



## ÜBERBAUUNGSORDNUNG

# «KREUZPLATZ - NORD»

(ZPP 2.1)

## Überbauungsvorschriften

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>2</b>
Art. 1	Geltungsbereich	2
Art. 2	Übergeordnete Vorschriften	2
Art. 3	Inhalt der Überbauungsordnung	2
<b>2.</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b>	<b>2</b>
Art. 4	Art der Nutzung	2
Art. 5	Mass der Nutzung	3
Art. 6	Qualitätssicherung Hochhaus	3
Art. 7	Baulinien	3
Art. 8	Vorspringende Gebäudeteile	4
Art. 9	Bestehende Bauten Villa Schnyder	4
Art. 10	Dachgestaltung	4
Art. 11	Qualität der Siedlung	4
Art. 12	Energie	5
Art. 13	Hochwasserschutz	5
<b>3.</b>	<b>Freiflächen, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze</b>	<b>5</b>
Art. 14	Nutzung der Freiflächen	5
Art. 15	Gestaltung der Freiflächen	6
Art. 16	Anordnung der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze	6
Art. 17	Ausführung der Freiflächen	7
Art. 18	Baumpflanzungen	7
<b>4.</b>	<b>Verkehr und Erschliessung</b>	<b>8</b>
Art. 19	Zufahrt und Zugänge	8
Art. 20	Erschliessungsflächen	8
Art. 21	Öffentlicher Verkehrsraum	8
<b>5.</b>	<b>Parkierung</b>	<b>9</b>
Art. 22	Anordnung der Parkieranlagen	9
Art. 23	Parkplatzbedarf	9
Art. 24	Parkierungsflächen	10
Art. 25	Einstellhallen	10
Art. 26	Veloabstellplätze	11
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>11</b>
Art. 27	Vertragliche Regelungen	11
Art. 28	Inkrafttreten	11
<b>Anhang I</b>	<b>Realisierung der Aussenräume</b>	<b>i</b>
<b>Anhang II</b>	<b>Richtlinien zur Erschliessung bei etappierter Realisierung</b>	<b>ii</b>
<b>Anhang III</b>	<b>Messweise Fassadenhöhe</b>	<b>vi</b>

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

---

<i>Geltungsbereich</i>	<p><b>Art. 1</b></p> <p>Die Überbauungsvorschriften «Kreuzplatz-Nord» gelten für den im Überbauungsplan durch eine entsprechende Linie abgegrenzten Bereich.</p>
<i>Übergeordnete Vorschriften</i>	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR), der Bauverordnung (BV) und des Baulinienreglements (BLR) der Stadt Biel.</p>
<i>Inhalt der Überbauungsordnung</i>	<p><b>Art. 3</b></p> <p>Die Überbauungsordnung legt insbesondere Folgendes verbindlich fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Baubereiche sowie deren Art und Mass der Nutzung;</li> <li>– die Qualität der Bauten und Aussenräume in gestalterischer und funktionaler Hinsicht;</li> <li>– die Grundzüge der Anordnung der gemäss Art. 15 BauG<sup>1</sup> notwendigen Aufenthaltsbereiche und Spielplätze;</li> <li>– die Grundzüge der Gestaltung der Aussenräume;</li> <li>– die Erschliessung sowie die Anordnung der Parkieranlagen.</li> </ul>

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

---

<i>Art der Nutzung</i>	<p><b>Art. 4</b></p> <p>Der gesamte Perimeter der Überbauungsordnung ist der Mischzone B gemäss Art. 8 BR zugewiesen.</p>
------------------------	---

---

<sup>1</sup> Kantonales Baugesetz vom 09.06.1985 (BSG 721.0)

*Mass der Nutzung***Art. 5**

1) Es gelten folgende Bauvorschriften:

Baubereich	Geschosszahl	FH <sub>tr</sub> <sup>2</sup>	FH <sub>gi</sub> <sup>3</sup>
1	5 + Attika	18.00 m	20.50 m
2.1	14	45.50 m	---
2.2	3	11.50 m	---
2.3	5	18.00 m	---
3	3 + Attika	11.50 m	14.00 m

2) Es gilt die geschlossene Bauweise gemäss Art. 20 BR.

3) Im Baubereich 1 sollen das erste Vollgeschoss einen durchgehenden Sockel bilden. Ihre Höhe hat im Minimum 4.50 m (inkl. Decke) zu betragen.

4) Das erste Vollgeschoss ist auf dem Niveau des umliegenden Aussenraumes zu halten.

*Qualitätssicherung  
Hochhaus***Art. 6**

1) Die Realisierung des Hochhauses im Baubereich 2 muss sich auf ein qualitätssicherndes Verfahren (Architekturwettbewerb, Studienauftrag, Testplanung) abstützen.

