



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

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

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

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

Stadtplanungsamt Bern  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern

G.-Nr.: 2024.DIJ.5419

4. Juni 2025

**Bern; Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, Zentrum Bethlehem mit Gesuch um Erteilung Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze (KoG), Vorprüfung  
Vorprüfungsbericht (VB) gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV (ersetzt VB vom 28. Mai 2025)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. März 2024 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, Zentrum Bethlehem mit Gesuch um Erteilung Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze (KoG) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsordnung vom 26. Oktober 2023
- Überbauungsvorschriften separat
- Teilaufhebung des Baulinienplans Tscharnergut mit Plan Nr. 3762 vom 1. August 1960, genehmigt am 23. November 1960
- Teilaufhebung des Gestaltungsplans Tscharnergut 1, Plan Nr. 1092/1 vom 1. Februar 1972, genehmigt am 11. August 1972
- Teilaufhebung der Überbauungsordnung Baulinienplan der Stadt Bern, Plan Nr. 1460/42 vom 10. Februar 2021, genehmigt am 29. September 2021, im Bereich Teilplan 5
- Erläuterungs- und Raumplanungsbericht (EB) vom 26. Oktober 2023
- Mitwirkungsbericht vom 4. Mai 2023

sowie

- Gesuchsunterlagen zur Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze

Ergänzt wird das Dossier mit folgenden Unterlagen:

- Mobilitätskonzept vom 14. April 2023
- Umweltbericht vom 3. Mai 2023
- Masterplan Chantier Bethlehem West, vom Gemeinderat am 29. April 2020 als kommunal behördenverbindlich beschlossen
- Situation Umgebungsgestaltung vom 13. Juni 2023

- Validierung Freiraum vom 14. August 2023

Wir haben bei nachgenannten Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA) mit Fachbericht vom 14. Mai 2024
- Tiefbauamt (TBA) des Kantons Bern, Oberingenieurkreis (OIK) II mit Fachbericht vom 16. Mai 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV) mit Fachbericht vom 17.3 Mai 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Energie und Klimaschutz (ENKS) mit Fachbericht vom 17. Mai 2024
- AUE, Abteilung Immissionsschutz (IMM) mit Fachbericht vom 17. Mai 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) mit Amtsbericht vom 27. Januar 2025
- Regierungsstatthalteramt (RSTA) Bern-Mittelland mit Amtsbericht vom 20. November 2024

per E-Mail Stellung genommen hat:

- Bundesamt für Strassen (ASTRA) mit E-Mail vom 22. April 2024

Mit E-Mail vom 18. April 2024 wurde uns seitens der Denkmalpflege (DPF) der Stadt Bern das am 15. November 2021 verfasste Gutachten betreffend «Denkmalpflegerische Beurteilung des Ex-Bandareals» zugestellt. Dieses wurde von der DPF im Rahmen des Studienauftrags Zentrum Bethlehem im selektiven Verfahren nach SIA-Ordnung 143 zuhanden der Planungsteams verfasst und formuliert Randbedingungen für die Bearbeitung der Studienaufträge.

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

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

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

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

## 2. Ausgangslage

In Bethlehem West, an der Riedbachstrasse 8-10 und 12 soll eineutzungsdurchmischte Zentrumsüberbauung entstehen (Wohnungen, hochwertige Aussen-/Grünräume, zahlreiche Veloabstellplätze, Gewerbe- und Einkaufsflächen sowie 300 Arbeitsplätze für Menschen mit einer Beeinträchtigung). Es ist vorgesehen, dass trotz zusätzlichen Wohn- und Arbeitsflächen die Anzahl Fahrten und Parkplätze praktisch gleichbleiben. Durch die Ersatzbebauung soll auch eine neue West-Ost-Vernetzung zu den angrenzenden Siedlungen geschaffen werden. Die UeO basiert auf dem Masterplan Chantier Bethlehem West.

Aus baurechtlicher Sicht resultiert aus dem Vorhaben eine Nutzungsänderung. Das Planungsgebiet ist aufgeteilt in ein Areal West und ein Areal Ost:

- Areal Ost: umfasst die Parzellen 3543 (Riedbachstrasse 9) sowie einen Teil der Parzelle 4531 (ca. 70m langer Abschnitt der Riedbachstrasse)
- Areal West: umfasst die Parzellen 284 (Riedbachstrasse 8), 3378 (Riedbachstrasse 10+12) sowie Teile der Parzellen 3572 (ein kleiner Teil des Holenackerplatzes) und 4442.

