



2. Öffentliche Auflage 01.0

Teilbaureglement AGGLOlac und Vorschriften zum Uferschutzplan See (TBR AGGLOlac)

Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage 01.0 vom 23.05.19 in Rot
Vom unbekannt (Stand 4. Juni 2020 ~~23. Mai 2019~~)

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 101 Baurechtliche Teilgrundordnung / Grundlagen

¹ Dieses Reglement bildet zusammen mit dem Teilzonenplan AGGLOlac, bestehend aus dem Nutzungszonenplan, dem Bauzonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Teilgrundordnung für das Gebiet AGGLOlac. Es enthält überdies die Vorschriften zum Uferschutzplan See (Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG).

Dabei enthalten

- a) der Nutzungszonenplan die Festlegungen zur Art der Nutzung
- b) der Bauzonenplan die Festlegungen zum Mass der Nutzung
- c) der Schutzzonenplan die Festlegungen zum Schutze des Gebiets
- d) der Uferschutzplan See die in seinem Bereich erforderlichen Festlegungen (inkl. See- und Flussufergesetzgebung)
- e) dieses Reglement die Vorschriften zu diesen Plänen.

² Grundlagen für den Erlass und die Auslegung der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac und des Uferschutzplans bilden die jeweils geltenden Richt- und Sachpläne.

³ Das Richtkonzept AGGLOlac im Anhang 3 dieses Reglements ist Grundlage für die weitere Planung; die dort beschriebenen Elemente sind für die weitere Umsetzung der darin enthaltenen Vorgaben massgebend.

Art. 102 Geltungsbereich

¹ Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac vor und bleibt vorbehalten.

Art. 103 Baulinien

¹ Baulinien legen für einzelne Grundstücke Strassen-, Wald-, Grenz- oder Gebäudeabstände, Anbaupflichten oder andere gestalterische Vorgaben fest.

Art. 104 Verkehr

¹ Der öffentliche Verkehrsraum ist im Nutzungs- und im Bauzonenplan weiss dargestellt.

² Im öffentlichen Verkehrsraum dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Standortgebundene Kleinbauten (Bus-Wartehallen, Velo-Unterstände und dergleichen) sowie öffentliche Parkplätze bleiben vorbehalten.

³ Grundlage für die Strassenplanung bildet das mit weitem Studien zu vertiefende Richtkonzept AGGLOlac. Dabei sind

- a) die Dr. Schneider-Strasse eine attraktive, städtische Quartiersammelstrasse und eine übergeordnete Hauptroute des Veloverkehrs, mit möglicher Buspriorisierung (Busspur und Busschleuse), mit einem grosszügigen Gehbereich, mit Bäumen und vereinzelt Parkierungsmöglichkeiten,
- b) die Schloss-Strasse eine Sammelstrasse; ostseitig mit Bäumen,
- c) der Mühlerunweg und die Gwerdtstrasse Quartierstrassen,
- d) der Weg entlang der Zihl motorfahrzeugfrei; der nicht als Zufahrt zu Einstellhallen dient. Vorbehalten bleiben die Anlieferung für das Strandbad Biel, ~~und~~ die Zufahrt für die ZPP 7.5 für Umzüge und Notfälle **sowie Schiffstransporte zur Krananlage.**

⁴ Für die gesamte öffentliche und private Parkierung (ZPP 7 und Uferschutzplan See) und die zusätzliche bauliche Nutzung in der ZPP 7 steht im Jahresmittel ein Fahrtenkontingent von 3700 Fahrten / Werktag zur Verfügung. Seine Einhaltung ist durch ein Fahrtenmonitoring / -controlling zu überprüfen und auf der Grundlage des Rahmenkonzepts Mobilität vom 28.02.2019 beim Erlass der einzelnen Überbauungsordnungen (vgl. Anhang 1) mit Mobilitätskonzepten und – soweit erforderlich – mit Massnahmen zur Zielerreichung zu optimieren und sicherzustellen. Die Baupolizeibehörde kann im Rahmen eines übergeordneten Verkehrsmanagements Fahrtendosierungen anordnen, soweit das Fahrtenkontingent nicht anderweitig eingehalten werden kann, sich die Massnahmen als wirksam erweisen und nicht zu unverhältnismässigen Einschränkungen führen.

⁵ Parkplätze für private Nutzungen sind unterirdisch und mit Rücksicht auf die archäologischen Gegebenheiten konzentriert anzuordnen. Sie dürfen auch für Nutzungen in einer anderen Teil-ZPP bestimmt sein.

⁶ Für bestehende und neue öffentliche Einrichtungen (ZPP 7 und Uferschutzplan See, inkl. Freibäder) stehen bis zu 200 gebührenpflichtige Parkfelder (davon 100 oberirdische) zur Verfügung. Solange das Fahrtenkontingent nicht ausgeschöpft wird und weiterhin eingehalten bleibt, kann die Anzahl öffentlicher Parkplätze bei ausgewiesenem Bedarf für die in der ZPP 7 und im Bereich des Uferschutzplans See ausgeübten öffentlichen Nutzungen bis auf 400 erhöht werden.

⁷ Für den Busverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr sind ausreichende und attraktive Infrastruktureinrichtungen (inkl. nachfragegerechte Anzahl von Veloabstellplätzen an geeigneten Standorten) vorzusehen.

Art. 105 Waldabstand und Waldabstandsraum

¹ Die verbindliche Waldgrenze¹⁾ ist im Uferschutzplan festgelegt.

² Soweit nicht eine Wald-Baulinie den Waldabstand festlegt, gilt der gesetzliche Waldabstand.

³ Der Waldabstandsraum ist naturnah zu nutzen und zu gestalten.

⁴ Im Waldabstand von mindestens 15.0 m sind Kleinbauten zulässig, wenn sie sich der Nutzung des Waldabstandsraumes unterordnen.

Art. 106 Besondere Gebäudearten

¹ Für Kleinbauten²⁾ gelten die folgenden Masse:

- Grenzabstand (A): 2.0 m;
- Anrechenbare Gebäudefläche (GbF): 30.0 m²;
- Gesamthöhe Flachdach (GH FL): 3.0 m;
- Traufseitige Fassadenhöhe (FH tr): 3.0 m;
- Giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi): 3.5 m.

² Für Anbauten³⁾ gelten die folgenden Masse:

- Grenzabstand (A): 2.0 m;
- Anrechenbare Gebäudefläche (GbF): 30.0 m²;
- Gesamthöhe Flachdach (GH FL): 3.0 m;

¹⁾ Art. 10, Abs. 2 Bst. a WaG; SR [921.0](#)

²⁾ Kleinbauten Art. 3 BMBV; BSG [721.3](#)

³⁾ Anbauten Art. 4 BMBV; BSG [721.3](#)

- Traufseitige Fassadenhöhe (FH tr): 3.0 m;

- Giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi): 3.5 m;

³ Für unterirdische Bauten³⁾ gelten die folgenden Masse:

- Grenzabstand (A): wie für Hauptbauten der entsprechenden Zone.

⁴ Für Unterniveaubauten⁴⁾ gelten die folgenden Masse:

- Gebäude, dürfen höchstens 1.5m über das massgebende Terrain hinausragen;

- Grenzabstand (A): wie für Hauptbauten der entsprechenden Zone.

Art. 107 Ökologischer Ersatz

¹ Eingriffe und Beeinträchtigungen in schützenswerte Lebensräume sind angemessen zu ersetzen.

² Grundlage für die Planung und Umsetzung der erforderlichen Massnahmen bildet der zusammenfassende Bericht «Ökologischer Zustand und Konzept der Schutz- und Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen» des Landschaftswerks Biel-Seeland im Anhang 4 dieses Reglements.

Art. 108 Zuständigkeiten

¹ Soweit gemeindeinterne Zuständigkeiten in Bau- und Planungsfragen durch übergeordnetes Recht oder durch anderes Gemeinderecht nicht zwingend von den Stimmberechtigten wahrzunehmen oder anderen Behörden übertragen worden sind, obliegen sie dem Gemeinderat.

Art. 109 Ausgleich von Planungsvorteilen

¹ Bei Neueinzonungen erhebt die Gemeinde die Mehrwertabgabe nach Art. 142a BauG.

³⁾ unterirdische Bauten Art. 5 BMBV; BSG [721.3](#)

⁴⁾ Unterniveaubauten Art. 6 BMBV; BSG [721.3](#)

Art. 110 Ausführungsvorschriften

¹ Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der Vorgaben der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac unter Beachtung der ihm zustehenden Delegationskompetenzen Ausführungsvorschriften, soweit solche den Vollzug der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac erleichtern. Er regelt mit ergänzenden Bestimmungen insbesondere das Fachgremium zur Qualitätssicherung.

