



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Philipp Bergamelli
+41 31 636 72 88
philipp.bergamelli@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Stadtplanungsamt Bern
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

G.-Nr.: 2021.DIJ.243

15. Januar 2025

**Bern; Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg mit Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze (KoG), Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Mai 2024 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) «Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg» mit folgenden Akten zur Weiterführung des Vorprüfungsverfahrens eingegangen:

- Überbauungsplan (UeP) vom 30. April 2024
- Überbauungsvorschriften (UeV) vom 30. April 2024
- Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze, Plan Ausnahmegesuch Wildhecke vom 30. April 2024
- Gesuchsformular um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze vom 30. April 2024

zudem wurden uns folgende orientierende Unterlagen zugestellt:

- Erläuterungs- und Raumplanungsbericht (EB) vom 30. April 2024
- Mitwirkungsbericht vom 30. April 2024
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29. September 2021
- Umweltbericht (UB) vom 30. April 2024
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29. September 2021
- Biodiversität in der Stadt Bern, Handbuch und Ratgeber, Mai 2024
- Beschattungsnachweise vom 21. Oktober 2021
- Beurteilung Luffahrtshindernis vom 30. September 2021
- Mobilitätskonzept vom 30. April 2024
- Bericht zur Gewährleistung der Durchflusskapazität des Grundwassers vom 29. September 2021
- Erschütterungs- und Körperschallimmissionen infolge Bahnbetriebs (offene Strecke), Voruntersuchungen Vibrationsmessungen, Prognoseberechnungen, Beurteilung vom 26. April 2023
- Bericht zur Lärmsituation vom 24. April 2024

Wir haben bei nachgenannten Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Energie und Klimaschutz (ENKS) mit Fachbericht vom 5. Juli 2024
- Bundesamt für Strassen (ASTRA) mit Stellungnahme vom 5. Juli 2024
- Tiefbauamt (TBA) des Kantons Bern, Oberingenieurkreis (OIK) II mit Fachbericht vom 18. Juli 2024
- Kantonales Laboratorium (KL), Abteilung Umweltsicherheit (USi) mit Stellungnahme vom 31. Juli 2024
- Amt für Wasser und Abfall (AWA) mit Fachbericht vom 6. August 2024
- AUE, Abteilung Immissionsschutz (IMM) mit Fachbericht vom 9. August 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV) mit Fachbericht vom 12. August 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) mit Amtsbericht vom 11. Oktober 2024
- Regierungsstatthalteramt (RSTA) Bern-Mittelland mit Amtsbericht vom 20. November 2024
- SBB AG, Immobilien – Immobilienrechte mit Stellungnahme vom 12. Dezember 2024

per E-Mail Stellung genommen hat:

- Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL mit E-Mail vom 14. November 2024

ergänzende Fragen präzisiert haben:

- AUE-ENKS mit E-Mail vom 7. Januar 2025
- KL-USi mit E-Mail vom 7. Januar 2025
- TBA-DLZ mit E-Mail vom 7. Januar 2025

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Der vorliegende Perimeter der Überbauungsordnung (UeO) Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg stellt ein Schlüsselareal innerhalb des kommunalen Richtplans ESP Ausserholligen dar. Unter der Bezeichnung «ewb/BLS-Areal» wird der Perimeter im Richtplan 22-mal genannt, darunter 5-mal in den behördenverbindlichen Grundsätzen und 13-mal unter den verbindlichen Massnahmen. 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 Weyermannshaus – dem Weyerli – direkt verbunden.

Aus dem heute gewerblich und industriell genutzten, eingezäunten Areal soll künftig ein dichter, gemischt genutzter und öffentlich zugänglicher Quartierbaustein werden - mit einem grossen Anteil Arbeitsnutzung sowie im Sinne einer lebendigen Stadt auch mit einem Anteil an Wohnen. Vorgesehen sind drei Hochhäuser auf dem Grundstück von ewb und einem weiteren Hochpunkt östlich des Autobahnviadukts auf dem Grundstück der BLS. Zentrales Element der geplanten Entwicklung ist die Öffnung des Areals sowie die neuen Wege für den Fuss- und Fahrradverkehr.

Um die angestrebte Entwicklung zu ermöglichen, erarbeitete die Stadt Bern die hiermit vorliegende Überbauungsordnung. Ihr Wirkungsbereich umfasst zusätzlich zum ewb/BLS-Areal ebenfalls die sich im Eigentum der Stadt befindlichen Familiengärten und die Erschliessungsanlagen des Ladenwandguts. Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Einhaltung der verträglichen MIV-Fahrtanzahlen gewährleistet werden kann.

3. Grundsätzliche Problemstellungen

3.1 Erschliessung

3.1.1 Erschliessungsvoraussetzung nach Art. 7 BauG

Nach Art. 7 Abs. 1 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die Erschliessung sichergestellt und sie den Beanspruchungen gewachsen ist, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Dass die Erschliessung genügt, ist bereits auf Stufe UeO sicherzustellen.

Dieser Vorbehalt ergibt sich insbesondere daraus, dass die künftige Haupteerschliessung des Areals ausschliesslich über die nördliche Stöckackerstrasse sowie den Autobahnanschluss Bern-Bethlehem erfolgen und mittels Poller an der Stöckackerstrasse sichergestellt werden soll. Im Mobilitätskonzept fehlt die Angabe, wie sich die Arealentwicklung auf die Fahrtanzahlen am Konten Bümplizstrasse/Neue Murtenstrasse auswirkt (Fahrtanzahl Gesamtareal heute und Fahrtanzahl nach Arealentwicklung). Die Angabe ist zu ergänzen damit der OIK II die Beurteilung hinsichtlich Kantonsstrasse abschliessend vornehmen kann. **GV**

3.1.2 Detail- und Basiserschliessung

Sofern neben der Stadt Bern auch andere Grundeigentümer von spezifischen Festlegungen zu Detail- oder Basiserschliessung betroffen sind, muss der Landerwerb zwingend geregelt sein und bedarf eines entsprechenden Landerwerbsplans. **GV**

3.1.3 Verkehrserschliessung auf Gemeindestrassen

Ob die Erschliessung über Gemeindestrassen alle massgebenden Vorschriften und technischen Normen einhält, wird vom OIK II nicht überprüft. Die Berücksichtigung der entsprechenden rechtlichen Vorgaben ist ausdrücklich Aufgabe der Gemeinde resp. der von ihnen beauftragten Planungsbüros. Wir behalten uns somit vor, nach der öffentlichen Auflage, und insbesondere bei Vorliegen von Einsprachen zum Verkehr, die Planung dem OIK II erneut zuzustellen. **H**

3.1.4 Höhenunterschied zwischen Ankunftsplatz und Brückenraum Süd

Zwischen den Koordinatenpunkten U30 (vgl. Begegnungsbereich 1) und U8 (vgl. Begegnungsbereich 4) muss der Erschliessungskorridor 1 – ausgehend vom Ist-Zustand – einen beträchtlichen Höhenunterschied überwinden. Wir haben bereits in der Themenliste auf diesen Umstand hingewiesen. Im Erläuterungsbericht (EB) fehlen nachvollziehbare Aussagen resp. Darstellungen wie dieser Höhenunterschied überwunden werden soll. Dies ist zu präzisieren, da die Verbindung zentral für das Funktionieren der UeO ist und der Höhenanstieg des massgebenden Terrains pro Baubereich von je 1.0 m allein nicht ausreicht, um hierzu Klarheit zu verschaffen. **GV**

