

Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost», Gebiet Stadtgraben

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften inkl. Anhang (Richtprojekt)

Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 19. Januar 2026

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Aarberg
Bauabteilung
Stadtplatz 28
3270 Aarberg

Terrenum Bern AG
Engestrasse 13
3000 Bern

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller
Beda Baumgartner

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	5
1.1 Anlass, Lage und Umgebung.....	5
1.2 Qualitätssicherung.....	6
1.3 Planungsziele	6
1.4 Planungsorganisation	6
1.5 Grundlagen.....	7
2. Raumplanerische Rahmenbedingungen	8
2.1 Bund.....	8
2.2 Kanton	8
2.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK).....	10
2.4 Gemeinde	10
3. Bisherige Planungsarbeiten	13
3.1 Workshopverfahren	13
3.2 Richtprojekt	14
4. Planungsmassnahmen	22
4.1 Allgemeines zur Teil-Überbauungsordnung	22
4.2 Überbauungsplan und Legende.....	22
5. Planerische Beurteilung.....	33
5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	33
5.2 Auswirkungen der Planung.....	33
5.3 Würdigung	34
6. Planerlassverfahren	35
6.1 Verfahren.....	35
6.2 Entwurfsprozess.....	35
6.3 Kantonale Vorprüfung	35
6.4 Öffentliche Auflage.....	36
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung.....	36
Anhang	37
Anhang 1 Bereinigugstabelle gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 28. Oktober 2025	

Beilage

Beilage 1 Schlussbericht Workshopverfahren

1. Ausgangslage

1.1 Anlass, Lage und Umgebung

Der Projektentwicklungsgesellschaft Terrenum Bern AG (nachfolgend Projektträgerschaft) gehören mehrere Grundstücke in der östlichen Vorstadt von Aarberg. Sie will diese baulich entwickeln.



Abbildung 1: Lage des Entwicklungsgebiets in der östlichen Vorstadt von Aarberg (roter Punkt)

Das Entwicklungsgebiet liegt östlich der Altstadt von Aarberg, an der Lyss-Strasse und befindet sich an einer sensiblen Lage im Ortsbildschutzgebiet und insbesondere im ISOS-Gebiet 2 sowie in der Umgebungszone I (Stadtgraben). Der südwestliche Teil der Parzelle GB Nr. 159 ist unbebaut. Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen GB Nrn. 159, 596 und 352 im Eigentum der Projektträgerschaft.



Abbildung 2: Orthofoto mit Planungsperimeter in der Vorstadt Ost (rot gestrichelt)

1.2 Qualitätssicherung

Die Projektträgerschaft beabsichtigt, eine neue Baute mit Wohnnutzung zu realisieren. Sie strebt eine Realisierung der Bauten ohne Änderung der baurechtlichen Rahmenbedingungen an.

*Planungsvereinbarung
und Qualitätssicherung*

Aufgrund der sensiblen Lage des Planungsperimeters wurde zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft vereinbart, dass zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchgeführt wird. Die entsprechende Planungsvereinbarung wurde im September 2020 unterzeichnet. Das aus dem Workshopverfahren resultierende Richtprojekt bildet die Basis für die zu erarbeitende Überbauungsordnung.

1.3 Planungsziele

Generell

Ziel ist die Realisierung eines qualitativ hochstehenden Bauprojekts mit optimaler Ausnutzung und gleichzeitiger gebührender Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen (Ortsbildschutz, Verkehrssicherheit, usw.), welche die bestehende Bebauung am Brückenkopf ergänzt.

Richtprojekt

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde die grundsätzliche Überbaubarkeit und das städtebaulich verträgliche Nutzungsmass des Planungsgebiets unter Berücksichtigung des Bauinventars und des ISOS geprüft und ermittelt. Als Resultat des Workshopverfahrens wurde ein Richtprojekt erarbeitet.

Teil-Überbauungsordnung

Das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren dient als Grundlage für die Ausarbeitung einer Teil-Überbauungsordnung.

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Aarberg, vertreten durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat beschliesst die Planung. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Hochbaukommission.

Zwischen- und Schlussergebnisse wurden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projektteam

Die Einwohnergemeinde und die Projektträgerschaft arbeiteten bei Entwurf und Planerlassverfahren in einem Projektteam zusammen. Der Vorsitz des Projektteams wurde vom zuständigen Ressortvorsteher wahrgenommen. Die Projektträgerschaft Terrenum Bern AG war vertreten durch Ulrich Schmid. Das Richtprojekt wurde durch Schär Buri Architekten Bern erarbeitet. Für die Ausarbeitung der Teil-UeO wurde das Planungsbüro «BHP Raumplan AG» (Bern) beauftragt.

1.5 Grundlagen

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

1. Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Aarberg (Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement), genehmigt am 7. November 2023
2. Richtprojekt «Stadtgraben» vom 21. Mai 2024 / revidiert am 6. Juni 2024
3. Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 21. Mai 2024 / bereinigte Fassung vom 12. August 2024
4. Teilstudie «Gebiet mit Höhenbeschränkung Altstadt und Umgebung», Rykart Architekten, November 2018
5. Überbauungsordnung «Altstadt» vom 6. April 2017
6. Richtplan Verkehr Aarberg von Juni 2021

2. Raumplanerische Rahmenbedingungen

2.1 Bund

2.1.1 Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen und gleichzeitig den Schutz der Ortsbilder. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen geniessen damit eine hohe Priorität. Ebenso von zentraler Bedeutung ist die gute Qualität der angestrebten Innenentwicklung und die Wahrung der Anliegen des Ortsbildschutzes.

2.1.2 ISOS Aarberg

Aarberg wird im ISOS als Objekt von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet 2 «Vorstadt im Osten: mehrheitlich Wohnhäuser und Gasthöfe, 19./20. Jh.». Für dieses Gebiet wird im ISOS das Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» formuliert und es liegt im Ortsbildschutzgebiet der östlichen Vorstadt. Zudem grenzt das Planungsgebiet an den Stadtgraben und damit an das Gebiet 1 «Mittelalterliche Stadtanlage auf ovalem Grundriss, gegründet um 1220» mit Erhaltungsziel A, welches dem Ortsbildschutzgebiet Altstadt zugewiesen ist (vgl. Abbildung 7). Das Planungsgebiet ragt damit auch in die Umgebungszone I «Ehem. Altstadtgraben, Gärten und Parkplätze» mit dem Erhaltungsziel «a», welche der Erhaltung der Freifläche dient.



Abbildung 3: Ausschnitt ISOS-2008 Aufnahmeplan Gemeinde Aarberg

2.2 Kanton

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Aarberg ist im Kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» als Zentrum 4. Stufe zugewiesen. Der kantonale Richtplan (letztmals revidiert 2016) legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Das Planungsgebiet ist im Richtplaninformationssystem als Kernzone städtisch ausgewiesen.

2.2.2 Kantonale Baugesetzgebung

Für die Planung sind die Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (BauG) und der dazugehörigen Bauverordnung (BauV) zu berücksichtigen, insbesondere folgende Themen und Artikel:

- Beim Bau von Mehrfamilienhäusern (ab 20 Familienwohnungen) sind die notwendigen Abstellräume und Aufenthaltsbereiche im Freien inkl. Spielplätzen nach Art. 15 BauG und 42-48 BauV zu berücksichtigen.
- Für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätze gelten die Vorgaben gemäss Art. 16 und 17 BauG sowie Art. 49-56 BauV.
- Die Vorgaben für hindernisfreies Bauen umfassen Art. 22 BauG und Art 85-88 BauV. Darüber hinaus sind die Normen SIA 500 (2009) «Hindernisfreie Bauten» und VSS SN 640 075 «Fussgängerverkehr Hindernisfreier Verkehrsraum» zu beachten.

2.2.3 Kantonales Bauinventar

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Baugruppe «B Aarberg, Vorstadt Nordost» gemäss Kantonalem Bauinventar. In dieser befinden sich mehrere erhaltenswerte und schützenswerte Bauten. Südlich des Stadtgrabens befindet sich die Altstadt Aarberg (Stedtli) mit zahlreichen schützenswerten Bauten. Diese Baugruppen und Inventarobjekte sind in die Nutzungsplanung umgesetzt worden (vgl. Schutzzonenplan in Kap. 2.4.3).

Südlich des Stadtgrabens schliesst die Baugruppe «A Aarberg, Altstadt» an das Planungsgebiet an. Sie ist auf Grund der geringen räumlichen Distanz in der Planung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Planungsperimeters (rot gestrichelt) finden sich ausschliesslich erhaltenswerten Bauten. Die Planung wird sich bei dieser Ausgangslage deshalb intensiv mit den Fragen des Ortsbildschutzes auseinandersetzen müssen.