2) Wenn das Projekt auf Basis der 2012 durchgeführten Testplanung durch das Siegerteam weiterbearbeitet wird und innert vier Jahren nach der Genehmigung der Überbauungsordnung eine entsprechende vom Fachausschuss für Planungs- und Baufragen der Stadt Biel gutgeheissene Baueingabe vorliegt, kann auf ein erneutes qualitätssicherndes Verfahren auf Projektstufe verzichtet werden.

*Baulinien***Art. 7**

1) Für die im Plan bezeichneten Baulinien gilt unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen (Art. 7 + 8) das Baulinienreglement der Stadt Biel.

2) Attikageschosse sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Attikabaulinien zulässig.

3) Der Baubereich 1 kann an der Madretschstrasse auf der mit einer Baulinie mit Anbaurecht belegten Länge an die Parzellengrenze, an das Gebäude auf den Parzellen Nrn.

<sup>2</sup> FH<sub>tr</sub> Fassadenhöhe traufseitig gemäss Art. 15 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern, BSG 721.3 vom 25. Mai 2011, vgl. Anhang III

<sup>3</sup> FH<sub>gi</sub>: Fassadenhöhe giebelseitig gemäss Art. 15 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern, BSG 721.3 vom 25. Mai 2011, vgl. Anhang III

5286 und 5287 angebaut werden.

#### **Art. 8**

*Vorspringende  
Gebäudeteile*

- 1) Im ersten Vollgeschoss sind jegliche über die Baulinien vorspringende Bauteile ausgeschlossen.
- 2) Baulinien mit Ausschluss vorspringender Gebäudeteile dürfen durch keinerlei offene oder geschlossene vorspringende Gebäudeteile überschritten werden.
- 3) Für die weiteren Fassaden sind geschlossene vorspringende Gebäudeteile ausgeschlossen. Offene vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baulinie zur Madretschstrasse hin um maximal 1.20 m überschreiten, zum Innenhof hin um maximal 2 m. Sie sind entlang der Madretschstrasse in ihrer Länge nicht beschränkt, zum Innenhof hin insgesamt auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge. Entlang der Madretschstrasse kann für Vordächer das Mass der Ausladung angemessen erhöht werden.
- 4) Baulinien mit einer Beschränkung vorspringender Gebäudeteile dürfen nur überschritten werden, solange solche Teile keine fassadenähnliche Wirkung haben.

#### **Art. 9**

*Bestehende Bauten Villa  
Schnyder*

Die im Überbauungsplan bezeichneten Gebäude sind im Bauinventar als schützenswerte Objekte erfasst. Sie sind zu erhalten. Sofern es den Schutzziele nicht widerspricht, dürfen sie unter Beizug der zuständigen Fachstellen renoviert, instand gestellt und allenfalls zu Lasten der Freifläche F5 erweitert oder ergänzt werden.

#### **Art. 10**

*Dachgestaltung*

- 1) Die Dächer sind in den Baubereichen 1-3 als Flachdächer zu konzipieren.
- 2) Die Dachflächen sind zu begrünen, sofern sie nicht anderweitig genutzt werden (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Dachterrassen).

#### **Art. 11**

*Qualität der Siedlung*

- 1) Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- 2) Es ist auf eine über den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung stimmige Gestaltung der Gebäude und Aussenräume zu achten. Die Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sollen einen hohen Gebrauchswert aufweisen.

3) 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.

#### **Art. 12**

*Energie*

1) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass eine dem neuesten Stand der Technik entsprechende Energiebilanz erreicht wird. In diesem Sinn ist die Verwendung erneuerbarer Energien anzustreben.

#### **Art. 13**

*Hochwasserschutz*

1) Im Baubewilligungsverfahren ist mit Objektschutzmassnahmen der Nachweis zu erbringen, dass die Überflutungshöhe von 434.75 m.ü.M eingehalten werden kann.

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 Vorkehren zu treffen, damit das Eindringen von Wasser durch Werkleitungen verhindert werden kann.

### **3. Freiflächen, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze**

#### **Art. 14**

*Nutzung der Freiflächen*

1) Die im Überbauungsplan bezeichneten Freiflächen dienen der Anordnung der für die Baubereiche notwendigen Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gemäss Art. 15 BauG sowie der Freizeitnutzung durch Anwohner und Mitarbeiter der umliegenden Betriebe.

2) Mit Ausnahme der privaten Freifläche F5 sind alle Freiflächen halböffentlich. Sie müssen allen Bewohnern des Perimeters der Überbauungsordnung zu jeder Zeit frei zugänglich sein. Abgrenzungen der Freiflächen sind mit Ausnahme der Freifläche F5 nicht zulässig. Letztere darf nur mit leichten Abgrenzungen versehen werden.

3) Die Freifläche F4 dient gleichzeitig als Aufenthaltsbereiche für die neuen Wohnnutzungen (vgl. Art. 16) und für die bestehenden gewerblichen Nutzungen des nördlich gelegenen Schnyder-Areals (Zentralstrasse 115, 121, 141).

