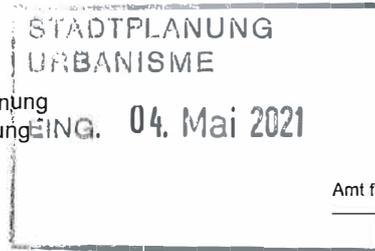




Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Regula Siegenthaler Lüthy
+41 31 633 73 25
regula.siegenthaler@be.ch



Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Stadtplanung Biel
Zentralstrasse 49
2502 Biel

G.-Nr.: 2019.JGK.3011

29. April 2021

**Biel; Änderung baurechtliche Grundordnung und Überbauungsordnung (UeO) "Mett-Zentrum" (ZPP 3.1), Umsetzung der BMBV, zweite Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. August 2019 haben wir Ihnen unseren Vorprüfungsbericht (Vorabzug) zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung und der Überbauungsordnung (UeO) «Mett-Zentrum» (ZPP 3.1) an die Verordnung über die Begriffe und Messwiesen im Bauwesen (BMBV) der Stadt Biel zugestellt.

Am 12. August 2020 fand mit Ihnen und Ihrem beauftragten Planungsbüro ein Bereinigungsgespräch statt. Im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen nahm unsere zuständige Abteilung Bauen mit E-Mail vom 19. November 2020 Stellung zu spezifischen Fragen hinsichtlich BMBV-Konformität.

Am 4. Februar 2021 ist bei uns die überarbeitete Planung mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- 1) Teiländerungen der baurechtlichen Grundordnung, Anpassung an die BMBV:
 - Baureglement (BauRG), Januar 2021
 - Bauverordnung (BauVB), Januar 2021
 - Baulinienreglement (BaulRG), Januar 2021
 - Bauzonenplan: Anpassung Gebäudetiefen und Bereinigung Planlegende, 28. Januar 2021
 - Bauzonenplan: Aufhebung der Hofbauweise, 25. April 2019 (unverändert gegenüber 1. Vorprüfung)
 - Nutzungszonenplan: Anpassung Gebiete mit Ausnützungsbeschränkung und Bereinigung Planlegende, 20. Dezember 2018 (unverändert gegenüber 1. Vorprüfung)
 - Baulinienplan: Anpassung der Höhenbaulinien und Bereinigung Planlegende, 20. Dezember 2018 (unverändert gegenüber 1. Vorprüfung)
 - Teilgrundordnung «Madretsch-Ried»: Anpassung Vorschriften, Januar 2021
 - Teilgrundordnung «Bischofkänel-Ost»: Anpassung Vorschriften, Januar 2021
 - Teilgrundordnung «Gaswerk-Areal»: Anpassung Vorschriften, Januar 2021
 - Änderung Baulinienplan für den Bereich «Kindergarten Bärletweg», 22. Januar 2021
 - Mitwirkungseingaben, 25. April 2019
 - Mitwirkungsbericht, 25. April 2019
 - Erläuterungsbericht, Januar 2021

- 2) Teiländerung der Überbauungsordnung (UeO) «Mett-Zentrum» (ZPP 3.1), Anpassung an die BMBV:
- Überbauungsvorschriften, Januar 2021
 - Überbauungsplan, 23. April 2019 (unverändert gegenüber 1. Vorprüfung)
 - Planungsbericht, Januar 2021

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen erneut eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Umwelt und Energie, Energie, verzichtet mit E-Mail vom 8. März 2021 auf einen Fachbericht.

Gestützt auf unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten (**mGV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte (**fGV**) müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die vorliegenden Planänderungen bezwecken die baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel an die Bestimmungen der Verordnung über die neuen Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) anzupassen. Von Gesetzes wegen hat die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung der Berner Gemeinden bis zum 31. Dezember 2023 zu erfolgen. Für Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG, die bei Inkrafttreten der BMBV bereits beschlossen sind, und deren spätere Änderungen gilt die Anpassungspflicht nicht.

Vorliegend gleichzeitig wird die Überbauungsordnung (UeO) «Mett-Zentrum» zur gleichnamigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) 3.1 an die BMBV angepasst, damit im Hinblick auf das anstehende Neubauprojekt im Sektor D der Überbauungsordnung keine Inkohärenz mit der von der Anpassungspflicht betroffenen ZPP 3.1 entsteht.

