

Planungsbericht

Teil-Überbauungsordnung

«Fischerweg»

(ZPP 8.3 «Isabellenweg»)

mit geringfügiger Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im
Bereich «Isabellenweg» (ZPP 8.3)



Biel, April 2024

Inhaltsverzeichnis

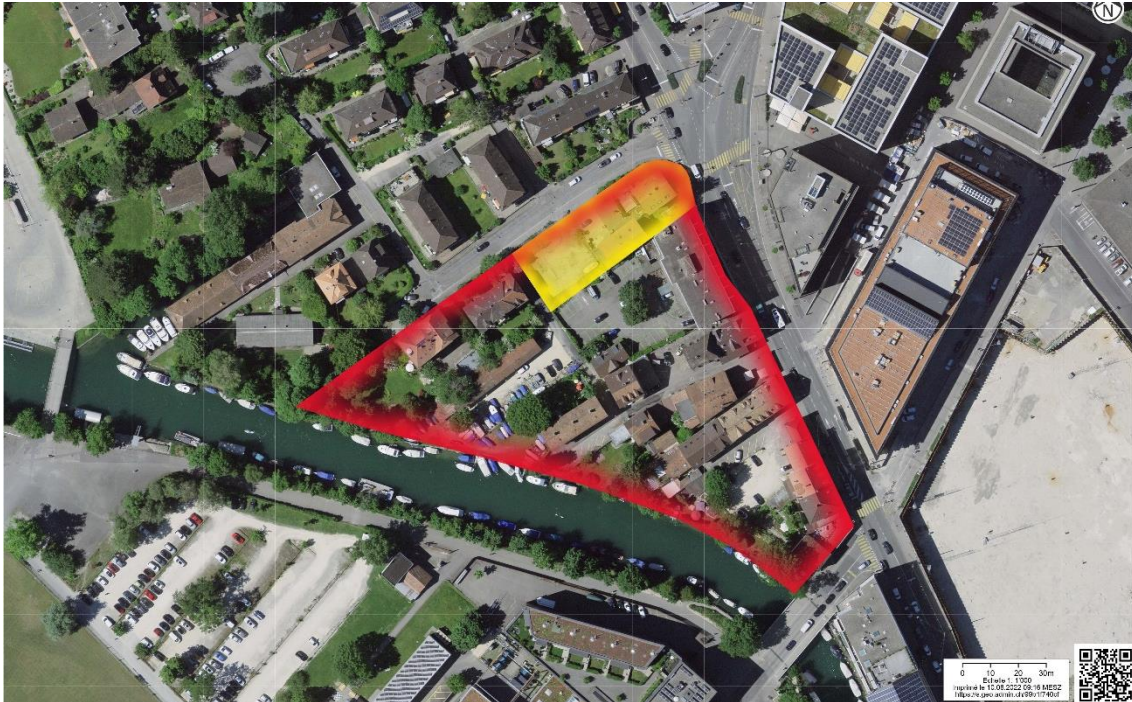
1	Ausgangslage.....	2
2	Anlass der Planung.....	4
3	Übergeordnete Vorgaben	4
4	Städtebauliches Konzept	6
5	Inhalt der Planung.....	11
6	Beurteilung und Bewertung der Planung.....	15
7	Verfahren.....	18
Anhang	Lärmgutachten.....	20



Lage des Sektors «Fischerweg»

1 Ausgangslage

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 8.3 «Isabellenweg» liegt im Westen der Stadt, zwischen Bielersee, Bahnhof und Zihlkanal. Im Nordwesten wird sie von einer strukturierenden Achse der Stadt, der Aarbergstrasse, gesäumt. Der Standort befindet sich am Rand eines hochwertigen Wohnquartiers (im Nordwesten) und des Sektors «Bahnhof Süd», einem wichtigen Entwicklungsschwerpunkt für Dienstleistungen und Ausbildung. Der Bereich der ZPP 8.3 verfügt über unbestreitbare Vorteile und verdient es, dass seiner Entwicklung besondere Aufmerksamkeit gewidmet wird.



Orthophoto aus swisstopo – Bereich der ZPP «Isabellenweg» rot umrandet/Bereich der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» gelb markiert.

Der Perimeter der Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) «Fischerweg» innerhalb der ZPP 8.3 «Isabellenweg» umfasst die Parzelle Nr. 9768 am Fischerweg und die Parzelle Nr. 2689 an der Ecke Aarbergstrasse und Fischerweg. Im Nordosten liegt der Jean-Jacques-Rousseau-Platz, dessen Neugestaltung im Rahmen des Agglomerationsprogramms Biel/Lyss der 4. Generation geplant ist (s. Kapitel 4.2.1), im Nordwesten der Fischerweg sowie ein baumreiches Wohnquartier. Im Süden befindet sich der Sektor «Isabellenweg» (ZPP 8.3), mit dem City Hotel an der Aarbergstrasse und einer als Hof gestalteten Freifläche bis zum Zihlkanal.



Auszug aus dem Grundbuchplan – der Perimeter der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» ist gelb markiert

Die von dieser Planung betroffene Fläche umfasst 1'615 m², die hauptsächlich unbebaut sind und bisher als Lagerplatz verwendet werden. Die beiden bestehenden Bauten des Perimeters sind nicht von besonderem architektonischen Interesse. Ihre Anordnung entspricht nicht den Planungszielen der ZPP 8.3 «Isabellenweg», die namentlich entlang der Aarbergstrasse geschlossene vierstöckige Bauten vorsieht. Ein Abbruch der bestehenden Bauten ermöglicht die städtebaulich hochwertige Entwicklung im Sektor «Fischerweg».



Fotografie des Planungsbereichs, Sicht vom Fischerweg

2 Anlass der Planung

Der Grundeigentümer der betroffenen Parzellen (Nr. 9768 und Nr. 2689) möchte auf seinem Land ein Bauvorhaben umsetzen, was vorgängig den Erlass einer Überbauungsordnung erfordert. Die ersten Gespräche (2019) mit den in der ZPP 8.3 «Isabellenweg» gelegenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zeigten auf, dass die meisten kein unmittelbares Interesse an der Ausarbeitung einer Überbauungsordnung haben. Deshalb wurde der Erlass einer Teil-Überbauungsordnung im Sektor «Fischerweg» bevorzugt. Diese hat zum Ziel, die in der ZPP 8.3 vorgesehenen Gestaltungsvorschriften zu erläutern und zu ergänzen (Details in Kapitel 3.2) und gleichzeitig eine optimale Integration in den breiteren Perimeter der ZPP 8.3 «Isabellenweg» (s. Kapitel 4.1) sicherzustellen.

Die Ausarbeitung der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» zeigte auf, dass eine geringfügige Anpassung der ZPP 8.3 «Isabellenweg» notwendig ist. Die harmonische Integration von zukünftigen Bauten in die bestehende Baufront mit dem City Hotel würde durch einen Abgleich der Fassadenhöhen deutlich gefördert. Dies ist jedoch heute gemäss Höhenvorgaben der ZPP 8.3 nicht möglich. Die vorliegende Planung, welche die geringfügige Anpassung der ZPP 8.3 «Isabellenweg» umfasst, ermöglicht entsprechende Vorgaben für die Fassadenhöhe in den Überbauungsvorschriften der Teil-UeO.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Kantonale und regionale Vorgaben

Auf kantonaler Ebene, das heisst im kantonalen Richtplan, gibt es keine spezifischen Vorgaben für den Perimeter «Fischerweg». Auf regionaler Ebene stuft das Agglomerationsprogramm Biel/Lyss (4. Generation, 2021), ausgehend vom Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK), den Sektor «Isabellenweg» als «*Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet*» ein. Diese Gebiete werden wie folgt beschrieben: «*Die Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete sind Areale in der Bauzone, in denen eine bedeutende Nutzungsverdichtung und/oder Nutzungsänderung angestrebt wird oder bereits in Planung ist. Sie sind zentral gelegen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.*»

Diese Planung, die nur einen kleinen Teil des Gebiets «Isabellenweg» betrifft, ermöglicht die Realisierung eines Vorhabens, das die oben erwähnten übergeordneten Ziele erfüllt und sich sachdienlich in die künftige Entwicklung des gesamten Gebiets integriert (s. Kapitel 4.1).

Auf gemeindeübergreifender Ebene ist zudem der überkommunale Richtplan Energie der Bieler Agglomeration¹ zu berücksichtigen. Der Richtplan sieht für die Abdeckung des

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

Wärmebedarfs der Gebäude im Gebiet «Fischerweg» eine effiziente Wärmeversorgung mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien (Massnahme M64) vor.

