



**Stadt Bern**  
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



**Richtplan ESP Ausserholligen**

# **Erläuterungen zur Erhöhung des Wohnanteils**

gemäss Massnahmenblatt C\_04 des Richtplans Kanton Bern

**9. August 2021**

---

**Herausgeberin:** Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3000 Bern, Telefon 031 321 70 10,  
stadtplanungsamt@bern.ch, [www.bern.ch/stadtplanung](http://www.bern.ch/stadtplanung) **Bern, 9. August 2021**

---

# Inhalt

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage</b>                                       | <b>4</b>  |
| 1.1      | Inhalt des vorliegenden Dokuments                         | 4         |
| 1.2      | Strategische Ziele zur Nutzungsverteilung                 | 4         |
|          | Kantonale und regionale Ziele                             | 4         |
|          | Ziele Stadt Bern  | 6         |
|          | Fazit   | 6         |
| 1.3      | ESP Ausserholligen  | 7         |
|          | Richtplan 1994  | 7         |
|          | Vergleich Richtplan 1994, Bestand 2018 und Richtplan 2021 | 7         |
|          | Prognose Bevölkerung, Arbeitsplätze, Studierende          | 9         |
|          | Fazit   | 9         |
| <b>2</b> | <b>Nachweise zur Erhöhung des Wohnanteils</b>             | <b>10</b> |
| 2.1      | Räumliche Analyse ESP Ausserholligen                      | 10        |
| 2.2      | Entwicklungsziele   | 10        |
| 2.3      | Innenentwicklungspotenziale Stadt Bern                    | 11        |
| 2.4      | Arbeitsplatzreserven Stadt Bern                           | 11        |
| 2.5      | Regionale Abstimmung Arbeits- und Wohnzonen               | 12        |
| 2.6      | Behörden- und eigentümerverbindliche Sicherung            | 12        |
| <b>3</b> | <b>Fazit</b>  | <b>13</b> |

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Inhalt des vorliegenden Dokuments

Das vorliegende Dokument gibt Auskunft zum Wohnanteil im Perimeter des Richtplans des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Ausserholligen. Es zeigt, auf welchen Grundlagen und Zielen der Wohnanteil im neuen Richtplan beruht und gibt Auskunft zum Verhältnis der Arbeits- und Wohnnutzungen im Richtplangebiet.

Massnahmenblatt C\_04 des Richtplans 2030 des Kantons Bern definiert die Anforderungen an ESP-Standorte, welche sich für Wohnnutzungen eignen. Kapitel 2 des vorliegenden Dokuments orientiert sich an diesem Massnahmenblatt und zeigt auf, wie die Anforderungen für die Festlegung eines zusätzlichen Wohnanteils im Richtplan ESP Ausserholligen erfüllt werden.

## 1.2 Strategische Ziele zur Nutzungsverteilung

### Kantonale und regionale Ziele

Der Kanton Bern strebt gemäss kantonalem Richtplan 2030 ein Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten an. Dieses soll konzentriert erfolgen – vorab in den Zentren und auf den Entwicklungsachsen. In den Zentren der 1. und 2. Stufe (Bern, Biel und Thun) soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um 12 % wachsen. An zentralen, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen soll genügend bedarfsgerechter Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen werden, wobei der Richtplan (Raumkonzept Kanton Bern) darauf hinweist, dass das Angebot an Wohnzonen an zentralen, gut erschlossenen Lagen zu knapp ist. Die Siedlungsentwicklung wird konzentriert.

Der Kanton will die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons verbessern und mit den kantonalen Entwicklungsschwerpunkten die Raumordnungs-, Verkehrs-, Wirtschafts- und Umweltpolitik aufeinander abstimmen. An Standorten, die durch den öffentlichen und privaten Verkehr sehr gut erschlossen sind, sollen Flächen planerisch so vorbereitet werden, dass Betriebe sich möglichst rasch ansiedeln oder bauliche Erweiterungen vornehmen können. Bern Ausserholligen ist im kantonalen Richtplan als ESP festgesetzt, der mehrere Profile erfüllt und nicht eindeutig einer Nutzung zugeordnet ist. Der ESP Ausserholligen eignet sich demnach auch für Wohnnutzung.

