

Überbauungsordnung «Bälliz» Überbauungsvorschriften

Entwurf vom 15. Oktober 2019

Vorschriften

Bemerkungen/Erläuterungen

Art. 1 Geltungsbereich, Verhältnis zur Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich.

² Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung vor. Enthält die Überbauungsordnung keine Regelung, so gelten die Vorschriften des Baureglements 20XX (BR), insbesondere die Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht C «Bälliz» (ZPP) sowie zum Altstadtgebiet A III «Bälliz».

Art. 2 Nutzungsart

In den Baubereichen A und B sind in den an der Gasse liegenden Räumen des ersten Vollgeschosses nur publikumsorientierte Arbeitsnutzungen zulässig, dahinter und ab dem zweiten Vollgeschoss Wohn- und Arbeitsnutzungen im Sinne der Zonen Wohnen/Arbeiten.

Erstes Vollgeschoss = Erdgeschoss

„publikumsorientiert“ = gemeint ist, Nutzungen, die alle Passantinnen und Passanten ansprechen wollen, nicht dazu gehören Arztpraxen, Anwalts- oder Architekturbüros usw.)

Art. 3 Baubereiche, Baulinien, Bauweise

¹ Die Baubereiche sind im Überbauungsplan durch Baulinien oder durch Gestaltungsbaulinien («Gasse», «Stadtmauer») begrenzt.

Hinweis: Was Baulinien sind und dass sie den Abstandsvorschriften vorgehen ergibt sich aus dem BauG. Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.

² Bei den Gestaltungsbaulinien («Gasse», «Stadtmauer») ist das Bauen an die Baulinie vorgeschrieben.

Hinweis: Gemäss Art. 91.1 BauG können Gestaltungsbaulinien auch für andere Zwecke eingesetzt werden. Wir präzisieren in Absatz 2, was sie hier bedeuten sollen.

³ Im Falle von rückwärtigen Anbauten in den Baubereichen C gilt die Gestaltungsbaulinie «Stadtmauer» nur für die Teile der Hauptgebäude in den Baubereichen A, die höher sind als die rückwärtig angebauten Gebäudeteile.

⁴ Innerhalb der Baubereiche A und B gilt gegenüber der Gasse die geschlossene Bauweise. Im Baubereich B und D sind jedoch Durchstiche, die einen Durchblick zur Inneren Aare ermöglichen, zulässig.

⁵ Vordächer, Gesimse und Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass in den Grenzabstand hineinragen sowie über die Baubereiche und Baulinien hinausragen.

Unter Baulinien sind hier die Baulinien und die Gestaltungsbaulinien zu verstehen

Art. 4 Nutzungsmass

¹ Für das Nutzungsmass gelten die ZPP-Vorschriften.

² Vorbehalten bleiben Artikel 5, Artikel 7 und die Vorschriften über den Denkmalschutz.

Art. 5 Qualitätssichernde Verfahren

¹ Bei Neubauten und Aufstockungen sind die für das betreffende Grundstück ortsbildverträgliche Volumetrie und die gute Gesamtwirkung im Sinne der ZPP-Vorschriften mittels Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143) zu ermitteln. Die Baulinien sowie die maximalen Geschosshöhen und Fassadenhöhen traufseitig gemäss ZPP-Vorschriften dürfen dabei nicht überschritten werden.

Vgl. ZPP «Bälliz» im Anhang 3 BR

Unter Baulinien sind hier die Baulinien und die Gestaltungsbaulinien zu verstehen

² Bei Abweichungen vom Siegerprojekt holt die Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht des Preisgerichts/des Beurteilungsgremiums oder des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung ein.

Art. 6 Gestaltungsgrundsätze für übrige Bauvorhaben

¹ Bei den übrigen Bauvorhaben gelten die Gestaltungsgrundsätze gemäss den ZPP-Vorschriften und den Vorschriften zum Altstadtgebiet A III «Bälliz».

übrige Bauvorhaben: gemeint sind alle, die zuvor in Art. 5 nicht genannt werden (Umbauten, Änderungen bestehender Gebäude in allen Baubereichen, Kleinbauten)

Vgl. ZPP «Bälliz» im Anhang 3 BR
Vgl. auch Bestimmungen zum Altstadtgebiet A in Art. 32 BR und zum Altstadtgebiet A III «Bälliz» im Anhang 4 BR.

² Entlang der Gasse sind im ersten Vollgeschoss durchgehende, fensterlose Mauern unzulässig. Schaufensterflächen sind durchsichtig zu gestalten.

Durchsichtig gestalten heisst: Vollflächiges Abkleben oder vollflächiges Milchglas oder andere Arten, ein Schaufenster vollflächig undurchsichtig zu machen, sind nicht gestattet. Teilweises Abkleben, z.B. zum Rahmen einer Warenausstellung ist hingegen erlaubt. Das «Schau»fenster muss seine definitionsgemässe Funktion beibehalten, d.h. man muss durch das Fenster die Warenauslage sehen können.

Art. 7 Gewässer

Bauten und Anlagen innerhalb des «Konsultationsbereichs Gewässer» haben die Vorgaben des kantonalen Tiefbauamts zum Hochwasserschutz und Unterhalt des Gewässers einzuhalten.

Hinweis: Im Zonenplan wird im Bereich der ZPP «Bälliz» der Gewässerraum nur bis Uferlinie eingetragen; zudem erfolgt auch die Eintragung „dicht bebautes Gebiet“.

Art. 8 Gasse

¹ Der Bereich «Gasse» ist öffentlicher Aussenraum und dient als Begegnungs- und Aufenthaltsplatz, als Promenade und als Raum für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und dergleichen.

² Zulässig sind

- a. Anlagen zur Platz- und Promenadengestaltung wie Kunstobjekte, Brunnen, Sitzgelegenheiten und dergleichen,
- b. Fahrnisbauten für Veranstaltungen und Märkte während deren Dauer,
- c. unterirdische Bauten und Infrastrukturanlagen und
- d. Aussenbestuhlungen zu Gastronomiebetrieben im Rahmen einer Sondernutzungskonzession oder Baubewilligung.

³ Nicht zulässig sind Unterniveaubauten, oberirdische Bauten und Parkplätze für Motorfahrzeuge.

Art. 9 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.