Mit der Umsetzung der BMBV soll grundsätzlich keine inhaltlichen Auswirkungen entstehen. Die neuen Vorschriften sollen dem heutigen Inhalt entsprechen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten materiellen Anpassungen.

Wir bedanken uns für die sorgfältig erarbeiteten, übersichtlichen und gut nachvollziehbaren Planungsunterlagen.

Unter Vorbehalt der in den nachfolgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der baurechtlichen Grundordnung und Überbauungsordnung (UeO) "Mett-Zentrum" (ZPP 3.1) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Teiländerungen der baurechtlichen Grundordnung

Allgemein:

Gegenstand unserer Prüfung sind grundsätzlich die Änderungen in grüner (materiell geänderte Inhalte) und blauer (formelle und technisch an die BMBV geänderte Inhalte) Schrift.

Es sind viele fehlerhafte Verweise zwischen den Regelwerken (BauRB, BauVB und BaulRB) und auch im Erläuterungsbericht festzustellen (**fGV**). Wir bitten diese Verweise insgesamt zu überprüfen und anzupassen.

3.1 Baureglement (BauRB)

Art. 24a Abs. 1

Bst. b.: Hier sollte ein Mass definiert werden. (**H**)

Art. 24b Abs. 2

Letzter Satz: Gemäss Anhang A1 A111 Abs. 5 des Musterbaureglements wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand gemessen, d.h. wenn bei Attikageschossen Dachvorsprünge geregelt werden, muss die Rückversetzung vom Rand des Dachvorsprungs gemessen werden und nicht ab Vordachkante, auch wenn dieser nur 0.5 m beträgt. (**mGV**)

Formulierungsvorschlag: *«Mehr als 0.5 m Über die Fassaden der Attika hinausragende Vordächer und andere feste Überdachungen werden der Attika zugerechnet».*

Analog ist die Regelung zur minimalen Rückversetzung bei der entsprechenden Erläuterungsskizze in Anhang 3 von BauVG anzupassen. (**fGV**)

Art. 27 Abs. 2

Bst. d.: Die Messweise für die Geschosshöhe muss Art. 17 Abs. 2 BMBV entsprechen. Somit wird die Geschosshöhe nicht ab oberkant Decke gemessen, sondern ab Oberkante fertigem Boden. (**fGV**)

Wieso wird hier präzisiert von wo die Geschosshöhe gemessen wird? Die Messweise richtet sich so wieso nach Art. 17 Abs. 2 BMBV. Bei der vorangehenden Bestimmung (Art. 27 Abs. 2 Bst. b.) werden auch Geschosshöhen festgelegt, ohne zu präzisieren von wo gemessen wird. (**H**)

bb) Die traufseitige Fassadenhöhe darf sich für Aufbauten (technisch bedingte und andere) über dem Attikageschoss nicht erhöhen. (**mGV**).

Wieso wird aber für das Bahnhofsquartier nicht dasselbe Regelwerk nach Art. 24b Abs. 4 BauRB angewendet, demnach für Aufbauten (technisch bedingte und andere) über dem Attikageschoss die giebelseitige Fassadenhöhe 5 m mehr als die auf den Seiten des Attikarücksprungs gemessene traufseitige Fassadenhöhe gilt?

Art. 29, Abs. 1

Beim Mass der Geschosshöhe für das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist die Klammerbemerkung (inkl. Decke) zu streichen, da die Geschosshöhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden nach Art. 17 Abs. 2 BMBV gemessen wird. (**fGV**)

Art, 32 und 33

Es ist auf den Anhang 2 und nicht Anhang 2.1 zu verweisen. (**H**)

Anhang 1, Grundsätze zu Art. 30, ZPP

Mehrere genehmigte ZPP fehlen oder sind nicht korrekt im Anhang 1 nachgeführt. Insbesondere fehlerhaft sind die ZPP's mit Genehmigung vom 16.05.2019, 28.08.2019 und 20.02.2020 (siehe dazu Auszug Planverzeichnis). Es sind die rechtskräftigen ZPP-Bestimmungen für deren Anpassungen an die BMBV zu verwenden. (fGV) Bitte gesamthaft überprüfen.

