



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Bogenschützenstr./Schanzenstr. Teilbereich Bubenbergplatz 8 - 12

Geringfügige Änderung

Erläuterungsbericht

Stand: 21. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	
01 Ausgangslage und Planungsvorhaben	4
1.1 Zukunft Bahnhof Bern	4
1.2 Städtebaulicher Wettbewerb	4
1.3 Projekt	6
02 Baurechtliche Grundlagen	7
2.1 Grundordnung	7
2.2 Überbauungsordnung Bogenschützen-/Schanzenstrasse	7
03. Planungsvorlage	8
3.1 Überbauungsplan	8
3.2 Überbauungsvorschriften:	8
Art. 1 Wirkungsbereich	8
Art. 2 Baulinien, Baubereiche	8
Art. 2a Öffentlicher Durchgangsbereich (neu)	8
Art. 3 Höhe der Gebäude	10
Art. 5 Gebäudeauskragungen und Vordächer	12
Nummerierung und Text zu den Abbildungen	14

01 Ausgangslage und Planungsvorhaben

1.1 Zukunft Bahnhof Bern

Am Bubenbergplatz entsteht ein neuer Bahnhofzugang. Als zweitgrösster Bahnhof der Schweiz spielt Bern im in- und ausländischen Bahnverkehr eine zentrale Rolle. Heute stösst der Bahnhof betrieblich und räumlich an seine Grenzen und soll deshalb schrittweise ausgebaut werden. In einem ersten Schritt realisiert die SBB bis 2025 unter anderem, zwischen der bisherigen Bahnhofunterführung und der Welle eine zweite unterirdische Passage, „die Unterführung Mitte“, welche mit dem neuen Bahnhofzugang am Bubenbergplatz und einem neuen Zugang Länggasse auf der Grossen Schanze verbunden ist. Damit können die zunehmenden Publikumsströme besser im städtischen Raum verteilt werden.

4

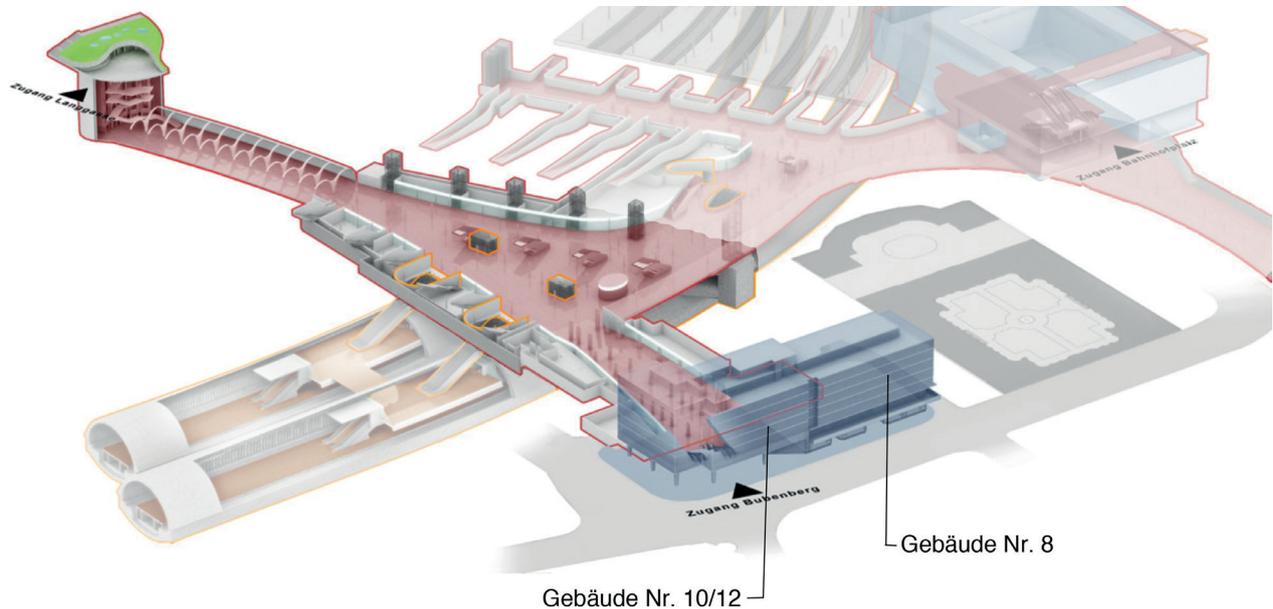


Abb. 1, Geplante Unterführung Mitte mit Bezug zu den Gebäuden Bubenbergplatz 10/12

2015 konnten die Gebäude Bubenbergplatz Nr.10/12 von der SBB erworben werden. Zusammen mit dem neuen Bahnhofzugang planen die SBB, diese Gebäude bis 2025 durch einen Neubau zu ersetzen. Nicht Gegenstand dieses Entwicklungsschrittes ist das Gebäude Nr. 8, dessen Eigentümerschaft aus wirtschaftlichen Gründen mittel- bis langfristig keinen Anlass sieht für einen Neubau ihrer Liegenschaft.

