

Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel im Bereich "GURZELEN"

vom 2. Dezember 2015 bis 20. Januar 2016

MITWIRKUNGSBERICHT

STADTPLANUNG BIEL

Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Erwägungen	4
2	Planungsabsichten	5
2.1	Allgemein.....	5
2.2	Bereich altes Stadion	8
2.3	Bereich Blumenstrasse (heutiger Gurzelenplatz)	12
2.4	Bereich Schulanlage Champagne	12
3	Öffentliche Räume	14
4	Mobilität.....	17
5	Energie	20
6	Verfahren.....	22
7	Investoren und Grundeigentum	25

Informations- und Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung

Ziel des Planungsverfahrens

Die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel im Bereich "Gurzelen" soll die Konkretisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ermöglichen, welches aus dem Studienauftrag "Gurzelen" von 2014 hervorgegangen war. Dieses sieht die Errichtung von dichten und qualitätsvollen Überbauungen, die Gestaltung eines öffentlichen Platzes und die Erweiterung der Schulanlage Champagne vor.

Der Planungssperimeter umfasst den Bereich des ehemaligen Fussballstadions Gurzelen (mit dem angrenzenden Trainingsgelände), den derzeitigen Gurzelenplatz, die Schulanlage Champagne und das daran angrenzende Sportgelände.

Mitwirkungsverfahren

Die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel im Bereich "Gurzelen" war vom 2. Dezember 2015 bis 20. Januar 2016 Gegenstand eines Informations- und Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung gemäss Art. 58 des kantonalen Baugesetzes (BauG; BSG 721.0).

Die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens wurde im amtlichen Anzeiger von Biel und Leubringen vom 2. und 9. Dezember 2015 publiziert und auf der Webseite der Stadt Biel bekanntgegeben.

Während dieses Zeitraums lag die erwähnte Teiländerung bei der Abteilung Stadtplanung der Stadt Biel, Zentralstrasse 49, Biel sowie in der ergänzenden Ausstellung im ehemaligen Stadion Gurzelen zur Einsicht auf. Die entsprechenden Unterlagen wurden ausserdem zu Beginn des Verfahrens auf der Website der Stadt Biel aufgeschaltet.

Folgende Dokumente waren Gegenstand des Informations- und Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung betreffend die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel im Bereich "Gurzelen": der Bauzonenplan, der Nutzungszonenplan, der Baulinienplan und die Grundsätze zu Art. 30 des Baureglements der Stadt Biel (Zone mit Planungspflicht 4.1. "Gurzelen").

Vernehmlassungseingaben

Mehrere Personen und Organisationen haben die Gelegenheit für eine Stellungnahme genutzt:

- 1] **BDP Bürgerlich-Demokratische Partei**, Stadt Biel und Umgebung, 2500 Biel/Bienne
- 2] **Die Grünen Biel**, Postfach 514, 2501 Biel
- 3] **Grünliberale Partei Biel**, 2502 Biel
- 4] **Sozialdemokratische Gesamtpartei der Stadt Biel**, Biel
- 5] **Initiativkomitee für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen**, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel (Inhalt entspricht Stellungnahmen 7 und 8)
- 6] **Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger**, Mühledorfstrasse 5, Postfach 591, 3018 Bern
- 7] **Gewerkschaftsbund Biel-Lyss-Seeland, Murtenstrasse 33**, Postfach 638, 2501 Biel (Inhalt entspricht Stellungnahmen 5 und 8)
- 8] **ASLOCA Bienne et environs**, Quellgasse 7, 2502 Biel (Inhalt entspricht Stellungnahmen 5 und 7)
- 9] **Pro Velo Biel/Bienne – Seeland - Jura bernois**, 2502 Biel
- 10] **VCS Verkehrs-Club der Schweiz Regionalgruppe Biel**, Postfach 1314, 2500 Biel
- 11] **Gurzelen plus**, Postfach 3432, 2500 Biel/Bienne
- 12] **Architekturforum Biel / Berner Heimatschutz / Regionalgruppe Biel-Seeland / BSA Ortsgruppe Bern / SIA Regionalgruppe Biel-Seeland**
- 13] **Dr. S.P. Allanson**, Höhestasse 25, 2563 Ipsach
- 14] **J. Arranger**, Blumenstrasse 32, 2502 Biel
- 15] **S. Bösch et G. Massa**, Cornouillerstrasse 3, 2502 Biel und **D. Dill**, Mittelstrasse 37, 2502 Biel
- 16] **V. Brodbeck (-Meister)**, Frédéric-Ingold-Weg 2, 2502 Biel
- 17] **M. El-Deir-Gurtner**, Champagneallee 38, 2502 Biel
- 18] **V. Seckler et M. Ingold**, Zeughausstrasse 20, 2502 Biel und **T. Heindl**, Zeughausstrasse 24, 2502 Biel

1 Allgemeine Erwägungen

Insgesamt befürwortende Eingaben

Postulat: Mehrere Personen und Organisationen äusserten sich allgemein befürwortend zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich "Gurzelen" [1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 12], mit der die Entwicklung innerhalb der Stadt gefördert und dem Phänomen der Zersiedlung durch die Verdichtung im Siedlungsgebiet entgegengewirkt wird. [2,10]

Stellungnahme: Die Planung strebt angesichts der allgemeinen Zielsetzungen der Raumplanung und insbesondere des Richtplans RGSK Biel-Seeland, aber auch in Zusammenhang mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Mai 2014, in der Tat eine qualitätsvolle Verdichtung des Stadtraums an.

Fazit: Die hohe Anzahl befürwortender Eingaben unterstreicht, dass das Vorgehen zweckmässig ist.

Nachhaltige Entwicklung

Postulat: Mehrere Eingaben begrüßen die Tatsache, dass die Bauten die Ziele der "2000-Watt-Areale" verfolgen müssen, die den Willen der Stadt zeigen, nach neusten Erkenntnissen zur Energieeffizienz zu bauen und die nachhaltige Entwicklung zu fördern. [5, 7, 8, 12] Das Quartier soll zu einem Vorzeigebispiel in Sachen Nachhaltigkeit beim Verbrauch von Energie und Ressourcen werden. [2]

Stellungnahme: Als Energiestadt hat sich die Stadt Biel zu einer nachhaltigen Energiepolitik und einer respektvollen Nutzung der Umwelt verpflichtet. Ihr Ziel ist es, bis 2020 das Label "European Energy Award GOLD" zu erlangen, die nachhaltige Entwicklung ist also ein zentrales Thema. Diese Bemühungen werden durch die Genehmigung des Reglements zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs im Jahr 2014 noch unterstrichen. In Anbetracht dessen ist es konsequent, dass die Entwicklung des Quartiers "Gurzelen" hohe Ziele in Bezug auf nachhaltige Entwicklung und Energieeffizienz verfolgt. Angesichts seines Potenzials muss das zukünftige Quartier Vorbildcharakter haben. Die kantonale Vorprüfung hat jedoch gezeigt, dass die Grundeigentümer nicht durch die baurechtliche Grundordnung verpflichtet werden können, ein gewisses Label zum Energiestandard einzuhalten. Aus diesem Grund musste die Formulierung etwas geändert werden; die Überbauung muss nun auf die Erreichung der Ziele der "2000-Watt-Gesellschaft" abzielen. Diese programmatische Bestimmung ändert jedoch nichts an der politischen Absicht der Stadt Biel, Grundeigentümerin des Gurzelen-Areals, ein vorbildliches Quartier im Einklang mit den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft zu schaffen. Mit der Vergabe der bebaubaren Flächen im Baurecht hat sie die privatrechtlichen Möglichkeiten, diese Zielsetzung zu erreichen.

Fazit: Die hohe Anzahl befürwortender Eingaben unterstreicht, dass das Vorgehen zweckmässig ist.

2 Planungsabsichten

2.1 Allgemein

Eingliederung

Postulat: Es ist wünschenswert, dass sich die neuen Bauten ins Quartier eingliedern, gleichzeitig aber eine starke eigene Identität aufweisen. [12] Fehlentwicklungen wie auf dem Sabag-Areal müssen vermieden werden. [18] Besonderes Augenmerk ist auf die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner und den Charakter des Quartiers zu richten. [17]

Stellungnahme: Die Tatsache, dass die aktuelle Planung auf den Resultaten eines städtebaulichen Studienauftrags (2014) basiert, steht für die Sorgfalt und Aufmerksamkeit, mit der sie betrieben wird. In dieser Phase ist ein qualitätssicherndes Verfahren am besten geeignet, um die Kohärenz des Entwicklungskonzepts und eine gute Einbindung der neuen Bauten ins bestehende städtische Gefüge zu gewährleisten. Nach diesem ersten Schritt sind weitere qualitätssichernde Verfahren geplant, insbesondere für den Bereich des ehemaligen Stadions (neue Zone mit Planungspflicht 4.1), wo dies die Vorschriften zur ZPP explizit vorsehen.

Fazit: Da diese Frage bereits berücksichtigt wurde, ist eine Anpassung der Planung in diesem Punkt nicht notwendig.

