



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse

Meienegg

Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

Stand: 2. September 2024

Inhalt

Erläuterungsbericht	5
1. Zusammenfassung	5
2. Ausgangslage und Planungsvorhaben.....	7
2.1 Lage des Planungsgebiets.....	7
2.2 Historische Quartierentwicklung.....	7
2.3 Anlass der Planung	9
2.4 Anforderungen an die Planung.....	9
2.5 Planungsablauf	11
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	14
3.1 Baurechtliche Grundordnung und Sondernutzungsplanung.....	14
3.2 Übergeordnete Planungen.....	16
3.3 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	18
4. Interessensabwägung und Prüfung der Verhältnismässigkeit.....	20
4.1 Ermittlung der betroffenen Interessen	20
4.2 Bewertung der ermittelten Interessen	22
4.3 Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen / Verhältnismässigkeitsprüfung	28
4.4 Prüfung von Alternativen und Varianten	34
4.5 Fazit	34
5. Richtprojekt und Konzepte.....	36
5.1 Städtebauliches Konzept	36
5.2 Aussenraumkonzept.....	37
5.3 Etappierungskonzept und Transformation	39
5.4 Mobilitätskonzept	40
5.5 Biodiversitätskonzept.....	45
5.6 Entwässerungskonzept bzw. Regenwassermanagement	47
5.7 Entsorgung.....	48
6. Planungsvorlage.....	49
6.1 Erläuterungen zur Überbauungsordnung	49
6.2 Kennwerte.....	54
Anhang	55
Quellen	57

Erläuterungsbericht

1. Zusammenfassung

Die FAMBAU Genossenschaft ist im Besitz der Familiensiedlung Meienegg im Stöckacker-Quartier. Die FAMBAU wurde 1945 gegründet und ist als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft vorwiegend in der Region Bern tätig. Sie bezweckt, ihren Mietenden preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete bereit zu stellen und diesen dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Die FAMBAU strebt eine innere Verdichtung der Siedlung an. Zum einen ist die bestehende Bausubstanz teilweise in einem schlechten Zustand und weist Sanierungsbedarf auf, zum andern sind der Baustandard und die Wohnungsgrössen nicht mehr zeitgemäss.

Die FAMBAU beabsichtigt, den heute rund 70-jährigen Baubestand mit ihren 270 Wohnungen grösstenteils zurückzubauen und durch eine verdichtete Siedlung mit rund 330 neuen, gemeinnützigen Wohnungen zu ersetzen. Zwei heute bestehende Gebäude mit 56 Wohnungen werden dabei für mindestens 25 Jahre erhalten. Folglich entstehen ca. 120 Wohnungen mehr gegenüber heute. Die FAMBAU ist bestrebt, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung mit einer sozialverträglichen Etappierung zu realisieren. Ziel ist es, mit der ersten Etappe der Realisierung im Jahr 2027 zu starten. Die Siedlung Meienegg wird schrittweise in ein Stadtquartier weiterentwickelt.

Mit dem «Generationenprojekt MEIE» entsteht ein Stadtquartierteil, der Offenheit nach aussen signalisiert. Die Quartierbewohnenden werden von einem attraktiven Wegnetz, klimawirksamer Umgebungsgestaltung, publikumsorientierten und gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzungen sowie einer Stärkung des Subzentrums Bethlehem-/Stöckackerstrasse hin zu einem Quartiersversorgungszentrum profitieren können. Es werden mehrheitlich 4- bis 6-geschos-sige Gebäude entstehen, wobei punktuell ein städtebaulicher Akzent mit höheren Gebäuden vorgesehen ist.

Auf dem Areal soll ein durchmischter, vielfältiger, an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft sowie der 1-Tonnen-CO2-Gesellschaft orientierter Stadtraum mit gemeinnützigen, familienfreundlichen, altersgerechten und hindernis-freien Wohnungen entstehen. Im Sinne der Mobilitätsziele des Stadtentwicklungskonzepts Bern 2016 (STEK 2016) soll die neue Überbauung Meienegg autoarm geplant werden.

Im Wissen um den Wert der bestehenden Siedlung wurden die Anforderungen der Stadt Bern an die Arealentwicklung von Anfang an hoch angesetzt. Der Gemeinderat hat über mehrere Stufen hinweg (Planungsvereinbarung, städtebau-liche Studie, Projektwettbewerb, Überarbeitung Richtprojekt) die Projektentwicklung politisch und inhaltlich abgewo-gen und die weiteren Planungsschritte freigegeben. Der Gemeinderat der Stadt Bern ist davon überzeugt, dass im vorliegenden Fall ein überwiegendes öffentliches Interesse an einem (langfristig etappierten) Ersatzneubau gegen-über dem Erhalt des Bestands nachgewiesen ist.

2. Ausgangslage und Planungsvorhaben

2.1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil VI Bümpliz-Oberbottigen, Quartier Bern Stöckacker. Der Perimeter wird im Norden von der Keltenstrasse, im Westen von der Bethlehemstrasse und im Süden von der Stöckackerstrasse begrenzt. Er umfasst das Areal der heutigen Siedlung Meienegg mit den bestehenden Wohngebäuden, Ladennutzungen und einem Kindergarten sowie die als Stichstrasse dienende Langobardenstrasse.

Die Grundstücke des Planungsgebiets befinden sich - ausser einer Parzelle - alle im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft. Das Grundstück Bern Gbbl-Nr. VI/4473 (Langobardenstrasse) befindet sich im Eigentum der Stadt Bern (Tiefbauamt). Die Stadt ist zudem Baurechtsnehmerin der Parzelle Bern Gbbl-Nr. VI/2756 im Eigentum der FAMBAU (Baurecht Nr. 2835, Kindergarten). Eine Liste aller Grundstücke befindet sich im Anhang. Der Wirkungsbereich umfasst eine Fläche von rund 24'290 m².

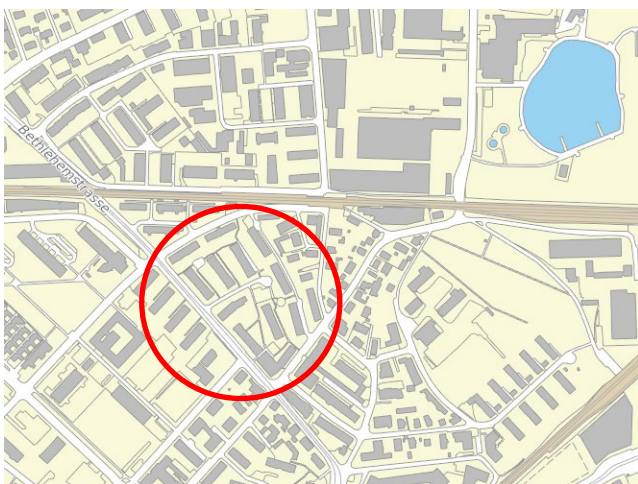


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Geodaten Stadt Bern (links)



Abbildung 2: Perimeter der Planung, Quelle: Geodaten Stadt Bern (rechts)

2.2 Historische Quartierentwicklung

Die Eingemeindung von Bümpliz 1919 verhalf der Stadt Bern zu einem grossen Stadtentwicklungsgebiet, das sie nach kurzer Zeit etappenweise beplante und bebauen liess. Die bauliche Entwicklung lässt sich gut aus den zeitlich gestaffelten Übersichtsplänen ablesen (siehe unten).

Die ersten baulichen Erweiterungen des alten Bauerndorfs Bümpliz bildeten sich nördlich des Kirchdorfes im Stapfenacker, im Mühledorf bei den Schlossanlagen und um den Weiler Bethlehem an der Verzweigung von Murten- und Bümplizstrasse. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke von Bern nach Freiburg und jener nach Neuenburg begannen sich Wohn- und Gewerbebauten um die Bahnhöfe Bümpliz-Süd und Bümpliz-Nord anzusiedeln. Um die Jahrhundertwende entstand abseits das erste Arbeiterquartier auf dem Stöckackerland der Burgerholzgemeinde Bümpliz. Mit dieser baulichen Entwicklung wurde die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner innert 30 Jahren auf rund 6'500 mehr als verdoppelt.

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
2 Ausgangslage und Planungsvorhaben

Da mit den Landgütern grosse zusammenhängende Grundstücke überbaut werden konnten, prägt der einheitliche Siedlungsbau das Gesamtbild. Bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts wurden Flachsiedlungen, wie z.B. die Reiheneinfamilienhäuser im Bethlehacker, errichtet; dann folgten die Grossüberbauungen, wie das Tscharnergut, meist von Wohnbaugesellschaften mit Stadtbeteiligung getragen. Damit nahm die Wohnbevölkerung erneut stark zu und stieg bis auf 35'000 Einwohnende an. Bottigen und Riedbach entwickelten sich dagegen nicht zu Stadtquartieren, sondern sind weitgehend Bauerndörfer geblieben.



Abbildung 3: Entwicklung Stadtteil VI, Jahre 1878 / 1913 / 1957 / 2000. Rote Kreise: Lage Meienegg, Quelle: Quartierplanung Stadtteil 5 vom Januar 2005

In diesem Kontext ist auch die Wohnsiedlung Meienegg in Bümliz-Bethlehem zu sehen. Diese wurde 1949 bis 1955 von Hans und Gret Reinhard realisiert. Bauherrin war die 1945 gegründete FAMBAU Genossenschaft. Sie setzte sich zum Ziel, vor dem Hintergrund der drohenden Wohnungsnot billige Wohnungen in grossem Umfang zu bauen und den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu stärken. Gemäss diesen Zielen entstand die Meienegg, wie andere Siedlungen dieser Zeit auch, in möglichst kostengünstiger Bauweise. Sie wurde nicht für die Ewigkeit gebaut, sondern um unmittelbar auf den eklatanten Mangel an Wohnungen für Familien mit kleinem Einkommen reagieren zu können.

Heute, über 60 Jahre später, erfüllt die Siedlung ihre ursprüngliche Funktion nicht mehr. Knapp 50 Kinder leben noch in der Siedlung mit 270 Wohnungen, in deren Mitte einst speziell für die Siedlung ein Kindergarten erstellt wurde. Auch die Bausubstanz zeigt erhebliche Probleme. Bezüglich Energie, Schallschutz, Barrierenfreiheit und Erdbebensicherheit genügt sie heutigen Anforderungen nicht mehr. Ebenso entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den Bedürfnissen und Ansprüchen heutiger Mieterinnen und Mieter und decken lediglich noch das Bedürfnis «sehr günstiger Wohnraum» ab.



Abbildung 4: Siedlung Meienegg heute, Blick von Nord-Westen, Quelle: FAMBAU

2.3 Anlass der Planung

Die FAMBAU beabsichtigt, die Meienegg zu einem zukunftsorientierten Quartierteil mit preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete zu entwickeln. Die Neubebauung soll sich durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnen, sich in das bestehende Quartier einordnen und sozial, ökologisch, sowie wirtschaftlich nachhaltig sein. Sie soll einen integralen Beitrag an das bestehende Quartiergefüge und an die Gesamtentwicklung des Stadtteils VI leisten. Das Vorhaben umfasst mehrere Neubauten und die Bewahrung zweier historischer Gebäude sowie die Versetzung des bestehenden Kindergartengebäudes. Die Untergeschosse werden neu organisiert. Die Realisierung der Überbauung erfolgt in drei unabhängigen Etappen (wobei die letzte Etappe frühestens nach 25 Jahren realisiert werden kann). Aus baurechtlicher Sicht resultiert aus dem Vorhaben eine Nutzungsverdichtung. Für die Nutzungsverdichtung muss die baurechtliche Grundordnung in verschiedenen Punkten angepasst werden (Nutzungszonen, Bauklassen und Lärmempfindlichkeitsstufen). Die Stadt Bern hat zusammen mit der Bauherrschaft entschieden, für das Areal eine Überbauungsordnung nach Art. 88 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) zu erarbeiten und der Stimmbevölkerung zu unterbreiten. Mit einer Überbauungsordnung können nebst der Nutzung auch die Aussenraumgestaltung und die architektonische Qualität des Bauvorhabens sichergestellt werden.

2.4 Anforderungen an die Planung

Städtebauliche Studie Stöckacker Nord, Bern

Der Teilersatzneubau der Siedlung Meienegg stellt einen gewichtigen Eingriff in die Quartierstruktur und das Quartierleben dar. Er kann nur geplant werden unter Berücksichtigung der weiteren Umgebung. Deshalb wurde von der Stadt Bern zusammen mit der FAMBAU eine städtebauliche Studie mit vier Teams durchgeführt. Ziel der Studie war die Auslotung der Rahmenbedingungen für eine verträgliche Siedlungsentwicklung, welche die strategischen Entwicklungsabsichten der Stadt Bern überzeugend umsetzt und der Gesamtstrategie der Grundeigentümerschaften entspricht.

Städtebau

Als erfolgversprechende Haltung wird die Planung eines Stücks «Stadt» empfohlen, das sich in alle Richtungen ins Stadtgefüge einwebt. Dieses zeichnet sich aus durch einen urbanen Charakter und umschliesst neben Gebäuden auch Aussenräume, die eine attraktive öffentliche Durchwegung durch die Meienegg erlauben. Als verträgliche Dichte wird im Projektperimeter eine Ausnützung von 1.8 mit 4- bis 6-geschossigen Gebäuden empfohlen. Städtebauliche Akzente sind punktuell mit höheren Gebäuden möglich. Im erweiterten Planungssperimeter zeigen sich Entwicklungspotenziale, denen aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse einzig vis-à-vis der Bahnstation eine kurz- bis mittelfristige Chance zugesprochen wird.

Aussen- und Freiräume

Die Aussenräume im Projektperimeter bieten die Gelegenheit, die Identität der neuen Meienegg als Quartierteil zu stärken. Platzartige Zugänge ins Areal Meienegg und öffentliche Verbindungen als Aussenraumfolge durch den Perimeter zwischen Bethlehemstrasse und Bahnstation resp. Weyermannshaus vernetzen das Quartier in die Tiefe des Areals und bieten so einen Mehrwert. Bei der Ausgestaltung der Freiräume ist auf eine differenzierte Abstufung von öffentlich zu privat zu achten.

Sozialraum

Die Erneuerung der Meienegg bietet mit neuen Wohnungen für verschiedenste Bedürfnisse in einem urbanen Umfeld eine grosse Chance für die Entwicklung des Quartiers. Dadurch wird für das ganze Quartier ein sozialer Mehrwert geschaffen mit gemeinnützigen, familienfreundlichen, altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen.

Nutzungen

Rund 330 neue Wohnungen für verschiedenste Bedürfnisse ergänzen das bestehende Wohnungsangebot in Bümpliz und bieten so die Chance einer weiteren Diversifizierung und damit einen sozialen Mehrwert. Auch das Bedürfnis nach altersgerechten Wohnungen kann erfüllt werden. Nahversorgung in Form eines Detailhändlers am Subzentrum Bethlehem-/ Stöckackerstrasse oder familienergänzende Betreuungsangebote und eine Basisstufe innerhalb des Perimeters ergänzen das Wohnungsangebot.

Wirtschaftlichkeit

Die Meienegg bietet beste Voraussetzungen für die Umsetzung von langfristig wirtschaftlich tragfähigen Lösungen und die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum. Diese Voraussetzungen werden zum Vorteil aller Beteiligten, insbesondere für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen, konsequent genutzt. Die Grundsätze des „wirtschaftlichen Bauens“ werden in sämtlichen Phasen der Planung und Realisierung berücksichtigt. Als übergeordnete Vorgabe gelten die Rahmenbedingungen des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Kostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) müssen eingehalten werden.

Mobilität und Erschliessung

Die MIV-Erschliessung des Projektperimeters erfolgt von der Stöckackerstrasse her mit einer Einstellhallenzufahrt. Als durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenes Areal kann ein gegenüber dem minimalen Parkplatzbedarf gemäss Bauverordnung weiter reduzierter Bedarf angenommen werden. Das Areal selbst ist für Fussgänger und Velofahrende gut öffentlich durchwegt. Der Velozugang zur Einstellhalle erfolgt sowohl von der Stöckackerstrasse als auch von der Keltenstrasse her. Das Areal ist oberirdisch (mit Ausnahme von Sonderfahrten wie z.B. Zügeltransport und den Bereichen für die Anlieferung) frei von Autos. Alltägliche Wege wie Pendelverkehr, zum Einkauf, zur Schule etc. sollen von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern mehrheitlich zu Fuss, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt werden.

Ökologie und Lebensräume

Die Meienegg soll hinsichtlich Förderung der Biodiversität Vorbildcharakter haben. Im Minimum sind 20% des Perimeters als naturnahe Lebensräume fachgerecht auszugestalten und zu pflegen. Zusätzlich müssen mindestens 50% des Aussenraums unversiegelt sein und damit grundsätzlich vegetationsfähig ausgestaltet werden.

Entwässerung und Oberflächenwassermanagement

Bezüglich Oberflächenwassermanagement wird mit Blick auf das Stadtklima angestrebt, sich möglichst nah einem natürlichen Wasserkreislauf anzunähern. Teile des Regenwassers sollen direkt genutzt werden.

2000-Watt-kompatible Arealentwicklung

Auf dem Areal soll ein an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft sowie der 1-Tonnen-CO₂-Gesellschaft orientierter Stadtraum entstehen. Als planerische Grundlage dient das SIA Merkblatt 2040 «SIA Effizienzpfad Energie». Die gesetzlich festgelegten Grenzwerte an die gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE) gem. Artikel 30 und 31 sowie Anhang 7 der Kantonalen Energieverordnung (rechtskräftige Version zum Zeitpunkt der Baueingabe) müssen auf dem Areal um mindestens 20% unterschritten werden.

Etappierung

Eine Etappierung ist im Projektperimeter möglich und sinnvoll. Die Zwischentappen sollen in sich abgeschlossen sein und damit eine eigene Qualität zeigen, die nicht als nur Fragment des zukünftigen Gesamtkonzeptes sein darf.

Umgang mit dem Bestand

Der Wert der heutigen Meienegg ist unbestritten. Gleichzeitig müssen auch die Nachteile eines Erhalts der Siedlung angesichts der dringend nötigen Sanierungen zur Kenntnis genommen werden. Die Berichte «Siedlung Stöckacker Nord, Meienegg Bern; Rechtliche Einschätzung zur planerischen Interessenabwägung bezüglich Ortsbild- und Denkmalschutz; Teil I; Bern, 17. Juni 2024 / 5. August 2024 / kanzlei konstruktiv ag» und «Siedlung Stöckacker Nord, Meienegg Bern; Fachliche Einschätzung zu den Möglichkeiten der Sanierung und Beurteilung; Teil II; Bern, 17. Juni 2024 / 5. August 2024 / co. architekten ag» (siehe Beilagen) zeigen, wie die Chancen einer Erneuerung wahrgenommen werden können und die Siedlung Meienegg mit einer neuen, aus städtebaulicher Sicht qualitativ hochstehenden Siedlung mittel- bis langfristig etappiert ersetzt werden kann, die einen in vielerlei Hinsicht positiven Mehrwert für das Quartier und den Stadtteil VI bringt.

2.5 Planungsablauf

Vorarbeiten

Im September 2016 haben die Stadt Bern (ausführend: das Stadtplanungsamt) und die FAMBAU Genossenschaft eine Planungsvereinbarung abgeschlossen mit der Absicht, «die bestehende Siedlung Meienegg durch eine den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen entsprechende qualitativ hochwertige Neubausiedlung zu ersetzen.» Die Vereinbarung spricht von einer durchmischten Siedlung mit familienfreundlichen und altersgerechten Wohnungen, einer deutlich höheren Anzahl von Wohnungen und damit einer baulichen Verdichtung des Areals. Sie betont das Ziel des sozialverträglichen Neubaus und erwähnt die vorgesehene Etappierung.

Städtebauliche Studie und Partizipation

Von dieser Vereinbarung ausgehend hat das Stadtplanungsamt Bern in Zusammenarbeit mit der FAMBAU eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben, die nicht nur den eigentlichen Projektperimeter Meienegg, sondern auch den erweiterten Planungsperimeter Stöckacker Nord einschliesst, und zu der vier Teams eingeladen wurden. Mit dem

Stadtentwicklungskonzept STEK 16 strebt die Stadt Bern eine bauliche Verdichtung strategisch bedeutsamer Gebiete des Stadtkörpers an, die sogenannten «Chantiers». Der Raum Stöckacker Nord, zu dem die Meienegg gehört, liegt innerhalb des «Chantiers Bümpliz-Nord». Der Studienauftrag «Städtebauliche Studie Stöckacker Nord, Bern» zeigte, dass die bestehende Siedlung mit einer neuen städtebaulichen Qualität ersetzt werden kann, dass aber in den weiteren Planungsschritten der Etappierung eine wichtige Bedeutung beigemessen werden muss. Zwingend bei der Etappierung ist deshalb, dass die Planung von Anfang an von einem Gesamtkonzept ausgeht.

Von Beginn an wurde die Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB) in die Planung der Transformation der Siedlung Meienegg mit einbezogen. Sie beteiligte sich an der durchgeführten Städtebaulichen Studie, welche sowohl die städtebauliche als auch die soziale Verträglichkeit einer solchen Verdichtung und Transformation analysierte. Die Resultate des Studienauftrags wurden im Rahmen einer öffentlichen Quartierveranstaltung vorgestellt.

Interessenabwägung und Eckwerte Wettbewerb

Auf Basis dieser Erkenntnisse hat der Gemeinderat der Stadt Bern eine Abwägung zwischen den Interessen der Stadtentwicklung im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen und den Interessen der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes vorgenommen. Danach könnten zwei Drittel bis drei Viertel der Siedlung Meienegg kurz- bis mittelfristig entwickelt, transformiert und nachverdichtet werden. Die verbleibende Bausubstanz soll hingegen vorerst erhalten bleiben. Der Gemeinderat der Stadt Bern beschloss zudem weitere Eckwerte für den gemäss Planungsvereinbarung durchzuführenden Projektwettbewerb.

Qualitätssicherndes Verfahren, Projektwettbewerb

Beim durchgeführten Wettbewerb mit 12 Teams handelte es sich um einen einstufigen Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) im Einladungsverfahren. Ziel des Projektwettbewerbs war die Ermittlung des bestgeeigneten Projektes für die Überbauung Meienegg und die Wahl eines Planerteams zu deren Realisierung. Im Preisgericht befanden sich u.a. VertreterInnen der FAMBÄU, der Stadt Bern sowie externe Fachleute der Bereiche Architektur/Städtebau, Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur, Soziologie, Verkehr u.a. Als Siegerin des Wettbewerbs ging das Projekt «MEIE» des Büros HBF HUGGENBERGERFRIES Architekten in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Hager Partner (seit 2023 Uniola) hervor. Das Siegerprojekt und alle anderen für den Projektwettbewerb eingereichten Arbeiten wurden in einer öffentlichen Ausstellung im Januar 2021 präsentiert.

Weiterentwicklung zum Generationen- und Richtprojekt

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde das weitere Vorgehen in verschiedenen Gesprächen zwischen Stadtbehörden und Bauherrschaft diskutiert und festgelegt. Die in diesen Gesprächen vereinbarten Punkte bildeten die Grundlage für die Weiterentwicklung des siegreichen Wettbewerbsprojektes zum heute vorliegenden «Generationenprojekt MEIE». Dieses wurde in enger Zusammenarbeit zwischen Behörden, Bauherrschaft und Architekten in einem workshopartigen Verfahren erarbeitet und einer Delegation des Preisgerichts und dem Gemeinderat präsentiert. Durch den Einbezug von zwei mittel- bis langfristig zu erhaltenden Altbauten und insbesondere des zu erhaltenden Kindergartens gelingt es, die bauliche, aussenräumliche und soziale Integration im Quartier noch einmal zu verbessern. Das Projekt wird durch den Einbezug von Elementen des Bestandes vielschichtiger und überzeugt hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung. Das «Generationenprojekt MEIE» bildet die Grundlage für das Richtprojekt, das wiederum im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung laufend weiterentwickelt und optimiert wurde.

