

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem): Überbauungsordnung sowie Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Überbauungsordnung	9
Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit	11
Weitere Änderungen	13
Der Überbauungsplan	14
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	16
Das sagt der Stadtrat	22
Antrag und Abstimmungsfrage	23

Die Fachbegriffe

Abgabe von Land im Baurecht

Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht es Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden. Die Baurechtsnehmenden bezahlen für die Nutzung einen Baurechtszins. Nach Ablauf einer im Baurechtsvertrag festgelegten Dauer und falls dieser nicht verlängert wird, gehen die Gebäude auf dem Grundstück in das Eigentum der Baurechtsgebenden über.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgerschaften realisiert und betrieben, die ohne Gewinnabsichten wirtschaften. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig, wobei die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt werden. Die Mietzinse richten sich bei der Kostenmiete ausschliesslich nach den tatsächlichen Kosten der vermietenden Partei.

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds

für Boden- und Wohnbaupolitik. Er hat zur Aufgabe, Grundstücke für den Wohnungsbau zu erwerben, den Wohnungsbau zu fördern und Spekulation und Preissteigerung zu bekämpfen. Der Fonds wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung durch eine Betriebskommission geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen.

Baurechtliche Grundordnung

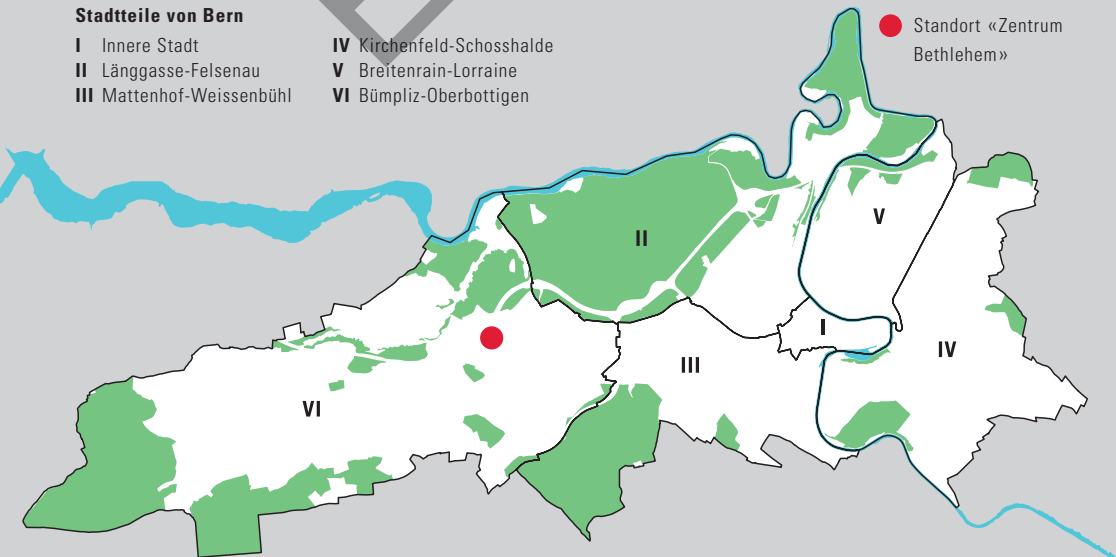
Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerschaften verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauordnung) sowie dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan.

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.

Stadtteile von Bern

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



Das Wichtigste in Kürze

Das eingeschossige «Zentrum Bethlehem» soll einer dichten Überbauung für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Gewerbe weichen. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über eine Überbauungsordnung, um die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen. Auch ein Landtausch zwischen der Stadt Bern und der Genossenschaft Migros Aare ist Teil der Vorlage.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke der Gebäude Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12. Auf dem Arealteil westlich der Riedbachstrasse (Areal West) befindet sich das eingeschossige «Zentrum Bethlehem» mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Auf dem östlichen Arealteil (Areal Ost) liegt der Hauptsitz der Band-Genossenschaft. Das Planungsgebiet gehört zum sogenannten Chantier Bethlehem West, einem Stadtgebiet mit hohem Verdichtungspotenzial.

Wohnraum für rund 550 Personen

Etwas mehr als die Hälfte des Areals West gehört der Genossenschaft Migros Aare (nachfolgend Migros). Der andere Arealteil sowie das Areal Ost befinden sich im Eigentum der Stadt Bern. Die beiden Grundeigentümerinnen entwickeln das Planungsgebiet gemeinsam mit der Band-Genossenschaft und der Baugenossenschaft Brünne-Eichholz. Vorgesehen ist eine Überbauung mit Wohnraum für rund 550 Personen, Einkaufsläden, Gewerbe und Arbeitsintegration. Rund 500 Arbeitsplätze sollen in der Überbauung Platz finden.

Dichte Überbauung mit Quartierplatz

Damit die Überbauung realisiert werden kann, soll eine Überbauungsordnung (ÜO) erlassen werden. Diese weist auf dem Areal West vier Baubereiche aus, die festlegen, wo neue Gebäude gebaut werden dürfen. In zwei Baubereichen darf bis zu 30 Meter hoch gebaut werden. Im Baubereich C ist Raum für Gewerbe, Handwerk

und Dienstleistungen vorgesehen, in den anderen Baubereichen muss der Wohnanteil mindestens 80 Prozent der oberirdischen Geschossflächen betragen. Insgesamt sollen auf dem Areal West rund 200 Wohnungen entstehen, mehr als die Hälfte davon wird nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Auch ein Quartierplatz ist zu erstellen. Auf dem Areal Ost sind nur nicht störende Nutzungen wie Wohnungen oder Dienstleistungen erlaubt. Weitere Vorschriften der ÜO beziehen sich unter anderem auf die Parkierung und die Biodiversität.

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit der Überbauungsordnung werden die planungsrechtlichen Bedingungen für eine Überbauung des Planungsgebiets geschaffen. Weil es sich um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, befinden die Stimmberechtigten über die ÜO.

