



## ÜBERBAUUNGSORDNUNG

# " GYGAX-AREAL WEST "

(ZPP 4.3, Teilbereich 4.3.1)

## Überbauungsvorschriften

## **Inhalt**

---

<b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>2</b>
Art. 1 Geltungsbereich	2
Art. 2 Übergeordnete Vorschriften	2
Art. 3 Inhalt der Überbauungsordnung	2
<b>2. Art und Mass der Nutzung</b>	<b>2</b>
Art. 4 Art der Nutzung	2
Art. 5 Mass der Nutzung	2
<b>3. Bauvorschriften</b>	<b>3</b>
Art. 6 Geschosszahl und Gebäudehöhe	3
Art. 7 Abstände	3
Art. 8 Gewässerabstand	3
Art. 9 Vorspringende Bauteile	3
Art. 10 Energie	3
Art. 11 Einsickern von Regenwasser	3
<b>4. Verkehr und Parkierung</b>	<b>4</b>
Art. 12 Zufahrt	4
Art. 13 Parkieren von Motorfahrzeugen	4
Art. 14 Langsamverkehr	4
Art. 15 Müllsammlung	4
<b>5. Gestaltung der Aussenräume</b>	<b>5</b>
Art. 16 Esplanade	5
Art. 17 Private Parkanlage	5
Art. 18 Uferbereich	5
Art. 19 Baumpflanzungen	5
Art. 20 Vorgartenbereiche	5
Art. 21 Wasserelement	6
Art. 22 Naturgefahren	6
Art. 23 Aussenbeleuchtung	6
<b>6. Schlussbestimmungen</b>	<b>6</b>
Art. 24 Inkrafttreten	6

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

---

<i>Geltungsbereich</i>	<p><b>Art. 1</b></p> <p>Die Überbauungsvorschriften "Gygax-Areal West" gelten für den in der Überbauungsordnung durch eine entsprechende Linie abgegrenzten Bereich.</p>
<i>Übergeordnete Vorschriften</i>	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Biel (BR).</p>
<i>Inhalt der Überbauungsordnung</i>	<p><b>Art. 3</b></p> <p>Die Überbauungsordnung legt insbesondere Folgendes verbindlich fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Bereiche, in denen die Errichtung hoher Gebäude zulässig ist, sowie die dabei geltenden Einschränkungen hinsichtlich der Art und des Masses der Nutzung;</li> <li>– die Gestaltung und Nutzung der Grün- und Freiräume;</li> <li>– den Standort und die Anzahl der Parkplätze;</li> <li>– die Qualität der Bauten und Gestaltungselemente im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung.</li> </ul>

## **2. Art und Mass der Nutzung**

---

<i>Art der Nutzung</i>	<p><b>Art. 4</b></p> <p>Die Überbauungsordnung ist der Mischzone B gemäss Art. 8 Baureglement der Stadt Biel zugewiesen.</p>
<i>Mass der Nutzung</i>	<p><b>Art. 5</b></p> <p>1) Maximale Bruttogeschossfläche: 22'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>2) Wenn ein Verfahren, das die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) durchgeführt wird, das den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung umfasst, wird die maximale Bruttogeschossfläche auf 24'750 m<sup>2</sup> erhöht.</p>

### 3. Bauvorschriften

---

*Geschosszahl und  
Gebäudehöhe*

#### Art. 6

1) Es gelten folgende Bauvorschriften:

	Bau- zone	Geschoss- zahl	Gebäude- höhe
Baubereich 7	7	7	23.00 m
Baubereich 5	5	5	17.50 m
Baubereich 4	4	4	14.50 m
Baubereich S	Schützenswerte Gebäude.		

2) Die Errichtung von Attikageschossen ist zulässig.

3) Die Gebäudehöhe ist ausgehend vom Fixpunkt Nr. 9600 (Höhe: 440.81 M.ü.M.) in der Gottstattstrasse zu messen.

*Abstände*

#### Art. 7

Der Abstand zwischen den Gebäuden ist so zu bemessen, dass Gesundheit und Sicherheit in ausreichendem Mass gewährleistet sind.

*Gewässerabstand*

#### Art. 8

Für Bauten und Anlagen gilt entlang der Schüss ein Bauabstand, bzw. geschützter Uferbereich. Dieser Gewässerabstand ist im Plan festgelegt.

*Vorspringende Bauteile*

#### Art. 9

Es darf keinerlei Bauteil über die Grenzen der Baubereiche hinausragen.

*Energie*

#### Art. 10

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass ein dem neuesten Stand der Technik entsprechender Energiebilanz erreicht wird. In diesem Sinn ist die Verwendung erneuerbarer Energie anzustreben.

*Einsickern von  
Regenwasser*

#### Art. 11

Das gesamte nicht genutzte Regenwasser muss direkt oder indirekt einsickern können.