Kohärenz des Quartiers

Postulat: Wichtige Themen wie die soziale Durchmischung, die Sicherheit, die Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere und die gesamte Stadt (z.B. in Bezug auf die Mobilität) werden bei der Planung ausser Acht gelassen. Es ist zu befürchten, dass ein kohärentes Quartier mit der aktuellen Planung nicht mehr möglich ist, da sie den Bereich in verschiedene Teile aufsplittet, während die aktuell geltende Zone mit Planungspflicht 4.1 den gesamten Bereich abdeckt und eine Einheit gewährleistet. Das Entwicklungspotential wird dadurch beträchtlich verringert. [11]

Stellungnahme: Naturgemäss legt die baurechtliche Grundordnung die wichtigsten Elemente für zukünftige Entwicklungen fest (Art und Grad der Nutzung, allgemeine Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze). Sie definiert einen städtebaulichen Rahmen, in dem, in mehreren aufeinanderfolgenden Schritten, das Projekt entwickelt und präzisiert wird. Der Planungsbericht präzisiert noch einige Aspekte, zu denen Überlegungen angestellt wurden (Mobilität, soziale Durchmischung usw.), welche die allgemeine Planung untermauern und die Absichten der Behörden in Bezug auf die Orientierung und die Ziele des Projekts darlegen. Im vorliegenden Fall ist ausserdem zu erwähnen, dass es sich nicht um eine Planung auf der "grünen Wiese" handelt, sondern nur um eine Änderung, die hauptsächlich die Erhöhung des Baupotenzials einer Zone anstrebt, in welcher bereits seit den 90er-Jahren die Schaffung eines neuen Quartiers vorgesehen ist.

In Bezug auf die Kohärenz des Quartiers und die Eingliederung der zukünftigen Siedlungen/Gebäude ins bestehende städtische Gefüge wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung auf einem einzigen städtebaulichen Entwicklungskonzept basiert, welches seinerseits auf ein qualifiziertes Verfahren zurückgeht: den städtebaulichen Studienauftrag "Gurzelen" aus dem Jahr 2014. Bezogen auf die allgemeine Planung ist es dieses städtebauliche Konzept, welches die Kohärenz des gesamten Projekts sicherstellt. Die Planungsinstrumente, die gewählt wurden, um es in die baurechtliche Grundordnung zu "übersetzen" entsprechen so genau wie möglich den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums des genannten qualitätssichernden Verfahrens und stellen keinesfalls die Qualität und Kohärenz des Grundkonzepts (siehe S. 10 "Perimeter der ZPP 4.1") in Frage.

Nutzungen des Erdgeschosses

Fazit: Da die im Postulat erwähnten Punkte angemessen berücksichtigt wurden, ist eine Anpassung der reglementarischen Grundlagen in diesen Punkten nicht notwendig.

Postulat: Während die einen die mögliche Ansiedlung von Begegnungs- und Einkaufsmöglichkeiten begrüßen [15], fragen sich andere, ob neue Verkaufsflächen in Biel notwendig sind (öffentlicher Platz und Pavillon) [3], befürworten eine flexiblere Anwendung oder sogar die Aufhebung der Erdgeschossbestimmungen entlang des öffentlichen Platzes, um dort die Ansiedlung privater Räumlichkeiten mit Bezug zur Wohnsiedlung (Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Waschküchen) zu ermöglichen. [2, 4, 6, 11]

Stellungnahme: Die Planung im Bereich "Gurzelen" will einen Stadtteil entwickeln, ein Quartier im Zusammenspiel mit der bestehenden Umgebung. Die Planung beinhaltet in diesem Sinn die Idee eines lebendigen Quartiers, welche durch die gemischten Nutzungen und die Erstellung einer grösseren öffentlichen Zone, in diesem Fall den öffentlichen Platz entlang der Falkenstrasse, zum Ausdruck gebracht wird. Die Belebung dieses Platzes ist eine zwingende Voraussetzung für seine Funktion als Ort der Begegnung und des Austausches, respektive als Schwerpunkt eines neuen Stadtbezirks und Scharnier zu den bestehenden Quartieren und deren Bewohnerinnen und Bewohner. Da die sich dort entwickelnden Aktivitäten direkt von den Nutzungen der umgebenden Erdgeschosse abhängen, müssen diese einen öffentlichen oder halböffentlichen Charakter aufweisen (z.B. Café, kleine Geschäfte, Kita, Konferenzsaal). Die Erhöhung der Einwohnerzahl im gesamten Perimeter des Bereichs "Gygax-Gurzelen" bietet ein Potenzial für die Ansiedlung solcher Nutzungen, die in Dimension und Anzahl dem Quartier entsprechen.

Die Vorschriften der ZPP 4.1.2 besagen, dass die Erdgeschossnutzungen entlang des Platzes zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen müssen. Diese Formulierung betrifft dadurch nur einen kleinen Teil der gebauten Flächen im betroffenen Bereich und lässt Raum für eine Vielzahl an möglichen Nutzungen.

Zum Bereich mit Erdgeschossbestimmungen, entlang der Dufourstrasse, ist festzuhalten, dass sie einzig eine Erdgeschosshöhe von mindestens 4 m vorschreiben, um die Mischnutzung zu fördern, dabei jedoch keine spezifische Nutzung vorgeben.

Fazit: Eine Anpassung der Planung in Bezug auf die Erdgeschossnutzungen wäre nicht sinnvoll, da sie dem Willen, ein lebendiges, offenes und mit der Umgebung verbundenes Quartier zu schaffen, schaden würde.

Bezug zum Bestehenden

Postulat: Die ganzheitliche Quartierentwicklung soll Übergänge zu den benachbarten Quartieren und innerhalb des Quartiers Raum für soziale Begegnungen, Durchlässigkeit und Sichtbezüge schaffen. [11]

Stellungnahme: Diese Absichten finden sich in der Planung wieder (Schaffung von öffentlichem Raum und einer Begegnungszone, Ziele für die Entwicklung eines nachhaltigen, offenen und mit seinem baulichen Umfeld verbundenen Quartiers).

Fazit: Diese Elemente werden in der Planung bereits berücksichtigt. Eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen ist deshalb nicht notwendig.

Durchmischung

Postulat: Es ist sicherzustellen, dass das Konzept des Quartiers die Entwicklung eines lebendigen Quartiers für eine vielfältige Bevölkerung [2, 3, 5, 6, 7, 8, 15] mit verschiedenen Wohnmodellen und gemeinschaftlich genutzten Räumen [3] erlaubt. Die zukünftigen Wohnungen müssen sehr breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stehen, indem bezahlbare Mieten verlangt

werden. [5, 7, 8]

Stellungnahme: Die Planungsabsichten gehen in Richtung einer sozialen und funktionalen Durchmischung. Schon das Programm des städtebaulichen Studienauftrags "Gurzelen" von 2014 gab folgende Ziele vor:

- *"Es soll ein grosser Prozentsatz an Familienwohnungen vorgesehen werden, d.h. 4½- und 5½-Zimmerwohnungen. Ausserdem ist auf eine grosse Flexibilität in Bezug auf die Anordnung dieser Wohnungen zu achten, welche es zum Beispiel erlaubt, grosse Wohnungen zu unterteilen, damit zwei kleine entstehen, einige Räume der einen oder der anderen umliegenden Wohnung zuzuteilen usw."*
- *"Die Aufwertung des Bereichs "Gurzelen" muss die Schaffung von Wohnungen im mittleren Segment und von mindestens 50% mit höherem Ausbaustandard ermöglichen. Es wird in Betracht gezogen, einen Teil der bebaubaren Bereiche den Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung zu stellen. Die Schaffung von Sozialwohnungen oder Wohnungen mit einem tiefen Ausbaustandard ist nicht erwünscht, da das bestehende Angebot in Biel in diesem Segment als ausreichend erachtet wird."*

Die weiteren Schritte der Planung werden in diesem Punkt eine entscheidende Rolle spielen. Die Stadt Biel hat sich mit dem Erlass des Reglements zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus entschieden, die Genossenschaftswohnungen im Allgemeinen und im Speziellen auf dem Gurzelen-Areal zu fördern. Daher wird sie als Grundeigentümerin den Genossenschaften die Gelegenheit geben, sich im Rahmen der Ausschreibung als Investorinnen abzuheben.

Fazit: Das Thema der sozialen und funktionalen Durchmischung des Quartiers wird in den Grundsätzen zur Zone mit Planungspflicht zur Präzisierung des Planungszwecks eingefügt.

Wohnungsangebot

Postulat: Angesichts des hohen Leerwohnungsbestands in Biel erscheint es zweifelhaft, ob so viele neue Wohnungen geschaffen werden sollen. Man muss sich deshalb fragen, ob ein effektiver Bedarf besteht. In diesem Sinn soll die Stadt in Hinblick auf künftige Volksabstimmungen einen Bedürfnisnachweis erbringen. [16, 17]

Stellungnahme: In Bezug auf eine Erhöhung des Wohnungsangebots sind folgende Elemente zur berücksichtigen: Zwar weist die Stadt Biel einen relativ hohen Leerwohnungsbestand auf, aber dieser erklärt sich auch durch die Qualität der auf dem Markt verfügbaren Wohnungen. Aktuelle Beobachtungen zeigen, dass die Stadt Biel heute Schwierigkeiten hat, den Bürgerinnen und Bürgern aus dem Mittelstand und dem gehobenen Mittelstand (und insbesondere den Familien) geeignete Wohnungen anzubieten; dadurch ziehen es diese viel zu oft vor, in den umliegenden Gemeinden zu wohnen. Um diesem Phänomen entgegenzuwirken, scheint die Schaffung eines entsprechenden Angebots, bei einer gleichzeitigen Gewährleistung der sozialen Durchmischung in den Quartieren, notwendig. Ausserdem ist es zwar erforderlich, das zukünftige Quartier als Ganzes auf einer gemeinsamen und kohärenten Grundlage zu planen, bei der Realisierung hingegen muss nicht alles in einem einzigen Schritt erfolgen. Es ist möglich, insbesondere in Abhängigkeit der Marktbedingungen, dass die Überbauung des Bereichs "Gurzelen" in mehreren Phasen und zeitlich abgestuft erfolgt.

