

Ausserholligen VI (Arealentwicklung ewb/BLS): Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg, Aufhebung Baulinenplan und Ver- zicht Ausübung Vorkaufsrecht (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Das Areal Ausserholligen VI (ewb/BLS-Areal) im kantonalen Premium Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen soll zu einem dichten, gemischt genutzten und öffentlich zugänglichen Quartierbaustein entwickelt werden. Auf dem Areal soll die Ansiedlung von weit über 1000 Arbeitsplätzen inklusive neuem Unternehmenssitz von Energie Wasser Bern (ewb) ermöglicht und Raum für über 200 genossenschaftliche Wohnungen sowie Läden, Gastronomie und kulturelle Angebote geschaffen werden. Dies soll durch ein Cluster aus vier Hochhäusern erfolgen, der in der geografischen Mitte der Stadt Bern und im Herzen des ESP Ausserholligen einen städtebaulichen Akzent setzt.

Das ewb/BLS-Areal ist eines der Schlüsselareale im ESP Ausserholligen, der in den kommenden Jahren ein neues urbanes Zentrum werden soll. Für das zentral gelegene und bestens erschlossene Gebiet schreiben der kantonale und städtische Richtplan eine Standortentwicklung für wirtschaftliche Aktivitäten von kantonalen Bedeutung vor und ermöglichen in Kombination dazu Wohnen und andere Nutzungen. Auf dem Areal von ewb und der BLS Netz AG (BLS) sollen entsprechend Arbeitsplätze konzentriert und mit weiteren Nutzungen ergänzt werden. Direkt angrenzend daran plant die Stadt Bern die Weiterentwicklung der auch zukünftig wichtigen städtischen Familiengartenanlage Ladenwandgut und die Aufwertung und Neuerstellung von übergeordneten Erschliessungsanlagen für den Fuss- und Veloverkehr (v. a. Ladenwandweg und Verbindung unter dem Autobahnviadukt). Die gesamte Arealentwicklung übernimmt damit die Funktion eines zentralen räumlichen Bindeglieds innerhalb des ESP Ausserholligen und leistet einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie zu einer nachhaltigen und klimafreundlichen Raumentwicklung.

Um die vorgesehene Entwicklung zu ermöglichen, bedarf es einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan). Für die planungs- und baurechtliche Umsetzung soll deshalb eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) erlassen werden (Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg). Gleichzeitig soll der veraltete Baulinenplan «Baulinienabänderung Ladenwandgut» vom 24. Februar 1961 aufgehoben werden.

Der Stadt Bern steht ferner ein Vorkaufsrecht für Grundstücke von ewb zu, wenn ewb diese veräussern oder im Baurecht abgeben will. Im vorliegenden Fall beantragt der Gemeinderat, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verzichten.

Mit der Standortkonzentration von ewb im geplanten Unternehmenshauptsitz in Ausserholligen wird das zentral gelegene ewb-Areal im Monbijou im Stadtteil III frei. Der Gemeinderat beabsichtigt, für dieses Areal von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen und die entsprechenden Liegenschaften zu erwerben. Diesen Liegenschaftserwerb unterbreitet der Gemeinderat dem Stadtrat gleichzeitig zum vorliegenden Planungsgeschäft in einer separaten Vorlage.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Das Areal von ewb und BLS liegt auf der Grenze der Stadtteile III und VI. Es befindet sich zwischen den Bahnlinien nach Neuenburg (Nord), Freiburg (Süd) und Belp (Ost) und grenzt an das städtische Familiengartenareal Ladenwandgut (West). Das Gebiet wird durch das Autobahnviadukt Weyermannhaus geprägt. Es ist Teil des ESP Ausserholligen und des Chantiers Ausserholligen. Heute befindet sich der überbaute Teil des Planungsgebiets östlich des Ladenwandwegs in der Industrie- und Gewerbezone und in den Bauklassen 2 und 4. Das Areal wird dementsprechend in erster Linie von flächenintensiven Werk- und Gewerbebetrieben genutzt und weist eine tiefe Flächenausnutzung ohne Wohnanteil auf. Es ist keiner Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugewiesen. Das Ladenwandgut westlich des Ladenwandwegs befindet sich wiederum in einer Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (Nutzungszoneplan) beziehungsweise einer Zone im öffentlichen Interesse (Bauklassenplan) und ist der ES II zugewiesen. Im Baulinienplan der Stadt Bern ist entlang des Ladenwandwegs eine Baulinie festgesetzt. Zudem besteht beidseitig des Autobahnviadukts eine eidgenössische Spezialbaulinie des Bundesamts für Strassen (ASTRA). Das ASTRA sichert sich damit die Flächen für einen allfälligen Ausbau der Nationalstrasse; eine Überbauung muss entsprechende Abstände zur Autobahn einhalten.

Gemäss Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) und Richtplan ESP Ausserholligen weist das Areal ein hohes Entwicklungspotenzial zum Verdichten und Umstrukturieren auf. In den Jahren 2015 und 2016 führte die Grundeigentümerin ewb in diesem Sinne und zur Klärung der städtebaulichen Möglichkeiten eine Testplanung durch. Hieraus gingen erste Erkenntnisse für die Planung hervor, unter anderem die Eignung des Standorts für eine Bebauung mit Hochhäusern. In der Folge beauftragten ewb und nun auch die BLS als zweite Grundeigentümerin ein Planungsteam aus der Testplanung damit, ein Vertiefungsstudium durchzuführen. Daraus entstand bis Anfang 2020 die «Charta Arealentwicklung», die unter anderem die aus den vorgängigen Schritten resultierenden Ziele und Leitideen, räumliche Prinzipien und das städtebauliche Konzept für die Überbauungsordnung umfasst. Die Stadt Bern war in alle vorgenannten und nachfolgenden Schritte der Grundeigentümerinnen involviert und hat den Planungsprozess eng begleitet. Parallel dazu erstellte sie angesichts der geplanten baulichen Vorhaben ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept für den umliegenden Freiraum. Im Zentrum dieser Arbeit stand die Bewahrung und qualitätsvolle Weiterentwicklung der Familiengartenanlage Ladenwandgut. Schlussendlich führten die Grundeigentümerinnen in den Jahren 2020 und 2021 einen zweistufigen Gesamtleistungsstudienauftrag im selektiven Verfahren nach SIA-Norm 143 durch. Gegenstand der 1. Stufe war das städtebauliche Konzept für das ganze Areal. In der 2. Stufe stand die Entwicklung eines Projektangebots für die Baubereiche von ewb im Zentrum. Das Begleitgremium empfahl den Beitrag der Halter AG und der Wohnbaugenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» zur Weiterbearbeitung als Richtprojekt. Die Stadt Bern hat die Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg daraufhin mit dem Richtprojekt abgeglichen und entsprechend finalisiert.

Ein grosser Teil des Areals ist heute nicht öffentlich zugänglich und durch Zäune von der Aussenwelt abgeschiedet. In Zukunft streben die Grundeigentümerinnen und die Stadt Bern jedoch eine offene und pionierhafte Arealentwicklung an. Der Pioniergeist steckt in der ganzheitlichen Entwicklung des Areals – ökologisch, ökonomisch und sozial. Dafür soll das Areal rund um das weiterbestehende technische Zentrum von ewb stark verdichtet werden und in die Höhe wachsen. Durch seine Lage und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird es zum zentralen räumlichen Scharnier innerhalb des ESP Ausserholligen und für die angrenzenden Quartiere. Die Nutzungen auf dem Areal sollen nicht nur verdichtet angeordnet, sondern auch ausgesprochen vielfältig sein – von den Werkstätigkeiten von ewb über hochwertige Büroarbeitsflächen und publikumsorientierte Sockelnutzungen bis hin zu genossenschaftlichem Wohnen und sich ergänzenden Aussenräumen unter dem Viadukt sowie auf der Seite des Ladenwandguts. Letzteres bleibt im Wesentlichen als Familiengartenanlage bestehen und wird durch neue gemeinschaftliche Freiräume ergänzt. Zusätzlich schafft

die neu gegründete gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft «Viadukt» Wohnraum vollständig in Kostenmiete – ein Drittel davon als preisgünstigen Wohnraum. Ein solches Wohnangebot in der Bautypologie des Hochhauses an diesem zentralen, bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen und dynamischen Standort ist für den Berner Wohnungsmarkt ein Gewinn. Insgesamt kann das Areal trotz seiner Lage zwischen bedeutenden Infrastrukturanlagen (Autobahnviadukt, Bahn- gleise) eine hohe Arbeits-, Wohn- und Lebensqualität bieten.

Das Vorhaben leistet einen elementaren Beitrag zur Umsetzung der planerischen Vision des ESP Ausserholligen und ermöglicht eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung, die einen Mehrwert für den städtischen Energie- und Wasserversorger ewb, das Quartier und die gesamte Stadt schaffen soll. Um sie zu realisieren, will ewb das betriebseigene Grundstück weder selbst entwickeln noch verkaufen, sondern für jeden der drei Baubereiche je ein Baurecht begründen. Sowohl aus Unternehmens- als auch aus gesamtstädtischer Sicht (Stichwort Klimapolitik) besteht ein hohes Interesse daran, dass ewb seine Investitionskraft und seine Ressourcen gezielt auf den Ausbau einer nachhaltigen Versorgungsinfrastruktur (v. a. Fernwärme) fokussieren kann, weshalb der Verzicht auf eine eigenständige Realisierung mit den übergeordneten strategischen Absichten kongruent ist.

Der Stadt Bern steht gemäss dem ewb-Reglement ein Vorkaufsrecht auf die Baurechte von ewb zu. Im vorliegenden Fall möchte der Gemeinderat dieses jedoch nicht einlösen. Er will mit dem Verzicht auf die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts ermöglichen, dass das Projekt ohne kostspieligen und administrativ aufwändigen Zusatzaufwand realisiert werden kann (vgl. Ziffer 4).