Planungsvorlage

Gestützt auf das städtebauliche Richtprojekt erarbeitet das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und HBF HUGGENBERGERFRIES Architekten eine Planungsvorlage, bestehend aus einer Überbauungsordnung und einem Baugesuch für den Rückbau der bestehenden Siedlung. Die ÜO bildet die Grundlage für die Projektierung.

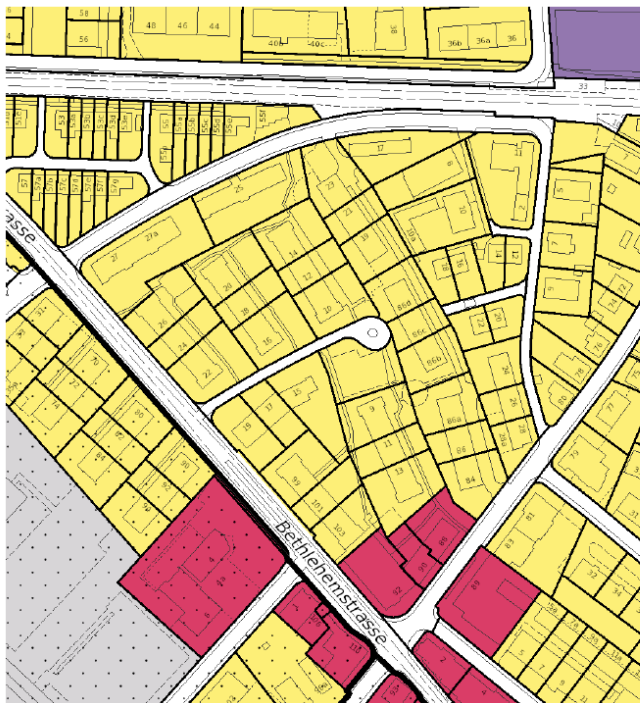
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung im Projektperimeter bedingt eine Änderung der bestehenden Grundordnung. Die baurechtlichen Vorschriften werden an das städtebauliche Richtprojekt aus dem Projektwettbewerb angepasst.

3.1 Baurechtliche Grundordnung und Sondernutzungsplanung

Nutzungszoneplan

Der Planungsperimeter befindet sich heute mehrheitlich in der Wohnzone (W) und im südlichen Teil in der Kernzone (K).



Legende Nutzungsplanung

Wohnzonen

- Wohnzone (W)
- Gemischte Wohnzone (WG)
- Kernzone (K)

Arbeits- / Landwirtschaftszonen

- Dienstleistungszone (D)
- Industrie- und Gewerbezone (IG)
- Landwirtschaftszone (Lw)
- Weilerzone (LwW)

Zone im öffentlichen Interesse

- Freifläche A (FA)
 - Freifläche B (FB)
 - Freifläche C (FC)
 - Freifläche D (FD)
 - Freifläche A* (FA*)
 - Freifläche B* (FB*)
 - Freifläche C* (FC*)
 - Freifläche D* (FD*)
 - Schutzzone A (SZA)
 - Schutzzone B (SZB)
 - Schutzzone C (SZC)
- } für öffentliche Nutzungen
- } für private Bauten + Anlagen im allgemeinen Interesse

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Nutzungszoneplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Künftig steht eine Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen im Vordergrund. Auch sollen weitere quartierbezogene Nutzungen möglich sein. In den Baubereichen sind Nutzungen zulässig, die mit der jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bzw. ES II vereinbar sind.

Bauklassenplan

Im Bauklassenplan ist der Planungsperimeter der Bauklasse 3 zugeordnet.

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

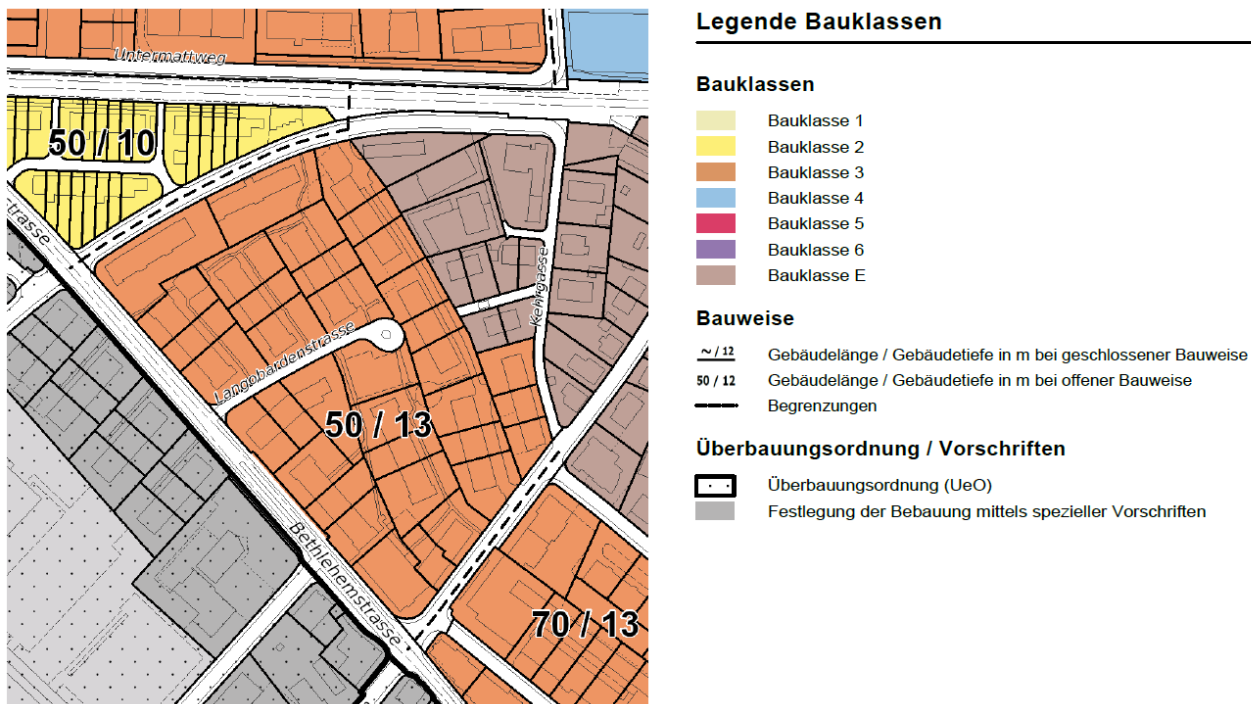


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bauklassenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Für die Neubauten werden das massgebende Terrain und höchste Punkte der Dachkonstruktion festgesetzt. Die Geschosshöhe ist innerhalb der vorgegebenen Gebäudeumrisse frei.

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Plangebiet ist entlang der Bethlehemstrasse heute der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Entlang der Kelten- und der Stöckackerstrasse gilt heute die ES II.

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

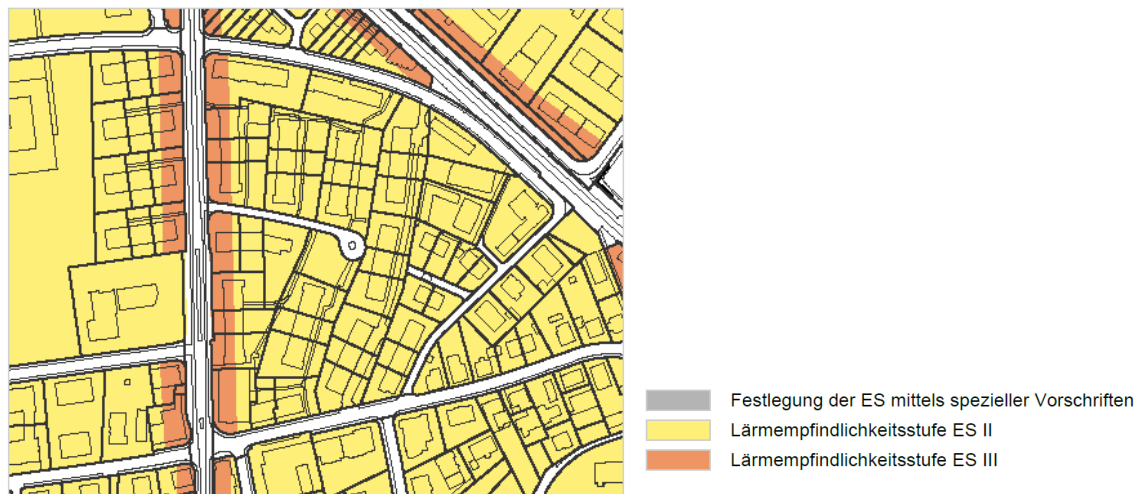


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Neu: Entlang der Bethlehemstrasse bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bestehen, wobei im Bereich des neuen Platzes an der Ecke Bethlehemstrasse/Stöckackerstrasse die ES III räumlich erweitert wird. Dies im Sinne einer «urbanen Zone». Die Wohnbauten entlang der Kelten- und der Stöckackerstrasse werden weiterhin der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Baulinienplan

Im Baulinienplan der Stadt Bern ist entlang der Bethlehemstrasse, der Keltenstrasse und der Stöckackerstrasse eine Baulinie festgesetzt.

Überbauungsordnung Baulinienplan



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem städtischen Baulinienplan mit Plan Nr. 1460/42 vom 10. Februar 2021 im Bereich Teilplan 5 und 9, Quelle: Geodaten Stadt Bern

Neu: Die Baulinie wird im Planungsperimeter aufgehoben.

3.2 Übergeordnete Planungen

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK)

Die Meienegg wird im RGSK 2021 (wie auch im noch nicht genehmigten RGSK 2025) als regionales Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet in der Agglomeration Bern ausgewiesen (Massnahme Nr. BM.S-UV.1.9 mit Priorisierung A; Koordinationsstand Zwischenergebnis). Dabei handelt es sich um unternutzte oder nicht mehr genutzte Gebiete mit einer guten Erschliessung. Es ergibt sich im konkreten Fall aus dem RGSK 2021, in dem die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet geführt wird. Das RGSK ist für die Gemeinde verbindlich.

Stadtentwicklungskonzept STEK 2016

Mit dem Stadtentwicklungskonzept STEK 16 strebt die Stadt Bern eine bauliche Verdichtung in strategisch bedeutsamen Gebieten des Stadtkörpers, sogenannten «Chantiers», an. Der Raum Stöckacker Nord liegt innerhalb des «Chantiers» Bümpliz-Nord und bietet damit städtebauliches Entwicklungspotenzial in unmittelbarer Nachbarschaft zum Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Weyermannshaus.

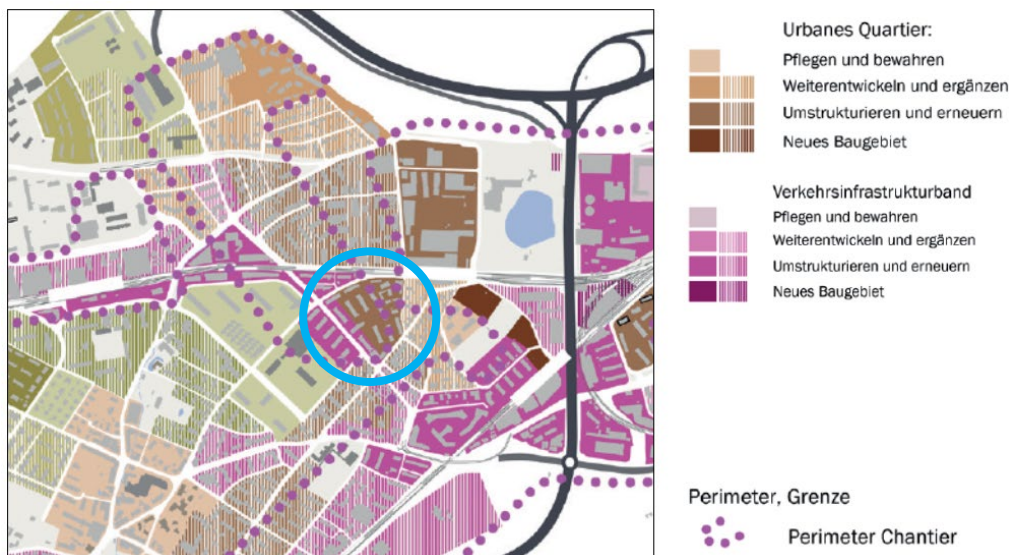
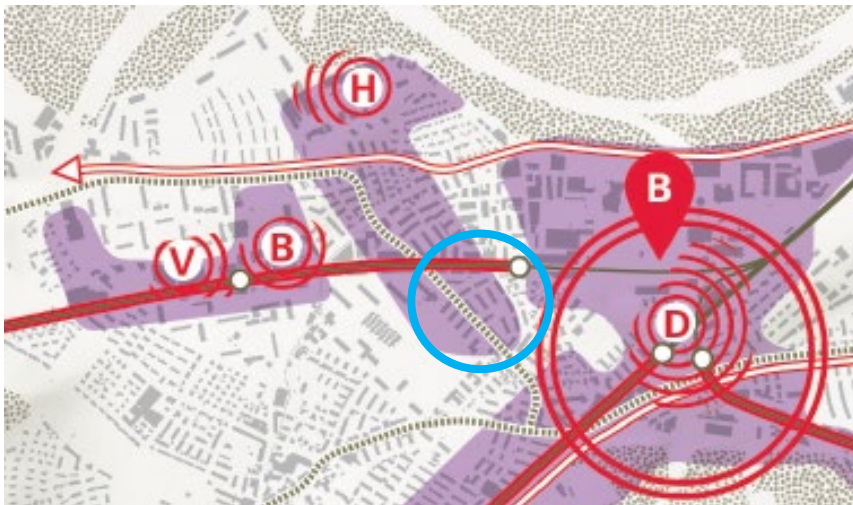


Abbildung 9: STEK 2016 Chantier Bümpliz-Nord (Ausschnitt Illustrationskarten: „Bern wächst dynamisch“), Lage Gebiet Meienegg (blauer Kreis)

Mit dem Studienauftrag «Städtebauliche Studie Stöckacker Nord, Bern» in den Jahren 2017/2018 wurde die städtebauliche und soziale Verträglichkeit einer solchen Verdichtung und Transformation analysiert und die Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb definiert.

Die Erneuerung der Siedlung Meienegg steht mit der Wohnbaustrategie der Stadt Bern und dem Stadtentwicklungskonzepts STEK 16 im Einklang. Der Planungssperimeter liegt im „Chantier Bümpliz-Nord“ klassiert, und zeichnet sich als „strategisch bedeutsames Gebiet wird, das sich durch besondere Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale aus. Im Sinne der Nutzungsdurchmischung, Nutzungssteigerung und der baulichen Verdichtung ist es als dynamischer Transformationsraum zu verstehen. Hier sollen konzentriert Ressourcen und Energien für die Innen- und Zentrumsentwicklung eingesetzt werden.“

Gültige Quartierplanung Stadtteil VI, 2005

Die Quartierplanung ist für die Stadtverwaltung bindend als Grundlage für Entscheide zur Nutzung, Erschliessung und Gestaltung der Bauzonen und zur Weiterentwicklung der bau- und planungsrechtlichen Instrumente. Sie koordiniert damit die raumwirksamen Tätigkeiten auf der Quartierebene, steuert diese und erfüllt so die Funktion eines Leitplans. Es handelt sich jedoch nicht um einen Richtplan im Sinne von Art. 68 BauG. In Bezug auf die Quartierstruktur ist der südliche Teil der Meienegg als publikumsorientiertes Quartiernebenzentrum mit Versorgungsfunktion klassifiziert.

3.3 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Im ISOS ist die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg ein Teilgebiet des als Ganzes aufgenommenen Ortsbildes Bümpliz-Bethlehem, welches als «verstädtertes Dorf» kategorisiert wurde. Die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg wurde als Baugruppe Nr. 8.6 der Aufnahmekategorie A (mit ursprünglicher Substanz) erfasst. Betreffend die räumlichen Qualitäten werden der Siedlung «besondere Qualitäten», betreffend die architekturhistorischen Qualitäten und die Bedeutung für das Ortsbildganze «gewisse Qualitäten» attestiert. Die Siedlung untersteht dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt, d.h. integraler Objekterhalt und Beseitigung wesentlicher Beeinträchtigungen). Ausgenommen vom Erhaltungsziel A sind die Laubenganghäuser an der Keltenstrasse 25, 27 und 27a und der Konsum-Anbau.



Abbildung 10: Auszug ISOS-Bauinventar

Bauinventar

Die Siedlung Meienegg bzw. die Gebäude an der Bethlehemstrasse 99-103, Keltenstrasse 19-23; Langobardenstrasse 9-13, 17, 19, 10-26; Stöckackerstrasse 84, 86, 86A-D, 88-92 und Keltenstrasse 25, 27 und 27a sind im Bauinventar der Stadt Bern als erhaltenswerte «Baugruppe Meienegg» eingestuft und daher auch K-Objekte (mit Ausnahme des Garagen- und Werkstattgebäudes an der Keltenstrasse 17 sowie des Kindergartens, die beide nicht als erhaltenswert eingestuft wurden). Nicht die Gebäude an sich sind wertvoll, sondern das heutige Ensemble mit dem Zusammenspiel von Bauten und Aussenraum. Das Bauinventar ist behördenverbindlich. «Erhaltenswerte» Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die

Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen (gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG).



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem städtischen Bauinventar mit «Baugruppe Meienegg», Quelle: Geodaten Stadt Bern

4. Interessensabwägung und Prüfung der Verhältnismässigkeit

Wird ein Sondernutzungsplan erlassen und dabei ein Gebiet verdichtet, hat dies Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt. In solchen Fällen braucht es eine Interessenabwägung.

Sofern den Behörden gemäss Artikel 3 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, wägen sie die Interessen gegeneinander ab. Dafür ermitteln sie die betroffenen Interessen. Sie haben sie anschliessend zu beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen sowie diese Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend zu berücksichtigen. Die verschiedenen Interessen werden aus den übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen, Sachthemen und Auswirkungen unter Berücksichtigung der Ziele gegeneinander abgewogen.

4.1 Ermittlung der betroffenen Interessen

Die Behörde hat die relevanten Interessen zu ermitteln. Zu berücksichtigen sind sämtliche öffentlichen Interessen innerhalb und ausserhalb der Raumplanung sowie die privaten Interessen, die für die zu entscheidende Frage rechtlich, sachlich und zeitlich erheblich sind (BGE 147 II 125, E. 8).

Öffentliche Interessen

Ortsbild- und Denkmalschutz: Der Kanton und die Gemeinden treffen Massnahmen für die Erhaltung schützenswerter Landschafts- und Ortsbilder sowie der Kulturgüter (Art. 32 Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)). Denkmäler sind entsprechend ihrer Bedeutung schonend zu behandeln. Kanton, Gemeinden sowie Personen und Institutionen des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit Denkmäler zu erhalten und, wo das öffentliche Interesse an ihnen überwiegt, zu schützen (Art. 5 Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (DPG; BSG 426.41); vgl. zu den weiteren rechtlichen Grundlagen Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, Ziff. 2). Die konkrete Betroffenheit des öffentlichen Interesses des Ortsbild- und Denkmalschutzes ergibt sich vorliegend aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie aus dem städtischen Bauinventar, in welchen die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg jeweils enthalten ist (vgl. Ziff. 3.3). Die Gemeinde Bern hat diese Inventare bisher nicht gemeindeweit grundeigentümergebunden in die Nutzungsplanung überführt. Mit der geplanten Überbauungsordnung und dem darin in z.T. weit auseinanderliegenden Etappen vorgesehenen Abbruch der Siedlung und deren Ersatz durch Neubauten wird die Frage der denkmalpflegerischen Behandlung der Siedlung und ihrer Einzelobjekte somit erstmals grundeigentümergebunden entschieden.

Innenverdichtung: Die häusliche Bodennutzung sowie die Siedlungsentwicklung nach Innen sind auf Stufe Verfassung und Gesetz anerkannte Planungsziele (Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101); Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b, Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700)). Die Gemeinden sind nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung gehalten, das gesamte eingezonte Bauland – und nicht bloss einzelne Teile – wann immer möglich und sinnvoll einer tatsächlichen resp. besseren baulichen Nutzung zuzuführen (BGE 143 II 476, E. 3.3). Die Verdichtung ist denn auch ein öffentliches Interesse von nationaler Bedeutung (BGer 1C_118/2016 vom 21.3.2017, E. 4.2).

Gemeinnütziger/preisgünstiger Wohnungsbau: Der gemeinnützige Wohnungsbau bildet ein weiteres öffentliches Interesse. Der Bund setzt sich gemäss Artikel 41 Absatz 1 lit. e BV gemeinsam mit den Kantonen dafür ein und fördert es (Art. 108 BV). Gemäss Artikel 40 KV treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für den Erhalt preisgünstiger Wohnungen (...) und fördern den preisgünstigen Wohnungsbau.

Energetische Anliegen: Das öffentliche Interesse an einem sparsamen und rationellen Energieverbrauch ergibt sich direkt aus der Bundesverfassung (Art. 89 Abs. 1 BV). Auch das Energiegesetz vom 30. September 2016 (EnG; SR 730.0) soll zu einer ausreichenden, breit gefächerten, sicheren, wirtschaftlichen und umweltverträglichen Energieversorgung beitragen und bezweckt unter anderem, die sparsame und effiziente Energienutzung (Art. 1 EnG).

Baupolizeiliche Interessen: Die Baugesetzgebung, aber auch zahlreiche weitere Erlasse machen sodann Vorschriften z.B. über Brandschutz, Erdbebensicherheit oder Wohnhygiene. Artikel 21 BauG sieht vor, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen. Folgende öffentlichen Interessen können dabei insbesondere hervorgehoben werden:

- Behindertengerechtes Bauen: Artikel 8 Absatz 4 BV hält fest, dass Benachteiligungen für Behinderte zu beseitigen sind. Darin liegt ein öffentliches Interesse mit hoher Bedeutung, was durch die Ratifikation des Übereinkommens über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2006 (BKR; SR 0.109) und durch das Behindertengleichstellungsgesetz vom 13. Dezember 2002 (BehiG; SR 151.3) bestätigt wird.
- Brandschutz: Das Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz bezweckt, Menschen, Tiere, Pflanzen und Sachen sowie die Umwelt vor Feuer-, Elementar- und andern Schadenergebnissen zu schützen (Artikel 1 Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994, FFG; BSG 871.11).
- Erdbebensicherheit: Nach Art. 21a BauG sind Bauten und Anlagen nach den Anforderungen an die Erdbebensicherheit der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten.
- Wohnhygiene / Gesundheit: Zum Wohnen bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen (Art. 21 Abs. 2 BauV). Dazu gehört u.a., dass Wohn- und Arbeitsräume gegen Wärmeverlust ausreichend isoliert und vor Feuchtigkeit geschützt werden müssen (Art. 66 BauV). Darüber hinaus verlangt die Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) einen angemessenen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm (Art. 1 LSV) und das Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USB; 814.01) einen angemessenen Schutz vor Erschütterungen (Art. 11 und 21 USG).

Freiraum-/Aussenraumgestaltung: Artikel 15 BauG enthält Vorgaben für die Freiraum-/Aussenraumgestaltung bei Mehrfamilienhäusern. Diese werden in Art. 42 BauV konkretisiert. Einerseits ergeben sich die Anforderungen aus dem Bestreben, Aussenräume hindernisfrei zu gestalten. Darüber hinaus sollen sie aber auch als Erweiterung des Lebensraums für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen, die die Räume nutzen und sich aneignen können, so dass sie zum Begegnungsort werden (sozialräumliche Aspekte). Darüber hinaus ergeben sich Anforderungen aus Aspekten der Biodiversität und Ökologie (vgl. Biodiversitätskonzept der Stadt Bern vom 12. Dezember 2012 und Handbuch Biodiversität der Stadt Bern vom Mai 2014; www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/stadtnatur/biodiversitaet) sowie dem Umstand, dass der Aussenraum der Stadtstruktur und der Erschliessung dienen soll.

Private Interessen

Gemeinnütziger Wohnungsbau: Die FAMBAU ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Sie bezweckt, ihren Mietenden preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete bereit zu stellen und diesen dauerhaft der Spekulation zu entziehen (Leitbild FAMBAU Genossenschaft auf www.fambau.ch, Rubrik Genossenschaft).

