



# Bauverordnung

vom 2. Oktober 1998

**SGR 721.12**

---

*Der Gemeinderat der Stadt Biel,  
gestützt auf Artikel 6 des Baureglementes der Stadt Biel vom 7. Juni 1998 <sup>1</sup> und Artikel 50  
Absatz 3 der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 <sup>2</sup>,  
beschliesst:*

## A. Nutzungszonen

### 1. Wohnnutzungsanteile

#### Art. 1 - Beurteilungskriterien

Wohnhygienisch beeinträchtigte Verhältnisse, welche die Herabsetzung oder Aufhebung der festgelegten Wohnnutzungsanteile rechtfertigen, liegen insbesondere vor:

- a. wenn die Immissionsgrenzwerte der massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufe überschritten werden,
- b. wenn die betroffenen Räume gegen einen nur ungenügenden freien Luftraum orientiert sind. Dies ist in der Regel der Fall, wenn gegenüber einem bestehenden oder baurechtlich zulässigen Gebäude der Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten ist.

#### Art. 2 - Verfahren

<sup>1</sup> Wer die Herabsetzung oder Aufhebung des geltenden Wohnnutzungsanteils aus wohnhygienischen Gründen beansprucht, hat im Baugesuchsverfahren anhand der massgebenden Beurteilungskriterien die betroffenen Flächen und das Mass der jeweiligen Beeinträchtigung auszuweisen.

<sup>2</sup> Überdies ist der Nachweis zu erbringen, dass die Beeinträchtigungen nicht durch zumutbare konzeptionelle Massnahmen am Gebäude behoben oder herabgesetzt werden können.

<sup>3</sup> Die Herabsetzung oder Aufhebung des Wohnnutzungsanteils aus wohnhygienischen Gründen erfordert keine Ausnahmegewilligung.

---

1 SGR 721.1  
2 SGR 101.1

### **Art. 3 - Entscheid**

<sup>1</sup> Soweit wohngyienische Beeinträchtigungen durch zumutbare konzeptionelle Massnahmen am Gebäude nicht behoben werden können, hat die Bewilligungsbehörde den Wohnnutzungsanteil im Ausmass der zusätzlich beeinträchtigten Bruttogeschossfläche herabzusetzen.

<sup>2</sup> Der Wohnnutzungsanteil ist vollständig aufzuheben, wenn er unter 30 Prozent der auf dem Grundstück vorgesehenen oder bestehenden Bruttogeschossfläche der Obergeschosse fällt.

## **2. Übertragung von Nutzungsanteilen**

### **Art. 4 - Nutzungsübertragung**

<sup>1</sup> Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass Wohnnutzungs- oder Grünflächenanteile unter unmittelbaren aneinander angrenzenden Grundstücken übertragen werden.

<sup>2</sup> Nutzungsübertragungen sind nur innerhalb der jeweiligen Zone mit Wohnnutzungsanteilen oder mit einer Grünflächenziffer zulässig. Uebertragene Wohnnutzungsanteile dürfen auf dem belasteten Grundstück nicht zu wohngyienisch beeinträchtigten Verhältnissen führen.

<sup>3</sup> Die Nutzungsübertragung ist vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung anzumelden.

<sup>4</sup> Nutzungsübertragungen aufgrund eines grundbuchlich behandelten Dienstbarkeitsvertrages erfordern keine Ausnahmegewilligung.

### **Art. 5 - Nutzungskataster**

Das Bauinspektorat führt für die einzelnen Grundstücke und die jeweiligen Zonen mit Wohnnutzungs- oder Grünflächenanteilen ein Verzeichnis der übertragenen Nutzungen.

## **B. Baupolizei**

### **3. An- und Nebenbauten im Grenzabstand, Kleinbauten in der Bauzone K**

#### **Art. 6 - An- und Nebenbauten im Grenzabstand**

<sup>1</sup> Der höchste Punkt eines Sattel- oder vergleichbaren Daches von unbewohnten An- und Nebenbauten im Grenzabstand darf die effektive Gebäudehöhe um nicht mehr als 2.0 m überragen. Pultdächer dürfen auf einer Seite die Gebäudehöhe um 1.0 m überragen.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe unbewohnter An- und Nebenbauten mit Flachdächern wird bis OK Dachfläche gemessen. Brüstungen dürfen dieses Mass um 1 m überragen. Über dem Flachdach sind nur Treppenaufbauten und auf mindestens zwei Seiten offene Pergolen oder Gartenhallen gestattet. Ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn dürfen diese einschliesslich allfälliger Vordächer nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>3</sup> Für Terrassen, Gartenhallen und dergleichen, welche die Höhe und Ausdehnung der unbewohnten An- und Nebenbauten nicht übersteigen, gelten dieselben Grenzabstände <sup>3</sup>.

#### **Art. 7 - Bauzone K in Zonen für öffentliche Nutzungen**

<sup>1</sup> In Zonen für öffentliche Nutzungen sind Kleinbauten - im Rahmen der Zweckbestimmung der jeweiligen Zone - ausschliesslich für die benötigten Infrastrukturanlagen zugelassen.

<sup>2</sup> Kleinbauten dürfen - Vordächer nicht angerechnet - höchstens eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> aufweisen und insgesamt nicht mehr als 10 % des Anteils der Grundstücksfläche erfassen, welche der Bauzone K zugewiesen ist.

<sup>3</sup> In Zonen für öffentliche Nutzungen mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen (10)" und "Familiengärten (13)" dürfen Einzelgebäude eine Grundfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> aufweisen, solange die Gebäude insgesamt nicht mehr als 10 % des der Bauzone K zugewiesenen Anteils der Grundstücksfläche erfassen.

#### **Art. 8 - Bauzone K in Mischzonen**

<sup>1</sup> In Mischzonen dürfen Kleinbauten - Vordächer nicht angerechnet - nicht mehr als 20 % des Anteils der Grundstücksfläche, welche der Bauzone K zugewiesen ist, belegen. Im übrigen unterstehen Kleinbauten den Bestimmungen für unbewohnte An- und Nebenbauten <sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Die für überlagernde Nutzungszonen geltenden Vorschriften bleiben vorbehalten <sup>5</sup>.

### **4. Abstände**

#### **Art. 9 - Messweise**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand <sup>6</sup> und der Strassenabstand <sup>7</sup> bezeichnen die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze. Sie werden rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen.

#### **Art. 10 - Vorspringende Bauteile: im Grenzabstand und im Allgemeinen**

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile dürfen höchstens 1.2 m in den kleinen und 2 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. Dachvorsprünge dürfen allseitig höchstens 1.2 m in den jeweiligen Grenzabstand hineinragen.

<sup>2</sup> Vordächer und Dachvorsprünge sind in ihrer Länge nicht beschränkt. Andere offene Bauteile (insbesondere Balkone) dürfen zusammen höchstens die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge erfassen. Vorbehalten bleibt die denkmalpflegerisch begründete Erstellung längerer Balkone.

---

3 Art. 21 Abs. 3 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

4 Art. 21 Abs. 3 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

5 Art. 11, 12, 14 und 17 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

6 Art. 21 Abs. 1 und 2 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

7 Art. 21 Abs. 4 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

<sup>3</sup> Geschlossene Bauteile dürfen auf maximal 20 % der jeweiligen Fassadenlänge in den Grenzabstand hineinragen. Das Mass des Vorsprunges beträgt höchstens 1.2 m im kleinen und höchstens 2.0 m im grossen Grenzabstand. In jedem Fall ist jedoch ein Abstand von mindestens 3.0 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Die Länge einzelner vorspringender Bauteile beträgt maximal 3.0 m. Beschränken sich die vorspringenden Gebäudeteile ausschliesslich auf das Erdgeschoss und die Längsseiten der Gebäude, können sie sich auf die ganze Fassadenlänge erstrecken.

<sup>4</sup> Offene und geschlossene Bauteile dürfen zusammen höchstens die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge erfassen.

<sup>5</sup> In der geschlossenen und annähernd geschlossenen Bauweise sind vorspringende Bauteile vorbehältlich nachbarlicher Zustimmung seitlich um 1.5 m von der Grenze abzusetzen.

<sup>6</sup> Die Regeln für vorspringende Bauteile im Grenzabstand gelten sinngemäss auch für die Hofbauweise.

### **Art. 11 - Vorspringende Bauteile: im Strassenabstand oder im Strassenraum**

Vorspringende Bauteile und Dachvorsprünge im Strassenabstand oder im Strassenraum werden unter Vorbehalt der nachfolgenden Abweichungen nach den Vorschriften des kantonalen Rechts <sup>8</sup> beurteilt.

