25. September 2014

Stadt Biel

Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben für höhere Häuser und für Hochhäuser

Inhalt:

1. Anlass der Planung und Aufgabenstellung ..... *Seite 1*

2. Ausgangslage *3*

3. Gebietsdifferenzierung *9*

4. Untersuchungsergebnisse Betrachtungsperimeter *13*

4.1 Brüggstrasse / Portstrasse *14*

4.2 Madretsch-Nord *16*

4.3 Bözingenstrasse / Falkenstrasse *18*

4.4 Stämpflistrasse / Gottstattstrasse *20*

4.5 Mettstrasse / Orpundstrasse *22*

4.6 Geyisried-Nord *24*

4.7 Bözingen-Ost / Mett-Länggasse *26*

5. Grundlage für die Beurteilung von Hochhäusern und höheren Häusern *28*

5.1 Übersichtsplan Stadtgebiet (ohne Bözingenfeld) *28*

5.2 Teilplan Bözingenfeld *29*

5.2 Anforderungen *29*

Planbeilagen:

- *Übersichtsplan Stadtgebiet ohne Bözingenfeld* *32/33*
- *Teilplan Bözingenfeld* *34*

Anhang:

Vergleich der Ausnützung bei verschiedener Bauweise (Fallbeispiel)

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Der Stadtpräsident:	***Die Stadtschreiberin:***
.....	.....
Erich Fehr	*Barbara Labbé*

Auftragggeber:
Stadtplanung Biel Zentralstrasse 49 2502 Biel/Bienne
T 032 326 16 21 stadtplanung@biel-bienne.ch

Bearbeitung:
haag hähnle gmbh raumplanung städtebau
Rechberger-Strasse 5, 2502 Biel-Bienne 032 323 83 78

1. Anlass der Planung und Aufgabenstellung

Anlass der Planung

Mit der Erarbeitung einer konzeptionellen Grundlage für den Bau "höherer Häuser" und "Hochhäuser" beabsichtigt die Stadt Biel eine Basis für die Beurteilung dementsprechender Vorhaben zu schaffen. Als seit einiger Zeit erkanntes und auch politisch gefordertes Anliegen [1]), aber infolge anderweitiger Dringlichkeiten zurückgestellt, besteht nunmehr Anlass für die Erstellung einer Instrumentes, welches gemäss den gesetzlichen Vorgaben des Kantons als Vorbedingung für eine Prüfung dementsprechender Vorhaben eingefordert wird (Verweis auf Art 20 BauG und Art 22 BauV).

Arbeitsansatz

Gegenstand vorliegender Arbeit ist eine Planungsgrundlage zur Beurteilung von Vorhaben für den Bau höherer Häuser bzw. Hochhäuser.
Zweck des sich auf das städtische Siedlungsgebiet beziehenden Instrumentes bildet:

- einerseits die Bestimmung der Gebiete, in welchen eine Realisierung von Hochhäusern, bzw. höheren Häusern als prüfenswerte Option erachtet wird,
- anderseits die Festlegung der für eine Beurteilung diesbezüglicher Vorhaben massgebenden Kriterien.

Gegenstand des erstgenannten Arbeitsinhalts bildet die Herleitung eines räumlichen Dispositivs mit welchem anhand von Analysen relevanter Tatbestände eine Differenzierung vorgenommen wird zwischen Gebieten, in welchen der Bau von höheren Häusern bzw. von Hochhäusern:

- grundsätzlich ausgeschlossen wird (Ausschlussgebiete),
- als Option für einen den örtlichen Standortvoraussetzungen angemessenen städtebaulichen Lösungsansatz beurteilt wird (Eventualgebiete).

Im Hinblick auf ein allfälliges Begehren für die Realisierung höherer Häuser oder Hochhäuser werden im zweitgenannten Arbeitsinhalt die für den Nachweis der städtebaulichen Zweckmässigkeit zu berücksichtigenden Gesichtspunkte bezeichnet. Diese beziehen sich auf Anforderungen einerseits an den Standort, anderseits an das Gebäude.

Herangehensweise
- im allgemeinen

Im Rahmen vorliegender Aufgabenstellung gehen nachfolgende Überlegungen davon aus, dass das Hochhaus in bestimmten Fällen eine Option sein kann, erkennt jedoch keine allgemeingültigen Beweggründe, welche zum vornherein für oder gegen diese Bauform sprechen. Damit zusammenhängende Aspekte, wie städtebauliche Angemessenheit, räumliche Akzentsetzungen, Funktionalität, sozialräumliche Auswirkungen oder ökomische Realisierbarkeit können erst im Rahmen konkreter Projekte beurteilt werden.

- Hochhäuser und Verdichtung

Verschiedene Publikationen und Arbeiten zum Thema des Beitrags von höherer Häuser und Hochhäusern zur baulichen Verdichtung weisen darauf hin, dass – im Rahmen der schweizerischen Verhältnisse, insbesondere der bernischen Baugesetzgebung – mit Hochhäusern im Regelfall und abgesehen von Ausnahmefällen keine höhere Ausnützung zu erzielen ist, als mit einer verdichteten städtischen Bauweise [2]). Bestätigt wird dies durch eine spezifische Falluntersuchung [3]).

---

[1]) Postulat 2008 0038 Barbara Schwickert, Grüne Biel,
Motion 13 0269, Werner Hadorn, SP
[2]) u.a. „Städtische Dichte“, 2007, V. M. Lampugnani und weitere Autoren / Sinn und Zweck der Hochhauskonzepte am Beispiel der Stadt Biel, Florence Schmoll, 2011
[3]) vgl. Anhang, Vergleich der Ausnützung bei verschiedener Bauweise

Die Überlegungen zu höheren Häusern und Hochhäusern im Rahmen vorliegender Arbeit erfolgen deshalb unter dem Vorzeichen, dass diese Bauform in der Regel keinen Beitrag zur Verdichtung des Siedlungsgebietes leistet.

Rechtliche Grundlagen

Die kantonalbernische Baugesetzgebung steckt den rechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von höheren Häusern und Hochhäusern ab. Hervorzuheben sind dabei insbesondere

- einerseits die Definition von höheren Häusern und Hochhäusern:
  - als Hochhäuser gelten Gebäude mit mehr als 8 Geschossen oder mehr als 30 m Gebäudehöhe (Art. 20, Abs. 1 BauG);
  - als höhere Häuser gelten Gebäude, welche die Maximalhöhe der nächsthöheren Zone überschreiten oder die höher sind, als die Grundordnung für die Zone höchster Nutzung zulässt (Industriezonen und Zonen mit Planungspflicht ausgenommen (Art. 20, Abs. 2 BauG)
- anderseits die Bestimmungen, dass höhere Häuser und Hochhäuser
  - nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden dürfen (Art. 19, Abs. 1 und 2 BauG);
  - nur erstellt werden dürfen, wenn dafür wichtige Gründe bestehen oder wenn das Bauvorhaben Bestandteil eines grösseren Gesamtkonzeptes mit besonders haushälterischer Bodennutzung ist (Art. 22 Abs. 1 BauV);
  - keine klimatologisch-lufthygienisch nachteiligen Auswirkungen auf Nachbarschaft und weitere Umgebung haben dürfen (Art. 22 Abs. 2 BauV);
  - bestehende oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen dürfen (Art. 22 Abs. 3 BauV).

2. Ausgangslage

Als massgebliche Grundlagen für die Bestimmung von Rahmenbedingungen für die Realisierung von Hochhäusern und höheren Häusern werden erfasst:

- der räumliche Kontext durch das Aufzeigen der für die bestehende Siedlungsstruktur wesentlichen Gegebenheiten, wie Topografie und Stadtlandschaft, Sichtbeziehungen, empfindliche Siedlungsbereiche sowie das strukturprägende Netz,
- der Bestand an Hochhäusern, welcher Hinweise zu der Dimension und der räumlichen Wirkung der heutigen Bauten liefert,

Topografie und Stadtlandschaft (vgl. Darstellung Seite 5)

Die heutige Stadtlandschaft ergibt sich aus dem Zusammenwirken von Topografie, natürlichen Landschaftselementen und dem Siedlungsgefüge. Prägend sind dabei

- das Relief mit den topografischen Erhebungen des Jurahangs und den südlichen Anhöhen (Krähenberg, Büttenberg);
- die bewaldeten Flächen, welche - insbesondere im Bereich des Jurahangs - das Stadtbild wesentlich mitbestimmen;
- der See und die verschiedenen Fliessgewässer;
- die grösseren Frei- und Grünflächen;
- die Strassenraum- und Uferbepflanzungen;
- die kompakten, gefestigten Siedlungsgefüge (innerstädtische und angrenzende Quartiere Biel, Quartierkerne, Stadtzentrum Nidau);
- verschiedene homogene, im Stadtgebiet verteilte Siedlungsteile (z.B. Mühlefeld, Linde, Champagne, usw.);
- industrielle Siedlungsstrukturen;
- prägnante Einzelbauten sowie bestehende Hochhäuser, welche als Orientierungsmerkmale wirken;
- die Geleisefelder.

Sichtbezüge (vgl. Darstellung Seite 6)

Abgesehen von stadtfernen Aussichtspunkten (Magglingen, Bözingenberg, Hueb, usw.) ist der Siedlungsraum von Biel und Nidau nur aus einigen erhöhten, öffentlich zugänglichen Standorten visuell erlebbar.

Weitere Aussenansichten präsentieren sich bei den Einfallstrassen aus Richtung Osten und vor allem vom See her. Nur Letztere wird als eigentliche Stadtsilhouette erlebt. Sie wird mehrheitlich durch die Vegetation und nur vereinzelt von Bauten (Hochhaus Badhausstrasse, Gymnasium, Schloss Nidau, Hochhaus Weidteile) gebildet.

Visuell exponierte Bereiche stellen die Hangsituationen, insbesondere die Jurahänge dar, wobei deren Präsenz je nach Standort stark variiert.

Im Innern des Siedlungsgebietes bilden einzelne Strassenzüge längere Sichtachsen, welche wichtige Orientierungshilfen darstellen. In ähnlicher Weise ergeben einzelne öffentliche und private Bauten ein Netz von unterschiedlich wahrnehmbaren Landmarks oder Merkpunkten.

