

Überbauungsordnung Stöckacker- strasse 33 – Ladenwandweg und Verzicht Ausübung Vorkaufsrecht

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Vorlage	8
Der Überbauungsplan	12
Die Überbauungsvorschriften	14
Das sagt der Stadtrat	26
Antrag und Abstimmungsfrage	27

Die Fachbegriffe

Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche F)

Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen F) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt und müssen deshalb grundsätzlich von privater Überbauung freigehalten werden. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind zum Beispiel Schulhäuser, Sportanlagen oder Bäder. Die Zonen werden unterschieden nach oberirdischer Geschossflächenziffer, welche das Verhältnis zwischen der realisierbaren Geschossfläche und der vorhandenen Landfläche festlegt. Die Zone FA ist reserviert für stark durchgrünte Anlagen, während die Zonen FB, FC und FD für eine Überbauung bestimmt sind.

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerschaften verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauregulation) sowie dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten.

Überbauungsordnung (ÜO)

Eine Überbauungsordnung (ÜO) besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften sowie allfälligen weiteren Plänen. Sie regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus die detaillierte bauliche Ausgestaltung eines bestimmten Areals. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) legen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte in einer Zone fest.

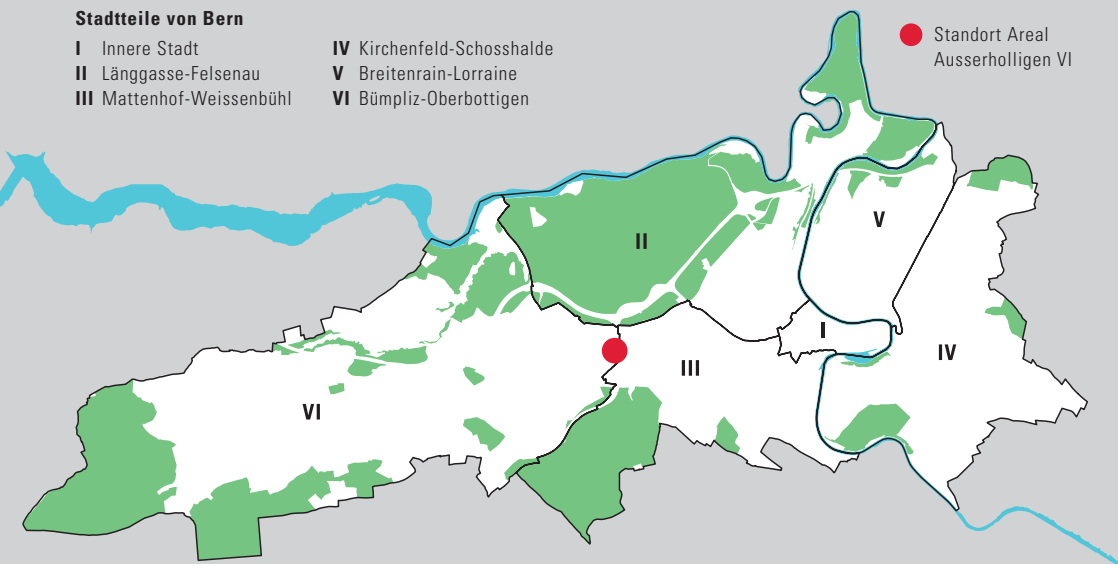
Wohnungen in Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich insbesondere nach den Land-, Bau-, Verwaltungs-, Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Wohnungen. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

Stadtteile von Bern

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau | V Breitenrain-Lorraine |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen |

- Standort Areal
Ausserholligen VI



Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Areal Ausserholligen VI soll ein neues Quartier mit Arbeits- und Wohnnutzungen entstehen. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist der Erlass einer Überbauungsordnung nötig. Gleichzeitig wird den Stimmberechtigten der Verzicht auf die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts für die Baubereiche auf dem Grundstück von Energie Wasser Bern beantragt.

Das Areal Ausserholligen VI liegt im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen und umfasst Grundstücke von Energie Wasser Bern (ewb) und der BLS AG sowie die städtische Familiengartenanlage Ladenwandgut. Auf dem Areal sollen weit mehr als 1000 Arbeitsplätze angesiedelt werden, unter anderem durch die Standortkonzentration des Unternehmenssitzes von ewb. Zudem wird der Bau von über 200 Wohnungen ermöglicht. Die Familiengartenanlage bleibt im Wesentlichen bestehen, ergänzt durch neue gemeinschaftliche Freiräume und Spielflächen. Ausser dem Ladenwandgut befindet sich das Areal heute in der Industrie- und Gewerbezone, weshalb das geplante Vorhaben nicht realisierbar ist. Deshalb sollen eine Überbauungsordnung erlassen und der Baulinienplan aus dem Jahr 1961 aufgehoben werden.

Vier Baubereiche für Hochhäuser

Durch die Überbauungsordnung wird eine gemischte Nutzung für Arbeiten und Wohnen ermöglicht. Innerhalb von vier Baubereichen können zwischen 59 und 115 Meter hohe Hochhäuser gebaut werden. Dadurch wird das Areal stark verdichtet und es lassen sich neue Freiräume realisieren. Mindestens 50 Prozent der oberirdischen Geschossfläche entfallen auf Arbeitsnutzungen. Für Wohnnutzungen sind mindestens 20 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche reserviert. Von der tatsächlich realisierten Wohnnutzung muss mindestens ein Drittel als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden.

Öffentlicher Aussenraum

Der Aussenraum wird künftig grundsätzlich öffentlich zugänglich – mit Ausnahme der Familiengärten im Ladenwandgut – und es werden neue Freiräume zum Beispiel unter dem Autobahnviadukt ermöglicht. Zur Belebung sind im Grossteil der Gebäudesockel hauptsächlich publikumswirksame, dienstleistungsorientierte und gewerbliche Nutzungen unterzubringen. Auf dem Areal sind 50 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen und die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Erschliessung und Abstellplätze

Für den Fuss- und Veloverkehr entstehen neue und aufgewertete Erschliessungswege. Ein Hauptkorridor verläuft unter dem Autobahnviadukt und der Ladenwandweg wird leicht verschoben und verbreitert. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Stöckackerstrasse im Norden und die Abstellplätze befinden sich mit wenigen Ausnahmen im Untergrund. Für Velos gibt es mindestens 600 öffentliche Abstellplätze. Für die Wohnnutzung steht mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer zur Verfügung.

Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechts

Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten auch über den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt Bern für die Baubereiche im Eigentum von ewb. Diese sollen im Baurecht abgegeben werden, damit ewb die Verfügungsgewalt über ihr Grundstück behält.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Das Areal Ausserholligen VI liegt in einem kantonalen Entwicklungsschwerpunkt. Auf dem Areal sind vier Hochhäuser vorgesehen. Sie sollen Raum für über 1000 Arbeitsplätze und über 200 Wohnungen bieten. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist der Erlass einer Überbauungsordnung nötig.

Das Gebiet Ausserholligen in der Stadt Bern ist einer der grössten und wichtigsten wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) im Kanton Bern (siehe Kasten). In der Mitte des ESP liegt das Areal Ausserholligen VI. Dieses umfasst Grundstücke von Energie Wasser Bern (ewb) und der BLS AG sowie die städtische Familiengartenanlage Ladenwandgut (siehe Plan gegenüber). Es befindet sich zwischen verschiedenen Bahnlinien und wird zudem durch den Viadukt der Autobahn A12 geprägt.

