

# Anhang 1 zum Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West

## Grundsätze zu Art. 401, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

### Bestimmungen zur ZPP Guido-Müller-Platz West

<b>Planungszweck</b>	<p>Sektoren A und B:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Realisierung einer dichten, gemischt-genutzten Ersatzbebauung am Brückenkopf (Sektor B) sowie Weiterentwicklung Baubestand oder Ersatzbebauung (Sektor A) unter Berücksichtigung der vielfältigen Anforderungen im Umfeld.</li><li>- Realisierung eines markanten städtebaulichen Abschlusses der südlich der Aarbergstrasse situierten Gebäudezeile gegen den Guido-Müller-Platz.</li></ul> <p>Sektor C:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sicherung und Verbesserung der wichtigen Sichtachse Salzhausstrasse – Schloss Nidau.</li><li>- Schaffung eines öffentlichen Platzes sowie von Voraussetzungen für die Umgestaltung des südwestlichen Guido-Müller-Platzes und der verbesserten Zugänglichkeit des nordöstlichen Zihlufers für die Öffentlichkeit.</li></ul> <p><u>Zwischennutzungen im gesamten ZPP-Perimeter</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zwischennutzungen sind zulässig<sup>1</sup>. Für die Zwischennutzung ist eine Teil-UeO zu erlassen. Diese ist zu einem späteren Zeitpunkt durch die definitive Überbauungsordnung für das Richtkonzept „Bienne-Centre“ abzulösen.</li></ul>
<b>Art der Nutzung / ES</b>	<p>Sektoren A und B:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zulässig sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen.</li></ul> <p>Sektor A:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- In den 2. Vollgeschossen (Niveau Aarbergstrasse) sind ausschliesslich Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.</li></ul> <p>Sektor B:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- In den 1. Vollgeschossen (Niveau Aarbergstrasse) sind Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum (z.B. Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr) zulässig, Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.</li></ul> <p>Sektor C:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zulässig innerhalb von Sektor C sind ausschliesslich öffentliche Nutzungen (z. B. öffentliche Platzanlage) und die unterirdische Anordnung von Parkierung und Technikräumen.</li></ul> <p><u>Zwischennutzungen im gesamten ZPP-Perimeter</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zulässig sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen.</li></ul>

<sup>1</sup> Unter Zwischennutzungen werden Nutzungen und bauliche Massnahmen im Bestand bezeichnet, welche bis zur baulichen Umsetzung des Richtkonzepts „Bienne-Centre“ sowie dem Erlass der entsprechenden Überbauungsordnung baubewilligt werden können.

<b>Mass der Nutzung</b>	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zulässige G<sub>Fo</sub><sup>2</sup> beträgt:</li> </ul> <table border="0"> <thead> <tr> <th colspan="2"><u>Sektor</u></th> <th><u>min. G<sub>Fo</sub></u></th> <th><u>max. G<sub>Fo</sub></u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Sektor A</td> <td>Parzelle 298:</td> <td>700 m<sup>2</sup></td> <td>1'200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Parzelle 342:</td> <td>1'200 m<sup>2</sup></td> <td>1'500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor B</td> <td></td> <td>2'200 m<sup>2</sup></td> <td>2'700 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Sektor C</td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ZPP Total</td> <td>(i)</td> <td><u>4'100 m<sup>2</sup></u></td> <td>(ii) <u>5'400 m<sup>2</sup></u></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- massgebendes Terrain: Niveau Seite Zihl 430.40 m ü. M.</li> <li>- Firstdach, max. Fassadenhöhe<sup>3</sup>: traufseitig 16.0 m; giebelseitig 19.0 m</li> <li>- Flachdach, max. Gesamthöhe<sup>4</sup>: 19.0 m</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse<sup>5</sup>: min: 4, max. 5 Vollgeschosse 1 Vollgeschoss im Bereich Innenhof</li> <li>- Die Erstellung von Attikageschossen<sup>6</sup> sowie der Dachausbau sind zulässig.</li> </ul> <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- massgebendes Terrain: Niveau Seite Aarbergstrasse 432.00 m ü. M.</li> <li>- max. Gesamthöhe: 18.0 m</li> <li>- Anzahl Vollgeschosse: min. 4, max. 5 Vollgeschosse</li> <li>- Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Regeln sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sind maximal 6 Vollgeschosse sowie eine max. Gesaermtöhe von 21.0 m zulässig.</li> <li>- Die Erstellung von Attikageschossen ist nicht zulässig.</li> <li>- Es gilt eine minimale Geschosshöhe<sup>7</sup> des 1. Vollgeschosses von 5 m.</li> </ul> <p><u>Sektor C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb von Sektor C sind ausschliesslich zonenkonforme Kleinbauten sowie Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zulässig.</li> </ul> <p><u>Zwischennutzungen im gesamten ZPP-Perimeter</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestand +10%</li> </ul>	<u>Sektor</u>		<u>min. G<sub>Fo</sub></u>	<u>max. G<sub>Fo</sub></u>	Sektor A	Parzelle 298:	700 m <sup>2</sup>	1'200 m <sup>2</sup>	Parzelle 342:	1'200 m <sup>2</sup>	1'500 m <sup>2</sup>	Sektor B		2'200 m <sup>2</sup>	2'700 m <sup>2</sup>	Sektor C		-	-	ZPP Total	(i)	<u>4'100 m<sup>2</sup></u>	(ii) <u>5'400 m<sup>2</sup></u>
<u>Sektor</u>		<u>min. G<sub>Fo</sub></u>	<u>max. G<sub>Fo</sub></u>																					
Sektor A	Parzelle 298:	700 m <sup>2</sup>	1'200 m <sup>2</sup>																					
	Parzelle 342:	1'200 m <sup>2</sup>	1'500 m <sup>2</sup>																					
Sektor B		2'200 m <sup>2</sup>	2'700 m <sup>2</sup>																					
Sektor C		-	-																					
ZPP Total	(i)	<u>4'100 m<sup>2</sup></u>	(ii) <u>5'400 m<sup>2</sup></u>																					
<b>Gestaltungsgrundsätze</b>	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten erfordern ein qualitätssicherndes Verfahren<sup>8</sup>.</li> <li>- Abstimmung der Bauvolumen und deren Gestaltung mit dem Schloss.</li> <li>- Die Aussenräume der Bauten und Anlagen sind als öffentliche Aufenthaltsflächen und Grünräume auszugestalten und mit dem benachbarten öffentlichen Raum abzustimmen.</li> </ul> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beibehaltung der durch eine Hofraumbildung gegen die Zihl geprägten Stellung der Gebäude Aarbergstrasse Nr. 1 und 3 mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Hofüberbauung.</li> </ul> <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anordnung eines gegenüber dem Gebäude Aarbergstrasse 1 abgesetzten Gebäudes mit raumbildender Wirkung (städtebaulicher Akzent).</li> <li>- Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von max. 6° an der Traufe zulässig.</li> </ul>																							