3.2 Kommunale Vorschriften: ZPP 8.3 «Isabellenweg»

Auf Gemeindeebene gelten für das Gebiet «Fischerweg» die Vorgaben der Zone mit Planungspflicht 8.3 «Isabellenweg». Es handelt sich um folgende:

Ziel der Gestaltung	Renovierung und Aufwertung des gemischt genutzten Quartierteils. Zihlufer frei zugänglich. Integration touristischer Nutzung.
Nutzungsart	Mischzone A Mischzone B entlang der Aarbergstrasse
Nutzungsmass	Das Nutzungsmass ergibt sich aus den folgenden Rahmenbedingungen: entlang der Aarbergstrasse: – Bauzone 4; – annähernd geschlossene Bauweise; – Gebäudelänge: --; – Gebäudetiefe: 12 m im restlichen Gebiet: – Bauzone 3; – annähernd geschlossene Bauweise; – Gebäudelänge: --; – Gebäudetiefe: 12 m
Anzahl Stockwerke	4
Die wichtigsten Planungsgrundsätze	– Schaffung einer öffentlichen Promenade entlang der Zihl. Urbane Möblierung und kleine Grünräume, insbesondere im Bereich Aarbergstrasse/ Dr. Schneider-Strasse. – Fussgängerpasserelle über die Zihl in der Verlängerung des Fischerwegs. – Annähernd geschlossene Bauweise entlang der Aarbergstrasse (Lärmschutz). – Realisierung eines offenen Siedlungsgebiets vis-à-vis der Zihl. – Integration des bestehenden Kindergartens.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Integration in die ZPP 8.3

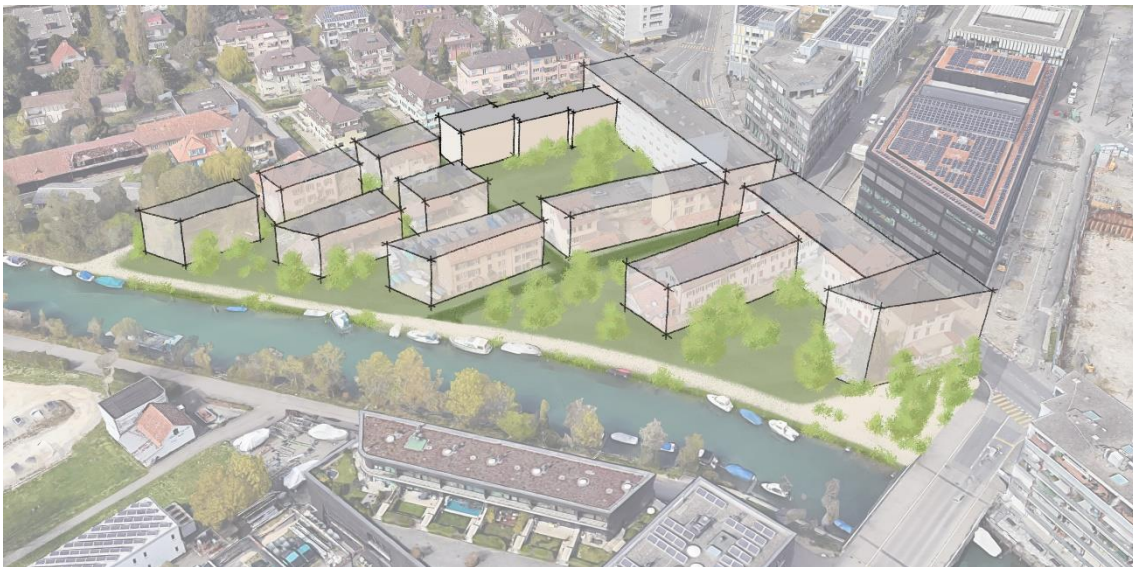
Die gesamte ZPP 8.3 «Isabellenweg» umfasst eine Vielzahl von Eigentümerinnen und Eigentümern, von denen die meisten zu Beginn dieser Planung (2019) kein Interesse an einer Planung auf ihrem Land zeigten. Aus diesem Grund beschränkt sich die Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» auf zwei Parzellen (9768 und 2689), um ihre kurzfristige Entwicklung zu ermöglichen. Diese darf allerdings nicht mit der Entwicklung der gesamten ZPP 8.3 «Isabellenweg» in Konflikt treten, deren Kohärenz und Harmonie langfristig sicherzustellen sind.

Zu diesem Zweck wurden für die gesamte ZPP 8.3 «Isabellenweg» gestützt auf die in der ZPP vorgesehenen Gestaltungsgrundsätze grundlegende Planungsabsichten definiert (s. Kapitel 3.2). Diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch konzeptuellen Absichten sind:

- Gestaltung einer Promenade für den Langsamverkehr entlang des Zihlkanals mit Schaffung eines Zugangs in der Verlängerung des Fischerwegs. Dies schafft nicht nur für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner, sondern auch für andere Nutzende eine zusätzliche Fuss- und Veloverbindung zur Zihl und zum See;
- Erhalt und Verlängerung der Gebäudefront an der Aarbergstrasse:
- Bau von zwei Gebäuden, die den Übergang zwischen der Aarbergstrasse und dem Wohnquartier bilden;
 - 1) Nordgebäude an der Ecke Fischerweg (in der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» enthalten, Baubereich 1.1);
 - 2) Südgebäude an der Ecke Dr. Schneider-Strasse. Das Bauvolumen ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgelegt und wird in den nächsten Planungsschritten definiert.
- Im Süden der ZPP 8.3, in der Verlängerung der Achse Bahnhof – Chipot-Strasse, ist ein öffentlicher Platz zu gestalten, der den Beginn der Zihlpromenade und den Anfang der Dr. Schneider-Strasse markiert. Dieser wird am Fuss des Südgebäudes gestaltet. Die Dimensionen und die Gestaltung dieses Raums sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Sie werden in den nächsten Planungsschritten definiert, parallel zur Definition des Südgebäudes.
- In der restlichen ZPP 8.3: Gestaltung eines gegen die Zihl offenen Wohnquartiers, das stark begrünt ist, zum Spielen und Erholen einlädt und die Atmosphäre des im Norden liegenden Quartiers weiterführt. Eine gewisse Durchlässigkeit ist erwünscht, um den Durchgang des Langsamverkehrs im Quartier sicherzustellen. Die genaue Form und Anordnung der Bauten sind noch nicht festgelegt. Diese werden in den nächsten Planungsschritten definiert, ausser für den Fischerweg, für den eine Einbettung entlang des Wegs sinnvoll ist (s. Kapitel 4.2.1).

- Um eine Zunahme der Fahrzeugzufahrten im Perimeter der ZPP 8.3 zu verhindern und das Parkieren in der Tiefgarage zu fördern, enthält die Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt in Form einer bidirektionalen Rampe. Für die ZPP 8.3 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein zweiter Zugang ab der Aarbergstrasse denkbar. Die Zufahrtsbedingungen der Aarbergstrasse müssen zu einem späteren Zeitpunkt mit einer eigenen Studie geprüft werden.

Gestützt auf die oben beschriebenen Planungsgrundlinien der ZPP 8.3 «Isabellenweg» illustriert das untenstehende Bild die Integration des Bauvolumens des Gebiets «Fischerweg» in der Annahme einer zukünftigen starken Entwicklung der ganzen ZPP 8.3. Es handelt sich um eine konzeptionelle Darstellung– und nicht um geplante Bauvorhaben. Damit soll die kohärente Einbettung der vorliegenden Planung in einen Kontext mit Entwicklungsabsichten verifiziert werden. Die Erhaltung und/oder der Umbau der bestehenden Gebäude der ZPP 8.3 ist zu diesem Zeitpunkt keinesfalls ausgeschlossen. Der Beginn eines Planungsprozesses für die gesamte ZPP 8.3, das heisst die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung «Isabellenweg», erfordert noch vertiefte Überlegungen. Das Konzept im Sektor «Fischerweg» hingegen ist heute reif für den Erlass einer Teil-Überbauungsordnung.



Skizze mit der Integration des Volumens «Fischerweg», ausgehend von einer starken zukünftigen Entwicklung der ganzen ZPP 8.3.

4.2 Gebiet «Fischerweg»

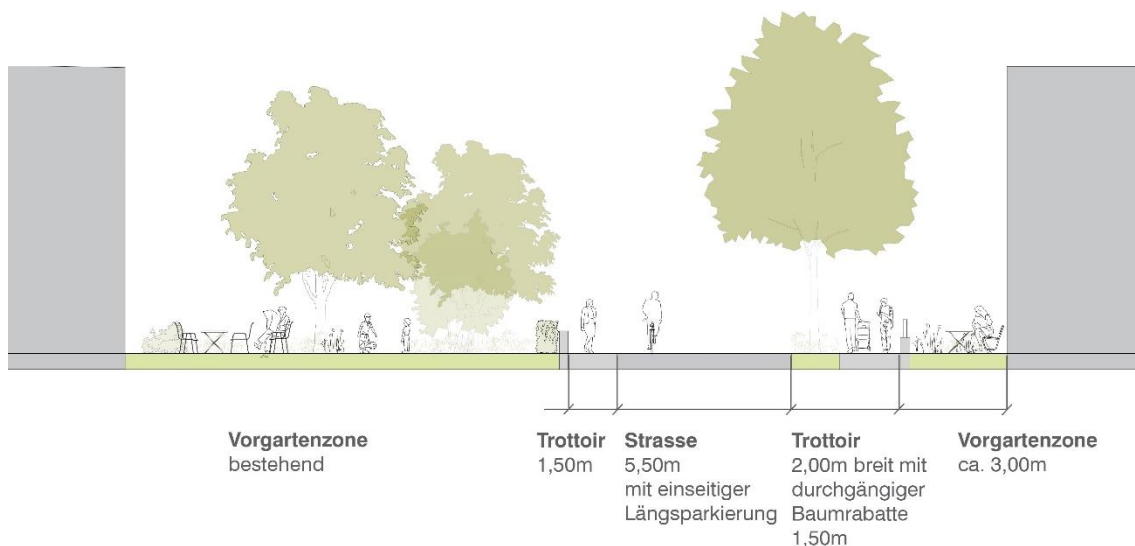
Das Gebiet «Fischerweg» zeichnet sich durch stark kontrastierende Umgebungen ab: eine sehr urbane, belebte und ziemlich laute Seite mit viel motorisiertem Verkehr auf der Aarbergstrasse und dem Jean-Jacques-Rousseau-Platz; und eine ruhigere Seite mit Wohncharakter und vielen Bäumen am Fischerweg und in der Weiterführung des nordwestlichen Quartiers bis zur Zihl und zum See. Dies spiegelt sich in den Vorgaben der ZPP 8.3 «Isabellenweg» wider, die zwischen dem Gebiet «entlang der Aarbergstrasse» und dem «Rest des Gebiets» unterscheidet (s. Kapitel 3.2).