3.1.5 Veloverkehr

Mit der UeO wird die Schliessung der Netzlücke Nr. 32 im Perimeterbereich sichergestellt und die für den Veloverkehr durchlässige Gestaltung und velofreundliche Planung wird begrüsst. Allerdings sollte der Kreuzungsbereich der Erschliessungskorridore 3, 4 und 1 unter dem Viadukt möglichst rasch und detaillierter ausgearbeitet werden, damit eine sichere Verkehrsführung für alle Teilnehmenden sichergestellt werden kann (Verträglichkeit). Hierbei ist zu beachten, dass die MIV-Erschliessung des Areals über Bereiche der Velohauptroute (Murtenstrasse) führt und innerhalb des Areals auch mit punktuellen Gewerbeverkehr zu rechnen ist, was sowohl bei der Strassengestaltung als auch beim Verkehrsmonitoring der UeO entsprechend zu berücksichtigen ist. **H**

3.1.6 Öffentlicher Verkehr: optionale Bushaltestelle gemäss erster Vorprüfung

Da im Raum Ausserholligen / Weyermannshaus seitens der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) Bus-Angebotskonzepte erarbeitet werden, deren Resultate neue Businfrastrukturen (insbesondere Bushaltestellen) in diesem Raum erforderlich machen, ist der Verzicht auf eine optionale Bushaltestelle nicht nachvollziehbar. Im kommenden Überarbeitungsschritt muss sowohl das Angebotskonzept Frienisberg 2030 als auch das Angebotskonzept neue Tangentiallinie Bern Nordwest berücksichtigt werden. Wir verweisen dazu auf die Ausführungen im Fachbericht des AöV vom 12. August 2024. Die optionale Bushaltestelle ist wieder in den Perimeter zu integrieren und mit dem AöV resp. der RKBM zu koordinieren. **H**

3.2 Grundwasserschutz und Bericht zur Gewährleistung der Durchflusskapazität

Der Fachbericht Wasser und Abfall vom 6. August 2024 enthält wesentliche Aussagen zum Grundwasserschutz, zur Gewährleistung der Durchflusskapazität sowie zur Qualität der eingegebenen Unterlagen. Wir verzichten darauf, diese hier wiederzugeben und verweisen integral auf die Ziffern 1.4 bis 1.10 sowie Ziffer 2.1 des Fachberichts. **GV**

Deren Berücksichtigung ist für das weitere Vorgehen zentral und es erscheint aufgrund der Dringlichkeit des vorliegenden Vorhabens unabdingbar die Schlussbemerkungen betreffend Aktivieren alter und Versetzen neuer Piezometer gemäss Baugrunduntersuchung zum Neubau des Betriebs- und Bürogebäudes EWB vom 2. April 2004 (vgl. Umweltbericht, Anhang E; S. 13: schnellstmöglich zu realisieren. Zumal die Kote des mittleren Grundwasserspiegels von 537.5 m ü. M vom AWA in Frage gestellt wird. **H**

3.3 Qualitätssicherung und Richtprojekt

Mit dem für die Baubereiche A, B und C durchgeführten Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA 143 (2009) liegt der Überbauungsordnung formell ein qualitätssicherndes Verfahren zugrunde. In Art. 99a Abs. 2 BauV werden die Voraussetzungen beschrieben, welche die anerkannten Verfahren nach Art. 99a Abs. 1 BauV kumulativ erfüllen müssen. Gestützt auf die Verfahrensart und insbesondere den Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29. September 2021 kommen wir zum Schluss, dass die Kriterien erfüllt sind, obgleich zunächst die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums und der verhältnismässige Anteil der stimmberechtigten Fachmitglieder eingehender diskutiert wurde (vgl. Art. 99a Abs. 2 Bst. b BauV). **H**

Somit haben wir trotz des überaus stadtbildprägenden Habitus des Bauvorhabens darauf verzichtet, die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zur Beurteilung des qualitätssichernden Verfahrens beizuziehen (vgl. BSIG 7/721.0/20.1, Abschnitt 2.1; S. 2)¹ Allerdings fehlen nachvollziehbare Ausführungen dazu, wie und gestützt auf welche Kriterien das Ergebnis des Gesamtleistungsstudienauftrags sach- und fachgerecht in die Nutzungsplanung übersetzt und gesichert wurde. Dies

¹ <https://ktbe.jaxforms.com/formservice/services/rest/generic/DIJ-BSIG?handler=bsigattachment&data=eyJmb3JtSWQ0iJCU0iHRG9jdW1lbnQiLCJic2lnTnliOil3LzcyMS4wLzlwLjEiLCJjYSYw5ndWFnZSI6ImRlliwiaWQiOiI1ODI0YTxyNi0xZmJlTRlZmMtYjcwOC0zNzJkMGE4NWVkbWVmfQ==&entryPoint=pdf>

ist zwingend zu ergänzen und zu präzisieren. **GV**

Gleichzeitig ist der Stellenwert des «Richtprojekts» zu definieren. Aufgrund dessen Detaillierungsgrades ist es absolut zielführend, das Richtprojekt tatsächlich als massgebend zu bezeichnen und in den Anhang der Überbauungsvorschriften aufzunehmen, umso mehr, als aus dem gewählten Gesamtleistungsauftrag bereits umfangreiche und ressourcenintensiven Abklärungen sowie inhaltlich belastbare Ergebnisse resultieren. **GV**

3.4 Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze

Zum aktuellen Planungsstand liegen die Unterlagen betreffend Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze inklusive der Festlegung von ausreichenden Ersatzmassnahmen vor. Der technische Eingriff kann somit seitens der Abteilung Naturförderung (ANF) beurteilt werden und das Regierungsstatthalteramt (RSTA) kann gestützt darauf über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Hecken und Feldgehölzen entscheiden (vgl. Art. 27 Abs. 2 NSchG).

Hingegen stellen wir fest, dass sowohl Festlegungen (vgl. Artikel zu Biodiversität) als auch Plandarstellungen im Falle der vorliegenden Überbauungsordnung nur bedingt kongruent mit der am 28. August 2024 genehmigten UeO Weyermannshaus-Ost III sind, in welcher ebenfalls Ersatz und technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze koordiniert wurden. Wir bitten die Stadt die Systematik zu überprüfen, zu generalisieren und künftig eine analoge Vorgehensweise zu implementieren, was die Prüfung für alle Beteiligten grundsätzlich erleichtern wird. **H**

Dabei ist es für die beauftragten Landschaftsarchitekten zumutbar, einen gewissen Informations- und Darstellungsstandard zu befolgen, ohne die individuelle Corporate-Plandarstellung der Büros einzuschränken. **H**

3.4.1 zum Ausgangszustand und zum Umweltbericht

Im Einflussbereich des Planungsvorhabens und dessen näherer Umgebung bestehen folgende geschützte oder schützenswerte Lebensräume (Biotope) im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG sowie Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV:

- Hecken (Wildhecken): 650m²
- Artenreiche Wiese: 250m²
- Ruderalflächen: 850m²
- Reptilien: Mauereidechsen

Eine Übersicht der tangierten Lebensräume (Ist-Zustand) sowie zum Ersatz findet sich im Umweltbericht (UB; vgl. Abschnitt 6.12; S. 43ff) und im Erläuterungsbericht (EB) auf S. 42. Der Nachweis für naturnahe Flächen gemäss Biodiversitätskonzept Stadt Bern sowie der Ersatz nach NHG mit einer Flächenbilanzierung ist im Plan «Naturnahe Flächen» vom April 2024 dargestellt. Eine Übersicht der betroffenen Lebensräume findet sich im UB in Tabelle 2. auf S. 46. Der UB ist nachvollziehbar und die Inhalte sind gemäss ANF korrekt dargestellt. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen wird aufgezeigt, wie die Auswirkungen auf Flora, Fauna und Biotope wiederhergestellt und ersetzt werden können.