Landtausch mit Verpflichtungskredit

Die Vorlage beinhaltet auch einen Landtausch zwischen der Stadt Bern und der Migros, welcher in der Kompetenz der Stimmberechtigten liegt. Durch den Landtausch können die beiden Grundeigentümerschaften ihre Projekte auf eigenem Boden realisieren. Die Grundstücke, die getauscht werden sollen, verfügen aber nicht über denselben Wert. Teil des Landtausches ist deshalb ein Verpflichtungskredit von 5,6 Millionen Franken als Wertausgleich zugunsten der Migros.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Das Areal mit dem eingeschossigen Einkaufszentrum «Zentrum Bethlehem» soll verdichtet werden. Vorgesehen ist eine Überbauung mit Wohnraum für 550 Personen sowie 500 Arbeitsplätzen. Mit dem Erlass einer Überbauungsordnung soll die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben geschaffen werden.

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, zwischen der Grossüberbauung Tscharnnergut und der Parkanlage Brännengut. Es umfasst die Grundstücke der heutigen Gebäude Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12. Auf dem Arealteil westlich der Riedbachstrasse (Areal West) befindet sich seit den 1960er-Jahren das «Zentrum Bethlehem» mit verschiedenen Einkaufsläden in einem langgezogenen, eingeschossigen Gebäude. Dieser Arealteil ist zu etwas mehr als der Hälfte im Eigentum der Genossenschaft Migros Aare (nachfolgend Migros), den Rest hat die Stadt Bern der Migros im Baurecht (siehe Fachbegriffe) abgegeben. Den Arealteil östlich der Riedbachstrasse (Areal Ost) hat die Stadt Bern der Band-Genossenschaft im Baurecht abgegeben.

Masterplan: Wohnungen und Gewerbe

Das Areal ist Teil des Chantiers Bethlehem West. Als Chantiers werden in der Stadt Bern Gebiete mit hohem Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial bezeichnet. Für den Chantier Bethlehem West wurde ein Masterplan erarbeitet, den der Gemeinderat 2020 verabschiedete. Der Masterplan ist behördenverbindlich und legt die langfristige räumliche Entwicklung fest. Dem-

nach soll das Planungsgebiet zu einem dichten, nutzungsdurchmischten Areal mit Potenzial für einen hohen Wohnanteil entwickelt werden. Neben neuen Einkaufsmöglichkeiten und Wohnungen wird Raum für Gewerbe, Handwerk oder Gastronomie ebenfalls neu entstehen können.

Gemeinsame Entwicklung des Areals

Das Planungsgebiet wird von einer Projektträgerschaft gemeinsam entwickelt. Zur Projektträgerschaft gehören neben der Stadt Bern und der Migros auch die Band-Genossenschaft und die gemeinnützige Baugenossenschaft Brünen-Eichholz (siehe Kasten). Die beiden letztgenannten Genossenschaften wurden vor dem Start des Studienauftrags als Baurechtsnehmende für die Entwicklung von Teilarealen bestimmt.

Richtprojekt mit hoher Nutzungsdichte

Zwischen Oktober 2021 und August 2022 führte die Projektträgerschaft einen Studienauftrag mit fünf Planungsteams durch. Dabei wurde die Eingabe des Planungsteams der Rolf Mühlethaler Architekten AG von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen und nachfolgend zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses weist auf dem Areal fünf eigenständige Baubereiche (sie-



Derzeit befindet sich auf dem Areal West das eingeschossige «Zentrum Bethlehem» mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten.

he Schema) aus. Das Richtprojekt ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für rund 550 Menschen sowie rund 500 Arbeitsplätzen. In den Baubereichen A und D sind Gebäude mit einer Höhe von 30 Metern vorgesehen.

Pläne für die Baubereiche A-D

Die Migros plant, in den Baubereichen A und B zwei Gebäude mit insgesamt 130 Wohnungen zu erstellen, wovon ein Drittel im preisgünstigen Segment erstellt und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden muss. Untergeschossig soll über beide Bereiche hinweg ein Einkaufszentrum entstehen. Die Stadt Bern plant, den Baubereich C der Band-Genossenschaft im Baurecht abzugeben. Im Bereich D möchte die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz 70 bis 80 gemeinnützige Wohnungen (siehe Fachbegriffe) erstellen. Das Land will ihr die Stadt Bern hierfür ebenfalls im Baurecht abgeben. Die beiden Baurechtsverträge sind unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zu dieser Vorlage bereits unterzeichnet und vom Gemeinderat respektive Stadtrat abschliessend genehmigt.

Stadt kauft Liegenschaft

Sobald die Band-Genossenschaft die geplante Liegenschaft im Baubereich C beziehen kann, wird sie die bestehende Baurechts-Liegenschaft im Baubereich E nicht mehr benötigen. Die Modalitäten für den Rückfall sind bereits geregelt: Die Stadt Bern – respektive der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe) – wird die Liegenschaft zu einem Preis von 2,5 Millionen Franken erwerben. Der Gemeinderat hat den entsprechenden Kredit abschliessend genehmigt. Die künftige Nutzung der Parzelle ist noch offen. Im Vordergrund steht eine Wohnnutzung.

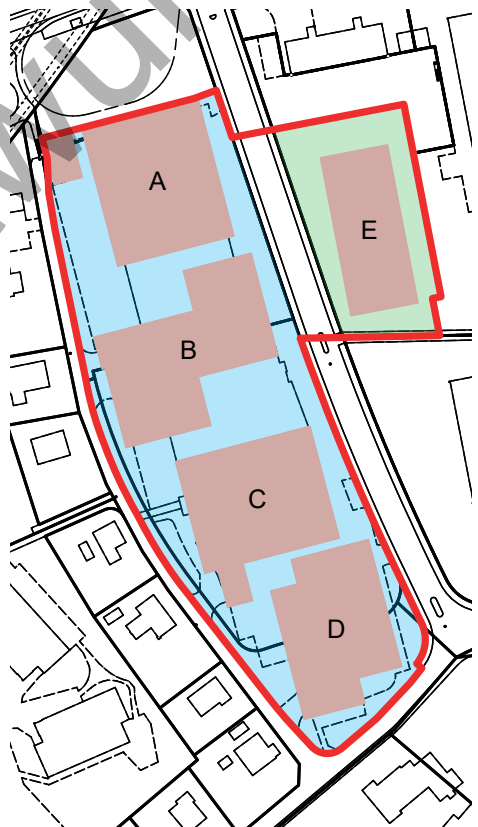
Überbauungsordnung und Landtausch

Derzeit ist das Areal West der Bauklasse 3 zugewiesen. Bauten von mehr als drei Stockwerken sind daher mit der geltenden baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) nicht vereinbar. Um die geplante Überbauung planungsrechtlich zu ermöglichen, soll eine Überbauungs-