Baurechtlich stellt das Vorhaben eine Nutzungsänderung dar, die nicht der heutigen baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan) entspricht. Mit der Überbauungsordnung werden für den Wirkungsbereich spezifische, von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Vorschriften erlassen. Gleichzeitig wird der veraltete Baulinienplan «Baulinienabänderung Ladenwandgut» vom 24. Februar 1961 aufgehoben.

3. Inhalte der Überbauungsordnung

Art und Mass der Nutzung

Die Überbauungsordnung sieht im Planungsperimeter eine gemischte Nutzung für Wohnen und Arbeiten sowie weiträumige (Quartier-)Freiräume vor – allen voran das Ladenwandgut. Im überbaubaren Teil östlich des Ladenwandwegs sind Nutzungen zulässig, die mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind. Westlich davon gilt unverändert ES II. Das zulässige Mass der Nutzung beträgt insgesamt maximal 80 000 m² oberirdische Geschossfläche, wovon der Grossteil auf das Grundstück von ewb sowie höchstens 12 000 m² auf jenes der BLS entfallen. Die exakten Nutzungen sind heute zwar noch nicht abschliessend bekannt. Jedoch müssen in Übereinstimmung mit dem Richtplan ESP Ausserholligen mindestens 50 Prozent der gesamten oberirdischen Geschossfläche auf die Arbeitsnutzung entfallen. Dazu gehören insbesondere die Standortkonzentration von ewb sowie zeitgemässe Büroflächen für Dritte. Für das Wohnen sind demgegenüber mindestens 20 000 m² oberirdische Geschossfläche zu erstellen. Dieses Mindestmass entspricht den rund 220 von der Wohnbaugenossenschaft «Viadukt» geplanten Wohnungen. Zusätzlicher Wohnraum wäre darüber hinaus baurechtlich zulässig. Zur Belebung der Aussenräume sind im Grossteil der Sockel hauptsächlich publikumswirksame, dienstleistungsorientierte und gewerbliche Nutzungen unterzubringen. Sie richten sich neben den Menschen, die auf dem Areal arbeiten oder wohnen werden, auch an die Bewohnerschaft, die Arbeitenden und die Studierenden aus den umliegenden Quartieren sowie an Pendlerinnen und Pendler, die die Verkehrsdrehscheibe Bern-Europaplatz nutzen. Belebende Angebote wie die Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben und Aussenverkaufsflächen sind auch in verschiedenen Aussenräumen zulässig und vorgesehen.

Baubereiche und Höhen

Auf dem Areal sollen zukünftig vier schlanke Hochhäuser stehen. An diesem zentralen Standort, der durch die umliegenden Infrastrukturanlagen geprägt ist, sind Hochhäuser städtebaulich sinnvoll. Sie nutzen den verfügbaren Platz effizient und ermöglichen eine hohe Nutzungsdichte bei gleichzeitig geringem Flächenverbrauch. Dies erlaubt eine höhere Durchlässigkeit auf der Stadtebene sowie grössere, bessere und gut nutzbare Freiräume. Der genaue Standort und die Dimensionen der Hochhäuser werden auf dem Überbauungsplan durch vier Baubereiche festgelegt und durch Teilbaubereiche für die höheren Gebäudeteile beziehungsweise die Hochhäuser präzisiert. Für die einzelnen Bau- und Teilbaubereiche gelten die im Überbauungsplan festgelegten Höhen: Die Hochhäuser auf dem Grundstück von ewb dürfen maximal 115 Meter (Hochhaus A mit Hauptsitz von ewb) beziehungsweise 103 und 83 Meter hoch werden (Wohnhochhäuser B und C). Zwischen diesen drei Gebäuden muss aus städtebaulichen Gründen zudem jeweils ein Höhenunterschied von mindestens 10 Metern eingehalten werden. Das Richtprojekt der Halter AG sieht zum aktuellen Zeitpunkt demgegenüber vor, dass die Gebäude rund 110, 97 und 78 Meter hoch sein werden – die im Vergleich zu den planungsrechtlichen Maxima verbleibenden rund fünf Meter Höhe dienen als Spielraum für allfällige Projektanpassungen. Das vierte Hochhaus auf dem Grundstück der BLS darf maximal 59 Meter hoch sein (inklusive Spielraum). Weiter sind überhohe Erdgeschosse vorgeschrieben, die die Belebung an der Schnittstelle zum öffentlichen Raum sowie die Nutzungsflexibilität und Adressbildung auf dem Areal fördern sollen.

Eine wichtige Besonderheit einer Überbauung mit Hochhäusern stellt die Beschattung dar. Im Richtprojekt wurden die Gebäude so gesetzt, dass die (Eigen-)Beschattung möglichst gering ausfällt. Trotz der optimierten Stellung der Gebäude und deren Hochpunkte entstehen innerhalb des Areals punktuell Beschattungen, die über das rechtlich zulässige Mass hinausgehen. An zentralörtlichen Lagen wie im ESP Ausserholligen darf dieser Grenzwert jedoch überschritten werden. Deshalb legt die Überbauungsordnung in Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht fest, dass die maximale Beschattungsdauer aus städtebaulichen Gründen verdoppelt werden darf. Die angrenzende Familiengartenanlage im Ladenwandgut sowie Gebäude und Grundstücke ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung werden durch die Neubauten kaum beschattet.

Gestaltungsgrundsätze

Die Gestaltungsgrundsätze für die Bauvorhaben auf dem Grundstück von ewb orientieren sich am Richtprojekt der Halter AG. Der verbindliche Anhang der Überbauungsordnung zum Richtprojekt hält fest, dass eine Delegation des Begleitgremiums aus dem Gesamtleistungsstudienauftrag (inklusive Vertretung der Stadt Bern) die Einhaltung der wichtigsten gestalterischen Aspekte des Richtprojekts für das ewb-Areal sicherstellen wird. In den Überbauungsvorschriften ist zudem definiert, dass für die Überbauung des Grundstücks der BLS zu einem späteren Zeitpunkt ein vergleichbares Qualitätssicherungsverfahren durchgeführt werden muss. Dieser Teil des Areals wird jedoch vorläufig noch als Bauinstallationsplatz für die Leistungssteigerung Bern West der SBB benötigt und deshalb erst einige Jahre später projektiert und realisiert.

Weiter umfassen die Überbauungsvorschriften und die verbindlichen Anhänge konkrete Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude, beispielsweise im Hinblick auf differenzierte und farblich zurückhaltende Fassaden sowie deren punktuelle und dauerhafte Begrünung in den Sockelbereichen. Letzteres wird nicht nur aus ästhetischen, sondern auch aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen vorgeschrieben. Die Dächer müssen darüber hinaus Niederschlagswasser zurückhalten können und naturnah begrünt werden, soweit sie nicht als Terrassen oder anderweitig genutzt werden. Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Aussenraumgestaltung

Das Vorhaben bietet die Chance, neue, bisher nicht vorhandene öffentliche Frei- und Erschliessungsräume zu schaffen. Der Aussenraum ist nicht zuletzt deshalb ein entscheidender Bestandteil

dieser dichten, urbanen und belebten Arealentwicklung, die für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und zukünftig eine viel höhere Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität im gesamten ESP Ausserholligen für unterschiedliche Zielgruppen ermöglichen wird. Die Gestaltung des Aussenraums richtet sich nach dem Richtprojekt der Halter AG beziehungsweise dem noch durchzuführenden Verfahren für das Grundstück der BLS.

Im Bereich des Ladenwandguts und der ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung liegenden, aber unmittelbar an das Areal anknüpfenden neuen Personenunterführung Europaplatz Nord, die eine Fuss- und Veloverbindung vom Europaplatz zum Areal Weyermannshaus Ost (Campus Berner Fachhochschule) ermöglichen wird, erfolgt die Gestaltung des Aussenraums unter Federführung der Stadt Bern. Diese beiden städtischen Vorhaben sind Bestandteile des von der Stadtberner Stimmbevölkerung am 9. Juni 2024 angenommenen Rahmenkredits (Umfang 176 Mio. Franken) für die Finanzierung verschiedener städtischer Teilprojekte im ESP Ausserholligen. Den Projektierungs- und Ausführungskredit für den Neubau der Personenunterführung hat der Gemeinderat im August 2024 genehmigt. Die Bauarbeiten starteten im Frühjahr 2025. Die Sanierung und Weiterentwicklung der Familiengartenanlage Ladenwandgut wird der Gemeinderat dem Stadtrat gemäss SRB Nr. 2024-117 vom 14. März 2024 (Ziff. 4.2.8) demgegenüber noch zur Genehmigung unterbreiten. Aktuell wird das Vorprojekt erarbeitet und im Sommer 2026 abgeschlossen. Die vorliegende Überbauungsordnung gibt für beide Projekte verschiedene Rahmenbedingungen vor – zum Beispiel, wo die zukünftige Fuss- und Veloverbindung unter dem Autobahnviadukt in die neue Unterführung münden muss, beziehungsweise wo der aufgewertete Ladenwandweg verlaufen soll und wie breit er mindestens und höchstens sein darf.