Stadt- und quartierprägendes Netz
(vgl. Darstellung Seite 7)

Das stadt- und quartierprägende Netz besteht aus den städtebaulich wichtigen Strassenräumen, Plätzen und Orten [1]), den Bahngeleisen, den Uferlinien des Sees sowie den Wasserläufen. In vorliegendem Zusammenhang stellt dieses Netz einen Bezugsrahmen für mögliche städtebauliche Akzentsetzungen dar.

Bauinventar der Stadt Biel und ISOS

Als Grundlagen und Arbeitshilfen, insbesondere für die Bestimmung empfindlicher Bereiche in den nachfolgenden Ausführungen, gelten folgende Dokumente:

- Das Bauinventar der Stadt Biel (2003), welches insbesondere schützenswerte und erhaltenswerte Objekte sowie Baugruppen bezeichnet.
- Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), herausgegeben vom Eidg. Departement des Innern 1998, welches das Stadtgebiet in Gebiete, Baugruppen und Umgebungszonen mit unterschiedlichen Schutzzielen unterteilt.

Aus Gründen der Lesbarkeit werden sie in vorliegendem Dokument nicht dargestellt.

---

[1]) vgl. Stadt Biel, Strategie öffentlicher Raum

- Relief
- Wald
- Gewässer
- Grössere Frei- und Grünflächen
- Strassenraum- und Uferbepflanzungen, bestehend
- Strassenraum- und Uferbepflanzungen, vorgesehen
- Kompakte, urbane Siedlungsgefüge
- Homogene, dispers angelegte Siedlungsgefüge
- Industrielle Siedlungsstrukturen
- Prägende öffentliche Bauten
- Höhere Häuser, Hochhäuser
- Geleisefeld

Topografie, Stadtlandschaft

Relief

Aussichtspunkte, Sichtfelder

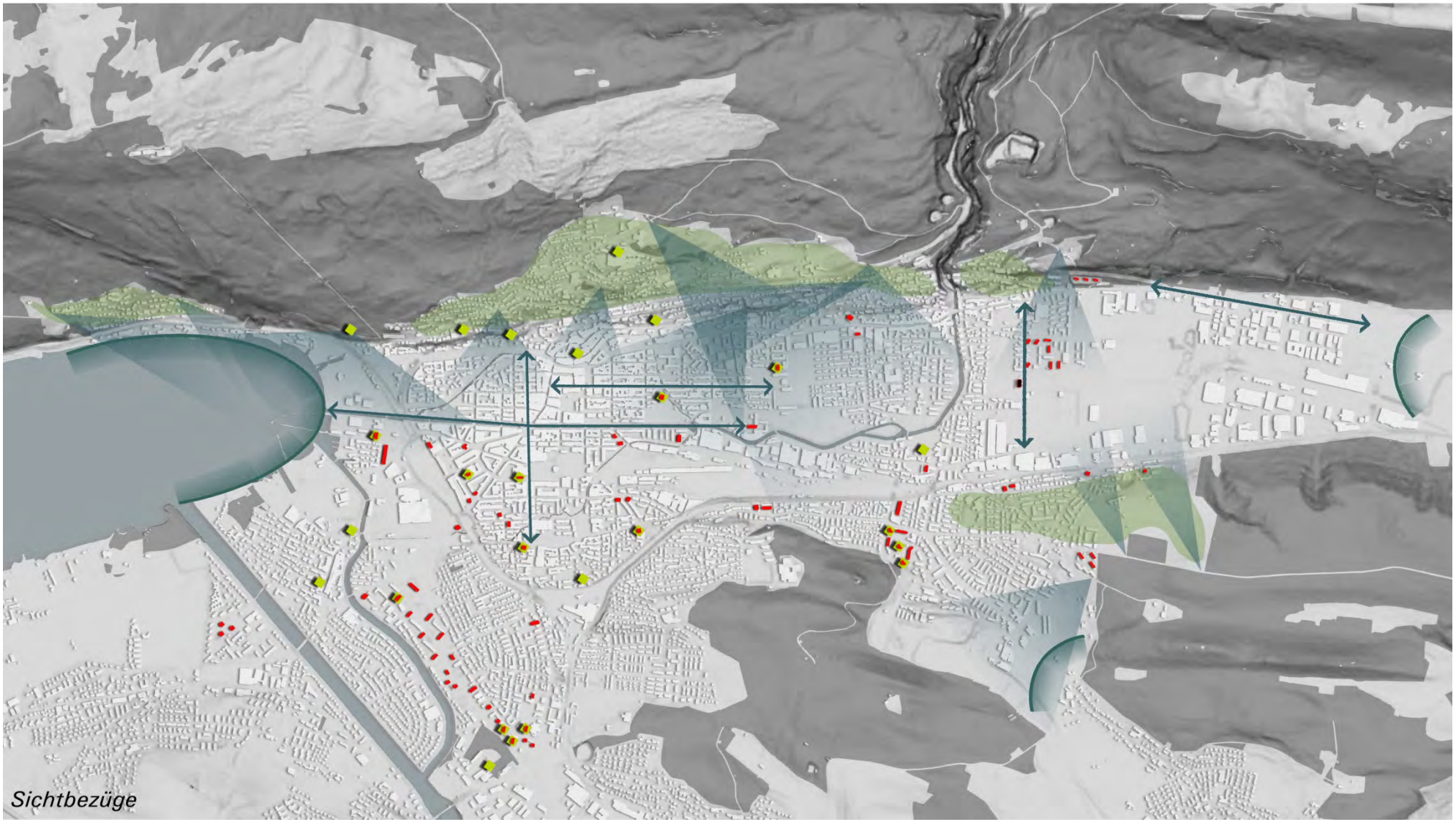
Aussenansichten

Sichtachsen

Orientierungselemente, Landmarks

Hochhäuser (8 Geschosse und mehr)