Energetische Anliegen: Die FAMBAU als Besitzerin und Vermieterin der Siedlung Meienegg, aber auch deren Mieterinnen und Mieter haben ein Interesse an einem sparsamen und rationellen Energieverbrauch. Die FAMBAU hat zum Ziel, im Bereich der ökologischen, energetischen und sozialen Nachhaltigkeit konsequent, verantwortungsvoll und vorausschauend zu handeln (Leitbild FAMBAU Genossenschaft a.a.O.).

Baupolizeiliche Anliegen: Im Bereich der baupolizeilichen Anliegen (wie Brandschutz, Erdbebensicherheit, Wohnhygiene) hat die FAMBAU ein Interesse, dass die Mietenden auf (...) zeitgemässen, gesunden Wohn- und Lebensraum und nachhaltig erhaltene Bausubstanz zählen können (Leitbild FAMBAU Genossenschaft, a.a.O.).

Finanzielle Anliegen: Bei der FAMBAU handelt es sich um eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die nicht gewinnorientiert ist und sämtliche Objekte in ihrem Portfolio in Kostenmiete vermietet. Sie hat folglich ein Interesse daran, dass die Kosten für die Siedlung Meienegg finanziell tragbar bleiben, da allfällige Verluste, die aus dem Erhalt resultieren, nicht durch Erträge eines anderen Objekts kompensiert werden können (Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 111).

4.2 Bewertung der ermittelten Interessen

Ortsbild- und Denkmalschutz: Das ISOS kommt Sachplänen und Konzepten i.S. von Artikel 13 RPG gleich, die aufgrund ihrer Behördenverbindlichkeit in der Nutzungsplanung Eingang finden müssen (BGE 135 II 209, E. 2.1). Artikel 11 Absatz 2 Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019 (VISOS; SR 451.12) führt hierzu aus, dass die Kantone dafür zu sorgen haben, dass das ISOS auf der Grundlage der kantonalen Richtpläne berücksichtigt wird, insbesondere bei der Nutzungsplanung nach den Artikeln 14–20 RPG. Das Massnahmenblatt E_09 des kantonalen Richtplans erklärt das ISOS zur verbindlichen Grundlage bei der Nutzungsplanung. Es ist dabei aber nicht generell unzulässig, bei der Suche nach Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine bauliche Verdichtung auch den Abbruch denkmalpflegerisch interessanter Objekte in Betracht zu ziehen. Gerade in Fällen, wo es um die Unterschutzstellung eines grösseren Areals geht und zudem ein erhebliches Verdichtungspotential bestehe, dürfen solche Möglichkeiten nicht vorweg ausser Betracht fallen (vgl. BGE 147 II 125, E 9.3). Die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg wurde im ISOS mit dem Erhaltungsziel A (d.h. Erhalten der bestehenden Substanz) aufgenommen. Das bedeutet, dass diese Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind. Betreffend die räumlichen Qualitäten werden der Siedlung «besondere Qualitäten», betreffend die architekturhistorischen Qualitäten und die Bedeutung für das Ortsbild-ganze jedoch nur «gewisse» (und nicht «besondere») Qualitäten attestiert. Die Siedlung weist entsprechend dem Beschrieb und der Bewertung im ISOS vor allem räumliche Qualitäten auf, wobei hierfür vor allem die starke Durchgrünung der Siedlung entscheidend sein dürfte. Auch wenn sie mit dem Erhaltungsziel A grundsätzlich integral zu erhalten ist, kommt ihr für das Ortsbild als Ganzes folglich nicht die maximal mögliche Bedeutung zu. Darin unterscheidet sich die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg z.B. vom Tscharnergut oder der Siedlung Gäbelbach, die beide die maximale Bewertung in allen Kategorien erhalten haben (vgl. auch die ausführlichere Würdigung im Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, Ziff. 4.2.2).

Im städtischen Bauinventar wird die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg als Baugruppe mit erhaltenswerten Einzelobjekten erfasst. Das städtische Bauinventar dient den Planungsbehörden sodann im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens ebenfalls als Planungsgrundlage (Art. 13c Bauverordnung vom 6. März 1985, BauV; BSG; 721.1). Im Bauinventar wird vor allem die Bedeutung der Baugruppe umschrieben, wobei vor allem die besonders wohltuende Einheitlichkeit der Siedlung hervorgehoben wird. Die Bewertung der Einzelobjekte scheint demgegenüber hauptsächlich wiederum auf ihrer Bedeutung innerhalb und für die Siedlung als Ganzes zu basieren. Erhaltenswerte Baudenkmäler wie die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg sind gemäss Artikel 10b Absatz 3 BauG in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist im Gegensatz zu schützenswerten Baudenkmalern zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

Hinzu kommt das Gutachten der eidgenössischen Denkmalkommission, EKD vom 4. Dezember 2015, welches von der städtischen Denkmalpflege in Auftrag gegeben wurde und eine Aufstufung der Überbauung zu schützenswert empfahl. Als amtliches Fachgutachten ist es für die planende Behörde insoweit von gewichtiger Bedeutung, als sie ohne sachlichen Grund nicht von dessen fachlicher Beurteilung abweichen sollte. Das kann allerdings nur gelten, soweit es sich zu rechtserheblichen Sachverhaltsaspekten äussert. Das Gutachten, das sich vor allem zum kantonalen Denkmalschutz und nicht zum Ortsbild äussert, kommt zusammenfassend zum Schluss, dass die Siedlung Ausgangspunkt einer fruchtbaren Zusammenarbeit der Architekten Hans und Gret Reinhard mit der FAMBAU Genossenschaft sei und auch beispielhaft für das Ziel stehe, Wohnungen für Menschen mit wenig Einkommen zugänglich zu machen. Das wäre ohne einschränkende Abstriche in der Gebäudekubatur respektive dem sparsamen Einsatz von Baumaterialien nicht möglich gewesen. Die Einzigartigkeit der Siedlung liege auch darin, dass trotz enormem Kostendruck eine mehr als angemessene Qualität erreicht werden konnte. Auch das Gutachten der EKD würdigt somit vor allem den Aspekt des sozialen Wohnungsbaus, die siedlungs-, planungs- und sozialgeschichtliche Bedeutung der Siedlung und deren räumliche Ausgestaltung, jedoch weniger die architekturhistorische Bedeutung der Überbauung (vgl. zum Ganzen Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 68 und 71). Der Empfehlung der Aufstufung durch die EKD ist die städtische Denkmalpflege bei der Aktualisierung des Bauinventars nicht gefolgt (vgl. rechtskräftigen Inventareintrag). Dabei handelte es sich um eine Abwägung innerhalb zahlreicher verschiedener denkmalpflegerisch relevanter Objekte, sind doch sehr grosse Teile des eingezonten Stadtgebietes der Stadt Bern grossflächig im ISOS und im Bauinventar verzeichnet (vgl. auch Art. 10d Abs. 2a BauG, der die Beschränkung schützens- und erhaltenswerter Baudenkmäler auf sieben Prozent des Gesamtgebäudebestands des Kantons vorschreibt). Anders als bei der EKD lag der Fokus der städtischen Denkmalpflege auf sämtlichen potenziell schützenswerten städtischen Objekten und sie hat daraus aus fachlicher Sicht die Bedeutsamsten ausgewählt und für schützenswert (und nicht erhaltenswert) erklärt. In diesem Quervergleich der Objekte und Siedlungen hat sich die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg damit aus Sicht der kantonalen Fachbehörde als von weniger hohem Schutzstatus erwiesen.

Zwei weitere Gutachten, eines durch den ehemaligen Denkmalpfleger der Stadt Luzern, Dr. Ulrich Habegger sowie ein weiteres durch PD Dr. Dieter Schnell wurden durch die FAMBAU beauftragt. Dr. Habegger kommt zum Schluss, dass die Mehrfamilienhäuser der Siedlung unter dem Blickwinkel des Alleinstellungsmerkmals wertmässig nicht aussergewöhnlich seien. Ihr Gebrauchswert, auch denkmalpflegerisch bedeutend für Objekte, die weiterleben sollen (oder müssen), sei heute sehr eingeschränkt. Ästhetisch fusse die Gestaltung der Mehrfamilienhäuser auf bekannten Vorbildern bestehender Siedlungen und Wohnkolonien. In der Materialisation habe das Architektenpaar, wohl auch wegen des ökonomischen Drucks, wenig Neues gewagt. Er erachtete die Siedlung als Ganzes daher als lokal beachtenswert, mehr aber nicht. Namentlich mass er der Siedlung auch bloss mittelmässigen kunsthistorischen und historischen Wert bei (vgl. zum Ganzen Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 72). Das Gutachten Schnell kommt zum Schluss, dass die Einzigartigkeit der Siedlung in der Gesamtkonzeption und nicht in den einzelnen Bauten liege. Aufgrund der Bedeutung der Meienegg als erste Berner «Gesamtüberbauung» mit integrierter Alterssiedlung, mit

4 Interessensabwägung und Prüfung der Verhältnismässigkeit

Kindergarten und Ladenlokalen und die Tatsache, dass die Meienegg – anders als viele andere zeitgleich erstellten Siedlungen (konkret Siedlung Graphis) – ihren zeittypischen Charakter weitgehend bewahrt habe, rechtfertigten eine Aufstufung zu schützenswert (vgl. zum Ganzen Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 73).

Damit kann bezüglich Ortsbild- und Denkmalschutzinteresse festgehalten werden, dass diese vorliegend gewichtig sind. Es ist aber auch festzuhalten, dass es sich bei der Siedlung Meienegg trotz einer anderweitigen Empfehlung der EKD rechtskräftig genehmigt nicht um schützenswerte, sondern erhaltenswerte Bauten handelt, deren Abbruch nicht ausgeschlossen ist, sofern der Erhalt für die Eigentümerschaft unverhältnismässig ist. Auch im ISOS ist die Siedlung Meienegg für das Ortsbild als Ganzes und architekturhistorisch von «gewisser Qualität». Allerdings hat sie – anders als das Ortsbild als Ganzes – nur gewisse und nicht besondere architekturhistorische Qualitäten und als Ortsbildteil eine gewisse (nicht besondere) Bedeutung für das Ortsbildganze. Damit ist das Schutzinteresse zwar insgesamt hoch zu gewichten, aber die Siedlung fällt nicht unter den höchsten Schutz, der ortsbild- und denkmal-schützerisch möglich wäre.

Innenverdichtung: Das öffentliche Interesse an Verdichtung und Stadtentwicklung ist auf verschiedenen Stufen (Bund, Kanton, Region, Stadt) verankert. Der kantonale Richtplan, das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland 2021 (Massnahmenband, Teil 1: Siedlung und Landschaft, S. 8 und 74; www.bern-mittelland.ch, Rubriken: «RGSK/Projekte/RGSK 2021») und das STEK (STEK 2016, «Siedlung und Freiraum, Vertiefungsbericht», S. 50 ff; www.bern.ch/stek2016) weisen dies generell und insbesondere auch für das konkrete Gebiet aus. Nach dem kantonalen Richtplan soll an zentralen, gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Lagen genügend bedarfsgerechter Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten entstehen. Die Städte und Dörfer sollen im Innern gestärkt und weiterentwickelt werden. Es gilt der Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung». Nach dem Massnahmenblatt A_07 bedeutet Siedlungsentwicklung neben dem Schliessen von Baulücken auch Verdichtung, Umnutzung von Siedlungsbrachen und Aufwertung bestehender Wohnquartiere (Siedlungserneuerung) sowie die kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort, wobei die Siedlungs- und Wohnqualität zu berücksichtigen ist. Der Hauptbericht zum RGSK erwähnt als mögliche Handlungsfelder insbesondere Mehrfamilienhaussiedlungen, die zwischen 1950 und 1980 realisiert wurden und bei welchen vielfach der Wohnungsmix, das Wohnungslayout und die Energietechnik nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechen (vgl. Hauptbericht STEK 2021, S. 252). Der vorliegende Projektperimeter wird im RGSK 2021 (wie auch im noch nicht genehmigten RGSK 2025) als regionales Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet in der Agglomeration Bern ausgewiesen (Massnahme Nr. BM.S-UV.1.9 mit Priorisierung A; Koordinationsstand Zwischenergebnis). Dabei handelt es sich um unternutzte oder nicht mehr genutzte Gebiete mit einer guten Erschliessung. Als sogenannte Chantiers weist sodann das STEK 2016 Gebiete aus, die ein grosses Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial (Siedlungsentwicklung nach Innen) haben, auch für die gesamte Stadt und Agglomeration Bern. Die Siedlung Meienegg liegt gemäss STEK 2016 im Chantier 6 «Bümpfiz-Nord bzw. Bethlehem».

Die Innenverdichtungsvorgaben des STEK 2016 waren darauf ausgerichtet, das 2016 prognostizierte Bevölkerungswachstum von rund 12 % bis 2030 (total ca. 157'000 Einwohner*innen per 2030) innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, ohne neue Einzonungen abzudecken (vgl. STEK 2016, Gesamtbericht, S. 21). Im RGSK 2021 wurde für die Stadt Bern allerdings bereits ein Bevölkerungswachstum bis 2040 von rund 19.2 % gegenüber 2018 vorhergesagt (total ca. 161'125 Einwohner*innen per 2040, vgl. Ziff. 3.2.2 Hauptbericht STEK 2021). In der Vorprüfungsversion des RGSK 2025 wird nun ein Bevölkerungswachstum bis 2040 von 21.4% bis 27.1 % gegenüber 2022 bis 2040 vorhergesagt (total ca. 163'300 bis 171'000 Einwohner*innen; vgl. Vorprüfungsversion Hauptbericht STEK 2025, S. 34; www.bernmittelland.ch/de/rgsk/projekte/RGSK-2025-AP5.php). Um also das prognostizierte Bevölkerungswachstum auffangen und gleichzeitig auf äusserst unerwünschte Einzonungen von Fruchtfolge- oder Waldflächen

verzichten zu können (von solchen ist das eingezonte Stadtgebiet nämlich fast vollständig umgeben), ist die Stadt Bern darauf angewiesen, die im STEK 2016 und RGSK 2021 ausgewiesenen Entwicklungsgebiet realisieren zu können.

Aus dem kantonalen Richtplan sowie dem RGSK 2021 und dem STEK 2016 geht hervor, dass der Standort Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg aufgrund seiner zentralen Lage, der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und des grossen Potenzials bezüglich Innenentwicklung hervorragend dazu geeignet ist, das öffentliche Interesse an Innenverdichtung und damit an der Schaffung von genügend zusätzlichem Wohnraum optimal zu erfüllen. Aufgrund des starken prognostizierten Bevölkerungswachstums auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern und der hervorragenden Eignung des konkreten Standorts ist das Innenverdichtungsinteresse am Standort Stöckacker Nord I Meienegg dementsprechend als hoch zu gewichten.

Gemeinnütziger/preisgünstiger Wohnungsbau: Der Kanton Bern strebt gemäss kantonalem Richtplan ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum an. Städte, die an einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum leiden, zum Beispiel weil die Leerwohnungsziffer 1 Prozent oder kleiner ist, prüfen ihre Situation und ergreifen entsprechende Massnahmen (kantonaler Richtplan, Strategien Kapitel D, Ziel D 16). Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern betrug per 1. Juni 2024 0,44% und im Ortsteil Bümpliz-Oberbottigen 0,50 % (www.bern.ch, Themen/Stadt, Recht, Politik/Bern in Zahlen/Kategorien der öffentlichen Statistik/09 Bau- und Wohnungswesen). Weiter hat auch das Bundesgericht ein öffentliches Interesse an einem genügenden Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen bereits mehrfach bestätigt (BGE 147 II 125, E. 10.2; BGE 146 I 70, E. 5.3). Die Stadt Bern verfolgt das Ziel, das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen und bis 2030 1'000 zusätzliche Wohnungen im Bereich preisgünstig/gemeinnützig zu erreichen. Sie fördert gemeinnützige Trägerschaften und Wohnbauprojekte (vgl. zum Ganzen Wohnstrategie mit Massnahmen, Wohnstadt der Vielfalt, Aktualisierung 2024, S. 14 f.; www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/prd/stadtplanungsamt/fachstelle-wohnbauforderung/wohnstrategie). Aus den genannten Grundlagen geht hervor, dass ein grosses öffentliches Interesse an zusätzlichem gemeinnützigem/preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Bern besteht. Gerade Familien mit geringem Einkommen, welche die FAMBAU gemäss ihrem Leitbild im Fokus hat, würden von den gegenüber heute ca. 120 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen profitieren. Kommt hinzu, dass die bestehenden Wohnungen aufgrund ihrer Kleinräumigkeit für Familien nicht mehr geeignet sind und mit einem Neubau nicht nur die absolute Anzahl Wohnungen erhöht werden könnte, sondern insbesondere auch die Anzahl der für Familien geeigneten Wohnungen (vgl. hinten Ziff. 4.3, S. 32; Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 91, 116).

Energetische Anliegen: Nach Artikel 45 Absatz 2 EnG erlassen die Kantone Vorschriften über die sparsame und effiziente Energienutzung in Neubauten und in bestehenden Gebäuden. Sie geben bei ihren Vorschriften den Anliegen der sparsamen und effizienten Energienutzung sowie der Nutzung erneuerbarer Energien und von Abwärme nach Möglichkeit den Vorrang. Entsprechend ist auch nach kantonalem Recht die Energie sparsam und effizient zu nutzen sowie Gebäude und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass möglichst geringe Energieverluste eintreten (Art. 34 Abs. 1 und 3 des Kantonalen Energiegesetzes vom 15. Mai 2011, KEnG; BSG 741.1). Werden bestehende Gebäude so umgebaut, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind sie grundsätzlich den neuen Anforderungen anzupassen (Art. 37 KEnG). Aus Gründen des Denkmalschutzes können für Baudenkmäler Ausnahmen von der Anpassungspflicht gewährt werden, soweit dies der Schutzzweck erfordert und das öffentliche Interesse am Schutz des betreffenden Gebäudes das öffentliche Interesse an dessen Anpassung überwiegt (Art. 38 KEnG). Die Stadt Bern hat sich in ihrer Energie- und Klimastrategie 2025 das Ziel gesetzt, den Wärmeverbrauch bis 2025 gegenüber 2008 um 15 % zu senken, den Stromverbrauch gegenüber 2008 um maximal 5 % zu erhöhen und die CO₂-Emissionen der Energienutzung um 30 % zu senken. Diese Reduktionsziele bedingen u.a. energetische Sanierungen der Gebäudehüllen (vgl. Ziff. 6.3 Energie- und Klimastrategie 2025;

file:///C:/Users/UAA173/Downloads/Energie_und_Klimastrategie_2025_M%C3%A4rz2020_KORR.pdf). Die Stadt Bern hat zudem im März 2022 ein neues Klimareglement erlassen. Gemäss Artikel 3 Absatz 2 dieses Reglements vom 17. März 2022 über Klimaschutz (KR; SSSB 820.1) haben Klimaschutzmassnahmen in Interessenabwägungen bei Gleichwertigkeit der tangierten öffentlichen Interessen, wozu auch die Interessen der Denkmalpflege gehören, Vorrang. Die Wärmedämmung des Bestands der Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg liegt weit unter den Minimalanforderungen bei Umbauten (1.55 W(m2k) statt 0.25 W(m2k)) bzw. bei Neubauten (0.17 W(m2k)). Da das Heizsystem der Siedlung komplett ersetzt werden muss, wird sie in einer Art umgebaut, welche die Anpassungspflicht nach Art. 37 KEnG auslöst (Beeinflussung der Energienutzung; vgl. Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 8 f.). Die genannten Grundsätze aus dem Bundesrecht sowie dem kantonalen Recht und die ehrgeizigen Zielsetzungen der Stadt Bern zeigen, dass auch bei bestehenden – auch denkmalgeschützten – Gebäuden ein öffentliches Interesse an einer sparsamen und effizienten Energienutzung besteht, welchem die bestehende Siedlung nicht mehr gerecht wird. Allerdings ist auch festzuhalten, dass gemäss dem übergeordneten Recht aus Gründen des Denkmalschutzes von der Anpassungspflicht abgewichen werden kann, soweit dies der Schutzzweck verlangt und das öffentliche Schutzinteresse gegenüber von Massnahmen der Energieeffizienz überwiegen.

Baupolizeiliche Interessen:

Es besteht generell ein grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften, dienen sie neben dem Schutz von Sachen doch vor allem auch dem Schutz von Leib und Leben des Menschen (Bericht Kanzlei Konstruktiv Teil I, N 97). Dabei handelt es sich um ein besonders hohes Rechtsgut, das in der Regel auch die Anliegen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege überwiegt. Zwar müssen altrechtliche Bauten grundsätzlich nicht neuem Recht angepasst werden, ausser es bestünden spezialgesetzliche Sanierungspflichten. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 1, 2 und 4 BauG). Nicht unter die Besitzstandsgarantie fallen hingegen Nutzungsänderungen sowie neubauähnliche Umgestaltungen. Denn wer Veränderungen vornimmt, die einem Neubau gleichkommen, ist gehalten, zugleich die erforderlichen Anpassungen an das neue Recht vorzunehmen (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2019/2023, Art. 3 N. 3a mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

- Behindertengerechtes Bauen: Nach Art. 22 Abs. 2 BauG ist das Innere von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen so zu gestalten, dass es mit geringem baulichem Aufwand an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung angepasst werden kann. Die Bestimmung gilt grundsätzlich auch bei Erneuerungen, sofern dem keine überwiegenden Interessen, insbesondere des Ortsbild- und des Denkmalschutzes entgegenstehen (Art. 22 Abs. 3 BauG). Das öffentliche Interesse an (Wohn-)Gebäuden, die behindertengerecht erneuert werden, ist gewichtig. Als Wohnbaugenossenschaft verfolgt die FAMBAU u.a. soziale Ziele und fördert eine vielfältige soziale und kulturelle Durchmischung in ihren Liegenschaften (Leitbild FAMBAU Genossenschaft, a.a.O.). Dem stehen die Ortsbild- und Denkmalschutzinteressen bei der Siedlung Meienegg entgegen.
- Brandschutz: Der Feuerschutz umfasst u.a. bauliche Massnahmen (Art. 3 FFG). Auch bestehende Bauten, Anlagen und Einrichtungen sind den Feuerschutzbestimmungen anzupassen, wenn die Schadengefährdung, insbesondere die Gefährdung von Personen und inventarisierten schützenswerten Baudenkmalern, erheblich ist (Art. 39 FFG). Massnahmen sind so weit vorzunehmen, als dies für eine angemessene Verminderung der Feuerrisiken notwendig und zumutbar ist. Auf die Substanz inventarisierter schützens- oder erhaltenswerter Baudenkmalern ist angemessen Rücksicht zu nehmen (Art. 40 FFG). Die bestehenden Bauten genügen den Brandschutzvorschriften nicht, um ihn herzustellen wären erhebliche bauliche Massnahmen mit Eingriffen in die Substanz notwendig (Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 7), was aufzeigt, wie mangelhaft er heute ist.

Das öffentliche Interesse am Brandschutz ist sehr hoch zu gewichten, da es um den Schutz von Leib und Leben von Menschen geht.

