

Planungsbericht

Teilrevision Überbauungsordnung

«Kerngebiet Masterplan Nr. 2» (ZPP 8.5 «Kerngebiet Masterplan»)



Orthofoto Perimeter Überbauungsordnung «Masterplan Kerngebiet Nr. 2» (weiss), mit Projektperimeter «Maison de santé»Sektor 3 (rot: Baubereich oberirdisch; hellrot: Anschlussflächen)

Fassung für die öffentliche Auflage

Biel, Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Anlass der Planung	2
2	Übergeordnete Vorgaben	5
3	Inhalt der Planung.....	7
4	Beurteilung und Bewertung der Planung.....	9
5	Verfahren.....	9

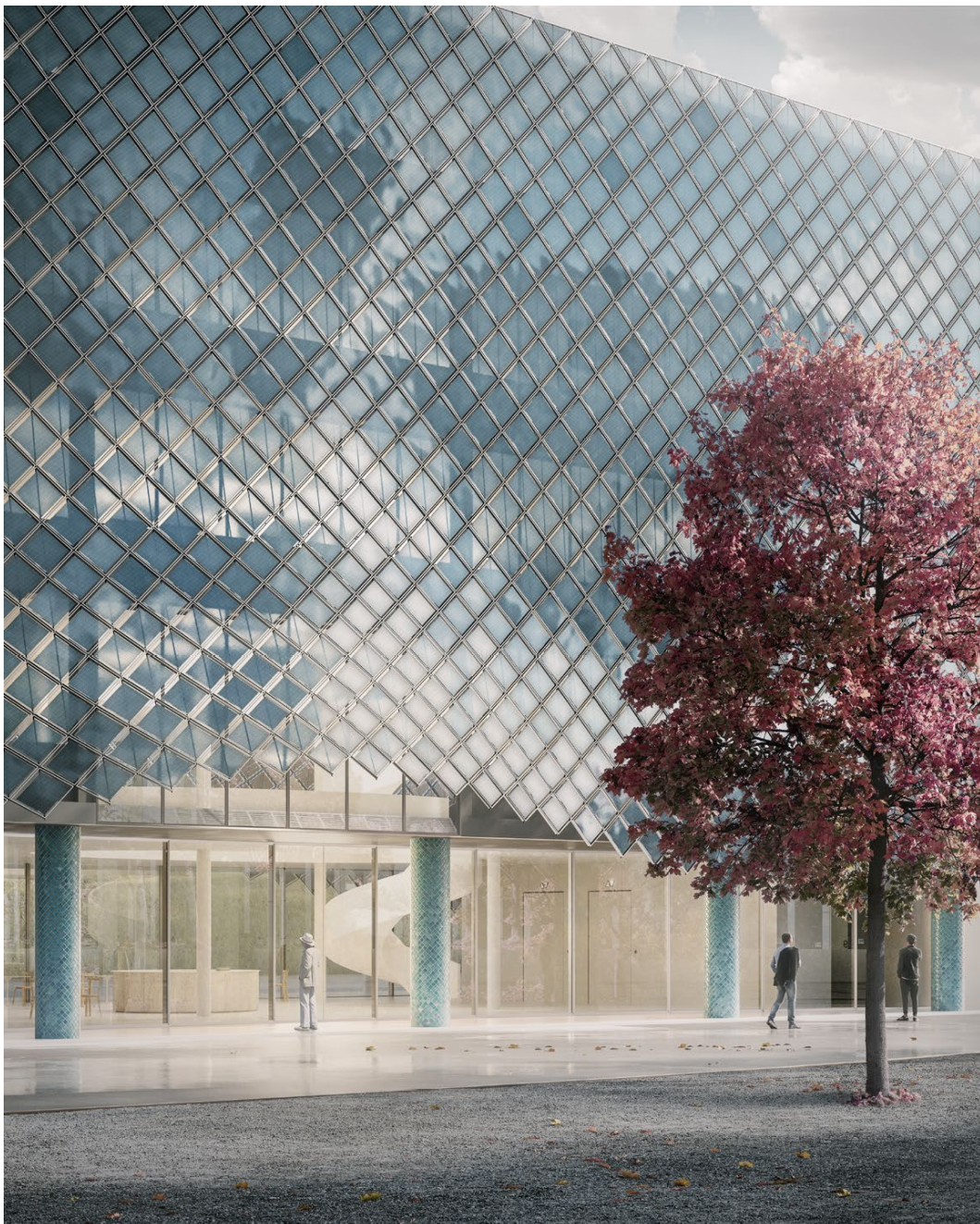


Abb. 1: Visualisierung Fassade Projekt «LUMIÈRE» (gem. Schlussbericht Studienauftrag)

