



ÜBERBAUUNGSORDNUNG

«**FELDSCHLÖSSLI – AREAL**»

(ZPP 8.8)

Überbauungsvorschriften

Inhalt

A. Allgemeine Bestimmungen	2
Art. 1 Geltungsbereich	2
Art. 2 Übergeordnete Vorschriften	2
Art. 3 Wettbewerbsverpflichtung	2
Art. 4 Gestaltungsgrundsätze	2
B. Art und Mass der Nutzung	3
Art. 5 Art der Nutzung	3
Art. 6 Mass der Nutzung	3
Art. 7 Baulinien	4
Art. 8 Hochwasserschutz	4
Art. 9 Störfallvorsorge	4
C. Aussenräume	5
Art. 10 Sektoren C–	5
Art. 11 Sektor C: Verbindung Bahnhof–See und öff. zugänglicher Platz	5
Art. 12 Sektor D: Fussgängerfläche	5
Art. 13 Sektor E: Verkehrsraum Salzhausstrasse	5
Art. 14 Sektor F: Erschliessungsfläche	6
Art. 15 Sektor F*: Übergangsbereich öff. zugänglicher Platz / Erschliessungsfläche	6
Art. 16 Sektor G: Vorgartenbereich Coop	6
Art. 17 Sektor H: Private Aussenräume	6
D. Parkierung, Anlieferung, Zufahrt	7
Art. 18 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
Art. 19 Velo-Abstellplätze	7
Art. 20 Anlieferung	7
E. Schlussbestimmungen	8
Art. 21 Besitzstand	8
Art. 22 Vertragliche Regelungen	8
Art. 23 Inkrafttreten	8
Anhang: Richtkonzept öffentliche Räume	i

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich Die Überbauungsordnung «Feldschlössli-Areal» gilt für den im Überbauungsplan durch eine entsprechende Linie abgegrenzten Bereich.

Art. 2

Übergeordnete Vorschriften Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR), der Bauverordnung (BV) und des Baulinienreglements (BLR) der Stadt Biel.

Art. 3

Wettbewerbsverpflichtung ¹ Die Projektierung und Realisierung der Hochbauten muss auf der Basis von Projektwettbewerben nach SIA-Ordnung 142 oder Studienaufträgen nach SIA-Ordnung 143 erfolgen.

² Den städtischen Behörden ist im Preisgericht Einsitz zu gewähren, ebenso wie eine Mitsprache bei der Bestimmung der Teilnehmer bei Wettbewerben auf Einladung oder bei Studienaufträgen.

Art. 4

Gestaltungsgrundsätze Die Bauten und Anlagen sind gestalterisch so auszubilden, dass sie zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben. Insbesondere gelten folgende Grundsätze:

- Es ist auf eine über den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung stimmige Gestaltung der Gebäude und Aussenräume zu achten.
- Die Gebäudefassaden sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Bebauung des Masterplan-Gebiets einfügen.
- Die Aussenräume müssen mit Bezug zum bestehenden öffentlichen Raum so gestaltet werden, dass sie diesen weiterführen und eine hohe Flexibilität und Nutzungsqualität (Empfangs-, Begegnungs- und Aufenthaltsort sowie Erschliessung) bieten.
- Bei etappierter Realisierung sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen ein funktionsfähiges sowie städtebaulich und architektonisch hochwertiges Ganzes bilden.

B. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung In den im Überbauungsplan bezeichneten Baubereichen (Sektoren A und B) gilt die Zone für öffentliche Nutzungen, Zweckbestimmungen 1, 5, 6, 8 und 9¹.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Im Sektor A «Überbauung: Hauptbauten» gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Geschosszahl: 7
- Gebäudehöhe OK² Dach: max. 460.00 m.ü.M
- Über der maximalen Gebäudehöhe dürfen nur technische Aufbauten, Treppenaufgänge, und mindestens auf zwei Seiten offene Pergolen erstellt werden. Diese müssen folgende Masse einhalten: einen maximaler Neigungswinkel von 125 Grad ab Oberkante der Fassade oder des Brüstungsgeländers, eine maximale Höhe von 5 m, gemessen ab der Oberkante der Fassade oder des Brüstungsgeländers strassenseitig. In dem im Plan gekennzeichneten Bereich mit besonderen Bestimmungen zu Dachaufbauten sind Dachaufbauten auf der gesamten Fläche mit einer maximalen Höhe von 5 m zulässig. Die Aufbauten sind so zu gestalten, dass eine ruhige und stimmige Dachlandschaft entsteht, namentlich ist auf eine einheitliche und durchgehende Flucht zu achten.
- Die Erdgeschosse sind auf dem Niveau des umliegenden öffentlichen Raumes zu halten. Die Höhe des Erdgeschosses hat minimal 6 m (inklusive Decke) zu betragen. Auf einem Anteil von 10 % der Erdgeschossfläche sind Zwischengeschosse zulässig.
- Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Im Sektor B «Überbauung: Hof- und Nebenbauten» gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Geschosszahl: 3
- Gebäudehöhe OK Dach:
B1-4 max. 441.50 m.ü.M,
B5 max. 439.50 m.ü.M

Darüber hinaus sind im Sektor B2 auf maximal 50 % der Fläche Hofbauten mit einer Gebäudehöhe von maximal 445 m.ü.M zulässig. Auf dem Dach sind nur Aufbauten gestattet, die zur Nutzung der Dächer als Erholungsraum erforderlich sind: Treppenaufgänge, auf mindestens drei

¹ Art.10 BR

² OK: Oberkante

Seiten offene Unterstände. Diese Aufbauten dürfen 15% der Dachfläche nicht überschreiten.

- Von den Baulinien, welche die Hofbereiche definieren, kann in geringfügigem Mass abgewichen werden, so lange die Fläche des jeweiligen Hofes nicht reduziert wird.

³ Die vorläufig und definitiv unbebauten Flächen der Sektoren A und B gelten als Sektor H3.

⁴ Als massgebendes Terrain für die Bemessung der Gebäudehöhe gilt der im Überbauungsplan bezeichnete Höhenfixpunkt.

Art. 7

Baulinien

¹ Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach dem Baulinienreglement der Stadt Biel.

² Die im Plan bezeichneten Ausrichtungsbaulinien dienen der Schaffung klarer Gebäudefluchten. Die Orientierung der Fassade ist an der Baulinie auszurichten, wobei keine Anbaupflicht besteht.

³ Maximal 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragende Vordächer sind auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.

⁴ Zur Gestaltung der Eingangsbereiche sind innerhalb der mit einer entsprechenden Baulinie bezeichneten Bereiche zusätzlich zulässig:

- Tiefere Vordächer,
- Windfänge mit einer Fläche von maximal 4 m².

⁵ Über die Bestimmungen von Abs. 3 und 4 hinaus dürfen die Baulinien durch keine offenen oder geschlossenen Bauteile (wie Balkone, Treppenhäuser, usw.) überschritten werden.

Art. 8

Hochwasserschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit Objektschutzmassnahmen der Nachweis zu erbringen, dass die Überflutungshöhe von 433,10 m.ü.M eingehalten werden kann. Mobile Massnahmen sind möglich.

² Öffnungen an Gebäuden (Lichtschächte, Kellerfenster, Türen, Einfahrt zur Einstellhalle und dergleichen) sind so zu gestalten, dass bei einer Überflutung das Wasser nicht in das Gebäude eindringt.

³ Es sind die nötigen technischen Vorkehrungen zu treffen, damit das Eindringen von Wasser durch Werkleitungen verhindert werden kann.

Art. 9

Störfallvorsorge

¹ Bei einem Störfall an der Salzhaus- oder Aarbergstrasse muss die Evakuierung der Gebäude jederzeit über adäquate Flucht- und Rettungswege barrierefrei in Richtung der vom Störfall abgewandten Seite gewährleistet werden.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Bauherr-

schaft ein entsprechendes Evakuierungskonzept vorzulegen.

