



ÜBERBAUUNGSDRITTUNG

# **"DRAHTWERK - AREAL"**

(ZPP G 3)

## **Überbauungsvorschriften**

## 1. Allgemeine Bestimmungen

---

### Art. 1

*Wirkungsbereich*

Die Überbauungsordnung "Drahtwerk-Areal" gilt für den im Überbauungsplan mit einer entsprechenden Begrenzungslinie bezeichneten Wirkungsbereich.

### Art. 2

*Übergeordnete Vorschriften*

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

## 2. Besondere Bestimmungen

---

### Art. 3

*Baubereiche A, B, C, D*

1) Nutzung<sup>1</sup>: Mischzone B entlang der Jurastrasse und der Schwanengasse, Mischzone A im hinteren Teil entlang der Schüss. Über den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Wohnnutzungsanteil gemäss Art. 16 BR von mindestens 70 % vorzusehen.

2) Baupolizeiliche Vorschriften:

#### **Baubereiche A, B und C:**

Geschosszahl: 5, ohne Attikageschoss<sup>2</sup>

Gebäudehöhe: 17.50 m

Mindestabstand

zwischen den Gebäuden: 11.0 m

Entlang der Schwanengasse auf der Seite des Güterbahnhofes ist es an maximal zwei Stellen möglich, achtgeschossige Gebäude ohne Attikageschoss<sup>3</sup> mit einer Maximalhöhe von 26.0 m zu errichten. Die Gesamtlänge der Gebäudeteile mit mehr als fünf Geschossen darf jedoch 51.0 m nicht übersteigen.

#### **Baubereich D:**

Geschosszahl: 8, ohne Attikageschoss<sup>3</sup>

Gebäudehöhe 26.0 m

3) Nutzungsmass: Es sind folgende maximale Bruttogeschossflächen zulässig:

Baubereich A: BGF: max. 8'650 m<sup>2</sup>

Baubereich B: BGF: max. 7'500 m<sup>2</sup>

Baubereich C: BGF: max. 7'500 m<sup>2</sup>

Baubereich D: BGF: max. 3'300 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Nutzungszonen gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel.

<sup>2</sup> Attikageschosse oder Dachausbauten über dem 5. Geschoss sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Attikageschosse oder Dachausbauten über dem 8. Geschoss sind nicht zulässig.

- 
- 4) Mit Ausnahme von Vordächern und Kragdächern darf kein Bauteil über die Grenzen der Baubereiche hinausragen.
- Art. 4**
- Bereiche für Kleinbauten* In den Bereichen für Kleinbauten sind nur unbewohnte eingeschossige Gebäude mit einer Maximalhöhe von 3.50 m (höchster Punkt des Daches) erlaubt.
- Art. 5**
- Private Aussenräume*
- 1) Die privaten Aussenräume haben in erster Linie als Erholungs- und Spielfläche für die Bewohner der Siedlung zu dienen. Sie sind zu begrünen und auf den Charakter der Umgebung abzustimmen.
  - 2) Es sind nur Zugänge für Fussgänger bzw. Zufahrten für Einsatzfahrzeuge erlaubt.
- Art. 6**
- Öffentliche Parkanlage*
- 1) Nutzung<sup>1</sup>: Zone für öffentliche Nutzungen 11, Parkanlagen.
  - 2) Die öffentliche Parkanlage ist mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und gemäss den Bestimmungen betreffend die Bauzone K in Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 7 BV Biel) zu gestalten.
- Art. 7**
- Schutzzone* Die Schutzzone entlang der Schüss ist zu begrünen und mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, die für den Standort und die Gestaltung der Uferwege geeignet sind. Sie schafft zudem ein Trennelement zwischen öffentlichem und privatem Raum.
- Art. 8**
- Baumstandorte* Die im Plan gekennzeichneten Standorte für Bäume dürfen nicht durch bauliche oder sonstige Massnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden.
- Art. 9**
- Parkierung*
- 1) An der Oberfläche sind maximal 30 Parkplätze für Besucher und Kunden erlaubt. Sie sind im Bereich einzurichten, die im Plan speziell zu diesem Zweck ausgewiesen ist.
  - 2) Die darüber hinaus notwendigen Parkplätze sind in Einstellhallen einzurichten.

