



## TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN TEILGRUNDORDNUNG "GASWERK-AREAL" IM BEREICH

# "ESPLANADE"

### Teilbaureglement

**Neufassung des Artikels 2**  
**Neue Artikel 2a, 4a und 4b**  
**Neuer Anhang 3**

Teiländerung der baurechtlichen Teilgrundordnung "Gaswerk-Areal"  
(Teilrevision der baurechtlichen Grundlagen der Stadt Biel)  
genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 22. August 2006

## 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*

1) Für die im Nutzungszoneplan festgelegten Perimeter gelten folgende maximal zulässigen Bruttogeschossflächen:

Perimeter I 20'000 m<sup>2</sup>

Perimeter IIa 24'000 m<sup>2</sup>

Perimeter IIb 6'600 m<sup>2</sup>

Perimeter III 23'000 m<sup>2</sup>

2) Sollte durch den Erhalt der bestehenden Gebäude die Realisierung eines dem Richtprojekt entsprechenden Neubaus im Sektor IIb nicht möglich sein, ist die maximal zulässige Bruttogeschossfläche in diesem Sektor auf 5'000 m<sup>2</sup> beschränkt. In jedem Fall kann auf der Teilparzelle mit der Gebäudeadresse Schöni-Strasse 26 eine Bruttogeschossfläche von max. 1'980 m<sup>2</sup> realisiert werden.

##### Art. 2a

*Besondere Nutzungsbestimmungen*

1) In dem im Nutzungszoneplan bezeichneten Perimeter mit besonderen Nutzungsbestimmungen sind die Erdgeschosse öffentlichen oder halböffentlichen Nutzungen vorbehalten, welche die Belebung der Esplanade des Kongresshauses unterstützen (z.B. Restaurants, Bibliothek). Es gelten die Erdgeschossbestimmungen gemäss Art. 29 BR.

2) Wohnnutzungen sind in diesem Perimeter ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Wohnungen, die standortgebundenem Personal dienen.

#### III. Vorschriften zum Teilbauzoneplan

---

##### Art. 3

*Bauzone*

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

##### Art. 4

*Attikageschosse*

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

#### **Art. 4a**

##### *Sonderbauperimeter*

- 1) Die Resultate des 2013 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens gelten im Sinne eines Richtprojekts als verbindliche Vorgabe für jedes Neubauprojekt im Sonderbauperimeter gemäss Bauzonenplan (vgl. Anhang 3).
- 2) Im gesamten Sonderbauperimeter gemäss Bauzonenplan werden die Gebäudehöhen ab der Kote 434.0 m.ü.M. gemessen.
- 3) Attikageschosse sind nur innerhalb der durch Attikabaulinien definierten Perimeter zulässig. Die maximale Höhe des Attikageschosses ist auf 3.50 m beschränkt.
- 4) Besondere Aufmerksamkeit ist den Gebäuden entlang der Esplanade des Kongresshauses und der Esplanade Laure Wyss zu widmen (Bauzone 5+):
  - Sie müssen 5 Vollgeschosse und zwei Attikageschosse umfassen.
  - Die maximale Gebäudehöhe wird auf 23.50 m bis zum obersten Punkt des Daches der Attika festgelegt. Es sind nur Flachdächer erlaubt.
  - Das Erdgeschoss muss mindestens 5.0 m hoch sein.
  - Die Attikageschosse müssen innerhalb der durch die Attikabaulinien definierten Perimeter so angeordnet werden, dass sie durchschnittlich über die gesamte Länge der Südostfassade mindestens 55 cm von der Fassadenflucht pro Baufeld zurückgesetzt werden (vgl. Attikaanordnung Richtprojekt).
  - Entlang der Esplanade des Kongresshauses und der Esplanade Laure Wyss dürfen offene vorspringende Bauteile auf der ganzen Fassadenlänge maximal 2.0 m über die Baulinie hinausragen. Über die Baulinie hinausragende geschlossene Bauteile sind nicht zugelassen. Im ersten Attikageschoss können Balkone entsprechend denjenigen in den Vollgeschossen realisiert werden. In den Attikageschossen sind keine Vordächer zulässig.
  - Die Gebäude müssen so gestaltet werden, dass sie eine visuelle Einheit bilden. Insbesondere müssen die Höhen der strukturierenden Elemente auf der gesamten Länge des Perimeters dieselben sein.
  - Die Südfassade ist in drei eindeutig erkennbare Elemente aufzuteilen: Sockel, Gebäudekörper und Attika. Diese drei Teile müssen sich durch die Fassadengestaltung und ihre Volumetrie voneinander abheben.
  - Die Wohnungsgrundrisse müssen in geeigneter Weise auf die Lärmsituation (insbesondere Gaskessel und Neumarktstrasse) reagieren.
- 5) Für die in Bauzone 6 gelegenen Gebäude gelten folgende baupolizeilichen Sondervorschriften:
  - Maximale Gebäudehöhe: 18.50 m.
  - Entlang der A.-Schöni-Strasse sind anstelle von 6 Vollgeschossen und einem Attikageschoss nur 4 Vollgeschosse und 3 Attikageschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante des Bodens des obersten Attikageschosses gemessen.

