

Teil-Baureglement A5-Westast**1. Allgemeine Bestimmungen***Fassung für das Informations- und Mitwirkungsverfahren***Art. 101***Baurechtliche Teilgrundordnung*

Dieses Teil-Baureglement bildet zusammen mit dem Teil-Nutzungszonenplan und dem Teil-Bauzonenplan die baurechtliche Teilgrundordnung für den durch den in den Plänen gekennzeichneten Perimeter der Gemeinden Biel und Nidau.

Art. 102*Subsidiäres Recht*

Ergänzend zu den Festlegungen dieser Teilgrundordnung gelten – soweit solche bestehen – die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnungen von Biel und Nidau in ihren jeweiligen Wirkungsbereichen.

2 Vorschriften zum Nutzungszonenplan**Art. 201***Mischzone A*

In der Mischzone A sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV ¹⁾ zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

Art. 202*Mischzone B*

In der Mischzone B sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

Art. 203*Zonen für öffentliche Nutzungen*

Die den Zonen für öffentliche Nutzungen zugewiesenen Gebiete sind nach Massgaben von Art. 77 BauG wie folgt zu nutzen und zu gestalten:

Zone	Zweckbestimmung	Nutzungs- und Gestaltungsgrundsätze
ZöN A5 I (Seefels)	Öffentliche Parkierung	Integration in den Landschaftsraum Jurahang / Seefels
ZöN A5 II (Krautkuhen)	Parkanlage als Pufferzone zur offenen Autobahn mit den für ihren Unterhalt erforderlichen Einrichtungen.	Locker bepflanzte Parklandschaft, welche mit gartengestalterischen Massnahmen, den Zugang zur Autobahnöffnung verschliesst. Bauten und Anlagen sind nur für den Unterhalt der Autobahn zugelassen.
ZöN A5 III (Guido-Müller-Platz)	Parkanlage mit öffentlichen oder privaten Nutzungen im öffentlichen Interesse, in der bestehenden Bausubstanz.	Ruhiger, ufernaher Aufenthaltsbereich als Bestandteil eines dicht überbauten Gebietes.

¹⁾ Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

ZöN A5 IV (Sportplätze Mühlefeld)	Sportanlagen	Grünraum mit peripherer Bepflanzung, den benötigten Sportanlagen und Garderoben.
ZöN A5 V (Quartierpark Weidteile Ost)	Parkanlage	Topographisch modulierter Grünraum mit einer durchgehenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden Verbindung für den Fuss- und langsamen Veloverkehr.

Art. 204

Grünflächenziffern

¹ In den Gebieten mit Grünflächenziffern sind mindestens die im Nutzungszonenplan oder weiteren Nutzungsplänen festgelegten Anteile der Grundstücksfläche mit durchlässigen Bodenoberflächen zu versehen und als Motorfahrzeug freier Aussenraum zu gestalten. Unterirdische Bauten sind in diesen Flächen nicht zulässig.

² Grünflächenanteile dürfen unter angrenzenden Grundstücken übertragen werden.

3 Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan

Art. 301

Erdgeschossbestimmungen

¹ In den im Nutzungszonenplan ausgeschiedenen Zonen mit Erdgeschossbestimmungen ist eine Erdgeschosshöhe von mindestens 5 m (inklusive Decke) vorgeschrieben, sofern keine denkmalpflegerischen Interessen entgegenstehen.

² In den Zonen mit Erdgeschossbestimmungen erhöhen sich die zulässigen Gebäudehöhen um einen Meter, wenn die Mindesthöhe gemäss Abs. 1 tatsächlich realisiert wird.

Art. 302

Zonen mit Planungspflicht

¹ In den im Nutzungszonen- und Bauzonenplan ausgeschiedenen Zonen mit Planungspflicht gelten für die Festlegung der Nutzungsart, das Nutzungsmass, der Erschliessung und der Gestaltung die Grundsätze im Anhang.

² In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten dürfen Bauvorhaben im Sinne einer erweiterten Besitzstandsgarantie nach altem Recht umgebaut und auch erweitert, aber nicht neu gebaut werden, solange die Geschosshöhe der bestehenden Gebäude nicht erhöht wird und im fraglichen Perimeter noch keine Überbauungsordnung öffentlich aufgelegt wurde.