ordnung (siehe Fachbegriffe) erlassen werden. Der Erlass der Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Zusätzlich zur Überbauungsordnung befinden die Stimmberechtigten über einen Landtausch zwischen der Migros und der Stadt Bern. Weil der Wert des höherwertigen der zu tauschenden Grundstücke mehr als zehn Millionen Franken beträgt, befinden die Stimmberechtigten über den Landtausch. Teil des Landtausches ist ein Verpflichtungskredit von 5,6 Millionen Franken als Wertausgleich zugunsten der Migros.

Baubereiche gemäss Richtprojekt

- A-E: Baubereiche
- Areal West
- Areal Ost
- Planungsperimeter

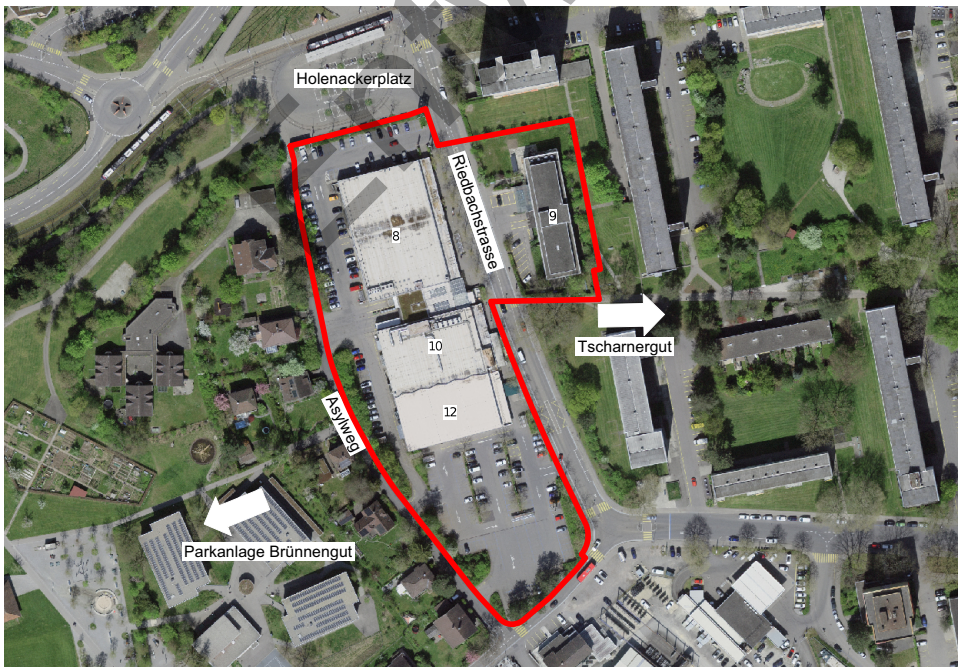


Baurechtsabgabe Band-Genossenschaft

Die Band-Genossenschaft verfolgt das Ziel, Menschen mit Beeinträchtigungen wieder in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Sie betreibt derzeit fünf Standorte im Raum Bern. Sie hat vor, den Hauptsitz von der Riedbachstrasse 9 in einen Neubau im Baubereich C zu verlegen und das Angebot auszubauen. Als nicht gewinnorientiertes Unternehmen erhält sie von der Stadt Bern einen reduzierten Baurechtszins. In der Reservationsvereinbarung von 2022 wurde ein jährlicher Baurechtszins von 12 Franken pro Quadratmeter oberirdischer Geschossfläche festgelegt.

Baurechtsabgabe Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz

Die gemeinnützige Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz gewann eine 2021 lancierte Konzeptausschreibung zur Baurechtsabgabe und Entwicklung eines Baubereichs. Die Baurechtszinsen bei Vergaben an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften basieren in der Stadt Bern auf Mustervorgaben. In der Reservationsvereinbarung von 2022 wurde ein jährlicher Baurechtszins von 20 Franken pro Quadratmeter oberirdischer Geschossfläche festgelegt. Als Gegenleistung zum vorteilhaften Baurechtszins verpflichtet sich die Baugenossenschaft unter anderem dafür, Wohnungen in Kostenmiete zu vermieten und Belegungs- und Wohnsitzvorschriften durchzusetzen.



Die Inhalte der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung ermöglicht auf dem Areal eine gemischte Nutzung von Wohnen, Verkaufsgeschäften, Dienstleistungen und Gewerbe. Ein Baubereich ist ausschliesslich für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Zudem schreibt die Überbauungsordnung vor, dass ein Quartierplatz zu erstellen ist.

Die Überbauungsordnung (ÜO) umfasst fünf Baubereiche (A bis E). Für die einzelnen Bereiche gelten die im Überbauungsplan festgelegten maximalen Höhen. In den Bereichen A und D sind maximale Höhen von 30 Meter zulässig. Die maximalen Höhen in den anderen drei Bereichen liegen zwischen 10 und 23 Meter. Zudem sind je Baubereich untergeordnete Bereiche beispielsweise für gedeckte Veloabstellplätze festgelegt, in denen eine maximale Höhe von 5 Metern gilt.