Areal mit Arbeitsplätzen und Wohnungen

Auf dem Areal Ausserholligen VI ist die Ansiedlung von weit über 1000 Arbeitsplätzen geplant. Unter anderem sollen neu der Unternehmenssitz von ewb, welcher sich zurzeit im Monbijou-Quartier befindet, sowie Arbeitsplätze weiterer ewb-Standorte hierher verlegt werden (siehe Kasten auf der gegenüberliegenden Seite). Weiter ist auf dem Arealteil von ewb die Realisierung von über 200 Wohnungen durch die neu gegründete gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft «Viadukt» sowie von Läden, Gastronomie und kulturellen Angeboten vorgesehen. Die konkrete Projektentwicklung auf dem Arealteil der BLS AG erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

ESP Ausserholligen

Ausserholligen ist gemäss kantonalem Richtplan ein sogenannter ESP Premium-Standort. An diesem für die Wirtschaft attraktiven Standort soll ein urbanes Zentrum mit vielfältigen Arbeits-, Wohn-, Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangeboten entstehen. So sollen beispielsweise Arbeitsplätze für rund 8000 Personen sowie Wohnungen für rund 3000 Personen geschaffen werden. Zudem baut der Kanton Bern einen neuen Campus der Berner Fachhochschule. Für den Aus- und Aufbau von öffentlichen Infrastrukturanlagen haben die Stimmberechtigten in der Volksabstimmung vom Juni 2024 einen Rahmenkredit in der Höhe von 176 Millionen Franken angenommen.

Verdichtung durch Hochhäuser

Um die genannten Nutzungen zu ermöglichen, soll das Areal stark verdichtet werden und in die Höhe wachsen. Vorgesehen sind deshalb vier Hochhäuser. Auf diese Weise kann ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Zudem soll künftig – im Gegensatz zu heute – das ganze Areal öffentlich zugänglich sein. Es können neue, bisher nicht vorhandene öffentliche Freiräume geschaffen werden.



Ausser der Familiengartenanlage Ladenwandgut befindet sich das Areal Ausserholligen VI in der Industrie- und Gewerbezone. Es wird heute von den Grundeigentümerinnen ewb und BLS AG genutzt und ist nicht öffentlich zugänglich. Geprägt wird das Areal durch den Viadukt der Autobahn A12.

Unternehmenssitz von ewb

Der Unternehmenssitz von ewb befindet sich heute an der Monbijoustrasse 11. Das Technische Zentrum hingegen befindet sich auf dem Areal Ausserholligen VI. Mit der Entwicklung dieses Areals möchte ewb seinen Unternehmenssitz dorthin verlegen und eine Standortkonzentration umsetzen. Dadurch würde ewb die Liegenschaften im Monbijou-Quartier nicht mehr benötigen. Die Stadt Bern möchte diese Grundstücke von ewb erwerben (siehe Vorlage «Erwerb Monbijou-Areal von Energie Wasser Bern: Verpflichtungskredit»).

Erlass einer Überbauungsordnung

Das Areal östlich des Ladenwandwegs befindet sich heute in der Industrie- und Gewerbezone. Das Areal des Ladenwandguts befindet sich in einer Zone für öffentliche Nutzungen FA (siehe Fachbegriffe). Mit der geltenden baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) kann das Areal nicht wie vorgesehen entwickelt werden. Als planungsrechtliche Voraussetzung für das

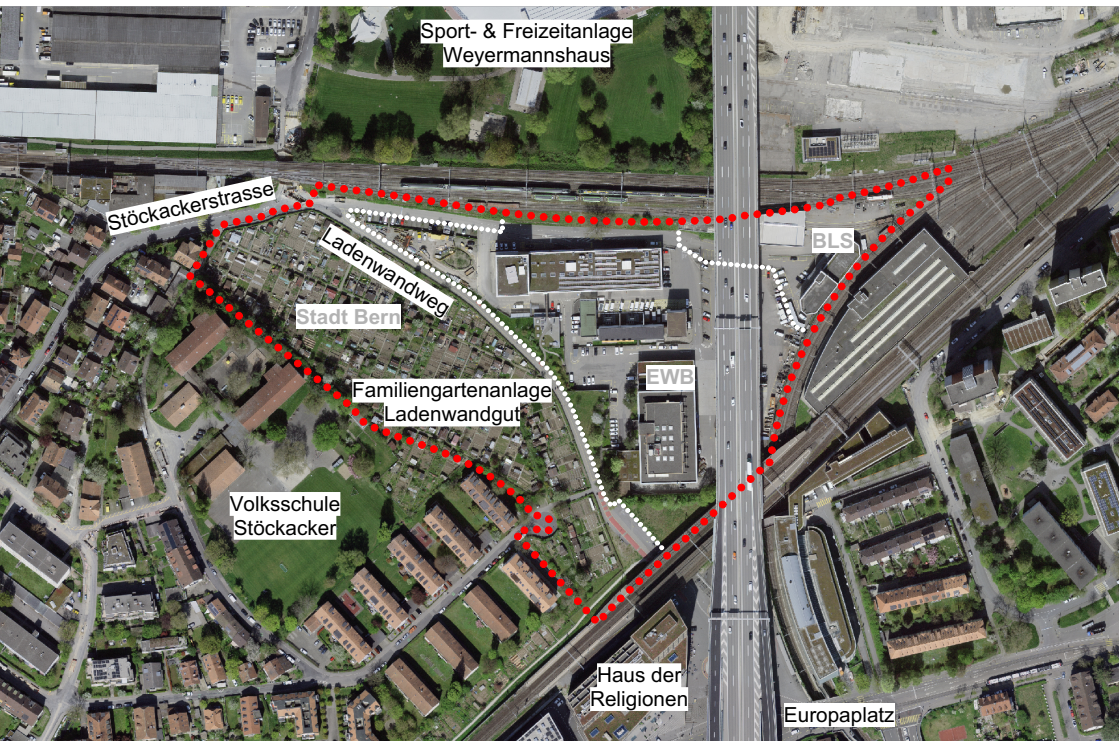
Vorhaben soll für das Areal eine Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) erlassen werden. Gleichzeitig soll der bestehende Baulinienplan aus dem Jahr 1961 aufgehoben werden.

Richtprojekt

ewb und die BLS AG führten von 2020 bis 2021 eine Gesamtleistungsstudie durch. In einem ersten Schritt war ein städtebauliches Konzept für das ganze Areal zu erarbeiten, in einem zweiten Schritt ein konkretes Projektangebot für die Baubereiche von ewb. Der Beitrag des Generalunternehmens Halter AG und der Wohnbaugenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» (heute: Wohnbaugenossenschaft «Viadukt») wurde zum Richtprojekt ausgearbeitet. Die Überbauungsordnung ist mit dem Richtprojekt abgestimmt.

Situationsplan

Rot eingezeichnet ist der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung. Die weissen gepunkteten Linien markieren die aktuellen Grundeigentumsverhältnisse.



Die Inhalte der Vorlage

Die Überbauungsordnung regelt unter anderem den möglichen Bau von Hochhäusern sowie die Erstellung von öffentlich zugänglichen Aussenräumen mit Fuss- und Veloverkehrsverbindungen. Ausserdem verzichtet die Stadt auf die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Baubereiche von Energie Wasser Bern.

Die Überbauungsordnung (ÜO) sieht eine gemischte Nutzung für Arbeiten und Wohnen sowie neue Freiräume vor. Östlich des Ladenwandwegs gilt neu die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (siehe Fachbegriffe), westlich davon weiterhin die ES II. Sämtliche Nutzungen, welche diese Vorgaben einhalten, sind entsprechend zulässig.