- **Erdbebensicherheit:** Die bestehenden Gebäude sind im heutigen Zustand nicht erdbebensicher. Das liegt im Wesentlichen an der mangelnden Scheibenwirkung der Decken (z.B. bei Holzbalkendecken) und kritischen Auflageverhältnissen der Holzbalken, den dünnen tragenden Innenwänden ($d < 15\text{cm}$) und allenfalls fehlenden Aussteifungen im Erdgeschoss (Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 7). Eine allgemeine Sanierungspflicht hinsichtlich Erdbebensicherheit sieht die Baugesetzgebung zwar nicht vor. Die Bauten sind nur anpassungspflichtig, wenn sie neubauähnlich umgestaltet werden. Allerdings ist eine Gesamtbeurteilung zwischen denkmalpflegerischen Interessen und dem Interesse an Verstärkung der Erdbebensicherheit vorzunehmen (Bericht Kanzlei Konstruktiv Teil I, N 100). Im vorliegenden Fall ist auch das öffentliche Interesse an der Erdbebensicherheit hoch zu gewichten, da auch hier wiederum der Schutz von Leib und Leben von Menschen betroffen ist. Auf der anderen Seite sind auch hier die denkmalpflegerischen Interessen zu berücksichtigen.
- **Wohnhygiene / Gesundheit:** Die bestehenden Wohnungen sind ungenügend gegen Wärmeverlust isoliert, es besteht eine latente Gefahr der Schimmelbildung, was durch den Ersatz der alten Fenster verstärkt wird und die Trittschalldämmung ist faktisch inexistent (Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 6 f.). All dies wirkt sich auf die Wohnhygiene und Gesundheit negativ aus und es besteht ein öffentliches Interesse daran, dem entgegenzuwirken (Bericht Kanzlei Konstruktiv Teil I, N 104 ff.). Dabei sind Bauten allerdings nur anpassungspflichtig, wenn sie neubauähnlich umgestaltet werden und kann von den Vorgaben im Interesse des Denkmalschutzes auch vereinzelt abgewichen werden (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a, N 4).

Freiraum-/Aussenraumgestaltung: Das öffentliche Interesse an ökologischen, hindernisfreien und sozialräumlich vorteilhaften Aussenräumen ist hoch und die bestehende Siedlung genügt den heutigen Anforderungen nicht (mehr; vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 102 und 107 ff.). Da der Aussenraum aber aus ortsbild- und denkmalpflegerischer Sicht von Bedeutung zu sein scheint, ist dies vorliegend mitzuberücksichtigen.

Private Interessen

Für die Gewichtung der privaten Interessen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, der energetischen Anliegen sowie der baupolizeilichen Anliegen kann auf die bereits gemachten Ausführungen im Zusammenhang mit den entsprechenden öffentlichen Interessen verwiesen werden. Hier überschneiden sich die öffentlichen und privaten Interessen und deren Bewertung und Gewichtung fällt gleich aus, weshalb auf die obige Bewertung verwiesen wird. Betreffend die finanziellen Interessen der FAMBAU ist darüber hinaus festzuhalten, dass nach den Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine betrieblich notwendige Bruttorendite (Kostenmiete) erreicht werden muss, denn nur so können die Objekte nachhaltig betrieben und unterhalten werden. Das heisst, die Mieteinnahmen für die Siedlung Meienegg müssen kostendeckend sein. Die für eine Kostendeckung erforderliche Bruttorendite darf dabei aber nicht höher sein als die mit der Marktmiete erzielbare Bruttorendite. Das heisst, die kostendeckende Bruttorendite muss mit den Mieten am Markt realisiert werden können. Eine Quersubventionierung durch Mieteinnahmen anderer Objekte ist ausgeschlossen (Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 12; vgl. auch schon vorne Ziff. 4.1 am Ende). Diese Anforderungen können jedoch mit keinem der untersuchten Sanierungsszenarien erfüllt werden – es resultiert jeweils keine kostendeckende Bruttorendite oder eine Bruttorendite, welche nicht mit den Mieten am Markt realisiert werden kann. Damit sind die finanziellen Interessen der FAMBAU als gewichtig anzusehen, da sie der Umsetzung der übrigen vorgenannten öffentlichen bzw. privaten Interessen und nicht der reinen Renditeerzielung dienen.

4.3 Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen / Verhältnismässigkeitsprüfung

Aus den vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass neben den denkmalpflegerischen Interessen vor allem das öffentliche Interesse an der inneren Verdichtung, am gemeinnützigen Wohnungsbau (familienfreundlicher und preisgünstiger Wohnraum), an ökologischen Anliegen (Energieträger, Wärmedämmung und Energieeffizienz) sowie baupolizeiliche Interessen (Wohnhygiene, Brandschutz, Erdbebensicherheit, hindernisfreies Bauen, Aussenraumgestaltung) betroffen sind. Darüber hinaus sind die privaten Interessen der FAMBAU Genossenschaft tangiert (insbesondere finanzielle Interessen).

Die Metron AG hat in der Entwicklungsstudie von 2014 vier Szenarien analysiert («Erhalt und Minimalsanierung der Siedlung», «Erhalt und Gesamtsanierung», «Erhalt, Gesamtsanierung und Erweiterung», «Rückbau und verdichteter Neubau»). Gestützt darauf hat die Co.Architekten AG vier Szenarien («Bestandeserhalt», «Siedlungserhalt», «Siedlungsentwicklung» und «Stadtentwicklung MEIE») ausgearbeitet und vertieft geprüft. Sie werden im Bericht Co.Architekten vertieft erläutert (vgl. Bericht Co.Architekten, Teil II, Ziff. 1.4). Sie greifen unterschiedlich stark in die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen ein und beinhalten im Wesentlichen folgende Massnahmen: Szenario 0 (Bestandeserhalt): minimale Erneuerungsarbeiten für eine Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 20 Jahre; Szenario 1 (Siedlungserhalt): Erweiterung der Wohnungen innerhalb des bestehenden Volumens mit minimaler Fassadenanpassung, was zur Reduktion der Anzahl Wohnungen führt, Innenisolation; Szenario 2 (Siedlungsentwicklung): Wohnraumerweiterung nach Aussen, Aussenisolation; Szenario 3 (Stadtentwicklung MEIE): etappenweiser Abbruch und Neubau der Siedlung; Verdichtung und wesentliche Vergrösserung des Wohnraums und Bewohner*innenpotenzials. Nachfolgend soll aufgezeigt werden, welches Szenario sich in der Interessenabwägung gesamthaft als am vorteilhaftesten erweist.

Der Wert der Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg besteht, sowohl nach dem ISOS wie auch nach dem städtischen Bauinventar, vor allem in ihrer Gesamtkonzeption und ihrer räumlichen Umsetzung. Sie erhält im ISOS entsprechend das Substanzerhaltungsziel A, auch wenn sie für das Ortsbild als Ganzes und architekturhistorisch einzig von «gewisser Qualität» ist. Dabei fällt allerdings auf, dass die Siedlung gemäss ISOS (nur) eine von mehreren und eine typische Mehrfamilienhaussiedlung (mit «etwas braven Satteldachhäusern» und «sorgfältig gestalteten Zwischenbereichen») der Nachkriegszeit darstellt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird das öffentliche Interesse des Ortsbildschutzes bei Objekten mit Erhaltungsziel A zwar stark gewichtet. Allerdings relativieren die Erläuterungen zum Eintrag der Meienegg die Bedeutung der Siedlung für das Ortsbild, dessen Schutz das ISOS verfolgt, ein Stück weit. Darin unterscheidet sich die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg z.B. vom Tscharnergut oder der Siedlung Gäbelbach, die beide die maximale Bewertung in allen Kategorien erhalten haben. Mit Blick auf den städtischen Inventareintrag «erhaltenswert» ist auch das öffentliche Interesse am Denkmalschutz gewichtig, zumal die Bauten als Teil einer im Inventar enthaltenen Baugruppe auch K-Objekte sind. Das Gutachten der EKD betont die siedlungs-, planungs- und sozialgeschichtliche Bedeutung der Siedlung. Sie erreiche das Niveau der Siedlung Bethlehemacker, die als «schützenswert» eingestuft sei. Die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg sei die erste Grosssiedlung der Nachkriegszeit und verkörpere mustergültig das erklärte Ziel der FAMBAU Genossenschaft, kinderreichen Familien ein menschenwürdiges Wohnen zu erschwinglichen Preisen zu ermöglichen. Die Umgebungsgestaltung sei programmatisch für das stadtdlandschaftliche Konzept der Nachkriegsmoderne. Die EKD empfahl deshalb, nicht zuletzt auch aufgrund des Seltenheitswertes der Originalsubstanz, eine Aufstufung zu schützenswert (Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 71). Die städtische Denkmalpflege verzichtete, trotz Empfehlung der EKD im Rahmen der Inventarüberprüfung, jedoch bewusst auf eine Aufstufung, um dem gesetzgeberischen Auftrag zur Reduktion der Denkmalobjekte nachzukommen. Dabei hatte sie, anders als die EKD, den Fokus auf sämtlichen potenziell schützenswerten städtischen Objekten und hat daraus aus fachlicher Sicht die Bedeutsamsten ausgewählt und für schützenswert (und nicht erhaltenswert) erklärt. In diesem Quervergleich der Objekte und Siedlungen hat sich die Siedlung Stöckacker Nord I

Meienegg damit aus Sicht der kantonalen Fachbehörde als von weniger hohem Schutzstatus erwiesen. Dieser Fachentscheid wurde durch die Genehmigungsbehörde bestätigt (vgl. rechtskräftiger Inventareintrag). Damit kommt dem Denkmalschutz zwar einiges an Gewicht zu und ist davon auszugehen, dass die Bauten grundsätzlich erhalten werden sollten. Einen Abbruch erhaltenswerter Bauten schliesst das Baugesetz (Art. 10b Abs. 3) aber auch bei grundeigentümerverbindlich für erhaltenswert erklärten Objekten bzw. im Baubewilligungsverfahren nicht aus, wenn der Erhalt für die Eigentümerschaft unverhältnismässig ist. Umso mehr kann ein solcher im Rahmen der Interessenabwägung im Planerlassverfahren erlaubt werden, wenn zusätzlich gewichtige öffentliche Interessen für eine Umstrukturierung sprechen (vgl. zum Ganzen Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 75) und es sich um die erstmalige, grundeigentümerverbindliche Beurteilung des betroffenen Objekts handelt. Gerade der Grad der Schutzwürdigkeit (vorliegend «erhaltenswert») muss im Vergleich mit den entgegenstehenden Interessen umfassend berücksichtigt werden. Dies ist auch im Sinne des Gesetzgebers, welcher im Vortrag zur Änderung des Baugesetzes betreffend Denkmalschutz ausführte, dass in diesem demokratisch höher qualifizierten Verfahren Schutzobjekte des Inventars (wenn sie sich als nicht schützenswert erweisen) aus dem Schutz entlassen werden könnten. Das Inventar müsse folglich nicht eins zu eins übernommen werden; es widerspiegeln aber das im Rahmen der Planung zu berücksichtigende denkmalpflegerische Interesse an der Baute. Der schliesslich in den Nutzungsplan aufgenommene Bestand an schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern sei das Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung. Dieser Bestand könne gegenüber jenem im Inventar verringert, aber aufgrund neuer Erkenntnisse oder lokaler Beurteilung auch erweitert werden (vgl. zum Ganzen Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 37).

Den ortsbild- und denkmalpflegerischen Interessen trägt Szenario 0 vollständig Rechnung, woran auch die in diesem Szenario vorgesehenen PV-Anlagen nichts ändern dürften, da die Dachlandschaft weder im Bauinventar noch im ISOS besonders hervorgehoben wird. Auch das Szenario 1 hat keinen entscheidenden Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild der Bauten und das Ortsbild. Auch wenn die inneren Raumstrukturen angepasst werden müssen und das mit der denkmalpflegerischen Einstufung als erhaltenswert angestrebte Ziel, die innere Raumstruktur zu erhalten, nicht vollständig erfüllt wird, bleiben die charakteristischen Elemente des Innenausbaus erhalten (spartanische Innenausstattung; spezielle Gestaltungselemente). Mit Blick darauf, dass die denkmalpflegerische und ortsbildtechnische Einteilung vor allem auf dem Wert der Bauten als Bestandteil der Baugruppe beruhen dürfte, dürfte das Szenario 1 denkmalpflegerischen Interessen gerecht werden (Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 76). Demgegenüber tangiert das Szenario 2 die denkmalpflegerischen Interessen, weil die Veränderung durch Anbauten in Szenario 2 auch das Gesicht der Baugruppe als Ganzes beeinträchtigt. Teile des Originals gehen sowohl im Äusseren wie auch im Inneren verloren, die Struktur und Ausstattung der Wohnungen wird angepasst, das «absolut Minimalistische», das mitunter für die Siedlung charakteristisch ist, wird aufgegeben. Den denkmalpflegerischen Interessen würde das Szenario 2 folglich nur noch teilweise gerecht. Was den Ortsbildschutz anbelangt, führt Szenario 2 zwar ebenfalls zu leichten Veränderungen, nach der hier zugrunde gelegten fachlichen Beurteilung bleiben das historische Erscheinungsbild der einfachen, verputzten Hauszeilen und ihre räumliche Anordnung sowie die Siedlungsstruktur aber im Wesentlichen erhalten, weshalb der formale Ausdruck des Bestandes weitergeführt würde. Aus fachlicher Sicht würden die Erhaltungsziele des ISOS deshalb wohl nicht tangiert (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 77). Szenario 3 schliesslich beeinträchtigt das Schutzziel A des ISOS (Substanzerhaltung) offensichtlich und widerspricht den denkmalschützerischen Interessen am Erhalt der Siedlung. Beide müssten bei Szenario 3 zurückstehen. Dabei ist zu beachten, dass Szenario 3 seine Grundlage im Projektwettbewerb hat, der wiederum auf der städtebaulichen Studie zur Weiterentwicklung des Stadtteils von 2017/2018 basiert. Dort wurde angestrebt, das Verhältnis zwischen Ortsbild- und Denkmalschutz sowie Verdichtungspotenzial und -bestrebungen des Chantiers Bümpliz-Nord zu eruieren und dessen Vereinbarkeit mit der bestehenden Substanz und dem Quartier zu überprüfen. Das Beurteilungsgremium kam übereinstimmend zum Schluss, dass die Qualitäten des Ortsbilds als Ganzes bei Szenario 3 nicht beeinträchtigt würden. Denn das Siegerprojekt «MEIE» übernehme die räumliche Ausdehnung der Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg und thematisiere die architektonischen Bezüge und Übergänge zu den angrenzenden Bebauungen. Das

4 Interessensabwägung und Prüfung der Verhältnismässigkeit

Siedlungsbild des Patchwork Urbanismus werde weitergeführt. Auch wenn aus Sicht des ISOS der Wert vor allem in der räumlichen Ausgestaltung der Siedlung liegt (die ersetzt würde), nimmt das geplante Projekt die Anliegen des ISOS für das Ortsbildganze weitgehend auf (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 78).

Das öffentliche Interesse an innerer Verdichtung und Stadtentwicklung, das auf verschiedenen Stufen (Bund, Kanton, Region, Stadt) verankert und durch das RGSK 2021 und STEK 2016 auch für das konkrete Gebiet ausgewiesen ist, steht dem Interesse nach Erhalt der Siedlung diametral entgegen. Das öffentliche Interesse an der Innenverdichtung wurde unter Ziff. 4.2 als hoch bewertet. Es bildet das Haupt-Pendant zum Ortsbild- und Denkmalschutzinteresse, dem anderen gewichtigen Interesse in der vorliegenden Interessenabwägung.

Augenscheinlich tragen die Szenarien 0 und 2 zur Stadtentwicklung und Innenverdichtung nichts bei. Szenario 1 führt zum Verlust von Wohnraum und wirkt dem Interesse an der inneren Verdichtung und Stadtentwicklung entgegen. Die Szenarien 0 und 1 würden zur sozialen Durchmischung nichts beitragen. Durch die gesellschaftliche Entwicklung (hohe Personenbelegung in Kleinwohnungen nicht mehr akzeptiert) wird das einstige Bewohnerpotenzial nicht mehr erreicht. Es steigt die Gefahr einer sozialen «Entmischung». Bei Szenario 1 käme ein Verlust von Wohnfläche und damit wiederum der Anzahl Bewohnenden hinzu. Bei Szenario 2 bleibt die Anzahl Wohnungen unverändert. Die Wohnungen werden durch die vergrösserte Wohnfläche aber immerhin für ältere Personen und Personen mit Beeinträchtigung geeigneter, womit immerhin ein gewisser Beitrag zur sozialen Durchmischung geleistet werden könnte (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 84 und Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 17, 19, 22). Szenario 3 würde es erlauben, deutlich mehr Wohnungen (gut 400 statt 270) und mehr Hauptnutzfläche (Faktor 2.09) zu generieren. Das Bewohnerpotenzial liegt dabei bei über 1'100 Bewohnerinnen und Bewohner (Faktor 2.53). Der breitere Wohnungsmix würde zudem die Bedürfnisse verschiedener Personengruppen besser abdecken, so dass die einzelne Wohnung besser ausgenutzt werden dürfte. Gerade dem grossen Bedarf nach Familienwohnungen kann so entgegengekommen werden. Mit dem breiteren Wohnungsangebot kann auch die soziale Durchmischung gefördert werden. Der Projektperimeter liegt zentrumsnah, ist mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen und entsprechend sowohl vom RGSK 2021 als auch vom STEK 2016 als Gebiet mit Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial ausgewiesen. Daraus ergibt sich, dass die Region und die Stadt diesem Aspekt im betroffenen Gebiet grosses Gewicht beimessen. Mit keinem der denkmalpflegerisch oder ortsbildtechnisch verträglichen oder zumindest verträglicheren Szenarien 0 – 2 kann diesem Aspekt jedoch auch nur in geringster Weise Rechnung getragen werden. Das ist vor allem auch deshalb entscheidend, weil praktisch der ganze Stadtteil Bümpliz-Bethlehem im ISOS verzeichnet ist und viele Teilgebiete/Baugruppen, wie die Meienegg, über ein Substanzerhaltungsziel A und dabei bei den einzelnen Beurteilungskriterien sogar über einen höheren Qualitätsgrad und im Bauinventar über den höheren Schutzstatus «schützenswert» verfügen. Damit betrifft das ISOS regelmässig genau diejenigen Gebiete, die gemäss den raumplanerischen Planungsgrundsätzen und Richtplänen verdichtet werden sollen, damit nicht auf weniger erschlossene Gebiete und die grüne Wiese ausgewichen wird (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 126). Sodann sind auch zahlreiche weitere Gebäude, Siedlungen und ganze Gebiete der Bauzone der Stadt Bern (insbesondere das ganze Kernsiedlungsgebiet) auf die eine oder andere Art (UNESCO-Welterbe, ISOS oder Denkmalschutz) geschützt. Mit Blick auf das stetige Bevölkerungswachstum (vgl. Ziff. 4.2), kommt die Stadt jedoch nicht umhin, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Soll dies, entsprechend dem raumplanerisch wichtigen und richtigen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung nicht vorab auf grüner Wiese (bzw. Fruchtfolgefläche) Richtung Westen geschehen, kann die Stadt nicht darauf verzichten, auch Verdichtungsprojekte im ISOS-Gebiet in Betracht zu ziehen. Die Definition der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete im STEK 2016 (der Chantiers), die auf ortsplannerischen Kriterien beruht, ist daher als städtische Priorisierung zu betrachten. Vergleichbar geeignete Verdichtungspotenziale, die mit denkmalpflegerischen Interessen in weniger deutlichem Widerspruch stehen, bestehen im Ortsteil Bümpliz-Bethlehem kaum. Zwar hätten allenfalls auch vergleichbare oder noch grössere Siedlungen wie das Tscharnergut und der Bethlehemacker grundsätzlich Verdichtungspotenzial, sie sind im städtischen Bauinventar allerdings als schützenswert eingestuft

und verfügen im ISOS bei allen Beurteilungskriterien über den höchsten Schutzstatus. Dementsprechend sind sie im STEK 2016 auch nicht als Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet aufgeführt. Gerade dem Tscharnergut wird auch im ISOS höhere Bedeutung zugemessen als der Meienegg, erreicht es doch in allen Kategorien die maximale Bewertung (besondere Qualitäten). Einige Siedlungen wären ähnlich gut oder nur wenig schlechter als die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg für eine relevante Innenverdichtung geeignet, verfügen jedoch auch über einen sehr ähnlichen Schutzstatus im ISOS und Bauinventar, womit sie sich nicht wirklich als Alternative anbieten, sondern sich hier die praktisch identische Interessenabwägungsproblematik stellen würden (z.B. Siedlungen Stapfenacker und Gäbelbach). Hier bietet es sich deshalb an, auf die aus städteplanerischen Gründen erfolgte Priorisierung durch das STEK 2016 und das RGSK 2021 zurückzugreifen. Viele Gebiete, wie zum Beispiel die Zentrumsachsen entlang den Hauptstrassen, das Bahnhofs-, Nord-, West- oder Ostquartier, Brännacker, Winterhalde, Kleefeld, Werksiedlung Schokoladenfabrik Tobler, Wintermattweg, Fellergut, Schwabgut, Siedlung Burgunderstrasse, Innere Höhe, Werkgasse, Bethlehem- / Keltenstrasse, Thüringstrasse, Stöckackerquartier (ISOS-Gebiete 9 und 9.1), Wohnviertel Bethlehem (ISOS-Gebiete 10 – 10.3) eignen sich sodann aus anderen Gründen (namentlich zerstückelte Eigentümerstruktur, teilweise zu kleinräumig) nicht gleichermassen für ein vergleichbares Verdichtungsprojekt (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 85 ff. und Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 23).

Das öffentliche Interesse am gemeinnützigen Wohnraum wurde ebenfalls als gewichtig beurteilt (Ziff. 4.2).

Die neuen Wohnungen (Szenario 3) wären attraktiv für Familien, während dies bei den bestehenden Wohnungen nicht (mehr) der Fall ist. Sie sind aufgrund ihrer Grösse heute weder für Familien geeignet noch für ältere Personen oder Personen mit Beeinträchtigung, weil sie nicht rollstuhlgängig sind und Hilfspersonen (z.B. Spitex) nur erschwert und z.B. in den Badezimmern gar keine Hilfe leisten können. Die bestehenden Wohnungen dienen folglich nur noch Personen in Ausbildung und allenfalls Alleinerziehenden. Während Szenario 2 diesen Aspekt etwas verbessert, verschlimmert ihn Szenario 1, weil die angepassten Grundrisse praktisch nur noch für 1-2 Personenhaushalte geeignet sind. Da gerade der Mangel an bezahlbaren Familienwohnungen in der Stadt Bern gross ist, besteht dementsprechend ein grosses öffentliches Interesse an der Erstellung solcher Wohnungen. Mit anderen Worten bietet der Bestand zwar günstigen Wohnraum, nicht aber günstigen Wohnraum für Familien und andere Personengruppen mit mehr Platzbedarf. Er wird daher seinem ursprünglichen und auch heute immer noch vordringlichen Ziel, kostengünstigen Wohnraum für kinderreiche Familien bereitzustellen, überhaupt nicht mehr gerecht. Ähnlich wie bei der Verdichtung fände folglich bei den Szenarien 0-2 dieses Interesse gar keine Beachtung, was mit Blick auf den grossen Bedarf, gerade an Familienwohnungen, nicht gerechtfertigt erscheint. Zwar werden die Mietzinse neuer Wohnungen (Szenario 3), auch bei nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechneten Mietzinsen für die Mieterschaft teurer als die bisherigen Wohnungen, was auf den ersten Blick dem Interesse an preisgünstigen Wohnungen entgegensteht. Das wird aber dadurch relativiert, als auch die Sanierungsmassnahmen bei den anderen Szenarien teilweise wertvermehrend wären und zu einer Erhöhung der Mietzinse führen würden. Würde nach Umsetzung eines der Sanierungsszenarien gar kostendeckende Mietzinsen verlangt, führte dies dazu, dass Mieterinnen und Mieter für die kleinräumigen Wohnungen in der Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg mehr bezahlen müssten, als dies bei vergleichbaren Wohnungen im Gebiet der Fall wäre. Mangels Wärmedämmung ist bei Szenario 0 sodann mit sehr hohen Heizkosten zu rechnen, die sich auf die Nebenkosten auswirken. Die Kostenbelastung der Mietenden hängt mit anderen Worten auch entscheidend von diesem Faktor ab (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 90 f.).

Dem öffentlichen Interesse an einem sparsamen und rationellen Energieverbrauch wird vorliegend ein gewisses Gewicht eingeräumt, auch wenn die Rechtsprechung zur Thematik bekannt ist und die energetischen Aspekte dementsprechend nicht allein ausschlaggebend sein dürfen, da diese ansonsten regelmässig zum Abbruch denkmalgeschützter Bauten führen würden. Sie können aber durchaus berücksichtigt werden (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 93).