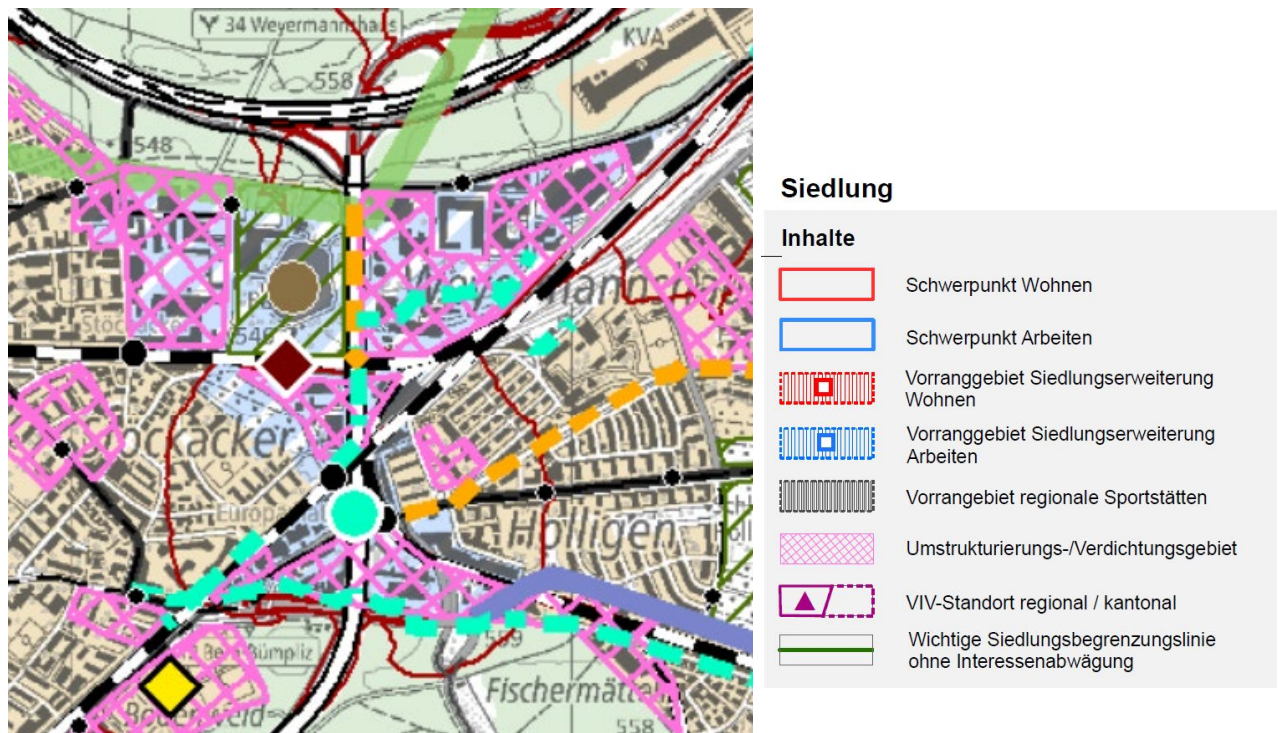
Die Regionalkonferenz Bern Mittelland (RKBM) fokussiert mit dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland 2021 auf die Siedlungsentwicklung nach Innen. Hauptziel der Region ist, das Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen zu bewältigen und nur punktuell Neueinzonungen vorzunehmen. Die erwartete Bevölkerungszunahme bis 2040 wird gemäss RGSK 2021 insbesondere in der Kernagglomeration, im Agglomerationsgürtel und auf den Entwicklungsachsen überdurchschnittlich hoch sein. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei der Bereitstellung von genügend Entwicklungsgebieten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf in der Kernagglomeration.

Das Bevölkerungswachstum für die Kernstadt Bern wird im RGSK 2021 auf 19.8 % im Zeitraum von 2018 bis 2040 prognostiziert. Das städtische Bevölkerungswachstum liegt damit deutlich über den Prognosen für die urbanen Kerngebiete der Region, für die von einem Wachstum von 13.6 % ausgegangen wird.

Bei der Beschäftigtenentwicklung geht das RGSK 2021 in der Kernstadt Bern von einer wesentlich kleineren Zunahme von 2.9 % zwischen 2017 und 2040 aus. Für die urbanen Kerngebiete der Region wird hingegen ein Beschäftigtenwachstum von 18.1 % prognostiziert.