Exponierte Gebiete



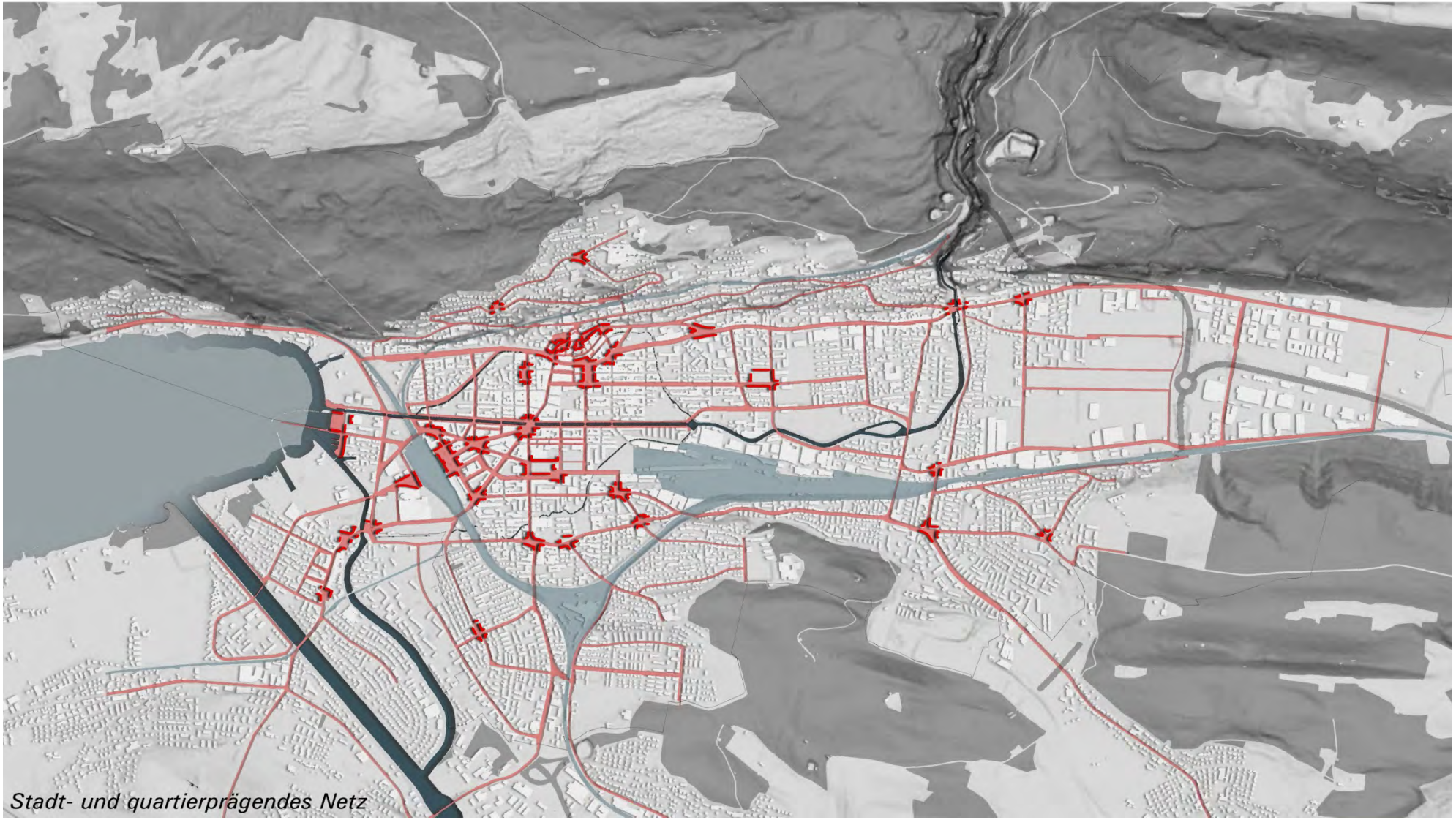
Sichtbezüge

Stadt- und quartierprägende Strassenräume

Wichtige Platzräume und Orte

Geleisefelder

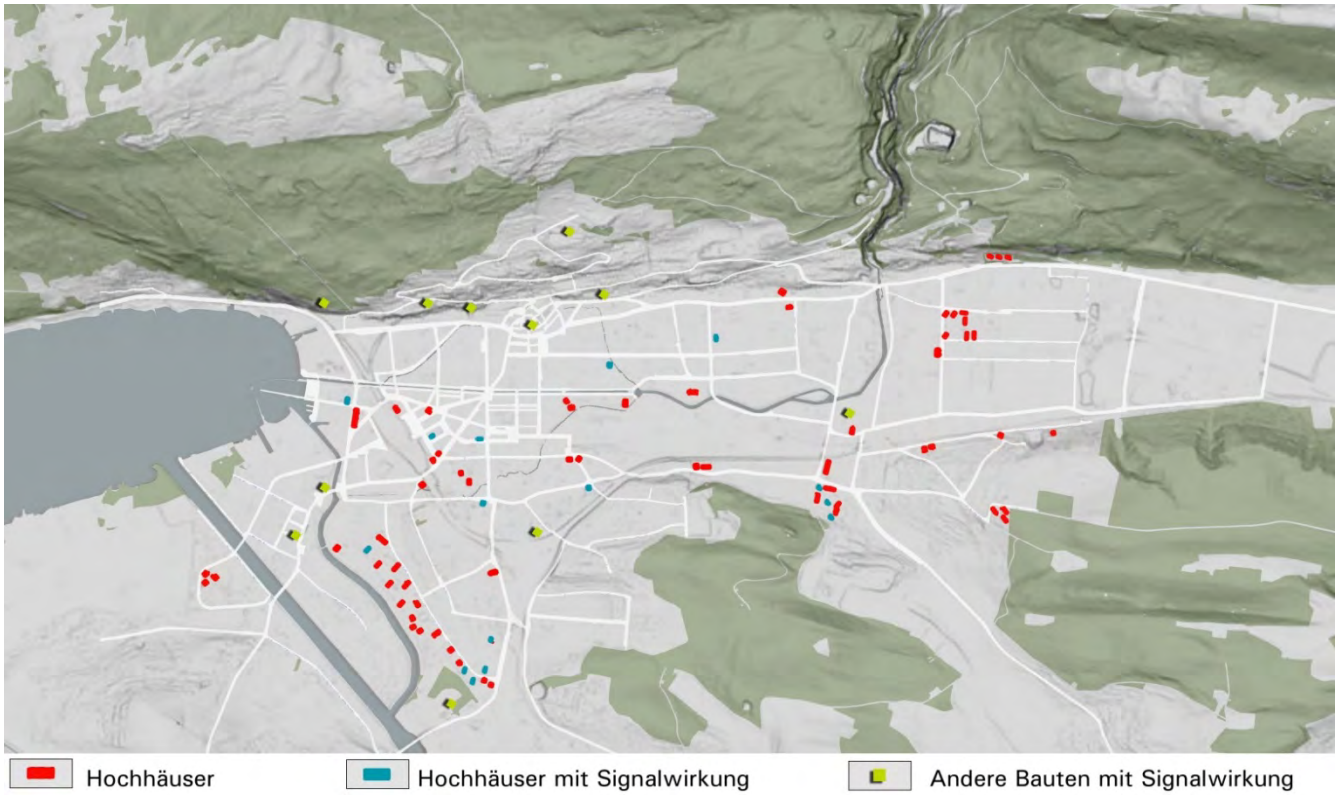
Seeufer und Wasserläufe



Stadt- und quartierprägendes Netz

Bestehende Hochhäuser - Situierung

Die Hochhäuser Biels sind über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt, mit tendenzieller Anhäufung im südlichen Bereich. Als räumlich einleuchtende Hochhausstandorte gelten solche, die wichtige Orte markieren (z.B. Kongresshaus, Kreuzplatz, Brühlplatz, Stadtpark), die Bestandteil von Ortsansichten sind (z.B. Hochhaus Badhausstrasse) oder die als Gruppen auftreten (z.B. Jurintra, Weidteile).

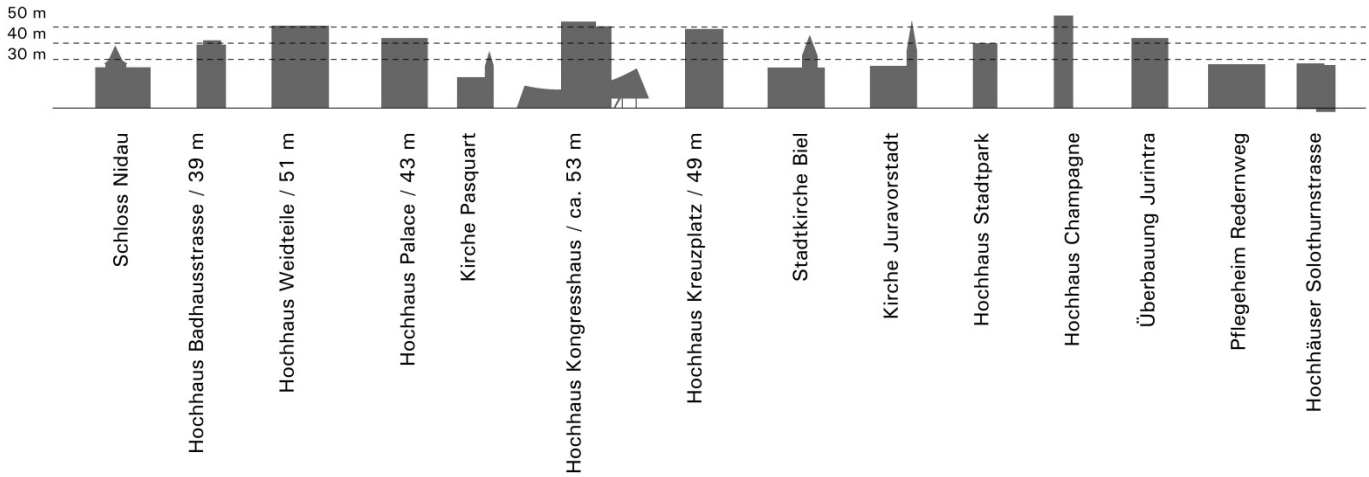


- Visuelle Wirkung

Unter den bestehenden Hochhäusern wirken nur die höheren Bauten (z.B Hochhäuser Champagne, Kongresshaus, Jurintra) als visuelle Bezugspunkte. Zusammen mit anderen, eine Signalwirkung entfaltende Bauten (z.B. Kirchtürme, exponierte Bauten) bilden sie ein Netz von Orientierungspunkten. Festzustellen jedoch ist, dass hinsichtlich des visuellen Effekts ein erheblicher Teil der Hochhäuser von nur kleinräumiger Wirkung ist.

- Höhe

Hinsichtlich Höhe bewegen sich die meisten der Hochhäuser Biels im Bereich um die 30 m, was etwa 8 – 10 Geschossen entspricht. Die höchsten Bauten sind knapp über 50 m hoch.



3. Gebietsdifferenzierung

Beurteilungsgrundlage

Mit der im Hinblick auf eine Erneuerung der städtischen Siedlungsstruktur unternommenen Bewertung des baulichen Veränderungspotenzials liegt eine – zur Bestimmung der Gebiete in welchen eine Realisierung vom Hochhäusern und höheren Häusern als prüfenswerte Option erachtet wird – wegleitende Planungsgrundlage vor. Anhand der Untersuchung des städtebaulichen Transformationspotenzials ist eine prospektiv angelegte Basis geschaffen, auf welcher nebst einer Unterscheidung zwischen Ausschluss- und Eventualgebieten (vgl. den nachfolgenden Abschnitt sowie die Ausführungen unter Kapitel 4) auch die Bestimmung von jenen Bereichen vorgenommen werden kann, für welche die Prüfung der Angemessenheit von Hochhäusern und höheren Häusern auf die Stufe besonderer Planungen verwiesen wird.

Ausschlussgebiete

Die Bestimmung der Betrachtungsperimeter erfolgt durch die Abgrenzung jener Siedlungsbereiche für welche die Realisierung höherer Häuser und Hochhäuser ausgeschlossen wird. Dazu gehören

- kleinteilige Siedlungs- und Grundeigentumsstrukturen (insbesondere Rebberg, Vingelz, Linde, Mösli, Mühlefeld-Nord);
- gefestigte Siedlungs- und Nutzungsstrukturen (nebst den vorgenannten insbesondere innerstädtische Blockrandquartiere, Champagne, Mühlefeld-Süd, Geyisried);
- erhaltenswürdige Siedlungsmustern und Bausubstanz (Bauinventar Biel, ISOS).

Für die Qualifikation als Ausschlussgebiete massgebend sind das weitgehende Vorhandensein einer gefestigten Bebauungsstruktur und die sich daraus ergebende Einschätzung, dass eine städtebauliche Umstrukturierung weder erwünscht noch realistisch ist.

Betrachtungsperimeter

In den von den vorgenannten Abgrenzungen nicht betroffenen Gebieten besteht das Erfordernis für eine nähere Untersuchung der für die Erstellung von Hochhäusern und höheren Häusern bestehenden städtebaulichen Voraussetzungen. Es handelt sich um Stadtteile,

- deren Bebauung zeitgemässen Bedürfnissen potenziell nicht mehr entspricht, bzw. Erneuerungsbedarf aufweist,
- die hinsichtlich räumlicher Wirkung oder Nutzung ihrem städtebaulichen Lagewert nicht entsprechen oder
- die sich aufgrund ihrer städtebaulich markanten Lage grundsätzlich für die Schaffung von baulich akzentuierten Siedlungsformen eignen.