Mindestens 50 Prozent Arbeitsnutzungen

Insgesamt dürfen auf dem gesamten Areal maximal 80 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche realisiert werden. Ein Grossteil davon entfällt auf die Baubereiche A bis C auf dem Grundstück von Energie Wasser Bern (ewb). Im Baubereich D auf dem Grundstück der BLS AG sind maximal 12 000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche erlaubt. Insgesamt sind mindestens 50 Prozent der oberirdischen Geschossfläche für Arbeitsnutzungen vorgesehen. In weiten Teilen der Gebäudesockel müssen zur Belebung der Aussenräume hauptsächlich publikumswirksame, dienstleistungsorientierte und gewerbliche Nutzungen untergebracht werden.

Ein Drittel preisgünstiger Wohnraum

In den Baubereichen B und C sind dem Wohnen mindestens 20 000 Quadratmeter vorbehalten. Für den Baubereich D gibt es keine Mindestvorgabe. Von der insgesamt realisierten oberirdischen Geschossfläche fürs Wohnen muss mindestens ein Drittel als preisgünstiger Wohnraum erstellt, erhalten und dauerhaft in Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) vermietet werden.

Vier Hochhäuser möglich

In den vier Baubereichen sind Hochhäuser mit einer Maximalhöhe zwischen 115 Metern (Baubereich A mit dem Hauptsitz von ewb) und 59 Metern (Baubereich D) erlaubt. Die Bau-

bereiche A bis C liegen in Nord-Süd-Richtung hintereinander, wobei das nördlichste Hochhaus am höchsten gebaut werden muss. Damit fällt die gegenseitige Beschattung der Gebäude möglichst gering aus. Die Familiengartenanlage Ladenwandgut sowie Gebäude und Grundstücke ausserhalb des Wirkungsbereichs der ÜO werden durch die Hochhäuser kaum beschattet. Von neu erstellten Gebäuden nicht beeinträchtigt werden dürfen der Unterhalt, die Erneuerung und ein möglicher Ausbau des Autobahnviadukts.

Vogelschutz und Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Gebäude müssen gestalterisch und farblich aufeinander abgestimmt sein. Die Fassaden der ersten beiden Vollgeschosse sind zudem mehrheitlich mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Bei Glasfassaden müssen Vogelschutzmassnahmen realisiert werden, um Kollisionen der Tiere mit den Gebäuden vorzubeugen. Weiter dürfen Fassaden mit Photovoltaikanlagen bestückt werden.

Begrünte Flachdächer

In allen vier Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind naturnah zu begrünen, ausser sie werden als Terrassen, für Oblichter oder für technische Anlagen genutzt. Anlagen zur Energiegewinnung müssen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Die Flachdächer müssen so ausgestattet sein, dass Regenwasser zurückgehalten werden kann und ein verzögerter Abfluss möglich ist.

Einheitlicher, öffentlicher Aussenraum

Der Aussenraum ist grundsätzlich öffentlich zugänglich, Einfriedungen sind folglich nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Familiengärten im Ladenwandgut. In den Vorschriften der ÜO

werden die unterschiedlichen Aussenraumtypen beschrieben (siehe Artikel 11 im Kapitel «Die Überbauungsvorschriften»). Es gibt Begegnungsbereiche, wozu unter anderem der zentrale Quartierplatz, die Quergassen oder die Räume unter dem Autobahnviadukt zählen. Das Ladenwandgut ist als Quartierfreiraum definiert. Dieser zeichnet sich durch die weiterhin bestehenden Familiengärten sowie neue, gemeinschaftlich orientierte, ruhigere und zum Spielen geeignete Grünräume aus.

Naturnahe Lebensräume

Ebenfalls ausgewiesen werden die Bereiche für schützenswerte Lebensräume und Hecken. Sofern die bestehenden schützenswerten Lebensräume von der Arealentwicklung beeinträchtigt werden, sind sie wiederherzustellen oder angemessen zu ersetzen. Insgesamt sind mindestens 18 Prozent der Fläche östlich des Ladenwandwegs – ohne die Fläche unter dem Autobahnviadukt – naturnah auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Im ganzen Aussenraum dürfen ausserdem nur standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Mindestens 50 Bäume

Östlich des Ladenwandwegs müssen mindestens 50 mittel- bis grosskronige Bäume gepflanzt werden. In dieser Zahl enthalten sind auch die nötigen Ersatzpflanzungen für Bäume, die aufgrund der Bauarbeiten entfernt werden müssen. Unterirdische Bauten müssen jeweils mit einer angemessenen Schicht von vegetationsfähigem Substrat bedeckt werden, damit

auch die Pflanzen an diesen Stellen lebensfähig sind.

Minimale Versiegelung und Versickerung

Die Versiegelung von Flächen muss auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum beschränkt sein. Anfallendes Regenwasser ist vorderhand zu verdunsten, dann zurückzuhalten und danach zu versickern. Auf allen Ebenen sind deshalb kaskadenartige Verdunstungs-, Rückhalte- und Versickerungsanlagen vorzusehen.

Vorgaben zur Erschliessung

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über den bestehenden Knoten Europaplatz sowie die neue S-Bahnhaltestelle Europaplatz Nord. Für den motorisierten Individualverkehr verläuft die Erschliessung von Norden her über die Stöckackerstrasse. Innerhalb der Überbauung sind abgesehen vom Werkverkehr beim Baubereich A und der Feinerschliessung von Baubereich D nur Ver- und Entsorgung sowie Kleinlogistik (beispielsweise Kurier-, Express- und Paketdienste) zulässig. Für den Fuss- und Veloverkehr entstehen mehrere Erschliessungskorridore. Der Hauptkorridor verläuft dabei unter dem Autobahnviadukt und entlang des Ladenwandwegs. Dieser wird im Vergleich zu heute leicht verschoben, verbreitert und neu gestaltet.

Auto-Abstellplätze vorwiegend unterirdisch

An einem Werktag dürfen im ganzen Wirkungsbereich der ÜO maximal 2200 Fahrten verursacht werden. Damit diese Obergrenze einge-



So könnte das Areal Ausserholligen VI dereinst aussehen. Geprägt wird es von den Hochhäusern und dazwischen liegenden, öffentlich zugänglichen Aussenräumen.

(Visualisierung: © ewb / Team Halter AG / Filippo Bolognese Images / Raumgleiter)

halten werden kann, ist die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge eingeschränkt. Pro Wohneinheit dürfen nur 0,1 bis 0,2 Abstellplätze realisiert werden. Für Arbeitnehmende stehen – abhängig von der jeweiligen Nutzungskategorie – pro 100 Quadratmeter oberirdischer Geschossfläche 0,15 bis 0,7 Abstellplätze zur Verfügung. Mit Ausnahme weniger betriebsnotwendiger Abstellplätze bei den Baubereichen A und D müssen alle Abstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle bereitgestellt werden.

Velo-Abstellplätze

Für Velos müssen im Wirkungsbereich der ÜO mindestens 600 öffentliche Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Für die Wohnnutzung muss pro Zimmer mindestens ein Veloabstellplatz erstellt werden. Sämtliche Abstellplätze müssen ausserdem fahrend erreichbar sein. Mindestens 30 Prozent der Abstellplätze werden oberirdisch angelegt.

Planungsmehrwertabgabe

Erfährt ein Grundstück durch eine Planänderung einen Mehrwert, so schuldet die Grundeigentümerschaft dem Gemeinwesen eine Abgabe. Der Mehrwert entspricht dabei der Differenz zwischen dem Verkehrswert mit und ohne Planänderung. Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Höhe der Planungsmehrwertabgabe maximal 40 Prozent. Vorliegend beträgt die Mehrwertabgabe für das Grundstück von ewb höchstens rund 8,3 Millionen Franken, jene für die Grundstücke der BLS AG maximal rund 2,5 Millionen Franken. 90 Prozent der Abgabe erhält die Stadt Bern, 10 Prozent gehen an den Kanton Bern. Für die Parzellen im Eigentum der Stadt Bern (Stöckackerstrasse, Ladenwandweg und Familiengartenanlage Ladenwandgut) besteht aufgrund ihrer Zweckbestimmung (öffentliche Nutzung) keine Abgabepflicht.