³ Grundlage für den Erlass der Überbauungsordnungen und die Umsetzung im Baubewilligungsverfahren bilden nach den Vorgaben der Behörden zusammen mit der betroffenen Grundeigentümerschaft zu erarbeitende Mobilitätskonzepte, welche die für das jeweilige Areal bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie ihre dauerhafte Sicherung und Umsetzung aufzeigen.

⁴ Eine von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Anordnung der Attikageschosse kann im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt werden.

4 Schlussbestimmungen

Art. 401

Aufzuhebendes Recht Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang aufgehoben.

Anhang wird später hinzugefügt.

Anhang 1 zum Teil-Baureglement A5 Westast

Grundsätze zu Art. 302, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Dezember 2016

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP A5 01 Seefels	Auf die ZÖN 1 abgestimmter, landschaftsgestalterisch aufgewerteter Siedlungsbereich mit entsprechender baulicher Nutzung.	Mischzone B. Zusätzlich gilt die Beschränkung der Wohnnutzung auf maximal 20 % der jeweils realisierten Nutzung.	GFo max. 6'000 m ²	8	<ul style="list-style-type: none"> - Parkähnlicher Raum mit darauf abgestimmter Gebäudevolumetrie. - Öffentliche Fusswegverbindungen zwischen Seefelsweg und Jurahang/Alpenstrasse einerseits, Seefelsweg und Talstation Maggingenbahn anderseits. - Bauten, mit mehr als 4 Geschossen erfordern ein qualitätsicherndes Verfahren (in der Regel Wettbewerb nach SIA). - Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen.
ZPP A5 02 Strandboden	Landschaftsgestalterische Aufwertung und Neuordnung des Strandbodens in Zusammenhang mit den Wiederherstellungsarbeiten nach der Fertigstellung des Westastes A5.	<p>Zone für öffentliche Nutzungen mit Zweckbestimmung</p> <p>Teilzone A5 02.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkanlage - Sportanlagen - Private Nutzungen im öffentlichen Interesse <p>Teilzone A5 02.2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiflächen nach SFG 	<p>Das Mass der Nutzung ergibt sich aus einer Überbauungsziffer von 5 % der Gesamtfläche der Zone für öffentliche Nutzungen.</p> <p>Geschosszahl: 3</p> <p>soweit die jeweilige besondere Zweckbestimmung nicht höhere Bauten oder Anlagen erfordert</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung der Überbauungsordnung in einem qualitäts-sichernden Verfahren. - Abstimmung auf die zwischen Seefelsweg und Strandboden neu zu gestaltende Promenade Seevorstadt und deren Verbindung zum Seeufer. - Integration der Fussgänger- und Veloverbindungen Seevorstadt - Neuenburgstrasse, bzw. Ländtestrasse - Neuenburgstrasse am nördlichen Rand des Strandbodens. - Ausbilden eines räumlich klaren und harmonischen Abschlusses gegen die Neuenburgstrasse. 	