Fazit: Der vorliegende Punkt betrifft die Etappierbarkeit des neuen Quartiers und nicht die Planung als solche. Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

Landpreis

Postulat: Gewinnorientiertes Handeln darf nicht der einzige und zentrale Punkt für dieses Quartier sein. [17,18] Die Meinungen zum Landpreis, der im Erläuterungsbericht an den Stadtrat genannt wird, gehen auseinander. Einige finden, dass der Preis ohne die Pflicht, die Ziele von "2000-Watt-Arealen" zu verfolgen, höher ausfallen könnte [1], während andere der Meinung sind, dass er zu hoch ist und sich für die Erstellung von qualitativ hochstehendem Wohnraum mit bezahlbaren Mieten kaum eignet. [2, 5, 7, 8]

Stellungnahme: Ziel ist es, ein Quartier mit Vorbildcharakter zu erstellen und nicht, ein Maximum an Rendite zu erzielen. Die Finanzierung der öffentlichen Infrastrukturen (ohne Schulanlage) durch die Einnahmen aus dem Landverkauf ist jedoch notwendig und ein klar deklariertes Ziel.

Der Preis der Grundstücke wird nach Abschluss der Ausschreibung bestimmt und betrifft die baurechtliche Grundordnung nicht direkt.

Bemerkung: Es ist klar, dass im Rahmen der Ausschreibung das Engagement für eine hohe Energieeffizienz und allgemein für eine nachhaltige Entwicklung des Standorts, ein Kriterium darstellt, welches bei der Prüfung der Angebote von potentiellen Investoren berücksichtigt wird. Für die Festlegung des Landpreises spielen jedoch noch viele weitere Kriterien eine Rolle. Aus diesem Grund ist der im Erläuterungsbericht an den Stadtrat genannte Preis nur ein Richtwert.

Fazit: Der Landpreis betrifft die Planung nicht und wird später, im Rahmen der Ausschreibung für die Investoren, festzulegen sein.

Archäologische Funde

Postulat: Sollten sich archäologische Funde abzeichnen, muss diesen wo immer möglich ausgewichen werden und es sind nur unverzichtbare unterirdische Bauten zu erstellen. Sind Ausgrabungen unvermeidlich, müssen die Kosten von den Bauherren getragen werden. [3]

Stellungnahme: Dieser Aspekt betrifft die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung des Bereichs "Gurzelen" nicht direkt. Um dem Thema der archäologischen Funde vorzugreifen, wurden auf dem gesamten Planungsgebiet Sondierungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage erwartet der archäologische Dienst des Kantons Bern keine speziellen Kosten.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.

2.2 Bereich altes Stadion

*Dichte und
qualitätssicherndes
Verfahren*

Postulat: Die Entwicklung eines dichten Quartiers wird von mehreren Stellungnehmenden begrüsst. Einige begrüssen insbesondere die Tatsache, dass der maximale Nutzungsgrad höher ausfallen darf, wenn für die Zone mit Planungspflicht 4.1 ein Architekturwettbewerb durchgeführt wird. [3, 5, 7, 8, 11]

Stellungnahme: Die Entwicklung eines dichten Quartiers entspricht den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung. Die Einführung eines Ausnutzungsbonus bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente für die gesamte Teilzone 4.1.2 gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag usw.) zielte darauf ab, für die Sicherung der Qualität der zukünftigen Siedlung das bestmögliche Verfahren sicherzustellen. Zum Zeitpunkt des öffentlichen Informations- und Mitwirkungsverfahrens war die obligatorische Vorgabe eines solchen Verfahrens aufgrund des kantonalen Rechts noch nicht möglich. Die Revision des Baugesetzes des Kantons Bern, welche am 1. April 2017 in Kraft getreten ist, ermöglicht es jedoch ab sofort, ein obligatorisches qualitätssicherndes Verfahren für die Entwicklung eines bestimmten Gebiets zu verlangen. Entsprechend konnte die Planung "Gurzelen" nach dem Mitwirkungsverfahren angepasst

werden.

Fazit: Es wird keine Änderung gewünscht. Die Revision des Baugesetzes des Kantons Bern, welche am 1. April 2017 in Kraft getreten ist, hat es ermöglicht, den an ein qualitätssicherndes Verfahren gebundenen Bonus durch eine Wettbewerbspflicht (oder ein ähnliches Verfahren) zu ersetzen.

Überbaubare Geschossfläche

Postulat: Es werden Zweifel in Bezug auf die 36'000 m² Geschossfläche oberirdisch geäussert, die im Vernehmlassungsprojekt vorgesehen sind und für den Bau einer qualitativvollen Siedlung als potentiell zu hoch erachtet werden. [5,7,8] Um dem entgegenzuwirken wird vorgeschlagen, das Nutzungsmass im Rahmen von Architekturwettbewerben nach den anerkannten Regeln des SIA bei gleichzeitiger Beibehaltung der städtebaulich relevanten Baulinien zu prüfen. [11]

Stellungnahme: Der städtebauliche Studienauftrag von 2014 hatte als Hauptziel, die maximale bauliche Dichte im betroffenen Perimeter neu einzuschätzen und hat gezeigt, dass diese wesentlich über derjenigen lag, die in den geltenden Bestimmungen vorgesehen war. Aus diesem Grund ist eine ordentliche Revision der reglementarischen Grundlagen erforderlich. Das aus dem genannten Studienauftrag hervorgegangene städtebauliche Entwicklungskonzept und die damit zusammenhängende maximale Dichte stellen die Grundlage der vorliegenden Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung dar.

Es wird ausserdem darauf hingewiesen, dass die baurechtliche Grundordnung lediglich die maximale Dichte festlegt; es entsteht jedoch keine Verpflichtung, diese zu erreichen. Die Realisierung der maximalen Dichte bedingt ausserdem die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens, um die Qualität des Projekts sicherzustellen.

Fazit: Die Erhöhung der baulichen Dichte ist das grundlegende Element für die vorliegende Planung. Deshalb kommt eine Anpassung im Sinn, diese zu einem späteren Zeitpunkt einer erneuten Prüfung zu unterziehen, nicht in Betracht. Um diesen Aspekt jedoch trotzdem zu berücksichtigen und den Handlungsspielraum in Bezug auf die Realisierung der ZPP 4.1 aufzuzeigen, wurde in der Teilzone 4.1.2 der Überbauung aufgrund der bestehenden Planung eine minimale Dichte festgelegt (mindestens 26 000 m² Geschossfläche oberirdisch).

Gebäudefront entlang des öffentlichen Platzes

Postulat: Eine so abrupte Trennung, wie sie zwischen dem öffentlichen Platz und der zu erstellenden Siedlung vorgesehen ist (6-geschossige Häuserzeile), ist unnötig. Es sollte noch andere Alternativen möglich sein, damit die zukünftige Siedlung von dem zu erstellenden Platz profitieren kann und umgekehrt [5, 7, 8]. Der Übergang von ZPP 4.1.1 zu 4.1.2 soll nur soweit definiert werden, als die Volumen den Platz räumlich definieren. [11] Die Häuserzeile am westlichen Ende der ZPP 4.1.2 sollte für zu Fuss Gehende durchlässig sein, so dass ein direkter Zugang von den dahinterliegenden Bauten auf den öffentlichen Platz besteht und die Häuserzeile nicht als absolute Barriere fungiert. [3]

Stellungnahme: Das städtebauliche Konzept des zur Weiterbearbeitung ausgewählten Projekts des Studienauftrags definiert einen durchgehenden baulichen Abschluss entlang des neuen Parks, der eine Gebäudefront zum öffentlichen Teil hin bildet. Die neuen Vorschriften der ZPP 4.1 übernehmen dieses Element folgendermassen: "*Die Überbauung beinhaltet die Erstellung eines Gebäudes, dessen Front entlang des gesamten öffentlichen Platzes verläuft.*" Diese Formulierung ist relativ streng und kann in der Tat überarbeitet werden, um bei der Detailplanung mehr Freiraum zu lassen.

Stellungnahme: Die Vorschriften der ZPP 4.1 werden dahingehend angepasst, dass bei der Ausgestaltung an der Front des Platzes eine grössere Gestaltungsfreiheit entsteht. Sie lauten neu: "*Die Überbauung muss die Erstellung einer Gebäudefront beinhalten, die den öffentlichen Platz in östlicher*

Richtung abschliesst."

Abstand im Osten der Teilzone 4.1.2

Postulat: Der östliche Abstand zu den Bauten der Bauzone 2 muss erhöht werden, um eine unzulässige Beschattung der umliegenden Parzellen und Grundstücke zu vermeiden. Der im Baureglement vorgesehene Mindestabstand scheint zu gering. Es soll ein Übergang zwischen der grossmassstäblichen Bebauung und der kleinen Bauten der Champagne stattfinden. [18]

Stellungnahme: Da die neuen Vorschriften der ZPP (Version für die öffentliche Mitwirkung) keine spezifische Distanz definieren, gelten effektiv die im Baureglement der Stadt Biel genannten Abstände. Es ist jedoch eine Abgrenzung in Form eines öffentlichen Durchgangs vorgesehen, die grundsätzlich de facto eine bestimmte objektive und subjektive Distanz mit sich bringt. Zur Präzisierung der Situation wurde in den Vorschriften der ZPP eine Mindestdistanz von 10,5 m zwischen den Gebäuden und der östlichen Grenze der Teilzone 4.1.2 eingetragen. Innerhalb dieser Distanz wird der Fuss- und Veloweg angelegt.