Entsorgung und Energie

Für die Entsorgung von Hauskehricht sowie Papier und Karton von Privathaushalten und Kleinbetrieben werden Unterflursammelstellen er-

stellt. Für den Abfall von grossen Gewerbebetrieben und für die Grünabfuhr müssen Container verwendet werden. Die Standorte der Unterflursammelstellen und der Container sind an geeigneter Stelle und für die Entsorgungsdienste gut erreichbar zu platzieren. Neue Gebäude und bestehende Gebäude mit zu wesentlichen Teilen neuen Heizungen müssen – sofern möglich – an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Spezialvorschriften wegen Autobahn

Aufgrund der Nähe zum Viadukt der Autobahn A12 sind ein paar Spezialvorschriften einzuhalten: So dürfen im Wirkungsbereich der ÜO beispielsweise keine empfindlichen Einrichtungen wie Altersheime oder Schulen betrieben werden. Ausnahmen sind Kinderspielplätze und Kindertagesstätten, sofern besondere Schutzmassnahmen umgesetzt werden. Auch sind zum Beispiel Fluchttreppenhäuser direkt an den Fassaden, die der Autobahn zugewandt sind, grundsätzlich nicht erlaubt.

Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage

Die öffentliche Mitwirkung zur ÜO Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg fand von Juli bis September 2020 statt. Im Jahr 2024 erfolgte die Vorprüfung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Bei der öffentlichen Auflage von August bis September 2025 ging eine Einsprache ein. Nach den Einspracheverhandlungen wurde sie Anfang Dezember 2025 zurückgezogen.

Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechts

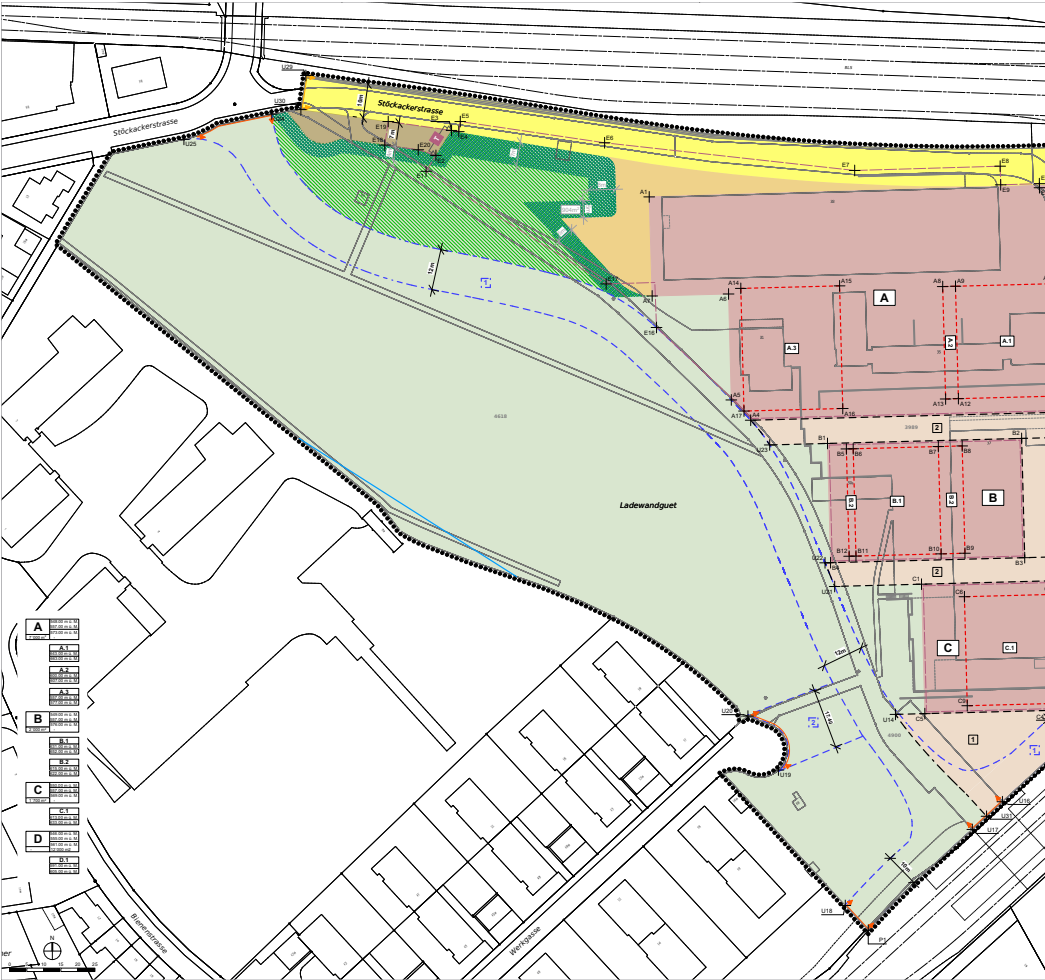
Nebst dem Erlass der ÜO umfasst die Vorlage auch den Verzicht auf die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts. Die Stadt Bern verfügt für alle Grundstücke von ewb über ein Vorkaufsrecht. Die Abgabe im Baurecht kommt rechtlich einem Verkauf gleich und löst das Vorkaufsrecht aus. Die Stadt möchte im vorliegenden Fall keinen Gebrauch vom Vorkaufsrecht für die drei Baubereiche machen. Damit behält ewb die Verfügungsgewalt über diesen für das Unternehmen wichtigen strategischen Standort. Für

die Baubereiche B und C soll das Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft «Viadukt» abgegeben werden. Noch offen ist, an wen die Abgabe im Baurecht für den Baubereich A erfolgen wird. Im Gegenzug beabsichtigt die Stadt, von ihrem Vorkaufsrecht beim heutigen ewb-Hauptsitz im Monbijou-Areal Gebrauch zu machen (siehe Vorlage «Erwerb Monbijou-Areal von Energie Wasser Bern: Verpflichtungskredit»).

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Die Vorlage schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um das Areal Ausserholligen VI umzunutzen und zu verdichten. Eine Siedlungsentwicklung nach innen ist ressourcenschonend. Nebst den geplanten Neubauten soll das bestehende technische Zentrum von ewb erhalten bleiben, was sich positiv auf die Reduktion von grauer Energie auswirkt. Trotz der künftig deutlich intensiveren Nutzung wird der Motorfahrzeugverkehr aufgrund der Vorschriften zur Parkierung und zu den maximal zulässigen Fahrten auf ein vertretbares und verträgliches Mass beschränkt. Zudem wird der Raum für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv gestaltet und aufgewertet. Die Gebäude auf dem Areal werden ans Fernwärmenetz angeschlossen. Auch weitere Massnahmen wirken sich positiv auf die Energiebilanz aus, so zum Beispiel die geplante teilweise Bestückung der Fassaden mit Photovoltaikanlagen. Allgemein werden das Areal aufgewertet und das Stadtklima verbessert, beispielsweise durch naturnahe Lebensräume, neu gepflanzte Bäume und eine minimale Flächenversiegelung. Die Vorlage ist insgesamt mit den Zielen des städtischen Klimareglements vereinbar.