2017 wurde für die beiden Gebäude von der SBB ein einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Die Jurierung fand im November des gleichen Jahres statt.

1.2 Städtebaulicher Wettbewerb

Als Sieger aus diesem Wettbewerb ist das Projekt „Alexander“ vom Büro B, Architekten AG, Bern hervorgegangen. Das Projekt überzeugte sowohl durch die optimale Lösung des Bahnhofzugangs als auch durch die volumetrische und architektonische Ausprägung. Bezüglich Höhenentwicklung nimmt das Projekt die Traufkante des Nachbargebäudes BBZ 8 auf, was innerhalb des Unesco-Weltkulturperimeters als wertvoller Beitrag anerkannt wurde. Damit wird jedoch auf die gemäss bestehender Überbauungsordnung maximal mögliche Ausnützung der Gebäudehöhe verzichtet.



Abb. 2, Wettbewerbsprojekt, Süd-Fassade

Bei der von der Jury verlangten Überarbeitung des Projekts wurde eine Optimierung und bessere Wirtschaftlichkeit unter Bewahrung der Qualitäten des Wettbewerbsprojekts angestrebt.

Das nun vorliegende und zur Ausführung empfohlene Projekt übernimmt sowohl die südseitige Traufhöhe als auch die untere Fassadenflucht des BBZ 8 inklusive Fortführung der Terrasse sowie die zweigeschossige Bahnhofhalle analog dem Wettbewerbsprojekt.

Insgesamt kann damit der Neubau Nr. 10/12 und das Gebäude Nr. 8 in der Phase der Koexistenz architektonisch und volumetrisch vor allem auf der prominenten Süd- und Westseite weiterhin als Einheit gelesen werden.

Nordseitig hat die Jury aus städtebaulichen Gesichtspunkten ein zusätzliches zweigeschossiges Volumen überzeugt, welches eine Verbesserung der heute rückwärtigen Situation entlang der ganzen Bogenschützenstrasse ermöglicht. Einerseits verbindet sich das Volumen massstäblich mit dem PostParc und andererseits wird der obere Abschluss der „Bahnhofshalle“ gestärkt, indem das im Wettbewerbsprojekt vorgesehene Vordach auf der Nordseite durch ein Volumen ersetzt wird.

Mit dem Nordanbau bietet sich die Chance, dass der Verzicht auf die maximale Ausnutzung der Gebäudehöhe und der Verlust an Nutzfläche durch die offene Bahnhofhalle kompensiert werden kann. Gleichzeitig kann das einheitliche Gesamtvolumen der Gebäude Bubenbergplatz 8-12 langfristig gesichert werden.

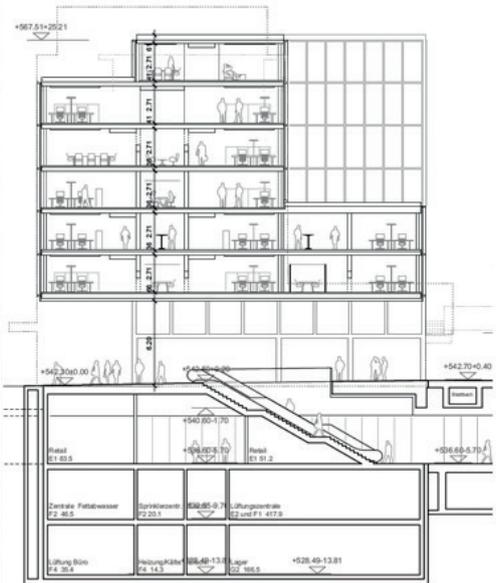


Abb. 3, Visualisierung Nordanbau Über Halle und „westlicher Kopfbau“

Gebäudequerschnitt

1.3 Projekt

Das Projekt verstösst in einigen Punkten gegen die heute gültige Überbauungsordnung Bogenschützenstr. / Schanzenstr., Plan Nr. 1397/1 vom 5.02.2008, genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 6.01.2009 (s. Abb 4): Einerseits werden die Attikaregeln beim westlichen „Kopfbau“ aus architektonischen Gründen nicht eingehalten und im gleichen Gebäude wird die Laubenfluchtlinie übertreten. Der Nordanbau Seite Bogenschützenstrasse überragt die in der UeO festgelegte Höhenbeschränkung.

