

TEILREVISION DER BAURECHTLICHEN GRUNDLAGEN DER STADT BIEL

TEILGRUNDORDNUNG GASWERK-AREAL / TEILBAUREGLEMENT

– Teilrevision der Teilzonen- und Überbauungsordnung Gaswerk-Areal genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. Dezember 1996

September 2005

STADTPLANUNG BIEL

Öffentliche Mitwirkung **18. 10. - 12. 11. 2004**

Vorprüfung vom **21. 3. 2005**

Publikation im Amtsblatt vom -

im Amtsanzeiger vom **11. + 18. 5. 2005**
bis **15. 6. 2005**

Öffentliche Planaufgabe vom **17. 5. 2005**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen **2**

Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen **8. 8. 2005**

Unerledigte Einsprachen -

Erledigte Einsprachen **2**

Rechtsverwahrungen -

BESCHLÜSSE

Durch den Gemeinderat am **16. 12. 2005 + 10. 2. 2006**

Durch den Stadtrat am **23. 2. 2006**

Durch die Gemeindeabstimmung vom **19. - 21. 5. 2006**

Abstimmungsergebnis Ja **4184** Nein **960**

Referendum -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

NAMENS DES STADTRATES

DIE STADTRATSPRÄSIDENTIN:

DIE RATSSSEKRETÄRIN:

Barbara Schwickert

Regula Klemmer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

27. 08. 06

Teilgrundordnung Gaswerk-Areal

Teilbaureglement

I. Geltungsbereich

Art. 1

Baurechtliche Grundordnung

Soweit die Teilgrundordnung (bestehend aus Teilbaureglement, Teilnutzungs- und Teilbauzonenplan) Gaswerkareal keine weiteren Festlegungen enthält, gilt das Baureglement Biel.

II. Vorschriften zum Teilnutzungszoneplan

Art. 2

Nutzungsmass

Für die im Nutzungszonenplan festgelegten Perimeter gelten folgende maximal zulässigen Bruttogeschossflächen:

Perimeter I	20'000 m ²
Perimeter II	24'000 m ²
Perimeter III	23'000 m ²

III. Vorschriften zum Teilbauzonenplan

Art. 3

Bauzonen

In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten kann im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Masse ein zusätzliches Geschoss erstellt werden.

Art. 4

Attikageschosse

In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten dürfen Attikageschosse einseitig auf die Fassadenflucht gestellt werden.

IV. Vorschriften zum Teilnutzungs- und zum Teilbauzonenplan

Art. 5

Zonen mit Planungspflicht

In den im Nutzungszonen- und im Bauzonenplan ausgeschiedenen Zonen mit Planungspflicht gelten für die Festlegung der Nutzungsart, des Nutzungsmasses, der Erschliessung und der Gestaltung die Grundsätze im Anhang 1.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 6

Aufzuhebendes Recht

Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 2 aufgehoben.

Art. 7

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen kantonalen Instanzen in Kraft.

