

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (1997)
<b>Heft:</b>	3
<b>Artikel:</b>	Ausgewählte Festlegungen der Grundordnung
<b>Autor:</b>	Hähnle, Rolf
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957661">https://doi.org/10.5169/seals-957661</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Ausgewählte Festlegungen der Grundordnung

22

## ► Rolf Hähne

### 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.

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 Systematik 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 Lärmperspektivstufe (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 übrigens nur auf die Innenstadt. In den Außenquartieren würde ein solcher nur offene Türen einrinnen, 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.

### Aufbau Zonenplan

#### Structure du plan de zones

#### Grundinhalte/Contenus fondamentaux

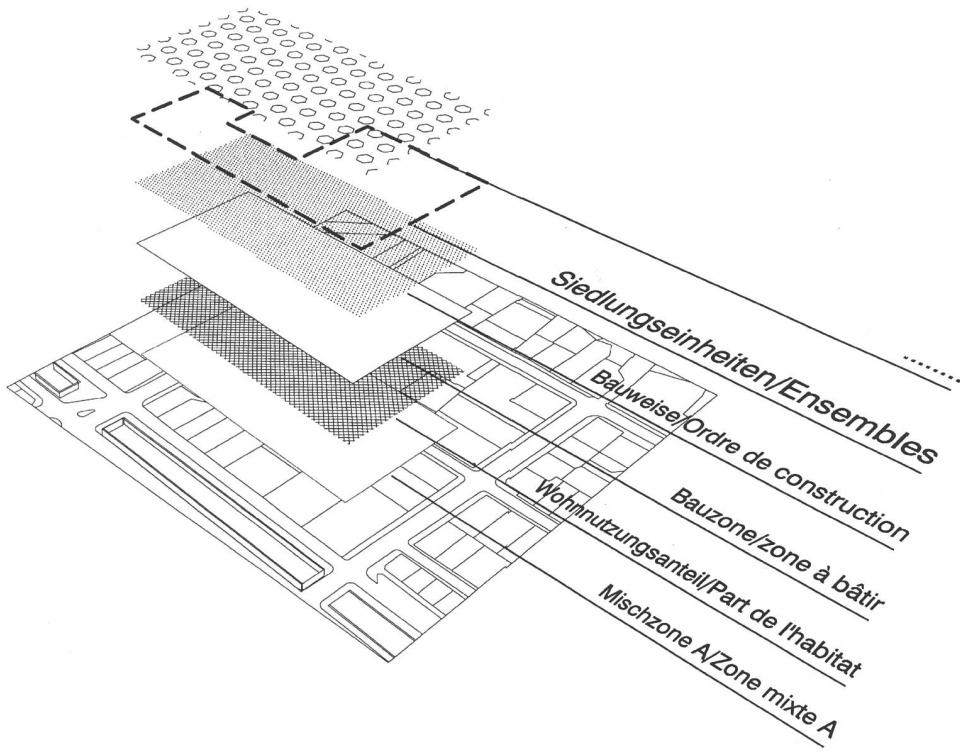
	Nutzungszonenplan Plan d'affectation	Bauzonenplan Plan des zones à bâtrir
1 Nutzungsart/Nature de l'affectation	■	
2 Bauzonen/Zones à bâtrir		■
3 Bauweise/Ordre des constructions		■

#### Überlagernde Inhalte/Contenus superposés

	Nutzungsdifferenzierungen/Affectations différenciées	
4 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	■	■



## 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 bâtrir 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.*

### 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 Nutzungszonierungsplan enthält je nach Zielsetzung und Lärmbelastung die Mischzonen A und B (Lärmempfindlichkeitsstufen II und III). Als überlagerte Nutzungsbeschränkung wird eine Grünflächenziffer festgelegt. Diese bewirkt, dass ein Anteil von 30 oder 40 % der Grundstückesfläche wasser- durchlässig 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 Bö-