4 Interessensabwägung und Prüfung der Verhältnismässigkeit

Die Wärmedämmung des Bestands (1.55 W(m²k)) liegt weit unter den Minimalanforderungen bei Umbauten von 0.25 W(m²k) bzw. von 0.17 W(m²k) bei Neubauten. Da das Heizsystem der Siedlung komplett ersetzt werden muss, wird sie in einer Art umgebaut, welche die Anpassungspflicht nach Art. 37 KEnG auslöst (Beeinflussung der Energienutzung). Szenario 0 sieht keinerlei Wärmedämmungsmassnahmen vor. Hierfür müsste eine Ausnahme nach Art. 38 KEnG erhältlich gemacht werden können. Ob das denkbar ist, ist schwierig abzuschätzen, zumal die Abweichung von den gesetzlichen Dämmwerten relativ hoch ist, eine Vielzahl von Wohnungen betroffen sind und der Energieverlust entsprechend enorm ist. Zwar würde Szenario 2 die energetische Situation verbessern, ob sie aus denkmalpflegerischer Sicht aber wirklich bewilligungsfähig wäre, erscheint fraglich, zumal das Erscheinungsbild der Bauten verändert würde. Eine Innenisolation (wie sie Szenario 1 vorsieht), wäre aus denkmalpflegerischer Sicht wohl zulässig, weil bei erhaltenswerten Gebäuden bloss die innere Raumstruktur, nicht aber weitere Aspekte des Innenausbau geschützt sind und das Ortsbild vom Innenausbau nicht tangiert wird. Eine solche wäre aber heikel in der Umsetzung und würde vor allem zu einem beträchtlichen Wohnraumverlust führen. Selbst wenn Szenario 0 mit Ausnahmen gemäss Art. 38 KEnG bewilligt werden könnte, läge der Dämmwert weit unter dem, was mit einem Neubau erreicht werden kann. Den energetischen Interessen einer genügenden Wärmedämmung könnte mit Szenario 3 (Ersatzbau) bedeutend besser Rechnung getragen werden (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 94 f. und Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 16).

Die baupolizeilichen Interessen wurden ebenfalls als hoch gewichtet (Ziff. 4.2), da diese nebst dem Schutz von Sachen vor allem den Schutz von Leib und Leben betreffen.

Bezüglich des behindertengerechten Bauens zeigt sich, dass in Szenario 0 weder die Bauten noch der Aussenraum hindernisfrei sind. Szenario 1 führt zwar zu hindernisfreien Wohnungen, die Balkone entsprechen den Anforderungen aber nicht; der Aussenraum wird nicht angepasst. Mit Szenario 2 wären die Anforderungen in den Gebäuden erfüllt, der Aussenraum würde zum Lebensraum und zum Teil hindernisfrei umgestaltet. Mit Blick darauf, dass genossenschaftliche Wohnbauträger breiten Bevölkerungsgruppen Wohnraum zur Verfügung stellen wollen, spricht dies doch mit nennenswertem Gewicht gegen den Erhalt des Bestands (Szenario 0) (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 103).

Bezüglich Brandschutz sehen alle Sanierungsszenarien Massnahmen vor, die nach der hier zugrunde gelegten fachlichen Einschätzung den massgebenden Minimalanforderungen genügen und wohl auch aus denkmalpflegerischer Sicht bewilligungsfähig wären. Daraus erhellt, dass auch beim Bestand die notwendigen Massnahmen ergriffen werden können und dieses Interesse den Interessen des Denkmal- und Ortsbildschutzes nicht entgegensteht (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 99 und Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 16, 19, 21).

Bezüglich Erdbebensicherheit weist die bestehende Siedlung erhebliche Schwachstellen auf; sie ist nicht erdbebensicher (Szenario 0). Zwar ist eine minimale Erdebenertüchtigung beim Bestand umsetzbar (wie dies die Szenarien 1 und 2 vorsehen), hierfür müsste aber stark in die Originalsubstanz und Struktur eingegriffen werden. Dies würde zu einem rohbauähnlichen Zustand führen, was denkmalpflegerisch äusserst fragwürdig sein dürfte (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 101 und Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 7). Da es bei der Erdbebensicherheit um Leib und Leben geht, spricht dies doch mit nennenswertem Gewicht gegen das Szenario 0 und aufgrund der nicht sichergestellten Bewilligungsfähigkeit auch noch mit einigem Gewicht gegen die Szenarien 1 und 2.

Bezüglich Wohnhygiene müssen und können in allen Szenarien Massnahmen ergriffen werden, welche die Gefahr von Schimmelbildung reduzieren (mechanische Hygienelüftung) und die Trittschalldämmung verbessern. Diese Aspekte haben allerdings kaum Einfluss auf die Interessenabwägung und können deshalb vernachlässigt werden.

Der Freiraum / Aussenraum wurde als mitzubersichtigendes Interesse bewertet. Punktuelle Verbesserungen, namentlich bzgl. der ökologischen Aspekte, wären wohl im Bestand möglich. Eine grundlegende Anpassung, namentlich hinsichtlich Erdgeschossnutzung und Zugänglichkeit auch mit Beeinträchtigung, wären allerdings gemäss der hier zugrunde gelegten fachlichen Beurteilung kaum umsetzbar. Dies spricht für die Szenarien 2 und 3, ist jedoch nicht von erheblichem Gewicht.

Bezüglich der privaten Interessen der FAMBAU ist (vor allem weil die übrigen privaten Interessen zu weiten Teilen mit den öffentlichen Interessen übereinstimmen) insbesondere das finanzielle Interesse hervorzuheben. Gemäss dem Bericht Co.Architekten, Teil II, S. 14 kann mit keinem der Szenarien 0 – 2 eine nachhaltige Rendite erwirtschaftet werden. Bei gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes kommen rein finanziellen Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an einer möglichst gewinnbringenden Nutzung der Liegenschaft grundsätzlich zwar kein entscheidendes Gewicht zu. Das gilt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung umso mehr bei einer Genossenschaft des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die nicht gewinnorientiert ist und keine möglichst lukrative Nutzung anstrebt. Indes ist gerade in diesen Fällen zu bedenken, dass nicht gewinnorientierte Genossenschaften allfällige Verluste, die aus dem Erhalt eines bestimmten Objekts zu Gunsten des Denkmalschutzes resultieren, durch Erträge eines anderen Objekts nicht kompensieren können. Denn das Modell der Kostenmiete bedeutet, dass die Mietzinseinnahmen aus einem Objekt alle laufenden Liegenschaftskosten dieses spezifischen Objekts, nicht aber die Kosten eines anderen Objekts decken (dürfen). Eine Genossenschaft, die sämtliche Objekte in Kostenmiete vermietet, erzielt daher keinen Gewinn, über den sie zugunsten eines denkmalgeschützten Objekts frei verfügen könnte. Die Problematik akzentuiert sich dort, wo dieselbe Genossenschaft über mehrere inventarisierte Objekte verfügt und sich dieser Effekt somit potentiell vervielfältigt. Zudem kann faktisch für eine Wohnung nicht mehr verlangt werden, als für vergleichbare Wohnungen in der Umgebung bezahlt wird, besteht doch ansonsten die Gefahr von Leerständen. Ist der realistisch zu erwartende Mietertrag für die Wohnungen eines bestimmten Objekts nicht (mehr) ausreichend, um eine kostendeckende Mietsumme zu erzielen, ist eine nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften nicht möglich. Das kann insbesondere dann eintreffen, wenn aufgrund alter Bausubstanz notwendige bauliche Massnahmen zu keinen merklichen Verbesserungen für die Mietenden führen bzw. nicht als wertvermehrend gelten und deshalb auf dem Markt keine höheren Mieten erzielt werden können. Der Erhalt von Liegenschaften, die nicht mehr so saniert werden können, dass für die Wohnungen eine kostendeckende (Markt)miete verlangt werden kann, ist deshalb auch einer nicht-gewinnorientierten Genossenschaft nicht zuzumuten. Andernfalls bliebe der Genossenschaft wohl kaum etwas anderes übrig, als auf Mietende zu setzen, die aus verschiedenen Gründen auf dem freien Markt keine Wohnung erhalten und gezwungenermassen bereit sind, für die Wohnungen (überhöhte) kostendeckende Mieten zu bezahlen (vgl. die sog. «Gammelhausproblematik»; was der Genossenschaft nicht zuzumuten ist und auch nicht im Interesse der Mietenden liegt. (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 111 f.).

Zusammenfassende Abwägung der Interessen: Dem Ortsbild- und Denkmalschutzinteresse steht vor allem das als nationales Interesse anerkannte Verdichtungsinteresse (haushälterische Bodennutzung) entgegen. Gerade weil die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg im RGSK 2021 als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet aufgeführt wird, das RGSK als regionaler Richtplan für die Gemeinde verbindlich ist und das STEK 2016 das Gebiet als Chantier ausweist, kommt diesem Interesse ein grosses Gewicht zu, zumal das geplante Projekt auch deutlich mehr Wohnraum bietet und Alternativen mit vergleichbarem Verdichtungspotenzial in diesem Gebiet nicht ersichtlich sind. Mit den Szenarien 1 und 2 können zwar gewisse bauliche Schwachstellen des Bestands behoben werden. Szenario 1 führt aber zu einem unzumutbaren Downgrading und widerspricht dem öffentlichen Interesse an der Verdichtung. Szenario 2 schwächt das Denkmal merklich, ohne für andere Interessen entscheidende Vorteile zu bringen. Es wird namentlich dem für das Gebiet ausgewiesenen Verdichtungspotenzial nicht gerecht. Szenario 0 gibt einseitig dem Ortsbild- und Denkmalschutzinteresse den Vorrang. Zwar können gewisse Schwachstellen behoben werden, die Wohnungen bleiben aber bezüglich Wärmedämmung und Raumgrösse weit unter den heutigen Bedürfnissen, sind unternutzt, bieten

4 Interessensabwägung und Prüfung der Verhältnismässigkeit

Familien, Personen mit Beeinträchtigung und anderen vom gemeinnützigen Wohnungsbau angesprochenen Personengruppen keine Wohnmöglichkeit und verunmöglichen Verdichtung und Stadtentwicklung, obschon das Gebiet dafür vorgesehen wäre. Weil die Erdbebenertüchtigung nur mit starken Eingriffen in die Struktur und daher im Bestand nicht möglich wäre, verbleibt ein Risiko für Leib und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner. Alle drei Sanierungsszenarien sind sodann für die FAMBAU mit grossen finanziellen Verlusten verbunden und verunmöglichen es ihr, auf Basis der heutigen Bedürfnisse ihren Zweck auch in Zukunft zu verfolgen. Es ist daher sachgerecht, die Interessenabwägung zu Gunsten des Abbruchs Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg vorzunehmen.

4.4 Prüfung von Alternativen und Varianten

Sowohl betreffend die Möglichkeit von alternativen Nutzungs- oder Bebauungsmöglichkeiten am Standort der Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg (vgl. Szenarien 0 – 3) wie auch betreffend Verdichtungsmöglichkeiten an anderen Standorten im Stadtteil Bümpliz Bethlehem wurde die Prüfung und Interessenabwägung direkt in den vorstehenden Ausführungen unter den Ziffern 4.2 und 4.3 vorgenommen.

4.5 Fazit

Die Bauten der Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg wurden noch nicht grundeigentümergebunden unter Schutz gestellt. Erst im vorliegenden Nutzungsplanverfahren wird darüber entschieden. Wo Handlungsspielräume bestehen, haben die Gemeinden hierbei die betroffenen Interessen zu ermitteln, zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. Ziel ist es grundsätzlich, allen betroffenen Interessen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen. Wo das nicht möglich ist, kann unter Umständen ein Interesse ganz bevorzugt und das andere zurückgestellt werden. Eingriffe in die Eigentumsгарantie müssen auf einer rechtlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (geeignet, erforderlich und zumutbar). Zu berücksichtigen sind dabei sämtliche öffentlichen und privaten Interessen. In diesem Rahmen sind u.a. das ISOS und das Bauinventar als Planungsgrundlagen beachtlich. Im Rahmen dieser Interessenabwägung kann die Gemeinde aber zum Schluss kommen, dass die Schutzinteressen aufgrund entgegenstehender gewichtiger Interessen im konkreten Fall ganz oder teilweise zurückzustehen haben (vgl. Bericht Kanzlei Konstruktiv, Teil I, N 128 und 129).

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen unter den Ziffern 4.1 – 4.4. kommt die Gemeinde vorliegend zum Schluss, dass die folgenden gewichtigen Interessen die (ebenfalls gewichtigen) Schutzinteressen von Ortsbild- und Denkmalschutz bzw. von ISOS und Bauinventar überwiegen: Das als nationales Interesse anerkannte Verdichtungsinteresse steht dem Ortsbild- und Denkmalschutzinteresse als das gewichtigste entgegen. Es ergibt sich im konkreten Fall aus dem RGSK 2021, in dem die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet geführt wird. Das RGSK ist für die Gemeinde verbindlich. Auch das STEK 2016 weist das Gebiet als Chantier und damit als priorisiertes Gebiet mit Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial aus. Es sind keine anderen Gebiete im Quartier Bümpliz-Bethlehem oder Sanierungsvarianten am Standort der betroffenen Siedlung ersichtlich, welche ähnlich geeignet wären, eine qualitativ hochstehende, nachhaltige und sozialverträgliche Innenverdichtung in vergleichbarem Ausmass wie das vorliegende Projekt zu erreichen. So ist die Stadt Bern aufgrund einer äusserst tiefen Leerstandsziffer und einem hohen prognostizierten Bevölkerungswachstums entsprechend den Vorgaben des RPG und der kantonalen und regionalen Richtplanung dringend dazu gehalten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies könnte mit der vorliegenden Planung erreicht werden, mit welcher gegenüber der heute bestehenden Siedlung ca. 120 Wohnungen mehr geschaffen würden. Sämtliche neu erstellten Wohnungen wären zudem, anders als die bestehenden, für ganz unterschiedliche Personengruppen, namentlich für Familien und Personen mit Beeinträchtigungen, geeignet. Die Wohnungen würden zudem von einer gemeinnützigen Trägerschaft nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden, was ebenfalls kommunalen und übergeordneten Zielsetzungen (u.a. Art. 16b BO und

Wohnstrategie der Stadt Bern) und rechtlichen Vorgaben (Art. 41 Abs. 1 Bst. e BV) entspricht. Die bestehenden Gebäude weisen verschiedene bauliche Schwachstellen auf. Folglich sprechen auch gewichtige energetische und insbesondere baupolizeiliche Interessen, welche u.a. Leib und Leben der Mietenden betreffen, für einen Neubau. Schliesslich ist hinsichtlich der privaten Interessen der FAMBAU festzuhalten, dass alle Sanierungsszenarien mit grossen finanziellen Verlusten verbunden wären, während ein etappenweiser Abbruch und Neubau kostendeckende Mieteinnahmen ermöglichen würde. Daraus ergibt sich, dass der etappierte Abbruch der Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg und deren Ersatz durch eine qualitativ hochstehende und nachhaltige Neubausiedlung in Form einer sozialverträglichen Etappierung vorliegend gerechtfertigt erscheint.

5. Richtprojekt und Konzepte

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Generationenprojekt MEIE beabsichtigt eine Transformation und Verdichtung der Siedlung Meienegg mit einem mittel- bis langfristigen Teilerhalt des Bestandes. Damit wird einerseits eine «Hommage» an die erste grosse Siedlung der Fambau und an das Architektenpaar Hans und Gret Reinhard geschaffen, andererseits entstehen ein identitätsstiftendes Erinnerungsstück für die Bewohnenden und Spielraum für eine nächste Generation.



Abbildung 12: Situationsplan Generationenprojekt MEIE, Quelle: Richtprojekt

Städtebaulich wird das Neue mit dem Bestehenden zu einem gleichberechtigten, einander unterstützenden Ganzen vereint. Damit kann die Siedlungsentwicklung nach innen in einem sorgfältig abstimmbaren Transformationsprozess umgesetzt werden. Mitten in der Stadt Bern entstehen aufbauend auf der Raumstruktur von Hans und Gret Reinhard etappenweise grosszügige und urbane Freiräume mit diversifizierten Wohn- und Sozialräumen. Die Zwischenetappen sind nicht bloss Fragmente des räumlichen Gesamtkonzeptes – jede Etappe ist in sich stimmig, nimmt Bezug auf das Bewährte, baut vielfältige Beziehungen zwischen Bestehendem und Neuem auf und setzt die heutigen Bedürfnisse in zeitgemässe Lebensräume um.

Das Konzept sieht vor, Gestaltungselemente der bestehenden Siedlung wie Vorzonen, berankte Fassaden sowie Pergolen aufzugreifen und den Ansprüchen des zukünftigen Quartiers entsprechend weiterzuentwickeln. Mit dem mittel- bis langfristigen Erhalt der zwei Bauten im Nordwesten entsteht im Inneren der Siedlung eine spannende Mischung zwischen bestehender Siedlung und neuem Quartier, versinnbildlicht wird diese durch den Gret & Hans Reinhard-Platz. Hier werden ausgewählte Zeitzeugen der Siedlung, wie das Karussell oder der Brunnen in Szene gesetzt. Aber auch der bestehenden Kindergartenpavillon findet im grossen Wohnhof einen neuen Ort und wird in Zukunft als Gemeinschaftsraum genutzt.

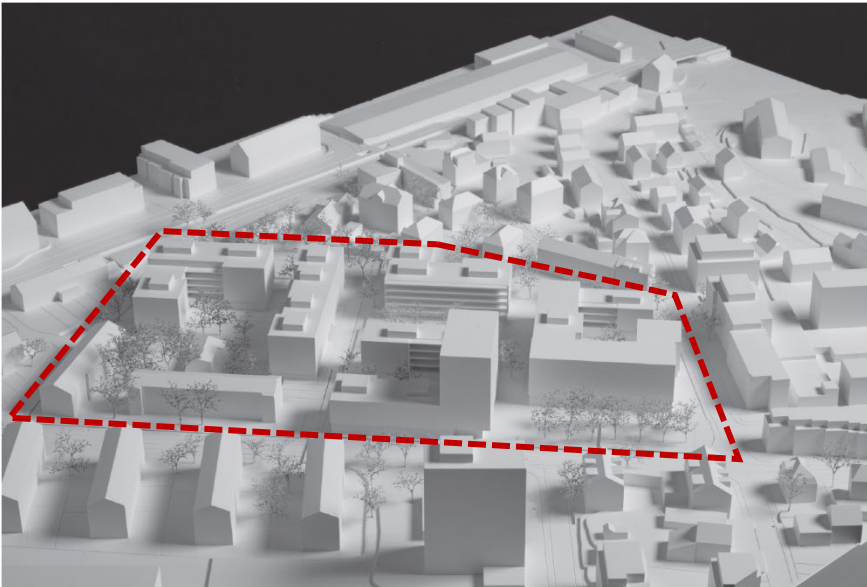


Abbildung 13: Modell Generationenprojekt MEIE, rot = Perimeter

5.2 Aussenraumkonzept

Ein öffentlicher, die Meienegg vom Subzentrum Stöckackerplatz zur Keltenstrasse durchquerender Freiraum führt durch das neue städtische Quartier. Er ist gegliedert in variantenreiche Sequenzen aus Plätzen und Wegen – diese Verengungen und Weitungen des Aussenraums schaffen überschaubare Aufenthaltsbereiche, geprägt von Durchlässigkeit und unterschiedlichen Grünraumstrukturen. Entlang der Platzabfolge Stöckackerplatz, Meieneggplatz und Quartierspielwiese entsteht durch die öffentlichen Erdgeschossnutzungen (Schaufenster/Atelier), aber auch durch die Gestaltung der Aussenräume eine urbane Stimmung.

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
5 Richtprojekt und Konzepte



Abbildung 14: Aussenraumkonzept mit Platzabfolge (links) und Wohnhöfen (rechts), Quelle: Richtprojekt



Abbildung 15: Öffentlichkeitsgrad im Aussenraum, Quelle: Richtprojekt

Die Zentrumsfunktion übernimmt ein chaussierter Stadtplatz (Stöckackerplatz) entlang der Bethlehemstrasse (siehe Abbildung unten). Mit einem dichten Baumhain bildet er den Auftakt des neuen Quartiers. Die Schaufenster der Erdgeschosse ermöglichen den Einblick in das geschäftige Treiben der Kleinunternehmen, was den öffentlichen Charakter dieses Ortes stärkt. Zwischen den Häusern wird man in das Innere des Quartiers gelockt. Halböffentliche Vorzonen begleiten die Fassaden und passen sich den jeweiligen Nutzungen der Gebäude an (Hochparterre, Schaufenster). Der offene und grosszügige Quartiersplatz (Meieneggplatz) bietet Raum für Kommunikation und Begegnung. Weiter in nordwestlicher Richtung gelangt man zum Wohnhof. Als Abschluss des Quartiers und Übergang zu der umliegenden Nachbarschaft entsteht ein kleiner Platzbereich. Im Norden lädt eine Spielwiese mit Pergola die Kinder des Quartiers und Nachbarschaft zur Nutzung ein, so entsteht ein grüner Übergang ins Nachbarquartier. Auf der Rasenspielfläche (600 m²) oder den befestigten und unbefestigten Kinderspielflächen (3300 m²) in den Höfen, können sich die Kinder des Quartiers nach Lust und Laune austoben.