2 Vorschriften zum Nutzungszonenplan

Art. 201 Mischzone B

¹ In der Mischzone B sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

Art. 202 Grünzone

¹ Die Grünzone ist eine Freihaltezone.

² Die in der Grünzone liegenden Flächen im Uferbereich sind in ihrer natürlichen Gestaltung möglichst zu erhalten und aufzuwerten.

3 Vorschriften zum Bauzonenplan

Art. 301 Bauzonen

¹ In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten gelten folgende baupolizeilichen Masse (siehe Abkürzungsverzeichnis in Anhang 2):

Bauzone	VG	Fh tr (m)	GH Fi (m)	GH FL (m)	GL (m)	GB (m)	GFZo	GFZu
4	4	14.5	17.5	15.5	frei	frei	1.9	frei
0	0	*)	*)	*)	*)	*)	*)	*)

*) Keine baubewilligungspflichtigen Gebäude

Art. 302 Geschosse

¹ Untergeschosse¹⁾ sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.5 m über die Fassadenlinie hinausragt.

² Dachgeschosse²⁾ sind Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.2 m nicht überschreitet.

³ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2 m zurückgesetzt sein.

⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht mehr als 2 m überragen. Sie sind bei Flachdachbauten gegenüber der Fassade um 2 m und bei Steildachbauten gegenüber der First-, Ort- oder Gratlinie um mindestens 1 m zurückzusetzen.

Art. 303 Abstände

¹ Es sind beliebige Grenz- und Gebäudeabstände bis hin zur geschlossenen Bauweise zulässig, wenn die Wohn- und Arbeitshygiene sowie feuerpolizeiliche Anforderungen dies gestatten.

² In der Bauzone 4 dürfen Gebäude und besonderen Gebäudearten (vgl. Art. 107) auf die Grenzen des jeweiligen Baubereichs gestellt werden.

Art. 304 Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile bis 2.5 m Tiefe und rückspringende Gebäudeteile ohne Tiefenbegrenzung sind unter Vorbehalt von Art. 504 Abs. 3 zulässig, soweit sie maximal 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts umfassen³⁾.

Art. 305 Altrechtliche Bauten

¹ Gegenüber altrechtlichen Bauten verringert sich der Gebäudeabstand um das Mass des allenfalls fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand aus gesundheitspolizeilichen Gründen angemessen vergrössern.

¹⁾ Untergeschosse Art. 19 BMBV; BSG [721.3](#)

²⁾ Messweise gemäss Figur 4.3 im Anhang der BMBV; Art. 20 BMBV; BSG [721.3](#)

³⁾ Art. 10 und 11 BMBV; BSG [721.3](#)

Art. 306 Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossfläche (GF) besteht aus einer oberirdischen Geschossfläche (GFo) und einer unterirdischen Geschossfläche (GFu). Analog dazu besteht die Geschossflächenziffer (GFZ) aus einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) und einer unterirdischen Geschossflächenziffer (GFZu).

² Die zulässige GFo oder GFZo bestimmt das Höchstmass der baulichen Nutzung.

³ In die GFo und GFZo werden sämtliche oberirdischen Geschossflächen eingerechnet, also diejenigen der Vollgeschosse sowie der Dach- oder Attikageschosse.

⁴ In die GFu und GFZu werden sämtliche unterirdischen Geschossflächen eingerechnet, also diejenigen der Untergeschosse, aller unterirdischen Bauten sowie aller Unterniveaubauten.

Art. 307 Energie; Ziele / Anforderungen

¹ Für die ZPP 7 sind die Ziele der 2000 - Watt Gesellschaft anzustreben.

² Die Anforderungen des kantonalen Rechts an den gewichteten Energiebedarf¹⁾ müssen um mindestens 10 % unterschritten werden.

³ Soweit zusätzliche Dämmungen erforderlich sind, um die Energieziele gemäss Abs. 2 zu erreichen, steht die dafür benötigte Nutzfläche neben dem festgelegten höchstzulässigen Nutzungsmass²⁾ zusätzlich zur Verfügung.

Art. 308 Wärmeverbund mit Anschlusspflicht

¹ Das gesamte Gebiet ist an einen bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen, soweit dafür nicht eigene Wärmeverbundanlagen erstellt werden.

² Gebäude, die neu erstellt oder so umgebaut werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind für die Heizung und Warmwasseraufbereitung dem Wärmeverbund anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

¹⁾ Vorgaben gemäss Kantonale Energieverordnung (KE nV; Stand 01.09.2016); BSG [741.111](#)

²⁾ Vgl. dazu den Anhang 1 zum Teilbaureglement AGGLOlac

4 Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan

Art. 401 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ In den im Nutzungszonen- und im Bauzonenplan ausgeschiedenen Zonen mit Planungspflicht gelten für die Festlegung der Nutzungsart, des Nutzungsmasses, für die erforderlichen zusätzlichen baupolizeilichen Festlegungen, für die Erschliessung und die Gestaltung die Grundsätze im Anhang 1.

Art. 402 Qualitätssicherung

¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

² Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

³ Für qualitativ hochwertige Fassaden, steht die für eine zusätzliche Verkleidung und Hinterlüftung benötigte Nutzfläche neben dem festgelegten höchstzulässigen Nutzungsmass¹) zusätzlich zur Verfügung.

5 Vorschriften zum Schutzzonenplan

Art. 501 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Die Gefahrengebiete sind im Schutzzonenplan bezeichnet.

² Für Bauten in Gefahrengebieten gelten die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung²). Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe hat die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle beizuziehen.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») sind Gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam zu machen.

¹) Vgl. dazu den Anhang 1 zum Teilbaureglement AGGLOlac

²) Art. 6 BauG; BSG [721.0](#)

⁵ Die Schutzkote des 300-jährigen Hochwassers (HW 300) wird für alle Gefahrengelände auf 431.30 m.ü.M. festgelegt. Für Bauten und Kanalisationsanschlüsse, welche unter dieser Kote vorgesehen sind, sind Massnahmen zu treffen, damit nicht unter- oder oberirdische Schäden entstehen. Im Bereich des Gewässerraums und 5.0 m darüber hinaus ist zudem dem Wellenschlag Rechnung zu tragen.

Art. 502 Baudenkmäler

¹ Das Bauinventar der Stadt Nidau ist ein im Baugewilligungsverfahren überprüfbares Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Art. 503 Archäologisches Schutzgebiet

¹ Das archäologische Schutzgebiet ist ein Schutzgebiet im Sinne der Baugesetzgebung². Bei der weiteren Planung sowie im Baugewilligungsverfahren ist stets und frühzeitig der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

² Grundlagen für die weitere Nutzungs- und Erschliessungsplanung und alle baulichen Vorkehren im betroffenen Gebiet bilden die mit den kantonalen Fachinstanzen getroffenen Absprachen und – ergänzend dazu – die jeweils geltenden Richtlinien.

Art. 504 Sichtkorridore und Sichtpunkte zum Schlossturm

¹ Die im Schutzzonenplan festgelegten Sichtkorridore zum Schlossturm a, b, c sind ab den im Schutzzonenplan festgelegten Sichtpunkten in einer Breite von min 10 m in gerader Linie zur Gewährleistung der Sichtbezüge zum Schlossturm freizuhalten.

² Dasselbe gilt für die im Schutzzonenplan als Hinweis dargestellten zwei weiteren Sichtbezüge zum Schlossturm. Ihre genaue Lage ist in den jeweiligen Überbauungsordnungen ab einem weiteren Punkt der Dr. Schneider-Strasse (Sichtbezug d zwischen den Schutzkorridoren a und b) und ab einem weiteren Punkt im Uferweg (Sichtbezug e zwischen den Schutzkorridoren b und c) festzulegen.

³ In die freibleibenden Korridore von 10 m Breite dürfen vorspringende Gebäudeteile (vgl. Art. 304) nicht hineinragen.

²) Art. 86 BauG, BSG [721.0](#)

Art. 505 Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum ist als flächige Überlagerung (Korridor) im Schutzzonenplan festgelegt. Er dient im Allgemeinen der Erhaltung der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

³ Innerhalb des Gewässerraums sind – soweit sie die Naturufer nicht beeinträchtigen und diese dafür nicht verbaut werden müssen – unbefestigte Fusswege bis zu 1.5 m Breite zulässig. Der Weg entlang der Zihl zwischen Schloss und Freibad Biel bleibt vorbehalten.