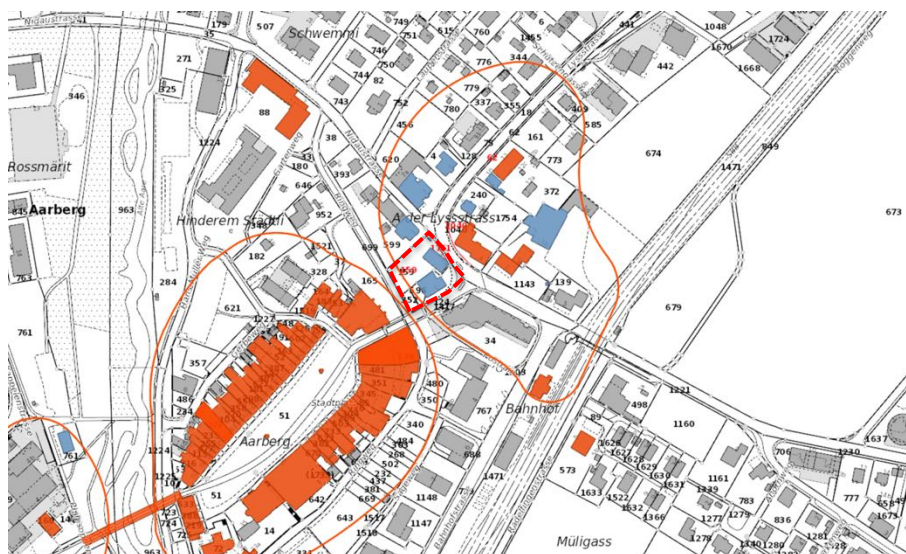


Abbildung 4: Ausschnitt kantonales Bauinventar (Planungsgebiet: rot umrandet, Baugruppen: rot umrandet, schützenswerte Objekte: rote Gebäude, erhaltenswerte Objekte: blauer Gebäude)

2.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Das Planungsgebiet ist im RGSK / Richtplan Biel - Seeland der 2. Generation keiner Massnahme zugeordnet. Die Arealplanung steht damit im Einklang mit den Zielen des RGSK / Richtplan Biel - Seeland 2. Generation.

2.4 Gemeinde

2.4.1 Baureglement

Das Entwicklungsgebiet befindet sich im Perimeter der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost». Gemäss Anhang 2 des Baureglements (genehmigt am 7.11.23) gelten für diese ZPP folgende Vorschriften:

8a/b ZPP Vorstadtbereich-West/-Ost	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	1 In den ZPP Nr. 8a «Vorstadtbereich-West» und 8b «Vorstadtbereich-Ost» wird die Erhaltung und Aufwertung der Vorstadtbereiche als Teil eines lebendigen Regionalzentrums bezweckt.
Art der Nutzung	2 Es gelten die Nutzungsgrundsätze der Kernzone K.
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> • Fh tr = 11,0 m • 3 Vollgeschosse • Gebäudelänge und Grenzabstände richten sich nach den Massen der Zone M3+
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. • Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen.
Erschliessungsgrundsätze	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind zum Teil Mehrfachnutzungen anzustreben. • Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 • ES III

Abbildung 5: Auszug aus dem Baureglement, Anhang 2

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Perimeters «Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung» gemäss Art. 512 des Baureglements (BR). Innerhalb dieses Perimeters dürfen gemäss geltenden Bestimmungen maximal drei Vollgeschosse gebaut werden. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet mit Höhenbeschränkung überprüft. Für den Planungsperimeter ergeben sich keine Veränderungen.

In der Altstadt-Umgebung ist bezüglich Einordnung und Gestaltung von Bauten besondere Rücksichtnahme erforderlich. Explizit erwähnt werden Bauten an Strassenfluchten und Hauptstrassen.

2.4.4 Überbauungsordnung Altstadt

Teilbereiche der Parzellen GB Nrn. 352 und 159 befinden sich innerhalb der Überbauungsordnung «Altstadt» und sind der Grünfläche (Art. 36 UeV) zugewiesen. Überlagert wird die Grünfläche in diesem Bereich von einer Parkierung (Art. 37 UeV) sowie einer Baumreihe neu (Art. 38 UeV).

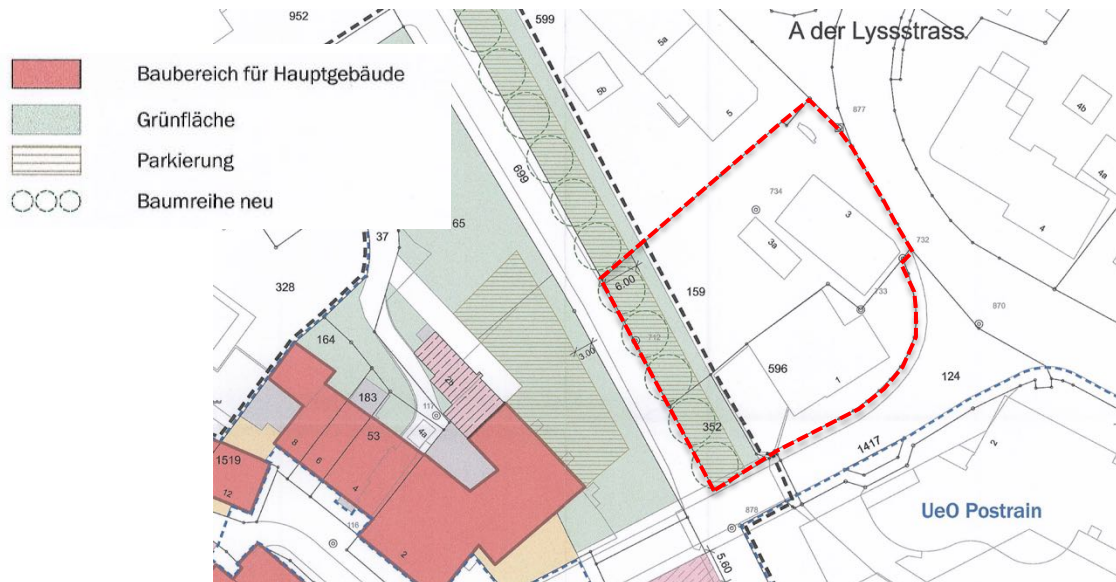


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Überbauungsordnung Altstadt mit Planungsperimeter (rot gestrichelt umrandet)

Die Grünflächen dienen der Freihaltung des Gebiets des historischen Stadtgrabens und Flussarms sowie des Umgebungsschutzes der historischen Altstadt. Aus diesem Grund sind keine baubewilligungspflichtigen Gebäude und Anlagen zugelassen. In den bezeichneten Bereichen dürfen Senkrechtparkierungen (6.0 * 3.0 m) angeordnet werden. (Es sind zwei Parkplätze pro 10 m Anschlusslänge an den Ringweg und pro 5 m ein zusätzlicher Parkplatz zulässig.) Die eingezeichneten Bäume sind spätestens beim Erstellen eines Parkplatzes anzupflanzen (Wahl geeigneter Alleebäume).

3. Bisherige Planungsarbeiten

3.1 Workshopverfahren

Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens. Ein Bearbeitungsteam wird im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Begleitgremium mit Fach- und Sachvertretungen beraten. Das Begleitgremium übt durch seine Expertise eine qualitätssichernde Funktion aus.

Das Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV sieht eine Programmsitzung, Workshops sowie eine Schlusssitzung vor. Die Ergebnisse werden mit einem Schlussbericht dokumentiert und die einzelnen Workshops protokolliert.

Resultat des Workshopverfahrens ist ein Richtprojekt, welches die Basis für die nachfolgenden Planungsschritte mit Überbauungsordnung und Bauprojekt darstellt.

3.1.1 Beteiligte Workshopverfahren

Projektträgerschaft

Terrenum Bern AG
Engestrasse 13, 3012 Bern
vertreten durch Ulrich Schmid

Begleitgruppe

Das Begleitgremium für das Workshopverfahren war wie folgt besetzt:

Fachvertretungen (stimmberechtigt)

- Lars Mischkulnig, Dipl. Architekt HTL/BSA/SIA
- Philippe Castellan, Dipl. Architekt AAM
- Simone Hänggi, Dipl. Landschaftsarchitektin HTL/BSLA

Sachvertretungen (stimmberechtigt)

- Hans-Ulrich Stebler, Gemeinderat/Ressortvorsteher (Vorsitz)
- Ulrich Schmid, Terrenum Bern AG, Projektträgerschaft

Ersatzvertretungen (stimmberechtigt in Funktion Ersatz)

- Marc Lehmann, Abteilungsleiter Bau, Gemeinde **
- Elisabeth Lutz, Terrenum Bern AG, Projektträgerschaft **
- Philipp Hubacher, Ortsplaner *

Weitere Experten

- Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege, Bauberatung

Die Fach- und Sachvertretungen entsprechen den stimmberechtigten Personen im Begleitgremium. Die aufgeführten weiteren Expert:innen wirkten in beratender Funktion mit. Vorbehalten blieb ein Einsatz als Ersatzmitglied für eine ausfallende Fachvertretung (*) oder Sachvertretung (**).

Den Vorsitz führte die Gemeinde (Ressortvorsteher).

