

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

---

### Überbauungsvorschriften

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  
3012 Bern

### **Auftragnehmerin**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Philipp Hubacher  
Ladina Schaller  
Beda Baumgartner

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>5</b>
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung .....	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans .....	5
<b>B</b>	<b>Nutzung und Bebauung .....</b>	<b>6</b>
Art. 6	Art der Nutzung.....	6
Art. 7	Mass der Nutzung .....	6
Art. 8	Baubereich Bestandesbaute.....	6
Art. 9	Baubereich A Wohnung .....	6
Art. 10	Baubereich B Eingangsbaute .....	6
Art. 11	Baulinie / Gestaltungsbaulinie.....	7
Art. 12	Kleinere Gebäude und An- und Kleinbauten.....	7
<b>C</b>	<b>Gestaltung.....</b>	<b>7</b>
Art. 13	Grundsätze .....	7
Art. 14	Dachform und -gestaltung.....	7
Art. 15	Fassadengestaltung Baubereich A .....	7
Art. 16	Fassadengestaltung Baubereich B .....	7
<b>D</b>	<b>Aussenraum.....</b>	<b>8</b>
Art. 17	Grundsätze .....	8
Art. 18	Gemeinschaftlicher Aussenraum / Zugangsbereich Gebäude.....	8
Art. 19	Grünraum Stadtgraben .....	8
Art. 20	Bereich Begrünung Flachdach .....	9
<b>E</b>	<b>Erschliessung.....</b>	<b>9</b>
Art. 21	Erschliessung .....	9
Art. 22	Abstellplätze .....	9
<b>F</b>	<b>Weitere Bestimmungen.....</b>	<b>10</b>
Art. 23	Vereinbarungen .....	10
Art. 24	Inkrafttreten.....	10
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>11</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>12</b>
	Anhang 1. Richtprojekt zur Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost», Gebiet Stadtgraben .....	12





## A Allgemeines

<b>Planungszweck</b>	<p><b>Art. 1</b></p> <p><sup>1</sup> Die Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost», Gebiet Stadtgraben konkretisiert die planungsrechtlichen Vorgaben der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost» hinsichtlich Nutzung, Bebauung, Ortsbild, Aussenraumgestaltung sowie Vernetzung.</p> <p><sup>2</sup> Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle, ergänzende Neubebauung mit Wohnnutzungen und die Aufwertung des Stadtgrabens.</p>
<b>Wirkungsbereich</b>	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Der Wirkungsbereich für die Teil-Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.</p>
<b>Stellung zur Grundordnung</b>	<p><b>Art. 3</b></p> <p><sup>1</sup> Die Teil-Überbauungsordnung präzisiert die im Gemeindebaureglement festgelegten Bestimmungen der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost».</p> <p><sup>2</sup> Soweit diese Teil-Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Aarberg sowie der übergeordneten Gesetzgebung.</p>
<b>Bestandteile</b>	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile der Teil-Überbauungsordnung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Überbauungsplan im Massstab 1:500</li><li>• Überbauungsvorschriften mit Richtprojekt im Anhang</li></ul> <p><sup>2</sup> Orientierende Inhalte sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)</li></ul>
<b>Inhalte des Überbauungsplans</b>	<p><b>Art. 5</b></p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung</li><li>• Baubereich Bestandesbaute</li><li>• Baubereich A</li><li>• Baubereich B</li><li>• Gestaltungsbaulinie</li><li>• Gemeinschaftlicher Aussenraum / Zugangsbereich Gebäude</li><li>• Grünraum Stadtgraben</li><li>• Bereich Begrünung Gartenanlage</li><li>• Bereich Begrünung Flachdach</li></ul>