*Gestaltung der Freiflächen***Art. 15**

- 1) Die Freiflächen sind entsprechend ihrem Zweck als Aufenthaltsbereiche und Spielplätze, respektive grössere Spielfläche zu gestalten (Art. 16).
- 2) Es sind keine Hochbauten zulässig. Ausgenommen bleiben für die der Nutzung als Aufenthaltsbereiche und Spielplätze dienenden Kleinbauten mit einer Gesamthöhe von maximal 3.50 m und einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 30 m<sup>2</sup> sowie Spieleinrichtungen.
- 3) Sofern dies dem Zweck der Freifläche nicht widerspricht, sind die Freiflächen mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.
- 4) Die Freifläche F1 ist mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Sie ist mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen. Unterirdische Bauten sind auf maximal 20% der jeweiligen Fläche beschränkt. Die gleichen gestalterischen Vorgaben gelten, entsprechend ihrem bestehenden Zustand, für die Freifläche F4. Diese ist als ruhige Aufenthalts- und Erholungsfläche zu erhalten.
- 5) Die Freifläche F3 ist im Rahmen ihrer Bestimmung als grössere Spielfläche (Art. 16) mit Baum- und Strauchpflanzungen zu strukturieren.
- 6) Die Freifläche F5 ist als zum Schutzobjekt Zentralstrasse 125 gehörender Grünraum hinsichtlich seiner prägenden Elemente – Topografie, Baumbestand, Vegetation – zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern. Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

**Art. 16***Anordnung der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze*

- 1) Die für die Baubereiche notwendigen Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gemäss Art. 15 BauG sind in erster Linie auf den folgenden Freiflächen anzuordnen:

Baubereich	Freifläche
1	F1 und F2
2	F3 und F4
3	F4

- 2) Zur Anordnung der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze können ergänzend auch die vom motorisierten Verkehr abgewandten Erschliessungsflächen für den Fuss- und Veloverkehr (Art. 20) verwendet werden. Diese müssen vom jeweiligen Baubereich direkt und gefahrenlos zugänglich sein und ihrem Zweck entsprechend attraktiv gestaltet werden.
- 3) Bei der Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Spiel-

plätze ist auf eine abwechslungsreiche und sich unter den verschiedenen Freiflächen ergänzende Ausstattung zu achten (z.B. Spielgeräte für unterschiedliche Altersgruppen).

4) Die grössere Spielfläche gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG für die Baubereiche 1 und 2 ist auf der Freifläche F3 anzuordnen. Sie hat mindestens 600 m<sup>2</sup> zu bemessen und ist spätestens dann zu realisieren, wenn die Anzahl Familienwohnungen<sup>4</sup> zwanzig übersteigt.

#### **Art. 17**

##### *Ausführung der Freiflächen*

1) Anhang I bezeichnet die Freiflächen, welche spätestens mit jeder Überbauung eines Baubereiches gestaltet werden müssen.

2) Für die Finanzierung und den Unterhalt der Aussenflächen sind mit Ausnahme des folgenden Absatzes die gemäss Anhang I bezeichneten Bauherren verantwortlich. Davon ausgenommen bleiben unterirdische Bauten bis und mit Abdichtungsschicht.

3) Die als grössere Spielfläche geltende Freifläche F3 (vgl. Art. 16) wird durch den Bauherrn des ersten Bauprojektes vorfinanziert, mit welchem die Anzahl Familienwohnungen zwanzig übersteigt (vgl. Art. 16). Der Bau und der Unterhalt werden prozentual zur maximal in den weiteren Baubereichen möglichen Geschossfläche von den übrigen Bauherren der Baubereiche 1 und 2 mitfinanziert. Diese Beteiligung an den effektiven, im Baubewilligungsverfahren separat auszuweisenden Baukosten (inkl. Teuerung) sowie den Unterhaltskosten ist vor der ersten Baubewilligung der Baubereiche 1.1, 1.2 und 1.3 grundbuchlich zu regeln.

#### **Art. 18**

##### *Baumpflanzungen*

1) Entlang der Madretschstrasse und des Kreuzplatzes muss eine Reihe mit hochstämmigen Bäumen gepflanzt werden.

2) Die bezeichneten Baumstandorte dürfen nicht durch bauliche oder andere Massnahmen gefährdet oder beeinträchtigt werden, soweit sich dies nicht als unverhältnismässig erweist. Insbesondere ist das Verlegen von Werkleitungen im direkten Bereich der Baumpflanzungen untersagt.