### 3. Grundsätzliche Problemstellungen

#### 3.1 Basiserschliessung

Die UeO sieht als Verbindung zwischen den Bereichen West und Ost eine Basiserschliessung vor. Diese kann nur im kombinierten Verfahren erlassen werden (vgl. Art. 43 Abs. 1 SG i.V.m. Art. 88 Abs. 6 BauG und Art. 122b BauV). Für diesen zusätzlichen Genehmigungsgegenstand der UeO sind folglich sämtliche für die Baubewilligung nötigen Formulare und Gesuche analog ZBB Bern nötig. **GV**

Es obliegt der Stadt zu prüfen, ob die Basiserschliessung aus dem UeO-Perimeter entlassen wird und vorliegend von zwei Teil- Überbauungsordnungen ausgehen will. **H**

#### 3.2 Baulandumlegung

Baubereiche dürfen nicht über Parzellen unterschiedlicher Grundeigentümer hinweg ausgeschieden werden. Sofern diese im Eigentum unterschiedlicher Grundeigentümer stehen, müssen die Eigentumsverhältnisse bereinigt werden. Eine Baulandumlegung muss spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung unter Vorlage der Kaufverträge vollzogen sein. Andernfalls muss rechtlich sichergestellt werden, dass die Eigentumsverhältnisse, wie im EB beschrieben, überhaupt zustande kommen (vgl. EB, Abschnitt 2.4; S. 5). **GV**

#### 3.3 Teilaufhebungen Baulinienplan, Gestaltungsplan, Baulinienplan Tscharnergut

Da gemäss UeO auch die ES festgelegt wird, muss auch der Lärmempfindlichkeitsstufenplan teilaufgehoben werden. Zudem sind auch der Nutzungszonenplan sowie der Bauklassenplan aufzuheben. **GV**  
Wie bereits anlässlich der Jour fix mehrmals diskutiert ist fraglich, ob die Teilaufhebung mittels der gewählten Darstellung innerhalb des UeO-Planes so korrekt erfolgen kann und nicht spezifische Genehmigungsvermerke benötigt werden. **GV**

### 4. Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölz

Die Abteilung Naturförderung (ANF) stellt fest, dass die Planung für den Fachbereich Flora / Fauna / Lebensräume vollständig ist. Die im Fachbericht der ANF erwähnten Details sind vorzugsweise für die Genehmigung, allerspätestens für die Baubewilligung vorzuweisen. Die Planung kann aus Sicht Naturschutz genehmigt werden.

Wir verzichten darauf den Inhalt des Fachberichts hier wiederzugeben und verweisen auf den Fachbericht der ANF. Die Beurteilung betreffend technischem Eingriff in die Hecken sowie deren Ersatz ist integraler Bestandteil dieses Vorprüfungsberichts. Dasselbe gilt für den Amtsbericht des Regierungsrates Bern Mittelland. Gestützt darauf wird die Ausnahmegewilligung erteilt. **H**

## 5. Abstimmung mit übergeordneten Planungsgegenständen

### 5.1 Grundwasserschutz

Für eine allfällige Grundwasserabsenkung oder Arbeiten im Grundwasserbereich ist gemäss Art. 26 der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV) beim Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) eine Gewässerschutzbewilligung zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass im Gewässerschutzbereich keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können nur bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV)). Diese Vorgabe ist bei der Projektierung zu berücksichtigen. **H**

Allfällige Auswirkungen des Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase sind durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im Baugesuch zu dokumentieren. Eine definitive Stellungnahme zum Bauvorhaben aus Sicht des Grundwasserschutzes ist mit den eingereichten Unterlagen nicht möglich.

### 5.2 Luftreinhaltung – Strassenverkehr

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 Planungssperimeter 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. Unter Verwendung der Arbeitshilfe ergibt dies für Bern Kern (BE-K) einen zulässigen Mehrverkehr von 1'751 Zusatzfahrten DTV. Die Belastbarkeiten werden auf allen relevanten Strassenabschnitten eingehalten.

