



Stadt Bern

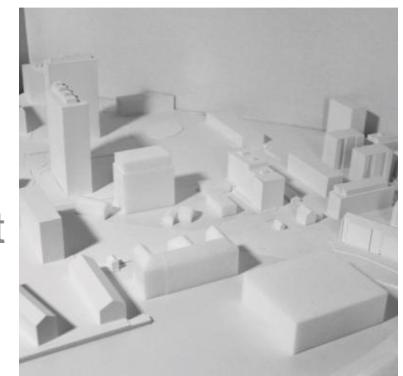
Präsidialdirektion
Stadtplanungsamt



Arealentwicklung Bümpliz Höhe

QBB Forum vom 26. Mai 2025
Information im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung

Anne Brandl, Bereichsleiterin Planung, Stadtplanungsamt
Marco Aeschimann, Immobilien Stadt Bern
Gregor Ledergerber, Projektleiter Stadtplanungsamt



Ablauf

1. Begrüssung und Einführung	(A. Brandl)	3'
2. Entwicklungsziele	(A. Brandl)	2'
3. Planungsprozess	(G. Ledergerber)	10'
4. Planungsvorlage	(G. Ledergerber)	5'
5. Ausblick und öffentliche Mitwirkung	(G. Ledergerber)	2'
6. Fragen, Diskussion		8'

1. Begrüssung und Einführung

(A. Brandl), 3'

Bereichsleiterin Planung, Anne Brandl

2. Entwicklungsziele

(A. Brandl), 2'

- Bessere Ausnutzung knappe Ressource «städtischer Boden»
- **Öffentliche Durchwegung** für Velo- und Fussverkehr verbessern
- Zusätzlicher, preisgünstiger und gemeinnütziger **Wohnraum schaffen**
- **Quartierbezogene Nutzungen** im Erdgeschoss anbieten
- **Attraktive Freiräume** schaffen

3. Planungsareal



Planungsareal
Bümpliz Höhe (1)
und Volksschule
Höhe (2)

3. Planungsprozess

(G. Ledergerber), 5'

2015	Entwicklungsstudie
2018	Machbarkeitsstudie
2021/2022	Städtebauliche Studie
2023/2025	Synthese
Ab 2025	Planerlassverfahren: Zone mit Planungspflicht

3. Planungsprozess: Planungsgrundlagen



STEK 2016

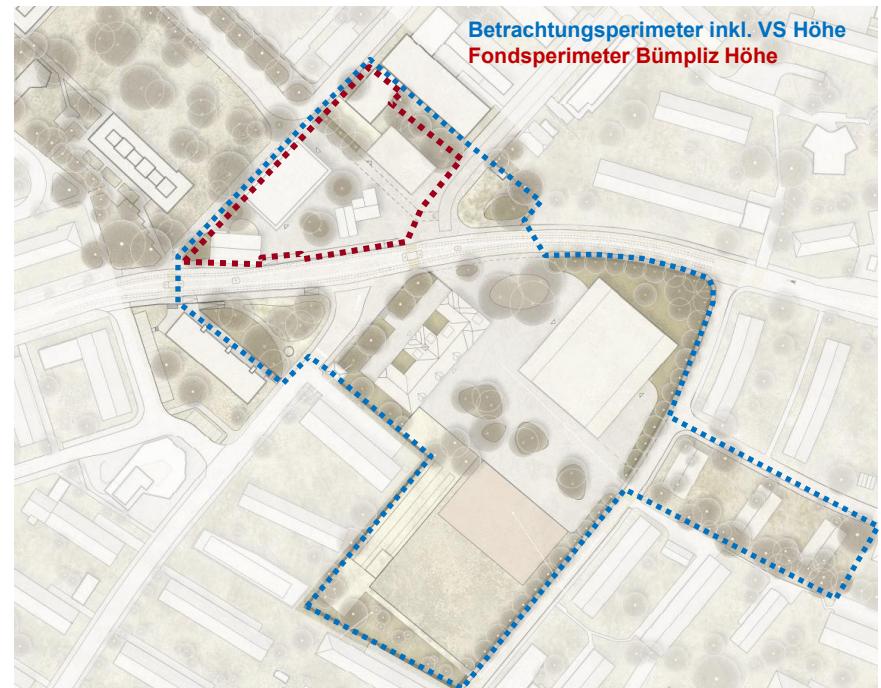
3. Planungsprozess: Städtebauliche Studie