1 Ausgangslage und Anlass der Planung

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Kerngebiet Masterplan» ist ein attraktives Entwicklungsgebiet der Stadt Biel/Bienne in unmittelbarer Bahnhofsnähe und mit wichtigen Wegbeziehungen in Richtung Bielersee. Im nördlichen Bereich des ZPP-Gebiets - auf der Südseite des Bahnhofs - befindet sich der Perimeter der Überbauungsordnung «Kerngebiet Masterplan Nr. 2» (im Folgenden «UeO»), welche am 25.09.2013 in Kraft trat. Das Areal liegt zwischen Aarbergstrasse, «Campus Biel» und dem Robert-Walser-Platz beim südlichen Bahnhofsausgang.

Im Verlauf der bisherigen Realisierungsetappen siedelten sich im Perimeter der UeO, respektive in deren Sektoren 1 und 2 verschiedene Dienstleistungsunternehmen (Kommunikation, Medien, Beratung), Bildungsinstitutionen, ein Innovationspark sowie die Altersresidenz «Residenz au Lac» und das damit verbundene Wohngebäude an.

Der Sektor 3 im nördlichen Teil der UeO betrifft die Parzelle Gbbl. Nr.6891 an der Aarbergstrasse 72. Die Stadt Biel/Bienne kaufte dieses Grundstück in den 1990er Jahren und stellte das bestehende Gebäude seit dem Jahr 2000 für das Jugendkulturhaus «X-Project» zur Verfügung. Nachdem letzteres an einen neuen Standort umgezogen ist, wurde der ganze Sektor 3 frei für eine Weiterentwicklung. Als Bedingung für eine (Neu-)Bebauung dieses Areals wurde die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (QSV) in Form eines Studienauftrags auf Einladung festgelegt.

Die Stadt Biel/Bienne als Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 6891, Nr. 10971 und Nr. 4075 im UeO-Perimeter vergab das Land der Parzelle Nr. 6891 im Baurecht an die KIMBALL AG, welche Bauherrin und gleichzeitig Veranstalterin des entsprechenden Studienauftrags ist. Der Genehmigungsprozess des Baurechtsvertrags durch die zuständigen politischen Organe der Stadt Biel/Bienne verlief parallel zum Studienauftrag. Der Baurechtsvertrag fand am 19./20. Oktober 2022 Zustimmung im Stadtrat von Biel.

Im Zuge der geplanten Verlegung des Spitalzentrums Biel nach Brügg soll an der Aarbergstrasse 72 (respektive im Sektor 3 der UeO) ein Dienstleistungszentrum mit Ausrichtung auf Altersvorsorge und ambulante medizinische Spezialversorgung realisiert werden, das sogenannte «Haus für Gesundheit und Prävention» (im Folgenden «Maison de santé»). Es soll eine gut erreichbare Anlaufstelle für die ambulante Behandlung chronischer Krankheitsbilder in Kompetenzzentren entstehen (Hauptmieterin Spitalzentrum Biel AG). Daneben sind von der Bauherrschaft weitere Nutzungen im Gesundheits- und Sozialbereich vorgesehen.

Damit stellte sich die Aufgabe, anstelle des baufälligen und rückzubauenden Bestandesbaus einen Neubau entsprechend den baurechtlichen Vorgaben und den weiteren Vorarbeiten und Vorgaben zu entwerfen. Im Gleichzug sollen die Grundstücksgrenzen auf den in den baurechtlichen Grundlagen festgelegten Perimeter angepasst werden. Als wesentliche Grundlagen für die Entwicklung des Gebiets respektive auch für den grösseren Perimeter der geltenden Überbauungsordnungen in der ZPP waren bereits eine städtebauliche Testplanung, eine Masterplanung sowie Machbarkeitsstudien erarbeitet worden. Die Ergebnisse fanden als Vorgaben auch Eingang in den Studienauftrag für das «Maison de santé»-Projekt.



Abb. 2: Projektperimeter Studienauftrag «Maison de santé» (blau: Baubereich oberirdisch)

Zur Sicherung einer hochwertigen Umsetzung führte die KIMBALL AG im Jahr 2022 - in enger Abstimmung mit der Stadt Biel/Bienne als Baurechtsgeberin - einen Studienauftrag im Einladungsverfahren nach der SIA-Ordnung 143 durch. Der Projektvorschlag, der in diesem Verfahren zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, sollte anschliessend die Grundlage für die Projektierung und Realisierung bilden.

