



1. Auftrag

In der vorliegenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) Viktoriastrasse 70/70a ist das maximale Mass der Nutzung mit 5'500 m² Bruttogeschossfläche auf der Grundlage der Bauordnung vom 01.06.2015 festgelegt. Die Bruttogeschossfläche wird in der Verordnung des Regierungsrates über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) aufgehoben. Die Übersetzung von der BGF zur GF wird jedoch nicht definiert. Die Auftraggeberin wünscht insbesondere Klarheit zu gewinnen über die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche (GFoi) im Hinblick auf die Umsetzung der BMBV ohne Änderung des möglichen Nutzungsmasses der ZPP.

2. Bauordnung der Stadt Bern, Anpassung an die BMBV

Diese ist mit Vorwirkung rechtswirksam, vorbehaltlich der Volksabstimmung im November 2018.

Für die Übersetzung und Berechnung der BGF zur GF oberirdisch haben wir folgende Artikel beigezogen:

- 3.9 Dichteziffer, Seite 16, Ersatz der Ausnützungsziffer AZ durch die Geschossflächenziffer GFZ
- 4.4 Umgang mit den heutigen Dichteziffern, Seite 22. Bevorzugt wird Variante 2: Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Diese Variante kommt der heutigen Messweise am nächsten.

3. Anwendung bei der vorliegenden ZPP

Die in der ZPP festgelegten maximalen BGF von 5'500m² setzen sich wie folgt zusammen:

BGF Bestand (denkmalgeschütztes Gebäude): 2800 m², Neubau Saalbau 2000 m², Neubau Innenhof 700 m² (Zahlen auf 100 gerundet).

Die berechnete GFoi des denkmalgeschützten Gebäudes, welches bei der Umsetzung der ZPP erhalten bleibt, entspricht 2'978 m². Für das denkmalgeschützte Gebäude ergibt dies einen gerundeten Umrechnungsfaktor BGF – GFoi von 1.06. Dieser Umrechnungsfaktor wurde auf die beiden Neubauten angewendet, was eine neue GFoi (gerundet) von 2100m² (Saalbau) und 700m² (Innenhof) ergibt. Daraus wurde die maximale GFoi von 5'800 m² ermittelt. Eine mögliche Gliederung der Gebäude ist in der Tabelle unten und in den Planbeilagen dargestellt. Sie zeigt auf, dass mit der GFoi von 5'800m² die in der ZPP gewünschten Höhen von 3 (Innenhof) und 4 Vollgeschossen (Saalbau) unter Einhaltung der weiteren Vorgaben ermöglicht werden.

4. Flächenermittlung

Die anrechenbare Grundstücksfläche aGsF wurde auf der Grundlage des Situationsplanes der ZPP ermittelt, die oberirdische Geschossflächen GFoi auf der Grundlage der Architektenpläne.

5. Berechnung oberirdische Geschossfläche GFoi ZPP Viktoriastrasse 70/70a

Flächenangaben in m²

Umrechnungsfaktor BGF zu GFoi auf der Basis des denkmalgeschützten Gebäudes = 1.06

	Denkmalgeschützte Gebäude	Neubau Saalbau	Neubau Innenhof	Total
Anzahl mögliche Vollgeschosse	2/4	4	3	
BGF nach ZPP (gerundet)	2'800	2'000	700	5'500
GFoi nach ZPP (gerundet)	3'000	2'100	700	5'800
Erdgeschoss	1'261.90	520	230	
1. Obergeschoss	1'118.60	520	230	
2. Obergeschoss	282.90	520	230	
3. Obergeschoss	270.00	520		
Turm +4	22.30			
Turm +5	22.30			

6. Fassadenhöhe

Massgebende Terrainhöhe 560.00 m. ü.M

Gesamthöhe Feld A 12 m (nach ZPP)

Gesamthöhe Feld B 9 m (nach ZPP)

Objekt

Berechnung GFoi ZPP Viktoriastrasse 70 / 70a

Plantitel

Schemaplan Flächen BMBV

Plan Nr. GR01_GFoi_BMBV Datum 09.04.2018

Erdgeschoss GFoi / aGsF

Gez. Mst 1:400 Index Dat. Grösse A3

Auftraggeberin

Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3001 Bern

GFoi / aGsF nach BMBV

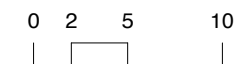
- Best. Geschossfläche oberirdisch GFoi
- Mögliche Geschossfläche oberirdisch GFoi
- anrechenbare Grundstücksfläche aGsF