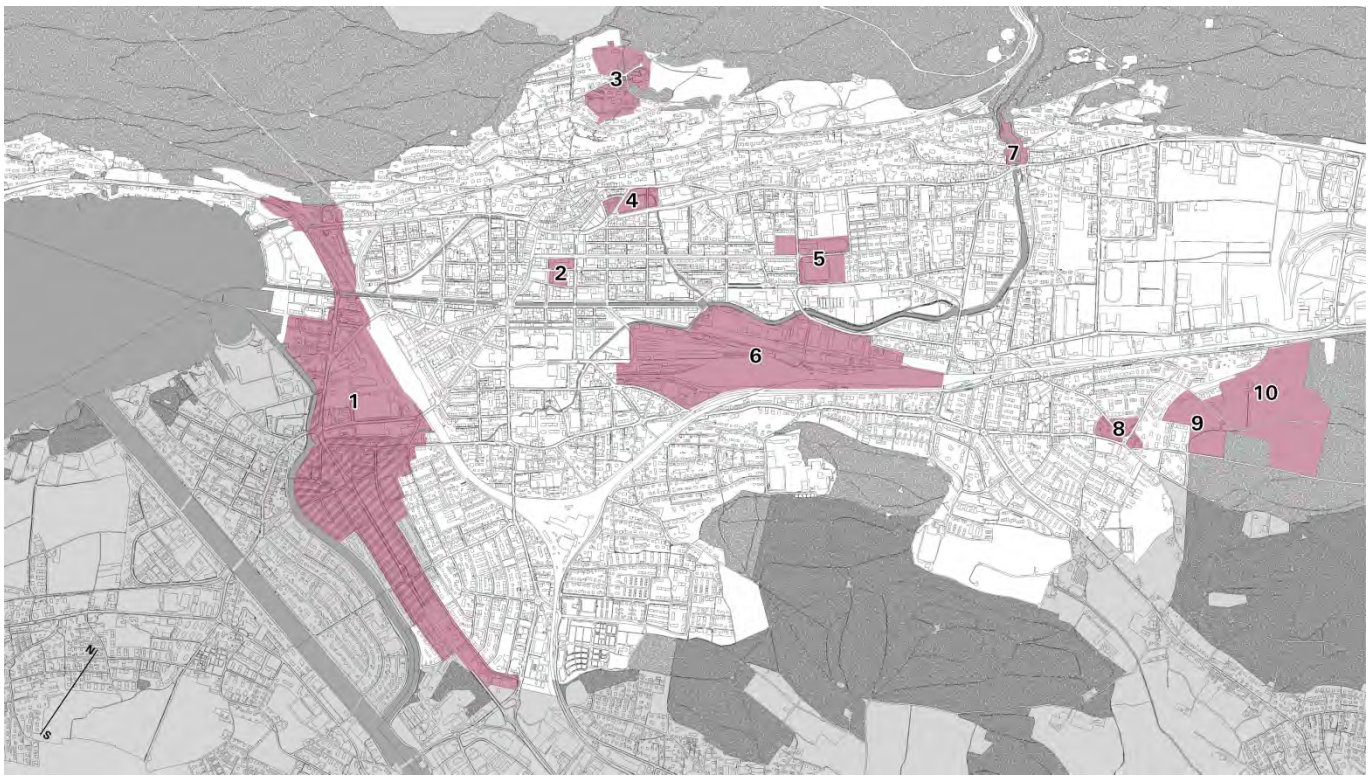
Besondere Planungen

Zu den Bereichen mit besonderen Planungen gelten folgende rechtsgültigen Planungen, bzw. laufende oder künftig absehbare städtebauliche Planungsverfahren:

1 Städtebauliche Begleitplanung A5 Biel Nidau Westast (Einflussbereich des Westastes der Autobahn A5). Bezweckt wird die städtebauliche Integration der Autobahn in die Stadtstruktur.

2 Areal Dufourschule / Heuer. Der Bereiche zwischen Gartenstrasse und Neumarktstrasse enthält ein erhebliches Aufwertungs- und Verdichtungspotenzial, welche im Rahmen einer städtebaulichen Planung abzuklären sind.

3 Spitalzentrum Biel. Über die im heutigen Zeitpunkt unmittelbar vorgesehene Gesamterneuerung des Spitals hinaus kann langfristig eine grundsätzliche Umstrukturierung des Komplexes nicht ausgeschlossen werden, was eine Neuplanung bedingen würde.



4 Bereich Jurastrasse / Wildermethmatte / Bubenbergstrasse. Anstoss für eine planerische Neubeurteilung des Gebietes bieten der vorhandene Bestand brachliegender oder unternutzter Parzellen westlich der Göuffistrasse, südlich der Juravorstadt und östlich der Bubenbergstrasse.

5 Entwicklungsprojekt Gurzelen (Gebiet im Bereich Gurzelenplatz, Gurzelen, Schule Champagne). Planungsinhalt ist die Neunutzung des Areals des Fussballplatzes Gurzelen, verknüpft mit der städtebaulichen Überprüfung des gesamten Gebietes Gurzelen – Champagne.

6 Bereich Rangierbahnhof und angrenzende Bereiche. Die langfristige Option einer Neunutzung des Rangierbahnhofareals bedingt nicht nur eine Neuplanung des eigentlichen Areals, sondern ebenfalls der nördlich und südlich angrenzenden Bereiche.

7 Drahtwerke / Taubenloch. Die rechtsgültige Überbauungsordnung bestimmt für einen Teil des Gebietes, dass die Geschosszahl im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens frei festgelegt werden kann.

8 Mett-Geyisried. Das Gebiet gegenüber der Schulanlage Geyisried ist aufgrund seiner Lage in der Quartierstruktur prädestiniert, zum räumlich-funktionellen Quartierzentrum zu werden.

9 Bischofkänel-West. Seit längerer Zeit von einer Überbauungsordnung geregeltes, aber unbebautes Gebiet, kann bei einer Realisierung eine Teil- oder Gesamtrevision dieser Rechtsgrundlage nicht ausgeschlossen werden.

10 Bischofkänel-Ost. Der bestehende, die Erstellung eines Campings ermöglichende Teilzonenplan ist als überholt zu bezeichnen, womit im Zeitpunkt einer allfälligen Neunutzung des Gebietes eine Neuplanung notwendig würde.

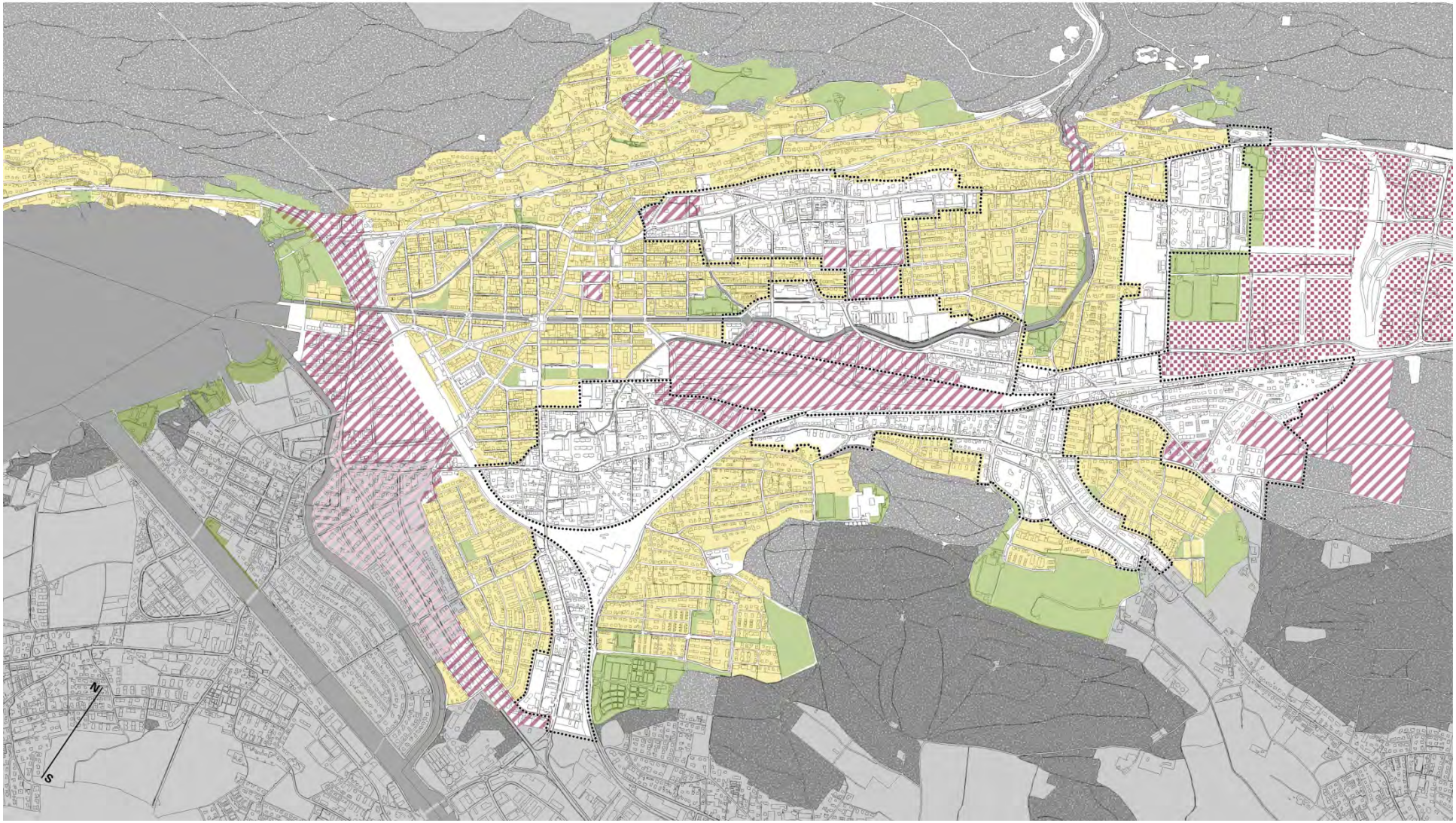
Perimeter Bözingenfeld

Für das gesamte Bözingenfeld werden keine Ausschlussgebiete erkannt. Im Vergleich mit den Wohn- oder Mischnutzungsquartieren ist hier einerseits das jeweilige Umfeld in der Regel weniger empfindlich, anderseits die Berechtigung hoher Bauten durch spezifische funktionelle Anforderungen eher gegeben. Letzteres ist zum Teil in den gültigen Bauvorschriften bereits berücksichtigt worden.