Aus einem abschliessenden Vergleich und einer gesamtheitlichen Beurteilung der zentralen Qualitäten sowie Potenziale empfahl das Beurteilungsgremium des QSV im Januar 2023 einstimmig das Projekt des Teams rund um :mlzd, Biel/Bienne, zur Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den Ausschreibungsbedingungen.

Gemäss dem Schlussbericht zum qualitätssichernden Verfahren wurde (Zitat) «mit dem Projekt «LUMIÈRE» von :mlzd aus Biel/Bienne ein vorteilhaftes Gesamtkonzept mit überzeugendem Lösungsvorschlag für den Neubau «Maison de la santé et de la prévention» an der Aarbergstrasse 72 gefunden, der sowohl passende Antworten auf den städtebaulichen Kontext gibt, als auch die komplexen betrieblichen Anforderungen erfüllt und den hohen Ansprüchen der Veranstalterin an Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb gerecht wird. [...] Die Projektstudie überzeugte durch die Bearbeitungstiefe, die hohe städtebauliche und architektonische Qualität sowie die gelungene betriebliche Funktionalität, welche allesamt den Anforderungen des «Maison de santé» der Veranstalterin am besten entsprechen.»

Mit dem vorliegenden Projektvorschlag für das «Maison de santé» wird gemäss Beurteilungsgremium (Zitat) «der Grundstein für eine erfolgreiche Weiterbearbeitung im Rahmen der Projektierung und Realisierung gelegt».



Abb. 3: Visualisierung Innenraum Projekt «LUMIÈRE» (gem. Schlussbericht Studienauftrag)

Anlässlich der Evaluation der Studienergebnisse zeigte sich, dass das Siegerprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren zu drei geringfügigen Verstössen gegen die dort geltende Überbauungsordnung "Kerngebiet Masterplan Nr. 2" (UeO) vom 25.09.2013 führt. Es wurden verschiedene Lösungsansätze geprüft, aber die Abweichungen sind unumgänglich zur Gewährleistung der Qualität, bzw. architektonisch und funktional eindeutig begründet. Um die Realisierung des bestmöglichen Projektes zu ermöglichen ist somit eine Anpassung der UeO angezeigt.

Die erforderlichen Anpassungen werden im Kap. 3 erläutert. Sie betreffen einerseits Festlegungen für unterirdische Bauten, andererseits die Dachaufbauten.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Kantonale und regionale Vorgaben

Der UeO-Perimeter ist Teil eines kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistung. Dies wird auch auf regionaler Ebene im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK 2021) entsprechend ausgewiesen:



Abb. 4: Ausschnitt aus RGSK 2021 mit hellblauer Schraffur für kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistung (violette Umrahmung für verkehrsintensive Vorhaben; violett-gestrichelt für MIV Sanierung/Aufwertung/Neugestaltung; rosa Punkt für Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete)

Die Realisierung des Dienstleistungszentrums «Maison de santé» entspricht den übergeordneten Vorgaben und leistet einen wesentlichen Beitrag zugunsten der Zielsetzung.

Weder zum RGSK noch zum AP4 sind Widersprüche seitens des vorliegenden Planungsvorhaben absehbar. Es wird eher mit aufwertenden Auswirkungen zugunsten des Dienstleistungszentrums gerechnet.

Auf gemeindeübergreifender Ebene ist zudem der überkommunale Richtplan Energie der Bieler Agglomeration¹ zu berücksichtigen, dessen Inhalte allerdings teilweise veraltet

¹ Gemeinden Biel, Brügg und Nidau, überkommunaler Richtplan Energie Agglomeration Biel, 28. Januar 2015

sind. Der Richtplan sieht für die Abdeckung des Wärmebedarfs der Gebäude im Masterplan-Gebiet niederwertige Abwärme, Wärme aus Grundwasser oder aus Oberflächengewässern vor (Massnahme M04). Das Bauvorhaben befindet sich im Perimeter des erneuerbaren Wärmeverbundes Bielersee (gemäss Energieportal Stadt Biel, welches die aktuellen Verbund-Perimeter als Empfehlungen wiedergibt). Demgemäss wurde eine effiziente Wärmeversorgung mit zukunftsfähigen Energieträgern (PV, See-wasser) als Vorgabe im Studienauftrag aufgenommen.