---

<sup>4</sup> Art. 46 der kantonalen Bauverordnung BauV vom 06.03.1985, BSG 721.1



## **4. Verkehr und Erschliessung**

---

### **Art. 19**

#### *Zufahrt und Zugänge*

- 1) Die Zufahrt zum Perimeter der Überbauungsordnung erfolgt für alle Wohnnutzungen in den Baubereichen 1 und 2 über den im Plan bezeichneten Ort an der Madretschstrasse. Die Schemapläne im Anhang dienen als Richtlinien zur Erschliessung bei etappierter Bebauung.
- 2) Für den Anlieferungsverkehr bei gewerblichen Nutzungen für den Baubereich 2 kann auch die im Plan bezeichnete Zufahrt von Norden her ab der Zentralstrasse genutzt werden.
- 3) Die notwendigen Wegrechte sind vor der Erteilung der ersten Baubewilligung in den Baubereichen 1-3 grundbuchlich zu sichern.

### **Art. 20**

#### *Erschliessungsflächen*

- 1) Die im Plan bezeichneten Erschliessungsflächen können entsprechend der Bezeichnung im Überbauungsplan für die Erschliessung durch den motorisierten Verkehr (inkl. Anlieferung) respektive durch den Fuss- und Veloverkehr genutzt werden. Letztere sind motorfahrzeugfrei zu gestalten. Punktuelle Anlieferungen für die bestehenden Bauten Villa Schnyder (Art. 9) sind zulässig.
- 2) Die Erschliessungsflächen sind für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv und durchlässig zu gestalten. Sofern dies gewährleistet bleibt, können sie auch als Aufenthaltsbereiche und Spielplätze (Art. 16) genutzt und gestaltet werden.
- 3) Anhang I bezeichnet die Erschliessungsflächen, welche spätestens mit jeder Überbauung eines Baubereiches gestaltet werden müssen.
- 4) Die im Plan bezeichnete provisorische Erschliessungsfläche motorisierter Verkehr kann als Zugang zur provisorischen Einstellhallenzufahrt genutzt werden, so lange diese im Betrieb ist (vgl. Art. 25 und Anhang II).

### **Art. 21**

#### *Öffentlicher Verkehrsraum*

- 1) In den im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt der öffentliche Verkehrsraum gemäss Art. 15 BR.
- 2) Die im Plan als öffentlicher Verkehrsraum siedlungsintern bezeichneten Flächen gelten als Detailerschliessung.
- 3) In städtebaulich verträglichem Mass und soweit dies nicht im Widerspruch zur Strassenraumgestaltung steht, sind in diesem Bereich ungedeckte Veloabstellplätze und Unterflurcontainer für die Bauten im Perimeter der Überbauungsordnung zulässig.

4) In verkehrstechnisch und städtebaulich verträglichem Mass können zudem öffentliche Kurzzeitparkplätze geschaffen werden.

## 5. Parkierung

---

### Anordnung der Parkierungsanlagen

#### Art. 22

1) In den dafür vorgesehenen Bereichen (vgl. Art. 24) ist die Erstellung von maximal 52 oberirdischen Parkplätzen für Motorfahrzeuge zulässig. Darüber hinaus sind alle Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

2) Die oberirdischen Parkplätze werden den Baubereichen wie folgt zugeordnet:

Bereich	Zuordnung
P1	Baubereich 3 sowie bestehende Gebäude Schnyder-Areal Nord (Zentralstrasse 115, 121, 125, 141)
P2, P3	Baubereiche 1 und 2 sowie bestehende Gebäude Schnyder-Areal Nord (Zentralstrasse 115, 121, 125 und 141)

### Parkplatzbedarf

#### Art. 23

1) Pro Baubereich darf für Neubauten maximal folgende Anzahl an Parkplätzen realisiert werden:

Baubereich	Parkplätze Maximum
1.1	34
1.2	15
1.3	13
2	52

2) Führt die in Absatz 1 festgelegte maximale Parkplatzzahl zu einer Unterschreitung des minimalen Parkplatzbedarfes gemäss Art. 49 ff BauV, ist im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen.

3) Für die bestehenden Bauten innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung (Zentralstrasse 123 und 125) gelten Art. 51 und 52 BauV.

4) Über den Parkplatzbedarf für Neubauten innerhalb des Perimeters hinaus können die gemäss Art. 49 ff BauV notwendigen Parkplätze für die bestehenden Gebäude des nördlichen Schnyder-Areals (Zentralstrasse 115, 121 und 141) innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung angeordnet werden. Dies jedoch nur, solange diese Gebäude

nicht durch Neubauten ersetzt werden.

5) Die in Abs. 1 genannten Parkplätze können zu Gunsten einer konzentrierten Anlage der unterirdischen Parkierung mittels Dienstbarkeitsvertrag unter den einzelnen Baubereichen übertragen werden.

#### **Art. 24**

##### *Parkierungsflächen*

1) Oberirdische Parkplätze für Motorfahrzeuge (Art. 22 Abs. 1) dürfen nur in den im Plan als private Parkierungsflächen oberirdisch bezeichneten Gebieten angeordnet werden.

2) Werden die bezeichneten Flächen nicht für die Parkierung von Motorfahrzeugen oder Velos in Anspruch genommen, sind sie als Freiflächen (Art. 14 ff) zu gestalten.