Wie die untenstehende Abbildung 1 zeigt, weist das RGSK im Perimeter des Richtplans ESP Ausserholligen mehrere Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete aus. Für die Gebiete Weyermannshaus West, Ausserholligen V/Fischermättelstrasse, Weyermannshaus Ost, Ausserholligen VI (ewb/BLS-Areal) und Galenica sind im RGSK<sup>1</sup> folgende Anteile für Wohnen und Arbeiten definiert:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Weyermannshaus West und Ausserholligen V: | 80 % Wohnen, 20 % Arbeiten |
| Weyermannshaus Ost und Ausserholligen VI: | 40 % Wohnen, 60 % Arbeiten |
| Galenica:                                 | 100 % Arbeiten             |



**Abbildung 1: Ausschnitt Übersichtskarte RGSK Bern-Mittelland 2021**

<sup>1</sup> RGSK Bern-Mittelland 2021, Massnahmenband

## Ziele Stadt Bern

Die Stadt Bern strebt mit dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 bis ins Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von 12 % (d.h. eine Zunahme um rund 17'000 Personen) und ein Arbeitsplatzwachstum von 8 % (d.h. einen Zuwachs um rund 15'000 Arbeitsplätze) an. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner soll sich der Zahl der Beschäftigten angleichen. Das STEK bezeichnet sogenannte Chantiers, der ESP Ausserholligen entspricht dem Chantier Ausserholligen. Chantiers sind strategisch bedeutsame Gebiete, die sich durch besondere Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale auszeichnen. Im Sinne der Nutzungsverdichtung sind sie als dynamische Transformationsräume zu verstehen. Hier soll konzentriert Siedlungsentwicklung nach Innen praktiziert werden.

Die Stärkung der Wohnstadt Bern und die Erhöhung der Bevölkerungszahl bilden seit vielen Jahren einen Schwerpunkt der Politik der Stadt Bern und der gemeinderätlichen Legislaturziele. Die Differenz zwischen Arbeitsplatz- und Bevölkerungszahl soll durch das Anheben der Bevölkerungszahl ausgeglichen werden. Bereits am 26. Januar 1995 hat der Berner Stadtrat die Motion von Elsi Meyer erheblich erklärt, die im Gebiet Weyermannshaus West einen verpflichtenden Wohnanteil von 50 % fordert.

## Fazit

Kanton, Region und Stadt Bern streben übereinstimmend ein bedeutendes Wachstum mit Fokus auf ein Wachstum der Bevölkerung bzw. des Wohnraums an. Aus übergeordneter Sicht soll das im Vergleich zu den Nachbarkantonen unterdurchschnittliche Bevölkerungswachstum wettgemacht werden. Die Stadt Bern ist dabei ein Entwicklungsmotor und soll ein Bevölkerungswachstum um 12 % bis im Jahr 2030 erreichen. Die Entwicklung soll vornehmlich mit einer Siedlungsentwicklung nach Innen erfolgen.

## 1.3 ESP Ausserholligen

### Richtplan 1994<sup>2</sup>

Der bestehende Gesamtplan Entwicklungsschwerpunkt Bern-Ausserholligen vom April 1994 hatte zum Ziel, in Ausserholligen einen Nutzungsschwerpunkt mit einer vielfältigen Nutzungsdurchmischung zu schaffen. Entstehen sollte ein eigenständiges Stadtquartier mit attraktiven Arbeits-, Wohn- und Freizeitangeboten. Der Richtplan 1994 (siehe Abbildung 2) schreibt für die erste Etappe eine minimale Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen von 40'000 m<sup>2</sup> vor, was einem Wohnanteil von 13 % entspricht. Für den Vollausbau in Variante 1 sind 75'000 m<sup>2</sup> bzw. 15 % Wohnen vorgesehen, in Variante 2 beträgt die minimale Wohnfläche 130'000 m<sup>2</sup> bzw. 22 %.