Ziele

- Städtebauliches Potenzial ausloten
- Identität entwickeln
- Areal öffnen und Verbindungen stärken
- Nachbarschaftszentrum gemäss STEK umsetzen

Ergebnisse

- Höhenentwicklung abgesteckt
- Offener Umgang mit Bestand
- Wegverbindungen definiert



3. Planungsprozess: Städtebauliche Studie

Situation



Modellfoto



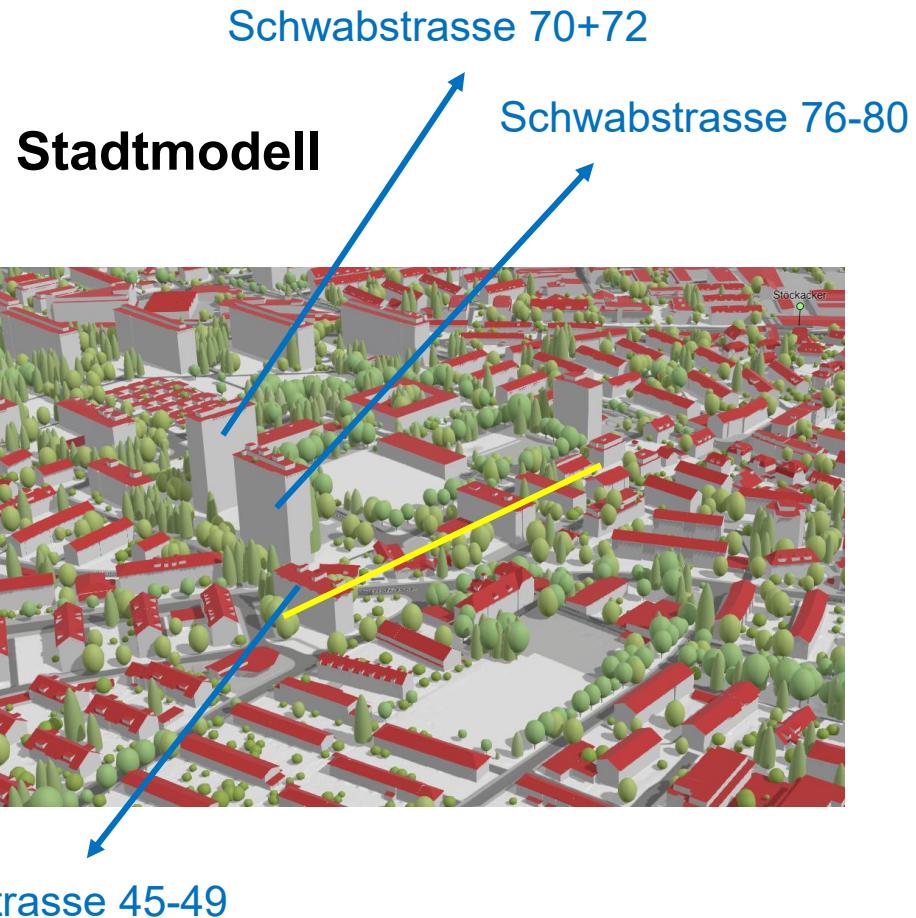
3. Planungsprozess: Synthese

(G. Ledergerber), 5'



