Quartier und allen Altersklassen und verschiedenen Nutzungsarten dient.

Für die Freiraumnutzungen sind mindestens die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestflächen einzuhalten. Die Artikel 15 BauG und Artikel 44 ff. BauV regeln die Anforderungen an Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen. Sie legen fest, dass Kinderspielplätze mindestens 15 % der Flächen der Familienwohnungen und Aufenthaltsbereiche mindestens 5 % der Flächen aller Wohnungen betragen müssen. Darüber hinaus ist für Jugendliche und Erwachsene eine grössere, möglichst ebene und zusammenhängende Spielfläche für Ball- und Renspiele bereitzustellen. Für Areale mit mehr als 40 Familienwohnungen mit drei oder mehr Zimmern ist die grössere Spielfläche als mindestens 600 m<sup>2</sup> grosse Fläche zu erstellen. Diese Fläche muss nicht zusätzlich erweitert werden, z.B. falls im Baubereich D zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche Wohnnutzung geschaffen werden sollte.

Die grössere Spielfläche aber auch Kinderspielplätze und ein Teil der Aufenthaltsbereiche werden im Quartierfreiraum angesiedelt. Einerseits im Nordwesten des Areals, andererseits westlich der Baubereiche A bis C. Eine mögliche, aber nicht verbindliche Anordnung ist unter Kapitel 4.3 im Rahmen des Richtprojekts dargelegt: Sie zeigt die Lage und Dimension der grösseren Spielfläche sowie insgesamt rund 2'800 m<sup>2</sup> für Kinderspielplätze auf; eine Summe, welche die gesetzlichen Anforderungen bezogen auf die projektierte Hauptnutzfläche für Familienwohnen erfüllt. Um sicherzugehen, dass die gesetzlich notwendigen Mindestflächen sowie weitere Anforderungen bei der Projektierung eingehalten sind, ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Die Bereiche für schützenswerte Lebensräume sowie die Ersatzstandorte für geschützte Hecken sichern im Überbauungsplan die notwendigen Flächen, um die gemäss Artikel 18 NHG schützenswerten und ersatzpflichtigen Lebensräume, die durch die Realisierung des Vorhabens verloren gehen dürften, zu ersetzen (vgl.

Kap. 5.1). Sie zeigen auf, wo der Ersatz an Hecken, Ruderalflächen und artenreicher Wiese erfolgt: Die Hecken sind beidseitig des Viadukts vorgesehen, die Ruderalflächen im östlichen Teil des Areals zwischen den Bahngleisen und die artenreiche Wiese westlich der Überbauung innerhalb des Quartierfreiraums. Die Bereiche nehmen im Plan eine grössere Fläche ein, als tatsächlich benötigt wird. Damit erlaubt die Überbauungsordnung einen nach freiräumlichen und ökologischen Kriterien abgeleiteten, klar abgegrenzten Spielraum für die detaillierte Projektierung der Ersatzstandorte. Im Rahmen dieser Projektierung kann dann die optimale Anordnung eruiert werden, wobei die Vorschriften wichtige Anforderung zu Mindestflächen, -breiten, Krautsaum etc. festsetzen. Dass die notwendigen Flächen mit der vorgesehenen Freiraumgestaltung gemäss Richtprojekt nachgewiesen sind, ist im Kapitel 5.2 ersichtlich (untergeordnete Abweichungen zur ÜO sind aufgrund des abgebildeten Planungsstands möglich). Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist im Detail aufzuzeigen, wo die einzelnen ersatzpflichtigen Flächen neu liegen.

Ferner wird angestrebt, die schützenswerten Lebensräume östlich des Baubereichs D mit den Hecken südlich des Baubereichs zu vernetzen. Da hierzu unter anderem unterschiedliche Höhenlagen überwunden werden müssen, ist ein genauer Lösungsvorschlag noch zu erarbeiten.

Sollte sich im Rahmen der detaillierten Projektierung eine bessere Lösung zeigen, kann die Abgrenzung der Aussenraumtypologie mit einer entsprechenden Begründung bis zu maximal 5 m verschoben werden. So kann genügend Flexibilität für neuere Erkenntnisse im Rahmen der Projektierung eingeräumt werden, ohne die wesentlichen Elemente und Qualitäten des Richtprojekts zu verlieren.

### **6.2.5 Erschliessung und Umwelt**

Erschliessungsanlagen für Verkehr (Art. 12)

Die ÜO legt die Grundzüge der Erschliessung fest. Ergänzend gilt das Mobilitätskonzept (Anhang 5). Es enthält auch umfassende Erläuterungen rund um das Thema Mobilität und Verkehr ewb/BLS-Areal. Im Wirkungsbereich sind Fuss- und Fahrradverbindungen zwischen der aufgewerteten Unterführung Stöckackerstrasse und der bestehenden Unterführung Europaplatz sowie zwischen der Unterführung Europaplatz und der zukünftigen, neuen Unterführung Europaplatz Nord in Richtung Weyermannshaus Ost durch den Wirkungsbereich der ÜO vorgesehen. Darüber hinaus ist in Ost-West Richtung für den Fussverkehr und Fahrräder eine Verbindung auf der Stöckackerstrasse zu erstellen. In Nord-Süd Richtung sind für Fuss- und Radverkehr sowohl Verbindungen im Quartierfreiraum wie auch im Brückenraum gesichert. Dabei können Rad- und Fussverkehr auch separat geführt werden und müssen nicht zwingend parallel verlaufen. Im Brückenraum Nord ist der Verkehrssicherheit insbesondere im Zusammenhang mit der Erschliessung Baubereich D und der Querung vor der Personenunterführung Europaplatz Nord besonderes Augenmerk zu schenken. Der Überbauungsplan legt die grobe Lage durch Anschlussbereiche und Erschliessungskorridore fest. Über die Vorschriften

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

werden die Mindest- und Maximalbreiten sowie die Ausgestaltung gesichert. Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Radfahrende sollen jeweils die für sie vorgesehenen Wege nutzen. Deshalb sind die Verbindungen sowohl optisch als auch baulich von der umliegenden Umgebung abzugrenzen. Die bauliche Trennung erfolgt mindestens durch einen schrägen Randstein. Eine zusätzliche gestalterische Trennung, etwa durch einen farblich abgesetzten Belag des Radwegs (z. B. in Rot), sorgt für eine klare Erkennbarkeit der Wegführung. Um die Orientierung für alle Verkehrsteilnehmenden – insbesondere für Menschen mit Sehbehinderung – zu gewährleisten, sind die Wege zudem taktil erfassbar auszugestalten. Werden zwischen den separaten Wegführungen Begrünungen angebracht, können diese der Mindestbreite nicht angerechnet werden.

Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Stöckackerstrasse. Der Verkehr und die Anlieferung wird grösstenteils nur bis zur Zufahrt der Tiefgarage im Westen des Areals geführt und erfolgt ab da unterirdisch. Diese Hauszufahrt bedient die Einstellhalle, welche unter Baubereich A und westlich davon unter dem Quartierfreiraum liegt. Darin sind auch die regulären Abstellplätze für den Baubereich D enthalten. Lediglich die bahnbetriebsnotwendigen Fahrzeuge des Baubereichs D können östlich des Viadukts angeordnet werden. Diese und der Zugang zum Eisenbahndepot Holligen sowie einzelne Anlieferungen aller Baubereiche werden nicht über die Einstellhalle erschlossen und abgewickelt, sondern können über den Begegnungsbereich bis zu den jeweiligen Baubereichen resp. der Einstellhalle des Baubereichs D geführt werden. Dabei handelt es sich um sehr wenige Fahrzeuge und Fahrten, und es wird darauf geachtet, dadurch möglichst keine Beeinträchtigung des Fuss- und Radverkehrs auszulösen.

Die Stöckackerstrasse wird gemäss Überbauungsplan als Detailerschliessung ausgewiesen und als Kernfahrbahn ausgestaltet. Aus rechtlichen Gründen kann diese jedoch nur bis zur eidgenössischen Baulinie geführt werden. Nördlich der Stöckackerstrasse begleitet ein mindestens 2.5 m breites Trottoir die Strasse. Dieses wird durch die Stützmauer des angrenzenden Bahnprojekts gefasst. Die Stützmauer wird – sofern technisch und betrieblich machbar – durch eine bodengebundene Bepflanzung begrünt. Zu diesem Zweck erlaubt die ÜO zusätzlich auch die Realisierung eines mindestens 0.5 m breiten Pflanzbereichs zwischen Trottoir und Stützmauer, wobei diese Breite zu Lasten des Trottoirs oder der Strassenfläche (in dieser Prioritätenfolge) gehen kann. An Stellen, wo Räume in die Stützmauer integriert sind und deshalb die Zugänglichkeit sichergestellt sein muss, ist in jedem Fall darauf zu verzichten (z.B. Technikraum der BLS, Velostation). Sollten im Rahmen der Projektierung neuere Erkenntnisse das Verschieben der Stöckackerstrasse auslösen, so ist dies innerhalb des Wirkungsbereichs und bis maximal 2 m gut begründet möglich.

Westlich und nördlich des Baubereichs A sowie südlich des Baubereichs D befinden sich Vorzonen die als Werk-, Arbeits- und Erschliessungsflächen dienen. Die Vorzone Baubereich A kann maximal zwanzig oberirdische Autoabstellplätze enthalten. Zulässig sind zudem oberirdische Be- und Entlüftungsaufbauten, sofern sie

die geltenden Strassenabstände sowie die notwendigen Abstände zu bestehenden Leitungen einhalten und die in den Vorschriften festgelegten maximalen Abmessungen nicht überschreiten. Die Vorzone Baubereich D dient der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, der Anlieferung sowie der Erschliessung des ausserhalb des Wirkungsbereichs gelegenen Depot Holligen. Die ebenfalls ausserhalb des Wirkungsbereichs gelegene Volksschule Stöckacker wird zudem für die Anlieferung des neuen Erweiterungsbaus und für Blaulichtfahrzeuge durch die in Artikel 11 (Quartierfreiraum) zugelassene Hauszufahrt erschlossen.

Die Klärung der Eigentumsfrage der Erschliessungsanlagen erfolgt gemäss Kapitel 8.

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

Basierend auf der Vertiefungsstudie Mobilität und der übergeordneten Verkehrsplanung für den gesamten ESP Ausserholligen wird in der ÜO das maximale MIV Fahrtenaufkommen für den Wirkungsbereich auf 2'200 Fahrten pro Werktag (DWV) (zugewiesenes Fahrtenkontingent) begrenzt. Um sicherzugehen, dass das Kontingent eingehalten wird, erfolgt ein Controlling. Genauere Aussagen hierzu sind im Mobilitätskonzept gemäss Anhang 5 zu finden. Ein verkehrsintensives Vorhaben (ViV; vgl. Art. 911a ff. BauV) ist im Wirkungsbereich nicht gestattet. Im Sinne der beschränkten Fahrtenzahl definiert die ÜO zudem die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge mit 0.1 bis 0.2 pro Wohneinheit und 0.15 bis 0.7 pro 100 m<sup>2</sup> Arbeitsnutzung. Für das Wohnen legt die Planung damit nach allgemeiner Definition die Realisierung einer autofreien Überbauung fest (<0.2 Abstellplätze pro Wohnung). Ergänzend zur ÜO gilt das Mobilitätskonzept (vgl. Anhang 5). Die Tiefgaragen werden in den hierfür gemäss Überbauungsplan ausgeschiedenen Bereichen für unterirdische Bauten angeordnet. Die Abstellplätze werden entweder in den bereits bestehenden oder noch zu realisierenden Tiefgaragen oder gemäss den Vorschriften oberirdisch im Brückenraum Süd (max. 2 AP), im Brückenraum Nord (max. 5 AP, davon 1 AP für den Technikraum der BLS) und in der Vorzone (max. 20 AP) untergebracht. In der Tiefgarage des Baubereichs D können lediglich die bahnbetriebsnotwendigen Fahrzeuge abgestellt werden.

Zur Steuerung der Parkplatznutzung und zur Reduktion des Gesamtbedarfs werden sämtliche Parkplätze grundsätzlich bewirtschaftet. Ausgenommen davon sind betriebsnotwendige Fahrzeuge sowie die Abstellplätze für Wohnungen, wie in den Vorschriften vorgesehen. Auch diese ausgenommenen Flächen unterliegen jedoch einer indirekten Bewirtschaftung, da die Nutzung über Mietverträge geregelt ist. Damit wird sichergestellt, dass sämtliche Parkflächen kontrolliert und zielgerichtet genutzt werden. Für die Ausrüstung der Abstellplätze wird das Merkblatt SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» (Stand 2020) herangezogen. Für Abstellplätze, die den bestehenden Betriebsnutzungen dienen, sind genügend Ausbaureserven beim Bau des Gebäudes einzurechnen, um eine spätere Nachrüstung von Ladeinfrastruktur zu ermöglichen (Ausbaustufe A). Für die weiteren Abstellplätze gelten die Anforderungen gemäss Artikel 56a BauV. Entsprechend sind

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Abstellplätze für Wohnnutzung über ein Flachbandkabel elektrisch zu versorgen, um bei Bedarf die einzelnen Abstellplätze leicht nachrüsten zu können (Ausbaustufe C1). Und mindestens 20 % der Abstellplätze der übrigen Nutzungen gemäss Artikel 52 BauV, wie Dienstleistungen, Gewerbe oder öffentliche Nutzungen, sind mit betriebsfertigen Ladestationen zu versehen, was der Ausbaustufe D gemäss SIA Merkblatt entspricht. Die restlichen Abstellplätze weisen mindestens die Ausbaustufe A auf.