## B Nutzung und Bebauung

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Art. 6</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost».</li><li>2 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.</li></ol>
<b>Mass der Nutzung</b>	<b>Art. 7</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die baupolizeilichen Masse der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost».</li><li>2 Das massgebende Terrain (mT) und der obere Messpunkt des höchsten Punkts der Dachkonstruktion werden pro Baubereich (vgl. Art. 9 und Art. 10 UeV) festgelegt.</li></ol>
<b>Baubereich Bestandesbaute</b>	<b>Art. 8</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Der Baubereich Bestandesbaute dient dem Erhalt und Unterhalt (Erneuerung und Sanierung) der erhaltenswerten Gebäude auf den Parzellen Nrn. 159 und 596.</li><li>2 Für bestehende Gebäude gelten die Bestimmungen zur Besitzstandsgarantie gemäss kantonaler Baugesetzgebung.</li><li>3 Für bauliche Anpassungen an Bestandesgebäuden ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.</li></ol>
<b>Baubereich A Wohnung</b>	<b>Art. 9</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Gebäude (inkl. Anbauten) sind nur innerhalb des Baubereichs zulässig.</li><li>2 Massgebendes Terrain (mT) Baubereich A: 448.80 m ü. M.</li><li>3 Oberer Messpunkt des höchsten Punkts der Dachkonstruktion Baubereich A: 452.30 m ü. M.</li><li>4 Technisch bedingte Dachaufbauten zum Baubereich A sind in das Gebäude in Baubereich B zu integrieren. Kamine und Lüftungsanlagen sind, sofern sie nicht anders angeordnet werden können, davon ausgenommen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen des Baureglements.</li></ol>
<b>Baubereich B Eingangsbaute</b>	<b>Art. 10</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Oberirdische Gebäude (inkl. Anbauten für bspw. gedeckte Veloabstellplätze o.ä.) sind nur eingeschossig und innerhalb des Baubereichs zulässig.</li><li>2 Massgebendes Terrain (mT) Baubereich B: 452.30 m ü. M.</li><li>3 Oberer Messpunkt des höchsten Punkts der Dachkonstruktion Baubereich B: 455.80 m ü. M.</li></ol>

**Baulinie / Gestaltungsbaulinie**

**Art. 11**

- <sup>1</sup> Die Begrenzung der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.
- <sup>2</sup> Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes in Baubereich A auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Von der Gestaltungsbaulinie kann max. um 0.3 m nach innen abgewichen werden.

**Kleinere Gebäude und An- und Kleinbauten**

**Art. 12**

- <sup>1</sup> Unbewohnte, kleinere Gebäude oder Klein- und Anbauten im Wirkungsbereich sind ausschliesslich im gemeinschaftlichen Aussenraum zulässig und bedingen die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege.
- <sup>2</sup> Für die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen des Baureglements. Der Strassenabstand bleibt vorbehalten.

**C Gestaltung**

**Grundsätze**

**Art. 13**

- <sup>1</sup> Das Richtprojekt von Schär Buri Architekten aus dem Workshopverfahren vom Mai 2024 im Anhang der Überbauungsvorschriften ist für die Beurteilung in Bezug auf die Gesamtwirkung, die Ortsbauliche Konzeption, die Setzung, die volumetrischen Abstufung sowie die Fassadenkonzeption massgebend.
- <sup>2</sup> Zur Sicherung der gestalterischen Qualität ist zwischen Vorprojekt und Bauprojekt ein Fachgremium, nach Möglichkeit das Begleitgremium des qualitätssichernden Verfahrens, zeit- und stufengerecht beizuziehen.

**Dachform und -gestaltung**

**Art. 14**

- <sup>1</sup> In den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zulässig. In Bezug auf die Begrünung der Dachfläche im Baubereich A gilt Art. 20 UeV.
- <sup>2</sup> Die Realisierung von Attikas in den Baubereichen A und B ist nicht zulässig.

**Fassadengestaltung Baubereich A**

**Art. 15**

- <sup>1</sup> Die Fassade ist als Natursteinmauer mit aufgesetztem Abschlussstein zu gestalten.
- <sup>2</sup> Der höchste Punkt der Mauerkonstruktion muss tiefer zu liegen kommen als die realisierte Eingangskote im Baubereich B (vgl. Art. 10 Abs. 2 UeV).

**Fassadengestaltung Baubereich B**

**Art. 16**

- <sup>1</sup> Das Gebäude ist in Leichtbauweise zu realisieren.
- <sup>2</sup> Gegenüber der Altstadt ist eine Fensterfront zu realisieren.

## D Aussenraum

### Grundsätze

#### Art. 17

- 1 Das Richtprojekt von Schär Buri Architekten vom Mai 2024 im Anhang ist in Bezug auf die Aussenraumkonzeption (insbesondere Lage und Ausgestaltung der Mauern und Terrainmodellierung im Bereich des Hangfusses) massgebend. Im Übrigen ist es orientierend.
- 2 Die Aussenraumqualität ist analog Art. 13 Abs. 2 UeV zu sichern.
- 3 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen.
- 4 Für die Bepflanzung sind standortgerechte und klimaangepasste Pflanzen zu verwenden.