Die Prüfung zeigt, dass die Belastbarkeiten durch den zusätzlich generierten Mehrverkehr nicht überschritten werden. Die Bestimmungen zur lokalen Belastbarkeit werden eingehalten. **H**

### 5.3 Eisenbahnlärm

Der Lärm vom Trams wird dem Bahnverkehr gemäss Anhang 4 Ziff. 1 LSV zugerechnet, wenn das Tram über ein eigenes, von der Strasse baulich getrenntes Trasse verfügt. Im betroffenen Bereich (Haltestelle und Wendeschleife Holenacker) besitzt das Tram ein eigenes Trasse. Um die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte zu prüfen, wird auf Stufe Baugesuch ein Lärmgutachten verlangt. **H**

### 5.4 Nichtionisierende Strahlung

Da noch unklar ist, ob ein Transformator gebraucht wird und das Standortdatenblatt der eventuell geplanten Transformatorenstation somit noch nicht vorliegt, kann die Abteilung Immissionsschutz nur die folgenden Bemerkungen machen: Sollte ein Transformator gebaut werden, ist an den bestehenden oder zukünftigen Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) der anzuwendende Anlagengrenzwert (1µT) für die magnetische Flussdichte einzuhalten. Ansonsten ist die zuständige Behörde für die Genehmigung von elektrischen Leitungen zur Stromversorgung und Transformatoren das Eidgenössische Starkstrominstitut (ESTI). Im vorliegenden Fall werden im Bereich NIS ausschliesslich Bestimmungen des Bundes angewendet. Wir haben demnach keine Auflagen oder Bedingungen vorzubringen, die sich aus der kantonalen Gesetzgebung ergeben. **H**

### 5.5 Hochhäuser, hohe Häuser

Analog zur Überbauungsordnung Weihermannshaus West findet sich im Legendeneintrag «Bezeichnung Baubereich» die Unterscheidung zwischen den Koten «höchster Punkt der Dachkonstruktion» sowie «höchster Punkt der Vollgeschosse» (beide in m ü. M.). In Relation zum massgebenden Terrain, welches

gemäss Überbauungsplan (UeP) im gesamten Wirkungssperimeter der UeO 558.50 m ü. M. beträgt, übersteigen die höchsten Punkte der Vollgeschosse in keinem Baubereiche/Teilbaubereich den in Art. 20 Abs. 1 BauG festgelegte Grenzwert von 30.0 m, wodurch es sich um keine Hochhäuser handelt.

Einzig in den Baubereichen A.1 und D.1 überragt der höchste Punkt der Dachkonstruktion den gesetzlichen Grenzwert um 4.0 m (vgl. höchster Punkt der Dachkonstruktion 592.50 m ü. M. minus massgebendes Terrain von 558.50 m. ü. M. = 34.0 m). Da gemäss Art. 6 Abs. 1 UeV über dem höchsten Punkt der Vollgeschosse bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion *architektonisch zufriedenstellend integrierte Aufbauten und Anlagen zur Erschliessung, Beschattungs- und Wetterschutzvorrichtungen, Gewächshäuser, Absturzsicherungen sowie technisch bedingte Dachaufbauten* realisiert werden können.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass diese Bauten und Anlagen keine Probleme mit der Beschattung generieren werden, ist im EB unter Abschnitt 5.1.3 präziser auf diese Gebäudeteile und deren Schattenwurf in den Baubereichen A.1 und D.1 einzugehen. Zudem ist der gesamte Abschnitt 5.1.3 zu überarbeiten. Die Verwendung von «Gebäude», «Häuser» sowie «hohe Häuser» ist missverständlich – ein hohes Haus überragt den Grenzwert von 30.0 m nicht. **H**

## 6. Zur Überbauungsordnung

### 6.1 Überbauungsplan

#### 6.1.1 Teilaufhebung

Es ist unklar weshalb die Aufhebungen der verschiedenen Zonenpläne mit Publikation im amtl. Anzeiger / Amtsblatt versehen sind, während dem die zu erlassende UeO mittels «ePublikation.ch» bekannt gemacht wird. Es ist zu prüfen, ob nicht alle Pläne auf derselben Plattform publiziert werden. **E**