Es ist unbestritten, dass der Übergang zwischen der neuen Siedlung der Teilzone 4.1.2 und den angrenzenden Quartieren wichtig ist. Dessen Form und Ausdruck wird jedoch im Rahmen der Detailplanung vertieft ausgearbeitet werden und können im Rahmen der Grundordnung nicht sinnvoll geregelt werden.

Fazit: Die Grundordnung wurde dahingehend angepasst, dass der Mindestabstand zwischen den Gebäuden der Teilzone 4.1.2 und der Grenze des entsprechenden Bereichs festgelegt wurde.

Fuss- und Veloweg

Postulat: Der Fuss- und Veloweg muss in angemessenem Abstand zu den östlich davon gelegenen Parzellen erstellt werden. Um den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum sicherzustellen, ist eine gute aussenräumliche Gestaltung vorzusehen. Ein Sichtschutz mit Grünelementen ist zu prüfen. [18]

Stellungnahme: Der genaue Standort sowie die Gestaltung des Fuss- und Velowegs werden im Zusammenhang mit der späteren Entwicklung des Projekts vertieft evaluiert. Die Angabe eines Abstands beim aktuellen Stand der Planung wäre verfrüht.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

Perimeter der ZPP 4.1

Postulat: Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die ZPP 4.1 auf den Bereich des Stadions und die angrenzenden Fussballfelder reduziert wird. Dadurch wird eine einmalige Chance verpasst, ein Quartier ganzheitlich zu entwickeln. Um die Ziele einer "2000-Watt-Gesellschaft" über den gesamten Perimeter zu erreichen genügen die "klassischen" Baulinien und -zonen nicht. [10] Die ZPP 4.1 muss sich auf den gesamten heutigen Gurzelenplatz ausdehnen, indem eine Teilzone 4.1.3 [10,11] mit städtebaulich relevanten Baulinien geschaffen wird. [12]

Stellungnahme: In Bezug auf die Kohärenz des Quartiers und dessen Eingliederung ins bestehende städtische Gefüge wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung auf einem einzigen städtebaulichen Entwicklungskonzept basiert, welches seinerseits auf ein qualitätssicherndes Verfahren zurückgeht: den städtebaulichen Studienauftrag "Gurzelen" aus dem Jahr 2014. Bezogen auf die allgemeine Planung ist es dieses städtebauliche Konzept - und nicht die Einheitlichkeit - welches die Kohärenz des gesamten Projekts sicherstellt. Die Planungsinstrumente, die gewählt wurden, um es in die baurechtliche Grundordnung zu "übersetzen" entsprechen bestmöglich den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums des genannten qualitätssichernden Verfahrens und stellen keinesfalls die Qualität und Kohärenz des Grundkonzepts in Frage.

Das sogenannte städtebauliche Grundkonzept unterscheidet faktisch unter vier

Unter-Perimetern: "Blumenstrasse", "Stadion", "Schule" und "öffentlicher Raum". Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums hinsichtlich des weiteren Verlaufs des Verfahrens sind für jeden verschieden und erlauben einen differenzierten Ansatz in Bezug auf die gewählten Planungsinstrumente - ohne dabei die Grundlagen der Planung in Frage zu stellen.

Im Bereich "Blumenstrasse" geht es darum, das städtebauliche Konzept so umzusetzen, wie es das zur Weiterbearbeitung ausgewählte Projekt des Wettbewerbs vorsieht. Dies kann mittels einer Überbauungsordnung oder eines Nutzungs- und Bauzonenplans mit Baulinien geschehen, die präzise genug sind, um die Volumen festzulegen. Es wurde die zweite Option gewählt. Die neuen Baulinien übernehmen die städtischen Formen aus dem zur Weiterbearbeitung ausgewählten Projekt des Wettbewerbs von 2014. Dieses schlägt Typologien vor, die sich in die Verlängerung des bestehenden städtischen Gefüges integrieren. Die maximalen Bauhöhen werden durch die Bauzonen (3, 4, 5) oder durch Höhenbaulinien festgelegt; immer auf der Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Konzepts.

Im Bereich "Stadion" definiert das zur Weiterbearbeitung ausgewählte Konzept aus dem Studienauftrag von 2014 die öffentlichen und privaten Freiräume klar und schlüssig. In der neuen Teilzone 4.1.2 lässt es jedoch auch eine abweichende Baustruktur in Betracht kommen, so dass das Beurteilungsgremium empfohlen hat, basierend auf den Resultaten des Studienauftrags Gurzelen nur die äusseren Begrenzungen der privaten Überbauung sowie deren maximal zulässige Dichte zu definieren und anschliessend auf dieser Grundlage einen Architekturwettbewerb für die gesamte Überbauung zu lancieren. Dies kann sehr gut durch eine Zone mit Planungspflicht zum Ausdruck gebracht werden.

Aufgrund seiner Dimensionen eignet sich der Bereich des ehemaligen Stadions speziell gut für die Erstellung einer Siedlung im Sinne der Vorgaben der "2000-Watt-Areale". Es scheint nicht unbedingt zweckdienlich, diese Überbauung unbedingt im Zusammenhang mit dem Bereich "Blumenstrasse" konzipieren zu wollen. Angesichts ihres grundlegend unterschiedlichen Charakters kann man sich eine unterschiedliche Konzeption (Träger des Projekts, Architektur, Verfahren usw.) in den beiden Perimetern gut vorstellen, ohne dass dabei die Qualität und Kohärenz des Ganzen beeinträchtigt wird.

Da die Stadt Biel ausserdem Besitzerin aller betroffenen Grundstücke ist, hat sie die Möglichkeit, im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrags die Einhaltung von Zielen in Bezug auf Qualität und nachhaltige Entwicklung zu verlangen, welche über die baurechtliche Grundordnung hinausgehen.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig, um die Qualität und Kohärenz des gesamten Quartiers sicherzustellen.

Zwischennutzung des Stadions

Postulat: Es wird gewünscht, dass das Areal des Stadions im Zeitraum zwischen dem Abbruch der Tribünen und dem Beginn der geplanten Bauarbeiten nicht umzäunt wird. [3]

Stellungnahme: Dieser Aspekt betrifft nicht die Planung. In der Zwischenzeit wurde auf dem betreffenden Bereich eine Zwischennutzung erlaubt.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig, um die Qualität und Kohärenz des gesamten Quartiers sicherzustellen.

2.3 Bereich Blumenstrasse (heutiger Gurzelenplatz)

Grünflächenziffer

Postulat: Eine der Eingaben befürwortet die Weiterführung des bestehenden städtischen Gefüges in Blockrandstruktur und schlägt vor, dass auf den Bereich im Norden der Verlängerung der Blumenstrasse ("Blumenstrasse Nord") analog zu den angrenzenden Parzellen eine minimale Grünflächenziffer angewendet wird [3].

Stellungnahme: Die Planung schlägt in diesem Bereich zur Sicherstellung der Kontinuität und der guten Integration des Ganzen effektiv eine Verlängerung des bestehenden städtischen Gefüges vor. Die Anwendung einer minimalen Grünflächenziffer im Bereich "Blumenstrasse Nord" scheint zweckmässig.

Fazit: Angesichts der vorangehenden Erwägungen wird der Nutzungszonenplan angepasst, um darin eine minimale Grünflächenziffer im Bereich "Blumenstrasse Nord" aufzunehmen.

Gebäudehöhen

Postulat: Die Höhe und die Nutzung der Bauten im Norden des heutigen Gurzelenplatzes muss derjenigen der Parzellen am Frédéric-Ingold-Weg 2-12 entsprechen. [13]

Stellungnahme: Der Sektor "Blumenstrasse Nord" wird durch die neue Planung nur sehr wenig verändert: er bleibt in der Bauzone 3, Mischzone B. Dieselbe Bauzone 3 gilt auch für die nördlich davon gelegenen Parzellen (Frédéric-Ingold-Weg 2-12). Die Mischzone B hingegen entspricht der Verlängerung des südwestlichen Gefüges, wo der Strassenlärm am grössten ist.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht vorgesehen.

Privatweg

Postulat: Die private Strasse zwischen der Falkenstrasse und der Cornouillerstrasse südlich angrenzend an die Parzellen des Frédéric-Ingold-Wegs 2-12 muss durch die Bauherrschaft des Sektors "Blumenstrasse Nord" erstellt und unterhalten werden. Der Zufahrt mit Fahrzeugen muss garantiert werden. [13]

Stellungnahme: In der Planung wird dieser Durchgang auf dem Baulinienplan als "Private Verkehrsfläche" ausgewiesen. Die Zufahrt ist dadurch sichergestellt. Die Aufteilung der Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Passage betrifft das vorliegende Planungsverfahren nicht und muss deshalb in einer der späteren Projektphasen vertraglich geregelt werden.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht vorgesehen.

2.4 Bereich Schulanlage Champagne

Erweiterung der Schulanlage

Postulat: Die geplante Erweiterung der Schulanlage Champagne wird begrüsst. [15] Es soll jedoch eine bessere Nutzung des Bodens angestrebt werden, um zu verhindern, dass hier eine Sportfläche geopfert wird. Der in der Planung vorgesehene überbaubare Bereich für die Schulanlage muss verkleinert werden, auf eine Ausweitung der Bauzone 4 und der Baulinien in östlicher Richtung soll verzichtet werden. [3]

Stellungnahme: Die Erweiterung ist unerlässlich und muss im Zuge der Quartierentwicklung geplant werden. Da die bestehenden Gebäude im Bauinventar als "schützenswert" kategorisiert sind, kommt hier ein Anbau oder ein Abbruch/Neubau nicht in Betracht. Ausserdem muss berücksichtigt werden, dass zusätzliche Flächen für schulische Nutzung automatisch einen grösseren Bedarf an Aussenräumen (Schulhof) nach sich ziehen.

