



## TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG DER STADT BIEL IM BEREICH

### **«GURZELEN»** (ZPP 4.1)

### **Grundsätze zur Art. 30, Zonen mit Planungspflicht**

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der baurechtlichen Grundordnung vom 30.07.1999)

Änderung von Anhang 1 zum Baureglement der Stadt Biel (SGR 721.1), **NEU**  
 Grundsätze zu Art. 3, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung/ EPS	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
<b>ZPP 4.1 Gurzelen</b>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> Erstellen eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Platzes als lebendigen Treffpunkt.</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> Erstellen einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitativvollen Überbauung. Sozial und funktional durchmischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen.</p>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> Zone für öffentliche Nutzungen 11 (Parkanlagen) Öffentlicher Raum als Ort der Begegnung mit einem maximal eingeschossigen Pavillon mit grosszügiger Überdachung, der für öffentliche (Aula der Schule) und halböffentliche (Café, Kiosk o.ä.) Belange genutzt wird.</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> Mischzone B entlang der Teilzone 4.1.1 und entlang der Jakob-Stämpfli-Strasse. Mischzone A im Inneren des Sektors</p>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> Pavillon: Geschossfläche oberirdisch: – Maximal 1000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub> Neben dem Pavillon sind weitere Kleinbauten zulässig, sofern sie dem Nutzungsziel der Zone entsprechen, ausschliesslich den erforderlichen Infrastrukturen dienen (Buswartehalle, Veloabstellplätze usw.) und gut in die Platzgestaltung integriert sind.</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> Geschossfläche oberirdisch: – Minimal 26'000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub> – Maximal 36'000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub></p>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> 1* Maximale Gesamthöhe 5.50 m</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> 5* Maximale Gesamthöhe 17.50 m</p> <p>Entlang des Bereiches 4.1.1 auf einer Bautiefe von maximal 18 m: 6* Maximale Gesamthöhe 20.00 m</p> <p>* Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Realisierung der ZPP 4.1 soll die Entstehung eines offenen und mit seinem baulichen Umfeld verbundenen Quartiers fördern. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung der Schnittstellen zwischen der neuen Bebauung und dem Champagnequartier zu schenken.</li> <li>– Die Nutzungen des Erdgeschosses entlang des öffentlichen Platzes müssen zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen (z. B. Restaurants, Cafés, Kleingewerbe, Kindertagesstätten usw.).</li> <li>– Die öffentlichen und privaten Parkplätze müssen in erster Linie unterirdisch angeordnet werden. Sie sind konzentriert in einem unterirdischen Parkhaus im westlichen Bereich der Teilzone 4.1.2 und eventuell unter einem Teil des Platzes (Teilzone 4.1.1) anzulegen. Für das Parkhaus ist einzig eine Zufahrt für Fahrzeuge in der Teilzone 4.1.2 zulässig, erschlossen über die Jakob-Stämpfli-Strasse.</li> </ul> <p><b>Teilzone 4.1.1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der öffentliche Raum der Teilzone 4.1.1 muss als zusammenhängende Fläche in Form eines baumbestandenen Platzes konzipiert werden.</li> </ul> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Realisierung der Überbauung erfordert ein qualitätssicherndes Verfahren (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.).</li> <li>– Die Überbauung muss die Erstellung einer Gebäudefront beinhalten, die den öffentlichen Platz in östlicher Richtung abschliesst. Sie ist mit auf die Quartierstruktur abgestimmten Wegverbindungen für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten.</li> <li>– Gegen Osten ist ein minimaler Abstand von 10.50 m zwischen den Bauten und der Teilzonengrenze einzuhalten. In diesem Bereich muss eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zwischen der Champagneallee und der Jakob-Stämpfli-Strasse erstellt werden.</li> <li>– Im Norden der Teilzone muss ein minimaler Abstand von 4 m zwischen den Neubauten und dem öffentlichen Verkehrsraum der Champagneallee gewahrt werden.</li> <li>– Die Innenhöfe der Überbauung dienen in erster Linie als Aufenthalts- und Spielflächen für die Bewohner und sind intensiv zu begrünen (grundsätzlich kein Aushub zwischen den Gebäuden, ausser für das allfällige Parkhaus).</li> <li>– Die Dächer sind als Flachdächer zu konzipieren. Die Dachflächen, die keiner speziellen Nutzung (z.B. Terrassen, technische Aufbauten) zugeführt werden, sind zu begrünen.</li> <li>– Die Überbauung muss eine effiziente Ausnutzung der Geschossflächen erlauben und die Wohnfläche pro Bewohner optimieren.</li> <li>– Die Überbauung muss nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung konzipiert werden und auf die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft abzielen. Die zu deren Bewertung notwendigen Instrumente werden in der Überbauungsordnung festgelegt.</li> </ul>

EPS: Empfindlichkeitsstufe gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)

SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

GF<sub>o</sub>: Geschossfläche oberirdisch gemäss Art. 5 und 28 BMBV, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011, BSG 721.3.

Gesamthöhe: vgl. Art. 14 BMBV. Aufbauten gemäss Art. 20 Abs. 3 Bauverordnung werden der Gesamthöhe nicht angerechnet

Grundsätze zu Art. 30, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung/ EPS	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
<b>ZPP 4.1 Gurzelen</b>	Erstellen einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Wohnüberbauung mit einem kleineren Anteil an Arbeitsnutzungen und einem öffentlichen Platz.	Mischzone A entlang Champagne-Allee und innerhalb der Teilzone 4.1.2. Mischzone B entlang Falkenstrasse und in der Teilzone 4.1.1. Zone für öffentliche Nutzungen 11 (Parkanlagen) mit einer Fläche von mindestens 5'500 m <sup>2</sup> .	AZ: 0.9 AZ: 1.0, bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) für die gesamte ZPP 4.1. Die Ausnutzungsziffer (AZ) gilt für alle Flächen der ZPP, inkl. den öffentlichen Platz.	4 6, bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) für die gesamte ZPP 4.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlang Stämpflistrasse und Champagne-Allee ist eine Bebauung in annähernd geschlossener Bauweise zu realisieren.</li> <li>- Die Überbauung ist mit auf die Quartierstruktur abgestimmten Fusswegverbindungen durchlässig zu gestalten.</li> <li>- Die für den öffentlichen Raum (Zone für öffentliche Nutzungen) geforderte Fläche muss als zusammenhängende Fläche konzipiert sein, die als Ort der Begegnung dient, und muss vielseitig verwendbar sein.</li> <li>- Erhalt, bzw. Neuanlage einer Baumreihe entlang der Champagne-Allee und der Stämpflistrasse (vgl. Richtplan Raum- und Gestaltung).</li> <li>- Die Gemeinde kann auf Antrag der Grundeigentümer entscheiden, die Anzahl privater Abstellplätze bis auf ein Verhältnis von 0.1 pro Wohnung gegen eine Ersatzabgabe zu reduzieren. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze, allfällige zusätzliche planerische Massnahmen und der Anteil der Ersatzabgabe sind mit der Überbauungsordnung festzulegen.</li> <li>- Gegebenenfalls sind die mit einer Wohnnutzung verbundenen Parkplätze hauptsächlich unterirdisch zu erstellen.</li> <li>- Die Überbauung muss die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung einhalten. Die zu erreichenden Ziele und die zu deren Bewertung notwendigen Instrumente (z.B. Berner Nachhaltigkeitskompass) werden in der Überbauungsordnung festgelegt.</li> <li>- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.</li> </ul>

EPS: Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung  
 AZ: Ausnutzungsziffer  
 SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

## **Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung: **02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016**

Vorprüfung vom: **17.05.17**

Publikation im Amtsanzeiger vom **09. + 16.08.2017**

Öffentliche Planaufgabe vom: **09.08.2017** bis: **08.09.2017**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am: **13.11.2018**

Eingereichte Einsprachen: **4** Rechtsverwahrungen: **1**

Einspracheverhandlungen: **6.12.2017 und 15.12.2017**

Unerledigte Einsprachen: **0** Erledigte Einsprachen: **4**

Rechtsverwahrungen: **1**

## **Beschlüsse**

Durch den Gemeinderat am: **30.01.2019**

Durch den Stadtrat am: **21.03.2019**

Durch die Gemeindeabstimmung vom: **19.05.2019**

Abstimmungsergebnis: **7'575** ja **2'508** nein

Referendum: -

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am **3. und 10.04.2019**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

## **Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

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

28.08.2019