Für Fahrräder werden einerseits öffentliche und andererseits private Abstellplätze erstellt. Die öffentlichen Abstellplätze dienen der Bevölkerung im Kontext des geplanten Mobilitätshubs zur Verknüpfung der Verkehrsmittel im Bereich von Haltestellen (Verknüpfung Fahrrad und Bahn). Die mindestens 600 öffentlichen Abstellplätze werden an verschiedenen Stellen auf dem Areal, soweit möglich in der Nähe der bestehenden und zukünftigen Haltestellen sichergestellt. Die Anzahl öffentlicher Fahrradabstellplätze wurde im Zusammenhang mit der Revision des Richtplans und der Leistungssteigerung Bern West der SBB u.a. im Entwicklungszielplan für den ESP Ausserholligen unter Teilnahme der wichtigsten Akteure gemeinsam festgesetzt. Für ihre Gestaltung gelten die Standardvorgaben der Stadt Bern (vgl. Masterplan Veloinfrastruktur). Weiter wurde die Ausgestaltung im Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA 143 thematisiert und wird im Bedarfsfall vertraglich zwischen Stadt und Eigentümerschaft gesichert.

Die privaten Fahrradabstellplätze sind an die Anzahl Zimmer in Wohnungen und Arbeitsplätze gebunden. Es sind pro Zimmer der Wohnnutzung jeweils 1.0 und für Nichtwohnnutzungen pro zehn Arbeitsplätze 2.5–4 Abstellplätze zu erstellen (es gilt die VSS Norm SN 640 065 für die Nichtwohnnutzung). Sollte sich beispielsweise im Laufe des Betriebs herausstellen, dass die Nachfrage nach Veloabstellplätzen deutlich höher ausfällt, müssen die Veloabstellplätze so weit erweitert werden, dass ein Wert von 1.5 Abstellplätzen pro Zimmer der Wohnnutzung angeboten werden kann. Um genügend Plätze für kurze Abstelldauer zu sichern, den Nutzerkomfort hochzuhalten und gleichzeitig den Aussenraum und die Nutzungen im an den Aussenraum angrenzenden Vollgeschoss nicht übermässig zu belasten, ist die richtige Balance zwischen oberirdischen Plätzen im Aussenraum und in Gebäude integrierte Abstellplätze zu finden. Der Flächennachweis hierzu ist in Kapitel 4.5 zu finden. Alle Abstellplätze müssen zeitgemäss ausgerüstet und fahrend erreichbar sein, hierfür sind die Vorgaben im Mobilitätskonzept anzuwenden.

#### Versickerung und Entsorgung (Art. 15 und 16)

Versiegelter Boden kann seine natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen. Dies bringt unmittelbare negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Kleinklima, die Stadtökologie und die Bodenfruchtbarkeit mit sich. Aufgrund fehlender Infiltration geht die Grundwasserneubildung zurück und die Verdunstung wird reduziert. Damit verschlechtert sich einerseits das Stadtklima und andererseits führt eine stärkere Versiegelung in gleicher Masse zu erhöhtem Oberflächenabfluss. Das Versickern des Regenwassers hingegen entspricht dem natürlichen

Wasserkreislauf, beeinflusst das Stadtklima positiv und hilft, die unterirdischen Grundwasservorräte aufzufüllen. Darüber hinaus ist die Versickerung auf begrünter Flächen aus ökonomischer Sicht die einfachste, effizienteste und kostengünstigste Art der Regenwasserentsorgung. Sie sorgt für eine natürliche Reinigung des Regenwassers und entlastet damit die Abwasserreinigungsanlage und das Kanalisationsnetz.

Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung gering zu halten, soll die versiegelte Fläche im Wirkungsbereich auf das funktionale und betrieblich notwendige Minimum reduziert werden. Als unversiegelt gelten Böden, die versickerungsfähig und begrünbar sind. In den Vorschriften wird der jeweils zulässige Versiegelungsgrad anhand von Abflussbeiwerten pro Aussenraumtyp unter Artikel 11 festgehalten. Im Sinne des Gewässerschutzgesetzes ist das Regenwasser innerhalb des Wirkungsbereichs der ÜO (abzüglich der nicht berechneten Fläche unter dem Autobahnviadukt) zu verdunsten, zurückzuhalten oder zu versickern – in dieser Prioritätenfolge. Wo die Oberflächen nicht versickerungsfähig sind, soll das Regenwasser beispielsweise in die angrenzenden Grünflächen geleitet werden. Es sind ausserdem entsprechende Verdunstungs-, Retentions-, Versickerungsanlagen vorzusehen. Oberirdische Versickerungs- und Retentionsanlagen sind landschaftsverträglich und sorgfältig zu gestalten. Wenn möglich sind sie naturnah – etwa als Mulden, bepflanzte Senken oder Versickerungsgräben – zu erstellen. Unter dem Viadukt ist dies nicht möglich resp. nicht sinnvoll. Als sichtbare Elemente tragen die oberirdischen Versickerungs- und Retentionsanlagen zum Erscheinungsbild des Freiraums bei und bieten zugleich Lebensraum für standortgerechte Pflanzen. So entsteht ein ökologischer und gestalterischer Mehrwert für das gesamte Areal. Mit den vorgenannten Massnahmen wird sichergestellt, dass ein Regenereignisse bis zu einer Niederschlagshöhe von 10 mm innerhalb von 48 Stunden keinen Abfluss generiert. Zur Entwässerung wird ein entsprechendes Konzept mit der Projektierung ausgearbeitet und mit dem ersten Baugesuch eingereicht.

Für die Entsorgung sind Unterflursammelstellen und Grüncontainer zu erstellen. Für grosse Gewerbebetriebe, bei denen es aufgrund der eigenen Abfallmenge z.B. mehrere Tonnen Abfall pro Jahr oder aufgrund eines spezifischen Abfallaufkommens sinnvoller ist, sind eigene Container vorzusehen. Die Unterflursammelstellen und Bereitstellungsplätze der Gewerbe- und Grüncontainer müssen für Entsorgung + Recycling Stadt Bern gut erreichbar sein.

#### Energie (Art. 17)

Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasser für neue Gebäude sowie beim Ersetzen wesentlicher Bestandteile der Anlagen von bestehenden Gebäuden hat mittels Fernwärmenetz zu erfolgen, wenn zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit besteht. Eine Anschlusspflicht gilt, wenn die Entfernung zur Haupt- oder Verteilleitung der Fernwärmeversorgung weniger als 25 m beträgt. Ausnahmen sind möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Anschluss

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden wäre. Gemäss den Erläuterungen unter Kapitel 5.8 wird auf weiterführende Bestimmungen verzichtet.

