



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

«Zentrum Bethlehem»

Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

18. September 2025

Erläuterungsbericht..... 1

1.	Zusammenfassung	1
2.	Ausgangslage und Planungsvorhaben.....	2
2.1	Lage des Planungsgebiets.....	2
2.2	Anlass und Ziel der Planung	4
2.3	Planungsablauf	5
2.4	Landabtausch und Baurechte.....	5
3.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	6
3.1	Grundordnung Stadt Bern.....	6
3.2	Sondernutzungspläne.....	8
3.3	Übergeordnete Planungen	10
3.4	Schulraumplanung.....	14
3.5	Gutachten und Konzepte	14
3.6	Weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	14
4.	Städtebauliches Konzept	15
4.1	Masterplan	15
4.2	Richtprojekt	19
4.3	Aussenraum	24
4.4	Biodiversität	26
4.5	Verkehr, Mobilität und Erschliessung.....	30
4.6	Umwelt und Energie	32
4.7	Ver- und Entsorgung	33
5.	Planungsvorlage	36
5.1	Erläuterungen zur Überbauungsordnung	36
5.2	Weitere planungsrechtliche Änderungen.....	42
6.	Kennwerte Richtprojekt.....	43

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV..... 44

A.	Raumordnung.....	45
B.	Umwelt.....	50
C.	Wirtschaft.....	53
D.	Gesamtabwägung	55

Anhang **57****Quellen.....** **59**

Erläuterungsbericht

1. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird die Grundlage für eine zukunftsgerichtete Zentrumsüberbauung in Bethlehem West geschaffen, die den Grundsätzen einer nutzungsdurchmischten Stadt entspricht. Ein grosser Anteil an preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen, hochwertige Aussen- und Grünräume und zahlreiche Velo-abstellplätze kombiniert mit Gewerbe- und Einkaufsflächen sowie 300 Arbeitsplätzen für Menschen mit einer Beeinträchtigung legen den Grundstein für eine Überbauung mit einer hohen Lebensqualität. Es werden private, halböffentliche und öffentliche Räume mit einer hohen öffentlichen Sicherheit und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Mit dem Migros-Supermarkt und weiteren Detailhandelseinrichtungen bleibt die bisherige Quartiersversorgung erhalten und wird durch weitere Nutzungen als Quartierzentrums gestärkt. Trotz zusätzlichen Wohn- und Arbeitsflächen bleibt die Anzahl Fahrten respektive die Anzahl Parkplätze praktisch gleich. Dies führt somit zu einem weiterhin verträglichen Verkehrsaufkommen ohne Überlastung.

Durch die unterirdische Anordnung der grossen Detailhandelsflächen können öffentliche Freiräume zwischen den Wohngebäuden entstehen. Zudem wird mit der Platzgestaltung im neuen Zentrum Bethlehem eine neue wichtige Verbindung zwischen der Parkanlage Brünnengut und der Überbauung Tscharnergut für den Aktivverkehr (Velo- und Fussverkehr) erstellt.

Die Überbauungsordnung basiert auf dem Masterplan Chantier Bethlehem West, der sich intensiv mit den städtebaulichen Entwicklungspotenzialen und verkehrsräumlichen Stossrichtungen auseinandersetzt. Die ortsbauliche Integration in die umliegenden Quartiere, insbesondere gegenüber der Grossüberbauung Tscharnergut kann aufgrund der intensiven planerischen Auseinandersetzung erreicht werden. Durch die Freiraumdisposition entsteht eine neue West-Ost-Vernetzung zu den angrenzenden Siedlungen. Die Ersatzbebauung schafft neue Bezüge zu den umliegenden Quartieren, eine neue Adressbildung und eine klare Orientierung.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

2.1 Lage des Planungsgebiets

Im Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) wurden mit dem Festsetzen sogenannter «Chantiers» Gebiete in der Stadt Bern bezeichnet, die grosses Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial aufweisen. Das Chantier «Bethlehem West» liegt im Westen Berns zwischen den zwei Entwicklungspolen Brünnen und Ausserholligen. Es grenzt an die Parkanlage Brünnengut, die Bahntrasse Bern – Neuenburg sowie die Grosssiedlungen Tscharnergut, Gäbelbach, Holenacker und Fellergrut mit ihren grossflächigen Freiräumen. Im Rahmen der Umsetzung des Masterplans «Chantier Bethlehem West» wird mit der vorliegenden Planung das erste Areal planungsrechtlich umgesetzt.

Das beplante Areal wird im Süden durch die Riedbachstrasse und im Westen durch den Asylweg begrenzt. Im Norden begrenzt der Holenackerplatz das Planungsgebiet, im Osten schliesst die Grossüberbauung Tscharnergut an. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (ÜO) umfasst die Grundstücke der heutigen Gebäude Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (siehe Abbildung 1).

Das Planungsgebiet wird aufgeteilt in ein Areal West und ein Areal Ost. Dies ermöglicht eine unabhängige Entwicklung der beiden Areale. Nachfolgend werden die Eckwerte der beiden Areale beschrieben:

- Areal West: Das Planungsgebiet umfasst die westlich der Riedbachstrasse gelegenen und an den Asylweg angrenzenden Grundstücke Bern Gbbl.-Nr. 6/284 (Eigentum Stadt Bern; Baurecht Genossenschaft Migros Aare, GMAA) und Gbbl.-Nr. 6/3378 (Eigentum GMAA). Die Baurechtsparzelle Gbbl.-Nr. 6/284 gehört dem städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Zudem befindet sich ein kleiner Teil des Holenackerplatzes (Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 3572, Eigentum Stadt Bern) innerhalb des Wirkungsbereichs der Planung. Angrenzend an den südlichen Abschnitt der Riedbachstrasse und den Asylweg sind außerdem die sich im Eigentum der Stadt Bern befindenden Teile des Grundstücks Bern Gbbl.-Nr. 6/4442 betroffen. Das Areal West umfasst eine Grösse von ca. 15'100 m². Das im Wirkungsbereich liegende Zentrum Bethlehem beherbergt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und stellt insbesondere mit der Migros eine wichtige Quartiersversorgungsfunktion dar.
- Areal Ost: Das östlich der Riedbachstrasse liegende Planungsgebiet umfasst das Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 6/3543. Dieses befindet sich im Eigentum des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, der das Grundstück im Baurecht an die Band-Genossenschaft abgegeben hat. Das Areal umfasst ca. 3'100 m². Das darauf bestehende Gebäude mit Gewerbenutzung bildet den östlichen Auftakt zur denkmalgeschützten Siedlung Tscharnergut. Südlich des Grundstücks verläuft der Quartierweg des Tscharnerguts (Mittelweg), welcher eine wichtige Verbindungsfunction zum heutigen Zentrum Bethlehem (Areal West) gegenüber der Riedbachstrasse einnimmt.
- Riedbachstrasse: Ein ca. 70 m langer Abschnitt der Riedbachstrasse (Gbbl.-Nr. 6/4531) ist ebenfalls Teil des Wirkungsbereichs der vorliegenden ÜO.

Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem» **2 Ausgangslage und Planungsvorhaben**

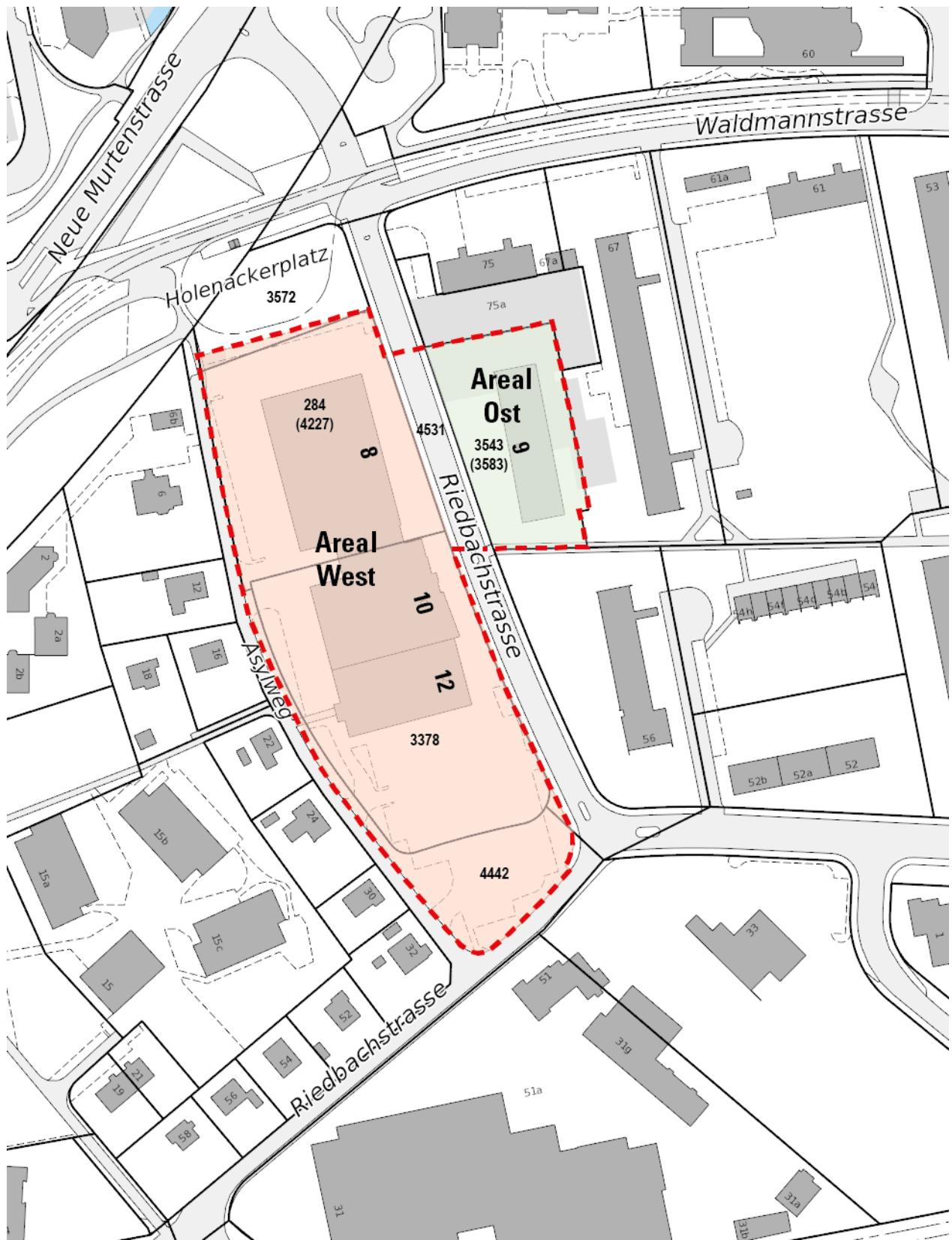


Abb. 1 Übersichtsplan mit Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

2 Ausgangslage und Planungsvorhaben

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Bern und die Migros Aare Genossenschaft beabsichtigen, das heute bestehende Zentrum Bethlehem auf der Basis des Masterplans «Chantier Bethlehem West» zu einem neuen Quartierzentrums mit Läden, Gewerbe und Wohnungen zu entwickeln. Die Ersatzbebauung soll sich durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnen und sich gut in das Quartier einordnen.

Aus baurechtlicher Sicht resultiert aus dem Vorhaben eine Nutzungsänderung. Die Stadt Bern hat zusammen mit den Bauherrschaften entschieden, für das Areal eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) zu erarbeiten und der Stimmbevölkerung zu unterbreiten. Mit einer Überbauungsordnung können nebstd der Nutzung auch die Aussenraumgestaltung und die städtebauliche Qualität des Bauvorhabens sichergestellt werden.

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

Areal West

- Der Masterplan sieht für das Areal eine dichte Überbauung mit Wohnen, Arbeiten und Einkaufen vor. Es soll neben Gewerbe- und Einkaufsnutzungen ein Wohnangebot entstehen, wovon ein substantieller Anteil preisgünstige und gemeinnützige Wohnungen sein werden. Dieser Nutzungsmix führt zu einer hohen Nutzungsvielfalt.
- Die «Migros Genossenschaft Aare» plant im nördlichen, an den Holenackerplatz angrenzenden Teil des Areals die Realisierung eines neuen Supermarktes mit zusätzlichen Drittmieter sowie ca. 130 Wohnungen (davon 1/3 preisgünstig) mit 2,5 bis 5,5 Zimmerwohnungen.
- Auf dem südlichen Arealteil sind einerseits die Realisierung von ca. 70 bis 80 preisgünstige Wohnungen geplant. Diese realisiert die gemeinnützige Trägerschaft «Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz», welche ein Baurecht vom städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erhalten wird.
- Andererseits ist vorgesehen, dass die Band-Genossenschaft ihren Standort auf den südlichen Teil des Areals West verlegt, wo sie neue Gewerbe- und Dienstleistungsangebote aufbaut. Sie wird dort ebenfalls ein Baurecht vom städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erwerben. Insgesamt sollen auf diesem Arealteil über 300 Arbeits- und Integrationsplätze für Menschen mit einer gesundheitlichen oder sozialen Beeinträchtigung realisiert werden.

Areal Ost

- Auf dem Grundstück der Band-Genossenschaft soll gemeinschaftliches Wohnen und stilles Gewerbe realisiert werden. Grundlage bildet die Vertiefungsstudie, welche die städtebauliche, architektonische und technische Machbarkeit der Umnutzung des Bestands inklusive Ergänzungsbau zur Riedbachstrasse aufzeigt.
- Die Vertiefungsstudie sieht ca. 22 Clusterwohnungen mit ca. 48 kompakt gestalteten Zimmern (1 bis 3 Zimmerwohnungen) und zentralen Gemeinschaftsbereichen vor. Diese gemeinschaftliche Wohnform fördert die Interaktion und Kommunikation unter den Bewohnenden unter gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre. Auf der Dachfläche sind weitere hausgemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen, wie ein Dachpavillon, eine Dachküche und eine Waschküche.
- Im Untergeschoss sieht die Vertiefungsstudie Abstellräume für Velos, Gemeinschaftsräume wie ein Atelier oder eine Hauswerkstatt sowie Kellerabteile für die Bewohnenden vor. Zudem sind bereits heute grosszügige

Räumlichkeiten vorhanden, welche beispielsweise für Quartiernutzungen (Freizeit, Sport und Musik) genutzt werden könnten.

- Der Zugang für die Velos soll über die bestehende Rampe von der Riedbachstrasse aus erfolgen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Süden her oder eventuell auch direkt von aussen über den bestehenden Lichthof auf der Ostseite.

2.3 Planungsablauf

- Studienauftrag «Chantier Bethlehem West»: Drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams erarbeiteten für das «Chantier Bethlehem West» räumliche Entwicklungsstrategien. Ein breit abgestütztes Beurteilungsgremium begleitete das Verfahren. Im Februar 2019 wurde der Studienauftrag abgeschlossen.
- Masterplan «Chantier Bethlehem West»: Der aus dem Studienauftrag resultierende Synthesebericht sowie die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums bildeten die Grundlage für den Masterplan «Chantier Bethlehem West», der vom Gemeinderat im März 2020 verabschiedet wurde. Dieser dient als planerische Grundlage für die einzelnen Arealentwicklungen und Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Raum.
- Studienauftrag: Mit fünf Planungsteams erfolgte zwischen Sommer 2021 und Sommer 2022 ein Studienauftrag nach SIA 143 im selektiven Verfahren. Die Bauträgerschaft beabsichtigt das aus dem Studienauftrag hervorgehende Richtprojekt auf dem Areal West zu realisieren. Für das Areal Ost wurde im Rahmen des Studienauftrags die künftige städtebauliche Disposition für eine Nachnutzung mit gemeinnützigem oder preisgünstigem Wohnen gesucht.
- Planerlassverfahren: Auf Grundlage des Masterplans und der Ergebnisse des Studienauftrags erstellte die Stadt Bern für den Wirkungsbereich den Entwurf der vorliegenden ÜO. Nach Erarbeitung des Entwurfs und dessen Konsolidierung führt die Stadt Bern das Planerlassverfahren nach Artikel 58 ff. BauG durch.
- Vertiefungsstudie Areal Ost: Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Studienauftrag wurde für das Areal Ost die städtebauliche, architektonische und technische Machbarkeit der Bestandesumnutzung inklusive Ergänzungsbau zur Riedbachstrasse aufgezeigt.

2.4 Landabtausch und Baurechte

- Es ist vorgesehen, dass zum einen ein Landabtausch zwischen der Genossenschaft Migros Aare und dem städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Parzellen «Nord», Gbbl.-Nr. 6/284 und «Süd», Gbbl.-Nr. 6/3378) und zum andern eine Abtretung eines Teils der Parzelle Gbbl.-Nr. 6/4442 der Einwohnergemeinde Bern, Tiefbau Stadt Bern (TSB) an den Fonds vorgesehen ist. Die Parteien beabsichtigen, die Landgeschäfte bis zur Volksabstimmung der ÜO verurkundet zu haben. Zudem ist geplant, die Landgeschäfte (Landtausch, Heimfallentschädigung, Abgabe im Baurecht und allenfalls Entwidmung) zusammen mit der ÜO zur Volksabstimmung zu bringen.
- Ein Teil der Parzelle «Süd» (Eigentum Fonds) wird künftig im Baurecht an die Band-Genossenschaft abgegeben (Schaffung von neuen Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten).
- Der andere Teil der Parzelle «Süd» (Eigentum Fonds) wird von der Wohnbauträgerin Baugenossenschaft Brünne-Eichholz als künftige Baurechtsnehmerin entwickelt werden (Schaffung von preisgünstigem Wohnraum).
- Für die Parzelle Gbbl. Nr. 6/3543 (ehemals im Baurecht der Band-Genossenschaft) wird der Fonds eine Nachnutzung für Wohnen und stillem Gewerbe suchen.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Grundordnung Stadt Bern

3.1.1 Nutzungszonensplan

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

Das Gebiet wird künftig im Nutzungszonensplan als Gebiet mit einer Überbauungsordnung gemäss Artikel 3 BO festgelegt.

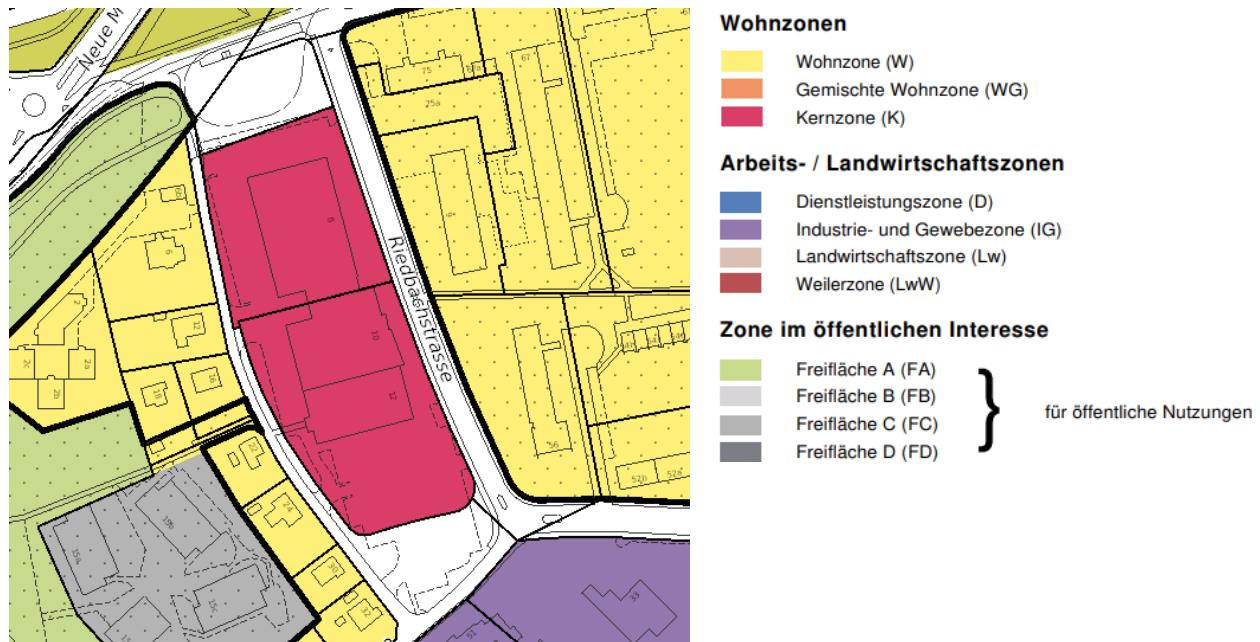


Abb. 2 Auszug aus dem Nutzungszonensplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).

3.1.2 Bauklassenplan

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

Das Gebiet wird künftig im Bauklassenplan als Gebiet mit einer Überbauungsordnung gemäss Artikel 3 BO mit einer Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften festgelegt.

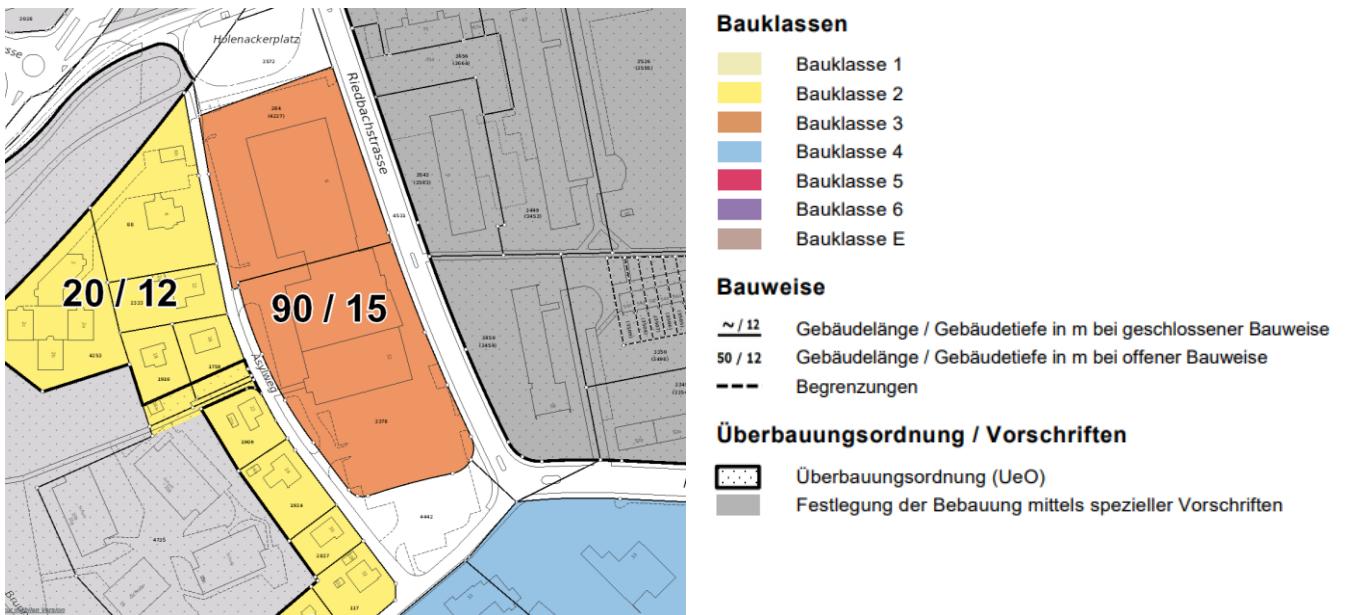


Abb. 3 Auszug aus dem Bauklassenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).

