

Gemeinde Biel

Überbauungsordnung "Drahtwerke" ZPP 5.2

Überbauungsvorschriften

A. Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung "Drahtwerke" gilt für den im Überbauungsplan mit einer entsprechenden Begrenzungslinie bezeichneten Wirkungsbereich.

Art. 2

Wasserbauplan

¹ Die Überbauungsordnung und der damit abzustimmende Wasserbauplan unterstehen dem Grundsatz, den Schüsslauf vollständig zu öffnen, bestehende Bauten und Anlagen über dem Gerinne zu entfernen und die bestehenden Überbaurechte zu löschen. Der am 28. 05. 2001 genehmigte Wasserbauplan wird im Sinne dieses Grundsatzes geändert.

² Für den Ausbau und die Gestaltung des Gerinnes und der Ufer, sowie für erforderliche wasserbauliche und technische Massnahmen sind die Wasserbaupläne II und III (Taubenlochschlucht - Mühlestrasse) massgebend.

³ Im Geltungsbereich des zu ändernden Wasserbauplanes (siehe Anhang) gelten die Anforderungen des Hochwasserschutzes, insbesondere bezüglich der festgelegten Hochwasserkoten.

Art. 3

Übergeordnete Vorschriften

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts Anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes der Stadt Biel (BR).

B. Nutzungsbestimmungen

Art 4

Sektoren

Sektor	Nutzung
Sektor A	Nutzungszone ¹): Mischzone B
Sektor B	Nutzungszone: Zone für öffentliche Nutzungen, Zweckbestimmung: Wasserkraftwerk
Sektor C	Nutzungszone: Zone für öffentlichen Nutzungen, Zweckbestimmung: Parkanlage Zusätzlich gelten die Gestaltungsgrundsätze und Richtlinien im Anhang begleitend.
Sektor D (D1 und D")	Nutzungszone: Grünzone Zusätzlich gelten die Gestaltungsgrundsätze und Richtlinien im Anhang begleitend.
Sektor E	Nutzungszone: Wald In Verbindung mit den Massnahmen im Sektor D ist eine spezifische Waldpflege und Standortaufwertung zu projektieren und umzusetzen.
Sektor F	Nutzungszone: Öffentlicher Verkehrsraum

¹) Nutzungszonen gemäss baurechtlicher Grundordnung Biel

²) Art. 106 Abs. 3 BauG.

Sektor G	Hauszufahrt ²⁾ . Sektor D dient der Erschliessung und Parkierung.
----------	---

C. Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 5

Baulinien

Für Baulinien, Höhenbaulinien und Baulinien mit Beschränkung vorspringender Gebäudeteile sind die Bestimmungen des Baulinienreglementes massgebend.

Art. 6

Baufelder

Soweit die Baufelder nicht durch Baulinien abgegrenzt sind, bestimmen sie sich durch die Ausdehnung der Sektoren (Art. 4 UeV). Innerhalb der einzelnen Baufelder gelten folgende spezifische Bestimmungen:

Baufeld 1

- Die maximale Geschosszahl und Gebäudehöhe richtet sich nach der Bauzone 5, Art. 18 BR. Bei Erhaltung und Umbau des bestehenden Gebäudes kann über dem obersten Geschoss ein zusätzliches Attikageschoss erstellt werden.
- Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 6'000 m²

Baufeld 2

- Die maximale Geschosszahl und Gebäudehöhe richtet sich nach der Bauzone 2, Art. 18 BR.
- Bezüglich der Grenz- und Strassenabstände gilt eine erweiterte Bestandesgarantie einschliesslich des Neu- und Wiederaufbaus.