#### Empfindlichkeitsstufe und Lärmschutzmassnahmen (Art. 18)

Der Wirkungsbereich der ÜO liegt in der bereits erschlossenen Bauzone. Dementsprechend sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) anzuwenden. Im Wirkungsbereich der ÜO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Davon ausgenommen sind die Flächen westlich des zukünftigen Ladenwandwegs, in welchen die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gilt. Um sensiblere Nutzungen vor übermässigem Lärm zu schützen, sind Logistik und Warenumschläge im Innern der Gebäude oder in den Tiefgaragen abzuwickeln. Davon ausgenommen werden können Anlieferungen für die publikumsorientierten Nutzungen. Auf dem Areal ist nicht von speziell lärm erzeugenden Aggregaten auszugehen. Die Nationalstrasse und die Eisenbahn verursachen Immissionen auf dem Areal. Diesem Umstand wurde im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens Beachtung geschenkt. Die Baukörper waren dabei bereits durch die vorhergehenden Planungen im Grundsatz vorgegeben, im qualitätssichernden Verfahren konnte aufgezeigt werden, dass es keine offensichtlich lärmtechnisch bessere Anordnung gibt. Ein Abrücken von den Lärmquellen Eisenbahn und Nationalstrasse, die das Areal sowohl einrahmen wie auch durchqueren, ist aufgrund der Anzahl Gebäude und der gewünschten Dichte auf dem Areal nicht möglich. Die Lärmproblematik träte auch bei einer anderen Anordnung der Gebäude bei der angestrebten verdichteten Wohn- und Arbeitsnutzung auf. Ebenso nicht zielführend wären Lärmschutzwände, da die betroffenen Geschosse deutlich höher als die Lärmquellen liegen und dadurch nicht wirksam geschützt werden können. Um die Realisierbarkeit in Bezug auf den Lärmschutz zu gewährleisten, sind in allen Baubereichen Massnahmen vorzusehen. Diese können die Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen an der lärmexponierten Fassade, Lüftungsmöglichkeiten über Rückfassaden, vorgelagerte Pufferzonen oder die Anordnung von Loggias enthalten (vgl. Anhang 8). Insbesondere müssen alle lärmempfindlichen Wohnräume in den Baubereichen A, B und C mit Blick auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden mindestens ein Fenster aufweisen, das den Immissionsgrenzwert einhält, um den Raum darüber natürlich belüften zu können. Die Lärmoptimierung erfolgt in Begleitung der entsprechenden Fachstellen des Amtes für Umweltschutz und des Tiefbauamts der Stadt Bern. Vorhaben, bei denen die Immissionsgrenzwerte durch besagte Massnahmen nicht eingehalten werden können, sind gemäss Artikel 31 Absatz 2 (LSV) nur bewilligungsfähig, wenn an der Errichtung ein übermässiges Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Das ewb/BLS-Areal liegt inmitten des ESP Ausserholligen, in der ÖV-Güteklasse A und wird seitens der Stadt Bern im Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 als potenzielles Verdichtungsareal ausgewiesen. Die vorgesehene verdichtete Wohn- und Arbeitsnutzung ist für die Entwicklung des gesamten ESP entscheidend. An der Realisierung des Vorhabens sowie der angestrebten Dichte besteht deshalb ein überwiegendes Interesse im Sinne von Artikel 31 Absatz 2 LSV.

#### Erschütterung und Körperschall (Art. 19)

Erschütterungen sind Vibrationen, die über den Boden auf das Gebäude und über die Mauern beispielsweise auf die Wohnräume übertragen werden und vom Menschen gefühlt werden können. Körperschall ist ein dumpfes Grollen, das durch die vibrierenden Wände und Böden abgestrahlt und vom Menschen mit dem Gehör wahrgenommen wird. Als wesentlicher Verursacher gilt der schienengebundene Verkehr. Im Jahr 2023 wurde das Gutachten «ewb-BLS-Areal Stöckackerstrasse, Bern Erschütterungs- und Körperschallimmissionen infolge Bahnbetriebs» (vgl. Anhang 7) zur Untersuchung der Situation im Wirkungsbereich erstellt. Das Gutachten zeigt, dass die Richtwerte in allen Baubereichen deutlich eingehalten werden. Daher sind in der ÜO keine spezifischen Massnahmen oder Nutzungseinschränkungen vorzuschreiben. Zum Zeitpunkt der Baueingabe sind demnach die gültigen Anforderungen einzuhalten: Gemäss Stand Juli 2023 gelten heute die Anhaltswerte der DIN Norm 4150-2 und die Immissionsrichtwerte der «Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)». Mit Wohnen vergleichbare Nutzungen sind beispielsweise Hotel-, Spital- und Pflegezimmer in Altersheimen, Schulen, Leseräume in Bibliotheken und Kitas.

#### Störfall (Art. 20)

Alle vier Baubereiche befinden sich innerhalb des Konsultationsbereichs der Nationalstrasse. Daher sind besonders empfindliche Einrichtungen d.h. Gebäude mit grosser Personenzahl, die wegen reduzierter Mobilität schwer evakuierbar sind, in den Baubereichen nicht zugelassen. Hierzu gehören beispielsweise Einkaufszentren, Alters- und Pflegeheime, Schulen oder Spitäler, da sie im Falle eines Unfalles aufgrund ihrer Raumnutzerdichte das höchste Risiko aufweisen. Publikums-, Dienstleistungs-, Verkaufs- und gewerbliche Nutzungen, Aufenthaltsbereiche, Garten-Cafés oder Veloabstellplätze etc. sind unproblematisch, da die Nutzenden einfacher evakuierbar sind resp. sich selbst retten können und sie damit nicht als empfindliche Nutzungen einzustufen sind. Empfindliche Einrichtungen mit tiefer Personenbelegung wie bspw. Kindertagesstätten oder Kinderspielplätze sind zulässig, sofern sie möglichst weit weg von der Nationalstrasse und von der Gefahr abgeschirmt und abgewandt erstellt werden. Gemäss Richtprojekt ist beispielsweise westlich des Baubereichs C ein Kinderspielplatz vorgesehen (vgl. Kapitel 4.3). Aufgrund der Distanz zur Nationalstrasse sowie des abschirmenden Effekts des Gebäudes im Baubereich C gegenüber einem möglichen Ereignis auf dem Autobahnviadukt gilt dieser Standort als ausreichend geschützt.

Räume, die zur Nationalstrasse ausgerichtet sind, dürfen keine Nutzungen aufweisen, die die Selbstrettung einschränken oder vorwiegend von Personen genutzt werden, die sich nicht rasch und eigenständig selbstretten können, beispielsweise aufgrund von eingeschränkter Mobilität, Orientierung oder Reaktionsfähigkeit.