Quartierplatz und Dachflächen

Die ÜO verlangt zwischen den Baubereichen B und C die Erstellung eines Quartierplatzes von mindestens 500 Quadratmetern (siehe Visualisierung). Dieser ist frei vom motorisierten Verkehr zu halten. Die Dachflächen sollen als Dachterrassen für Aufenthalt, Gemeinschaft und Garten genutzt werden können. Ungenutzte Flachdächer sind zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen und Retentionsvolumen, um Regenwasser aufzufangen, zu kombinieren.

Art der Nutzung

Die Überbauungsordnung ermöglicht eine gemischte Nutzung für Wohnen und Arbeiten. Die Art der zulässigen Nutzungen wird über die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) definiert. Auf dem Areal Ost gilt unverändert ES II. Entsprechend sind nur nicht störende Nutzungen wie Wohnen und beispielsweise Büros, Arztpraxen oder Coiffeursalons erlaubt. Im Areal West sind Nutzungen zulässig, die mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind. Dies sind nebst den nicht störenden Nutzungen beispielsweise Gewerbenutzungen wie Werkstätten oder Einkaufsläden. Um die Lärmemissionen einzudämmen, wird für das Einkaufszentrum eine unterirdische Anlieferung erstellt.

Hoher Wohnanteil

Mit Ausnahme des Baubereichs C sind im Areal West die oberirdischen Geschossflächen zu mindestens 80 Prozent der Wohnnutzung vorbehalten. Verkaufsgeschäfte sind in den Baubereichen A bis C möglich. In den Erdgeschossen am Holenacker- und Quartierplatz sind belebende Nutzungen wie Detailhandel, Quartiertreffpunkte, Läden oder Gastronomie vorgeschrieben.

Preisgünstiger Wohnraum

In den Baubereichen A und B ist mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Im Baubereich D ist die gesamte oberirdische Geschossfläche für das Wohnen durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

Gestaltungsgrundsätze

Für Neubauten auf dem Areal West schreibt die ÜO vor, ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Dies soll eine hohe Qualität der Überbauung garantieren. Mit dem durchgeführten Studienauftrag zum «Zentrum Bethlehem» wird diese Vorgabe bereits erfüllt, sofern das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt umgesetzt wird. Für das Areal Ost (Baubereich E) ist aufgrund der vergleichsweise kleinen Arealgrösse kein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos

Die Abstellplätze werden in der ÜO pro Nutzungsart verbindlich festgelegt und müssen bis auf wenige Ausnahmen unterirdisch angeordnet werden. Pro Wohneinheit dürfen maximal 0,2 Abstellplätze für Autos realisiert werden. Für

Arbeitsnutzungen darf pro 100 Quadratmeter Geschossfläche 1 Abstellplatz bereitgestellt werden. Für den Verkauf sind 2,3 Abstellplätze pro 100 Quadratmeter Geschossfläche festgelegt. Die Parkplätze für die Kundschaft sind kostenpflichtig. Für den Veloverkehr ist pro Zimmer für Wohnzwecke mindestens 1 Veloabstellplatz zu erstellen.

Erschliessung und Fusswege

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Tram- und Bushaltestelle Holenackerplatz befindet sich unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Der Fussgängerzugang zu den Verkaufsflächen erfolgt ab dem Holenacker- und dem Quartierplatz. Die ÜO schreibt zudem die Schaffung einer Fusswegverbindung vom Tscharnergut über den zu erstellenden Quartierplatz zur Parkanlage Brünengut vor.

Energie und Biodiversität

Die ÜO hält fest, dass Neubauten an das Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern (ewb) anzuschliessen sind, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe feststeht, dass rechtzeitig eine Anschlussmöglichkeit vorhanden sein wird. Pro Areal (West und Ost) müssen die kantonalen Grenzwerte zur Energieeffizienz um 10 Prozent unterschritten werden, sofern nicht mit festgelegten Labels wie Minergie-P zertifiziert wird. Mindestens 15 Prozent der Arealfläche sind zudem als naturnahe Lebensräume auszugestalten. Auch sind mindestens 40 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Bauprojekte sind zwar mit CO₂-Emissionen verbunden. Die Überbauungsordnung (ÜO) ermöglicht aber eine Verdichtung des Areals. Siedlungsentwicklungen nach innen an gut erschlossenen Lagen wie dem «Zentrum Bethlehem» sind deutlich ressourcenschonender als das Bauen ausserhalb von Siedlungsgebieten. Zudem enthält die ÜO zahlreiche Vorgaben beispielsweise zur Energieeffizienz, Biodiversität und zur Parkierung von Motorfahrzeugen. Die Vorgaben führen dazu, dass die Vorlage den Zielen des städtischen Klimareglements entspricht.



Zwischen den Baubereichen B und C muss ein Quartierplatz erstellt werden. Die Visualisierung basiert auf dem Richtprojekt. (Visualisierung: Hadaimages GbR / Rolf Mühlethaler Architekten AG)

Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit

Die Migros und die Stadt Bern tauschen auf dem Areal West Grundstücke. Dadurch können die beiden Grundeigentümerinnen ihre geplanten Projekte auf eigenem Grund realisieren. Als Ausgleich für die Differenz der getauschten Landwerte bezahlt die Stadt der Migros 5,6 Millionen Franken.

Das Areal Ost sowie der nördliche und südlichste Teil des Areals West befinden sich im Eigentum der Stadt Bern; der dazwischenliegende Teil des Areals West gehört der Migros. Die Pläne sehen vor, dass die Migros ihre Projekte auf dem nördlichen Arealteil umsetzt, der sich derzeit im Eigentum der Stadt Bern befindet. So soll das von der Migros geplante Einkaufszentrum vom gut erschlossenen Holenackerplatz aus zugänglich sein. Die Baurechtsabgaben der Stadt Bern wiederum sind auf jenem Arealteil geplant, welcher heute teilweise der Migros gehört.