Der Überbauungsplan



Die Überbauungsvorschriften

1. Abschnitt: Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Artikel 1

- ¹ Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.
- ² Der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 werden im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung geändert. Der Baulinienplan «Baulinienänderung Ladenwandgut» vom 24. Februar 1961 wird aufgehoben.
- ³ Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006¹ (Stand 20. Dezember 2024).

2. Abschnitt: Gebäude und Nutzungen

Artikel 2 Baubereiche

- ¹ Die Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude und gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- ² Die Teilbaubereiche weisen innerhalb der Baubereiche A, B, C und D die Baubereiche für höhere Gebäudeteile bzw. für Hochhäuser aus und definieren deren maximale Ausdehnung.
- ³ Ausserhalb der Baubereiche sind nur Kleinbauten (gemäss Art. 35 BO, Stand 20. Dezember 2024) und die Gebäude gemäss Artikel 11 und Artikel 12 Absatz 3 zulässig; Anbauten sind unter Vorbehalt von Artikel 12 Absatz 3 nicht gestattet. Die gemäss Artikel 11 und Artikel 12 Absatz 3 zulässigen Gebäude haben einen von der Baubewilligungsbehörde nach feuer- und verkehrspolizeilichen Gesichtspunkten zu bestimmenden minimalen Gebäudeabstand einzuhalten.
- ⁴ Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche sind mit Ausnahme von technischen Anlagen und Anlagen zur Entsorgung sowie Fluchtwegen aus Schutzräumen nur in den im Plan festgelegten Bereichen für unterirdische Bauten zulässig. Unterniveaubauten sind nicht zulässig.

Artikel 3 Art der Nutzung

- ¹ Im Wirkungsbereich sind nur Nutzungen zulässig, die mit der jeweils gültigen Lärmempfindlichkeitsstufe vereinbar sind.
- ² In den Räumen der direkt an den Begegnungsbereich angrenzenden ersten beiden Vollgeschosse sind in allen Baubereichen hauptsächlich publikums-, dienstleistungsorientierte und gewerbliche Nutzungen unterzubringen.

Artikel 4 Mass der Nutzung

- ¹ In den Baubereichen A, B und C und den darin liegenden Teilbaubereichen ist gesamthaft eine maximale oberirdische Geschossfläche (Gf_o) von 68 000 m² zulässig. Im Baubereich D und dem darin liegenden Teilbaubereich ist eine maximale Gf_o von 12 000 m² zulässig.
- ² In den Baubereichen A, B und C ist in den ersten beiden Vollgeschossen die im Plan eingetragene minimale Gf_o je Baubereich einzuhalten.

¹ BO; SSSB 721.1

- 3 Mindestens 50 % der gesamten GfO im Wirkungsbereich ist für Arbeitsnutzung zu bewahren oder zu erstellen.
- 4 In den Baubereichen B und C und den darin liegenden Teilbaubereichen ist insgesamt mindestens 20 000 m² GfO für Wohnnutzung zu erstellen.

Artikel 5 Höhen und Geschosse

- 1 Für die einzelnen Baubereiche und Teilbaubereiche gelten die im Plan eingetragenen minimalen und maximalen höchsten Punkte der Dachkonstruktion sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain.
- 2 Zwischen den Hochhäusern in den Teilbaubereichen A.1 (höchstes Gebäude), B.1 und C.1 (niedrigstes Gebäude) ist ein Höhenunterschied von jeweils mindestens 10 m einzuhalten.
- 3 In den Baubereichen A bis D ist in den Räumen mit Hauptnutzfläche gegenüber den Begegnungsbereichen 3 bis 5 ein überhohes erstes Vollgeschoss mit einer Geschosshöhe von mindestens 4,5 m zu realisieren. Im Baubereich C gilt diese Regel zudem ebenfalls für die an den Quartierfreiraum angrenzenden Räume mit Hauptnutzfläche. Bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Abweichungen sind zulässig, sofern die zu den Begegnungsbereichen 3 bis 5 orientierten Räume der ersten beiden Vollgeschosse zumindest teilweise zu einem überhohen Geschoss zusammengefasst werden.
- 4 Die zulässige Beschattungsdauer gemäss Artikel 22 Absatz 3 Bauverordnung vom 6. März 1985² (Stand 1. Mai 2024) darf aus städtebaulichen Gründen verdoppelt werden (Art. 22 Abs. 4 BauV).

Artikel 6 Bauweise

- 1 Innerhalb des Baubereichs A sind mehrere Gebäude zulässig. Innerhalb der Baubereiche B, C und D ist jeweils nur ein Gebäude zulässig.
- 2 Unterhalt, Erneuerung und Ausbau des Nationalstrassenviadukts dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3. Abschnitt: Gestaltung

Artikel 7 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- 1 Für die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der Baubereiche A, B und C und der umliegenden Aussenräume (Ankunftsplatz, Quergassen, Quartierplatz, Brückenraum Nord und Süd, Vorzone von Baubereich A sowie die unmittelbar an die Baubereiche angrenzenden Teile des Quartierfreiraums; vgl. Art. 11 Abs. 1) ist das Richtprojekt gemäss Anhang 1 aus dem Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA 143 massgebend. Dessen konstituierende Elemente dienen als Richtlinie bei der Beurteilung der Bauprojekte durch die Baubewilligungsbehörde. Im Baubewilligungsverfahren kann von den konstituierenden Elementen abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet wird und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- 2 Für die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung von Baubereich D und dessen umliegende Aussenräume (Brückenraum Nord, Vorzone von Baubereich D sowie Bereiche für schützenswerte Lebensräume und Hecken) muss ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 142 oder SIA 143 durchgeführt werden.
- 3 Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht zu Blendwirkungen führen. Zur Vorbeugung von Kollisionen sind bei Glasfassaden Vogelschutzmassnahmen zu realisieren.

² BauV; BSG 721.1

- 4 Reklamen und Logos dürfen die Oberkante Dachkonstruktion nicht überragen. Zum Zeitpunkt der Baubewilligung ist ein Gesamtkonzept Reklame vorzulegen.
- 5 Die Fassaden der zum Begegnungsbereich und zum Quartierfreiraum orientierten ersten beiden Vollgeschosse sind in allen Baubereichen mindestens punktuell und dauerhaft mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung mit standortgerechter Vegetation auszustatten. Davon ausgenommen ist die zum Quartierfreiraum orientierte Fassade in Baubereich A. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

Artikel 8 Dachgestaltung

- 1 In den Bau- und Teilbaubereichen sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Die Dächer in den Bau- und Teilbaubereichen sind naturnah zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen, für Oblichter oder für technisch bedingte Dachaufbauten genutzt werden. Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- 3 Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen, mit Ausnahme von Kaminen, den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht überschreiten und sind gestalterisch in die Gebäudekubatur zu integrieren. Bei Hochhäusern dürfen sie oberhalb der Oberkante Dachkonstruktion erstellt werden, sofern ihr höchster Punkt unterhalb der Sichtbereichslinie liegt, die durch einen Winkel von 20 Grad ab dem Schnittpunkt von Fassadenflucht und Oberkante Dachkonstruktion definiert wird und sie möglichst konzentriert angeordnet werden. Wird die Sichtbereichslinie überschritten, darf die Dachaufbaute den höchsten Punkt der Dachkonstruktion auch auf den Hochhäusern nicht überschreiten und muss gestalterisch in die Gebäudekubatur integriert werden. Für den Teilbaubereich C1 gilt ostseitig zum Begegnungsbereich 4 ein Winkel von 45 statt 20 Grad.