⁴ Soweit dies zum Schutze archäologischer Denkmäler angezeigt ist, dürfen öffentliche Leitungen im Gewässerraum geführt werden, solange dieser dadurch nicht übergebührend beansprucht wird.

6 Vorschriften zum Uferschutzplan See**Art. 601 Allgemeines**

¹ Der Uferschutzplan See ist eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG. Er bezweckt die Erhaltung und Entwicklung eines grosszügigen, möglichst unbebauten, naturnahen und zusammenhängenden, öffentlich zugänglichen Uferbereichs.

² Er regelt den Verlauf des Uferwegs sowie die in seinem Wirkungsbereich ausgeschiedenen Schutzzonen, die zugelassenen Nutzungen und die dafür vorgesehenen baulichen Vorkehren sowie die zur Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Uferlandschaften zu treffenden Massnahmen.

³ Die befestigten – nicht sickerfähigen – Flächen sind möglichst gering zu halten.

⁴ Für die Bepflanzung und die Gestaltung der Grünflächen wegweisend ist der Bericht "Ökologischer Zustand und Konzept" des Landschaftswerks Biel-Seeland vom 13.03.2019. Es gelten insbesondere folgende Grundsätze:

- a) Mit der Gestaltung der Grünräume ist die Durchlässigkeit des Projektperimeters für Fauna und Flora sowie die Vernetzung mit den angrenzenden Natur- und Siedlungsräumen sicherzustellen.

- b) Bestehende, schutzwürdige Lebensräume sind zu erhalten und möglichst aufzuwerten.
- c) Die Bepflanzung richtet sich nach den potenziellen, natürlichen Lebensräumen und erfolgt vorwiegend mit standortheimischen Arten aus lokaler Herkunft.
- d) Waldrand und Waldabstandsraum sind naturnah zu gestalten und zu nutzen.
- e) Die Grünflächen sind durch die Anlage von wertvollen Lebensräumen und Strukturen ökologisch aufzuwerten.
- f) Bei Neugestaltungen sind möglichst naturnahe Umgebungsflächen vorzusehen.
- g) Die ökologische Qualität der Grünflächen, Gehölze, Strukturen und des Waldes sind mittels Unterhalts- und Pflegeplänen langfristig zu sichern.

Art. 602 Uferweg «See»

¹ Der Uferweg «See» gemäss Art. 3 Abs. 1 SFG dient als öffentlicher Fuss- und Radweg. Über den verlängerten Barkenhafen wird er als Brücke ausgebildet. Abweichungen vom vermassten Wegverlauf im Umfang von maximal 5 m sind im Ausführungsprojekt möglich, soweit sie keine nachteiligen Auswirkungen zeitigen.

² An Stellen mit einer Wegbreite von mehr als 5 m sind Bepflanzungen, Abstellplätze für Fahrräder, Stadtmobiliar sowie mobile Einrichtungen für Aussenbestuhlung und dergleichen zulässig, sofern der Durchgang dadurch nicht beeinträchtigt wird.

³ Der Stichweg entlang dem Barkenhafen dient als öffentlicher Fussweg zur Freifläche d und zum See.

Art. 603 USZ «Grünzone»

¹ Die Grünzone ist eine Uferschutzzone (USZ) im unüberbauten Gebiet nach Art. 3 Abs.1 SFG in der keine Bauten zugelassen sind.

Art. 604 ZöN «Freibäder»

¹ Die Freibäder der Städte Nidau und Biel liegen in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) im Sinne von Art. 77 BauG. Ausserhalb der saisonalen Betriebszeiten sind ihre Aussenbereiche zugänglich.

² Massnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Komfortsteigerung, Wiederherstellung und angemessene Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen sind zulässig. Die Dimensionierung neuer Bauten oder Anlagen hat sich dabei an den bestehenden, geschützten Bebauungsstrukturen zu orientieren.

³ Die maximale Gesamthöhe für Neubauten beträgt 8.0 m. Ausgenommen sind Sprungtürme und ähnliche Einrichtungen; solche sind bis zu einer vertraglichen Gesamthöhe von höchstens 15 m zulässig.

Art. 605 ZöN «Vorplätze»

¹ Die Vorplätze «Biel» und «Nidau» liegen in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) im Sinne von Art. 77 BauG. Sie dienen als Empfangsraum für Besucherinnen und Besucher, der Anlieferung für die Freibäder, als Zugang für Notfallfahrzeuge sowie als Abstellfläche für Fahrräder.

² Parkplätze für Motorfahrzeuge sind nicht zulässig.

³ Während des Winterhalbjahres können die Vorplätze als Winterplätze für Schiffe genutzt werden.

Art. 606 FES «Freiflächen»

¹ Die Freiflächen a, b, c und d sind allgemein benutzbare Freiflächen für Erholung und Sport (FES) im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Bst. c SFG und dienen als öffentlich zugängliche Grünfläche, der Erholung, dem Spiel, dem Sport und der Kultur.

² In der Freifläche b ist ein Aussichtsturm mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 50 m² und einer vertraglichen Gesamthöhe von höchstens 18 m zulässig.

Art. 607 ZSF «Hafenbereich» Zweck und Nutzungsart

¹ Der Hafenbereich ist eine Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) nach Art. 78 BauG. Er dient als öffentlich zugänglicher urbaner Freiraum, der ein Miteinander von Hafensowie kulturellen, Erholungs- und Freizeitnutzungen ermöglicht.

² Einrichtungen und technische Anlagen zur Nutzung als Hafenanlage, als Trockendock, als Einwässerungs-, sowie Anlege- und Umladestelle¹⁾ von Personen- und Lastschiffen, für kulturelle Nutzungen sowie für Erholungs- und Freizeitnutzung sind zulässig.

³ Die Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Beherbergungen in Gastwirtschaftsbetrieben bleiben vorbehalten. Detailhandelseinrichtungen mit Verkaufsflächen von mehr als 200 m² sind ausgeschlossen. Im Übrigen sind gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen, insbesondere gastgewerbliche Nutzungen (inkl. integrierte Nebennutzungen) im Rahmen von Abs. 2 zugelassen.

⁴ In den Baubereichen 1 und 2 ist das 1. Vollgeschoss zum Barkenhafen vorwiegend mit Verkaufs-, gastgewerblichen oder andern publikumswirksamen Nutzungen zu belegen.

Art. 608 ZSF «Hafenbereich» Nutzungsmass

¹ Bauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche 1, 2 und 3 erstellt werden. Im Baubereich 3 dürfen auf 2 Geschossen, pro Geschoss maximal 800 m² GfO realisiert werden.

² Das massgebende Terrain gemäss Art. 1 Abs. 2 BMBV liegt für den Hafenbereich auf 431,30 m.ü.M.

³ Gebäudeöffnungen dürfen diese Kote nicht unterschreiten ²⁾.

⁴ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf in den Baubereichen 2 und 3 die Kote von 438.70 m.ü.M nicht überschreiten. Begehbare Flachdächer sind nicht gestattet.

⁵ Im Baubereich 1 darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion (mit Brüstung) die Kote von 439.90 m.ü.M.³⁾ nicht überschreiten.

⁶ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Kote gemäss Abs. 4 um 2 m und die im Abs. 5 um 0.8 m überschreiten.

¹⁾ Zum Beispiel für den Unterhalt des Sees (z.B. Schwemmholz)

²⁾ Der mittlere Seewasserspiegel im Sommer liegt bei etwa 429.35 m.ü.M. Die Gebäude müssen eine Hochwassersicherheit für das HW300 aufweisen. Das heisst, dass die Gebäudeöffnungen die Kote von 431.30 m.ü.M. nicht unterschreiten dürfen.

³⁾ 300-jähriges Hochwasser (HW300): 431.30 m.ü.M. zuzüglich 2 x 3.20 m zuzüglich 1.00 m für die Dachkonstruktion. Das natürlich gewachsene Terrain liegt an den Rändern von Baubereich 3 auf 430.35 m.ü.M. (gemittelt); von Baubereich 2 auf rund 431.00 m.ü.M.; von Baubereich 1 auf rund 430.80 m.ü.M.