#### **Art. 4b**

##### *Dichte*

In dem im Bauzonenplan bezeichneten Sektor kann ein 6-stöckiges Gebäude ohne eingerichtete Attika oder eingerichtetes Dachgeschoss gebaut werden. Dies sofern ein Verfahren in die Wege geleitet wird, welches die architektonische und städtebauliche Qualität dieser Bauten gewährleistet.

#### **IV. Vorschriften zum Teilnutzungs- und zum Teilbauzonenplan**

---

*Zonen mit Planungspflicht*

**Art. 5**  
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.

#### **V. Schlussbestimmungen**

---

*Aufzuhebendes Recht*

**Art. 6**  
Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 2 aufgehoben.

*Inkrafttreten*

**Art. 7**  
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 des Nutzung / EPS <sup>1</sup>	Mass Nutzung der	GZ <sup>2</sup>	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP G 1 Sabag-Areal	Schaffen einer architektonisch und städtebaulich qualitätvollen Überbauung mit gemischter Nutzung	Mischzone B	BGF 32'000 m <sup>2</sup>	5  entlang Mattenstrasse: 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlang der Zentralstrasse ist eine durchgehend geschlossene Gebäudeflucht mit mindestens 4 Geschossen zu realisieren.</li> <li>- Entlang der Silbergasse und der Mattenstrasse sind räumlich geschlossen wirkende, aber mit Zwischenräumen durchsetzte Gebäudefluchten mit mindestens 4 Geschossen zu realisieren.</li> <li>- Bei Durchführung eines qualitätsichernden 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.</li> <li>- Für die strassenseitigen und raumbildenden Fassaden gelten sinngemäss die Bestimmungen von Art. 2 und Art. 8 Abs. 2 des Baulinienreglements der Stadt Biel.</li> <li>- 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.</li> <li>- Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung ist über die Silbergasse vorzusehen.</li> </ul>
ZPP G 2 Feuerwehr-Areal	Ergänzen des bestehenden Gebäudekomplexes mit einer architektonisch und städtebaulich qualitätvollen Überbauung	Mischzone B	BGF <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4'000 m<sup>2</sup> für nicht öffentliche Nutzungen</li> <li>- 6'000 m<sup>2</sup> für öffentliche Nutzungen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die strassenseitigen und raumbildenden Fassaden gelten sinngemäss die Bestimmungen von Art. 2 und Art. 8 Abs. 2 des Baulinienreglements der Stadt Biel.</li> <li>- 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.</li> <li>- Ausser den betriebsnotwendigen Auto-Abstellflächen ist die Parkierung unterirdisch vorzusehen.</li> </ul>
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"> <li>- Entlang Schwannengasse und Jurastrasse: Mischzone B</li> <li>- Rückwärtiger Bereich: Mischzone A</li> <li>- Es gilt ein Wohnnutzungsanteil von 70%</li> </ul>	Teilgebiet 3.1: BGF 23'650 m <sup>2</sup>  Teilgebiet 3.2: BGF 3'300 m <sup>2</sup>	5/8*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Festlegung eines geschützten und bepflanzten Uferbereiches zur Schüss gemäss Art. 11 BauG.</li> <li>- Realisieren eines offenen Siedlungsrandes gegenüber des Schüss.</li> <li>- Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt ist vorwiegend über die Schwanengasse vorzusehen.</li> <li>- Zwischen der Alex-Schöni-Strasse und der Jurastrasse ist eine öffentliche Fussgängerverbindung vorzusehen.</li> </ul>
<p>*  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)</p>					