Die ANF moniert, dass die bestehende artenreiche Wiese in Kombination mit der kleinen Hecke (200m²) entlang des Ladenwandwegs in dieser Form nicht bestehen bleiben kann. Dies obschon der Veloweg auf Höhe der Baubereiche A und B nur geringfügig oder gar nicht verschoben werden soll. Diese Lebensräume erfüllen heute eine wichtige Vernetzungsfunktion, die mit der vorliegenden Planung zwar wiederhergestellt werden soll, aber künftig Unterbrüche aufweisen wird. **H**

3.4.2 zum Gesuchsformular sowie Heckenersatz auf Parzelle Nr. 3737

Ein geringer Teil der Heckenersatzfläche östlich des Autobahnviadukts befindet sich auf der Parzelle Nr. 3737 im Grundeigentum der BLS. Die Zustimmung der BLS muss somit nachgewiesen werden. **GV**

3.4.3 zu den Planunterlagen

Der Heckenrodungsplan im Massstab 1:500 vom 30. April 2024 bezieht sich allein auf das Gesuch zum Heckeneingriff und ist so gemäss ANF in Ordnung. Allerdings berücksichtigt die ANF insbesondere die im selben Plan enthaltene Flächenbilanzierung sowie die Abbildung 19 mit den Standorten der NHG-relevanten Lebensräumen. Diese Plandarstellung ist für die Umsetzung der Ersatzlebensräume als verbindlich anzusehen. Im Hinblick auf die geforderte Generalisierung (vgl. Abschnitt 3.4 oben; S. xx), ist dieser Plan somit aufzuteilen. Einerseits in die Plandarstellung zum Heckeneingriff und als Beilage zum Gesuchsformular. Andererseits in eine Plandarstellung mit den Standorten der NHG-relevanten Lebensräumen inkl. Flächenbilanzierung und als Anhang zum Überbauungsplan, wodurch sich letztlich eine analoge Systematik zur UeO Weyermannshaus-Ost III ergeben wird. **H**

3.4.4 Erteilung der Ausnahmegewilligung

Die Ersatzmassnahmen scheinen in Bezug auf den Heckeneingriff insgesamt ausgewogen. Nach eingehender Prüfung der Unterlagen kommt das RSTA Bern-Mittelland zum Schluss, dass für den Eingriff in die Hecke ein überwiegendes Bedürfnis begründet werden kann und dieser verhältnismässig ist. Die Erteilung der Ausnahmegewilligung kann aufgrund heutiger Kenntnisse in Aussicht gestellt werden. Die Nebenbestimmungen gemäss Fachbericht Naturschutz vom 11. Oktober 2024 der ANF sind zwingend umzusetzen. Deshalb beantragt das RSTA die Ausnahmegewilligung für den Eingriff in Hecken und Feldgehölze unter Berücksichtigung von Nebenbestimmungen sowie Hinweisen zu erteilen. Wir verweisen sowohl auf den Amtsbericht des RSTA als auch der ANF (vgl. Ziffern 3 und 4). **H**

3.4.5 Publikationstext und Publikationsorgane

Im Publikationstext muss das Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze explizit als Genehmigungsgegenstand genannt werden. Ferner muss die öffentliche Auflagen neben dem Anzeiger auch im kantonalen Amtsblatt publiziert werden. **H**

4. Abstimmung mit übergeordneten Planungsgegenständen

4.1 Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Gemäss Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung des Kantons Bern (Stand Juli 2024) überlagert das Planungsareal den Konsultationsbereich (KoBe) der Autobahn N12. Entsprechend Anhang 1 der Planungshilfe wird bei Autobahnen dann ein KoBe ausgeschieden, wenn der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf den entsprechenden Abschnitten den Schwellenwert von 50'000 Fahrzeugen pro Tag überschreitet.

Gemäss Informationen des Bundesamts für Strassen ASTRA hat sich im Zuge der netzweiten Überarbeitung der KoBe mit der einhergehenden Aktualisierung der segmentbezogenen Verkehrslast gezeigt, dass der Schwellenwert im vorliegenden Planungssperimeter unterschritten bleibt. Die Publikation der neuen KoBe der Autobahnen durch das ASTRA ist noch ausstehend. **H**

Da das Planungsareal zukünftig keine KoBe-Überlappung mehr aufweisen wird, ist gemäss Schritt A in Abbildung 6 der Planungshilfe keine weitere Koordination Raumplanung – Störfallvorsorge erforderlich und es kann nun auf entsprechende Vorschriften (vgl. Art. 20 Abs. 1 und 2 UeV) verzichtet werden. **H**

4.2 Koordination mit bahnrelevanten Themen

4.2.1 AS25 Bern Leistungssteigerung Bern West

Die SBB stellt in ihrer Stellungnahme vom 12. Dezember 2024 fest, dass der Übergang zwischen Bahnareal Linie 220 (Bern - Neuenburg) und dem Baubereich D, insbesondere der grün schraffierte «Bereich Ersatz schützenswerte Lebensräume» nicht nachvollziehbar sei, da in den Dokumenten eine Darstellung mit dem Ausbauprojekt der SBB und BLS fehlt. Dies ergibt sich vermutlich aus der zeichnerischen Überlagerung des Bahnkörpers mit dem UeO-Perimeter. Sollten also im Kontext der künftigen Ausführung Konflikte erkannt werden, so sind im Schnittstellenbereich die vorhandenen Bahntechnikelemente massgebend und die Anforderungen der UeO ordnen sich diesen unter. **H**

Im Erläuterungsbericht wird hingegen in Abschnitt 6.1 betreffend die Gleisgeometrie (vgl. EB; S. 50) dargestellt, dass im Überbauungsplan die Darstellung des heutigen Bestands verwirrend wirken kann, da sich die Inhalte der UeO bereits auf den künftigen Zustand gemäss Leistungssteigerung Bern West der SBB beziehen. Dieser Umstand ist dringend mit der SBB im Kontext «AS25 Bern Leistungssteigerung Bern West» zu bereinigen und adäquat zu erörtern. Nicht zuletzt deshalb, weil die SBB den grün schraffierten «Bereich Ersatz schützenswerte Lebensräume» nicht nachvollziehen kann und es sich dabei um notwendige Ersatzflächen für schützenswerte Lebensräume mit einer erforderlichen minimalen Flächenzahl handelt. **GV**