3) Es sind einzig unüberdeckte Parkplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Veloabstellplätze können in diesen Gebieten überdeckt werden, sofern ihre Gesamthöhe 3.50 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

#### **Art. 25**

##### *Einstellhallen*

1) Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind an den im Plan bezeichneten Standorten anzuordnen.

2) So lange der Baubereich 2 nicht überbaut wird, kann am im Plan bezeichneten Standort eine provisorische Einstellhallenzufahrt für das Baubereich 1 realisiert werden. Mit der Bebauung des Baubereiches 2 sind die Einstellhallen zusammenzuschliessen und die provisorische Zufahrt zurückzubauen (vgl. Anhang II).

3) Die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle im Baubereich 2 ist in das Gebäude zu integrieren.

4) Wo unterirdische Bauten Freiflächen gemäss Art. 14 ff betreffen, sind sie so zu erstellen, dass eine intensive Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen möglich bleibt. Namentlich sind sie so zu realisieren, dass auf 80 % der betroffenen Freifläche ein Aufbau (Humus und Deckbelag) von minimal 0,6 m auf das Dach der Baute eingebracht werden kann.

5) Die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen zur gemeinsamen Nutzung von Einstellhallenrampen und zum unterirdischen Zusammenschluss der Einstellhallen sind vor Erteilung der ersten die jeweilige Einstellhalle betreffenden Baubewilligung zu regeln. Die Mitbenützer beteiligen sich an den effektiven, im Baubewilligungsverfahren separat auszuweisenden Baukosten für die Rampe und die unterirdische Erschliessung, inkl. Teuerung sowie an den Unterhaltskosten mit einem im Verhältnis zu den angeschlossenen Parkplätzen stehenden Beitrag. Die entsprechenden Beiträge werden ab dem Zeitpunkt der Beanspruchung der Einstellhallenzufahrt fällig.

- Veloabstellplätze*
- Art. 26**
- 1) Veloabstellplätze können innerhalb der Baubereiche, auf den im Überbauungsplan bezeichneten privaten Parkierungsflächen (Art. 24) sowie in städtebaulich verträglichem Mass im öffentlichen Verkehrsraum (Art. 21) angeordnet werden.
  - 2) Bei der Wahl des Standorts und der Gestaltung der Veloabstellplätze gemäss Art. 54c BauV ist darauf zu achten, dass ein hoher Benutzungskomfort gewährleistet ist.
  - 3) Insbesondere ist auf eine geringe Entfernung der Abstellplätze zu den Wohnungen und Geschäften, die sichere Erreichbarkeit sowie die Überdachung eines angemessenen Anteils der Abstellplätze im Freien zu achten. Ein angemessener Anteil der Veloabstellplätze auch für Wohnnutzungen ist oberirdisch anzuordnen.

## **6. Schlussbestimmungen**

---

- Vertragliche Regelungen*
- Art. 27**
- Vor der Erteilung der ersten Baubewilligung in den Baubereichen 1 und 2 müssen die notwendigen vertraglichen Regelungen (Wegrechte, Mitbenutzung von Einstellhallen sowie Aufenthaltsbereiche und Spielplätze) vorliegen.

- Inkrafttreten*
- Art. 28**
- Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) in Kraft.

## Anhang I Realisierung der Aussenräume

Die Realisierung der Aussenräume (Frei- und Erschliessungsflächen) richtet sich nach dem untenstehenden Schema.



**A** Bestehende Freifläche

**C** Realisierung mit erstem Baugesuch im Baubereich 2 (F4 bestehend)

**E** Realisierung mit erstem Baugesuch im Baubereich 1.2

**B** Realisierung mit dem ersten Baugesuch mit mehr als 20 Familienwohnungen

**D** Realisierung mit erstem Baugesuch im Baubereich 1.1

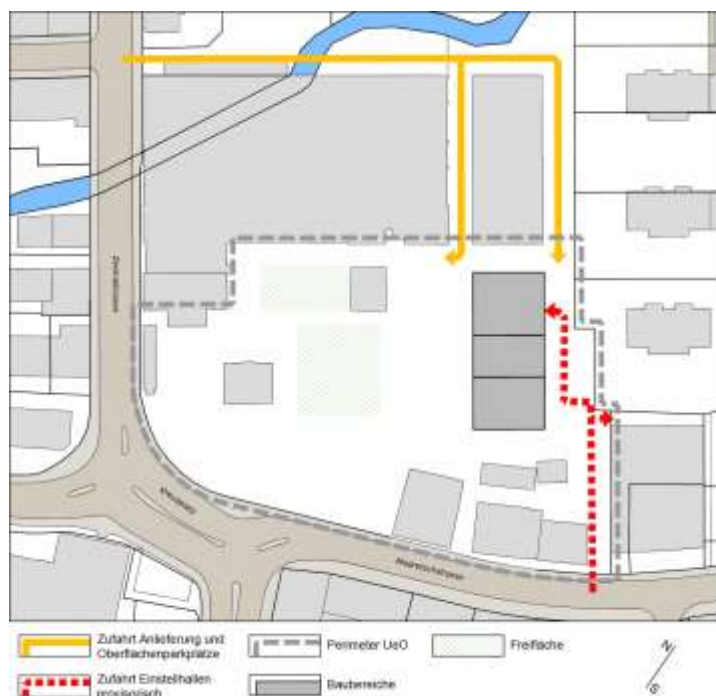
**F** Realisierung mit erstem Baugesuch im Baubereich 1.3