4.2.1 Gestaltungskonzept Fischerweg

Vor dieser Planung wurde unter der Leitung der Stadt mit einem Team von Verkehrsingenieuren (Dudler Raum- und Verkehrsplanung) und Landschaftsarchitekten (bbz landschaftsarchitekten) ein Konzept für die Gestaltung des Fischerwegs und die Verkehrsführung im Quartier im Norden erarbeitet. Zusätzlich zur Neu beurteilung der Verkehrsbedingungen im Quartier ermöglichte dieses, die grundlegenden Gestaltungsgrundsätze für den Fischerweg festzulegen. Es sind dies:

- das Lichtraumprofil des öffentlichen Strassenraums, zu dem die Breite der Trottoirs und des Verkehrsraums (einschliesslich Parkplätze) gehören;
- der Abstand der südlichen Bauten zur Strasse;
- die Gestaltungsgrundsätze der Vorgärten im Süden;
- die Pflanzung einer Baumreihe auf der Südseite;
- die Möglichkeit der Gestaltung von einigen öffentlichen Parkplätzen im Verkehrsraum der Südseite.

Dieses Konzept ist der Ausgangspunkt für die Ausarbeitung eines konkreten Vorentwurfs für die Neugestaltung des Fischerwegs. Es berücksichtigt die Neugestaltung des Jean-Jacques-Rousseau-Platzes, die im Rahmen der Massnahmen des Agglomerationsprogramms Biel/Lyss der 4. Generation behandelt wird, sowie die im Rahmen der Organisation «espace Biel/Bienne.Nidau» (EBBN) koordinierten Projekte. Dabei wurde nachgewiesen, dass das vorgesehene Lichtraumprofil des Fischerwegs mit dem Neugestaltungsprojekt des Jean-Jacques-Rousseau-Platzes kompatibel ist.



Schnitt des Gestaltungskonzepts Fischerweg (aus der erwähnten Studie)

Im folgenden Plan des Gestaltungskonzepts Fischerweg sind zur Orientierung die kurzfristigen Markierungsmassnahmen auf dem Jean-Jacques-Rousseau-Platz angegeben. Die Neugestaltung des Platzes wurde und wird im Rahmen der oben erwähnten Projekte geprüft und realisiert.



Plan des Gestaltungskonzepts Fischerweg (aus der erwähnten Studie)

Das Gestaltungskonzept Fischerweg ist das folgende (Text aus dem besagten Konzept):

«Der Strassenraum des Fischerwegs mit seiner anschliessenden Bebauung vermittelt zwischen dem historisch geprägten Seequartier und dem neu entwickelten Quartier Fischerweg/Aarbergstrasse.

Der Eintritt in den Fischerweg wird durch ein Tor von zwei Bäumen gestaltet. Je nach Nutzung des EGs im Kopfbau entsteht hier ein öffentlicher Ankunftsplatz. Entlang des Fischerwegs wird eine Vorgartenzone gestaltet. Ein optimierter Strassenquerschnitt schafft ausreichend Platz für die Vorgärten. Je nach Wunsch der BewohnerInnen kann diese Zone individuell gestaltet werden. Den Abschluss zum Trottoir bildet eine niedrige Gartenmauer. Das Trottoir ist mit zwei Metern Breite deutlich grosszügiger als im Bestand und wird durch eine durchgängige Baumrabatte von der Strasse abgetrennt. Anschliessend an die Rabatte sind einige Längsparkfelder angeordnet.

Zwischen den beiden Vorgartenzonen befindet sich der Eingang zu den Wohnungen. Hier könnten auch Eingänge in Veloabstellräume sowie die Briefkästen angeordnet werden. Der Durchgang führt direkt in den grünen Hof. Am Abschluss des Gebäudes, in Nachbarschaft zur bestehenden Zufahrt in den Hof befindet sich die Einfahrt in die Tiefgarage.

Im Schnitt zeigt sich das stimmige Gegenüber der zwei Vorgartenzonen. Die Baumreihe schafft gleichzeitig den Abschluss des Seequartiers und eine Beschattung des versiegelten Strassenraums. Die beiden Seiten des Fischerwegs weisen eine hohe, aber unterschiedlich ausgeprägte Qualität auf. Der Strassenraum schafft für alle Verkehrsteilnehmer eine gute und angenehme Durchwegung.»

4.2.2 Ausarbeitung der Teil-Überbauungsordnung und Bauvorhaben

Die Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» wurde in Abstimmung mit dem im vorstehenden Kapitel erwähnten Konzept, mit den übergeordneten Vorgaben (s. Kapitel 3) sowie gestützt auf die grundlegenden Planungsabsichten für die gesamte ZPP 8.3 (s. Kapitel 4.1) erarbeitet. Die städtebaulichen Bedingungen, welche angemessen sind für eine hochwertige Entwicklung im Gebiet «Fischerweg», erwiesen sich als relativ klar. Zusammenfassend gesagt ist es notwendig:

- eine Weiterführung der Gebäudefront des City Hotels an der Aarbergstrasse sicherzustellen;
- eine Einbettung der Bauten entlang des Fischerweg zu definieren, welche die Gestaltung von Vorgärten erlaubt;
- an der Westgrenze des Gebiets den Bau einer Rampe für die Tiefgaragenzufahrt vorzusehen, die im Rahmen einer zukünftigen Planung von allen Eigentümer/innen der ZPP 8.3 genutzt werden kann;
- auf der Südostseite die Gestaltung eines begrünten Hofes für Spiel und Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner vorzusehen, welcher bei einer zukünftigen Entwicklung in die Aussenbereiche des restlichen Gebiets der ZPP 8.3 integriert werden kann.

Gestützt auf diese Grundlage hat das Bieler Büro Gebert Architekten AG ein Bauvorhaben für einen Wohnkomplex, respektive auch eine Variante für studentisches Wohnen erarbeitet. Zur Qualitätssicherung wurde das Vorhaben von einem internen Fachausschuss mit Bau- und Gestaltungsfachpersonen der Stadt Biel begleitet bis die Qualitätsziele der Abteilung Stadtplanung und des Ausschusses erreicht waren. Dieses Vorgehen ermöglichte die Klärung der Projektdetails gleichzeitig mit der Überprüfung und Überarbeitung der Teil-Überbauungsordnung, und dies unter Einhaltung der vorstehend erwähnten Anforderungen. Einer der Aspekte, um die sich die Überlegungen drehten, war die Berücksichtigung der unterschiedlichen urbanen Umgebungen der Aarbergstrasse und des Fischerwegs, um eine geeignete Schnittstelle zwischen den beiden zu erhalten.

Das aus diesem Vorgehen hervorgegangene Bauvorhaben besteht aus zwei unterschiedlichen Gebäuden in Abstimmung auf die Baubereiche 1.1 und 1.2 der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg»:

- Das erste befindet sich an der Aarbergstrasse (Baubereich 1.1) und ist das Scharnier zwischen der Aarbergstrasse und dem Fischerweg. Es nimmt die Dimensionen des Nachbargebäudes City Hotel auf und verlängert sie, wodurch es die Weiterführung der Gebäudefront an der Aarbergstrasse sicherstellt. Mit einem 90°-Winkel markiert die Fassade auf der Nordseite die Ecke mit dem Fischerweg. Am Fuss des Gebäudes beginnt sofort der öffentliche Raum, der durch seine Verbindung mit der Nutzung des Erdgeschosses (Café-/Restaurantterrasse) belebt wird.
- Durch die Weiterführung der Dimensionen des umgebenden Siedlungsgebiets mit einer Reihe von Verschiebungen des Grundrisses steht das zweite

Gebäude im Einklang mit dem Quartier im Norden des Fischerwegs. Die Trennung vom Gebäude an der Aarbergstrasse wird mit einer Zäsur markiert.

Die geplanten Aussengestaltungen führen mit der Gestaltung von begrünten Vorgärten den sehr «grünen» Charakter des Wohnquartiers im Norden weiter. Der Hof und das Dach werden von den Bewohnenden als gemeinsame Aussenbereiche genutzt. Sie werden ebenfalls begrünt. Im Hof werden Bäume und Büsche gepflanzt. Sein Belag ermöglicht das Versickern des Regenwassers im Boden, um auch bei grosser Hitze ein angenehmes Mikroklima zu fördern.

Im Erdgeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume und zahlreiche Veloabstellplätze für die Bewohnenden. Dieses Geschoss wird sehr durchlässig gestaltet, um den einfachen Zugang zum Hof sicherzustellen und so die Bewohnerinnen und Bewohner einzuladen, sich diesen Raum anzueignen.

