

Die neue Teilbaubereichslinie bildet zusammen mit den bestehenden Baulinien einen neuen Teilbaubereich, der dem Gebäudeumriss entspricht. Das zulässige Mass der Nutzung wird dadurch neu angeordnet, jedoch insgesamt leicht reduziert.

Weiter wird entlang der Schöneggterasse ein neuer Baubereich definiert, der die Realisierung von Kleinbauten wie beispielsweise von Fahrradunterständen oder einer Trafostation ermöglicht. Die zulässige Höhe in den beiden erwähnten Bau- und Teilbaubereichen wird neu durch die Festlegung eines höchsten Punktes der Dachkonstruktion und des massgebenden Terrains geregelt, womit eine Vereinheitlichung nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) erfolgt.

Die Volumenverteilung und die Geschosszahl sind innerhalb dieser Bau- und Teilbaubereiche frei. Für den Teilbaubereich A3 (bestehende Freifläche ZöN FA*), welcher durch die Anpassung der Teilbaubereichsgrenzen vergrössert wird, ist heute eine Ausnutzungsziffer von 0.1 festgelegt. Diese umschreibt das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche. Gemäss BMBV muss das Nutzungsmass neu als Verhältnis der oberirdischen Geschossfläche (Gf_o) zur Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Das geringfügige zulässige Nutzungsmass kann belassen werden, muss aber neu mittels der oberirdischen Geschossflächenziffer ausgewiesen werden.

Um eine hindernisfreie Erschliessung via Seftigenstrasse / Wabernstrasse zu gewährleisten, soll das neue Gebäude via eines Stegs einen direkten Zugang vom fünften Obergeschoss zur Wabernstrasse erhalten. Um diesen zu sichern, wurde in der Planungsvorlage ein entsprechender Bereich festgelegt.

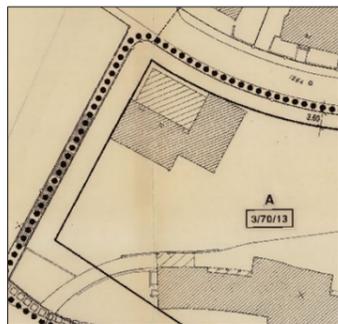


Abbildung 5 Ausschnitt ÜO Schönegg 1998

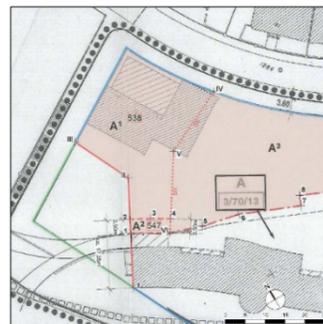


Abbildung 6 Ausschnitt ÜO Schönegg, Änderung 2012
rot: neue Baulinie
rot gepunktet: Spezialbaulinie
rot punktstrich-Linie: Feldergrenze
grün: aufzuhebende Baulinie
blau: bestehende Baulinie

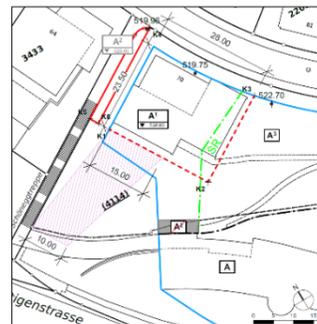


Abbildung 7 Vorgesehene Änderung
rot: neue Baulinie
rot gestrichelt: neue Teilbaubereichsgrenze
grün: aufzuhebende Spezialbaulinie
blau: bestehende Baulinie

Verfahren

Die Änderung der Planunterlagen erfolgen im Verfahren für geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen nach Art. 122 BauV in Gemeinderatskompetenz.



Überbauung Schönegg

Geringfügige Änderung

Erläuterungsbericht

Stand: 06.12.2023

Lage und Ausgangslage

Die vorliegende geringfügige Änderung der Überbauungsordnung (ÜO) Schönegg betrifft die Baurechtsparzellen Bern Gbbl.-Nrn. 3/4114 und 3/4066, welche auf dem nordwestlichen Teil der Parzelle Bern Gbbl.-Nr. 3/709 liegen. Die Parzelle Gbbl.-Nr. 3/709 befindet sich im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Bern (Spezialfonds) und liegt im Perimeter der Überbauungsordnung (ÜO) Schönegg in einer Wohnzone.