4. Abschnitt: Aussenraum

Artikel 9 Aussenraumgestaltung

- 1 Gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich ist ein Bauprojekt inklusive Farb-, Materialisierungs- und Pflanzenangaben für die Umgebungsgestaltung der Baubereiche A, B und C einzureichen. Dieses muss für die weiteren Bauetappen berücksichtigt werden. Abweichungen davon sind nur zulässig, sofern sie begründet sind und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- 2 Im Wirkungsbereich sind östlich des zukünftigen Ladenwandwegs mindestens 50 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen. Darin enthalten sind die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998³ (Stand 1. Juli 2014) sowie die in Artikel 11 festgelegten Bäume.
- 3 Unterirdische Bauten unter dem Quartierfreiraum sind mit mindestens 0,5 m vegetationsfähigem Substrat zu überdecken. An Ersatzstandorten von Hecken muss der Substrataufbau mindestens 1 m, bei Baumpflanzungen mindestens 1,5 m betragen. Unterirdische Bauten unter dem Bereich Ersatz schützenswerte Lebensräume östlich des Viadukts sind mit mindestens 0,4 m vegetationsfähigem Substrat zu überdecken.

3 BSchR; SSSB 733.1

- 4 Die öffentlich zugänglichen Aussenräume gemäss Artikel 11 dürfen nicht eingefriedet werden. Vorbehalten bleibt aus Sicherheitsgründen die Einfriedung von Aussenräumen, welche direkt an Bahnanlagen grenzen oder dem Werkverkehr und der Logistik im Baubereich A dienen. Die Unterkante der Einfriedungen muss mindestens 0,1 m über Terrain liegen.
- 5 Der mittlere Abflussbeiwert für Niederschlagswasser darf in den in Artikel 11 definierten Begegnungsbereichen 1–5 den dort jeweils festgelegten Wert nicht überschreiten, sofern aufgrund von Artikel 15 nicht ein tieferer Wert resultiert. Für die Berechnung des Abflussbeiwertes gilt die Norm SN 592 000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (Stand 2024).

Artikel 10 Biodiversität

- 1 Mindestens 18 % des Wirkungsbereichs östlich des zukünftigen Ladenwandwegs und abzüglich der Fläche unter dem Nationalstrassenviadukt sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bestimmung der Anrechenbarkeit ist der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit» im «Biodiversitätskonzept der Stadt Bern 2025–2035» massgeblich (vgl. Anhang 2).
- 2 Im Aussenraum sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht gemäss den Angaben von Stadtgrün Bern zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.
- 3 Im Wirkungsbereich befinden sich schützenswerte Lebensräume, namentlich Hecken/Feldgehölze (650 m²), eine artenreiche Wiese (250 m²) und Ruderalflächen (1200 m²). Lässt sich eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so haben die Verursachenden für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen.

Artikel 11 Aussenraumtypologien

- 1 Für die Typologie der Aussenräume gelten folgende Bestimmungen:

Plan- zeichen	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
Begegnungsbereich 1	Ankunftsplatz – Ankunftsplatz und Orientierungsort mit öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichen – Fahrradabstellplätze – Maximal ein Gebäude für Quartiersversorgung (z. B. Kiosk) mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 5 m – Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsflächen für Verkaufsnutzungen	– Grosszügige, offene Fläche – Bepflanzung mit mindestens 6 mittel- bis grosskronigen Bäumen – Möblierung für den Aufenthalt – Die Flächenversiegelung darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,35 nicht überschreiten

Plan- zeichen	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
Begegnungsbereich	2 Quergassen – Ost-West-Durchquerung des Areals mit einer Mindestbreite von jeweils 10 m zwischen den äussersten baulichen Elementen des Sockels (Dachkanten Sockel) bzw. von jeweils 11 m lichter Breite zwischen den sekundären, äusseren Konstruktionssichten des Sockels (Fassadenbegrünung) für den Fuss- und zwischen Baubereich A und B ebenfalls für den Fahrradverkehr mit Anschluss an den Ladenwandweg – Ver- und Entsorgung der Baubereiche und Kleinlogistik – Werk- und Arbeitsflächen für angrenzende Baubereiche – Öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche – Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsfläche für Verkaufsnutzungen – Fahrradabstellplätze	– Bepflanzung mit mindestens 4 mittel- bis grosskronigen Bäumen pro Quergasse oder mindestens 8 mittel- bis grosskronigen Bäumen in beiden Quergassen zusammen – Möblierung für den Aufenthalt – Die Flächenversiegelung darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten
	3 Quartierplatz – Zentraler Treffpunkt mit öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichen – Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsfläche für Verkaufsnutzungen – Fahrradabstellplätze	– Bepflanzung mit mindestens 4 mittel- bis grosskronigen Bäumen ausserhalb der eidgenössischen Baulinie – Möblierung für den Aufenthalt – Die Flächenversiegelung darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten
	4 Brückenraum Süd – Ver- und Entsorgung der Baubereiche und Kleinlogistik – Fahrradabstellplätze – Öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche – Bespielung durch publikumsorientierte Sport-, Freizeit-, Kunst- und Klein-gewerbenutzungen – Mobile, nichtbrennbare Gebäude (z. B. Container) in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 13 m, einer maximalen Gebäudebreite von 3 m und einer maximalen trauf-	– Möblierung für den Aufenthalt – Ausgestaltung der Gebäude als Container und Leichtbauten – Die Flächenversiegelung im berechneten Bereich darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,35 nicht überschreiten

Plan- zeichen	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
Begegnungsbereich	seitigen Fassadenhöhe von 6 m, wobei die lichte Höhe zwischen Unterkante Hohlkasten des Viadukts und Oberkante der Gebäude mindestens 7 m betragen muss; gesamthaft maximal 800 m² GfO zulässig – Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsflächen für Verkaufsnutzungen – Maximal zwei oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr	
	5 Brückenraum Nord – Ankunfts- und Orientierungsort mit öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereichen – Zugang für Notfallfahrzeuge in die nördlich an den Wirkungsbereich anschliessende Personenunterführung – Ver- und Entsorgung der Baubereiche und Kleinlogistik – Fahrradabstellplätze – Maximal fünf oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr – Maximal ein mobiles bzw. rückbaubares, nichtbrennbares Gebäude (z. B. Pavillon) mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 6 m, wobei die lichte Höhe zwischen Unterkante Hohlkasten des Viadukts und Oberkante des Gebäudes mindestens 7 m betragen muss	– Grosszügige, offene Fläche – Möblierung für den Aufenthalt – Die Flächenversiegelung im beregneten Bereich darf einen mittleren Abflussbeiwert von 0,75 nicht überschreiten
Quartierfreiraum	– Spiel- und Erholungsbereich mit gemeinschaftlicher sowie privater Gartennutzung (als Familiengärten) – Grössere zusammenhängende Spielfläche von 600 m² Fläche (gemäss Art. 46 BauV) für die gesamte Wohnnutzung im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – Kinderspielflächen – Aufenthaltsbereiche	– Stark durchgrünte Anlage mit Baum-, Strauch- und Krautschicht – Ausstattung mit Spielmöglichkeiten und Mehrfachnutzung der Elemente – Möblierung für den Aufenthalt