Der Freiraum muss sich durch eine hohe Diversität mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und Gestaltungsansätzen auszeichnen. Dies soll die Aufenthaltsqualität für die Nutzenden fördern und die Identität des Areals stärken. Entsprechend macht die Überbauungsordnung konkrete Vorgaben für die verschiedenen Aussenräume: Der Brückenraum und der belebte Quartierplatz sind vom Autobahnviadukt und den Hochhäusern geprägt und sollen darum einen urbanen Charakter erhalten. Der Quartierfreiraum auf der westlichen Seite soll sich demgegenüber durch die bestehenden Familiengärten sowie neue, gemeinschaftlich orientierte, ruhigere und zum Spielen geeignete Grünräume auszeichnen. Die grössere Spielfläche von mindestens 600 m² muss sich ebenfalls in diesem Bereich befinden. Der Ankunftsplatz in Richtung Europaplatz und die Quergassen in Ost-West-Richtung sollen diese beiden komplementären Seiten miteinander verknüpfen. Die arealinternen Wegverbindungen müssen sich zudem durch eine gestalterisch verbindende Materialisierung auszeichnen. Ein kontinuierlicher Höhen- und Terrainverlauf soll für eine möglichst niederschwellige Einbindung in die Umgebung sorgen. Der neu gestaltete Ladenwandweg soll zu einer grosszügigen Achse für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet werden. Östlich davon müssen zukünftig an verschiedenen Standorten insgesamt mindestens 50 mittel- bis grosskronige Bäume für eine deutlich höhere Durchgrünung des Areals sorgen und Schatten spenden. An den wenigen Stellen, an denen Bäume über unterirdischen Bauten gepflanzt werden, ist ein vegetationsfähiger Aufbau vorgeschrieben, damit sie dauerhaft gedeihen können.

Die im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung vorhandenen schützenswerten Lebensräume (Hecken, Ruderalflächen und eine Wiese) müssen innerhalb des Perimeters gleichwertig und an geeigneten Standorten ersetzt werden. So soll beispielsweise ein Grossteil der zukünftigen Hecke eine Trennung zwischen der Spiel- und Grünfläche des Quartierfreiraums auf der einen und der Stöckackerstrasse auf der anderen Seite gewährleisten. Die östlich auf dem Grundstück der BLS gelegene Ruderalfläche wird wiederum einen Übergang zu den ökologisch wertvollen Gleisanlagen schaffen. Weiter mussten in Übereinstimmung mit dem zum Zeitpunkt der Planung (Gesamtleistungsstudienauftrag 2020/21) geltenden Biodiversitätskonzept der Stadt Bern ursprünglich mindestens 15 Prozent des Perimeters östlich des Ladenwandwegs und abzüglich der nicht anrechenbaren Fläche unter dem Autobahnviadukt als naturnahe Lebensräume ausgestaltet werden. Im Rah-

men einer Einspracheverhandlung hat der Gemeinderat diesen Wert nochmals geprüft und ihn neu bei 18 Prozent angesetzt. Das ist das Maximum, das verbindlich in Aussicht gestellt und planungsrechtlich gesichert werden kann. Für die Anrechenbarkeit kommt der Schlüssel des neuen, aktuell geltenden Biodiversitätskonzepts zur Anwendung. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen und die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht zulässig.

Neben der grösseren Spielfläche sind auch die erforderlichen Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche in den Baugesuchen nachzuweisen. Die Versiegelung der Aussenräume ist zudem auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. In verschiedenen Begegnungsbereichen (beispielsweise Ankunfts- und Quartierplatz) wurden zu diesem Zweck standortgerechte maximal zulässige Versiegelungsgrade beziehungsweise Abflussbeiwerte definiert.

Erschliessung

Das Areal ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die aus dem Stöckacker verschobene und als Haltestelle Europaplatz Nord im Bau befindliche neue S-Bahnhaltestelle und deren Zugänge sind auf die Arealentwicklung abgestimmt. Die Veloverbindungen im gesamten Gebiet ESP Ausserholligen werden deutlich verbessert, im Perimeter des Areals insbesondere durch die Aufwertung des Ladenwandwegs und die Schaffung einer neuen übergeordneten Verbindung unter dem Autobahnviadukt. Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Individualverkehr verläuft ausschliesslich aus nördlicher Richtung ab der aufgewerteten und geschwindigkeitsreduzierten Stöckackerstrasse. Diese Optimierungen erfolgen ausserhalb des Areals in einem von der Überbauungsordnung losgelösten Strassenprojekt. Eine zusätzliche Arealzufahrt ist darüber hinaus weder möglich noch geplant. Der Durchgangsverkehr über die Stöckackerstrasse in südwestlicher Richtung wird zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaften untersagt, Ausnahmen für Blaulichtorganisationen wie Feuerwehr, Polizei oder Krankenwagen sowie betriebsnotwendige Fahrten des Werk- und Logistikverkehrs von ewb und BLS sind jedoch gestattet. Diese beiden Regelungen – Sperrung der Strasse und Ausnahmegewilligungen – erfolgen ebenfalls ausserhalb der Überbauungsordnung, da die Strasse in diesem Bereich nicht in deren Perimeter liegt.

Innerhalb der Überbauung sind abgesehen vom Werkverkehr von ewb rund um den Baubereich A sowie der Feinerschliessung von Baubereich D der BLS nur Ver- und Entsorgung (wie beispielsweise Kehrriktabfuhr) und Kleinlogistik (wie beispielsweise Kurier-, Express- und Paket-Dienste) zulässig. Der motorisierte Verkehr wird somit zum allergrössten Teil am Rand des Areals geführt und für die Parkierung bereits dort in die bestehende, zukünftig vergrösserte Einstellhalle des technischen Zentrums von ewb abgeführt. Die in der Überbauungsordnung definierten Begegnungsbereiche und die baulich getrennten und gestalterisch abgegrenzten Hauptströme des Fuss- und Veloverkehrs im Erschliessungskorridor unter dem Autobahnviadukt werden dadurch kaum belastet. Letztere werden stattdessen durch ein engmaschiges Netz an untergeordneten, neuen und verbesserten Verbindungen an die Umgebung angebunden. Dazu gehören beispielsweise die Quergassen zwischen den einzelnen Hochhäusern und die aufgewertete Verbindung in das angrenzende Quartier Stöckacker.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Im ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung dürfen durch den durchschnittlichen Verkehr an einem Werktag maximal 2200 Fahrten verursacht werden. Die Einhaltung wird kontrolliert und unter anderem dadurch ermöglicht, dass die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge eingeschränkt wird. So dürfen für die Wohnnutzung pro Wohneinheit nur 0,1 bis 0,2 Abstellplätze realisiert werden. Für die Arbeitnehmenden dürfen pro 100 m² oberirdischer Geschossfläche in Abhängigkeit der konkreten Nutzungskategorie 0,15 bis 0,7 Abstellplätze bereitgestellt werden. Die für den Baubereich der BLS benötigten Abstellplätze befinden sich mit Ausnahme von wenigen betriebsnotwendigen Abstellplätzen ebenfalls in der Einstellhalle auf dem Grundstück von ewb. Damit wird der arealinterne Verkehr weiter reduziert. Oberirdisch sind nur wenige Abstellplätze zulässig, vor allem in der

für den Betrieb von ewb definierten Vorzone des Baubereichs A. Weiter sind Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Für den Fahrradverkehr werden auf dem gesamten Areal mindestens 600 öffentliche Veloabstellplätze erstellt. Sie sollen überwiegend in der Nähe der Zugänge zu den S-Bahn-Haltestellen realisiert werden. Für die Wohnnutzung ist zudem mindestens ein privater Fahrradabstellplatz pro Zimmer zu realisieren. Die Fläche für eine bedarfsorientierte Erhöhung auf eineinhalb Fahrradabstellplätze pro Zimmer ist vorzusehen. Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 40065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019). Die Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen fahrend erreichbar sein. Mindestens 30 Prozent der Abstellplätze werden ebenerdig erstellt und mindestens die Hälfte davon wird überdacht und wettergeschützt realisiert. Lademöglichkeiten für E-Fahrräder sind vorzusehen und werden so ausgestaltet, dass mehrere Fahrräder angeschlossen werden können.

Energie

Die Überbauungsvorschriften halten fest, dass Neubauten und bestehende Gebäude, deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, an das Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen sind, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist. Weitere Massnahmen und Ausführungen zu Energieproduktion und -verbrauch werden in Kapitel 8 beschrieben.

Lärm, Erschütterungen und Störfall

Der neu zu überbauende Teil des Wirkungsbereichs ist heute keiner Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugewiesen. Mit der Überbauungsordnung wird die ES östlich des Ladenwandwegs neu als ES III festgelegt, und damit auch der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 geändert (mit Plan Nr. 1475/1 II). Westlich des Ladenwandwegs gilt weiterhin ES II. Zum Schutz vor übermässigem Lärm insbesondere durch den Verkehr auf dem Autobahnviadukt ist in den Überbauungsvorschriften festgelegt, dass die lärmempfindlichen Wohnräume natürlich, über ein Fenster mit eingehaltenem Lärmgrenzwert, belüftet werden können müssen.

Neubauten müssen ferner den Schutz vor Erschütterungen und abgestrahltem Körperschall der angrenzenden Bahnlinie gewährleisten.

Demgegenüber schreiben die Überbauungsvorschriften vor, welche Einschränkungen aufgrund eines möglichen Störfalls auf dem Autobahnviadukt gelten und mit welchen Massnahmen dem Störfallrisiko entgegengewirkt wird. So sind empfindliche Einrichtungen wie beispielsweise Alters- und Pflegeheime oder Schulen nicht zugelassen. Explizit davon ausgenommen werden beispielsweise Kindertagesstätten, sofern sie möglichst weit weg von der Nationalstrasse und von der Gefahr abgeschirmt und abgewandt erstellt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind gemäss den Vorschriften zudem weiterführende Schutzmassnahmen zu ergreifen.

Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum

Die Überbauungsvorschriften legen fest, dass mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten ist. Die aktuell geplanten über 200 Wohnungen werden allesamt durch die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft «Viadukt» im Sinne der Kostenmiete erstellt und betrieben, ein Drittel davon preisgünstig.

In der Mitwirkung wurde teilweise ein höherer Anteil preisgünstiger Wohnraum gefordert. Der Wert von «mindestens einem Drittel der Wohnnutzung» entspricht der in Artikel 16b Absatz 1 Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) verankerten Rechtsgrundlage aus der

Wohn-Initiative. Das Areal von ewb und BLS soll bezüglich des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraums gleich behandelt werden wie andere Arealentwicklungen. Ein höherer Anteil wird von den Grundeigentümerschaften abgelehnt und würde sowohl das Finanzierungsmodell der Wohnbaugenossenschaft als auch die vorliegende Planungsvorlage und damit die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum insgesamt gefährden. Deshalb legt der Gemeinderat den Anteil bei mindestens einem Drittel fest.