Kontaktperson: Herr Gabriele Pagliari
SBB Infrastruktur Ausbau- und Erneuerungsprojekte
Projektorganisation Ausbau Knoten Bern
gabriele.pagliari@sbb.ch
Tel. +41 79 252 10 94

4.2.2 Depot Holligen

Die SBB hat als Mieter und künftiger Nutzer des Depot Holligen bereits für den Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA 143 die Anforderungen an die Erreichbarkeit und Ver-/Entsorgung bekannt gegeben. In den Begleitdokumenten sind lediglich die 16 betriebsnotwendigen Parkplätze erwähnt und somit gesichert, wobei hier Art. 12 Abs. 3 UeV gemeint ist. Dieser Absatz lässt sich zumindest so lesen, dass in der unterirdischen Baute des Baubereiches D nur die 16 bahnbetriebsnotwendigen Fahrzeuge zulässig sind. **H**

Hingegen muss im nachgelagerten Bearbeitungsschritt zum Depot Holligen zwingend mit der SBB Kontakt aufgenommen werden. Dabei ist zu klären, wie mit dem Wirtschaftsverkehr generell umgegangen wird und wie der Raum für die Anlieferung mittels grosser LKW im Speziellen funktionieren soll. Allenfalls ergeben sich in den UeV entsprechende Formulierungen, welche die Ver- und Entsorgung gemäss Anforderungen der SBB verbindlich sicherstellen müssen. **H**

4.2.3 Werkleitungen

In früheren Konsultationen hat die SBB darauf hingewiesen, dass mit dem Bahnprojekt Werkleitungen der Bahn den Gleisspicken quer werden und dass diese zu dulden sind inkl. der geplanten Schächte, die wiederum die verfügbare Fläche reduzieren. Auch hierzu ist allenfalls in den UeV ein geeigneter Passus aufzunehmen. **GV**

4.2.4 nachgelagerte Bau- und Erschliessungsvorhaben

Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter der Überbauungsordnung sowie in unmittelbarer Nähe zu SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen), müssen der SBB zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gemäss Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorgelegt werden (vgl. www.sbb.ch/18m). **H**

4.2.5 Hinweise zu Umweltauflagen

In der Stellungnahme der SBB werden weitere Hinweise zu Umweltauflagen formuliert und betreffen insbesondere:

- Bahnlärm / Industrie- und Gewerbelärm;
- Erschütterungen und Körperschall durch Bahnverkehr;
- Nichtionisierende Strahlung.

Diese sind integral zu berücksichtigen. **H**

4.3 Immissionsschutz

4.3.1 Strassenlärm

Der UeO-Perimeter wird durch die Autobahn A1 stark lärmbelastet. Die Immissionsgrenzwerte werden an den strassenseitigen Fassaden um bis zu 9 dBA überschritten. Damit ist klar, dass das Bauvorhaben kaum ohne Ausnahmegenehmigung LSV Art. 31 Abs. 2 bewilligt werden kann. Aufgrund der sehr hohen Überschreitungen muss ein sehr starkes überwiegendes Interesse am Bauvorhaben vorhanden sein und nachgewiesen werden. Zudem muss nachvollziehbar begründet werden, weshalb keine weiteren Lärmschutzmassnahmen möglich sind. Dies unter Berücksichtigung, dass alle lärmempfindlichen Wohnräume auch natürlich, via ein Fenster mit eingehaltenem Immissionsgrenzwert, belüftet werden können. Das Lärmgutachten ist dahingehend zu verfeinern und darin sind im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren die geforderten Nachweise detailliert zu dokumentieren **H**

4.3.2 Eisenbahnlärm

Die anlässlich des ersten Vorprüfungsschrittes verfasste Stellungnahme zum Thema Eisenbahnlärm des AöV (vgl. Fachbericht vom 4. Februar 2021) bleibt weiterhin gültig. Vollständigkeitshalber sollte neben den Eisenbahnlinien 220 (Bern – Neuchâtel) und 250 (Lausanne – Bern) ebenfalls die Eisenbahnstrecke Bern – Belp (Linie 298) im nächsten Lärmgutachten aufgeführt werden. Diese Linie führt randlich am vorliegenden Perimeter vorbei. **H**

4.3.3 Luftreinhaltung – Strassenverkehr

Die Stadt Bern gehört zu den Zentren und Agglomerationen, in denen es immer noch stark vorbelastete Verkehrsachsen gibt, wodurch die Planung anhand der Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeit» (vgl. beco, Version November 2015) zu beurteilen ist.

Gemäss Umweltbericht, Abschnitt 6.1 «Luftreinhaltung, Lokalklima und Energieversorgung» wurden die Auswirkungen des Ausbauzustandes resp. der durch die Überbauung voraussichtlich zusätzlich erzeugte Mehrverkehr anhand der vorgenannten Arbeitshilfe geprüft und beurteilt. Auf der Grundlage des Berichtes Verkehr und Umwelt (vgl. Umweltbericht, Abschnitt 6.2.3, S. 19) kann im Ausgangszustand auf der Stöckackerstrasse von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 2'220 Fahrzeugen ausgegangen werden (Stand 2011). Der UeO-Perimeter wird als Kerngebiet von Bern eingeteilt (Be-K). Aufgrund dieser Angaben wird gemäss Tabelle in der Arbeitshilfe eine lokale Belastbarkeit der Stöckackerstrasse von bis zu 2'170 Zusatzfahrten pro Tag als lufthygienisch tragbar erachtet.

Um den Handlungsspielraum für das Jahr 2030 zu bestimmen, haben wir die Belastung von 2'200 Fahrten (DTV) (Stand 2011) mit einer jährlichen durchschnittlichen Verkehrszunahme von 1,5% hochgerechnet. Es kann daher im Jahr 2030 von 2'919 Fahrten (DTV) ausgegangen werden. Gemäss Tabelle in der Arbeitshilfe ergibt sich eine lufthygienisch tragbare lokale Belastbarkeit auf der Stöckackerstrasse von bis zu 2'097 Zusatzfahrten (DTV).

Bei einem geplanten MIV von maximal 2'200 Fahrten pro Werktag (DWV) (bzw. einen DTV von 1'590 Fahrten) im vorliegenden Projekt werden die Belastbarkeiten aus Sicht Luftreinhaltung eingehalten. **H**

4.3.4 Nichtionisierende Strahlung

Das Vorhaben grenzt an Anlagen nach Anhang 1 NISV. Fahrleitungen und Übertragungsleitungen der SBB AG resp. BLS Netz AG (BLS), ein Trafogebäude sowie eine Schaltanlage. Der Schutz vor nichtionisierender Strahlung wird in der NISV behandelt. Der umfangreiche Berechnungsbericht der Firma ENOTRAC, ECH-132.70_11-001 Ver. 1.0 (im Anhang des Umweltberichtes vom 30. April 2024) zeigt die NIS-Situation mit dem Verlauf der 1 mT Linie auf. Diese Linie umfasst grossmehrheitlich das ganze Dienstgebäude der BLS. Den Ausführungen im Bericht der ENOTRAC hat die Abteilung Immissionschutz nichts anzufügen. **H**

4.4 Belastete Standorte

Die UeO Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg tangiert den im Kataster der belasteten Standorte eingetragene Standort mit der Nr. 03510171 auf Parzelle Nr. 3989. Daher müssen Bauvorhaben auf belasteten Standorten vom AWA (Fachbereich Altlasten) beurteilt werden. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen. **H**