- a. Bauteile dürfen bis 1.2 m in den Strassenabstand oder in den Strassenraum hineinragen. In Geschäftszentren kann für Vordächer das Mass der Ausladung angemessen erhöht werden.
- b. Die Länge geschlossener vorspringender Bauteile ist auf einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beschränkt.
- c. In der geschlossenen und annähernd geschlossenen Bauweise sind vorspringende Bauteile vorbehältlich nachbarlicher Zustimmung seitlich um 1.5 m von der Grenze abzusetzen.
- d. Das Lichtmass, vorspringenden Bauteile über Fussgängerflächen im öffentlichen Verkehrsraum beträgt mindestens 3.2 m.
- e. Kleine Vorsprünge, wie Schaukästen, Tür- und Fenstereinfassungen, Entwässerungsröhre und dergleichen dürfen maximal 15 cm in den öffentlichen Strassenraum hineinragen.

### **Art. 12 - Vorspringende Bauteile: im Grenzabstand in Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Nutzungen**

In den Grenzabstand für Gebäudeteile mit einer Höhe bis zu 10.0 m <sup>9</sup> dürfen nur offene oder technische Bauteile bis höchstens 1.5 m hineinragen. In den für höhere Gebäudeteile vergrösserten Grenzabstand dürfen vorspringende offene und geschlossene Bauteile auf eine Länge von 30% der jeweiligen Fassadenlänge hineinragen. Diese dürfen jedoch im Einzelfall eine Länge von 15.0 m nicht überschreiten. Technische und konstruktive Bauteile (Kranbahnen, Tragelemente, Belüftungsanlagen, etc.) dürfen in den vergrösserten

---

<sup>8</sup> Art. 65 und 68 des Gesetzes vom 2.2.1964 über den Bau und Unterhalt der Strassen (SBG; BSG 732.11)  
<sup>9</sup> Art. 18 Abs. 2 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

Grenzabstand hineinragen, sofern sie keinen für Nachbarn nachteiligen Schattenwurf bewirken.

### **Art. 13 - Altrechtliche Bauten**

Gegenüber altrechtlichen Bauten verringert sich der Gebäudeabstand um das Mass des allenfalls fehlenden Grenzabstandes.

### **Art. 14 - Näherbau an der Grenze**

<sup>1</sup> Der zwischen Nachbarn vereinbarte Näherbau ist im Rahmen der höchstzulässigen Gebäudedimensionen gestattet, sofern keine gesundheits- oder feuerpolizeilichen Gründe entgegenstehen.

<sup>2</sup> Die für die Brandverhütung und die Brandbekämpfung erforderlichen Abstände sind offen zu halten. Die Anforderungen werden im Einzelfall durch die feuerpolizeilichen Organe festgelegt.

<sup>3</sup> Der Näherbau ist nur erlaubt, sofern die betroffenen Fassaden keine für die ausreichende Belichtung und Belüftung notwendige Befensterung <sup>10</sup> aufweisen.

### **Art. 15 - Grenzanbau bei altrechtlichen Bauten in der geschlossenen und annähernd geschlossenen Bauweise**

Gegenüber altrechtlichen Bauten mit zulässigem Grenzanbau ist ein Gebäudeabstand von 6 m einzuhalten, wenn die bestehende Fassade eine für die ausreichende Belichtung und Belüftung <sup>11</sup> notwendige Befensterung aufweist.

## **5. Gebäudedimensionen**

### **Art. 16 - Gebäudelänge / Gebäudetiefe**

<sup>1</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

<sup>2</sup> Die Gebäudetiefe ist für die einzelnen Gebäudeteile je gesondert zu messen.

<sup>3</sup> Auch ausserhalb von Grenzabständen werden vorspringende Gebäudeteile nicht an die Gebäudelängen und Gebäudetiefen angerechnet, soweit sie die für vorspringende Gebäudeteile innerhalb des Grenzabstandes zulässigen Ausmasse nicht überschreiten.

### **Art. 17 - Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Bei in der Höhe gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für die einzelnen Gebäudeteile gesondert zu messen.

<sup>2</sup> Bei im Grundriss gestaffelten Bauten werden die einzelnen Fassadenabschnitte gesondert gemessen, wenn ihre Länge mehr als 2.0 m beträgt.

---

<sup>10</sup> Art. 64 der Bauverordnung vom 6.3.1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>11</sup> Art. 64 der Bauverordnung vom 6.3.1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>3</sup> Abgrabungen des gewachsenen Bodens bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite sowie Garageneinfahrten werden bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht angerechnet. Zusammen mit der Garagezufahrt dürfen die Abgrabungen aber höchstens die halbe Gebäudeseite erfassen. Bei geschlossener Bauweise sind hofseitig Abgrabungen auf der gesamten Gebäudeseite zulässig.

<sup>4</sup> Geländer werden bei Flachdächern wie Brüstungen gerechnet <sup>12</sup>.

## **Art. 18 - Geschosse**

<sup>1</sup> Zwischengeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn ihre Fläche (Abmessungen), einschliesslich ihrer Erschliessungselemente, mehr als die Hälfte der durchschnittlichen Fläche der Vollgeschosse des Gebäudes ausmacht. Pro Gebäude ist maximal 1 Zwischengeschoss erlaubt.

<sup>2</sup> Im Dachraum sind Galeriegeschosse zulässig, wenn sie unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten <sup>13</sup>. Die horizontale Galerieöffnung hat deshalb - gemessen auf der Galerieebene - mindestens der Bodenfläche der Galerie zu entsprechen. Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m werden für die Ermittlung der Bodenfläche der Galerie nicht angerechnet.

## **C. Dachgestaltung**

### **6. Dachformen**

#### **Art. 19 - Besondere Dachformen**

<sup>1</sup> Besondere Dachformen <sup>14</sup> (Mansardendächer, Tonnendächer, etc.) dürfen eine Dachneigung von höchstens 350 % aufweisen, sofern der höchste Punkt des Daches die für ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 125 % massgebende Gebäudehöhe um höchstens 3.5 m überragt.

<sup>2</sup> Bei Pultdächern darf die Fassade auf einer Gebäudeseite in ihrer Flucht um höchstens 2.0 m die für ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 125 % massgebende Gebäudehöhe überragen.

### **7. Attikageschosse**

#### **Art. 20 - Abmessungen**

<sup>1</sup> Attikageschosse sind allseitig um mindestens 1.5 m von der Fassadenflucht des obersten Normalgeschosses zurückzusetzen. Soweit die Attika um mindestens 2.5 m von der Fassade abgesetzt wird, darf sie einschliesslich Windschutzmauern, Trennwänden und dergleichen auf denselben Seiten in jeweils gleichen Teilen auf die Aussenfassade des Normalgeschosses gestellt werden. Mehr als 0.5 m über die Fassaden der Attika

---

<sup>12</sup> vgl. Art. 23 Abs. 1 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

<sup>13</sup> vgl. Art. 64 der Bauverordnung vom 6.3.1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>14</sup> vgl. Art. 24 Abs. 3 des Baureglements der Stadt Biel vom 7.6.1998 (SGR 721.1)

hinausragende Vordächer und andere feste Überdachungen werden der Attika zugerechnet.

<sup>2</sup> Bei einer sich wenigstens über das Baugrundstück und die betroffene Nachbarparzelle erstreckenden Hangsituation von mindestens 10 %, darf die Attika bergseitig auf die Fassade gestellt werden.

<sup>3</sup> Über der Attika dürfen nur technische Aufbauten, Treppenaufgänge, mindestens auf zwei Seiten offene Pergolen oder Gartenhallen erstellt werden. Insgesamt dürfen diese nicht mehr als 30 %, andere als technische Aufbauten nicht mehr als 15 % der Attikafläche belegen. Bauten und Bauteile über der Attika dürfen das für zulässige geneigte Dächer, einschliesslich erlaubter Dachaufbauten, geltende Gabarit nicht überragen.

## **8. Nutzung des Daches**

### **Art. 21 - Dachaufbauten**

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in den Bauzonen 1 und 2 zwei Drittel und in den Bauzonen 3, 4, 5 und 6 die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge pro Geschossniveau nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise dürfen Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nicht näher als 1.5 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

### **Art. 22 - Energiegewinnung**

Anlagen zur Gewinnung oder zur passiven Benutzung erneuerbarer Energie sind auf der ganzen Fassadenlänge zugelassen.

## **D. Eingliederung / Siedlungseinheiten**

### **9. Eingliederung**

#### **Art. 23 - Gesamtwirkung**

Für die Beurteilung der Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sind insbesondere

- die Gebäudestellung sowie die Orientierung der Fassaden,
- die Gebäudeformen und ihre Gliederung,
- die Materialwahl und ihre Farbgebung sowie
- die Gestaltung der Aussenräume zu berücksichtigen.

**Art. 24 - Aussenräume**

Aussenräume sind anhand der Terraingestaltung (Modellierung, Übergangsbereich zu den Fassaden und den benachbarten Grundstücken, Anordnung von Mauern, Wegen und Zufahrten, etc.) und der Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Anordnung der Abstellplätze für Fahrzeuge, etc.) zu beurteilen.