Angesichts des Ausmasses des erforderlichen Ausbaus - der fast einer Verdoppelung der bestehenden Fläche entspricht - und der zusätzlich benötigten Aussenräume, ist das Sportareal die einzige für die Erweiterung der Schulanlage in Betracht kommende Option in der Nähe des bestehenden Standorts. Die Leichtathletik-Infrastrukturen können auf die bestehenden Sportflächen im Bözingenfeld verschoben werden.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht vorgesehen.

Ersatz der Leichtathletik-Infrastrukturen

Postulat: Zwar wird der Ersatz der Leichtathletik-Infrastrukturen im Bözingenfeld begrüsst, es wird jedoch die Frage gestellt, welche Klassifikation gemäss Swiss Athletic die neue Anlage erhalten soll und wie die Beziehungen zu den Fussballclubs aussehen sollen. [3].

Stellungnahme: Die verfolgte Zielsetzung ist es, dass die neuen Infrastrukturen zum Zeitpunkt der Aufhebung der bestehenden Anlage einen zufriedenstellenden Ersatz darstellen. Es wird mindestens der heutige Standard erreicht. Die Frage, ob mit den zur Verfügung stehenden Mitteln höhere Standards erreicht werden können, muss im Rahmen des entsprechenden Projekts geprüft werden.

Fazit: Dieser Aspekt betrifft die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich "Gurzelen" nicht direkt. Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

3 Öffentliche Räume

Allgemeines

Postulat: Während die Neugestaltung der Strassenräume von den einen begrüsst wird [3] möchten andere viel Grünfläche mit Bäumen und leichte Bauten mit möglichst wenig Beton. [16]

Stellungnahme: Da sich das zukünftige Quartier mitten in der Stadt und in unmittelbarer Nähe des grossen öffentlichen Parks Schüssinsel befindet, wird das Quartier einen urbanen Charakter haben. Dies schliesst jedoch Baumpflanzungen in den öffentlichen Räumen und begrünte Höfe nicht aus. Der Platz und die Strassen, die insbesondere als Ort der Begegnung dienen, sollen in weiten Teilen mit Bäumen bepflanzt werden. Die neuen Vorschriften für die Siedlung des ehemaligen Stadions sehen ausserdem intensiv begrünte Höfe vor. Studien in Bezug auf die Baumaterialien werden zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht vorgesehen.

Öffentlicher Platz

Postulat: Die einen begrüssen die Gestaltung eines mit Bäumen bepflanzten Platzes entlang der Falkenstrasse [2], während andere betonen, dass monotone und vollständig versiegelte öffentliche Plätze nicht geschätzt werden und sich erhoffen, dass derjenige, der auf der Gurzelen geplant ist, sich vom Zentral-, Bahnhof- oder Neumarktplatz unterscheidet. [3]

Stellungnahme: Die Materialisierung der öffentlichen Räume ist nicht Bestandteil der Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Die Idee ist jedoch, einen lebendigen öffentlichen Platz, einen Ort der Begegnung, ein echtes Quartierzentrum für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Die Geschäfte, Cafés und weitere öffentliche und halböffentliche Räume im Erdgeschoss der umliegenden Bauten werden für Belebung sorgen. Zwar ist der zukünftige Bodenbelag noch nicht definiert, klar ist jedoch, dass dieser öffentliche Raum in weiten Teilen mit Bäumen bepflanzt sein wird. Ausserdem wird die grossflächige Bedachung des Pavillons gegen Sonne und Regen schützen, damit es unabhängig vom Wetter angenehm ist, sich auf dem Platz aufzuhalten.

Im Gegensatz zu anderen öffentlichen Plätzen in Biel wie dem Neumarktplatz, dem Zentralplatz, der Esplanade Kongresshaus oder dem Bahnhofplatz hat der geplante Platz auf der Gurzelen keinen wichtigen multifunktionellen Charakter (respektive, die Multifunktionalität konzentriert sich vor allem rund um den Pavillon) und es bestehen weniger Einschränkungen als auf den vorgenannten Plätzen (Verkehr, Parkplätze, temporäre Infrastrukturen). Es ist zum Beispiel nicht vorgesehen, dass dort grosse temporäre Bauten erstellt oder Anlässe abgehalten werden und die Gestaltung ist relativ frei, so dass Bäume in den Platz integriert werden können.

Fazit: Eine kleine Anpassung der Grundsätze zur Zone mit Planungspflicht 4.1 erlaubt es, die Gestaltungsabsichten des öffentlichen Platzes zu präzisieren: "Der öffentliche Raum der Teilzone 4.1.1 muss als zusammenhängende Fläche in Form eines baumbestandenen Platzes konzipiert werden."

Strassen

Postulat: Die Bäume der Champgneallee müssen beibehalten und in die neue Gestaltung integriert werden. [17, 18] Dasselbe gilt für diejenigen in der Dufour- und der Jakob-Stämpfli-Strasse. Die für den Verkehr bestimmten, versiegelten Flächen müssen auf ein Minimum beschränkt werden. [3]

Stellungnahme: Die bestehenden Bäume werden wo immer möglich beibehalten oder gegebenenfalls ersetzt. Die Allee an der Dufourstrasse wird auf jeden Fall auf der gesamten Länge beibehalten. Durch eine Korrektur des

Baulinienplans konnte zudem sichergestellt werden, dass der im Bauinventar eingetragene Teil der Champagneallee nicht von baulichen Massnahmen betroffen ist.

Die vorliegende Planung sieht die Gestaltung von Grünflächen vor (begrünte Höfe, Garten im Norden der Blumenstrasse, Aussenräume der Schulanlage Champagne). Die Ausführung der Gestaltung (Materialisierung, genaue Position der Bäume usw.) ist nicht Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung und wird in späteren Phasen des Projekts detaillierter behandelt.

Fazit: Um sicherzustellen, dass der im Bauinventar eingetragene Teil der Champagneallee im jetzigen Zustand belassen und dass eine sinnvolle Umgestaltung der Kreuzung "Zeughausstrasse - Champagneallee" ermöglicht wird, erfolgte eine Anpassung der Pläne. Für die anderen vorgebrachten Elemente ist keine Anpassung der Planung vorgesehen.

Champagneallee

Postulat: Die vorgesehene Umgestaltung des westlichen Abschnitts der Champagneallee als Begegnungszone wird begrüsst [2, 3, 9, 10, 15, 18]. Die Gestaltung des Kreuzungsbereichs zwischen der Champagneallee und der Zeughausstrasse wird jedoch nicht zufriedenstellend behandelt. [12, 18] Hier ist hervorzuheben, dass der östliche Teil der Champagneallee im Bauinventar als schützenswertes Landschaftselement erfasst ist. Es muss speziell darauf geachtet werden, dass die Allee und ihr Brunnen möglichst erhalten werden. [12, 18] Es muss ausserdem eine Lösung gefunden werden, damit der Garten der Parzelle 3892 in seinem heutigen Zustand belassen werden kann. [18]

Die Begradigung des westlichen Abschnitts der Champagneallee sollte auch noch einmal überprüft werden. [18]

Stellungnahme: Das städtebauliche Entwicklungsprojekt strebt eine Aufwertung des westlichen Teils der Champagneallee an, welche den Bereich zwischen der Schulanlage und der zukünftigen Siedlung beim ehemaligen Stadion beleben und sicherer machen soll.

Der Schnittpunkt zwischen der Champagneallee und der Zeughausstrasse ist in der Tat ein sehr heikler Punkt, der nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens untersucht wurde. Um sicherzustellen, dass der im Bauinventar eingetragene Teil der Champagneallee nicht von baulichen Massnahmen betroffen ist und genügend Raum für eine qualitätsvolle Gestaltung des Scharnierpunkts "Champagneallee - Zeughausstrasse" besteht, wurden die Pläne angepasst. Konkret wurde die Baulinie auf der Zeughausstrasse zum Inneren der Parzelle verschoben, damit mehr Platz für die Kreuzung entsteht und die bestehende Gestaltung mit dem geschützten Brunnen beibehalten werden kann.

Die Begradigung des westlichen Abschnitts der Champagneallee wurde ebenfalls noch einmal geprüft. Die Analyse hat ergeben, dass die Korrektur des Verlaufs mehr Vor- als Nachteile bringt. Die baurechtliche Grundordnung lässt dem Gestaltungsprojekt der Champagneallee-West einen grossen Handlungsspielraum. Dieses sollte in Synergie mit den Projekten der benachbarten Bereiche entwickelt werden. Der Baulinienplan definiert zwar eine Baumallee, ihr genauer Standort hingegen bleibt relativ offen, da es sich um eine beabsichtigte Pflanzung handelt.

Was den Garten der Parzelle 3892 betrifft, ergeben die verschiedenen geprüften Varianten, dass es unmöglich ist, eine optimale Gestaltung zu realisieren, ohne diesen zu tangieren, dies geht auch aus dem Baulinienplan hervor. Mit dem betroffenen Besitzer wird eine Lösung gefunden werden müssen.

Fazit: Die Planung wurde in Zusammenhang mit den vorstehend erläuterten Elementen angepasst. Insbesondere wurden die Pläne dahingehend angepasst, dass der im Bauinventar eingetragene Teil der Champagneallee im jetzigen Zustand belassen und dass eine sinnvolle Umgestaltung der Kreuzung "Zeughausstrasse - Champagneallee" ermöglicht wird.

