# Ausgewählte Festlegungen der Grundordnung

Autor(en): **Hähnle, Rolf**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (1997)**

Heft 3

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957661

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

**Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

# Ausgewählte Festlegungen der Grundordnung



▸ Rolf Hähnle

**Aufbau Zonenplan**
Das bauliche Gefüge Biels ist sowohl funktionell wie physisch stark fragmentiert. Unterschiedliche Siedlungsmuster sind mit unterschiedlichen Bauweisen und Gebäudetypologien gemischt. Dieser Komplexität der vorhandenen Stadt kann mit vereinfachenden Zonenfestlegungen nicht beigekommen werden. Der Zonenplan musste deshalb so aufgebaut sein, dass sich eine maximale Flexibilität für örtliche Festlegungen ergibt. Von Gebiet zu Gebiet sollen die Festlegungen in differenzierter Weise auf die planerischen Absichten und spezifischen Verhältnisse abgestimmt werden können.
Um diesen hohen Differenzierungsgrad zu erreichen, ohne eine Vielzahl unterschiedlicher Zonen zu erhalten, mussten die jeweiligen Planungsabsichten in ihre einzelnen Bestandteile zerlegt werden . Im Gegensatz zu üblichen Zonenplankategorien, die in der Regel als Amalgam verschiedenster Einzelaussagen auftreten, beschränken sich die einzelnen Regelungsinhalte des Bieler Zonenplanes in diesem Sinne auf ein einziges Thema.

**Aufbau Zonenplan**
***Structure du plan de zones***

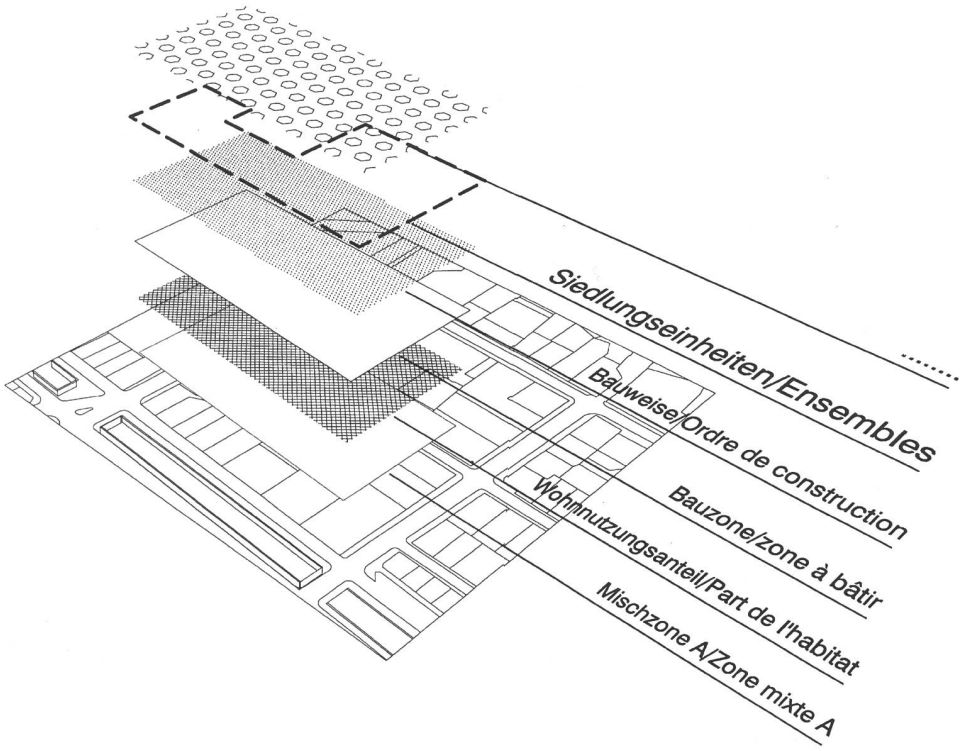
| **Grundinhalte/*Contenus fondamentaux*** | Nutzungszonenplan *Plan d'affectation* | Bauzonenplan *Plan de zones à bâtir* |
|---|---|---|
| 1 Nutzungsart/*Nature de l'affectation* | ■ | |
| 2 Bauzonen/*Zones à bâtir* | | ■ |
| 3 Bauweise/*Ordre des constructions* | | ■ |
| **Überlagernde Inhalte/*Contenus superposés*** | | |
| 4 Nutzungsdifferenzierungen/*Affectations différenciées* | ■ | |
| 5 Gestaltung, Schutz/*Aménagement, protection* | ■ | ■ |
| **Inhalte zu Detailplanungen/*Contenus relatifs aux planifications de détail*** | | |
| 5 Rechtsgültige Teilpläne/*Plans partiels en vigueur* | ■ | ■ |
| 7 Zonen mit Planungspflicht/ *Zones à planification obligatoire* | ■ | ■ |