C. Aussenräume

Art. 10

*Sektoren C–F**¹ Die Sektoren C bis F* gelten – unter Beachtung der nachfolgenden ergänzenden Bestimmungen für die einzelnen Sektoren (Art. 11-15) – als öffentlicher Verkehrsraum gemäss Art. 15 BR. Sie gelten als Basiserschliessung.

² Für die Gestaltung und Nutzung dieser Bereiche ist das Richtkonzept im Anhang begleitend.

Art. 11

*Sektor C: Verbindung
Bahnhof–See und öff.
zugänglicher Platz*

¹ Der Sektor C ist dem Langsamverkehr vorbehalten, wobei die Zugänglichkeit für die notwendige Anlieferung gemäss Art. 20 und für Notdienste zu gewährleisten ist.

² Er ist Teil des öffentlichen Raums und ein öffentlich zugänglicher Platz, soweit dies mit der Nutzung des Campus vereinbar ist. Die Modalitäten der Erstellung, der Nutzung und des Unterhaltes des Platzes sind vertraglich zu regeln.

³ Er dient als wesentliches Element der Fussgänger- und Veloverbindung Bahnhof–See.

⁴ Er muss seinen Funktionen entsprechend hochwertig und vielseitig nutzbar gestaltet werden.

⁵ Im Zusammenhang mit der Nutzung des Sektors A stehende Anlagen sind nur möglich, wenn sie eine hohe architektonische Qualität aufweisen und auf der Basis eines Gesamtkonzepts, welches aufzeigt, dass sich diese gut in den öffentlichen Raum integrieren.

Art. 12

*Sektor D:
Fussgängerfläche*

¹ Der Sektor D ist vorwiegend dem Fussverkehr vorbehalten (Trottoir).

² Er soll als attraktive Verbindung zwischen dem Bahnhof Biel und dem Zentrum von Nidau gestaltet werden.

³ Der Strassenraum ist mit strassenbegleitenden und platzbildenden Hochstammbäumen zu strukturieren. Das Gestaltungskonzept im Anhang ist begleitend.

Art. 13

*Sektor E: Verkehrs-
raum Salzhausstrasse*

Der Sektor E ist als Erweiterungsfläche der Salzhausstrasse im Rahmen der Realisierung des A5-Westasts zu betrachten.

Art. 14

*Sektor F:
Erschliessungsfläche*

¹ Der Sektor F gilt als Anlieferungsachse für die Coop Bahnhof und den Campus Biel/Bienne sowie als Zufahrt für das Parking der Coop Bahnhof. Gleichzeitig bildet der Sektor ein wesentliches Element der zukünftigen Fussgänger- und Veloverbindung Bahnhof–Weidteile Nidau.

² Die Durchfahrt zwischen J.-Aberli-Strasse und dem nördlich davon gelegenen öffentlichen Platz (Sektor C) für den motorisierten Verkehr ist mit geeigneten Mitteln zu unterbinden.

³ Der Sektor ist mit hochstämmigen Bäumen zu strukturieren. Das Gestaltungskonzept im Anhang ist wegleitend.

Art. 15

Sektor F:
Übergangsbereich öff.
zugänglicher Platz /
Erschliessungsfläche*

¹ Massgebend für die Gestaltung des Sektors F* sind die Gestaltungskonzepte «Zwischenzustand» und «Endzustand» im Anhang.

² Das Gestaltungskonzept «Endzustand» darf erst realisiert werden, wenn die Grundeigentümerin der dafür erforderlichen Aufhebung der Ein- und Ausfahrt in das über diesen Sektor erschlossene Parking im Gebäude J.-Aberli-Strasse 15 zugestimmt hat.

Art. 16

*Sektor G:
Vorgartenbereich Coop*

¹ Der Sektor G ist in Abstimmung mit dem vorhandenen Strassenraumcharakter zu gestalten.