Bestimmung Ausschlussgebiete und Betrachtungsperimeter

- Stabile Siedlungsstrukturen (Auschlussgebiete höhere Häuser und Hochhäuser)
- Betrachtungsperimeter
- Grün- und Freiräume
- Zweckmässigkeit Hochhäuser und höhere Häuser im Rahmen besonderer Planungsverfahren zu bestimmen
- Perimeter Bözingenfeld

0 200 400 1'000 m



4. Untersuchung Betrachtungsperimeter

Untersuchungsgrundsatz

Im Rahmen der Untersuchungen der Betrachtungsperimeter geht es um eine gebietsinterne Beurteilung der im Hinblick auf eine Realisierung von Hochhäusern oder höherer Häusern bestehenden Standortvoraussetzungen. Unter Einbezug der im Kapitel 2 aufgezeigten stadträumlichen Gegebenheiten erfolgt dabei eine grundsätzliche Unterscheidung zwischen Standorten,

- für welche das Vorhandensein einer stadträumlich wichtigen Schnittstelle eine bauliche Akzentsetzung, bzw. die Feststellung eines baulichen Erneuerungspotenzials eine Gebietsaufwertung nahelegt, wofür in beiden Fällen der Bau von Hochhäusern oder höheren Häusern infrage kommt (Eventualgebiete);
- für welche die Siedlungserneuerung im Rahmen der bestehenden baustrukturellen Bedingungen, d.h. unter Verzicht auf die Realisierung von Hochhäusern und höheren Häusern gegeben ist (Ausschlussgebiete).

Differenzierung Siedlungsmuster

In Bezug auf die Eventualgebiete wird im Weiteren unter Einschätzung der jeweiligen örtlichen Eignungen unterschieden zwischen kompakt-urbanen (1) und offen-durchgrünten (2) Siedlungsmustern.

(1)

(2)

4.1 Brüggstrasse / Portstrasse

Ausgangslage

Die Siedlungsstruktur des Gebietes ist zum überwiegenden Teil disparater Art. Prägende bauliche Elemente finden sich nur vereinzelt, etwa der neue städtische Werkhof oder die kammförmige Bebauung westlich der Brüggstrasse. Die Akzentuierung der wichtigen stadträumlicher Schnittstellen (Portplatz, Kreuzung Portstrasse – Aegertenstrasse) und die Strassenraumgestaltung auf der Achse Portstrasse / Brüggstrasse kann Anlass zu einer generellen Gebietsaufwertung sein.

Untersuchungsergebnisse

- Als Bereiche mit stabilen, bzw. strukturkonform zu erneuernden Siedlungsstrukturen gelten die Gebiete entlang der Brüggstrasse sowie der Bereich des städtischen Werkhofs. Die in letzter Zeit stattgefundene Erneuerung der Bausubstanz und die städtebaulich z.T. wenig markante Lage lassen eine tiefgreifende Umstrukturierung weder als wahrscheinlich noch als zweckmässig erscheinen. Hochhäuser werden deshalb ausgeschlossen, nicht aber - als noch strukturkonform eingeschätzte - höhere Häuser.
- Als Gebiete mit Erneuerungspotenzial für kompakte, urbane Siedlungsmuster gelten die Bereiche um den Portplatz und nord-westlich der Kreuzung Portstrasse / Aegertenstrasse. Eine Umstrukturierung mit der Möglichkeit der Erstellung von Hochhäusern könnte Mittel zur Akzentuierung des Umfeldes dieser stadträumlich wichtigen Schnittstellen sein.
- Die bestehenden Hochhäuser „ Altersheim Crystal“ und entlang der Aegertenstrasse (teilweise Bestandteil des Richtplans Städtebau A5-Westast) tragen zur Lesbarkeit des Stadtraumes bei oder finden ihre Berechtigung als zusammengehörige Hochhausgruppe. Sie sind in ihrem Bestand unbestritten.
- Für die Hochhausscheibe an der Brüggstrasse fehlt eine stadträumliche Begründung. Ihre Existenzberechtigung wird dadurch jedoch nicht infrage gestellt.

Betrachtungsperimeter
1 Brüggstrasse / Portstrasse

Ausgangslage:

- Betrachtungsperimeter
- Siedlungsstrukturen
- Stadträumlich prägende Siedlungsstrukturen
- Stadt- und quartierprägende Strassenräume
- Prägende Baumpflanzungen im Strassenraum, bestehend und neu
- Stadt- und quartierprägende Grünräume
- Bestehende Hochhäuser
- Stadträumlich wichtige Schnittstellen oder Plätze

Inhalte Siedlungsentwicklung/-erneuerung:	Angaben Hochhäuser / höhere Häuser
Bereiche mit zu stabilen, bzw. struktur-konform zu erneuernden Siedlungsstrukturen	Ausschlussgebiete für Hochhäuser Eventualgebiete für höhere Häuser
Siedlungsmuster mit Erneuerungspotenzial / Eignung für kompakte, urbane Siedlungsmuster	Eventualgebiete Hochhäuser
Bestehende Hochhäuser mit Anspruch auf Bestand	
Gebiete mit Erfordernis städtebaulicher Planungen	

4.2 Madretsch-Nord

Ausgangslage

Das Gebiet Madretsch-Nord weist in weiten Teilen städtebaulich Erneuerungsbedarf auf. Insbesondere Gebiete um die Madretschstrasse, die Brüggstrasse und im Bereich Friedweg weisen Defizite hinsichtlich Aufenthalts- und Wohnqualität auf. Demgegenüber verfügt das Gebiet über verschiedene räumlich prägende Siedlungsstrukturen und Strassen (insbesondere der Bereich der Madretschstrasse im Abschnitt Kreuzplatz – Schulhaus Alleestrasse), welche als Ansatzpunkte zu einer Restrukturierung des Quartieres Potenzial aufweisen. Eine Schlüsselrolle kommt dabei den stadträumlichen Schnittstellen und Plätzen zu (Kreuzplatz, Brühlplatz, Pianoplatz).

Untersuchungsergebnisse

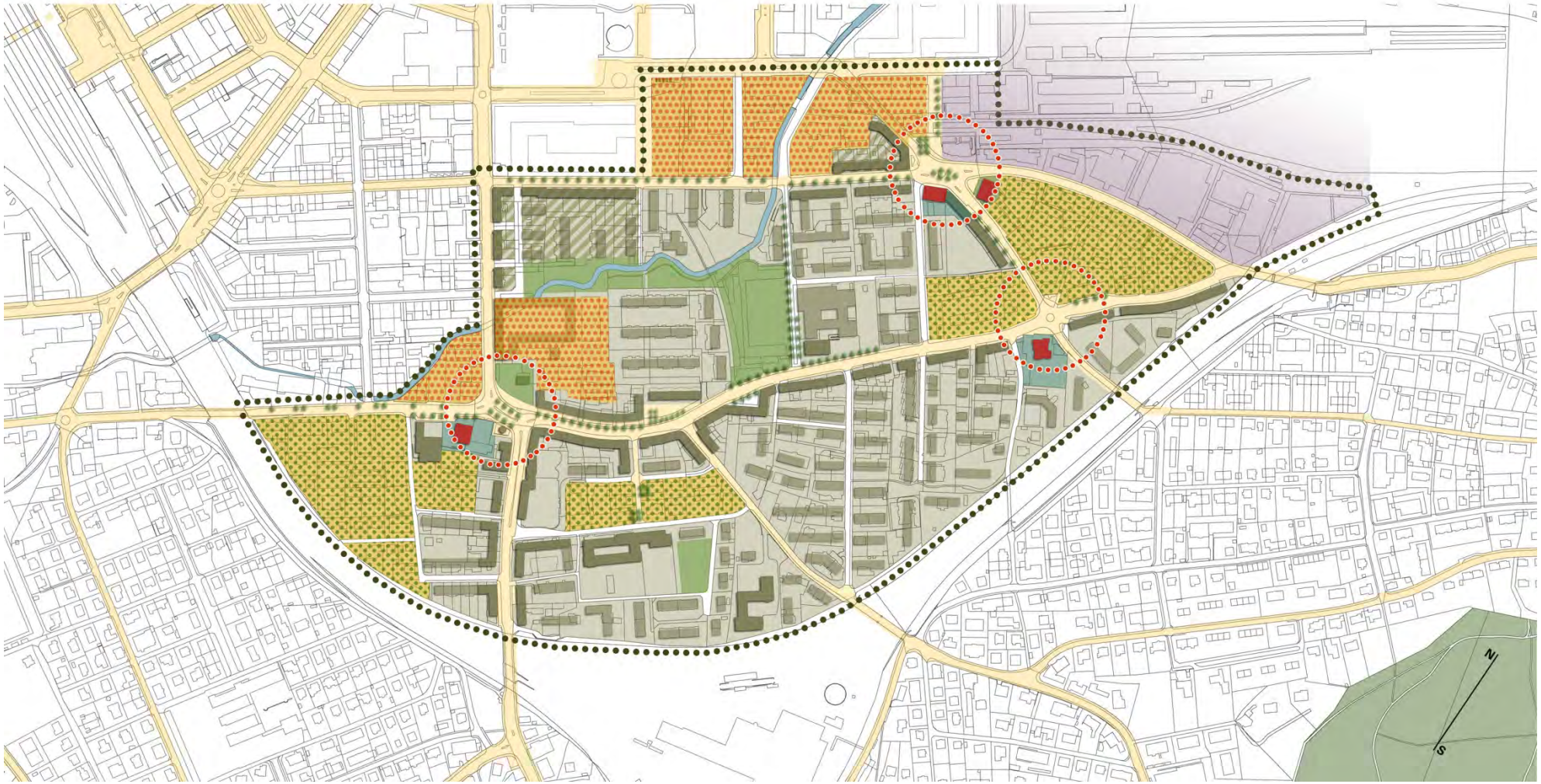
- Bereiche mit zu erhaltenden Siedlungsstrukturen sind das Gebiet westlich der Strassenkreuzung Zentralstrasse / Mattenstrasse sowie der „Brühlhof". Sowohl Hochhäuser und höhere Häuser sind deshalb ausgeschlossen.
- Als Bereiche mit stabilen, bzw. strukturkonform zu erneuernden Siedlungsstrukturen gekennzeichnet werden weite Teile des Quartieres, sei dies aufgrund ihres, trotz örtlichen Defiziten, gesamthaft homogenen Siedlungscharakters oder ihrer städtebaulich eher unauffälligen, d.h. keiner Akzentuierung bedürftigen Lage. Hochhäuser werden deshalb ausgeschlossen, nicht aber - als noch strukturkonform eingeschätzte - höhere Häuser.
- Als Gebiete mit Erneuerungspotenzial für kompakte, urbane Siedlungsmuster gelten das Schnyder-Areal, das im Winkel zwischen Zentral- und Aebi-Strasse liegende Gebiet, der Werkhof der Feuerwehr samt angrenzenden Bereichen sowie die ehemalige Mikron, für welche auch aufgrund ihrer industriell geprägten Gebäudevolumen eine Ergänzung in Form von Hochhäusern vorstellbar ist.
- Gebiete mit Erneuerungspotenzial für offene, durchgrünte Siedlungsmuster werden in den kleinteilig angelegten Gebieten (Schmiedweg, Friedweg, Radiusweg) als angemessen betrachtet, da eine grosszügigere Freiraumgestaltung und höhere, bzw. hohe punktförmige Bauten als zusätzliche Chance zu einer Steigerung des Nutzwertes und der Wohnqualität betrachtet wird.
- Für das Industrie- und Gewerbegebiet östlich des Pianoplatzes sind Aussagen zu städtebaulichen Veränderungen in den Gesamtkontext des Rangierbahnhofsareals zustellen. Es ist deshalb als Planungsgebiet zu betrachten.