## Anhang II Richtlinien zur Erschliessung bei etappierter Realisierung

Eine etappierte Realisierung der Überbauung «Kreuzplatz-Nord» ist aufgrund der Grösse der Überbauung und der Eigentumsverhältnisse wahrscheinlich. Die folgenden Konzeptpläne zeigen im Sinn von Richtlinien auf, wie die Erschliessung für die private Parkierung sowie die Anlieferung während der denkbaren Zwischenzustände gelöst werden kann.

Für die erste Etappe werden vier denkbare Szenarien (1a, 1b, 1c, 1d) aufgezeigt. Für die zweite Etappe wird dann vom aktuell wahrscheinlichsten Szenario 1a ausgegangen. Für die Szenarien 1b, 1c und 1d ist die Etappe 2 ebenfalls gültig.

### Etappe 1a – Realisierung Baubereich 2



Für den Fall, dass der Baubereich 2 als erstes realisiert wird und die bestehenden Bauten entlang der Madretschstrasse erhalten bleiben, kann für die Einstellhallenzufahrten die bestehende provisorische Zufahrt über die Parzelle Nr. 11143 ab der Madretschstrasse genutzt werden. Diese dient bereits als Zufahrt für die Einstellhalle des Gebäudes Madretschstrasse 39 (im Bau).

Die Anlieferung für die bestehenden Bauten und den Baubereich 2 sowie die Zufahrt zu den Oberflächenparkplätzen im Perimeter der Überbauungsordnung erfolgen von Norden über die Zentralstrasse.

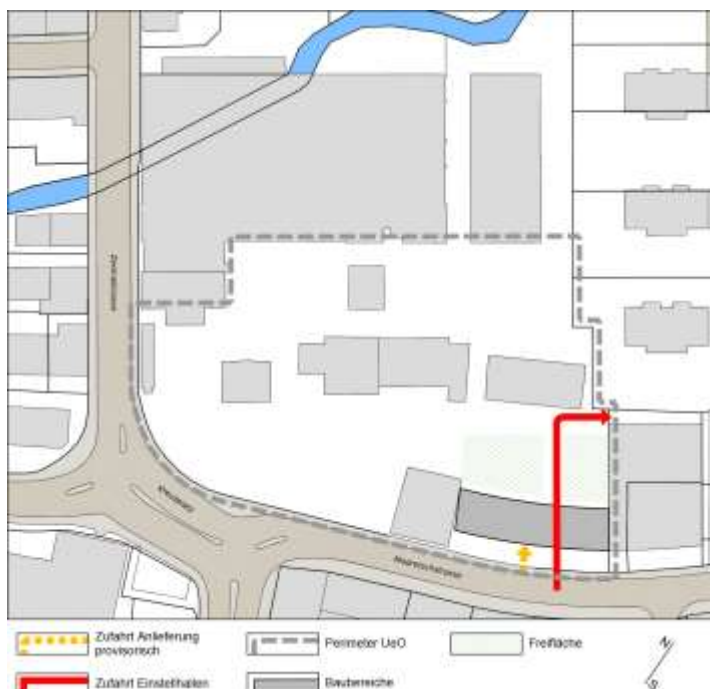
### Etappe 1b – Realisierung Baubereich 1.1



Für den Fall, dass der Baubereich 1.1 als erstes realisiert wird und die bestehenden Bauten entlang der Madretschstrasse sowie auf dem Schnyder-Areal (Nebenbauten) erhalten bleiben, ist eine provisorische Einstellhallenzufahrt für den Baubereich 1.1 notwendig. Die Zufahrt kann über die Parzelle Nr. 5235 ab der Madretschstrasse sowie die provisorische Erschliessungsfläche motorisierter Verkehr gemäss Überbauungsplan erfolgen.

Für die Anlieferung bestehen zwei Optionen, entweder ebenfalls über die provisorische Zufahrt über die Parzelle Nr. 5235 oder – v.a. für kleinere Fahrzeuge – direkt ab der Madretschstrasse.