² Oberirdische, ungedeckte Abstellflächen und Zirkulationsflächen für Motorfahrzeuge oder Fahrradunterstände sind in diesem Sektor erlaubt. Weitere kleine Nebenbauten und -anlagen sind nicht gestattet.

Art. 17

*Sektor H:
Private Aussenräume*

¹ Der Sektor H gilt als privater Aussenraum, wobei der Sektor H1 einen öffentlichen Charakter erhalten muss.

² Die Sektoren H 1 und H 3³ sind dem Langsamverkehr vorbehalten, wobei die Zugänglichkeit für die notwendige Anlieferung und Notdienste zu gewährleisten ist.

³ Der Sektor H 1 muss der Öffentlichkeit jederzeit frei zugänglich sein und darf zu diesem Zweck mit keinerlei Zäunen o.ä. abgegrenzt werden. Seine Gestaltung muss auf diejenige der umgebenden öffentlichen Räume Rücksicht nehmen.

⁴ Der Sektor H 2 dient der Anlieferung (Werkhof) und darf

³ Sektor H3 gemäss Art. 6 Abs. 3

entsprechend abgegrenzt werden.

⁵ In den Sektoren H 1 und H 2 sind keine Nebenbauten und -anlagen zulässig.

⁶ Im Sektor H 3 sind offene und überdeckte Veloabstellplätze zulässig. Diese sind auf eine Gesamthöhe von 437.50 m.ü.M beschränkt. Sie können die Fläche von 60 m² überschreiten, soweit die Attraktivität der Aussenräume dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Abstellplätze sind als leichte Konstruktionen zu konzipieren.

D. Parkierung, Anlieferung, Zufahrt

Art. 18

*Abstellplätze für
Motorfahrzeuge*

¹ Alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge (inkl. Motorräder) sind unterirdisch anzuordnen.

² Die Zufahrt zum unterirdischen Parking muss direkt von der Aarbergstrasse her angelegt werden.

³ Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung dürfen maximal 100 Parkplätze realisiert werden. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.

Art. 19

Velo-Abstellplätze

¹ Alle Velo-Abstellplätze sind innerhalb der Baubereiche (Sektoren A, B oder H3) anzuordnen.

² Diese Abstellplätze müssen derart gestaltet und angelegt werden, dass sie sehr attraktiv sind (kurzer Zugangsweg, sicher und angenehm, zweckmässige Überdeckung von Abstellplätzen im Freien usw.).

Art. 20

Anlieferung

¹ Die Anlieferung erfolgt über die J.-Aberli-Strasse.

² In geringerem Mass sind auch Anlieferung mit Lieferwagen über den Sektor D ab der Aarbergstrasse möglich, solange die Funktion dieses Sektors und die Fussgängersicherheit dadurch nicht beeinträchtigt werden.

³ Der Sektor C kann nur im Fall von aussergewöhnlichen Veranstaltungen für Anlieferungen genutzt werden, vorausgesetzt, die Funktion dieses Sektors wird dadurch nicht beeinträchtigt.

⁴ Für die Anlieferung ist im Baubewilligungsverfahren ein Konzept einzureichen.

E. Schlussbestimmungen

Art. 21

Besitzstand Solange keine Veränderungen vorgenommen werden, gilt für die von der Überbauungsordnung betroffenen Sektoren der Status des Besitzstands.

