

2. Juli 1976

Sonderbauvorschriften  
zum Gestaltungsplan

"Brüggstrasse - Nord, Teilgebiet A"

---

Art. 1 Wirkungsbereich

Der vorliegende Gestaltungsplan, Plan No. 20'368, dem der Ueberbauungsplan "Brüggstrasse-Nord", Plan No. 20'367 zu Grunde liegt, findet auf das im Plan gestrichelt umrandete Gebiet Anwendung.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts anderes vorsehen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Biel.

Art. 3 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan regelt verbindlich

- die Lage, äussere Abmessungen, Geschoszahl und Abstände der Gebäude,
- die Lage und Abmessungen der Zufahrtsrampe zur unterirdischen Autoeinstellhalle
- sowie die internen Erschliessungsstrassen und Fusswege.

Geringfügige Verschiebungen oder Aenderungen der Bauten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, sofern das Quartierbild dadurch keine Beeinträchtigung erfährt, die Ausnützung nicht erhöht wird und die Kant. Richtlinien betreffend Schatteneinwirkung (Art.130 der Kant. Bauverordnung) eingehalten werden (Art.36, Abs.3 des Kant. Baugesetzes).

Art. 4 Nutzungsart, Geschoszahlen, Gebäudehöhen

Dem Gestaltungsplan liegt das Bauprojekt vom 31. 1. 1971 (Baugesuch No. 13'582) zu Grunde.

Die im Gestaltungsplan festgehaltenen Felder dürfen wie folgt überbaut werden:

Feld I Haupttrakt, Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude, 7 Geschosse (inkl. Erdgeschoss) und 1 Attikageschoss. Die max. Bauhöhe bis OK-Decke Attika beträgt 24.00 m. Ab OK-Decke sind technische Aufbauten gestattet.

Fassung abgeändert durch die kant. Baudirektion (siehe Beschluss vom 2. 7. 76)

Mit Ausnahme der Attikawohnung sind nur Kleinwohnungen (Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen) gestattet. Abweichungen können gewährt werden, wenn für grössere Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren die notwendigen Kinderspielflächen gemäss Art.40-43 der Kant. Bauverordnung nachgewiesen werden können.

Feld II Laden-/Restauranttrakt, 2 Geschosse (1 Geschoss über Erdgeschoss). Die max. Bauhöhe bis OK-Decke des 2. Geschosses be-

trägt 10.00 m. Ab OK-Decke des 2. Geschosses sind technische Aufbauten sowie allfällige Brüstungen gestattet. Ueber dem 2. Geschoss ist ein Attikageschoss, dessen Grundfläche nicht mehr als 30 % der Normalgeschossfläche betragen darf, zulässig. Die max. Bauhöhe bis OK-Decke Attika beträgt 13.5 m.

Feld III Lagergebäude, 2 Geschosse (1 Geschoss über Erdgeschoss). Die max. Bauhöhe bis OK-Decke des 2. Geschosses beträgt 8.00 m. Ab OK-Decke des 2. Geschosses sind allfällige Brüstungen gestattet.

Feld IV Lagergebäude, 1. Geschoss. Die max. Bauhöhe bis OK-Decke beträgt 5.00 m. Ueber der Decke sind allfällige Brüstungen gestattet.

Die maximal zulässigen Bauhöhen verstehen sich gemessen ab Mess-Nullpunkt. Dieser ist im Gestaltungsplan festgehalten und liegt an der Bruggstrasse, Haus No. 1, Trottoir-Hinterkante.

Innerhalb des Planbegrenzungsgebietes ist die Erstellung unterirdischer Bauten und Anlagen gestattet. Diese dürfen bis an die Nachbargrenze reichen.

#### Art. 5 Nutzflächen

Innerhalb des mit einer Begrenzungslinie festgehaltenen und mit Baulinien umschlossenen Baugebietes können folgende Brutto-Nutzflächen beansprucht werden:

<u>Erdgeschoss</u>	für Läden	2'000 m <sup>2</sup>
	Lager, Nebenräume	550 "
	Erschliessung	230 "
<u>1. Stock</u>	für Läden	2'170 m <sup>2</sup>
	Lager, Nebenräume	460 "
	Büros	200 "
	Erschliessung	200 "
<u>2. Stock</u>	für Büros	380 m <sup>2</sup>
	Erschliessung	50 "
<u>3.- 6. Stock</u>	für Wohnungen	1'550 m <sup>2</sup>
	Erschliessung	180 "
<u>Attika/Feld I</u>	für Wohnungen	240 m <sup>2</sup>
	Erschliessung	50 "
<u>Attika/Feld II</u>	für Personalraum	100 m <sup>2</sup>
	Garderoben, Nebenräume	140 "
	Erschliessung	100 "

zulässige Brutto-Nutzfläche total max. 8'600 m<sup>2</sup>

#### Art. 6 Dachgestaltung

Alle Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Die Dächer der Felder II, III und IV sind grossflächig zu begrünen. Die Art der Ausgestaltung ist im Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 10 dieser Vorschriften festzuhalten.