4.5 Luftfahrthindernisse

In der Themenliste vom 28. April 2021 haben wir festgehalten, dass das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) keine materiellen Einwände gegen die UeO hat. Vorbehalten bleibe die dannzumalige abschliessende Prüfung des Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters (HBK) sowie die Genehmigung des entsprechenden Sicherheitszonenplans. Das Hochhaus (über 100 m Höhe) wird zudem der Bewilligungspflicht gemäss Art. 63 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL, SR 748.131.1) unterliegen. Im Hinblick auf das Dokument «Beurteilung Luftfahrthindernis» wird festgestellt, dass das BAZL zurzeit mit dem Fazit und dem Inhalt einverstanden ist, jedoch davon ausgeht, dass für das Genehmigungsverfahren noch einmal ein aktualisiertes Produkt angefertigt wird. Bei dieser Gelegenheit sollen Inkonsistenzen betreffend Nennung von Daten und fehlerhafte Angaben von Rechtsgrundlagen präzisiert werden. Im Rahmen der Aktualisierung kann hierzu mit dem BAZL Kontakt aufgenommen werden: **H**

Kontaktperson: Herr Christian Kindler
Stv. Leiter Sektion Standardisierung und Sanktionswesen
Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL), Abteilung Sicherheit Infrastruktur
christian.kindler@bazl.admin.ch
Tel. +41 58 465 92 43

5. Abstimmung mit übergeordneten Planungsinstrumenten

5.1 Kantonaler Richtplan: Massnahmenblatt A_01 und Wohnbauandbedarf

Die neue Festlegung «Quartierfreiraum» gilt als der Wohn- Misch- und Kernzone (WMK) zudienend. Dies wird insbesondere vom Spiel- und Erholungsbereich, der grösseren Spielfläche, dem Kinderspielplätze, den Aufenthaltsbereichen, der Langsamverkehrsverbindung sowie den Fahrradabstellplätze geleistet, wodurch Wohnbauandbedarf (WBB) geltend gemacht werden muss, sofern von einer Umzonung in WMK von unüberbautem Gebiet ausgegangen wird. **GV**

Folglich ist seitens der Stadt Bern der Nachweis zu erbringen, dass die Fläche bereits jetzt als rechtmässig überbaut beurteilt werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn alle Bauten und Anlagen der bestehenden Familiengartenkolonie ordentlich baubewilligt waren. Insbesondere auch jene, welche gemäss Augenschein ein bereits zurückgebaut wurden. Kann die Stadt sämtliche Baubewilligungen integral nachweisen, gilt die Familiengartenanlage als überbaut und es muss kein WBB geltend gemacht werden. **GV**

5.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept sowie Agglomerationsprogramm

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 befindet sich zurzeit in der Vorprüfung, wobei daraus das Agglomerationsprogramm (AP) 5. Generation erarbeitet wird. Das Mobilitätskonzept wird je nach Verfahrensstand UeO resp. RGSK mit den Verkehrsinhalten des RGSK sowie des AP 5 abzugleichen sein. **H**

5.3 Regionales Hochhauskonzept und Hochhaustypologie

Der vorliegende Planungssperimeter befindet sich gemäss regionalem Hochhauskonzept (genehmigt am 30. Juli 2009 innerhalb eines Möglichkeitsraums. Im Erläuterungsbericht wird nur sehr knapp auf das Hochhauskonzept eingegangen. Dasselbe gilt für den Beizug des regionalen Qualitätsteams. Im EB wird zwar dessen Einbezug bestätigt. Inwiefern die gewählte Gebäudetypologie beurteilt wurde resp. welche Vorzüge am vorliegenden Standort für Hochhäuser sprechen, wird nicht erläutert. Die Integration in den Teilregionalen Richtplan regionales Hochhauskonzept sowie die Erkenntnisse des Qualitätsteams müssen entsprechend ergänzt werden. Dadurch lässt sich die Ortsbildverträglichkeit der gewählten Hochhaustypologie materiell stichhaltig nachweisen. **GV**

6. Beurteilung der Überbauungsordnung

6.1 zum Überbauungsplan (UeP)

6.1.1 Änderung von Nutzungszonenplan / Bauklassenplan / Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Die Art und Weise der Änderungen mittels vorher-/nachher Darstellungen ist noch nicht genehmigungsfähig und der entsprechende Art. 1 Abs. 2 UeV ist nicht rechtmässig, da eine indirekte Änderung der genannten Pläne über die Überbauungsordnung nicht möglich ist. Sofern sich die Genehmigungsvermerke im UeP auch auf die Zonenplanänderungen beziehen (wenn folglich alle Zuständigkeiten identisch sind), kann der UeP die Änderungen, so wie vorgeschlagen enthalten. Allerdings ist in den jeweiligen Legenden der Zonenpläne eine Unterscheidung zwischen Festlegung und Hinweisen vorzunehmen. Einzig die Signatur für «Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften» kann dabei als Festlegung gelten. Alle anderen Legendeneinträge sind als Hinweise zu verstehen, da die darin enthaltenen Nutzungszonen, Bauklassen und Lärmempfindlichkeitsstufen nicht doppelt festgelegt werden dürfen. **GV**

6.1.2 Baubereiche, Teilbaubereiche

Gemäss EB (vgl. Abschnitt 4.2; S. 28) soll neben dem bestehenden Technischen Zentrum Holligen (TZH) das höchste der drei geplanten Hochhäuser realisiert werden. Konkret sind dafür die Teilbaubereiche A.1/A.2 vorgesehen, was sich anhand Art. 5 Abs. 2 UeV bestätigt. Dasselbe gilt für die Teilbaubereiche B.1/B.2 und C.1.; unklar ist allerdings die Funktionsweise des Teilbaubereichs A.3. Gemäss EB, Abbildung 17 zur Höhenentwicklung auf Seite 28 muss dieser Teilbaubereich dem Kopfbau, ganz links in der Abbildung entsprechen.

6.1.3 Sockelgeschosse; minimaler und maximaler höchster Punkt der Dachkonstruktion am Beispiel Teilbaubereich A.3 sowie A und C

Falls dem so ist, stellen sich insbesondere im Hinblick auf die Sockelgeschosse und deren Teilbaubereiche Fragen betreffend die gewählten Höhendifferenzen zwischen minimalem und maximalem höchstem Punkt der Dachkonstruktion. Woraus legitimiert sich z.B. für A.3 eine Differenz zwischen minimaler Gesamthöhe und maximaler Gesamthöhe von 20.0 m oder z.B. in C von 12.0 m (Kote_{Max./Min.} minus Kote_{massgebendes Terrain} = Gesamthöhe / Kote_{Max.} minus Kote_{Min.})?:

$$- A.3_{Max.}: 577.00 \text{ m ü. M.} - 548.00 \text{ m ü. M.} = 29.0 \text{ m}$$

$$\Delta_{A.3} = 20.0 \text{ m}$$

$$- A.3_{Min.}: 557.00 \text{ m ü. M.} - 548.00 \text{ m ü. M.} = 9.0 \text{ m}$$