#### 6.1.2 Teilbaubereiche und Baulinien

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung werden die Baubereiche in Teilbaubereiche unterteilt und klar mittels verbindlicher Begrenzungslinie abgegrenzt – gemäss Legende rot gestrichelte Linie. Unklar ist, weshalb in Baubereich B und C die Baubereiche resp. Teilbaubereiche B.1 und B.1.1 sowie C.1 und C.1.1 nicht mit einer Teilbaubereichsgrenze unterteilt werden. Baupolizeilich kann die zugeteilte Gesamthöhe nicht klar festgestellt werden. **GV**

Ungeklärt bleibt nach wie vor die Festlegung von Baulinien als Begrenzung der Baubereiche aber auch von Teilbaubereichen (vgl. Baubereich D). Soll damit eine Anbaupflicht stipuliert werden? **H**

#### 6.1.3 Spezialbaulinie Vordach

Wir empfehlen ein explizites Höhen- und Tiefenmass festzulegen, damit die korrekte Umsetzung baupolizeilich ohne weiteres überprüfbar ist. **E**

#### 6.1.4 Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

Die ES sind auf dem Plan zu wenig klar festgelegt. Es ist unklar, was für die Baubereiche B, C und D gelten soll. **GV**

Allenfalls wird in den Vorschriften erläutert, wie weit die Festlegungen zur ES greifen. **H**

#### 6.1.5 Bereich für Tiefgaragen-Rampenaufbaute

Der Begriff «-aufbaute» suggeriert ein Bauwerk, wodurch baupolizeiliche Masse festzulegen sind. **GV**

## 6.2 Überbauungsvorschriften

Art. 1 Abs. 2	Es ist nicht möglich, Nutzungspläne indirekt mittels UeO anzupassen. Es handelt sich jeweils um eigene Gegenstände.	<b>GV</b>
Art. 2 Abs. 2	Es ist unklar, ob es sich bei der genannten maximalen Geschossfläche (GF) um oberirdische und unterirdische GF handelt, was zu präzisieren ist.	<b>H</b>
Art. 2 Abs. 4 so- wie Bst. a und b	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Formulierung «dem Quartier dienende Nutzungen» ist zu generell und muss präzisiert werden.</li> <li>- Sofern «ebenerdig» alle Nutzungen bezeichnet, welche in den Räumen im 1. Vollgeschoss untergebracht werden können, ist dies BMBV-konform umzuformulieren, zumal es sich nicht um einen Gestaltungsartikel handelt, sondern die Art der Nutzung präzisiert.</li> </ul>	<b>GV</b> <b>GV</b>
Art. 3 und Art. 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch wenn im vorliegenden UeO-Perimeter die Dachaufbauten nicht dieselbe Bedeutung haben wie im Perimeter der UeO Weyermanns- haus West, so bedürfen diese präzisere Bestimmungen. Es ist auch hier das im Weyermannhaus eingeführte Schema betreffend die Gebäudehöhen und Dachaufbauten zu verwenden.</li> <li>- Das in Baubereich E zulässige Attikageschoss resp. das Mass der Rückversetzung ist zu präzisieren und es ist festzulegen, was in den anderen Baubereichen zulässig ist. Somit sind für die unter Art. 6 bezeichneten Dachaufbauten auch baupolizeiliche Masse festzulegen.</li> </ul>	<b>GV</b> <b>GV</b>
Art. 6 Abs. 3	Bei einer Kombination von Solaranlagen mit Dachbegrünung ist zu berücksichtigen, dass aufgrund möglicher Verschattung der Solaranlage ein erhöhter Pflegebedarf des Gründachs entsteht. Eine höhere Aufständigung, Möglichkeiten der Wasserspeicherung und niedrig wachsende, bodenbedeckende Pflanzen sind vorzusehen, wodurch die Bestimmung zu überarbeiten ist.	<b>H</b>
Art. 7 Abs. 3 Bst. b und c	Für Erschliessungs-, Abstell- und Entsorgungsanlagen sind baupolizeiliche Masse festzulegen. Dies gilt auch für Anlagen für Fuss- und Veloverkehr.	<b>GV</b>
Art. 9 Abs. 2	Was bezweckt die Nennung des Mindestmasses von 2.5 m an der «schmalsten Stelle»? Die Ausdehnung des Quartierplatzes ist weitaus grösser.	<b>H</b>
Art. 9 Abs. 3	Sofern für die hier bezeichneten Anlagen bauliche Einrichtungen notwendig sind, braucht es dafür verbindliche Nutzungsmasse.	<b>GV</b>
Art. 10	Für die Belange der Versickerung (Planung und Ausführung) ist eine hydro-geologisch kompetente Fachperson beizuziehen. Versickerungsanlagen sind bezüglich Ausführung und Dimensionierung von dieser Fachperson gemäss der Richtlinie Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter (VSA, 2019) überprüfen zu lassen.	<b>H</b>
Art. 10 Abs. 2	Es ist zu definieren, wo die Retentions- und Versickerungsanlagen lokalisiert werden sollen.	<b>GV</b>
Art. 11	Hier wird der ökologische Ausgleich nach dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bern definiert. Weiter sind die Flächen der bestehenden und zu ersetzenden Wildhecken erläutert (Areal West 873m <sup>2</sup> und Areal Ost 150m <sup>2</sup> ). Wesentlich sind auch die in Abs. 5 bezeichneten geschützten Pflanzen, wobei primär der Erhalt der Orchideen von Bedeutung ist, da Orchideen in der Regel schwer ersetzbar sind (Bodenbeschaffenheit, Lichtfaktoren etc.).	<b>H</b>
Art. 12 Abs. 4	Gemäss Überbauungsplan gibt es keine Zu- und Wegfahrten, welche explizit für Fahrräder resp. für Motorfahrzeuge ausgeschieden werden.	<b>GV</b>