3.1.3 Lärmempfindlichkeitsstufen

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

Das Areal West wird künftig im Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

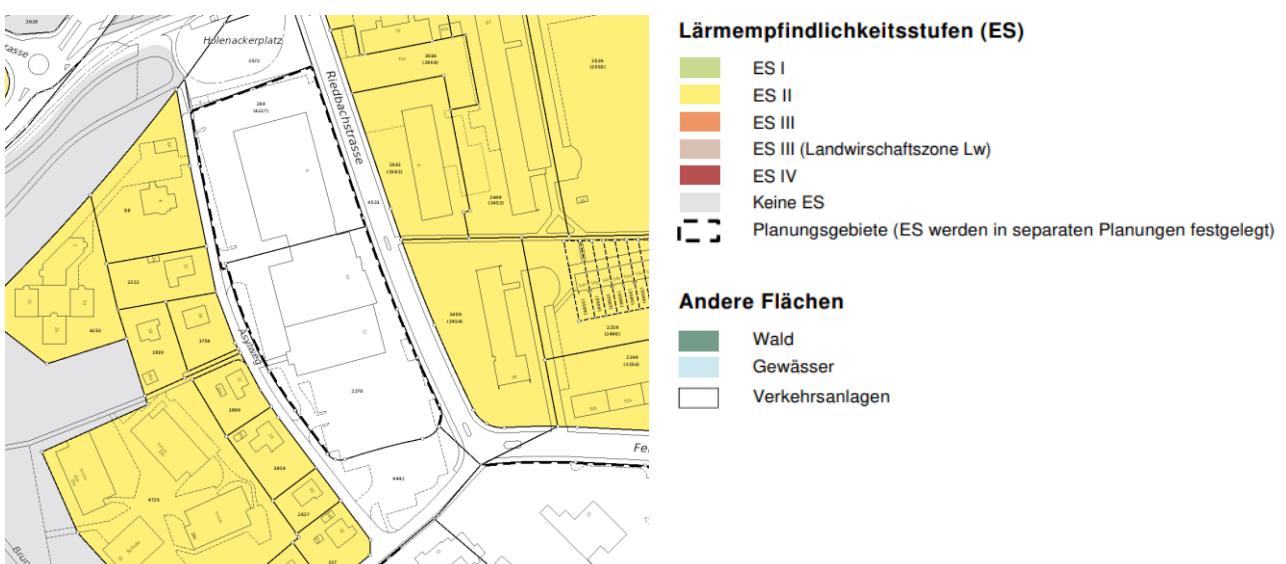


Abb. 4 Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.2 Sondernutzungspläne

3.2.1 Überbauungsordnung Baulinienplan (gesamtstädtisch)

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

Der Baulinienplan muss im Perimeter der neuen Überbauungsordnung Riedbachstrasse aufgehoben werden.

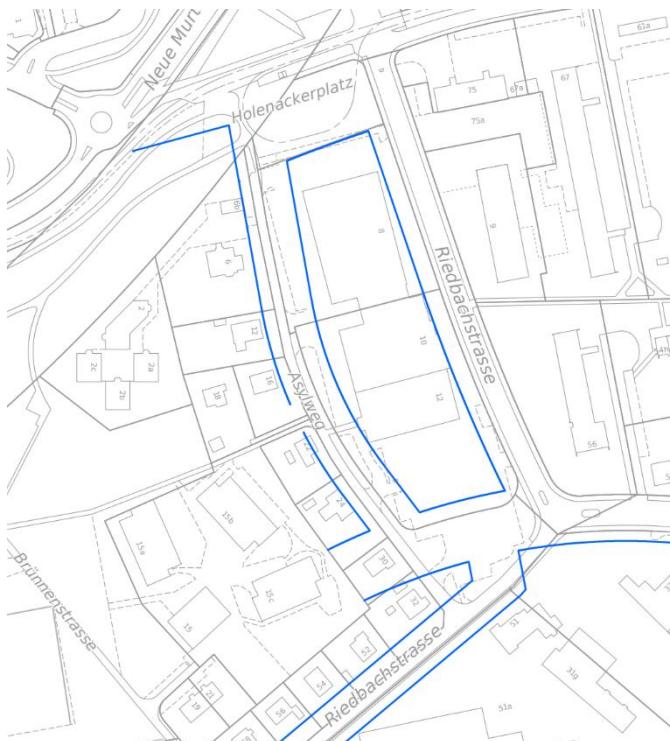


Abb. 5 Ausschnitt Baulinienplan der Stadt Bern, Teilplan 5 (Quelle: ÖREB Kataster), in Kraft seit 11. November 2021.

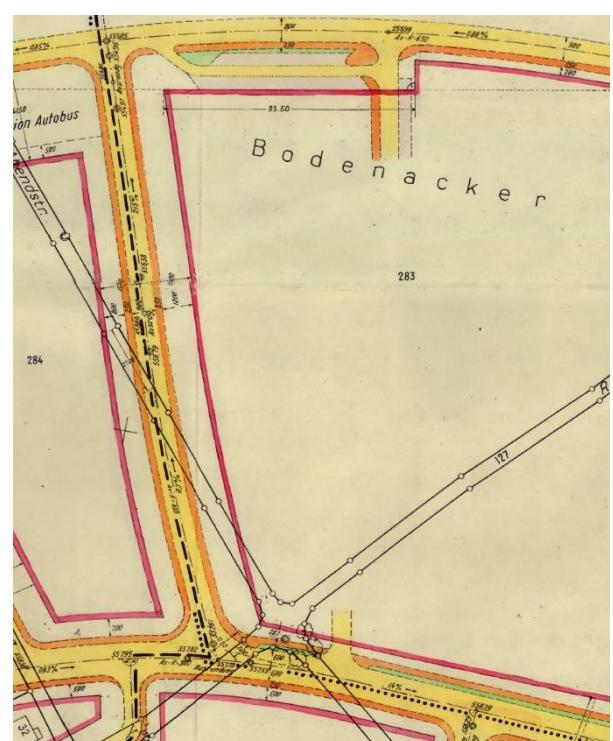


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Baulinienplan Tscharnergut (23. November 1960). Dieser Baulinienplan ist für das Areal Ost nicht mehr gültig.

3.2.2 Überbauungsordnung Tscharnergut

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

Die Überbauungsordnung Tscharnergut muss im Perimeter der neuen Überbauungsordnung Riedbachstrasse aufgehoben werden.

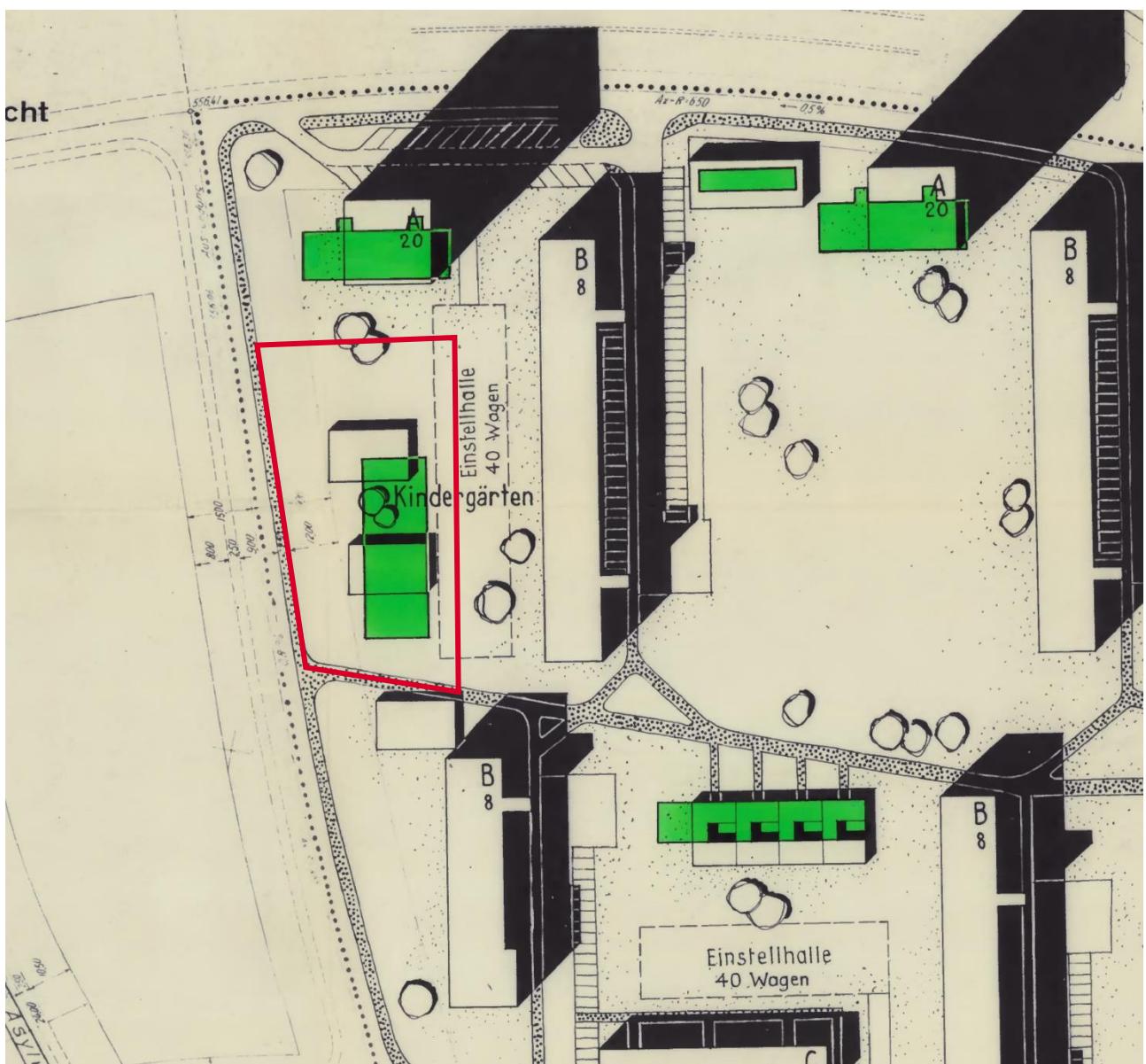


Abb. 7 Ausschnitt Gestaltungsplan Tscharnergut 1 vom 28. Juni 1972.
Grün: In Abänderung zum Gestaltungsplan bestehende Bauten (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).
Rot: Areal Ost innerhalb des Gestaltungsplans

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.3 Übergeordnete Planungen

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

- | | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bund | - Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Bümpliz-Bethlehem als verständertem Dorf |
| Kanton | - Richtplan Kanton Bern 2030 (kRP 2022) |
| Region | - Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK 2025)
- Teilregionaler Richtplan, Regionales Hochhauskonzept Bern (HHK), 2009 |
| Stadt Konzepte | - Stadtentwicklungsconcept (STEK), 2016
- Biodiversitätskonzept, 2012, Nachführung 2025
- Freiraumkonzept Stadt Bern, 2018
- Konzept Stadtlogistik Bern, 2020 |
| Richtplan / Masterplan | - Masterplan Chantier Bethlehem West, 2020
- Richtplan Energie Stadt Bern, 2014
- Richtplan Fussverkehr Stadt Bern, 2019
- Masterplan Veloinfrastruktur, 2020
- Quartierplanung Stadtteil VI Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach, 2005 |
| Weitere Grundlagen | - Bauinventar der Stadt Bern
- Planungsgrundsätze Strassenraum, 2020
- Wohnstrategie mit Massnahmen, 2024 |

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

3.3.1 ISOS: Bümpliz-Bethlehem als verstädtetes Dorf

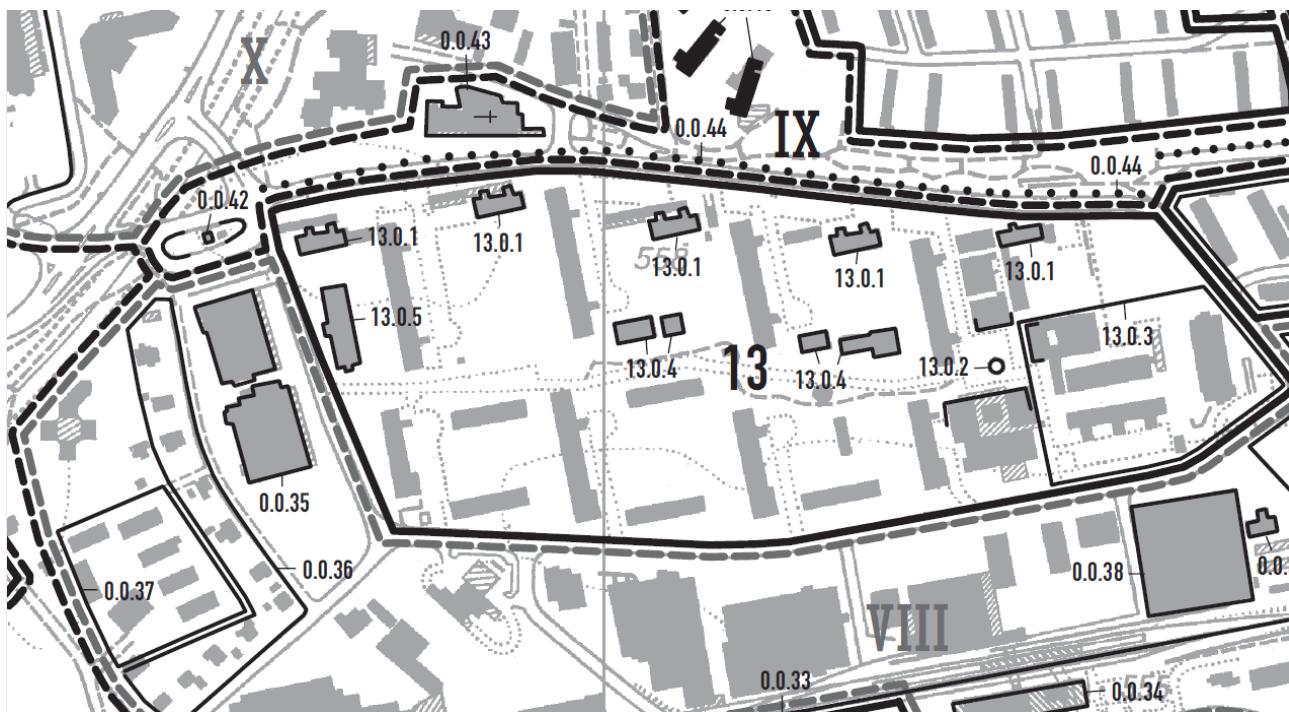


Abb. 8 Ausschnitt aus dem ISOS Bümpliz-Bethlehem als verstädtetes Dorf (Quelle: map.geo.admin.ch, Download: 24.8.2021).

Das Areal ist gemäss ISOS ein «Arbeiter- und Angestellenvorort Berns». Zwischen 1955 und 1980 wurde das Dorf «Bümpliz/Bethlehem» zur grössten Satellitenstadt der Deutschschweiz ausgebaut, wobei mehrere Siedlungen des damaligen Grosswohnungsbau entstanden. Das Tscharnergut ist städtebaulich streng konzipiert und besteht aus horizontal gegliederten Scheibenhäusern und den fünf Punkt hochhäusern mit eigenem Zentrum und einem zusammenhängenden, verkehrsfreien Grünraum. Gemäss städtischer Denkmalpflege hat das Tscharnergut einen hohen architektonischen und internationalen Wert. Das Siedlung Tscharnergut unterliegt dem Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz und somit das «integrale Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume und die Beseitigung störender Eingriffe».

Areal West:

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

Das Einkaufszentrum ist unter der Objektnummer 0.035 aufgeführt: «Einkaufszentrum Bethlehem, typische Anlage der 1960er-Jahre». Es ist als Hinweis aufgelistet und es gelten keine konkreten Erhaltungsziele.

Areal Ost:

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

¹, Download: 10. 1. 2022.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

3 Planungsrechtliche Grundlagen

als Hinweis aufgeführt und weist kein Erhaltungsziel auf. Mit der vorliegenden Planung wird in enger Abstimmung mit der städtischen Denkmalpflege eine qualitative Verbesserung der städtebaulichen Eingliederung des Areal Ost in das Ensemble Tscharnergut erreicht.

3.3.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht keine konkreten Aussagen zum vorliegenden Planungsperimeter. Er befindet sich in der Nähe des Entwicklungsschwerpunkts Brünnen (Siedlungsentwicklung Wohnen von kantonaler Bedeutung, Massnahme A_08). Bezuglich aller übergeordneten Ziele und Planungsanweisungen wird auf den kantonalen Richtplan verwiesen.

3.3.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland 2025

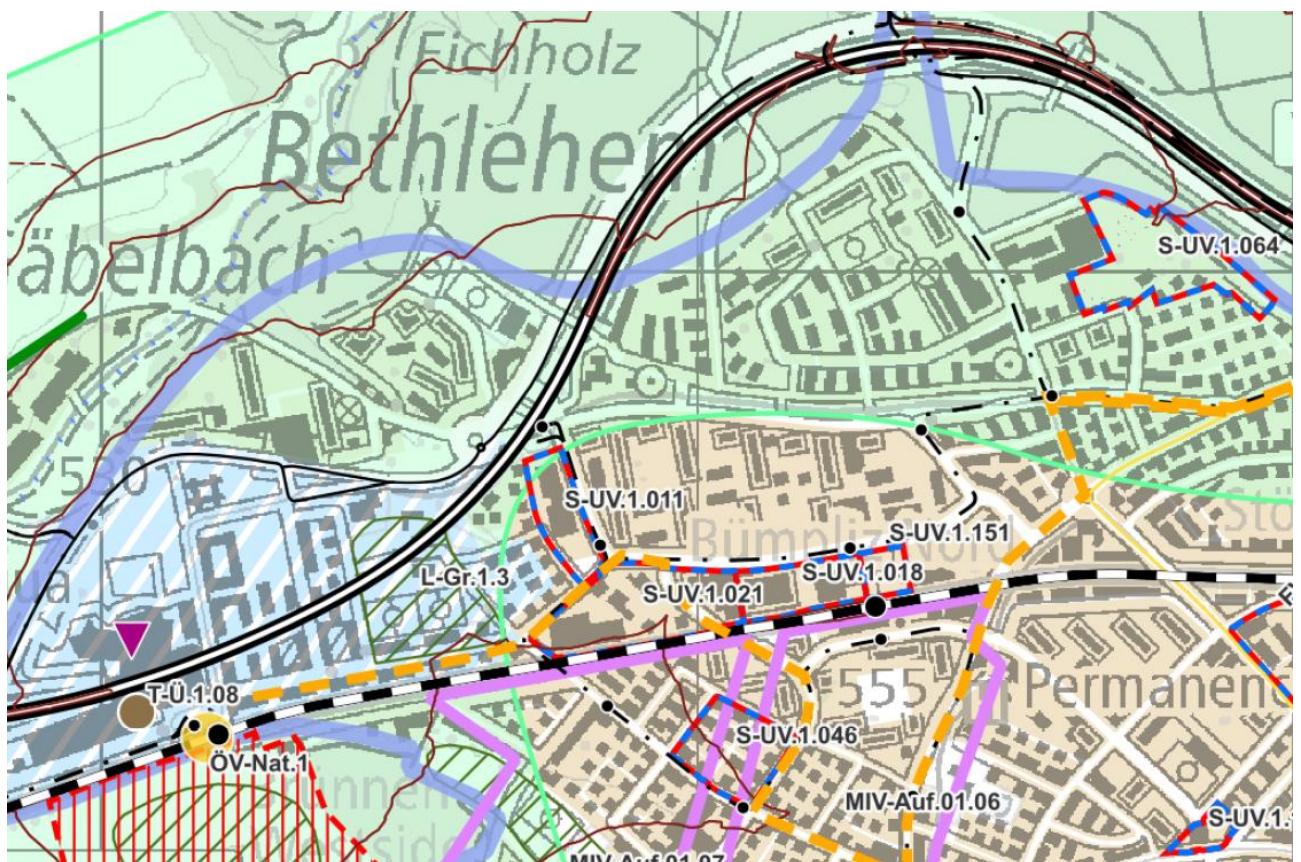


Abb. 9 Ausschnitt Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland 2025 (Quelle: <https://www.bernmittelland.ch>, Download: 20.10.25).

Das Gebiet wird im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept 2025 Bern-Mittelland (RGSK 2025) als eines von fast 100 potenziellen Umstrukturierungsgebieten von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Als Umstrukturierungsgebiete werden bebaute Areale bezeichnet, die unter- resp. ungenutzt sind und für neue Nutzungen (Nutzungsänderung) und/oder eine Nutzungsverdichtung verfügbar gemacht werden sollen. Mit ihrem Potenzial für zusätzliche Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten an zentraler Lage und guter ÖV-Erschliessung wird die Siedlungsentwicklung nach innen vorangetrieben und eine Aufwertung des Siedlungsgebiets sowie der Lebensqualität angestrebt.

3.3.4 Regionales Hochhauskonzept

Gemäss dem regionalen Hochhauskonzept liegt der Wirkungsbereich der ÜO im Möglichkeitsraum für Hochhäuser. Der Möglichkeitsraum bezeichnet gemäss dem teilregionalen Richtplan den Raum, der sich besser als andere für Hochhäuser eignet. Gemäss Baugesetzgebung des Kantons Bern handelt es sich bei einem Hochhaus um Gebäude, die ab massgebendem Terrain höher als 30 m sind (vgl. Art. 19 und 20 BauG).

Die Nutzung der Dächer als Dachterrasse ist für die Bewohnenden und Nutzenden der jeweiligen Gebäude und für die Vision des Gesamtprojektes essenziell. In der vorliegenden Planung sind zwei Baubereiche ausgeschieden, welche die Möglichkeit für Aufbauten über 30 Meter festlegen.