Landtausch zwischen Stadt Bern und Migros

Damit die beiden Grundeigentümerinnen ihre jeweiligen Projekte auf eigenem Grund umsetzen können, ist ein Landgeschäft vorgesehen. Konkret überträgt die Migros einen Teil ihres Grundstücks 6/3378 der Stadt Bern. Die Stadt Bern wiederum überträgt der Migros das gesamte Grundstück 6/284 sowie Teilflächen entlang des Asylwegs und des Holenackerplatzes. Mit dem Landtausch findet zugleich eine Neuparzellierung des Areals statt. Eine öffentliche Urkunde zur Grenzänderung und zum Landtausch wurde von beiden Parteien bereits unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zu dieser Vorlage unterzeichnet.

Verpflichtungskredit für Wertausgleich

Gemäss einer von den Grundeigentümerinnen in Auftrag gegebenen Marktwertschätzung verfügen die Arealteile, die getauscht werden, nicht über denselben Wert. Das höherwertige Grundstück steht im Eigentum der Migros und weist einen um die Planungsmehrwertabgabe bereinigten Entwicklungswert von 23,7 Millionen Franken auf. Teil des Landgeschäfts ist deshalb ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 5,6 Mil-

lionen Franken für den Wertausgleich zugunsten der Migros. Da das höherwertige der Grundstücke über einen Wert von mehr als 10 Millionen Franken verfügt, liegt das Landgeschäft in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

Entwidmung von Landflächen

Ein kleiner Teil der Landflächen im Planungsgebiet, namentlich Strassen und Verkehrsflächen, befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Bern. Um die Arealentwicklung gemäss dem Siegerprojekt aus dem Studienauftrag umzusetzen, muss deshalb Land dem Verwaltungsvermögen entwidmet und ins Finanzvermögen (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) überführt werden. Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs zwischen der Entwidmung und dem Landtausch wird die Entwidmung ebenfalls den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

Finanzielle Auswirkungen

Der allgemeine Steuerhaushalt der Stadt Bern wird durch das Landgeschäft nicht tangiert. Da sich nach der Entwidmung sämtliche relevanten städtischen Landflächen und Liegenschaften im Planungsgebiet im städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik befinden, kommt dieser für den Wertausgleich auf. Im Gegenzug profitiert der Fonds von höheren Baurechtszins-einnahmen sowie von einer Aufwertung der Parzellen. Aufgrund der Aufwertung muss der Fonds – wie auch die Migros – eine Planungsmehrwertabgabe entrichten (siehe Kasten).

Planungsmehrwertabgabe

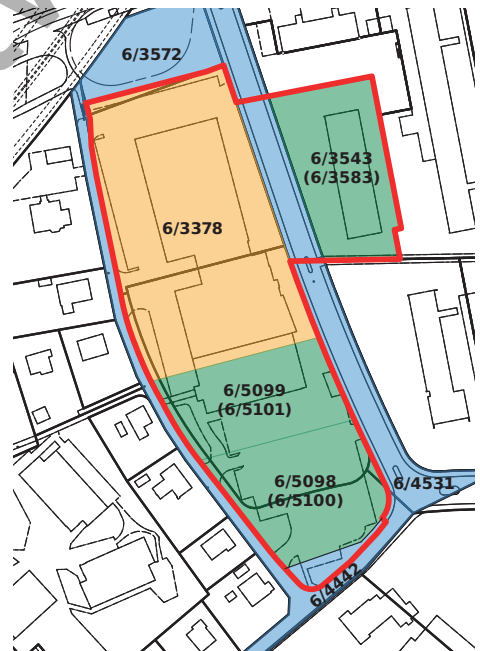
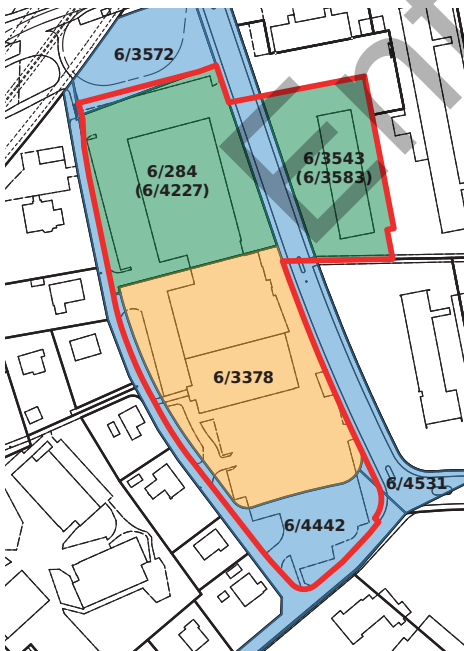
Steigt der Verkehrswert einer Landfläche aufgrund einer raumplanerischen Massnahme wie beispielsweise einer Um- oder Aufzoning, so hat die Grundeigentümerschaft eine sogenannte Planungsmehrwertabgabe an das Gemeinwesen zu entrichten. Durch den Erlass der Überbauungsordnung steigen die Werte der Parzellen im Wirkungsbereich. Gemäss künftiger Parzellenordnung beträgt die Mehrwertabgabe für die Arealteile der Stadt Bern auf Basis Richtprojekt rund 3,8 Millionen Franken. Für den Arealteil der Migros beträgt die Mehrwertabgabe auf Basis Richtprojekt rund 3,1 Millionen Franken. Die Abgaben werden bei einer Überbauung oder Veräusserung fällig.

Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage

Die öffentliche Mitwirkung zur Überbauungsordnung fand von Juni 2022 bis August 2022 statt. Im Rahmen der Vorprüfung forderte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verschiedene Präzisierungen und Änderungen an den Überbauungsvorschriften und am Überbauungsplan, worauf der Gemeinderat die Planung überarbeitete. Das AGR zeigte sich mit den vorgenommenen Anpassungen einverstanden und bestätigte, dass die Planungsvorlage ohne erneute Vorprüfung öffentlich aufgelegt werden kann. Bei der öffentlichen Auflage von Januar bis Februar 2026 gingen keine Einsprachen ein.