Damit das überarbeitete Projekt „Alexander“ realisiert werden kann, ist eine geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Bogenschützen-/Schanzenstrasse erforderlich. Die Änderungen haben in der Gesamtbilanz keine höhere Ausnutzung zur Folge. Ziel des Verfahrens ist:

- die langfristige Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten des gesamten Gebäudekomplexes
- die Sicherung der Bahnhofshalle als Zugang zum Bahnhof und öffentlicher Durchgangsbereich
- die räumliche Sicherung einer gebäudeinternen Verbindung im ersten Untergeschoss von der Unterführung Mitte (SBB) zu der von der Stadt geplanten Personenunterführung zum Hirschengraben.

02 Baurechtliche Grundlagen

2.1 Grundordnung

Die Gebäude Bubenbergplatz Nr. 8-12 sind der Dienstleistungszone D und der Lärmempfindlichkeitszone ES III zugewiesen.

2.2 Überbauungsordnung Bogenschützen-/Schanzenstrasse

- Die ursprüngliche Überbauungsordnung Bogenschützenstrasse/Schanzenstrasse wurde am 5.12.1991 in Kraft gesetzt.
- Mit der Genehmigung des „Zonenplans Bahnhof Mitte“ vom 3. April 1997 wurde der Perimeter der Überbauungsordnung verändert.
- Am 6. Januar 2009 ist eine geringfügige Änderung der Überbauungsordnung, Plan Nr. 1397/1 in Kraft getreten (s. Abb. 4).