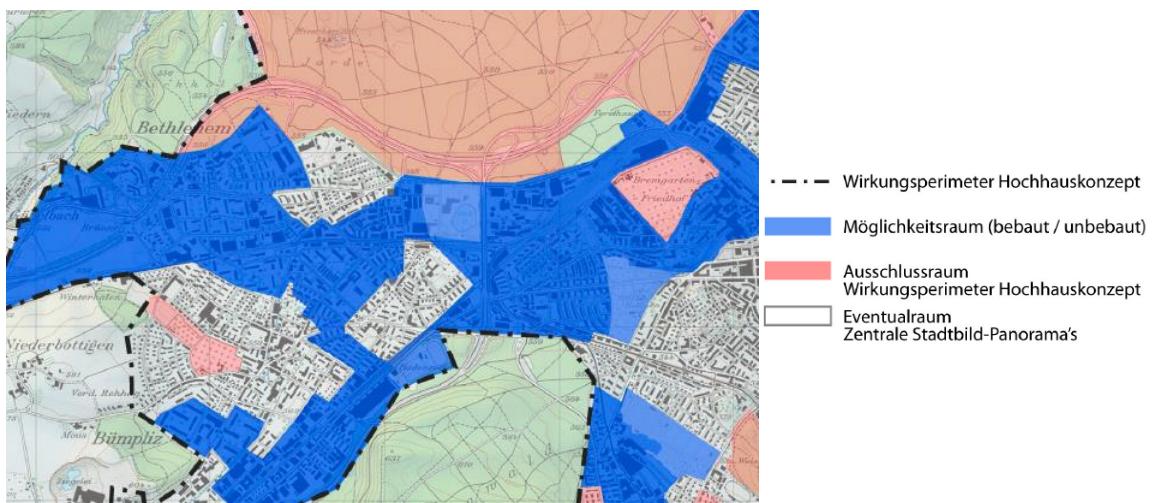


Abb. 10 Ausschnitt aus der Richtplankarte des regionalen Hochhauskonzepts Bern. Rot markiert den Standort des Wirkungsbereichs der ÜO (Quelle: Regionales Hochhauskonzept Bern).

3.3.5 Stadtentwicklungskonzept, STEK 2016

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

3.3.6 Masterplan Chantier Bethlehem West

Der Masterplan «Chantier Bethlehem West» beschreibt die langfristige räumliche Entwicklungsstrategie für den gleichnamigen Chantier aus dem STEK 2016. Er wurde vom Gemeinderat verabschiedet und ist für die kommunalen Behörden verbindlich. Er dient damit als Grundlage für die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente. Weiter definiert der Masterplan die wichtigsten Umsetzungsschwerpunkte in einer Massnahmenliste für die verschiedenen Verwaltungsstellen der Stadt Bern und ist damit Steuerungs- und Koordinationsinstrument. Die Inhalte des Masterplans Chantier Bethlehem West werden in Kapitel 4.1 ausführlich erläutert.

3.3.7 Quartierplanung Stadtteil VI

Die Quartierplanung (2005) zeigt die gewünschte Entwicklung des Stadtteils Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach auf und gibt eine Übersicht über den Handlungsbedarf sowie die zu ergreifenden Massnahmen. Sie bildet eine Grundlage zur Beurteilung von Arealplanungen und Bauprojekten. Mit der Arealplanung «Zentrum Bethlehem» werden die Ziele der Quartierentwicklung erreicht:

- Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität
- Abbau der Vorurteile gegenüber dem Quartier Bümpliz/Bethlehem
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume
- Entlastung vom Durchgangsverkehr, bei guter Erreichbarkeit der Ziele im Quartier
- Verbesserung der Verkehrssicherheit

3.4 Schulraumplanung

Der Zusatzbedarf für Schulklassen, Sportanlagen und weitere Bildungsangebote wird laufend mit der Schulraumplanung abgestimmt. In der geplanten Wohnüberbauung Zentrum Bethlehem (inkl. Wohngebäude Ex-Band-Parzelle) werden dereinst schätzungsweise rund 120 Kinder leben. Diese zusätzlichen Kinder werden frühestens ab Schuljahr 2028/2029 im Schulkreis zur Schule resp. in den Kindergarten gehen. Die rund 120 Kinder können in den Volksschulen Tscharnergut, Brünnen, Gäbelbach und Bethlehemacker untergebracht werden. Die Schulpavillons Brünnen dienen als Reserve für schulische Nutzungen bei Sanierungen von anderen Schulhäusern.

3.5 Gutachten und Konzepte

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

- Gutachten Umwelt, Rapp, 25. August 2025
- Mobilitätskonzept, Rapp, 14. April 2023
- Gutachten Meteorwasserentsorgung und Versickerung, Geotechnisches Institut, 23. März 2023
- Klima-Studie, ecolot, 12. August 2021
- Energiekonzept, Lemon Consult, 10. Mai 2021
- Machbarkeit Verkehr und Mobilität, Rapp, 4. Mai 2021
- Gutachten der Denkmalpflege, 2021, 15. November 2021

3.6 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern liegt das Areal im Gewässerschutzbereich Au². Der Bereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu deren Schutz notwendigen Randgebiete. Es dürfen gemäss Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GschV, SR 814.201) keine Anlagen im Gewässerschutzbereich Au erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen oder unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Im ÜO-Perimeter (Areal West und Areal Ost) bestehen zu Altlasten³, Archäologische Fundstellen⁴, Naturschutzgebiete und -objekte⁵ und Störfallvorsorge⁶ keine Inhalte.

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

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

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

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

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

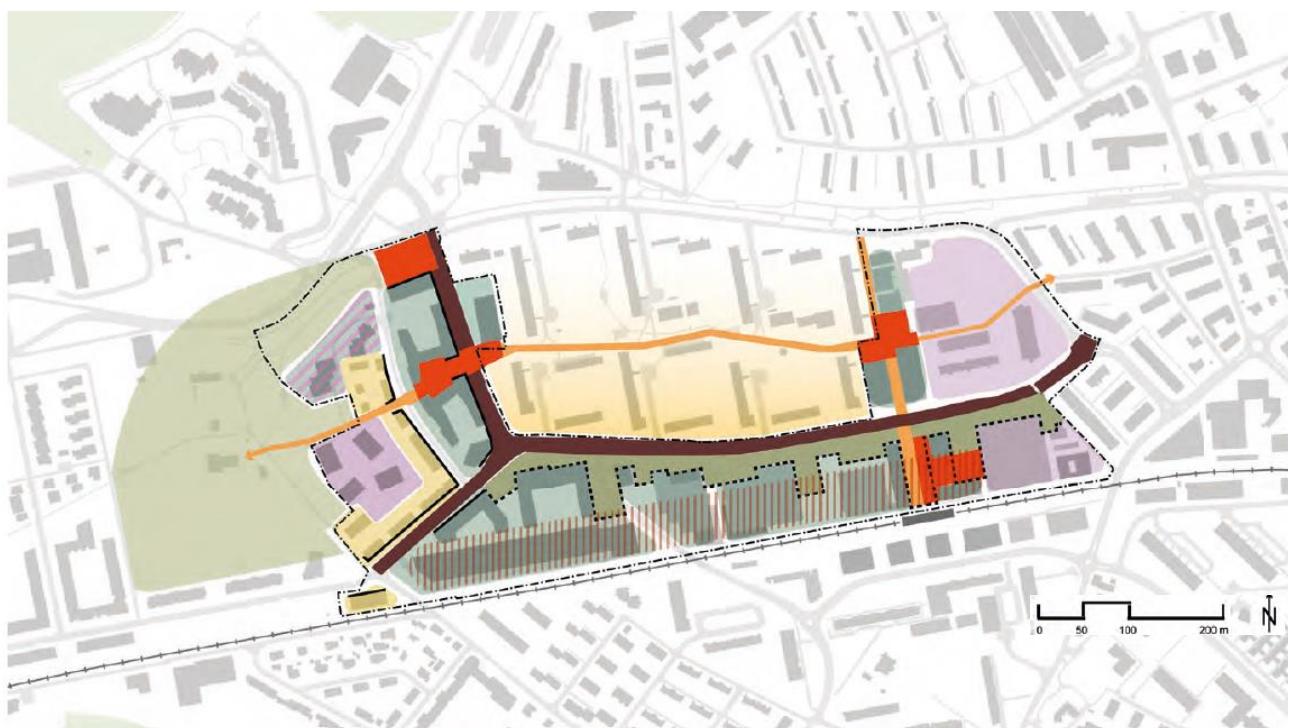
4. Städtebauliches Konzept

4.1 Masterplan

4.1.1 Einleitung

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

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



Legende Masterplan

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

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

Die Grundprinzipien der Überbauung und die einhergehenden maximalen Geschossflächen der vorliegenden ÜO wurden im Masterplan zum Chantier Bethlehem festgelegt. Sie wurden im Rahmen des Studienauftrags vertieft und der Studienauftrag wiederum bildet die Grundlage für die ÜO. Auf Basis dieser Erkenntnisse wurden, mit Blick auf die heutigen Gegebenheiten und Entwicklungsziele, anschliessend der Überbauungsplan resp. die Überbauungsvorschriften präzisiert.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

4 Städtebauliches Konzept

4.1.2 Bebauungsprinzipien Masterplan

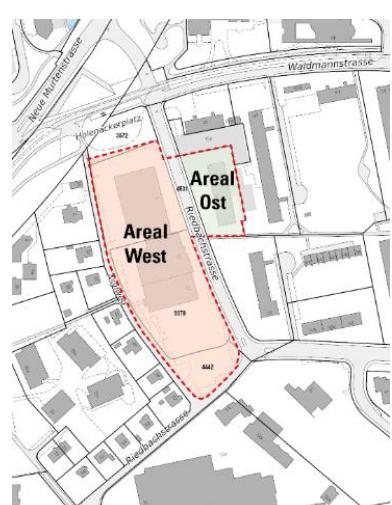
Innerhalb des Chantiers Bethlehem West gibt es viele verschiedene bauliche Typologien. Der vorliegende Planungsperimeter befindet sich zwischen Gebieten mit unterschiedlichster Körnung, architekturhistorischer Bedeutung und Aussenräumen mit den Einfamilienhäusern, der Grosssiedlung Tscharnergut und den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



4.1.3 Gestaltungsprinzipien Masterplan

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

- Vermitteln der unterschiedlichen Massstäbe zwischen dem Tscharnergut und dem Wohnquartier Asylweg.
- Schaffen einer räumlich prägenden Raumkante entlang der Riedbachstrasse Nord für die Adressbildung und die Fassung des Strassenraums. Es sind Gebäudehöhen von bis zu 30 m vorgesehen, also bis max. 10 Vollgeschosse. Gemäss Masterplan Chantier Bethlehem ist diese Achse als «baumbestückte stadtraumprägende Achse» bezeichnet. Dies fasst ihre beiden Hauptaufgaben zusammen: Begrünung und Raumbildung, wobei die Bedürfnisse von Infrastrukturwerken berücksichtigt werden.
- Schaffen eines Quartierplatzes beim Mittelweg, so dass dieser nördlich und südlich von zwei raumprägenden Volumen gesäumt wird. Es ist eine grössere, zusammenhängende Spielfläche vorgesehen.



Für das **Areal Ost** sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege insbesondere folgende Gestaltungsprinzipien vorgesehen:

- Verträgliche Eingliederung des Gebäudes in die Struktur der umliegenden Bauten des Tscharnerguts.
- Die Fassadenhöhe von 22 bis 24 m darf nicht überschritten werden. Mit dem Studienauftrag erfolgte diesbezüglich eine Präzisierung (vgl. Kap. 4.2.2).
- Ein Neubau muss so konzipiert sein, dass die westlichste Raumkammer (Raum zwischen Hochhaus Waldmannstrasse 75 und Scheibenhäuser Waldmannstrasse 67/Fellerstrasse 56) gestärkt und die ursprünglich geplante Wirkung der Siedlung Tscharnergut wieder klar erkennbar wird.
- Ein Neubau hat zum Scheibenhaus Waldmannstrasse 67 einen genügend grossen Abstand einzuhalten.
- Ein Neubau soll sich in seiner Wirkung harmonisch in die Siedlung Tscharnergut integrieren.
- Ein Neubau soll sich zum Strassenraum respektive zum Quartierplatz hin orientieren und die ursprünglichen Terrainhöhen respektieren.
- Die Bebauungstypologie und Inselwirkung des Tscharnerguts ist zu respektieren.
- Der Quartierplatz gehört typologisch zum Zentrum Bethlehem und darf das Areal des Tscharnerguts grundsätzlich nicht tangieren.

4.1.4 Parkplätze und Fahrten

Gemäss Masterplan Chantier Bethlehem West⁷ gilt es zu erreichen, dass «trotz des prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum keine Kapazitätsengpässe im Strassennetz entstehen. Die umliegenden Quartiere (v.a. Brünnen-, Waldmann-, Bümpliz-, Bethlehemstrasse) sind vor Mehrverkehr zu schützen». Gemäss STEK 2016 ist generell ein Rückgang des Modalsplit-Anteils des motorisierten Individualverkehrs vorgesehen. Für den gesamten Chantier Bethlehem West werden für den Wohnverkehr die Anzahl Parkplätze grob hergeleitet, für die gewerblichen Nutzungen ist dies nicht der Fall.

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

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

4.1.5 Gestaltungsvorgaben Erschliessungsachsen

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

⁷ Masterplan Chantier Bethlehem West, S. 24.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

4 Städtebauliches Konzept

Riedbachstrasse

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

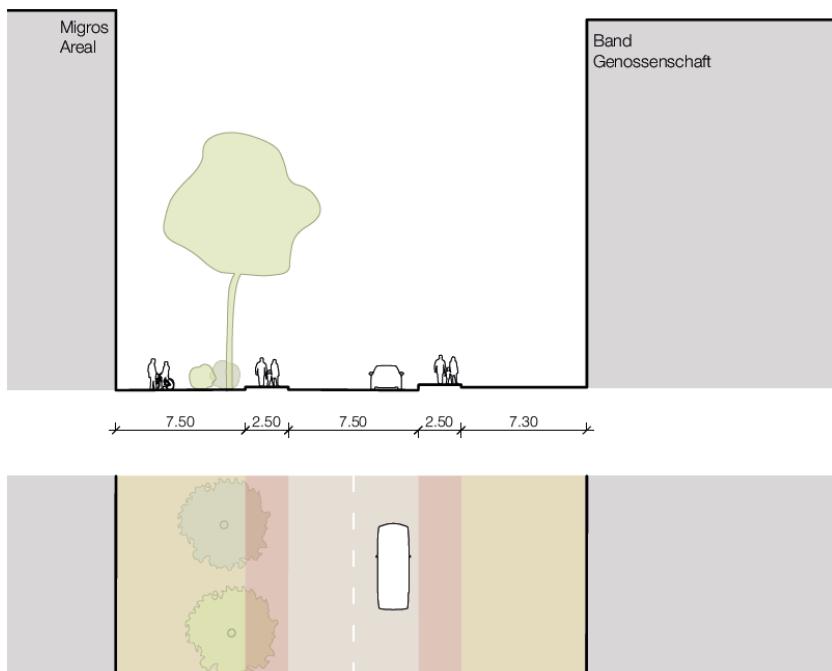


Abb. 13 Prinzip Strassenraum Riedbachstrasse «Nord». Anmerkung: Gebäudevolumen sind schematisch dargestellt. (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27)

Asylweg

Der Asylweg soll als Erschliessung für die angrenzenden Einfamilienhäuser genutzt werden. Entlang der westlichen Grenze des Areals West wird im Überbauungsplan ein ca. 7.50 m breiter Grünraum mit Bäumen ausgeschieden, so

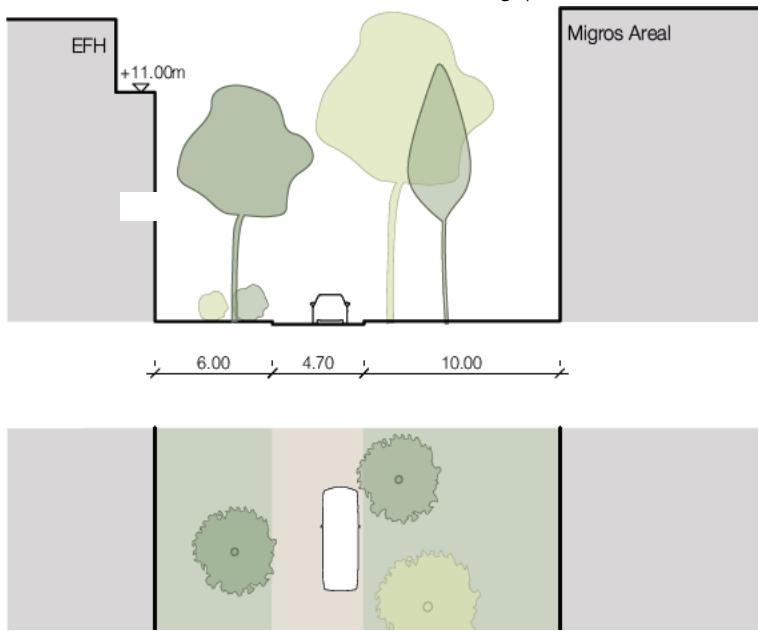


Abb. 14 Prinzip Strassenraum Asylweg. Anmerkung: Gebäudevolumen sind schematisch dargestellt. (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27).

dass die Einsehbarkeit der neuen Volumina gegenüber den kleinkörnigen Einfamilienhäusern reduziert wird und die Strasse grün geprägt ist.

Über den Asylweg werden nur noch die westlich des Asylwegs angrenzenden Gebäude mit dem MIV erschlossen. Die Anlieferung der Migros wird nicht mehr über den Asylweg erfolgen. Die Hauszugänge der Wohnbauten im Zentrum Bethlehem werden für den Aktivverkehr, also den Fuss- und Veloverkehr, ebenfalls über den Asylweg erschlossen. Am nördlichen Ende des Asylwegs wird ein Wendehammer, insbesondere auch für die Entsorgungsfahrzeuge, erstellt.

Mittelweg

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

4.2 Richtprojekt

4.2.1 Einleitung

Ausgehend vom Masterplan und vertiefender Machbarkeitsstudien wurden differenzierte Nutzungsprofile pro Projektträgerin bzw. für die einzelnen künftigen Eigentums- und Baurechtsverhältnisse festgelegt. Schliesslich führte die Projektträgerschaft einen einstufigen Projektstudienauftrag nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) im selektiven Verfahren durch. Wie bereits bei der Erarbeitung des Masterplans wurden auch beim Studienauftrag Vertreterinnen und Vertreter von Quartierorganisationen, Verbänden und Parteien sowie die direkte Nachbarschaft in die Planungsarbeiten einbezogen, insbesondere bei der Erarbeitung des Programms.

Das Beurteilungsgremium empfahl die Projektstudie des Teams Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA / extra Landschaftsarchitekten AG / Ing. Büro für Verkehrsplanung W. Hüsl AG / psarch, Peter Sägesser, Sozialraumplaner zur Weiterbearbeitung gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums bietet das Siegerprojekt gute Voraussetzungen. Es überzeugt durch die intensive Auseinandersetzung mit den Grundlagen und dem Ort, den daraus abgeleiteten klaren Grundsätzen und deren kohärente Umsetzung in den Städtebau, welcher die Beziehung und Wechselwirkung zwischen sozialer und gebauter Umwelt auf dem Areal und darüber hinaus fördert. In diesem Zusammenhang besonders erwähnenswert sind die hohe Durchlässigkeit und das Freispielraum der Ränder des Projektperimeters durch die freistehenden Volumina. Letztere gewährleisten die Vernetzung zwischen Tscharnergut und Asylweg und bieten unterschiedliche Typen von Freiräumen mit verschiedenen Nutzungsqualitäten und Aneignungsmöglichkeiten (ohne die Ausbildung von Rückseiten). Daneben werden zudem eine qualitätsversprechende Ausbildung der umgebenden Strassen- und Platzräume ermöglicht und die Voraussetzungen geschaffen für eine Entlastung des Holenackerplatzes. Andererseits nimmt das Siegerprojekt ausgehend von den Vorgaben aus dem Masterplan und dem ÜO-Entwurf mit einer örtlich angemessenen Massenverteilung, Setzung und Geschossigkeit – trotz des teilweisen Massstabssprungs – Rücksicht auf die verschiedenen Nachbarschaften (insbesondere am Asylweg). Das schlüssige und konfliktarme Erschliessungs- und Anlieferungssystem, das effizient organisierte Einkaufszentrum sowie die Antworten auf die Herausforderungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohn- und

Gewerberaum, Klimawandels und der Förderung der Biodiversität auf dem Areal bieten zudem gute Möglichkeiten für die Weiterentwicklung der ÜO sowie die künftige Realisierung.

Das Siegerprojekt wurde als Richtprojekt zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Folgende Grundsätze aus dem Richtprojekt sind zentral:

- Freistehende, versetzte und gestaffelte Punkthäuser mit hoher Durchlässigkeit und guten Voraussetzungen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen
- Kleinbauten und Pavillons, die zwischen Punktgebäuden vermitteln und gut dimensionierte Zwischenräume im Ausserraum bilden
- Adressierung der Bauten an die Plätze, die unterschiedliche Identitäten, Raum- und Nutzungsqualitäten aufweisen
- Unterschiedliche, differenziert zonierte Freiräume mit verschiedenen Materialien, Nutzungsmöglichkeiten und An-eignungspotenzial ohne Ausbildung von Rückseiten
- stark durchgrünte Ränder und, soweit möglich, Erhalt des Baumbestands und der Wildhecke
- Baumgeleitete, öffentliche Promenade entlang der Riedbachstrasse mit diskret platzierten Infrastrukturelementen (z.B. Anlieferung Band-Genossenschaft, Zufahrt Veloabstellplätze, Unterflurcontainer)
- differenzierte Typen von Grün- und Dachflächen, Nischenelemente und Trittssteinbiotope und generell durchlässiger Freiraum zur Förderung der ökologischen Vernetzung und der Biodiversität
- Differenzierte Gestaltung und Nutzung der Dächer als Terrassen und Gärten, zur Energiegewinnung und Retention und als ökologisch und stadt-klimatisch wertvolle Grünfläche
- Sanfte Bewältigung des Terrains
- Umsetzung Schwammstadt (klimaangepasstes Wassermanagement im Siedlungsgebiet)
- Unterirdische Anlieferungsstrasse

4.2.2 Städtebauliche Setzung

Die Bebauungs- sowie Gestaltungsprinzipien des Masterplans Chantier Bethlehem West bildeten die städtebaulichen Grundlagen für das Richtprojekt, welches aus dem Studienauftrag hervorging.