- A_{Max.}: 573.00 m ü. M. – 548.00 m ü. M. = 25.0 m
 - A_{Min.}: 557.00 m ü. M. – 548.00 m ü. M. = 9.0 m
 - C_{Max.}: 569.00 m ü. M. – 550.00 m ü. M. = 19.0 m
 - C_{Min.}: 557.00 m ü. M. – 550.00 m ü. M. = 7.0 m
- $\Delta_{A.3} = 16.0 \text{ m}$
 $\Delta_C = 12.0 \text{ m}$

Lässt sich ein derart grosser Höhenunterschied noch mit Flexibilitätsüberlegungen legitimieren, zumal im EB die Sockelgeschosse teils als zweigeschossig beschrieben werden? Ist für das Kopfgebäude in A.3 tatsächlich eine Gesamthöhe von 9.0 m realistisch, sofern der Detaillierungsgrad der Höhenentwicklung in Abbildung 17 kohärent dargestellt wird? Ist die minimale Gesamthöhe des Sockels in Baubereich C von 7.0 m realistisch in Anbetracht der Zweigeschossigkeit resp. der im Perimeter des ESP Ausserholli- gen propagierten überhohen Erdgeschosse mit einem Lichtmass von teils 8.0 m? Die Höhenkoten sowie die Gesamthöhen der Sockel müssen überprüft und dem Detaillierungsgrad des Richtprojekts angepasst werden. **H**

6.1.4 Minimale und maximale oberirdische Geschossfläche

Gemäss Legendeneintrag werden pro Baubereich A, B, C und D die minimale sowie die maximale oberirdische Geschossfläche (GfO) angegeben. Diese beträgt gemäss Art. 4 Abs. 1 UeV in den Baubereichen A, B und C maximal 68'000 m² und in Baubereich D 12'000 m², was dem im EB unter Kapitel 4 auf Seite 26 beschriebenen Eckwert von 80'000 m² entspricht. Gemäss UeP werden zu den Baubereichen A, B und C jedoch bloss Minimalwerte der GfO in der Höhe von 12'000 m² deklariert, hingegen in Baubereich D den Maximalwert von 12'000 m². Im nachgelagerten Bearbeitungsschritt müssen diese GfO-Angaben verbindlich geregelt werden.

Zudem ist der Widerspruch zwischen UeP und UeV betreffend der für das Wohnen vorgesehenen GfO zu klären. Im UeP sind in den Baubereichen B und C insgesamt minimal 5'000 m² GfO vorgesehen. Hingegen wird in Art. 4 Abs. 4 UeV für das Wohnen die minimale GfO von 20'000 m² festgelegt. Die Nutzungsmasse müssen in UeP und UeV kongruent sein und die Verteilung abschliessend und nachvollziehbar im EB erörtert werden. **H**

6.1.5 Genehmigungsvermerke

Die Genehmigungsvermerke in den UeV sowie im UeP sind nicht identisch (vgl. insbesondere UeV: Publikation auf ePublikation.ch UND Publikation im Anzeiger Region Bern / UeP: Publikation im Amtsblatt ohne Nennung Anzeiger). Dieser Widerspruch in den Publikationen ist zu erläutern und zu bereinigen **GV**

6.2 zu den Überbauungsvorschriften (UeV)

6.2.1 Position der Genehmigungsvermerke

Die Genehmigungsvermerke gehören an das Ende des normativen Inhalts und sind somit hinter die grundeigentümergebundenen Vorschriften zu verschieben. **GV**

6.2.2 zum normativen Inhalt

Art. 2 Abs. 3	Gemäss vorliegender Formulierung sind nur Kleinbauten, jedoch keine Anbauten möglich: ist das so gewollt? Sind die Kleinbauten ansonsten überall zulässig? Die Bestimmung ist unklar und muss genauer definiert werden. Zudem ist der statische Verweis auf die BO, Stand 28. September 2023 zu streichen.	GV
Art. 3 Abs. 1	Der zweite Satz «Vorbehalten bleibt Artikel 18.» ist vollständig	H

	zu streichen, da Art. 18 UeV vorbehaltlos angewendet werden muss.	
Art. 5 Abs. 3	Bestandesbauten ist grundsätzlich nicht BMBV-konform. Bitte definieren was Bestandesbauten sind.	GV
Art. 5 Abs. 4	vgl. Abschnitt 6.3.4, S. 11	-
Art. 6 Abs. 1	Der Begriff «Gebäudevolumen» ist nicht BMBV-konform. Bitte mit Gebäude ersetzen. Zudem ist unklar, was mit mehrere oder Zusammenhängende Gebäude gemeint ist?	GV
Art. 7 Abs. 1	<ul style="list-style-type: none"> - Da für die Baubereiche A, B und C die Qualitätssicherung mittels Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA 143 mit Bericht vom 29. September 2021 bereits umgesetzt wurde, ist die Bestimmung einzig auf Baubereich D zu beziehen und nicht «für jeden Baubereich». Damit kann auch der zweite, eher erläuternde Satz gestrichen werden. - Ansonsten hat die Gemeinde zu erläutern, was im Rahmen der Baubewilligung der Mehrwert eines weiteren Verfahrens ist und inwiefern es sich von verbindlichen Angaben des QS-Verfahrens in der vorliegenden Nutzungsplanung unterscheidet. 	H GV
Art. 8 Abs. 2	Die Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist technisch möglich, bedarf aber entsprechender Planung. Z.B. kann mit einer höheren Aufständigung der Solarmodule eine mögliche Verschattung der Solaranlage durch die Vegetation reduziert werden, was sich günstig auf den Pflegebedarf auswirken wird. Es sind somit niedrig wachsende, bodenbedeckende Pflanzen vorzusehen. Entsprechend ist zu prüfen, inwiefern die vorgeschriebene Begrünung der Flachdächer mit dem Pflichtanteil an Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen vereinbar ist.	H
Art. 8 Abs. 4	Falls damit betont werden soll, dass die technisch bedingten Dachaufbauten nicht über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion ragen dürfen, ist die Formulierung zu präzisieren: «Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen, mit Ausnahme von Kaminen, den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht überschreiten. Sie sind gestalterisch in die Gebäudekubatur zu integrieren.» Bitte prüfen.	E
Art. 9 Abs. 1	Da für die Baubereiche A, B und C die Qualitätssicherung für die Gestaltung der Aussenräume mittels Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA 143 inkl. Bericht vom 29. September 2021 bereits umgesetzt wurde, ist die Bestimmung einzig auf Baubereich D zu beziehen. Ferner soll die Qualitätssicherung sowohl die Gebäude in Baubereich D einschliessen als auch den dazugehörigen Aussenraum evaluieren. Damit kann auch der zweite, eher erläuternde Satz gestrichen werden. Mit einer entsprechenden Programmdefinition, als Grundlage der genannten Verfahren nach SIA 142 oder 143, kann dies verbindlich eingefordert werden.	GV
Art. 9 Abs. 4	Für die Ruderalflächen sollten bei unterirdischen Anlagen im	H