	Insofern ist der Absatz genauer zu erläutern, allenfalls sind Präzisierungen im Wortlaut nötig.	
Art. 13 Abs. 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Amt für Umwelt und Energie fordert, dass der Absatz gestrichen wird. Oder es ist eine Formulierung zu wählen, mittels derer eine Verschärfung des übergeordneten kantonalen Rechts stipuliert wird.</li> <li>- Wiederholungen oder Unterschreitungen der kantonalen Vorgaben sind zu vermeiden oder durch Verweise auf das übergeordnete Recht zu ersetzen.</li> </ul>	<b>GV</b>  <b>H</b>
Art. 13 Abs. 4	Die Bezeichnung «erste Minute» ist missverständlich. Ab Erstbezug der Wohnung? Ab Baubewilligungserteilung? Zeitpunkt der Parkierung? Bitte präzisieren.	<b>H</b>
Art. 14 Abs. 2	«Grosse Gewerbebetriebe» ist zu unbestimmt und muss präzisiert werden.	<b>GV</b>
Art. 14 Abs. 3	Es fehlen baupolizeiliche Masse für die Überdachung.	<b>GV</b>
Art. 15 Abs. 1	Hier wird der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgeschrieben. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um das Fernwärmenetz der Energiezentrale Forsthaus handelt. Da sich aus der Anschlusspflicht auch ein Anschlussrecht und folglich die Verpflichtung des Betreibers zum Anschluss ergibt, sofern Kapazität vorhanden ist, muss das Fernwärmenetz benannt sein.	<b>GV</b>
Art. 15 Abs. 3	<p>Die Bestimmung entspricht bis auf eine kleine Änderung dem ersten Satz der entsprechenden Musterformulierung des Kantons. Da die Möglichkeit besteht, dass es koordinative Hürden bei der Erstellung der Gebäude mit einer gemeinsamen gewichteten Gesamtenergieeffizienz gibt, wurde der folgende Satz in das kantonale Muster integriert:</p> <p>«Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten».</p> <p>Wir empfehlen diesen Satz in die Bestimmung aufzunehmen.</p>	<b>E</b>
Art. 17 Abs. 5	Auch wenn die Bestimmung öffentlich-rechtlich nachvollziehbar ist, kann sie die zwingenden Bestimmungen aus dem OR betreffend Mietzins nicht ersetzen – höchstens ergänzen.	<b>H</b>