- 1 Die Zentrumsfunktion übernimmt der chaussierter Stadtplatz Stöckacker entlang der Bethlehemstrasse
- 2 Halböffentliche Vorzonen begleiten die Fassaden und passen sich den jeweiligen Nutzungen der Gebäude an (Hochparterre, Schaufenster)
- 3 Der offene und grosszügige Quartiersplatz (Meieneggplatz) bietet Raum für Kommunikation und Begegnung
- 4 Der Langobardenplatz und Stöckackerhof dienen als ruhige Wohnhöfe
- 5 Als Abschluss des Quartiers und Übergang zu der umliegenden Nachbarschaft entsteht ein kleiner Platzbereich.
- 6 Im Norden lädt eine Spielwiese (Rasenspielfläche 600 m²) die Kinder des Quartiers und Nachbarschaft zur Nutzung ein, so entsteht ein grüner Übergang ins Nachbarquartier
- 7 Der Gret und Hans Reinhard-Platz und Hof wird das Bindeglied zwischen den Bestands- und Neubauten

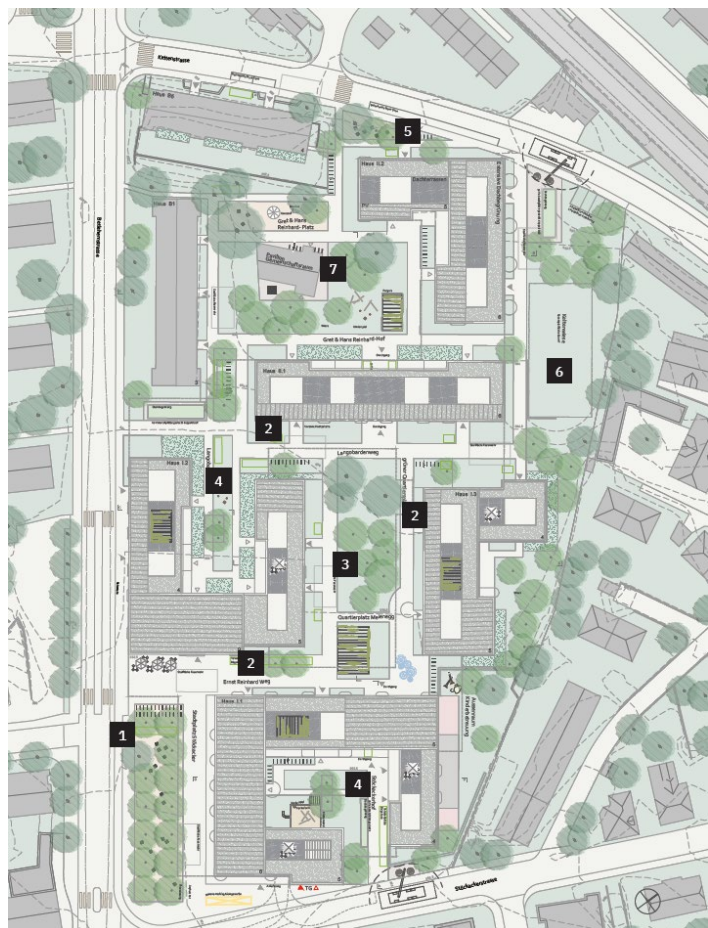


Abbildung 16: Situationsplan Aussenraum, Quelle: Uniola

5.3 Etappierungskonzept und Transformation

Transformationen sind nachhaltig, wenn sie langsam geplant und umgesetzt werden können. Deshalb wurde bereits im Projektwettbewerb eine sozialverträgliche Etappierung verlangt. Dies umfasst insbesondere die nachfolgenden Aspekte:

- Den Bewohnenden wird es möglich sein, siedlungsintern umzuziehen
- Wohnungen werden erhalten, neue entstehen
- Die Strukturen werden offener und gemeinschaftlicher
- Diversität von Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Die Aneignung der Bewohnenden wird Schritt für Schritt umgesetzt

Das Etappierungskonzept sieht eine Entwicklung mit Start im südlichen Perimeter vor (Phase 1). In einer zweiten Etappe wird anschliessend der nordöstliche Teil transformiert (Phase 2). Die beiden bestehenden Bauten im Nordwesten sollen vorerst saniert und erhalten und frühestens nach 25 Jahren und nach Abschluss der Etappen 1 und 2 ersetzt werden können (Sanierung Bestand):

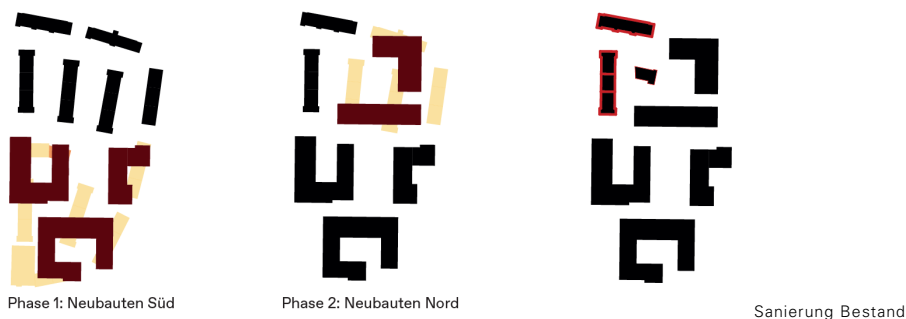


Abbildung 17: Etappierungskonzept, Quelle: Richtprojekt

Die Etappierung bietet auch Vorteile für die räumlichen Qualitäten. Dies umfasst:

- Dichte bleibt in allen Etappen hoch
- Die bestehenden Freiflächen werden in die Transformation miteinbezogen - es sind immer genügend Freiflächen für alle vorhanden
- Jede Etappe hat ein identitätsstarkes Freiraumelement: Stöckackerplatz, Meieneggplatz, Gret & Hans Reinhard-Platz
- Erschliessung immer gewährleistet: durchlässig und vernetzend für Fuss- und Veloverkehr
- Die Konstellationen der Etappen ergeben immer ein räumliches Ganzes, nie Fragmente des Endzustands
- Das Quartier kann sich langsam mit dem Umliegenden vernetzen
- Alt und neu ist im Austausch und kann so in einen Wandel treten

Die neue Bebauung, die in enger Verbindung zum vielfältigen Aussenraum steht, soll durch die soziale Reaktivierung des Areals ein lebendiger Ort mit einem aktiven und gut durchmischten Quartiersleben werden.

5.4 Mobilitätskonzept

Im Rahmen der Planung wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet (siehe Beilage). Arealintern entsteht für den Fuss- und Veloverkehr eine öffentliche und attraktive Verbindung zwischen der Stöckackerstrasse und der Keltenstrasse. Das Quartier ist dadurch durchlässig und gut mit der Umgebung vernetzt.

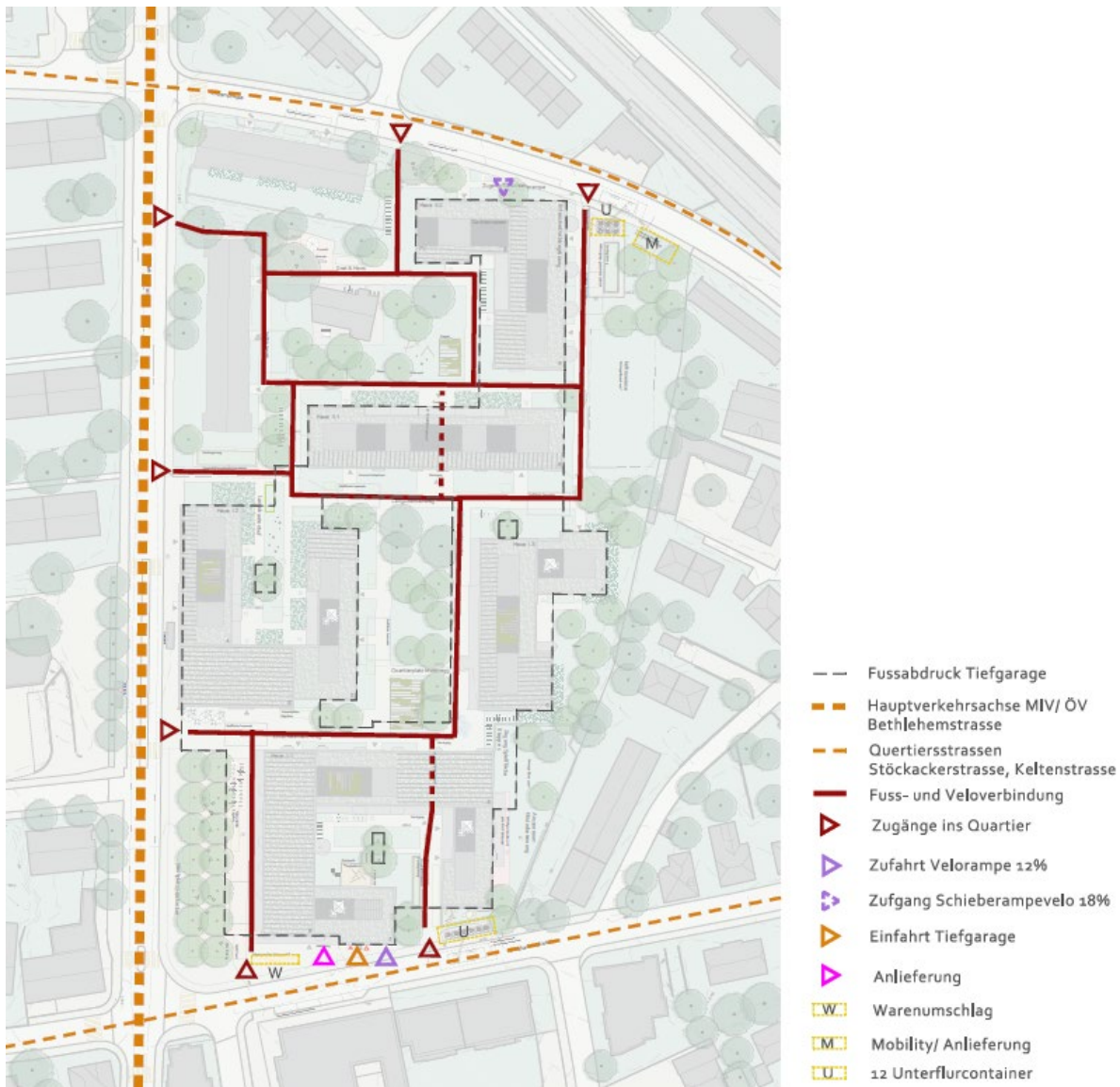


Abbildung 18: Erschliessungskonzept, Quelle: Richtprojekt

Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung des Perimeters und Einfahrt in die Tiefgarage für den MIV erfolgt ab der Stöckackerstrasse. Die Lage der Ein- und Ausfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage für Bewohnerinnen und Bewohner ist in der Überbauungsordnung bezeichnet. Damit der MIV zukünftig so nachhaltig wie möglich abgewickelt werden kann, sollen in der Tiefgarage Ladestationen für Elektrofahrzeuge gemäss SIA-Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» (jeweils aktuellste Fassung) angeboten werden. Sperren für den MIV stellen sicher, dass die Plätze und Arealinnenhöfe weitestgehend vom MIV freigehalten werden. Zulässig sind nur Sonderfahrten wie z.B. Zügeldienst. Die arealinternen Wege werden zur reinen Fuss- und Velowegeverbindung und dienen als Notzufahrt für die Feuerwehr.

Anlieferung

Die Anlieferung eines potenziellen Detailhändlers erfolgt über die Stöckackerstrasse unmittelbar neben der Tiefgaragenzufahrt. Der Güterumschlag erfolgt in einer geschlossenen Anlieferungszone mit Toranlage. Um in die Anlieferungszone zu gelangen, ist ein Rückwärtsrangieren des LKW notwendig. Zudem ist für den Warenumschlag für Kleingewerbe ein Parkfeld vorgesehen (siehe Abbildung unten).

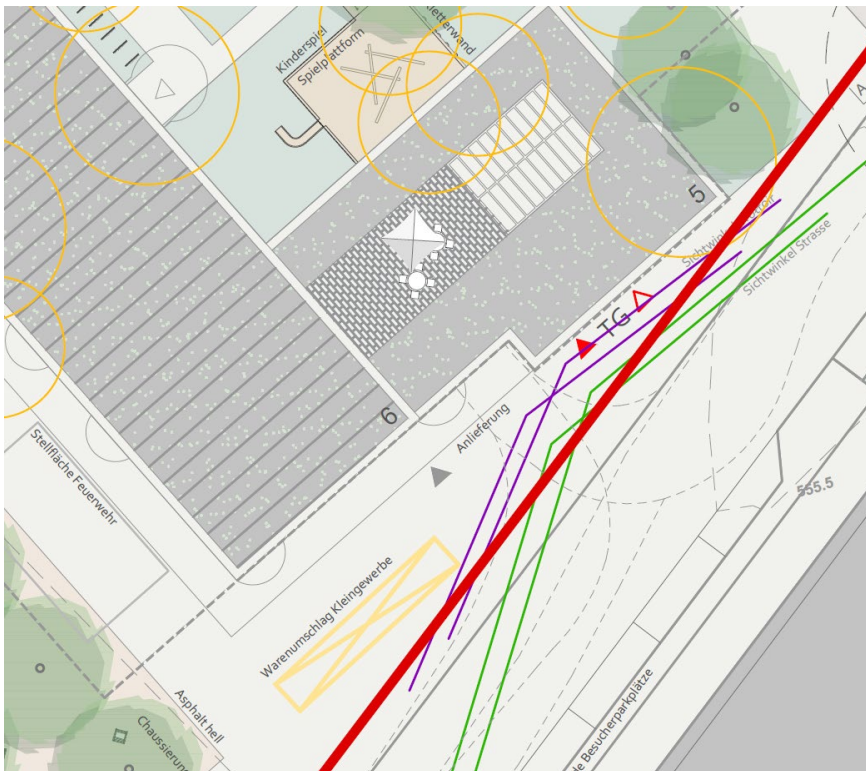


Abbildung 19: Anlieferung Erdgeschoss und Tiefgaragenzufahrt für MIV und Velo, Quelle: Ausschnitt Richtprojekt

Die vorgesehenen 2 Anlieferungsplätze an der Keltenstrasse dienen lediglich für kleine Transportfahrzeuge (Paketdienst o.ä.) oder Umzugsfahrzeuge.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Im ganzen Wirkungsbereich dürfen maximal 153 unterirdische und 4 oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden (Wohnen, Einkauf, Gewerbe und Car-Sharing). Die Abstellplätze sind grundsätzlich in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen. Dies umfasst auch die Kunden- und Besucherparkplätze. Heute besteht die Bewohnerschaft zu grossen Teilen aus Familien, welche im gewerblichen Bereich als Handwerkerinnen und Handwerker tätig sind und teilweise auf entsprechende Fahrzeuge angewiesen sind. Es ist deshalb wichtig, dass genügend Parkfelder zur Verfügung gestellt werden, damit diese Fahrzeuge nicht im öffentlichen Raum wild parkiert werden. Somit sind bei der Überbauung Meienegg pro Wohnung maximal 0.3 Parkfelder zulässig, wobei durch die Grundeigentümerschaft mietvertraglich sicherzustellen ist, dass (total) 0.1 Parkfelder pro Wohnung nur für Fahrzeuge von HandwerkerInnen verwendet werden.

Fahrradabstellplätze

Für die Arealentwicklung sind pro Zimmer zu Wohnzwecken mindestens 1.1 Veloabstellplätze zu erstellen. Der definierte Wert von 1.1 entspricht den heutigen Anforderungen an die Überbauung Meienegg und berücksichtigt die

geplante Zielgruppe sowie die (frei-)räumlichen Verhältnisse. Unter Berücksichtigung von sich verändernden Anforderungen sowie einer möglichen Bedarfserhöhung muss die Aufwärtskompatibilität (bis maximal 1.5 Veloabstellplätze pro bewohnbares Zimmer) gewährleistet und aufgezeigt werden. Mit gesamthaft 1'370 geplanten Veloabstellplätzen werden die Anforderungen bezüglich der Anzahl Veloabstellplätze mit dem Richtprojekt eingehalten und sogar leicht übertroffen. Die geforderten Velostellplätze werden zum grossen Teil oberirdisch (875 AP), möglichst in Eingangsnähe, in Veloräumen oder an wichtigen Treffpunkten im Quartier gedeckt und ungedeckt angeboten. Die restlichen Stellplätze (495 AP) werden in der Tiefgarage situiert.

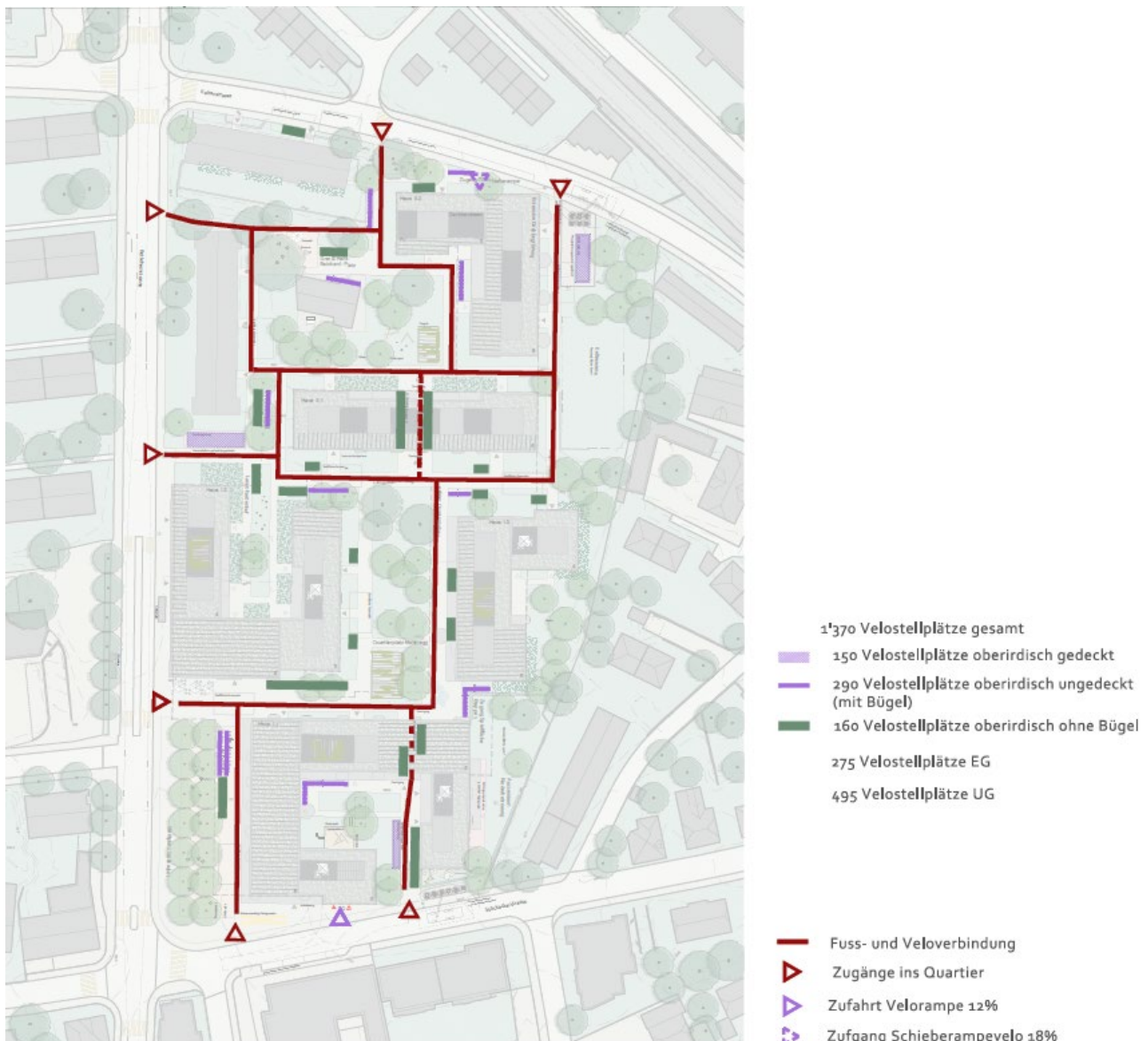


Abbildung 20: Veloabstellplätze bei 1.1 VP pro Zimmer (Quelle Richtprojekt)

Mindestens 30 % der Veloabstellplätze sind dezentral vor den Gebäudezugängen – im Optimalfall innerhalb des Gebäudes – zu platzieren und auf das Velowegnetz auszurichten. Im Freien sollten sie eine Distanz von maximal 15 m zum Gebäudeeingang aufweisen. Mindestens 2/3 aller Veloabstellplätze sind zu überdachen. Die Nutzungsvielfalt der Velos nimmt laufend zu (Cargobikes, Veloanhänger, etc.). Daher sind 20 % der Abstellplätze für Spezialvelos

vorzusehen. Gleichzeitig sind mindestens 20 % aller Veloabstellplätze (über alle Standorte verteilt, exklusiv Aussenraum) mit Vorrichtungen (Leerrohre, Verkabelung) auszustatten, damit Ladestationen für E-Bikes nachgerüstet werden können. Der Nachfrage für solche Ladestationen muss immer entsprochen werden können.

Öffentlicher Verkehr

Die Überbauung Meienegg ist mit dem ÖV gut erschlossen (u.a. Tramhaltestelle in unmittelbarer Nähe). Es wird davon ausgegangen, dass das ÖV-Angebot nicht angepasst wird. Bei der Tramhaltestelle wird von Seiten Stadt Bern jedoch eine Haltestellenumfahrung für den Veloverkehr geprüft. Im Nordosten des Projektperimeters befindet sich zudem die S-Bahn-Station Stöckacker. Diese wird im Rahmen der Umsetzung des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Ausserholligen sowie des Campus Bern BFH zukünftig um 400 m in Richtung Europaplatz verschoben. Trotz dieser Verschiebung, welche voraussichtlich frühestens ab 2026 stattfinden wird, bleibt die Erschliessung mit der S-Bahn für die Überbauung Meienegg weiterhin gut.

Langfristige Option Verschiebung der heutigen Tramhaltestelle Stöckacker

Die heute bestehende Tramhaltestelle Stöckacker auf der Bethlehemstrasse soll langfristig und im Rahmen der nächsten Gleissanierung (frühestens ab 2045) zum neu entstehenden Quartierplatz hin verschoben und so die Ein- und Ausstiegssituation optimiert werden. Damit kann auch eine Haltestellenhinterfahung für Velos und die Situation für die zu Fuss gehenden verbessert werden. Damit diese Option gesichert werden kann, wird in der vorliegenden Überbauungsordnung der hierfür notwendige Raum gesichert. Vorderhand verbleibt die Tramhaltestelle am heutigen Standort.



Abbildung 21: Langfristige (20 Jahre+) Verschiebung Tramhaltestelle (blau) mit Velohinterfahung, Quelle: Kontextplan AG

5.5 Biodiversitätskonzept

Den Rahmen für die vorliegende Planung bildet das «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014). In der Überbauungsordnung wird vorgeschrieben, dass mindestens 20 % des gesamten Wirkungsbereichs als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen sind. Die vorgesehenen und im Nachweis ausgewiesenen Baumarten und Kletterpflanzen sind als Leitarten zu verstehen und sollen in den kommenden Projektphasen genauer definiert und die Zusammenstellung weiterentwickelt werden. Zu beachten ist eine vielfältige Mischung aus einheimischen und standortgerechten Arten. Durch ein robustes Grundkonzept ist es möglich, die Bereiche der Vorzonen je nach Bedarf und den Wünschen der Bewohnenden zu gestalten. Ob es sich um Ruderalflächen oder Pionierflächen mit hoher oder geringer Intensität handeln wird, soll im Laufe der Projektentwicklung entschieden werden. Einige Aussagen können aus jetziger Sicht noch nicht getroffen werden, da Abhängigkeiten bestehen. Zum Beispiel muss für die genaue Berechnung der extensiven Dachflächen bekannt sein, wie und welche Photovoltaik-Anlagen vorgesehen sind. Grundsätzlich gilt, dass neben den extensiven Dachflächen immer eine Kombination von PV-Anlage und extensiver Dachbegrünung vorzusehen ist.



- Bearbeitungsperimeter **24'292 m²**
- Wiese 3x jährlich Mähen **2'380 m²**
- Extensive Dachbegrünung **1'780 m²**
- Chaussierung intensiv genutzt gesamt **1'040 m²**
davon anrechenbar **312 m²**
- Schotterrasen intensiv genutzt gesamt **1'060 m²**
davon anrechenbar **318 m²**
- Pionierflächen (Vorbereiche) intensiv/extensiv genutzt
genutzt gesamt **1'250 m²**
davon anrechenbar **375 m²**
- Ruderalflächen gesamt **740 m²**
davon anrechenbar **700 m²**
- Gesamtfläche Biodiversität:**
6'575 m², entspricht 27 % der Bearbeitungsfläche
- Baumpflanzungen, 75 Stück
Leitbaumarten:
Feldahorn - *Acer campestre*
Stiel-Eiche - *Quercus robur*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
Mehlbeere - *Sorbus latifolia*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Kiefer - *Pinus sylvestris*
Winterlinde - *Tilia cordata*
- Kletterpflanzen an Fassade, ca. 120 m²
Kletterpflanzen:
Alpen-Waldrebe - *Clematis alpina*
Hopfen - *Humulus lupulus*

Abbildung 22: Biodiversitätskonzept, Quelle: Richtprojekt

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
5 Richtprojekt und Konzepte

Die Tiefgarage wurde so konzipiert, dass alle Neupflanzungen von Bäumen (75 Stück) nicht auf einer Aufschüttung stehen, sondern direkten Kontakt zum gewachsenen Boden haben.



Abbildung 23: Baumpflanzung und Tiefgarage, Quelle: Richtprojekt

Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass 16 Bestandesbäume erhalten werden können. 58 Bestandesbäume müssen voraussichtlich gefällt werden. Demgegenüber werden 75 Neupflanzungen vorgenommen. Damit werden im Perimeter unter dem Strich mehr Bäume stehen als heute (heute 78 Bäume, in Zukunft rund 90 Bäume). Im Projektperimeter der Siedlung Meienegg sind im Baumkataster der Stadt Bern 7 Bäume erfasst, die gemäss Baumschutzreglement der Stadt Bern und Art. 75 BO als geschützt gelten und demnach erhalten oder ersetzt werden müssen. Gemäss heutigem Projektstand können von diesen 7 geschützten Bäumen voraussichtlich 3 erhalten werden.