Art. 22

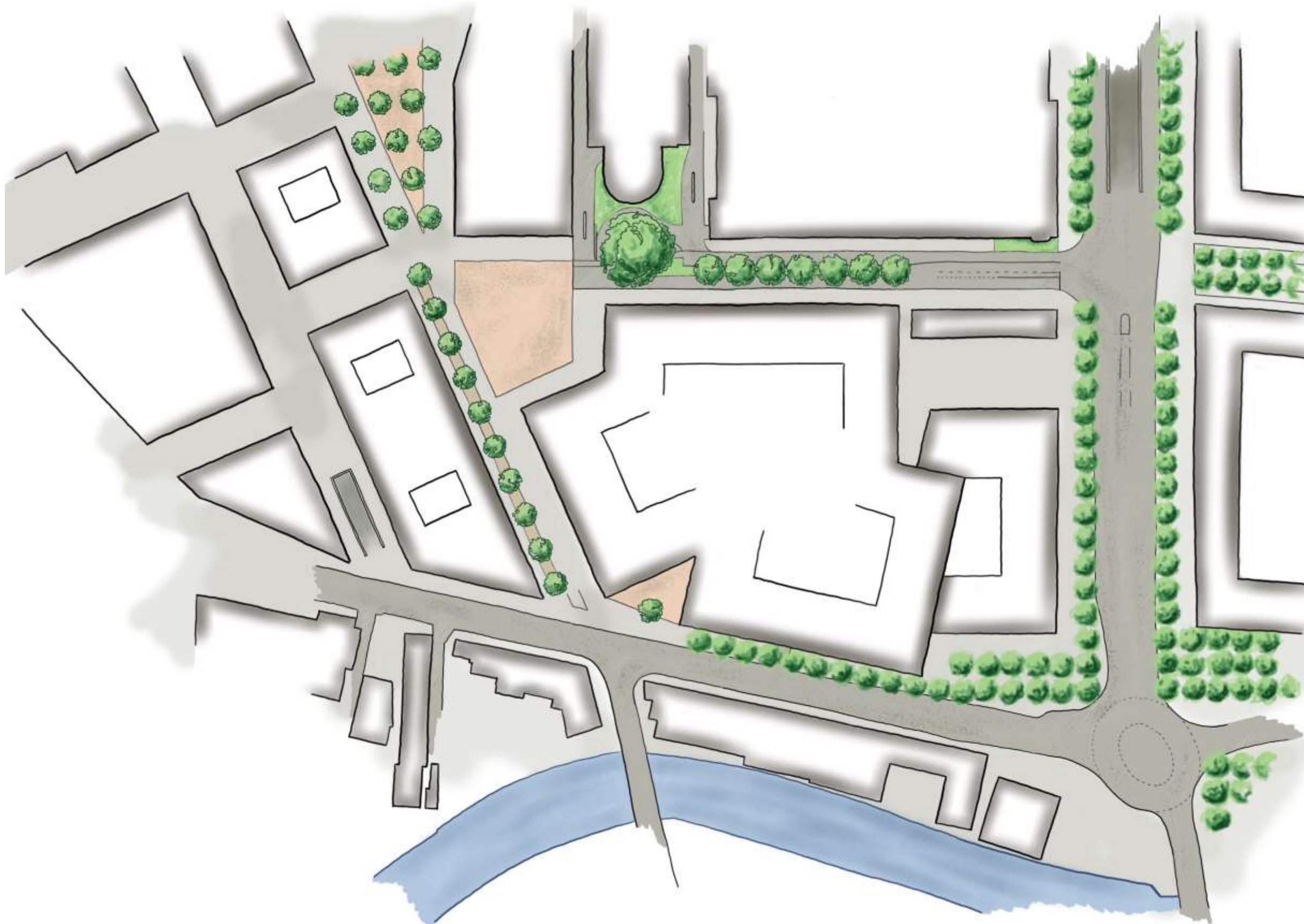
Vertragliche Regelungen Vor der Erteilung der ersten Baubewilligung für die Realisierung von Hochbauten in den Sektoren A und B sind die Erstellung, Finanzierung, Nutzung sowie der Unterhalt der Sektoren C – F sowie alle weiteren erforderlichen Erschließungs- und Unterhaltsfragen in einer Vereinbarung im Einzelnen zu regeln.