- Grenzabstand
- Best. Baulinie



Erdgeschoss

Mst. 1:400

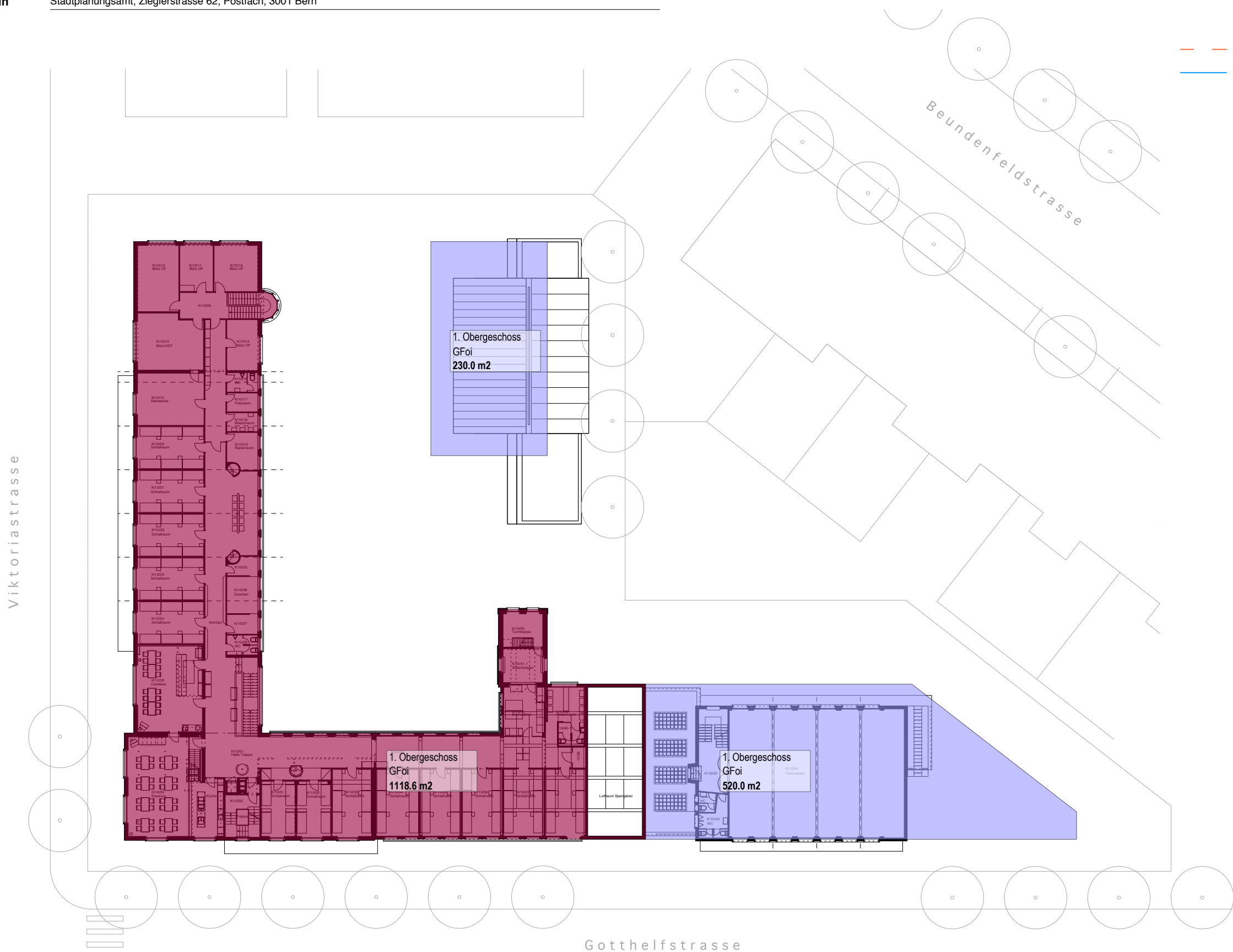


Objekt	Berechnung GFoi ZPP Viktoriastrasse 70 / 70a				
Plantitel	Schemaplan Flächen BMBV	Plan Nr.	GR02_GFoi_BMBV	Datum	09.04.2018
		Gez.	Iw	Index Dat.	
Auftraggeberin	Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3001 Bern	Mst	1:400	Grösse	A3

GFoi / aGsF nach BMBV

- Best. Geschossfläche oberirdisch GFoi
- Mögliche Geschossfläche oberirdisch GFoi
- anrechenbare Grundstücksfläche aGsF