Anhang 1 zum Teilbaureglement Gaswerkareal

Grundsätze zu Art. 5, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung/EPS ¹⁾	Mass der Nutzung	GZ ²⁾	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP G 1 Sabag-Areal	Schaffen einer architektonisch und städtebaulich qualitätvollen Überbauung mit gemischter Nutzung	Mischzone B.	BGF 32'000 m ²	5 entlang Matten- strasse: 4	<ul style="list-style-type: none"> – Entlang der Zentralstrasse ist eine durchgehend geschlossene Gebäudeflucht mit mindestens 4 Geschossen zu realisieren. – Entlang der Silbergasse und der Mattenstrasse sind räumlich geschlossen wirkende, aber mit Zwischenräumen durchsetzte Gebäudefluchten mit mindestens 4 Geschossen zu realisieren. – Bei Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens und der Zustimmung der zuständigen Fachorgane kann die Geschosshöhe innerhalb des Planperimeters wie folgt erhöht werden: Entlang Zentralstrasse, max. 6 Geschosse + Attika, entlang Silbergasse 6 Geschosse ohne Attika, restlicher Bereich 5 Geschosse ohne Attika. – Für die strassenseitigen und raumbildenden Fassaden gelten sinngemäss die Bestimmungen von Art. 2 und Art. 8 Abs. 2 des Baulinienreglementes der Stadt Biel. – Der Strassenabstand entlang der Mattenstrasse ist so zu wählen, dass ein grosszügiger Strassenraum entsteht. Der Vorgartenbereich ist einheitlich zu gestalten und darf nicht als Parkierungsfläche genutzt werden. – Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung ist über die Silbergasse vorzusehen.
ZPP G 2 Feuerwehr-Areal	Ergänzen des bestehenden Gebäudekomplexes mit einer architektonisch und städtebaulich qualitätvollen Überbauung	Mischzone B	BGF: – 4'000m ² für nicht öffentliche Nutzungen – 6'000m ² für öffentliche Nutzungen		<ul style="list-style-type: none"> – Für die strassenseitigen und raumbildenden Fassaden gelten sinngemäss die Bestimmungen von Art. 2 und Art. 8 Abs. 2 des Baulinienreglementes der Stadt Biel. – Der Strassenabstand entlang der Mattenstrasse ist so zu wählen, dass ein grosszügiger Strassenraum entsteht. Der Vorgartenbereich ist einheitlich zu gestalten und darf nicht als Parkierungsfläche genutzt werden – Ausser den betriebsnotwendigen Auto-Abstellflächen ist die Parkierung unterirdisch vorzusehen.
ZPP G 3 Drahtwerk-Areal	Schaffen einer architektonisch und städtebaulich qualitätvollen Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung des Schüssraumes im Westen und des Güterbahnhofbereiches im Osten.	<ul style="list-style-type: none"> – Entlang Schwanengasse und Jurastrasse: Mischzone B – Rückwärtiger Bereich: Mischzone A – Es gilt ein Wohnnutzungsanteil von 70 %. 	Teilgebiet 3.1: BGF: 23'650 m ² Teilgebiet 3.2: BGF: 3'300 m ²	5/8 *)	<ul style="list-style-type: none"> – Neue Führung der Jurastrasse, verbunden mit der Schaffung einer 22m-tiefen öffentlichen Grünzäsur zum Bereich Güterbahnhof in Form eines baumbestandenen Platzbereiches. In diesem Bereich sind maximal 30 Kundenparkplätze zulässig. – Festlegung eines geschützten und bepflanzten Uferbereiches zur Schüss gemäss Art. 11 BauG – Realisieren eines offenen Siedlungsrandes gegenüber der Schüss. – Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt ist vorwiegend über die Schwanengasse vorzusehen. – Zwischen der Alexander-Schöni-Strasse und der Jurastrasse ist eine öffentliche Fussgänger Verbindung vorzusehen.
*) Teilgebiet G 3.1: 5 G (ohne Attika oder Dachausbau) Entlang der Jurastrasse können an zwei Stellen und auf max. 40% der Gesamtlänge der Häuserzeile 8-geschossige Gebäude erstellt werden (ohne Attika oder Dachausbau) Teilgebiet G 3.2: 5 G (ohne Attika oder Dachausbau) Im Eckbereich verlängerte Alex-Schöni-Strasse / Jurastrasse kann ein 8-geschossiges Gebäude erstellt werden (ohne Attika oder Dachausbau)					

Anhang 2 zum Teilbaureglement Gaswerkareal

Aufzuhebendes Recht gemäss Art. 6 Teilbaureglement

Teilzonenplan und Teilbaureglement Gaswerkareal
Genehmigt 18.12.1996

Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften Gaswerkareal
Genehmigt 18.12.1996

¹⁾ EPS: Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

²⁾ GZ: Geschosshöhe

Réglementation fondamentale partielle de l'aire de l'usine à gaz
Règlement de construction partiel

I. Champ d'application

Article premier

*Réglementation
fondamentale en matière de
construction*

Sauf disposition contraire de la réglementation fondamentale partielle (se composant du règlement de construction partiel, du plan de zones à bâtir partiel et du plan de zones d'affectation partiel), le Règlement de construction de la Ville de Bienne s'applique.

II. Prescriptions relatives au plan de zones d'affectation partiel

Art. 2

Degré d'affectation

Les surfaces brutes de plancher maximales admissibles suivantes s'appliquent aux périmètres fixés dans le plan de zones d'affectation partiel:

Périmètre I	20'000 m ²
Périmètre II	24'000 m ²
Périmètre III	23'000 m ²

III. Prescriptions relatives au plan de zones à bâtir partiel

Art. 3

Zones à bâtir

Dans le cadre des autres cotes de la police des constructions, un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les secteurs désignés du plan de zones à bâtir.

Art. 4

Niveaux en attique

Dans les secteurs désignés du plan de zones à bâtir, il est permis de réaliser des niveaux en attique sur un côté à l'aplomb de la façade.

IV. Prescriptions relatives au plan de zones d'affectation partiel et au plan de zones à bâtir partiel

Art. 5

*Zones à planification
obligatoire (ZPO)*

En ce qui concerne la fixation de la nature de l'affectation, du degré de l'affectation, de l'équipement technique et de l'aménagement, les principes fixés à l'appendice 1 s'appliquent aux zones à planification obligatoire (ZPO) distraites des plans de zones d'affectation et de zones à bâtir.

IV. Dispositions finales

Art. 6

Droit à abroger

L'entrée en vigueur de la présente réglementation fondamentale en matière de construction abroge simultanément les plans, règlements et prescriptions selon appendice 2.

Art. 7

Entrée en vigueur

La réglementation fondamentale en matière de construction entre en vigueur dès son approbation par les instances cantonales compétentes.