### Gemeinschaftlicher Aussenraum / Zugangsbereich Gebäude

#### Art. 18

- 1 Der gemeinschaftliche Aussenraum / Zugangsbereich Gebäude dient
  - der Arealzu- und Wegfahrt,
  - dem Personen- und Güterumschlag,
  - der Erschliessung der Gebäude und der dazu notwendigen Anlagen,
  - als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum für Aufenthalt, Spiel und Begegnung sowie der Anordnung von Ausstellobjekten o.ä. zu den gewerblichen Nutzungen in den Baubereichen Bestandesbauten,
  - der geregelten Anordnung von Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder,
  - der geregelten Anordnung von max. drei oberirdischen Auto-Parkplätzen und
  - der geregelten Sammlung und Bereitstellung von Siedlungsabfällen.
- 2 Sofern der gemeinschaftliche Aussenraum nicht durch oben genannte Anlagen genutzt wird, sind die Flächen unversiegelt zu gestalten oder zu begrünen.
- 3 Die Sichtverhältnisse der Arealzu- und Wegfahrt dürfen weder durch Ausstellobjekte, Möblierung, abgestellte Fahrräder oder Motorfahräder noch durch Abfallcontainer etc. beeinträchtigt werden.

### Grünraum Stadtgraben

#### Art. 19

- 1 Der Grünraum Stadtgraben bezweckt eine möglichst umfassenden Wiederherstellung des Grünraums im Bereich des Stadtgrabens.
- 2 Der Grünraum Stadtgraben ist als begrünte Böschung zu gestalten, welche sich von der Fassade (Baubereich A) bis an den Ringweg erstreckt.
- 3 Die Terraingestaltung im Grünraum Stadtgraben dient der Wiederherstellung eines natürlichen Hangverlaufs und richtet sich nach den Schema-schnitten auf dem Überbauungsplan sowie dem Richtprojekt von Schär Buri Architekten vom Mai 2024. Der Übergang zur Nachbarsparzelle Nr. 599 kann gemäss Richtprojekt mit einer Treppenanlage gestaltet werden.

- 4 Eine private Fusswegverbindung durch den Grünraum Stadtgraben zum Ringweg ist zulässig.
- 5 Im Bereich Begrünung Gartenanlage ist der Bestand zu begrünen.

#### **Art. 20**

##### **Bereich Begrünung Flachdach**

- 1 Das Flachdach einer Neubaute im Baubereich A ist als begrüntes Flachdach zu gestalten und soll als terrassierte Grünfläche im Stadtgraben wirken.
- 2 Das Flachdach hat gegenüber dem gemeinschaftlichen Aussenraum einen Terrainsprung aufzuweisen.
- 3 Die Einbettung von zwei Innenhöfen zur Wohnnutzung ins Flachdach ist zulässig, sofern eine ruhige Dachaufsicht gewährleistet bleibt.
- 4 Eine Absturzsicherung ist als Abgrenzung zwischen dem gemeinschaftlichen Aussenraum und dem Bereich Begrünung Flachdach anzuordnen. Die genaue Lage kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Die Absturzsicherung darf nicht direkt über der Fassadenmauer stehen.

## **E Erschliessung**

#### **Art. 21**

##### **Erschliessung**

- 1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die Erschliessungsgrundsätze der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost»
- 2 Die Erschliessung erfolgt ab der Lyssstrasse sowie über den Ringweg.

#### **Art. 22**

##### **Abstellplätze**

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze gilt Art. 49 ff. der kantonalen Bauverordnung.
- 2 Die geordnete oberirdische Parkierung erfolgt innerhalb des gemeinschaftlichen Aussenraums gemäss Art. 18 UeV. Erfolgt die Parkierung ausserhalb des Wirkungsbereichs der Teil-Überbauungsordnung, so sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen (vgl. Art. 23 UeV).
- 3 Abstellplätze für Velos sind innerhalb des gemeinschaftlichen Aussenraums oder im Baubereich B anzuordnen.

## **F Weitere Bestimmungen**

### **Art. 23**

#### **Vereinbarungen**

Notwendige Grunddienstbarkeiten (wie z.B. Freihaltung Sichtbermen im Zu- und Wegfahrtsbereich, Parkierung, Fusswegrechte, Benutzungsrechte des Aussenraums, Durchleitungsrechte o.ä.) sind grundbuchlich zu sichern bzw. auf privatrechtlicher Basis zu regeln. Sie sind bis zur Genehmigung der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung beizubringen.

### **Art. 24**

#### **Inkrafttreten**

Die vorliegende Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom 28. Oktober 2025

Publikation im Amtsblatt vom 28. Januar 2026

Publikation im Anzeiger Aarberg vom 30. Januar 2026 und 6. Februar 2026

Öffentliche Auflage vom 30. Januar 2026 bis 2. März 2026

Einspracheverhandlung am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

**Beschlossen durch den Gemeinderat Aarberg am ...**

Der Präsident .....

Der Gemeindeschreiber .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den .....