Es ergibt sich ein schichtweiser Aufbau des Zonenplanes. Die Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiete setzen sich durch Überlagerung verschiedener Einzelbestimmungen zusammen. Mindestanforderung ist die flächendeckende Festlegung von Art und Grad der Nutzung, d.h. Nutzungszone, Bauzone und Bauweise.

Die Aufteilung in einen Nutzungszonenplan und einen Bauzonenplan erfolgte aus Gründen der Lesbarkeit und folgt denselben Kriterien, wie diejenige des Gesamtrichtplanes: Zum Einen werden die Charakteristiken des städtischen Raumgefüges, zum Andern die Aspekte dessen Nutzung zusammengefasst.

**Ausgewählte Inhalte Grundordnung**
Zur Veranschaulichung der Sytematik des Zonenplanes und als Hinweis auf materielle Inhalte der baurechtlichen Grundordnung werden in der Folge ausgewählte Stadtquartiere mit ihren einzelnen Festlegungen dargestellt.

**Innenstadt**
**Inhalte Nutzungszonenplan:** Grundnutzung für die Innenstadt ist die Mischzone B, deren einziger Regelungsgegenstand die Lärmempfindlichkeitsstufe (III) ist. Darüber wird ein Wohnnutzungsanteil von 30 - 70 %, je nach Gebiet, gelegt. Gebiete mit einem real geringeren Anteil als 30 % bleiben davon unberührt. Bei wohnhygienisch beeinträchtigten Verhältnissen kann der Wohnnutzungsanteil reduziert werden. Die entsprechenden Regelungen sind in der Bauverordnung festgelegt. Der Wohnnutzungsanteil beschränkt sich übrigen nur auf die Innenstadt. In den Aussenquartieren würde ein solcher nur offene Türen einrennen, da hier ein Verdrängungsprozess nicht zu spüren ist.
Eine weitere Massnahme ist die sogenannte Erdgeschossbestimmung, welche eine minimale Höhe für die Erdgeschosse verlangt. Diese neben der Innenstadt auch in den Quartierzentren angewandte Regel bezweckt die Gewährleistung nutzungsneutraler Räume in den Gebieten, die zur ausreichenden Versorgung der Stadt notwendig sind.