3.2 Bauverordnung (BauVB)

Art. 11

Vorliegende Bestimmung regelt «Bauten und Anlagen» im Strassenabstand resp. Strassenraum. An verschiedenen Stellen im Art. 11 wird aber noch von *vorspringende* Gebäudeteile gesprochen. Die Terminologie ist entsprechend anzupassen (fGV). Die geschlossenen wie offenen Bauteile sind immer an die Gebäudelänge und -breite anzurechnen. (H)

Art. 17 Abs. 3

Die Breite von nicht anrechenbaren Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten dürfen maximal 6 m auf einer Fassadenseite betragen. Unter Umständen ergibt die Definition von 1/3 zu viel (fGV). Bei einer geschlossenen Bauweise bezieht sich das Mass auf jedes Gebäude (Brandmauer bis Brandmauer). (H)

Formulierungsvorschlag: «*Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu 6 m auf einer Fassadenseite werden bei der Ermittlung der Fassadenhöhen nicht anzurechnen*».

Art. 18 Abs.1

Zwischenböden und Galerien zählen immer zur Geschossfläche. (mGV)

Formulierungsvorschlag: «*Zwischenböden gelten immer als Vollgeschosse. Pro Gebäude ist maximal 1 Zwischenboden und 1 Galerriegeschoss erlaubt*».

Art. 22

Gemäss der laufenden Änderung des Baureglements betreffend Energievorschriften (separates Verfahren; gleichzeitig zur Vorprüfung) werden aus systematischen Gründen die Bestimmungen hierzu ins Baureglement (neuer Art. 30a) überführt. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch offen, ob diese beiden Geschäfte für die öffentliche Auflage und Beschlussfassung zusammengeführt oder als eigenständige Planänderungen weiterverfolgt werden. Die inhaltliche Abstimmung der beiden Verfahren im Bereich Energie ist jedenfalls sicherzustellen. (H)

Anhang 3: Erläuterungsskizzen zum Baureglement

Allgemein:

Die Überschriften und Verweise auf das BauRB sind vielerorts fehlerhaft. Bitte gesamthaft überprüfen. (fGV)

Zu Art. 18, 24 und 24a BauRB: Obere Referenzpunkte für die Messweise der Fassaden- und der Kniestockhöhe

Die Skizze ist falsch dargestellt. Der obere Messpunkt befindet sich O.K. Sparren und nicht O.K. Dachschalung. (fGV)

3.3 Baulinienreglement (BauRB)

Art. 5a:

Der Verweis auf Art. 20 BauVB ist falsch, da aufgehoben (fGV). Die Attikageschosse werden neu im BauRB geregelt.

3.4 Bauzonenplan: Aufhebung der Hofbauweise

- Es fehlen die Genehmigungsvermerke auf dem Plan. (fGV)

3.5 Baulinienplan für den Bereich «Kindergarten Bärletweg»

- Diese Änderung wird im Erläuterungsbericht nicht dokumentiert. Sie ist im Erläuterungsbericht darzulegen. (fGV)

4. Teiländerung der Überbauungsordnung (UeO) «Mett-Zentrum» (ZPP 3.1)

4.1 Überbauungsplan

- Die auf der Titelseite aufgeführte Teiländerung für die Sektoren D und I ist nicht mehr im laufenden Verfahren, sondern wurde am 20.02.2020 genehmigt. Bitte korrekt nachführen (H).
- Es fehlen die Genehmigungsvermerke auf dem Überbauungsplan. (fGV)

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG einzureichen. Sie haben den ÖREB-Kataster noch **nicht** eingeführt. Sofern dies bis zur Genehmigungseingabe erfolgt ist, sind die digitalen Daten gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell). Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Regula Siegenthaler Lüthy
Raumplanerin

– Auszug Planverzeichnis Biel, Stand 26.04.2021

Kopie per E-Mail mit Beilagen

– Ecoptima AG, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
- AUE, Energie
- KDP