Plan- zeichen	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
Quartierfreiraum	– Maximal zwei Gebäude für die Erschliessung der unterirdischen Bauten (Tiefgarage) und für Freirauminfrastruktur (z. B. Toiletten, Gartengeräte) mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 5 m – Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben sowie Aussenverkaufsflächen für Verkaufsnutzungen östlich des neuen Ladenwandwegs – Hauszufahrt entlang der südwestlichen Bereichsgrenze für die ausserhalb des Wirkungsbereichs gelegene Volksschule Stöckacker – Fussverbindungen entlang der westlichen Bereichsgrenze und zur Erschliessung der Gärten – Fahrradabstellplätze	
Bereiche für schützenswerte Lebensräume und Hecken	Ersatz schützenswerte Lebensräume – Förderung der Biodiversität – Ersatzbereich im Osten des Wirkungsbereichs bei Baubereich D für bestehende Ruderalflächen (gemäss Art. 10 Abs. 3) – Ersatzbereich im Quartierfreiraum im Westen des Wirkungsbereichs für eine bestehende Wiese (gemäss Art. 10 Abs. 3) – Am Standort der Wiese gehen die vorliegenden Bestimmungen jenen des Quartierfreiraums vor; sie können nicht überlagert werden	– Naturnahe Lebensräume – Mindestfläche der Wiese 250 m² (zusammenhängend) – Mindestbreite der Wiese 5 m – Wenn möglich Vernetzung des Bereichs östlich von Baubereich D mit den südlich davon gelegenen Bereichen für den Ersatz von Hecken/Feldgehölzen (z. B. Grünstreifen für Krautsaum oder Gehölze von 1 bis 1,5 m Breite)
	Ersatz geschützte Hecken – Förderung der Biodiversität – Ersatzflächen für bestehende Hecken/Feldgehölze (gemäss Art. 10 Abs. 3) – Am Standort von Hecken gehen die vorliegenden Bestimmungen jenen zu den schützenswerten Lebensräumen sowie des Quartierfreiraums vor; sie können nicht überlagert werden	– Naturnahe Lebensräume – Mindestfläche der Hecken/Feldgehölze 50 m² – Mindestbreite der Hecken/Feldgehölze 2 m, zusätzlicher Krautsaum von mind. 0,5 m Breite – Vernetzende Gestaltung der Flächen und wenn möglich Vernetzung der Flächen untereinander (z. B. Grünstreifen für Krautsaum oder Gehölze von 1 bis 1,5 m Breite)

- 2 Im Baubewilligungsverfahren kann betreffend Zweckbestimmung und Gestaltung im Umfang von maximal 5 m von den im Plan eingezeichneten Grenzen zwischen den Aussenraumtypologien abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet wird.

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Artikel 12 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- 1 Es sind die in diesem Artikel, in Artikel 11 und im Plan festgelegten Erschliessungsanlagen und Verbindungen zu erstellen.
- 2 Die Stöckackerstrasse ist als Detailerschliessung mit einer Kernfahrbahn für den Fahrrad- und motorisierten Verkehr von mindestens 7 m Breite und einem baulich abgetrennten, auf der Nordseite verlaufenden Trottoir mit einer Breite von mindestens 2,5 m zu gestalten und mit der Stöckackerstrasse ausserhalb des Wirkungsbereichs zu verbinden. Wenn die Stützmauer nördlich der Strasse begrünt und ein entsprechender bodengebundener Pflanzbereich von mindestens 0,5 m Breite realisiert wird, kann die Mindestbreite des Trottoirs oder der Kernfahrbahn lokal um 0,5 m reduziert werden. Im Baubewilligungsverfahren kann innerhalb des Wirkungsbereichs im Umfang von maximal 2 m von der Planlage der Detailerschliessung abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet wird.
- 3 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Vorzonen für die Baubereiche A und D zu schaffen. Sie dienen als Werk-, Arbeits- und Erschliessungsfläche für die angrenzenden Gebäude. Beide Vorzonen können Fahrradabstellplätze enthalten. Die Vorzone von Baubereich A kann zudem maximal 20 oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr enthalten. Weiter können in dieser Vorzone zwei oberirdische Be- und Entlüftungsaufbauten von je max. 3.5 m² Gebäudefläche und max. 5 m Gesamthöhe für unterirdische technische Anlagen erstellt werden.
- 4 In dem im Plan begrenzten Erschliessungskorridor 1 sind von der Umgebung gestalterisch abgegrenzte und baulich getrennte Verbindungen für den Fuss- und Fahrradverkehr als Basiserschliessung in total mindestens 6,5 m bis maximal 8 m Breite (ohne allfällige Begrünung dazwischen) zu erstellen und mit den im Plan festgelegten Anschlussbereichen zu verbinden. Bei den Anschlussbereichen und in Bereichen von Kreuzungen kann in begründeten Fällen auf die bauliche Trennung verzichtet werden.
- 5 In dem im Plan begrenzten Erschliessungskorridor 2 ist eine von der Umgebung gestalterisch abgegrenzte Verbindung für den Fuss- und Fahrradverkehr als Detailerschliessung im Mischverkehr in mindestens 4 m bis maximal 5 m Breite zu erstellen und mit dem im Plan festgelegten Anschlussbereich sowie mit der Anlage in Erschliessungskorridor 1 zu verbinden.
- 6 In dem im Plan begrenzten Erschliessungskorridor 3 ist die Stöckackerstrasse in gestalterisch abgegrenzter Form in dem im Plan festgelegten Anschlussbereich mit dem Fuss- und Radweg als Basiserschliessung zu verbinden. Vorbehalten bleiben zudem die Bestimmungen zum Brückenraum Nord in Artikel 11.
- 7 In dem im Plan begrenzten Erschliessungskorridor 4 ist die Kernfahrbahn der Stöckackerstrasse für den motorisierten Verkehr in gestalterisch abgegrenzter Form in dem im Plan festgelegten Anschlussbereich mit Baubereich D sowie dem ausserhalb des Wirkungsbereichs gelegenen Eisenbahndepot Holligen zu verbinden. Die Verkehrsflächen für den Fuss- und Fahrradverkehr als Basiserschliessung im Erschliessungskorridor 1 sind sicher zu queren.
- 8 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind über die im Plan bezeichnete Hauszufahrt und Vorzone innerhalb der Abschnitte für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zu erstellen. Wird die Hauszufahrt nicht in ganzer Breite realisiert, kann die unbenötigte Fläche für den Quartierfreiraum oder als Bereich Ersatz schützenswerte Lebensräume genutzt werden.

Artikel 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Im ganzen Wirkungsbereich dürfen durch den durchschnittlichen Werktagsverkehr (DWV) maximal 2200 Fahrten verursacht werden. Die Realisierung verkehrsintensiver Vorhaben (ViV) ist nicht gestattet. Für die Einhaltung der maximal zulässigen Fahrten ist ein Controlling durchzuführen.
- 2 Pro Wohneinheit beträgt die Bandbreite 0,1 bis 0,2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Pro 100 m² GfO für Arbeitsnutzung beträgt die Bandbreite 0,15 bis 0,7 Abstellplätze für Motorfahrzeuge.
- 3 Unterirdische Abstellplätze sind nur innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs für unterirdische Bauten der Baubereiche A, B und C zulässig. In dem im Plan bezeichneten Bereich für unterirdische Bauten beim Baubereich D sind maximal 16 Abstellplätze für bahnbetriebsnotwendige Fahrzeuge zulässig.
- 4 Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur die in Artikel 11 und 12 festgehaltenen oberirdischen Abstellplätze erstellt werden.
- 5 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu bewirtschaften. Ausgenommen sind betriebsnotwendige Fahrzeuge und Abstellplätze für Wohnungen.
- 6 Die bestehenden Abstellplätze für betriebsnotwendige Werk- und Bahnverkehrsnutzungen von ewb und BLS müssen mindestens die Ausbaustufe A gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» (Stand 2020) erreichen. Für die neuen Abstellplätze gelten die Bestimmungen gemäss Artikel 56a BauV (Stand 1. Mai 2024).