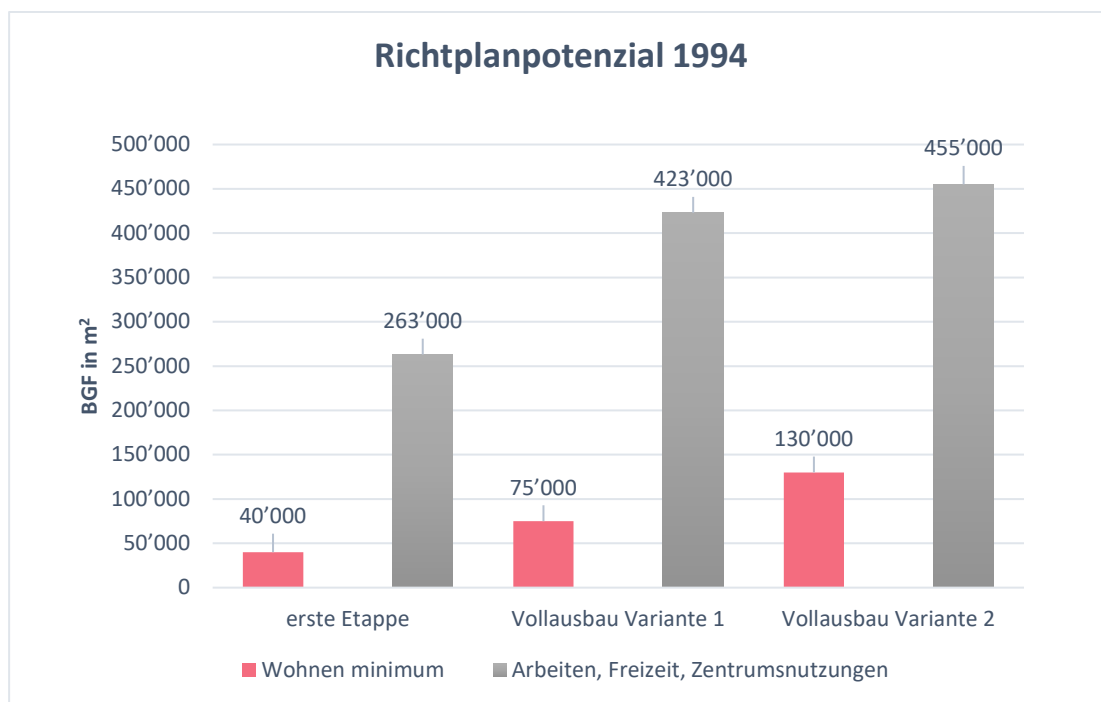


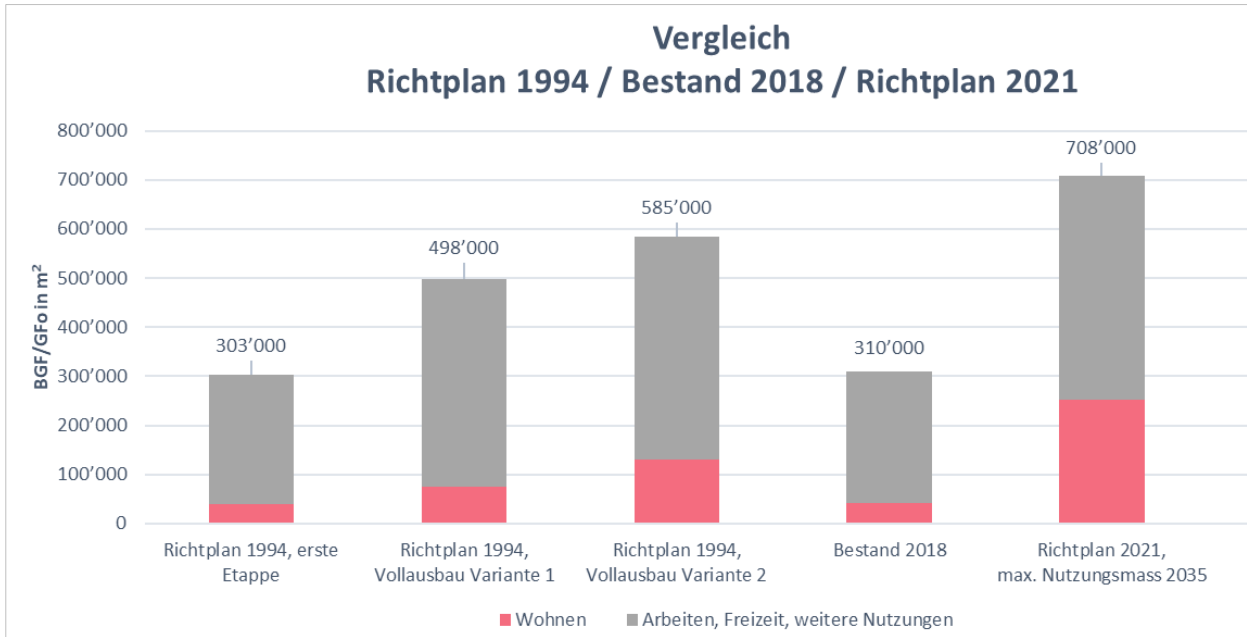
Abbildung 2: Richtplanpotenzial 1994

### Vergleich Richtplan 1994, Bestand 2018 und Richtplan 2021<sup>3</sup>

Wie die folgende Grafik (Abbildung 3) zeigt, ist die erste Etappe der im Richtplan 1994 vorgesehenen Wohn- und Arbeitsnutzungen realisiert. Im Jahr 2018 umfasste die Wohnnutzung in Ausserholligen rund 42'000 m<sup>2</sup> GFo, was einem Anteil von rund 14 % der Gesamtnutzung entspricht.

<sup>2</sup> Der Perimeter des Richtplans von 1994 entspricht nicht dem Perimeter des Richtplans von 2021. Deshalb wurden die Zahlen auf den neuen Perimeter umgerechnet und stimmen nicht mit dem Bericht von 1994 überein.

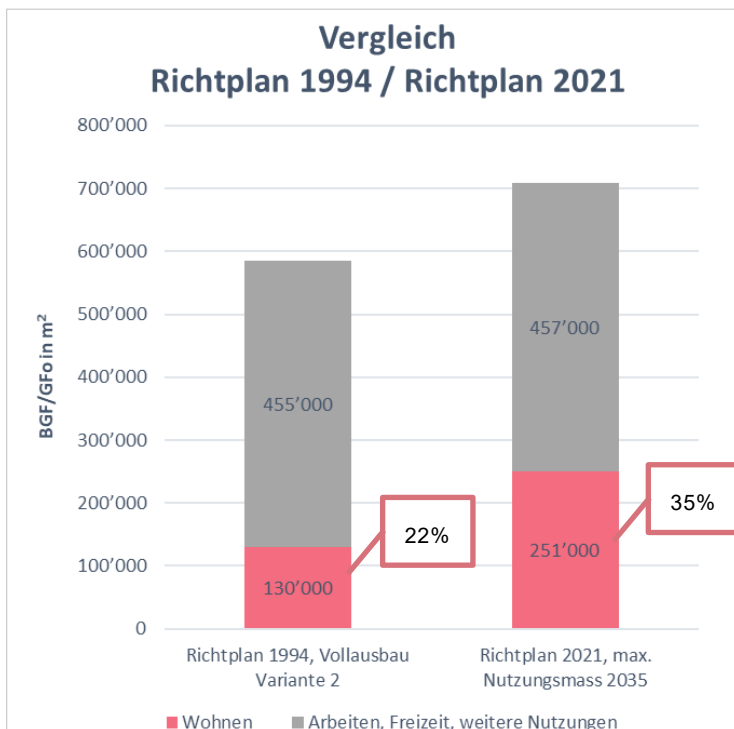
<sup>3</sup> Die BGF des Bestandes wurde 1:1 in GFo umgewandelt, gemäss dem Vorprüfungsbericht Richtplan Wankdorf.



**Abbildung 3: Vergleich Richtplan 1994 / Bestand 2018 / Richtplan 2021**

Ziel des revidierten Richtplans ESP Ausserholligen ist die Schaffung eines dicht genutzten, attraktiven und vielfältigen Zentrums in Ausserholligen. Arbeits- und Wohnnutzungen sollen im Einklang entwickelt werden. Zudem soll sich das Gebiet zu einem Bildungs-, Erholungs- und Kulturort entwickeln. Für das produzierende Gewerbe (gewerblich-industrielle Produktion) sollen Entwicklungsperspektiven geschaffen werden.

Das maximale Nutzungsmass des Richtplans 2021 liegt mit 708'000 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche (GFO) deutlich über demjenigen des Richtplans von 1994 (Vollausbau Variante 2: 585'000 m<sup>2</sup>).