Blumenstrasse

Postulat: Die Blumenstrasse ist eng, es kann immer nur in einer Richtung verkehrt werden, deshalb sollte sie eine Einbahnstrasse sein. Es wäre wünschenswert, das nördliche Trottoir, welches Unannehmlichkeiten bereitet (sumpfig oder staubig) zu asphaltieren. [14]

Stellungnahme: Der auf den Baulinienplänen vorgesehene Querschnitt der Blumenstrasse entspricht den Dimensionen, welche die kantonale Bauverordnung (Art. 7) vorschreibt, und den Normen für eine Quartierschliessungsstrasse mit Gegenverkehr. Der Gegenverkehr in der Blumenstrasse muss aus funktionalen Gründen beibehalten werden, und um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den anderen Quartierschliessungsstrassen zu verhindern. Die Bemerkung zum Trottoirbelag wird im Rahmen des Projekts zur Strassenneugestaltung berücksichtigt.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

4 Mobilität

Allgemeines

Postulat: Die Erstellung eines öffentlichen Fuss- und Velowegs zwischen der Champagneallee und der Jakob-Stämpfli-Strasse wird begrüsst [9]. Es sind Massnahmen umzusetzen, um den Langsamverkehr und die Benützung des öffentlichen Verkehrs zu fördern und dadurch eine Zunahme der Verkehrsbelastung im Stadtzentrum um jeden Preis zu verhindern. [2, 9]

Stellungnahme: Der Langsamverkehr und der öffentliche Verkehr stehen angesichts der Entwicklung eines nachhaltigen und vorbildlichen Quartiers, das die Ziele der "2000-Watt-Gesellschaft" anstrebt, bei der Planung im Mittelpunkt. In diesem Sinn beinhaltet die Änderung der Planung die Erstellung eines Velo- und Fusswegs entlang der Siedlung des ehemaligen Stadions, um einen möglichst direkten und sicheren Weg zum öffentlichen Park der Schüssinsel zu ermöglichen. Dieser öffentliche Weg wird nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers dienen, sondern auch denjenigen der benachbarten Quartiere sowie den Schülerinnen und Schülern. Das öffentliche Verkehrsnetz in diesem Sektor ist bereits gut ausgebaut und wird beibehalten. Die Planung lässt ausserdem die Entwicklung eines autofreien Quartiers offen.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

Mobilitätskonzept

Postulat: Unter den Eingaben sind mehrere, die dem Wunsch Ausdruck verleihen, dass der Bau des neuen Quartiers mit einem Mobilitätskonzept verbunden und dies in der baurechtlichen Grundordnung festgelegt werden soll. [2, 9, 10] Andere unterstreichen, dass die Vorschriften der ZPP 4.1 die in der Bauverordnung enthaltenen Bestimmungen (Art. 54a und 54b BauV) in Bezug auf das Mobilitätskonzept einhalten müssen. [11]

Stellungnahme: Gemäss der kantonalen Bauverordnung (Art. 54a und 54b BauV) wird für ein bestimmtes Quartier ein Mobilitätskonzept benötigt, wenn Wohnüberbauungen erstellt werden, welche die Mindestanzahl an Abstellplätzen unterschreiten (motorfahrzeugarme Quartiere). Die Planung lässt die Erstellung eines motorfahrzeugarmen oder sogar motorfahrzeugfreien Quartiers offen und fördert diese Variante sogar, indem die Einhaltung eines hohen Standards bei der Energieverwendung auferlegt wird, welche den Zielen der "2000-Watt-Gesellschaft" entsprechen muss. Gegebenenfalls wird zwingend ein der kantonalen Gesetzgebung entsprechendes Mobilitätskonzept verlangt. Es ist deshalb nicht notwendig, diese Anforderung im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel noch einmal zu wiederholen. Auf diesen Aspekt wird auch im Planungsbericht eingegangen.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

Anzahl privater Parkplätze

Postulat: Zahlreich sind Eingaben, die insbesondere zur Erreichung der in Bezug auf die "2000-Watt-Areale" gesteckten Ziele wünschen, dass in der Planung ein Konzept für ein "motorfahrzeugarmes" (0.2 bis 0.5 Abstellplätze pro Wohnung) oder sogar "motorfahrzeugfreies" (0 bis 0.2 Abstellplätze pro Wohnung) Quartier verlangt wird; basierend auf einem Mobilitätskonzept. [2, 3, 4, 6, 9, 10] Deshalb soll vom Bau eines unterirdischen Parkings abgesehen [4, 10] oder zumindest ein Rahmen zur Anzahl der zu schaffenden Plätze angegeben werden [3].

Eine Meinung weicht davon ab und verlangt, dass in Zusammenhang mit der grossen Anzahl entstehender Wohnungen eine ausreichende Anzahl Plätze im neuen unterirdischen Parking vorgesehen wird. [13]

Stellungnahme: Die vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung lässt die Erstellung eines motorfahrzeugarmen oder sogar motorfahrzeugfreien

Quartiers offen und fördert diese Variante sogar, indem die Einhaltung eines hohen Standards bei der Energieverwendung auferlegt wird, welcher den Zielen der "2000-Watt-Gesellschaft" entsprechen muss.

Das im Perimeter der ZPP 4.1 vorgesehene Parking wird jedoch nicht allein die Bedürfnisse der neuen Siedlung abdecken, sondern auch einen teilweisen Ersatz für das heute auf dem Gurzelenplatz bestehende Parking bieten müssen. Aktuell ist vorgesehen, dass die Synergien zwischen privaten und öffentlichen Plätzen möglichst gut genutzt werden, was formell dazu führen könnte, dass keine klare Grenze zwischen öffentlichen Abstellplätzen und denjenigen der Siedlung besteht. Um ausreichend Spielraum zu erhalten, wurde es als zweckdienlich erachtet, sich heute auf eine klare Regelung der Ziele zu beschränken, ohne auf Details betreffend die Berechnung der Anzahl zulässiger Parkplätze einzugehen. Dieser Punkt kann in einer späteren Projektphase genauer festgelegt werden.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt ist nicht vorgesehen.

Anzahl öffentlicher Parkplätze

Postulat: Verschiedene Eingaben unterstützen die Idee, die oberirdische Parkierung zu reduzieren. [3, 5, 7, 8, 15] Im Gegenzug soll ein öffentliches, unterirdisches Parking vorgesehen werden. [3, 15] Keinesfalls darf dabei die Anzahl öffentlicher Parkplätze erhöht werden. [3] Im Quartier besteht jedoch bereits heute ein Mangel an Parkplätzen, vor allem aufgrund der grossen Anzahl auswärtiger Schülerinnen und Schüler der Berufsschule. Mit dem Verschwinden zahlreicher Abstellplätze könnte sich diese Situation zuspitzen. [14]

Stellungnahme: Das temporäre Parking auf dem Gurzelenplatz bestand insbesondere im Zusammenhang mit dem Betrieb des Stadions Gurzelen. Da dieses verschwindet, kann ein Teil der Abstellplätze ebenfalls aufgehoben werden. Aufgrund der Situation im Quartier - welches grösstenteils ohne oder mit einer ungenügenden Anzahl Parkplätze gebaut wurde - ist der teilweise Ersatz dieses Parkplatzes notwendig und wurde als unterirdisches Parking im Perimeter der neuen ZPP 4.1 vorgesehen. Der Planungsbericht enthält eine Erklärung der Parkplatzsituation.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

Standort des unterirdischen Parkings

Postulat: Der Standort des Parkings ist nicht klar formuliert. Es sollte dort erstellt werden, wo am wenigsten archäologische Fundstellen erwartet werden, aus diesem Grund wird gewünscht, dass die Lage des unterirdischen Parkings in der ZPP 4.1 unreglementiert gelassen wird. [3] Die Ein- und Ausfahrten des Parkings müssen so angelegt werden, dass die Sicherheit gewährleistet ist und die Begegnungszone und die Schule nicht gefährdet werden. [15] Es ist ein Parkingang für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrende in nördlicher Richtung auf die private Verbindungsstrasse im Süden der Parzellen am Frédéric-Ingold-Weg 2-12 vorzusehen. [13]

Stellungnahme: Um der Frage nach den archäologischen Fundstellen vorzugreifen, wurden auf dem gesamten Planungsgebiet Sondierungen durchgeführt. Gemäss dem archäologischen Dienst des Kantons geht aus diesen hervor, dass auf dem gesamten Perimeter keine Grabungen erforderlich sein werden. Die Vorschriften in Bezug auf die Zone mit Planungspflicht 4.1 präzisieren, dass das unterirdische Parking *westlich der Teilzone 4.1.2 und eventuell unter einem Teil des Platzes (Teilzone 4.1.1) anzulegen [ist]. Für das Parkhaus ist einzig eine Zufahrt für Fahrzeuge in der Teilzone 4.1.2 zulässig, erschlossen über die Jakob-Stämpfli-Strasse.* Diese Formulierung genügt in Bezug auf die baurechtliche Grundordnung. Die genauen Dimensionen des Parkings sowie die exakte Dimensionierung und Lage der Zufahrten und Zugänge kann im Rahmen einer späteren Projektphase festgelegt werden.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig. Die deutsche Version der Vorschriften wurde jedoch präziser formuliert.