Aktuelle (links) und geplante Parzellierung

- Stadt Bern (Verwaltungsvermögen)
- Stadt Bern (Finanzvermögen)
- Migros Genossenschaft Aare
- Planungsperimeter



Weitere Änderungen

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 gehen Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan), die Teilaufhebung der Überbauungsordnung Baulinienplan der Stadt Bern sowie die Teilaufhebung der Überbauungsordnung Tscharnergut (Baulinien- und Gestaltungsplan) einher. Die Dokumente dazu sind über den untenstehenden QR-Code/Link abrufbar.



www.bern.ch/plaene

Entwurf

Der Überbauungsplan



Legende

Festlegungen

A
11'700 m²
A.1
▼ 592.50
▽ 588.50
A.2
▼ 565.00
A.3
▼ 565.00

B
6'400 m²
B.1
▼ 585.50
▽ 581.50
B.2
▼ 580.00
▽ 576.00
B.3
▼ 564.00
B.4
▼ 564.00

C
6'600 m²
C.1
▼ 585.50
▽ 581.50
C.2
▼ 581.50
▽ 577.50
C.3
▼ 564.00

D
10'800 m²
D.1
▼ 592.50
▽ 588.50
D.2
▼ 564.00
D.3
▼ 564.00

E
3'000 m²
E.1
▼ 570.00
E.2
▼ 567.00



Wirkungsbereich

X
GFo max
X.0
▼ xxx.xx
▽ xxx.xx

Bezeichnung Baubereichsgruppe

Maximale oberirdische Geschossfläche m² (GFo) Baubereichsgruppe

Bezeichnung Baubereich

Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.

Höchster Punkt der Vollgeschosse m ü. M.



Spezialbaulinie (V Vordachbaulinie)



Baubereichsgrenze



Baubereich



Bereich für Quartierplatz



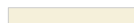
Bereich für unterirdische Bauten



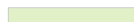
Bereich für grössere Spielfläche



Bereich für ökologische Vernetzung



Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum



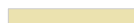
Aussenraum von Baubereichsgruppe E



Bereich für Hecke Ersatz



Hecke Erhalt



Bereich für Erschliessung und Bepflanzung



Bereich für Anlieferung und Parkierung



Bereich für Tiefgaragen-Rampenaufbaute



Bereich für Fuss- und Veloweg



Bereich für Fussweg



Bereich für Anschluss Quartierplatz (Q)



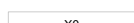
Bereich für Ein- / Ausfahrt Anlieferung (A)



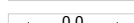
Bereich für Ein- / Ausfahrt Tiefgarage (T)



Höhenkote m ü. M. massgebendes Terrain



Koordinate



Bemassung

Hinweise



Gleichrichterstation bestehend



Leitungskanal Abwasser



Kontrollmass



Begrenzung ES



Lärmempfindlichkeitsstufe ES II



Lärmempfindlichkeitsstufe ES III



Verkehrsanlagen

Die Vorschriften der Überbauungsordnung

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

- 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. Zudem wird für Grundstück Bern Gbbl. Nr. 6/3543 der Baulinienplan/Bebauungsplan bzw. Gestaltungsplan Tscharnergut vom 1. August 1960 (mit Änderung vom 1. Februar 1972) 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 2006 (Stand 20. Dezember 2024).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzung

Artikel 2 Art der Nutzung

- 1 In allen Baubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen Nutzungen zulässig, die mit der Lärmempfindlichkeitsstufe vereinbar sind.
- 2 Im Bereich für unterirdische Bauten und in den Baubereichen A.1, A.2, B.1, B.2, C.1 und C.2 sind Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal 11'400 m² erlaubt. Es handelt sich um ein Geschäftsgebiet nach kantonalem Recht.
- 3 In den Baubereichen A.1, B.1, B.2 und D.1 ist ein minimaler Wohnanteil der oberirdischen Geschossfläche von 80 % einzuhalten.
- 4 In folgenden Bereichen sind hauptsächlich dem Quartier dienende Nutzungen zulässig:
 - a. auf Ebene des Holenackerplatzes angrenzende Räume in Baubereich A.1,
 - b. auf Ebene des ersten Vollgeschosses an den Quartierplatz angrenzenden Räumen der Baubereiche B.1, C.1 und C.2.
- 5 In den Baubereichen A.3 / B.3 / B.4 / C.3 / D.2 / D.3 sind Wohnnutzungen nicht zulässig.
- 6 Es sind gesamthaft gemeinschaftlich nutzbare Flächen / Räume von mindestens 180 m² Geschossfläche in den Baubereichen A.1, B.1, B.2 und D.1 zu erstellen. Die Flächen / Räume müssen sich im ersten Vollgeschoss oder angrenzend an Dachterrassen befinden, vom Aussenraum oder von der Terrasse her direkt zugänglich und angemessen ausgerüstet sein.

Artikel 3 Mass der Nutzung, Höhen

Für die Baubereichsgruppen gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Geschossflächen und für die Baubereiche die höchsten Punkte der Dachkonstruktion, die höchsten Punkte der Vollgeschosse sowie die Höhenkoten des massgebenden Terrains.

Artikel 4 Baulinien und Baubereiche

- 1 Die im Plan eingetragene Spezialbaulinie und die Baubereiche begrenzen den überbaubaren Bereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Für die Spezialbaulinie gilt eine Gesamthöhe von 6.50 m. Vorbehalten bleiben die feuer- und verkehrspolizeilichen Vorschriften.
- 2 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche sind – ausgenommen unterirdische Entsorgungsanlagen - nur in dem im Plan festgelegten Bereich für unterirdische Bauten zulässig. Grenzabstände müssen dabei nicht eingehalten werden.

3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

Artikel 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- 1 In den Baubereichen A.1, B.1, B.2, C.1, C.2 und D.1 sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen. Die Gestaltungsmerkmale werden durch die ersten Gebäude in einem der Baubereiche bestimmt.
- 2 Für Neubauten in den Baubereichen A.1, B.1, B.2, C.1, C.2 und D.1 sind anerkannte qualitätssichernde Verfahren durchzuführen (Verfahren nach der Ordnung SIA 142/143 oder in Anlehnung an diese). Davon ausgenommen sind Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung (Anpassungen und/oder Erweiterungen am Bestand). Die Ergebnisse bereits erfolgter Verfahren müssen in Folgeverfahren berücksichtigt werden.