<i>Verfahrensbegleitung</i>	<p>Projektträgerschaft und Gemeinde wurde in der Verfahrensbegleitung des gesamten Verfahrens durch die Firma BHP Raumplan AG, Bern, unterstützt. Die Verfahrensbegleitung war zuständig für die Organisation und Durchführung des Verfahrens und moderierte die Workshops.</p> <p>Verfahrensbegleitung</p> <ul style="list-style-type: none">• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (PL)• Ladina Schaller, BHP Raumplan AG (SB)
<i>Bearbeitungsteam</i>	<p>Die Bearbeitung erfolgte durch Schär Buri Architekten, Bern. Situativ wurden durch die Architekten David Bosshard Landschaftsarchitekten, Bern, beigezogen.</p> <p>Architektur</p> <ul style="list-style-type: none">• Fritz Schär, Schär Buri Architekten AG (Bern)• Jochen Lambmann, Schär Buri Architekten AG (Bern) <p>Freiraum / Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none">• David Bosshard Landschaftsarchitekten AG (Bern)
<i>Politische Organe</i>	<p>Die Hochbaukommission und der Gemeinderat der Gemeinde Aarberg wurden situativ im Rahmen von ordentlichen Sitzungen über den Stand der Dinge informiert.</p>
<i>Ergebnis</i>	<p>Das Verfahren dauerte von November 2023 bis im Mai 2024. In dieser Zeit wurden drei Workshops und eine Schlussitzung durchgeführt. Der Schlussbericht wurde am 21. Mai 2024 genehmigt. Der Projektstand vom Mai 2024 wurde als Richtprojekt empfohlen und bildet die Grundlage für die nachgelagerte UeO.</p>

3.2 Richtprojekt

Das Richtprojekt «Arealentwicklung Vorstadt-Ost, Aarberg – Teilgebiet Stadtgraben» vom 21.05.2024, rev. 06.06.2024, ist das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens und bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption, Aussenraumkonzept sowie Erschliessung/Parkierung massgebend. Das Richtprojekt wird in der Überbauungsordnung verankert.

3.2.1 Ortsbild und Architektur

<i>Eingangsebene</i>	<p>Der Zugang zur Neubaute erfolgt ab Lyss-Strasse und ebenerdig über einen Eingangspavillon. Der Wohnungszugang ist auf die Strasse ausgerichtet.</p>
----------------------	--

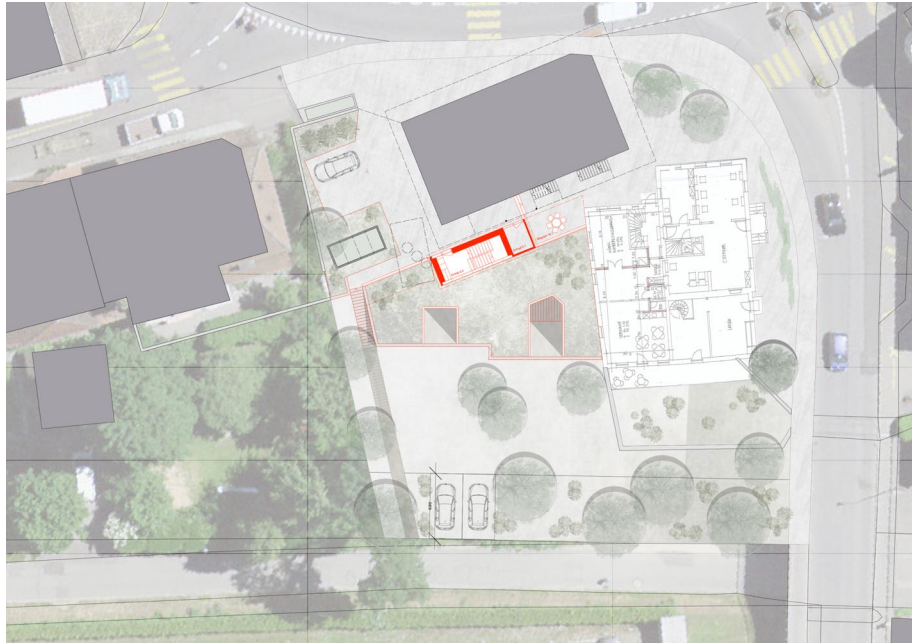


Abbildung 9: Situation Eingangsebene

Eingangspavillon

Bezugnehmend auf die historische Situation (Luftaufnahme vom 1958) wurde für den Eingangspavillon eine freistehende Kleinbaute gewählt. Um den Zugang zur bestehende Laubengangerschliessung zu gewährleisten, wurde der Pavillon im Abstand von ca. 2.0 m zum Bestand gesetzt.

Die Breite des Eingangspavillons ergibt sich aufgrund der nötigen Erschliessungsanlagen zur Wohnung (hinunterführende Treppe). Bei seiner Länge muss die Durchsicht von der Lyss-Strasse auf die Altstadt bestehen bleiben.

Der Eingangspavillon ist als leichter Holzbau mit Flachdach gestaltet. Gegenüber der Eingangsebene tritt der Bau bis auf die Eingangstür geschlossen in Erscheinung; gegenüber der Altstadt weist er eine Fensterfront auf, um den Sichtbezug herzustellen.

Gemeinschaftlicher Bereich

Im Raum zwischen dem Gebäudetrio wird ein Zugangsraum in Form eines kleinen, gemeinschaftlich nutzbaren Platzes geschaffen. Dieser Bereich liegt gegenüber dem Eingangsbereich um 2 bis 3 Treppenstufen erhöht.

Flachdach und Innenhöfe

Das Dach der Neubaute ist als begrüntes Flachdach (Blumenwiese) gestaltet. Das Niveau der Dachfläche weist gegenüber der Eingangsebene einen Höhenversatz gegen unten auf. Damit wird die Wirkung als terrassierte Grünfläche auf einer anderen Ebene im Stadtgraben verstärkt. In das Flachdach eingebettet sind zwei Innenhöfe zur Wohnung. Der Abschluss der Innenhöfe ist in die Dachgestaltung integriert und liegt tiefer als die auf der Fassadenmauer aufgesetzte Mauerkrone.

Belichtung

Die Belichtung der Wohnung wird sichergestellt über die verglasten Innenhöfe sowie den Eingangspavillon.



Abbildung 10: Querschnitt mit Beleuchtungssituation im Innern der Wohnung sowie Höhenangaben und Überdeckung für den Bodenaufbau auf dem Flachdach

Wohnebene

Es kann eine qualitativ gute 5.5-Zimmer-Wohnung mit 208 m² Geschossfläche erstellt werden. Die Raumhöhe beträgt ca. 2.60 m und die Raumtiefe ca. 6.50 m.



Abbildung 11: Wohnungsgrundriss der 5.5-Zimmer-Wohnung mit Versatz in der Fassadenmauer und zwei Innenhöfen

Fassadenprinzip

Es wurde geprüft, wie die Fassade der neuen Wohnung in Erscheinung treten soll - als Haus mit Fenstern, als geschlossene Fassade oder als Stützmauer. Eine Fensterfassade sowie eine geschlossene Fassade wurden ausgeschlossen. Die Fensterfassade zeigt eine (unerwünschte) Erweiterung des Wohnraumes in den Stadtgraben hinein. Ebenso ist es unverständlich, eine geschlossene Mauer gegenüber der Altstadt zu bauen ohne Aussicht auf diese.



Abbildung 12: Fassadenansicht vom Stedtli (Variante mit geschlossener Mauer und Innenhöfen)

3.2.2 Aussenraum und Umgebungsgestaltung

*Topografie und Über-
gänge*

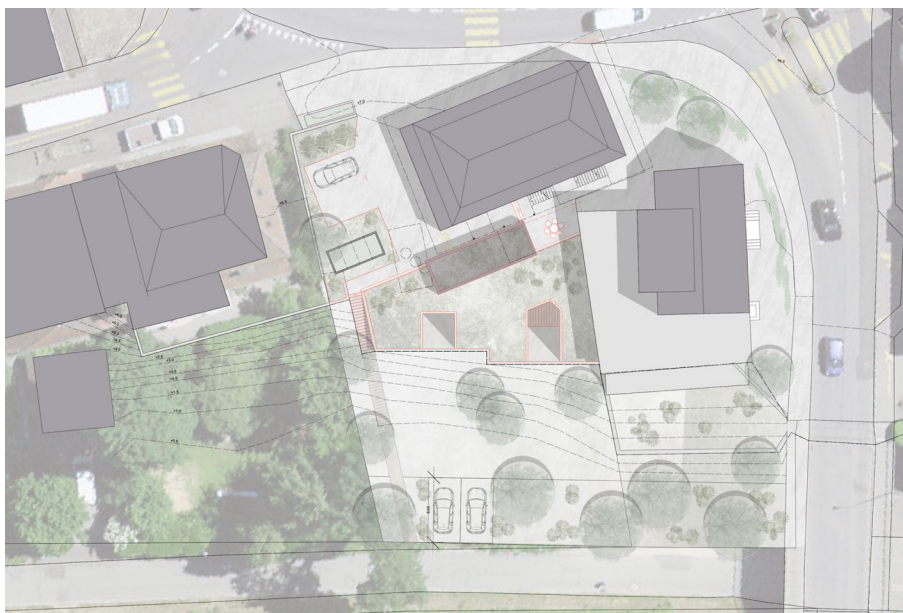


Abbildung 13: Situationsplan mit Terrainverlauf, Gartengestaltung und 2 Parkplätzen

Zur (Wieder)Herstellung des natürlichen Hangverlaufs wurde die Variante mit direktem Anschluss der Böschung an die neue Wohnung und einem Fussweg in den Ringweg hinunter als Bestvariante eruiert. Die Wohnung verfügt damit über keinen begehbaren oder ebenen Aussenraum zum Stadtgraben hin.