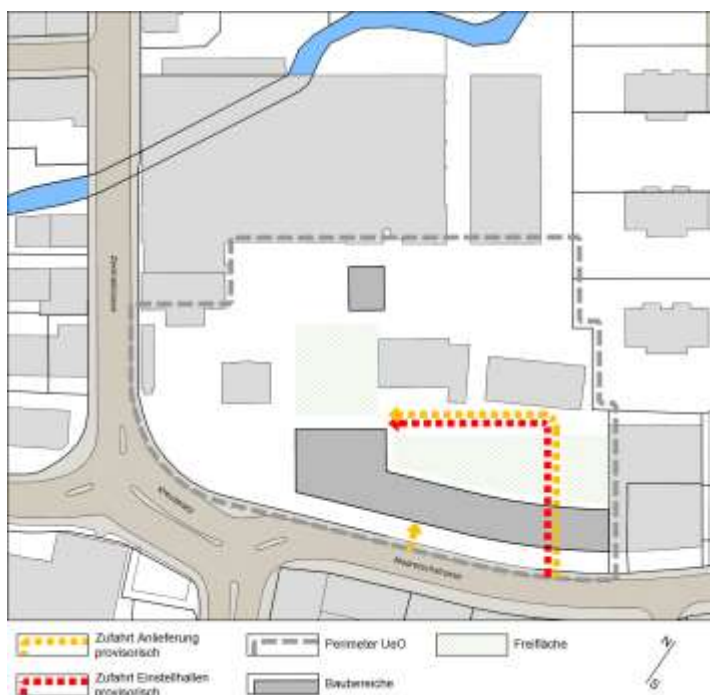
### Etappe 1c – Realisierung Baubereiche 1.2 und 1.3



Für den Fall, dass die Baubereiche 1.2 und 1.3 als erstes realisiert werden und die bestehenden Bauten auf dem Schnyder-Areal (Nebenbauten) erhalten bleiben, erfolgt die Zufahrt durch die mit dem Baubereich 1.3 zu realisierende Passage ab der Madretschstrasse. Beide Baubereiche nutzen die Einstellhallenzufahrt des Gebäudes Madretschstrasse 39 (im Bau).

Die Anlieferung erfolgt provisorisch direkt ab der Madretschstrasse.

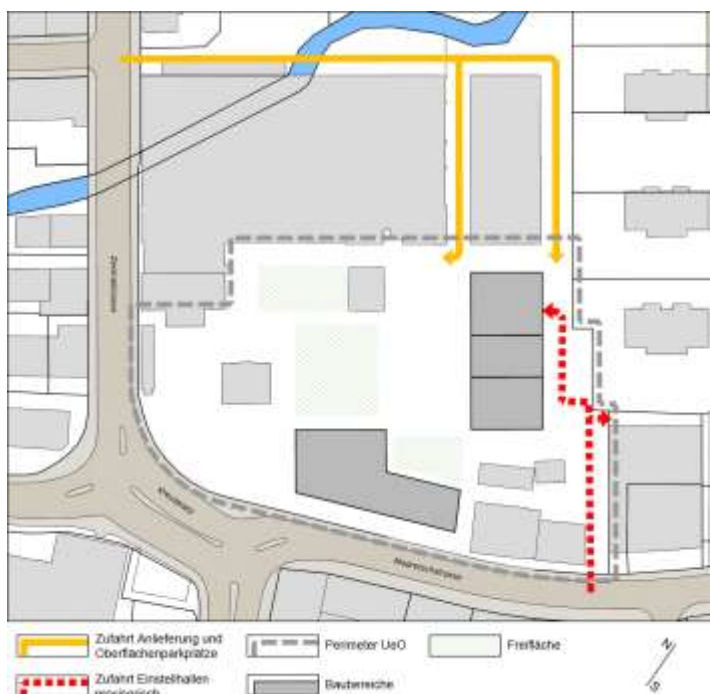
## Etappe 1d – Realisierung Baubereiche 1.1-1.3



Für den Fall, dass die Baubereiche 1.1-1.3 als erstes realisiert werden und die bestehenden Bauten auf dem Schnyder-Areal (Nebengebäude) erhalten bleiben, ist eine provisorische Einstellhallenzufahrt für den Baubereich 1.1 notwendig. Die Zufahrt kann über die mit dem Baubereich 1.3 zu realisierende Passage ab der Madretschstrasse sowie die provisorische Erschliessungsfläche motorisierter Verkehr gemäss Überbauungsplan entlang der Grenze der Freifläche F1 erfolgen.

Für die Anlieferung bestehen zwei Optionen, entweder ebenfalls über die provisorische Zufahrt über die Parzelle Nr. 5235 oder – v.a. für kleinere Fahrzeuge – direkt ab der Madretschstrasse.