Darüber hinaus sind im Sinn der Risikominimierung auf dem Areal die Ansaugstellen von Lüftungsgeräte und Klimaanlage anlageabgewandt, von der Gefahr abgeschirmt und möglichst hoch über dem Boden zu platzieren. Flucht- und

## **Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Sicherheitstreppehäuser sollen grundsätzlich nicht an der strassenzugewandten Fassade angeordnet werden, um im Ereignisfall einen möglichst geschützten und sicheren Fluchtweg für die Gebäudenutzenden zu gewährleisten. Sollten bauliche oder funktionale Gründe eine Ausnahme notwendig machen, ist ein brandschutztechnischer Nachweis gemäss den Vorgaben der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) zu erbringen. Dieser muss belegen, dass die Fluchtwege im Ereignisfall während der gesamten Evakuierungsdauer sicher benutzbar bleiben. Zudem sind die Flucht- und Rettungswege barrierefrei, möglichst kurz und vorzugsweise anlagenabgewandt über Hauseingänge zu führen. Dies entspricht den geltenden Grundsätzen der integralen Sicherheit und gewährleistet auch bei eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit den Schutz der betroffenen Personen. Ereigniskonzepte und Möglichkeiten zur Selbstrettung müssen für den Fall eines Ereignisses bestehen und den Gebäudenutzenden im Konsultationsbereich sowie den Ereignisdiensten vorgelegt werden.

#### **6.2.6 Preisgünstiger Wohnraum (Art. 21)**

Die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) ist seit 1. Januar 2020 in Kraft. Sie umfasst mit Artikel 16b eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern mit einem neuen Artikel zu preisgünstigem Wohnungsbau und gemeinnützigem Wohnbauträgern. Damit wird geregelt, dass bei Um- und Neueinzonungen von Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstige Wohnungen auszugestalten oder an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben ist. Die Wohnungen sind dabei in der Kostenmiete zu vermieten. Der Wirkungsbereich wird zwar keine Wohnzone ausweisen, doch wird diese Vorgabe in der ÜO trotzdem vorgeschrieben und umgesetzt.

## 7. Kennwerte

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

Kennwerte für den Wirkungsbereich der ÜO	
Fläche Wirkungsbereich (m <sup>2</sup> )	52'511
Max. zulässige GFo über alle Baubereiche (m <sup>2</sup> )	80'000
Minimale GFo für Wohnnutzung (m <sup>2</sup> )	20'000
Maximale Anzahl Fahrten (DWV)	2'200
Mindestanzahl öffentliche Fahrradabstellplätze	600

## **8. Verträge / Verfügungen**

Die Modalitäten betreffend Infrastrukturanlagen (v.a. Erschliessung und öffentliche Räume) werden im Rahmen eines Vertrags für Erstellung, Instandhaltung, Betrieb und Unterhalt der Infrastrukturanlagen (Infrastrukturvertrag) geklärt. Die Grundeigentümerinnen und die Stadt Bern haben den entsprechenden Infrastrukturvertrag am TT. MMMM 2025 abgeschlossen.

Ferner wird eine Mehrwertabschöpfung gemäss städtischem Reglement über die Planungsmehrwertabgabe vom 14. Juni 2018 (PMAR; SSSB 720.2) erhoben. Der Planungsmehrwert aus der vorliegenden Planung entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderungen. Zur Bestimmung des Planungsmehrwerts haben die Stadt Bern und die Grundeigentümerinnen gemeinsam eine Mehrwertermittlung durchgeführt, welche den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke mit und ohne Planänderung sowie den daraus resultierenden Planungsmehrwert nach anerkannten Methoden bestimmt. Grundstücke, welche unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (z. B. öffentliche Strassen), sind dabei von der Abgabepflicht befreit. Die Mehrwertabgabe beträgt gemäss PMAR 40 % des Planungsmehrwerts. Davon fliessen 90 % in die städtische Spezialfinanzierung Planungsmehrwert- und Lenkungsabgaben und 10 % an den Kanton. Die Grundeigentümerschaften werden im Rahmen der öffentlichen Auflage der Planung über die Höhe der Abgabe betreffend die Grundstücke in ihrem Eigentum informiert. Der Gemeinderat wird die Mehrwertabgabeverfügungen nach Rechtskraft der Planung erlassen.

## Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

### Zur Überbauungsordnung «Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg»

#### Inhaltsverzeichnis

A.	Raumordnung.....	84
B.	Umwelt.....	91
C.	Wirtschaft.....	97
D.	Gesamtabwägung .....	101

#### Abkürzungen

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

#### Arbeitsthemen

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

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

**A. Raumordnung**

**A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten**

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

**A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens**

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>A.2.1</b>	Dezentrale Konzentration, Zersiedlung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	Hoch	In Ausserholligen entsteht ein urbanes Stadtteilzentrum. Die Umnutzung dieser bestehenden, bestens erschlossenen Bauzone ist ein wichtiger Beitrag gegen die Zersiedlung.	STEK, RP AH	++

## Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

<b>A.2.2</b>	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Keine	Das Areal liegt bereits innerhalb der Bauzone. Die ÜO hat keine Geltendmachung des Baulandbedarfs zur Folge.	NZP / BKP	0
<b>A.2.3</b>	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Nutzungen	Hoch	Die auf dem Areal bisher bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen werden nur tlw. an andere Standorte ausgelagert. Die Erarbeitung der ÜO erfolgt im Hinblick auf die geplante Erweiterung der Nutzungen (v.a. Dienstleistung, Wohnen). Sie wird von den Grundeigentümerinnen mitgetragen. Es kann von einer sehr hohen Verfügbarkeit und Realisierungschance ausgegangen werden.	EB	++
<b>A.2.4</b>	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	Gering	Das Areal ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt ab der Stöckackerstrasse. Die Erschliessung auf dem Areal ist im Rahmen der Realisierung zu erstellen. Das Areal grenzt an die S-Bahnhaltestellen Stöckacker (künftig Europaplatz Nord) und Europaplatz und ist damit optimal mit dem öffentlichen Verkehr und für den Fuss- und Fahrradverkehr erschlossen.	RP AH, FU, EB	++
<b>A.2.5</b>	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Hoch	Angesichts der Grösse und der Geometrie des Wirkungsbereichs wird ein Optimum der Ausnützung erreicht. Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sowie die grössere Spielfläche sind im Wirkungsbereich möglich.	EB	++

**A.3 Geordnete Besiedlung**

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

## Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

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

### A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

**Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

	(Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)			der Aussenraum ist von denkmalpflegerischem Interesse.		
<b>A.4.3</b>	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	Hoch	Heute präsentiert sich das Areal als gewerblich und industriell genutztes unzugängliches Gebiet mit prägenden Infrastrukturanlagen. Mit der neuen Bebauung und dem erweiterten Freiraum erfolgt eine städtebauliche Setzung, welche eine der Zentralität des Standorts und der vernetzenden Funktion der Nutzung entsprechende Präsenz gibt.	EB	++