Für das **Areal West** sieht das Richtprojekt folgende Grundsätze zur städtebaulichen Setzung vor:

Die städtebauliche Körnung, die Typologie der Gebäude und die existierende bauliche Substanz wird als Basis für das Weiterbauen und Schaffen eines neuen, quartierübergreifenden Zentrums aufgenommen. Verfolgt wird keine neuartige, eigenständige und losgelöste städtebauliche Typologie, sondern die Weiterentwicklung der existierenden Morphologie des Kontexts. Bezugnehmend auf die benachbarten Bebauungsstrukturen, welche auf konzentrierten Bauvolumina in einem kontinuierlichen Freiraum basieren, ist eine Komposition von vier freistehenden, kompakten Volumina vorgesehen. Das Richtprojekt stellt sich gegen eine Strategie der offenen Blockrandbebauung mit Wohnhöfen und konzentriert sich stattdessen auf die Stärkung von Zwischen- und Strassenräumen sowie Verbindungsachsen und trifft insgesamt sämtliche Entscheide zugunsten einer höheren Durchlässigkeit. Dazu werden verschiedene Massnahmen wie z.B. die Erhöhung der räumlichen Flexibilität, einfach strukturierte Grundrisse und eine

Nutzungsüberlagerung von Erschliessungs- und Wohnraum verfolgt, um diesen hohen Grad an stadträumlicher Vernetzung und Durchlässigkeit zu erreichen.

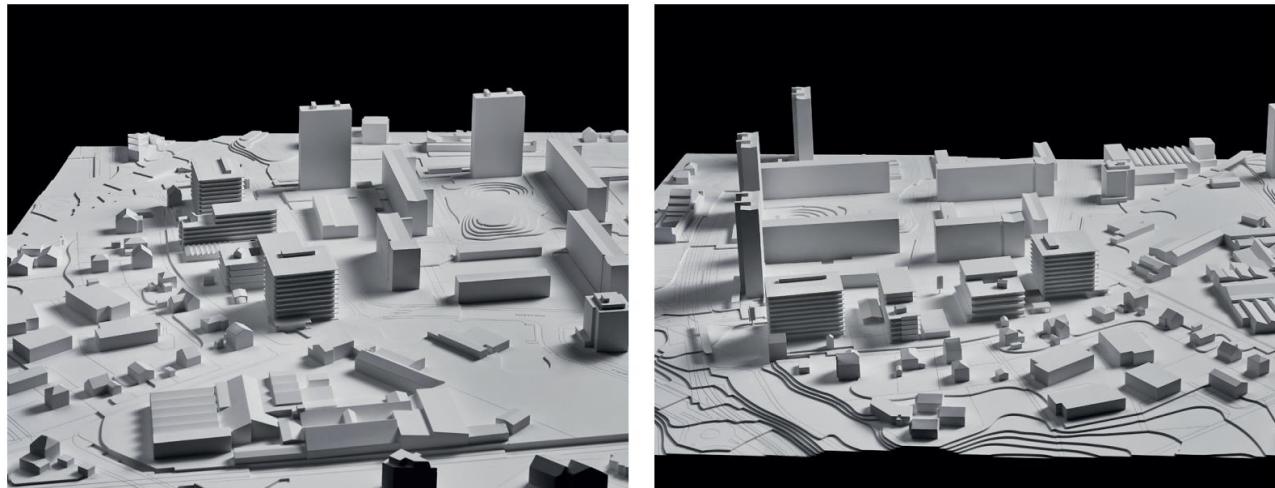


Abb. 15 Südansicht (links) und Westansicht (rechts) des Richtprojekts im Modell (Quelle: Zentrum Bethlehem, Bericht des Beurteilungsgremiums, S. 33).

Für das **Areal Ost** sind im Rahmen des Studienauftrags verschiedene Ansätze zur Umsetzung von gemeinnützigem Wohnungsbau und Quartiernutzungen im Erdgeschoss von den Teams eingegangen. Die Würdigung aller Projektbeiträge der Teams hat bestätigt, dass einerseits ein Nutzungsmass von max. 3'000 m² oberirdischer Geschossfläche machbar ist. Andererseits hat sich gezeigt, dass sich ein Neubau oder eine Umnutzung des Bestands mit einer niedrigen, d.h. zwei bis max. dreigeschossige Bauweise, einer Setzung in der Logik des Tscharnergut (kein Bezug zu Zentrum Bethlehem) mittels eines Längs- statt Punktbaus am besten in das Tscharnergut integrieren kann und gleichzeitig grosses Potential für einen klimaschonenden Umgang mit dem Bestand bietet. Punktgebäuden mit vier und mehr Geschossen verändern die räumlichen Verhältnisse im Randbereich des Tscharnergut zu stark und schmälern die Zeugniskraft und den Schutzwert des Baudenkmales wesentlich. Die Umgebungsgestaltung hat zudem die Freiraumtypologie des Tscharnergut weiterzuführen, d.h. grundsätzlich stehen frei angeordnete Solitärbäume in einer grosszügigen Grünfläche. Auf hohe, raumbildende Hecken und Baumgruppen ist entsprechend zu verzichten und die ursprünglichen Terrainhöhen sind bestmöglich zu respektieren.

Die Erkenntnisse aus dem Studienauftrag wurden im Rahmen einer Vertiefungsstudie präzisiert. Dabei zeigte sich, dass zwei Vollgeschosse mit einer Geschossfläche oberirdisch von maximal 3'000 m² realisiert werden können. Um die orthogonale Logik des Tscharnerguts weiterzuführen, soll das dritte Geschoss zu einer Dachterrasse rückgebaut werden. Gegen die Riedbachstrasse hin wird das Gebäude baulich ergänzt. Der Außenraum soll gegenüber dem heutigen Erscheinungsbild stärker geöffnet werden, um der Freiraumtypologie des Tscharnerguts zu entsprechen. Dazu erfolgt ein punktueller Eingriff in die bestehende lineare Heckenstruktur entlang der nördlichen Parzellengrenze.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

4 Städtebauliches Konzept

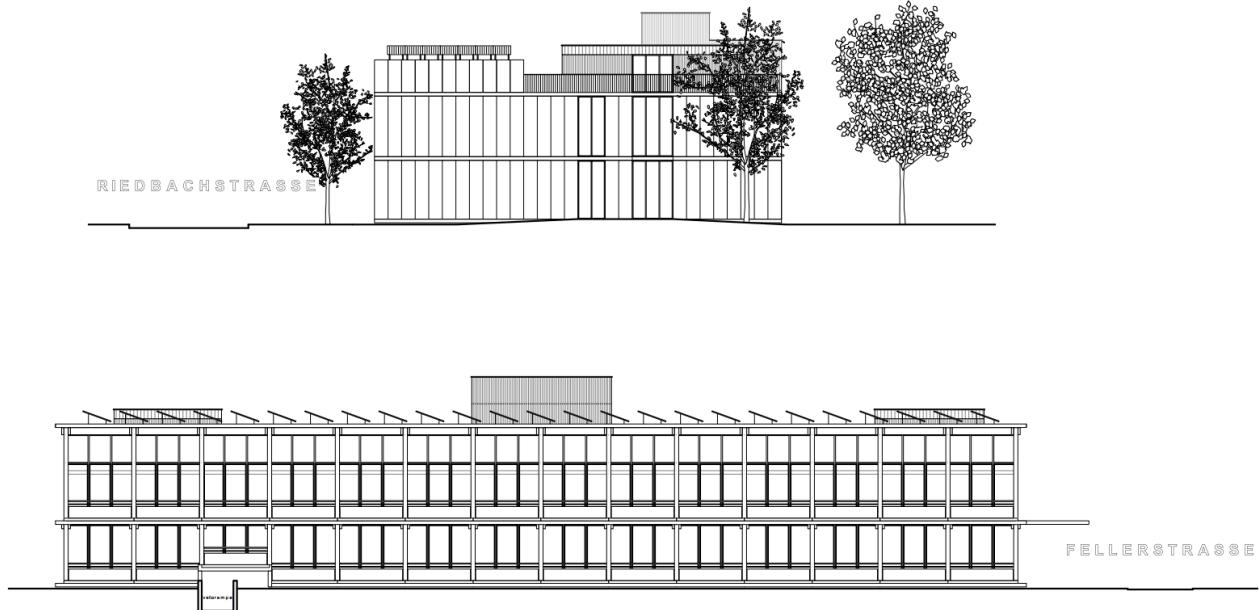


Abb. 16 Südansicht (oben) und Westansicht (rechts) der Fassaden aus der Vertiefungsstudie (Quelle: Schnitt Fassade, Rolf Mühlethaler Architekten AG).

4.2.3 Angestrebte bauliche Dichten

- **Areal West:** Erhöhung der Dichte (Geschossflächenziffer oberirdisch [GFZo]) von ca. 0.7 auf eine Dichte von ca. 2.2 GFZo. Das Richtprojekt aus dem Studienauftrag sieht ca. 32'500 m² oberirdische Geschossfläche vor und rund 20'000 m² unterirdische Geschossfläche (inkl. Einkaufszentrum).
- **Areal Ost:** Erhöhung der Dichte von ca. 0.7 auf eine Dichte von ca. 1.0 GFZo. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Studienauftrag und der Vertiefungsstudie wird ein Zielwert von 3'000 m² Geschossfläche oberirdisch [GFO] verfolgt.
- Über das **Gesamtareal** entsteht eine Dichte von GFZo 1.95. Diese Dichte übersteigt die für Bern gemäss kantonaalem Richtplan für die Stadt Bern angestrebte minimale GFZo für Umzonungen von 1.10 (vgl. Massnahmenblatt A_01 kant. Richtplan).
- Gemäss Ergebnis des Studienauftrags wird auf dem Areal West und Ost Raum für ca. 550 Einwohner*innen und ca. 300 Erwerbstätige geschaffen.

Die Überbauung aufgrund der vorliegenden Planung wird erheblich dichter als heute. Die gemäss Masterplan Chantier Bethlehem definierten Dichten werden in verschiedenen Verfahren eingehend geprüft, so dass sichergestellt werden kann, dass die geforderte Wohn-, Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität in diesem durchmischt genutzten Areal erreicht wird.

4.2.4 Beschattung

Die höchsten Punkte der Vollgeschosse sämtlicher Gebäude auf dem Areal liegen nicht über der Hochhausgrenze von 30 Meter. Dies führt auch dazu, dass die Vorschriften zur Beschattungsdauer von Hochhäusern (vgl. Art. 22 Bauverordnung vom 6. März 1985, BauV; BSG 721.1) nicht nachgewiesen werden müssen. In den definierten Baubereichen besteht die Möglichkeit von Dachaufbauten.

4.2.5 Nutzungen und Sozialraum

Im Chantier Bethlehem West soll im Sinne der städtischen Wohnstrategie eine breite Wohnungsvielfalt für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Das Areal eignet sich aufgrund seiner Nähe zu den Schulanlagen und zur Parkanlage Brünnengut gut für Familien mit Kindern. Der preisgünstige Wohnungsbau soll in diesem Areal daher einen hohen Stellenwert haben. Gemäss Artikel 16b BO (Wohn-Initiative) wird die Migros Aare im nördlichen Teil des Areals einen Drittel des Wohnraums preisgünstig zur Verfügung stellen und dauerhaft in Kostenmiete vermieten. Auf dem südlichen Arealteil wird die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz vollumfänglich gemeinnützigen Wohnraum anbieten.

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

Das Richtprojekt sieht eine hohe Durchlässigkeit durch die freistehenden Volumina vor. Dies fördert die Vernetzung zwischen Tscharnergut und Asylweg und schafft unterschiedliche Typen von Freiräumen mit verschiedenen Nutzungsqualitäten und Identifikationsangeboten, wie z.B. die fein austarierten Aneignungsräume zum Asylweg. Die eigenständige Anlieferungslösung erlaubt es, den Holenackerplatz weitestgehend frei von motorisiertem Verkehr zu halten, wodurch er zum Ankunfts- und Verweilort werden kann. Die Befahrbarkeit des Holenackerplatzes durch den ÖV muss gewährleistet sein: Die Wendeschlaufe muss jederzeit mit Trams befahren werden und die Buslinie 27 muss den Platz queren können. Auch in den Gebäuden steht die Nachbarschaftsidee im Zentrum: Durchgängige Veranden und Dachterrassen bieten ebenso wie die Vertikalerschliessung über möblierte Höfe innovative Aneignungs- und Möglichkeitsräume an.

Entlang der Hauptachsen sind Nutzungen angesiedelt, die den Strassenraum beleben, zur allgemeinen subjektiven Sicherheit beitragen und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglichen. In beiden Arealen West und Ost entlang der Riedbachstrasse sollen Mischnutzungen, also Wohnen und Arbeiten entstehen. Einkaufsnutzungen sind vor allem im Areal West vorgesehen, im Areal Ost ist entlang des Mittelwegs eine quartierorientierte Nutzung angedacht.

Im Kernstück der vorliegenden ÜO, also dem Quartierplatz zwischen Baubereich B.1 und C.1 (Areal West), der die Parkanlage Brünnengut mit dem Tscharnergut verbindet, ist eine publikumsorientierte Nutzung vorgesehen. In den daran angrenzenden Räumen soll es ein Restaurant mit einer Aussenbestuhlung geben, aber auch Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten ohne Konsumationszwang. Dieser Quartierplatz ist für die Arealentwicklung und das gesamte Quartier von zentraler Bedeutung und soll eine hohe Aufenthaltsqualität und öffentliche Sicherheit aufweisen.

Ebenfalls publikumsorientierte Nutzungen sind entlang der Riedbachstrasse und zum Holenackerplatz hin vorgesehen, v.a. mit dem Zugang zum Einkaufszentrum. Entlang des Asylwegs sind im Erdgeschossbereich vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen.

4.3 Aussenraum

4.3.1 Generelle Anforderungen an die Aussenräume

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

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

Das Ziel ist die Aufwertung und Begrünung des Strassenabschnitts durch Bäume mit grossen Kronen, das Schaffen breiterer Vorzonen auf Strassenniveau und die Erstellung unversiegelter Flächen sowie die Einführung von Tempo 30.

Diese Planungsabsichten gemäss Masterplan wurden im Rahmen des Studienauftrags verfeinert. Das Richtprojekt sieht vier versetzte «Punkthäuser» vor, was sich als vorteilhaft für einen durchgrünen Freiraum und die Durchlüftung erweist. Ausserdem sollen die bestehenden Ressourcen im Freiraum konsequent genutzt werden: Der Erhalt des Baumbestands entlang der Ränder und der östlich liegenden Wildhecken ist der Ausgangspunkt für die Entwicklung des Freiraumkonzepts. Dieser Baumgürtel wird mit stadtökologisch verträglichen Baumarten wie Hopfenbuche, Stieleiche und Wildstaudenflächen verdichtet, er bildet das Gerüst für vielfältige und unterschiedlich nutzbare Frei- und Grünräume. An der Riedbachstrasse vom Holenackerplatz bis zur Abzweigung Fellerstrasse unter der Platanenreihe sieht das Richtprojekt eine breite, öffentliche Vorzone mit gross- und mittelkronigen Bäumen vor und gibt so dem ganzen Raum einen Promenaden-Charakter.

Das Richtprojekt sieht bei der Nutzung des Oberflächenwassers Entwässerungs- bzw. Wasserrückhaltesysteme vor, darunter das sogenannte Schwammstadt-Prinzip, das in der Nähe von Baumgruben oder auf den Dachflächen umgesetzt werden soll. Die vorgeschlagenen Erschliessungswege, Plätze und Gemeinschaftsgärten fördern den Austausch der Bewohnenden aller Altersstufen und bieten Aneignungspotenzial. Um die Häuser befinden sich öffentliche, gemeinschaftliche Freiräume, auf dem Dach sind es hausgemeinschaftliche. Die gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Aufenthaltsflächen sind entlang des Asylwegs durch die Wildhecke räumlich gefasst und tragen so zur sozialen Vernetzung bei.

Die Bouquets (Pflanzbereiche) auf dem Quartierplatz werden so angeordnet, dass Sichtbeziehungen erhalten bleiben und das Sicherheitsempfinden auf dem Platz nicht beeinträchtigt wird, also keine dunklen nicht einsehbaren Ecken geschaffen werden. Die Randbereiche der Bouquets werden als Sitzgelegenheiten ausgestaltet und laden so zum Verweilen ein. Ein wichtiges Element für die Aufenthaltsqualität auf Spielplätzen und Aufenthaltsflächen ist eine geeignete, möglichst mit Bepflanzung sicherzustellende Beschattung. Chaussierung oder punktuell grosszügige Plattenfugen im Belag, die begrünbar sind, ermöglichen einerseits eine teilweise Versickerung des anfallenden Platzwassers vor Ort, andererseits gewährleisten sie zusammen mit den Pflanzbereichen die Vernetzung der unterschiedlichen Lebensräume.

Überbauungsordnung
Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»
4 Städtebauliches Konzept

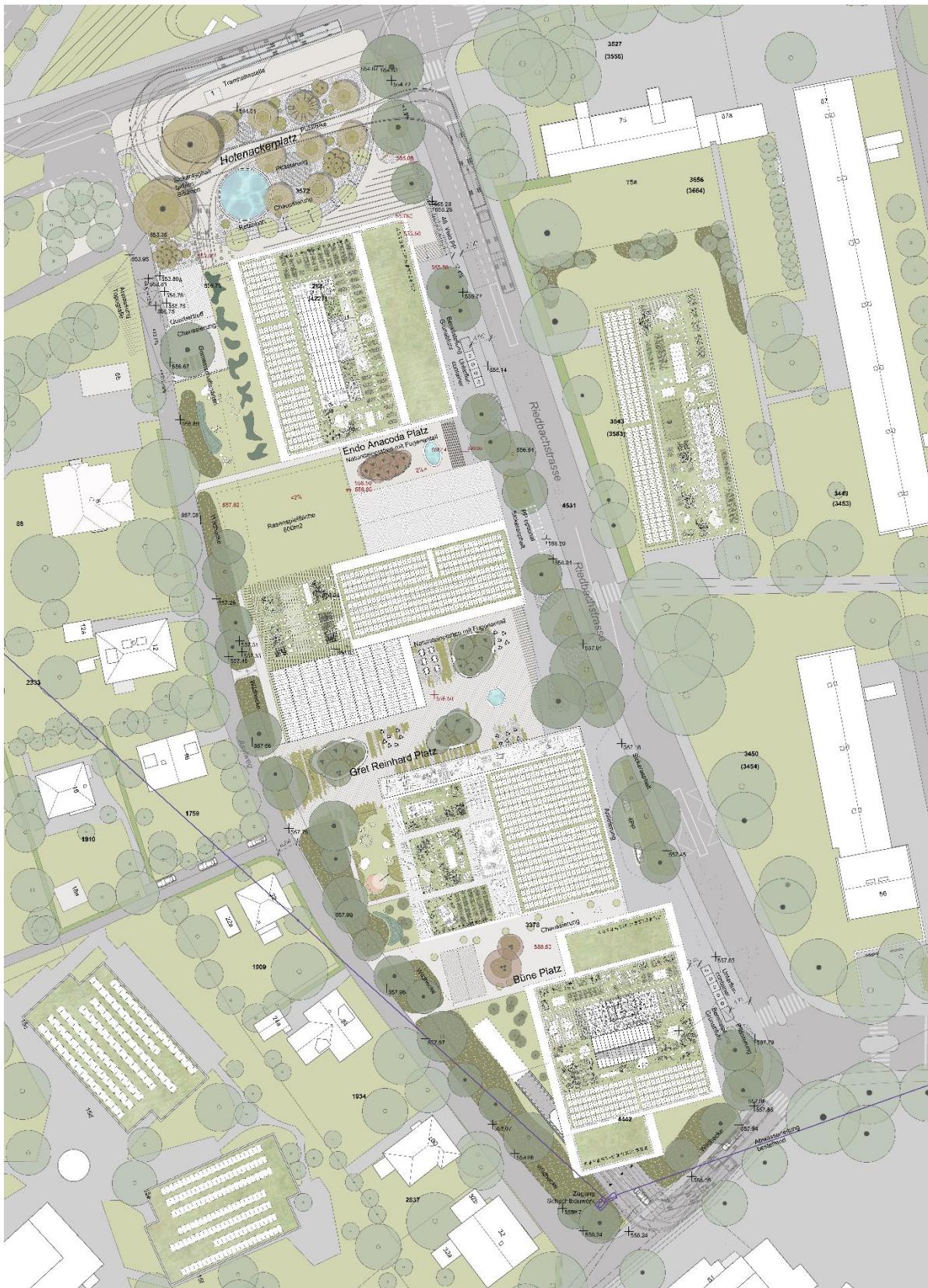


Abb. 17 Situation Umgebungsgestaltung des Richtprojekts (Quelle: extra Landschaftsarchitekten, 13.06.2023). Der auf dem Asylweg geplante Wendehammer ist in der Abbildung nicht dargestellt.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

4 Städtebauliches Konzept

Im Richtprojekt wurde nachgewiesen, dass die gemäss geplantem Wohnungsmix nötigen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss übergeordneter Gesetzgebung im Aussenraum auf Erdgeschossebene und auf den Dachflächen erstellt werden können. Dabei wurde berücksichtigt, dass maximal 10% der gesetzlich geforderten Kinderspielplatzflächen auf den Dachflächen erstellt werden dürfen. Allfällige Kita-Aussenbereiche können nicht an die gesetzlich geforderten Flächen für Kinderspielplätze angerechnet werden.