⁷ Nicht technisch bedingte Dachaufbauten (wie: Getränkeausgabe, Depot, Pergolenkonstruktionen, Vordächer usw.), für einen Restaurationsbetrieb sind einzig im Baubereich 1 zugelassen. Sie dürfen auf maximal 30 % des darunterliegenden Vollgeschosses realisiert werden und die Kote von 441.20 m.ü.M nicht überschreiten. Sie sind gegenüber der Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1.2 m zurückzusetzen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind nicht gestattet.

⁸ Die Eindeckung der grossen Slip-Anlage während maximal drei Monaten im Winter ist zulässig. Die Anlage darf neuen Bedürfnissen angepasst werden, solange ihre Dimensionen höchstens um 10 % vergrössert werden.

⁹ In dem den Hafengebiete überlagernden Bereich Trockenlager (ganzjährig) sind auch Schiffstrockenplätze zugelassen.

Art. 609 ZSF «Hafenbereich» Gestaltungs-, Erschliessungs- und Planungsgrundsätze

¹ Der Hafenbereich ist durch Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, als Hafen und urbaner Freiraum mit öffentlich zugänglichen Aussenbereichen zu gestalten. Die Bodenbeläge sind vorwiegend als Chaussierung vorzusehen.

² Das Befahren mit Motorfahrzeugen und ihre oberirdische Parkierung sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlieferung, Werkverkehr Hafen und Notfallfahrten. Die Erschliessung hat über die ZPP 7.4 zu erfolgen.

Art. 610 ZSF «Barkenhafen»

¹ Der bestehende Barkenhafen ist eine Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) nach Art. 78 BauG. Er umfasst den vorhandenen Hafen, der in den bestehenden Dimensionen und mit den vorhandenen Einrichtungen weitergeführt, auf die vorgesehene Erweiterung (ZPP 7.4) baulich abgestimmt und in seiner Gestaltung leicht verändert werden kann (Einfassung, Stege zu den Booten, Krananlage, usw.).

Art. 611 ZÖN «Anschlussbereich Barkenhafen»

¹ Der Anschlussbereich Barkenhafen ist eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) im Sinne von Art. 77 BauG.

² Er sichert die Erschliessung des erweiterten Barkenhafens (ZPP 7.4) und dient dem Erwerb aller dafür erforderlichen Rechte (Fahrbereich für Schiffe ab dem See, bauliche Verbindung zwischen dem bestehenden Barkenhafen und der ZPP 7.4, Anpassung von Anlagen, etc.).

Art. 612 ZSF «Winterbootsplätze»

¹ In dieser Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) nach Art. 78 BauG richtet sich die Nutzung nach den für Freiflächen (Art. 606) geltenden Bestimmungen.

² Im Winterhalbjahr sind Winterbootsplätze zugelassen.

Art. 613 FG «Badesteg»

¹ Diese allgemein benutzbare Freifläche über dem Gewässer (FG) nach Art. 11 Abs. 4 BauG dient als Badesteg, Badebucht und Aufenthaltsbereich.

² Der Badesteg ist in einer auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmten Weise ab dem Ufer ebenerdig so zu gestalten, dass er allseitig im Wasser steht und auch zwischen Steg und Ufer gebadet werden kann.

³ Er darf 3 m breit sein und an einzelnen Stellen örtlich zu einer Plattform von maximal 10 m Breite ausgeweitet werden.

⁴ Seine Gestaltung, Konstruktion und Materialisierung müssen sich gut in den Uferraum integrieren.

Art. 614 Wiederherstellung naturnaher Ufer

¹ In dieser Zone zur Wiederherstellung naturnaher Uferlandschaften im Sinne von Art. 3 Abs. 1 SFG sind auf der Grundlage von Anhang 4 dieses Reglements (vgl. Art. 107), spätestens zusammen mit der Errichtung des Badestegs gemäss Art. 613, die erforderlichen Massnahmen zur Wiederherstellung eines naturnahen Ufers zu treffen.

Art. 615 Realisierungsprogramm

¹ Das Realisierungsprogramm konkretisiert die sich aus dem Uferschutzplan See ergebenden Massnahmen, macht Angaben zum vorgesehenen Ausführungszeitpunkt und ermittelt die voraussichtlichen Kosten.

7 Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 701 Baubewilligungsverfahren

¹ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.

² Zur Überprüfung von Baugesuchen kann auf Kosten des Gesuchstellers das Fachgremium zur Qualitätssicherung gemäss Art. 110 beigezogen werden. Der Gesuchsteller wird vorgängig über diese Massnahme orientiert.

Art. 702 Inkrafttreten

¹ Diese baurechtliche Teilgrundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch die zuständige kantonale Instanz in Kraft.

Art. 703 Aufzuhebendes Recht

¹ Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Teilgrundordnung werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 2 aufgehoben.

Art. 704 Anzupassendes Recht

¹ Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Teilgrundordnung werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 2 abgeändert.

Anhänge

Anhang 1: Anhang 1 zum Teilbaureglement AGGLOlac

Anhang 2: Anhang 2 zum Teilbaureglement AGGLOlac

Anhang 3: Anhang 3 zum Teilbaureglement AGGLOlac

Anhang 4: Anhang 4 zum Teilbaureglement AGGLOlac

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
keine Angabe	keine Angabe	Erlass	Erstfassung	

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	keine Angabe	keine Angabe	Erstfassung	

Anhang 1 zum Teilbaureglement AGGLOlac

Grundsätze zu Art. 401, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP	Planungszweck A	Art der Nutzung / ES B	Mass der Nutzung C	Geschosse D	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E
ZPP 7 AGGLOlac - Gemeinsame Bestimmungen	<p>¹ Schaffen einer koordinierten Gesamtplanung, gestützt auf das Richtkonzept AGGLOlac, abgestimmt auf die Uferschutzplanung.</p> <p>² Entwicklung eines attraktiven, dichten neuen Stadtteils mit hohem Siedlungswert und qualitativ hochwertigen Freiräumen unter Erweiterung des Barkenhafens.</p> <p>³ Einbezug der für das Ortsbild bedeutenden historischen Elemente: a) Präsenz und Wirkung des Schlosses erhalten; das Schloss als einen der</p>	<p>¹ Mischzone B, ES III (ZPP7.1 bis ZPP 7.5)</p> <p>²Lebensmittelgeschäfte dürfen je maximal 500 m² GFo umfassen.</p>	<p>¹ Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den ZPP 7.1 bis 7.5.</p> <p>² GFu: frei</p> <p>³ In der ZPP 7.1 und 7.5 können die Überbauungsordnungen insgesamt je bis 3 000 m² zusätzliche GFo zulassen, wenn die Untergeschosse und Unterniveaubauten als Vollgeschosse zählen, weil sie zur Erhaltung bedeutender archäologischer Schichten angehoben werden, sofern das Resultat auch städtebaulich befriedigt.</p>	<p>¹ ZPP 7.1, 7.3 und 7.5:</p> <p>² Maximale Geschosshöhen: 1. Vollgeschoss: 4.5m; weitere Vollgeschosse: 3.5m</p> <p>³ Maximale Gesamthöhe GH: 30m; für das Hochhaus gilt die GH gemäss ZPP 7.3.1b.</p> <p>⁴ Attikas sind nicht zulässig.</p>	<p>¹ Flachdachpflicht; Begrünen der Dächer, welche nicht als Dachgärten, Dachterrassen oder Solaranlagen genutzt werden;</p> <p>² Das zulässige Ausmass technisch bedingter und nicht technisch bedingter Dachaufbauten (Getränkeausgabe, Buffet, Zubereitungsflächen, Depot, Pergolen und dafür erforderliche Konstruktionen, Vordächer, etc) sowie allfällige vorspringende Gebäudeteile werden in den Überbauungsordnungen festgelegt.</p> <p>³ Im Durchschnitt aller Teil-ZPP ist im Maximum pro 170 m² GFo ein privater Parkplatz gestattet. Eine Realisierung der Parkplätze in Etappen ist möglich. Einstellhallen sind konzentriert anzuordnen und so zu dimensionieren, dass sie auch den für Wohnbereiche ohne Einstellhallen benötigten Parkraum abdecken.</p> <p>⁴ Zusätzlich zu den privaten Parkplätzen sind in der ZPP 7 die in Art. 104 Abs. 6 vorgesehenen öffentlichen Parkplätze zugelassen.</p>