Baufeld 3

- Die Geschosszahl und Gebäudehöhe wird im Rahmen des nachgenannten Verfahrens bestimmt.
- Für die Bebauung und für die Gestaltung des Umfeldes ist ein qualifiziertes Projektierungsverfahren (Projektwettbewerb oder Studienauftrag an mehrere Bearbeiter) durchzuführen. Dabei ist der Strassenraum des historischen Dorfkerns, beziehungsweise dessen Maßstäblichkeit und Zusammenhang in besonderem Masse zu berücksichtigen. Das Verfahren hat unter Aufsicht der städtischen Baudirektion und Beteiligung der kantonalen Denkmalpflege statt zu finden.
- Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 9'000 m²
- Entlang dem Schüssufer ist auf Erdgeschossniveau eine öffentliche Fussgängerverbindung frei zu halten; deren minimale Gehbreite beträgt 2.50 m.

Baufeld 4

- Die maximale Geschosszahl und Gebäudehöhe richtet sich nach der Bauzone 5, Art. 18 BR. Die Gebäudehöhe wird ab Kote Lienhardstrasse gemessen (Messpunkt im Plan).
- Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 1'800 m²

Baufeld 5

- Die maximale Geschosszahl und Gebäudehöhe richtet sich nach der Bauzone 3, Art. 18 BR.
- Es gilt eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.0

Art. 8

Baufeld 6 Bauliche Massnahmen im Baufeld 6 richten sich nach der zonengemässen Zweckbestimmung.

Art. 9

Baufeld 7 ¹ Baufeld 7 ist für ein offenes Parkierungsdeck für Motorfahrzeuge auf Zufahrtshöhe Rochette bestimmt. Darunter sind zur gleichen Zweckbestimmung offene Bauteile zulässig.

² Im Erdgeschoss sind Kleinbauten und Einrichtungen für die technische Infrastruktur zulässig.

D. Schutzbestimmungen

Art. 10

Schutzgebiete, Schutzobjekte In den Schutzgebieten unterstehen alle baulichen Massnahmen, sowie die Gestaltung des Umfeldes den denkmalpflegerischen Schutzzielen und Anliegen. Die kantonale Denkmalpflege ist bei der Projektierung und Ausführung obligatorisch beizuziehen.

Es gelten folgende spezifische Bestimmungen:

- S1**
- Das im Plan bezeichnete Objekt gilt gestützt auf das kantonale Bauinventar als schützenswert mit Bewertung K. Das Gebäude ist unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu erhalten und zu renovieren. Mit dem Abbruch des Fontgebäudes an der Solothurnstrasse, sind die freigelegten Fassaden und das Dach in einen kohärenten Zustand zurückzuführen.
 - Die Anbauten auf Seite Rochette sind dem Schutzobjekt im Sinne einer räumlichen und architektonischen Klärung unterzuordnen. Baureglementarischer Rahmen für Um- und Neubauten bildet die Geschosshöhe und Gebäudehöhe gemäss Bauzone 2, Art. 18 BR.
- S2**
- Das im Plan bezeichnete Objekt gilt gestützt auf das kantonale Bauinventar als schützenswert mit Bewertung K. Die Gebäulichkeiten und die Umgebung sind unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu erhalten und zu renovieren. Der Schluchtzugang ist als integrierter Teil mit zu behandeln.

E. Schlussbestimmungen

Art. 10

Planungsvertrag Zur Sicherstellung der Massnahmen im Zusammenhang mit der Öffnung der Schüss, schliessen die beteiligten Partner

- Stadt Biel,
- Wasserbauverband Schüss,
- Espace Real Estate AG,

einen Planungsvertrag ab. Er hat alle unter den Beteiligten erforderlichen organisatorischen, finanziellen und zeitlichen Absprachen zu umfassen, um das Gebiet gemäss vorliegender Überbauungsordnung zu nutzen.

Art. 11**Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung "Drahtwerke" tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV), unter der Bedingung, dass der sachlich koordinierte Wasserbauplan ebenfalls genehmigt ist.

ANHANG 1
Perimeter Wasserbau, nach geringfügiger Änderung des genehmigten Planes vom 28. 05. 2001



ANHANG 2

Wegleitende Gestaltungsgrundsätze und Richtlinien zu den Sektoren C, D, und E.