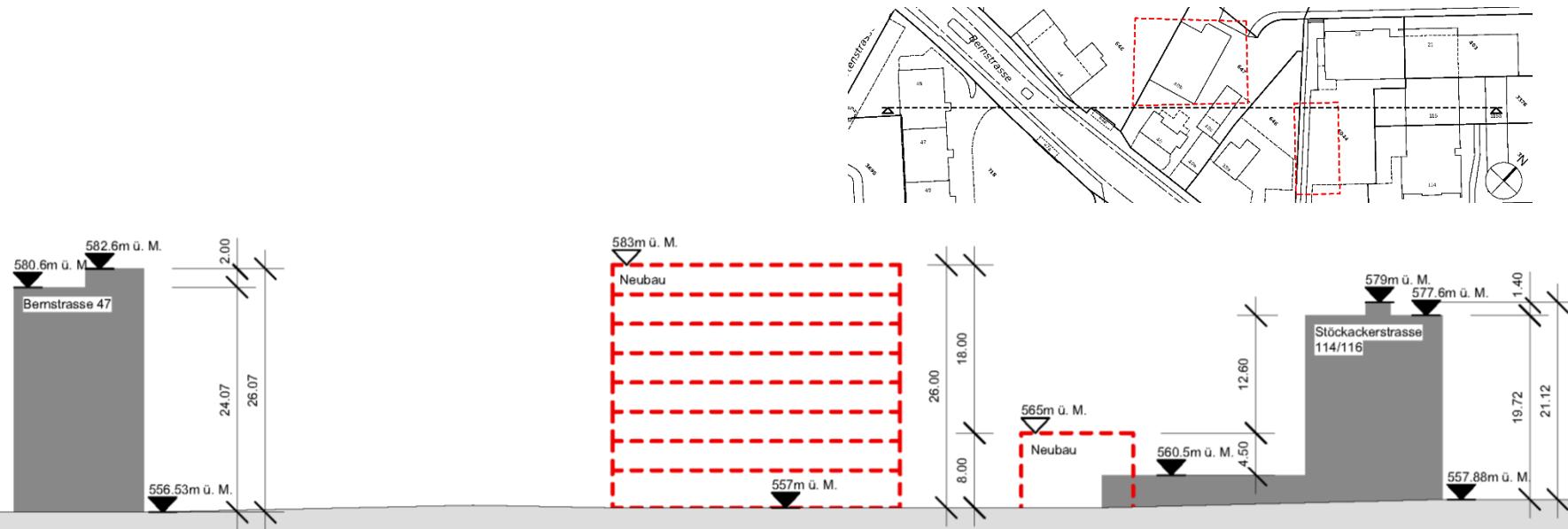
3. Planungsprozess: Höhenentwicklung

Baugruppe Schwabgut



3. Planungsprozess: Höhenentwicklung

- In Abstimmung mit Denkmalpflege 26 Meter
- 8 Vollgeschosse (wie Bernstrasse 45-49) inkl. überhöhtes Erdgeschoss



4. Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus

1. der Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006,
2. der Änderung des Zonenplans Bernstrasse 38a–44, Gotenstrasse 23 (Bümpliz Höhe),
3. der Änderung des Baulinienplans der Stadt Bern und
4. der Änderung des Baulinienplans und Bebauungsplans Schwabgut und Schwabgut II.

Der Erläuterungs- und Raumplanungsbericht erklärt die Planungsvorlage.

4. Planungsvorlage: Zone mit Planungspflicht

Zone mit Planungspflicht, wichtige Grundsätze

- Wohnüberbauung mit Funktion Quartiernebenzentrum
- Dichte vs. Freiraum
- 100% gemeinnützig und preisgünstiger Wohnraum
- Differenzierte Höhenfestlegungen
- Rücksicht auf Baugruppe Schwabgut
- Freiräume öffentlich zugänglich, stark begrünt
- Fuss- und Velowegverbindungen
- Tramhaltestelle Bümpliz Höhe
- Mobilitätskonzept (autofreies Wohnen)
- Vorbildliche Überbauung (Klima, Schwammstadt, Biodiversität, Begrünung, Versiegelung)

4. Planungsvorlage, ZPP-Vorschriften

ZPP 3	Bernstrasse 38a–44, Gotenstrasse 23 (Bümpliz Höhe)
Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> – Ermöglichen einer nachhaltigen, vorwiegend dem Wohnen dienenden Überbauung von hoher Qualität in ortsverträglicher verdichteter Bauweise. Sie muss die <u>Funktion eines Quartiernebenzentrums</u> erfüllen.
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Es sind alle Nutzungen zulässig, die mit der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe vereinbar sind. – Minimaler Wohnanteil: 75 %. – Im ersten Vollgeschoss soll <u>ein hoher Anteil an gemeinschaftlichen, dem Quartier dienenden oder publikumsorientierten Nutzungen</u> angeboten werden. – Die Wohnungen sind von <u>gemeinnützigen Trägerschaften oder als preisgünstiger Wohnraum</u> zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. – Definitionen, Berechnungen und Modalitäten werden in den Verfahrensschritten nach Artikel 93 Absatz 1 BauG geregelt und falls notwendig als Auflagen zu den Baubewilligungen verfügt. – Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28. März 2024) ist nicht anwendbar.
Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Minimal 5'000 m² GFo; maximal 8'000 m² GFo. – Massgebendes Terrain: 557 m ü. M. – Höchster Punkt der Dachkonstruktion: Sektor 3.1: 583 m ü. M. Sektor 3.2: 565 m ü. M.