Baulinien

Mit dem Baulinienplan «Baulinienabänderung Ladenwandgut» wurde im Jahr 1961 östlich des Ladenwandwegs eine Baulinie festgelegt, welche die maximale Ausdehnung einer Überbauung auf dem Grundstück von ewb definierte. Diese Baulinie wird durch den Erlass der neuen Überbauungsordnung und die darin definierten Baubereiche obsolet. Der Baulinienplan vom 24. Februar 1961 wird deshalb aufgehoben.

4. Städtisches Vorkaufsrecht

Ausgangslage

Die Stadt Bern verfügt gemäss Artikel 2 Absatz 2 des Reglements Energie Wasser Bern vom 15. März 2001 (ewb-Reglement, ewr; SSSB 741.1) über ein Vorkaufsrecht für Grundstücke, die im Zuge der Ausgliederung der ehemaligen Verwaltungseinheiten Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung (ewb und GWB) aus der Stadtverwaltung Bern per 1. Januar 2002 auf ewb übertragen wurden, sofern diese nicht mehr für betriebliche Zwecke von ewb benötigt werden und veräussert werden sollen.

ewb beabsichtigt, die drei Baubereiche auf ihrem Grundstück im Baurecht an Investierende abzugeben. Die vorgesehenen Baurechtsabgaben lösen den Vorkaufsfall genauso aus, wie wenn das Grundstück veräussert würde. Das bedeutet, dass die Stadt Bern für sämtliche Baurechte in den Baubereichen A, B und C entscheiden muss, ob sie auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten oder es ausüben will. Im letzteren Fall müsste sie weiter entscheiden, ob sie entweder als Bauberechtigte die Bauvorhaben selbst realisieren oder in einem Unterbaurecht an dritte Bauberechtigte abgeben möchte. Sowohl die Verzichtserklärung als auch eine potenzielle Ausübung des Vorkaufsrechts bedingen gestützt auf Artikel 143 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) einen Beschluss des finanzkompetenten Organs. Da der Wert für die Baurechte, die im vorliegenden Geschäft abgegeben werden sollen, über 10 Millionen Franken (Finanzvermögen) liegt, sind die Stimmberechtigten für diesen Entscheid zuständig.

Verzichtserklärung

Der Kern der Tätigkeit von ewb als Unternehmen im Eigentum der Stadt Bern ist der Grundversorgungsauftrag (in Form eines reglementarischen Leistungsauftrags) für die Bereitstellung von Energie und Wasser und vermehrt auch der Kommunikationsinfrastruktur in der Stadt Bern. Die hierfür notwendige Infrastruktur ist auf Langfristigkeit ausgelegt. Die durch ewb erstellten und betriebenen Infrastrukturen verfügen über eine technische Lebensdauer von bis zu 80 Jahren. Teile der bis heute betriebenen Anlagen und Werkleitungen wurden sogar vor über 100 Jahren erstellt. Wie sich ewb und ihr Geschäft in Zukunft über einen derart langen Zeitraum entwickeln wird, ist heute nicht vorzusehen. Diese Einschätzung trifft ebenso auf die Entwicklung des für die Aufgabenerfüllung notwendigen Raumbedarfs zu.

Vor diesem Hintergrund ist es ewb ein Anliegen, die Verfügungsgewalt über den bereits im Eigentum von ewb stehenden Standort Holligen nicht aus der Hand zu geben, sondern langfristig strategisch zu sichern. ewb beabsichtigt deshalb, das Schlüsselareal im ESP Ausserholligen nicht zu veräussern. ewb ist derzeit aber insbesondere mit dem Fernwärmeausbau gefordert und muss in der

Lage sein, hohe Investitionen tragen zu können. Deshalb will sich ewb auf ihre Kernkompetenz als Versorgungsunternehmen fokussieren und nicht selbst als Arealentwicklerin und Investorin auftreten. Dementsprechend will ewb auf ihrem Grundstück drei Baubereiche im Baurecht an Investierende abgeben: Die beiden Baubereiche B und C sollen im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft «Viadukt» gehen; der Prozess der Investorensuche und Baurechtsvergabe für den Baubereich A wurde noch nicht durchgeführt. Die von ewb benötigten Räumlichkeiten im Baubereich A sollen künftig dauerhaft zurückgemietet werden.

Der Gemeinderat beantragt, auf die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts auf die drei Baurechte zu verzichten. Die Argumente dafür lauten wie folgt:

- Die Stadt Bern erachtet es als sinnvoll, dass die Verfügungsgewalt für das Areal weiterhin bei ewb liegt und dass ewb die drei Baurechte direkt an Investierende vergibt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Bern ergibt demgegenüber keinen Mehrwert.
- Die Stadt Bern hat kein Interesse daran, auf dem ewb-Areal als Investorin aufzutreten. Eine Finanzierung und Realisierung der Bauten durch die Stadt Bern, die vermutlich über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (nachfolgend Fonds) abgewickelt würden, stellen insbesondere mit Blick auf die derzeitige personelle und finanzielle Ressourcensituation keine tragbare Option dar. Der Fonds hat andere Projekte und Aufgaben, als beispielsweise ein Bürogebäude für ewb zu finanzieren (Baubereich A). Für die Wohnungen in den Hochhäusern in den beiden Baubereichen B und C liegt ein für die Wohnstadt Bern attraktives Angebot vor.
- Alternativ würde die Stadt Bern im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts als Baurechtsnehmerin gegenüber ewb auftreten und die Baurechte weiter veräussern. In diesem Fall wäre die Stadt eine reine «Durchlauferhitzerin». Diese anspruchsvolle und aufwändige Konstellation bringt sowohl für die Stadt Bern als auch für ewb keine Vorteile gegenüber dem Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Baurechtsvertrag zwischen ewb und der Wohnbaugenossenschaft «Viadukt»

Aus dem zweistufigen Gesamtleistungsstudienauftrag resultierten die Halter AG und die Wohnbaugenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» als Siegerinnen. Sie entwickelten ein Konzept, in dem zusätzlich zum vorgeschriebenen Drittel an preisgünstigem Wohnraum gemäss Artikel 16b Absatz 1 BO alle geplanten Wohnungen durch eine gemeinnützige Bauträgerschaft realisiert und künftig auch betrieben und in Kostenmiete vermietet werden. Im Nachgang zum qualitätssichernden Verfahren gründeten sie hierfür die Wohnbaugenossenschaft «Viadukt», die die Neubauten in den Baubereichen B und C als Baurechtsberechtigte realisieren wird. Mit der Abgabe im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft «Viadukt» wird ein Beitrag zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne der städtischen Wohnstrategie geleistet.

Die Wohnbaugenossenschaft «Viadukt» ist gemäss Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WfV; SR 842.1) eine gemeinnützige und nicht gewinnorientierte Organisation. Die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern) hat die Baurechtsvertragsverhandlungen zwischen ewb und der Wohnbaugenossenschaft begleitet und konnte die Interessen der Stadt Bern einbringen.

Abstimmungsvorlage

Der Stimmbevölkerung wird der Erlass der neuen Überbauungsordnung für die Arealentwicklung und die Verzichtserklärung auf die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Bern im Rahmen einer Gesamtvorlage zur Abstimmung unterbreitet. Dieses Vorgehen ist sinnvoll, da zwischen den beiden Geschäften ein sehr enger sachlicher Zusammenhang besteht. Zudem ist eine Zustimmung zu beiden Geschäften erforderlich, um das Areal in Ausserholligen in der geplanten Form und innerhalb der auf die umliegende Drittprojekte (v. a. neue Personenunterführung Europaplatz Nord) abgestimmten Termine weiterzuentwickeln.

ewb-Areal Monbijou

Schliesslich ist zu erwähnen, dass im Zuge der Realisierung des neuen Hauptsitzes von ewb im Baubereich A das ewb-Gebäudecluster im Monbijou im Stadtteil III für eine Nachnutzung frei werden wird. Für dieses sehr zentral und gut gelegene Areal strebt der Gemeinderat die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Bern und somit einen Kauf an. Das entsprechende Kaufgeschäft bildet eine separate Vorlage. Der Gemeinderat wird dem Stadtrat den Erwerb gleichzeitig zum vorliegenden Geschäft vorlegen.

5. Planungsmehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt, sobald die Planung rechtskräftig wird (Art. 142d Abs. 1 und Abs. 3 BauG). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Die Höhe der Planungsmehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Mehrwerts. Die Abgabe wurde im vorliegenden Fall aufgrund des Schätzungsgutachtens der Firma Fahrländer Partner Raumentwicklung AG berechnet.

Der Erlass der Überbauungsordnung führt zu einem Mehrwert von insgesamt Fr. 27 130 000.00. Die Mehrwertabgabe (40 Prozent) beträgt demnach Fr. 10 852 000.00. 90 Prozent davon gehen an die Stadt Bern, 10 Prozent an den Kanton Bern. Für die Parzelle Bern Gbbl. Nr. 6/3989 von ewb beträgt die Mehrwertabgabe Fr. 8 348 800.00. Für den Arealteil auf den Parzellen Bern Gbbl. Nrn. 6/4270 und 3/3737 der BLS beträgt die Mehrwertabgabe Fr. 2 503 200.00. Falls die Parzellen im Areal vor der Realisierung der Neubauten veräussert werden, wird die Mehrwertabgabe jeweils als Ganzes fällig. Falls die heutigen Grundeigentümerschaften die Überbauung selbst realisieren, wird die Mehrwertabgabe auf Grundlage der Baubewilligungen anhand der realisierten Flächen und Nutzungen berechnet. Die Mehrwertabgabe kann dann allenfalls bei nicht vollständiger Ausnützung des maximal zulässigen Nutzungsmasses tiefer ausfallen, umgekehrt aber Fr. 8 348 800.00 (ewb) respektive Fr. 2 503 200.00 (BLS) nicht überschreiten.