Da die Stützmauer auf der angrenzenden Nachbarsparzelle tiefer liegt als die Eingangsebene, wird der Übergang mit einer Treppe gelöst. Diese Lösungsvariante findet sich auch andernorts im Stadtgraben. Der Mauer zum vorhandenen Steingarten bleibt bestehen, jedoch hin zum Ringweg angeböscht und somit in ihrer Höhe reduziert.

Der neue Terrainverlauf wird als begrünte Böschung gestaltet und bis an den Ringweg in den Stadtgraben hinuntergezogen. Zur Stabilisierung wird die Böschung mit Büschen bepflanzt. In die Begrünung und eine aufgelockerte Baumreihe eingebettet werden die nötigen zwei Parkplätze angeordnet.



Abbildung 14: Schnitt mit altem und neuem Terrainverlauf sowie Ansicht auf den neuen Terrainverlauf samt Stützmauern

Fassadenmauer

Die Fassadenmauer resp. die Stützmauer soll in Anlehnung an die im Stadtgraben vorhandenen Natursteinmauer ausgestaltet werden. Sie ist insgesamt rund 3.20 m hoch. Um das Bild der Stützmauer zu stärken, soll sie vor den Innenhöfen in einer Höhe von ca. 50–60 cm durchgehend sein (und kann dadurch auch als Sitzgelegenheit genutzt werden). Die Stützmauer soll einen Abschlussstein als Krone aufgesetzt haben.



Abbildung 15: Gestaltung als Natursteinmauer mit aufgesetzter Krone (Bild aufgenommen auf der Nachbarsparzelle)

Geometrie Fassadenmauer

Für die Geometrie der Fassaden- und Stützmauer (und zur Optimierung des Wohnungsgrundrisses) wurde eine Variante eruiert, welche die Mauer in zwei Abschnitte unterteilt. Durch den Versatz ergibt sich eine Sequenz von Mauerteilstücken in der richtigen Länge.

Durchwegung

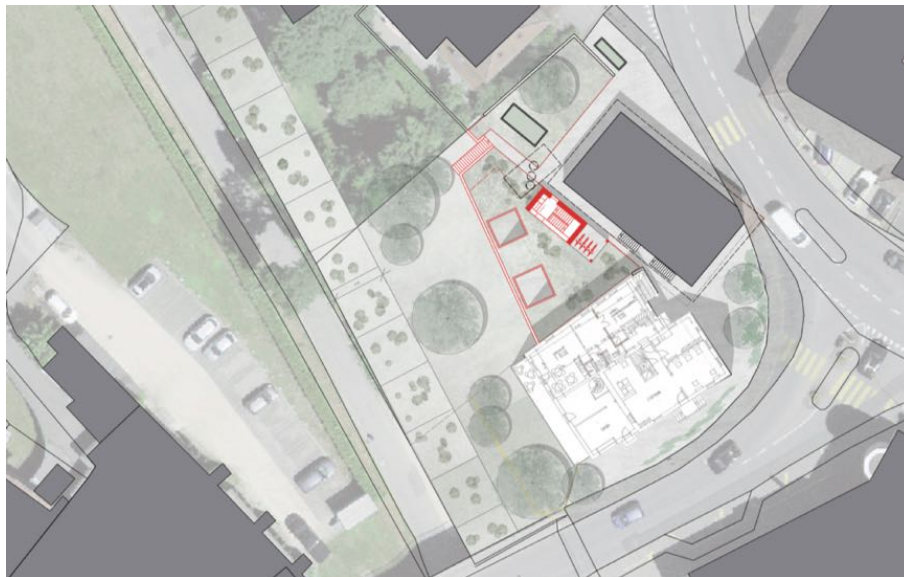


Abbildung 16: Aussenraumvariante mit Gärten und Bestockung im Stadtgraben

3.2.3 Würdigung

Das Richtprojekt wurde von den Gutachter:innen in Kap. 5.1 des Schlussberichts vom 21. Mai 2024 wie folgt gewürdigt:

Orts- und Städtebau

Das bestehende Gebäudeensemble an der Ecke Falkenbrücke und Lyss-Strasse ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Die Gebäude liegen im Perimeter «Vorstadt Ost», in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die Stadt weist dank der erhöht gelegenen Altstadt und dem umliegenden Stadtgraben (ehem. Flussbett der Alten Aare) besondere räumliche Qualitäten auf, welche es zu erhalten und wenn möglich zu stärken gilt.

Der ursprüngliche Vorschlag sah einen Solitärbau auf der Rückseite des bestehenden Ensembles vor. Das Projekt wurde nicht weiterverfolgt, da es bezüglich Grösse, Hierarchie und Situationswert nicht mit den Schutzziele des ISOS vereinbar war.

Die Verfasser haben die spezifischen Eigenschaften des Orts und dessen geschichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Schutzziele des ISOS nochmals vertieft analysiert. Sie kommen zum Schluss, dass der Ort geklärt und die Qualitäten des bestehenden Ensembles gestärkt werden sollen, einschliesslich des Freiraums des Stadtgrabens und des Durchblicks zur Altstadt. Ein zusätzliches Bauvolumen in der zweiten Reihe ist daher nicht möglich.

Das Grundstück liegt im Perimeter des Stadtgrabens. Der bestehende Hang ist zum Teil terrassiert und weist Stützmauern auf. Die Autoren greifen die Idee der Sockelmauern in ihrem Entwurf auf, führen sie weiter und versuchen durch eine intelligente Neuinterpretation des Themas einen qualitätsvollen und identitätsstiftenden Ort zu schaffen.

Aufgrund der Hanglage entsteht eine Stützmauer, die als Fassade zur Belichtung und Belüftung genutzt werden kann. Durch die Ausbildung einer präzise gesetzten Geländekante entsteht eine ebenerdige Platz-/bzw. Freifläche. Die

Sockelmauer nimmt über einen leichten Versatz die Geometrie des Ortes auf und fügt sich so auf natürliche Weise in das bestehende Ensemble ein.

Auf der Freifläche befindet sich ein kleiner, pavillonartiger Baukörper, der sich in seiner Position und Grösse an seinen Vorgängerbau anlehnt. Der Nebenbau mit Flachdach dient als Eingangsvolumen und Unterstand. Über eine interne Treppe gelangt man in die ein Geschoss tieferliegende Wohnung. Die Belichtung der Räume erfolgt über eine zum Hang hin geschaffene Fassadenmauer mit zwei zentralen Öffnungen und angrenzenden Lichthöfen.

Das ortsbauliche Konzept ist klar und überzeugend. Die baulichen Eingriffe mit dem pavillonartigen Baukörper, der Weiterführung und Neuinterpretation der Stützmauer fügen sich respektvoll und selbstverständlich in den Bestand ein. Die neu geschaffene Situation lässt den Durchblick zur Altstadt frei und schafft einen attraktiven und qualitätsvollen Freiraum.

Architektur

Ein schlichter pavillonartiger Baukörper mit Flachdach aus Stahlbeton und Glas ist Adressierung, Eingang und Velounterstand der neuen Wohnadresse am Stadtgraben.

Rückseitig zum Hauptbau positioniert - jedoch leicht vorgerückt - ist er von der Strasse her gut lesbar und ergänzt ähnlich seinem historischen Vorgänger, ein hofseitiges Ensemble. Es entstehen wiedergewonnene Hof- und Zwischenräume, welche von den unterschiedlichen Bewohnern als Aussenräume auf Stadtniveau genutzt werden können.

Das eigentliche Wohngeschoss ist in den Hang hineingegraben. Der stadtsseitig verglaste Eingangsbau führt Licht und Bewohner runter in das Entrée der 5.5 Zimmer-Wohnung.

Um zwei Innenhöfe herum sind Schlaf- und Wohnräume angeordnet und werden von diesen belichtet und belüftet. Die Raum- / Innenhof-Anordnung ist in Bezug auf die Grundrisstiefe so gewählt, dass ausreichend Tageslicht eintreten kann und belebende Raum- und Sichtbezüge über die Innenhöfe hindurch entstehen. Als mögliches zusätzliches zenitales Licht ist die Integration eines Oblichtes im darüberliegenden Veloraum / Eingangsbau denkbar.

Nach Aussen tritt die Wohnung als abgestufte Stützmauer in Erscheinung. In Anlehnung, an die im Stadtgraben historisch gewachsenen und vorhandenen Natursteinmauern, soll auch der neu gebaute Hangabschluss als Natursteinmauer inkl. Mauerkrone (Abschlussstein) in Erscheinung treten.

Die beiden zum Stadtgraben hin angeordneten Innenhöfe brechen die Stützmauer fensterartig auf. Es ist essenziell, dass trotz dieser benötigten und berechtigten Öffnungen die Mauer als durchgehendes Bauwerk les- und spürbar bleibt. So sind der Dimensionierung und Ausarbeitung von Brüstungs- und Sturzausbildung in der Weiterbearbeitung grosse Beachtung zu schenken.

Eine Anlehnung in der Materialisierung der Natursteinmauer an die bestehende Stützmauer am Brückenpfeiler (Niveau Stadtgraben) könnte hierfür unterstützend und hilfreich sein und zur gegenseitigen Stärkung geprüft werden.