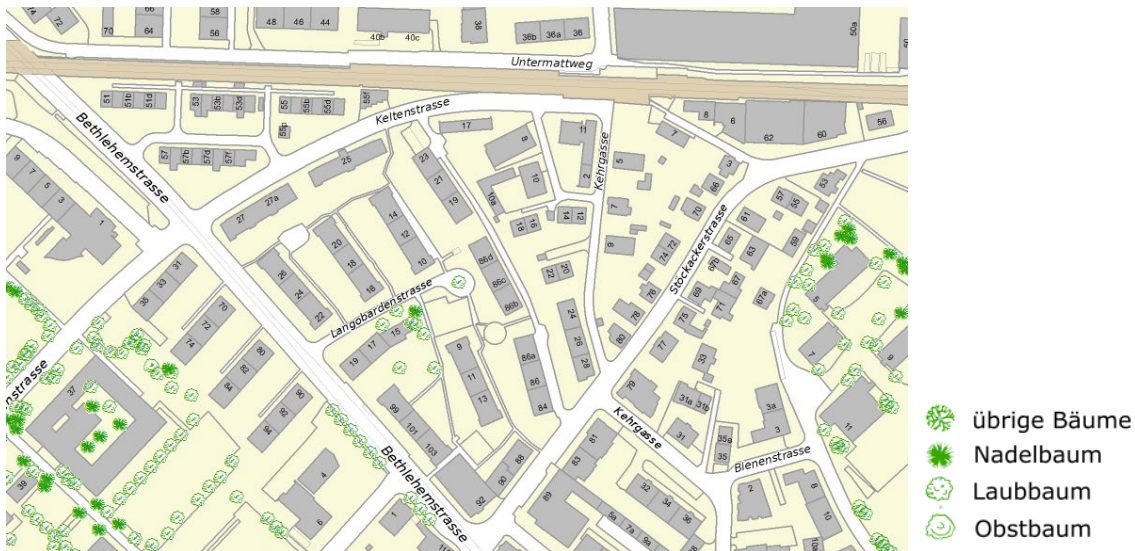


Abbildung 24: Auszug Baumkataster, Quelle: Baumkataster Stadt Bern

5.6 Entwässerungskonzept bzw. Regenwassermanagement

Es ist vorgesehen, dass das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenabwasserkanalisation abgeleitet wird. Gestalterisch werden die Versickerungs- und Retentionsanlagen in naturnaher und gestalterisch ansprechender Form gestaltet. Die geplanten, zahlreichen wasserdurchlässigen Beläge, der hohe Grünflächenanteil sowie die üppige Bepflanzung in Form von Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen an den Fassaden, sind Massnahmen, die sich positiv auf das Stadtklima und somit auch der Aufenthaltsqualität auswirken.

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg - Erläuterungs- und Raumplanungsbericht
5 Richtprojekt und Konzepte



Abbildung 25: Beläge und Dachgestaltung, Quelle: Richtprojekt

5.7 Entsorgung

Für die Entsorgung von Kehr- und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind zwei Unterflursammelstellen an der Kelten- sowie an der Stöckackerstrasse vorgesehen. Die entsprechenden Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet. Die Standplätze der Grüncontainer sind am Rand der Siedlung vorgesehen und sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

6. Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung mit integriertem Aussenraumkonzept und einem Baugesuch für den Rückbau der Meienegg. Geplant ist die Durchführung eines koordinierten Verfahrens gemäss Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1), sodass mit der Genehmigung der Planung eine Baubewilligung für den Rückbau vorliegt.

6.1 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 UeV)

Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung (Art. 1 UeV)

Ergänzend zu den Überbauungsvorschriften bzw. wenn in diesen nichts oder nichts Abweichendes geregelt ist, kommen die Bestimmungen der Bauordnung (Stand März 2024) zur Anwendung. Dies gilt insbesondere für Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften, Begriffsdefinitionen oder Messvorschriften.

Bauten und Nutzungen (Art. 2 bis 4 UeV)

Art der Nutzung (Art. 2 UeV)

Im Planungserimeter steht eine Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen im Vordergrund. Mindestens 80 % der im Wirkungsbereich zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFo) sind der Wohnnutzung vorbehalten. Daneben sind das Wohnen ergänzende Dienstleistungsnutzungen und dem Quartier dienende publikumsorientierte und gemeinschaftliche Nutzungen zulässig (Detailhandel, Restaurant/Caffè, nicht störendes Kleingewerbe, familienergänzende Betreuungsangebote, Basisstufe). Ab dem 2. Vollgeschoss sind ausschliesslich Wohnnutzungen und im Fall von Alterswohnungen, diesen zudienende Betriebs- und Personalräume zulässig. In den Teilbaubereichen A.I.1, A.II.2 und A.III.1 sind zum öffentlichen Raum hin im 2. Vollgeschoss auch das Wohnen ergänzende Dienstleistungsnutzungen zulässig. Im Baubereich C sind einzig Wohnnutzungen und das Wohnen ergänzende Dienstleistungsnutzungen zulässig. Insgesamt müssen mindestens zwei Gemeinschaftsräume mit je mindestens 80 m² GFo erstellt werden. Mindestens ein Gemeinschaftsraum muss spätestens bei Bezug der ersten Bauetappe zur Verfügung stehen. Gemeinschaftsräume müssen sich im ersten Vollgeschoss befinden, vom gemeinschaftlichen Aussenraum her direkt zugänglich sein und ein WC, Koch-/Catering-Gelegenheit, und Stau-/ Abstellfläche aufweisen. Der Baubereich B.III dient als Gemeinschaftsraum.

Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise (Art. 3 UeV)

Es gilt im Perimeter ein maximales Nutzungsmass von insgesamt 40 000 m² oberirdische GFo inklusive der vorerst zu erhaltenden Bestandesbauten. Davon können in der ersten Bauetappe (Etappe A) maximal 24 000 m² GFo realisiert werden. Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion und Höhenkoten der Vollgeschosse sowie das im Plan festgelegte massgebende Terrain. Die Volumenverteilung und Geschosshöhe sind innerhalb der durch die Baubereiche und die höchsten Punkte der Dachkonstruktion vorgegebenen maximalen Gebäudeumrisse frei. Über dem höchsten Punkt der Vollgeschosse sind technisch bedingte Dachaufbauten sowie Erschliessungsbauten und -anlagen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, jedoch keine Wohn- oder Dienstleistungsnutzungen zulässig (sog. «Technikgeschoss»). Über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion sind einzig punktuelle, technisch bedingte Kamine, Entlüftungen und Antennen zulässig. Die Bestandesgebäude im Baubereich C sind so lange zu erhalten, als dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, jedoch mindestens bis die Bauten in den Baubereichen A und B realisiert sind und mindestens 25 Jahre nach Rechtskraft der vorliegenden Überbauungsordnung. Diese drei Bedingungen gelten kumulativ. Dies ergibt ab Genehmigung (unter

Berücksichtigung allfälliger Beschwerdeverfahren) ca. 30 Jahren und damit einen Sanierungszyklus. Ab ca. 2040 sind zudem aufgrund der abgelaufenen Planbeständigkeit wieder Anpassungen an dieser Bestimmung zulässig. Diese Bestimmung schafft somit Handlungs- und Gestaltungsspielräume für zukünftige Generationen. Sanierungen der Bestandesgebäude sind zulässig. Das Nutzungsmass bei Sanierung oder Neubau darf gegenüber dem Nutzungsmass der Bestandesgebäude nicht um mehr als 10 % (oberirdische Geschossfläche) erhöht werden. Das heutige Nutzungsmass (Jahr 2024) beträgt für den Teilbaubereich C.I 1816 m² G_{Fo} und für den Teilbaubereich C.II 1719 m² G_{Fo}.

Baulinien und Baubereiche (Art. 4 UeV)

Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen. Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche (z.B. Tiefgarage) sind nur in den im Plan festgelegten Bereichen für unterirdische Bauten zulässig. Bestehende unterirdische Bauten dürfen für die neu vorgesehene Nutzung vollständig umgenutzt und umgebaut werden. Unterirdische Bauten für die Retention von Regenwasser dürfen auch ausserhalb der Bereiche für unterirdische Bauten erstellt werden, sofern der erforderliche Aufbau für Bepflanzung gemäss Artikel 7 Absatz 5 eingehalten wird. Die Spezialbaulinie V Vordachbaulinie definiert für den Teilbaubereich A.I.1 die maximale Ausdehnung eines vorspringenden Vordachs zwischen dem 1. und 2. Vollgeschoss. Die Spezialbaulinie A Arkade definiert für den Teilbaubereich A.II.2 die minimale Tiefe einer abgestützten Arkade im 1. Vollgeschoss. Die Spezialbaulinie B1 definiert für den Teilbaubereich A.II.1 die minimale Tiefe einer Auskragung ab dem 2. Vollgeschoss. Die Spezialbaulinien B2 definiert für den Teilbaubereich A.III.1 die maximale Ausdehnung einer aussenliegenden und abgestützten Laubengangerschliessung über alle Vollgeschosse.

Gestaltung der Bauten (Art. 5 bis 6 UeV)

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze (Art. 5 UeV)

Unter den einzelnen Bauetappen sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen. Die Fassaden der Gebäude müssen sich ins Ortsbild einordnen und dürfen nicht zu Blendwirkungen führen. Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht. In den Baubereichen A.I und A.II ist zum Platz und zur Bethlehemstrasse hin ein überhohes erstes Vollgeschoss zu errichten (lichte Raumhöhe mindestens 3,20 m). Es muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen. Die im Plan bezeichneten Fassaden müssen mit einer standortgerechten und bodengebundenen Bepflanzung begrünt werden. Alle übrigen Fassaden können begrünt werden. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

Dachgestaltung (Art. 6 UeV)

Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Für die Begrünung von Flachdächern gemäss Artikel 7 BO (alle Baubereiche ausser B.III) ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energien sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist an die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen. Technisch bedingte Dachaufbauten (mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien) sind örtlich zusammenzufassen. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche beanspruchen und müssen alle einen Abstand von mindestens 3 m von den Fassadenfluchten aufweisen.

Aussenraum (Art. 7 bis 10 UeV)

Aussenraumgestaltung (Art. 7 UeV)

Mit dem Baugesuch der jeweiligen Etappe ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung einzureichen. In der ersten Etappe ist zusätzlich ein Vorprojekt für die Umgebungsgestaltung für den gesamten Wirkungsbereich einzureichen. Diese 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. Im Planungssperimeter sind in den bezeichneten Pflanzbereichen, im Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und in den Bereichen für Kinderspielplätze im gemeinschaftlichen Aussenraum total mindestens 74 neue Bäume zu pflanzen. Darin enthalten sind auch die notwendigen Ersatzpflanzungen. In den Pflanzbereichen 1 bis 7 sind mindestens je die nachfolgende Anzahl an Bäume zu pflanzen (total 49- grosskronige, standortgerechte und an das zukünftige Klima angepasste Arten). Notwendige Ersatzpflanzungen sind gemäss Artikel 5 des Baumschutzreglements der Stadt Bern vom 7. Juni 1998¹ (Stand 1. Juli 2014) vorzunehmen. Die zu erhaltenden Bäume sind im Überbauungsplan bezeichnet. Unterirdische Bauten und Anlagen sind mit mindestens 1,50 m vegetationsfähigem Substrat zu überdecken. Auf 20 % der unterbauten Freiraumfläche kann von dieser Vorgabe abgewichen werden. Der Abflussbeiwert für Niederschlagswasser darf in den Aussenräumen der Teilperimeter A, B und C den Wert von jeweils 0,5 nicht überschreiten, sofern aufgrund von Artikel 9 «Regenwasserbewirtschaftung / Schwammstadt» 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). Für die Wasserversorgung der Bepflanzung soll ein möglichst grosser Anteil des unverschmutzten Niederschlagswassers verwendet werden. Dies soll unter anderem über die Vorgabe eines maximalen Abflussbeiwertes für Niederschlagswasser sichergestellt werden. Die Beläge der Wege und Plätze sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Kinderspielplätze, grössere Spielfläche und Typologie der Aussenräume (Art. 8 UeV)

Der Überbauungsplan legt die Bereiche für Kinderspielplätze und die grössere Spielfläche (Zwischenzustand erste Etappe, Endzustand zweite Etappe) sowie die Typologie der Aussenräume verbindlich fest. In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985² für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende gemeinschaftliche Aussenraum fertigzustellen. Gemeinschaftliche Aussenräume sind stark durchgrünt mit Bäumen, Sträuchern sowie Staudenpflanzen oder Ansaaten zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen für Fuss- und Veloverkehr. Die gemeinschaftlichen Aussenräume und der Platz sind unterschiedlich und als multifunktionale Flächen zu gestalten. Auf dem Platz und in den gemeinschaftlichen Aussenräumen dürfen keine dauerhaften oberirdischen Bauten erstellt und ausser im bezeichneten «Bereich für oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge», keine Motorfahrzeuge abgestellt werden. In den bezeichneten Bereichen sind Anlagen zur Gestaltung («Bereich für Kleinbauten und Pergolen») sowie überdachte Velounterstände («Bereich für gedeckte oberirdische Abstellplätze für Velos») zulässig.

Regenwasserbewirtschaftung / Schwammstadt (Art. 9 UeV)

Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser muss innerhalb des Wirkungsbereichs versickert, gespeichert und verdunstet werden. Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. 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. Im Baugesuch für die erste Bauetappe ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Oberirdische Versickerungs- und Retentionsanlagen sind in naturnaher und gestalterisch ansprechender Form zu realisieren.

¹ BSchR; SSSB 733.1

² BauV; BSG 721.1

Der Projektperimeter gilt – auch wenn der Kanal in der Langobardenstrasse entfallen sollte – grundsätzlich als abwassertechnisch erschlossen. Es ist gemäss Arealentwicklung ein Überbau der Longobardenstrasse und damit der öffentlichen Kanalisation inklusive Schächte beabsichtigt. Die gesamte Strasse mit der angeschlossenen Strassenentwässerung ist daher stillzulegen und vollständig, ersatzlos zurückzubauen.

Biodiversität (Art. 10 UeV)

Mindestens 20 % des gesamten Wirkungsbereichs sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Massgebend ist der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014). Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung sichergestellt werden kann. Freiräume sind für Kleintiere barriere- und fallenfrei zu realisieren. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig. An den Fassaden der Gebäude in allen Baubereichen sind insgesamt mindestens 60 baulich integrierte Nisthilfen für Mauersegler sowie 20 Nisthilfen für Zwergfledermäuse anzubringen. Die genaue Ausführung und Lage ist mit Stadtgrün Bern abzusprechen.

Erschliessung und Umwelt (Art. 11 bis 15 UeV)

Erschliessungsanlagen für den Verkehr (Art. 11 UeV)

Es sind die im Plan festgelegten Erschliessungsanlagen (Bereich für Hauszufahrt) an der Stöckackerstrasse und an der Keltenstrasse zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage (Velo und Auto) und die Anlieferung ab der Stöckackerstrasse sind in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erstellen. Die Tiefgaragenrampen für Velos und Autos sind im Gebäude A.I.3 und im bezeichneten Bereich für Tiefgaragen-Rampenaufbaute zu integrieren. Ab der Keltenstrasse ist im Plan festgelegten Bereich ein Velozugang in die Tiefgarage zu erstellen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 12 UeV)

Im ganzen Wirkungsbereich dürfen maximal 157 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden (Wohnen, Einkauf und Gewerbe). Die Abstellplätze sind grundsätzlich in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen. Unter Vorbehalt von Absatz 3 dürfen keine oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze erstellt werden. Mindestens vier oberirdische Abstellplätze sind spätestens ab der zweiten Bauetappe für Carsharing und Anlieferung an der im Plan bezeichneten Stelle an der Keltenstrasse zu reservieren. Pro Zimmer zu Wohnzwecken sind mindestens 1.1 Fahrradabstellplätze gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen. Unter Berücksichtigung von sich verändernden Anforderungen sowie einer möglichen Bedarfserhöhung muss die Aufwärtskompatibilität bis maximal 1.5 Veloabstellplätze pro bewohnbares Zimmer gewährleistet sein. Mindestens 2/3 der Veloabstellplätze sind zu überdachen (im Aussenraum, Tiefgarage, 1. Vollgeschoss). Die gedeckten Veloabstellplätze im Ausserraum müssen in den auf dem Plan vorgesehenen Bereichen angeordnet werden. Mindestens 30 % der Veloabstellplätze sind ebenerdig und in der Nähe vor den Gebäudezugängen anzuordnen. Mindestens 20 % der Veloabstellplätze müssen Platz für Spezialvelos und Anhänger bieten. Mindestens 20 % der Veloabstellplätze sind mit Vorrichtungen (Leerrohre, Verkabelung) auszustatten, damit Ladestationen für E-Bikes nachgerüstet werden können.

Ver- und Entsorgung (Art. 13 UeV)

Für die Entsorgung von Kehricht und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen zu erstellen. Deren Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet. Die Standplätze der Grüncontainer müssen am Rand der Siedlung liegen. Der Bereitstellungsplatz muss für die Grünabfuhr gut erreichbar sein und darf nicht mehr als 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Containerstandplätze dürfen überdacht sein, müssen dann jedoch grundsätzlich den Strassenabstand von 3.60 m einhalten.

Energie (Art. 14 UeV)

Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist oder eine Liefergarantie von Seiten Netzbetreiberin vorliegt und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn der Anschluss technisch machbar ist. Wenn die Voraussetzungen gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird. Soweit die Anschlussmöglichkeit oder die Verhältnismässigkeit nicht gegeben ist, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme / Umgebungswärme (Umweltwärme) zu nutzen. Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I–XI muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert (gemäss Anhang 7 zur kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011, Stand 1. März 2023) um 20 % unterschreiten.

Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen (Art. 15 UeV)

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Überbauungsplan festgelegt (Koordinaten D1-D2). Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind haustechnische Anlagen im ebenerdigen Aussenraum, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen, nicht gestattet. Der Güterumschlag muss im Bereich für Ein-/ Ausfahrt Anlieferung und Tiefgarage in einer geschlossenen und schallabsorbierend ausgekleideten Anlieferung stattfinden. Während des Güterumschlags ist das Tor zu schliessen. Im Bereich für Warenumschlag Kleingewerbe darf nur während der Tagzeit (07-19 Uhr) und nur für «leichte Güter» (Paketdienst etc.) angeliefert werden.

Weitere Bestimmungen (Art. 16 bis 17 UeV)

Gemeinnütziger Wohnraum (Art. 16 UeV)

Die gesamte GfO Wohnen ist durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Als gemeinnützige Trägerschaften gelten Organisationen gemäss Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV). 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. Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden oder nach Mietzinsmodellen gestaltet werden, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorgewiesen wird. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sowie an Marktsteigerungen sind nicht gestattet. Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28. September 2023) ist nicht anwendbar.

Schutzplätze (Art. 17 UeV)

Die erforderlichen Schutzplätze sind im Wirkungsbereich zu erstellen.

Übergangs- und Schlussbestimmungen (Art. 18 UeV)

Inkrafttreten (Art. 18 UeV)

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

6.2 Kennwerte

	Wohnen (mindestens 80 %)	Arbeiten (maximal 20%)	Total
Grundstücksfläche			24'290 m ²
Oberirdische Geschossfläche GFo	mind. 30'400m ²	max. 7'600 m ²	ca. 38'000 m ²
Geschossflächenziffer GFZo			ca. 1.6
Wohneinheiten WE (Neubau 333, Altbau 56)	ca. 390		
davon Familienwohnungen ≥ 3 Zimmer (Neubau 211, Altbau 18)	229		
Einwohnende bei durchschnittlicher Belegung (2.3/ WE)	ca. 900		
Arbeitsplätze (40 m ² GFo)		ca. 190	
Schulkinder (0.5/ WE)	195		
Anzahl Autoabstellplätze unterirdisch (inkl. Besucher- und Kundenparkplätze)			max. 153
Kurzzeitparking oberirdisch (Carsharing, Anlieferung)			ca. 5
Anzahl Fahrradabstellplätze (1.1 Abstellplatz/ Zimmer)			mind. 1'100
Unterflurcontainer	12		
Grüncontainer (10 l pro E); 700 l-Container	14		
Geschätzter Steuerertrag pro Jahr (Fr. 6300/ WE/ Jahr)	2'710'000		

Anhang

- Anhang 1: Richtprojekt «MEIE», Stand 31.07.2024
- Anhang 2: Mobilitätskonzept, 2024 Kontextplan AG, Stand 09.07.2024
- Anhang 3: Factsheet optimale Anzahl Veloabstellplätze vom 31.07.2024
- Anhang 4: Studie Lärmbeurteilung i.S. der LSV Anhang 3 & 6, Richtprojekt Stöckacker Nord – Meienegg, Bern, 25. Oktober 2023, Zeugin Bauberatungen AG
- Anhang 5: Siedlung Stöckacker Nord | Meienegg Bern; Rechtliche Einschätzung zur planerischen Interessenabwägung bezüglich Orts-bild- und Denkmalschutz; Teil I; Bern, 17. Juni 2024 / 5. August 2024 / kanzlei konstruktiv ag
- Anhang 6: Siedlung Stöckacker Nord | Meienegg Bern; Fachliche Einschätzung zu den Möglichkeiten der Sanierung und Beurteilung; Teil II; Bern, 17. Juni 2024 / 5. August 2024 / co. architekten ag
- Anhang 7: Liste GrundeigentümerInnen (Projektperimeter):
 - Bern GBBI-Nr. 6/4473 im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern, Tiefbauamt (Langobardenstrasse)
 - Bern GBBI-Nr. 6/249 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/359 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/380 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/408 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/409 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/463 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/501 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/505 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/2749 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/2756 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft im Baurecht Bern Nr. (2835) Einwohnergemeinde Bern Immobilien Stadt Bern (Kindergarten)
 - Bern GBBI-Nr. 6/2843 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/2845 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/2888 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/2889 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/2890 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/3089 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/3090 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/3091 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/3092 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/4418 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/4472 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft
 - Bern GBBI-Nr. 6/4481 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft

Quellen

Stadtplanungsamt und Verkehrsplanung. *STEK 2016*. Bern, 2016.