ZPP	Planungszweck A	Art der Nutzung / ES B	Mass der Nutzung C	Geschosse D	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E
	<p>Merkpunkte im Stadtgefüge einbinden, b) Optimierte Sichtbezüge zum Schloss schaffen, c) Massstäblichen Übergang neuer Quartierteile zu historischen Elementen sichern.</p> <p>⁴ Sicherstellen einer nachhaltigen Entwicklung.</p> <p>⁵ Realisieren einer rationalen und städtebaulich integrierten Erschliessung</p>				<p>⁵ Die ZPP AGGLOlac wird in fünf Teil-ZPPs aufgeteilt, die in sich einen zusammenhängenden Raum umfassen. Überbauungsordnungen dürfen Teil-ZPPs übergreifen oder kleinere Bereiche umfassen.</p> <p>⁶ Mit der Gestaltung der Aussenräume ist die Durchlässigkeit des Projektperimeters für Fauna und Flora sowie die Vernetzung mit den angrenzenden Natur- und Siedlungsräumen sicherzustellen.</p> <p>⁷ Der Gemeinderat setzt in den Planerlass- und Baugesuchsverfahren gemäss Art. 110 ein Fachgremium zur Qualitätssicherung ein, in welchem die Stadt Biel und nach Möglichkeit die bei der Erarbeitung des Richtkonzeptes AGGLOlac zuständige Jury angemessen vertreten sind. Im Übrigen sind die für den kommunalen Fachausschuss geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.</p>

ZPP	Planungszweck A	Art der Nutzung / ES B	Mass der Nutzung C	Geschosse D	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E
ZPP AGGLOlac 7.1 Schloss- matte	Schaffen einer verdichteten, städtebaulich, architektonisch und landschaftlich qualitätsvollen Überbauung, die im Besonderen einen hochwertigen Übergang zum Schloss und zum Schlosspark sicherstellt.	<p>¹ Mischzone B, ES III</p> <p>² Das erste Vollgeschoss entlang der Dr. Schneider-Strasse und Vorgartenbereiche hat mit seiner Nutzung oder Gestaltung zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes beizutragen.</p>	<p>¹ Abstände von der Grenze der ZPP 7.1:</p> <p>a) Richtung Dr. Schneider-Strasse: 3.5 m (durchgehende Stadtfucht).</p> <p>b) Richtung Schloss: mindestens 5.0 m; der Bauabstand zu den geschützten Parkbäumen der Parzelle 1 (Schlosspark) ist in Analogie zur geschützten Vegetation nach NHG festzulegen.</p> <p>c) Richtung Zihl/Grünzone: 0 m.</p> <p>d) Richtung ZPP 7.2: 0 m.</p> <p>² Nutzungsmass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 500 m² GFo Maximum, - 12 500 m² GFo Minimum 	In der ZPP 7.1 sind folgende Anzahl Vollgeschosse zulässig: ZPP 7.1.1a: 6, ZPP 7.1.1b: 7, ZPP 7.1.2: 4, ZPP 7.1.3: 2.	<p>¹ Einheitliche Gestaltung der Aussenräume in Richtung Schlosspark sowie des Übergangs der privaten Aussenräume zum Schlosspark</p> <p>² Die Erschliessung erfolgt ab der Dr. Schneider-Strasse.</p> <p>³ Parkierung vorwiegend in unterirdischen Einstellhallen mit direkten Zufahrten zur Dr. Schneider-Strasse.</p> <p>⁴ Zur Verbindung von Schlosspark und Dr. Schneider-Strasse ist eine Fusswegachse vorzusehen. Abstimmung der Lage und Gestaltung mit der Verlängerung des Flösserwegs im Rahmen der weiteren Planung in ZPP 7.5.</p> <p>⁵ Bei einem Störfall muss die Evakuierung der Gebäude jederzeit über adäquate Flucht- und Rettungswege barrierefrei in Richtung der vom Störfall auf der Aarbergstrasse abgewandten Seite gewährleistet werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Bauherrschaft ein entsprechendes Evakuierungskonzept vorzulegen.</p> <p>⁶ Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag) für den gesamten Perimeter der ZPP 7.1.</p>

ZPP	Planungszweck A	Art der Nutzung / ES B	Mass der Nutzung C	Geschosse D	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E
ZPP AGGLOlac 7.2 Gwerdt- strasse	Verbinden des Freiraums Schlosspark mit dem Frei- raum Hafenanlagen und See zu einem durchge- henden, einladenden Frei- raumbogen.	Mischzone B, ES III	Die bestehende GFo darf um höchstens 10 % er- höht werden.	Zusätzliche Voll- und Atti- kageschosse sind nicht ge- stattet	¹ Gestaltung der Aussenräume als durchgehender Freiraumbogen vom See zum Schlosspark unter Abstimmung auf dessen Charakter und Bepflan- zung. ² Mit Bäumen intensiv bepflanzter Platz im Be- reich zur Dr. Schneider-Strasse mit allfälliger Par- kierung. ³ Die Erschliessung der bestehenden Bauten an der Gwerdtstrasse erfolgt nach der Entwidmung der Gwerdtstrasse ab der Schloss-Strasse, der übrigen Bereiche ab der Dr. Schneider-Strasse. ⁴ Erstellung einer gestalterisch auf die an- grenzenden Abschnitte abgestimmten Fussweg- achse über die öffentliche Parzelle 1266 zur Ver- bindung des Fusswegs im Schlosspark mit dem Uferweg „See“ der Hafenanlagen

ZPP	Planungszweck A	Art der Nutzung / ES B	Mass der Nutzung C	Geschosse D	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E
ZPP AGGLOlac 7.3 Mühleruns	<p>¹ An der Grenze zur ZPP AGGLOlac 7.4: Schaffen einer frontbildenden, städtischen Bebauung zur Fassung des Stadtraums Barkenhafen.</p> <p>² Realisieren eines qualitätsvollen Hochhauses von 48 m Höhe als Landmark, das den Schnittpunkt der Stadtachsen und des Übergangs von der Stadt zum See markiert.</p> <p>³ Realisieren eines dichten, qualitätsvollen Wohnquartiers im Südwesten des Perimeters; die an das kleinräumig strukturierte Villen- und Einfamilienhausviertel (gemäss ISOS B 3.1) angrenzende Bebauung schafft einen angemessenen Übergang.</p>	<p>¹ Mischzone B, ES III</p> <p>² ZPP AGGLOlac 7.3.1 a und b: Das 1. Vollgeschoss zum Barkenhafen hat mit seiner Nutzung oder Gestaltung zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes beizutragen.</p>	<p>¹ Abstände von der Grenze der ZPP 7.3:</p> <p>a) Richtung Mühleruns- weg: 5.0 m.</p> <p>b) Richtung Uferweg "See": 0 m.</p> <p>c) Richtung Dr. Schneider-Strasse: 0 m (durchgehende Stadtflucht).</p> <p>² Nutzungsmass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 26'500 m² GFo Maximum - 20'000 m² GFo Minimum 	<p>¹ In der ZPP 7.3.1a sind 7 und in der ZPP 7.3.2 sind 6 Vollgeschosse zulässig.</p> <p>² In der ZPP 7.3.1b sind zulässig: Gesamthöhe GH: mindestens 42 m, maximal 48 m, Vollgeschosse: höchstens 16.</p>	<p>¹ Gestaltung</p> <p>a) Hochhaus: Der architektonische Ausdruck nimmt Rücksicht auf das Ortsbild, insbesondere auf das Schloss und die Altstadt. Schlanker Baukörper: Ab dem 8. Vollgeschoss sind pro Geschoss maximal 600 m² GFo zulässig.</p> <p>b) Übrige Bereiche: Abstimmung auf die Gestaltung des Hochhauses.</p> <p>c) Die Fassade der Bauten in der ZPP 7.3.1a und 7.3.1b müssen auf die Grenze der ZPP 7.3/7.4 gestellt werden.</p> <p>d) Pflicht zur Durchführung eines Projektwettbewerbs (allenfalls mit Präqualifikation) für das Hochhaus und eines qualitätssichernden Verfahrens (städtebaulicher Wettbewerb oder Studienauftrag) für die übrigen Bereiche.</p> <p>² Erschliessung:</p> <p>a) Grundsatz: ab Dr. Schneider-Strasse.</p> <p>b) Taxis, Anlieferungen, Umzug und Notzufahrten: zusätzlich über den Mühleruns- weg.</p> <p>³ Aussenraum: Der Aussenraum des Wohnquartiers im Südwesten ist grün zu gestalten.</p>