Die eigentliche Dachfläche der Wohnung ist nicht begehbar. Die Absturzsicherung ist in der Ebene des Eingangspavillon geführt und steht gegenüber der neuen «Hangkante» wohltuend zurück. Die nicht begehbare Fläche wird visuell dem Hang zugeordnet und begrünt. Ein leichter Niveauversatz gegenüber dem Stadtniveau soll diese «Hangzugehörigkeit» unterstützen.

Ein präzises Austarieren und Überprüfen des benötigten Niveausprungs, auch in Bezug auf Absturzsicherung, Flachdachaufbau, Begrünung dieser Freifläche und Übergang in die umlaufende Mauerkrone ist ein wichtiger Schlüssel im weiteren Projektverlauf - um die geplante neue Wohneinheit als natürlichen und selbstverständlichen Eingriff am Stadtgraben les- und erlebbar umzusetzen. Die Projektverfasser sind sich dessen bewusst.

Landschaft und Aussenraum

Das Projekt basiert auf einer vertieften Analyse des Stadtgrabens, der Topografie und den vorhandenen baulichen Elementen. Der Vorschlag weist einen sorgsam Umgang mit der Geländemodulierung auf. Die Böschung des Stadtgrabens wird als eine offene Wiese mit Obstbäumen ausgestaltet. Der Verzicht auf Nutzungen im Hang belässt die Topografie des Grabens wohltuend natürlich. Die zwei Besucherparkplätze im Graben werden mit Bäumen in den Grünraum eingebunden.

Das Projekt sieht vor, die bestehenden Parkplätze beim Brückenpfeiler aufzuheben. Zudem wird der Steingarten zurückgebaut und die Böschung begrünt. Diese zwei Massnahmen führen dazu, dass der Grünraum wieder bis zum Stadtgraben geführt wird. Damit kann die heute unbefriedigende Situation deutlich verbessert werden.

Die Aufsicht auf das Dach spielt bei der Integration in den Grünraum eine wichtige Rolle. Dem Konzept folgend wird die Dachfläche begrünt. Das Team schlägt eine Wiese vor, welche nicht begangen werden kann. Es ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob sich die Dachbegrünung mit einer gartenähnlichen Vegetation nicht etwas stärker vom Stadtgraben abheben könnte.

Die Materialisierung der Absturzsicherung, sowie deren genaue Lage ist in der weiteren Bearbeitung noch zu vertiefen.

4. Planungsmassnahmen

4.1 Allgemeines zur Teil-Überbauungsordnung

Grundsätzliches zur
Überbauungsordnung

Mit der Teil-Überbauungsordnung zur ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost» werden Inhalte zur Nutzung und Bebauung, zur Gestaltung, zum Aussenraum, zur Erschliessung und Parkierung sowie allgemeine und weitere Bestimmungen festgelegt. Zudem wurde die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) konsequent angewendet.

Aufbau der Überbauungsordnung

Die Teil-UeO ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost», Gebiet Stadtgraben beinhaltet den Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit den raumwirksamen Festlegungen und die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen. Die Inhalte der Überbauungsordnung basieren einerseits auf den Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost», andererseits auf dem Richtprojekt als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens.

4.2 Überbauungsplan und Legende

Legende

Festlegungen

A Allgemeines


● ● ● ● Wirkungsbereich Teil-Überbauungsordnung Art. 2

B Nutzung und Bebauung

 Baubereich Bestandesbaute Art. 8

 Baubereich A Art. 9

 Baubereich B Art. 10

 Gestaltungsbaulinie Art. 11

D Aussenraum

 Gemeinschaftlicher Aussenraum / Zugangsbereich Gebäude Art. 18

 Grünraum Stadtgraben Art. 19

 Bereich Begrünung Gartenanlage Art. 19

 Bereich Begrünung Flachdach Art. 20

Hinweise

 Fassadenlinie Richtprojekt (Stand Juli 2024)

 Kant. Bauinventar - erhaltenswertes Objekt

 Wirkungsbereich UeO Altstadt

 Bestehende Gebäude ausserhalb Wirkungsbereich

Abbildung 17: Legende




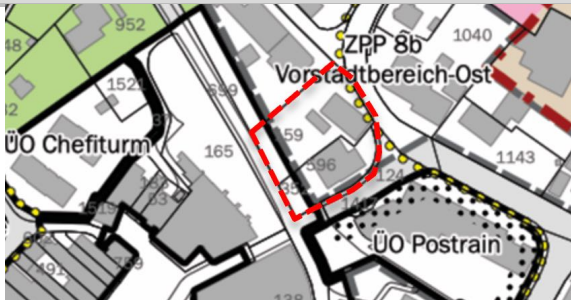
Abbildung 18: Überbauungsplan


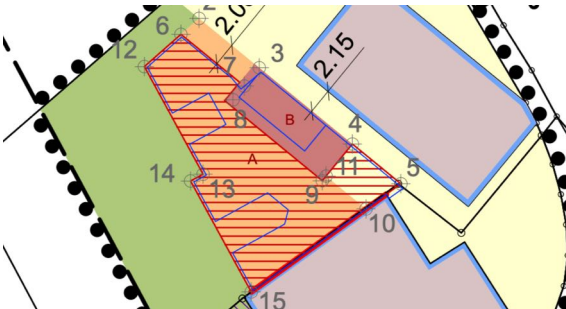
4.2.1 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften

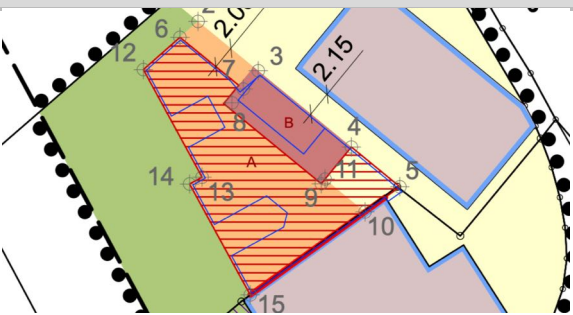
Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Teil-UeO erläutert. Der Aufbau ist am Inhalt der Überbauungsvorschriften (UeV) angelehnt:

- a. Allgemeines
- b. Nutzung und Bebauung
- c. Aussenraum
- d. Erschliessung
- e. Weitere Bestimmungen
- f. Schlussbestimmungen

Art.	Name	Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften
Allgemeines		
1	Planungszweck	<p>Mit dem Zweckartikel wird aufgezeigt, was die Teil-UeO grundsätzlich bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die UeO macht Vorgaben bezüglich Nutzung, Bebauung, Ortsbild, Aussenraumgestaltung und Vernetzung. Die UeO legt die Voraussetzungen fest, für eine qualitätsvolle, ergänzende Neubebauung mit Wohnnutzungen sowie die Aufwertung des Stadtgrabens.
2	Wirkungsbereich	<p>Der Wirkungsbereich der Teil-UeO umfasst die Parzelle GB Nr. 596 gesamthaft und die Parzelle GB Nr. 159 mehrheitlich.</p> <p>Der Perimeter ist damit begründet, dass die Perimetergrenze zwischen UeO Altstadt und ZPP 8b Vorstadtbereich-Ost quer durch die Parzelle GB Nr. 159 verläuft.</p> <p>Das Richtprojekt macht zur Aufwertung des Stadtgrabens hingegen Aussagen bis zum Ringweg inkl. der Parzelle GB Nr. 352.</p> <p>Untenstehende Abbildungen verdeutlichen die Abgrenzung:</p>  <p>Ausschnitt aus der amtlichen Vermessung mit den Parzellen GB Nrn. 159, 596 (gelb hinterlegt) und 352 im Stadtgraben. Die rote Linie zeigt die Abgrenzung des Wirkungsbereichs der Teil-UeO gegenüber dem Ringweg.</p>