Die Tiefgarageneinfahrt wird mit einer bidirektionalen Rampe ab dem Fischerweg im Westen des Gebiets gestaltet. Bei zukünftigen Entwicklungen auf den Nachbarparzellen kann diese Zufahrt mitgenutzt werden, um weitere unterirdische Geschosse der ZPP 8.3 zu erschliessen.

5 Inhalt der Planung

5.1 Geringfügige Änderung der ZPP 8.3



Fotografie des Planungsgebiets und des benachbarten City Hotels, Sicht von der Aarbergstrasse

Parallel zur Ausarbeitung der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» erweist sich eine geringfügige Änderung der ZPP 8.3 «Isabellenweg» als notwendig, um ein städtebaulich hochwertiges Projekt zu realisieren. Mit der Weiterführung der Fassadenhöhen an der

Aarbergstrasse ist eine harmonische Integration der zukünftigen Bauten in die bestehende Gebäudefront sicherzustellen. Dies ist mit den heutigen Vorgaben der ZPP 8.3 nicht möglich.

Die Änderung besteht in der Anpassung der in der ZPP 8.3 «Isabellenweg» vorgesehenen Höhen, um eine Ausrichtung der Fassadenhöhen an der Aarbergstrasse, in der Weiterführung der bestehenden Gebäudefront des City Hotels, gemäss folgendem Grundsatz zu ermöglichen:

Anzahl Stockwerke	Hinzufügen von Maximalhöhen für die trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhen an der Aarbergstrasse. Diese Höhen (traufseitige Fassade: 448,7 m und giebelseitige Fassade: 452,2 m) übernehmen die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe des bestehenden Nachbargebäudes (City Hotel).
-------------------	--

5.2 Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg»

Die wesentlichen Elemente der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» werden in der Folge zusammengefasst.

Baufelder	Definiert sind zwei Baufelder (1.1 und 1.2), welche die unterschiedlichen Eigenschaften der Aarbergstrasse und des Fischerwegs berücksichtigen. Dies entspricht den Vorgaben der ZPP 8.3, die zwischen dem Gebiet «entlang der Aarbergstrasse» und dem «Rest des Gebiets» unterscheidet.
-----------	--

Das Gebiet 1.1 ist aus städtebaulicher Sicht besonders wichtig, da es sich an der Schnittstelle der beiden Strassen befindet. Deshalb werden die Fläche und die Ausrichtung der Fassaden durch Baulinien mit Anbaupflicht streng vorge-schrieben. Es kann ein Gebäude mit vier Stockwerken + Attika gebaut werden. Die trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhen werden durch die Maximalhöhen definiert, die eine Ausrichtung auf das bestehende City-Hotel-Gebäude ermöglichen. An der Aarbergstrasse gilt eine geschlossene Bauweise. Zudem ist ein mindestens vier Meter hohes Erdgeschoss zu gestalten, das sich auf der gleichen Höhe befindet wie die umgebenden Aussen-bereiche, um die Belebung der Strasse zu fördern (z. B. Café mit Terrasse). Im Baubereich 1.1 sind einzig Flachdächer zugelassen.

Im Baubereich 1.2 kann ein Gebäude mit drei Stockwerken + Attika gebaut werden. Die Baulinien ermöglichen Staffelung-

en, um die Bauten des Quartiers aufzunehmen. Die Maximaltiefe des Gebäudes ist auf 12 m beschränkt, um eine gute Einbettung in die Umgebung sicherzustellen.

Hof

Der in der Teil-Überbauungsordnung bezeichnete Hof soll der Gestaltung eines Aussenbereichs für gemeinsamen Aufenthalt und Spiel der Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Die Einrichtung von privaten Terrassen ist nicht zugelassen. Der Hof ist standortgemäss zu begrünen und mit Bäumen oder Büschen zu bepflanzen, wobei - soweit standortgerecht - einheimische Arten zu wählen sind. Die Verwendung von Saat- und Pflanzgut, das von Arten stammt, die natürlicherweise in der Region vorkommen (sogenanntes autochthones Saat- und Pflanzgut) ist vorteilhaft, da es auf die Umweltbedingungen des Standorts angepasst und damit besonders widerstandsfähig ist.

Öffentlicher Strassenraum

Der Raum zwischen den Baulinien des Baubereichs 1.1 und der Grundstücksgrenze ist als öffentlicher Strassenraum definiert. Die Gestaltung einer Terrasse in Verbindung mit der vorgesehenen Nutzung (Café-Restaurant) im Erdgeschoss des Gebäudes ermöglicht die Belebung dieses strategischen Bereichs an der Mündung des Fischerwegs (s. Kapitel 4.1.2).

Vorgärten

Am Fischerweg sind zwischen dem öffentlichen Trottoir und den Bauten hochwertige Vorgartenbereiche zu gestalten (s. Kapitel 4.1.2). Diese Bereiche müssen eine Verbindung zwischen dem öffentlichen Raum und dem Privatgrundstück schaffen. Sie sind Teil der Strassenatmosphäre und bilden den Einstieg in das Gebäudevolumen. Deshalb ist ihrer Gestaltung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Vorgartenbereiche müssen standortgemäss begrünt sein. Parkplätze sind ausgeschlossen und Verkehrsräume sind auf ein striktes Minimum zu beschränken (einzig zulässig für die Garagenzufahrtsrampe).

Parkplätze

Motorfahrzeuge werden unterirdisch in einer Einstellhalle parkiert und deren Anzahl auf 0,6 Plätze pro Wohnung oder auf insgesamt höchstens 21 Plätze begrenzt. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Einstellhalle wird erst auf Stufe Bauprojekt definiert (dies kann auf Stufe Überbauungsordnung nicht sinnvoll im Plan festgelegt werden). In Art. 17 Absatz 3 wird aber die Begrünung der Hoffläche geregelt, und in Absatz 1 festgelegt, dass dies auch mit Baumpflanzen zu geschehen hat, was in den entsprechenden Bereichen eine durchlässige Oberfläche und eine genügende Tiefe der Vegetationsschicht zur Folge hat.

Demgemäss wird in Artikel 20 UeV verwiesen: «..., unter Berücksichtigung von Art. 17 Absatz 1 und 3...».

Die Einstellhallenzufahrt muss am Fischerweg, am im Plan bezeichneten Ort, angeordnet und mit einer bidirektionalen Rampe in das Gebäude integriert werden. Sie kann bei zukünftigen Bauten für die unterirdische Erschliessung der Nachbarparzellen der ZPP 8.3 verwendet werden. Die entsprechenden Modalitäten sind in einer neuen Überbauungsordnung zu regeln. Die gemeinsame Nutzung der Rampe wird mit einer Dienstbarkeit geregelt.

In diesem, besonders für den Langsamverkehr geeigneten Gebiet müssen die Anordnung und die Gestaltung der Veloabstellplätze einen hohen Nutzungskomfort sicherstellen. Dazu hält das Reglement folgende Punkte fest:

- die Veloabstellplätze müssen sich in der Nähe der Gebäudeeingänge befinden und sicher zugänglich sein; im Hof sind sie nur zulässig, soweit verträglich von Städtebau, Gestaltung und Freiraumnutzung her.
- mindestens zwei Drittel aller Plätze müssen oberirdisch gestaltet werden und mindestens die Hälfte davon muss überdacht sein;
- mindestens zwei Drittel aller Veloabstellplätze sind mit Vorrichtungen für ein sicheres Anbinden der Velos zu versehen;
- es sind ausreichend Abstellplätze für Spezialvelos (Lastenvelos, Velos mit Anhängern usw.) zu gestalten.

Die konkrete Anzahl und Anordnung der Velo-Plätze wird auf Stufe Bauprojekt festgelegt werden.

Energie

Für die neuen Gebäude werden hohe Energieanforderungen formuliert: der gewichtete Energiebedarf (ein Indikator für den Energiebedarf für Heizung, Warmwasserproduktion, Lüftung und Klimatisierung) von neuen Gebäuden muss mindestens 15 % unter den kantonalen Vorgaben liegen.²

Der Richtplan Energie sieht für die Abdeckung des Wärmebedarfs der Gebäude eine effiziente Wärmeversorgung mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien vor (s. Kapitel 3.1). Diese Massnahme ist implizit in den obenstehenden energetischen Anforderungen enthalten, weshalb sie in der Überbauungsordnung «Fischerweg» nicht erwähnt ist.

Lärm

In den UeV wird ein Artikel zur Sicherstellung des Lärmschutzes auf Stufe Baueingabe aufgenommen. Spätestens dann ist der Nachweis zu erbringen, dass die

² Diese Vorgabe wird mit der laufenden *Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel betreffend Energievorschriften* (Beschlossen durch das Stimmvolk am 26.11.2023, aktuell im Genehmigungsverfahren) für alle Neubauten in der Stadt Biel gemacht und wird mit gleichem Wortlaut in der Teil-Überbauungsordnung übernommen.

geltenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II (im Baubereich 1.2) resp. III (im Baubereich 1.1) eingehalten werden. Zudem liegt ein Lärmgutachten als Ergänzung zum Planungsbericht vor (siehe Anhang sowie Kapitel 6.1.5).