**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

<sup>1</sup> EPS Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

<sup>2</sup> GZ: Geschosshöhe

**Anhang 3 zum Teilbaureglement Gaswerkareal (neu)**

---

*Richtprojekt*

*Siegerprojekt "Papillon" des 2013 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens Projektwettbewerb auf Einladung  
"Esplanade Nord"*

## Projekt Papillon

Projektverfasser: Graber Pulver Architekten AG,  
Sihlquai 75, 8005 Zürich



Das Projekt Papillon überzeugt durch seine präzise Wahrnehmung des Ortes, sowie städtebaulich als auch gestalterisch-architektonisch. Die Esplanade, ein städtischer Platz und Park, ist eine grosse Freifläche, die in ihrer Dimension in der Schweiz einzigartig ist. Zudem ist sie durch das architektonisch wertvolle Gebäude von Max Schlup begrenzt. Diesem Umstand wird durch eine lange, den ganzen Park begleitende, speziell ausgearbeitete Fassade Rechnung getragen. Es wird eine neue, 300m lange „Stadtfront“ geschaffen. Die Fassadengestaltung ist einzigartig, speziell und doch nicht laut. Sie lässt dem Kongresshaus Raum und konkurrenziert es nicht.

In der Situation überzeugt die dichte, klare Riegel- und Hoflösung, welche die bestehenden Bauten wie das Orange-Gebäude und die Bauten der Westparzelle geschickt integriert und einbindet. Die Höfe sind relativ klein dimensioniert - sie entsprechen dem Bieler Massstab.

Die Frage: „Was ist das für ein Park?“ wird mit der präzisen Fassadengestaltung, der Arkadenformulierung und über die Visualisierung überzeugend beantwortet.

In der Fassade wird in der Horizontalen die fünfgeschossige Traufhöhe der umliegenden Gebäude aufgenommen. Die sieben Geschosse werden unterteilt in Sockel, Mittelpartie und Dach. Dies bricht die Höhe auf den Massstab des Kontexts hinunter. Trotz der sieben Geschosse wirkt der Baukörper nicht massstabslos, sondern passt sich ein. Dasselbe gilt für die horizontale

Abwicklung: die Fassade ist wie ein „Strick“: Die Balkone sind ineinander verweben im Rhythmus des Wohnungsrasters. Die verschiedenen Nutzungen wie Hotelstruktur und Dienstleistung zeichnen sich durch einen Rhythmuswechsel ab, ohne dass ein Unterbruch entsteht. Die inneren Funktionen sind aussen ablesbar. Die verschiedenen Nutzungen werden auf selbstverständliche Art in die Gesamtabwicklung eingewoben. Die Fassade wirkt edel, elegant, sorgfältig.

Die Arkade erfüllt ihren Anspruch, sie ist subtil gestaltet und wirkt ansprechend und attraktiv.

Eine geschickte Erfindung ist die zweigeschossige Attikapartie mit den Maisonettewohnungen im Westteil. Hier, an der Esplanade, ist exklusives Wohnen in dieser Art denkbar.