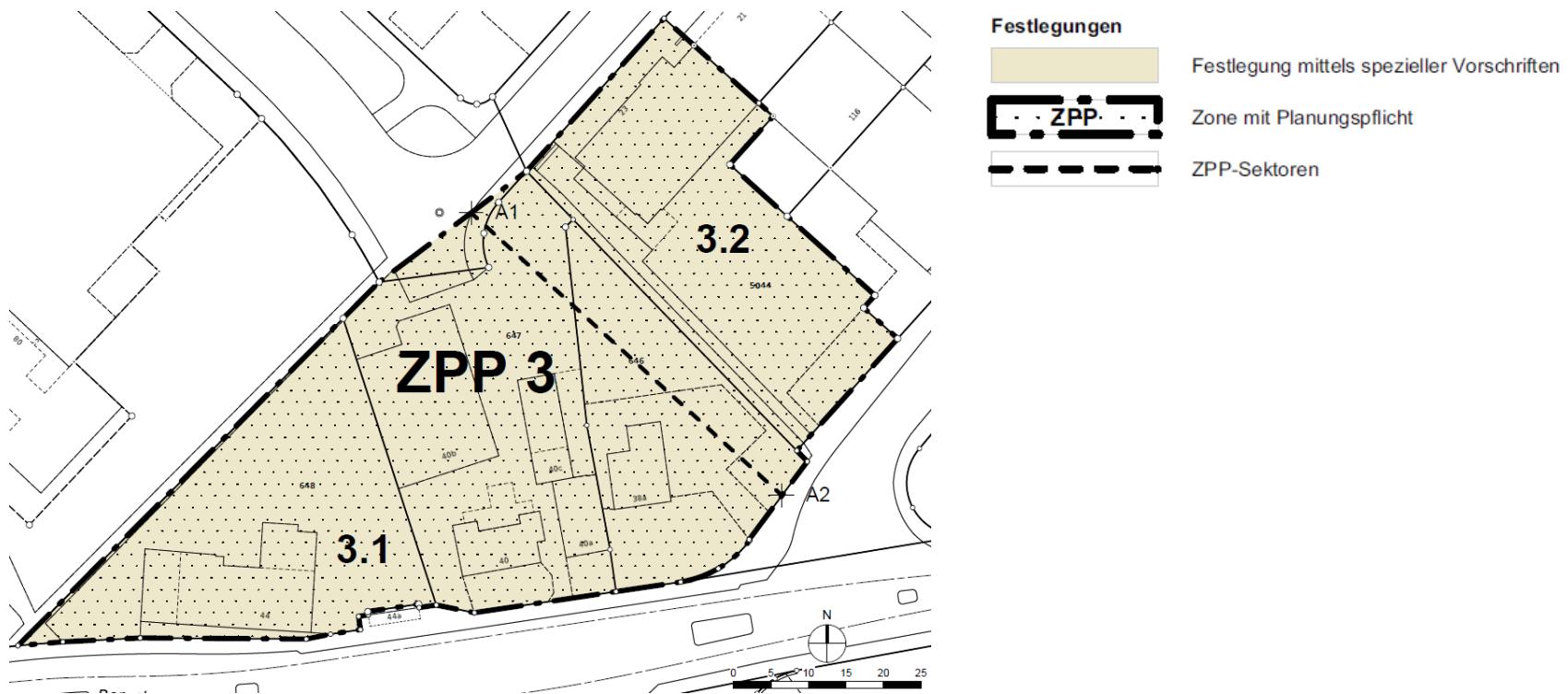
4. ZPP-Vorschriften

ZPP 3	Bernstrasse 38a–44, Gotenstrasse 23 (Bümpliz Höhe)
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> – Die Bebauung hat sich in Bezug auf Höhenentwicklung, Setzung und Adressierung gut in das Ortsbild der angrenzenden Bebauung zwischen Gotenstrasse, Stöckackerstrasse und Bernstrasse 45–49 einzufügen. – Die <u>Aussenräume</u> sind für die <u>Öffentlichkeit zugänglich</u> und werden als Begegnungsorte mit einer <u>hohen Aufenthaltsqualität</u> ausgebildet. – Die Aussenräume sind <u>stark zu begrünen</u> (auch über unterirdischen Bauten), mit mittel- bis grosskronigen Bäumen zu bepflanzen und müssen hohe Anforderungen bezüglich Verdunstung, Wasserspeicherung und Versickerung erfüllen. Der Versiegelungsgrad ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. – Die Bebauung weist auf Stadtbene eine hohe räumliche Durchlässigkeit zur Vernetzung und Durchlüftung auf. – Es ist eine öffentliche <u>Fuss- und Velowegverbindung</u> in der Verlängerung <u>Schwabstrasse</u> zur Stöckackerstrasse / Bernstrasse umzusetzen. Die <u>Fusswegverbindung</u> in Verlängerung <u>Gotenstrasse</u> ist innerhalb des Perimeters um 0.5 m zu verbreitern. – Für das Areal ist in der weiteren Planung ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten. Dieses ist vor der Umsetzung von Bauprojekten zu überprüfen und falls erforderlich anzupassen. – Die Erschliessung für Motorfahrzeuge direkt ab Bernstrasse ist nicht zugelassen
Weitere Vorschriften	<ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung hat betreffend Klimaschutz, Klimaanpassung, Prinzipien zur Schwammstadt, Biodiversität, Versiegelung und Begrünung vorbildlich zu erfolgen (im Bau und Betrieb). – Es ist eine verschärzte gewichtete Gesamtenergieeffizienz gegenüber den kantonalen Vorgaben einzuhalten.

4. Planungsvorlage: Zone mit Planungspflicht

ZPP-Perimeter

Sektor 3.1 und Sektor 3.2



5. Ausblick

Grobterminplan



Planerlassverfahren



5. Öffentliche Mitwirkung

(G. Ledergerber), 2'

Öffentliche Mitwirkung: 27. Mai 2025 bis am 27. Juni 2025

Die Mitwirkungsunterlagen können während dieser Frist

- bei der «BauStelle», Bundesgasse 38 (Montag bis Donnerstag 08.00–12.00 und 13.30–17.00 Uhr, Freitag bis 16.00 Uhr),
- im Stadtplanungsamt Bern, Zieglerstrasse 62 (Montag bis Freitag, 09.00–11.30 und 14.00–16.00 Uhr) sowie
- im Internet unter www.bern.ch/mitwirkungen eingesehen werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

6. Fragen, Diskussion

8'

?