Mikroklima

Die Flachdächer müssen ökologisch wertvoll begrünt werden, sofern dies nicht die Nutzung zu anderen Zwecken ausschliesst. Desgleichen ist der Hof zu begrünen und mit Bäumen oder Büschen zu bepflanzen. Mindestens 80 % seiner Fläche muss über einen unversiegelten Belag verfügen, der das Versickern des Regenwassers ermöglicht. Die über den unterirdischen Bauten gestalteten Flächen können mitgezählt werden, wenn darüber ein durchlässiger Bodenbelag über eine mindestens 60 cm dicke Humusschicht verlegt wird. So ist die «Zwischenlagerung» des Regenwassers im Hof sowie in den Vorgartenbereichen möglich, die ebenfalls über unversiegelte und begrünte Beläge verfügen. Dies ermöglicht eine Verdunstung vor Ort und folglich eine signifikante Abkühlung, was das Mikroklima bei grosser Hitze verbessert.

6 Beurteilung und Bewertung der Planung

6.1 Verkehr und Zugang

6.1.1 Öffentlicher Strassenraum in der Umgebung

Das Strassengestaltungskonzept ist in Kapitel 4.2.1 detailliert beschrieben. Dieses Konzept diene als Grundlage für die Ausarbeitung dieser Teil-Überbauungsordnung, insbesondere für die Baulinien, den öffentlichen Strassenraum, den Vorgartenbereich sowie die Platzierung der Tiefgarageneinfahrt.

6.1.2 Öffentlicher Verkehr

Der Planungsperimeter ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, befindet er sich doch in direkter Nähe des Bahnhofs Biel, der in fünf Minuten zu Fuss erreichbar ist. Die Bushaltestellen «Badhausstrasse» und «Residenz au lac» liegen nur wenige Meter entfernt im Osten des Perimeters, an der Aarbergstrasse. Sie werden von der Buslinie 4 bedient, die im 15-Minutentakt nach Nidau und/oder in den Osten von Biel fährt, sowie von der Buslinie 6, die im 15-Minutentakt in Richtung Spitalzentrum und/oder Port fährt. Diese Merkmale rechtfertigen relativ wenige Parkplätze für Motorfahrzeuge im Gebiet der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg».

6.1.3 Motorisierter Individualverkehr

Die Aarbergstrasse ist eine Hauptachse des motorisierten Individualverkehrs. Über sie erreicht man die Autobahn Richtung Bern und den Ostast der A5 Richtung Solothurn. Der Fischerweg dient der Feinerschliessung des Quartiers und zeichnet sich durch wenig Verkehr aus. Zu erwähnen ist indessen eine stärkere Nutzung der öffentlichen Parkplätze im Sommer (vor allem am Wochenende) aufgrund der Nähe zum See.

Die Tiefgaragenzufahrt ist am Fischerweg einzuplanen, am Ort, der in der Überbauungsordnung vorgesehen ist. Im Gebiet der Teil-Überbauungsordnung ist – wie in Kapitel 5.2 erwähnt – eine relativ tiefe maximale Zahl von Parkplätzen für Motorfahrzeuge zulässig.

6.1.4 Langsamverkehr

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und der Nähe zum Bieler Stadtzentrum eignet sich dieses Gebiet besonders für den Langsamverkehr. Es soll deshalb über ausreichend hochwertige Veloabstellplätze verfügen. Für die Zahl der erforderlichen Veloabstellplätze gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 54c).

Was die Qualität betrifft, sehen die Überbauungsvorschriften (Art. 20) vor, dass sich die Veloabstellplätze in geringer Distanz zu den Wohnungen befinden und sicher zugänglich sind. Mindestens zwei Drittel müssen oberirdisch und die Hälfte überdacht sein. Mindestens zwei Drittel aller Veloabstellplätze sind mit Vorrichtungen für ein sicheres Anbinden der Velos zu versehen. Schliesslich sind ausreichend Abstellplätze für Spezialvelos (Lastenvelos, Velos mit Anhängern usw.) zu gestalten.

6.1.5 Lärmschutz

Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Aarbergstrasse ist das Planungsgebiet lärmbelastet. Ergänzend zum Planungsbericht wurde deshalb ein Lärmgutachten erstellt. Gemäss diesem werden die Immissionsgrenzwerte in verschiedenen Bereichen der Teil-Überbauungsordnung aktuell und absehbar auch zukünftig überschritten. Daher sind Massnahmen erforderlich. In den Überbauungsvorschriften wird festgehalten, dass der entsprechende Nachweis der Grenzwert-Einhaltung mit der konkreten Baueingabe zu erbringen ist. Dabei sind auch Auswirkungen allfälliger zwischenzeitlicher quellenseitiger Massnahmen beim angrenzenden Strassenraum einzubeziehen. Das Lärmgutachten enthält einen Katalog möglicher Massnahmen in den verschiedenen Bereichen (quellseitig oder beim Bau; siehe Anhang).

6.2 Aufenthaltsbereiche und Spielplätze

Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gemäss Artikel 15 des kantonalen Baugesetzes (BauG) beim Bau von Wohnungen können im verfügbaren Bereich im Hof realisiert werden. Dies wurde bei der Ausarbeitung der Planung überprüft. Bezüglich der Qualität der Aufenthaltsbereiche im Hof stellt die Überbauungsordnung hohe Anforderungen, die im Kapitel 5.2. beschrieben sind (Stichworte Hof und Mikroklima). Dort, wo Bäume im

Hof über unterirdischen Bauten zu stehen kommen, sind mindestens 1.2 resp. 1.5 m Humus-Überdeckung erforderlich.

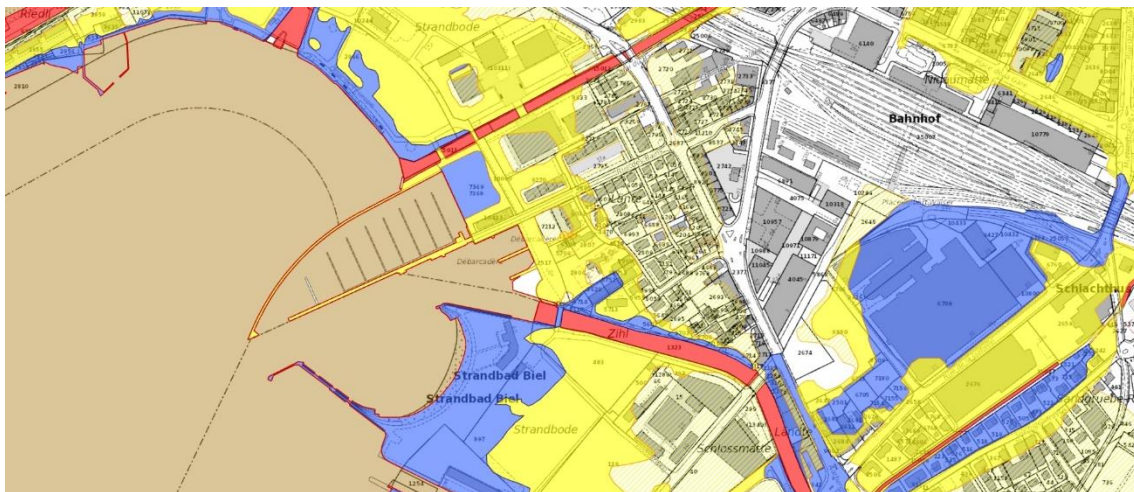
Es ist nicht möglich, im Perimeter der Überbauungsordnung eine ausreichend grosse Spielfläche nach Art. 46 BauV zu gestalten, um 20 oder mehr Familienwohnungen (gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV) zu bauen. Deshalb ist die Zahl der Familienwohnungen im ganzen Perimeter der Teil-Überbauungsordnung auf 19 beschränkt (s. Art. 4 der Überbauungsvorschriften).

6.3 Ortsbild- und Denkmalschutz

Kein Objekt in der Nachbarschaft ist im Bauinventar der Stadt Biel eingetragen.

Das Gebiet «Isabellenweg» (ZPP 8.3) ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst.

6.4 Naturgefahren (Hochwasser)



Auszug der Gefahrenhinweiskarte der Stadt Biel

Gemäss Gefahrenkarte der Stadt Biel, die 2019/2020 überarbeitet wurde, liegt der Perimeter der Überbauungsordnung «Fischerweg» im Gebiet mit Restgefährdung aufgrund von Hochwasser (in der Darstellung oben gelb schraffiert). Das heisst, die Wahrscheinlichkeit für ein Ereignis ist klein. Wenn der Fall jedoch eintritt, ist die Intensität hoch. Im Gebiet der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» sind zwar aktuell keine sensiblen Nutzungen (respektive Bauvorhaben wie zum Beispiel Spitäler) vorgesehen. Mit einer Bestimmung in den Überbauungsvorschriften wird sichergestellt, dass bei allfälligen, besonders sensiblen Bauvorhaben Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

6.5 Energie

Bezüglich der Energienutzung der künftigen Neubauten im Sektor «Fischerweg» stellt die Teil-Überbauungsordnung hohe Anforderungen, die im Kapitel 5.2. beschrieben sind.

Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz gGEE setzt sich aus den prognostizierten Bedarfswerten (Strom und Wärme) für Raumheizung, Warmwassererzeugung, Lüftung und Klimatisierung inkl. Hilfsbetriebe zusammen. Der Wert wird je eingesetztem Energieträger (zum Beispiel Fernwärme oder Strom bei einer Wärmepumpe) mit national festgelegten Gewichtungsfaktoren multipliziert. Dabei ist der Gewichtungsfaktor bei nicht erneuerbaren Energieträgern höher als bei erneuerbaren. Das heisst, je mehr erneuerbare Energie eingesetzt wird, desto tiefer wird die gewichtete Gesamtenergieeffizienz. Wenn die gGEE weiter begrenzt wird, führt dies meist dazu, dass eine PV-Anlage installiert wird. Allenfalls kann auch auf andere Weise ein höherer Anteil erneuerbare Energie erreicht werden, oder der Energieverbrauch wird verringert, zum Beispiel durch bessere Dämmung.

In der geltenden kantonalen Energiegesetzgebung wird die maximale gewichtete Gesamtenergieeffizienz unterschieden nach Gebäudekategorie (Wohnen, Verwaltung, Schule, Industrie, Restaurant, Spitäler etc.). So liegt zum Beispiel für Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern bei Neubauten der Grenzwert für die gGEE bei 55 kWh/m², für Restaurantnutzung bei 80. Mit der in der Überbauungsordnung «Fischerweg» vorgesehenen Begrenzung um weitere 15 % gegenüber dem kantonalen Energiegesetz wird der Grenzwert für die gGEE entsprechend tiefer.

6.6 Altlasten

Die Parzellen Nr. 2689 und Nr. 9768 im Perimeter der Überbauungsordnung sind nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern aufgeführt.

6.7 Störfallvorsorge

Trotz der Tatsache, dass auf der Aarbergstrasse viel Verkehr herrscht, weist diese Planung im Gebiet der Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» kein Störfallrisiko auf.

7 Verfahren

Die Überbauungsordnung «Fischerweg» wird im ordentlichen Planerlassverfahren gemäss Art. 58 ff des kantonalen Baugesetzes durchgeführt. Da es sich um eine Teil-Überbauungsordnung innerhalb einer Zone mit Planungspflicht handelt, liegt deren Erlass in der Kompetenz des Gemeinderates (Art. 66 Abs. 3 BauG).

In Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) kann die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel im Bereich ZPP 8.3 «Isabellenweg» im Rahmen einer geringfügigen Änderung gemäss Art. 122

BauV durchgeführt werden, mit einer öffentlichen Auflage von 30 Tagen gemäss Art. 60 BauG..

Das bisherige Planungsverfahren kann wie folgt zusammengefasst werden:

Beschluss Gemeinderat	Die Teil-Überbauungsordnung und die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung wurden am 21.09.2022 vom Gemeinderat beschlossen.
Vorprüfung	<p>Das Planungsdossier wurde einer Vorprüfung unterzogen. Der Vorprüfungsbericht wurde am 25.07.2023 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung übermittelt. Es, waren mehrere formale, teilweise auch kleinere materielle Anpassungen erforderlich, insbesondere betreffend:</p> <ul style="list-style-type: none">– Analyse und Massnahmen aufgrund der übergeordneten Lärmschutzvorschriften (vgl. Kapitel 5.2 und 6.1.5)– Ausweisung von Abstellplätzen und Festlegung der Einstellhalle (vgl. Kapitel 5.2)– Massnahmen betreffend Naturgefahren (vgl. Kapitel 6.4) <p>Die Genehmigungsvorbehalte konnten im Austausch mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung bereinigt werden.</p>
Öffentliche Auflage	<p>Die geringfügige Teiländerung im Bereich der ZPP 8.3 «Isabellenweg» und die neue Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» wurden vom 11.01. bis 12.02.2024 öffentlich aufgelegt. Die geringfügige Teiländerung der ZPP 8.3 wurde zudem am 5. März 2024 nochmals publiziert mit dem Hinweis auf das vorgesehene geringfügige Verfahren gemäss Art. 122 Absatz 7 BauV (mit erneuter 30-tägiger Auflagefrist).</p> <p>Es erfolgten keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen.</p>
Beschluss des Gemeinderats	<p>Der Gemeinderat hat die Teiländerung im Bereich ZPP 8.3 «Isabellenweg» und die Teil-Überbauungsordnung «Fischerweg» am 24.04.2024 genehmigt. Die Publikation des Gemeinderatsbeschlusses zur Teiländerung der ZPP erfolgte am 30.04.2024 mit dem Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit (allfällige Stimmrechtsbeschwerde) gegen den Beschluss zum geringfügigen Verfahren betreffend die Anpassung der ZPP.</p>

Anhang Lärmgutachten

Teil-Überbauungsordnung Fischerweg, 2501 Biel Aussenlärmuntersuchung (Technischer Bericht)

1. Ausgangslage

Das Baugebiet der Teil-Überbauungsordnung Fischerweg befindet sich an der stark befahrenen Aarbergstrasse in Biel.

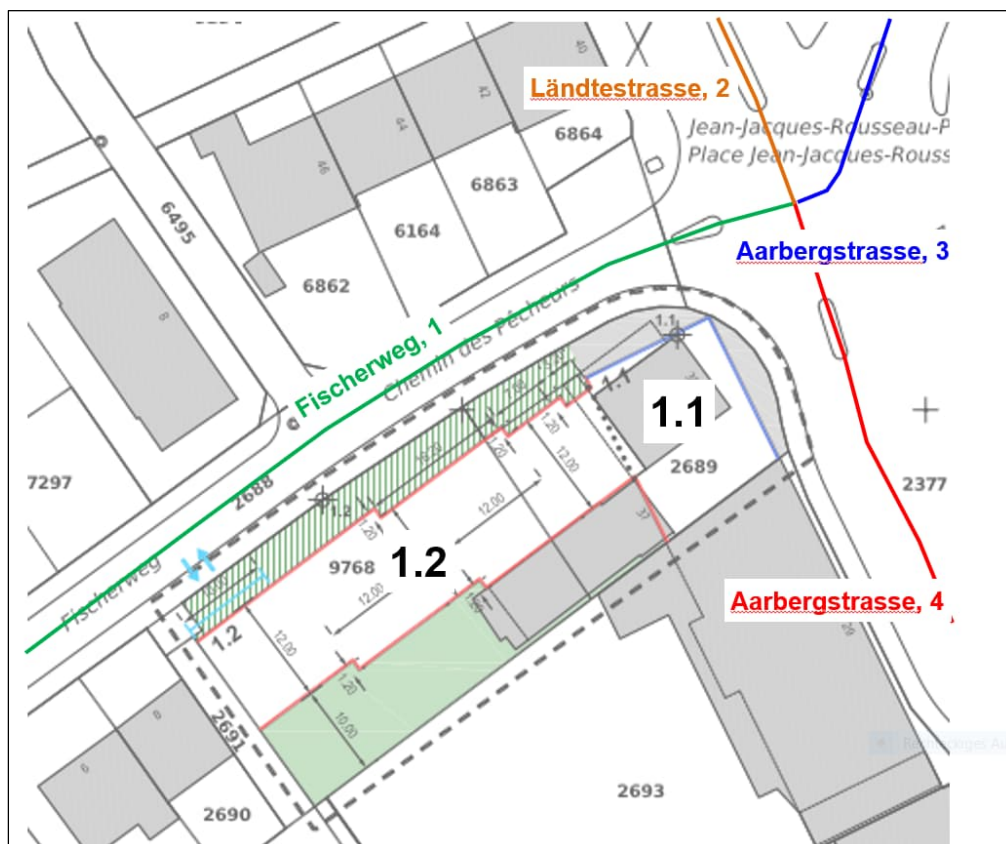
Im Auftrag der Stadt Biel soll untersucht werden, mit welchen grundsätzlichen Massnahmen die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden können.

2. Massgebender Verkehr

Folgende Strassen resp. Strassenabschnitte wurden bei der Beurteilung berücksichtigt (siehe die Abbildung 1):

- Fischerweg, Strassenabschnitt 1
- Ländtestrasse, Strassenabschnitt 2
- Aarbergstrasse, Strassenabschnitte 3 und 4.

Abbildung 1: Situationsplan mit lärmrelevanten Strassenabschnitten



Die Verkehrsdaten für den Sanierungshorizont 2040 basieren auf dem Lärmbelastungskataster der Stadt Biel.

Relevant für die Berechnung der Strassenlärmemissionen ist der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV), der stündliche Verkehr tags (Nt; 6–22 Uhr) und nachts (Nn; 22–6 Uhr), und der lärmige Anteil der Fahrzeuge tags (Nt2) und nachts (Nn2).

Tabelle 1: Jahresdurchschnittlicher Verkehr im Jahr 2040

Strasse / Strassenabschnitt	DTV (Fz/Tag)	Geschw. (km/h)	Belags spektrum 1)	Strassentyp 1)	Nt (Fz/h)	Nn (Fz/h)	Nt2 (%)	Nn2 (%)	L _e Tag	Nacht
Fischerweg, 1	952	50	KB50_plus 0	SS, 50 km/h	55	9	12.0	11.0	64.6	54.0
Ländtestrasse, 2	20'280	50	KB50_plus 0	HVS, 50-60 km/h	1'121	190	6.9	6.0	80.0	72.1
Aarbergstrasse, 3	5'536	50	KB50_plus 0	VS, 50-60 km/h	318	56	4.0	4.0	74.0	63.8
Aarbergstrasse, 4	25'576	50	KB50_plus 0	HVS, 50-60 km/h	639	75	4.7	4.0	81.0	73.2

Es bedeuten:

- v signalisierte Geschwindigkeit in km/h
- L_{r,e} tags / L_{r,n} nachts Die Lärmemissionen gemäss dem Modellansatz SonRoad18 in 1m ab Strassenmitte tags und nachts in dBA
- 1) Annahmen bez. Emissionsmodell SonRoad18

Kommentare:

- Die Steigung der Strasse wurde direkt in der Modellberechnung berücksichtigt.
- Für den Fischerweg und den Strassenabschnitt 3 der Aarbergstrasse ist die Tagesperiode massgebend. Für die Ländtestrasse und den Strassenabschnitt 4 der Aarbergstrasse ist die Nachtperiode massgebend.