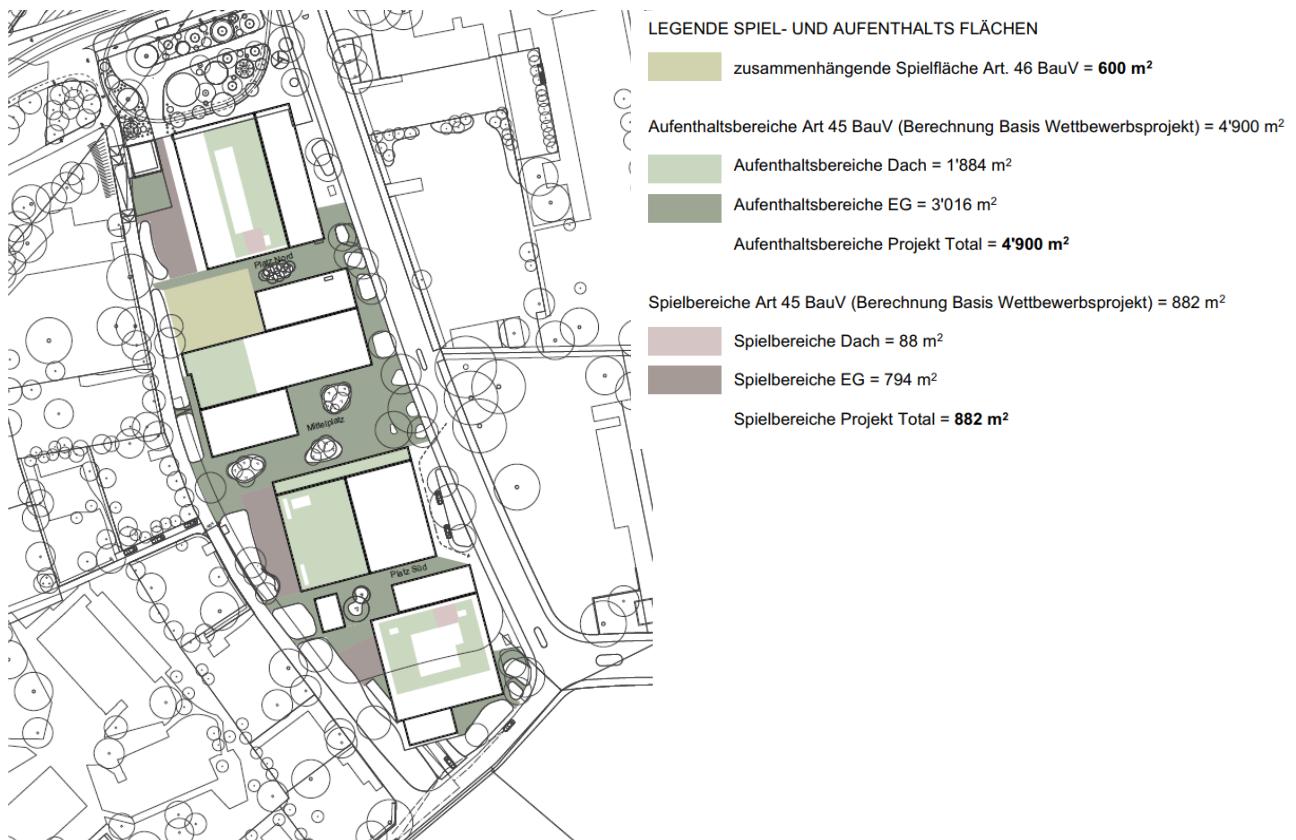


Abb. 18 Situationsplan, Schema Spiel- und Aufenthaltsflächen. (Quelle: extra Landschaftsarchitekten).

4.4 Biodiversität

Im vorliegenden Planungsperimeter existieren, mit Ausnahme der Hecken, keine kantonalen inventarisierten und/oder schützenswerten Lebensräume und Naturschutzobjekte. Es gibt hingegen Pflanzen, die als schützenswert und gefährdet eingestuft werden. Es handelt sich um eine Orchideen-Art mit dem Namen Bocks-Riemenzunge (*Himantoglossum hircinum*).

Die Bäume entlang der Westseite der Riedbachstrasse sind im Baumkataster vermerkt und entsprechend geschützt. Es handelt sich um eine Reihe Platanen (*Platanus acerifolia*). Auf der östlich gelegenen Seite, entlang des Asylwegs, sind die Bäume bereits hoch aufgewachsen, haben ein Alter von ca. 20-30 Jahren und einen höheren ökologischen Wert als jene an der Riedbachstrasse. Sie sind nicht im Baumkataster verzeichnet. Das Richtprojekt sieht entlang der Riedbachstrasse eine mit grosskronigen Bäumen begrünte Promenade vor, wobei die bestehenden Platanen ersetzt und mit punktuellen Baumpflanzungen ergänzt werden. Angestrebt wird eine Verbesserung der Situation im Wurzelbereich: Ziel ist die Schaffung grosszügiger und zusammenhängender Baumgruben mit möglichst grossen offenen Oberflächen zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Bäume. Insgesamt wird mit Realisierung des

Projekts im Bereich Flora, Fauna und Lebensräume eine deutliche Aufwertung gegenüber dem heutigen Zustand erzielt.

Wildhecke

Die Wildhecken entlang des Asylwegs im Areal West sowie östlich der Riedbachstrasse im Areal Ost sind gemäss Artikel 18 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451), sowie Artikel 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11) in ihrem Bestand geschützt. Gemäss kantonaler Heckenrichtlinie⁸ muss diese bei einer Beeinträchtigung qualitativ gleichwertig mit einem Flächenfaktor von 1.25 innerhalb des Wirkungsbereichs ersetzt werden. Eine Ausnahmebewilligung für die Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes kann gemäss Artikel 18 Abs. 1ter NHG, Artikel 14 Abs. 6 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV) und Artikel 13 der Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV) nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter. Mit der Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist der Verursacher zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder ansonsten zu ökologisch gleichwertigen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 18 Abs. 1ter NHG, Art. 14 Abs. 7 NHV und Art. 13 Abs. 2 NSchV).

Areal West: Die ersatzpflichtige Wildhecke im Areal West wurde vor Ort in ihrer Lage, Grösse und Artenzusammensetzung zusammen mit dem kantonalen Amt für Landwirtschaft und Naturförderung, Abteilung Naturförderung (ANF) bestimmt und aufgenommen (Wildhecke Bestand 873 m²). Das Richtprojekt sieht priorität den Erhalt der Hecke vor. Um eine direkte Fussverbindung über den Quartierplatz zwischen Tscharnergut und Asylweg sowie zweckmässige Erschliessungssituationen zu ermöglichen, ist jedoch eine Teilrodung nötig. Als rechtliche Grundlage wird ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmebewilligung für technische Eingriffe für Hecken in einem mit der vorliegenden Planung koordinierten Verfahren ausgearbeitet. Der Erhalt und der Ersatz der Hecke ist mehrheitlich im Bereich entlang des Asylwegs vorgesehen und im Überbauungsplan verbindlich aufgenommen. Die Ersatzfläche muss um den Faktor 1.25 grösser sein als die gerodete Fläche. Die Heckenfläche wird deshalb grösser als heute.

Areal Ost: Auch auf dem Areal Ost ist eine Wildhecke von 150 m² vorhanden. Diese wird aufgrund von denkmalpflegerischen Interessen in ihrer linearen Form aufgebrochen und an drei Standorten aufgewertet.

Die erforderlichen Abstände der Wildhecke zu Anlagen (3 Meter) und zu Hochbauten (6 Meter) sind mit Stadtgrün Bern und dem kantonalen Amt für Landwirtschaft und Naturförderung, Abteilung Naturförderung (ANF) koordiniert und abgestimmt. Der Erhalt und der Ersatz sind im Überbauungsplan festgelegt und quantitativ nachgewiesen.

⁸ Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Heckenrichtlinie, Amt für Landwirtschaft, Abteilung Naturförderung des Kantons Bern, September 2021

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

4 Städtebauliches Konzept

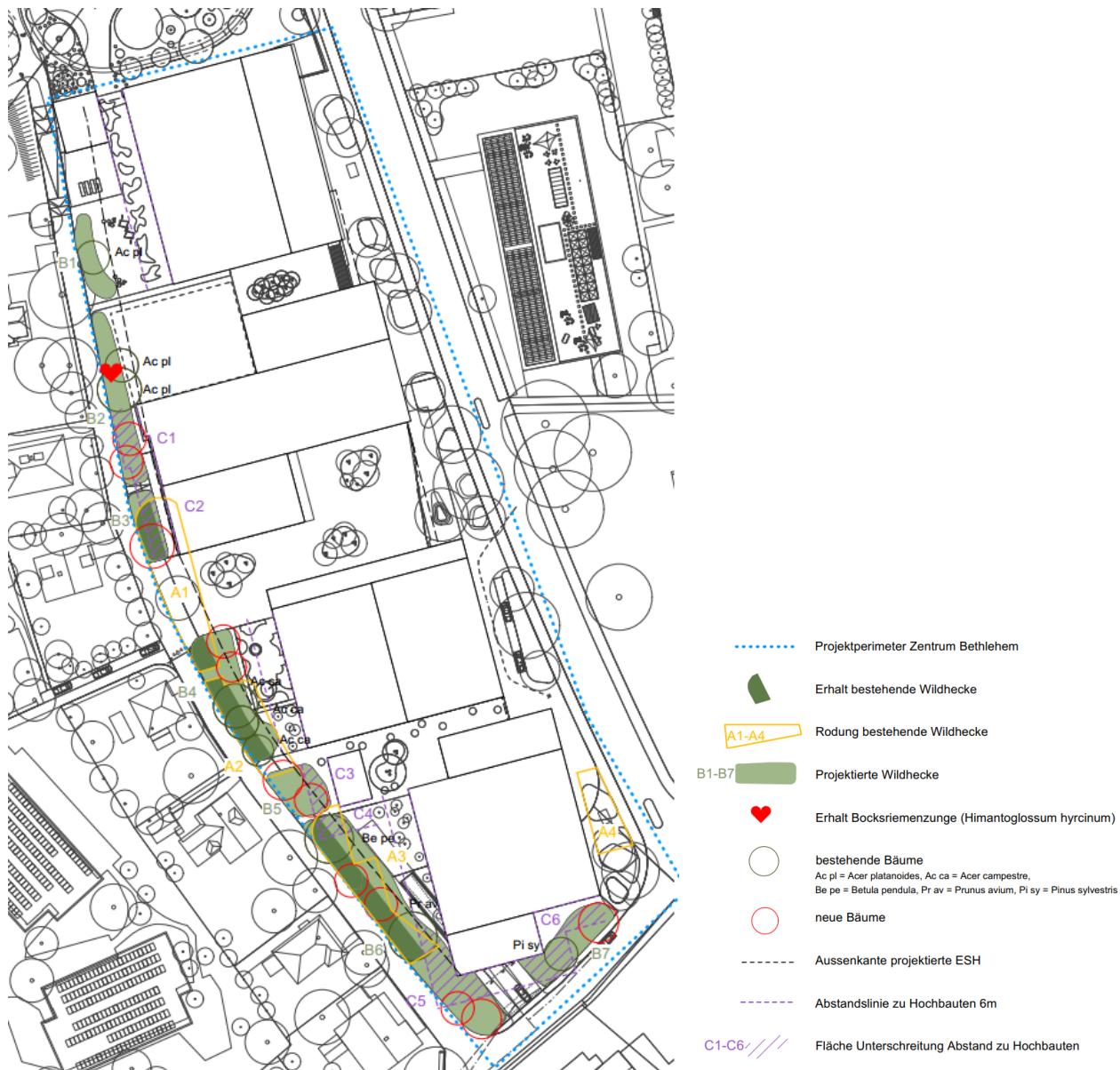


Abb. 19 Areal West: Situationsplan, Konzept Wildheckenerhalt und -ersatz.
(Quelle: extra Landschaftsarchitekten).

Die heutige Wildhecke im Areal Ost folgt mehrheitlich der nördlichen Parzellengrenze und stellt mit ihrer linearen Struktur ein für den Außenraum des Tscharnerguts untypisches Grünelement dar. Die Wildhecke befindet sich über einem unterkellerten Bereich. In Absprache mit der kantonalen Abteilung für Naturförderung (ANF) sowie der städtischen Denkmalpflege ist eine Teilrodung der Wildhecke vorgesehen. Mit der Teilrodung soll eine Öffnung der linearen Heckenstruktur sowie insgesamt eine Verbesserung der Heckenqualität erreicht werden.

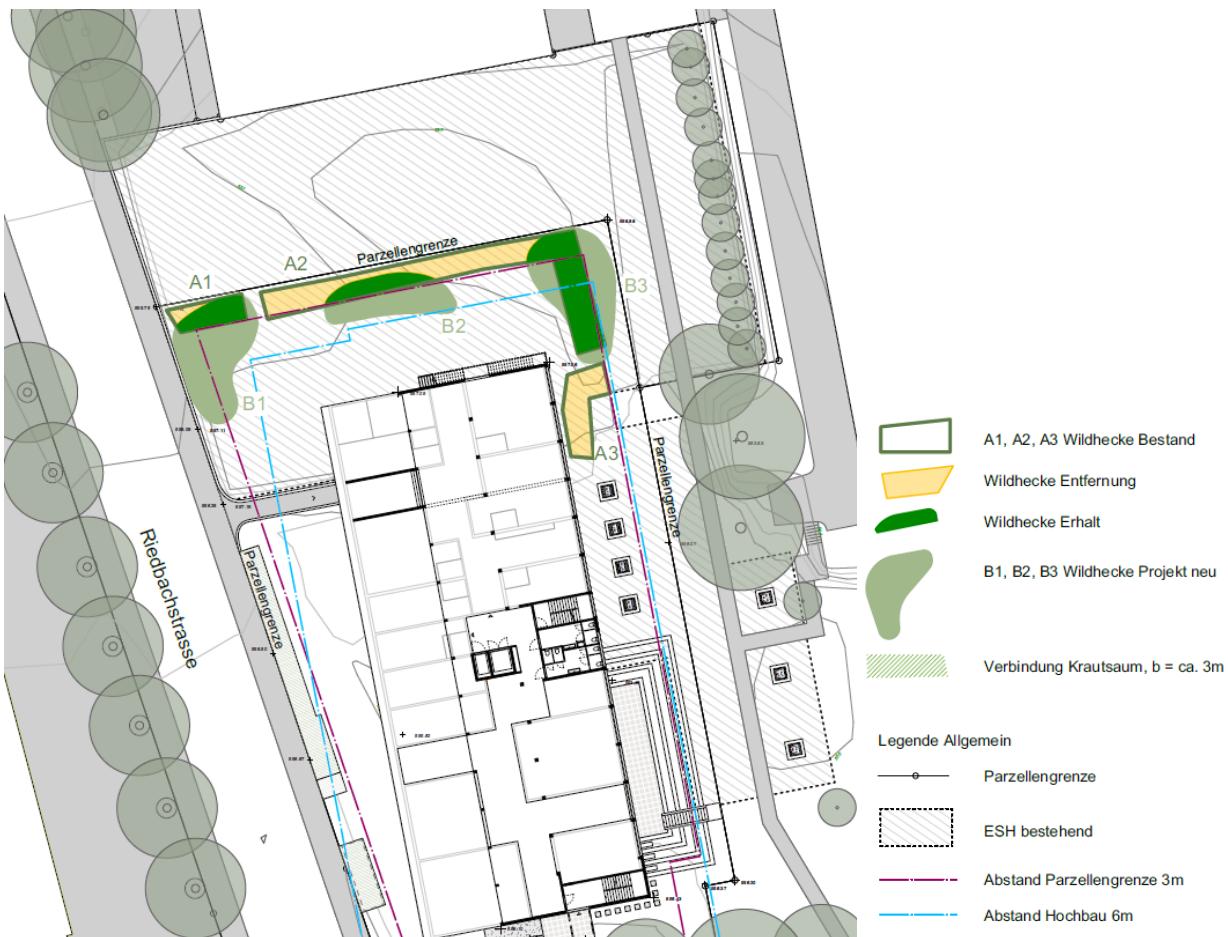


Abb. 20 Areal Ost: Situationsplan, Konzept Wildheckenerhalt und -ersatz
(Quelle: extra Landschaftsarchitekten).

Geschützte Pflanzen

Es ist vorgesehen, den geschützten Orchideenstandort zu erhalten. Für diese geschützten Pflanzen sind gemäss Artikel 11 Absatz 4 der Überbauungsvorschriften zwingend geeignete Schutzmassnahmen oder bei Beeinträchtigung Ersatzmassnahmen vorzusehen.

Biodiversitätsflächen

Die Stadt Bern fordert innerhalb eines Projektperimeters einen Flächennachweis für Biodiversität von 15 %. Mit dem Richtprojekt kann diese Vorgabe erfüllt werden.

Retentionsmulden Dachwasser: Das überschüssige Dachwasser, welches auf die Stadtebene geleitet wird, fließt in offene, begrünte Retentionsmulden entlang des Asylwegs und der Riedbachstrasse. Diese wechselfeuchten Standorte leisten einen zusätzlichen wertvollen Beitrag zur Biodiversität. Die Retentionsmulden sind ohne Umzäunung auszuführen. Bei der Dimensionierung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Wassertiefe aus Sicherheitsgründen 20 cm Aufstauhöhe nicht überschreiten darf.

Wiesen und Staudenpflanzungen: Extensive Wiesenflächen werden in Randbereichen von Gehölzen zu Krautsäumen. Die Verzahnung der Lebensräume Wiese - Krautsaum - Gehölz erhöht die Biodiversität und soll angestrebt werden.

Durchlässigkeit, Vernetzung: Treppenanlagen von Fassade zu Fassade bilden unüberwindbare Barrieren für Kleintiere wie z. B. Igel. Eine Rampe, begleitend zu Treppenanlagen, ermöglicht eine Durchlässigkeit für alle Tiere und gewährleistet die Quervernetzung von Lebensräumen.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

4 Städtebauliches Konzept

Strassenbäume: Für eine gute Entwicklung der Strassenbäume an der Riedbachstrasse ist ein Wurzelraum vorzusehen, der von Fassade bis zum Strassenrand aufspannt. Unter den Belagsflächen ist ein verdichtbares Wurzelsubstrat einzubauen. Die Zusammensetzung des Wurzelsubstrates ist auf die gewählte Baumart abzustimmen. Das Einplanen von allfälligen Rigolen ist zu prüfen.

4.5 Verkehr, Mobilität und Erschliessung

4.5.1 Mobilitätskonzept Areal West⁹

Es wird zwischen der Baurägerschaft und dem Gemeinderat ein Mobilitätskonzept vereinbart. Aufgrund der Unterschreitung des kantonalen minimalen Parkplatzbedarfs ist ein Mobilitätskonzept gemäss Artikel 54a BauV zwingend. Das Mobilitätskonzept zeigt die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote, den angestrebten Modalsplit, die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder sowie die induzierten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf. Ebenfalls zu beschreiben sind die Details zu den Veloabstellplätzen, insbesondere die Lage und die erforderliche Fläche. Abschliessend umfasst das Mobilitätskonzept Aussagen über die Sicherung und Kontrolle der Fahrten sowie Sanktionen bei einer allfälligen Nichteinhaltung der Fahrten.

Gemäss Überbauungsvorschriften ist dieses Mobilitätskonzept zwischen dem Gemeinderat und der Baurägerschaft vertraglich verbindlich gesichert. Auch werden massgebende Eckwerte bereits in den Überbauungsvorschriften gesichert. Dazu gehört etwa die Festlegung der maximalen Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge. Es wird aber als nicht stufengerecht erachtet, die Massnahmen des Mobilitätskonzepts einzeln in den Überbauungsvorschriften zu verankern. Dies einerseits vor dem Hintergrund von heute nicht absehbaren Änderungen im Mobilitätsverhalten, andererseits sind künftige Weiterentwicklungen und Änderungen im Mobilitätskonzept durch den Gemeinderat zu genehmigen.

Ein Controlling, gekoppelt mit weiteren Massnahmen, garantiert die Einhaltung des Konzepts. Die Massnahmen umfassen einen Katalog von arealbezogenen und nutzungsspezifischen Ansätzen, um die Mobilität zu steuern und den Fuss- und Veloverkehr zu fördern:

Gesamtes Areal West:

- Pick up- und Drop off-Flächen für Taxi und Sharingmöglichkeiten sowie Lieferdienste
- Car- und Bikesharing
- Ver- und Entsorgung
- Qualitativ hochwertige Veloabstellplätze und -räume
- Parkplatzbewirtschaftung
- Fahrtenreduzierende Begleitnutzungen im Areal wie Kitas etc.
- Fuss- und velofreundliche Arealerschliessung
- Markierung und Signalisation
- Events

Autoarmes Wohnen:

Neben der Limitierung der Anzahl Parkplätze für Autos und den qualitativ hochwertigen Veloabstellplätzen sind gemäss Mobilitätskonzept folgende zusätzlichen Massnahmen vorgesehen:

- Aktionen und Anlässe wie Mitmachaktionen
- ÖV-Förderung
- Mobilitäts- und Infoplattformen

⁹ Rapp AG, Mobilitätskonzept Zentrum Bethlehem: Version 2.2, 14. April 2023

- Paketboxen
- Mobilität kuratieren (mobilitätsverantwortliche Person)
- Wohnen mit Service

Arbeiten:

Analog den Vorgaben zum Wohnen betreffend Anzahl Abstellplätze für Autos und Velos gibt es entsprechende Vorgaben für die Arbeitsnutzungen:

- Unternehmensbezogenes Mobilitätskonzept
- Aktionen und Anlässe
- ÖV-Förderung
- Parkplatzpooling

Einkaufen:

- Cross-Selling-Aktionen
- Heimlieferung mit Cargobike
- Events

4.5.2 Verkehrserschliessung

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

- Öffentlicher Verkehr (ÖV): Die Erschliessung mit dem ÖV erfolgt vornehmlich über die Stirnseiten des Projektperimeters, via Holenackerplatz und/oder Riedbachstrasse Süd (vis-a-vis Bernasconi Areal). Der Holenackerplatz ist mit der Tramlinie 8, der Buslinie 27 und dem Moonliner 18 gut erschlossen. Rund 750 m südöstlich des Zentrums Bethlehem befindet sich der Bahnhof Bümpliz Nord. Die Gleichterstation auf dem Holenackerplatz muss zwingend bestehen bleiben (vgl. Hinweis im Überbauungsplan). Zudem muss die Befahrbarkeit des Holenackerplatzes durch den ÖV gewährleistet sein: Die Wendeschlaufe muss jederzeit mit Trams befahren und die Buslinie 27 den Platz queren können.
- Aktivverkehr (Fuss- und Veloverkehr): Entlang der Fellerstrasse und der Waldmannstrasse befinden sich zwei Velohauptrouten. Der Richtplan Fussverkehr der Stadt Bern sieht zudem zwei Massnahmen erster Priorität vor, um die Durchlässigkeit des Chantiers für den Fussverkehr zu verbessern. Diese umfassen die Fusswegverbindung Tscharnergut – Parkanlage Brünnengut, welche durch das Areal führt sowie die Stärkung der Nord-Süd-Fusswegverbindung Bümpliz.
- Motorisierter Individualverkehr (MIV)¹⁰: Der Chantier Bethlehem West wird über die Riedbachstrasse an das übergeordnete Strassennetz inkl. Autobahn erschlossen. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Riedbachstrasse ca. 5'830 Fahrzeuge. Gemäss Masterplan soll es bei einem maximalen Vollausbau im gesamten Chantier maximal 800 bis 900 zusätzliche Fahrten geben. Für den vorliegenden Planungsperimeter wird die gesamte Anzahl MIV-Fahrten pro Tag von rund 1'990 auf durchschnittlich 1'609 Fahrten gesenkt. Diese Zahl wird im Mobilitätskonzept für das Areal Zentrum Bethlehem als maximale Fahrtenzahl (exkl. betriebsnotwendige Fahrten) definiert. Erreicht werden kann dies dadurch, dass auch das Parkplatzangebot im Verkauf gegenüber heute substanzell reduziert wird. Zusätzlich ergänzt eine Parkplatzbewirtschaftung der heute kostenlosen Parkplätze die Verknappung der Parkplätze und es kommen weitere Massnahmen des Mobilitätskonzepts zum Tragen.
- In der Umgebung der ÜO gibt es zahlreiche blaue Zonen und vier Mobility-Standorte. Der gesamte Bedarf an Parkplätzen wird innerhalb des Planungsgebiets gedeckt.