Die Baugenossenschaft Aare Bern ist Baurechtsnehmerin der Parzelle Gbbl.-Nr. 3/4114, die Domicil Immobilien AG Baurechtsnehmerin der Baurechtsparzelle Gbbl.-Nr. 3/4066.

Auf der Baurechtsparzelle Gbbl.-Nr. 3/4114 befindet sich ein Bestandsgebäude aus den 1970-er Jahren mit Mietwohnungen. Die Parzelle grenzt südlich an das Generationenhaus Domicil 6, nordöstlich an die Landoltstrasse und nordwestlich an die Schöneggterrasse.



Abbildung 1 Lage Wirkungsbereich, Orthofoto 2023, Quelle: Stadtplan Bern



Abbildung 2 Bestand heute, Orthofoto 2023, Quelle: Stadtplan Bern

Ersatzneubau

Anlass für die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung (ÜO) Schönegg sind Bestrebungen der Baugenossenschaft Aare Bern, an der Landoltstrasse 70 einen Ersatzneubau mit rund 30 Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen und einer Kindertagesstätte zu errichten. Matti Ragaz Hitz Architekten AG haben im Rahmen eines Gutachterverfahrens ein Projekt für den Ersatzneubau ausgearbeitet, das die Stadtbildkommission Bern positiv beurteilt hat. Das geplante Gebäude bettet sich gut in die Umgebung und ins Gelände ein und verbessert damit die bestehende Situation (altes Feuerwehrmagazin). Der Aarethalhang bleibt dadurch räumlich durchgehend wahrnehmbar. Eine geplante Kindertagesstätte im Erdgeschoss dient als soziale Infrastruktur für das Quartier. Ein neuer Steg ab der Warbernstrasse verbindet diese direkt mit dem fünften Obergeschoss des Neubaus und fungiert als eine hindernisfreie alternative zur Schöneggterrasse. Er wird allen mobilitäteingeschränkten Quartierbewohner*innen zur Verfügung stehen.

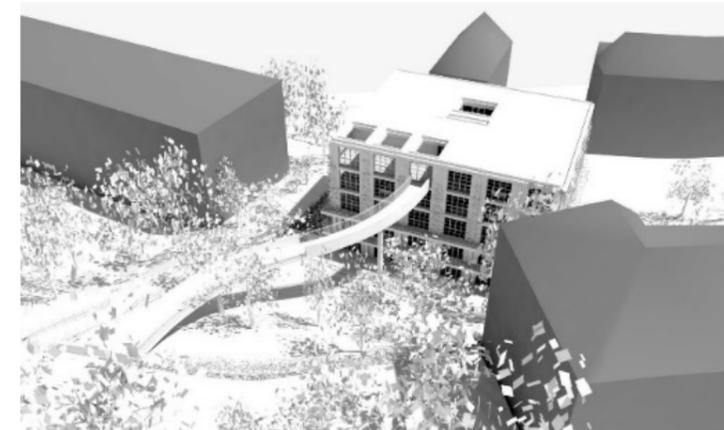


Abbildung 3 Visualisierung Gutachterverfahren eines möglichen Stegs und Gebäudes (genaue Ausgestaltung folgt), Quelle: matti ragaz hitz architekten ag

Der geplante Neubau soll im nordwestlichen Bereich der ÜO Schönegg entstehen. Der Bereich ist heute mit einer Baulinie und einer Spezialbaulinie begrenzt. Die bestehende Spezialbaulinie, die dem neuen Vorhaben im Moment entgegensteht, wird aufgehoben. Mit der Festlegung einer neuen Teilbaubereichsline kann die Baugenossenschaft Aare Bern ihr Projekt realisieren.



Situation Umgebung Richtprojekt, 5.OG mit Umgebung. Quelle: Klötzli Friedli