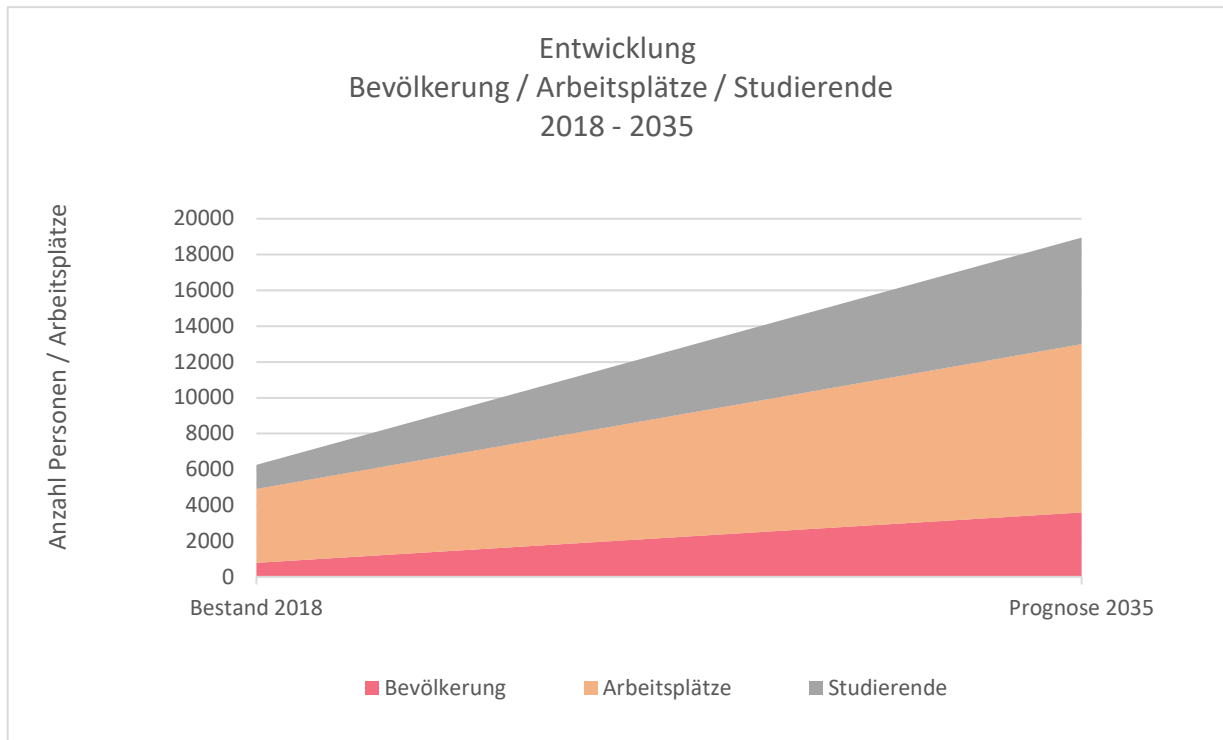
Der Wohnanteil wird von ursprünglich vorgesehenen 22 % auf 35 % erhöht (siehe Abbildung 4). Da auch das maximale Nutzungsmass erhöht wird, geht die Erhöhung des Wohnanteils nicht auf Kosten der Arbeitsnutzungen. Dies entspricht den kantonalen, regionalen und städtischen Zielen. Die zusätzliche Wohnnutzung soll voraussichtlich insbesondere auf dem Areal Weyermannshaus West realisiert werden.

**Abbildung 4: Erhöhung Nutzungsmass und Wohnanteil**



## Prognose Bevölkerung, Arbeitsplätze, Studierende

Wie in Abbildung 5 ersichtlich ist, ermöglicht der neue Richtplan eine Vervierfachung der heutigen Wohnbevölkerung (plus ca. 2'800 Einwohnerinnen und Einwohner) im Richtplanperimeter Ausserholligen, bei mehr als einer Verdoppelung der Arbeitsplatzzahl (plus ca. 5'200 Arbeitsplätze) und einer Vervierfachung der Anzahl Studierenden (plus ca. 4'600 Studierende).



**Abbildung 5: Entwicklungsprognosen 2035**

## Fazit

Die erste Etappe des Richtplans 1994 ist realisiert. Das Nutzungsmass des Richtplans 2021 wird gegenüber demjenigen der Variante 2 des Vollausbaus gemäss Richtplan 1994 erhöht. Diese Erhöhung des Nutzungsmasses kommt vor allem der Wohnnutzung zugute, welche im Vergleich zum Richtplan 1994 und zum Bestand vergrössert werden soll. Die Erhöhung erfolgt jedoch nicht auf Kosten der Fläche für Arbeitsnutzungen. Gegenüber heute wird in Ausserholligen eine höhere Dichte, ein höherer Wohnanteil und eine grössere Nutzungsdurchmischung angestrebt.