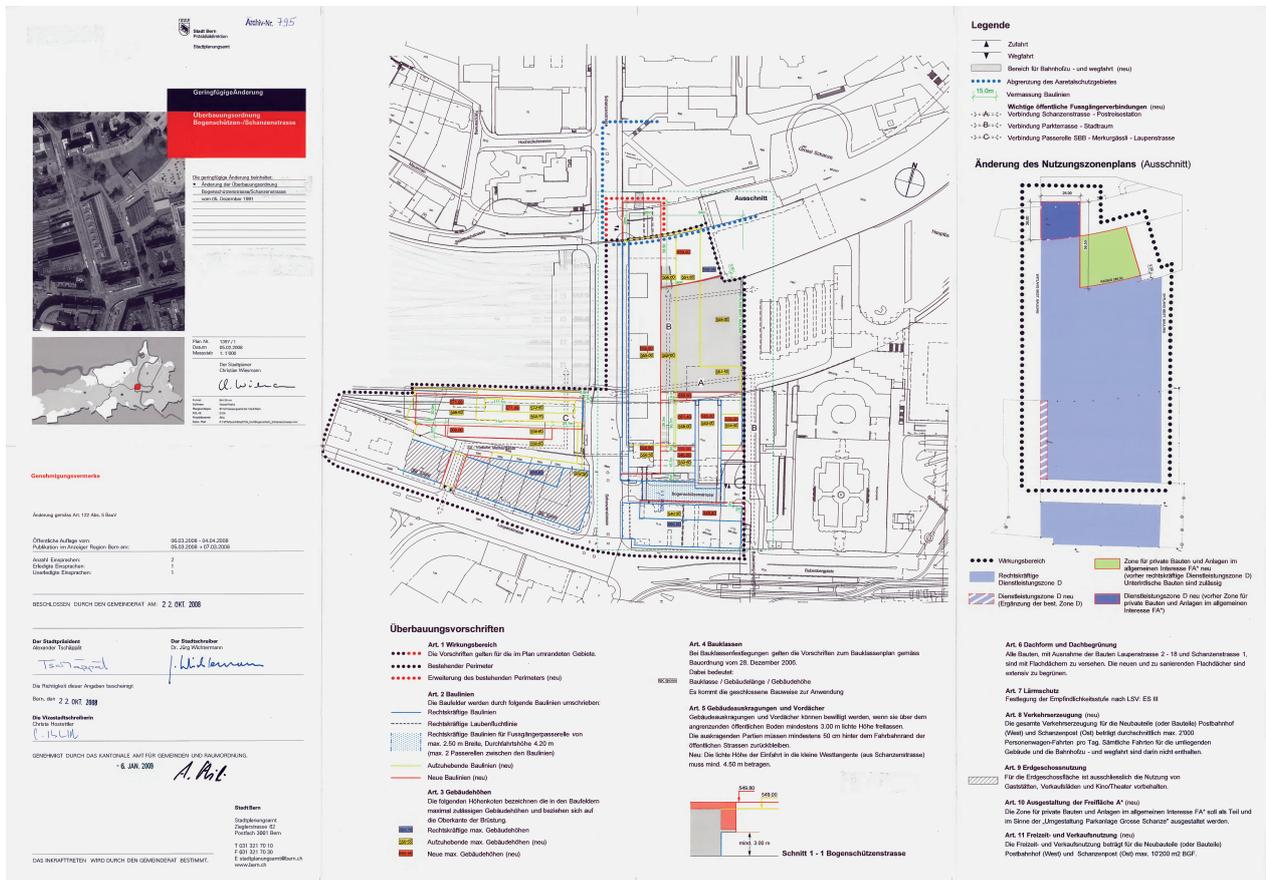


Abb. 4, Plan Nr. 1397/1

03. Planungsvorlage

3.1 Überbauungsplan

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Änderungen um die Festlegung neuer Höhenkoten für das Hauptgebäude, einer neuen Kote für den tieferliegenden Gebäudeteil Seite Bogenschützenstrasse, einer Verschiebung der Arkadenbaulinie (Seite Schanzenstrasse) der gebäudeinternen Sicherung der Bahnhofhalle als Zugang zum Bahnhof sowie der Verbindung zwischen Unterführung Mitte (SBB) mit der von der Stadt geplanten Personenunterführung zum Hirschengraben im ersten Untergeschoss und einer Reservation für technische Anlagen in der Steigzone innerhalb des Gebäudes.

3.2 Überbauungsvorschriften:

Art. 1 Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für den im Überbauungsplan angegebenen Wirkungsbereich. Betroffen sind dabei die Gebäude Bubenbergplatz 8 – 12 sowie der Bereich für Fussgängerpasserellen in der Bogenschützenstrasse.

Art. 2 Baulinien, Baubereiche

Die Baubereiche werden für unterschiedliche Festlegungen (höchster Punkt der Dachkonstruktion) in Teilbaubereiche unterteilt.

Neu:

¹Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

²Teilbaubereichsgrenzen unterteilen Baubereiche in Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.

³Die Baubereiche werden durch Baulinien und Spezialbaulinien definiert.

Bei den Baulinien geht es vor allem um zwei Änderungen:

- Aufhebung einer Baulinie in der Bogenschützenstrasse, welche für eine mögliche Erweiterung des bestehenden, nördlichen Terrassenbaus vorgesehen war
- Verschiebung der Laubenfluchtlinie in der Überbauungsordnung verläuft parallel zur Schanzenstrasse. Die Geometrie der neuen Arkade resp. Arkadenbaulinie gemäss Bauprojekt verläuft rechtwinklig zum neuen Gebäude. Die dadurch entstehende Verschiebung beträgt zwischen ca. 40 cm und 1.20 m. Da die Laubenfluchtlinie beim heute bestehenden Gebäude aus unbekanntem Gründen nicht eingehalten wurde, wird die Verschiebung zu keiner Verschmälerung des Durchgangs führen. Eine weitere Durchgangsmöglichkeit vom Bubenbergplatz zur Bogenschützenstrasse entsteht neu via Bahnhofhalle (s.Abb. 5).

Art. 2a Öffentlicher Durchgangsbereich (neu)

Die Unterführung Mitte (s.Abb 1) inkl. Treppenaufgang und Bahnhofhalle bis und mit Niveau Stadt war Gegenstand eines eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens, das vom Bundesamt für Verkehr bewilligt wurde.

Im Rahmen des Neubaus soll der Zugangsbereich und die Bahnhofshalle gegenüber dem genehmigten Umbauprojekt umgestaltet werden. Der stadtsseitige Zugang zur Bahnhofhalle mit der Treppenanlage zur Unterführung Mitte soll in diesem Fall als öffentlicher Durchgangsbereich gesichert werden. Auf der Ostseite der Bahnhofhalle ist eine Galerie als Weiterführung der bestehenden Terrasse beim Gebäude Bubenbergplatz Nr. 8 vorgesehen (s.Abb. 2).

Im ersten Untergeschoss ist eine gebäudeinterne Verbindung zwischen der Unterführung Mitte (SBB) und der von der Stadt geplanten Personenunterführung zum Hirschengraben vorzusehen.

Neu:

¹Zur Sicherung des Zugangs zum Bahnhof ist eine vom Bubenbergplatz und von der Bogenschützenstrasse öffentlich zugängliche Bahnhofshalle frei zu halten. Diese hat eine Breite von mindestens 22.00 m. Die lichte Höhe wird durch die Kote 548.15 m.ü.M. bezogen auf die Unterkante der Decke festgelegt.

²Innerhalb der Bahnhofshalle ist auf der Ostseite der Halle eine Galerie mit einer Auskragung bis 3.00 m, als Verbindung zur bestehenden Aussengalerie Bubenbergplatz / Bogenschützenstrasse, gestattet.

