

Stadt Biel

**Überbauungsordnung Kerngebiet Masterplan Nr. 1
(Ablösung ZPP 8.5, Teilgebiet 8.5.1)**

Überbauungsvorschriften

A. Allgemeines	Art.	1 - 2	Seite 1
B. Überbauungssektoren	Art.	3 - 6	1/2
C. Bahnareal	Art.	7 - 8	3
D. Verkehrsflächen, Parkierung	Art.	9 - 15	3/4
D. Schlussbestimmungen	Art.	16	4

A. Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich Die Überbauungsordnung Kerngebiet Masterplan Nr. 1 gilt für den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich. Sie umfasst das Teilgebiet 8.5.1, der Zone mit Planungspflicht 8.5, Kerngebiet Masterplan.

Art. 2

Wettbewerbsverpflichtung ¹ Für die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Sektor 8 und der Hochbauten in den Sektoren 1, 2, 3 und 4 sind Projektwettbewerbe oder gleichwertige Verfahren durchzuführen.

² Als Projektwettbewerb gelten die Wettbewerbsarten gemäss SIA-Ordnung 142, als gleichwertiges Verfahren gilt der Studienauftrag an mehrere Auftragnehmer.

³ Den städtischen Behörden ist im Preisgericht angemessen Einsitz zu gewähren, ebenso wie eine Mitsprache bei der Bestimmung der Teilnehmer bei Wettbewerben auf Einladung oder bei Studienaufträgen.

B. ÜBERBAUUNGSSEKTOREN 1-4

Art. 3

Art und Grad der Nutzung

Sektor	Art der Nutzung	Max. Bruttogeschossflächen	
		Total Sektor	davon Verkauf
1	Mischzone B *	11'400 m ²	1'140 m ²
2	Mischzone B *	7'400 m ²	740 m ²
3	Mischzone B *	4'000 m ²	400 m ²
4	Mischzone B *	11'020 m ²	2'220 m ²
Total		33'820 m ² ¹⁾	4'500 m ² ²⁾

* gemäss Art. 8 Baureglement der Stadt Biel

Als Verkaufsnutzungen gelten Ladengeschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs.

Nutzungsübertragungen zwischen den Sektoren sind gestattet, soweit dadurch die maximalen Bruttogeschossflächen in den einzelnen Sektoren um nicht mehr als 15 % überschritten werden.

¹ Zuzüglich 2'500 m² BGF für Sektor 5 (vgl. Art. 7) ergibt sich ein Gesamttotal von 36'320 m² innerhalb des Wirkungsbereiches.

² Zuzüglich 500 m² BGF für Sektor 5 (vgl. Art. 7) ergibt sich ein Gesamttotal von 5'000 m² innerhalb des Wirkungsbereiches.

Art. 4*Geschosszahl, Gebäudehöhe*

In den Sektoren 1-4 gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Geschosszahl maximal 5, ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht erlaubt.
- Gebäudehöhe maximal 18.50 m. Die Gebäudehöhe darf nur durch technische Aufbauten gemäss Art. 20 Abs. 3 der Bauverordnung der Stadt Biel überragt werden.
- In Anwendung von Art. 29 Baureglement der Stadt Biel ist eine Erdgeschosshöhe von mindestens 4 m (inkl. Decke) vorgeschrieben. Die Erdgeschosse sind auf dem Niveau des umliegenden öffentlichen Raumes zu halten.

Art. 5*Baulinien A und B, Erdgeschossbaulinien*

¹ Die Baulinien A gelten als Baulinien mit Anbaupflicht und bezwecken die Bildung einer durchlaufenden Gebäudeflucht.

² Die Baulinien B bezeichnen die maximale Ausdehnung von Gebäuden und Gebäudeteilen in den jeweiligen Sektoren. Baulinien mit einem Toleranzbereich dürfen um höchstens 2 m überschritten werden.

³ Die Baulinien A und B dürfen durch keine offenen oder geschlossenen Bauteile (wie Balkone oder Treppenhäuser) überschritten werden.

⁴ Erdgeschossbaulinien legen die maximale Ausdehnung von erdgeschossigen Bauteilen im Bereich der Bahnhofunterführung fest.

Art. 6*Gestaltungsgrundsätze*

Für die Gestaltung der Hochbauten, bzw. für die Durchführung der verlangten Projektwettbewerbe, gelten folgende richtungsweisende Grundsätze:

- Die Gebäudeteile mit maximaler Gebäudehöhe sind auf die Baulinie A zu stellen. Städtebauliche Zielsetzung ist die Ausnützung der zulässigen Gebäudehöhe, bzw. die Realisierung einer entsprechenden Traufkante.
- Die Hauptzugänge und die Situierung der publikumsintensiven Funktionen und Nutzungen sind auf die Baulinien A und auf die Erdgeschossbaulinien auszurichten.
- Die Gebäudefassaden sind möglichst glattflächig und farblich einheitlich auszubilden.
- Die Weiterführung der Bahnhofspassage (Sektor 9) ist gestalterisch auf die bestehende Unterführung abzustimmen (Materialisierung, Fassaden, Niveaus, etc.).