## 2 Nachweise zur Erhöhung des Wohnanteils

### 2.1 Räumliche Analyse ESP Ausserholligen

Die Stadt Bern hat das Richtplangebiet Ausserholligen im Rahmen der Richtplanrevision in Zusammenarbeit mit zahlreichen Beteiligten ausführlich und gesamthaft räumlich analysiert. Analysiert und in Berichten zusammengefasst wurden die Rahmenbedingungen bezüglich Umwelt, Energie und Smart City, des Verkehrs, der Landschafts- und Siedlungsentwicklung und des Sozialraumes. Die Analysen bilden die Grundlagen für die verbindlichen Inhalte des Richtplans (Leitsätze, Konzepte und Massnahmen).

### 2.2 Entwicklungsziele

Der Richtplan ESP Ausserholligen enthält zahlreiche Zielsetzungen zur erwünschten räumlichen Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts:

Kapitel 2 formuliert die Vision für den gesamten ESP: «Aus Zwischenraum wird Stadt».

Acht Leitsätze fassen die angestrebten Entwicklungen zusammen:

- Stadtraum – Arbeiten und Wohnen im Einklang entwickeln
- Kunst, Kultur und Bildung – der Puls im ESP Ausserholligen
- Freiraum – Qualitäten ausbauen und vernetzen
- Mobilität – Ein neues multimodales Rückgrat
- Umwelt – der ESP Ausserholligen bietet ökologischen Wert
- Energie – der ESP Ausserholligen setzt neue Massstäbe
- Sozialraum – Vielfältig und belebt
- Smart City – der ESP Ausserholligen ist ein smartes Quartier

Die Vision und die Leitsätze wurden partizipativ mit der Spurgruppe erarbeitet und sind breit abgestützt. Die Spurgruppe setzt sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern der Grundeigentümerschaften, der SBB und BLS, des Kantons, der Stadt und der Quartiere.

In Kapitel 3 des Richtplans sind die Ziele und Grundsätze zu den Themen Siedlung, Wirtschaft, Freiraum, Stadtökologie und Stadtklima, Mobilität, Umwelt und Energie, Sozialraum und Smart City aufgelistet.

Die Ziele zu den einzelnen Teilgebieten finden sich in Kapitel 4 des Richtplans.

Die Ansiedlung bzw. die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung und eine hochwertige städtebauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Siedlungsqualität (Freiräume, öffentliche Räume, gestalterische Bauqualität etc.) wird mit dem Richtplan folgendermassen sichergestellt:

- Im Teilgebiet Weyermannshaus West wird die gewerbliche Nutzung weiterentwickelt und unter anderem mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen ergänzt zu einem durchmischten und dichten Stadtquartier.
- Im Teilgebiet Weyermannshaus Ost wird der Campus der Berner Fachhochschule realisiert (Bildung und Arbeitsplätze).

- Im Teilgebiet Ausserholligen Mitte wird das Areal von ewb und BLS eine starke Transformation und Verdichtung erfahren und einen neuen, hochwertigen Arbeitsplatzschwerpunkt mit Wohnnutzung bilden.
- Im gesamten Richtplanperimeter wird eine hochwertige städtebauliche Verdichtung angestrebt und die Siedlungsqualität massiv aufgewertet (hochwertige Freiräume, Freilegung Stadtbach, ökologische Vernetzung, Öffnung und Vernetzung Fuss- und Veloverkehr etc.).

## 2.3 Innenentwicklungspotenziale Stadt Bern

Das STEK 2016 sieht in der Stadt Bern bis ins Jahr 2030 ein Wachstum um rund 8'500 neue Wohnungen und rund 15'000 Arbeitsplätze vor. Grosse Innenentwicklungspotenziale liegen in den «Chantiers», die heute und in den kommenden Jahren entwickelt werden. Bei der Entwicklung der Chantiers trägt die Stadt wie bei allen Arealentwicklungen insbesondere dem wichtigen Aspekt gemischter Nutzungen Rechnung. Nutzungsmischung fördert das Leben in den Quartieren. Vielfältig genutzte Quartiere sind belebt und ermöglichen kurze Wege zwischen Wohnort, Arbeitsort, Freizeit und Einkaufsmöglichkeiten. Dementsprechend besteht in den Chantiers sowohl Potenzial für Wohnnutzung, als auch für Arbeits- und weitere Nutzungen.