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

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>A.5.1</b>	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandort	Hoch	Der zentrale Standort ist bestens erschlossen und verfügt über ein bestehendes Versorgungsangebot in der unmittelbaren Umgebung. Mit der vorgesehenen publikumsorientierten Erdgeschossnutzung kann dieser für die umliegenden Quartiere zentrale Standort attraktiv ausgestattet werden.	ÜO, EB	++
<b>A.5.2</b>	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Hoch	Am Standort ist eine Mischung von Wohnen sowie gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Mit der Nutzungsvielfalt ist die Grundlage für ein lebendiges Stadtteilzentrum gegeben	EB	++
<b>A.5.3</b>	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte,	Hoch	Das Konzept bietet publikumsorientierte Nutzungen und öffentliche sowie gemeinschaftliche Aussenräume. Die	EB	++

## Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

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

### A.6 Organisation des Verkehrs

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>A.6.1</b>	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Hoch	Das Areal ist über den ÖV-Knotenpunkt Europaplatz mit S-Bahn-, Tram- und Buslinien hervorragend erschlossen. Es verfügt über eine ÖV-Güteklasse A.	FU, EB	++
<b>A.6.2</b>	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Hoch	Das Areal ist über die bestehenden Unterführungen Europaplatz und Stöckackerstrasse sowie die geplante Unterführung Europaplatz Nord für Fahrräder und Fussgängerinnen und Fussgänger angeschlossen und mit	FU, EB	++

**Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

				Nord-Süd und Ost-West Verbindungen ausgestattet. Es ist auf attraktiven Wegen erreichbar und liegt direkt an der Fahrradverbindung Köniz/Ausserholligen-Bethlehem.		
<b>A.6.3</b>	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	Mittel	Das Areal wird über die Stöckackerstrasse erschlossen. Über die Murtenstrasse bzw. neue Murtenstrasse wie auch über die Bethlehemstrasse sind die Autobahnen A1 bzw. A12 in Kürze erreichbar. Das übergeordnete Strassennetz kann den zugelassenen Mehrverkehr aufnehmen.	FU, EB	+
<b>A.6.4</b>	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	Hoch	Die für die Nutzung benötigten Abstellplätze können auf dem Areal zur Verfügung gestellt werden. Die Gesamtzahl der Parkplätze wird durch ein Mobilitätskonzept geregelt. Die ÜO legt die maximale Zahl der Fahrten für das Areal fest. Die Abklärungen der Richtplanung ESP Ausserholligen haben die Machbarkeit nachgewiesen.	ÜO, FU	++

## A.7 Ver- und Entsorgung

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

## B. Umwelt

### B.1 Luft

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>B.1.1</b>	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO <sub>2</sub> ), Ozon (O <sub>3</sub> ), Feinstaub (PM <sub>10</sub> ), Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> )	Mittel	Die Luftbelastung mit dem Sekundärschadstoff Ozon (O <sub>3</sub> ) überschreitet in der gesamten Agglomeration Bern den geltenden Immissionsgrenzwert häufig und z. T. deutlich. Die Belastung der Luft mit lungengängigem Feinstaub PM <sub>10</sub> liegt im ganzen Kanton unterhalb des Jahresmittel-Grenzwertes, die Anzahl Tage über dem 24h-	FU	+

**Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

				Mittelwert waren im Jahr 2018 gering.		
<b>B.1.2</b>	Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO <sub>2</sub> ), Ozon (O <sub>3</sub> ), Feinstaub (PM <sub>10</sub> ), Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> )	Hoch	Vorhaben in der Stadt Bern und in einem ESP sind gemäss MPL auf ihre Auswirkungen zu beurteilen. Die Bestimmung der zusätzlichen Belastbarkeit der Strasse aus Sicht der Luftreinhaltung erfolgt anhand des entsprechenden Arbeitspapiers des beco (Stand November 2015). Bei einem geplanten MIV von 2'200 Fahrten pro Werktag (DWV) werden die Belastbarkeiten aus Sicht Luftreinhaltung eingehalten.	FU	++
<b>B.1.3</b>	Verkehrsentensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Gering	Unter der Annahme, dass am Sonntag nicht gearbeitet wird, kann von einem errechneten DWV von 2'200 Fahrten ausgegangen werden. Als verkehrsentensives Vorhaben gelten Bauten und Anlagen, welche im Jahresdurchschnitt pro Tag 2'000 oder mehr Fahrten verzeichnen (DTV) – also auch an Sonn- und Feiertagen. Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich somit nicht um ein verkehrsentensives Vorhaben.	FU, EB	+
<b>B.1.4</b>	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebelagen betroffen	Keine	Auf dem Areal sind keine die Luft belastende stationäre Anlagen vorgesehen.	EB	0

**B.2 Lärm / Erschütterung**

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>B.2.1</b>	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	Hoch	Das Areal wird von der Nationalstrasse und den Bahnlinien her mit Lärm belastet. Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe (ES) trägt dem Rechnung.	ÜO, EB	-
<b>B.2.2</b>	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z. B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	Hoch	Die ÜO definiert die ES III für den besiedelten Teil des Wirkungsbereichs und westlich des Ladenwandgutwegs die ES II. Das Lärmgutachten zeigt auf, dass zusätzliche bauliche und organisatorische Massnahmen nötig sind, damit die Grenzwerte eingehalten werden können.	ÜO, FU	0
<b>B.2.3</b>	Verkehrsintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Keine	Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben.	ÜO, EB	0
<b>B.2.4</b>	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	Keine	Für ortsfeste Anlagen gelten die Anforderungen der LSV bzw. die jeweils geltenden Auflagen der Stadt Bern für Einzelanlagen.	---	0
<b>B.2.5</b>	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen  betroffen	Mittel	Die Richtwerte können in allen Baubereichen deutlich eingehalten werden. Es werden daher keine Massnahmen verlangt und keine Nutzungseinschränkungen geltend gemacht. In den Vorschriften wird daher lediglich gefordert, dass der Schutz vor Erschütterungen und abgestrahltem Körperschall	FU	+

**Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg**

**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

				von den angrenzenden Bahnlinien zu gewährleisten ist.		
--	--	--	--	---	--	--

**B.3 Boden**

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>B.3.1</b>	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	Mittel	Im Wirkungsbereich ist ein Betriebsstandort im Kataster erfasst. Die Flächen sollen im Rahmen des Bauvorhabens untersucht werden. Während den Baugrunduntersuchungen von Geotest AG im Jahre 2004 wurde nach organoleptischer Ansprache kein verunreinigtes Material gefunden. Beim Bau des Gebäudes Stöckackerstrasse 33 wurde ebenfalls kein belastetes Aushubmaterial gefunden.	FU	+
<b>B.3.2</b>	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	Keine	Im Wirkungsbereich sind keine natürlich gewachsenen, fruchtbaren, tiefgründigen Böden oder Fruchtfolgeflächen betroffen.	FU	0
<b>B.3.3</b>	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiet)	Mittel	Vgl. B.3.1	FU	+
<b>B.3.4</b>	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	Keine	Das Areal ist nicht von Erosion oder Rutschungen betroffen.	---	0