- 
- Art. 10**
- Verkehrerschliessung der Sektoren*
- 1) Bei der Planung der Zufahrten zu den Autoeinstellhallen ist die mögliche Verlegung der Kreuzung zwischen der Schwanengasse und der Brühlstrasse zu berücksichtigen.
  - 2) Lieferungen werden direkt von der Schwanengasse oder der Jurastrasse aus durchgeführt.
- Art. 11**
- Fusswege*
- Die im Plan gekennzeichneten Fussgängerverbindungen sind öffentlich. Sie müssen eine Breite von mindestens 2.50 m und keine Hindernisse aufweisen.
- Art. 12**
- Öffentlicher Verkehrsraum gemäss Art. 15 BR*
- 1) Die Jurastrasse und die Schwanengasse bilden die Haupteerschliessungswege.
  - 2) Der Weg entlang der Schüss bildet eine Fuss- und Veloverbindung. Bei Bedarf kann sie von Einsatz- und Wartungsfahrzeugen genutzt werden.
- Art. 13**
- Öffentliche Einrichtungen / Infrastrukturanlagen*
- Die Zonen für öffentliche Einrichtungen / Infrastrukturanlagen dienen der Verkehrsanbindung des Bereichs „Güterbahnhof“. Die nicht für die Verkehrsanbindung genutzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche gemäss den Kriterien von Art. 6 (öffentliche Parkanlage) zu gestalten
- Art. 14**
- Naturgefahren*
- Sofern dies in der zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude geltenden Naturgefahrenkarte verlangt wird, sind in Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern Schutzmassnahmen zu ergreifen. Diese werden im Rahmen des Baugesuchs geprüft.

### **3. Schlussbestimmungen**

---

- Art. 15**
- Inkrafttreten*
- Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern in Kraft.



PLAN DE QUARTIER

# "AIRE DES TREFILERIES"

(ZPO G 3)

Règlement de quartier

## 1. Dispositions générales

---

### Art. 1

*Champ d'application*

Le règlement de quartier "Aire des tréfilerie" s'applique au périmètre délimité par une ligne correspondante dans le plan de quartier.

### Art. 2

*Prescriptions de rang supérieur*

Sauf prescription contraire du présent règlement de quartier, les dispositions du Règlement de construction de la Ville de Bienne (RC) sont applicables.

## 2. Dispositions Particulières

---

### Art. 3

*Secteurs de construction A, B, C, D*

1) Affectation<sup>1</sup>: Zone mixte B le long de la rue du Jura et de la rue des Cygnes, zone mixte A dans la partie arrière, le long de la Suze. Une part d'habitat, selon art. 16 RC, de 70% au minimum doit être respectée sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier.

2) Prescriptions de police des constructions:

#### **Secteur de construction A, B et C:**

Nombre de niveaux:	5, sans attique <sup>2</sup>
Hauteur des bâtiments	17.50 m
Distance min. entre bâtiments	11.00 m

Le long de la rue des Cygnes, du côté de la gare des marchandises, à deux endroits au maximum, il est possible de réaliser des bâtiments sur 8 niveaux, sans attique<sup>3</sup>, avec une hauteur maximum de 26.0 m. La longueur totale des parties de constructions comportant plus de 5 étages ne doit toutefois pas excéder 51.0 m

#### **Secteur de construction D:**

Nombre de niveaux:	8, sans attique <sup>3</sup>
Hauteur des bâtiments	26.00 m

3) Degré d'utilisation: les surfaces brutes de plancher maximales suivantes sont admissibles:

Secteur de construction A:	SBP: max. 8'650 m <sup>2</sup>
Secteur de construction B:	SBP: max. 7'500 m <sup>2</sup>
Secteur de construction C:	SBP: max. 7'500 m <sup>2</sup>
Secteur de construction D:	SBP: max. 3'300 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Zones d'affectation selon la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Bienne.

<sup>2</sup> Attiques ou combles aménagés au dessus du 5e niveau ne sont pas admissibles.