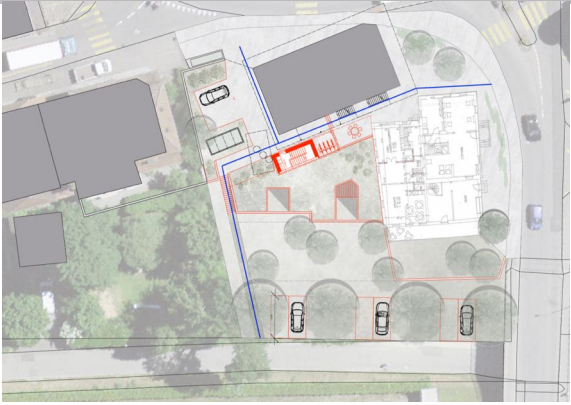

Art.	Name	Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften								
		<div></div> <p>Darstellung des Perimeters des Richtprojekts (in rot) im Zonenplan.</p>								
3	Stellung zur Grundordnung	Keine Bemerkungen.								
4	Bestandteile	<p>Die Teil-UeO hat folgende Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none">• Überbauungsplan• Überbauungsvorschriften mit Richtprojekt im Anhang• Erläuterungsbericht <p>Plan und Vorschriften sind verbindlich. Die weiteren Bestandteile sind orientierender Natur.</p>								
5	Inhalte des Überbauungsplans	Die Inhalte entsprechend den Festlegungen in der Legende zum Überbauungsplan.								
Nutzung und Bebauung										
6	Art der Nutzung	<p>Die Nutzungsart und das Nutzungsmass richten sich grundsätzlich nach der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost». Die zusätzlichen baupolizeilichen Masse wurden unter Berücksichtigung eines zweckmässigen Projektierungsspielraums direkt aus dem Richtprojekt abgeleitet.</p> <p>Art der Nutzung 2 Es gelten die Nutzungsgrundsätze der Kernzone K. Mass der Nutzung 3 Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fh tr = 11,0 m• 3 Vollgeschosse• Gebäudelänge und Grenzabstände richten sich nach den Massen der Zone M3+ <p>Auszug aus dem Baureglement zur ZPP 8b Vorstadtbereich-Ost</p> <table><tr><th>Kernzonen</th><th>K</th><th><ul style="list-style-type: none">• Wohnen³• Stille bis mässig störende Gewerbe• Zusammenhängende Gewerbe: max. 600 m² Geschossfläche• Gastgewerbe• Dienstleistungen• Verkauf• Erotik- und ähnliche Betriebe sind untersagt• 1. Vollgeschoss: Wohnnutzung nicht zulässig⁴</th><th>min.</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>25%</td></tr></table> <p>Auszug aus dem Baureglement zur Kernzone</p>	Kernzonen	K	<ul style="list-style-type: none">• Wohnen³• Stille bis mässig störende Gewerbe• Zusammenhängende Gewerbe: max. 600 m² Geschossfläche• Gastgewerbe• Dienstleistungen• Verkauf• Erotik- und ähnliche Betriebe sind untersagt• 1. Vollgeschoss: Wohnnutzung nicht zulässig⁴	min.				25%
Kernzonen	K		<ul style="list-style-type: none">• Wohnen³• Stille bis mässig störende Gewerbe• Zusammenhängende Gewerbe: max. 600 m² Geschossfläche• Gastgewerbe• Dienstleistungen• Verkauf• Erotik- und ähnliche Betriebe sind untersagt• 1. Vollgeschoss: Wohnnutzung nicht zulässig⁴	min.						
			25%							
7	Mass der Nutzung									
8	Baubereich Bestandesbaute	Für die beiden erhaltenen Gebäude innerhalb des UeO-Perimeters auf der Parzelle Nr. 159 und Nr. 596 wurde festgelegt, dass sie unterhalten, erneuert und saniert werden können, wobei die kantonale Denkmalpflege beizuziehen ist.								

Art.	Name	Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften
		 <p>Ausschnitt aus dem Schutzzonenplan mit den beiden erhaltenswerten Gebäuden in blau</p>
9	Baubereich A (Wohnung)	<p>Der Baubereich A für die neue Wohnung liegt optisch unter dem resp. im Terrain. Ersichtlich sind die Fassadefront und das Flachdach. Aus diesem Grund ist der Baubereich im UeP schraffiert dargestellt.</p>  <p>Ausschnitt aus dem Überbauungsplan mit dem Baubereich A</p> <p>In den Vorschriften sind der Boden der neuen Wohnung (massgebendes Terrain) und das Dach (höchster Punkt der Dachkonstruktion) in m ü. M. vorgeschrieben. Um dem Stadtgraben und einer terrassierten Wirkung gerecht zu werden, ist die Neubaute präzise in den Hang zu setzten.</p> <p>Aufgrund der optischen Wirkung sind technisch bedingte Aufbauten ebenfalls zurückhalten und präzise anzuordnen. Sie sind grundsätzlich in den Baubereich B zu integrieren und es gilt im Weiteren das kommunale Baureglement (Art. 415 Abs. 7).</p> <p>Gebäude(-teile) sind entsprechend einzig innerhalb des festgelegten Baubereichs zulässig.</p>
10	Baubereich B (Eingangsbaute)	<p>Die Neubaute oder Eingangsbaute im Baubereich B soll untergeordnet zu den beiden Bestandesgebäuden (Hauptbauten) in Erscheinung treten und insgesamt als Ensemble wirken.</p>


Art.	Name	Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften
		 <p>Ausschnitt aus dem Überbauungsplan mit dem Baubereich B</p> <p>Die Distanz der Eingangsbaute im Baubereich B zum Bestandesgebäude wurde hinsichtlich Brandschutz untersucht. Die Brandschutzvorgaben sind eingehalten.</p> <p>Neben einem oberirdischen Gebäude sind im Baubereich B auch gedeckte Veloabstellplätze zulässig.</p>
11	Baulinie / Gestaltungsbaulinie	<p>Die Begrenzung der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.</p> <p>Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Neubaute im Baubereich A auf die Gestaltungsbaulinie zu setzen. Die Gestaltungsbaulinie befindet sich zwischen dem Bestand auf Parzelle Nr. 596 und dem Neubau, also entlang der Parzellengrenze. Mit der Gestaltungsbaulinie wird bezweckt, dass die Gebäude direkt aneinander angebaut werden und damit optisch keine «Schublade» im Stadtgraben entsteht. 30 cm Spielraum sind denkbar, ohne dass optisch ein anderer Eindruck entstehen könnte. Dieser Abstand könnte auch genutzt werden als zusätzlicher Lichtschacht.</p>
12	Kleinere Gebäude und An- und Kleinbauten	<p>Unbewohnte, kleiner Gebäude, An- und Kleinbauten sind ausschliesslich im gemeinschaftlichen Aussenraum zulässig.</p> <p>Im Stadtgraben sind sie nicht denkbar, weil dieser möglichst umfassend wiederhergestellt werden soll. Bei den Baubereichen A und B sind sie nicht denkbar, weil eine äusserst präzise Setzung dieser Volumen vorgenommen wurde.</p>
Gestaltung		
13	Gestaltungsgrundsätze	<p>Das Richtprojekt ist massgebend in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Gesamtwirkung, • die ortsbauliche Konzeption, • die Setzung, • die volumetrische Abstufung sowie • die Fassadenkonzeption. <p>Zur Sicherung der gestalterischen Qualität ist zeit- und stufengerecht ein Fachgremium, nach Möglichkeit das Begleitgremium, erneut beizuziehen.</p>
14	Dachform und -gestaltung	<p>Es sind nur Flachdächer zulässig bei den beiden Neubauten. In Bezug auf die Begrünung gelten weitergehende Bestimmungen (sh. Begrünung).</p> <p>Es sind keine Attikas zugelassen.</p>
15	Fassadengestaltung Baubereich A	<p>Die in Erscheinung tretende Fassaden der neuen Wohnung gegenüber der Altstadt im Stadtgraben ist als Natursteinmauer mit aufgesetzter Krone zu gestalten. Nachfolgendes Referenzbild gibt einen Eindruck davon.</p>

Art.	Name	Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften
		 <p>Referenzbild</p> <p>Zudem gilt, dass die Mauerkrone tiefer zu liegen kommen muss als die realisierte Eingangskote des Eingangspavillons. Dies ist wichtig, damit eine terrassierte Wirkung entsteht.</p>
16	Fassadengestaltung Baubereich B	<p>Die Eingangsbaute ist in Leichtbauweise zu realisieren und die Front gegenüber der Altstadt als Fensterfront auszugestalten.</p> <p>Die Fensterfront dient einerseits der Aussicht auf die Altstadt, was eine wesentliche Qualität des Standortes und der Wohnung darstellt, und andererseits wird mit der Fensterfront zusätzlich Licht in die Wohnung gebracht.</p>  <p>Referenzbild Ausführungen und Pavillon Zeichnungen Herzog im Anhang und erklären de Meuron</p>
Aussenraum		
17	Aussenraumgrundsätze	<p>Richtprojekt ist in Bezug auf die Ausgestaltung der Mauern und des Terrainverlaufs im Bereich des Hangfusses massgebend. Im Übrigen ist das Richtprojekt orientierend.</p> <p>Zur Sicherung der Aussenraumqualität ist zeit- und stufengerecht ein Fachgremium, nach Möglichkeit das Begleitgremium, erneut beizuziehen.</p> <p>Die Aussenräume sollen insgesamt attraktiv und von hoher siedlungsökologischer Qualität gestalten werden. Dazu ist insbesondere auch eine standortgerechte und klimaangepasste Bepflanzung wesentlich.</p>
18	Gemeinschaftlicher Aussenraum / Zugangsbereich Gebäude	<p>Der gemeinschaftliche Aussenraum und Zugangsbereich zu den Gebäuden muss viele Funktionen erfüllen, welche in den Vorschriften im Detail aufgelistet sind. Es handelt sich um einen multifunktionalen Raum.</p>
19	Grünraum Stadtgraben	<p>Im ISOS ist zum Stadtgraben festgehalten, dass die Freiflächen im ehemaligen Altstadtgraben mit Gartenanlagen möglichst erhalten werden sollen.</p>

