



ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT

"HEILMANN-PLATZ"

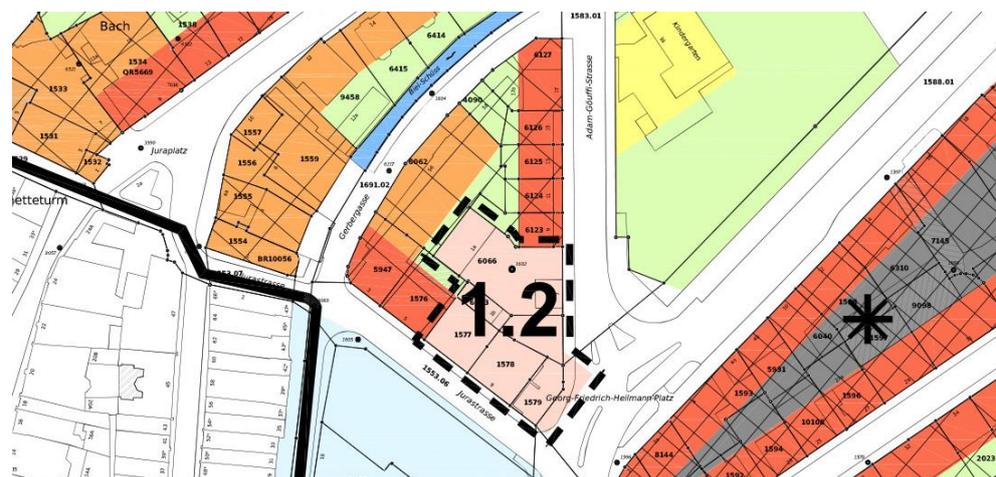
(ZPP 1.2)

Richtlinien zur Überbauung der Zone mit Planungspflicht

Biel, den 13. Mai 2019

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel im Bereich "Wildermethmatte" wird das Gebiet "Heilmann-Platz" der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1.2 zugeteilt. Der Perimeter der ZPP betrifft das Gebiet nordwestlich des Heilmann-Platzes, welcher die Kreuzung von A.-Göuffi-, Jura- und G.-F.-Heilmann-Strasse bildet.



Auszug aus dem geänderten Bauzonenplan der Stadt Biel mit der ZPP 1.2 "Heilmann-Platz"

Das Planungsgebiet befindet sich in einer städtebaulich wichtigen und empfindlichen Lage, am Eingang zur Innenstadt von Osten her und in unmittelbarer Nähe zur Altstadt.

Grundlage für die Zone mit Planungspflicht ist ein städtebauliches Konzept, dessen Merkmal ein markantes Kopfgebäude von acht Vollgeschossen an der Spitze des dreieckigen Perimeters, direkt am G.-F.-Heilmann-Platz ist.

Aufgrund der sensiblen Lage und des Bedarfes an einem gesamtheitlichen Konzept über die gesamte Zone mit Planungspflicht soll das erarbeitete städtebauliche Konzept in den vorliegenden Richtlinien zur ZPP 1.2 "Heilmann-Platz" als Grundlage für die Überbauung der Zone mit Planungspflicht als behördenverbindlich festgelegt werden.

Angesichts der heutigen Grundeigentumsverhältnisse und der teilweise fehlenden Bauabsichten der Eigentümer ist die Realisierung der Neubebauung insbesondere der Spitze der ZPP mit dem markanten Kopfgebäude eher in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont zu sehen. Dazu kommt, dass das städtebauliche Konzept grundsätzlich von der Rückstufung der A.-Göuffi-Strasse zu einer Sammelstrasse ausgeht, welche langfristig mit den verkehrlichen flankierenden Massnahmen zur A5-Umfahrung (Westast) ausgeht. Auch aufgrund dieses längeren Planungshorizontes wird es als notwendig erachtet, das städtebauliche Konzept in Form der vorliegenden Richtlinien zu verankern.

Die in den folgenden Kapiteln enthaltenen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die Überbauung sind die Grundlage für die Überbauung der ZPP 1.2 "Heilmann-Platz" respektive für den Erlass einer Überbauungsordnung.

2. Zielsetzung

Ziel der ZPP 1.2 ist die Realisierung einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Überbauung mit markantem Kopfgebäude am Eingang zur Innenstadt. Die Restrukturierung des heute nicht optimal ausgenutzten und teilweise brach liegenden Sektors soll zu einer Aufwertung des Gebietes direkt östlich der Bieler Altstadt beitragen, ohne dass diese beeinträchtigt wird.

3. Konzeptinhalte

3.1 Städtebau und Architektur

Die im folgenden Richtkonzept angegebenen Geschosshöhen sowie die Setzung der Gebäudevolumen gelten als wegleitende Grundlagen für die Bebauung der ZPP 1.2. Die Positionierung des Kopfgebäudes kann auf der Basis der Resultate eines qualitätssichernden Verfahrens (i.d.R. SIA-Wettbewerb) geringfügig abweichen, wobei nachzuweisen ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die wohngygienischen Verhältnisse in den Nachbarliegenschaften entstehen.