ZPP	Planungszweck A	Art der Nutzung / ES B	Mass der Nutzung C	Geschosse D	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E
ZPP AGGLOlac 7.4 Barkenhafen	<p>¹ Verbindung der Freiräume von Schlosspark, Gwerdtstrasse und See mittels eines durchgehenden, öffentlichen, einladenden Freiraumbogens.</p> <p>² Verlängern des Barkenhafens bis zur Dr. Schneider-Strasse.</p>	<p>¹ Mischzone B, ES III</p> <p>² Erweiterung des Barkenhafens sowie Anlagen für seinen Betrieb.</p> <p>³ oberirdische Parkierung und/oder unterirdisches Parkhaus.</p>	<p>¹ Im Grundsatz keine Hochbauten; keine GFo.</p> <p>² Zugelassen sind technische Hafenanlagen bis 10 m Höhe, Kleinbauten nach Art. 106, eine gedeckte Zufahrt zu einem unterirdischen Parkhaus in ZPP 7.3 und gedeckte Veloabstellplätze bis 100 m² Grundfläche.</p> <p>³ Bootsanbindeplätze Im Perimeter der Erweiterung des Barkenhafens dürfen, neben den dafür erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, 75 Bootsanbindeplätze betrieben werden. Zusätzliche Bootsanbindeplätze dürfen nur errichtet und betrieben werden, soweit an der Zihl gleich viele Bootsanbindeplätze aufgehoben werden.</p>	Keine	<p>¹ Aussenräume:</p> <p>a) Urbane Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität.</p> <p>b) Öffentliche Zugänglichkeit des gesamten Perimeters.</p> <p>² Erschliessung:</p> <p>a) ZPP AGGLOlac 7.4: ab der Dr. Schneider-Strasse.</p> <p>b) Hafenkran: direkt ab der Dr. Schneider-Strasse.</p> <p>c) Die ZPP AGGLOlac 7.4 sichert die Erschliessung des Hafenbereichs im Uferschutzplan.</p>

ZPP	Planungszweck A	Art der Nutzung / ES B	Mass der Nutzung C	Geschosse D	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E
ZPP AGGLOlac 7.5 Gwerdt- matte	<p>¹ Schaffen einer klaren, durchlässigen Stadtstruktur mit qualitativ vollen Wohnungen mit möglichst viel Seebezug ohne baulich geschlossene Front zum Seeufer und Dr.-Schneider-Strasse.</p> <p>² Realisieren und einer hochwertigen Freiraumgestaltung, welche die Durchlässigkeit senkrecht zum See und zur öffentlichen Uferzone sichert, sowie die Atmosphäre des Seeufers aufnimmt.</p> <p>³ Sicherstellen des Weiterbetriebs und einer massvollen Erweiterung für bestehende Nutzungen im Hinblick auf eine langfristige Transformation.</p>	<p>¹ Mischzone B, ES III</p> <p>² Das 1. Vollgeschoss zum Barkenhafen, entlang der Dr. Schneider-Strasse und entlang dem Uferweg „See“ hat mit seiner Nutzung oder Gestaltung zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes beizutragen.</p> <p>³ ZPP 7.5.2b: Bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO: ausschliesslich Gastgewerbe, Hostel, Brauerei, 1 Wohnung</p>	<p>¹ Abstände von der Grenze der ZPP 7.5:</p> <p>a) Richtung Uferweg "See": 0 m.</p> <p>b) Richtung Weg entlang der Zihl: 0 m</p> <p>c) Richtung Bauzone 4 und UeO Zihlufer: 5 m.</p> <p>² Nutzungsmass: 70 000 m² GFo Maximum 40 000 m² GFo Minimum</p> <p>³ ZPP 7.5.2b: Bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO:</p> <p>a) GH FL: max. 15.5 m</p> <p>b) Gebäudebreite: erhaltenswertes Gebäude Uferweg Nr. 5: max. 18.0 m; ansonsten max. 13.0 m ab Parzellengrenze GB Nr. 66/15</p> <p>c) Grenzabstände: Richtung Flösserweg: 13.0 m; Richtung UeO Zihlufer (Parzelle 493): 4.0 m; Richtung Weg entlang der Zihl und Bauzone 4: 0 m.</p>	<p>In der ZPP 7.5 sind folgende Anzahl Vollgeschosse zulässig:</p> <p>ZPP 7.5.1: 7</p> <p>ZPP 7.5.2a: 8;</p> <p>An 1-2 städtebaulich und architektonisch gut begründeten, in der weiteren Planung zu ermittelnden Orten: 9</p> <p>ZPP 7.5.2b: Bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO: max. 4</p>	<p>¹ Allgemein: Für den Gesamtperimeter der ZPP 7.5 sind bei der Erarbeitung einer ersten Teilüberbauungsordnung städtebauliche Richtlinien für Gebäude und Aussenräume im gesamten Perimeter der ZPP zu erarbeiten.</p> <p>² Gebäudezeilen:</p> <p>a) Die Gebäudezeilen sind senkrecht zum Uferraum zu positionieren, in der Länge und Höhe zu variieren und leicht zueinander abzuknicken.</p> <p>b) Die Fassaden der Bauten in der ZPP 7.5.1 und 7.5.2 zur Dr. Schneider-Strasse müssen auf die Grenze der ZPP 7.5 gestellt werden.</p> <p>c) Die Fassaden der Bauten in der ZPP 7.5.1 zur ZPP 7.4 müssen auf die Grenze der ZPP 7.5 gestellt werden.</p> <p>³ Aussenräume: Die Einzelheiten der Aussenraumgestaltung/-nutzung sowie der Erschliessung sind in der Überbauungsordnung unter Beachtung folgender Grundsätze festzulegen:</p> <p>a) Öffentliche, grosszügig gestaltete Quartierdurchquerung zwischen Dr. Schneider-Strasse über den Flösserweg an den Uferweg "See".</p> <p>b) Werden die Bauten gegenüber dem Uferweg "See" zurückversetzt, sind Zwischenbereiche in die Gestaltung und Nutzung des Weges zu integrieren.</p>

ZPP	Planungszweck A	Art der Nutzung / ES B	Mass der Nutzung C	Geschosse D	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E
					<p>rieren. Eine Einzäunung dieser Bereiche ist nicht zulässig.</p> <p>c) Weitestgehend motorfahrzeugfreie oberirdische Nutzung; Ausnahmen: Taxis, Anlieferungen, Umzug, Notzufahrten.</p> <p>d) Ausschliesslich unterirdische Parkierung; Erschliessung ab Dr. Schneider-Strasse, soweit erforderlich: oberirdische Zufahrt zur Einstellhalle via Flösserweg bis zu Parzellen 66/483/500 sowie anschliessend via eine Stichstrasse im Bereich der über die Parzellen 66/483/500.</p> <p>⁴ ZPP 7.5.2b: Bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO:</p> <p>a) In Abweichung zu Abs. 1 und Abs. 2 lit. a) können Gebäude parallel zur Parzellengrenze 66/15 positioniert werden.</p> <p>b) Erschliessung ab Flösserweg.</p> <p>c) In Abweichung zu Abs. 3 lit. d) sind maximal 7 oberirdische Parkplätze zulässig. Festlegung der oberirdischen Parkierung und Anlieferung in Abstimmung auf umliegende Baubereiche im Rahmen der Teil-UeO.</p> <p>d) In Abweichung zu Art. 308 TBR ist eine autonome Energieversorgung zulässig, sofern der Nachweis gemäss Art. 307 Abs. 2 TBR erbracht wird.</p>

Anhang 2 zum Teilbaureglement AGGLOlac

Abkürzungen

BauG	Baugesetz
BMV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Fh tr	traufseitige Fassadenhöhe
Fh gi	giebelseitige Fassadenhöhe
GL	Gebäudelänge
gA	Grosser Grenzabstand
GB	Gebäudebreite
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GFZu	Geschossflächenziffer unterirdisch
GH Fi	Gesamthöhe Firstdach
GH FL	Gesamthöhe Flachdach
kA	Kleiner Grenzabstand
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
SFG	Kantonales See- und Flussufergesetz
WaG	Waldgesetz
VG	Vollgeschoss gemäss Art. 18 BMBV
WaG	Waldgesetz
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Aufzuhebendes und anzupassendes Recht gemäss Art. 703 und 704

Soweit Inhalte der nachfolgend aufgeführten Pläne, Reglemente und Vorschriften nicht ausdrücklich von Aufhebungen oder Änderungen betroffen sind, bleiben sie weiterbestehen. Spätere Änderungen ihrer Inhalte bleiben vorbehalten.