2.2 Kommunale Vorschriften: UeO «Kerngebiet Masterplan Nr.2» (ZPP 8.5)

Auf Gemeindeebene gilt für das Gebiet die Überbauungsordnung «Kerngebiet Masterplan Nr.2», welche die übergeordneten Vorgaben der Zone mit Planungspflicht «ZPP 8.5 Kerngebiet Masterplan» präzisiert, dies spezifisch für deren Teil-Sektor im Perimeter 8.5.3 B. Wo in der Sondernutzungsordnung nichts spezifisch vorgegeben wird, gelten die entsprechenden Vorgaben der Grundordnung für die Regelbauzone.

In der geltenden Überbauungsordnung wird insbesondere Folgendes festgelegt:

- | | |
|--------------------------|--|
| Art und Mass der Nutzung | <ul style="list-style-type: none">- im von der vorliegenden Planung betroffenen Sektor 3 der UeO gilt eine maximale Bruttogeschossfläche von 8500 m², Davon sind maximal 388 m² für Verkauf zulässig. Als Verkaufsnutzungen gelten Ladengeschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs. Diesbezügliche Nutzungsübertragungen zwischen den Sektoren sind zulässig. (Art.3)- maximale Geschoszahl 5 und Gebäudehöhe 18.50m |
| Gestalterische Vorgaben | <ul style="list-style-type: none">- Flachdächer, Im Sektor 3 kein Attikageschoss und nur technische Aufbauten und Treppenaufgänge, welche höchstens 15% der Dachfläche belegen (Art.5)- Gute Gesamtwirkung, ruhig auszubildende Fassaden- keine über die Baulinien (gemäss BaulRB) vorspringende Bauteile (ausser unterirdische; Art.6, 7) |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none">- Zufahrten für die MFZ-Parkierung nur am Standort gemäss UeP. Die bestehende Zufahrt südlich des Sektors 3 ist spätestens mit der Realisierung von Neubauten in Sektor 3 aufzuheben. Art.10)- Die Erteilung von Baubewilligungen in den Sektoren 1 und 3 ist von der vertraglichen Regelung über Ausgestaltung, Realisierung, Finanzierung und Betrieb der Basis- und Detailerschliessungsanlagen zwischen der Stadt Biel und den Bauherrschaften dieser Sektoren abhängig. (12) |

- Planungsspielraum Regiotram – Reservierung eines Bereichs am Nordrand (angrenzend an die Bahnanlagen der SBB), wo die allfällige Realisierung eines schienengebundenen Verkehrsmittels nicht durch bauliche oder andere Massnahmen beeinträchtigt werden darf.

2.3 Kommunalen Richtplan Masterplan (ZPP 8.5 «Kerngebiet Masterplan»)

Der 1997 genehmigte kommunale Richtplan Masterplan ist nicht mehr aktuell. Er wird aktuell im Rahmen der Erarbeitung des sog. «Nutzungskonzeptes Bahnhofgebiet» überprüft.

Die in dieser Teilrevision geplanten Anpassungen der UeO haben keinen Einfluss auf die Richtplan-Inhalte.

3 Inhalt der Planung

Die Umsetzung der qualitativ besten Lösung für die Realisierung des Baufeldes 3 der UeO "Kerngebiet Masterplan Nr. 2" führt zu drei Anpassungen der UeO vom 25.09.2013, welche folgende Punkte betreffen:

3.1 Untergeschoss

Die Einstellhalle gemäss vorliegendem Projekt ragt südseitig vom Gebäude mit einer Tiefe von wenigen Metern in den Sektor V2 (Detailerschliessung) und nördlich in den Perimeter «Planungsspielraum Regiotram». In beiden Fällen sind gemäss UeO bisher keine unterirdischen Bauten zulässig. Zudem sind unterirdische Durchgänge für Haustechnik und Feuerwehr/Brandschutz erforderlich. Der Neubau gewinnt mit diesen Elementen an Effizienz.

Der UeP wird diesbezüglich angepasst, indem der Bereich für unterirdische Bauten mit den zusätzlich notwendigen Flächen ergänzt wird. (siehe Abb.5). In den UeV werden die unterirdischen Durchgänge ergänzend aufgeführt.

Mit diesen Anpassungen verbleiben immer noch grösserflächige, sickerfähige respektive nicht unterbaute Bereiche südlich und nördlich des Gebäudes. Damit sind dort auch Pflanzungen von tiefer wurzelnden Bäumen möglich.