Inhalte Siedlungsentwicklung/-erneuerung	Angaben Hochhäuser / höhere Häuser
Bereiche mit zu erhaltenden Siedlungsstrukturen	Ausschlussgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser
Bereiche mit stabilen, bzw. struktur-konform zu erneuernden Siedlungsstrukturen	Ausschlussgebiete für Hochhäuser Eventualgebiete für höhere Häuser
Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für kompakte, urbane Siedlungsmuster	Eventualgebiete Hochhäuser
Siedlunmgsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für offene, durchgrünte Siedlungsmuster	
Bestehende Hochhäuser mit Anspruch auf Bestand	
Planungsgebiete (Planungsspielraum gebietsübergreifend zu erhalten)	

Ausgangslage:

- Betrachtungsperimeter
- Siedlungsstrukturen
- Stadträumlich prägende Siedlungsstrukturen
- Stadt- und quartierprägende Strassenräume
- Prägende Baumpflanzungen im Strassenraum, bestehend und neu
- Stadt- und quartierprägende Grünräume
- Stadträumlich wichtige Schnittstellen oder Plätze

Betrachtungsperimeter 2 Madretsch-Nord



4.3 Bözingenstrasse / Falkenstrasse

Ausgangslage

Das Gebiet beidseitig der Bözingenstrasse zwischen Stadtzentrum und Quartierzentrum Bözingen ist in verschiedene, unterschiedlich ausgeprägte Abschnitte gegliedert. Hauptinteresse muss sein, diese in ihrer Eigenart zu stärken. Dies kann durch Akzentuierungen der stadträumlichen wichtigen Schnittstellen und Plätze unterstützt werden.

Das Gebiet zwischen Bözingen- und Dufourstrasse ist durch unterschiedliche Siedlungsmuster geprägt Aufgrund der ähnlichen Gebäudehöhen und seiner Durchgrünung wird es trotzdem als Ganzes wahrgenommen und weist eine gute Wohnqualität auf.

Untersuchungsergebnisse

- Als Bereiche mit stabilen, bzw. strukturkonform zu erneuernden Siedlungsstrukturen werden insbesondere diejenigen Gebiete bezeichnet, welche
  - im Interesse der Konsolidierung der Abschnittsbildung entlang der Bözingenstrasse in ihrer Eigenart konsolidiert werden sollen,
  - gute Wohnqualitäten und der Lage angemessene Dichten aufweisen (Bereiche zwischen Bözingenstrasse und Dufourstrasse).

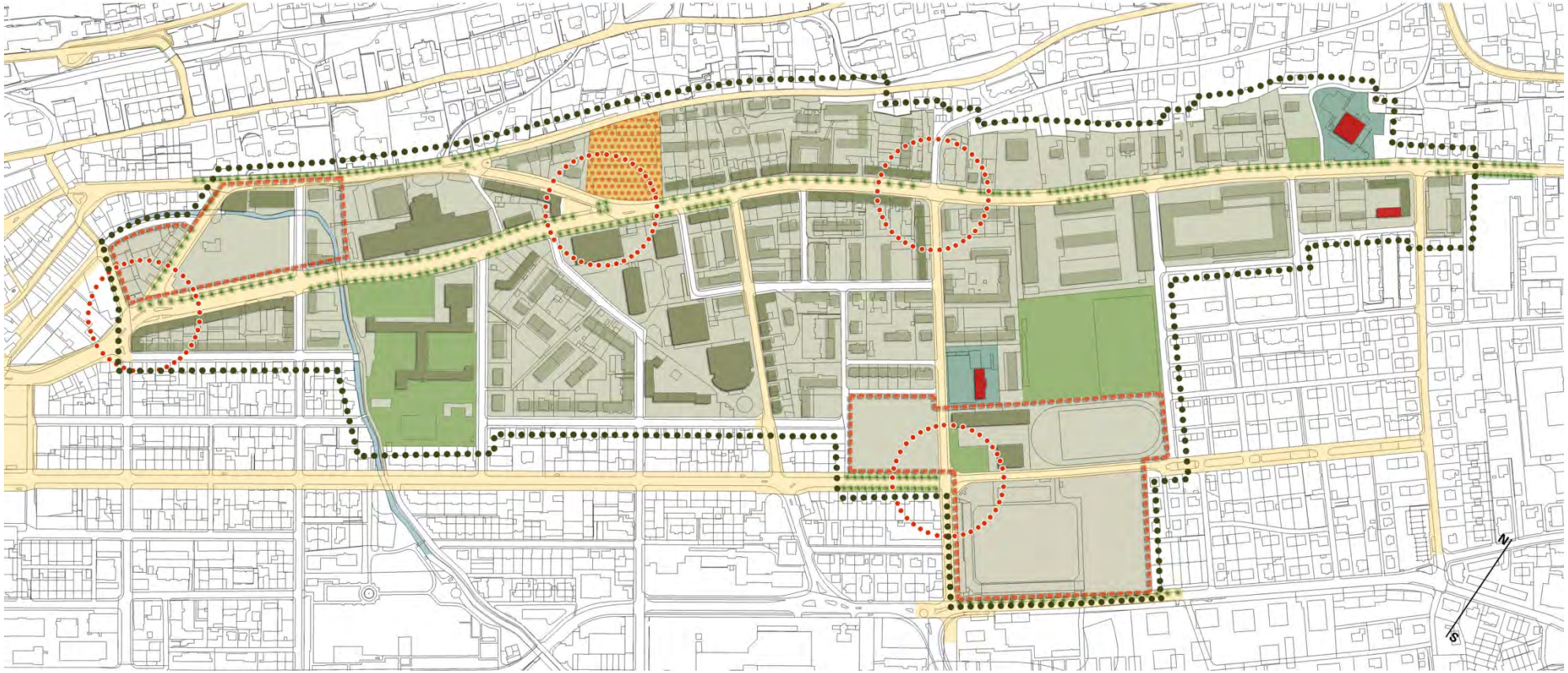
  Hochhäuser werden ausgeschlossen, nicht aber - als noch als strukturkonform eingeschätzte - höhere Häuser.
- Als Gebiet mit Erneuerungspotenzial für kompakte, urbane Siedlungsmuster gilt das Areal „Mido“. Die Möglichkeit zur Realisierung höherer Bauformen begründet sich durch die Lage an einer stadträumlich wichtigen Schnittstelle.
- Während die Begründung für das Hochhaus „Redernheim“ in seiner Funktion als Gliederungselement der Bözingenstrasse und für das Hochhaus „Champagne“ in seiner Signalwirkung für den Endpunkt der Dufourstrasse liegt, kann dem Wohnhochhaus Grünweg 2 eine stadträumliche Legitimation kaum zugesprochen werden.
- Als Perimeter mit Erfordernis städtebaulicher Planungen gelten das Gebiet der vorgesehenen Planung Gurzelen sowie der Bereich Jurastrasse / Wildermethmatte / Bubenbergstrasse. Ansätze einer langfristig nicht auszuschliessende Neudefinition bilden Themen wie die Aufwertung der Stadt-Schüss, die Umstrukturierung der Parkplätze, die Überprüfung der Nutzung der Wildermethmatte, die Nutzung brachliegender, bzw. die Verdichtung unternutzter Parzellen, die Neuordnung des Verkehrsregimes, usw. Der freiräumlichen Bedeutung der Wildermethmatte (vgl. ISOS) ist dabei im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung hohe Beachtung zu schenken.

Betrachtungsperimeter
3 Bözingenstrasse / Falkenstrasse

Inhalte Siedlungsentwicklung/-erneuerung	Angaben Hochhäuser / höhere Häuser
Bereiche mit stabilen, bzw. struktur-konform zu erneuernden Siedlungsstrukturen	Ausschlussgebiete für Hochhäuser Eventualgebiete für höhere Häuser
Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für kompakte, urbane Siedlungsmuster	Eventualgebiete Hochhäuser
Bestehende Hochhäuser mit Anspruch auf Bestand	
Gebiete mit Erfordernis städtebaulicher Planungen	

Ausgangslage

- Betrachtungsperimeter
- Siedlungsstrukturen, Bestand und neu
- Stadträumlich prägende Siedlungsstrukturen
- Stadt- und quartierprägende Strassenräume
- Prägende Baumpflanzungen im Strassenraum, bestehend und neu
- Stadt- und quartierprägende Grünräume
- Bestehende Hochhäuser
- Stadträumlich wichtige Schnittstellen oder Plätze



4.4 Stämpflistrasse / Gottstattsrasse

Ausgangslage

Das Gebiet zwischen Stämpflistrasse und Rangierbahnhof steht vor einer umfassenden Umstrukturierung, ausgelöst durch die bevorstehenden Neunutzungen der ehemaligen Gärtnerei (Swatch) und dem Gebiet um den Kornblumenweg (Wohnbauten). Unmittelbar nördlich angrenzend bildet auch das Fussballstadion Gurzelen Teil des gesamten Umstrukturierungsbereichs. Zudem wird das Omega-Areal – im Rahmen seiner bisherigen Nutzung – eine Neustrukturierung erfahren. Dagegen dürften die übrigen Teile (Industrieareal südlich der Schüss, Wohngebiet Gottstattstrasse) zumindest kurz-bis mittelfristig keinen grundlegenden Veränderungen unterliegen.