**B.4 Gewässer**

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung

## Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

<b>B.4.1</b>	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	Keine	Im Wirkungsbereich und in der direkten Umgebung befinden sich keine Gewässer.	FU	0
<b>B.4.2</b>	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	Mittel	Der Wirkungsbereich befindet sich im Gewässerschutzbereich A <sub>w</sub> . Der mittlere Grundwasserspiegel liegt unterhalb 540 m ü. M. Die Untergeschosse der geplanten Überbauung kommen im Grundwasser zu liegen. Sie dürfen weder ein Aufstau noch wesentliche Veränderungen der natürlichen Strömungsverhältnisse verursachen.	FU	+
<b>B.4.3</b>	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	Mittel	Das Areal ist bisher weitgehend versiegelt. Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken und dürfte in Zukunft tiefer liegen als aktuell. Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten.	FU, ÜO	+

### B.5 Wald

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

### B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich

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

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>B.6.1</b>	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	Mittel	Im Wirkungsbereich sind einige ökologisch wertvolle Lebensräume (Ruderalflächen, Fettwiese, Feldgehölze/Hecken) vorhanden. Sie werden aufgrund der anstehenden Arealentwicklung vor Ort kompensiert.	FU, ÜO	+
<b>B.6.2</b>	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	Mittel	Auf dem Areal befinden sich insgesamt 5 Einzelbäume, die gemäss Baumschutzreglement der Stadt Bern aufgrund der bestehenden Baumschutzzone B geschützt sind. Sie werden aufgrund der anstehenden Arealentwicklung kompensiert und durch zahlreiche weitere Bäume ergänzt.	FU, ÜO	++
<b>B.6.3</b>	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	Hoch	Im Rahmen der verdichteten Bauweise sollen naturnahe Lebensräume im Umfang von mindestens 15 % des Wirkungsbereichs geschaffen werden. Es ist vorgesehen, dies mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung sowie integrierten Flächen im Aussenraum zu erreichen. Die Anrechenbarkeit von Flächen und Objekten erfolgt nach den Richtlinien Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern.	ÜO, EB	++
<b>B.6.4</b>	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	Gering	Die Vernetzung der Lebensräume erfolgt entlang der Bahnlagen und im Westen über das Familiengartenareal und den Quartierfreiraum. Die weiteren	EB, FU	+

## Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

				Grünelemente dienen als Trittsteinbiotop.		
--	--	--	--	---	--	--

### B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken

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

## C. Wirtschaft

### C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung

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

**C.2 Investitionen durch die Gemeinde**

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>C.2.1</b>	Höhe der Investitionen	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	Mittel	Das Areal ist erschlossen. Die geplante zusätzliche Fuss- und Fahrraderschliessung nach Weyermannshaus Ost und die Aufwertung von bestehenden Erschliessungsanlagen (v.a. Ladenwandweg) sind von übergeordneter Bedeutung und betreffen nicht nur die vorliegende Planung. Weitere Anpassungen an den Infrastrukturen innerhalb des Wirkungsbereichs gehen mehrheitlich zu Lasten der Bauherrschaft.	FU, EB	++
<b>C.2.2</b>	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		Mittel	Der Infrastrukturvertrag und die dazugehörigen Ausführungen sind zurzeit in Erarbeitung (vgl. Kap. 8). Sie liegen bis zur öffentlichen Auflage vor. Eigentumsfragen von Erschliessungsanlagen und Aussenräumen sowie deren Erstellungskosten und damit die Finanzierung der öffentlichen Hand werden in diesem Rahmen und in Abstimmung mit dem Finanzplan geklärt.	FU, EB	++

**C.3 Investitionen durch Private**

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>C.3.1</b>	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	Hoch	Die Investitionskosten für die Bebauung sind hoch. Investoren wurden im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ausgewählt; weitere sind noch zu bestimmen.	EB	++

## Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

<b>C.3.2</b>	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	Hoch	Das Projekt ist ein marktgängiges Vorhaben mit üblichen Renditen, so dass die wirtschaftliche Tragbarkeit für die privaten Investoren gegeben ist.	FU, EB	++
<b>C.3.3</b>	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	Mittel	Die Planungskosten werden anteilmässig von der öffentlichen Hand getragen, jene für die qualitätssichernden Verfahren werden von den Grundeigentümerinnen getragen. Die Vorinvestitionen der öffentlichen Hand sind angemessen, jene der Privaten hoch.	EB	++

### C.4 Standortfaktoren

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>C.4.1</b>	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	Mittel	Es sollen Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf und Gastronomie geschaffen werden. Wie viel Nachfrage nach Arbeitskräften entsteht, ist vom letztlich realisierten Nutzungsmix abhängig.	EB	++
<b>C.4.2</b>	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	Hoch	Die Verkehrerschliessung ist für die geplante Entwicklung von sehr hoher Bedeutung. Sie weist bereits eine gute bis sehr gute Qualität auf und wird durch weitere Investitionen (im Umfeld der vorliegenden Planung) den Bedürfnissen der künftigen Nutzungen angepasst.	RP AH, EB	++

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

<b>C.4.3</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	Mit den neuen Dienstleistungs-, Verkaufs- oder Gastronomieflächen und der Wohnnutzung wird das Angebot des ESP Ausserholligen ergänzt.	EB	++
--------------	--	--	--------	--	----	----

**C.5 Flächen und Gebäude**

Nr.	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Referenz	Beurteilung
<b>C.5.1</b>	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	Mittel	Das mögliche Nutzungsmass ist durch die ÜO festgelegt. Auf dem Areal ermöglicht dies eine dichte, urbane Bebauung.	ÜO, EB	++
<b>C.5.2</b>	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	Hoch	Vgl. A.2.3	---	++