3. Art und Ort der Ermittlung

Die Lärmbelastungen wurden mit der Software SLIP20 G+P AG, Version 8.0d, basierend auf dem Emissionsmodell SonRoad18 und dem Ausbreitungsmodell nach Norm ISO 9613-2, Ausgabe 1996 berechnet. Die massgebenden Beurteilungspegel wurden nach den Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung (LSV) bestimmt.

Als Lärmbeurteilungspunkte gelten gemäss Art. 39 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Fenster lärmempfindlicher Räume. Die Lage der Berechnungspunkte auf dem fiktiven Baukörper gemäss dem Überbauungsplan «Fischerweg» ist aus dem Anhang I ersichtlich. Im Baubereich 1.1 resp. 1.2 sind fünf Geschosse (4+Attika) resp. vier Geschosse (3+Attika) zugelassen.

4. Anforderungen

Der Baubereich 1.1 ist der Mischzone B und der Baubereich 1.2 ist der Mischzone A gemäss Art. 8 Baureglement zugewiesen.

Der Baubereich 1.1 ist der Empfindlichkeitsstufe ES III und der Baubereich 1.2 ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (siehe dazu Abbildung 1).

Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte:

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte in dBA

ES	Nutzung	Immissionsgrenzwerte in dBA	
		tags	nachts
II	Wohnen	60	50
II	Gewerbe	65	o
III	Wohnen	65	55
III	Gewerbe	70	o

Kommentar:

- o Halten sich Personen in der Regel nur am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) im Gebäude auf (Bsp.: Büro, Praxis), gelten gemäss LSV Art. 41 Abs. 3 für die Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) keine Belastungsgrenzwerte.

5. Lärmbelastungen

In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die berechneten Strassenlärmbelastungen Lr an den exponiertesten Berechnungspunkten (BP) in den Baubereichen 1.1 und 1.2 in allen Geschossen für Wohnnutzung aufgeführt und werden mit den massgebenden Grenzwerten (IGW) verglichen.

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte (IGW), Lärmbelastungen (Lr) und IGW-Überschreitungen in dBA.

BP	Geschoss	Nutzung	ES	IGW [dBA]		Lärmbelastung Lr in dBA]		IGW-Überschreitung in dBA	
				tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
A	EG bis Attika	Wohnnutzung	III	65	55	67-70	59-62	2-5	4-7
B	EG bis Attika	Wohnnutzung	III	65	55	67-69	59-61	2-4	4-6
C	EG bis Attika	Wohnnutzung	III	65	55	64-66	56-58	bis 1	1-3
D	EG bis Attika	Wohnnutzung	III	65	55	62-63	54-55	-	-
E	EG bis Attika	Wohnnutzung	II	60	50	61	53	1	3
F	EG bis Attika	Wohnnutzung	II	60	50	62	53-54	2	3-4
G	EG bis Attika	Wohnnutzung	II	60	50	61	52-53	1	2-3
H	EG bis Attika	Wohnnutzung	II	60	50	58-59	50	-	-

Kommentare:

- Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohnnutzung werden im Baubereich 1.1 je nach Lage des Berechnungspunktes
 - an der Ostfassade um 4 bis 7 dBA überschritten
 - an der Nordfassade eingehalten oder um 1 bis 3 dBA überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohnnutzung werden im Baubereich 1.2 je nach Lage des Berechnungspunktes
 - an der Nordfassade im Abstand von bis ca. 20 m vom Baubereich 1.1 um 1 bis 4 dBA überschritten
 - an der Nordfassade im Abstand von ca. mehr als 20 m vom Baubereich 1.1 eingehalten.
- Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Gewerbenutzung werden in beiden Baubereichen und in allen Geschossen eingehalten.

Bemerkungen:

- Die detaillierte Zusammenstellung der Resultate in allen Geschossen ist aus dem Anhang I ersichtlich.
- Im Anhang I befindet sich auch die grafische Beurteilung der Lärmsituation.

6. Beurteilung

Die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden bezüglich des Strassenlärms aktuell und absehbar nicht eingehalten. Es sind Massnahmen nötig.

Der Nachweis, dass die hier geltenden Immissionsgrenzwerte der ES II (Baubereich 1.2) resp. ES III (Baubereich 1.1) unter Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben (Merkblatt «Bauen in lärmbelasteten Gebieten – Praxis Kanton Bern, 1.1.2023») eingehalten werden – respektive allfälliger entsprechender Massnahmen – ist mit der Baueingabe zu erbringen. In den Ueberbauungsvorschriften soll eine diesbezügliche Bestimmung aufgenommen werden.

7. Massnahmenkatalog

Um die Anforderungen der LSV bezüglich des Strassenlärms zu erfüllen, ist die Vollzugshilfe 2.0 des Cercle Bruit «Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten» (Version 2016) zu berücksichtigen.

Zusammenfassend sind folgende Massnahmen, respektive Kombinationen davon, denkbar. Beim untenstehenden Katalog handelt es sich um einen groben Massnahmenkatalog, der bei Bedarf im Rahmen des Vor- oder Bauprojekts präzisiert werden kann.

- Massnahmen an der Quelle:
 - Lärmarmen Belag: Ein Wechsel auf einen lärmarmen Belag hätte eine lärmindernde Wirkung von bis zu 3 dBA zur Folge.
 - Geschwindigkeitsreduktionen: Diese tragen aufgrund des verminderten Rollgeräusches zu einer Lärmreduktion von 2 bis 4 dBA bei. Die signalisierten Geschwindigkeiten auf den Stadtstrassen betragen 50 km/h.

Die Stellungnahme der Stadt Biel zu den quellenseitigen Massnahmen befindet sich im Anhang II.

- Massnahmen im Ausbreitungsbereich:
 - Lärmschutzbauten entlang der Aarbergstrasse /dem Fischerweg sind grundsätzlich als Massnahme denkbar, werden jedoch in Ortszentren aus städtebaulichen Gründen kaum umgesetzt.
- Massnahmen am Gebäude:
 - Nutzungsanordnung: Berücksichtigung von Gewerbenutzung (vor allem in den lärmexponiertesten Geschossen, im EG und im 1.OG).
 - Anordnung Gebäudekörper: Zurückversetzte Wohnnutzung im Baubereich 1.1 beim BP D. Zurückversetzte Wohnnutzung im Baubereich 1.2 bis auf ca. 20m ab dem Baubereich 1.1 ist eher unrealistisch.
 - Grundrissgestaltung / Anordnung der lärmempfindlichen Räume: Lärmempfindliche Räume (Wohn- und Schlafräume) sind zu den lärmabgewandten Seitenfassaden oder zu einem Innenhof

zu orientieren; lärmunempfindliche Räume (Bad, Küche, Reduit, Eingangsbereich, Laubengänge, Treppenhaus) zur Strassenseite mit den Grenzwertüberschreitungen.

- Gestalterische Massnahmen:
 - Zurückversetzte Attikageschoss mit schalldichter Terrassenbrüstung
 - Balkone mit schalldichter Brüstung und schallabsorbierender Deckenuntersicht.
 - Loggien mit schalldichter Balkonbrüstung und hochabsorbierender Deckenverkleidung. Die Höhe der Brüstung ist im Baugesuch zu dimensionieren.
 - Verstärkung des Rückversatzes beim Berechnungspunkt E, um eine bessere Abschirmung der massgebenden Aarbergstrasse zu erreichen.
 - Erkervorbau mit seitlicher Lüftungsöffnung aus hochabsorbierenden Lamellenelementen.


Bemerkung zu den Lärmschutzmassnahmen:

Die Wirkung der einzelnen Lärmschutzmassnahmen, respektive die kombinierte Wirkung von Lärmschutzmassnahmen in verschiedenen Bereichen sind auf Basis eines konkreten Projekts zu ermitteln und im Rahmen der Baueingabe aufzuzeigen.

- Grundsätzliche Informationen zu Festverglasungen:

Gemäss dem neuen Merkblatt «Bauen in lärmbelasteten Gebieten – Praxis Kanton Bern» gelten auch Festverglasungen oder transparente Fassadenbestandteile als Beurteilungspunkt. Damit ist auch bei IGW-Überschreitungen an festverglasten Fenstern eine Ausnahme gemäss LSV Art. 31 Abs. 2 und ein Nachweis, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen umgesetzt wurden, notwendig.