Die Parzellen im Eigentum der Stadt Bern, das heisst die Stöckackerstrasse (Parzelle Bern Gbbl. Nr. 6/4418) und der Ladenwandweg (Parzelle Bern Gbbl. Nr. 6/4900) sowie die Familiengartenanlage Ladenwandgut (Parzelle Bern Gbbl. Nr. 6/4618) sind nicht abgabepflichtig. Sie befinden sich im Verwaltungsvermögen von Tiefbau Stadt Bern beziehungsweise Immobilien Stadt Bern.

6. Vereinbarungen mit den Grundeigentümerschaften

Mobilitätskonzept

Als Grundlage für die Überbauungsordnung wurde das Mobilitätskonzept vom 10. Juli 2025 erstellt, das der Gemeinderat mit Beschluss vom 13. August 2025 genehmigt hat. Das Mobilitätskonzept zeigt einerseits die Machbarkeit der gegenüber den Mindestvorgaben der kantonalen Bauverordnung (BauV) reduzierten Anzahl an Abstellplätzen für den motorisierten Individualverkehr auf. Andererseits verdeutlicht es, dass mit der vorliegenden Planung die Modal-Split-Ziele gemäss STEK 2016 und Richtplan ESP Ausserholligen auf dem Areal von ewb und BLS erreicht werden können. Neben der Reduktion der Anzahl Parkplätze und der Festlegung eines Fahrtenkontingents sorgen eine hohe Anzahl an öffentlichen und privaten Veloabstellplätzen mit hohen Qualitätsanforderungen sowie verschiedene Mobilitätsmassnahmen wie Carsharing für einen tiefen Anteil des motorisierten Individualverkehrs.

Infrastrukturvertrag

Die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Tiefbau Stadt Bern und Stadtgrün Bern) und die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern) haben mit ewb und BLS am 28. Juli 2025 einen Infrastrukturvertrag abgeschlossen, der die Zuständigkeiten für Realisierung, Betrieb und Unterhalt der Infrastrukturanlagen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie die Modalitäten für eine allfällige gemeinsame Nutzung von Anlagen regelt. Der Gemeinderat hat den Infrastrukturvertrag mit Beschluss vom 13. August 2025 genehmigt. Zu den Vertragsgegenständen gehören:

- Anpassung und Erweiterung der Stöckackerstrasse (innerhalb des Planungsperimeters);
- Anpassung des Ladenwandwegs;
- weitere (neue) öffentliche Fuss- und Veloverbindungen;
- Quergassen zwischen den Baubereichen auf dem ewb-Areal;
- Einstellhallen von ewb und BLS inkl. deren Zufahrten;
- öffentliche Veloabstellplätze;
- Kehrrichtentsorgung;
- Leitungen;
- öffentlichen Räume (Ankunftsplatz, Quartierplatz, Brückenraum Nord und Süd, Quartierfreiraum sowie Bereiche für schützenswerte Lebensräume und Hecken).

Grundsätzlich finanzieren die Grundeigentümerinnen die für die Überbauungsordnung notwendigen Erschliessungsanlagen und Infrastrukturen. Auf dem Areal von ewb und BLS beteiligt sich die Stadt Bern jedoch an der Finanzierung einzelner Erschliessungsanlagen, namentlich an der Aufwertung des städtischen Ladenwandwegs (10 Prozent), am bereits jetzt im städtischen Eigentum befindlichen Teil der Stöckackerstrasse (50 Prozent) sowie der neuen, übergeordneten Fuss- und Veloverbindung unter dem Viadukt (50 Prozent). Letztere stellt die Anbindung an die im Bau befindliche Personenunterführung Europaplatz Nord nach Weyermannhaus Ost (Campus Berner Fachhochschule) sicher und geht mit der Realisierung unentgeltlich ins Eigentum der Stadt Bern über. Darüber hinaus finanziert die Stadt Bern die mindestens 600 öffentlichen Veloabstellplätze. Da alle diese Anlagen auch der Allgemeinheit und nicht nur den Nutzenenden der neuen Überbauung dienen werden, ist die Finanzierungsbeteiligung durch die Stadt Bern gerechtfertigt.

Im Quartierfreiraum westlich der Baubereiche verpflichtet sich die Stadt Bern weiter, im Auftrag von ewb einen Teil der gemäss der Überbauungsordnung notwendigen Aussenräume auf städtischem Boden umzusetzen. Dazu gehören insbesondere eine grössere Spielfläche im Umfang von 600 m² sowie Kinderspielplätze. Beide Aussenräume müssen gemäss Artikel 15 Absätze 1 und 2 BauG beziehungsweise den Artikeln 43 ff. BauV bereitgestellt werden. Bisher befanden sich an dieser Stelle ein privater Aussenraum von ewb und ein Teil der städtischen Familiengartenanlage Ladenwandgut. Die entsprechenden Gartenparzellen mussten bereits im Jahr 2024 für eine Bauinstallationsfläche für die SBB Leistungssteigerung Bern West und für die neue städtische Personenunterführung unter dem Autobahnviadukt aufgehoben werden. Weitere, gesetzlich vorgeschriebene Kinderspielplätze wird ewb auf der eigenen Parzelle umsetzen.

Das Areal von ewb und BLS im Herzen des ESP Ausserholligen befindet an einer von Verkehrsinfrastruktur umschlossenen Lage. Eine hoch verdichtete Entwicklung an einem solchen Standort erfordert eine Gesamtbetrachtung über die arealinternen Eigentumsgrenzen hinaus. Die von der Stadt Bern gewünschten Familienwohnungen können beispielsweise nur gebaut werden, wenn ein Teil der dafür benötigten privaten Aussenräume auf städtischem Boden realisiert wird. Auf der Parzelle von ewb fehlen dafür ausreichende, qualitativ und rechtlich geeignete Flächen. Die Planung und Projektierung dieser Aussenräume erfolgt deshalb unter Federführung der Stadt Bern (Stadtgrün Bern; finanziert durch ewb), womit die Einhaltung städtischer Richtlinien betreffend Gestaltung, Nutzung etc. sichergestellt wird. Zudem wird ihre Realisierung vollständig durch ewb finanziert. Weiter sind die Freiräume nach ihrer Realisierung öffentlich zugänglich und dienen deshalb nicht nur den neuen

Wohnungen auf dem ewb-Areal, sondern dem ganzen Quartier. Schliesslich wird ewb der Stadt Bern für die dauerhafte Bereitstellung dieser Flächen eine Nutzungsentgeltung entrichten; sie wurde zwischen den Parteien im Rahmen des Infrastrukturvertrags vereinbart. Darüber hinaus ist ewb im Gegenzug und im Sinne der Gesamtbetrachtung bereit, einen Teil ihres Grundstücks für die neue Veloverbindung unter dem Autobahnviadukt an die Stadt Bern abzugeben. Zudem können zahlreiche öffentliche Veloabstellplätze auf dem ewb-Areal realisiert werden.

Die Finanzierung für die Beteiligung am Bau des aufgewerteten Ladenwandwegs ist bereits gesichert. Das Vorhaben zur Sanierung und Weiterentwicklung der Familiengartenanlage (inkl. Ladenwandweg) ist Bestandteil des von den Stimmberechtigten im Jahr 2024 genehmigten Rahmenkredits «Öffentliche Infrastruktur Raum ESP Ausserholligen». Die Beteiligung an der Finanzierung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen innerhalb des Areals (Stöckackerstrasse, übergeordnete Fuss- und Veloverbindung, öffentliche Veloabstellplätze) erfolgt demgegenüber separat.

Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum

Die Präsidialdirektion (Stadtplanungsamt) hat am 31. Juli 2025 mit der Wohnbaugenossenschaft Viadukt als Baurechtsnehmerin auf dem ewb-Grundstück eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete abgeschlossen, die der Gemeinderat zur Kenntnis genommen hat. Die Vereinbarung regelt die Berechnung der maximalen Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums nach Artikel 21 der Überbauungsvorschriften respektive Artikel 16b Absatz 1 BO (Wohn-Initiative). Sollte die BLS auf ihrer Parzelle ebenfalls Wohnraum realisieren, wird die Präsidialdirektion auch mit ihr eine entsprechende Vereinbarung abschliessen.

7. Öffentliche Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Neben den formellen Verfahrensschritten – öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage – hat die Stadt Bern die Planung auch bei verschiedenen Gelegenheiten und in unterschiedlichen Gefässen informell ausgetauscht. Dazu gehören Präsentationen und Besprechungen in den Quartierkommissionen sowie die Abstimmung im Rahmen der Erarbeitung des Richtplans ESP Ausserholligen und der Gesamtkoordination ESP Ausserholligen.

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg fand vom 2. Juli bis am 4. September 2020 statt. Die Mitwirkungsunterlagen bestanden aus der Charta für die Arealentwicklung, der Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg mit dem Plan Nr. 1475/1 und den Überbauungsvorschriften vom 10. Juni 2020 sowie dem Erläuterungsbericht vom selben Datum und mehreren Anhängen.

Insgesamt wirkten fünf Vereine oder Verbände, eine Stiftung, die Quartiermitwirkung Stadtteil III (QM3) und die Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB) sowie zwei Parteien mit. Von einer der beiden Parteien gingen drei Stellungnahmen verschiedener Sektionen ein.