Appendice 1 au Règlement de construction partiel de l'aire de l'usine à gaz
Principes relatifs à l'art. 5 "Zones à planification obligatoire (ZPO)"

ZPO	But de l'aménagement	Nature de l'affectation / Degré de sensibilité au bruit ¹⁾	Degré d'affectation	Nombre de niveaux	Principes relatifs à l'aménagement et à l'équipement technique
ZPO G 1 Aire SABAG	Réalisation d'un lotissement de qualité au point de vue urbanistique et architectonique avec affectation mixte.	Zone mixte B	Surface brute au plancher/SBP: 32'000 m ²	5 le long de la rue des Prés: 4	<ul style="list-style-type: none"> - Le long de la rue Centrale, il faut réaliser un alignement de façades en ordre contigu avec au moins 4 niveaux de bâtiment. - Le long de la rue de l'Argent et de la rue des Prés, il faut réaliser des alignements de façades formant un ordre contigu, mais avec des espaces intermédiaires et un minimum de 4 niveaux. - Par la réalisation d'une procédure garantissant la qualité et avec l'approbation des organes spécialisés compétents, le nombre de niveaux peut être augmenté comme suit au sein du périmètre en question: Le long de la rue Centrale, 6 niveaux + attique au maximum, le long de la rue de l'Argent 6 niveaux sans attique et pour le reste 5 niveaux sans attique. - Pour les façades côté rue formant un espace, les dispositions de l'art. 2 et de l'art. 8 al. 2 du Règlement des alignements de la Ville de Bienne s'appliquent par analogie. - La distance des bâtiments par rapport à la rue des Prés doit être conçue de telle sorte qu'il en résulte un espace routier généreux. Les jardinets sur rue doivent être aménagés de manière unifiée et ne doivent pas être utilisés pour le stationnement. - Il faut réaliser des halles de parcage souterraines et prévoir l'accès depuis la rue de l'Argent.
ZPO G 2 Aire des sapeurs-pompiers	Compléter le complexe de bâtiments existant avec un lotissement de qualité du point de vue architectonique et urbanistique.	Zone mixte B	SBP: - 4'000 m ² pour affectations d'utilité non publique - 6'000 m ² pour affectations d'utilité publique		<ul style="list-style-type: none"> - Pour les façades côté rue formant un espace, les dispositions de l'art. 2 et de l'art. 8 al. 2 du Règlement des alignements de la Ville de Bienne s'appliquent par analogie. - La distance des bâtiments par rapport à la rue des Prés doit être conçue de telle sorte qu'il en résulte un espace routier généreux. Les jardinets sur rue doivent être aménagés de manière unifiée et ne doivent pas être utilisés pour le stationnement. - Hormis le trafic lié à l'exploitation, les places de parc doivent être souterraines.
ZPO G 3 Aire des Tréfileries	Réalisation d'un lotissement de qualité au point de vue urbanistique et architectonique avec affectation mixte tenant compte de l'espace de la Suze à l'ouest et du secteur de la Gare des marchandises à l'est.	<ul style="list-style-type: none"> - Le long de la rue des Cygnes et de la rue du Jura: zone mixte B - Secteur arrière: zone mixte A - Part d'habitat: 70%. 	Secteur partiel 3.1: SBP: 23'650 m ² Secteur partiel 3.2: SBP: 3'300 m ²	5/8 *)	<ul style="list-style-type: none"> - Nouveau tracé de la rue du Jura lié à la réalisation d'un corridor vert public de 22 m de profondeur vis-à-vis du secteur de la Gare des marchandises sous forme de place plantée d'arbres. 30 places de stationnement au maximum pour la clientèle sont admissibles dans ce secteur. - Fixation d'une zone riveraine protégée et végétalisée pour la Suze selon art. 11 LC. - Réalisation d'une zone marginale ouverte vis-à-vis de la Suze. - Les places de stationnement doivent être souterraines et leur accès doit avoir lieu principalement par la rue des Cygnes. - Il faut prévoir une liaison piétonne entre la rue Alexander-Schöni et la rue du Jura.

*)

Secteur partiel G 3.1:

5 niveaux (sans attique ni combles aménagés).

À deux endroits au maximum et sur 40% maxi de la longueur de la rangée de maisons, il est possible de réaliser des bâtiments sur 8 niveaux (sans attique ni combles aménagés) le long de la rue du Jura.

Secteur partiel G 3.2:

5 niveaux (sans attique ni combles aménagés)

Dans le secteur d'angle de la rue Alex-Schöni prolongée et de la rue du Jura, il est possible de réaliser un bâtiment sur 8 niveaux (sans attique ni combles aménagés).

Appendice 2 au Règlement de construction partiel de l'aire de l'usine à gaz

Doit à abroger selon art. 6 du Règlement de construction partiel

Plan de zones partiel et règlement de construction partiel « Aire de l'usine à gaz »
approuvés le 18.12.1996

Plan de quartier et prescriptions relatives au plan de quartier « Aire de l'usine à gaz »
approuvés le 18.12.1996

¹⁾ Degré de sensibilité au bruit selon Ordonnance sur la protection contre le bruit (OBP)