## **D. Gesamtabwägung**

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



## Anhang

### Anhang 1: Fachbericht Umwelt

Energie Wasser Bern / BLS Netz AG  
Arealentwicklung Ausserholligen Bern Umweltbericht gemäss Art. 47 RPV,  
B+S AG,  
10. Juli 2025

vgl. separates Dokument

### Anhang 2: Fachbericht Flugsicherheit

Arealentwicklung Ausserholligen – Beurteilung Luftfahrthindernis,  
Bächtold & Moor AG Ingenieure und Planer ETH/SIA/USIC, 30. September 2021  
(→ wird nach öff. Auflage schlussbereinigt)

vgl. separates Dokument

### Anhang 3: Fachbericht Durchfluss Grundwasser

Entwicklung Ausserholligen VI, Projekt Ville Verte – Bericht zur Gewährleistung  
der Durchflusskapazität des Grundwassers  
Synaxis AG Zürich AG, 29. September 2021

vgl. separates Dokument

### Anhang 4: Beschattung

Beschattungsdiagramm ewb Ausserholligen  
bbp geomatik AG, 21. Oktober 2021

vgl. separates Dokument

### Anhang 5: Mobilitätskonzept

Entwicklung Ausserholligen VI–Mobilitätskonzept  
Rapp Trans AG, 10. Juli 2025

vgl. separates Dokument

### Anhang 6: Biodiversitätskonzept

Biodiversität in der Stadt Bern – Handbuch und Ratgeber  
Stadtgrün Bern, Mai 2014

vgl. separates Dokument

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

**Anhang 7: Fachbericht Erschütterung**

ewb-BLS-Areal Stöckackerstrasse, Bern, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen infolge Bahnbetriebs (offene Strecke)

Trombik Ingenieure AG, 26. April 2023

vgl. separates Dokument

**Anhang 8: Fachbericht Lärm**

ewb Areal Bern – Bericht zur Lärmsituation

Kopitsis Bauphysik AG, 26. Mai 2025

vgl. separates Dokument

**Anhang 9: Bericht des Beurteilungsgremiums**

Entwicklung Ausserholligen VI, Bern – Zweistufiger Gesamtleistungsstudienauftrag für Planer, Entwickler und Baurechtsnehmer nach SIA 143 im selektiven Verfahren für Baufelder A, B und C

Kontur Projektmanagement AG, Bern, September 2021

vgl. separates Dokument

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 :	Standort (Kreis) des ewb/BLS-Areals und des Wirkungsbereichs ÜO (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage maps.google.com) .....	11
Abb. 2 :	Abgrenzung Wirkungsbereich ÜO (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage maps.google.com) ....	12
Abb. 3 :	Einbettung Wirkungsbereich ÜO (Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage maps.google.com) .....	12
Abb. 4 :	Abgrenzung Wirkungsbereich ÜO im Nordwesten .....	13
Abb. 5 :	Geländekante Stöckacker (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019) .....	14
Abb. 6 :	Topografie ewb/BLS-Areal und Ladenwandgut (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019).....	15
Abb. 7 :	Infrastrukturelemente ewb/BLS-Areal (Quelle: Bryum Landschaftsarchitekten, 2019) .....	15
Abb. 8 :	Kartenausschnitte Ladenwandgut 1797, 1879, 1914 und 1925 (Quelle: Mülleratlas und historische Übersichtspläne map.bern.ch).....	16
Abb. 9 :	Kartenausschnitte Ladenwandgut 1953 und 1968 (Quelle: swisstopo.admin.ch) .....	17
Abb. 10 :	Kartenausschnitte Ladenwandgut 1975 (Quelle: swisstopo.admin.ch) .....	17
Abb. 11 :	Ausschnitt Nutzungszonenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch).....	22
Abb. 12 :	Ausschnitt Bauklassenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch).....	22
Abb. 13 :	Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch).....	23
Abb. 14 :	Ausschnitt Baulinienplan der Stadt Bern (Quelle: Stadtplanungsamt Bern 1960) .....	23
Abb. 15 :	Ausschnitt kantonaler Richtplan Bern (Quelle: Richtplankarte Kanton Bern, 2019) .....	24
Abb. 16 :	Luftbild Ladenwandgut 1958 (links) und 1968 (rechts) (Quelle: swisstopo) .....	25
Abb. 17 :	Ausschnitt Illustrationskarte «Bern wächst dynamisch» STEK16 (Quelle: Stadt Bern, 2017) .....	26
Abb. 18 :	Bauliche Typologie Richtprojekt (Quelle: Halter AG, August 2021).....	32
Abb. 19 :	Höhenentwicklung Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024).....	33
Abb. 20 :	Visuelle Darstellung Fassadenbegrünung Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024) .....	34
Abb. 21 :	Freiraumtypologie Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024) .....	36
Abb. 22 :	Massgebendes Terrain der Baubereiche gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024) .....	37
Abb. 23 :	Ansicht Ostfassaden mit Terrainverlauf gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2025) .....	37
Abb. 24 :	Schnitt S3 mit Terrainverlauf und Perspektiven P1 (Ankunftsplatz) und P2 (Brückenraum) gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, März 2025) .....	38
Abb. 25 :	Schnitt S1 mit Terrainverlauf und Perspektiven P1 und P2 Quergasse Nord gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, März 2025) .....	38
Abb. 26 :	Schnitt S2 mit Terrainverlauf und Perspektiven P1 und P2 Quergasse Süd gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, März 2025) .....	39
Abb. 27 :	Visualisierung Brückenraum Richtprojekt (Quelle: Halter AG, März 2025) .....	40
Abb. 28 :	Referenzbilder Freiraumtypologie (Quelle: Halter AG, August 2021) .....	40
Abb. 29 :	Referenzbilder Freiraumtypologie (Quelle: Halter AG, August 2021) .....	41
Abb. 30 :	Mögliche Anordnung von Kinderspielplätzen und grösserer Spielfläche gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024 – untergeordnete Abweichungen zur ÜO sind aufgrund des abgebildeten Planungsstands möglich) .....	41
Abb. 31 :	Fahrradkonzept und Abstellplätze gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024) .....	46
Abb. 32 :	Erschliessungskonzept motorisierter Verkehr gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024 – untergeordnete Abweichungen zur ÜO sind aufgrund des abgebildeten Planungsstands möglich).....	48
Abb. 33 :	Bestandsaufnahme Naturwerte im Wirkungsbereich (Quelle: B+S AG, 2025) .....	50
Abb. 34 :	Möglicher Nachweis schützenswerte und naturnahe Flächen gemäss Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024 – untergeordnete Abweichungen zur ÜO sind aufgrund des abgebildeten Planungsstands möglich).....	52

## Überbauungsordnung, Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg

### Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Abb. 35 :	Kaltluftzuflüsse in das Gebiet des ESP Ausserholligen vom Könizerbergwald (blau) sowie aus dem Bremgartenwald (violett) (Quelle: swisstopo.admin.ch und ecolot GmbH, Juli 2021) .....	54
Abb. 36 :	Beschattung Baubereich B durch Baubereich C (Südfassade) gemäss Schattenstudien (Quelle: bbp Geomatik AG, 16.9.2021) .....	56
Abb. 37 :	Auszug Konsultationsbereich Nationalstrassen (Quelle: map.geo.admin.ch 10.07.2025) .....	57
Abb. 38 :	Nachhaltigkeit als Gesamtsystem gemäss Siegerprojekt Gesamtleistungsstudienauftrag (Quelle: Halter AG, Sommer 2021) .....	59
Abb. 39 :	Mögliche Anordnung von Pavillons, Richtprojekt (Quelle: Halter AG, April 2024) .....	66

**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)