*Private oberirdische
Parkplätze*

Postulat: Gemäss Informationsdokument sind "Oberirdische Parkflächen für Motorfahrzeuge (...) auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken." Können die Eigentümer der Parzellen am Frédéric-Ingold-Weg 2-12 angesichts dieser Tatsache einen Teil ihres Gartens (Süden oder Norden) als Abstellfläche für Fahrzeuge nutzen, obwohl dies aktuell nur in Nr. 6 der Fall ist? [13]

Stellungnahme: Diese Grundstücke sind nicht Teil des Änderungsperimeters, deshalb bleibt die heutige Situation unverändert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf diese Parzellen eine minimale Grünflächenziffer von 30% eingehalten werden muss. Diese müsste im Rahmen eines Projekts zur Erstellung von Parkplätzen berücksichtigt werden. Der Zugang zu diesen Parzellen von Süden wird durch einen im Baulinienplan definierten privaten Verkehrsraum sichergestellt.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

5 Energie

Ziele "2000-Watt-Areale"

Postulat: Die Zertifizierung als "2000-Watt-Areal" sollte für die einen obligatorisch sein (zumindest in der ZPP 4.1 sowie auf dem heutigen Gurzelenplatz). [2, 4, 10] Andere empfinden das Ansinnen, ein Quartier nach den Anforderungen der "2000-Watt-Areale" zu entwerfen, als zu grosse Einschränkung für die potentiellen Investoren. [1]

Stellungnahme: Als Energiestadt verpflichtet sich die Stadt Biel einer nachhaltigen Entwicklung auf ihrem Gemeindegebiet. Diese erlaubt keine maximalen kurzfristigen Profite, sondern langfristig maximale Nutzen für die städtische Bevölkerung. Im vorliegenden Fall ist sie sowohl Grundeigentümerin wie auch Planungsbehörde und erhält dadurch die Möglichkeit, aus dem Sektor "Gurzelen" ein Projekt mit Vorbildcharakter zu machen; eine Chance, die sie nutzen will.

Da jedoch die Zertifizierung mit einem Label nicht unter das öffentliche Recht fällt und sich ersteres im Laufe der Zeit verändern kann, ist ein obligatorischer Eintrag in die baurechtliche Grundordnung nicht möglich. Deshalb beschränken sich die Vorschriften darauf, die angestrebten Ziele zu definieren. Diese können über die Baurechtsverträge verbindlicher und detaillierter festgelegt werden.

Fazit: Die Formulierung der Vorschriften für die Teilzone 4.1.1 wurde in Bezug auf die Energieeffizienz leicht angepasst: *"Die Überbauung muss nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung konzipiert werden und auf die Erreichung der Ziele der "2000-Watt-Gesellschaft" abzielen."*

Richtplan Energie

Postulat: Die Grundsätze des Richtplans Energie sind in der baurechtlichen Grundordnung festzuschreiben. [2]

Stellungnahme: Der Richtplan Energie ist nur für die Behörden verbindlich, nicht für die Grundeigentümer. Aus diesem Grund ist es nicht nötig (und nicht möglich), dass die baurechtliche Grundordnung direkt auf diesen verweist. Die Behörden sorgen dafür, dass die Grundsätze des Richtplans eingehalten werden, das heisst, letztere werden bei der Entwicklung dieses Sektors angewendet.

Im Sektor "Gurzelen" sieht der Richtplan eine Versorgung mit erneuerbarer Wärme im Verbund vor, als Energieträger sollen Wärme auf Grundwasser oder allenfalls Erdgas zur Spitzenabdeckung dienen (bivalentes System).

Die kantonale Vorprüfung hat ergeben, dass eine grundeigentümergebundene Vorgabe eines Fernwärmeanschlusses und gleichzeitig eines Mindestanteiles erneuerbarer Energien vorzugeben ist. Vorabklärungen haben gezeigt, dass zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasseraufbereitung zu maximal 20 % aus nicht erneuerbaren Quellen erfolgen darf. Das kantonale Energiegesetz (KEng) legt jedoch fest, dass sich Grundeigentümer, die ihren Wärmebedarf zu maximal 25 % aus nicht erneuerbaren Quellen decken, von der Anschlusspflicht ausgenommen sind. Diese abschliessende Regelung des KEng gefährdet damit die Erreichung des in der ZPP formulierten Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft. Der Anschluss an das Fernwärmenetz sowie der benötigte Energiemix (maximal 20 % nicht erneuerbar) müssen daher auf privatrechtlichem Weg, d.h. mit Vereinbarungen und über die Baurechtsverträge erfolgen.

Fazit: Aufgrund der vorstehenden Ausführungen mussten die Anschlusspflicht an einen Fernwärmeverbund sowie der Minimalanteil erneuerbarer Energien aus den Vorschriften zur ZPP 4.1 gestrichen werden.

Klimawandel

Postulat: Im öffentlichen Raum müssen gute klimatische Bedingungen gefördert werden; durch verschiedene Massnahmen wie zum Beispiel: Einschränken des Windes, Schaffen von begrünten und beschatteten Flächen und von Flächen, welche Sonnenstrahlen und von Verkehr oder Gebäuden erzeugte Wärme absorbieren, Beschränken von versiegelten Flächen auf ein Minimum usw. [2]

Stellungnahme: Diese Massnahmen müssen in der Tat in Betracht gezogen und gefördert werden. Im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung wurden sie bei den Hauptaspekten der vorgesehenen Gestaltung berücksichtigt (Begrünung der Höfe, Baumpflanzungen an Strassen und auf dem Platz). Die heutige Planungsebene erlaubt keine detaillierteren Vorgaben in Bezug auf die Materialisierung. Diese Massnahmen gehören eher in eine spätere Planungsstufe.

Fazit: Aufgrund des Vorangehenden muss die Planung in diesem Punkt nicht angepasst werden.

6 Verfahren

Durchgeführtes Verfahren

Postulat: Es wird bedauert, dass der Studienauftrag nicht nach den anerkannten Regeln der Fachplanerverbände durchgeführt worden ist. Ein zertifiziertes Verfahren hätte zu einer grösseren Akzeptanz geführt. [12]

Stellungnahme: Obwohl er nicht formell vom SIA genehmigt worden war, wurde das Verfahren zum städtebaulichen Studienauftrag von 2014 gemäss den SIA-Normen und selbstverständlich unter Einhaltung des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen durchgeführt.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

Öffentliche Mitwirkung

Postulat: Begrüsst werden die Anstrengungen der Stadt Biel zur öffentlichen Diskussion im Rahmen der Mitwirkung und die Tatsache, dass die Arbeiten aus dem Studienauftrag von 2014 in einer öffentlichen, von Fachpersonen begleiteten Ausstellung einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde. [12] Das öffentliche Mitwirkungsverfahren muss einwandfrei durchgeführt werden, mit einem Mitwirkungsbericht, der die erhaltenen Eingaben sowie die Schlussfolgerungen der Stadt enthält. [3]

Stellungnahme: Das öffentliche Informations- und Mitwirkungsverfahren zur Planung "Gurzelen" wurde gemäss dem kantonalen Baugesetz (Art. 58) durchgeführt. Im Rahmen eines solchen Verfahrens wird immer ein Mitwirkungsbericht mit den erhaltenen Eingaben sowie den Schlussfolgerungen der Stadt erstellt und bei der Auflage der Planung veröffentlicht.

Aufgrund der Bedeutung des Planungssperimeters wurden zusätzliche Anstrengungen unternommen, um die Bevölkerung bestmöglich über die verfolgten Entwicklungsziele im Quartier Gurzelen zu informieren. Der hohe Besucher-aufmarsch an den Informationssitzungen und der Ausstellung im ehemaligen Stadion Gurzelen zeigte auf, dass dieses Vorgehen richtig war und zeugte vom Interesse der Bevölkerung an diesem Thema.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

Mitwirkung in der Planungsphase allgemein

Postulat: Hier muss sich die Stadt Biel ernsthaft überlegen ob ein vorgängiges Bestimmen der Bauträgerschaften und anschliessendem partizipativem Prozess nicht zielführender wäre, um die Akzeptanz dieser Weiterentwicklung der Stadt in der Bevölkerung markant zu erhöhen [4]. Das Hauptproblem bei der vorgelegten Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist der fehlende Einbezug aller betroffenen und interessierten Akteure von Anfang an. Damit entsteht kein partizipativer Prozess, keine klare Sichtweise für mögliche Investoren, fehlende Identifikation der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen mit dem Quartier, nicht vorhandene Grundlagen für die Nachhaltigkeit. [11, 17]

Stellungnahme: Die Investoren, respektive Projektträger und die Bauherren werden in die späteren Phasen der Planung (detaillierte Planung / Überbauungsordnung, Projekt) eng miteinbezogen. Bevor jedoch diese Akteure aktiv werden können, muss ein allgemeiner Rahmen für die Entwicklung definiert werden, damit die Bevölkerung, Wohngenossenschaften und andere Interessierte auch eine bestimmte Garantie zur Machbarkeit des Projekts als Ganzes erhalten.

Als Planungsbehörde hat die Stadt die Aufgabe, eine qualitativ hochstehende Entwicklung des Quartiers sicherzustellen und dabei die Interessen der Öffentlichkeit zu wahren. Dazu dient die Schaffung von Rahmenbedingungen, die auf unterschiedliche Arten festgehalten werden (Pläne und Vorschriften) und die baurechtliche Grundordnung darstellen. Im Fall des Planungssperimeters "Gurzelen" wird die Grundordnung aufgrund eines städtebaulichen

Entwicklungskonzepts angepasst, welches im Rahmen eines Studienauftrags (2014) erarbeitet wurde, der vertiefte Überlegungen zum Sektor ermöglicht hatte.

Die Grundordnung gibt Leitlinien vor, ist aber auch so konzipiert, dass eine bestimmte Flexibilität sichergestellt wird. Die Investoren können sich also in den späteren Entwicklungsphasen aktiv an der Entwicklung des Quartiers beteiligen.