**Art. 25 - Anforderungen**

Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Der Gesamttrichtplan Biel ist dabei begleitend beizuziehen.

**10. Siedlungseinheiten****Art. 26 - Aufteilung**

<sup>1</sup> Die Einteilung der Siedlungseinheiten und die massgebenden Bezugsperimeter sind im Anhang festgelegt.

<sup>2</sup> In den Siedlungseinheiten 1 gilt der jeweilige Gesamtperimeter und in den Siedlungseinheiten 2 der jeweilige Teilperimeter als Bezugsperimeter.

**Art. 27 - Typologie**

<sup>1</sup> Bauvorhaben in Perimetern von Siedlungseinheiten sind aufeinander abzustimmen, wenn sie die im Anhang für die einzelnen Gebiete als massgebend erklärten städtebaulichen oder architektonischen Beurteilungskriterien berühren.

<sup>2</sup> Für die einzelnen aufeinander abzustimmenden baulichen Veränderungen ist im ersten Baubewilligungsverfahren eine für den Bezugsperimeter massgebende Typologie durch den Gemeinderat festzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer sind dazu anzuhören. Sie sind auch berechtigt, selbstständig die massgebende Typologie zu definieren und diese durch geeignete privatrechtliche Vereinbarungen für den gesamten Bezugsperimeter als verbindlich zu erklären.

**E. Besondere Gestaltungsvorschriften****11. Altstadt****Art. 28 - Schützenswerte Gebäudeelemente**

Als schützenswerte Gebäudeelemente gelten innerhalb des Perimeters für besondere Gestaltungsvorschriften Altstadt insbesondere:

- bestehende Gebäudefluchten,
- innere Laubenfluchten und Lauben mit ihren vorhandenen Niveauverhältnissen,



- Dachformen und Dachvorsprünge und - mit geringfügigen Abweichungen - Trauf- und Firsthöhen,
- die gassenseitigen Fassaden und die historisch wertvollen Rückfassaden,
- Treppentürme und das Brandmauersystem,
- das Niveau der Geschosse,
- besonders wertvolle Innenräume sowie
- die Reste der Stadtbefestigung.

### **Art. 29 - Baugesuche**

<sup>1</sup> Baugesuche für Neu- oder Umbauten haben auch die Auswirkungen auf betroffene Nachbargebäude aufzuzeigen.

<sup>2</sup> Baugesuche für Fassadenänderungen haben auch die Nachbarfassaden zu erfassen. Fassadenrenovationen sind in jedem Falle bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Baugesuche für Änderungen an Dächern, Giebelfassaden und für bestehende Dachaufbauten sowie für neue Dachaufbauten haben mindestens die Aufnahme der beiden obersten Stockwerke mitzuerfassen.

### **Art. 30 - Fassaden**

<sup>1</sup> Die gassenseitigen Fassaden und ihre architektonische Gestaltung sind detail- und profilgetreu zu erhalten.

<sup>2</sup> Es sind getönte Kalkverputze zu verwenden, deren Farbe im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde festzulegen ist. Kunstputze und Fassadenverkleidungen sind untersagt.

<sup>3</sup> Für Fenster- und Türeinfassungen sind für das Objekt geeignete in der Altstadt verwendete Natursteinarten zu gebrauchen.

<sup>4</sup> Es sind ausschliesslich Fenster in Holz sowie mit Doppelverglasung und Sprossenteilung zu verwenden. Wo Fensterläden zur Fassadenstruktur gehören, sind sie zu erhalten. Schaufenster sind unauffällig zu gestalten. Sie haben sich - unter Belassung genügender Mauerflächen - der Struktur der Gesamtfassade anzupassen.

<sup>5</sup> Neue Balkone, Markisen und dergleichen sind gassenseitig nicht zulässig.

<sup>6</sup> Bauhistorisch wertvolle Elemente der Rückfassaden sind zu belassen.

### **Art. 31 - Brandmauern**

Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, im Interesse eines Gewerbebetriebes oder in anderen begründeten Fällen können Brandmauerdurchbrüche bis zur normalen Türgrösse bewilligt werden.

**Art. 32 - Dachgestaltung / Dacheindeckung**

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dachterrassen, liegende Dachfenster und Glasziegel dürfen das Altstadtbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Die Eindeckung der Dächer, Dachaufbauten und Kaminhüte hat mit alten Biberschwanzziegeln zu erfolgen. Die unregelmässige Mischung alter und nicht engobierter neuer (roter) Biberschwanzziegel ist zulässig.

**Art. 33 - Aussenreklamen / Schaukästen**

<sup>1</sup> Aussenreklamen sind möglichst unauffällig zu gestalten. Hausaufschriften sind auf das Notwendigste zu beschränken und unaufdringlich zu halten. Werbung für nicht im Gebäude angesiedelte Betriebe ist nicht gestattet.

<sup>2</sup> Die in ein besonderes Verzeichnis aufgenommenen schmiedeisernen Aushängeschilder sind schützenswert und zu erhalten. Das Verzeichnis kann durch den Gemeinderat ergänzt werden.

**Art. 34 - Dienststelle Altstadt / Denkmalpflege**

Die städtische Stelle für Altstadt- und Denkmalpflege steht für Beratungen bei Neu- und Umbauten, Renovationen oder andern Anfragen zur Verfügung.

**12. Bahnhofquartier****Art. 35 - Geschosshöhen**

<sup>1</sup> Innerhalb des Perimeters der Gestaltungsvorschriften Bahnhofquartier haben die Erdgeschosse eine einheitliche Höhe von 4.5 m (Bauzone 6), bzw. 4.2 m (übrige Bauzonen) und die Obergeschosse eine einheitliche Höhe von 3.1 m aufzuweisen.

<sup>2</sup> Die Höhe der Erdgeschossfussböden wird im Baugesuchsverfahren jeweils von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

**Art. 36 - Attikageschoss**

<sup>1</sup> Das vorgeschriebene Attikageschoss muss im Bahnhofquartier strassenseitig um 1.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Normalgeschosses zurückgesetzt werden. Rückseitig kann es auf die Aussenfassade gestellt werden.

<sup>2</sup> Die Höhe des Attikageschosses muss - gemessen ab oberkant Decke über dem letzten Vollgeschoss - 2.80 m betragen.

<sup>3</sup> Über dem Attikageschoss sind Aufbauten mit einer Höhe von höchstens 2.60 m, gemessen von oberkant Decke über Attika bis zum höchsten Punkt der Aufbaute, erlaubt. Sie sind um mindestens 5.00 m von der strassenseitigen Fassade des Attikageschosses zurückzusetzen. Vorspringende offene oder geschlossene Bauteile, hof- und

strassenseitig, sind ausgeschlossen. Über dem Dach sind keine weiteren technischen Aufbauten oder Installationen zulässig. <sup>15</sup>

<sup>4</sup> Über dem Dachrand des obersten Geschosses und des Attikageschosses ist ein quartierübliches Metallgeländer anzubringen. Das Geländer über dem Attikageschoss ist um 1.50 m von der Dachkante zurückzusetzen. Durchgehende Pflanztröge und dergleichen sind nicht zulässig. <sup>16</sup>

### **Art. 37 - Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltungen sind mit quartierüblichen Materialien und Farben auszuführen. Im Erdgeschoss sind Natur- oder Kunststein, Stahl, Glas oder Beton zu verwenden.

<sup>2</sup> Die Strassenfassaden sind horizontal mit den quartierüblichen Elementen (Fensterbänder, Fenstersimse) zu gliedern. Die Fenstereinteilung hat ein Achsmass von 3.8 m bis 4.2 m aufzuweisen.

### **Art. 38 - Vordach**

<sup>1</sup> Die Unterkante des Vordaches entlang der Bahnhofstrasse und den nördlichen Bahnhofplatzseiten muss 4.5 m über dem Erdgeschossfussboden liegen. Die Ausladung beträgt 4.0 m.

<sup>2</sup> Das Vordach ist aus Beton und Glas zu konstruieren.

### **Art. 39 - Schriften und Reklamen**

Schriften und Reklamen müssen sich in die architektonische Gesamtwirkung der Gebäude einordnen.

Biel, 2. Oktober 1998

### **Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident:  
Hans Stöckli

Der Vize-Stadtschreiber:  
Pio Pagani

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. Juli 1999,  
Nachführung genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 16. Juli 2018.