## Etappe 2 – Realisierung Baubereich 1.1

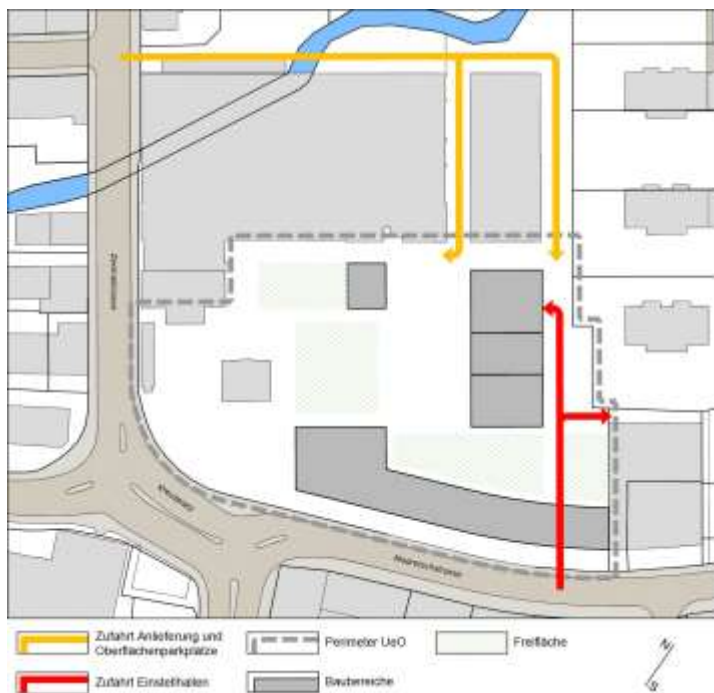


Die Erschliessung der Etappe 2 ist sowohl gültig, wenn der Baubereich 1.1 vor oder nach dem Baufeld 2 realisiert wird. Für die Einstellhallenzufahrten kann nach wie vor die provisorische Zufahrt über die Parzelle Nr. 11143 ab der Madretschstrasse genutzt werden.

Zufahrten zu den Oberflächenparkplätzen und Anlieferungen erfolgen für die bestehenden Bauten und den Baubereich 2 von Norden ab der Zentralstrasse, allenfalls notwendige Anlieferungen für den Baubereich 1.1 erfolgen direkt ab der Madretschstrasse.



## Endzustand



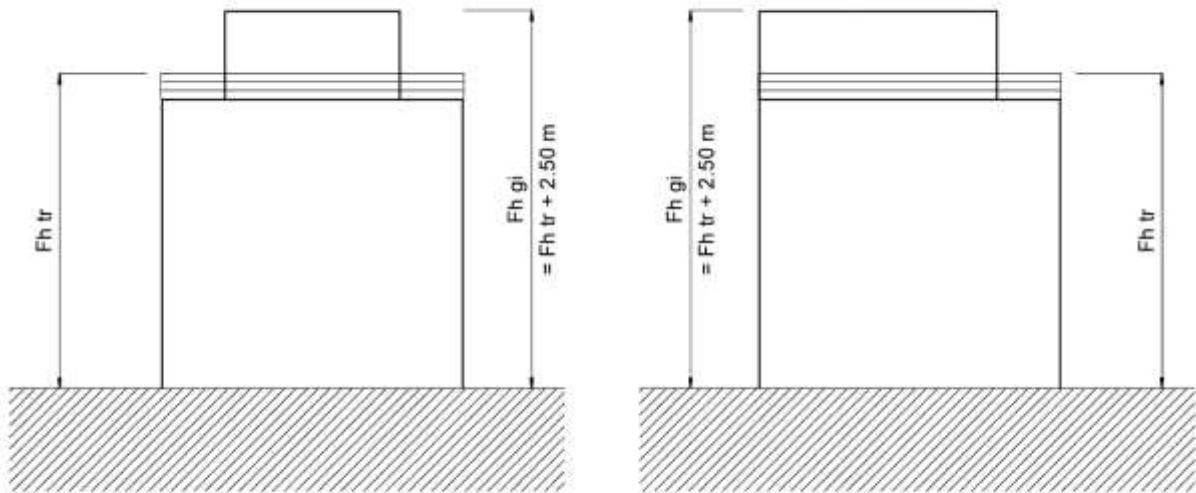
Im Endzustand werden die Einstellhallen über eine Passage im Baubereich 1.3 ab der Madretschstrasse erschlossen.

Zufahrten zu den Oberflächenparkplätzen und Anlieferungen erfolgen für die bestehenden Bauten und den Baubereich 2 von Norden ab der Zentralstrasse, allenfalls notwendige Anlieferungen für den Baubereich 1.1 erfolgen direkt ab der Madretschstrasse.

## Anhang III Messweise Fassadenhöhe

---

Dachform Flachdach mit Attikageschoss



Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig

Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig

## **Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung -

Vorprüfung vom **03. 10. 2018**

Publikation im Amtsanzeiger vom **28. 11. 2018** und **05. 12. 2018**

Öffentliche Planaufgabe vom **28. 11. 2018** bis **11. 01. 2019**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen **15** Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen **12., 13., 15., 19. + 27. 03. 2019**

Unerledigte Einsprachen **11** Erledigte Einsprachen **4**

Rechtsverwahrungen -

## **Beschlüsse**

Durch den Gemeinderat am **26. 06. 2019**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

### **Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

**14. Oktober 2019**