Das RGSK gibt Auskunft über die einzelnen Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Bern, siehe insbesondere die «Regionalen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete in der Agglomeration Bern» im Massnahmenband, Kapitel 4.1.1 (RGSK-Nr. BM.S-UV.1, Seite 76ff der Version vom 7. Mai 2021). Um die Wachstumsziele der Bevölkerung gemäss STEK 2016 und RGSK erreichen zu können, sind zahlreiche Areale zu entwickeln. Als regionale Wohnschwerpunkte sind im RGSK in der Stadt Bern das Viererfeld/Mittelfeld, die Hintere Schosshalde und Saali-Ost ausgewiesen. Mit diesen Arealen alleine sind die Entwicklungsziele keinesfalls erreichbar, zumal die Realisierungszeitpunkte in der Hinteren Schosshalde und in Saali-Ost zurzeit unbekannt sind. Die Bebauung dieser Areale bis 2030 ist gemäss heutigem Wissensstand kaum realistisch.

Aus den dargelegten Gründen und der erfolgten Interessenabwägung wird der angestrebte Wohnanteil im ESP Ausserholligen für die Stadtentwicklung als richtig und zwingend erachtet.

## 2.4 Arbeitsplatzreserven Stadt Bern

Wie das RGSK und das STEK 2016 aufzeigen, bestehen in der Stadt und Region Bern Arbeitsplatzreserven und –Potenziale für die Entwicklung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung im Dienstleistungsbereich. Für die Umsetzung der angestrebten Arbeitsplatzentwicklung ist kein zusätzlicher Baulandbedarf bzw. sind keine Neueinzonungen für Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung absehbar.

Die Stadt Bern erarbeitet momentan eine Studie zur Zukunft des Werkplatzes Bern, die sich den Bedürfnissen des Gewerbes und der Industrie widmet. Erste Massnahmen zur Stärkung des Werkplatzes Bern sollen so rasch wie möglich umgesetzt werden. Dabei soll unter anderem eine aktive Bodenpolitik (Flächenmobilisierung) verfolgt werden.

## **2.5 Regionale Abstimmung Arbeits- und Wohnzonen**

Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland und die Stadt Bern stellen im Rahmen des RGSK sicher, dass die Arbeits- und Wohnzonen regional abgestimmt werden. Die Vorgaben des RGSK werden in den städtischen Planungsvorhaben berücksichtigt – so auch im Richtplan ESP Ausserholligen. Umgekehrt liefert die Stadt der Region die notwendigen Angaben zu den städtischen Entwicklungspotenzialen.

## **2.6 Behörden- und eigentümergebundene Sicherung**

Die Nutzungsabsichten und anvisierten Qualitäten für das Gebiet Ausserholligen werden im Richtplan ESP Ausserholligen behördenverbindlich gesichert. Zudem laufen für die Gebiete Weyermannshaus West, Weyermannshaus Ost (Campus Berner Fachhochschule) und das ewb/BLS-Areal Nutzungsplanungen, in denen die Entwicklungsabsichten grundeigentümergebunden verankert werden. Im Rahmen des Projekts «Gesamtkoordination Ausserholligen» wird die Bereitstellung der nötigen Infrastrukturanlagen sowie die Bereitstellung attraktiver öffentlicher Räume sichergestellt.

### 3 Fazit

Der neue Richtplan ESP Ausserholligen trägt mit dem erhöhten Wohnanteil den kantonalen, regionalen und städtischen Zielen Rechnung: Er ermöglicht an höchst zentraler Lage zusätzliche Geschossflächen für Arbeits-, Wohn- und weitere Nutzungen und stärkt damit die Kernstadt Bern als Entwicklungsmotor für den gesamten Kanton. Der Boden wird haushälterisch genutzt und die Siedlungsentwicklung konzentriert. Die neuen Wohnnutzungen an der bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen, zentrumsnahen Lage ermöglichen den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten. Die Stadt Bern wird mit der Erhöhung der Wohnnutzung in Ausserholligen als Wohn- und Lebensraum gestärkt, die Identifikation der Bevölkerung mit dem Raum wird gefördert. Natur und Landschaft werden durch die Innenentwicklung geschont. Neue Grün- und Erholungsräume in Ausserholligen werden einen Gewinn für die Menschen und die Natur bringen.