---

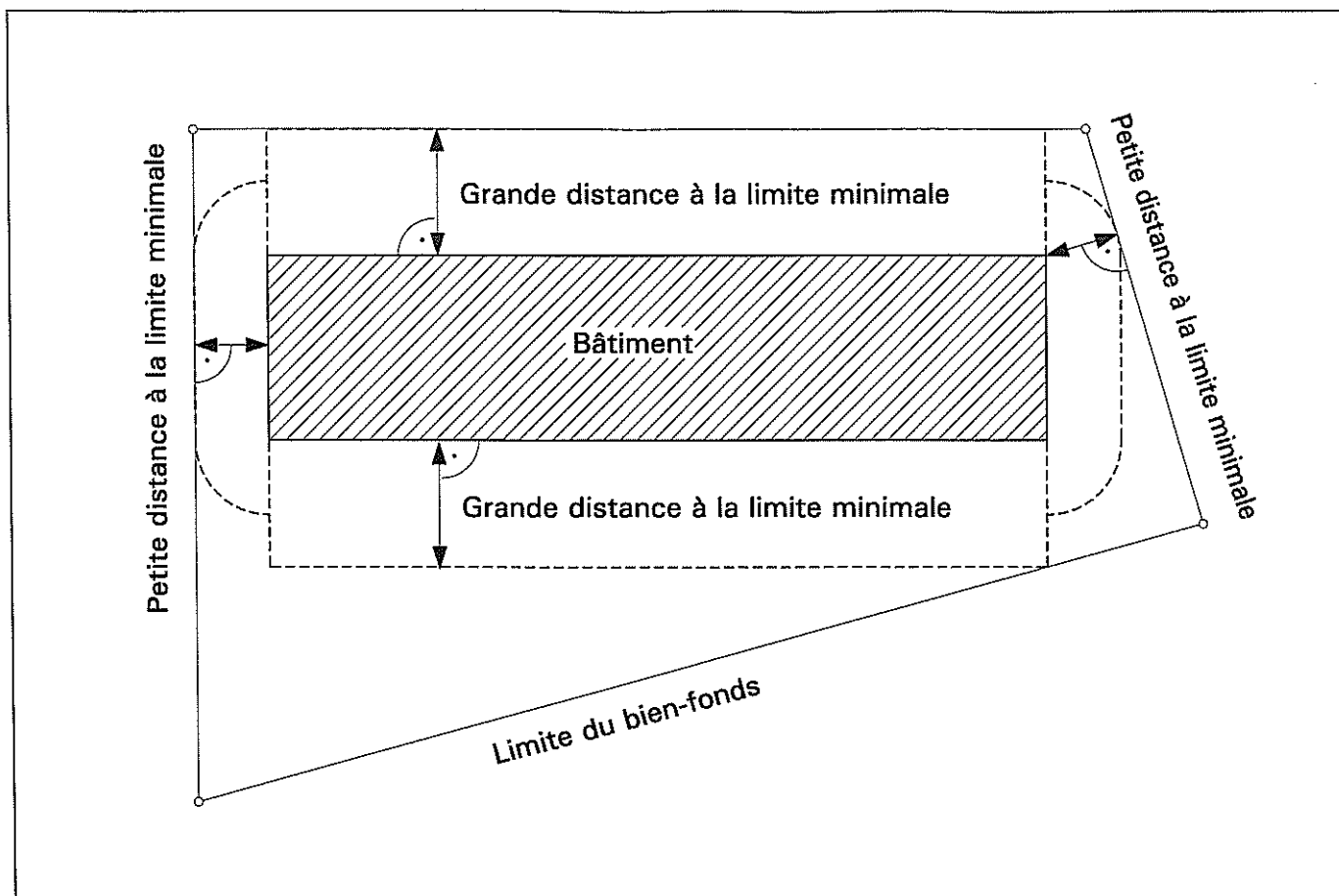
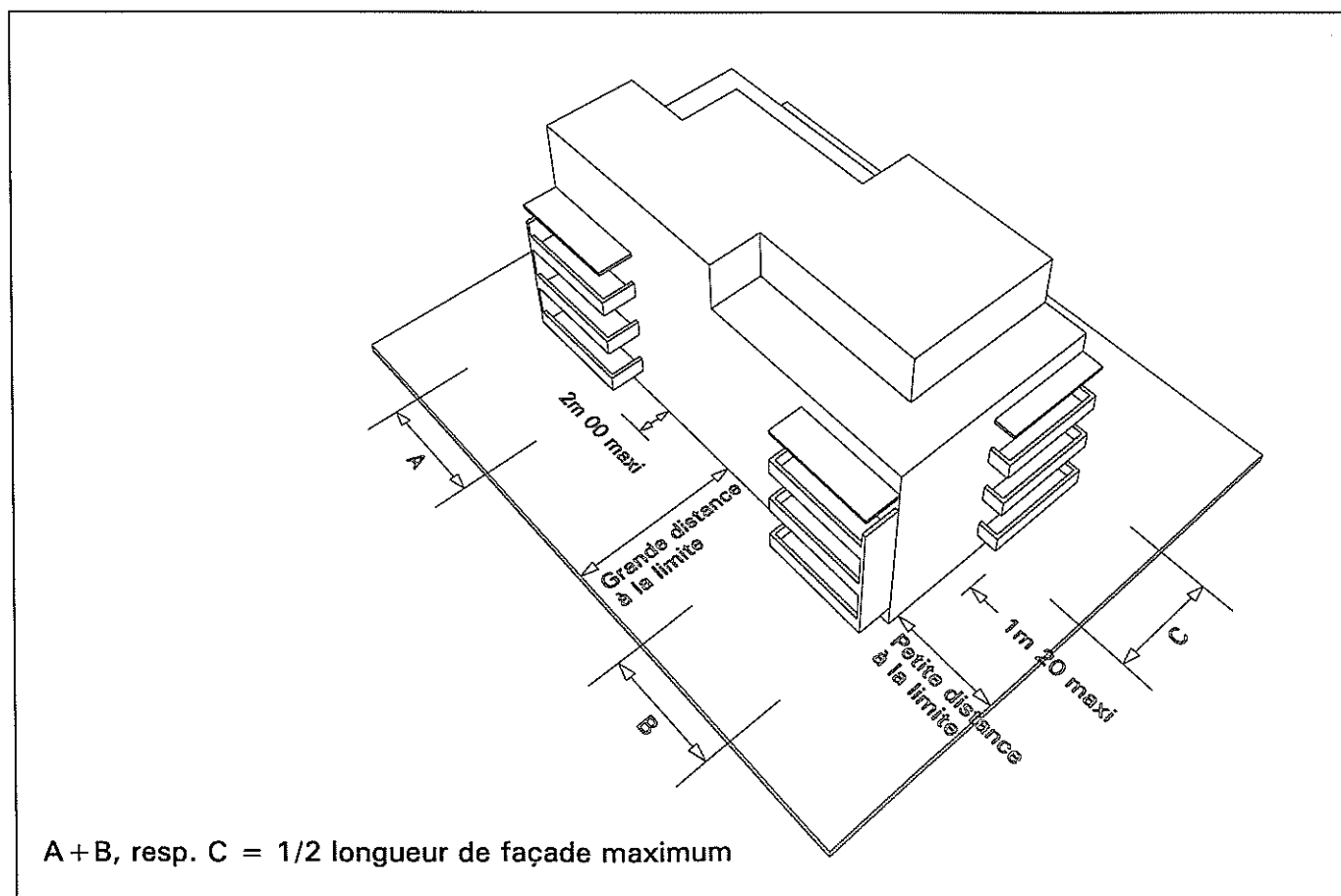
15      Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 5. März 2004 und Genehmigung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 29.03.2004