¹⁰ Rapp Infra AG, Entwicklung Zentrum Bethlehem: Machbarkeit Verkehr und Mobilität, Version 1, 16. Juni 2021, S. 5.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

4 Städtebauliches Konzept

4.6 Umwelt und Energie

4.6.1 Umweltbericht

Die Grundlage für die umweltrelevanten Festsetzungsinhalte bildet der Umweltbericht von Rapp.¹¹

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

Kapitel	Themen	Bauphase	Betriebsphase
6. Gesamtbewertung	Umweltbereich		
	6.1 Verkehr	X	X (+)
	6.2 Luft und Klima	X	X (+)
	6.3 Lärm	X	XX
	6.4 Erschütterungen	O	--
	6.5 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)	--	O
	6.6 Grundwasser	O	O
	6.7 Entwässerung	O	X (+)
	6.8 Oberflächengewässer	--	--
	6.9 Boden	O	X (+)
	6.10 Altlasten	--	--
	6.11 Abfälle	X	X
	6.12 Störfallvorsorge und Katastrophenschutz	O	O
	6.13 Wald	--	--
	6.14 Flora, Fauna, Lebensräume	X	X (+)
	6.15 Siedlungsbild (inkl. Lichtimmissionen)	O	X (+)
	6.16 Kulturdenkmäler, archäologische Stätten	O	--
	Erläuterungen zur Bewertungsmatrix		
	-- Keine umweltrelevanten Auswirkungen		
	O Geringe Umweltauswirkungen		
	X Massgebliche Umweltauswirkungen		
	XX Weitergehende Massnahmen erforderlich oder bereits getroffen		
	+ Massgebliche Verbesserungen durch das Projekt		
	Verkehr: Abnahme des motorisierten Verkehrs		
	Luft: Abnahme Verkehrs- und Heizemissionen		
	Entwässerung: Retention des Regenwassers		
	Boden: Grosse Zunahme an Bodenfläche		
	Flora, Fauna: Zunahme an Grünflächen und ökologisch hochwertige Gestaltung		
	Siedlungsbild: Hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität		
4 Bauphase (Beginn 2025)	Baugrubensicherung, Fundation und Aushub, Rückbauten der bestehenden Bauten und Verkehrsflächen und deren Volumen, Baumaschinen und Transportfahrzeuge, z.B. für den Aushub, Bauverkehr		

¹¹ Rapp AG, Umweltbericht, Version 0.8, 25. August 2025.

5 Umwaltauswirkungen, Verkehr	<ul style="list-style-type: none">- Erschliessung, Parkierung, Verkehrsaufkommen, Auswirkungen während der Bauphase und der Betriebsphase, öffentlicher Verkehr- Luft und Klima: Lokalklima, Lufthygiene, Emissionssituationen Heizung und Kühlung, Auswirkungen während der Bauphase und Luftschatzstoffemissionen durch Baumaschinen, Bauverkehr, Strom, Durchlüftung des Areals, klimaangepasste Siedlungsentwicklung- Strassenverkehrslärm (inkl. öffentlicher Verkehr), Industrie- und Gewerbelärmquellen, Auswirkungen des Lärms während der Bau- und der Betriebsphase, Lärm der Anlieferungen, Rangieren der LKW, Lärmemissionen von technischen Anlagen.- Erschütterungen- Nicht ionisierende Strahlungen (NIS) und Radon- Grundwasser- Entwässerung- Boden- Altlasten- Abfälle: Abbruch-, Boden- und Aushubmaterial, Baumaterialien Neubauten, Sonderabfälle- Störfallvorsorge und Katastrophenschutz:- Wald- Flora, Fauna, Lebensräume: Naturobjekte, Bäume, Vernetzung.- Siedlungsbild inkl. Lichtemissionen- Kulturdenkmäler und archäologische Stätten
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.6.2 Energie

Im Areal West und Ost wird eine nachhaltige Energieversorgung und Energienutzung angestrebt. Die Gebäude im Areal West und Ost werden an das Fernwärmenetz der Stadt Bern angeschlossen. Auf Basis des Klimareglements der Stadt Bern vom 17. März 2022 (SSSB, 820.1) und der Energie- und Klimastrategie 2035 sind bei Sondernutzungsplanungen erhöhte energetische Anforderungen einzufordern (Massnahme EGG-6. Dies wird in der vorliegenden Arealanplanung umgesetzt. Mit der Verschärfung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz werden höhere Anforderungen an die Erneuerbarkeit der Energie, die Effizienz als auch die Energieproduktion (Solarproduktion) umgesetzt.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Abfälle

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

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

Die Entsorgung der durch die auf dem Areal ansässigen Gewerbebetrieb verursachten Abfälle hat nach Artikel 3 Absatz 2 Abfallreglement der Stadt Bern vom 25. September 2005 (SSSB 822.1) zu erfolgen.

Die Entsorgung der Siedlungsabfälle im Projektperimeter Zentrum Bethlehem wird an zwei Unterflursammelstellen entlang der Riedbachstrasse organisiert. Sie bieten Platz für Hauskehricht, Altpapier und Karton. Zum aktuellen Zeitpunkt zeigt eine grobe Berechnung, dass insgesamt 9 Unterflurcontainer mit jeweils 5 m² Fassungsvolumen benötigt werden. Das Entsorgungsfahrzeug hält strassenseitig auf dem Trottoir. Der Verkehr auf der Riedbachstrasse kann während der Leerung ungehindert weiterfahren. Die Fußgänger*innen können ebenfalls jederzeit passieren. Für die Grünabfuhr befinden sich die Bereitstellungsplätze jeweils neben den Unterflursammelstellen.

Die Abfallentsorgung der Quartierbewohner*innen am Asylweg wird weiterhin direkt über den Asylweg erfolgen. Die bestehende Treppe am Ende des Asylweges wird im Zuge der Umsetzung des Projekts zu einer Rampe für das Entsorgungsfahrzeug (inkl. Durchfahrt für Velos) umgebaut, damit die Entsorgung weiterhin in gewohnter Weise funktioniert.

4.7.2 Retention und Kanalisation

Das Richtprojekt sieht Entwässerungssysteme im Sinne des sogenannten Schwammstadt-Prinzips vor. So sind eine intensive und extensive Begrünung der Dachflächen sowie Wasserrückhalteanlagen auf Stadtbene als Umgebungselemente und zur Kühlung des Mikroklimas vorgesehen. Überschüssiges Wasser soll in angrenzende Grünflächen oder Baumgruben abfliessen können. Des Weiteren werden nur Flächen mit sehr hoher Infrastrukturnutzung (z.B. Anlieferung) versiegelt. Die befestigten Flächen werden mehrheitlich aus wasserdurchlässigen Belägen erstellt. Ein grosser Teil des Aussenraums wird zudem als Grünfläche ausgebildet.

- Grundsätzlich ist der Niederschlag durch Retention und Oberflächenabfluss (Gestaltungselemente für Oberflächenwasser und diffuse Versickerung) zurückzuhalten. Entlang des Asylwegs soll ein Bereich als Versickerungsmulde ausgestaltet werden und zwei Versickerungsgalerien sind vorgesehen. Entlang der Riedbachstrasse sind weitere drei Versickerungsgalerien einzuplanen. Daneben haben Baummulden und unversiegelte Freiflächen auf dem ganzen Areal eine Retentionsfunktion.
- Verschmutztes Abwasser von versiegelten Flächen (z.B. Tiefgaragenzufahrten) ist in die Kanalisation einzuleiten.
- Ein grosser tief gelegener Leitungskanal Abwasser quert den südwestlichen Bereich des Areals West. Bedingungen für den Nähe- und Überbau des Entlastungskanals:
 - Der Mindestabstand von 1.50 m (von Ausserkante Abwasserkanal) von unterirdischen Bauten gegenüber dem bestehenden Abwasserkanal ist einzuhalten.
 - Die Bauten dürfen keinen schädlichen Einfluss auf die Kanalisationsleitungen ausüben (Rohrstatik, Instabilität des Untergrundes infolge Druckentlastung durch Baugruben, Verschiebung infolge seitlicher Druckentlastung durch Baugruben, Beeinflussung durch Grundwasserspiegel, Bauzustände usw.).
 - Die erforderlichen Nachweise müssen von Fachingenieuren nach Wahl des Tiefbau Stadt Bern überprüft werden können. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Auf Basis des Richtprojekts wurde der Meteorwasseranfall berechnet sowie ein technischer Nachweis erbracht, aus welchem ersichtlich wird, mit welchen Massnahmen die maximal mögliche Wassermenge vor Ort versickert, respektive im Sinne des Schwammstadt-Prinzips für die Verbesserung des Mikroklimas genutzt werden kann. Im Nachweis wird aufgezeigt, dass der Gesamtabfluss des Projektareals in die Kanalisation weniger als 25 % betragen wird (Zielwert 10 bis 20%).

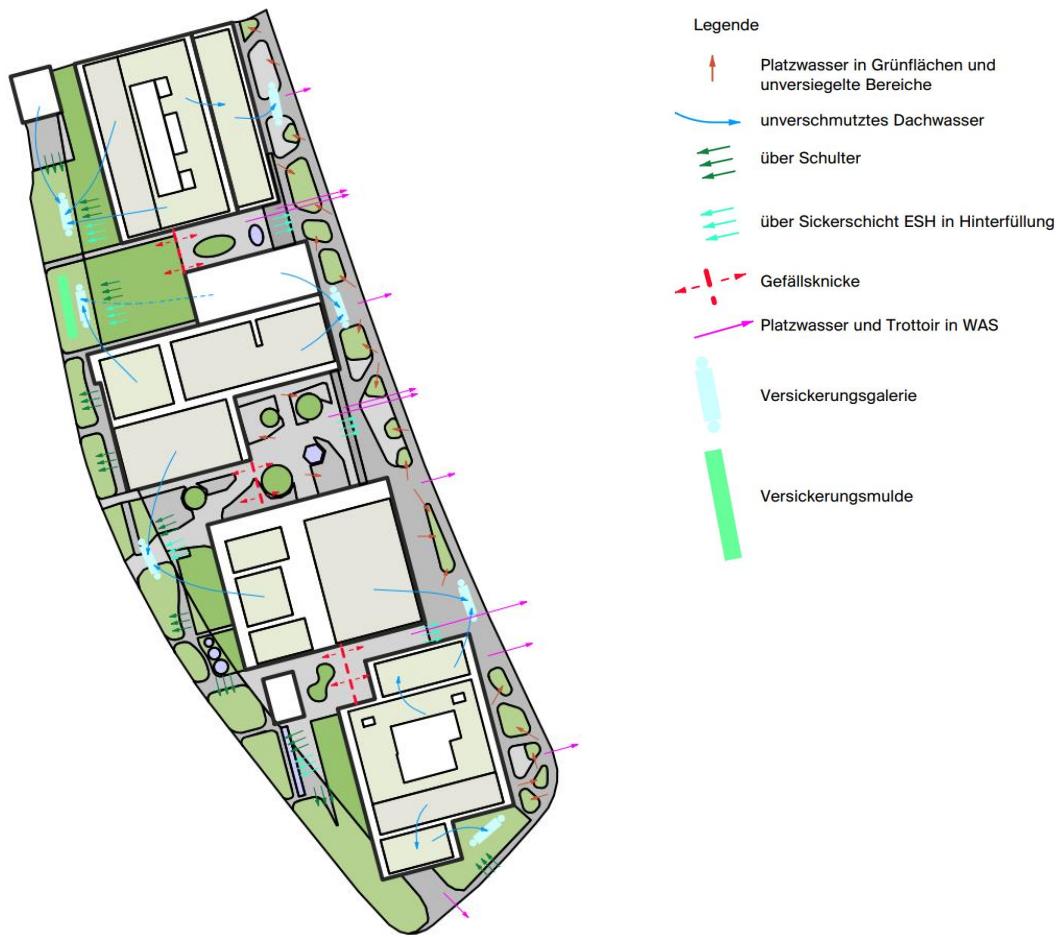


Abb. 21 Nachweis Entwässerung. (Quelle: extra Landschaftsarchitekten).

5. Planungsvorlage

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

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

5.1 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung (Art. 1 UeV)

Ergänzend zu den Überbauungsvorschriften bzw. wenn in diesen nichts oder nichts Abweichendes geregelt ist, kommen die Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB, 721.1; Stand Dezember 2024) zur Anwendung. Dies gilt insbesondere für Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften, Begriffsdefinitionen oder Messvorschriften.

Art der Nutzung (Art. 2 UeV)

- Die Art der Nutzung wird vorwiegend über die Lärmempfindlichkeitsstufe definiert. Mit der ES III kann die angestrebte Nutzungsdurchmischung sichergestellt werden.
- In den Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II sind gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) nur nicht störende nutzungen zulässig. Dies sind hauptsächlich Wohnen und Dienstleistungsangebote wie Büros, Arztpraxen oder Coiffeursalons.
- In den Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind gemäss LSV mässig störende nutzungen zulässig. Dies sind nebst den nicht störenden nutzungen vornehmlich Gewerbenutzungen wie Mechanische Werkstätten, Elektronikfertigung oder Läden etc.
- Dem Quartier dienende nutzungen sind Detailhandel, Quartiertreffpunkte, Verkaufsläden, Dienstleistungen und Gastronomie, die im Sinne der Nahversorgung und für Begegnungen regelmässig aufgesucht werden. Für die Detailhandelseinrichtungen ist eine gesamte Geschossfläche von maximal 11'400 m² vorgesehen, die je nach Nutzung auf ober- und unterirdische Geschossflächen verteilt werden kann. Die dadurch generierten Kundenfrequenzen tragen zur Lebendigkeit eines Stadtteils, Quartier o.ä. bei. Sie werden an Orten angesiedelt, wo ein Personenaufkommen erwünscht ist.
- Gemäss Artikel 20 Absatz 3 BauG gelten Detailhandelseinrichtungen als besondere Bauten und Anlagen. Sie bedürfen einer Überbauungsordnung, wenn sie eine Geschossfläche von über 1'000 m² aufweisen und innerhalb eines Geschäftsgebietes nach kantonalem Recht liegen, aber die baupolizeilichen Masse nicht einhalten. Als Geschäftsgebiete gelten die in den Nutzungsplänen ausgeschiedenen Geschäfts- und Kernzonen sowie bereits bestehende Orts- und Quartierzentränen, sofern diese bereits überwiegend mit Dienstleistungsbetrieben belegt sind. Die maximale Fläche für Detailhandelseinrichtungen wird festgelegt, da diese einen entscheidender Faktor für das Verkehrsaufkommen gemäss Mobilitätskonzept darstellt.
- In den städtebaulich untergeordneten Baubereichen mit reduzierten Höhen (A.2 / A.3 / B.3 / B.4 / C.3 / D.2 / D.3) sind Wohnnutzungen ausgeschlossen, damit dienen diese dem konzeptionellen Ansatz, dass im Erdgeschoss vielfältigen nutzungen wie z. B. Gartenpavillons, Velohallen oder Restaurants, etc. entstehen.
- Für die Bewohnenden sind die gemäss Vorschrift definierten Flächen an gemeinschaftlich nutzbarem Raum zu erstellen. Die gemeinschaftlich nutzbaren Räume und Flächen können klassische Räume mit Kochgelegenheit,

aber auch grosszügige Erschliessungs-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen in Lauben und Korridore oder auf dem Dach sein.

Mass der Nutzung, Höhen (Art. 3 UeV)

- Das massgebende Terrain wird im Areal West grundsätzlich mittig zwischen den Baubereichen A.1 / B.1 / C.1 / D.1 festgelegt. Mit der Festlegung kann, auf Basis einer einheitlichen Kote, der Außenraum gestaltet werden. Das Areal Ost wird separat entwickelt und mit eigener Höhenkote für das massgebende Terrain festgelegt.
- Im Überbauungsplan sind für die Baubereiche A.1 / B.1 / C.1 / D.1 und E.1 die maximalen Höhenkoten für Vollgeschosse und die Höhenkoten für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion festgelegt. Ausgehend vom festgelegten Terrain ergibt dies die zulässigen Höhen. Beim nördlichen und südlichen Baubereich (A.1 und D.1) beträgt die Höhe max. 30 Meter, bei den Baubereichen dazwischen sind differenziert Fassadenhöhen von 23 Meter (B.1.1 und C.1.1) und 19 Meter (C.1.2) und 17.5 Meter (B.1.2) festgelegt.
- Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass bei Gebäude B.1 und C.1 gegenüber dem Asylweg abgestufte Fassadenhöhen bestehen. Diese differenzierte Höhenfestlegung wird mit den Teilbaubereiche B1.1 / B1.2 und C1.1 / C1.2 definiert.
- Auch, wenn der Baubereich E.1 räumlich durch die Riedbachstrasse von den übrigen Baubereichen getrennt ist, bleibt die Parzelle Teil der Arealplanung. Dadurch ist es möglich spezifische Bestimmungen für eine gute Einbettung in die Siedlung Tscharnergut festzulegen und die städtebauliche Konzeption aufzuwerten. Dies wird mit der Limitierung der Dachgeschoss- respektive Attikageschossnutzung erreicht.

Baulinien und Baubereiche (Art. 4 UeV)

- Mit den Festlegungen von Baulinien und Baubereichen kann die städtebauliche Konzeption mit den maximalen Gebäudegrundflächen, die in Ost-West-Richtung durch das Areal angedachte Verbindung und die Freiräume sichergestellt werden.
- Am östlichen Rand des Baubereichs C.1 wird eine Spezialbaulinie festgelegt, welche die Auskragung eines Vordachs auf dem gesamten Fassadenabschnitt ermöglicht.
- Der Baubereich für unterirdische Bauten entspricht auf dem Areal West grösstenteils der Arealfläche, wobei die Ränder weitgehend unbebaut bleiben, damit dort grüne, ökologisch wertvolle Flächen und Baumpflanzungen möglich sind. Auf dem Areal Ost (Baubereich E.1) orientiert sich der Baubereich für unterirdische Bauten an den bestehenden Untergeschossen und der Tiefgarage.

Gestaltungsgrundsätze (Art. 5-6 UeV)

- Mit der Vorgabe, für das Areal West ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, kann eine hohe Qualität in allen räumlichen Fragestellungen erreicht werden. Mit dem durchgeföhrten Studienauftrag (Schlussbericht vom September 2022) wird dies Vorgabe erfüllt. Für das Areal Ost (Baubereich E.1) ist kein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist es in der Stadt Bern üblich, dass das Beurteilungsgremium des qualitätssichernden Verfahrens das Bauprojekt in Bezug auf deren städtebauliche und freiräumliche Qualität prüft.
- Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Dachflächen als Dachterrassen für Aufenthalt, Gemeinschaft und Garten genutzt werden können. Die dichte Überbauung limitiert die Freiräume zwischen den Gebäuden. Deshalb ist es umso wichtiger, dass die Dachflächen als zusätzliche Freiräume genutzt und mit attraktiven Bauten und Anlagen gestaltet werden können. Ab einer Höhe von 30 Metern sind Aufbauten in der vorgegebenen Silhouette (Schräge 45°) gemäss Schema im Überbauungsplan zulässig.
- Mit den Retentionsvolumen auf den Dächern und der Abflussverzögerung kann einerseits der Überlastung des Kanalisationsnetzes entgegengewirkt werden, andererseits leistet die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers einen Beitrag zur Kühlung des Mikroklimas.

Aussenraumgestaltung (Art. 7-8 UeV)

- Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung pro Areal (West /Ost) einzureichen. Dieses ist für die weiteren Bauetappen verbindlich. Mit dieser Vorgabe soll sichergestellt werden, dass die Umgebungsgestaltung von Beginn weg gesamtheitlich gedacht und die Umsetzbarkeit aller Aussenraumvorgaben über den Gesamtperimeter hinweg sichergestellt wird. Um dennoch eine gewisse Flexibilität – insbesondere aufgrund der geplanten Etappierung – zu ermöglichen, kann in nachfolgenden Baubewilligungsverfahren davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- In den Bereichen mit Bepflanzungen sind je nach angestrebter Auswahl der Pflanzen Erd- respektive Substratschichten vorzusehen, die den Wasserhaushalt der Bäume und anderen Pflanzen langfristig und ausgewogen regulieren (z.B. in Form von Speichervolumen einer zusammenhängenden Rigolschicht). Wichtig ist, dass die Pflanzen ausreichend geeignetes Substrat und Raum zum Wachsen haben und dass Pflanzgruben möglichst zusammenhängend ausgebildet werden, sodass die Aussenraumgestaltung trotz des hohen Anteils an unterbauter Fläche einen Beitrag zur Verbesserung der Freiraumqualität und des Stadtklimas leisten kann. Ausreichend mächtige Substratstärken sind analog zur Dachbegrünung auch wichtig für die Retention des Regenwassers und der Abkühlung des Mikroklimas durch die Verdunstung.
- Grosskronig bedeutet, dass die Bäume ca. 20 m hoch oder höher werden, mittelkronig bedeutet, dass die Bäume ca. 15 m hoch werden. Die Bäume entlang des Asylwegs sind grundsätzlich zu erhalten und während der Bauphase entsprechend zu schützen. Dieser Bereich bleibt weitgehend unversiegelt. Die Bäume entlang der Riedbachstrasse können neu gepflanzt werden, auch wenn sich die bestehenden im städtischen Bauminventar befinden. Die Neupflanzungen gelten als Ersatzpflanzung gemäss städtischem Baumschutzreglement. Im Bereich der Riedbachstrasse ist es wichtig, dass der durchwurzelbare Raum von der Fassade bis zur Strasse reicht und ein für die Pflanzgrube geeignetes Substrat gewählt wird.
- Pflanzbereiche fassen den Quartierplatz ein, welche mit mehrstämmigen, mittelkronigen Gehölzen sowie einer Strauch- und Krautschicht zu bepflanzen sind. Um eine qualitätsvolle Bepflanzung zu ermöglichen, müssen die Pflanzbereiche verschiedene hohe Substratstärken aufweisen. Im Durchschnitt ist die Substratstärke ein Meter mächtig, um innerhalb des Pflanzbereichs eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Diese Pflanzbereiche tragen mit ihrer Biomasse zur Kühlung des Mikroklimas während der heissen Sommermonate bei und schaffen so eine ansprechende Aufenthaltsqualität auf dem Platz. Damit die Pflanzbereiche in regenarmen Sommern nicht austrocknen soll ein geeignetes Bewässerungssystem installiert werden.
- Die genaue Fläche der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze hängt vom Bauprojekt ab. Sie sind angemessen auszugestalten und zu möblieren.
- Kinderspielplätze sind auch Begegnungsorte und sollten aufgrund der Einsehbarkeit, Erreichbarkeit für Kinder sowie einem erhöhten Sicherheitsgefühl aufgrund verbesserter sozialer Kontrolle grundsätzlich auf Stadtebene erstellt werden. Aus diesem Grund dürfen nicht mehr als 10 % der Kinderspielplätze auf den Dachflächen angeordnet werden. Dies gilt nicht für Aussenbereiche von Kitas, da die Kinder dort nicht selbständig spielen, sondern stets unter Aufsicht sind. Die Machbarkeit bezüglich Grösse, Lage und Art der entsprechenden Flächen wurde in der Vertiefungsstudie zum Richtprojekt geprüft.