Ergänzung Art.7 Abs. 2 UeV:+

Bereiche für unterirdische Bauten

1

2 Lichtschächte, Notausstiege, **unterirdische Durchgänge** und dergleichen dürfen die Sektoren 1 – 3 und die Bereiche für unterirdische Bauten bis maximal 1 m überschreiten).

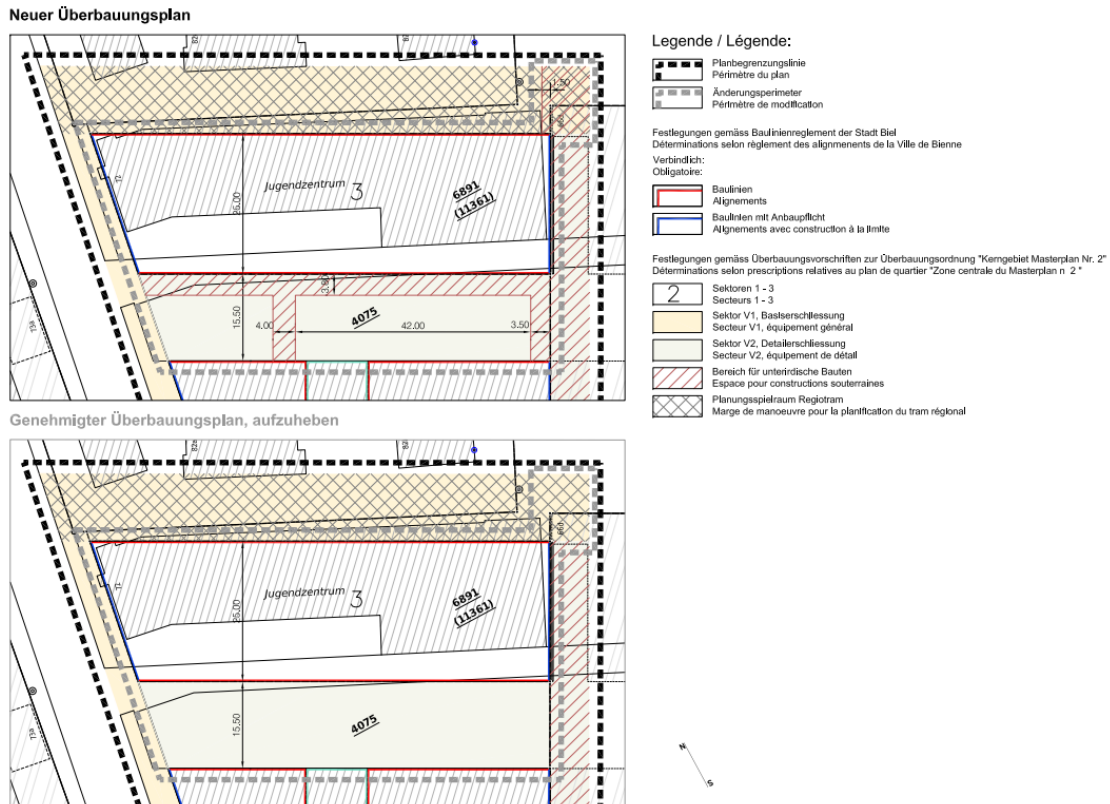


Abb. 5: Auszug UeP NEU (oben) und genehmigt/aufzuheben (unten); Schrägschraffur: unterirdische Bauteile

3.2 Dachaufbauten

Mit der geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung wird auch Art. 4 UeV ergänzt, so dass im Sektor 3 max. 30% technische Aufbauten zulässig sind. Dies entspricht der Vorgabe des Gemeinde-Baureglements BauRB für die Regelbauzone und ist für die vorgesehenen Nutzungen praktisch unabdingbar.