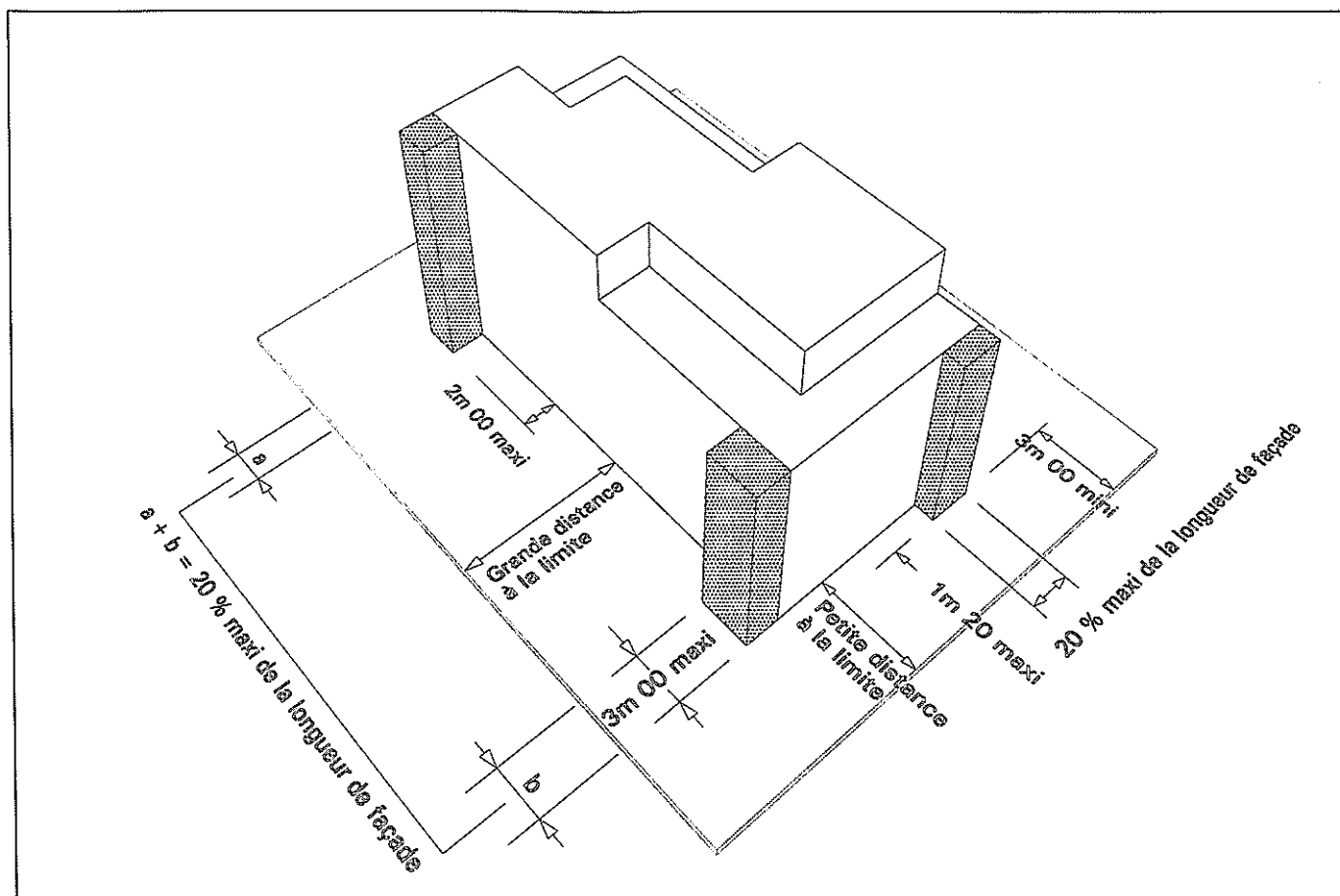
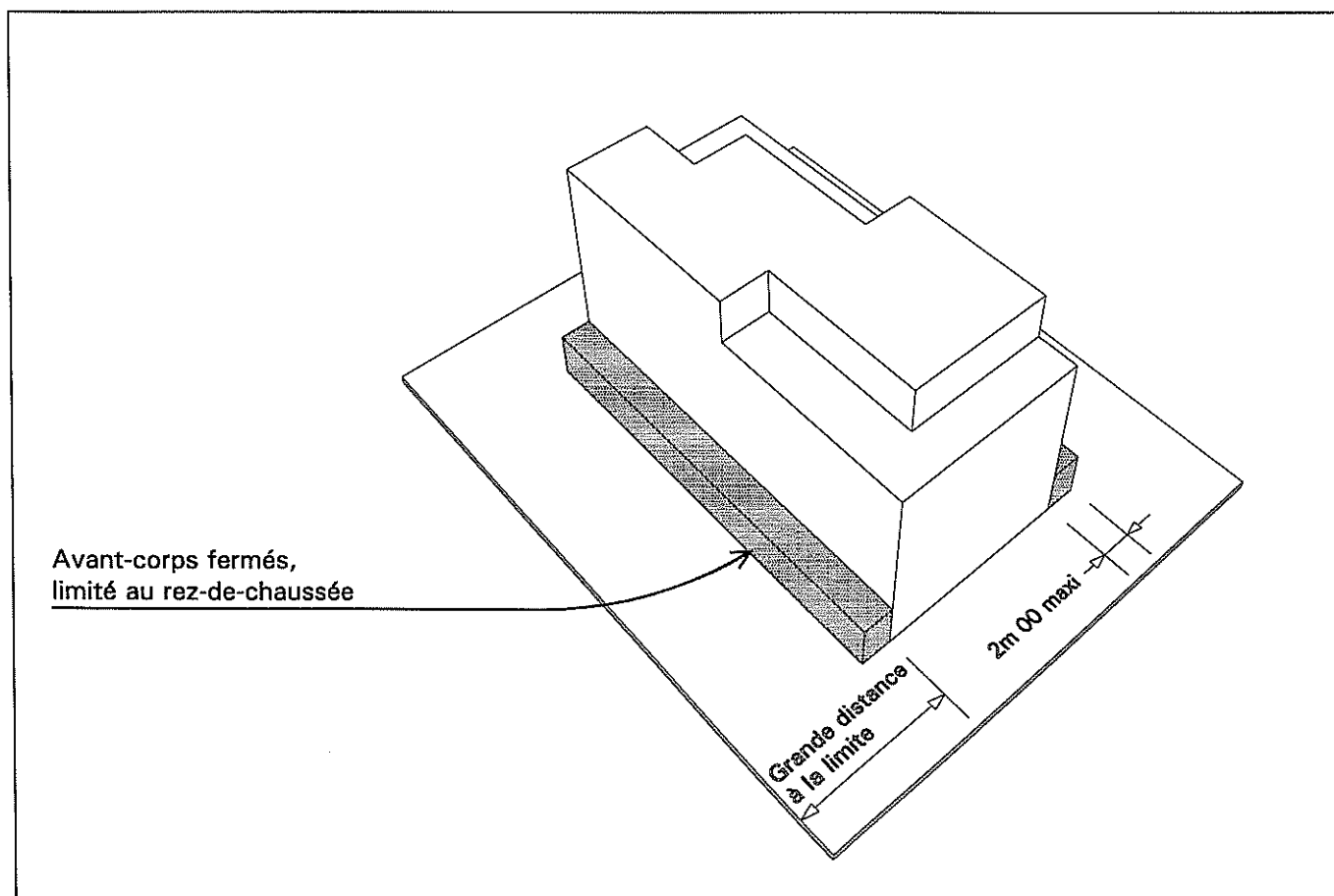
16      Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 5. März 2004 und Genehmigung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 29.03.2004

---

**Änderungen:**

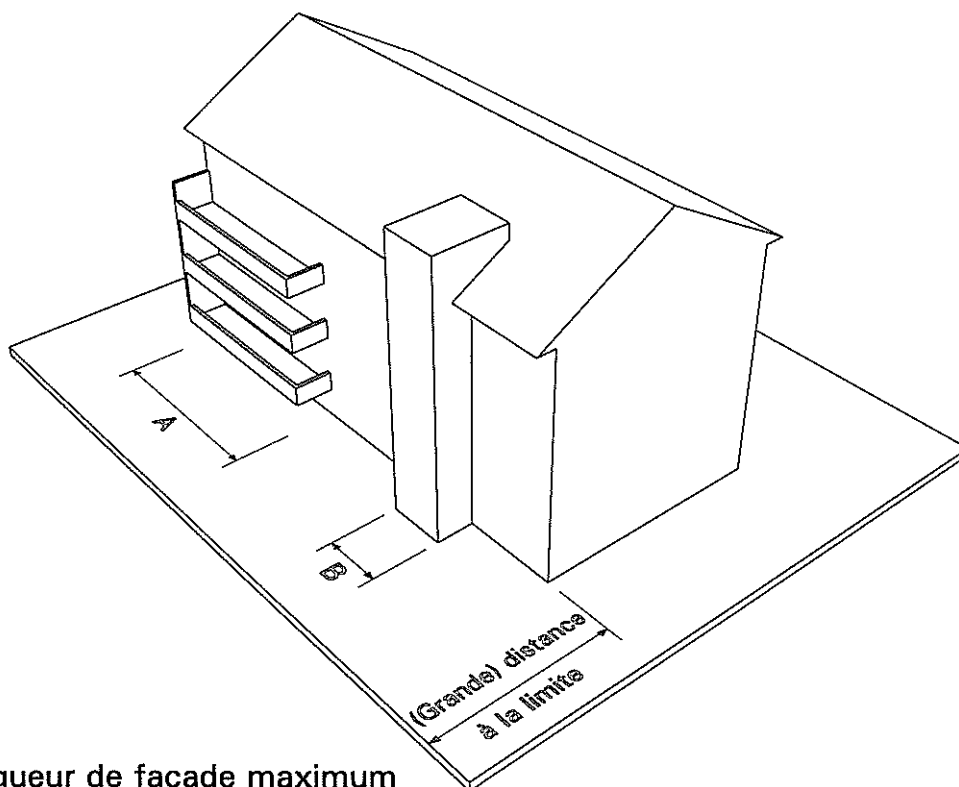
<b>Datum der Änderung</b>	<b>Erlasse SGR</b>	<b>Geänderte Artikel</b>	<b>Inkrafttreten</b>
05.04.2004	SGR 721.1	Art. 36	29.03.2004

**Art. 9****Distances à la limite par rapport au terrain adjacent****Art. 10, al. 1 et 2****Avant-corps dans l'espace formé par la distance à la limite, avant-corps ouverts**