Quartierplatzgestaltung (Art. 9 UeV)

- Der Quartierplatz dient als Begegnungsort für die Quartierbevölkerung, bildet das Herzstück der Zentrumsüberbauung, verbindet auf der Fussgängerebene die Promenade des Tscharnerguts mit dem Brunnengut und soll mit seinem Aussenraum mit Gastronomieterrasse als wichtiger Treffpunkt sowie auch als Aufenthaltsort dienen.
- Von Bedeutung ist ausserdem das Zusammenspiel mit den angrenzenden Erdgeschoßnutzungen sowie eine Abstimmung mit den darüberliegenden Geschossen hinsichtlich des Lärms und des Personenaufkommens etc.
- Der Name «Quartierplatz» gilt nicht als festgesetzt. Der Platz kann zu einem späteren Zeitpunkt benannt werden.

- Der Quartierplatz darf grundsätzlich nicht mit Motorfahrzeugen befahren werden, dies aus Gründen der Sicherheit, der Ruhe und der Aufenthaltsqualität. Zulässig ist das Befahren des Quartierplatzes u.a. für Velos, Notfallfahrzeuge, zur Schneeräumung, zum Putzdienst sowie für den Aufbau-/Abbau von Marktständen oder Bühnen.

Versickerung und Retention Art. 10 UeV

- Gemäss übergeordneter Umweltschutzgesetzgebung ist das Regenwasser in erster Priorität vor Ort zu verdunsten, auf den Dächern zurückzuhalten und im Aussenraum zu versickern (Ausnahme Flächen der Basiserschlüssung). Dies ist auch im Hinblick auf die Kühlung des Mikroklimas bei der Verdunstung sinnvoll. Entsprechend sind geeignete Retentions-, Verdunstungs- und Versickerungsanlagen auf allen Ebenen der Areale vorzusehen (Kaskadenprinzip). Beispielsweise sind Wege über die Schulter, Dach- und Fassadenbegrünungen in offenen Rinnen in angrenzende Grünflächen abzuleiten und gegebenenfalls in flachen Mulden oder Teiche zu versickern.
- Da das Areal heute nahezu vollständig versiegelt ist und somit alles Regenwasser direkt in die Kanalisation eingeleitet wird, wird mit der geplanten Überbauung gemäss Richtprojekt eine deutliche Verbesserung erreicht. Die Nachweise und Massnahmen für die Versickerung und die Retention sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen und wie üblich auf Starkregenereignisse auszurichten.
- Die verdunstungsfähigen Retentions- und Versickerungsanlagen sollen als Teil der Aussenraumgestaltung verstanden und umgesetzt werden, so dass das Element Wasser ersichtlich ist. Ansprechende Formen dafür sind zum Beispiel temporäre Nassflächen, Brunnen oder Planschbecken bei den Kinderspielplätzen etc.
- Dauerhaft versickerungsfähige Beläge sind beispielsweise Chaussierungen, Natursteinplatten mit Fugenanteil oder Sickerasphalt. Für die Wege und Plätze sind wegen der Erwärmung des Bodens resp. im Sinne einer verbesserten Abstrahlung helle Beläge zu wählen. Die teilbegrünbaren Beläge für Parkplätze können z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlicher Materialisierung ausgestaltet werden.
- Zwischen dem unterirdischen Einkaufszentrum und der grösseren Spielfläche auf Stadtebene könnte ein Einstauvolumen vorgesehen werden, welches anfallendes Meteorwasser zurückhält, wenn möglich an Ort und Stelle verdunstet und/oder verzögert in die Versickerungsanlagen bzw. die Kanalisation abgibt.

Biodiversität (Art. 11 UeV)

- Damit auch Siedlungsgebiete ihren Teil zur ökologischen Infrastruktur beitragen, welche für die Vernetzung wichtig ist, braucht es in überbauten Arealen einen minimalen Flächenanteil an naturnah ausgestalteten Flächen. Das hier anwendbare Biodiversitätskonzept der Stadt Bern (2012) regelt den anzustrebenden Anteil (vorliegend 15%) sowie die Anrechenbarkeit der verschiedenen Lebensräume im Detail. Dabei soll eine Kombination von Gehölzflächen (Wildhecke), Krautsaum und Wiesen mit Kleinstrukturen angestrebt werden, um mehr ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen.
- Die Vernetzung in Nord-Süd-Richtung erfolgt in den Korridoren an den Rändern des Areals West, also innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche (Bereich für die ökologische Vernetzung und Bereich für Erschliessung und Bepflanzung). Damit die ökologische Vernetzungsfunktion bestmöglich erfüllt werden kann, soll eine Strauch- und Krautschicht angelegt und der Bereich mit Kleinstrukturen ergänzt werden. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung der Vernetzungssachse bei und bietet verschiedenen Tieren einen Lebensraum. Beispielsweise ermöglichen Rampen bei den Treppenanlagen Kleintieren das Queren des Areals in Ost-West-Richtung
- In den Flächen, die als naturnahe Lebensräume angerechnet werden sollen, können deshalb ausschliesslich standortgerechte Pflanzen, die für die lokale Flora und Fauna einen Mehrwert bieten (Nahrung, Nist-, Versteck- und Ruhemöglichkeiten).
- Im Perimeter befinden sich geschützte Orchideen (*Himantoglossum hircinum*). Für diese müssen geeignete Schutzmassnahmen zum Erhalt, oder bei Beeinträchtigung gleichwertige Ersatzmassnahmen ergriffen werden.

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

5 Planungsvorlage

- Im Baubereich B.3 ist eine Fassadenbegrünung für ein besseres Mikroklima sowie als optisches Gestaltungselement zur Sicherung der Aufenthaltsqualität zweckmäßig und prüfenswert. Die Grundfläche von Fassadenbegrünungen können gemäss Biodiversitätskonzept an die naturnahen Lebensräume angerechnet werden.

Erschliessung (Art. 12 UeV)

- Die Lage der Zu- und Wegfahrten ist im Überbauungsplan dargestellt. Die Zu- und Wegfahrt für die unterirdische Einstellhalle für Motorfahrzeuge ist im Süden des Areals vorgesehen. Dies schafft eine verkehrliche Entlastung des Holenackerplatzes. Die Zu- oder Wegfahrt der Anlieferung für das Einkaufszentrum erfolgt über den Holenackerplatz sowie über die südliche Riedbachstrasse. Das Richtprojekt sieht eine vollständig unterirdische Anlieferung des Migros-Supermarkts und der weiteren Geschäfte im Einkaufszentrum vor. Die Realisierung der durchgehenden Anlieferungsstrasse soll zu idealen Abläufen führen und in der grösstmöglichen Entflechtung der Personen- und Warenströme resultieren.
- Die Zufahrt zum Areal Ost kann einerseits über die bestehende Tiefgarage erfolgen. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsgarage, die auch von den Bewohnenden der nördlich gelegenen Parzelle genutzt wird. Die Ein- und Ausfahrt führt in die Waldmannstrasse. Andererseits ist eine Zufahrt direkt über der Riedbachstrasse möglich.
- Im Bereich für Anlieferung und Parkierung entlang der Riedbachstrasse sind temporäre Be- und Entladestellen für Anlieferungsfahrzeuge und eine limitierte Anzahl an Besucher- und Kundenparkplätze zulässig.
- Der Fussgängerzugang zu den Verkaufsflächen ist über den Holenacker- und den Quartierplatz vorgesehen. Im Bereich des Holenackerplatzes sind Höhenanpassung in Form einer Abtreppung zwischen Tramgeleise und Baubereich A.1 notwendig.
- Die Zugänge für den Veloverkehr und die Autos sind im gesamten Perimeter der ÜO räumlich zu trennen. So kann eine grösstmögliche Sicherheit gewährleistet werden.

Abstellplätze (Art. 13 UeV)

- Es sind für das gesamte Areal eine Höchstzahl zulässiger Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorgesehen. Diese sind in Abhängigkeit der angestrebten künftigen Nutzungen festgelegt. Die festgelegte Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge basiert auf den übergeordneten Rahmenbedingungen. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Nur eine beschränkte Anzahl Abstellplätze darf oberirdisch erstellt werden. Die vorgesehenen Standorte der oberirdischen Parkplätze werden im Überbauungsplan festgelegt.
- Für Menschen mit Behinderung wird ausgehend der übergeordneten kantonale Gesetzgebung eine angemessene Zahl von Parkplätzen bereit zu stellen sein. Es gelten zudem die Anforderungen für hindernisfreies Bauen nach Artikel 22/23 BauG und Artikel 86/87 BauV. Zur Anwendung gelangen weiter die Anforderungen der SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten (Hochbau) und der VSS-Norm SN 640 075 «Hindernisfreier Verkehrsraum» (Tiefbau).
- Betreffend die Anforderungen an die Ladestationen für Elektrofahrzeuge wird auf das entsprechende SIA-Merkblatt verwiesen. Die Bauherrschaft ist gut beraten, wenn sie die Grundvoraussetzungen schafft, damit mehr als 20 % der Parkplätze entsprechend der Nachfrage mit Ladestationen ausgerüstet werden können.
- Die Parkplätze für Motorfahrzeuge der Kunden sind zu bewirtschaften. Auf eine Bezifferung der Gebühren zum jetzigen Zeitpunkt wird verzichtet, da nicht vorausgesagt werden kann, welcher Preis bei Fertigstellung des Projekts markt- und quartierüblich ist und damit die entsprechende Lenkungswirkung hat. Das Mobilitätskonzept hält vor diesem Hintergrund fest, dass Details zur Parkplatzbewirtschaftung vor Eröffnung der Anlage auf Stufe Baubewilligungsverfahren durch die Projektträgerschaft gemeinsam mit der Verkehrsplanung der Stadt Bern festgelegt werden.
- Pro Zimmer einer Wohnung ist mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen. Dies bedeutet etwa, dass für die Bewohnenden einer 4-Zimmer-Wohnung 4 Veloabstellplätze zur Verfügung stehen müssen. Die Stadt Bern geht davon aus, dass über dieses Angebot hinaus, ein Bedarf von zusätzlichen Veloabstellplätzen besteht. Die

Erstellung von eineinhalb Fahrradabstellplätzen pro Zimmer zu Wohnzwecken sollte im Rahmen des Bauprojekts geprüft werden.

- Für die Anzahl Veloabstellplätze bei den Detailhandelseinrichtungen, dem Gewerbe etc. gilt die entsprechende Norm des Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Ziel ist, dass ausreichend und optimal erreichbare (fahrend, also ohne Treppen etc.) Veloabstellplätze zur Verfügung stehen. Der zusätzliche Flächenbedarf für Anhänger und Spezialvelos wie Cargovelos ist in den Berechnungen zu berücksichtigen.

Entsorgung (Art. 14 UeV)

- Für die Entsorgung von Kehricht, Papier und Karton aus Haushalten und Kleingewerbe werden Unterflursammelstellen erstellt. Sie müssen innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs für Erschliessung und Be-pflanzung liegen. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Containerstandorte und Recyclingstationen in möglichst kurzer Distanz zu den Wohnungen befinden. Die für das Gewerbe- und das Einkaufszentrum vorgesehenen Entsorgungs- und Bereitstellungsstandorte erfolgen über den unterirdischen Anlieferungsbereich. Hinweis aus dem Abfallreglement: «Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe entsorgen betriebsspezifische Abfälle, deren Zusammensetzung betreffend Inhaltsstoffe und Mengenverhältnisse nicht mit Abfällen aus Haushalten vergleichbar sind, selbst.»
- Die Entsorgungsfahrten für die Bewohnenden am Asylweg erfolgt weiterhin über den Asylweg. Dabei ist es zwingend notwendig, dass im Zuge der Realisierung der Zentrumsüberbauung die Rampenanlage hinunter zum Holenackerplatz erstellt wird. Diese soll nur durch die Kehrichtentsorgungsfahrzeuge im Einbahnsystem und den Veloverkehr befahren werden dürfen. Die Machbarkeit der Rampenanlage wurde durch Verkehrsexperten geprüft.

Energie (Art. 15 UeV)

- Beide Areale (West und Ost) der vorliegenden ÜO müssen an das Fernwärmennetz angeschlossen werden, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Pro Areal (West und Ost) muss die gemeinsam gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. Wird pro Areal nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um den Prozentwert unterschreiten. Mit diesen Vorgaben werden die Möglichkeiten für verschärzte Vorgaben gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung ausgeschöpft.

Lärm (Art. 16 UeV)

- Die Art der Nutzung wird vorwiegend über die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) definiert. In den Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II sind gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) nur nicht störende Nutzungen zulässig. Dazu gehören vorwiegend Wohnen und lärmarme Dienstleistungsangebote wie Büros, Arztpraxen, Coiffeursalons.
- In den Gebieten mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind gemäss LSV nebst nicht störenden Nutzungen mässig störende Nutzungen zulässig. Dazu gehören vornehmlich Gewerbenutzungen wie mechanische Werkstätten, Elektronikfertigung oder Läden etc.
- Das Areal West wird im Lärmempfindlichkeitsstufenplan der ES III zugeteilt. Das Areal Ost bleibt unverändert in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, da Wohnnutzungen und stilles Gewerbe vorgesehen sind und das umliegende Tscharnergut ebenfalls der ES II zugeteilt ist.

Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum (Art. 16 UeV)

- Gemäss Artikel 16b BO (Wohn-Initiative) soll im Sinne der städtischen Wohnstrategie eine breite Wohnungsvielfalt für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche Wohnen der vorliegenden ÜO ist folglich als preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnraum zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Dieses Mindestmass wird in der vorliegenden ÜO übertroffen.

- Für die Baubereiche A.1 und B.1 ist bei Wohnnutzungen ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum von einem Drittel zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Im Baubereich D.1, dem Baubereich der gemeinnützigen Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, wird 100 % des Wohnraumes als preisgünstiger Wohnraum vermietet. Das Drittel preisgünstiger Wohnraum im Baubereich E.1 (Ex-Band) wird im Baubereich D.1 (Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz) umgesetzt.
- Falls die Überbauung in Etappen ausgeführt wird, ist der Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstigem Wohnraum pro Etappe auszuführen. Es dürfen somit nicht die Anteile an preisgünstigem Wohnungsbau zu einem späteren Zeitpunkt als die übrigen Gebäude dieser Etappe erstellt werden.
- In den detaillierten Bestimmungen werden Grundsätze betreffend Erstellung und Vermietung des preisgünstigen Wohnraums festgelegt. Weitere Details werden in einer Vereinbarung geregelt.

5.2 Weitere planungsrechtliche Änderungen

5.2.1 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Nutzungszonenplan

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

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

Bauklassenplan

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

Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Überbauungsordnung regelt die Nutzungsart gemäss Empfindlichkeitsstufe. Das Areal West der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 ist gemäss rechtsgültigem Lärmempfindlichkeitsstufenplan keiner Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen. Dementsprechend wird das Areal West im Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen (Areal West ES III: Mischnutzung). Das Areal Ost bleibt unverändert in der ES II (Areal Ost ES II: Wohnen, stilles Gewerbe).

5.2.2 Änderung tangierter Überbauungsordnungen

Überbauungsordnung Baulinienplan

Die bestehenden Baulinien im gesamtstädtische Überbauungsordnung Baulinienplan werden im Perimeter der Überbauungsordnung aufgehoben, gleichzeitig werden in der Überbauungsordnung Riedbachstrasse neue Baulinien festgesetzt.

Baulinienplan Tscharnergut und Gestaltungsplan Tscharnergut 1

Der Perimeter tangiert im Bereich des Baubereichs E.1 die bestehenden planungsrechtlichen Festlegungen des Tscharnerguts. Deshalb muss der tangierte Bereich aus den beiden betroffenen Plänen (Baulinienplan Tscharnergut und Gestaltungsplan Tscharnergut 1) ausgestanzt werden.

6. Kennwerte Richtprojekt

	Areal West	Areal Ost	Total (ca.)
Grundstücksfläche	15'144 m ²	3'104 m ²	18'248 m ²
Oberirdische Geschossfläche GFo	32'500 m ²	3'000 m ²	35'500 m ²
Geschossflächenziffer GFZo	2.15	0.97	1.95
Geschossfläche GF	52'500 m ²	4'400 m ²	56'900 m ²
GF Untergeschosse (exkl. EKZ)	8'600 m ²	1'500 m ²	10'000 m ²
GF Untergeschoss EKZ	11'400 m ²	-	11'400 m ²
GF Wohnen	24'000 m ²	3'000 m ²	27'000 m ²
GF Arbeiten	8'500 m ²	-	8'500 m ²
Wohneinheiten, WE	214	22	236
davon Familienwohnungen ≥ 3 Zimmer	173	-	173
Einwohnende bei durchschnittlicher Belegung (2.3/ WE)	492	51	543
Arbeitsplätze (1 AP/ 65 m ² GF)	300	-	300
Schulkinder (0.5/ WE)	107	11	118
Fahrten	1609	43	
Autoabstellplätze unterirdisch	247	0	
Autoabstellplätze oberirdisch	4	4	
Anzahl Veloabstellplätze (mindestens 1 VAP/ Zimmer)	1'053	142	1'195
Hauskehricht (1 Behälter pro 150 E)	3.3	0.3	3.6
Papier/ Karton (1 Behälter pro 200 E)	2.5	0.2	2.7
Grüncontainer (10 l pro E); 700 l-Container	7	0.7	7.7
Geschätzter Steuerertrag pro Jahr (Fr. 6300/ WE/ Jahr)	1.35 Mio.	0.13 Mio.	1.48 Mio.

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zur Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

Inhaltsverzeichnis

A.	Raumordnung.....	45
B.	Umwelt.....	50
C.	Wirtschaft.....	53
D.	Gesamtabwägung	55

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

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A. Raumordnung						
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
A.1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden.	hoch	Das Vorhaben setzt die übergeordneten Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen um. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit dem kommunalen STEK 2016 sowie dem Masterplan für den Chantier Bethlehem West. Für die planungsrechtliche Umsetzung ist der Erlass einer projektbezogenen ÜO nach Art. 88 BauG notwendig.	ÜO, EB, STEK, MP CBW	++
A.1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere.	hoch	Die Koordination der Interessen erfolgt über die Quartierplanung Stadtteil 6, den Masterplan Chantier Bethlehem West und den stufengerechten Einbezug der Quartiervertreter*innen in den gesamten Planungsprozess. Die ÜO präzisiert diese Vorgaben und ist die Grundlage für die Realisierung eines neuen, mit dem Quartier vernetzten Stadtbaustein.	STEK, MP CBW	++
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A.2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben.	mittel	Die Umnutzung dieser bestehenden, bestens erschlossenen Bauzone leistet einen wichtigen Beitrag gegen die Zersiedelung.	STEK	++
A.2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Dies ist der Fall. Es soll zusätzliche Wohnfläche von ca. 24'000 m ² entstehen. Gemäss Ergebnis des Studienauftrags entsteht Wohnraum für ca. 550 Einwohner*innen. Das Areal befindet sich bereits in der Bauzone und ist vollständig überbaut. Der zusätzlich geschaffene Wohnraum resp. die zusätzlichen Arbeitsplätze werden deshalb nicht dem 15-jährigen Baulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan ange rechnet.	EB	++
A.2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Die Erarbeitung der ÜO erfolgt im Hinblick auf die geplante Erweiterung der Nutzungen (v.a. Dienstleistung, Wohnen). Sie wird von den Grundeigentümer*innen mitgetragen. Da bereits Baurechtsverträge und Planungsvereinbarungen abgeschlossen wurde kann von einer sehr	EB	++

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				hohen Verfügbarkeit und Realisierungschance ausgegangen werden.		
A.2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden.	gering	Das Areal ist bereits vollständig erschlossen. Dank der hervorragenden ÖV-Erschliessung mit Tram- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe und dem gut ausgebauten Fuss- und Velonetz ist das Areal auch für den Langsamverkehr optimal gelegen.	EB	++
A.2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Die Dichten werden gegenüber der heutigen Bebauungsstruktur deutlich erhöht. Die Abwägung der Angemessenheit der Dichte erfolgte im vorgelagenen Verfahren zum Masterplan Chantier Bethlehem West und wurde im Studienauftrag im Detail geprüft	EB, MP CBW	++

A.3 Geordnete Besiedlung

A.3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtungen.	hoch	Der Standort wird durch seine gute verkehrliche Erschliessung und seiner langjährigen und zentralen Lage zwischen den bestehenden Grossraumsiedlungen geprägt. Mit der Verdichtung des Areals sowie einer Erneuerung und Aufwertung des Einkaufsangebots werden diese Standortqualitäten bestens genutzt.	EB, MK	++
A.3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung.	hoch	ÖV-Erschliessungsgüte B Die ÖV-Erschliessungsgüte beträgt B aufgrund der Nähe zur Tramhaltestelle Holenackerplatz. Das Gebiet ist mit folgenden ÖV-Linien erschlossen: Tramlinie 8 (Holenackerplatz), die Buslinie 27 (Holenackerplatz und Riedbachstrasse) sowie der S-Bahnlinien S5 und S51 (Bern Bümpliz Nord, Fussdistanz). Die Zugänglichkeit zum neuen Einkaufszentrum ist direkt ab dem Holenackerplatz gesichert. Auch für den MIV ist das Areal u.a. durch die Nähe zum Autobahnanschluss bestens erschlossen. Das Angebotskonzept Tangentiallinie Bern Nordwest (inkl. Linien 27/32) sieht Stand öffentliche Mitwirkung Nov. 2022 vor, dass die Haltestellen «Holenacker» und «Riedbachstrasse» nicht mehr von der Buslinie 27 bedient werden. Die neu vorgesehenen Haltestellen «Abendstrasse» und «Brünnengut» grenzen aber unmittelbar an den Planungsperimeter an und würden weiterhin die Anbindung des Areals an die Buslinie 27 garantieren.	EB, MK	++

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet.	hoch	Die neuen Wohn-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen werten den Standort gegenüber heute auf und tragen zur Schaffung eines attraktiven, belebten Quartierzentrums bei. Das Projekt setzt die geforderte Nutzungsdurchmischung vorbildlich um.	EB	++
A.3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Der Planungsgegenstand liegt ausserhalb eines Gefahrengebiets, beziehungsweise offene und eingedolte Gewässer liegen in der Nähe von Bauzonen.	keine	Innerhalb des Planungsperimeters befinden sich weder Gefahrenzonen noch Gewässer. Kein Handlungsbedarf.	EB	0
A.3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.	keine	Innerhalb des Planungsperimeters gibt es Anlagen mit NIS-Emissionen (u.a. Gleichrichterstation von BERN-MOBIL). Da die neuen Gebäude nicht näher an die Tramlinie rücken als der Bestand, ist davon auszugehen, dass die für das Tram geltenden Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 2 NISV bereits im Ausgangszustand eingehalten werden.	EB	0

A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

A.4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung.		Die angestrebte hohe bauliche Dichte verschafft dem Stadtteilzentrum Bethlehem eine angemessene städtebauliche Präsenz zwischen den bestehenden Grossraumsiedlungen.		
A.4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden.		Die vorhandenen geschützten Naturwerte können im Areal gemäss den kantonalen Vorgaben kompensiert werden.		
A.4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der landschaftsprägenden Planungsabsichten.		Das Projekt erfüllt die Vorgaben des Freiraum-basierten Städtebaus hinsichtlich: - besserer Vernetzung der "Quartierinseln" zu einem durchgehenden Stadtraum; - klarer Orientierung durch neue Raumkanten und Sichtbezüge; - grosszügiger Vorlandbereiche zur Belebung der EG-Nutzung; - ausgewogenem Verhältnis zwischen Stadtraum und Stadtkörper, in Relation zur hohen baulichen Dichte im weiteren Umfeld.		