Die Mitwirkenden befürworteten die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung, die Hochhäuser, die Durchmischung verschiedener Nutzungen, die Öffnung des Areals, die Aufwertung und Belebung des Brückenraums unter dem Viadukt, die Berücksichtigung von Natur und Umwelt und die Absicht, ein auch in energetischer Hinsicht überzeugendes Projekt zu realisieren. Die insgesamt zwölf Stellungnahmen enthielten jedoch auch kritische Voten zur Weiterbearbeitung einzelner Aspekte der Planung. So forderten einige Mitwirkende den vollständigen Erhalt aller Familiengärten im Ladenwandgut, eine Erhöhung des Mindestwohnanteils und des Anteils preisgünstiger Wohnungen sowie eine Reduktion der erlaubten Fahrtenanzahl für den motorisierten Individualverkehr. Auf diese Forderungen

gen ging die Stadt Bern in der Überarbeitung der Planung aus unterschiedlichen Gründen nicht ein. Der Mitwirkungsbericht vom 30. April 2024 fasst die Argumente zusammen.

Den in der Mitwirkung geäusserten Bedenken betreffend die Familiengartenanlage Ladenwandgut hat die Stadt Bern besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Anlage stand der Öffentlichkeit bisher nicht zur Verfügung; sie ist/war aber ein bei den Pachtenden der Familiengärten beliebter und wichtiger Grünraum im ESP Ausserholligen. Durch die in den nächsten Jahren zu realisierenden Projekte Dritter und der Stadt Bern kam das Ladenwandgut unter Druck. Rund 30 der nördlich gelegenen Familiengartenparzellen werden aufgrund des Neubaus der S-Bahn-Haltestelle Europaplatz Nord, des Ausbaus der Fuss- und Veloverbindungen (inklusive Unterführung Europaplatz Nord in Richtung Weyermannshaus Ost) und später auch wegen der Entwicklung des ewb-Areals als Bauinstallationsfläche beansprucht. Nach dem Bauabschluss ist in diesem Bereich der Anlage und auf dem angrenzenden Grundstücksteil von ewb ein grüner und öffentlich zugänglicher Spiel- und Erholungsraum für das ganze Quartier vorgesehen. Ein kleiner Teil der heutigen Familiengärten wird wiederum für den Ausbau der Volksschule Stöckacker beansprucht (Platz für 19 statt acht Klassen). Dabei wurde berücksichtigt, dass der öffentlich zugängliche Aussenraum grösstmöglich erhalten bleibt. Dennoch war es unumgänglich, für den Ausbau ein knappes Dutzend Familiengärten im südwestlichen Ladenwandgut dauerhaft aufzuheben. Mit wenigen Ausnahmen konnten für alle Nutzenden neue Gartenparzellen im Ladenwandgut oder in nahegelegenen Arealen vermittelt werden. Der Grossteil der Anlage soll zudem auch nach Abschluss der Bauarbeiten – in deren Rahmen der Ladenwandweg aufgewertet und leicht versetzt wird – aus Familiengärten bestehen. Im Rahmen einer Mitwirkung mit Quartiervertretungen und Pachtenden führte Stadtgrün Bern dafür in den Jahren 2023/24 eine Bedürfnisabklärung durch, wie die Anlage künftig genutzt und gestaltet werden soll. Die Finanzierung dieses Vorhabens ist als Bestandteil des von der Stimmbevölkerung im Jahr 2024 genehmigten Rahmenkredits «Öffentliche Infrastruktur Raum ESP Ausserholligen» gesichert.

Die Stadt Bern hat verschiedene Mitwirkungsanliegen berücksichtigt. Dazu gehören eine sichere, konfliktfreie und beruhigte Gestaltung der Stöckackerstrasse innerhalb des Areals (neues Trottoir, eine markierte Kernfahrbahn, Tempo 30), eine weitgehende Trennung von Fuss- und Veloverkehr (durch gestalterische und bauliche Massnahmen), eine arealintern überwiegend unterirdische Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr, eine bezogen auf das Wohnen «autofreie» Überbauung mit einer nach der Mitwirkung neu festgelegten Anzahl von maximal 0,2 Autoabstellplätzen pro Wohnung sowie die Sicherstellung, dass die Anzahl privater Veloabstellplätze im Bedarfsfall von 1,0 auf 1,5 pro Zimmer zu Wohnzwecken erhöht werden kann. Auch der Forderung nach einem höheren Grünanteil konnte die Stadt Bern mit dem Quartierfreiraum und der Festlegung einer hohen Mindestanzahl von Baumpflanzungen nachkommen.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Im Anschluss an die öffentliche Mitwirkung und parallel zur Durchführung der 1. Stufe des Gesamtleistungsstudienauftrags im selektiven Verfahren nach SIA-Norm 143 löste die Präsidialdirektion Anfang 2021 die Vorprüfung beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) aus. Das AGR stellte den Abschluss der Vorprüfung nach Beschluss des Gesamtleistungsstudienauftrags im Herbst 2021 in Aussicht. Wegen eines beschaffungsrechtlichen Beschwerdeverfahrens kam es in der Folge jedoch zu einem rund zweijährigen Projektunterbruch. Unter anderem wegen zwischenzeitlich geänderter gesetzlicher Vorgaben nahm das AGR im Jahr 2024 nochmals eine Vorprüfung vor. Nach dieser abschliessenden (zweiten) Vorprüfung durch das AGR hat der Gemeinderat neben punktuellen Präzisierungen und Ergänzungen, die zum besseren Verständnis und zu mehr Klarheit beitragen, die folgenden Änderungen in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan vorgenommen:

- Anpassung des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung an das Strassenprojekt für die Unterführung Stöckackerstrasse (Federführung: Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün);

- Vergrösserung des Bereichs für unterirdische Bauten für die rechtliche Ermöglichung einer zukünftigen Sanierung und Erweiterung des Unterwerks von ewb nördlich von Baubereich A;
- Erlaubnis einzelner unterirdischer Bauten ausserhalb der unterirdischen Baubereiche (beispielsweise für technische Anlagen);
- Reduktion der minimalen oberirdischen Geschossfläche im Sockel von Baubereich B;
- einzelne minimale Korrekturen der Gebäudehöhen;
- Festlegung von Elementen aus dem Richtprojekt, die für die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung massgebend sind;
- Anpassung der Regelung zu den technischen Dachaufbauten an das Richtprojekt;
- Streichung der Erlaubnis, Dachflächen als Ersatzstandort für die artenreiche Wiese zu nutzen;
- Möglichkeit, im Quartierfreiraum im Bedarfsfall zwei statt nur ein Gebäude (Pavillons zur Erschliessung einer Tiefgarage und für die Freirauminfrastruktur) zu realisieren;
- Aufnahme von qualitativen Bestimmungen für den Ersatz der artenreichen Wiese;
- Anpassung von Lage und Ausdehnung der Ersatzbereiche für schützenswerte Lebensräume und geschützte Hecken an das Projekt für die Weiterentwicklung der Familiengartenanlage Ladenwandgut (Federführung: Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün);
- Präzisierung der zulässigen Abweichungen von den im Plan eingezeichneten Grenzen der verschiedenen Aussenraumtypen und der Lage der Stöckackerstrasse (Detailerschliessung);
- Anpassung der Lage, der Breite und der Ausgestaltung von Erschliessungskorridor 1 (Ladenwandweg) an das Projekt für die Weiterentwicklung der Familiengartenanlage Ladenwandgut (Federführung: Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün);
- Anpassung der Breite von Erschliessungskorridor 1 beim Südportal der neuen Personenunterführung Europaplatz Nord und entlang des Bahndamms Bern–Freiburg an die Planung und die Bedürfnisse der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün;
- Anpassung der Breite von Erschliessungskorridor 2 (Verbindung zwischen Ladenwandweg und Werkgasse) an die im Rahmen der Gesamtkoordination Ausserholligen definierte Höhenlage des zukünftigen Ladenwandwegs und an das Projekt für die Weiterentwicklung der Familiengartenanlage Ladenwandgut (Federführung: Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün);
- Pflicht zur Durchführung eines Controllings zur Einhaltung der maximal zulässigen Fahrten des motorisierten Individualverkehrs;
- Anpassung der Festlegung, inwiefern die Abstellplätze für die Elektromobilität ausgestattet werden müssen, an die Bestimmungen gemäss kantonaler Bauverordnung;
- Anpassung und Erweiterung der Bestimmungen zur Versickerung und Bodenversiegelung;
- Streichung der üblicherweise festgelegten Unterschreitung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz (gGEE) sowie der darauf Bezug nehmenden Ausnahme für die Energiezertifizierung aufgrund der besonderen Merkmale der Überbauung durch Hochhäuser (vgl. Kapitel 8);
- Streichung des vormals aufgrund der Nationalstrasse notwendigen, vom Bundesamt für Strassen (ASTRA) und Kanton nicht mehr geforderten Artikels zur Störfallvorsorge, da sich der Wirkungsbereich nicht mehr im Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Anlage befindet;
- Ausscheidung der Festlegungen und Hinweise betreffend Nutzungszonen-, Bauklassen- und Lärmempfindlichkeitsstufenplan auf einen separaten Plan (Nr. 1475/1 II).

Nach der Umsetzung dieser Änderungen kontaktierte das AGR Ende Mai 2025 die Präsidialdirektion (Stadtplanungsamt) und wies darauf hin, dass entgegen den Aussagen im Vorprüfungsbericht vom 15. Januar 2025 doch eine Störfallvorsorge notwendig sei. Deshalb wurde nachträglich wieder eine entsprechende Vorschrift in die Überbauungsordnung aufgenommen.

