



## ÜBERBAUUNGSORDNUNG

# «JAKOB-STRASSE SÜD»

(ZPP 3.4)

## Überbauungsvorschriften

## **Inhalt**

---

<b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>2</b>
Art. 1 Geltungsbereich	2
Art. 2 Übergeordnete Vorschriften	2
Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung	2
<b>2. Art und Mass der Nutzung</b>	<b>2</b>
Art. 4 Art der Nutzung	2
Art. 5 Mass der Nutzung	3
<b>3. Gestaltung der Bauten und Aussenräume</b>	<b>4</b>
Art. 6 Qualität der Siedlung	4
Art. 7 Gebäudefronten	4
Art. 8 Baubereiche A-D	4
Art. 9 Baubereich E-G	5
Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile	6
Art. 11 Bauten und Anlagen im Strassenabstand	6
Art. 12 Dachgestaltung	6
Art. 13 Energie	7
Art. 14 Etappierung	7
<b>4. Aussenräume, Aufenthalts- und Spielflächen</b>	<b>7</b>
Art. 15 Park	7
Art. 16 Öffentlicher Verkehrsraum	8
Art. 17 Halbprivate Erschliessungsflächen	8
Art. 18 Halbprivate Erschliessungsflächen Parkanlage	9
Art. 19 Öffentliche Fuss- und Veloverbindung	9
Art. 20 Vorzonen	9
Art. 21 Baumpflanzungen	10
Art. 22 Aufenthalts- und Spielflächen	10
<b>5. Parkierung</b>	<b>10</b>
Art. 23 Parkierung	10
Art. 24 Einstellhallen	10
Art. 25 Zweiradabstellplätze	11
<b>6. Schlussbestimmungen</b>	<b>11</b>
Art. 26 Vertragliche Regelungen	11
Art. 27 Erweiterter Besitzstand	11
Art. 28 Inkrafttreten	11
<b>Anhang I Qualitätssicherndes Verfahren Baubereiche A-D (Art. 8 Abs. 1)</b>	<b>12</b>

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

---

<i>Geltungsbereich</i>	<p><b>Art. 1</b></p> <p>Die Überbauungsvorschriften «Jakob-Strasse Süd» 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 (BauRB), der Bauverordnung (BauVB) und des Baulinienreglements (BaulRB) 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 Vorgaben zur 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 Aufenthalts- und Spielflächen;</li> <li>– die Erschliessung sowie die Anordnung der Parkieranlagen;</li> <li>– Das qualitätssichernde Verfahren (gemäss Anhang I).</li> </ul>

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

---

<i>Art der Nutzung</i>	<p><b>Art. 4</b></p> <p>1) In den Baubereichen A-C sowie für die Parkanlage gilt die Mischzone A gemäss Art. 7 BauRB.</p> <p>2) In den Baubereichen D-G gilt die Mischzone B gemäss Art. 8 BauRB.</p> <p>3) Verkaufsnutzungen für Lebensmittel und weitere Güter des täglichen und periodischen Bedarfes dürfen pro Einheit eine Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Verkaufsnutzungen im Rahmen von Abs. 1 und 2 nur zulässig, wenn sie einen Bezug zur Hauptnutzung des Gebäudes aufweisen (z.B. Fabrikläden oder Verkauf von Autozubehör in einer Autogarage).</p> <p>4) Im Baubereich G darf <math>\frac{1}{3}</math> der maximal möglichen Geschossfläche (vgl. Art. 5) ausschliesslich für das Wohnen genutzt werden. Wohnnutzungen sind nur zugelassen, wenn</p>
------------------------	---

---

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

für die jeweiligen Grundstücke der Zugang zum Park und die Nutzung des Parks als Aussenraum gemäss Art. 15 dauernd und vorbehaltlos sichergestellt sind. Diese öffentlich-rechtliche Auflage ist unter dem Titel «Einschränkung Wohnnutzung» auf dem Grundstückblatt Biel/Bienne Nr. 10'287 anzumerken (Art. 962 ZGB<sup>2</sup> und 129 GBV<sup>3</sup>).

## Art. 5

### Mass der Nutzung

1) Es gelten folgende Bauvorschriften:

Baubereich	GF <sub>o</sub> <sup>4</sup>		GZ <sup>5</sup>	GH <sup>6</sup>
	Max.	Min.		
A	10'300 m <sup>2</sup>	8'400 m <sup>2</sup>		
A1			4	14.00 m
A2			3	11.00 m
A3			2	8.00 m
A4			5	18.50 m
B	11'700 m <sup>2</sup>	9'800 m <sup>2</sup>		
B1			4	14.00 m
B2			2	8.00 m
B3			8	26.00 m
B4			5	18.50 m
C	11'700 m <sup>2</sup>	9'800 m <sup>2</sup>		
C1			4	14.00 m
C2			8	26.00 m
C3			2	8.00 m
C4			5	18.50 m
D	12'300 m <sup>2</sup>	9'900 m <sup>2</sup>	5	18.50 m
E	21'200 m <sup>2</sup>	16'800 m <sup>2</sup>	5	18.50 m
Davon Hochhaus	10'300 m <sup>2</sup>		13	41.50 m
F	7'900 m <sup>2</sup>	6'300 m <sup>2</sup>	5	18.50 m
G	15'800 m <sup>2</sup>	10'000 m <sup>2</sup>		
G1	7'900 m <sup>2</sup>	5'000 m <sup>2</sup>	5	18.50 m
G2	7'900 m <sup>2</sup>	5'000 m <sup>2</sup>	5	18.50 m

2) Zusätzliche Attikageschosse über der in Abs. 1 genannten Geschossezahl sind nicht zulässig.

3) Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise gemäss Art. 20 BauRB.

4) In den Baubereichen D und E hat die Höhe des ersten Vollgeschosses im Minimum 4.50 m (inkl. Decke) zu betragen.

<sup>2</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch ZGB, SR 210 vom 10. Dezember 1907

<sup>3</sup> Grundbuchverordnung GBV, SR 211.432.1 vom 23. September 2011

<sup>4</sup> GF<sub>o</sub>: Geschossfläche oberirdisch

<sup>5</sup> GZ: Geschossezahl

<sup>6</sup> GH: Gesamthöhe gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen des Kantons Bern vom 25.05.2011 (BMBV, BSG 721.3)

5) Über der in Absatz 1 erwähnten Gesamthöhen sind lediglich technisch und nicht technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Art. 12 zulässig.

### **3. Gestaltung der Bauten und Aussenräume**

---

#### **Art. 6**

*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 qualitätsvolle und über den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung stimmige Gestaltung der Gebäude und Aussenräume zu achten.
- 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. 7**

*Gebäudefronten*

- 1) Die im Plan bezeichneten Baulinien mit Anbaupflicht bezwecken die Schaffung von durchgehenden Gebäudefronten. Es gilt Art. 2 BaulRB.
- 2) Zum Park hin soll eine durchgehende Gebäudefront mit umlaufender Traufkante und 18.50 m Gesamthöhe (vgl. Art. 5) realisiert werden. In den Baubereichen F und G sind entlang dem Park für einzelne Bauteile pro Baubereich geringere Gesamthöhen möglich, sofern der Charakter des baulichen Abschlusses der Parkanlage mit Traufkante 18.50 m erhalten bleibt.

#### **Art. 8**

*Baubereiche A-D*

- 1) Bei der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Projektwettbewerb oder -studienauftrag nach SIA 142/143 unter Einbezug der Planungsbehörde) über alle bis dahin noch nicht bebauten Baubereiche A-D kann entsprechend den Richtlinien zu ZPP<sup>7</sup> von den inneren Baulinien abgewichen werden. Bei der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens gilt Anhang I zu den Überbauungsvorschriften.
- 2) In diesem Fall darf die in Art. 5 Abs. 1 festgelegte maximale Geschossfläche geringfügig, jedoch um maximal 2% erhöht werden. Sofern sich dies im Wettbewerb als städtebaulich und architektonisch angemessen und verträglich erweist, sind ebenfalls Nutzungsübertragungen zwischen den

---

<sup>7</sup> Jakob-Strasse Süd» (ZPP 3.4), Richtlinien zur Überbauung der Zone mit Planungspflicht.

Baubereichen A-D gestattet, soweit dadurch die maximale Geschossfläche in den einzelnen Baubereichen um nicht mehr als 15% überschritten wird. Eine Erhöhung der maximalen Geschossfläche im Baubereich D von mehr als 2% bleibt dabei ausgeschlossen. Durch eine Nutzungsübertragung darf die festgelegte minimale Geschossfläche pro Baubereich (Art. 5) nicht unterschritten werden. Nutzungsübertragungen sind grundbuchlich zu sichern.

3) Auch bei der Durchführung eines Projektwettbewerbs gemäss Absatz 1 dürfen eine maximale Gesamthöhe von 26 m und acht Vollgeschosse (ohne zusätzliche Attika) nicht überschritten werden. Eine angemessene Staffelung der Gesamthöhen respektive Geschossezahlen und Gliederung in mehrere Einzelbauten innerhalb jedes Baubereiches im Sinne des städtebaulichen Konzepts gemäss Richtlinien zur ZPP ist beizubehalten. Ebenso sind die Vorgaben von Art. 7 einzuhalten.

4) Die Aussenräume innerhalb der Baubereiche (Höfe) sind qualitativ hochwertig zu gestalten und sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und sich in das Gesamtkonzept der umliegenden Aussenräume eingliedern. Sie sollen in erster Linie als halbprivate Aussenräume der Deckung des Bedarfes an gemeinsamen Aufenthalts- und Spielflächen dienen und sind auf mindestens 40% ihrer Fläche zu begrünen und mit einer Humusschicht zu versehen, die die Pflanzung von Sträuchern erlaubt. Kleinbauten mit einer Gesamthöhe von maximal 3.50 m sind auf maximal 10% der Innenhoffläche zulässig. Die anrechenbare Gebäudefläche einzelner Kleinbauten ist auf maximal 60 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **Art. 9**

### *Baubereich E-G*

1) In dem im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereich innerhalb des Baubereiches E ist ein Hochhaus zulässig. Die Bebauung muss auf der Basis eines offenen Projektwettbewerbs nach SIA 142 unter Einbezug der Planungsbehörde für den gesamten Baubereich E erfolgen.

2) In dem im Überbauungsplan als Bereich mit Nutzungsbeschränkung Hochhaus bezeichneten Sektor des Baubereiches F sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass diese nicht von übermässigem Schattenwurf des Hochhauses im Baubereich E gemäss Art. 22 Abs. 4 BauV betroffen sind.

3) Bei der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Projektwettbewerb oder -studienauftrag) über den gesamten Baubereich G kann von den inneren Baulinien abgewichen werden. Die in Art. 5 Abs. 1 festgelegte maximale Geschossfläche für die Baubereiche G1 und G2 darf gesamthaft nicht überschritten werden. In diesem Rahmen kann von der im Überbauungsplan definierten Positionierung der halbprivaten Erschliessungsfläche mit Gestaltungsspielraum (vgl. Art. 17) abgewichen werden. Die Vorgaben von Art. 7 und Art. 17 bleiben vorbehalten.

**Art. 10***Vorspringende Gebäudeteile*

- 1) Im ersten Vollgeschoss sind jegliche über die Baulinien vorspringende Bauteile, mit Ausnahme von Vordächern ausgeschlossen.
- 2) In den im Plan mit einer Baulinie mit Ausschluss vorspringender Gebäudeteile gekennzeichneten Bereichen sind in allen Geschossen jegliche über die Baulinie vorspringenden Gebäudeteile ausgeschlossen.
- 3) Gegenüber dem Kirchenfeldweg und der Parkanlage sind über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2.00 m auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge zulässig.
- 4) Über die inneren Baulinien dürfen Balkone analog zu Absatz 3 vorspringen, sofern sie die wohnhygienischen Verhältnisse (Belichtung, Abstand zur gegenüberliegenden Fassade) nicht beeinträchtigen.
- 5) In den im Plan mit einer Baulinie mit Beschränkung vorspringender Gebäudeteile gekennzeichneten Bereichen gelten vorbehältlich Abs. 1 die Vorgaben von Art. 8 Abs. 2 BaulRB.

**Art. 11***Bauten und Anlagen im Strassenabstand*

- 1) Für Bauten und Anlagen im Strassenabstand ab dem zweiten Vollgeschoss reduziert sich der durch die Baulinien definierte Strassenabstand um 1.20 m. Geschlossene Bauteile sind in diesem Bereich auf maximal 1/3 der Fassadenlänge beschränkt, offene Bauteile können die gesamte Fassadenlänge umfassen.
- 2) Für Bauten und Anlagen im Strassenabstand im ersten Vollgeschoss gilt Art. 20 Abs. 1 (Vorzonon).

**Art. 12***Dachgestaltung*

- 1) Die Dächer sind als Flachdächer zu konzipieren.
- 2) Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrüpfungspflicht gilt nicht, wenn dadurch der Betrieb von Photovoltaikanlagen nachweisbar eingeschränkt würde oder die freie Fläche weniger als 30 m<sup>2</sup> beträgt.
- 3) Über der in Art. 5 Abs. 1 festgelegten Gesamthöhe sind technisch bedingte Aufbauten zulässig. Diese dürfen insgesamt nicht mehr als 30% der Dachfläche belegen und eine Höhe von 3.0 m nicht überschreiten. Sie sind auf mindestens der Hälfte jeder Fassadenlänge in einem Winkel von mindestens 125% von der Fassadenlinie zurückzusetzen.
- 4) Für nicht technisch bedingte Dachaufbauten wie Pergolen, überdachte Terrassen usw. erhöht sich die in Art. 5 Abs. 1 festgelegte Gesamthöhe um maximal 3 m,

soweit die in der ZPP<sup>8</sup> festgelegte Gesamthöhe pro Sektor nicht überschritten wird. Nicht technisch bedingte Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 15% der Dachfläche, zusammen mit den technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Absatz 3 nicht mehr als 30% der Dachfläche belegen. Sie sind auf mindestens der Hälfte jeder Fassadenlänge in einem Winkel von mindestens 125° von der Fassadenlinie zurückzusetzen. Über nicht technisch bedingten Dachaufbauten sind keinerlei weiteren, technisch bedingten Aufbauten zulässig.

#### **Art. 13**

##### *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.
- 2) Die Deckung des Wärmebedarfs respektive die Wärmeversorgung der Gebäude orientiert sich am überkommunalen Richtplan Energie Agglomeration Biel/Bienne. Dessen Vorgaben sind zu prüfen. Die Baubewilligungsbehörde kann von den Vorgaben des Richtplans abweichen, wenn dessen Zielsetzung auf andere Weise erreicht werden kann.
- 3) Das durch die Überbauungsordnung definierte Mass der Nutzung kann nicht durch einen Nutzungsbonus gemäss Art. 14 des kantonalen Energiegesetzes erhöht werden.

#### **Art. 14**

##### *Etappierung*

- 1) Die im Bauinventar als «erhaltenswert» vermerkte Shedhalle am Längfeldweg 41 darf erst abgebrochen werden, wenn dies für die Neuüberbauung notwendig ist. Bei etappierter Realisierung der Baubereiche A-D muss auch der Rückbau der Shedhalle etappiert erfolgen.
- 2) Die Richtlinien zur Zone mit Planungspflicht 3.4 «Jakob-Strasse Süd» sind für die Etappierung wegleitend.

### **4. Aussenräume, Aufenthalts- und Spielflächen**

#### **Art. 15**

##### *Park*

- 1) Auf der im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Fläche ist eine öffentlich zugängliche Parkanlage im privaten Eigentum zu realisieren. Sie ist mittels Dienstbarkeiten zu sichern.
- 2) Die Realisierung der Parkanlage muss auf der Basis eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgen (Projektwettbewerb oder -studienauftrag unter Einbezug der Planungs-

---

<sup>8</sup> Zone mit Planungspflicht 3.4 «Jakob-Strasse Süd». Gesamthöhe Baubereiche A-C: 26.00 m, Baubereiche D-G (exkl. Hochhaus Baubereich E): 18.50 m, Hochhaus: 41.50 m.

behörde, vgl. Richtlinien zur ZPP). In diesem Verfahren ist ein Gesamtkonzept über alle Aussenräume innerhalb der Überbauungsordnung zu entwickeln, mit besonderer Beachtung der Anbindungen der Parkanlage an das umliegende Quartier.

3) Die Parkanlage ist attraktiv und vielseitig zu gestalten (Angebote für verschiedene Altersgruppen und Aktivitäten, schattige und sonnige Aufenthaltsbereiche usw.). Wo sie nicht als grössere Spielfläche genutzt wird, ist sie intensiv zu begrünen und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Der Biodiversität ist bei der Gestaltung der Parkanlage und der Wahl der Bepflanzung nach Möglichkeit Rechnung zu tragen. Wo möglich ist sie mit sickerfähigen Oberflächen zu versehen. Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

4) Mit der ersten Bauetappe im Perimeter der Überbauungsordnung, welche Wohnnutzungen umfasst, muss die Parkanlage auf ihrer Gesamtfläche realisiert werden. Ebenso ist in diesem Rahmen die grössere Spielfläche gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG zu realisieren (vgl. Abs. 21 Abs. 2). Bei etappierter Überbauung ist der Teilbereich der Parkanlage, auf welchem die Shedhalle am Längfeldweg 41 steht, als gedeckter Aussenraum respektive für öffentlich zugängliche Nutzungen (Café, gedeckte Sportfelder oder Aufenthaltsbereiche o.ä.) innerhalb des Gebäudevolumens der Shedhalle in die Parkanlage zu integrieren (vgl. Richtlinien zur ZPP).

5) Es sind ausschliesslich dem Zweck der Parkanlage dienende Kleinbauten (z.B. Unterstände) sowie Spielgeräte zulässig. Kleinbauten dürfen eine Gesamthöhe von 3.50 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten

#### **Art. 16**

##### *Öffentlicher Verkehrsraum*

Für die im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Verkehrsräume gilt Art. 15 BauRB. So lange eine sich im öffentlichen Verkehrsraum befindende Fläche nicht zur Gestaltung des öffentlichen Strassen- und Trottoirraums in Anspruch genommen wird, ist sie als Vorzone gemäss Art. 18 zu nutzen und gestalten.

#### **Art. 17**

##### *Halbprivate Erschliessungsflächen*

1) Die halbprivaten Erschliessungsflächen dienen unter Vorbehalt von Art. 18 als Zugänge zu den Baubereichen sowie als Sichtachsen zum Park. Ferner können sie als Aufenthalts- und Spielflächen für die umliegenden Wohnbauten genutzt werden. Mit Ausnahme von Not- und Dienstfahrzeugen sind sie dem Langsamverkehr vorbehalten.

2) Sie sind als gemeinschaftlich durch die Bewohnerschaft nutzbare Bereiche auszugestalten und dürfen nicht einzelnen

Wohnungen im Erdgeschoss<sup>9</sup> als private Flächen zugeordnet werden.

3) Auf den halbprivaten Erschliessungsflächen sind Kleinbauten zur Nutzung der Bereiche als Aufenthalts- und Spielflächen sowie für Abstellplätze nicht motorisierter Zweiräder zulässig. Diese dürfen eine Gesamthöhe von 3.50 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

4) Vor der Erteilung der ersten Baubewilligung in den Baubereichen A-D respektive E-G ist ein Gestaltungskonzept über alle halbprivaten Erschliessungsflächen zu erarbeiten (vgl. Art. 15 Abs. 2).

### **Art. 18**

*Halbprivate  
Erschliessungsflächen  
Parkanlage*

Die bezeichneten halbprivaten Erschliessungsflächen Parkanlage dienen dem Langsamverkehr als Zugang zur Parkanlage und dürfen gegenüber dieser nicht abgezäunt werden. Sie sind auf ihrer gesamten Breite freizuhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies ist mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

### **Art. 19**

*Öffentliche Fuss- und  
Veloerbindung*

Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen dienen als Zugänge zum Park für den Langsamverkehr. Sie sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Eine Durchgangsbreite von mindestens 4.00 m ist freizuhalten. Sie sind mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

### **Art. 20**

*Vorzonen*

1) Die im Überbauungsplan bezeichneten Vorzonen A dienen als halbprivate Vorbereiche zu den Gebäuden. Sie sind in Abstimmung mit den umliegenden Trottoirräumen zu gestalten. In städtebaulich sowie für die Fussgängersicherheit verträglichem Mass können in diesen Bereichen Zweiradabstellplätze (offen und gedeckt), Unterflurcontainer mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 20 % der jeweiligen Vorzone A angeordnet werden.

2) Die Vorzonen A sind als gemeinschaftlich durch die Bewohnerschaft nutzbare Bereiche auszugestalten und dürfen nicht einzelnen Wohnungen im Erdgeschoss<sup>10</sup> als private Flächen zugeordnet werden.

3) Die im Überbauungsplan bezeichneten Vorzonen B sind grösstenteils als Grünräume im Sinne von Art. 25 Abs. 2 BauRB zu gestalten. Kleinbauten bis zu einer Gesamthöhe von 3.50 m und einer anrechenbaren Gebäudefläche von

---

<sup>9</sup> Erstes Vollgeschoss.

<sup>10</sup> Erstes Vollgeschoss.

60 m<sup>2</sup> sind zulässig.

#### **Art. 21**

##### *Baumpflanzungen*

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.

#### **Art. 22**

##### *Aufenthalts- und Spielflächen*

- 1) Die Aufenthalts- und Spielflächen gemäss Art. 15 BauG sollen einen hohen Gebrauchswert aufweisen.
- 2) Die grössere Spielfläche gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG für die Wohnnutzungen in den Sektoren A-G ist in der Parkanlage (Art. 15) zur Verfügung zu stellen. Sie hat eine Mindestfläche von 600 m<sup>2</sup> zu umfassen. Das gleiche gilt für die notwendigen Aufenthalts- und Spielflächen gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG, soweit sie nicht innerhalb der Baubereiche angeordnet werden können.

### **5. Parkierung**

---

#### **Art. 23**

##### *Parkierung*

- 1) Mit Ausnahme einer untergeordneten Zahl an Besucherparkplätzen sind alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge (inkl. Motorräder) unterirdisch anzuordnen.
- 2) Besucherparkplätze dürfen oberirdisch nur innerhalb der im Plan als Bereich für private Parkierung bezeichneten Zone angeordnet werden.
- 3) Pro Wohnung darf maximal ein Parkplatz realisiert werden. Die zulässige Parkplatzzahl für alle weiteren Nutzungen richtet sich nach Art. 52 BauV.
- 4) Wird für «übrige Nutzungen» gemäss Art. 52 BauV eine Parkplatzzahl vorgesehen, welche über den minimalen Parkplatzbedarf gemäss kantonaler Bauverordnung hinausgeht, ist dies im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Mobilitätskonzept zu begründen. Dieses hat mindestens das betroffene Gebäude zu umfassen.

#### **Art. 24**

##### *Einstellhallen*

- 1) Die Einstellhallen der Baubereiche A-D sind von der Jakob-Strasse zu erschliessen. Die Anzahl der Zu- und Ausfahrtsrampen ist zu minimieren und die Einstellhallen der Sektoren nach Möglichkeit zusammenzuschliessen. Zulässig sind maximal zwei Zu- und Ausfahrten.
- 2) Die Einstellhallen der Baubereiche E-G sind von der

Länggasse zu erschliessen. Die Anzahl der Zu- und Ausfahrtsrampen ist zu minimieren und die Einstellhallen nach Möglichkeit zusammenzuschliessen. Zulässig sind maximal drei Zu- und Ausfahrten.

3) Die Einstellhallenrampen sind in den Baubereichen anzuordnen sowie nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren.

#### **Art. 25**

##### *Zweiradabstellplätze*

1) Bei der Wahl des Standorts und der Gestaltung der Zweiradabstellplätze ist darauf zu achten, dass ein hoher Benutzungskomfort gewährleistet ist.

2) Insbesondere ist auf eine geringe Entfernung der Abstellplätze zu den Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten, die sichere und komfortable Erreichbarkeit sowie die Überdachung eines angemessenen Anteils der der Abstellplätze im Freien zu achten. Ein Teil der Zweiradabstellplätze auch für Wohnnutzungen ist oberirdisch anzuordnen.

### **6. Schlussbestimmungen**

---

#### **Art. 26**

##### *Vertragliche Regelungen*

Vor der Erteilung der ersten Baubewilligung in den einzelnen Baubereichen müssen sämtliche die notwendigen vertraglichen Regelungen (insbesondere Wegrechte, Mitbenutzung von Einstellhallenzufahrten) vorliegen und grundbuchlich gesichert sein.

#### **Art. 27**

##### *Erweiterter Besitzstand*

Innert 40 Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen auf der Baurechtsparzelle Nr. 10823 (und auf allfälligen Unterbaurechtspartzen) im Sinne einer erweiterten Besitzstandsgarantie umgebaut und auch erweitert oder durch Neubauten ergänzt, beziehungsweise ersetzt werden. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Fassadenhöhe von maximal 11.50 m. Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Grenzabstände der Bauzone 3 (Art. 18 Baureglement), gegenüber dem Längfeldweg und der Länggasse die Baulinien gemäss Überbauungsplan einzuhalten.

#### **Art. 28**

##### *Inkrafttreten*

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft

## **Anhang I Qualitätssicherndes Verfahren Baubereiche A-D (Art. 8 Abs. 1)**

---

Wird für die Baubereiche A-D entsprechend den Vorgaben von Art. 8 Abs. 1 ein qualitätssicherndes Verfahren zur Abweichung von den inneren Baulinien gelten folgende Rahmenbedingungen:

1. Das Verfahren ist nach den SIA-Normen für Architekturwettbewerbe (SIA 142) respektive -studienaufträge (SIA 143) durchzuführen.
2. Das Programm für den Projektwettbewerb oder -studienauftrag ist in Absprache mit der Planungsbehörde zu erarbeiten. Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums respektive des Preisgerichts sowie die Auswahl der Teilnehmenden hat im Einvernehmen zwischen der Planungsbehörde sowie der Grundeigentümer zu erfolgen.
3. Die Planungsbehörde ist im Preisgericht respektive Beurteilungsgremium angemessen Einsitz zu gewähren (Stimmberechtigung; gleiche Stimmenanzahl für Planungsbehörde und Grundeigentümer).
4. Alle beteiligten Grundeigentümer sind in das Verfahren einzubeziehen.
5. Wird ein entsprechendes qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, ist dessen Resultat für die betroffenen Grundeigentümer verbindlich und ersetzt die in der Überbauungsordnung festgelegten inneren Baulinien. Soll in einer späteren Etappe nicht gemäss dem Resultat des qualitätssichernden Verfahrens weitergebaut werden, ist ein neues solches Verfahren notwendig.
6. Bei teilweiser oder vollständiger Realisierung der Bebauung der Baubereiche A-D gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren, ändert die Planungsbehörde die Überbauungsordnung nach dessen Resultaten, im Verfahren nach kantonalem Baugesetz, für die Baubereiche A-D (Anpassung der inneren Baulinien, Geschosshöhen und Gesamthöhen).

## **Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom **21. 02. 2019**

Publikation im Amtsanzeiger vom **29. 01. 2020** und **05. 02. 2020**

Öffentliche Planaufgabe vom **29. 01. 2020** bis **28. 02. 2020**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am **29. 06. 2020**

Eingereichte Einsprachen **1** Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen -

Unerledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen **1**

Rechtsverwahrungen -

## **Beschlüsse**

Durch den Gemeinderat am **21. 10. 2020**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

### **Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

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

**19. Juli 2021**