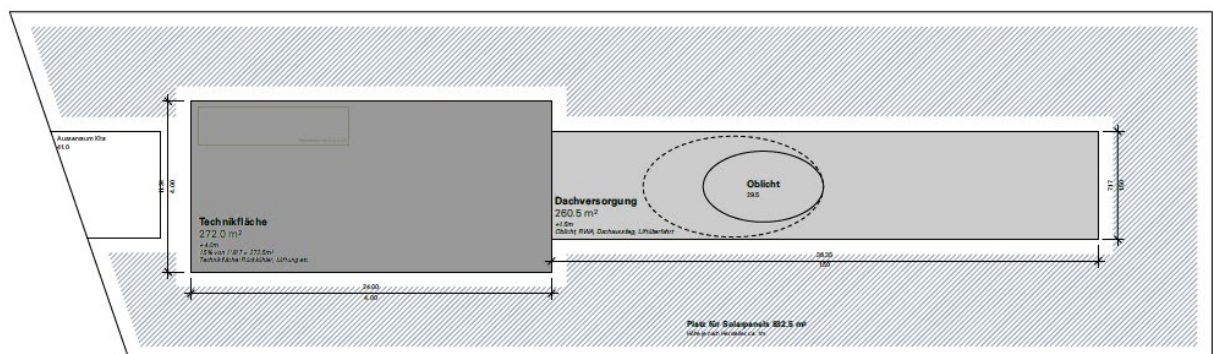


Abb. 7: Auszug aus Dachaufsicht gemäss VA12082 (entsprechend Siegerprojekt «LUMIèRE»)

Ergänzung Art.4 Alinea 6 UeV:

Geschosszahl, Gebäudehöhe, Dachgestaltung

In den Sektoren 1 - 3 gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Geschosszahl: maximal 5.
- Dachgestaltung: Zugelassen sind ausschliesslich Flachdächer.
- In Sektor 1 ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereiches ein zusätzliches Attikageschoss mit höchstens 4 m Fassadenhöhe gestattet.
- In den Sektoren 2 und 3 ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht erlaubt.
- Gebäudehöhe maximal 18.50 m.
- In den Sektoren 2 und 3 dürfen über dem obersten Geschoss, in Sektor 1 über dem Attikageschoss nur technische Aufbauten und Treppenaufgänge erstellt werden. Insgesamt dürfen diese höchstens 15%, **in Sektor 3 höchstens 30%**, der Dachfläche über dem obersten Geschoss, bzw. dem Attikageschoss belegen. Standortbedingte Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie unterliegen der Flächenbeschränkung nicht....

4 Beurteilung und Bewertung der Planung

Bei allen vorgesehenen Anpassungen der UeO "Kerngebiet Masterplan Nr. 2" vom 25.09.2013 handelt es sich um solche mit keinen oder höchstens geringfügigen Auswirkungen im Vergleich mit den Vorgaben der geltenden UeO. Deren Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung sowie zur Erschliessung sind nicht betroffen. Die gestalterischen Vorgaben werden zwar verändert, aber es handelt sich eher um Detail-Aspekte. Diese sind zudem begründet durch die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens und unumgänglich, um dessen städtebaulich hochwertiges Sieger-Projekt «Maison de santé» zu realisieren.

Die Anpassungen der UeO werden demgemäss insgesamt als geringfügig erachtet.

Die geringfügige Teiländerung der UeO führt auch nicht zu Änderungen der Auswirkungen der Planung gegenüber denjenigen, welche im Rahmen der geltenden UeO zu erwarten wären. Dies betrifft sowohl Verkehr und Lärm als auch andere Umwelt- oder Naturgefahren-Aspekte. Daher werden diese Themen hier nicht weiter erläutert.

5 Verfahren

In Absprache mit dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) soll die Teiländerung der Überbauungsordnung «Kerngebiet Masterplan Nr. 2» im Rahmen einer geringfügigen Änderung gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden, mit einer öffentlichen Auflage von 30 Tagen gemäss Art. 60 BauG und gleichzeitiger Publikation des Verfahrensentscheides mit Beschwerdefrist.

Das bisherige Planungsverfahren kann wie folgt zusammengefasst werden:

Vorprüfung	Das Planungsdossier wurde keiner formellen Vorprüfung unterzogen. Inhalte und Verfahren wurden anlässlich einer Koordinationsbesprechung mit dem Kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 22. August 2023 besprochen und offene Fragen geklärt.
Beschluss des Gemeinderats	Der Gemeinderat hat die Teiländerung der Überbauungsordnung «Kerngebiet Masterplan Nr. 2» (im Bereich ZPP 8.5 «Kerngebiet Masterplan») sowie das Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV am 21.02.2024 genehmigt.
Öffentliche Auflage, Einsprache-/ Beschwerdeverfahren	Der Beschluss zur Teiländerung und zum Verfahren (geringfügige Änderungen) wurde am 09.04.2024 publiziert. Innerhalb der 30-tägigen Auflagefrist erfolgte (keine) Einsprache. Es gab auch keine Beschwerden gegen den Verfahrensentscheid. ...