Art.	Name	Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften
		 <p>Foto der Situation zu Beginn des Workshopsverfahrens</p> <p>Im Planungsgebiet wurde bisher wenig sorgfältig mit den Freiflächen im Stadtgraben umgegangen. Aus diesem Grund soll in Zusammenhang mit der Neubebauung eine möglichst umfassende Wiederherstellung des Grün- und Freiraums im Sinne des Stadtgrabens erfolgen bzw. bedingt eine Neubebauung eine Aufwertung.</p> <p>Es soll eine begrünte Böschung vom tiefsten Grabenniveau (Ringweg) bis an die Fassade der neuen Wohnung entstehen. Die Terraingestaltung soll im Sinne eines natürlichen Hangverlaufes erfolgen.</p> <p>Diese Vorgaben für den Grünraum haben zur Folge, dass die neue Wohnung keinen vorgelagerten Aussenraum im Grünraum des Stadtgrabens erhält. Die Ausenflächen des neuen Wohnung befinden sich in den im Wohnungsgrundriss eingegliederten Innenhöfen.</p>  <p>Die blauen Höhenlinien zeigen die Terraingestaltung im Sinne eines natürlichen Hangverlaufes.</p>  <p>Die roten Linien zeigen die erforderliche Anpassung im Übergang zum Bestand, so dass insgesamt ein natürlicher Verlauf hergestellt werden kann.</p> <p>Der Übergang zur nördlich angrenzenden Parzelle wird zudem mit einer Treppenanlage gestaltet. Treppen sind ein Element, welches sich auch andernorts im Stadtgraben findet.</p> <p>Die Treppe ermöglicht zudem eine Vernetzung und private Verbindung für zu Fussgehende von der Lyss-Strasse zum Ringweg.</p>

Art.	Name	Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften
		 <p>Die blauen Linien zeigen die Verbindungswege im Planungsgebiet mit Anschluss an Ringweg und Lyss-Strasse.</p> <p>Eine weitere Anforderung bei der Wiederherstellung des Grünraums im Stadtgraben ist, dass die bestehende Gartenanlage, welche als begrünter Steingarten daher kommt, zusätzlich begrünt wird in Anlehnung an die neue, begrünte Böschung und dabei auch die bestehende Parkierung optimiert wird.</p>
20	Bereich Begrünung Flachdach	<p>Das Flachdach zur Neubaute im Baubereich A soll begrünt und als terrassierte Grünfläche gestaltet werden. Die Gestaltung kann auch als Blumenwiese oder in Anlehnung an einen Ziergarten erfolgen.</p> <p>Für die terrassierte Wirkung hat das Flachdach gegenüber dem gemeinschaftlichen Aussenraum einen Terrainsprung nach unten aufzuweisen. Damit der Terrainsprung deutlich lesbar ist, wird ein Versatz von 20 cm empfohlen.</p> <p>Aufgrund des Höhenversatzes zwischen Eingangsebene und Niveau Stadtgraben muss eine Absturzsicherung vorgesehen werden. Das Richtprojekt zeigt nachfolgende Lage für die Absturzsicherung. Die Lage kann resp. muss im Bauprojekt weiter präzisiert werden.</p>  <p>Blaue Linie = Absturzsicherung</p> <p>In die Dachlandschaft ist die Einbettung von zwei Innenhöfen zulässig. Die Innenhöfe dienen als Aussenräume der Wohnung und zu deren Belichtung. Die Breite der Innenhöfe soll bei beiden gleich sein und mindestens 3.0 m betragen. Die Tiefe der Innenhöfe ist unterschiedlich und wird projektabhängig weiter präzisiert.</p>
Erschliessung		
21	Erschliessung	<p>Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt sowohl ab der Lyss-Strasse wie auch über den Ringweg. Am Ringweg kann teilweise die Parkierung stattfinden (mittels Dienstbarkeiten zu regeln). Die Zugänglichkeit zur oberen Ebene ist aber nur über einen Pfad und eine Treppe möglich.</p>

Art.	Name	Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften
22	Abstellplätze	<p>Die Anzahl der zulässigen Parkplätze bemisst sich grundsätzlich an Art. 49 ff. der kantonalen Bauverordnung.</p> <p>Die heutige Situation präsentiert sich wie folgt:</p>  <p>Parkplätze ab der Lyss-Strasse</p>  <p>Parkplätze am Ringweg</p> <p>In Abstimmung auf die bestehenden Platzverhältnisse und die geltenden Vorschriften der UeO Altstadt werden künftig maximal 3 Parkplätze im gemeinschaftlichen Aussenraum und maximal 2 Parkplätze am Ringweg angeordnet werden können. Die Parkplätze am Ringweg sind gemäss UeO Altstadt als 2er-Paket zwischen Bäumen zu realisieren (und die heute vorhandene Parkierung rückzubauen).</p>  <p>Künftig mögliche Anordnung und Anzahl der Parkplätze</p>

Art.	Name	Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften
		<p>Gedeckte Veloabstellplätze können im Baubereich B sowie generell im gemeinschaftlichen Aussenraum realisiert werden.</p>  <p>Veloabstellplätze im Baubereich B</p>
Weitere Bestimmungen		
23	Vereinbarungen	Keine Bemerkungen.
24	Inkrafttreten	Keine Bemerkungen.

5. Planerische Beurteilung

5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Kantonaler Richtplan
und RGSK*

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten und schafft die Voraussetzungen zur Entwicklung und Überbauung einer bestehenden Bauzonenreserve im Siedlungsgebiet im Sinne des kantonalen Richtplans 2030. Zudem finden sich weder im kantonalen Richtplan noch im regionalen RGSK raumrelevante Aussagen, welche der Umsetzung des geplanten Vorhabens entgegenstehen. Die vorliegende Planung stellt eine Massnahme dar, um unter Berücksichtigung des Verfahrens zur Qualitätssicherung eine hohe bauliche Dichte zu ermöglichen und den haushälterischen Umgang mit dem Boden im Sinne des übergeordneten Rechts zu fördern.

*Kantonale
Baugesetzgebung*

Die vorliegende Planung zur Teil-UeO berücksichtigt die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung.

5.2 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden für folgende Bereiche zusammenfassend beschrieben:

5.2.1 Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild

Die Planung berücksichtigt die spezifischen Eigenschaften des Orts und dessen geschichtliche Entwicklung (ISOS). Sie stärkt den Ort, die Qualitäten des bestehenden Ensembles und den Freiraum des Stadtgrabens.

Das Ortsbauliche Konzept ist klar und überzeugend. Die baulichen Eingriffe mit dem pavillonartigen Baukörper, der Weiterführung und Neuinterpretation der Stützmauer fügen sich respektvoll und selbstverständlich in den Bestand ein. Die neu geschaffene Situation lässt den Durchblick zur Altstadt frei und schafft einen attraktiven und qualitätsvollen Freiraum.

5.2.2 Grün- und Freiraum

Die Planung basiert auf einer vertieften Analyse des Stadtgrabens, der Topografie und den vorhandenen baulichen Elementen. Sie weist einen sorgsamen Umgang mit der Geländemodulierung auf. Die Böschung des Stadtgrabens wird als eine offene Wiese mit Obstbäumen ausgestaltet. Der Verzicht auf Nutzungen im Hang belässt die Topografie des Grabens wohltuend natürlich.

5.2.3 Verkehr, Verkehrsaufkommen

Die Teil-Überbauungsordnung ermöglicht zusätzlich zum Bestand eine weitere 5.5-Zimmer-Wohnung. Zur Nutzung gehören insgesamt fünf Parkplätze. Insgesamt bleibt das damit verbundene Verkehrsaufkommen überschaubar.

Zudem liegen Bahnhof sowie Busbahnhof mit direktem Anschluss nach Lyss, Biel, Bern und Kerzers in unmittelbarer Gehdistanz.



Abbildung 19: Kartenausschnitt mit ÖV-Haltestellen und Erschliessungsgüteklasse D (Geportal BE, 31.10.2024)

5.2.4 Umwelt

Es sind keine wesentlichen Umweltbereiche oder -aspekte von der Planung betroffen weder Naturwerte noch Kulturland, Naturgefahren, Grundwasser, Störfallvorsorge, Lärmvorsorge o.ä.

5.3 Würdigung

Die vorliegende Teil-UeO ermöglicht eine bauliche Entwicklung an zentraler Lage, welche sich gut in die bestehende, sensible Umgebung einpasst. Die Vorschriften sichern insbesondere auch die qualitativen Anforderungen an den Aussenraum sowie die Erschliessung der Überbauung.

Die Planungsziele gemäss Kapitel 1.3 können erfüllt werden, ohne den übergeordneten Planungen entgegenzustehen.

6. Planerlassverfahren

6.1 Verfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für den Erlass der Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost», Gebiet Stadtgraben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

6.2 Entwurfsprozess

Entwurf UeO

Nach Abschluss des Workshopverfahrens nach Art. 99a BauV wurde im Sommer 2024 der Entwurfsprozess für die Teil-Überbauungsordnung eingeleitet. Die Erkenntnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren sowie der Ortsplanungsrevision bildeten dabei die Grundlage.

*Verabschiedung z.Hd.
Vorprüfung*

Eine Projektgruppe, bestehend aus der Projektträgerschaft und Vertretenen der Gemeinde, hat den Entwurfsprozess der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung begleitet. Die Hochbaukommission hat den Entwurf des Planungsdossiers anlässlich der Sitzung vom 14. November 2024 beraten und zuhanden der Beratung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat hat das Dossier am 25. November 2024 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat das Planungsdossier anlässlich seiner Sitzung vom 25. November 2024 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Das zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) stellt im Vorprüfungsbericht vom 28. Oktober 2025 unter Vorbehalt der Bereinigung und Ergänzung der aufgeführten Punkte eine Genehmigung in Aussicht.

Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Planungsdossier zusammen mit der Gemeinde Aarberg und der Projektträgerschaft bereinigt (vgl. **Bereinigungstabelle Vorprüfung im Anhang 1.**)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.01.2026, nach Vorberatung durch die Hochbaukommission vom 11.12.2025, die Planungsakten behandelt. Dabei hat er die kantonale Vorprüfung inkl. Bereinigung zur Kenntnis genommen und die Akten zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss Art. 60 BauG verabschiedet.

6.4 Öffentliche Auflage

Die Publikationen erfolgen im Amtsblatt vom 28.01.2026 und im amtlichen Anzeiger vom 30.01.2026 sowie 06.02.2026. Die Akten liegen während wenigstens 30 Tagen vom 30.01.2026 bis am 02.03.2026 in der Gemeindeverwaltung Aarberg öffentlich auf. Sie können zudem auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Ergebnisse ausstehend.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Text folgt nach Vorliegen.

Anhang

**Anhang 1 Bereinigunstabelle gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht
vom 28. Oktober 2025**

Einwohnergemeinde Aarberg

Teil-Überbauungsordnung Stadtgraben

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom Datum 28. Oktober 2025

Stand: 01.12.2025

Thema		GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.			UeP	UeV	EB
	3.1	Übereinstimmung ZPP							
1					E Die Teil-ÜO wird als ZPP 8b «Stadtgraben» bezeichnet. Die zu Grunde liegende ZPP heisst allerdings ZPP 8b Vorstadtbereich Ost. Wurde die Teil-ÜO bewusst umbenannt zu ZPP 8b «Stadtgraben», als Abgrenzung zur ZPP 8b Vorstadtbereich? Die Streichung von ZPP 8b im Titel zur Teil-ÜO «Stadtgraben» könnte helfen, klar zu unterscheiden zwischen der bereits bestehenden ZPP 8b Vorstadtbereich Ost und der vorliegend neuen Teil-ÜO «Stadtgraben».	Die Namensgebung der Teil-UeO wird wie folgt geändert: Teil-UeO ZPP 8b "Vorstadt Ost", Bereich Stadtgraben	x	x	x
	3.2	Qualitätssicherndes Verfahren							
2					H In den Bestimmungen zur ZPP 8b Vorstadtbereich Ost ist festgehalten, dass hier Erhaltung und Aufwertung der Vorstadtbereiche als Teil eines lebendigen Regionalzentrums vorgesehen ist, und sich Bauten und Anlagen sorgfältig in die historische Bausubstanz einzufügen haben. Falls ein Richtprojekt als Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens dies aufzeigt, kann von den massgebenden Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden. Diesen Vorgaben wurde bei der Erarbeitung der Teil-ÜO Rechnung getragen: Vorliegend wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, welches von der kantonalen Denkmalpflege (KDP) von Anfang an begleitet worden ist. Das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren (Projektstand Mai 2024) diente als Grundlage für die Ausarbeitung der vorliegenden Teil-ÜO und soll in der Teil-ÜO verankert werden. Die KDP bestätigt in ihrem Fachbericht vom 29. August 2025, dass sich die Teil-ÜO vollumfänglich am Resultat des qualitätssichernden Verfahrens orientiere.	Die Bestätigung durch die KDP wird zur Kenntnis genommen.			
	3.3	Verankerung Richtprojekt							
3					Das Richtprojekt sieht die Stärkung des bestehenden Gebäudeensembles vor, der Freiraum des Stadtgrabens und der Durchblick von der Lyss-Strasse hin zur Altstadt sollen erhalten bleiben. Ein Neubau soll als Wohngeschoss in den Hang gegraben und über einen Eingangspavillon erreicht werden können. Nach Aussen soll das neue Wohngeschoss als abgestufte Stützmauer in Erscheinung treten. Die Böschung des Stadtgrabens soll als offene Wiese mit Obstbäumen gestaltet werden.	Massgebende/Verbindliche und orientierende Inhalte wurden in den einzelnen Artikel der UeV sowie im Anhang entsprechend präzisiert. Dies betrifft: - Art. 4 Bestandteile - Art. 17 Grundsätze Aussenraum - Anhang			
3			x		Im Erläuterungsbericht wird auf den Seiten 15 bis 21 ausführlich auf die einzelnen Elemente eingegangen: die Eingangsebene mit dem Zugang zum Neubau ab Lyss-Strasse, ebenerdig über den Eingangspavillon, Details zum Eingangspavillon als freistehende Kleinbaute, mit 2 m Abstand zum Bestand, Vorgaben zur Materialisierung und Ausgestaltung des Eingangspavillons als leichter Holzbau mit Flachdach und einer Fensterfront mit Sichtbezug auf die Altstadt, einem gemeinschaftlichen Bereich als leicht erhöhter kleiner, gemeinschaftlich genutzter Platz, einem als Blumenwiese begrünten Flachdach und darin eingebetteten zwei Innenhöfen für die Neubaute, der Belichtung der Wohnung über verglaste Innenhöfe, Präzisierungen zur Wohnebene (5.5-Zimmerwohnung mit 208m2 Geschossfläche, Raumhöhe ca. 2.6 m Raumtiefe ca. 6.5 m), Fassadenprinzip, Topografie, Böschung, Begrünung, Fassadenmauer etc.			x	x
3					Im Anhang zu den Überbauungsvorschriften (UeV) sind Abbildungen zum Richtprojekt zu finden. Unter Art. 4 UeV wird zwischen massgebenden und orientierenden Inhalten des Richtprojektes unterschieden. Unter Art. 17 Abs. 1 UeV wird zwischen massgebenden und wegleitenden Inhalten unterschieden. Es geht allerdings aus den Abbildungen im Anhang zu den UeV nicht hervor, welche Elemente des Richtprojektes nun verbindlich festgelegt sind und welche Elemente lediglich der Illustration dienen / wegleitend sein sollen. Dies ist zu präzisieren.				
	3.4	Überbauungsvorschriften							
4		Art. 4 Abs. 1 / Abs. 2	x		Unterscheidung massgebende Inhalte / orientierende Inhalte, sh. Nr. 3.	Der Artikel wurde entsprechend präzisiert.		x	x

Thema			GV		H/E	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	UeP			UeV	EB	
5		Art. 8 Abs. 4	x			Gestützt auf den FB der KDP halten wir fest, dass es nicht möglich ist, an diesem sensiblen Standort ohne Gebäudeanalyse eine Erweiterung von 10% vorwegzunehmen. Dies müsste im Rahmen eines Bauprojektes erarbeitet werden. Eine Erweiterung der Bauvolumen um 10% ist zu streichen, oder, da das BauG unter Art. 10ff die sachgerechte Erweiterung bereits regelt, der gesamte Absatz 4 zu streichen.	Abs. 4 wurde gestrichen.		x	x
6		Art. 9 Abs. 4			H	Ein Höhenmass fehlt. Oder soll Art. 415 Abs. 7 BR zur Anwendung kommen?	Für technisch bedingte Dachaufbauten gilt das BR. Dies wird in den UeV ergänzt. Der EB wird entsprechend ergänzt.			x
7		Art. 10 Abs. 2	x			Der höchste Punkt der Dachkonstruktion in m ü. M. ist nicht definiert (gemäss Art. 7 Abs. 2).	Ein Höhenmass in m ü. M. wurde festgelegt und die Strukturierung der Absätze an Art. 9 angeglichen.		x	x
8		Art. 12 Abs. 1			H	Kleinere Gebäude sind gemäss BMBV zulässig und können Wohnnutzungen enthalten (Art. 214 GBR). Wir gehen davon aus, dass dies aber hier im gemeinschaftlichen Aussenraum nicht vorgesehen sein soll? Dies ist zu klären.	In den Vorschriften wurde das Wort 'unbewohnt' ergänzt.		x	x
9		Art. 17	x			Analog zu Art. 13 Abs. 2 ist auch unter Art. 17 zur Sicherung der Qualität des Aussenraumes ein Fachgremium zwischen Vorprojekt und Bauprojekt beizuziehen. Wir verweisen für die Formulierung des Absatzes auf den FB der KDP.	Es wurde ein Abs. 2 zur Sicherung der Qualität des Aussenraums in Art. 17 ergänzt.		x	x
10		Art. 19 Abs. 4	x			Soll es sich hier um einen öffentlichen Fussweg handeln oder nicht? Falls es sich um einen öffentlichen Fussweg handeln soll, sind die Anfangs- und Endpunkte der Wegführung oder ein Korridor festzulegen. Sowohl die Anfangs- und Endpunkte als auch der Korridor wären dann zu vermessen und in den Vorschriften muss sodann eine Wegbreite vorgeschrieben werden. Die Wegbreite kann sowohl mit einem exakten Mass als auch mit einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden.	Es handelt sich um einen privaten Fussweg, weshalb kein Eintrag im Plan besteht und die Masse in den Vorschriften nicht geregelt wurden. Das Wort 'privat' wird in der Vorschrift ergänzt.		x	x

Beilagen

Beilage 1: Schlussbericht Workshopverfahren vom 21. Mai 2024