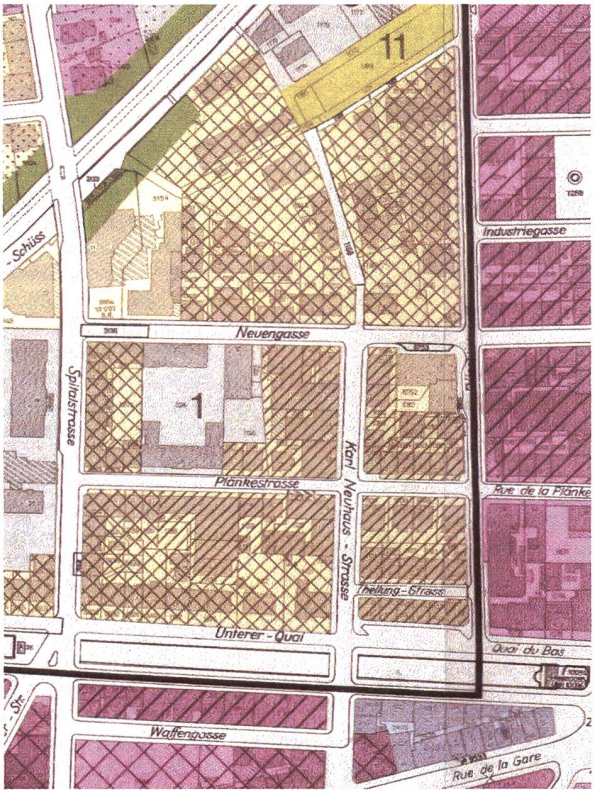



**Inhalte Bauzonenplan:**
Primäre Festlegung ist die Bauzone, welche die Geschosszahl, die Gebäudehöhe und die Grenz- und Gebäudeabstände definiert. Ihr überlagert ist die Bauweise, wobei insgesamt drei Spielarten – offene und geschlossene Bauweise, letztere in obligatorischer und in freiwilliger Form – zur Anwendung kommen. Eine Besonderheit stellt die sogenannte Hofbauweise dar, welche zusätzlich zu der – meistens geschlossenen – Bauweise das konkrete Siedlungsmuster definiert und in ihrer räumlichen Wirkung einer Spezialordnung nahekommt.

**Bözingen**
**Inhalte Zonenplan Nutzungszonenplan:** Der Nutzungszonenplan enthält je nach Zielsetzung und Lärmbelastung die Mischzonen A und B (Lärmempfindlichkeitsstufen II und III). Als überlagerte Nutzungsbeschränkung wird eine Grunflächenziffer festgelegt. Diese bewirkt, dass ein Anteil von 30 oder 40 % der Grundstückesfläche wasserdurchlässig und motorfahrzeugfrei auszugestalten ist. Im Interesse einer einfachen Gesetzgebung wurde auf das Einbeziehen von Dachbegrünungen und dergleichen verzichtet, ebenso wie auf Vorschriften zur konkreten Ausgestaltung der Grünbereiche.
**Inhalte Bauzonenplan:**
Den verschiedenen Bauzonen sind Perimeter überlagert, welche die Gebäudedimensionen im Grundriss einschränken, soweit dies durch den zu erhaltenden Quartiercharakter begründet ist. Die Masse unterscheiden sich von Gebiet zu Gebiet. Ebenfalls Gebiete ohne Begrenzung der Gebäudemasse ausgeschieden.
Besonderes: Die historische Kernzone von Bözingen wird vollständig mit einer sogenannten Zonen mit Planungspflicht belegt. Nach bernischem Recht erfordert diese den Erlass von Sondernutzungsplänen. Diese Massnahme ergibt sich aus einer detaillierten Bearbeitung der denkmalpflegerischen Problematik in Zusammenhang mit angemessenen baulichen und funktionellen Ergänzungen. Vorgesehen ist der Erlass eines gesamtheitlichen Baulinienplanes unmittelbar anschliessend an die Genehmigung der Grundordnung.

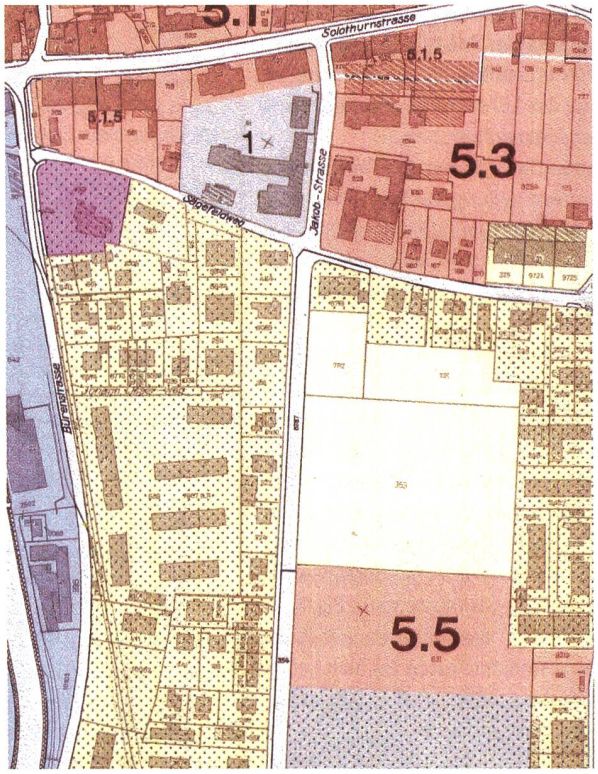
**Madretsch**
**Inhalte Zonenplan Nutzungszonenplan:**
Der Grünraumcharakter soll mit dem Mittel der Grünflächenziffer erhalten bleiben, welche neben der Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufe die einzige Nutzungsvorschrift ist.
**Inhalte Bauzonenplan:** Die auf das Bestehende abgestimmte Ausscheidung der Bauzonen wird mit einer Definition der Gebäudelängen und -tiefen ergänzt. Entsprechend der vorhandenen Typologie ist diese ausgesprochen kleinteilig ausgeschieden.
Mit den sogenannten Siedlungseinheiten soll die städtebauliche und architektonische Homogenität von bestimmten Gebäudegruppen gewährleistet werden. Dabei wird nicht ein bestimmtes Verhalten vorgeschrieben, sondern ausschliesslich der Grundsatz geregelt, dass Veränderungen an einer solchen Siedlungseiheit "gestalterisch und konzeptionell gesamthaft auf die bestehende Bausubstanz, vorhandene Strukturen und die Aussenräume abgestimmt" sein müssen. Wie diese Abstimmung verfahrenstechnisch vor sich gehen soll und welches die Kriterien dafür sind, ist Gegenstand der Bauverordnung. ■