Titel der Spezialordnung	Anpassung der Vorschriften	Bemerkungen
Zonenplan vom 29. Oktober 1980 und Baureglement vom 20. Mai 1979	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac aufgehoben.	
Uferschutzplan gemäss SFG mit Vorschriften zum Uferschutzplan vom 18. Juli 1994, 19. Mai 2011	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac aufgehoben.	
Überbauungsordnung „Seeufer“ Nidau mit Überbauungsvorschriften, Richtplan und Richtlinien vom 7. Oktober 1988, 18. Juli 1994, 19. Mai 2000	Aufgehoben	

Anhang 3 zum Teilbaureglement AGGLOlac

Richtkonzept AGGLOlac gemäss Art. 101 und 104

Wegweisende Elemente:

¹ Das Konzept der Gestaltung für den Freiraum:

- a) Der erlebbare Gesamtraum – die Parklandschaft AGGLOlac,
- b) Der durchgehende Grünraumgürtel entlang des Bielersees,
- c) Die neue Freiraumverbindung zwischen dem See und dem Schloss Nidau,
- d) Die räumliche Durchlässigkeit vom See über den Grünraumgürtel und die Bebauung bis hin zum Schloss.

² Das Konzept des Grünraumgürtels als Park in drei Parkteilen mit unterschiedlichen Charakteren:

- a) Die Gwerdtmatte mit dem Strandbad Biel als städtischem Park mit kleinteiligen, intensiv gestalteten Randbereichen, mit locker gestreuten Einzelbäumen und Baumgruppen; Abgrenzung des Strandbades von der Freifläche mit einem Element, das die Sicht auf den See nicht reduziert,
- b) Das Seemätteli als grosszügiger landschaftlicher Park mit Wald, natürlichem Seeufer und Liegewiesen mit grossen Parkbäumen,
- c) Der Schlosspark als ruhiger Kulturort und Gegenpol zu den anderen lebhaften und extrovertierten Parkfragmenten,
- d) Der Barkenhafen als stadträumlicher Ort von Überlagerungen und Kontrasten und als lebhafter Treffpunkt.

³ Das Konzept der Gestaltung für die Strassenräume und Wege:

- a) Der Seeuferweg als Verbindung der einzelnen Parkteile zu einem erlebbaren Ganzen und mit den neuen und bestehenden Quartieren,
- b) Der Weg entlang der Zihl als Weg mit Alleebäumen,
- c) Die Dr. Schneider-Strasse als städtisch geprägte Strasse mit Alleebäumen,
- d) Der Flösserweg als durchgehender Freiraum zwischen Seeufer, neuer Bebauung und Schloss, mit locker eingestreuten ufertypischen Bäumen,
- e) Die dichte Durchwegung der neuen Quartiere.

⁴ Das Konzept der Gestaltung für die Bebauung:

- a) Die leicht gegeneinander abgedrehten und zum Ufer und zur Dr. Schneider-Strasse hin offenen Zeilen mit variierter Höhe für die ZPP 7.5,
- b) Die Bauten definieren den Strassenraum der Dr. Schneider-Strasse,
- c) Das Prinzip der feiner werdenden Körnung hin zum Schloss sowie die Durchlässigkeit in der ZPP 7.1,
- d) Das Prinzip der feiner werdenden Körnung der Bauten im Übergang zum Quartier Mühleruns in der ZPP 7.3.2.

⁵ Die Sichtbezüge zum Schloss gemäss Art. 504.

Richtkonzept:



Anhang 4 zum Teilbaureglement AGGLOlac

Ökologischer Zustand und Konzept der Schutz-, Ersatz und Ausgleichsmassnahmen - Zusammenfassung

Im Planungsperimeter AGGLOlac konnten sich aufgrund der gebietsweise extensiven Nutzung der vergangenen Jahrzehnte verschiedene Lebensraumtypen ausbilden, welche als geschützt oder schützenswert gelten. Namentlich sind dies Teile der Ufervegetation, Halbtrockenrasen, Hecken und Spierstaudenfluren. Bei der Umsetzung der Planung werden diese Biotope teilweise verloren gehen oder stark beeinträchtigt werden.

Der Eingriff in geschützte oder schützenswerte Lebensräume ist nach geltendem Recht ersatzpflichtig. In Rahmen der Planung AGGLOlac wurde, gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung von Bund (Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG; Natur- und Heimatschutzverordnung, NHV) und Kanton (Baugesetz, BauG), die Interessenabwägung zwischen Baugebiet und Natur nach folgendem Verfahren zum Schutz der Natur und Landschaft vorgenommen:

1. Schutz von bestehenden, schutzwürdigen Objekten
2. Ersatz von bestehenden, schutzwürdigen Objekten
3. Ökologischer Ausgleich.

Die Resultate zu den Erhebungen des ökologischen Ausgangszustands sind in der Grundlage G02.3⁷ nachzulesen. Zusammenfassend kann hauptsächlich auf das Vorkommen mehrerer explizit geschützter oder schützenswerter Lebensräume sowie diverser gemäss "Rote Listen"⁸ gefährdeter Arten (Fauna), insbesondere Fledermäuse und Brutvögel, im Planungsperimeter hingewiesen werden.

Die Umsetzung der Planung im Bereich AGGLOlac wird insbesondere auch die betroffenen See- und Flussufer in verschiedener Weise verändern. Der ökomorphologische Ausgangszustand der Ufer ist in der Karte "Ökomorphologie der Oberflächengewässer" im Geoportal des Kantons Bern dokumentiert.

Erst mit der Umsetzung der Planung im Perimeter AGGLOlac (Überbauungsordnungen und/oder Realisierungsprojekte), kann die ökologische Bilanzierung zur Bestimmung von Art und Umfang der zu leistenden Ersatzmassnahmen vorgenommen werden. Grundlage dafür bildet Kapitel 13.6 des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV zur Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac. Hingegen wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt grobe Schätzungen zum quantitativen Umfang der Ersatzmassnahmen und Vorschläge zu deren Umsetzung gemacht. Diese Schätzungen sowie Vorschläge für mögliche Ersatz- und allfällige Aufwertungsmassnahmen finden sich in der Grundlage G02.3.

Auswirkungen der Umsetzung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung im Perimeter AGGLOlac wird ein grosser Teil der bestehenden Kleinlebensräume beeinträchtigt. Zudem muss mit einem nochmals erhöhten Erholungsdruck auf die wenigen naturnahen Waldkomplexe gerechnet werden. Hier müssen über geeignete Instrumente die Besucherlenkung, allfällige ökologische Aufwertungen sowie der künftige Unterhalt geregelt werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung eröffnen sich auch Chancen für teilflächige Revitalisierungen der See- und Flussufer und für ein Vernetzungssystem von aquatischen Lebensräumen durch entsprechende naturnahe Gestaltung. Zudem kann über ein entsprechendes Umgebungsgestaltungskonzept die Chance genutzt werden, ökologisch wertvolle Ersatzlebensräume innerhalb des künftig überbauten Gebiets zu schaffen. Mögliche Massnahmen für eine ökologisch wertvolle Freiraumplanung sind in der Grundlage G02.3 nachzulesen.

⁷ Ökologischer Zustand und Konzept der Schutz-, Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen. Landschaftswerk Biel-Seeland. 01.06.2017

⁸ Rote Listen: Gefährdete Arten der Schweiz. Umwelt-Vollzug, Bundesamt für Umwelt BAFU

Die Seeuferplanung sieht Eingriffe in die Uferzone und den potenziell natürlichen Uferraum des Bielersees vor. Diese werden voraussichtlich zu einer Verschlechterung des ökologischen Systemzustands führen. Indem andernorts (nicht zwingend im Planungssperimeter, aber im System des Sees) Systemverbesserungen als Ersatzmassnahmen realisiert werden, kann der bisherige Zustand insgesamt aufgewertet werden.

Schutz- und Ersatzmassnahmen, ökologischer Ausgleich

Schutzmassnahmen

Innerhalb des Planungssperimeters sind Bereiche bezeichnet, in welchen keine baulichen Eingriffe stattfinden sollen. Dabei handelt es sich um die Uferbereiche mit Ausbildungen von Wasserröhricht und dem ehemaligen "Spsychigerhäfeli" mit einem Mosaik aus Wasserröhricht, Laichkraut- und Wasserlinsengesellschaften. Diese Bereiche können jedoch bei der weiteren Planung als natürliche Elemente in die Parkgestaltung integriert und so erlebbar gemacht werden. Ebenso wird der Waldkomplex des Erlenwäldli erhalten – mit Ausnahme kleinflächiger Anpassungen des Waldperimeters. Anpassungen des Wegnetzes im Erlenwäldli sowie allfällige ökologische Aufwertungsmassnahmen sind grundsätzlich möglich.