Artikel 14 Abstellplätze für Fahrräder

- 1 Im Wirkungsbereich sind insgesamt mindestens 600 öffentliche Abstellplätze für Fahrräder sicherzustellen.
- 2 Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein privater Fahrradabstellplatz zu erstellen. Die Fläche für eine Erhöhung auf eineinhalb Fahrradabstellplätze pro Zimmer zu Wohnzwecken ist sicherzustellen.
- 3 Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 40 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Stand 2019).
- 4 Alle Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen fahrend erreichbar sein.

Artikel 15 Versickerung

- 1 Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.
- 2 Regenereignisse bis zu einer Niederschlagshöhe von 10 mm dürfen im Wirkungsbereich innerhalb von 48 Stunden keinen Abfluss generieren. Das Regenwasser muss in der Prioritätenfolge verdunstet, zurückgehalten und versickert werden oder einer Nutzung (z. B. Zisternen zur Grünbewässerung) zugeführt werden. Entsprechend sind nach dem Kaskadenprinzip auf allen Ebenen Verdunstungs-, Retentions- und Versickerungsanlagen vorzusehen.
- 3 In den Baugesuchen ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen, wofür Tiefbau Stadt Bern beizuziehen ist.
- 4 Oberirdische Versickerungs- und Retentionsanlagen sind in gestalterisch ansprechender und wenn möglich naturnaher Form zu realisieren.

Artikel 16 Abfallentsorgung

Für die Entsorgung von Kehr- und Papiermüll aus Haushalten und Kleinbetrieben sind Unterflursammelstellen vorzusehen. Grosse Gewerbebetriebe müssen eigene Container für die Kehr- und Papierentsorgung verwenden. Für die Grünabfuhr sind ebenfalls Container zu verwenden. Die Standorte der Unterflursammelstellen und der Gewerbe- und Grüncontainer müssen an

dafür geeigneten Stellen liegen. Die Unterflursammelstellen und Bereitstellungsplätze der Gewerbe- und Grüncontainer müssen für Entsorgung + Recycling Stadt Bern gut erreichbar sein. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 17 Energie

Neue sowie bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird, sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlusspflicht gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 25 m ist.

Artikel 18 Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

- 1 Im Wirkungsbereich gilt östlich des zukünftigen Ladenwandwegs (Fuss- und Radweg als Basiserschliessung) die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und westlich davon die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
- 2 Alle lärmempfindlichen Wohnräume in den Baubereichen A, B und C müssen natürlich, über ein Fenster mit eingehaltenem Immissionsgrenzwert, belüftet werden können.

Artikel 19 Erschütterungen und Körperschall

Der Schutz vor Erschütterungen und abgestrahltem Körperschall der angrenzenden Bahnlinien ist zu gewährleisten.

Artikel 20 Störfall

- 1 Empfindliche Einrichtungen sind innerhalb der Konsultationsbereiche von Anlagen im Geltungsbereich der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung) vom 27. Februar 1991⁴ nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kinderspielflächen und Kindertagesstätten (unter Vorbehalt von Absatz 2). An die Begegnungsbereiche angrenzende publikums-, dienstleistungsorientierte und gewerbliche Nutzungen in den Gebäuden sowie Flächen zur Aussenbewirtung von Gastronomiebetrieben, Aussenverkaufsflächen für Verkaufsnutzungen, öffentliche Aufenthaltsbereiche sowie Veloabstell- oder Erschliessungsanlagen stellen keine empfindlichen Einrichtungen dar.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren sind bei Bauvorhaben in Konsultationsbereichen von Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung folgende Schutzmassnahmen zur Reduktion des Störfallrisikos zu ergreifen:
 - a) Empfindliche Aussenflächen wie Kinderspielflächen sind in hinreichender Distanz zur Nationalstrasse und/oder an geschützten, anlagenabgewandten Orten anzuordnen.
 - b) Kindertagesstätten sind möglichst weit weg von der Nationalstrasse auf der anlagenabgewandten Seite zu errichten.
 - c) In Räumen mit Sicht auf die Autobahn sind keine Nutzungen vorzusehen, welche die Selbstrettung einschränken und/oder eine systematische Benutzung durch Personen mit eingeschränkter Fähigkeit zur Selbstrettung vorsehen.
 - d) Luftansaugstellen von Lüftungsgeräten und Klimaanlage sowie luftzubringende Aggregate sind gefahrenseitig abgeschirmt, anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden zu platzieren. Falls die Luftansaugstellen anlagezugewandt erfolgt, so muss diese mit einer Notfallschaltung nach dem Stand der Technik ausgerüstet sein.

4 StFV; SR 814.012

- e) In Gebäuden entlang der Nationalstrasse dürfen die Flucht- und Sicherheitstreppehäuser grundsätzlich nicht direkt an den Fassaden zur Nationalstrasse liegen. Andernfalls ist der Nachweis zu erbringen, dass die Fluchtwege für die relevanten Szenarien auf der Nationalstrasse (Lachenbrand und Gasstrahlbrand) bis zur vollständigen Evakuierung gemäss Norm und Richtlinien VKF benutzbar sind. Die Flucht- und Rettungswege sind barrierefrei und möglichst kurz und über Hauseingänge sowie möglichst anlagenabgewandt zu planen.
- f) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Ereignis- und Evakuierungskonzept zu Händen der Ereignisdienste und Gebäudenutzenden vorzulegen.

6. Abschnitt: Preisgünstiger Wohnraum

Artikel 21

- 1 Mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche (GFo) für Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Wird die Wohnnutzung in Etappen realisiert, darf der für die jeweilige Etappe erforderliche Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht erst in einer späteren Etappe erstellt werden.
- 2 Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte⁵ liegen.
- 3 Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.
- 4 Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen, Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung, Unterhalt, mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentlichen Abgaben sowie Vermietungsrisiken einfließen.
- 5 Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sowie an Marktsteigerungen sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gemäss Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum⁶ können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.
- 6 Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 20. Dezember 2024) ist nicht anwendbar.

7. Abschnitt: Inkrafttreten

Artikel 22

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

⁵ SR 842.4

⁶ Wohnraumförderungsverordnung, WfV: SR 842.1

Anhang

- Anhang 1 zu Artikel 7 Absatz 1 UeV: Dossier Richtprojekt vom Juni 2025
- Anhang 2 zu Artikel 10 Absatz 1 UeV: Naturnahe Lebensräume – Schlüssel zur Anrechenbarkeit. Seiten 51–52 aus dem «Biodiversitätskonzept der Stadt Bern 2025–2035» vom Oktober 2024

Hinweise

- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am 28. Juli 2025 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Es liegt eine Vereinbarung zum preisgünstigen Wohnraum in der vorliegenden Überbauungsordnung vom 31. Juli 2025 vor.
- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept «Entwicklung Ausserholligen VI» vom 10. Juli 2025 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2025-931 vom 13. August 2025 genehmigt.

Das sagt der Stadtrat

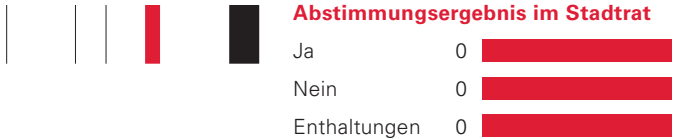
Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

- + Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.
- + Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.
- + Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.
- + Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.
- + Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.
- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aque dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.
- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XY XXXX ist einsehbar unter <https://stadtrat.bern.ch/de/sitzungen>.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ...

1. xxx

2. xxx

Die Stadtratspräsidentin:

xxx

Die Leiterin der Parlamentsdienste:

Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung
Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg und
Verzicht Ausübung Vorkaufsrecht» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt

Zieglerstrasse 62

Postfach

3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10

E-Mail: stadtplanungsamt@bern.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.