7.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg und des Gesuchs um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze (Heckenrodungsgesuch) erfolgte vom 21. August 2025 bis am 19. September 2025. Die Auflageunterlagen bestanden aus der Überbauungsordnung mit den Plänen Nr. 1475/1 I

Nr. 1475/1 II und den Überbauungsvorschriften (inklusive verbindlichen Anhängen) vom 10. Juli 2025, dem Erläuterungsbericht (inklusive Anhängen) vom selben Datum, dem aufzuhebenden Plan zur Baulinienabänderung Ladenwandgut vom 24. Februar 1961, dem oben genannten Heckenrodingsgesuch vom 5. August 2025 sowie dem Vorprüfungs- und Mitwirkungsbericht aus den Jahren 2025 und 2024. Während dieser Zeit ging eine Einsprache von Pro Natura gemeinsam mit dem Verein «Bern bleibt grün» ein. Zu dieser Einsprache fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprache Pro Natura mit Verein «Bern bleibt grün»

In ihrer Einsprache haben die beiden Organisationen die nachfolgend aufgeführten Anträge gestellt:

Anträge	Haltung Gemeinderat
Die Überbauungsordnung ist entsprechend der Anforderungen des städtischen Klimaanpassungsreglements sowie des Rahmenplans Stadtklima erneut zu prüfen und anzupassen. Dies insbesondere hinsichtlich potenzieller Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufttemperatur während windschwacher Hochdrucksituationen in Sommermonaten.	Die Überbauungsordnung hat eine Bearbeitungszeit von über fünf Jahren hinter sich. Um eine derartige Planung zum Abschluss bringen zu können, müssen Planungssicherheit und -beständigkeit sichergestellt werden. Die in der Einsprache aufgeführten Instrumente aus den Jahren 2024 und 2025 bilden deshalb keine Projektgrundlagen. Stadtklimatische Abklärungen und Überlegungen sind jedoch trotzdem in die Planung miteingeflossen. Die geplante Überbauung hat beispielsweise kaum negative Effekte auf die Durchlüftung des Gebiets. Zudem enthalten die Vorschriften zahlreiche Festlegungen, die mit dem Rahmenplan Stadtklima übereinstimmen. Dazu gehören unter anderem die minimale Versiegelung und die Retention von Niederschlag, die minimierte Unterbauung der Aussenräume und die Mindestüberdeckung der unterirdischen Bauten, eine Dach- und Fassadenbegrünung sowie zahlreiche neu gepflanzte Bäume. Eine weitere Anpassung der Überbauungsordnung wird deshalb abgelehnt.
Das Projekt ist auf die Anforderungen des aktuellen Biodiversitätskonzepts mitsamt des aktuellen Flächenschlüssels anzupassen.	Auch betreffend Biodiversität gilt es, Planungssicherheit und -beständigkeit sicherzustellen, weshalb in Übereinstimmung mit der städtischen Praxis das Biodiversitätskonzept zur Anwendung kam, welches zum Zeitpunkt der Planung und Entscheidungsfindung behördenverbindlich war. Aufgrund der Einsprache prüfte der Gemeinderat im Sinne einer ökologischen Projektoptimierung trotzdem, ob eine Erhöhung des Anteils naturnaher Flächen mit dem 2021 vom Beurteilungsgremium des Studienauftrags zur Weiterbearbeitung empfohlenen (Richt-)Projekt kompatibel und machbar sei. Diese Machbarkeitsuntersuchung hat ergeben, dass der Anteil naturnaher Flächen auf 18 Prozent erhöht werden kann; das ist das Maximum, das verbindlich in Aussicht gestellt werden kann. Im Rahmen der Umsetzung wird angestrebt, möglichst 20 Prozent zu erreichen. Für die Anrechenbarkeit kommt nun der Schlüssel des neuen, aktuell geltenden Biodiversitätskonzepts zur Anwendung.
Es ist darzulegen, wie die Stadt Bern ihre eigene Vorgabe, bei Vorhaben in Stadtteilgemarkung noch wesentlich höhere als die (im aktuellen Biodiversitätskonzept) gültigen Flächenschlüssel zu erreichen, erfüllt.	Das für die vorliegende Planung ursprünglich verbindlich erklärte alte Biodiversitätskonzept enthält diese Vorgabe nicht. Im neuen Biodiversitätskonzept wird jedoch festgehalten, dass in städtischen Familiengärten mindestens 20 Prozent naturnahe Flächen entstehen sollen. Diese Anforderung wird die Stadt Bern im Rahmen der Weiterentwicklung der Familiengartenanlage Ladenwandgut erfüllen. Auf diese Tatsache wird nun im Erläuterungsbericht ausdrücklich hingewiesen. Die genaue Darlegung, wie

	und wo die naturnahen Flächen realisiert werden, erfolgt nicht in der Überbauungsordnung, sondern stufengerecht im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren.
Der Heckenersatz muss die Vorgaben der kantonalen Heckenrichtlinie bezüglich Ersatzfläche und Abstände zu Anlagen (und Bauten) einhalten.	Die Heckenrichtlinie stellt eine Arbeitshilfe dar. Die kantonale Bewilligungsbehörde kann von den darin enthaltenen Richtlinien nach eigenem Ermessen abweichen, was sie im vorliegenden Fall aufgrund der zentralörtlichen Lage des Areals und der hohen Verdichtung als angemessen erachtet. Dementsprechend haben sich die Stadt und Kanton Bern darauf geeinigt, für die Ersatzflächen und die Abstände der Hecken zu Anlagen (und Bauten) von der Heckenrichtlinie abweichende Festlegungen zu treffen. Gleichzeitig wurden erhöhte qualitative Anforderungen für die zu ersetzenden Hecken vereinbart.
Als Ziel der ökologischen Vernetzung ist eine Achse zwischen Bremgartenwald und Könizbergwald anzustreben und mit zukünftigen Projekten zu koordinieren.	Eine ökologische Achse zwischen den beiden Wäldern wird weder im für die vorliegende Planung ursprünglich massgeblichen noch im neuen Biodiversitätskonzept verbindlich festgeschrieben; sie wäre aufgrund der zahlreichen Infrastrukturhindernisse auch kaum (durchgehend) umsetzbar. Das Vorhaben auf dem ewb/BLS-Areal, die Weiterentwicklung des Ladenwandguts sowie weitere Projekte im Umfeld sorgen aber allesamt für eine gegenüber dem bisherigen Zustand verbesserte Vernetzungsfunktion. Dazu tragen unter anderem die nach ökologischen Gesichtspunkten geplante Ausdolung des Stadtbachs (in Weyermannshaus Ost), neue Grünflächen und eine Vielzahl neu gepflanzter Bäume bei.
Die Standorte und Baumarten der gemäss Überbauungsvorschriften verlangten 50 mittel bis grosskronigen Bäume, die östlich des Ladenwandweges gepflanzt werden müssen, sind in einem Umgebungsgestaltungsplan eindeutig festzulegen.	Die Überbauungsordnung legt mehrere Bereiche innerhalb des Areals fest, in denen aus freiräumlichen sowie stadt- bzw. mikroklimatischen Gründen jeweils zwingend eine ortsspezifische Mindestanzahl neuer Bäume gepflanzt werden muss. Zudem wird vorgeschrieben, dass die Pflanzen standortgerecht sein müssen. Eine Festlegung von eindeutigen Standorten aller Bäume wären auf Stufe Überbauungsordnung nicht stufengerecht und verfrüht. Der geforderte Umgebungsgestaltungsplan wird hingegen zwingender Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens sein.

Die beiden Organisationen haben ihre Einsprache nach der Einspracheverhandlung vom 11. November 2025 mit Schreiben vom 5. Dezember 2025 zurückgezogen. Damit liegen keine unerledigten Einsprachen mehr vor.

8. Klimaverträglichkeit

Die Planungsvorlage schafft die baurechtlichen Voraussetzungen, um das Areal von ewb und BLS umzunutzen, zu verdichten und dabei qualitativ hochstehende Aussenräume zu realisieren – letztere auch im direkt angrenzenden Ladenwandgut im Eigentum der Stadt Bern. Die Planung umfasst sowohl Neubauten als auch den Erhalt des technischen Zentrums von ewb. Der bewusste Erhalt dieses Bestandsgebäudes wirkt sich sehr positiv auf die Reduktion der grauen Energie aus. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung nach innen entspricht zudem einer nachhaltigen Raumentwicklung und ist ressourcenschonend.

Obschon das Areal in die Höhe wachsen und in Zukunft deutlich intensiver genutzt wird, sorgen die Vorschriften zur Parkierung dafür, dass die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemessen an der geplanten Verdichtung nur stark unterproportional zunimmt. Zusammen mit den hohen Anforderungen an die Veloabstellplätze und Massnahmen des Mobilitätsmanagements wird der durch die Arealentwicklung verursachte Motorfahrzeugverkehr trotz einer Vervielfachung der gebauten Geschossfläche auf ein vertretbares und verträgliches Mass beschränkt. Auch werden die Ziele des STEK 2016 und des Richtplans ESP Ausserholligen zum Modal-Split erreicht. Zudem wird der Raum für zu Fuss Gehende und Velofahrende sehr attraktiv gestaltet und aufgewertet. Insgesamt ist zu erwarten, dass die CO₂-Emissionen pro Kopf im Sektor Mobilität sinken werden.

Betreffend Energieversorgung und -verbrauch in den Gebäuden schreibt die Überbauungsordnung den Anschluss an das Fernwärmenetz vor. Die Energie- und Klimastrategie 2035 der Stadt Bern sieht darüber hinaus vor, dass bei Arealentwicklungen ein hoher energetischer Stand eingefordert wird und die diesbezüglichen Vorgaben des Kantons verschärft werden.

Das Areal wird deshalb sowohl während des Baus wie auch während des Betriebs sehr hohe ökologische Nachhaltigkeitsansprüche erfüllen. Das Siegerprojekt aus dem Gesamtleistungsstudienauftrag hätte dafür eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal vorgesehen. Dieses Zertifikat wurde jedoch durch die beiden neuen Zertifikate «Minergie-Areal» und «SNBS-Areal» (gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) ersetzt. Die Halter AG strebt eine Zertifizierung nach SNBS an. Ob dies möglich ist, ist jedoch aufgrund veränderter Kriterien gegenüber dem 2000-Watt-Areal und dem Zeitpunkt der Erarbeitung des Richtprojekts noch Gegenstand anspruchsvoller Abklärungen.