³Im ersten Untergeschoss ist in Absprache mit dem städtischen Tiefbauamt ein angemessen breiter Fussgängerdurchgang von der Unterführung Mitte (SBB) zu der von der Stadt projektierten Personenunterführung Hirschengraben vorzusehen. Für die technischen Anlagen derselben ist in der Steigzone im Gebäude Bubenbergplatz 10/12 ein Querschnitt von 1.5 m² zu reservieren.

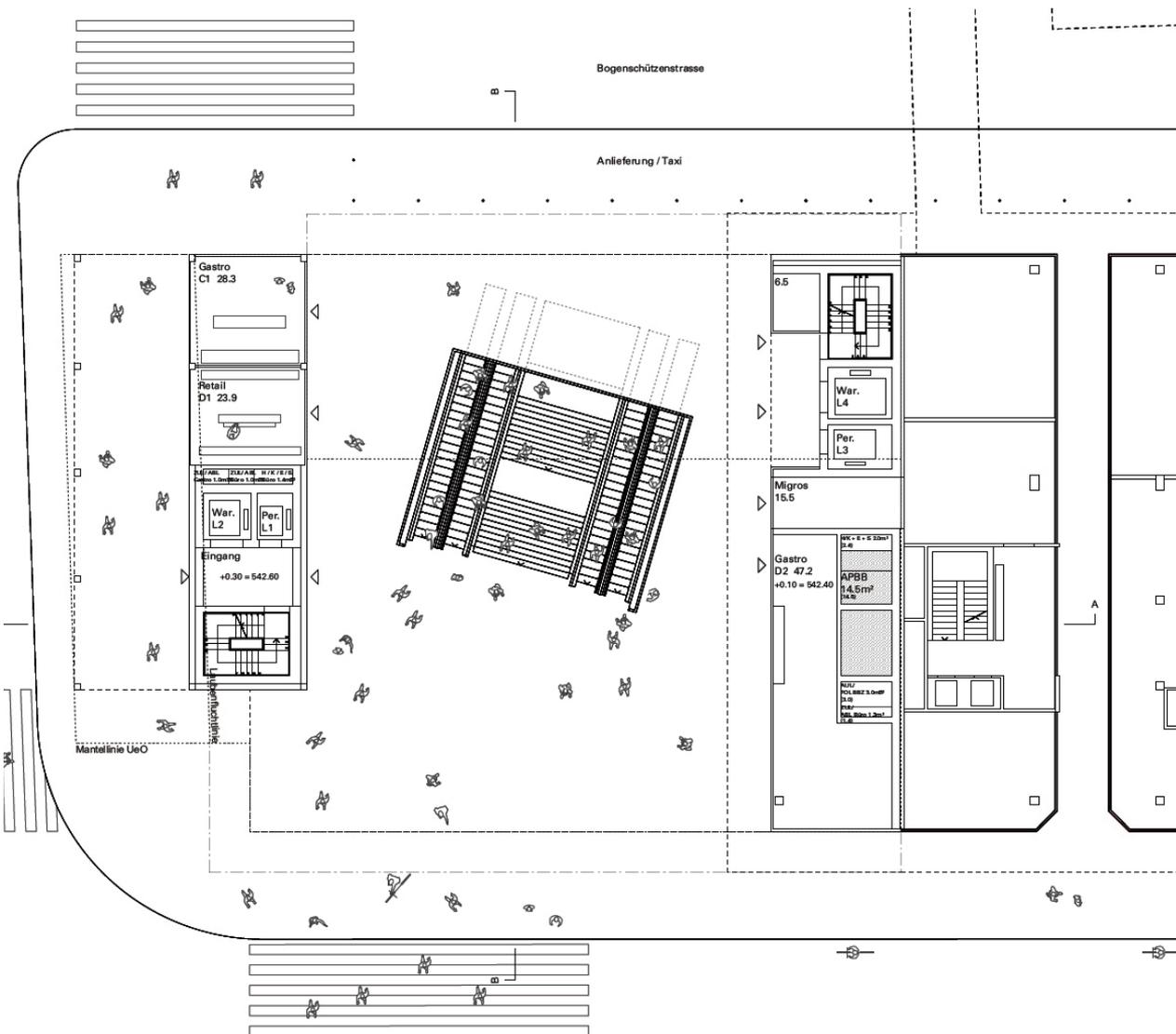


Abb. 5; Erdgeschoss mit öffentlichen Durchgangsbereichen

Art. 3 Höhe der Gebäude

Die kantonale „Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)“ verlangt eine Änderung bei der Festlegung der Gebäudehöhe.

Festlegung der Höhe der Gebäude:

Bisher:

Die Höhenkoten bezeichnen die in den Baufelder maximal zulässigen Gebäudehöhen und beziehen sich auf die Oberkante der Brüstung. Gemäss bisheriger Praxis ist ein zusätzliches Attika von max. 3.50 m Höhe erlaubt.