<sup>2</sup> zur oberirdischen Geschossfläche (G<sub>Fo</sub>) werden sämtliche Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss gemäss Art. 301 Absatz 2 und das Attikageschoss gemäss Art. 302 angerechnet.

<sup>3</sup> Art. 15 BMBV

<sup>4</sup> Art. 14 BMBV

<sup>5</sup> Art. 18 BMBV

<sup>6</sup> Art. 21 BMBV

<sup>7</sup> Art. 17 Abs. 2 BMBV

<sup>8</sup> Verfahren nach anerkannten Regeln (i.S. SIA 142 und 143 oder Workshop-Verfahren)

	<p><u>Sektor C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung eines öffentlichen, städtischen Platzbereichs sowie von attraktiven Aufenthaltsflächen.</li> <li>- Realisierung eines öffentlichen Zugangs zum Zihlufer und gestalterische Inszenierung des Gewässers und des benachbarten Schloss Nidau.</li> </ul>
<b>Erschliessungsgrundsätze</b>	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrten für Motorfahrzeuge sind nur gestattet, soweit deren verkehrsplanerische Verträglichkeit nachgewiesen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</li> <li>- Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind gebäudeintern und/oder unterirdisch anzuordnen.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><u>Sektor C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb von Sektor C ist die Erstellung von Zufahrten und oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge unzulässig. Vorbehalten bleibt die Erstellung einer oberirdischen Zufahrt für die temporäre Anlieferung. Die Realisierung einer unterirdischen Parkieranlage, deren Zufahrt nicht vom Sektor C erfolgt, ist unter Vorbehalt der allgemeinen Erschliessungsgrundsätze zulässig.</li> </ul>
<b>Besonderes</b>	<p><u>Gewässerraum:</u></p> <p>Gestützt auf auf das übergeordnete Recht können innerhalb des im Schutzplan der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West ausgewiesenen Gewässerraums (dicht überbautes Gebiet) zonenkonforme Bauten und Anlagen erstellt und Umgebungsgestaltungsarbeiten vorgenommen werden<sup>9</sup>. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorhaben bedarf einer wasserbaupolizeilichen Ausnahmegewilligung der zuständigen Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion.</li> <li>- Die durch das Vorhaben entstehenden Mehrkosten für den Wasserbau und den Unterhalt des Gewässers sind durch die Grundeigentümerschaft zu tragen.</li> </ul> <p><u>Störfallvorsorge:</u></p> <p>Im Rahmen der Überbauungsordnung sind für Neubauten entlang der Aarberg- und Hauptstrasse jederzeit geeignete, barrierefreie Flucht- und Rettungswege (Notausgänge) in Richtung der störfall- bzw. strassenabgewandten Seite sicherzustellen.</p>

---

<sup>9</sup> Art. 11 BauG

## **Anhang 2 zum Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West**

### **Aufzuhebendes Recht gemäss Art. 604 TBR**

Soweit Inhalte der nachfolgend aufgeführten Pläne, Reglemente und Vorschriften nicht ausdrücklich von Aufhebungen oder Änderungen betroffen sind, bleiben sie weiter bestehen. Spätere Änderungen ihrer Inhalte bleiben vorbehalten.

<b>Titel</b>	<b>Anpassung der Vorschriften</b>	<b>Bemerkungen</b>
Zonenplan und Baureglement vom 29. Oktober 1980	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West aufgehoben.	
	Davon ausgenommen sind Art. 37 und Art. 48 des altrechtlichen Baureglements, soweit sie Zwischennutzungen betreffen.	