	Bereich der schützenswerten Lebensräume die erwähnten 0.4.m Überdeckung mit Substrat ausreichen, da Pionier-Pflanzenarten auf magere Böden angewiesen sind und keine grosse Überdeckung benötigen. Folglich ist nährstoffreicher Humus ausgeschlossen, was die ökologische Baubegleitung überwachen soll. Die ANF hat eine entsprechende Auflage formuliert.	
Art. 9 Abs 5	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist unklar, wie die beabsichtigte Höhendifferenz UK Einfriedung gegenüber dem Terrain von 0.1 m konstruktiv realisiert werden soll. Werden bei versiegelten Flächen Stellriemen versetzt oder wird das Terrain natürlich angebösch? Bitte überprüfen/darlegen. - Im Kontext der oben beschriebenen Diskrepanz zwischen Minimal- resp. Maximalkote der Sockelgebäude, ist diese Bestimmung als absolut paradox zu bezeichnen, da der Regelungsinhalt hier sehr detailliert ist. 	<p>H</p> <p>H</p>
Art. 10 Abs. 4	Dass die Dachflächen innerhalb der Baubereiche nur für die artenreiche Wiese als Ersatzstandorte zulässig sind, ist unzutreffend. Wir haben dazu bereits in der Themenliste festgehalten: «Die Anrechenbarkeit von nicht mit dem Boden verbundenen Dachbegrünungen als ökologische Ersatzmassnahmen bleibt nach wie vor unzulässig». Dachbegrünungen ohne Verbindung zum Boden vermögen die Lebensraumfunktionen der nach NHG geschützten Habitate nicht zu kompensieren. Gemäss den angegebenen Quadratmetern im UeP sollten die Flächen für den Ersatz der artenreichen Wiese (im Bereich Schutzwürdige Lebensräume eingeschlossen) auch ohne Dächer ausreichen. Der Absatz ist somit zu streichen oder es ist anstelle von «Ersatz» der Begriff «ökologischer Ausgleich» zu verwenden (vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG und Art. 21 NSchG).	GV
Art. 11 Abs. 1 Planziffer 1	Der Begriff «Baute» ist nicht BMBV-konform. Bitte mit Gebäude ersetzen. Auch muss das «X» mit einer Zahl ersetzt werden.	GV
Art. 11 Abs. 1 Planziffer 3	Die Fläche des Quartierfreiraums ist gross und aus klimatischer Sicht wichtig. Zudem befindet er sich nicht unterhalb des Autobahnviadukts, wodurch der Quartierplatz eine berechnete Fläche innerhalb des UeO-Perimeters darstellt. Insofern ist im Kontext der Schwammstadt zu prüfen, ob der maximale Versiegelungsgrad nicht reduziert wird und z.B. bei 25 – 35 % angesetzt wird.	H
Art. 11 Abs. 1 Planziffer 4	«X» muss durch eine Zahl ersetzt werden. Im EB werden mindestens 50 Bäume genannt. Ferner ist «Oberkante der Baute» nicht BMBV-Konform. Bitte durch Gebäude ersetzen. Auch bedürfen die mobilen, temporären Verkaufs- und Verpflegungseinrichtungen max. baupolizeiliche Masse.	GV
Art. 11 Abs. 1 Planziffer 5	<ul style="list-style-type: none"> - «X» muss durch eine Zahl ersetzt werden. Ferner ist «Oberkante der Baute» nicht BMBV-Konform. Bitte durch Gebäude ersetzen. - Die Personenunterführung selbst befindet sich ausserhalb 	<p>GV</p> <p>E</p>

	des UeO-Perimeters. Die Zufahrt der Rettungsfahrzeuge hingegen innerhalb der UeO, wodurch zu klären sein wird, ob die Durchsetzbarkeit der Bestimmung nicht besser mittels Dienstbarkeit geregelt wird.	
Art. 11 Abs. 1 Quartierfreiraum	«X» muss durch eine Zahl ersetzt werden	GV
Art. 11 Abs. 2	Falls von der genauen Lage abgewichen werden soll, muss ein «Abweichungsbereich» definiert werden. Dieser ist im Plan inklusive Vermessung/Georeferenzierung einzuzeichnen oder es muss in den Vorschriften die Abweichung genügend präzise formuliert werden.	GV
Art. 12 Abs. 2	Für die Detailerschliessung wird ein Enteignungstitel gegeben (Art. 128 Abs. 1 bst. c BauG). Die Strasse kann nicht im Baubewilligungsverfahren ausserhalb der festgelegten Fläche zu liegen kommen. Ansonsten muss ebenfalls ein «Abweichungsbereich» definiert werden, welcher wiederum vermasst im Plan eingezeichnet ist. Alternativ wird in der Vorschrift die Abweichung genügend präzise formuliert.	GV
Art. 12 Abs. 4 und 6	Sofern es sich dabei um Strassen nach Strassengesetz handelt, können diese nur im kombinierten Verfahren erlassen werden (Art. 43 Abs. 1 Strassengesetz i.V.m. Art. 88 Abs. 6 BauG und Art. 122b BauV). Für diesen Teil der UeO wären folglich sämtliche für die Baubewilligung nötigen Formulare und Gesuche nötig, analog ZBB Bern.	GV
Art. 12 Abs. 8	Die Volksschule befindet sich ausserhalb des Perimeters, entsprechend dürfen dazu keine verbindlichen Vorschriften gemacht werden. Insofern wird zu prüfen sein, ob die Hauszufahrt entlang der Parzellengrenze zur Volksschule Stöckacker tatsächlich gebraucht wird. Zumal gemäss amtlicher Vermessung randlich auf dem Schulgelände ein Neubau geplant ist. Die Erschliessung/Hauszufahrt kann somit auch innerhalb des Schulareals organisiert werden.	GV
Art. 13 Abs. 5	Die hier bezeichnete Vorschrift zur Ausstattung der Parkplätze mit Ladestationen ist nicht eindeutig formuliert. Gemäss Art. 56a Abs. 3b BauV sind Parkplätze bei Mehrfamilienhäusern bis mindestens Ausbaustufe «C1» der SIA-Norm auszubauen. Bei Neubauten von Gebäuden der Kategorie «übrige Nutzungen» nach Artikel 52 sowie für öffentliche Parkhäuser sind bei mindestens 20 Prozent der Parkplätze betriebsbereite Ladestationen mit Ausbaustufe «D» vorzusehen. Für die übrigen Parkplätze ist die Ausbaustufe «A» vorzusehen. Art. 13 Abs. 5 UeO ist entsprechend anzupassen.	GV
Art. 16	Was sind konkret «grosse Gewerbebetriebe» und ab wann? Die Bestimmung zu «grossen Gewerbebetrieben» und deren eigenen Container führt im Baubewilligungsverfahren zu Anwendungsproblemen resp. Unklarheiten im Hinblick auf Auslegung, Willkür und Rechtsgleichheit .	H
Art. 17 Abs. 1 und 3	- Bisher waren die Gemeinden bei der Formulierung ihrer kommunalen Energievorschriften relativ frei, sofern ihre	H

	<p>Kompetenzen entsprechend der kantonalen Energiegesetzgebung nicht überschritten wurden. Das revidierte kantonale Energiegesetz (KEnG), welches am 01.01.2023 in Kraft getreten ist, bringt hier eine Änderung mit sich. Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung, diese sind unter dem Link Kommunale Energievorschriften (be.ch) einsehbar. Die beiden Absätze entsprechen nicht diesen Musterregelungen. Sinnvollerweise werden die Formulierungen gemäss Muster übernommen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ob die vorliegenden Bestimmungen die kantonalen Grenzwerte und allgemein die kantonalen Vorschriften gemäss KEnG/KE nV einhalten, dazu hat sich das AUE nicht geäussert. Wir bitten die Stadt im nachgelagerten Bearbeitungsschritt mit der Abteilung Energie und Klimaschutz Kontakt aufzunehmen.	<p>H</p>
--	---	----------