Artikel 6 Dachgestaltung

- 1 Dachflächen können als Dachterrassen für Aufenthalt, Gemeinschaft und Garten genutzt werden. Über dem höchsten Punkt der Vollgeschosse sind architektonisch zufriedenstellend integrierte Aufbauten und Anlagen zur Erschliessung, Beschattungs- und Wetterschutzvorrichtungen, Gewächshäuser, Absturzsicherungen sowie technisch bedingte Dachaufbauten bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion zulässig. Über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion sind einzig punktuelle, technisch bedingte Kamine, Entlüftungen und Antennen zulässig.
- 2 Bei Aufbauten, welche über der Höhenkote Vollgeschosse von 30 Meter Höhe liegen, ist vor dem Baubewilligungsverfahren mit der zuständigen Brandschutzbehörde ein objektspezifisches Brandschutzkonzept abzustimmen.
- 3 Flachdächer sind zu begrünen. Flachdächer der Gebäude in den Baubereichen A.1, B.1, B.2, C.1, C.2, D.1, E.1 und E.2 sind, mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen, mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 10 cm) zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Die Dachlandschaft ist so auszubilden, dass grössere zusammenhängende naturnahe Flächen möglich sind.
- 4 Die Flachdächer von Gebäuden in den Baubereichen A.1, B.1, B.2, C.1, C.2, D.1, E.1 und E.2 sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszugestalten. Die Dachbegrünung ist an die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.

4. Abschnitt: Aussenraum

Artikel 7 Aussenraumgestaltung

- 1 Für das Areal West (Baubereichsgruppen A bis D) und das Areal Ost (Baubereichsgruppe E) ist getrennt, aber gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich im jeweiligen Arealteil ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung einzureichen. Dieses ist für die weiteren Bauetappen verbindlich. In nachfolgenden Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.
- 2 Unterirdische Bauten sind mit vegetationsfähigem Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 30 cm) zu überdecken. Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten ausgeschlossen.
- 3 In den im Plan eingezeichneten Bereichen gelten nach folgende Vorgaben für die Bepflanzung und die Gestaltung:
 - a. Bereich für ökologische Vernetzung: Es sind mindestens 20 mittel- und grosskronige

Bäume zu pflanzen oder zu erhalten, davon mindestens 3 im Randbereich des Quartierplatzes.

b. Bereich für Erschliessung und Bepflanzung: In diesem Bereich sind Grün-, Erschliessungs-, Abstell- und Entsorgungsanlagen zulässig. Entlang der Riedbachstrasse sind in Gruppen mindestens 20 mittel- und grosskronige, Bäume zu pflanzen, davon mindestens drei im Randbereich des Quartierplatzes. Die Baumgruben sind als grosszügige, zusammenhängende Wurzelräume mit ausreichend grossen offenen Oberflächen auszugestalten.

c. Bereich für gemeinschaftlicher Aussenraum: Der Bereich ist stark durchgrünt mit Sträuchern, Gehölzen sowie Stauden und Gräser auszugestalten. Zulässig sind u. a. Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Erschliessungs- und Abstellanlagen für den Fuss- und Veloverkehr.

d. Bereich für Quartierplatz: Auf dem Platz sind mindestens drei gut proportionierte Pflanzbereiche mit durchschnittlich 60 m² Fläche zu erstellen. Dort wo Pflanzbereiche vorgesehen sind, sind unterirdische Bauten mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (jedoch durchschnittlich 1 m) zu überdecken. Sie dürfen maximal 80 cm aus dem Boden ragen. In den Pflanzbereichen sind mindestens 7 mittelkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

e. Aussenraum von Baubereichsgruppe E: Es sind mindestens 5 mittel- oder grosskronige Bäume zu pflanzen oder zu erhalten.

Artikel 8 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen

- 1 In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985 für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und eine grössere Spielfläche im Wirkungsbereich nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende Aussenraum fertigzustellen.
- 2 Der Überbauungsplan legt den Bereich für die grössere Spielfläche verbindlich fest.

Artikel 9 Quartierplatz

- 1 Im bezeichneten Bereich ist eine Fläche von min. 500 m² als multifunktionaler, öffentlich zugänglicher Quartierplatz und nutzungsöffener Aufenthaltsbereich zu realisieren.
- 2 Die Gestaltung und Ausstattung des Quartierplatzes ist auf die angrenzenden Nutzungen der ersten Vollgeschosse abzustimmen und ein West-Ost-Durchgang mit einer Breite von mindestens 2.50 m muss gewährleistet sein.
- 3 Das Parkieren und Befahren durch Motorfahrzeuge ist mit Ausnahme von Blaulichtorganisationen und Unterhaltsfahrzeugen auf dem Quartierplatz grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind Anlagen zur Platzgestaltung, für den Aussenverkauf, die Gastronomie und den Aufenthalt sowie Veloabstellanlagen und Bepflanzungen.

Artikel 10 Versickerung und Retention

- 1 Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser ist mit Ausnahme der Basiserschliessung soweit technisch möglich und verhältnismässig innerhalb des Wirkungsbereichs zu verdunsten, zurückzuhalten oder zu versickern. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser muss verzögert in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.
- 2 Es sind verdunstungsfähige Retentions- und Versickerungsanlagen in ausreichender Anzahl und Grösse und in gestalterisch ansprechender Form in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
- 3 Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale und betrieblich notwendige Minimum zu

beschränken. Für Plätze, Wege, Vorplätze, Abstell- und Lagerflächen sind dauerhaft versickerungsfähige Beläge in hellen Farbtönen zu verwenden. Parkplätze im Aussenraum (ausgenommen hindernisfrei auszugestaltende Parkplätze) sind mit mindestens teilbegrünbaren Belägen zu begrünen.