Neu:

Festlegung einer Kote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M. Zusätzliche Aufbauten, Attikas etc. sind nicht erlaubt.

Die unterschiedlichen Bemessungsweisen führen dazu, dass z.B. im Teilbaubereich B die aufzuhebende Kote tiefer liegt als die neue Kote, da sie das zusätzlich mögliche Attika nicht mit einschliesst.

Weiter gibt es in der bestehenden Überbauungsordnung Bezeichnungen, die nicht dem heute gültigen Planzeichenkatalog des Stadtplanungsamtes entsprechen und nun im Rahmen der geringfügigen Änderung ebenfalls geändert werden.

Für die Festlegung der Gebäudekoten gemäss BMBV sind Teilbaubereiche festgelegt worden. Mit Ausnahme der Grenze zwischen Teilbaubereich A und B, liegen die Abgrenzungen auf bestehenden, genehmigten Baulinien. Die Grenze zwischen A und B liegt auf der südlichen Fassadenflucht des Kopfbaus West: Der Teilbaubereich B springt 6m von der Ostfassade zurück.

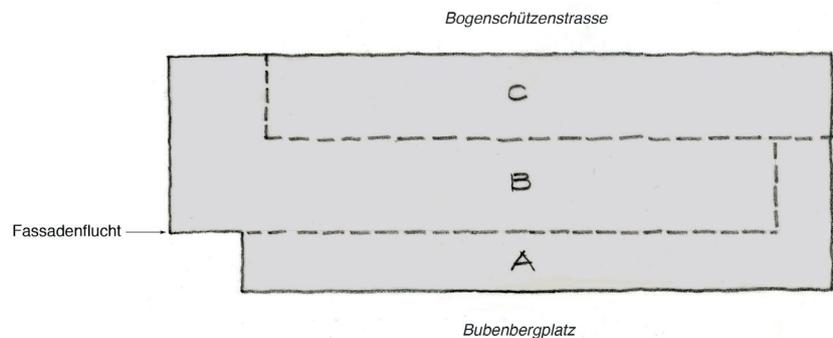


Abb. 6, Schemaskizze Teilbaubereiche

Neu:

¹Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf die im Überbauungsplan für den entsprechenden Teilbaubereich eingetragene Kote in m.ü.M. nicht überschreiten.

Teilbaubereich A:

Die bisherige max. Gebäudehöhe von 566.50 m.ü.M. wird aufgehoben.

Neu:

²Die Traufkante liegt im Teilbaubereich A auf 564.85 m.ü.M. (Schnitt A-A') und ist zwingend einzuhalten. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion muss unterhalb der Sichtbereichsline liegen, die durch einen Winkel von 30° ab der Traufkante definiert wird.

³Im Teilbaubereich A darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion ohne Geländer die Kote von 565.20 m.ü.M., respektive die Kote von 566.20 für ein Staketener oder Klarglas-Geländer, nicht überschreiten (s. Abb 7, 8).

- Die Kote 564.85 m.ü.M. entspricht der heutigen Brüstungslinie des gesamten Gebäudekomplexes Bubenbergplatz 8-12. Die sogenannte „vordere Traufkante“ übernimmt dieses Niveau, welches zwingend einzuhalten ist. Damit kann langfristig ein einheitliches Erscheinungsbild für den gesamten Gebäudekomplex gesichert werden.
- Die Kote 565.20 m.ü.M. erlaubt unterhalb der definierten Sichtbereichslinie (s.Abb. 7, 8, Schnitt A – A und Detail zu Art. 3) eine um 35 cm höhere Dachkonstruktion.
- Die Kote 566.20 m.ü.M. gilt nur für das Anbringen eines Staketens- oder Klarglas-Geländers unterhalb der Sichtbereichslinie. Damit kann ein Teil des Teilbaubereichs A als Terrasse genutzt werden.

Teilbaubereich B:

Die bisherige max. Gebäudehöhe von 566.50 m.ü.M. (mögliche Gebäudehöhe mit Attika 570.00 m.ü.M.) wird aufgehoben.

Neu:

Festlegung des höchsten Punkts der Dachkonstruktion auf der Kote **568.50 m.ü.M.**

Teilbaubereich C:

Die bisherige max. Gebäudehöhe von 549.80 m.ü.M. sowie die Baulinie für die Erweiterung des Terrassengeschosses werden aufgehoben.

Neu:

Festlegung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion auf **556.50 m.ü.M.** (Diese Kote ermöglicht die Realisierung des Nordanbaus, Abb. 3).