Untersuchungsergebnisse

- Als Bereiche mit stabilen, bzw. strukturkonform zu erneuernden Siedlungsstrukturen werden (in Vorwegnahme der vorgesehenen Neubebauungen, deren Realisierung durch die bereits weit fortgeschrittenen Planungen als gesichert betrachtet werden kann) die Gebiete „Swatch“ und „Kornblumenweg“ betrachtet. Hochhäuser werden ausgeschlossen, nicht aber - als noch als strukturkonform eingeschätzte - höhere Häuser.
- Als Gebiete mit Erneuerungspotenzial für kompakte, urbane Siedlungsmuster gelten – neben dem Umfeld des bestehenden Hochhauses westlich der Schleuse – das Omega-Areal, für welches in Beachtung des vorhandenen Charakters und der industriellen Nutzung Spielraum zur Realisierung höherer Bauformen gegeben werden soll.
- Als Gebiete mir Erneuerungspotenzial für offene, durchgrünte Siedlungsmuster werden verschiedene Gebiete, in denen Umstrukturierungen denkbar sind, bezeichnet. Die mit der damit verbundenen Möglichkeit der Erstellung von Hochhäusern zusätzlich zur Verfügung stehende städtebauliche Option wird wie folgt begründet:
  - Im Wohngebiet um die Gottstattstrasse durch die kleinteilige und zumindest längerfristig in Frage zu stellende bauliche Struktur.
  - Im Areal des Omega Museums mit seiner vom nördlich anschliessenden Quartier abweichenden Siedlungsmuster und den vorhandenen Reserven. Die in diesem Bereich vorgesehene Realisierung des „Nicholas G. Hayek Memorial Park“ bleibt vorbehalten, ebenso wie die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Jakob-Stämpflistrasse 43 (Omega Museum).
  - Im südlichen Teil des Omega-Areals mit der Zugehörigkeit zum Schüssraum und der dadurch naheliegenden Möglichkeit einer landschaftlich angepassten Bauweise.
- Für das Industrie- und Gewerbegebiet zwischen Gottstattstrasse und Schüss sind Aussagen zu städtebaulichen Veränderungen in den Gesamtkontext des Rangierbahnhofsareals zu stellen. Es ist deshalb zwecks Sicherung des entsprechenden Planungsspielraums als Planungsgebiet zu betrachten.

Inhalte Siedlungsentwicklung/-erneuerung

- Bereiche mit stabilen, bzw. struktur-konform zu erneuernden Siedlungsstrukturen
- Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für kompakte, urbane Siedlungsmuster
- Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für offene, durchgrünte Siedlungsmuster
- Bestehende Hochhäuser mit Anspruch auf Bestand
- Planungsgebiete (Planungsspielraum gebietsübergreifend zu erhalten)

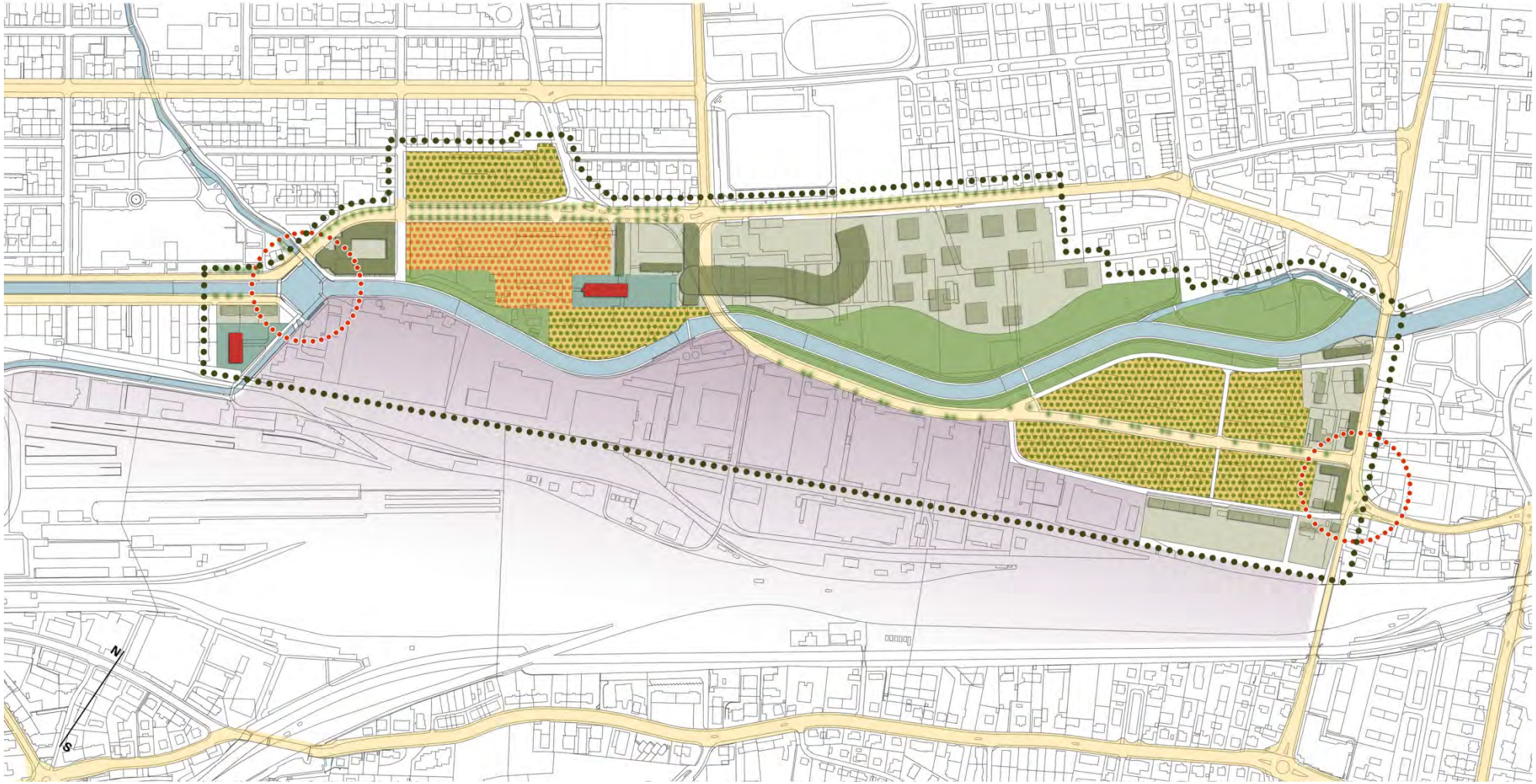
Angaben Hochhäuser / höhere Häuser

- Ausschlussgebiete für Hochhäuser
  Eventualgebiete für höhere Häuser
- Eventualgebiete Hochhäuser

Ausgangslage

- Betrachtungsperimeter
- Siedlungsstrukturen
- Stadträumlich prägende Siedlungsstrukturen
- Stadt- und quartierprägende Strassenräume
- Prägende Baumpflanzungen im Strassenraum, bestehend und neu
- Stadt- und quartierprägende Grünräume
- Stadträumlich wichtige Schnittstellen oder Plätze

Betrachtungsperimeter
4 Stämpflistrasse / Gottstattstrasse



4.5 Mettstrasse / Orpundstrasse

Ausgangslage

Die Gebiete um die Mett- und Opundstrasse sind punkto Struktur und Charakter unterschiedlich. Während der Bereich Mettstrasse über weite Teile durch heterogene Nutzungszusammensetzung und Siedlungsmuster gekennzeichnet ist, bestehen beidseitig der Orpundstrasse Wohngebiete mit einer mehrheitlich einheitlichen Atmosphäre. Beiden gemeinsam ist die Lage im Einflussbereich einer Einfallstrasse, welche durch den künftigen Anschluss an die Autobahn zwischen Mett und Orpund an Bedeutung zunehmen dürfte.
Hervorzuhebende stadträumliche Schnittstellen oder Plätze sind der Orpundplatz und die Kreuzung Mettstrasse / Mühlestrasse. In beiden Fällen würde eine bauliche Akzentsetzung zur besseren Lesbarkeit der Stadtstruktur beitragen.

Untersuchungsergebnisse

- Als Bereiche mit stabilen, bzw. strukturkonform zu erneuernden Siedlungsstrukturen gelten die Wohngebiete um die Orpundstrasse sowie der westliche Teil der Mettstrasse, welcher bedingt durch seine beschränkte „Tiefe“ und durch die Topografie wenig Veränderungsspielraum aufweist. Die Realisierung von Hochhäusern wird aufgrund des dadurch bewirkten Massstabssprungs ausgeschlossen. Demgegenüber werden aufgrund der grobkörnigen und daher weniger empfindlichen Struktur der Gebiete höhere Häuser als möglich erachtet.
- Als Gebiete mit Erneuerungspotenzial für kompakte, urbane Siedlungsmuster gelten die Bereiche um die beiden städtebaulich markanten Strassenkreuzungen Orpundplatz und Mettstrasse – Mühlestrasse, für welche eine Verdichtung in Form einer Mischung unterschiedlicher Bauten mit prägnanten Hochhäusern als angemessen erachtet wird.
- Als Gebiete mit Erneuerungspotenzial für offene, durchgrünte Siedlungsmuster gilt das Gebiet nördlich der Mettstrasse. Eine infolge der Erhöhung der Erschliessungsgunst denkbare Umstrukturierung könnte mittels der Option punktförmiger höherer Bauten mit entsprechendem Freiraum zusätzlichen Antrieb erhalten.
- Als unbestritten gelten die Hochhausgruppe „Jurintra“ sowie in Beachtung ihrer Zugehörigkeit zu einem Gebiet mit Erneuerungspotenzial die Hochhäuser an der Mettstrasse.