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP A5 03 Badhausstrasse Nord	Dichte Überbauung mit städtebaulichen Qualitäten und gesamtheitlicher Wirkung.	Mischzone B	GFo max. 21'000 m ²	10	<ul style="list-style-type: none"> - Beibehalten des durchgehenden räumlichen markanten Abschlusses gegen die Ländtestrasse. - Neuer städtebaulicher Akzent südlich der Strassenverzweigung Aarbergstrasse - Badhausstrasse durch einen Platzbereich und entsprechender Disposition des Gebäudes (Orientierung Eingänge, Erdgeschossnutzung, usw.). - Einbezug der Fussgängerverbindung Bahnhof – Badhausstrasse – Schiffländte. - Minimale Erdgeschosshöhe von 5 m (OK EG Boden bis UK Decke). - Erarbeitung der Überbauungsordnung in einem qualitätssichernden Verfahren. - Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen. - Die maximale Anzahl privater Parkplätze beträgt 1PP / 200 m² GfO für alle Nutzungen.
ZPP A5 04 Gemeinsame Bestimmungen für ZPP A5 04.1 bis ZPP A5 04.8					<ul style="list-style-type: none"> - Das Richtkonzept Bienne Centre ist wegleitend. - Für an die Salzhausstrasse und an die Autobahnöffnung anstossende Bauten gilt eine minimale Erdgeschosshöhe von 5 m (OK EG Boden bis UK Decke). - Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen. - Die maximale Anzahl privater Parkplätze beträgt 1PP / 200 m² GfO für alle Nutzungen. Parkplätze aus den ZPP A4 04.1 – A5 04.8 dürfen in zentralen Parkhäusern konzentriert werden. Dabei ist die vollständige Realisierung der Parkhäuser auch zulässig, wenn die Bauten, zu denen die Parkplätze gehören, noch nicht erstellt sind.
ZPP A5 04.1 Murtenstrasse West	Markante, die Stadtsilhouette und den Ort prägende Bebauung.	Mischzone B	GFo max. 20'000 m ²	20 (Hochhaus) 5 (Sockelbau)	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbilden eines Gebäudekomplexes mit Sockelbau und Hochhaus. - In den Gebäudekomplex zu integrieren ist die zum Westast A5 gehörende Zentrale Tunnel City Ost und deren Zufahrt. - Bauten, mit mehr als 5 Geschossen erfordern ein qualitätssicherndes Verfahren (in der Regel Wettbewerb nach SIA).

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP A5 04.2 Schöneegg <i>In der ZPP A5 04.2 sind die Festlegungen in die Grundordnungen von Biel und Nidau aufzunehmen und erfordert die Überbauungsordnung einen übereinstimmenden Beschluss der zuständigen Organe beider Städte.</i>	Markante, stadträumlich prägende Bebauung.	Mischzone B	GFo max. 20'500 m ²	5	<ul style="list-style-type: none"> - In einzelne Bauvolumen aufgelöste Randbebauung entlang der Murtenstrasse und der Aebi-Strasse, mit einer geschlossenen Zeile gegenüber der Autobahn. - Festlegung des Verlaufs der Madretsch-Schüss (inkl. Gewässerraum) innerhalb eines dicht überbauten Gebietes. - Die Bauzeile entlang der Autobahnöffnung erfordert ein qualitätssicherndes Verfahren (in der Regel Wettbewerb nach SIA).
ZPP A5 04.3 – A5 04.8 Gurnigelquartier <i>In den ZPP A5 04.3, A5 04.4 und A5 04.5 sind die Festlegungen in die Grundordnungen von Biel und Nidau aufzunehmen und erfordern die Überbauungsordnungen einen übereinstimmenden Beschluss der zuständigen Organe beider Städte.</i>	Innerhalb einer ZPP einheitlich wirkende, in Etappen umsetzbare Bebauung.	Mischzone B in einer Bautiefe entlang der Salzhausstrasse und der Autobahnöffnung sowie am Guido-Müller-Platz. Mischzone A im restlichen Gebiet.	GFo max. A5 04.3: 20'000 m ² A5 04.4: 25'500 m ² A5 04.5: 25'000 m ² A5 04.6: 12'500 m ² A5 04.7: 27'500 m ² A5 04.8: 23'500 m ²	A5 04.3: 6 A5 04.4: 6 A5 04.5: 6 A5 04.6: 6 A5 04.7: 6 A5 04.8: 5	<ul style="list-style-type: none"> - Hofrandbebauungen in geschlossener Bauweise. - Die Hofräume sind als gemeinschaftlich nutzbare, von den umliegenden Strassenräumen mit mindestens 2 Durchgängen erreichbare Aufenthaltsflächen mit Grünraumcharakter auszubilden. - Die architektonische Ausgestaltung der Bauten ist innerhalb der jeweiligen Zone mit Planungspflicht aufeinander abzustimmen. - Vorwiegend begrünter Vorgartenbereich entlang der Gurnigelstrasse, - einheitliche Traufhöhe von 20 m (Toleranz +/- 1 m) entlang der Salzhausstrasse und der Autobahnöffnung