Der Gemeindeschreiber .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**

## Anhang

### Anhang 1 Richtprojekt zur Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost», Gebiet Stadtgraben

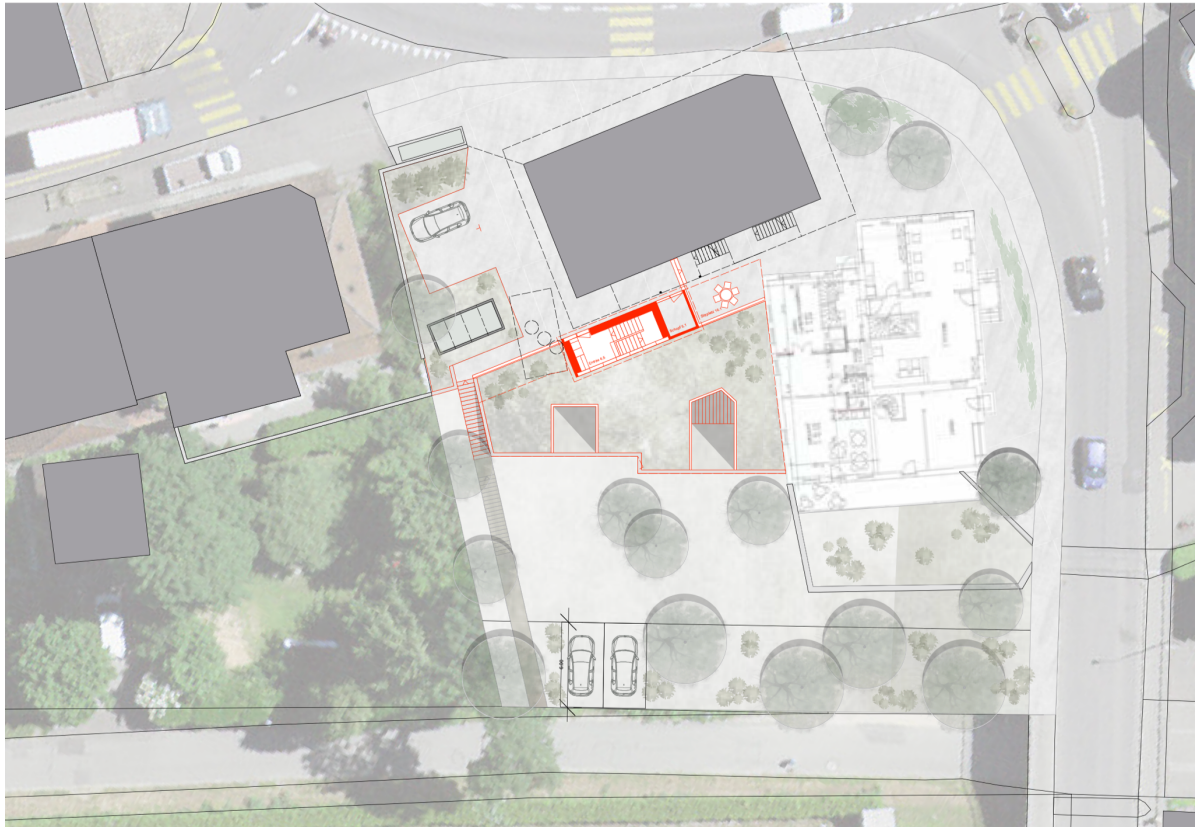


Situationsplan (massgebender Inhalt)



Fassade vom Stadtgraben (massgebender Inhalt)