Artikel 11 Biodiversität

- 1 Mindestens 15 % des Wirkungsbereichs mit Ausnahme der Basiserschliessung sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume» gemäss Anhang 1.
- 2 Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt sein, dass die ökologische Vernetzung durch das Areal von Norden nach Süden und von Osten nach Westen sowie mit der Nachbarschaft des Wirkungsbereichs sichergestellt werden kann.
- 3 Im Aussenraum sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.
- 4 Die bestehenden, geschützten Wildhecken auf dem Areal West mit einer Fläche von 873 m² und auf dem Areal Ost mit einer Fläche von 150 m² müssen erhalten, oder bei Beeinträchtigung qualitativ gleichwertig mit einem Faktor 1.25 ersetzt werden. Die Flächen für den Erhalt und den Ersatz der Wildhecken sind im Überbauungsplan festgelegt.
- 5 Geschützte Pflanzen müssen erhalten, oder bei Beeinträchtigung qualitativ gleichwertig ersetzt werden.

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Artikel 12 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

- 1 Die Ein- / Ausfahrt für die Anlieferung und die Ein- / Ausfahrt für die Tiefgaragen (inkl. Bereich für Tiefgarage-Rampenaufbaute) sowie der Zugang zum Quartierplatz erfolgt in den im Überbauungsplan festgelegten Bereichen. Für die Rampenaufbaute gilt eine Gesamthöhe von 5.50 m.
- 2 Im Bereich für Anlieferung und Parkierung sind die Anlieferung für die Baubereiche C.1 und C.2, E.1 und E.2 sowie oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze für die Baubereiche B.1, B.2, C.1, C.2, E.1 und E.2 zulässig.
- 3 Der Zugang zu den unterirdischen publikumsorientierten Nutzungen inkl. Detailhandelseinrichtungen für die gehende Kundschaft ist über den Holenacker- und den Quartierplatz anzuordnen.
- 4 Die Zu- und Wegfahrt zu den Fahrradabstellplätzen ist baulich von der Zu- und Wegfahrt der Motorfahrzeuge und der Anlieferung zu trennen.
- 5 In dem im Plan bezeichneten «Bereich für Fussweg» ist ein Trottoir zu erstellen (Breite 2.50 m +/- 10 %).
- 6 In dem im Plan bezeichneten «Bereich für Fuss- und Veloweg» ist die bestehende Fuss- und Velowegverbindung zu erhalten.

Artikel 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

- 1 Es dürfen maximal die folgende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden:

Wohnen	0.2	PP/Wohnung
	0.04	PP für Besuchende und Carsharing pro Wohnung
Arbeiten	1.00	PP/100m ² Geschossfläche

Verkauf	2.30	PP/100m ² Geschossfläche
Restaurant	1.50	PP/100m ² Geschossfläche

- 2 Davon dürfen angrenzend zu den Baubereichen B.1 und C.1 maximal fünf und angrenzend zum Baubereich E.2 maximal fünf Abstellplätze oberirdisch erstellt werden.
- 3 Die Parkplätze für die Kundschaft sind ab erster Minute der Benutzung zu bewirtschaften.
- 4 Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein Fahrradabstellplatz zu erstellen.
- 5 Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019).
- 6 Alle Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen in der Regel fahrend erreichbar sein.

Artikel 14 Entsorgung

- 1 Für die Entsorgung von Kehricht, Papier und Karton aus Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen vorzusehen. Sie müssen innerhalb des Bereichs für Erschliessung und Bepflanzung liegen.
- 2 Gewerbebetriebe müssen eigene Container für die Kehricht- und Papierentsorgung verwenden. Die Bereitstellung erfolgt im Bereich der unterirdischen Anlieferung oder im Bereich für Erschliessung und Bepflanzung.
- 3 Die Standplätze der Grüncontainer dürfen nicht mehr als 5 m vom Strassenrand entfernt sein.
- 4 Alle Entsorgungsstandorte sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 15 Energie

- 1 Neubauten sind an das Fernwärmenetz der Energie Wasser Bern anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe feststeht, dass rechtzeitig eine Anschlussmöglichkeit vorhanden sein wird und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 25 m ist.
- 2 Wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.
- 3 Für das Areal West (Baubereiche A bis D) und das Areal Ost (Baubereich E) muss je die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I–XI den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 % unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.
- 4 Absatz 3 gilt nicht für Gebäude und Baubereiche, die mit Minergie-P, als Minergie-Areal oder SNBS-Areal zertifiziert werden.

Artikel 16 Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

Zum Schutz vor übermässigem Lärm und zum Vermeiden von Lärmkonflikten sind planerische sowie bei Bedarf bauliche Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

- a. Der Warenumschlag erfolgt in der Nähe von Wohnungen grundsätzlich gebäudeintern. Anlieferung und Warenumschlag mit Lastwagen sind gebäudeextern nur im Bereich für Anlieferung und Parkierung zulässig.
- b. Lärmintensive Arbeiten finden in der Regel im Gebäudeinnern statt.
- c. Haustechnische Anlagen sind in Aussenräumen nicht gestattet, mit Ausnahme notwendi-

ger Sicherheitsanlagen (z. B. Entrauchung) und Zuluftfassungen für die Belüftung der Untergeschosse.

6. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

Artikel 17 Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum

- 1 In den Baubereichen A.1, B.1 und B.2 ist mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Werden die Baubereiche in Etappen ausgeführt, darf der für die betreffende Etappe erforderliche Drittel an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden.
Im Baubereich D.1 ist die gesamte oberirdische Geschossfläche Wohnen durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.
- 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 Eigentumsobjekte liegen. Als gemeinnützige Trägerschaften gelten Organisationen im Sinne von Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung).
- 3 Der preisgünstige und gemeinnützige 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 öffentliche 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. Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften 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.

7. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Artikel 18 Inkrafttreten

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

Hinweise:

- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am 23.09.2025 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept «Zentrum Bethlehem» vom 14. April 2023 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2024 -279 vom 13. März 2024 genehmigt.
- Es liegen Vereinbarungen zum preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum in der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 vom 11. November 2025 vor.

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 simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae 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.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	0	
Nein	0	
Enthaltungen	0	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. 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 «Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem): Überbauungsordnung sowie Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt

Zieglerstrasse 62

3007 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.

Entwurf