Art. 23

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

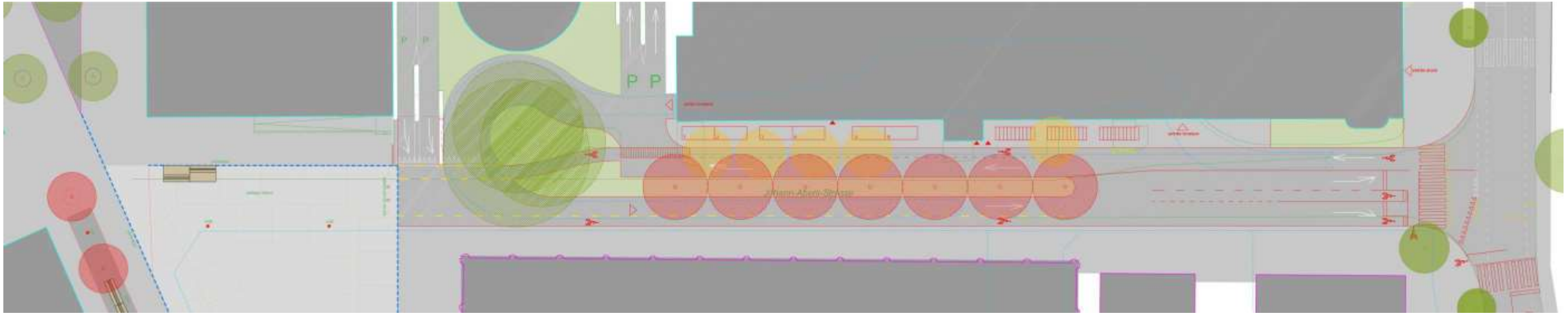
Anhang: Richtkonzept öffentliche Räume

Gesamtübersicht

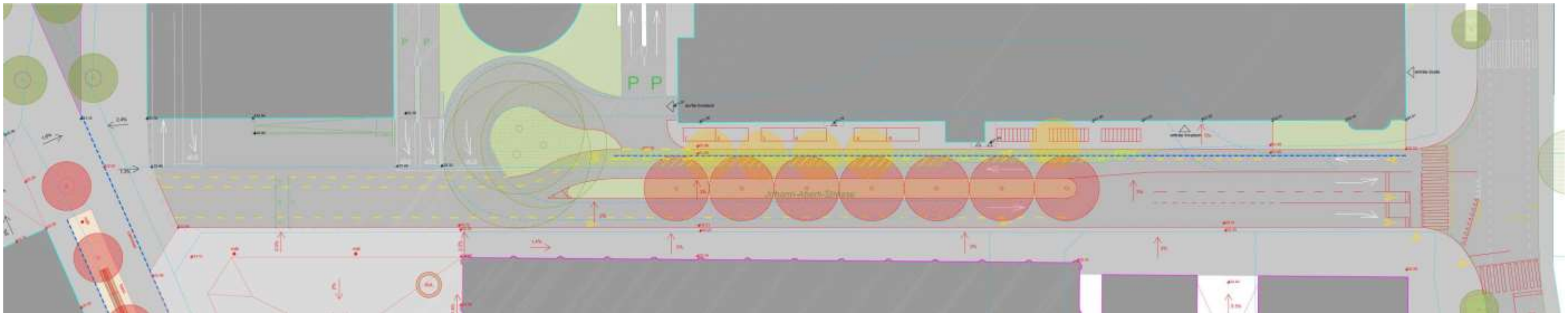


Gestaltungskonzept J.-Aberli-Strasse

Endzustand:



Zwischenzustand:



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung -

Vorprüfung vom **02. 11. 2017**

Publikation im Amtsanzeiger vom **15. + 22. 11. 2017, 26. 09. + 03. 10. 2018**

Öffentliche Planaufgabe vom **15. 11. – 15. 12. 2017** und **26. 09. – 26. 10. 2018**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen: **1**

Rechtsverwahrungen: -

Einspracheverhandlungen: **13. 04. 2018, 24. 05. 2018 + 10. 09. 2018**

Unerledigte Einsprachen -

Erledigte Einsprachen **1**

Rechtsverwahrungen -

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am **21. 11. 2018**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

11. Januar 2019