Sektor C

Zone für öffentliche Nutzungen, Zweckbestimmung Parkanlage

Schaffung eines unter gesamtheitlichen Gesichtspunkten gestalteten Landschafts- und Uferparks. Erreichen neuer Qualitäten in Bezug auf Landschaft, Ökologie und Naherholung.

- Wiederbelebung und Weiterbau von terrassierten Gärten bis zur Talsohle. Gestaltung mit (Obst)Bäumen und mageren Rasenflächen, nicht oder nur wenig verfugten Mauern, verbunden mit Treppen und/oder Rampen, Bänken und Nischen zum Verweilen.
- Mix verschiedenartiger Uferabschnitte. Steinquader, kleine Mauern und Bühnen als Gestaltungselemente. ökologischer Mehrwert durch unterschiedliche Strömungsverhältnisse, Korngrößen und Ufermorphologien. Abgeflachte Bereiche und Sitztreppen in den rückwärtigen Bereichen. Schaffung eines möglichst direkten Gewässerzugangs und Ufererlebnisses.
- Die im Baubereich 3 freibleibenden Flächenanteile sind konzeptuell in die Parkanlage einzubinden.

Sektor D

Grünzonen

D1: Landschaftsreparatur über Altlasten

- Gestaltung über versiegelten (und zu überwachenden) Altlasten. Naturnahe Flächenbehandlung. Z.B Anlage eines Rasen-Patchworks mit Schotterrassen / Magerrasen / Normrasen, mit Steinquadern unterschiedlicher Grösse (zum Sitzen, Klettern usw.). Lockere Bepflanzung mit lichten, standortgerechten Bäumen.
- Sicherung und Neugestaltung des Hangfusses und Überganges zum Wald.

D2: Erhaltung und Entwicklung ökologischer und ästhetischer Standortqualitäten bei den Grubenrändern.

- Im Rahmen künftiger Baugesuche sind die Steilränder der ehemaligen Abbaugrube als Teil der Umgebungsgestaltung zu behandeln. Es ist ein naturhafter Zustand mit Spalten, Absätzen und Grünbeständen zu gewährleisten. Schaffung von Lebensräumen und Nistplätzen für Vögel und andere Kleintiere.
- Die Massnahmen sind fachlich zu begründen.

Sektor E

Wald

Waldbewirtschaftung und Waldpflege im Rahmen der festgelegten Waldfunktionen nach regionalem Waldplan.

- Aufgrund der steilen Hanglagen in Verbindung mit der baulichen und aussenräumlichen Nutzung der Grundflächen, ist den Naturgefahren eine besonders hohe Bedeutung zuzumessen.
- Im Zuge der standortgerechten Optimierung ist eine Entwicklung Richtung Niederwald / Buschwald zu fördern. Zielvorgaben sind höhere Stammzahlen, verbunden mit einer intensiveren periodischen Ausholzung (auf den Stock schneiden).
- Verbesserung der Vernetzung und Waldrandfunktion gegenüber Frei- und Grünflächen, Fusswegen und Baubereichen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG -

VORPRÜFUNG VOM *16. Juni 2005*

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM *31. 8. und 7. 9. 2005*

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM *1. September* BIS *30. September 2005*

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM -

EINGEREICHTE EINSPRACHEN -

RECHTSVERWAHRUNGEN -

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

ERLEDIGTE EINSPRACHEN -

RECHTSVERWAHRUNGEN -

BESCHLÜSSE

DURCH DEN GEMEINDERAT AM *18. November 2005*

DURCH DEN STADTRAT AM -

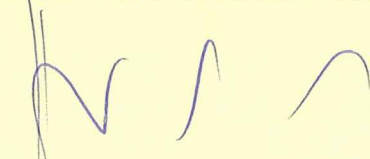
DURCH DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM -

REFERENDUM -

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER STADTPRÄSIDENT:



HANS STÖCKLI

DER STADTSCHREIBER:



FRANZ SCHNIDER

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG**

05. Dez. 2005