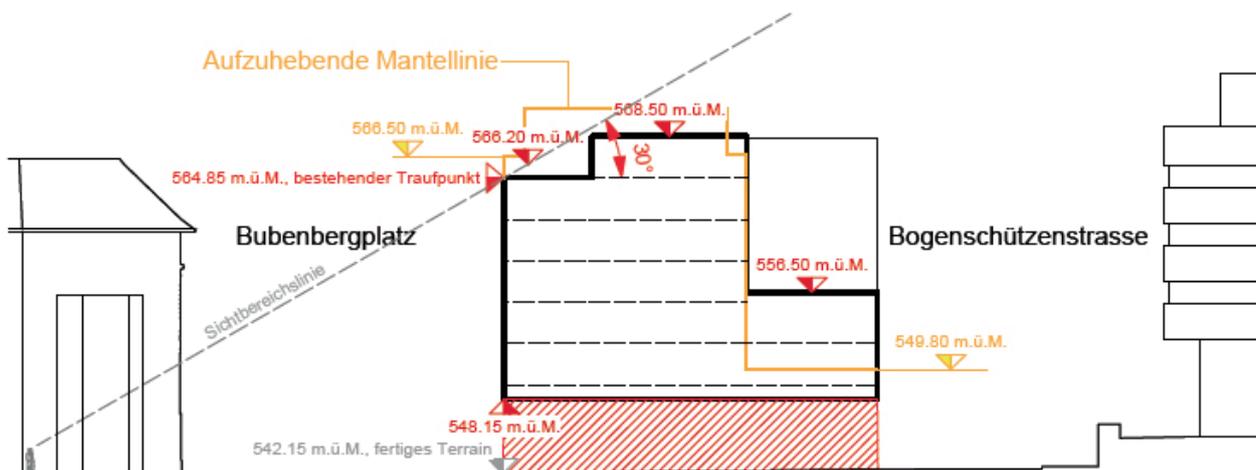


Abb. 7, Schnitt A - A

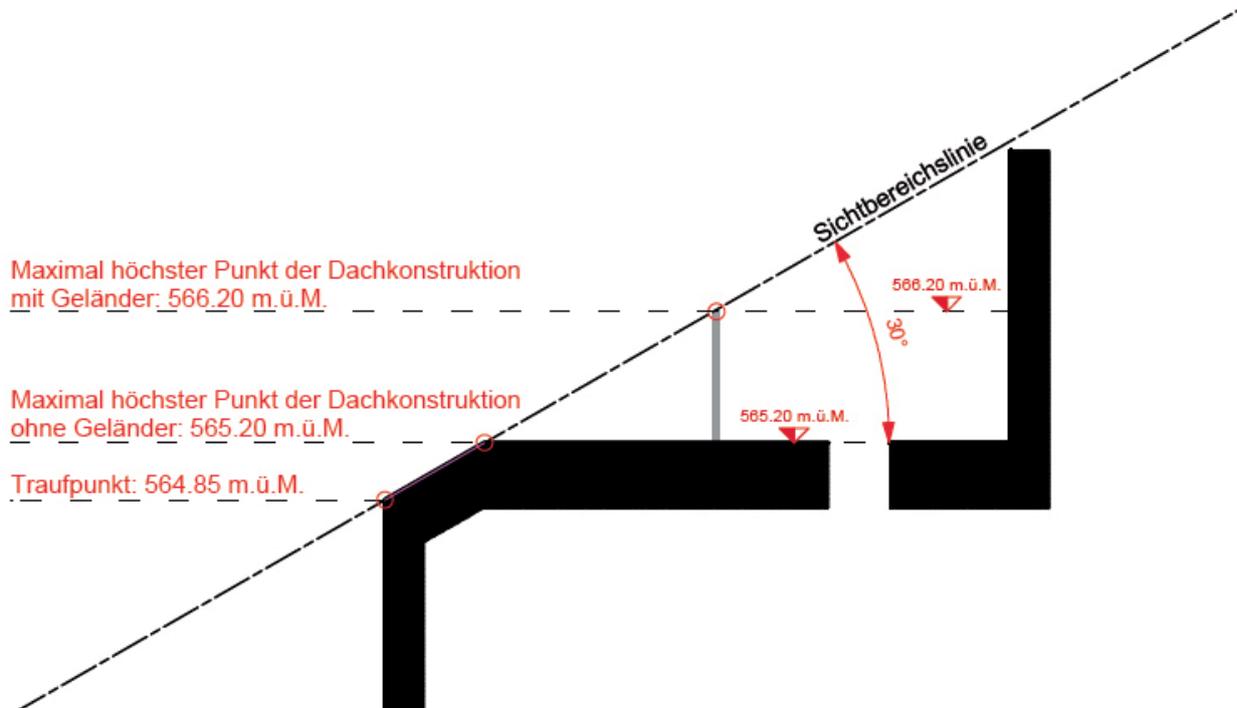


Abb. 8, Detail zu Art. 3, Höhe der Gebäude

Art. 5 Gebäudeauskragungen und Vordächer

Gemäss bestehenden Überbauungsvorschriften sind Gebäudeauskragungen und Vordächer erlaubt, sofern sie eine lichte Höhe von 3.00 m über dem angrenzenden öffentlichen Boden einhalten.