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP A5 04.9 G.-Müller-Platz (Areal Kauer)	Markanter Abschluss der südlich der Aarbergstrasse situierten Gebäudezeile gegen den G.-Müller-Platz.	Mischzone B. In den Erdgeschossen sind - Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum (z.B. Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr) vorzusehen; - Wohnnutzungen ausgeschlossen.	GFo max. 4'700 m ²	Aarbergstrasse 1 und 3: 4 Geschosse mit Attika, bzw. Dachausbau Bereich G.-Müller-Platz: 6 Geschosse ohne Attika	<ul style="list-style-type: none"> - Das Richtkonzept Bienne Centre ist wegleitend. - Abstimmung der Bauvolumen und deren Gestaltung mit dem Raum Schloss / Schlosspark Nidau. - Beibehaltung der durch eine Hofraumbildung gegen die Zihl geprägten Stellung der Gebäude Aarbergstrasse 1 und 3 mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Hofüberbauung. - Anordnung eines gegenüber dem Gebäude Aarbergstrasse 1 abgesetzten Gebäudes mit raumbildender Wirkung. - Für Neubauten gilt eine minimale Erdgeschosshöhe von 5 m (OK EG Boden bis UK Decke). - Die Aussenräume sind als öffentliche Aufenthaltsflächen und Grünräume zu nutzen und zu gestalten und mit dem benachbarten öffentlichen Raum abzustimmen. - Neubauten erfordern ein qualitätssicherndes Verfahren (in der Regel Wettbewerb nach SIA). - Zufahrten für Motorfahrzeuge sind nur gestattet, soweit deren verkehrssichernde Tragfähigkeit nachgewiesen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Im Bereich Guido-Müller-Platz und auf eine Strecke von 30m ab süd-östlicher Begrenzung der ZPP A5 04.9 sind sie ausgeschlossen. Vorbehalten ist eine Zufahrt für die temporäre Anlieferung. - Soweit der Nachweis für eine ausreichende Parkierung innerhalb oder ausserhalb der ZPP nicht erbracht werden kann, ist eine Befreiung von der Erfüllung der Parkplatzpflicht zu beantragen.
ZPP A5 05 Hofmatten Nord	In ihrer Struktur auf das schützenswerte Quartier Hofmatten Bezug nehmende Bebauung.	Mischzone A	GFo max. 5'500 m ²	5	<ul style="list-style-type: none"> - In Ausrichtung und Konfiguration die benachbarte Siedlung Hofmatten ergänzende Zeilenbebauung. - Das Richtkonzept Bienne Centre ist wegleitend. - Räumlich transparente Grünräume zwischen Siedlung Hofmatten und Bernstrasse. - Räumlich abschliessende Baumschicht gegen die Bernstrasse. - Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP A5 06.1 bis A5 06.3 Weidteile <i>In der ZPP A5 06-1 sind die Festlegungen in die Grundordnungen von Biel und Nidau aufzunehmen und erfordert die Überbauungsordnung einen übereinstimmenden Beschluss der zuständigen Organe beider Städte</i>	Siedlung mit volumetrisch differenzierten Bauten und parkartigen Aussenräumen.	Mischzone A	GfO max. A5 06.1: 25'000 m2 A5 06.2: 19'000 m2 A5 06.3: 7'000 m2	A5 06.1: 10 A5 06.2: 12 A5 06.3: 8	<ul style="list-style-type: none"> - Aus Zeilen und Scheiben bestehende, in der Höhe deutlich differenzierte Bebauung. - Das Richtkonzept Weidteile ist wegleitend. - Räumlich durchfliessende, öffentlich nutzbare, topografisch modulierte Aussenräume, mit dispers verteilter Bepflanzung. - Differenzierte Ausgestaltung der Übergänge zwischen öffentlichen nutzbaren Bereichen und der unmittelbaren Gebäudeumgebung. - Verzweigtes, in Nord-Süd-Richtung durchlässiges und mit der übergeordneten Fussgängerverbindung auf der Autobahn verknüpftes Fusswegnetz. - Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen. - Bauten, mit mehr als 6 Geschossen erfordern ein qualitätssicherndes Verfahren (in der Regel Wettbewerb nach SIA).