#### Art. 7 Architektonische Gestaltung

Die Ueberbauung nach vorliegendem Gestaltungsplan soll als städtebau-

liche Einheit wirken und ist bezüglich Architektur, Material und Farbe nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten.

Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn sich ein Bauprojekt schlecht in die Gesamtbebauung einordnet. Hinsichtlich Material und Farbe der Fassaden können Auflagen gemacht werden.

Art. 8 Autoabstellplätze

Zur Ermittlung der Anzahl der zu erstellenden Auto-Ein- und Abstellplätze gelten die in Art. 38 der Kant. Bauverordnung festgelegten Bestimmungen.

Mit Ausnahme der Warenanlieferung, die oberirdisch im Bereiche der "Felder III und IV" erfolgt, sind sämtliche Autoparkplätze unterirdisch anzulegen.

Art. 9 Kinderspielplätze

Für grössere Wohnungen sind die in Art. 40 der Kant. Bauverordnung festgelegten Bestimmungen über Kinderspielplätze einzuhalten. Die Attikawohnung ist mit einer zweckmässig ausgestalteten Dachterrasse zu versehen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungs-Gestaltungsplan im Sinne von Art. 43, Abs. 2 der Kant. Bauverordnung einzureichen. In diesem Plan ist ebenfalls die hochstämmige Bepflanzung auf den hierzu vorgesehenen Flächen festzulegen.

Art. 11 Fussgänger-Verbindung

Die im Plan schematisch festgehaltene Fussgänger-Verbindung zwischen der Brüggstrasse und dem Zionsweg hat durchgehend mindestens 2.50 m Breite aufzuweisen. Die genaue Lage wird durch die Gestaltung des Erdgeschoss-Grundrisses der Ueberbauung bestimmt.

Art. 12 Oeffentlich- und privatrechtliche Vereinbarungen

ABGEÄNDERT DURCH KANT. BD. (SIEHE BESCHLUSS VOM 2.7.76.) ~~Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Gestaltungsplanes mit privatrechtlichen Vereinbarungen gemäss Art. 127 der Kant. Bauverordnung sicherzustellen. Bevor diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.~~

Alle im Gestaltungsplan enthaltenen Erschliessungsanlagen (Zionsweg, Friedweg, private Verkehrsfläche, Fussgängerpassage und Trottoirs) sind vor Baubezug fertigzustellen.

Die Erstellung des Strassenteilstückes zwischen Zionsweg und Friedweg (inkl. Auto-Einfahrtsrampe), das nördliche Teilstück des Friedweges im Bereiche der Einmündung in die Brüggstrasse, sowie die Fussgängerverbindung (-Passage) Brüggstrasse-Zionsweg und das als Arkade auszubildende Trottoir längs der Brüggstrasse gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Die Ausführung dieser Anlagen hat nach den Weisungen des Städt. Tiefbauamtes zu erfolgen.

Die im "Feld II" enthaltenen Flächen der Arkade sowie der Fussgängerpassage ist mit einem öffentlichen Durchgangsrecht zu belegen.

Art. 13 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kant. Baudirektion in Kraft.

Art. 14 Revision der Sonderbauvorschriften

Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 der Kant. Bauverordnung vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die Kant. Behörden gemäss Art. 44 des Kant. Baugesetzes bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 des Kant. Baugesetzes anwendbar.

24. Juni 1974

G e n e h m i g u n g s v e r m e r k e

Vorprüfung vom .....	6. Nov. 1973
Publikation Amtsblatt vom.....	26. Juni 1974
Publikation Amtsanzeiger vom .....	26./28. Juni 1974
Oeffentliche Planaufgabe vom .....	26.6. bis 26.7.1974
Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer vom .....	26. Juni 1974
Einspracheverhandlungen am .....	26. und 27. Aug. 1974
Erledigte Einsprachen .....	3, umgewandelt in Rechtsverwahrung
Unerledigte Einsprachen .....	6
Rechtsverwahrungen .....	4
Genehmigt durch den Gemeinderat am .....	15. August 1975
Genehmigt durch die Einwohnergemeinde Biel	
Stadtratsbeschluss vom .....	18. Sept. 1975
Publikation des Referendums im Amtsanzeiger vom	22./24. Sept. 1975

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

**Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber-Adj.:

*Kamm*

*Tom Gut*

Biel, 31. Dezember 1975