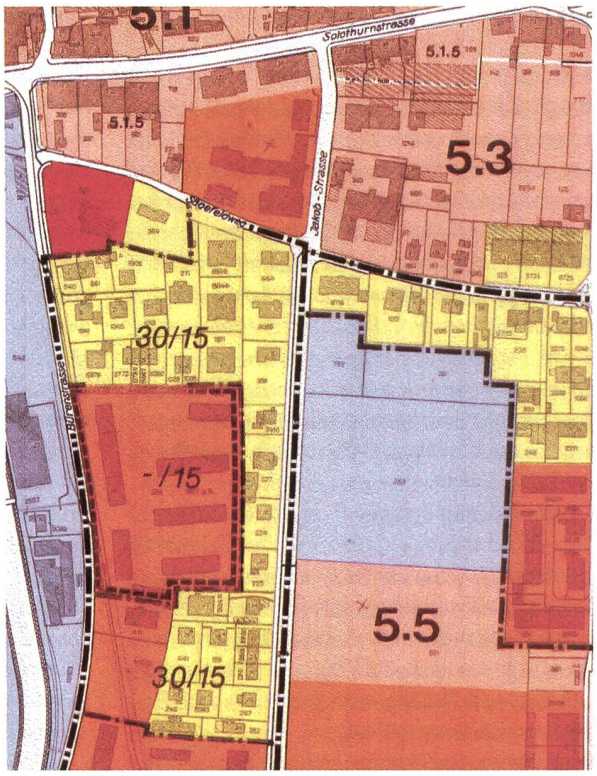
**La structure du plan de zones**
*Le secteur bâti de Bienne est fragmenté du point de vue tant fonctionnel que spatial. Les modes de construction multiples mêlés aux diverses typologies de bâtiments composent un canevas urbain fort différencié. Cette complexité de la ville existante ne peut être maîtrisée à l'aide de dispositions de zones simplificatrices. Le plan de zones doit dès lors être conçu de manière à offrir aux mesures locales un maximum de flexibilité. De place en place, les dispositions doivent être accordées de façon différenciée aux objectifs de la planification et aux situations spécifiques.*
*Pour atteindre un tel degré de différenciation tout en limitant le nombre de zones, les objectifs en question doivent être décomposés en éléments isolés. Contrairement aux catégories de zones usuelles qui apparaissent en principe comme un amalgame d'informations, les contenus du plan de zones de Bienne se limitent ainsi à un thème unique. Il en résulte une construction "par couches" du plan de zones. Les prescriptions de construction d'un secteur déterminé se composent alors par superposition de dispositions isolées, avec pour condition la détermination sur l'ensemble du territoire de la manière et du degré de l'affectation.*
*La subdivision en un plan d'affectation et un plan de zones à bâtir a résulté de critères de lisibilité et de ceux-là même suivis pour l'élaboration du plan directeur général: les caractéristiques de la structure spatiale urbaine d'une part, les aspects fonctionnels d'autre part.*