**Art. 10, al. 3****Avant-corps dans l'espace formé par la distance à la limite, avant-corps fermés****Art. 10, al. 3****Avant-corps dans l'espace formé par la distance à la limite, avant-corps fermés, RC**

**Art. 10, al. 4**

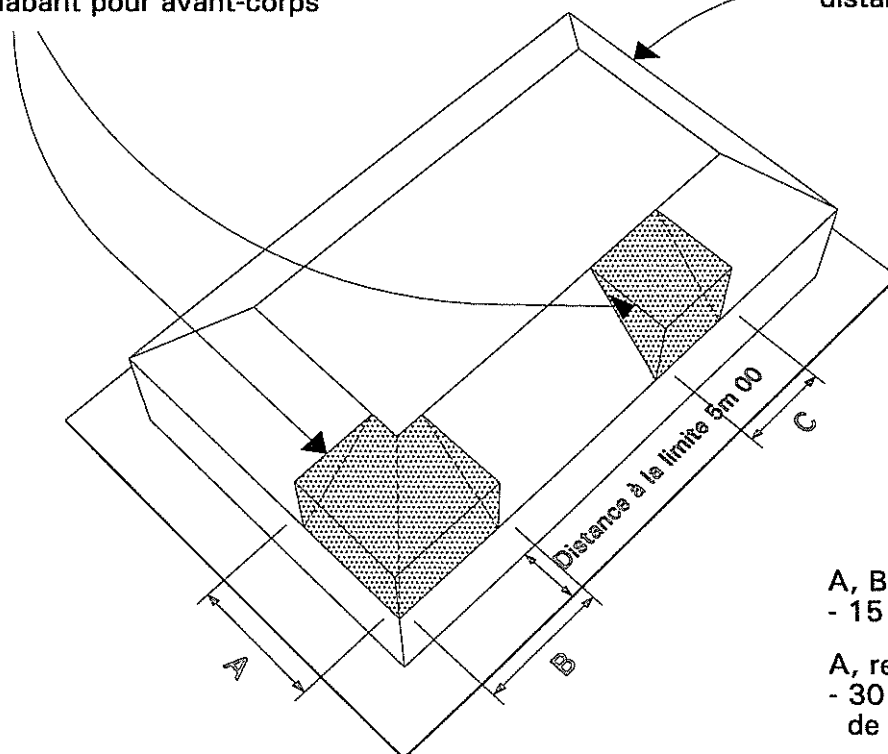
Avant-corps dans l'espace formé par la distance à la limite, avant-corps ouverts et fermés

**Art. 12**

Avant-corps dans l'espace formé par la distance à la limite, dans des zones de travail et d'utilité publique

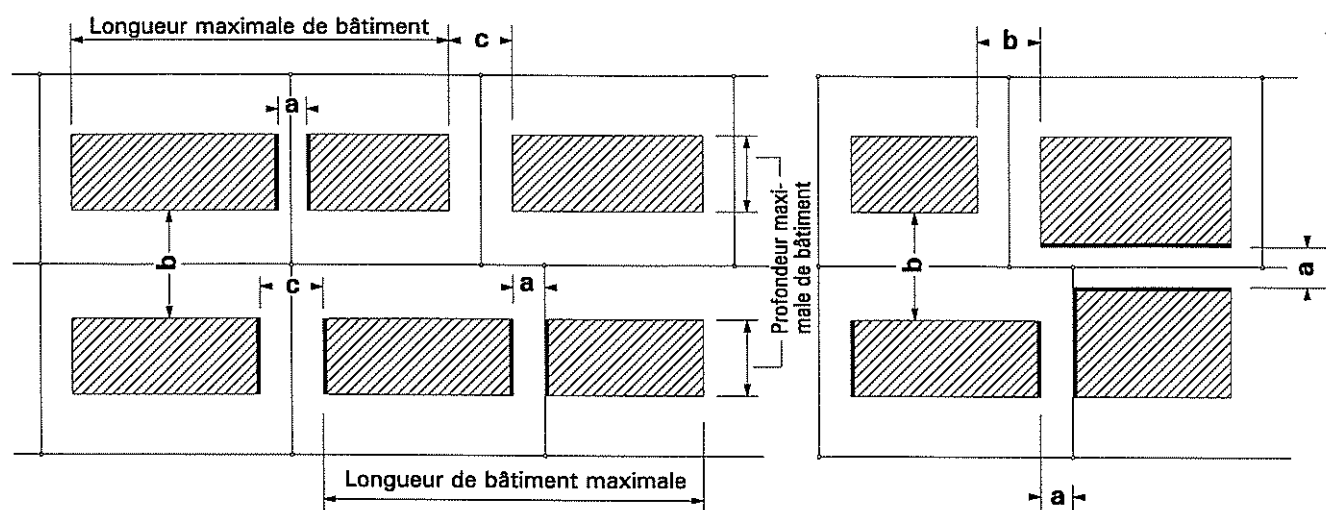
Gabarit pour avant-corps

Gabarit formé par des distances à la limite



A, B, C:  
- 15 m 00 maxi respectifs

A, resp. B + C:  
- 30% maxi de la longueur  
de façade respective

**Art. 14****Constructions rapprochées à la limite**

**Cas 1: Longueurs et profondeurs restreintes des bâtiments**

**Cas 2: Longueurs et profondeurs non restreintes des bâtiments**



Façades sans fenêtres nécessaires

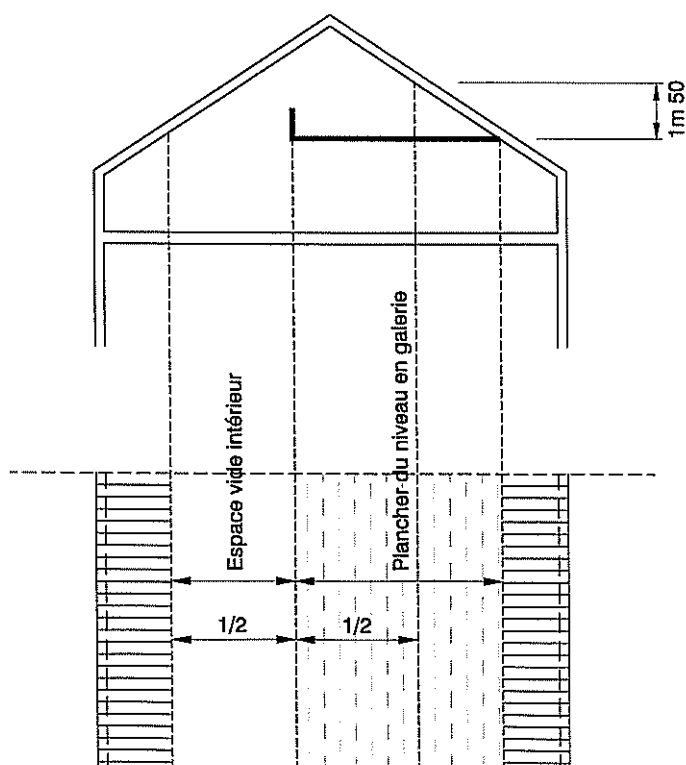


Façades avec fenêtres nécessaires

**a** Constructions rapprochées admissibles

**b** Constructions rapprochées non admissibles en raison de façades avec fenêtres indispensables et/ou profondeur de bâtiment dépassée

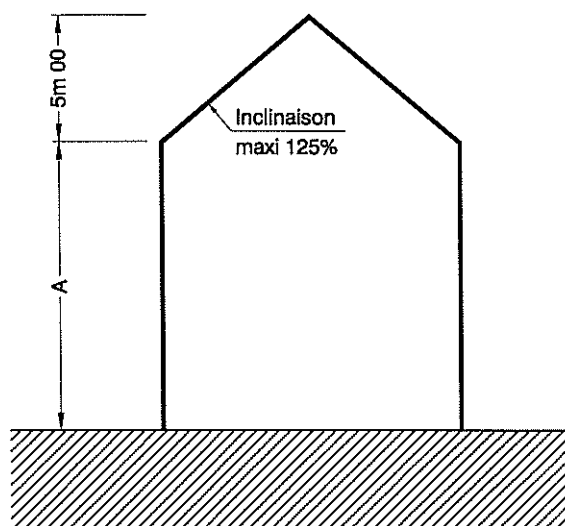
**c** Constructions rapprochées non admissibles en raison de la longueur de bâtiment dépassée