Zwei zentrale Elemente betreffend die Energiebilanz sind der Erhalt des bestehenden Gebäudekomplexes des technischen Zentrums von ewb sowie der Verzicht auf umfangreiche Untergeschossflächen. Ein weiteres zentrales Element ist die Gesamtbetrachtung aller potenziellen Energieträger. Die Hochhäuser halten den seit 2023 geltenden kantonal vorgeschriebenen Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz (gGEE) damit trotz ihrer bereits früher erfolgten Planung und im Unterschied zu vergleichbaren Schweizer Hochhäusern (Höhe, Erstellungszeitpunkt etc.) ein. Das Vorhaben übertrifft die berücksichtigten Vergleichsbauten – beispielsweise den BäreTower Ostermündigen – um rund 20 bis 30 Prozent. Erreicht wird dies insbesondere, indem nicht nur die Dachflächen, sondern auch die Fassaden der Hochhäuser soweit möglich und sinnvoll mit Photovoltaikmodulen bestückt werden. Zudem helfen Optimierungen beim Energieverbrauch der technischen Anlagen, die gGEE einzuhalten. Die technische Machbarkeit einer weiterführenden Unterschreitung der gGEE konnte für das Areal demgegenüber trotz vertieften Abklärungen der Halter AG nicht nachgewiesen werden. Obwohl stark verdichtete Quartiere betreffend gGEE tendenziell benachteiligt sind, sind sie in der Gesamtbetrachtung wesentlich nachhaltiger als andere Bauformen: Sie nutzen vorhandene Fläche effizient, fördern die Siedlungsentwicklung nach innen, ermöglichen eine umweltfreundliche Mobilität und unterstützen eine Stadt der kurzen Wege. Die Energieeffizienz dieses Projekts wird deshalb als hoch eingestuft. Weitere energetische Massnahmen wie der Einsatz von Energiepfehlern und Salzbatteriespeichern sowie Wärmerückgewinnung erhöhen die Klimaverträglichkeit zusätzlich.

Die Planungsvorlage sichert ausserdem eine wesentliche Verbesserung des Stadtklimas und Aufwertung als Lebensraum. Dazu tragen im Vergleich zu den heutigen Verhältnissen insbesondere neue naturnahe Lebensräume, eine Vielzahl an neu zu pflanzenden Bäumen, Grünflächen sowie Vorgaben zum Bodenaufbau, zur Versiegelung und zum Wasserhaushalt bei. Die stadtklimatologischen Untersuchungen haben zudem gezeigt, dass die lokale Durchlüftung und die wichtigen Kaltluftzuflüsse aus dem Könizberg- (Süden) und dem Bremgartenwald (Norden) in das Gebiet des ESP Ausserholligen durch die Überbauung kaum beeinträchtigt werden.

Diese Regelungen leisten einen Beitrag an die Zielerreichung von Artikel 4 Absatz 2 Buchstaben a bis e des Reglements über Klimaschutz vom 17. März 2022 (Klimareglement, KR; SSSB 820.1). Aufgrund der heutigen Kenntnislage wird die Planungsvorlage insgesamt als vereinbar mit den Zielen des Klimareglements beurteilt.

9. Folgen für das Personal und die Finanzen

Die Entwicklung löste ein ordentliches Planerlassverfahren sowie ein aufwändiges, mehrstufiges Qualitätssicherungsverfahren mit einer Dauer von mehreren Jahren aus. Die Arbeiten an der Überbauungsordnung starteten im Jahr 2019, jene für die Grundlagenarbeit und Qualitätssicherung bereits 2015. Die personellen Ressourcen der städtischen Ämter wurden während der Planungszeit von diesen selbst getragen. Die allgemein langen Verfahrenszeiten bedeuten eine insgesamt höhere Bindung interner Ressourcen. Gutachten sowie externe Planungsarbeiten wurden respektive werden grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip durch die Grundeigentümerinnen finanziert. Vereinzelt sind Planungskosten bei der Stadt Bern angefallen: Über einen Zeitraum von rund fünf Jahren wird sie für das Planerlassverfahren externe fachliche, rechtliche, kommunikative und administrative Projektunterstützungen im Umfang von rund Fr. 75 000 beschäftigt haben (Stand: Oktober 2025). Zudem hat sie sich im Umfang von knapp Fr. 27 000 an der Schätzung des Planungsmehrwerts beteiligt. Der vom Gemeinderat im Jahr 2019 genehmigte Investitionskredit im Umfang von Fr. 150 000 wurde dementsprechend bisher nicht ausgeschöpft.

9.1 Finanzielle Auswirkungen von Arealentwicklungen

Arealentwicklungen sind ein wichtiger Hebel, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Sie ermöglichen eine effizientere Nutzung bestehender Infrastrukturen (z. B. Strassen, Schulen) und bringen qualitative Verbesserungen – etwa städtebauliche Aufwertungen, eine Belebung der Quartiere sowie Beiträge zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Investitionen

Ein Teil der städtischen Investitionen entfällt direkt auf Arealentwicklungen. Das Areal von ewb und BLS ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung erst teilweise erschlossen, was entsprechende Kosten für die zukünftige, verbesserte Erschliessung verursacht. Die Zuständigkeiten für Planung, Realisierung und Finanzierung sind im Infrastrukturvertrag zur Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg geregelt (vgl. Kapitel 6).

Im direkten Umfeld – aber nicht Teil der Arealentwicklung von ewb und BLS – sind ausserdem folgende Projekte geplant oder in Umsetzung:

- Neubau Personenunterführung Europaplatz Nord und Freiraumgestaltung unter dem Viadukt (Lead Stadt Bern);
- Haltestellenverschiebung Europaplatz Nord (Lead SBB);
- Veloabstellanlagen Europaplatz Nord (Lead SBB);
- Verlegung Mischabwasserleitung Strassenunterführung Stöckacker (Lead ewb);
- Sanierung und Weiterentwicklung Familiengartenanlage inkl. Ladenwandweg (Lead Stadt Bern).

Die städtische Finanzierung dieser Vorhaben ist über den Rahmenkredit «Öffentliche Infrastruktur im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen» von 176 Millionen Franken abgedeckt. Die Stadtberner Stimmbevölkerung hat diesem Rahmenkredit am 9. Juni 2024 deutlich zugestimmt.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Neben einmaligen Investitionskosten entstehen laufende Kosten für Betrieb und Unterhalt öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen. Diese hängen von der Nutzung und der Gestaltung ab und lassen sich aktuell nur anhand von Richtwerten schätzen (Stand 2025):

- Grünflächen:
 - o Pflege: durchschnittlich Fr. 4.25 m²/Jahr für die Pflege
 - o Instandhaltung: durchschnittlich 0.3 % der Investitionssumme/Jahr

- Strassenflächen und Plätze:
 - o Betrieb und Unterhalt: durchschnittlich Fr. 7.00 m²/Jahr

Für das ewb/BLS-Areal entstehen ca. 600 m² Grünflächen und 3400 bis 5000 m² Strassenflächen. Die Unterhaltskosten trägt der allgemeine Steuerhaushalt. Drittfinanzierte Flächen sind nicht berücksichtigt. Öffentliche Plätze sind nicht vorgesehen.

Je nach Nutzung und Anforderungen können die jährlichen Kosten variieren – aktuell wird mit rund Fr. 27 000.00 bis 38 000.00 gerechnet.

Indirekte Auswirkungen

Die Arealentwicklung von ewb und BLS führt voraussichtlich zu rund 100 zusätzlichen Schüler*innen. Der Ausbau des Schulraums verursacht Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten. Die Schüler*innen werden auf die bestehenden Schulstandorte Stöckacker und Schwabgut verteilt. Eine Erweiterung der Volksschule Stöckacker ist bereits im Bau. Arealentwicklungen sind jedoch nicht der alleinige Treiber des Schulraumbedarfs. Auch Generationenwechsel in angrenzenden Quartieren können den Bedarf wesentlich beeinflussen. Zudem können sogenannte Schwelleneffekte auftreten – etwa dann, wenn nicht nur zusätzliche Klassen oder Räume, sondern gleich ganze neue Schulhäuser erforderlich werden, weil die bestehende Infrastruktur die Kapazitätsgrenze erreicht hat.

Zudem kann die Verdichtung den Nutzungsdruck auf bestehende Grünräume und Infrastrukturen im Umfeld erhöhen, was zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten führt – etwa durch stärkere Abnutzung oder häufigere Reinigung.

Weitere indirekte Kosten können in Bereichen wie Sport, Soziales, Kultur oder Sicherheit entstehen, abhängig von der Zusammensetzung der künftigen Einwohnerschaft.

Erträge

Steuereinnahmen sind schwer prognostizierbar und hängen von der Bevölkerungsstruktur und den ansiedelnden Unternehmen ab. Zusätzliche Erträge entstehen aus der Liegenschaftssteuer und der Planungsmehrwertabgabe (vgl. Kapitel 5).

10. Weiteres Vorgehen

Sofern der Stadtrat der Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandgut und dem Verzicht auf die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts auf die neu begründeten Baurechte von ewb zustimmt, wird die Vorlage den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet (voraussichtlich im Juni 2026). Bei einem positiven Ausgang des Urnengangs wird der Gemeinderat die Unterlagen an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung weiterleiten.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderates betreffend Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg, Aufhebung Baulinienplan und Verzicht Ausübung Vorkaufsrecht (Abstimmungsbotschaft).
2. Er beschliesst die Vorlage und beantragt den Stimmberechtigten der Stadt Bern folgende Beschlüsse (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen):

- Erlass der Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 - Ladenwandweg mit den Plänen Nrn. 1475/1 I und 1475/1 II sowie den Überbauungsvorschriften vom 12. Dezember 2025
 - Aufhebung des Baulinienplans «Baulinienabänderung Ladenwandgut» vom 24. Februar 1961
 - Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Baurechte von ewb.
3. Der Gemeinderat wird zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Vollzug des Verzichts auf die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Baurechte von ewb (Verzichtserklärung) beauftragt.
4. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten (XX Ja, XX Nein, XX Enthaltungen).

Bern, 14. Januar 2026

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft