



**Stadt Bern**  
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



## Zone mit Planungspflicht (ZPP)

### Viktoriastrasse 70/70a (Feuerwehrkaserne)

Geringfügige Änderung der Vorschriften

#### Erläuterungsblatt

---

---

---

---

---

---

---

---

Stand: 07.12.2020

Stadt Bern

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3000 Bern

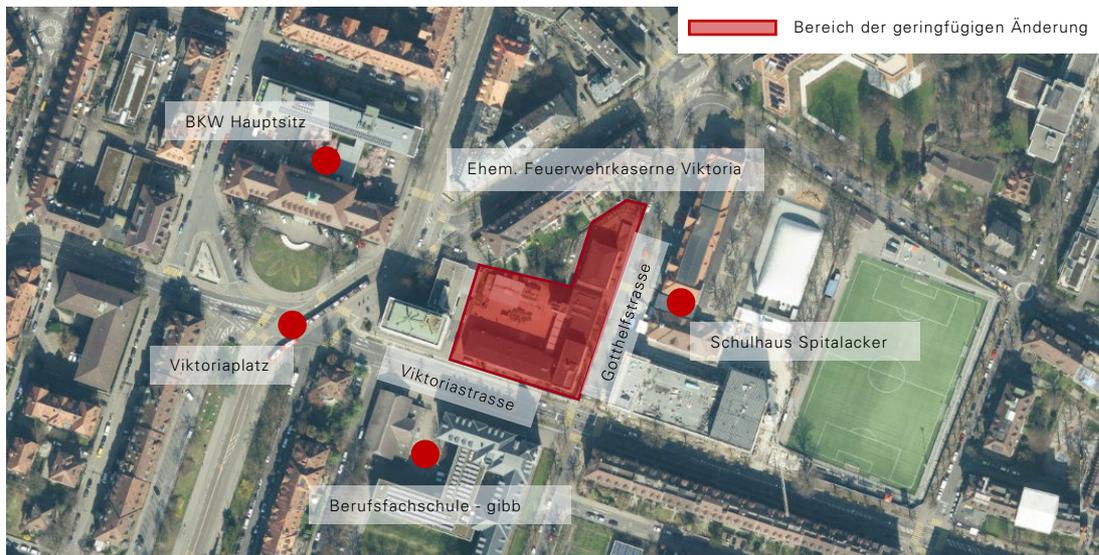
Telefon 031 321 70 10  
stadtplanungsamt@bern.ch  
www.bern.ch/stadtplanung

# Zone mit Planungspflicht (ZPP), Viktoriastrasse 70/70a (Feuerwehrkaserne), Geringfügige Änderung der Vorschriften - Erläuterungsblatt

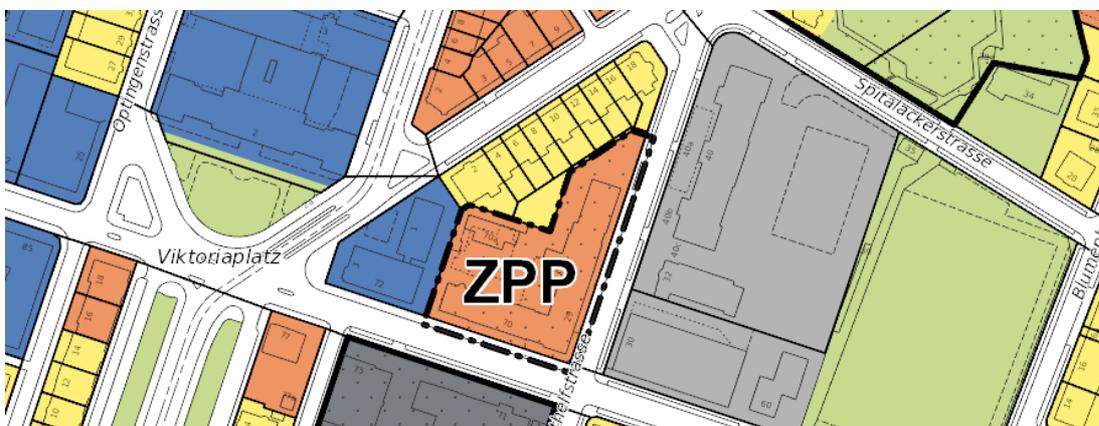
## 01 Lage

Das vorliegende Verfahren betrifft die Parzelle Bern Gbbl-Nr. 5/1893 im Stadtteil Breitenrain-Lorraine. Auf der Parzelle befindet sich die ehemalige Feuerwehrkaserne Viktoria. Die Parzelle befindet sich im Alleineigentum der Stadt Bern (Einwohnergemeinde Bern Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik).

Der Gemeinderat hat das Baurecht an die equimo ag (Stiftung Edith Maryon) abgegeben. Nördlich der Parzelle liegt eine Wohnzone. Östlich angrenzend befinden sich Dienstleistungsgebäude. Westlich der Parzelle liegt die Schulanlage Spitalacker. Südlich der Parzelle befindet sich die gibb - Berufsschule Bern.