Ersatzmassnahmen nach Natur- und Heimatschutzgesetz NHG

Der technische Eingriff in geschützte und schützenswerte Lebensräume kann nach Art. 14 Abs. 6 NHV nur bewilligt werden, wenn er standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Im Rahmen der Umsetzung der Planung im Perimeter AGGLOlac (Überbauungsordnungen und/oder Realisierungsprojekte) sind bei technischen Eingriffen in geschützte Lebensräume sowie in Vorkommen geschützter Arten die entsprechenden Ausnahmegewilligungen nach Naturschutzrecht zu beantragen und auf der Grundlage des erarbeiteten und in diesem Anhang zusammengefassten Konzepts umzusetzen. Ein Ausnahmegesuch muss spätestens in demjenigen Verfahren gestellt werden, in welchem klar ist, dass Eingriffe z.B. in bundesrechtlich geschützte Objekte wie Wald, Hecken und Ufervegetation geplant sind. Der Verursacher ist gestützt auf Art. 18 Abs. 1ter NHG verpflichtet, die definitiven Beeinträchtigungen der Lebensräume durch Ersatzmassnahmen zu kompensieren. Art und Standort der notwendigen Ersatzmassnahmen sind in den weiteren Planungsschritten zu definieren.

a. Rodungersatz

Der zu leistende Ersatz für die Rodung der Parzelle Nr. 897 und von Teilbereichen des Erlenwäldli ist in den Dokumenten 05.0, 05.1 ff, 06.0 und 06.1 ff dokumentiert.

b. Ersatz von schützenswerten Lebensräumen

Das ökologische Konzept zur Teiländerung der baurechtlichen Grundlagen im Bereich AGGLOlac sieht vor, die Ersatzmassnahmen nach verschiedenen Ansätzen zu definieren (vgl. Grundlage G02.3).

- Einerseits wird der quantitative Umfang der Ersatzmassnahmen aufgrund der Beeinträchtigung der schützenswerten Lebensräume gemäss Lebensraumkartierung und Inventare grob abgeschätzt.
- Andererseits soll in einer späteren Projektphase der ökologische Wert des Ausgangszustandes mit jenem des Zielzustands nach der Methode gemäss Wegleitung "Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz"⁹, resp. nach der Methodenergänzung "Bewertungsmethode für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume"¹⁰ verglichen und bilanziert werden. Das Ausmass der zu erwartenden ökologischen Defizite des Zielzustandes gegenüber dem Ausgangszustand dient als Ausgangswert für die Festlegung von Art und Umfang der zu leistenden Ersatzmassnahmen.
- In einem weiteren Ansatz soll das Ziel, dass der ökomorphologische Gesamtzustand des Bielersees nicht verschlechtert werden soll, mit der ökomorphologischen Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustandes sowie des Zielzustandes mit der Methode der ökologischen Bewertung der Seeufer¹¹ nachgewiesen werden.

⁹ Kägi et al.: Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz, Leitfaden Umwelt 11, (BUWAL 2002)

¹⁰ Hintermann & Weber (2017): Bewertungsmethode für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume. Im Auftrag des BAFU und der KBNL. Reinach.

¹¹ Niederberger K., Rey P., Reichert P., Schlosser J., Helg U., Haertel-Borer S., Binderheim E., (2016): Methoden zur Untersuchung und Beurteilung der Seen. Modul: Ökomorphologie Seeufer. Bundesamt für Umwelt, Bern, Umwelt-Vollzug Nr. 1632

Gemäss einer im Rahmen des ökologischen Konzepts erarbeiteten ersten Quantifizierung der betroffenen geschützten oder schützenswerten Lebensräume (Halbtrockenrasen, Hecken, Feldgehölze, Spierstaudenfluren) wird für die Ersatzlebensräume eine Fläche in der Grössenordnung von 8'550 m² benötigt. Diese Zahl gilt es anhand der aktuellsten Datenlage zu Lebensräumen und Arten bei der Umsetzung der Planung im Perimeter AGGLOlac (Überbauungsordnungen und/oder Realisierungsprojekte) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Ziel ist der Ersatz der zerstörten oder beeinträchtigten geschützten oder schützenswerten Lebensräume.

c. Weitere ökologische Ersatzmassnahmen

Der Planungssperimeter AGGLOlac liegt in der Uferzone und teilweise im Gewässerraum des Bielersees und der Zihl. Mit dem städtebaulichen Vorhaben wird das ökologische Potential der Uferzone eingeschränkt. Zwar ist im Bereich der Seematte eine naturnähere Gestaltung des Ufers geplant. Das Projekt resp. die damit verbundene Nutzungsintensivierung wird in der Bilanz dennoch zu einer Verschlechterung des ökologischen Zustands gegenüber heute führen. Damit der bisherige Zustand erhalten werden kann, sind Ersatzmassnahmen zu leisten. Die konkret zur Verfügung stehenden und umzusetzenden Ersatzmassnahmen können zum heutigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden. Sie sollen im Rahmen einer regionalen Gesamtplanung Seeufer definiert werden.

Da die dafür erforderlichen konkreten Kosten heute nicht bestimmt werden können, wird zur groben Abschätzung der Gesamtkosten vorgeschlagen, insgesamt 1% der Gesamtinvestitionskosten für die Erschliessung und Bebauung im Planungssperimeter AGGLOlac für den ökologischen Ersatz zu reservieren. Das Investitionsvolumen für Erschliessung und Überbauung des Baugebiets (ohne archäologische Notgrabungen und ohne Altlastensanierung) wird auf Fr. 500 Mio. geschätzt. Damit kann von einem Betrag für ökologische Ersatzmassnahmen von insgesamt maximal Fr. 5 Mio. ausgegangen werden.

Im Rahmen der weiteren Planungs- und Realisierungsphasen (Überbauungsordnungen und/oder Bauprojekte) gilt es, die Grobkostenschätzung gemäss der Grundlage G02.3 zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Es wird vorgeschlagen, den Betrag in der Realisierungsphase der Projekte rechtsverbindlich zu sichern und die Massnahmen über den von seeland.biel/bienne geführten regionalen Pool für ökologische Ersatzmassnahmen umzusetzen.

Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

Im Rahmen der Umsetzung der Planung im Perimeter AGGLOlac (Überbauungsordnungen und/oder Realisierungsprojekte) sollen zusätzliche Massnahmen im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und einer ökologischen Optimierung gemäss Art. 18b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 14 und 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) in das Projekt einfließen und, sofern ihre Finanzierung gesichert werden kann, planerisch festgehalten werden. Die fachgerechte Pflege und die langfristige Erhaltung der Qualität der ökologisch wertvollen Strukturen müssen über ein Unterhaltskonzept sichergestellt werden.

Regionale ökologische Begleitplanung

Rund um den Bielersee bestehen vielfältige Nutzungsansprüche und Entwicklungspotentiale (Tourismus, Freizeit und Naherholung, Hochwasserschutz, ökologische Aufwertung, Siedlung etc.). Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, Kräfte zu bündeln und Synergien zu nutzen, ist eine Koordination unter den Seegemeinden unabdingbar. Der Verein seeland.biel/bienne hat deshalb bereits 2008 den Aufbau einer "Koordinierten Planung Seeufer" initiiert. Diese Planung ist als Massnahme in den regionalen Richtplan¹² aufgenommen worden. Mit dem Projekt "Koordinierte Planung Seeufer / Richtplan Bieler Bucht" soll ein Rahmenplan für die koordinierte Projektierung von Erhaltungs-, Entwicklungs- und Aufwertungsmassnahmen im Seeufergebiet entstehen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung AGGLOlac ist ein Vorhaben von regionaler Bedeutung und aufgrund der Nähe zu den Zentren von Biel und Nidau standortsgebunden. Die Umnutzung und Entwicklung des gesamten Perimeters in eine urbane Struktur lässt eine Kompensation des Eingriffs im Projektperimeter nicht zu. Ökologische Ersatzmassnahmen sind deshalb nur im Rahmen einer regionalen Begleitplanung umsetzbar. Dazu können die vorgesehene "Koordinierte Planung Seeufer" den geeigneten Rahmen und der regionale Ersatzmassnahmenpool ein geeignetes Instrument bilden.

¹² Richtplan / RGSK Biel-Seeland 2016, Massnahmenblatt C2 'Seeufergebiet'