**Art. 18, al. 2****Niveaux, niveaux en galerie aménagés dans les combles**

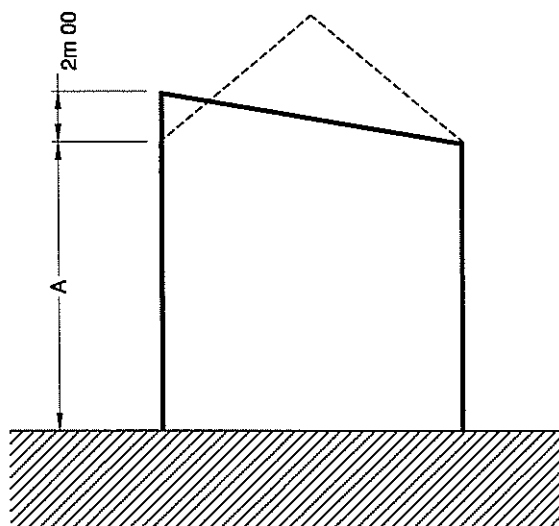


**Art. 19****Formes de toit particulières**

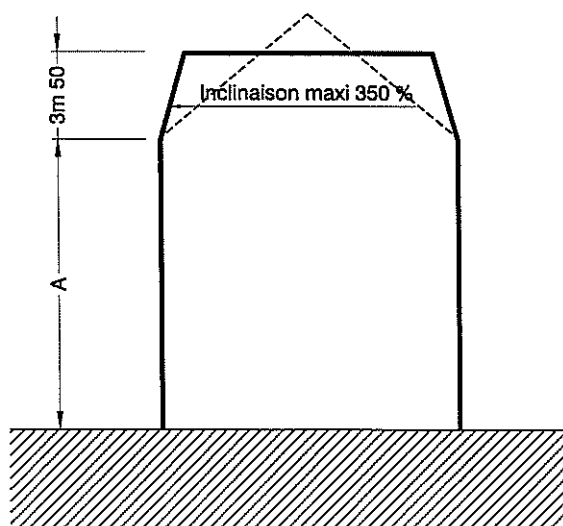
Forme de toit: toit incliné  
Règlement de construction, art. 24, 1er al.



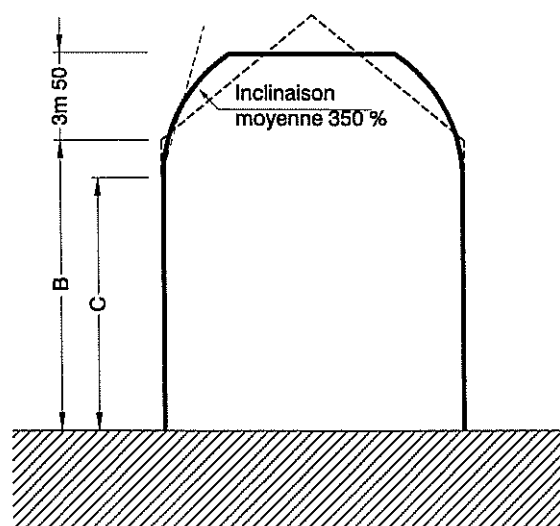
Formes de toit particulières: p. ex. toit à pan unique  
Règlement de construction, art. 24, 3e al.



Formes de toit particulières: p. ex. toit mansardé  
Règlement de construction, art. 24, 3e al.

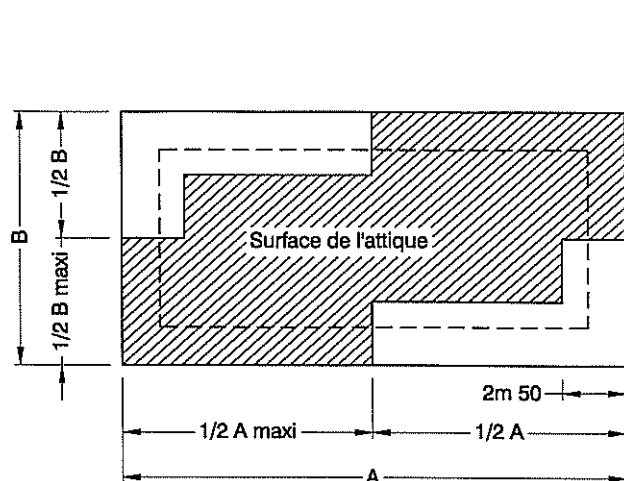
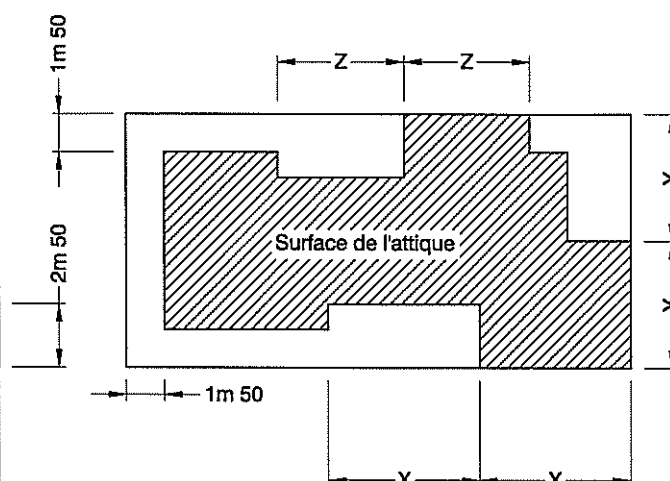


Formes de toit particulières: p. ex. toit-voûte  
Règlement de construction, art. 24, 3e al.



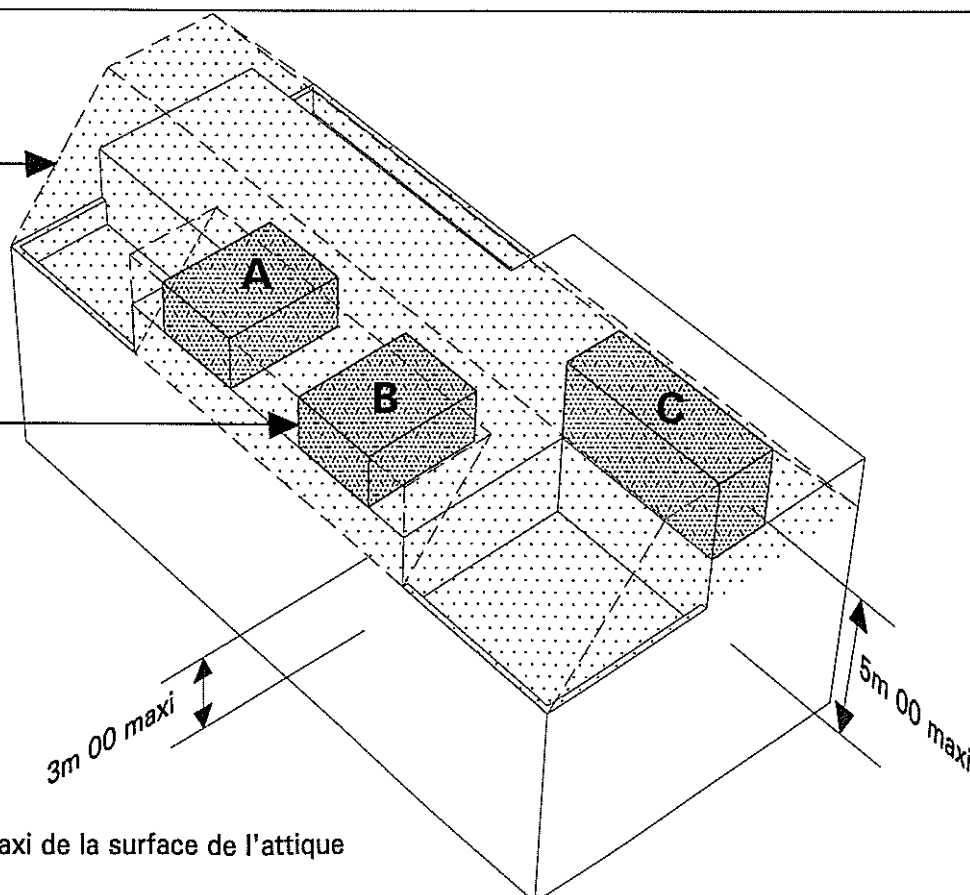
A: Hauteur réelle de la façade (Règlement de construction, art. 24, 1er al.)