- Grenzabstand
- Best. Baulinie



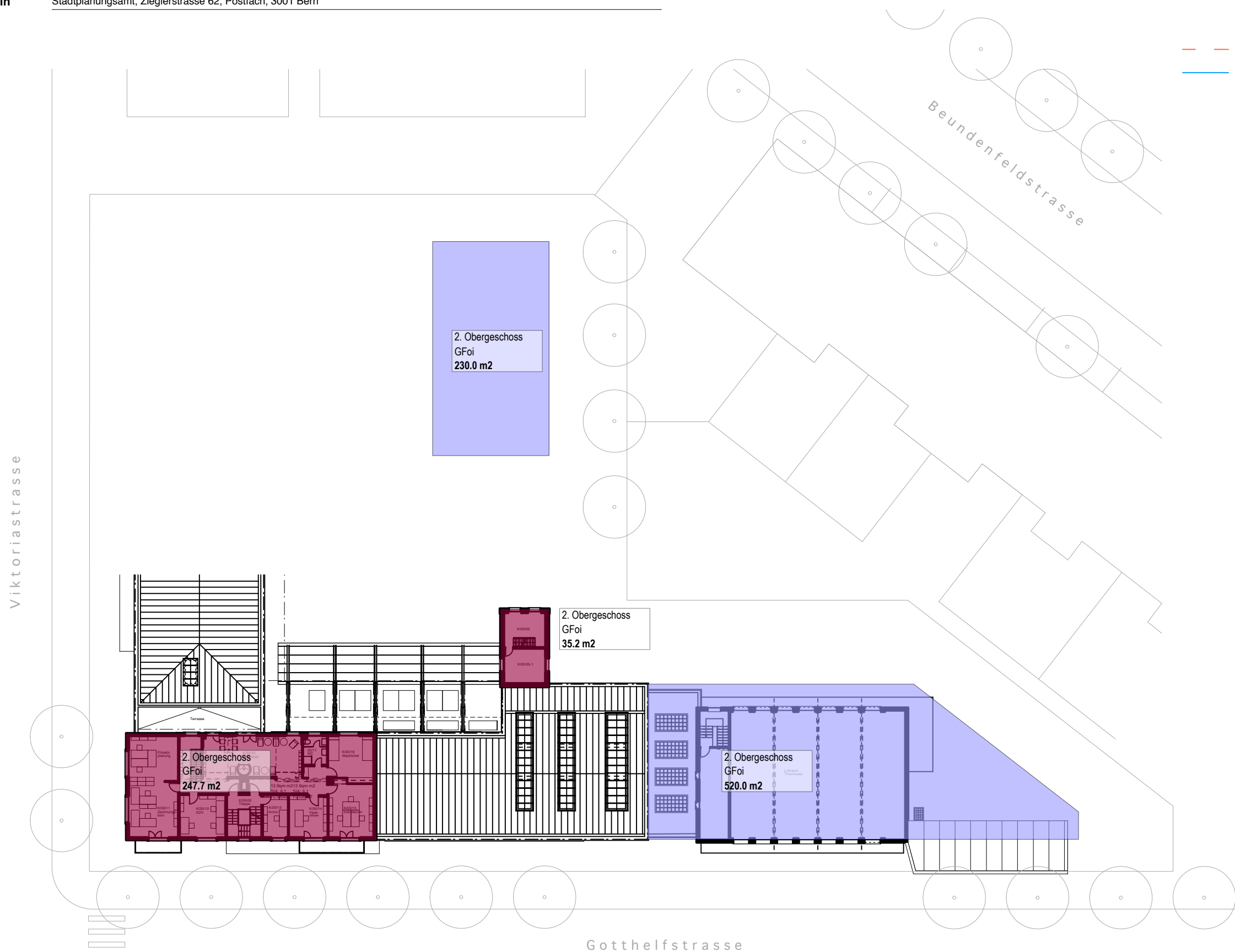
1. Obergeschoss



Objekt	Berechnung GFoi ZPP Viktoriastrasse 70 / 70a				
Plantitel	Schemaplan Flächen BMBV	Plan Nr.	GR03_GFoi_BMBV	Datum	09.04.2018
		Gez.	Iw	Index Dat.	
Auftraggeberin	Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3001 Bern	Mst	1:400	Grösse	A3

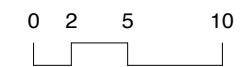
GFoi / aGsF nach BMBV

- Best. Geschossfläche oberirdisch GFoi
- Mögliche Geschossfläche oberirdisch GFoi
- anrechenbare Grundstücksfläche aGsF
- Grenzabstand
- Best. Baulinie