Die Bebauung entlang der Jurastrasse und am G.-F.-Heilmann-Platz (höheres Haus) hat eine durchgehende Erdgeschosslinie aufzuweisen, welche sich an derjenigen der bestehenden Bebauung orientiert (Jurastrasse 5). Entlang der Jurastrasse und dem G.-F.-Heilmann-Platz ist für das erste Vollgeschoss eine minimale Erdgeschosshöhe von 4 m (inkl. Decke) einzuhalten, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Ferner muss die Bebauung entlang der Jurastrasse eine durchgehende Traufhöhe aufweisen, welche am G.-F.-Heilmann-Platz zu Gunsten des Kopfgebäudes aufgelöst wird. Städtebaulich soll die Bebauung an der Jurastrasse und das markante Kopfgebäude als ein Bauwerk gelesen werden, wobei die architektonische Ausgestaltung nicht zwingend gleich sein muss. Es muss aber vermieden werden, dass zwischen den beiden Bauten Geschossversätze entstehen.

Die Bebauung entlang der A.-Göuffi-Strasse hat Rücksicht auf die im Bauinventar als erhaltenswert eingestuftes Gebäude A.-Göuffi-Strasse 9-17 zu nehmen und sich als Weiterführung der Zeile gut in das denkmalpflegerisch wertvolle Umfeld einzufügen. Insbesondere sind die First- und Traufhöhe sowie die Fassadenfluchten zu berücksichtigen. Flachdächer sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen bleibt das Kopfgebäude am G.-F.-Heilmann-Platz.

Zur Illustration dienen die Fassadendarstellungen im Anhang.

3.2 Aussenräume

Die Aussenräume innerhalb der Zone mit Planungspflicht sind gemeinschaftlich zu nutzen und allen Bewohnern frei zugänglich zu machen. Sie sind so auszugestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht. Insbesondere sind sie von Kleinbauten wie Velo- und Containerunterstände soweit wie möglich frei zu halten respektive solche Infrastrukturen auf einen räumlich so weit wie möglich begrenzten Bereich zu beschränken. Die Aussenflächen sind mit angemessener Möblierung für den Aufenthalt (auch am Schatten) sowie zum Spielen auszustatten.

Die umliegenden, im Richtkonzept schematisch dargestellten Strassenräume sind in die Planung der Überbauung einzubeziehen.

3.1 Verkehrserschliessung

Entsprechend den Vorgaben der ZPP muss die Parkierung unterirdisch erfolgen, wobei die Erschliessung für den motorisierten Verkehr direkt ab dem G.-F.-Heilmann-Platz aufgrund dessen Verkehrsbelastung nicht zulässig ist. Denkbar sind sowohl eine Erschliessung ab der Jura- als auch ab der A.-Göuffi-Strasse, wobei die Parkieranlagen nach Möglichkeit zu konzentrieren und unterirdisch zusammenzuschliessen sind.

Aufgrund der zentralen Lage ist für den Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge vom gesetzlichen Minimum auszugehen, wobei dieses gestützt auf ein Mobilitätskonzept unterschritten werden kann.



Richtkonzept zur Neüberbauung der ZPP 1.2 "Heilmann-Platz"

3.2 Ausnutzung

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung respektive der Erlass der ZPP 1.2 führten innerhalb des Planungsperrimeters zu einer minimalen Erhöhung der möglichen Ausnutzung (150 m²). Dies unter Berücksichtigung der Herabsetzung der Ausnutzung in der Überbauungsordnung "Neumarkt-Gerbergasse" auf der gegenüberliegenden Seite der Jurastrasse. Das städtebauliche Konzept für den Perimeter der ZPP hat gezeigt, dass eine fünfgeschossige Bebauung auf der östlichen Seite der Jurastrasse sinnvoll ist, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass auf die Attika der Überbauung "Neumarkt-Gerbergasse" teilweise verzichtet wird. Dies ist mit einer parallel zum Erlass der ZPP erfolgten Anpassung der Überbauungsordnung sichergestellt worden.

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung muss – gegebenenfalls mittels einer Landumlegung – sichergestellt werden, dass die verschiedenen Eigentümer auf dem Areal keine Mindernutzung erfahren. Die folgende Tabelle gibt an, welche minimale Geschossfläche oberirdisch durch den Erlass der Überbauungsordnung respektive die notwendigen Landumlegungen für jeden Eigentümer gewährleistet werden müssen. Basis dazu bildet die vor der Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung realisierbare Geschossfläche (inkl. Kompensation der im Perimeter der Überbauungsordnung «Neumarkt-Gerbergasse» wegfallenden 500 m² GF₀, welche der Parzelle Nr. 1579 zugeteilt wird).

In der Überbauungsordnung zu gewährleistende Geschossflächen:

Parzelle Nr.	GF ₀ minimal
1577	1'030 m ²
1578	1'140 m ²
1579	1'200 m ²
6064	610 m ²
6066	860 m ²
Total	4'840 m²