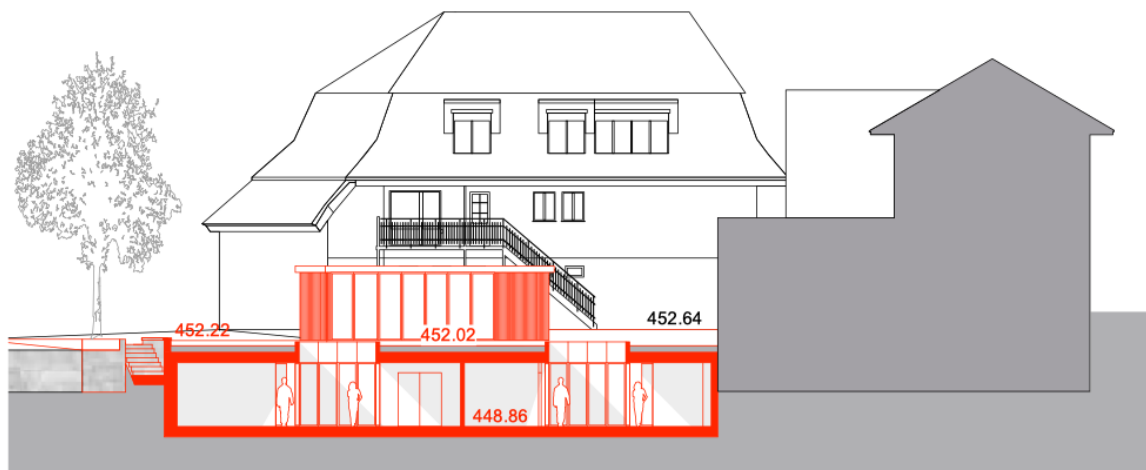
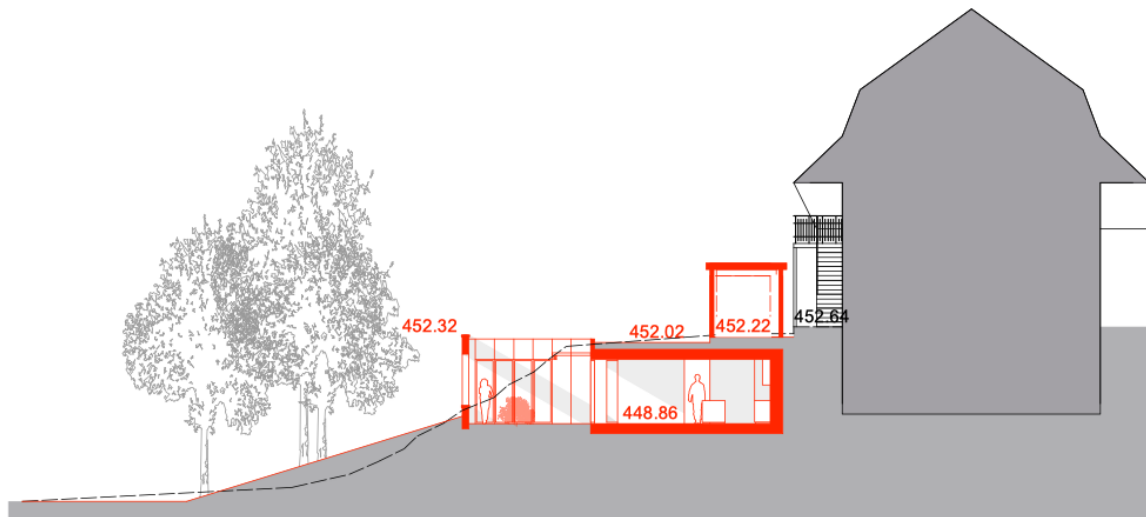
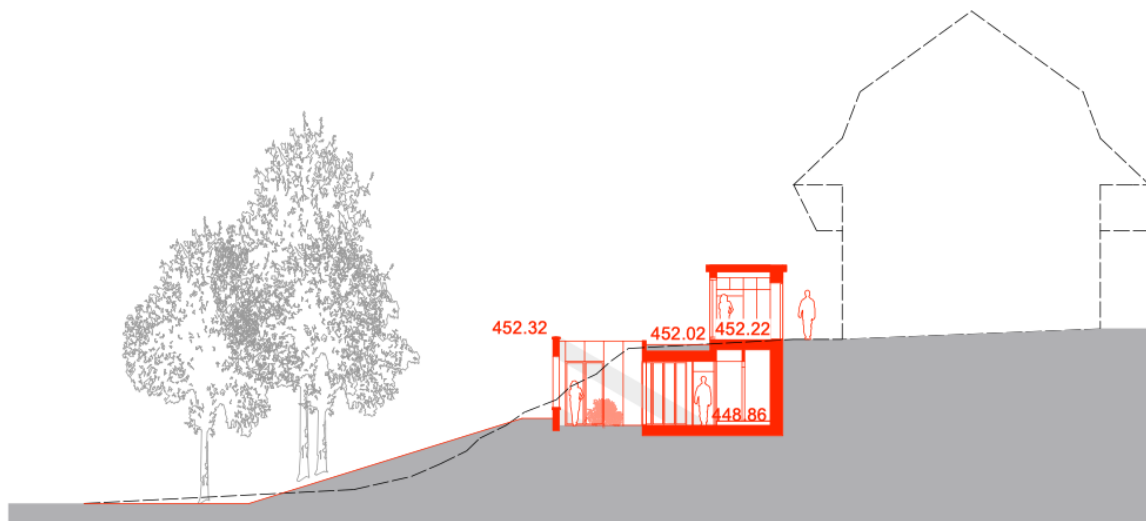




Eingangsebene (massgebender Inhalt)



Wohnebene (orientierender Inhalt)



Schemaschnitte (massgebende Inhalte)