Städtebauliche Studie Stöckacker Nord Bern, Bericht des Beurteilungsgremiums, Mai 2018, Stadtplanungsamt Bern

Quartierplanung Stadtteil 5 vom Januar 2005

Bauinventar der Stadt Bern

Entwicklungsstudie Meienegg; Metron, 2010; rev.16.12.2014

Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD); EKD,
4. Dezember 2015

Siedlung Meienegg, Gutachten zur Bedeutung der genossenschaftlichen Wohnbausiedlung; Dr.Ueli Habegger,
Luzern, 12. November 2014

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Bümpliz-Bethlehem

Situationsplan Bahnhof Bern Stöckacker, Perronanpassung; Bestvariante, Variante „Stadt Bern“; BLS, 27.07.2015

Regionales Hochauskonzept Bern. Handbuch beschlossen am 4. Februar 2009, Richtplan genehmigt am 30. Juli
2009

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Geodaten Stadt Bern (links).....	7
Abbildung 2: Perimeter der Planung, Quelle: Geodaten Stadt Bern (rechts).....	7
Abbildung 3: Entwicklung Stadtteil VI, Jahre 1878 / 1913 / 1957 / 2000. Rote Kreise: Lage Meienegg, Quelle: Quartierplanung Stadtteil 5 vom Januar 2005	8
Abbildung 4: Siedlung Meienegg heute, Blick von Nord-Westen, Quelle: FAMBAU	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Nutzungszonenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern.....	14
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bauklassenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern.....	15
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Quelle: Geodaten Stadt Bern.....	15
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem städtischen Baulinienplan mit Plan Nr. 1460/42 vom 10. Februar 2021 im Bereich Teilplan 5 und 9, Quelle: Geodaten Stadt Bern.....	16
Abbildung 9: STEK 2016 Chantier Bümpliz-Nord (Ausschnitt Illustrationskarten: „Bern wächst dynamisch“), Lage Gebiet Meienegg (blauer Kreis).....	17
Abbildung 10: Auszug ISOS-Bauinventar	18
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem städtischen Bauinventar mit «Baugruppe Meienegg», Quelle: Geodaten Stadt Bern	19
Abbildung 12: Situationsplan Generationenprojekt MEIE, Quelle: Richtprojekt	36

Abbildung 13: Modell Generationenprojekt MEIE, rot = Perimeter	37
Abbildung 14: Aussenraumkonzept mit Platzabfolge (links) und Wohnhöfen (rechts), Quelle: Richtprojekt	38
Abbildung 15: Öffentlichkeitsgrad im Aussenraum, Quelle: Richtprojekt	38
Abbildung 16: Situationsplan Aussenraum, Quelle: Uniola	39
Abbildung 17: Etappierungskonzept, Quelle: Richtprojekt	40
Abbildung 18: Erschliessungskonzept, Quelle: Richtprojekt	41
Abbildung 19: Anlieferung Erdgeschoss und Tiefgaragenzufahrt für MIV und Velo, Quelle: Ausschnitt Richtprojekt	42
Abbildung 20: Veloabstellplätze bei 1.1 VP pro Zimmer (Quelle Richtprojekt)	43
Abbildung 21: Langfristige (20 Jahre+) Verschiebung Tramhaltestelle (blau) mit Velohinterfahung, Quelle: Kontextplan AG	44
Abbildung 22: Biodiversitätskonzept, Quelle: Richtprojekt	45
Abbildung 23: Baumpflanzung und Tiefgarage, Quelle: Richtprojekt	46
Abbildung 24: Auszug Baumkataster, Quelle: Baumkataster Stadt Bern	47
Abbildung 25: Beläge und Dachgestaltung, Quelle: Richtprojekt	48

Kontakt / Impressum

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse

Meienegg

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand: 2. September 2024

Inhalt

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV..... 5

A. Raumordnung..... 7

B. Umwelt..... 13

C. Wirtschaft..... 17

D. Gesamtabwägung 19

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

zur Überbauungsordnung «Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg»

Inhaltsverzeichnis

A.	Raumordnung.....	7
B.	Umwelt.....	13
C.	Wirtschaft.....	17
D.	Gesamtabwägung	19

Abkürzungen

RPL	Richtplan des Kantons Bern 2030
KoBeK	Konsultationsbereichskarte Geoportal Kanton Bern
KbS	Kataster der belasteten Standorte, Geoportal Kanton Bern, Stand: 04/2021
MP LR	Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/2030
STEK 2016	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern
QP VI	Quartierplan des Stadtteils VI, 2005
NGK	Naturgefahrenkarte Stadt Bern
StS	Städtebauliche Studie Stöckacker Nord, Mai 2018
LG	Lärmbeurteilung Zeuglin Bauberatungen AG vom 25.10.2023
UeO/ UeV	Überbauungsordnung/ Überbauungsvorschriften
EB	Erläuterungsbericht zur UeO
MB	Mobilitätskonzept vom 09.07.2024
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept
LK 2018	Lebensraumkartierung 2018
BK	Baumkataster der Stadt Bern
ESP AH	Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen

Bewertung

++	Das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt.
+	Das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt.
0	Das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen.
-	Das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden.
--	Das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A. Raumordnung						
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
A.1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden.	<i>hoch</i>	<p>Die Meienegg wird im RGSK 2021 (wie auch im noch nicht genehmigten RGSK 2025) als regionales Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet in der Agglomeration Bern ausgewiesen (Massnahme Nr. BM.S-UV.1.9 mit Priorisierung A; Koordinationsstand Zwischenergebnis). Dabei handelt es sich um unternutze oder nicht mehr genutzte Gebiete mit einer guten Erschliessung. Es ergibt sich im konkreten Fall aus dem RGSK 2021, in dem die Siedlung Stöckacker Nord I Meienegg als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet geführt wird. Das RGSK ist für die Gemeinde verbindlich</p> <p>Mit der Planung «Meienegg» werden die Zielsetzungen des STEK 16 wie beispielsweise die Mobilisierung und bessere Nutzung bestehender Flächenressourcen und die Siedlungsentwicklung nach innen durch bauliche Verdichtung umgesetzt.</p> <p>Die Quartierplanung Stadtteil VI (Bümpliz-Oberbottigen) besagt unter anderem: «Das primäre Ziel der Quartierplanung ist es die Lebensqualität im Stadtteil Bümpliz/ Bethlehem/Bottigen/Riedbach nachhaltig zu verbessern und die Erstellung von qualitativ hochstehendem und erschwinglichem Wohnraum für Familien zu fördern». Gemäss der Wohnstrategie soll das Wohnungsangebot insbesondere im Bereich der grossen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, besonders auch für Familien, erhöht und starke Nachbarschaften gefördert werden. Bereits überbaute Gebiete sollen, soweit sinnvoll, verdichtet oder umgenutzt werden. Zudem soll die Qualität des Wohnumfelds erhalten und gefördert werden. Die Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen, Ausstattung und Freizeiteinrichtungen in guter Erreichbarkeit soll gewährleistet sein. Mit</p>	RGSK 2021 STEK 2016 QP VI	++

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				der vorliegenden Planung werden diese Vorgaben umgesetzt. Zudem handelt es sich beim Projekt «Meienegg» um gemeinnützigen Wohnungsbau.		
A.1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere.	<i>hoch</i>	Mit der Überbauungsordnung Bethlehemstrasse – Stöckackerstrasse (Meienegg) werden die gesamtstädtischen und quartierbezogenen Zielsetzungen des STEK 16 umgesetzt. Die Arealplanung ist abgestimmt mit den Zielen der Quartierplanung Stadtteil III. Sie wirkt sich positiv auf das vorhandene Wohnquartier Stöckacker aus. Negative Auswirkungen bzw. Konflikte können gegenüber den östlich angrenzenden Häusern entstehen durch die angestrebte räumlich-soziale Durchlässigkeit. Die sich daraus ergebende Konflikte müssen vorausschauend berücksichtigt werden. Weitere mögliche Beeinträchtigungen könnten durch zusätzlichen Verkehr bewirkt werden. Aufgrund der Mobilitätsziele der neuen Überbauung und der zeitlichen Anlieferungsbeschränkung ist mit keinen Konflikten zu rechnen.	STEK 2016 QP VI	++
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A.2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben.	<i>hoch</i>	Mit der geplanten Arealentwicklung wird die «Siedlungsentwicklung nach innen» durch bauliche Verdichtung gefördert. In einem gut erschlossenen Quartier werden auf einer Fläche von ca. 2.4 ha ca. 390 Wohneinheiten für rund 900 bis 1100 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen (je nach Belegungsdichte) sowie Flächen für ca. 190 Arbeitsplätze realisiert werden.	STEK 2016 UeO	++
A.2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	<i>keine</i>	Die Erneuerung der Meienegg wird nicht an den 15-jährigen Baulandbedarf angerechnet, da die UeO zur Siedlungsentwicklung nach innen beiträgt.	RPL	++
A.2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	<i>hoch</i>	Die Erarbeitung der UeO erfolgt im Hinblick auf den Ausbau der bereits bestehenden Wohnnutzung.	EB	++
A.2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden.	<i>hoch</i>	Das Areal ist vollständig erschlossen. Nebst der hervorragenden ÖV-Erschliessung mit Tramhaltestelle und S-Bahn in unmittelbarer Nähe ist das	MB	++

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				Areal auch für den Langsamverkehr optimal gelegen.		
A.2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>hoch</i>	Im Rahmen der städtebaulichen Studie Stöckacker Nord wurde die an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht verträgliche maximale Dichte ausgelotet. Die UeO setzt das Resultat der Studie um. Mit einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von ca. 1.6 wird eine angemessene Dichte erreicht. Gleichzeitig wird grosser Wert auf qualitativ hochwertige Aussenräume für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung gelegt. Die vom Kanton geforderten Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und die grössere Spielfläche können innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO erstellt werden.	StS UeO	++
A.3 Geordnete Besiedlung						
A.3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtungen	<i>hoch</i>	Mit der UeO überwiegend zu Wohnzwecken wird das Potenzial des Standortes bezüglich Erschliessungsqualität, Nähe von Quartierinfrastrukturen wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie Besonnung optimal genutzt.	UeO	++
A.3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	<i>hoch</i>	Das Areal ist für das Vorhaben bestens mit den verschiedenen Verkehrsmitteln erschlossen.	EB MB	++
A.3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	<i>hoch</i>	Die neuen Wohn-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen werten den Standort gegenüber heute auf und tragen zur Schaffung eines attraktiven, belebten neuen Wohnareals als Quartier-Subzentrum bei. Durch die Schaffung neuer, qualitativ hochwertiger Aussenräume wird das Quartier zusätzlich aufgewertet.	EB	++
A.3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Der Planungsgegenstand liegt ausserhalb eines Gefahrengebietes, beziehungsweise offene und eingedolte Gewässer liegen nicht in der Nähe.	<i>keine</i>	Das Areal ist nicht von Naturgefahren betroffen.	NGK	0

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt nicht im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.	<i>keine</i>	Das Areal ist nicht durch NIS belastet.	EB	0
A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes						
A.4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung.	<i>hoch</i>	Die geplante Neuüberbauung bringt eine klare Verbesserung für das Subzentrum und für die angrenzenden Wohnquartiere. Sie fügt sich in Volumetrie, Proportionen, Nutzung und Aussenraumgestaltung optimal in die bestehende Struktur ein. Das städtebauliche Konzept resultiert aus einem Projektwettbewerb nach SIA 142. Es wurde zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet, das als Grundlage für die UeO dient.	EB	++
A.4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden.	<i>hoch</i>	Die Siedlung Meienegg ist grösstenteils im Bauinventar der Stadt Bern als erhaltenswerte «Baugruppe Meienegg» eingestuft und daher auch K-Objekte und im ISOS als Baugruppe Nr. 8.6 der Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A aufgenommen. Die Siedlung soll auf Basis einer umfassenden Interessenabwägung grösstenteils zurückgebaut und mittel- bis langfristig etappiert durch eine verdichtete Siedlung mit rund 330 neuen, gemeinnützigen Wohnungen ersetzt werden. Zwei heute bestehende Gebäude mit 56 Wohnungen werden für mindestens 25 Jahre erhalten.	Bauinventar Stadt Bern, ISOS	+
A.4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der landschaftsprägenden Planungsabsichten.	<i>hoch</i>	Die Ergänzung des Quartiers mit einer zeitgemässen Wohnüberbauung mit städtisch angemessener Dichte schöpft das Potenzial des Standorts optimal aus (oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von ca. 1.6, vgl. Ziffer A.2.5).	UeO	++
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität						
A.5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	<i>hoch</i>	Die Überbauung ist bestens erschlossen und verfügt bereits über ein grosses Versorgungsangebot im unmittelbaren Umfeld. Dieses wird durch die in	UeO	++

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
	öffentlichen Einrichtungen			der Überbauung geplanten Verkaufs- und Gewerbenutzungen noch ergänzt.		
A.5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	<i>hoch</i>	Die in den Vorschriften verankerte Durchmischung von mindestens 80% Wohnnutzung und maximal 20% Arbeitsnutzung sichert eine zweckmässige Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen. Dass der Schwerpunkt auf dem Wohnen liegt, entspricht den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts und den politischen Vorgaben des Gemeinderats.	STEK 2016 UeO	++
A.5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, Behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen.	<i>hoch</i>	Auf dem Platz an der Bethlehemstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner werden qualitativ hochwertige aneignbare Aussen- und Innenräume geschaffen. Die Erschliessung des Areals erfolgt behindertengerecht.	UeO	++
A.5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen.	<i>hoch</i>	Die publikumsorientierten und die Gewerbe/ Atelier-Erdgeschossnutzungen und die um dem Planungssperimeter verlaufenden öffentlichen Erschliessungen und öffentlichen Räume im Areal (Spielfläche, Kinderspielplätze) tragen zur Aneignung, Belebung und zur Sicherheit im öffentlichen Raum bei. Die Bebauungsdichte und die Nutzungsvielfalt tragen zu einer hohen sozialen Dichte mit entsprechender sozialer Kontrolle und Sicherheit bei.	UeO EB	++
A.5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen.	<i>hoch</i>	Die durch ihre grosszügigen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, die Atelier-/Gewerbenutzungen und die offene Fassadengestaltung charakterisierte, dichte Überbauung mit Wohnhöfen wirkt zusammen mit den historischen Elementen wie die zu erhaltenden Bestandesbauten und den Spielzeugen wirken identitätsstiftend für das neue Areal.	EB	++
A.6 Organisation des Verkehrs						
A.6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen.	<i>hoch</i>	Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist aufgrund der sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Tram- und Bushaltestelle der Linien 8 und M18 optimal. Mit der S-Bahn-Station Stöckacker	MB	++

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				besteht eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Bern. Die Fahrtzeit mit der S51 zum Bahnhof Bern beträgt 5 Minuten.		
A.6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<i>hoch</i>	Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrradverkehr ist über das bestehende Strassennetz bereits sehr gut. Durch das Quartier verläuft ein dichtes Netz an Fusswegverbindungen. In fussläufiger Distanz liegen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und das Bad Weyermannshaus. Schulen, Kindergärten, Spielgruppen werden ohne Queren einer Hauptverkehrsachse sicher erreicht. Mehrere Velohauptverbindungen, die sicher und komfortabel ausgestattet sind, liegen im Umfeld.	MB	++
A.6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	<i>hoch</i>	Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Bethlehem- und Stöckackerstrasse. Dort befindet sich die Ein- und Ausfahrt zu einer gemeinsamen Tiefgarage. Eine zusätzliche Velo-Erschliessung über die Keltenstrasse in die Tiefgarage ist zu erstellen. Sperren für den MIV stellen sicher, dass der Wohnhof weitgehend vom MIV freigehalten wird.	MB UeO	++
A.6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	<i>keine</i>	Verkehrs- bzw. publikumsintensive Einrichtungen sind aufgrund der UeV (mindestens 80 % Wohnen) und der restriktiven Erschliessungsgrundsätze faktisch ausgeschlossen.	UeO	++
A.7 Ver- und Entsorgung						
A.7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	<i>mittel</i>	Das Areal ist bereits an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Im Bereich der Kelten- und der Stöckackerstrasse werden, in Abstimmung mit der zuständigen städtischen Fachstelle, zwei neue Unterflursammelstellen für die Entsorgung von Kehricht und Papier/ Karton für die Bewohnerinnen und Bewohner erstellt werden. Zusätzlich zu den Unterflursammelstellen werden für das Grüngut konventionelle Container verwendet.	EB	++

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A.7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	<i>hoch</i>	Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist oder eine Liefergarantie von Seiten Netzbetreiberin vorliegt und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Soweit die Anschlussmöglichkeit oder die Verhältnismässigkeit nicht gegeben ist, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme / Umgebungswärme (Umweltwärme) zu nutzen. Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I–XI muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert (gemäss Anhang 7 zur kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (Stand 1. März 2023)) um 20 Prozent unterschreiten.	UeV	++
A.7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	<i>hoch</i>	Auf den Dachflächen sind Solar- oder Photovoltaikanlagen geplant.		++
A.7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	<i>keine</i>	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potentiale. Das Areal ist vom Thema nicht betroffen.		0

B. Umwelt

B.1 Luft

B.1.1	Vorbelastung	Vorbelastungen, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂) Ozon (O ₃) Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>gering</i>	Die Vorbelastung mit Ozon (O ₃) und Kohlendioxid (CO ₂) entspricht dem städtischen Durchschnitt.		++
B.1.2	Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickoxide (NO _x), Feinstaub (PM ₁₀), Ozon (O ₃), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>gering</i>	Das Areal ist (wie das ganze Kantonsgebiet Bern) Gegenstand des Massnahmenplans zur Luftreinhaltung 2015/ 2030. Durch die Neuüberbauung ist durch restriktive Vorgaben zum Verkehr mit keiner relevanten Zunahme der Luftbelastung (vor allem	LR	++

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				durch Stickoxid- und Feinstaub-Emissionen) zu rechnen.		
B.1.3	Verkehr-intensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	<i>keine</i>	Im Planungsperimeter sind keine grossen Vorhaben gemäss Art. 53 Bauverordnung möglich.	UeO	++
B.1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	<i>keine</i>	Im Planungsperimeter sind keine belastenden Anlagen vorgesehen.	UeO	++
B.2 Lärm / Erschütterungen						
B.2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	<i>hoch</i>	Gemäss Gutachten beträgt der Emissionspegel entlang der Bethlehemstrasse tags 65 dB(A), nachts 54 dB(A). Das Gutachten zeigt, dass auf Basis des aktuellen Projekts die Immissionsgrenzwerte der ES III für Wohnen an den Fassaden an der Bethlehemstrasse nicht überschritten werden.	LG	++
B.2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	<i>hoch</i>	Bei allen Gebäuden können die Immissionsgrenzwert bezüglich Strassenlärm erfüllt werden. Zusätzliche bauliche Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Strasse sind nicht notwendig.	LG UeO	++
B.2.3	Verkehr-intensive Anlagen grosse Vorhaben gemäss BauV	grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	<i>keine</i>	Es sind keine solchen Anlagen vorgesehen.		0
B.2.4	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	<i>keine</i>	Es sind keine solchen Anlagen vorhanden.	EB	0
B.2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	<i>keine</i>	Es sind keine solchen Anlagen vorhanden.	EB	0
B.3 Boden						

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B.3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	<i>keine</i>	Es sind keine Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind, betroffen.	KBS	+
B.3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	<i>keine</i>	Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.		0
B.3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	<i>keine</i>	Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.		0
B.3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	<i>keine</i>	Es sind keine erosionsgefährdeten Böden betroffen.		0
B.4 Gewässer						
B.4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	<i>keine</i>	Es ist kein Gewässer vorhanden.		0
B.4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	<i>keine</i>	Das Areal befindet sich weder in einem Gewässer noch in einem Grundwasserschutzbereich. Es sind keine Quellen betroffen.		0
B.4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	<i>hoch</i>	Der Versiegelungsgrad wird durch die Neubebauung verbessert. Das anfallende Regenwasser muss innerhalb des Areals gespeichert, verdunstet und verzögert in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.	UeO EB	++
B.5 Wald						
B.5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	<i>keine</i>	Es ist kein Wald im Perimeter.		0
B.5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	<i>keine</i>	Es ist kein Wald im Perimeter.		0
B.6 Naturschutz und Ökologischer Ausgleich						
B.6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz,	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	<i>gering</i>	Gemäss Baumkataster der Stadt Bern befinden sich im Planungsperimeter 7 Bäume, die gemäss Baumschutzreglement der Stadt Bern und Art. 75 BO als geschützt gelten und demnach erhalten	BK LK 2018 UeV	++

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
	Artenschutz)			oder ersetzt werden müssen. Es werden insgesamt 75 Neupflanzungen vorgenommen. Es werden insgesamt mehr Bäume stehen als heute (heute 78 Bäume, in Zukunft rund 90 Bäume). Gemäss Lebensraumkartierung 2018 befinden sich im Perimeter drei geschützte Tierarten (Zwergfledermaus, Mauersegler, Mauereidechse).		
B.6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	<i>keine</i>	Im Perimeter befinden sich keine naturnahen Landschaftselemente und/oder geologischen Objekte.		0
B.6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	An den Fassaden der Gebäude sind gemäss UeV insgesamt mindestens 60 baulich integrierte Nisthilfen für Mauersegler sowie 20 Nisthilfen für Zwergfledermäuse angebracht anzubringen. Im Minimum sind 20% des Perimeters als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen.	UeV	++
B.6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	<i>keine</i>	Es werden keine Wildwechsel beeinträchtigt.		0
B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken						
B.7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotenzialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	<i>keine</i>	Das Planungsareal überlagert keine Konsultationsbereiche von Betrieben, Eisenbahnanlagen, Autobahnen, Strassen, Erdgashochdruckleitungen, die der Störfallverordnung unterliegen.	KoBeK	0
B.7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	<i>keine</i>	Das Planungsareal überlagert keine Konsultationsbereiche von Betrieben, Eisenbahnanlagen, Autobahnen, Strassen, Erdgashochdruckleitungen, die der Störfallverordnung unterliegen.	KoBeK	0

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C. Wirtschaft						
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						
C.1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand.	<i>hoch</i>	Die Raumordnungspolitik von Bund, Kanton und Stadt fordert zum Schutz des Bodens die Siedlungsentwicklung nach innen. Dies wird durch die Planung umgesetzt.	RPL RGSK 2021 STEK 2016	++
C.2 Investitionen durch die Gemeinden						
C.2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	<i>hoch</i>	Die Folgekosten für die Gemeinde sind tief, da das Areal voll erschlossen ist.		+
C.2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		<i>hoch</i>	Den Folgekosten sollten längerfristig Steuermeerträge aus dem Wohnungsbau gegenüberstehen.		+
C.3 Investitionen durch Private						
C.3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	<i>mittel</i>	Die Neuüberbauung mit ca. 38'000 m ² GfO Wohnen und Arbeiten löst Investitionen im üblichen Rahmen solcher Überbauungen aus.		+
C.3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	<i>mittel</i>	Die Neuüberbauung des Areals erfolgt durch Private. Der Immobilienmarkt wird zeigen, ob die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Das Projekt ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.		+
C.3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	<i>mittel</i>	Die Eigentümer des Areals müssen Vorinvestitionen zur Beseitigung der bestehenden Gebäude tätigen.		0
C.4 Standortfaktoren						

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C.4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	<i>gering</i>	Die Planung fördert mit einem Anteil von bis zu 20% Gewerbe den Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte.	UeO	+
C.4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	<i>hoch</i>	Die Verkehrerschliessung entspricht den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung.	MB	++
C.4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	<i>hoch</i>	Die Planung fügt sich optimal in die lokale Wirtschaftsstruktur ein (Nähe des kantonalen ESP Ausserholligen).	ESP AH	0
C.5 Flächen und Gebäude						
C.5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Die beanspruchten Flächen sind bedarfsgerecht und nicht überdimensioniert.	UeO	++
C.5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Die beanspruchten Flächen sind verfügbar.		++

D. Gesamtabwägung

Den Zielen einer haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss den übergeordneten Gesetzen und Planungen wird durch eine mögliche GFZo von ca. 1.6 in hohem Masse entsprochen. Mit der Innenentwicklung werden Wohnraum und gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität geschaffen, die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert und die Belebung des urbanen Gebiets gefördert. Das Planungsgebiet eignet sich für die bauliche Verdichtung, da es sehr gut mit dem ÖV erschlossen ist. Zwei Bestandesbauten, der Kindergarten und ein Teil der bestehenden Spielgeräte werden dabei als identitätsstiftende Elemente teils mittelfristig und teils dauerhaft erhalten. Eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Planungsgebiet wird insbesondere durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität (bereits erfolgte städtebauliche Studie, Projektwettbewerb nach SIA 142, Erarbeitung Richtprojekt «Generationenprojekt MEIE») die kurzen Wege durch die Nutzungsdurchmischung sowie die sorgfältige Aussenraumplanung (Berücksichtigung Naturschutz, Förderung Biodiversität und Verbesserung Stadtklima) gewährleistet. Die Rahmenbedingungen dafür sind im Planungssperimeter der Überbauungsordnung ausgesprochen günstig, weil das Umfeld äusserst geeignet ist für das Wohnen und eine Erschliessung auf städtischem Niveau bereits vorhanden ist. Im Planungssperimeter sollen insbesondere gemeinnützige Wohnungen für Familien mit Kindern erstellt werden. Zudem sollen die Begegnung und das Zusammenleben der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gefördert werden, womit Anliegen aus der Wohnstrategie der Stadt Bern umgesetzt werden. Mit der Planungsvorlage wird eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung ermöglicht und ein Mehrwert für das Quartier bzw. die Gesamtstadt geschaffen - die Planung wertet das Quartier Stöckacker mit seinen zahlreichen Wohnsiedlungen auf. Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen, inklusive der denkmalpflegerischen (Einstufung im Bauinventar als erhaltenswert sowie im ISOS als Baugruppe mit Erhaltungsziel A), erweist sich daher die vorliegende Planung aus Sicht der Stadt Bern als recht- und zweckmässig.

Überbauungsordnung, Bethlehemstrasse - Stöckackerstrasse, Meienegg

Kontakt / Impressum

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung