



**Stadt Biel
Ville de Bienne**

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

«BRÜHLSTRASSE SÜD»
(ZPP 1.3)

Überbauungsvorschriften

Inhalt

1. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Übergeordnete Vorschriften	3
Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung	3
2. Art und Mass der Nutzung	3
Art. 4 Art der Nutzung	3
Art. 5 Mass der Nutzung	3
Art. 6 Geschosszahl und Fassadenhöhe	4
Art. 7 Dachgestaltung	4
3. Gestaltung der Bauten und Aussenräume	4
Art. 8 Qualität der Siedlung	4
Art. 9 Baulinien	5
Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile	5
Art. 11 Bauten und Anlagen im Strassenabstand	5
Art. 12 Energie	5
Art. 13 Hochwasserschutz	6
Art. 14 Reklamen	6
4. Gestaltung der Bauten und Aussenräume	6
Art. 15 Nutzung der Höfe	6
Art. 16 Gestaltung der Höfe	7
Art. 17 H1 «Stadthof»	7
Art. 18 H2 «Wohnhof»	7
Art. 19 H3 «Spielhof»	7
Art. 20 Durchwegung	8
5. Verkehr und Erschliessung	8
Art. 21 Zufahrt	8
Art. 22 Öffentlicher Verkehrsraum	8
6. Parkierung	8
Art. 23 Parkierung Motorfahrzeuge	8
Art. 24 Zweiradabstellplätze	9
7. Schlussbestimmungen	9
Art. 25 Inkrafttreten	9
Anhang: Gestaltungskonzept Innenhöfe	10

1. Allgemeine Bestimmungen

<i>Geltungsbereich</i>	<p>Art. 1</p> <p>Die Überbauungsvorschriften «Brühlstrasse-Süd» gelten für den im Überbauungsplan durch eine entsprechende Linie abgegrenzten Bereich.</p>
<i>Übergeordnete Vorschriften</i>	<p>Art. 2</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>Art. 3</p> <p>Die Überbauungsordnung legt insbesondere Folgendes verbindlich fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Baubereiche sowie deren Art und Mass der Nutzung; – die Qualität der Bauten und Aussenräume in gestalterischer und funktionaler Hinsicht; – die Grundzüge der Anordnung der gemäss Art. 15 BauG¹ notwendigen Aufenthalts- und Spielflächen; – die Grundzüge der Gestaltung der Aussenräume; – die Erschliessung sowie die Anordnung der Parkieranlagen.

2. Art und Mass der Nutzung

<i>Art der Nutzung</i>	<p>Art. 4</p> <p>Der gesamte Perimeter der Überbauungsordnung ist der Mischzone B gemäss Art. 8 BauRB zugewiesen.</p>
<i>Mass der Nutzung</i>	<p>Art. 5</p> <p>1) Es gilt eine maximale Geschossfläche oberirdisch von 14'700 m² und eine minimale Geschossfläche oberirdisch von 13'000 m².²</p> <p>2) Es gilt die geschlossene Bauweise gemäss Art. 20 BauRB.</p> <p>3) Entlang der Brühlstrasse und an der Ecke Brühlstrasse-Alleestrasse hat das erste Vollgeschoss eine minimale Geschosshöhe von 4.00 m zu betragen (inkl. Decke).</p>

¹ Kantonales Baugesetz, BSG 721.0 vom 09.06.1985

² Geschossfläche oberirdisch gemäss Art. 5 und 28 BMBV, BSG 721.3 vom 25.05.2011

*Geschosszahl und
Fassadenhöhe***Art. 6**

- 1) Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Attikageschosse sind ausgeschlossen.
- 2) Eine traufseitige Fassadenhöhe von 17.00 m darf nicht überschritten werden. Für Bauten mit Flachdach und technischen und nicht technischen Dachaufbauten beträgt die giebelseitige Fassadenhöhe 20.50 m.
- 3) Die Bebauung hat eine durchgehende Traufhöhe aufzuweisen, welche sich an derjenigen des Brühlhofs orientiert.

*Dachgestaltung***Art. 7**

- 1) Bei Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zugelassen.
- 2) Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv und mit einheimischen Arten zu begrünen. Die Begrüpfungspflicht gilt nicht, wenn dadurch der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie nachweislich bedeutend eingeschränkt würde oder die freie Fläche weniger als 30 m² beträgt.
- 3) Über dem Flachdach dürfen nur technische Aufbauten, Treppenaufgänge, mindestens auf zwei Seiten offene Pergolen oder Gartenhallen erstellt werden. Insgesamt dürfen diese nicht mehr als 30%, andere als technische Aufbauten nicht mehr als 15% der Dachfläche belegen. Technische und nicht technische Dachaufbauten müssen einen maximalen Neigungswinkel von 125% ab Oberkante der Fassade oder des Brüstungsgeländers einhalten und dürfen die giebelseitige Fassadenhöhe nicht überschreiten.

3. Gestaltung der Bauten und Aussenräume

*Qualität der Siedlung***Art. 8**

- 1) Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit ihrer Umgebung, namentlich dem schützenswerten «Brühlhof», eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- 2) Es ist auf eine 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.
- 4) Die Qualität der Bauten und Aussenräume wird gestützt auf die Vorgaben der Überbauungsordnung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Fachausschuss für Planungs- und Baufragen der Stadt Biel geprüft.

- Art. 9**
- Baulinien* Für die im Plan bezeichneten Baulinien gilt das Baulinienreglement der Stadt Biel.³
- Art. 10**
- Vorspringende Gebäudeteile*
- 1) Im ersten Vollgeschoss sind jegliche über die Baulinien vorspringenden Bauteile, mit Ausnahme von Vordächern gemäss Art. 10 und 11 BauVB ausgeschlossen.
 - 2) Hofseitig sind über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2.00 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Ein Mindestabstand von 6 m zur gegenüberliegenden Fassade respektive deren Balkone ist in jedem Fall zu berücksichtigen.
- Art. 11**
- Bauten und Anlagen im Strassenabstand*
- 1) Im ersten Vollgeschoss sind, mit Ausnahme von Vordächern, keinerlei Bauten und Anlagen im Strassenabstand zulässig.
 - 2) Für Bauten und Anlagen im Strassenabstand ab dem zweiten Vollgeschoss sowie für Vordächer 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.
- Art. 12**
- Energie*
- 1) Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die Anforderungen gemäss Kantonalen Energieverordnung (KE nV) vom 26.10.2011 (Stand 01.09.2016) um 15% zu unterschreiten.
 - 2) Für die Deckung des Wärmebedarfes der Gebäude ist gestützt auf den überkommunalen Richtplan Energie⁴ Grundwasser als Hauptenergieträger zu nutzen, sofern dies technisch möglich ist und eine Konzession erteilt wird. Die Baubewilligungsbehörde kann von den Vorgaben des Richtplans abweichen, wenn ein anderer erneuerbarer Energieträger als Hauptenergieträger genutzt wird.
 - 3) Das durch die Überbauungsordnung definierte Mass der Nutzung kann nicht durch einen Nutzungsbonus gemäss Art. 14 KEnG⁵ erhöht werden.

³ Vgl. Art. 1 (Baulinien), Art. 2 (Baulinien mit Anbaupflicht), Art. 8 (Vorspringende Bauteile) BaulRB

⁴ Überkommunaler Richtplan Agglomeration Biel/Bienne, Gemeinden Biel/Bienne, Brügg, Ipsach, Nidau und Port, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 28.01.2015

⁵ Kantonales Energiegesetz KEnG, BSG 741.1 vom 15.05.2011

*Hochwasserschutz***Art. 13**

1) Der Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich teilweise im blauen und gelben Gefahrengebiet gemäss Gefahrenkarte der Stadt Biel. Mit der Umgestaltung des Areals ist eine Veränderung der Gefahrenkarte innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung zu erwarten.

2) Bei Bauvorhaben im Perimeter der Überbauungsordnung ist bei der Baueingabe ein Fachgutachten eines ausgewiesenen Naturgefahrenbüros einzureichen, welches die Gefahrensituation nach Umsetzung, die massgebende Hochwasserkote und bei Bedarf Schutzmassnahmen definiert.

*Reklamen***Art. 14**

1) Reklamen können nur gestützt auf ein durch die Baubewilligungsbehörde gutgeheissenes Gesamtkonzept über den Perimeter der Überbauungsordnung bewilligt werden. Dieses ist vor der ersten Baubewilligung für eine Reklame einzureichen.

2) Reklamen haben sich architektonisch gut in die Bebauung zu integrieren und sind nicht freistehend zu konzipieren.

4. Gestaltung der Bauten und Aussenräume*Nutzung der Höfe***Art. 15**

1) Die im Überbauungsplan bezeichneten Höfe dienen als halböffentliche Gebäudezugänge, zur Querung des Areals sowie der Anordnung der für die Baubereiche notwendigen Aufenthalts- und Spielflächen gemäss Art. 15 BauG.

2) In den Höfen ist neben den notwendigen Aufenthalts- und Spielflächen eine für Ballspiele geeignete, zusammenhängende Fläche von mindestens 200 m² zu gestalten. Von der Erstellungspflicht für eine grössere Spielfläche von 600 m² wird gemäss Art. 46 BauV⁶ befreit. Der Bedarf an einer grösseren Spielfläche wird in die öffentliche Parkanlage Esplanade Laure-Wyss ausgelagert. Vor Baubewilligung ist ein entsprechender Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

3) Die Schaffung privater Terrassen in den Höfen ist nur in untergeordnetem Mass zulässig, so lange die notwendigen Aufenthalts- und Spielflächen gemäss Absätzen 1 und 2 gewährleistet werden. Mittels Bepflanzung oder Gestaltungselementen ist eine geeignete Pufferzone zwischen privaten und halböffentlichen Flächen zu schaffen. Abgrenzungen mit Zäunen, Kleinbauten und dergleichen sind nicht zulässig.

⁶ Kantonale Bauverordnung, BSG 721.1 vom 06.03.1985

*Gestaltung der Höfe***Art. 16**

1) Die Höfe sind als qualitätsvolle, urbane Aussenräume zu gestalten. Mit geeigneter Bepflanzung und Materialisierung ist für eine angemessene Beschattung und ein angenehmes Mikroklima zu sorgen.

2) Namentlich sind soweit möglich Oberflächen zu wählen, welche eine bestmögliche Retention von Regenwasser erlauben. Mindestens 50% der Hoffläche (H1, H2 und H3 in der Summe) sind zu diesem Zweck mit nicht versiegelten Oberflächen zu gestalten.⁷ Die Bepflanzung hat mit einheimischen Arten zu erfolgen, soweit diese standortgerecht sind.

3) Die Aufenthalts- und Spielflächen sind so zu gestalten, dass sie einen hohen Gebrauchswert aufweisen.

4) Die Höfe sind unterschiedlich zu gestalten, sodass sie einen eigenständigen Charakter und ein sich ergänzendes Nutzungsangebot erhalten. Das Gestaltungskonzept im Anhang ist massgebend und bei der Ausgestaltung der Höfe zu berücksichtigen.

5) Kleinbauten, soweit zulässig (vgl. Art. 17-19), sind auf der Basis eines im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichenden Gesamtkonzepts zu gestalten und haben sich gut in die Hofgestaltung zu integrieren.

Art. 17*H1 «Stadthof»*

Der Hof H1 «Stadthof» ist mit mindestens drei grosskronigen Hochstamm-bäumen zu bepflanzen. Unterirdische Bauten in diesem Bereich sind so zu gestalten, dass dies ermöglicht wird. Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis 20 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3.50 m für gemeinschaftliche Infrastrukturen und Zweiradabstellplätze sind zulässig.

Art. 18*H2 «Wohnhof»*

Im Hof H2 «Wohnhof» sind neben Spielgeräten auch Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis 20 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3.00 m für gemeinschaftliche Infrastrukturen wie Zweiradabstellplätze zulässig.

Art. 19*H3 «Spielhof»*

Der Hof H3 «Spielhof» ist mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Es gilt eine Grünflächenziffer⁸ von mindestens

⁷ Nicht versiegelte Oberflächen: Grünflächen, Kies, Chaussierung u.ä. Unterirdische Bauten sind unter diesen nicht versiegelten Flächen unter Vorbehalt der Vorgaben von Art. 17 und 19 zulässig.

⁸ Art. 17 BauRB

50%. Neben Spielgeräten sind Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis 20 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3.50 m zulässig.

Art. 20

Durchwegung

Die Höfe sind mit einer Durchwegung zu verbinden. Die Durchwegung ist dazu auf einer Breite von mindestens 3 m für die Öffentlichkeit offen zu halten und innerhalb der im Überbauungsplan gekennzeichneten Korridorverbindungen auszugestalten. Die Wegverbindungen sind so auszugestalten und zu materialisieren, dass sie für alle Nutzergruppen des Langsamverkehrs (Fussgänger, Zweiräder, Kinderwagen, Rollstühle usw.) benutzbar sind. Eine Schliessung über Nacht ist bei Bedarf zulässig.

5. Verkehr und Erschliessung

Art. 21

Zufahrt

1) Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich ab der Brühlstrasse.

2) Die Zufahrt auf die Höfe ist Notfallfahrzeugen vorbehalten. Anlieferungen erfolgen primär direkt von der Brühl-, Allee- und Mattenstrasse, die Benützung der Höfe für die Anlieferung kann nur in Ausnahmefällen bewilligt werden. Ein Erschliessungs- und Anlieferungskonzept muss mit dem Baugesuch eingereicht werden.

Art. 22

Öffentlicher Verkehrsraum

In den im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt der öffentliche Verkehrsraum gemäss Art. 15 BauRB. Die Gestaltung der betroffenen Flächen hat in Absprache mit der zuständigen städtischen Fachstelle⁹ zu erfolgen.

6. Parkierung

Art. 23

Parkierung Motorfahrzeuge

1) Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist unterirdisch anzuordnen.

2) Pro Wohnung sind maximal 0.5 Parkplätze, insgesamt im Perimeter der Überbauungsordnung nicht mehr als 90 Parkplätze zulässig.

⁹ Direktion Bau, Energie und Umwelt, Abteilung Infrastruktur

3) Führt die in Absatz 2 festgelegte maximale Parkplatzzahl zu einer Unterschreitung des minimalen Parkplatzbedarfes gemäss Art. 49 ff BauV, ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV einzureichen.

Art. 24

Zweiradabstellplätze

1) Bei der Wahl des Standorts und der Gestaltung der Zweiradabstellplätze gemäss Art. 54c BauV ist darauf zu achten, dass ein hoher Benutzungskomfort gewährleistet ist.

2) Insbesondere ist auf eine geringe Entfernung der Abstellplätze zu den Wohnungen und Geschäften sowie die gute und sichere Erreichbarkeit zu achten. Mindestens zwei Drittel der notwendigen Zweiradabstellplätze sind oberirdisch anzuordnen. Mindestens die Hälfte aller oberirdischen und unterirdischen Abstellplätze sind mit Vorrichtungen für ein sicheres Anbinden der Zweiräder zu versehen. Ebenfalls ist eine angemessene Anzahl der oberirdischen und unterirdischen Abstellplätze für Spezialzweiräder geeignet auszugestalten (Lastenvelos, Velos mit Anhängern usw.).

3) In den Höfen ist die Anordnung von Zweiradabstellplätzen zulässig, so lange die Nutzung der Höfe (Art. 15) und deren angestrebte Qualität (Art. 16) nicht beeinträchtigt wird.

7. Schlussbestimmungen

Art. 25

Inkrafttreten

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

Anhang: Gestaltungskonzept Innenhöfe



Eigenschaften

Höfe im Allgemeinen

- Höfe als Zugangsräume zu den Wohnungen und übrigen Nutzungen.
- Höfe als durchlässige Räume auch für die Öffentlichkeit.
- Unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrad der Höfe, vom urbanen, öffentlichkeitsorientierten Stadthof zum eher introvertierten, ruhigen Wohnhof.
- Wie die Gebäude mit dem Brühlhof eine Grossform bilden, schafft auch die Hofgestaltung eine Kontinuität mit dem Hof des schützenswerten Ensembles.

Stadthof



- Urban, offen und zugänglich, keine privatisierten Flächen, Aussenbestuhlung (namentlich für Restaurantterrassen) und Auslagen von Geschäften möglich.
- Begrünt mit Schatten spendenden, grosskronigen Hochstamm-bäumen.
- Versiegelte werden durch unversiegelte Flächen (z.B. Chausserie) aufgebrochen (Retention).

Wohnhof



- Wohnorientiert, halböffentlich, Durchgang möglich.
- Schaffung Wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsflächen.
- Direkte und sichere Erreichbarkeit der Spielflächen von allen Gebäudeeingängen, über das Innere des Areals.
- Gewisse Privatisierung der Hofflächen für gewerbliche, gemeinschaftliche und Wohnnutzungen in untergeordnetem Mass möglich.
- Begrünt mit Sträuchern und/oder kleineren Hochstamm-bäumen in Pflanzbehältnissen
- Versiegelte werden durch unversiegelte Flächen (z.B. Chausserie, Grünflächen) aufgebrochen.

Spielhof



- Spiel und Aufenthalt im Vordergrund, halböffentlich, Durchgang möglich.
- Schaffung Wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsflächen.
- Direkte und sichere Erreichbarkeit der Spielflächen von allen Gebäudeeingängen, über das Innere des Areals.
- Dialog mit dem Innenhof des Brühlhofes wird angestrebt.
- Begrünt mit Schatten spendenden Hochstamm-bäumen.
- Versiegelte Flächen werden auf ein Minimum beschränkt und durch sickerfähige Beläge und Begrünung aufgebrochen.

Durchwegung



- Durchlässigkeit des Areals in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung, halböffentliche Ausgestaltung öffnet das Areal nach Aussen und schafft Fussgängerbeziehungen und Sichtbezüge.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom **03.06.2021**

Publikation im Amtsanzeiger vom **14. + 21.09.2021**

Öffentliche Planaufgabe vom **14.09.2021** bis **14.10.2021**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen - Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen -

Unerledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am **24. 11. 2021**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

26. Januar 2022