<sup>3</sup> Attiques ou combles aménagés au dessus du 8e niveau ne sont pas admissibles.

4) A l'exception des avant-toits et marquises, aucun élément de construction ne peut dépasser les limites des secteurs de construction.

#### **Art. 4**

*Secteurs pour petites constructions*

À l'intérieur des secteurs pour petites constructions, seules des constructions inhabitées d'un niveau et d'une hauteur maximale de 3m 50 (faîte du toit) sont admissibles.

#### **Art. 5**

*Espace libre privé*

1) L'espace libre privé doit servir en premier lieu d'espace de détente et de jeu pour les habitants du lotissement. Il doit être végétalisé et aménagé en harmonie avec le cadre environnant.

2) Seuls des accès pour piétons ainsi que pour les services publics d'urgence y sont admissibles.

#### **Art. 6**

*Parc public*

1) Affectation<sup>1</sup>: Zone d'utilité publique 11, parcs.

2) Le parc public doit être planté d'arbres à haute futaie et aménagé conformément aux dispositions concernant la zone à bâtir K dans des zones d'utilité publique (art. 7 OC).

#### **Art. 7**

*Zone protégée*

La zone de protection longeant la Suze doit être végétalisée et plantée d'arbustes indigènes, adaptés à la station et correspondants à l'aménagement des berges. En outre, elle constitue un élément de rupture entre l'espace public et privé.

#### **Art. 8**

*Emplacements des plantations*

Les emplacements désignés dans le plan pour les plantations ne doivent pas être gênés ou mis en danger par des mesures de construction ou autres.

#### **Art. 9**

*Stationnement*

1) Au maximum 30 places de stationnement pour visiteurs et clientèle sont admissibles en surface. Elles doivent être aménagées dans le secteur spécifiquement désigné à cet effet dans le plan.

2) Les autres places de stationnement nécessaires doivent être aménagées en sous-sol.

---

<i>Desserte des secteurs de construction</i>	<b>Art. 10</b> 1) La position des entrées des parkings souterrains doit prendre en compte le projet de déplacement éventuel du carrefour liant la rue des Cygnes et la rue du Breuil. 2) Les livraisons s'effectuent directement à partir de la rue des Cygnes ou la rue du Jura.
<i>Cheminevements piétons</i>	<b>Art. 11</b> Les liaisons piétonnes désignées dans le plan sont publiques. Elles doivent être garanties sur une largeur de 2.50 m et sans obstacles.
<i>Espace routier public selon art. 15 RC</i>	<b>Art. 12</b> 1) La rue du Jura et la rue des Cygnes sont des voies de desserte de base. 2) Le chemin situé le long de la Suze constitue une liaison pour piétons et vélos. Si besoin, il peut être emprunté par des véhicules d'urgence et d'entretien.
<i>Installations / Infrastructures publiques</i>	<b>Art. 13</b> Les zones pour installations / infrastructures publiques sont destinées à assurer la desserte du secteur "gare des marchandises". La surface qui n'est pas utilisée pour ladite desserte doit être aménagée en tant qu'espace vert public selon les critères de l'art. 6 (parc public).
<i>Dangers naturels</i>	<b>Art. 14</b> Dans la mesure où la carte des dangers naturels en vigueur lors de la construction des bâtiments le requiert, des mesures de protection doivent être prises, en accord avec l'Office des ponts et chaussées du canton de Berne. Elles sont à examiner dans le cadre de la demande de permis de construire.
<b>3. Dispositions finales</b>	
<i>Entrée en vigueur</i>	<b>Art. 15</b> Le plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) du canton de Berne.



## **Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung -

Vorprüfung vom **05. 03. 2008**

Publikation im Amtsanzeiger vom **14. + 21. 05. 2008**

Öffentliche Planaufgabe vom **14. 05. 2008** bis **13. 06. 2008**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen - Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen -

Unerledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

## **Beschlüsse**

Durch den Gemeinderat am **15. 08. 2008**

Durch den Stadtrat am -

Durch die Gemeindeabstimmung vom -

Abstimmungsergebnis - ja - nein

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**

am 1. Oktober 2008