zingen 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

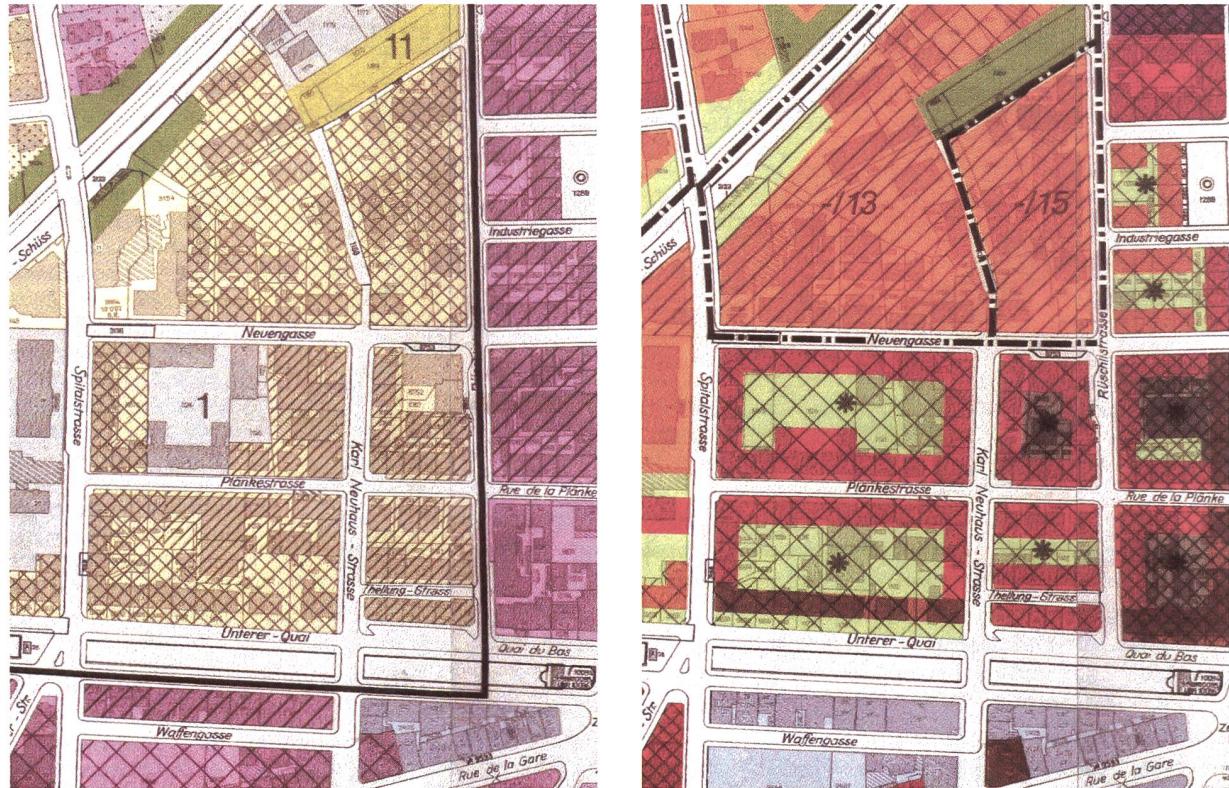
#### Inhalte Zonenplan Nutzungszonenplan:

Der Grünraumcharakter soll mit dem Mittel der Grünflächenziffer erhalten bleiben, welche neben der Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufe die einzige Nutzungs vorschrift ist.

**Inhalte Bauzonenplan:** Die auf das Bestehende abgestimmte Ausscheidung der Bauzonen wird mit einer Definition der Gebäude längen 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 Siedlungseinheit "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. ■