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität						
A.5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen bzw. Berücksichtigung von Einrichtungen zur Quartiersversorgung	hoch	<p>Gemäss Ergebnis des Studienauftrags wird auf dem Areal West und Ost Raum für ca. 550 Einwohner*innen und ca. 300 Erwerbstätige geschaffen.</p> <p>Mit dem neuen Einkaufszentrum in den Untergeschossen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.</p> <p>Die städtische Schulraumplanung etc. berücksichtigt die Entwicklungen im Planungsperimeter betreffend Schulraum, Spielplätzen etc.</p>	EB, ÜO	++
A.6 Organisation des Verkehrs						
A.6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen.	hoch	<p>Die ÖV-Erschliessung erfolgt heute ab dem Holenackerplatz und den Haltestellen Riedbachstrasse (ÖV-Güteklaasse: B).</p>	EB, MK	++

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.6.2	Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen.	hoch	<p>Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrradverkehr ist über das bestehende Strassenetz bereits sehr gut ausgebaut.</p> <p>Das Areal Zentrum Bethlehem liegt unmittelbar am kantonalen und lokalen Velonetz. Nördlich und südlich des Areals, entlang der Waldmannstrasse und der Fellerstrasse, verlaufen Velohauptrouten des städtischen Netzes. Des Weiteren grenzt eine Veloroute entlang der Brünnenstrasse an das Areal.</p> <p>Gemäss Masterplan Veloinfrastruktur wird die Riedbachstrasse Süd als Velohauptroute abseits der Hauptverkehrsstrassen mit baulichen Massnahmen für den Veloverkehr aufgewertet.</p> <p>Die Riedbachstrasse Süd ist als «Velohauptroute abseits der Hauptverkehrsstrassen» im Masterplan Veloinfrastruktur eingestuft. Erste Massnahmen können kurzfristig mittels Markierungen umgesetzt werden, langfristig wird die Velohauptroute mit baulichen Massnahmen angepasst.</p> <p>Gemäss Projekthandbuch der Stadt Bern befindet sich die Massnahme 6.35: Fusswegverbindung Tscharnergut – Parkanlage Brünnengut in der 1. Priorität. Diese sieht eine neue Fusswegverbindung zwischen dem Tscharnergut und der Parkanlage Brünnengut im Rahmen der Arealplanung Zentrum Bethlehem vor. Mit dem Mittelweg über das Areal wird eine Lücke im heutigen Fusswegnetz geschlossen.</p>	EB, MK	++
A.6.3	Eingliederung und Funktions-tüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen.	hoch	Die Anbindung an das übergeordnete Strassenetz ist sehr gut. Die Einstellhalle wird über die südliche Riedbachstrasse erschlossen. Über den Holenackerplatz erfolgt nur die Anlieferung. Die technische und funktionale Machbarkeit der Anlieferung – insbesondere im Zusammenhang mit dem Tram – wurde geprüft und bestätigt.	EB, MK, SA	++
A.6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)		Es ist aus heutiger Sicht kein verkehrsintensives Vorhaben. Konsolidiertes Mobilitätskonzept abwarten.		

**Überbauungsordnung
Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.7 Ver- und Entsorgung						
A.7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen.	mittel	<p>Das Areal ist bereits an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.</p> <p>Im südwestlichen Teil des Areals befindet sich eine Leitung der Kanalisation, die ist freizuhalten von einer Überbauung.</p>	EB, IV, ÜO	++
A.7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden.	mittel	<p>Der Planungsperimeter befindet sich in einer Zone zu «hochwertiger Abwärme» in einem «bestehenden Wärmeverbund». Der Planungsperimeter wird dementsprechend dem städtischen Fernwärmennetz ange schlossen.</p> <p>Auf dem Dach sind Photovoltaik- und/oder Solaranlagen vorgesehen.</p> <p>Da der Anschluss an das Fernwärmennetz vorgesehen ist, werden hier keine weiteren Umsetzungselemente aufgeführt.</p>	EB, ÜO	++
A.7.3	Nutzung von günstigen Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und Erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen.	mittel	Auf den Dachflächen sind die Voraussetzungen für alternative Energiegewinnung zu schaffen.	EB, ÜO	++
A.7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung.	keine	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potentiale.	-	0
B. Umwelt						
B.1 Luft						
B.1.1	Vorbelastung	Vorbelastungen, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2) Ozon (O3) Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2).	gering	Es kommt bei keinem der Immissionspunkte zu Immissionsgrenzwert überschreitungen. Die Anforderung nach Art.9 der LSV ist eingehalten. ¹²	-	0
B.1.2	Massnahmen gebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2).	gering	Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.	-	0

¹² Rapp Infra AG, Umweltbericht, Version 0.8, 25. August 2025, S. 21 ff.

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B.1.3	Verkehrsintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200).	gering	Die vorliegende ÜO betrifft ein Vorhaben, das die Kriterien für eine verkehrsintensive Anlage nicht erfüllt.	-	0
B.1.4	Luftbelastung durch statio-näre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituat-ionen oder Inversi-ons- und Nebellagen be-troffen.		Derzeit ist nichts bekannt. Die Vorschriften betreffend Erschütterungen sind beim Tram (Bestand) gemäss Bernmobil vollumfänglich eingehalten. Denkbar ist jedoch eine Übertragung der Schwingungen auf die neuen Liegenschaften, welche durch die darunterliegende Natio-nationalstrasse ausgelöst werden. Beim heutigen Bestandsgebäude der Migros sind keine Schwingungen wahrnehmbar, weshalb davon auszugehen ist, dass auch die neuen Ge-bäude nicht beeinflusst werden. Ge-naue Untersuchungen sind voraus-sichtlich nur bei einer tiefreichenden Gründung erforderlich ¹³ .	-	0

B.2 Lärm / Erschütterungen

B.2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich li-mitierter Lärmbelastung.	mittel	Entlang der Riedbachstrasse sind die Grenzwerte überschritten, wenn die ES II bis an das Strassenareal grenzt. (Baubereich B) ¹⁴	Lärmka-taster, Umwelt-bericht	+
B.2.2	Gebiete mit Grenzwert-überschreitun-gen	Grenzwertüberschreitun-gen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölke- rung (z. B. Industrie und Gewerbe) vorhanden.	mittel	Es sind keine Grenzwertüberschrei-tungen vorhanden.	Lärmka-taster, Umwelt-bericht	+
B.2.3	Verkehrsintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200).	gering	Die vorliegende ÜO betrifft ein Vor-haben, das die Kriterien für eine ver-kehrsintensive Anlage nicht erfüllt.	-	0
B.2.4	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Ka-taster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevöl-kerung führen.	hoch	Es sind keine Klagen aus der Bevöl-kerung bekannt.	-	0
B.2.5	Erschütterun-gen	Erschütterungsempfindli-che und erschütterungs-verursachende Anlagen und Zonen Betroffen.	gering	Derzeit nichts bekannt.	-	0

B.3 Boden

B.3.1	Altlasten und Verdachtsflä-chen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflä-chenhinweiskataster auf-geführt sind.	keine	Im Planungsperimeter sind keine Alt-lasten vorhanden.	EB	0
--------------	---------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------	-------------------------------------------------------	----	---

¹³ Umweltbericht Rapp S. 21

¹⁴ Umweltbericht Rapp S. 28

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B.3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen.	keine	Im Planungsperimeter sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Das gesamte Gebiet ist der Bauzone zugeteilt.	-	0
B.3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiet).	keine	Im Planungsperimeter sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Das gesamte Gebiet ist der Bauzone zugeteilt.	-	0
B.3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung.	keine	Im Planungsperimeter gibt es weder Bodeninstabilität noch Bodenerosion.	-	0

B.4 Gewässer

B.4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen.	keine	Im Planungsperimeter sind weder offene noch eingedolte Gewässer vorhanden.	-	0
B.4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzzonen, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen.	mittel	Das Gebiet befindet sich um Grundwasserschutzbereich Au. Gemäss Umweltbericht besteht durch die vorliegende ÜO kein Handlungsbedarf bezüglich Grundwasserschutz: «Auf dem Areal existiert ein Grundwasservorkommen mit einer geringen Mächtigkeit, dessen mittlerer Spiegel ca. 16 m unterhalb der Terrainoberkante liegt. Mit maximal zwei Untergeschossen wird das Sockelgeschoss nicht in das Grundwasser hineinreichen. Die Untergeschosse werden dicht ausgeführt, damit diese im Ereignisfall als Stapelraum für Löschwasser genutzt werden können. Damit kann eine Gefährdung des Grundwassers nahezu ausgeschlossen werden.» ¹⁵	EB	++
B.4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen.	hoch	Das Areal wird künftig weniger versiegelt werden als heute. Es werden Außenräume mit Spielplätzen und Begegnungsflächen geschaffen, die es heute nicht gibt.	EB, ÜO	++

B.5 Wald

B.5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden und betroffen.	keine	Im Planungsperimeter sind weder Wälder noch Waldränder vorhanden.	-	0
B.5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen.	keine	Im Planungsperimeter sind keine Spezialstandorte im Wald vorhanden.	-	0

B.6 Naturschutz und Ökologischer Ausgleich

B.6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren	keine	Im Planungsperimeter gibt es keine geschützten oder schutzwürdigen Lebensräume.	-	0
--------------	------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	-------	---------------------------------------------------------------------------------	---	---

¹⁵ Rapp Infra AG, Umweltbericht, Version 0.8, 25. August 2025, S. 64

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
	(Biotopschutz, Artenschutz)	und Pflanzen der Roten Liste betroffen.				
B.6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen.	mittel	Bestehende, geschützte Pflanzen sowie die Wildhecken entlang des Asylwegs im Areal West und im Areal Ost werden bei einer möglichen Beeinträchtigung qualitativ gleichwertig mit einem Flächenfaktor von 1,25 innerhalb des Wirkungsbereichs ersetzt. Hinzu kommt eine Orchideen-Art mit dem Namen Bocks-Riemenzunge (<i>Himantoglossum hircinum</i>).	-	0
B.6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung.	hoch	Mit der Vernetzung in Nord-Süd- und Ost-West-Richtungen werden neue Verbindungen und Vernetzungskorridore geschaffen.	ÜO	+
B.6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden.	hoch	Mit den durchgehenden Baumreihen entlang der Riedbachstrasse und des Asylwegs resp. dem Mittelweg steigt die Vernetzungsmöglichkeit für kleinere Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets. Ansonsten sind im Planungsraum keine Wildwechsel vorhanden. 15 % der Parzellenflächen werden als naturnahe Lebensräume ausgestaltet.	ÜO	+

B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken

B.7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt.	gering	Derzeit keine bekannt.	Grundlagenkarte Störfälle	0
B.7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt.	gering	In der unmittelbaren Nähe des Wirkungsbereichs der vorliegenden ÜO befinden sich keine Anlagen, die ein Risiko für die Bevölkerung und die Umwelt darstellen.	Grundlagenkarte Störfälle	0

C. Wirtschaft

C.1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung					
C.1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand.	hoch	Mit dem Schaffen von Arbeitsplätzen wird dem im STEK 2016 postulierten Handlungsfeld «Wirtschaftliche Prosperität» entsprochen.	MP CBW	++

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Das integrale Angebot von Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Inklusion wertet den Standort und Bethlehem auf und trägt mittelfristig zur Erhöhung der Reputation des Stadtteils 6 bei.		

C.2 Investitionen durch die Gemeinden

C.2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte.	Mittel	Das Areal ist erschlossen. Eine Umgestaltung der Riedbachstrasse ist vorgesehen. Im Umfeld bestehen mehrere Infrastrukturanlagen wie Schulen, Pärke sowie öffentlicher Verkehr. Von einem unmittelbaren Ausbaubedarf durch die Entwicklung des Zentrums Bethlehem ist nicht auszugehen.	EB, IV	+
C.2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		mittel	Die Umgestaltung der Riedbachstrasse hat Auswirkungen auf den städtischen Finanzplan. Der Zeitpunkt der Umgestaltung und die Höhe der Investitionen sind noch nicht bekannt.	EB, IV	+

C.3 Investitionen durch Private

C.3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung.	mittel	Aufgrund der hohen Dichten und dem verhältnismässig einfachen Baugrund sind keine übermässigen Investitionen zu erwarten.	-	0
C.3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite.	mittel	Auch wenn die Überbauung ein privates Projekt ist, hat die Stadt ein Interesse am guten Gelingen, da sie sich inmitten des Verdichtungsschwerpunkts Chantier Bethlehem West befindet. Auch mit einem Anteil von 1/3 preisgünstigen Wohnungen wird, aufgrund der deutlichen Erhöhung des Nutzungsmasses, die Wirtschaftlichkeit insgesamt gestärkt.	-	0
C.3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung.	gering	Die Planungskosten werden von der privaten Bauträgerschaft getragen.	-	0

C.4 Standortfaktoren

C.4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben.	mittel	Es sollen Dienstleistungs-, Gastronomie-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen geschaffen werden. Die effektiv geschaffene Anzahl Arbeitsplätze ist abhängig vom letztlich realisierten Nutzungsmix.	EB, ÜO	+
-------	---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	---

Nr.	Thema	Auftrag	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C.4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand.	mittel	<p>Die Verkehrerschliessung entspricht optimal den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung.</p> <p>Die Befahrbarkeit des Holenackerplatzes durch den ÖV muss gewährleistet sein: Die Wendeschlaufe muss jederzeit mit Trams befahren werden und die Buslinie 27 den Platz queren können. Da sich der Platz im städtischen Besitz befindet, sind gute Voraussetzungen für eine abgestimmte Lösung vorhanden.</p>	EB	+
C.4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen.	mittel	<p>Die Planung fügt sich gut in die lokale Wirtschaftsstruktur ein. Das neue Zentrum Bethlehem stärkt auch die bestehenden langjährigen und etablierten Nutzungen an diesem Standort.</p>	EB	0

D. Gesamtabwägung

Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

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

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

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

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

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

Anhang

Übersicht über die Eigentümerschaften und Parzellenflächen

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

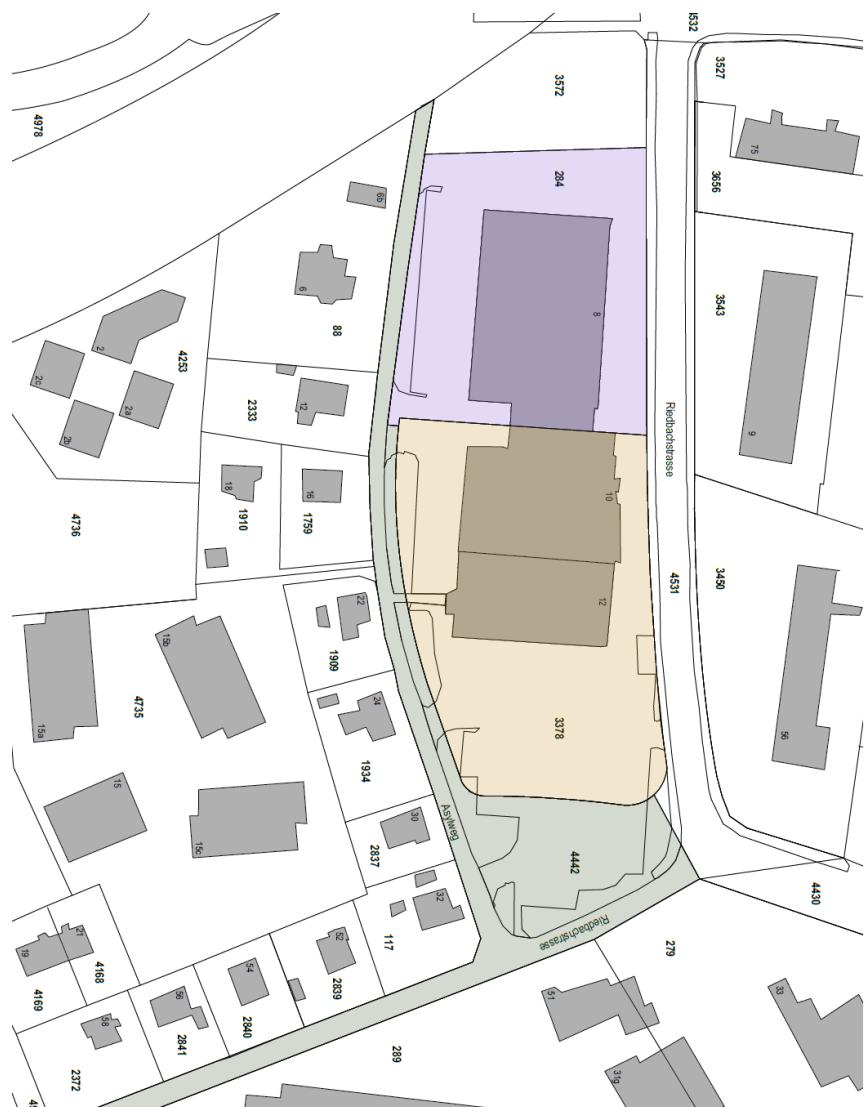
Abkürzungen:

- NZP Nutzungszonnenplan
- BKP Bauklassenplan
- ESP Lärmempfindlichkeitsstufen
- VA: Verkehrsanlage
- SV Bebauung mittels spezifischer Vorschriften
- PG Planungsgebiet
- K Kernzone

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem»

Anhang



Quellen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Übersichtsplan mit Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 ..3
Abb. 2	Auszug aus dem Nutzungszonensplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).....6
Abb. 3	Auszug aus dem Bauklassenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).....7
Abb. 4	Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern (Quelle: map.bern.ch, Download 16.8.21).....7
Abb. 5	Ausschnitt Baulinienplan der Stadt Bern, Teilplan 5 (Quelle: ÖREB Kataster), in Kraft seit 11. November 2021.....8
Abb. 6	Ausschnitt aus dem Baulinienplan Tscharnergut (23. November 1960). Dieser Baulinienplan ist für das Areal Ost nicht mehr gültig.....8
Abb. 7	Ausschnitt Gestaltungsplan Tscharnergut 1 vom 28. Juni 1972.....9
Abb. 8	Ausschnitt aus dem ISOS Bümpliz-Bethlehem als verstädtetes Dorf (Quelle: map.geo.admin.ch, Download: 24.8.2021)11
Abb. 9	Ausschnitt Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland 2025 (Quelle: https://www.bernmittelland.ch , Download: 20.10.25)12
Abb. 10	Ausschnitt aus der Richtplankarte des regionalen Hochhauskonzepts Bern. Rot markiert den Standort des Wirkungsbereichs der ÜO (Quelle: Regionales Hochhauskonzept Bern).....13
Abb. 11	Synthesekarte Masterplan Chantier Bethlehem West. (Quelle: Masterplan Chantier Bethlehem West, S. 11).....15
Abb. 12	Prinzip Strassenraum Asylweg. Hinweis: Die Darstellung bildet mögliche, künftige bauliche Typologien ab und stellt nicht den Ist-Zustand dar. (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27).....16
Abb. 13	Prinzip Strassenraum Riedbachstrasse «Nord», Anmerkung: Gebäudevolumen sind schematisch dargestellt. (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27)18
Abb. 14	Prinzip Strassenraum Asylweg. Anmerkung: Gebäudevolumen sind schematisch dargestellt. (Quelle: Chantier Bethlehem West, Masterplan, S. 27)18
Abb. 15	Südansicht (links) und Westansicht (rechts) des Richtprojekts im Modell (Quelle: Zentrum Bethlehem, Bericht des Beurteilungsgremiums, S. 33)21
Abb. 16	Südansicht (oben) und Westansicht (rechts) der Fassaden aus der Vertiefungsstudie (Quelle: Schnitt Fassade, Rolf Mühlethaler Architekten AG).....22
Abb. 17	Situation Umgebungsgestaltung des Richtprojekts (Quelle: extra Landschaftsarchitekten, 13.06.2023).....25
Abb. 18	Situationsplan, Schema Spiel- und Aufenthaltsflächen. (Quelle: extra Landschaftsarchitekten)....26
Abb. 19	Areal West: Situationsplan, Konzept Wildheckenerhalt und -ersatz. (Quelle: extra Landschaftsarchitekten).....28
Abb. 20	Areal Ost: Situationsplan, Konzept Wildheckenerhalt und -ersatz (Quelle: extra Landschaftsarchitekten).....29
Abb. 21	Nachweis Entwässerung. (Quelle: extra Landschaftsarchitekten).....35
Abb. 22	Die verschiedenen Eigentümerschaften (Bestand): lila: Immobilien Stadt Bern, orange: Genossenschaft Migros Aare, grau: Tiefbau Stadt Bern (Quelle: eigene Darstellung)58

Überbauungsordnung

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, «Zentrum Bethlehem» - Zur Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12

Kontakt / Impressum

Kontakt / Impressum

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

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