## **4. Verkehr und Parkierung**

---

- Zufahrt*
- Art. 12**
- Die Zufahrt zum Perimeter der Überbauungsordnung erfolgt ausschliesslich aus der J.-Stämpfli-Strasse. Es sind höchstens zwei Zufahrten erlaubt, einer westlich und der andere östlich der privaten Parkanlage.
- Parkieren von Motorfahrzeugen*
- Art. 13**
- 1) An der Esplanade sind maximal 20 Parkplätze zulässig.
  - 2) Die übrigen gemäss Art. 49ff BauV erforderlichen Parkplätze können auf beliebige Weise in den anderen Bereichen des Überbauungsplans, mit Ausnahme der privaten Parkanlage, des Uferbereiches und des Vorgartenbereiches, errichtet werden.
- Langsamverkehr*
- Art. 14**
- 1) Bei der Wahl des Standorts und der Gestaltung der Veloabstellplätze ist darauf zu achten, dass ein hoher Benutzungskomfort gewährleistet ist.
  - 2) Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:
    - Überdachung der im Freien befindlichen Abstellplätze.
    - Entfernung zwischen den Abstellplätzen und den Arbeitsplätzen.
    - Bereitstellung von Garderoben und eventuell von Duschen.
- Müllsammlung*
- Art. 15**
- Das Sammelsystem muss die Mülltrennung fördern, wobei an jeder Sammelstelle getrennte Behälter zumindest für Glas, Papier und PET vorzusehen sind.

## **5. Gestaltung der Aussenräume**

---

- Art. 16**
- Esplanade* Platz mit urbanem Charakter und genügend Raum, um das zukünftige Kopfgebäude des Standortes zur Geltung zu bringen und gleichzeitig die Verkehrssicherheit an der Kreuzung Gottstattstrasse / J.-Stämpfli-Strasse zu gewährleisten.
- Art. 17**
- Private Parkanlage*
- 1) Die in der privaten Parkanlage befindlichen Bäume bilden einen Park, der zweckentsprechend zu unterhalten ist.
  - 2) Kleinbauten wie Pergola, Gartensitzplätze, usw. von max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind erlaubt. Unterirdische Bauten sind nicht gestattet.
  - 3) Die Bäume des Parks sind zu erhalten und falls nötig durch Bäume von zumindest gleichwertigem ökologischem und landschaftsplanerischem Wert zu ersetzen.
  - 4) Im Perimeter des Parks ist um die bestehenden Bäume keine Veränderung des Bodenniveaus zulässig.
- Art. 18**
- Uferbereich*
- 1) Der Uferbereich ist zu begrünen und mit einheimischen Standortgeeigneten Sträuchern zu bepflanzen.
  - 2) Ausserhalb des Gewässerabstandes sind Einrichtungen und Kleinbauten zugelassen, die der Erholung oder dem Unterhalt dieser Zone oder der Gebäude dienen.
- Art. 19**
- Baumpflanzungen* Die Ostgrenze des Perimeters der Überbauungsordnung muss mittels einheimischer hochstämmiger Bäume markiert sein, die gleichzeitig als Sichtschutz gegenüber der Nachbarzelle dienen soll.
- Art. 20**
- Vorgartenbereiche* Der Vorgartenbereich ist zum grössten Teil zu begrünen. In diesem Bereich ist eine Zufahrt zulässig. Oberirdische Abstellplätze für Fahrzeuge sind verboten.

- Art. 21**
- Wasserelement*
- 1) Die Südgrenze des Quartiers wird durch ein Wasserelement in Form eines Kanals gebildet. Dieses kann in dem speziell für diesen Zweck ausgewiesenen Bereich maximal 1.50 m in den Perimeter der Überbauungsordnung vorragen.
  - 2) Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung ist das Nordufer des Wasserelementes privat. Die entsprechenden Unterhalts- und Realisierungskosten sind von den betreffenden Grundstückseigentümern zu tragen.
  - 3) Die Planung und Realisierung des Wasserelements sind mit der Gestaltung des öffentlichen Grünraums südlich des Planungsperimeters zu koordinieren.
  - 4) Aufgrund der Art seiner Speisung kann das Wasserelement nicht als Schüss-Arm bezeichnet werden<sup>1</sup>.

- Art. 22**
- Naturgefahren*
- 1) Der Hochwasserschutz gemäss Art. 3 ff der Bundesgesetz über den Wasserbau vom 21. Juni 1991 (SR 721.100) ist an den Ufern der Schüss vom Kanton durch die erforderlichen Massnahmen, insbesondere im Rahmen der Neugestaltung des von der Stadt Biel ausgeführten Uferwegs, gewährleistet.
  - 2) Sofern dies in der zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude geltenden Naturgefahrenkarte verlangt wird, sind in Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern ergänzende Schutzmassnahmen zu ergreifen. Diese werden im Rahmen des Baugesuchs geprüft.

- Art. 23**
- Aussenbeleuchtung*
- Für die Beleuchtung der Aussenräume ist ein mit den zuständigen kommunalen Stellen abgestimmtes Konzept zu entwickeln. Dieses Beleuchtungskonzept muss eine rationelle Nutzung der Energie gewährleisten, den Lichtsmog möglichst gering halten und gleichzeitig die Sicherheit der Passantinnen und Passanten garantieren.

## **6. Schlussbestimmungen**

---

- Art. 24**
- Inkrafttreten*
- Die Überbauungsordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern in Kraft.

---

<sup>1</sup> Aufgrund der Art seiner Speisung kann das Gewässer nicht als Schüss-Arm bezeichnet werden. Es handelt sich nicht um ein Gewässer im Sinne des Bundesgesetzes über den Wasserbau.



## **Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung -

Vorprüfung vom **11. 02. 2010**

Publikation im Amtsanzeiger vom **11. + 18. 11. 2009**

Öffentliche Planaufgabe vom **11. 11. 2009** bis **11. 12. 2009**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am **27. 05. 2010**

Eingereichte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen -

Unerledigte Einsprachen -

Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

## **Beschlüsse**

Durch den Gemeinderat am **02. 07. 2010**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

### **Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident

Die Vize-Stadtschreiberin

Hans Stöckli

Ursula Wyssmann

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

am 1. September 2010