24

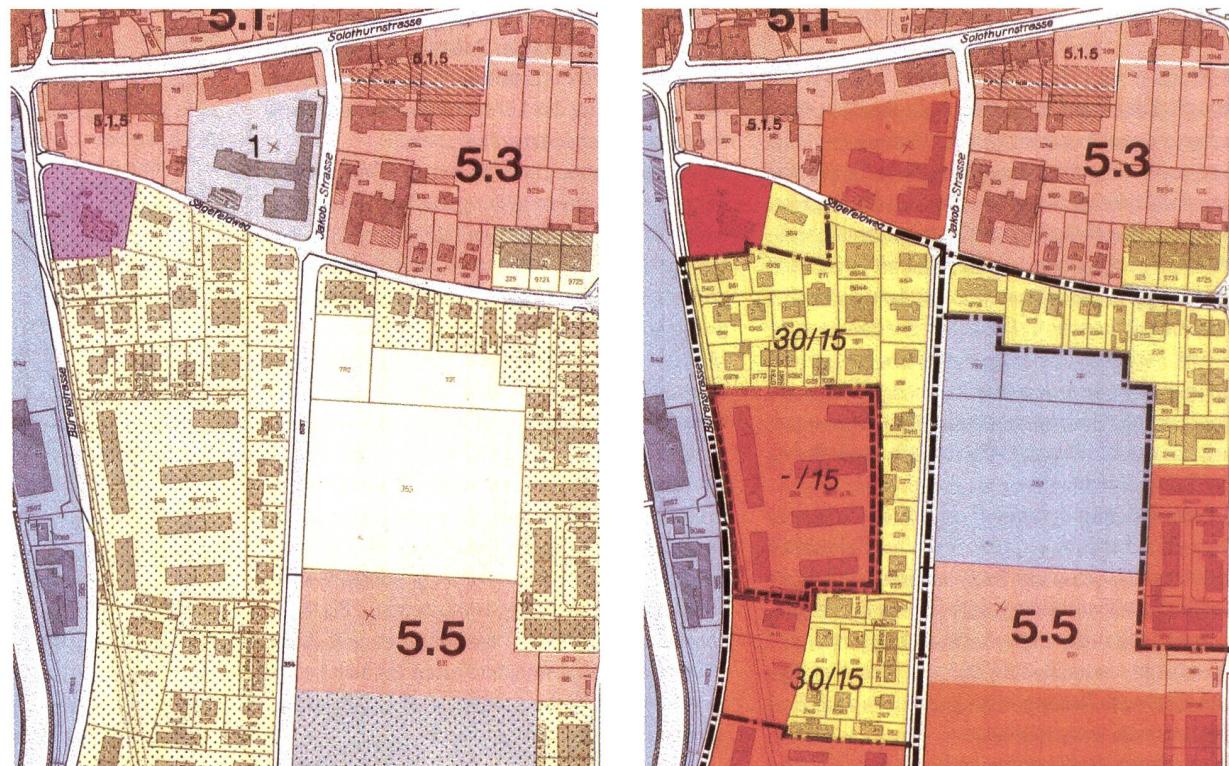


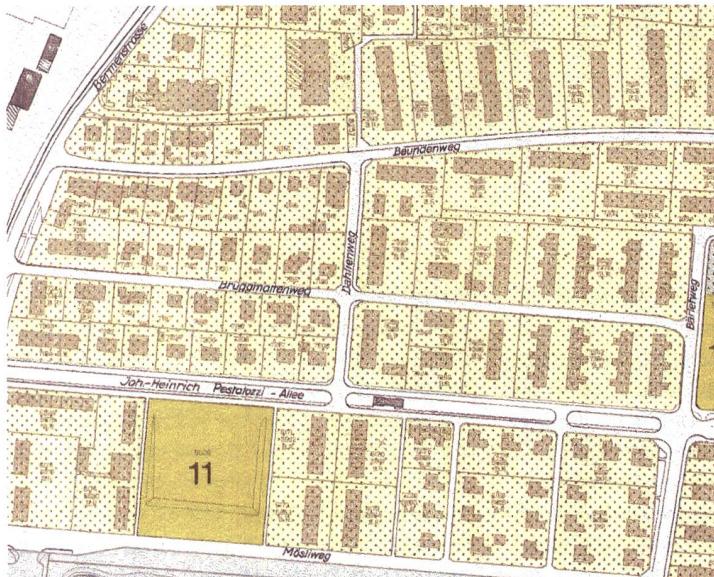
Ausschnitt Nutzungszenenplan und Bauzonenplan Innenstadt

Extrait plan d'affectation et plan de zones à bâtir, centre-ville

Ausschnitt Nutzungszenenplan und Bauzonenplan Bözingen

Extrait plan d'affectation et plan de zones à bâtir, Boujean





Ausschnitt Nutzungenzonierungsplan und Bauzonenplan Madretsch  
Extrait plan d'affectation et plan de zones 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
	Gebäu delängen / Gebäu detiefen, Obergeschosse
	Longueur et profondeur des bâtiments, niveaux supérieurs
	Gebäu delängen / Gebäu detiefen, generell
	Longueur et profondeur des bâtiments, généralités
	Siedlungseinheiten
	Ensembles
	Besondere Gestaltungsperimeter
	Prescriptions d'aménagement spéciales

#### Legende Nutzungenzonierungsplan/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 Wohnnutzungsanteilen, min. 40 % Zones partiellement affectées à l'habitat, min. 40 %
	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