Die rückwärtigen Seiten- und Hoffassaden werden differenziert ausformuliert. Der Umgang mit den Fassaden (ausssen, innen) wird positiv beurteilt. Das Bild des Innenhofes lässt eine angenehme, wohnliche Stimmung erwarten. Auf den hinteren Volumen könnte auf das siebte Geschoss verzichtet werden.

Das Projekt weist in den Grundrissen eine grosse Vielfalt von unterschiedlichen Wohnungstypen aus, welche aus den jeweiligen, spezifischen Bedingungen heraus entwickelt wurden:

Die Grundrisse zur Esplanade sind gut gestaltet und dimensioniert: Die Wohnräume mit den gefalteten Balkonen orientieren sich zur Esplanade, die Schlafbereiche sind hofseitig angeordnet. Ein grosses „Vestibüle“ erschliesst die Räume. Allerdings könnten die Balkone an dieser Lage etwas grosszügiger dimensioniert sein. Die Wohnungsgrundrisse in den zwei letzten Geschossen („Penthouse“) weisen noch Verbesserungspotenzial auf. Hier machen vor allem grosse Maisonettewohnungen Sinn.

In den restlichen Gebäudetrakten des Blocks sind die Wohnungstypen etwas kleiner und einfacher konzipiert. Die Ost-West Wohnungen des Blockrandes sind zum Teil mit durchgehenden Wohnräumen gestaltet, was der Situation angemessen ist.

Allgemein würdigt die Jury die guten durchdachten und brauchbaren Wohnungsgrundrisse. Ebenfalls ist es positiv, dass die Eingänge von der Arkade her zugänglich sind. Hier wäre allerdings mehr Raum wünschenswert: als Durchgang in den Hof und als grosszügiger Eingangsbereich mit Abstellräumen (Kinderwagen, Velos etc.) für die Wohnungen. Allgemein weisen die Gewerberäume noch Verbesserungspotential auf.

Das kirchliche Zentrum im nördlichen Teil des Ostperimeters ist kompakt organisiert, mit dem grossen Saal als Herzstück sinnvoll angedacht und gut etappierbar.

Das Parkhaus ist effizient organisiert. Allerdings ist die Anzahl Parkplätze zu tief.

Eine Etappierung in der Ausführung durch die verschiedenen Nutzungsträger ist gut möglich. Es besteht eine zeitliche und nutzungstechnische Flexibilität. Eine tragfähige Zukunftsplanung ist auch dank der Basis der horizontalen Gliederung „Sockel – Körper – Doppel-Attika“ möglich.

Insgesamt eine sehr ernsthafte, intelligente und sorgfältige Bearbeitung der Aufgabenstellung.

Trotz der grossmassstäblichen Dimensionen orientiert sich der Projektvorschlag an der Struktur und Massstäblichkeit der Stadt Biel und strahlt eine angemessene Bescheidenheit aus. Der Vorschlag überzeugt in seiner klaren städtebaulichen Struktur, durch seine gelungene Integration in den Kontext und mit der sensiblen und exklusiven Fassadengestaltung zur Esplanade. Es entsteht ein starkes Bild mit urbaner Identität.