Lage der ehemaligen Feuerwehrkaserne Viktoria, Orthofoto 2020



Ausschnitt Nutzungszoneplan (1976) mit Zone mit Planungspflicht, Stand November 2020 /AV@Geoinformation Stadt Bern

## 02 Gegenstand der Planung und Bauprojekt

Nach der Verlegung des Stützpunkts der städtischen Berufsfeuerwehr an den neuen Standort Forsthaus wurde das Areal Viktoriastrasse 70/70a um- und zwischengenutzt. Das Areal der alten Feuerwehrkaserne bietet nun Raum für eine Quartierwerkstatt, ein Fahrradgeschäft, einen Reparaturdienst, Verpflegungsmöglichkeiten und vieles mehr.

Anlass für die geringfügige Änderung der ZPP «Viktoriastrasse 70/70a (Feuerwehrkaserne)» sind Pläne für eine bauliche Entwicklung durch die der Bauherrschaft, welche aus der equimo AG (Stiftung Edith Maryon) als Baurechtsnehmerin und der Genossenschaft Feuerwehr Viktoria als Gebäudemietlerin besteht. Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf der Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 5/1893 (Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse) Neubauten und gegebenenfalls Umbauten zu realisieren. Der bestehende Saalbau auf dem Areal soll ersetzt oder umgebaut werden. Welche dieser Varianten gewählt wird, wird in einem Wettbewerb nach SIA 142 ausgelotet. Weiter soll auf dem Innenhof des Areals ein Neubau entstehen.

Die Bauherrschaft sieht vor, die ZPP «Viktoriastrasse 70/70a (Feuerwehrkaserne)» direkt mit einem Baugesuch abzulösen. Den dafür nötigen Wettbewerb nach SIA 142 startet die Bauherrschaft voraussichtlich im Frühling 2021. Bevor dieser gestartet werden kann, muss die Änderung der ZPP öffentlich aufgelegt haben, damit die ZPP als Grundlage rechtliche Vorwirkung hat.

Sobald das fertige Wettbewerbsprogramm vorliegt, wird es dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet werden.



Foto: Innenhof der ehemaligen Feuerwehrkaserne Viktoria, Anette Boutellier (2020)

## Zone mit Planungspflicht (ZPP), Viktoriastrasse 70/70a (Feuerwehrkaserne), Geringfügige Änderung der Vorschriften - Erläuterungsblatt

03 Gegenstand der geringfügigen Änderung

Das in der ZPP vorgegebene Gesamtnutzungsmass ist heute in der Einheit „Bruttogeschossfläche (BGF)“ angegeben und beträgt 5'500 m<sup>2</sup> BGF. Da dieses Mass nicht der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) entspricht, wird es durch das Mass der „oberirdischen Geschossflächenziffer (GFo)“ ersetzt. Im Rahmen einer Studie zur Flächenermittlung durch das Büro Matti Ragaz Hitz wurde zur Umrechnung von BGF zu GFo ein Faktor von 1.06 ermittelt, womit die zulässige maximale GFo 5'800 m<sup>2</sup> beträgt (siehe Beilage Umrechnung BGF zu GFo). Damit ist eine Überschreitung der Einheiten ohne Veränderung des Nutzungsmasses sichergestellt.

Die ZPP «Viktoriastrasse 70/70a (Feuerwehrkaserne)» lässt bei Neubauten nur «Wohnnutzungen» zu. Damit kann entsprechend der Wohnzone der baurechtlichen Grundordnung kein Dienstleistungsanteil geltend gemacht werden. Durch den öffentlich genutzten Innenhof liegt eine Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung im Erdgeschoss jedoch nahe. Daher soll in der ZPP die bestehende Festlegung zur zulässigen Nutzung geringfügig geändert werden. Im Erdgeschoss von Neubauten sollen neu auch nichtstörende Arbeitsnutzungen zugelassen werden, sofern diese die Grenzwerte für die jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufen einhalten.

Die Änderungen des Artikels 3 gegenüber dem Zonenplan Plan Nr. 1372/1 vom 14.10.2008 sind **rot** geschrieben:

### **Art. 3** Art und Mass der Nutzung

<sup>1</sup>Das Gesamtnutzungsmass beträgt maximal **5'800 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GFo)**, der Anteil Wohnnutzung muss mindestens 45% betragen.

<sup>2</sup>In den bestehenden, unter Denkmalschutz gestellten Bauten sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen zulässig. **In Neu- und Ersatzbauten sind im ersten Vollgeschoss Wohn- und nichtstörende Arbeitsnutzungen, darüber nur Wohnnutzungen zulässig.**

### **04** Planungsmehrwert

Durch die vorliegende Änderung der ZPP «Viktoriastrasse 70/70a (Feuerwehrkaserne)» ergibt sich kein Planungsmehrwert. Das Nutzungsmass für den gesamten Bereich der ZPP bleibt gleich. Es ändert sich lediglich die Bezeichnung von Bruttogeschossfläche zu Geschossflächenziffer oberirdisch und zusätzlich sind neu im Erdgeschoss von Neubauten nichtstörende Arbeitsnutzungen zulässig. Da Arbeitsnutzungen erfahrungsgemäss – insbesondere im Erdgeschoss – einen geringeren Mietwert als Wohnnutzungen aufweisen, führt die vorliegende Planung zu keinem Mehrwert.

### **05** Verfahren

Die Änderungen des Plans erfolgen im Verfahren für geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen nach Art. 122 BauV in Gemeinderatskompetenz.