C. Bahnareal

Art. 7

Sektor 5 ¹ Sektor 5 ist für betriebliche und administrative Nutzungen der SBB bestimmt. Bahnfremde Nutzungen sind bis zu max. 2'500 m² BGF, davon höchstens 500 m² Verkaufsfläche, erlaubt.

² Bauliche Massnahmen im Sektor 5 sind zwischen den SBB und dem kantonalen Tiefbauamt, Nationalstrassen, abzusprechen.

³ Die baupolizeilichen Masse für bahnbedingte Hochbauten richten sich nach den betrieblichen Bedürfnissen. Übrige Hochbauten richten sich nach den Festlegungen von Sektor 4.

⁴ Hochbauten haben gegenüber dem Sektor 4 einen Mindestabstand von 10 m, einzuhalten. Dieser kann auf das Mass der effektiven Gebäudehöhe reduziert werden.

Art. 8

Baulinien C Die Baulinien C bestimmt die äusserste Begrenzung von Bauten und Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum. Vorspringende Bauteile sind nur gegenüber der Aarbergstrasse zulässig.

D. Verkehrsflächen, Parkierung

Art. 9

Sektoren 6 - 10 ¹ Die Sektoren 6 - 10 gelten als öffentlicher Verkehrsraum ³).

² Sektor 10 geht den Sektoren 6 - 8 bis zur Inbetriebnahme der Nationalstrasse N5 im Abschnitt Salzhaus - Krautkuchen vor. Falls nach diesem Zeitpunkt die Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen Aberlistrasse und J.-J.-Rousseau-Platz aufgehoben wird, fällt Sektor 10 ersatzlos dahin.

Art. 10

Sektor 6 ¹ Sektor 6 gilt als Detailerschliessung; er dient der motorisierten und anderweitigen Erschliessung der Sektoren 1 - 4. Die Zufahrten für die private Parkierung (insbesondere Rampen zu Einstellhallen, sowie hauptsächlich Einrichtungen für den gewerblichen An- und Abtransport (insbesondere Laderampen, Anlieferungsbereiche) sind auf den Sektor 6 auszurichten.

² Die verkehrstechnische Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

³) Art. 15 Baureglement der Stadt Biel

Art. 11

Sektor 7 Sektor 7 gilt als Detailerschliessung; er dient als öffentliche Fussgänger- und Veloverbindung und Notzufahrt.

Art. 12

Sektor 8 Sektor 8 gilt als Basiserschliessung; er dient als westseitiger Bahnhofzugang und öffentlicher Platz sowie den damit zusammenhängenden Funktionen.

Art. 13

Sektor 9 Sektor 9 gilt als private Fläche mit öffentlicher Erschliessungsnutzung; die Erdgeschossfläche ist entsprechend den Baulinien als öffentliche Passage freizuhalten. Die lichte Höhe beträgt mindestens 3.20 m.

Art. 14

Sektor 10 Sektor 10 gilt im Rahmen von Art. 9 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften als Strassenverbindung (Basiserschliessung) zwischen der Johann-Aberli-Strasse und dem Jean-Jacques-Rousseau-Platz.

Art. 15

Parkierung Die Erstellung von Abstellplätzen richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung (Art. 49 ff BauV). Eine Unterschreitung des sich ergebenden Bedarfes (Bandbreite oder Grundbedarf) aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist zulässig (vgl. Art 54 BauV).

E. Schlussbestimmungen**Art. 16**

Inkrafttreten Die Überbauungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG -

VORPRÜFUNG VOM **10. 5. 2001**

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM **18. 9. 2002** IM AMTSANZEIGER VOM **19. + 26. 9. 2002**
9. 6. 2004 **3. + 10. 6. 2004**

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM **19. 9. 2002** BIS **18. 10. 2002**
9. 6. 2004 **8. 7. 2004**

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM **13. 9. 2002 / 2. 6. 2004**

EINGEREICHTE EINSPRACHEN **4** RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN **25. + 26. 11. 2002 / 2. 9. 2004 / 20. 12. 2004**

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN - ERLEDIGTE EINSPRACHEN **4**

RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLÜSSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM **11. 3. 2005**

DURCH DEN STADTRAT AM -

DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM -

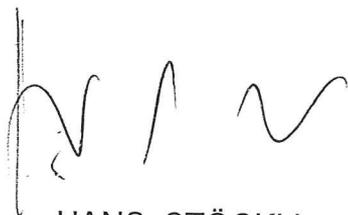
REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER STADTPRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:



HANS STÖCKLI



FRANZ SCHNIDER

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG **26. Mai 2005**