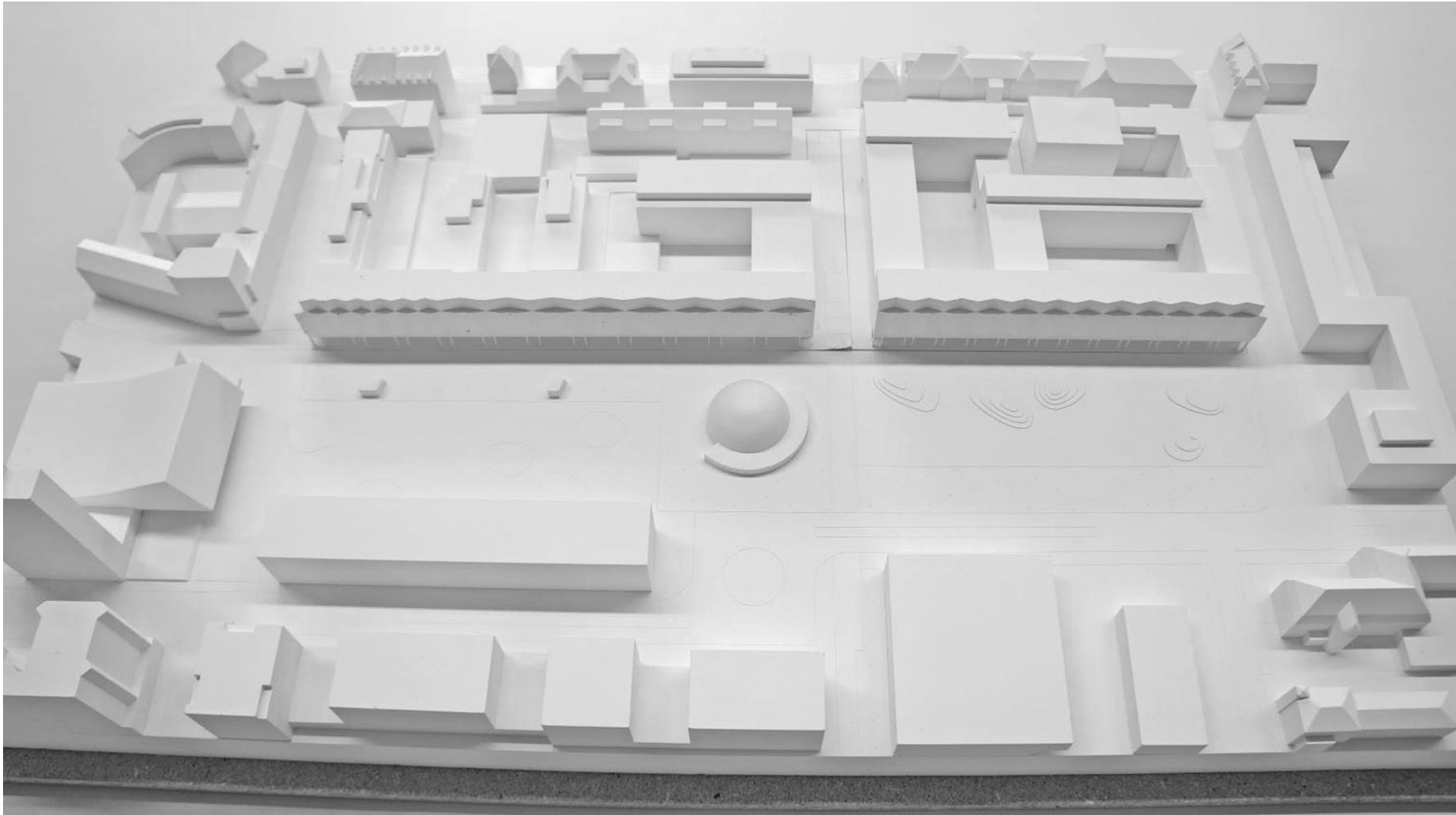


Blick entlang der Esplanade in Richtung Kongresshaus



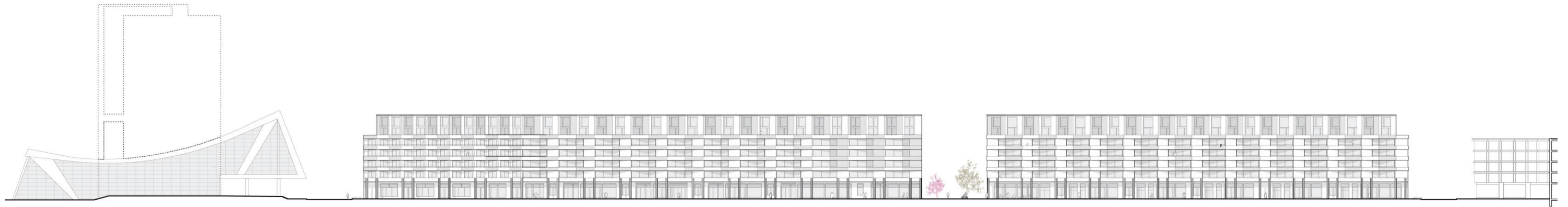
Projektwettbewerb auf Einladung  
**ESPLANADE NORD**  
Dokumentation des Projekts "Papillon"