Grolimund + Partner AG



Dagmar Toth

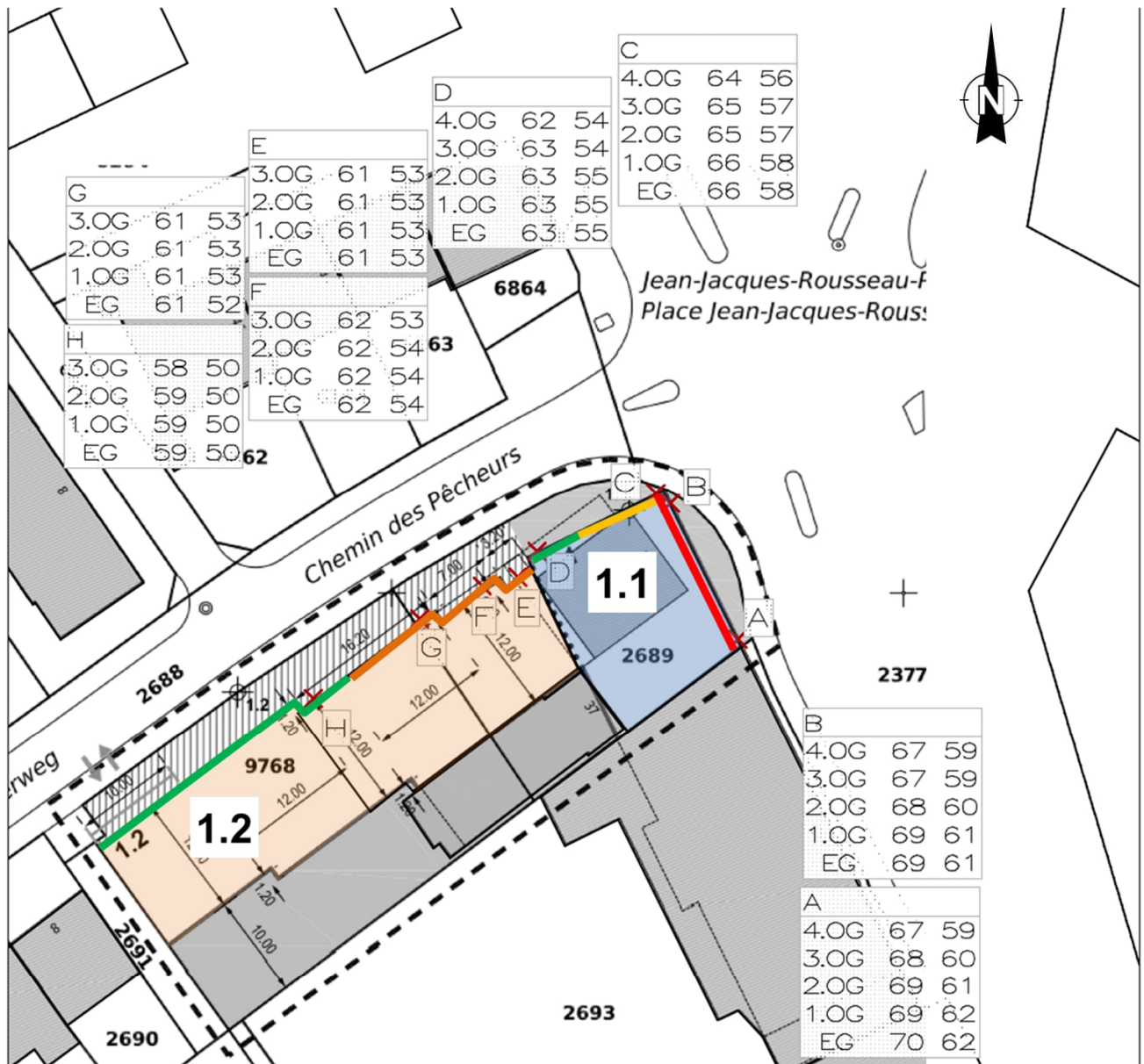


Andreas Schlupe

Anhang

- I Lärmbelastungen und Beurteilung der Lärmsituation
- II Stellungnahme der Stadt Biel zu den quellenseitigen Massnahmen

I Lärmbelastungen und Beurteilung der Lärmsituation



- Immissionsgrenzwerte
- █ um 4 bis 7 dBA überschritten
 - █ um 1 bis 4 dBA überschritten
 - █ um 1 bis 3 dBA überschritten
 - █ eingehalten

Legende

A		
4.OG	67	59
3.OG	68	60
2.OG	69	61
1.OG	69	62
EG	70	62

- Berechnungspunkt
Geschoss
Beurteilungspegel tags/nachts in dBA

II Stellungnahme der Stadt Biel zu den quellenseitigen Massnahmen (24.10.2023)

Die Stadt Biel hat dem kantonalen Tiefbauamt TBA am 23. August 2023 das kommunale Lärm- sanierungskonzept zugestellt, in welchem das Vorgehen für die Lärmsanierungen in der Stadt Biel festgelegt wird. Gemäss diesem Konzept resp. auf Basis der gebäudespezifischen Lärm- beurteilung aus dem Lärmbelastungskataster (Zustand 2040) ergibt sich für den Bereich der Aarbergstrasse im Planungssperimeter der Teil-UeO Fischerweg die höchste Dringlichkeits- stufe für eine Lärmsanierung.

Aufgrund der Aufgabe der A5 Westumfahrung Biel und der Sistierung des Regiotrams ergibt sich als wichtige Rahmenbedingung für die kurz- und mittelfristige Entwicklung, dass diese mit dem heute bestehenden Verkehrsnetz bewältigt werden muss. Mit der Abschreibung der Westumfahrung Biel wurde dementsprechend klar, dass der Verkehr durch Biel und Nidau auf der Achse Bernstrasse–Neuenburgstrasse und damit auch im Bereich der Aarbergstrasse bei der Einmündung Fischerweg absehbar nicht abnehmen wird. Die Achse übernimmt somit auch in der Zukunft eine bedeutende lokale und regionale Verkehrsfunktion.

Die Strasse zerschneidet in der heutigen Ausprägung die Quartiere und beeinträchtigt die Lebensqualität stark. Deshalb wird im Rahmen der Arbeiten von EBBN¹ ein Vorgehen entwickelt, welches mittelfristig eine stadt- und quartierverträgliche Neugestaltung und ein darauf abge- stimmtes Betriebskonzept der Achse ermöglicht. Die Verkehrsachse soll dank gestalterischen, städtebaulichen, landschaftlichen und verkehrlichen Massnahmen nicht als trennende «Schneise» durch die Quartiere wahrgenommen werden, sondern diese vernetzen. Gemäss dem Zukunftsbild für die Region Biel, welches aus dem Dialogprozess Westast resultierte, soll die Achse künftig - nebst dem Autoverkehr - ein attraktives Angebot für Fuss- und Veloverkehr bieten sowie ein gutes ÖV-Angebot ermöglichen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Verkehr auf der Achse nicht wesentlich zunimmt.

Mit einem qualitätssichernden Planungsverfahren unter Einbezug unterschiedlichster Fachdis- ziplinen soll nun die Achse und der angrenzende Raum «neu gedacht» werden. Mit einem Studienauftrag in zwei Schritten sollen integrative Lösungen über den gesamten Strassenzug entwickelt werden. Dabei wird die Planung koordiniert über die gesamte Achse und den an- grenzenden Raum (nicht fragmentiert nach Strasseneigentum Stadt / Kanton) und unter Ein- bezug aller Fachdisziplinen (u.a. Städtebau, Verkehr, Landschaft, Soziologie) durchgeführt. Anschliessend wird, vorbehaltlich der entsprechenden Kreditgenehmigungen, das Siegerteam mit der Weiterbearbeitung bis zum Bauprojekt beauftragt.

Allfällige bauliche, allenfalls auch betriebliche Massnahmen (Verbesserung der Verkehrsbe- ziehungen und Geschwindigkeit T30) sind im Bereich des Knoten Jean-Jacques-Rousseau-

¹ «espace Biel/Bienne.Nidau»: gemeinsame Projektorganisation von Gemeinden Biel, Nidau, Brügg, Port, Ipsach mit Verein seeland.biel/bienne sowie Kanton Bern (seit 2021), um die verkehrliche und städtebauliche Entwicklung im Raum Biel West zu koordinieren. Insbesondere ist sie mit Aufträgen gemäss dem Schlussbericht des Dialogprozesses zum A5-West- ast betraut, die eine weitreichende überkommunale Koordination erfordern.

Platz/ Dr. Schneider-Strasse im Rahmen des Agglomerationsprogramms Biel/Lyss der 4. Generation vorgesehen. Auf der angrenzenden Achse sind weitere Massnahmen im Rahmen des Agglomerationsprogramms Biel/Lyss der 5. und 6. Generation vorgesehen².

Fazit: Im Bereich des Planungsvorhabens der Teil-UeO Fischerweg, respektive an der Aarbergstrasse, sind - unter Vorbehalt entsprechend erforderlicher politischer Beschlüsse - quellenseitige Massnahmen, welche immissionsseitig für die Lärmreduktion relevant sein könnten, frühestens ab 2028 vorgesehen.

² Das Agglomerationsprogramm Biel/Lyss der 4. Generation bezieht sich auf einen Zielzustand im Jahr 2040 und definiert die Strategien und Massnahmen, mit denen Kanton und Gemeinden die Siedlungsentwicklung und die Verkehrsinfrastruktur in den nächsten rund zehn Jahren aufeinander abstimmen werden. Im Vordergrund stehen die konsequente und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, die Schaffung von vielfältig nutzbaren Frei- und Grünräumen für Freizeit und Erholung, die ökologische Stärkung und Vernetzung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen und die Ausrichtung auf eine siedlungsverträgliche, platzsparende und emissionsarme Mobilität.