### 6.3 Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

#### 6.3.1 Abschnitte 5.4.1 bis 5.4.2; S. 29 ff

Die Ausführungen sind insgesamt nachvollziehbar und die Abteilung Naturförderung kann der Argumentation folgen, dass mit den vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen und Aufwertungen mittels Auslichten der Ziergehölze insgesamt ein ökologischer Mehrwert entsteht. Auch wir begrüsst, dass die Themen Hecken, Orchideen (geschützte Pflanzen) aktualisiert in den Bericht eingeflossen sind. **H**

#### 6.3.2 Abschnitt 5.3.2; S. 26

Es handelt sich um die Moonliner-Linie 18, nicht 88. Bitte korrigieren. **H**

### 6.4 Mobilitätskonzept

Gemäss Mobilitätskonzept (MK) besteht am Standort Riedbachstrasse mit einer Erschliessungsgüteklasse (EGK) B eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Zudem weist die Stadt Bern mittels STEK 2016 nach, dass es ein langfristiges Ziel sei, den MIV möglichst tief zu halten bzw. im entsprechenden Areal zu senken (Modalsplit, Verlagerung auf Langsamverkehr). Gemäss Masterplan wird

angestrebt, die umgebenden Strassen in Tempo 30-Zone zu integrieren. Das Controlling der Massnahmen wird gemäss MK mit jährlicher Berichterstattung an die Stadt ebenfalls bereits angegangen. Insofern ist eine Unterschreitung der Parkplatzbandbreite für das Wohnen nachvollziehbar nachgewiesen. Hingegen stellt sich die Frage, weshalb das MK nur hinweisenden Charakter hat. Wir empfehlen das MK als verbindlich zu deklarieren. Dadurch kann den Belangen des Velo- und Fussverkehrs besser Rechnung getragen werden und es kann auf die wichtigsten verpflichtenden Elemente aus dem Mobilitätskonzept (Zuständigkeiten und Controlling) und die Anwendung von Art. 54a BauG hingewiesen werden. **E**

Alternativ ist insbesondere für die Verkaufsflächen eine maximale Anzahl Parklätze festzulegen, da diese am meisten Fahrten pro Autoabstellplatz generieren. **H**

Im Mobilitätskonzept wird die Moonliner-Linie 18 nicht genannt. Falls der Bericht nochmals überarbeitet wird, sollte dies ergänzt werden (vgl. MK, Abschnitt 2.4.2; S.9). **H**

## **6.5 Umweltbericht**

### **6.5.1 Abschnitt 2.3; S.6**

Die Auflistung ist unseres Erachtens unvollständig. Es fehlt insbesondere Parzelle 3572, 1'828 m<sup>2</sup>, Bemerkung Baurecht für Gleichrichterstation zu Gunsten Städtische Verkehrsbetrieb Bern (SVB) (analog Angaben im EB auf S.59). Bitte ergänzen. **H**

### **6.5.2 Abschnitt 5.1.2; S.17**

Das Areal wird durch die Bernmobil Tramlinie 8 mit Haltestelle unmittelbar nördlich der Verkaufseinheiten, sowie die Bernmobil Buslinie 27 bedient. Zudem fährt samstags und sonntags in den frühen Morgenstunden die Moonliner-Linie 18 direkt die Haltestelle nördlich der Migros an. Bitte präzisieren. **H**

### **6.5.3 Abschnitt 5.5.4; S. 63**

Da gemäss Text noch unklar ist, ob die Gleichrichterstation verschoben werden muss, bitten wir um folgende Ergänzung: Wird die Anlage verschoben oder verändert, gehen sämtliche Kosten zu Lasten des Verursachers. **H**

## **7. Ausblick/Weiteres Vorgehen**

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

Gestützt auf die mit der Überbauungsordnung zu koordinierenden Basiserschliessung, empfehlen wir eine erneute Vorprüfung des Planungsgeschäftes «Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12, Zentrum Bethlehem».

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Philipp Bergamelli  
Raumplaner

Beilagen

- Fachberichte (AWA, TBA-OIK II, AÖV, AUE-ENKS, AUE-IMM, LANAT-ANF, RSTA-BM)

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt
- Fachstellen
- AGR-Bauen; BEK
- AGR-OR: KUS