Fazit: Ein Abbruch des Verfahrens, um den Prozess von vorne zu beginnen, wird nicht als sachdienlich erachtet. Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

Überarbeitung der Planung

Postulat: Um den Stellungnahmen aus dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren Rechnung zu tragen, muss die Planung "Gurzelen" überarbeitet werden. [12]

Stellungnahme: Die Grundordnung wurde basierend auf den vorliegenden Bericht überarbeitet.

Fazit: Die Planung wurde aufgrund der erhaltenen Eingaben aus dem öffentlichen Informations- und Mitwirkungsverfahren entsprechend dem vorliegenden Bericht angepasst.

Zukünftige qualitätssichernde Verfahren

Postulat: Die Stadt muss die erforderlichen Massnahmen ergreifen, um eine qualitätsvolle Planung und deren Umsetzung zu garantieren. Für alle Sektoren des Änderungssperimeters inklusive des zukünftigen öffentlichen Platzes und des westlichen Teils der Champagneallee sollte ein neues qualitätssicherndes Verfahren nach den anerkannten Regeln der Fachverbände durchgeführt werden. Bei jedem Verfahren müssen Landschaftsarchitekturbüros in die Projektteams integriert werden. Die Umsetzung des zur Weiterbearbeitung ausgewählten Projekts "Cross" genügt nicht und das in den Grundsätzen der Zone mit Planungspflicht 4.1.2 definierte Bonus-System ist ungenügend. [4, 6, 11, 12, 18]

Stellungnahme: Die Stadt Biel möchte aus der Entwicklung der Gurzelen ein qualitativ hochstehendes Projekt machen und engagiert sich aktiv dafür. Davon zeugt die Durchführung eines städtebaulichen Studienauftrags zur Bestimmung des Grundrasters der zukünftigen Bauten und Gestaltung.

Anlässlich des Informations- und Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung war es jedoch vom rechtlichen Standpunkt aus gesehen unmöglich, die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren auf der Stufe der baurechtlichen Grundordnung aufzuerlegen. Deshalb wurde, wie üblich, entschieden, für die Teilzone 4.1.2 (Überbauung des ehemaligen Stadions) mit einem Bonus zu arbeiten. Die Revision des Baugesetzes des Kantons Bern, welche am 1. April 2017 in Kraft getreten ist, ermöglicht es jedoch ab sofort, die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens für die Entwicklung eines bestimmten Perimeters gesetzlich aufzuerlegen. Die Planung "Gurzelen" konnte deshalb in der Zwischenzeit entsprechend angepasst werden.

In Bezug auf die Bauten im Bereich "Blumenstrasse" hat das Siegerteam des Studienauftrags die Möglichkeit, die im Süden der Verlängerung der Blumenstrasse liegenden Volumen zu entwickeln. Was die beiden anderen Bauzonen betrifft, hat die Stadt Biel als Grundeigentümerin die Möglichkeit, die Bedingungen für den Bau und dadurch eine Verfahrensart festzulegen, welche die architektonische Qualität der zu erstellenden Gebäude über die Bedingungen zur Abgabe der Grundstücke im Baurecht sicherstellt.

Bezüglich der Gestaltung des öffentlichen Platzes und des westlichen Abschnitts der Champagneallee hat die Stadt Biel entschieden, den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums vom Studienauftrag 2014 zu folgen: *"Die vom Projekt CROSS präsentierte öffentlichen Räume überzeugen. Das Beurteilungsgremium empfiehlt deshalb, die Verfasser des Projekts Cross mit der Fortführung und Umsetzung der Arbeiten zur Gestaltung des öffentlichen*

Strassenraums und des Gurzelenplatzes zu beauftragen. Im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten müssen insbesondere die Grundsätze für die räumliche Definition und die Materialisierung der öffentlichen Räume geprüft und darauf geachtet werden, dass deren eigene Identität und ihre Komplementarität verstärkt werden."

Fazit: Die Revision des Baugesetzes des Kantons Bern, welche am 1. April 2017 in Kraft getreten ist, ermöglicht es, den von einem qualitätssichernden Verfahren abhängig gemachten Bonus durch eine Wettbewerbspflicht (oder ein ähnliches Verfahren) zu ersetzen. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Abstimmung

Postulat: Das Stimmvolk sollte zusätzlich zur baurechtlichen Grundordnung auch über eine Projektauswahl abstimmen können. In diesem Sinne sollten die beiden aus dem städtebaulichen Studienauftrag von 2014 resultierenden Projekte "Cross" und "Dom Perignon" zur Abstimmung kommen. Es ist zu hoffen, dass die Quartierentwicklung in einem wahrhaft demokratischen Prozess realisiert werden kann. [17]

Stellungnahme: Die Beurteilung und Auswahl des städtebaulichen Konzepts zur Unterstützung der qualitativ hochstehenden Entwicklung des Quartiers erfolgte, wie vorgeschrieben, im Rahmen des Studienauftrags von 2014 durch ein Expertengremium. Die Bevölkerung wird sich zu wesentlichen Punkten dieses Konzepts, die in der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung übernommen werden, äussern können.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Planung in ihrer heutigen Ausformulierung auch die Realisierung eines Projekts erlauben würde, welches das Konzept von "Dom Perignon" übernimmt. Die vorliegende Änderung der Grundordnung legt nur die Gestaltungsgrundsätze der Teilzone 4.1.2 fest. Zur Detailplanung hingegen wird erneut ein Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben werden.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist in diesem Punkt nicht notwendig.

7 Investoren und Grundeigentum

Baurecht

Postulat: Es wird begrüsst, dass die Stadt beabsichtigt, die Eigentümerin der betroffenen Grundstücke zu bleiben und einen grossen Teil im Baurecht an Investoren abzugeben. [3]

Stellungnahme: Die Eingabe wird entgegengenommen, dieser Aspekt ist jedoch nicht Bestandteil der Revision der baurechtlichen Grundordnung "Gurzelen".

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.

Verantwortung der zukünftigen Bauherren

Postulat: Die Planungen müssen das Ziel haben, ein Quartier zu bauen und nicht nur Bauten auf zerstückelten Parzellen zu realisieren. Die zukünftigen Bauherren sollten ebenfalls in diesem Sinn Verantwortung übernehmen und aus diesem Grund in die Planung eingebunden werden. [4]

Stellungnahme: Diese Ansicht wird geteilt. Die Bauherren werden in den späteren Entwicklungsphasen (Überbauungsordnung, Architekturprojekt, Gestaltung der Aussenräume usw.) eingebunden.

Fazit: Eine Anpassung der Planung nicht notwendig.

Gemeinnützige Bauträger

Postulat: Der angestrebte Zugang eines Teils der Flächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau wird begrüsst. [2] Das im Bericht 20150330 an den Stadtrat beschriebene Verfahren für die Ausschreibung wird positiv gewertet. [5, 7, 8]

Stellungnahme: Die Eingabe wird entgegengenommen, dieser Aspekt ist jedoch nicht Bestandteil der Revision der baurechtlichen Grundordnung "Gurzelen".

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.

Landabtretung an Genossenschaften

Postulat: Die Wohnbaugenossenschaften sollen angemessen berücksichtigt werden. [15]

In der Grundordnung ist festzuhalten, dass die Zone mit Planungspflicht 4.1.2 gemeinnützigen Bauträgerschaften vorbehalten bleibt [2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11] gemäss Definition im Initiativtext "Für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen" oder im Sinn des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, welches auf den Kosten basierende Mieten garantiert. Durch die Einführung entsprechender rechtsverbindlicher Bestimmungen könnte die Initiative als erfüllt betrachtet werden. [5, 7, 8].

Stellungnahme: Die Stadt hat ihre Absicht, die Wohnbaugenossenschaften an der Entwicklung des Quartiers zu beteiligen, deutlich signalisiert und in der Zwischenzeit im Reglement zur Förderung des gemeinnützigen _Wohnungsbaus verankert (Abgabe von mindestens der Hälfte der Bruttogeschossfläche an gemeinnützige Wohnbauträger). Um langfristig über ausreichende Flexibilität zu verfügen, eine verbindliche Aufnahme dieses Faktors in die baurechtliche Grundordnung ist jedoch nicht vorgesehen. Wenn es beispielsweise keiner Genossenschaft möglich wäre, ein zufriedenstellendes Projekt vorzuschlagen, könnte immer noch ein anderer Investor in Betracht gezogen werden.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig. Die Initiative "Für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen" ist in der Zwischenzeit mit dem Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus umgesetzt worden.

*Förderung der
Genossenschaften*

Postulat: Für die anderen betroffenen Sektoren stellt sich die Frage, ob sie nicht auch den Bauten von gemeinnützigen Bauträgern vorbehalten bleiben sollten, damit die Ziele der zweiten Initiative des Initiativkomitees "Für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen" erfüllt werden können. Wenn der Gemeinderat im Rahmen der Planung "Gurzelen" nicht so weit gehen will, wird von ihm erwartet, dass er aufzeigt, mit welchen Mitteln er die Ziele dieser zweiten Initiative erfüllen will. [5, 7, 8] Der heutige Gurzelenplatz soll ausschliesslich gemeinnützigen Bauträgern vorbehalten bleiben. [11]

Stellungnahme: Die Wohnbaugenossenschaften werden wie alle anderen die Möglichkeit haben, sich im Rahmen der Ausschreibung als Investoren für die Sektoren des heutigen Gurzelenplatzes zu profilieren.

Die Art und Weise, wie die Stadt und die Genossenschaften beabsichtigen, die Ziele des neuen Reglements zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus zu erreichen, sprengt den Rahmen der vorliegenden Planung (vgl. oben). Es obliegt ausserdem zweifellos nicht ausschliesslich dem Projekt "Gurzelen" diese Ziele zu erfüllen.

Fazit: Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.