Modellfoto

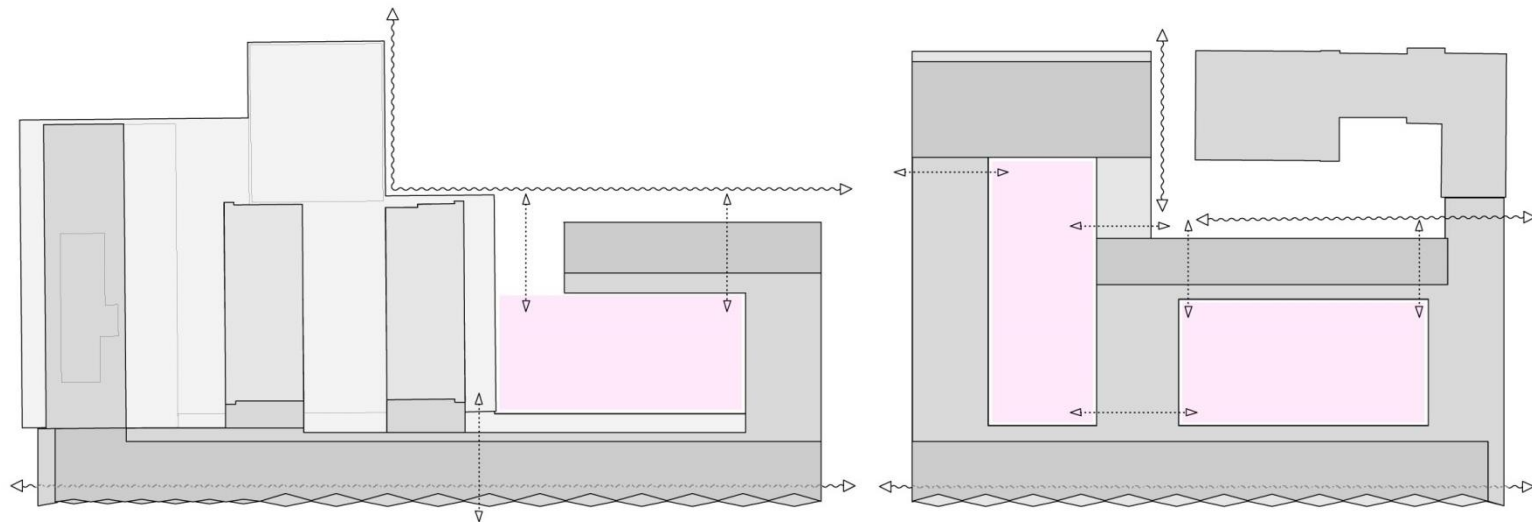


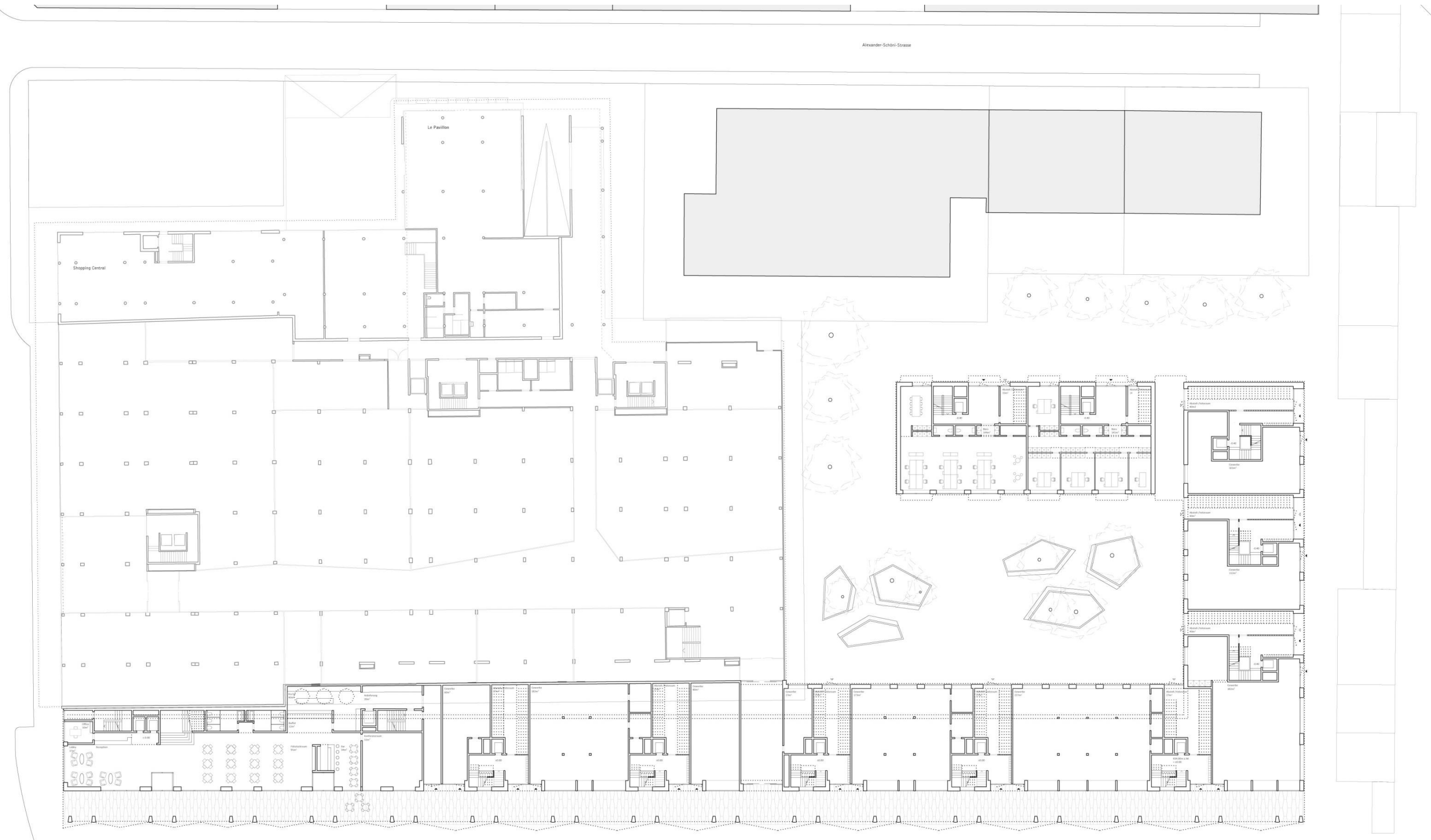
*Projektwettbewerb auf Einladung*

Ansicht Südost



Konzeptschema Höfe, Attikazeilen, Kollonade und Durchwegung











## **Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung **15.07.-14.08.2009 + 20.11.-20.12.2013**

Vorprüfung vom **30.10.2009 + 19.03.2014**

Publikation im Amtsanzeiger vom **09.+16.07.2009 + 20.+27.11.2013**

Öffentliche Planaufgabe vom **09.12.2009-15.01.2010 + 07.05.-06.06.2014**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am **15.07.2014**

Eingereichte Einsprachen **2** Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen **17.02.2010 + 10.07.2014**

Unerledigte Einsprachen **2** Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

## **Beschlüsse**

Durch den Gemeinderat am **03.09.2014**

Durch den Stadtrat am **16.10.2014**

Durch die Gemeindeabstimmung vom **30.11.2014**

Abstimmungsergebnis **8628** ja **2121** nein

Referendum -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

### **Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

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