6.3 zum Erläuterungs- und Raumplanungsbericht (EB)

6.3.1 Kapitel 1: Zusammenfassung; S. 9

Im dritten Abschnitt findet sich der Passus «Die Bebauungsidee wurde parallel zum Erlass der Überbauungsordnung (...) geschärft». Bitte «zum Erlass» streichen und mit «zur Vorprüfung» ersetzen. H

6.3.2 Abschnitt 2.1.1: Lage des Planungsgebiets; S. 12

Bitte den Planungsstand resp. den Baufortschritt der Überbauung Campus BFH im Erläuterungsbericht Stufe Genehmigung aktualisieren. H

6.3.3 Abschnitt 2.1.2: Geländekante und Topografie; S. 13

Wie bereits beschrieben ist der Höhenunterschied zwischen Ankunftsplatz und dem Brückenraum Süd zurzeit beträchtlich. Allerdings wird zur Geländekante einzig der Raum im Westen eingehender beschrieben und am Schluss des Absatzes festgestellt, dass der Wirkungsbereich insgesamt ein Nord-Südgefälle aufweise. Dies geht nicht sachgemäss auf die reale Topografie in der genannten Richtung ein und stellt die Umsetzung der Fuss- und Fahrradverbindung Europaplatz – Weyermannshaus-Ost als Routineaufgabe dar. H

6.3.4 Abschnitt 2.4: Schnittstellenprojekte; S. 17

In der Aufzählung fehlt das wichtige Bahnvorhaben «AS25 Bern Leistungssteigerung Bern West». Bitte ergänzen und entsprechend erläutern. H

6.3.5 Kapitel 4: Richtprojekt; S. 26 ff

Hier wird das Richtprojekt als massgebende Grundlage für die UeO bezeichnet und umfassend beschrieben, was wiederum dafür spricht das Richtprojekt in de Anhang der UeV aufzunehmen. Betreffend die Eckwerte ist analog

6.3.6 Abschnitt 5.3: Stadtklima, Durchlüftung; S. 44

Gemäss UeP ist erkennbar, dass die Baukörper im Abgleich mit den Kaltluftleitbahnen und dem nächtlichen, bodennahen Windfeld grundsätzlich eine günstige Ausrichtung aufweisen. In der Umsetzung der UeO ist darauf zu achten, dass auch effektiv viel Grünfläche erhalten bleibt und sich Kleinbauten auf das zulässige Minimum beschränken, resp. sich nicht weiter ausbreiten. H

6.3.7 Abschnitt 5.6: Beschattung; S. 46

In Art. 5 Abs 4 wird festgehalten, dass die zulässige Beschattungsdauer gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV aus städtebaulichen Gründen verdoppelt werden darf. Im genannten Abschnitt wird hierzu dann festgestellt, eine Verdoppelung werde als sachgerecht erachtet und könne gemäss Schattendiagramm eingehalten werden. Diese Begründung ist an der gewählten Stelle unzureichend. Eine sachgerechte Verdoppelung kann erst nach aus den Ausführungen im letzten Absatz von Abschnitt 5.6 hergeleitet werden. Dabei ist eingangs insbesondere die mögliche Interpretation der Beschattung in Abbildung 30 darzulegen. **GV**

6.3.8 Abschnitt 6.2.4: Aussenraum; S. 56

Die Aussage «Der Ersatz von Ruderalflächen und der artenreichen Wiese kann auch auf Dachflächen erfolgen, sofern die ursprünglichen Flächen keine geschützten Tier- und Pflanzenarten, keine Eselsdistel, keinen Halbtrocken- und keinen Trockenrasen enthalten» ist nicht korrekt, zumal bereits deutlich hervorgehoben wurde, dass auf Dächern höchstens ökologische Ausgleichsflächen akzeptiert resp. angerechnet werden können. Der Abschnitt ist entsprechend zu überarbeiten. **H**

6.3.9 Abschnitt 6.2.5: Erschliessung und Umwelt; S. 61

Die Aussagen im ersten Abschnitt stützen sich auf die Fassung des kantonalen Energiegesetzes (KE nG; BSG 741.1) vom 15. Mai 2011. Es ist hier auf die revidierte Fassung zu referenzieren und die Aussagen sind entsprechend inhaltlich zu aktualisieren. **H**

6.4 zum Mobilitätskonzept

Die Ausführungen zur ZMB Insel (Kap. 3.2, S.18) sind nicht mehr aktuell. In der Zwischenzeit wurde die ZMB abgeschlossen. Demnach soll die heutige Buslinie 12 auf Doppelgelenkbus umgestellt und bis zum Europaplatz verlängert werden. Da das Mobilitätskonzept die Anforderungen gemäss Art. 54a, Abs. 2 BauV zu erfüllen hat, soll das Mobilitätskonzept selbst sowie die wichtigsten Eckpunkte des Controllings (u. a. Kontrollorgan, Regelmässigkeit der Überprüfungen) in den verbindlichen Überbauungsvorschriften festzuhalten resp. erwähnt werden. **GV**

Hingegen wird die Abweichung betreffend Bandbreite an Autoabstellplätzen für das Wohnen und das Arbeiten ausreichend begründet. Art. 13 Abs. 2 UeV ist so genehmigungsfähig. **H**

7. Weiteres Vorgehen

Wir bitten Sie, die Unterlagen gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen, die Genehmigungsvorbehalte vollumfänglich auszuräumen, und die Empfehlungen und Hinweise zu beachten.

Am Mittwoch, den 29. Januar 2025 haben wir bereits eine erste Bereinigungssitzung terminiert. Aufgrund der beschränkten Dauer von 1.5 Stunden gehen wir davon aus, dass anlässlich der ersten Bereinigung zentrale Punkte, wie z.B. die Erschliessungsvoraussetzungen nach Art. 7 BauG im Zentrum der Diskussion stehen werden. Sofern Sie die Teilnahme des OIK II als sinnvoll erachten, bitten wir Sie dies bis Ende kommender Woche zu bestätigen. Anschliessend werden wir die Fachstelle definitiv kontaktieren. Je nach terminlicher Verfügbarkeit der zuständigen Fachpersonen müsste dafür auch unser zweiter Bereinigungstermin vom 12. Februar 2025 beansprucht werden. Falls aus Ihrer Sicht noch weitere Akteure an der Bereinigungssitzung teilnehmen sollten, bitten wir um entsprechende Hinweise.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Philipp Bergamelli
Raumplaner

Beilagen

- Fachberichte (AUE-ENKS, ASTRA, TBA-OIK II, KL-USi, AWA, AUE-IMM, AöV, LANAT-ANF, RSTA-BM, SBB AG)

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen)

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen
- BAZL (christian.kindler@bazl.admin.ch)
- AGR-KPL; BES, ODM
- AGR-Bauen; BEK
- AGR-O+R; ZID