Das Projekt Bubenbergplatz 10/12 sieht vor, die südseitige Terrasse des Gebäudes Nr. 8 via Bahnhofhalle, horizontal in die Bogenschützenstrasse weiterzuführen. Da die Bogenschützenstrasse nach Westen ansteigt, kann das in Art. 5 festgelegte Mindestmass von 3.00 m lichte Höhe auf der Seite Bogenschützenstrasse nicht eingehalten werden (wird bereits heute unterschritten). Das Mindestmass wird deshalb durch die bestehende Kote bezogen auf die Unterkante der heutigen Auskragung ersetzt. Die lichte Höhe über dem angrenzenden öffentlichen Boden liegt damit auf der Seite Bubenbergplatz bei ca. 3.00 m und verringert sich auf der Seite Bogenschützenstrasse bis auf ca. 2.50 m.

Neu:

¹Gebäudeauskragungen und Vordächer können östlich von der neuen Bahnhofhalle bewilligt werden, wenn ihre Unterkante die bestehende Kote von 545.20 m.ü.M. der heutigen Gebäudeauskragung einhält.

²Die auskragenden Partien müssen mindestens 50 cm hinter dem Fahrbahnrand der öffentlichen Strassen zurückbleiben.

³(in der Fassung vom 5.2.2008, genehmigt am 6.1.2009, Plan-Nr. 1397/1): Unverändert.

Skizze Schnitt 1-1 Bogenschützenstrasse: *aufgehoben* (s.Abb. 4, Plan-Nr. 1397/1)

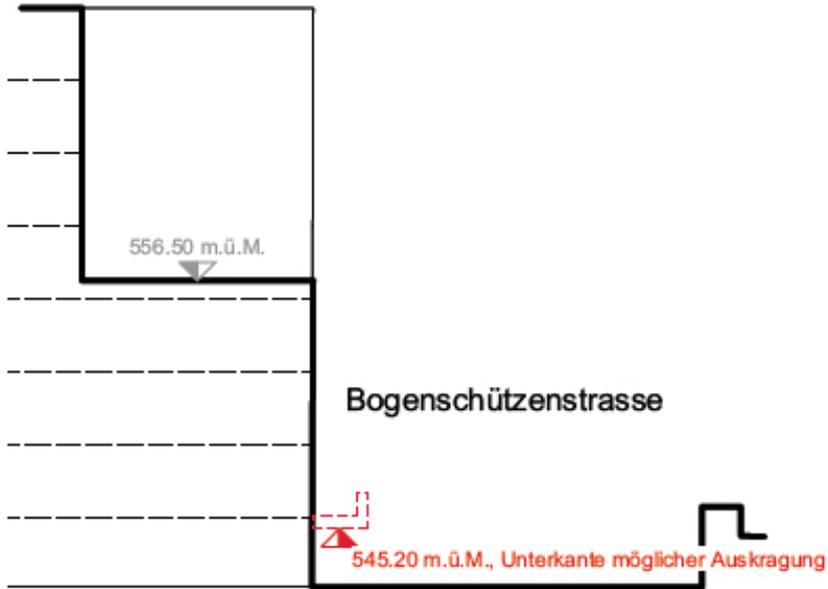


Abb. 9, Schemaschnitt zur Visualisierung der Höhenkote für Auskragungen

Art. 7 bis 12 (in der Fassung vom 5.2.2008, genehmigt am 6.1.2009, Plan-Nr. 1397/1): Unverändert.

Nummerierung und Text zu den Abbildungen

- Abb. 1, Geplante Unterführung Mitte mit Bezug zu den Gebäuden Bubenbergplatz 10/12
- Abb. 2, Wettbewerbsprojekt, Süd-Fassade
- Abb. 3, Visualisierung Nordanbau über Halle und „westlicher Kopfbau“, Gebäudequerschnitt
- Abb. 4, Plan Nr. 1397/1
- Abb. 5, Erdgeschoss mit öffentlichen Durchgangsbereichen
- Abb. 6, Schemaskizze Teilbaubereiche
- Abb. 7, Schnitt A - A
- Abb. 8, Detail zu Art. 3
- Abb. 9, Schemaschnitt zur Visualisierung der Höhenkote für Auskragungen

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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