B: Hauteur réelle de façade comparable pour les toits sans hauteur de façade (C)  
clairement définissable au point de vue géométrique

**Art. 20, al. 1****Niveaux en attique****Niveau en attique: exemple A****Niveau en attique: exemple B****Art. 20, al. 3****Niveaux en attique, superstructures**

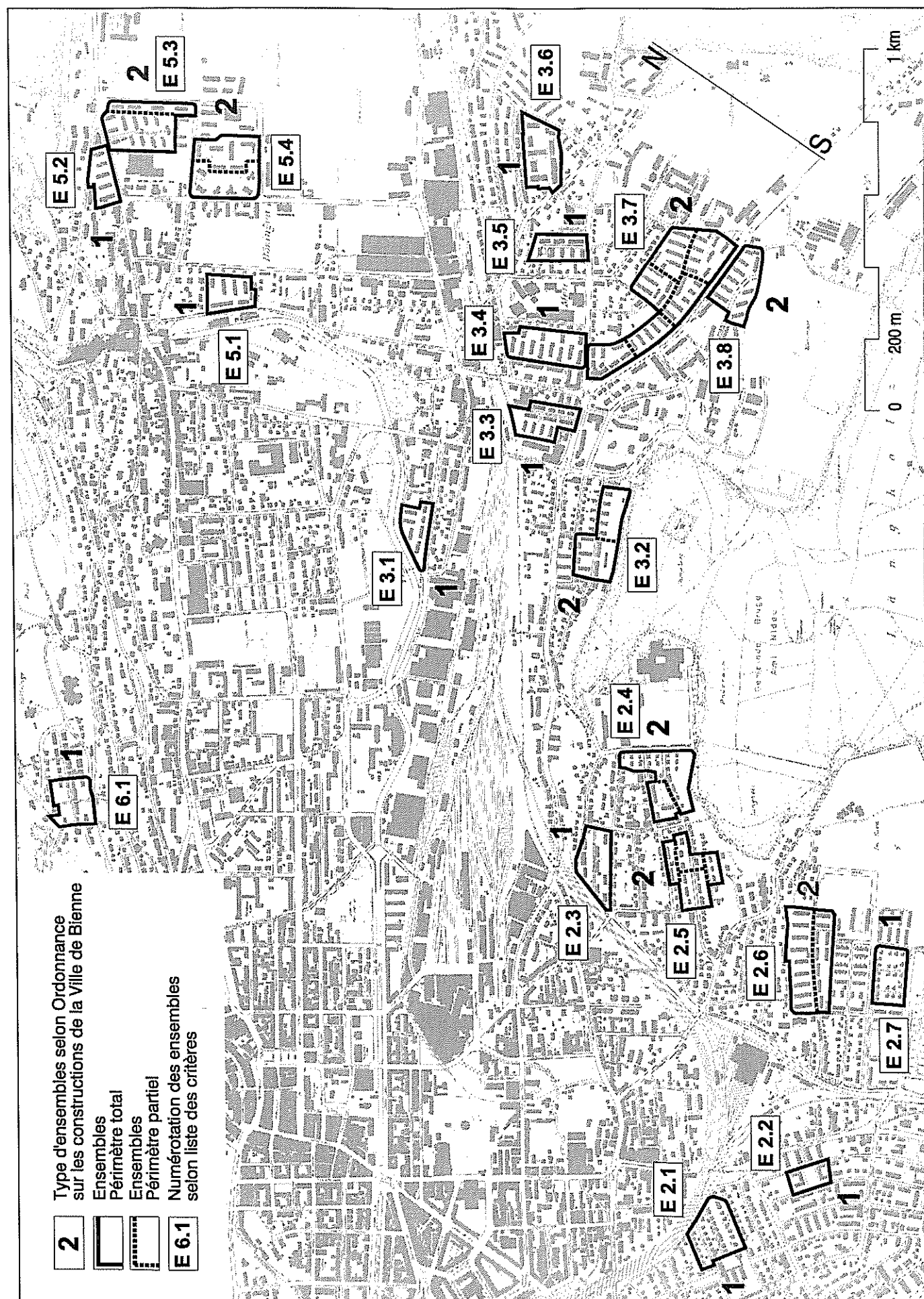
Gabarit d'un toit incliné admissible

A, B, C:  
Superstructures au-dessus de l'attique



Surface A + B + C =  
30% maxi, resp. 15% maxi de la surface de l'attique

## Ensembles, périmètres totaux et partiels



## Art. 27, al. 1

## Critères déterminants pour les divers ensembles

Ensemble	Critères urbanistiques				Critères architectoniques			
	a)	b)	c)	Observations quant au critère a)	d)	e)	f)	g)
E 2.1 Ch. G.-Bridel	■	■	■	Dispositions linéaire des bâtiments, corridors verts.	■	■	■	
E 2.2 Ch. de Cerlier	■			Disposition des bâtiments formant espace.	■	■	■	
E 2.3 Rue Mon-Foyer	■	■	■	Disposition décalée des bâtiments.	■	■	■	■
E 2.4 Ch. des Pins/ Ch. de la Ciblerie	■			Lien avec le parc du quartier, disposition régulière des bâtiments.	■	■		
E 2.5 Ch. du Tilleul/ Ch. des Pins	■	■	■	Dispositions linéaire des bâtiments, corridors verts.	■	■	■	■
E 2.6 Ch. des Oeuches	■	■		Disposition linéaire, en forme de peigne des bâtiments, corridors verts.	■	■	■	■
E 2.7 Petit Marais/ Ch. de Bärlet					■			
E 3.1 Ch. de la Truite	■	■		Corridors verts dans le secteur sud.	■	■	■	■
E 3.2 Près-du-Bois	■	■		Disposition des bâtiments formant cours ou en forme de peigne, espaces-cours.	■	■	■	■
E 3.3 Ch. des Bergers	■	■			■	■	■	■
E 3.4 Ch. des Narcisses	■	■		Rythme de la disposition des bâtiments et des espaces extérieurs, liens avec l'espace.	■	■	■	■
E 3.5 Ch. Geyisried 37 - 57	■	■			■	■	■	■
E 3.6 Ch. de l'Évêché	■			Formation de cours.	■	■		
E 3.7 Ch. de Safnern	■	■		Rythme de la disposition des bâtiments et des espaces extérieurs, liens avec l'espace.	■	■	■	■
E 3.8 Rue du Midi	■	■		Disposition des bâtiments en forme de peigne.	■	■	■	■
E 5.1 Ch. J.-Lisser					■	■	■	
E 5.2 Route de Soleure	■	■		Disposition des bâtiments en forme de peigne.	■	■	■	■
E 5.3 Ch. du Bergfeld	■			Disposition régulière des bâtiments.	■	■	■	
E 5.4 Patinoire					■	■	■	
E 6.1 Sonnhalde	■	■	■	Rythme de la disposition des bâtiments et des espaces extérieurs, liens avec l'espace.	■	■	■	■

**Critères urbanistiques:**

a) Disposition et orientation des bâtiments, formation d'espaces

b) Disposition de constructions en annexe et contiguës importantes

c) Délimitation des espaces extérieurs vis-à-vis de l'espace public, jardinets sur rue

**Critères architectoniques:**

d) Volumes et proportions des bâtiments

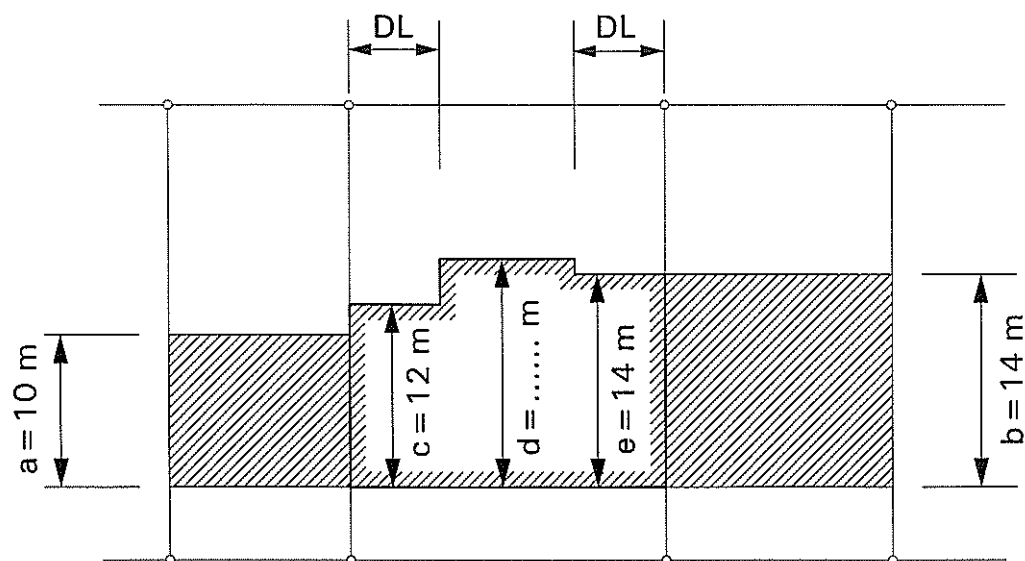
e) Conception des toits (surtout forme, superstructures et incisions, matériaux)

f) Conception des façades (surtout matériaux, ouvertures, éléments en saillie et en retrait, coloris)

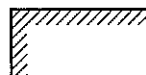
g) Aménagement des espaces extérieurs (surtout places de parc, murs efficaces sur le plan spatial, matériaux de revêtement)

**Art. 20, al. 3  
(Règlement de  
construction)**

Constructions à la limite ou dans l'espace formé par la distance à la limite, dans les secteurs en ordre contigu ou presque contigu



Bâtiments existants



Nouveau bâtiment

**DL:** (petite) distance à la limite de la zone à bâtir correspondante

**a, b:** Profondeurs des bâtiments existants

**c, d, e:** Profondeurs maximales admissibles du nouveau bâtiment