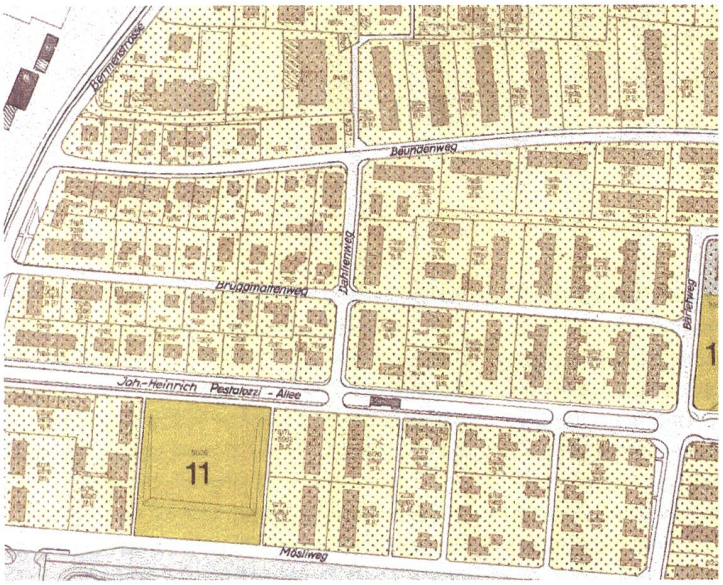


**Ausschnitt Nutzungszonenplan und Bauzonenplan Innenstadt**
**Extrait plan d'affectation et plan dezones à bâtir, centre-ville**

**Ausschnitt Nutzungszonenplan und Bauzonenplan Bözingen**
**Extrait plan d'affectation et plan dezones à bâtir, Boujean**





**Ausschnitt Nutzungszonenplan und Bauzonenplan Madretsch**
**Extrait plan d'affectation et plan dezones à bâtir, Madretsch**

**Legende Bauzonenplan/Plan de zones à bâtir**

- Bauzone 6/Zone à bâtir 6
- Bauzone 5/Zone à bâtir 5
- Bauzone 4/Zone à bâtir 4
- Bauzone 3/Zone à bâtir 3
- Bauzone 2/Zone à bâtir 2
- Bauzone 1/Zone à bâtir 1
- Bauzone 0/Zone a à bâtir 0
- Bauzone K (Kleinbauten)
  Zone à bâtir K (petites constructions)
- Geschlossene Bauweise 1, obligatorisch
  Constructions en ordre contigu 1, obligatoire
- Geschlossene Bauweise, obligatorisch
  Constructions en ordre contigu, obligatoire
- Geschlossene Bauweise, freiwillig
  Constructions en ordre contigu, facultatif
- Hofbauweise
  Constructions formant cour
- -/15 — Gebäudelängen / Gebäudetiefen, Obergeschosse
  Longueur et profondeur des bâtiments, niveaux supérieurs
- 30/15 — Gebäudelängen / Gebäudetieten, generell
  Longueur et profondeur des bâtiments, généralités
- Siedlungseinheiten
  Ensembles
- Besondere Gestaltungsperimeter
  Prescriptions d'aménagement spéciales

**Legende Nutzungszonenplan/Plan d'affectation**

- Mischzonen A
  Zones mixtes A
- Mischzonen B
  Zones mixtes B
- Arbeitszonen
  Zones de travail
- Zonen für öffentliche Nutzungen (1 - 9) *
  Zones d'utilité publique (1 - 9)*
- Zonen für öffentliche Nutzungen (10 - 12) *
  Zones d'utilité publique (10 -12)*
- Grünzonen
  Zones de verdure
- Landschaftsschutzgebiete
  Paysages protégés
- Landwirtschaftszonen
  Zones agricoles
- Wald / Wald neu gemäss Waldfeststellungsplan
  Forêt / Forêt selon plan de constatation de la nature forestière

- Gebiete mit Erdgeschossbestimmungen
  Secteurs avec dispositions concernant les rez-de-chaussées
- Gebiete mit Wohnnutzungsanteilen, min. 70 %
  Zones partiellement affectées à l'habitat, min. 70 %
- Gebiete mit Wohnnutzungsanteilen, min. 50 %
  Zones partiellement affectées à l'habitat, min. 50 %
- Gebiete mit Wohnnukungsanteilen, min. 40 %
  Zones partiellement affectées à l'habitat, min. 40 %
- Gebiete mit Wohnnutzungsanteilen, min. 30 %
  Zones partiellement affectées à l'habitat, min. 30 %
- Gebiete mit Grünflächenziffern, min. 40 %
  Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 40 %
- Gebiete mit Grünflächenziffern, min. 30 %
  Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 30 %
- Festlegungen in rechtsgültigen Teilgrund- oder Überbauungsordnungen
  Déterminations des plans de quartier et des plans de zones partiels ayant force de loi
- Zonen mit Planungspflicht
  Zones à planification obligatoire