2. Obergeschoss

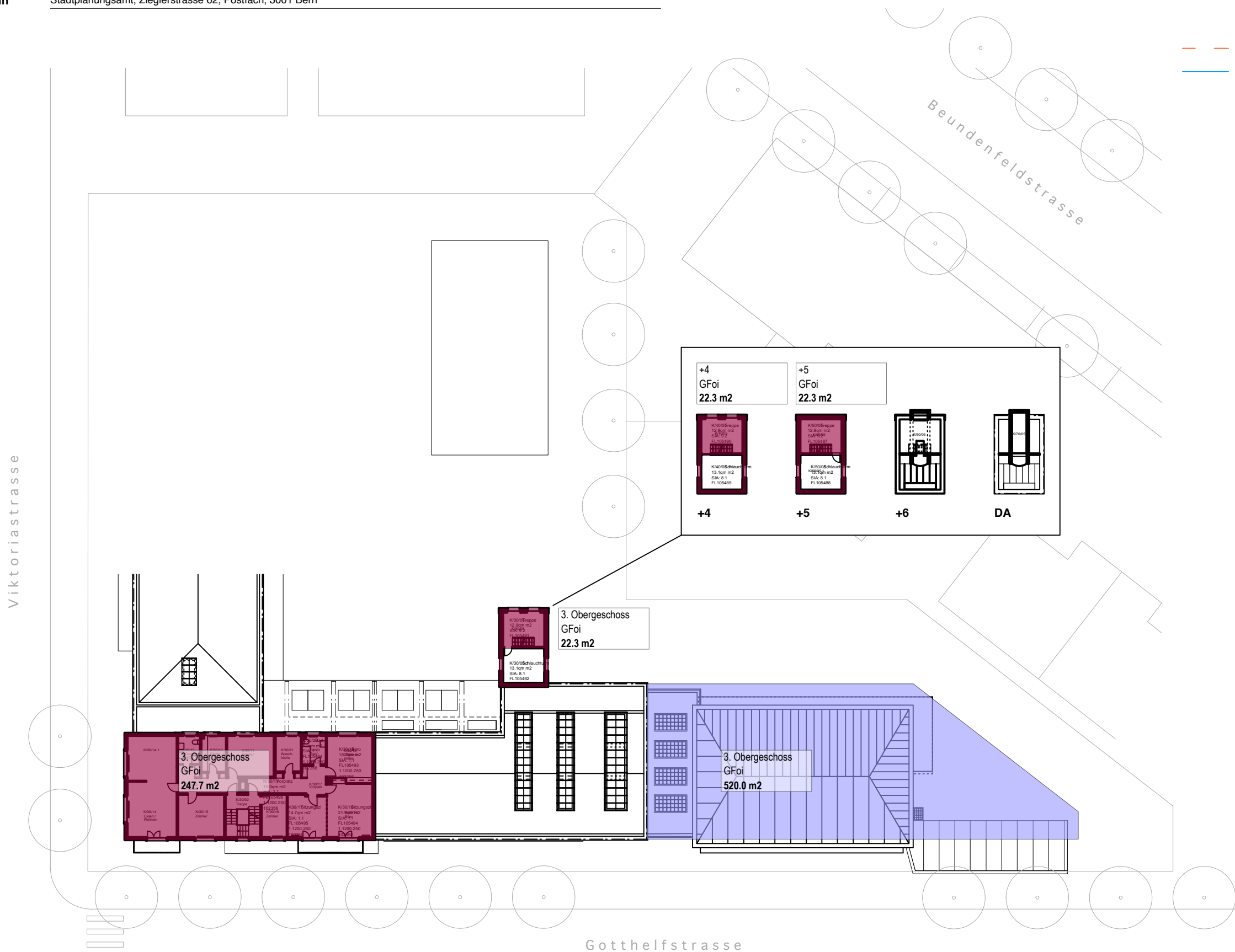
Mst. 1:400



Objekt	Berechnung GFoi ZPP Viktoriastrasse 70 / 70a				
Plantitel	Schemaplan Flächen BMBV	Plan Nr.	GR04_GFoi_BMBV	Datum	09.04.2018
		Gez.	Iw	Index Dat.	
Auftraggeberin	Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3001 Bern	Mst	1:400	Grösse	A3

GFoi / aGsF nach BMBV

- Best. Geschossfläche oberirdisch GFoi
- Mögliche Geschossfläche oberirdisch GFoi
- anrechenbare Grundstücksfläche aGsF
- Grenzabstand
- Best. Baulinie



3. Obergeschoss

Mst. 1:400