Betrachtungsperimeter
5 Mettstrasse / Orpundstrasse

Inhalte Siedlungsentwicklung/-erneuerung	Angaben Hochhäuser / höhere Häuser
Bereiche mit stabilen, bzw. struktur-konform zu erneuernden Siedlungsstrukturen	Ausschlussgebiete für Hochhäuser Eventualgebiete für höhere Häuser
Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für kompakte, urbane Siedlungsmuster	Eventualgebiete Hochhäuser
Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für offene, durchgrünte Siedlungsmuster	
Bestehende Hochhäuser mit Anspruch auf Bestand	

Ausgangslage

- Betrachtungsperimeter
- Siedlungsstrukturen
- Stadträumlich prägende Siedlungsstrukturen
- Stadt- und quartierprägende Strassenräume
- Prägende Baumpflanzungen im Strassenraum, bestehend und neu
- Stadt- und quartierprägende Grünräume
- Stadträumlich wichtige Schnittstellen oder Plätze

N
S

4.6 Geyisried-Nord

Ausgangslage

Der nördliche Teil des Geyisried ist über weite Strecken ein punkto Siedlungscharakter und Nutzung homogenes Wohngebiet. Struktur und Alter der Bausubstanz lassen jedoch punktuelle und grossflächigere Veränderungen als möglich erscheinen.

Untersuchungsergebnisse

- Als Bereiche mit stabilen, bzw. strukturkonform zu erneuernden Siedlungsstrukturen werden insbesondere die am Nord-West-Hang des Quartieres gelegenen Wohngebiete bezeichnet. Der mehrheitlich homogene Quartiercharakter lässt „Einschläge“ im Sinne von einzelnen Hochhäusern als wenig zweckmässig erscheinen. Höhere Häuser sind jedoch als zusätzliche Bebauungsoption für die Besiedlungserneuerung denkbar.
- Als Gebiete mit Erneuerungspotenzial für kompakte, urbane Siedlungsmuster gilt der Bereich um die Bahnlinie östlich der Unterführung Orpundstrasse sowie das Gebiet unmittelbar westlich des „Bären-Kreisels“. Sowohl die vorhandene Bebauung, als auch die von der Bahn geprägte Atmosphäre lassen grobkörnige Baustrukturen zu.
- Gebiete mit Erneuerungspotenzial für offene, durchgrünte Siedlungsmuster bilden topografisch ausgeprägte Lagen entlang des Hangfusses (Mettlenweg) sowie die dem Büttenbergwald vorgelagerte Kuppe. Die Ermöglichung von Hochhäusern begründet sich mit der dadurch zu bewirkenden Akzentuierung ihrer Lage und der Ergänzung bestehender Hochhäuser.
- Als Perimeter mit Erfordernis städtebaulicher Planungen gelten die Gebiete
  - nördlich des Schulhauses Geyisried, welche im Rahmen einer Verdichtung vom geografischen vermehrt zu einem räumlich-funktionalen Zentrum des Geyisried werden könnte, wobei Hochhäuser eine Option sein könnten;
  - im Bischofkänel-West, für welche im Rahmen einer allfälligen Überarbeitung der gültigen Überbauungsordnung die Realisierung von Hochhäusern in Betracht genommen werden kann.

Inhalte Siedlungsentwicklung/-erneuerung	Angaben Hochhäuser / höhere Häuser
Bereiche mit stabilen, bzw. struktur-konform zu erneuernden Siedlungsstrukturen	Ausschlussgebiete für Hochhäuser Eventualgebiete für höhere Häuser
Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für kompakte, urbane Siedlungsmuster	Eventualgebiete Hochhäuser
Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für offene, durchgrünte Siedlungsmuster	
Bestehende Hochhäuser mit Anspruch auf Bestand	
Gebiete mit Erfordernis städtebaulicher Planungen	

Ausgangslage

- Betrachtungsperimeter
- Siedlungsstrukturen
- Stadträumlich prägende Siedlungsstrukturen
- Stadt- und quartierprägende Strassenräume
- Prägende Baumpflanzungen im Strassenraum, bestehend und neu
- Stadt- und quartierprägende Grünräume, öffentlich / privat
- Stadträumlich wichtige Schnittstellen oder Plätze

Betrachtungsperimeter
6 Geyisried-Nord

4.7 Bözingen-Ost / Mett-Länggasse

Ausgangslage

Das durch die Länggasse miteinander verbundene Gebiet ist sowohl in den Bereichen von Bözingen (Sägefeld, Eisfeld) als auch von Mett ein unterschiedlichste Bauformen enthaltender, heterogener Siedlungsteil. Gesamthaft ergibt sich ein vom Übergang zwischen „Stadt“ und der Arbeitszone Bözingenfeld geprägtes Gebiet.

Einer prägnantere Strassenraumgestaltung der Länggasse könnte Impulsgeber zur Verstärkung des stadträumlichen Zusammenhangs werden.

Untersuchungsergebnisse

- Als Bereiche mit stabilen, bzw. strukturkonform zu erneuernden Siedlungsstrukturen werden Gebiet mit städtebaulich wenig ausgeprägter Lage und einer mehr oder weniger homogenen Bau- und Nutzungsstruktur bezeichnet. Durch den Ausschluss von Hochhäusern soll die vorherrschende disparate Stadtstruktur nicht zusätzlich aus dem Gleichgewicht gebracht werden. Höhere Häuser sind jedoch als zusätzliche Bebauungsoption für die Besiedlungserneuerung denkbar.
- Als Gebiet mit Erneuerungspotenzial für kompakte, urbane Siedlungsmuster gilt der Bereich um die Kreuzung Längfeldweg / Länggasse als stadträumliche Schnittstelle.
- Gebiete mit Erneuerungspotenzial für offene, durchgrünte Siedlungsmuster bilden das bereits heute von hohen Bauten geprägte Eisfeldquartier sowie das grösstenteils unbebaute Gebiet in Fortsetzung des durch die in Realisierung befindlichen „Stades de Bienne“ und die Sportplätze gebildeten Korridors. Die Ermöglichung von Hochhäusern begründet sich mit der dadurch zu bewirkenden Akzentuierung als Antwort auf die grossräumigen Strukturen des Bözingenfeldes.

Betrachtungsperimeter
7 Bözingen-Ost / Mett-Länggasse

Ausgangslage

- Betrachtungsperimeter
- Siedlungsstrukturen
- Stadt- und quartierprägende Strassenräume
- Prägende Baumpflanzungen im Strassenraum, bestehend und neu
- Stadt- und quartierprägende Grünräume
- Stadträumlich wichtige Schnittstellen oder Plätze

Inhalte Siedlungsentwicklung/-erneuerung	Angaben Hochhäuser / höhere Häuser
Bereiche mit stabilen, bzw. struktur-konform zu erneuernden Siedlungsstrukturen	Ausschlussgebiete für Hochhäuser Eventualgebiete für höhere Häuser
Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für kompakte, urbane Siedlungsmuster	Eventualgebiete Hochhäuser
Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für offene, durhgrünte Siedlungsmuster	
Bestehende Hochhäuser mit Anspruch auf Bestand	

5. Grundlage für die Beurteilung von Hochhäusern und höheren Häusern

5.1 Übersichtsplan Stadtgebiet (ohne Bözingenfeld)

Planinhalte

Die Plangrundlage für die Beurteilung von Hochhäusern und höheren Häusern ergibt sich aus der Überlagerung der

- im Rahmen der Gebietsdifferenzierung (Kap. 3) bestimmten Ausschlussgebiete sowie der
- Untersuchungsergebnisse in den Betrachtungsperimetern (Kap. 4), welche insbesondere zur Bezeichnung von Eventualgebieten für Hochhäuser und höhere Häuser führen.

Den Eventualgebieten für Hochhäuser und höhere Häuser wurden zudem verschiedene Bereiche zugeordnet, welche bereits mit entsprechenden Bauten genutzt sind (Kongresshaus, Palace-Hochhaus, usw.), bzw. sich infolge ihres Standortes eignen (z.B. Parking Bahnhof, Geschäftssitz swatch) oder in welchen planungsrechtlich die Möglichkeit für höhere Häuser oder Hochhäuser bereits gegeben ist (z.B. Areal ehemalige Drahtwerke).

Aufgeführt sind im Weiteren die Gebiete, in denen die Zweckmässigkeit von Hochhäusern im Rahmen besonderer Planungsverfahren zu bestimmen ist (vgl. Kap. 3) sowie die Kirchen, ohne dass zu Letzteren hinsichtlich hohen Bauteilen besondere Aussagen gemacht werden.

Unterscheidung Eventualgebiete

Im Übersichtsplan werden die aus der Untersuchung der Betrachtungsperimeter hervorgegangenen Gebiete, für welche die Option von höheren Häusern oder Hochhäusern als möglich erachtet wurde, hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung wie folgt unterschieden:

- Die Eventualgebiete höhere Häuser / Ausschlussgebiete Hochhäuser gelten für grundsätzlich stabile Gebiete, deren städtebauliche Struktur jedoch gegenüber dem Bestand in einem (durch die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung) beschränkten Masse höhere Bauten erträgt.
- Die Eventualgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser von begrenzter stadträumlicher Wirkung betreffen Standorte, für welche mit der Realisierung derartiger Vorhaben die Erneuerung der Siedlungsstruktur unterstützt wird.
- Die Eventualgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser von prägender stadträumlicher Wirkung betreffen Standorte, für welche zudem mit der Realisierung derartiger Vorhaben eine besondere stadträumliche Lage hervorgehoben oder eine Gruppenbildung erreicht wird.

Verzichtet wird auf die Übernahme der in den Untersuchungen zu den Betrachtungsperimetern gemachten Aussagen zu den Siedlungsmustern.

Richtlinien

Für die folgenden Inhalte des Übersichtplanes gelten die nachgenannten Richtlinien:

- In den *Ausschlussgebieten höhere Häuser und Hochhäuser* sind ausschliesslich Bauten gemäss den bestehenden Bauvorschriften, insbesondere dem Bauzonenplan, zugelassen.
- In den *Eventualgebieten höhere Häuser / Ausschlussgebieten Hochhäuser* sind höhere Häuser im Sinne des Baugesetzes möglich, soweit ihre Zweckmässigkeit im Rahmen einer städtebaulichen Studie nachgewiesen ist (vgl. dazu Kapitel 5.3, Standortanforderungen). Letztere dient gleichzeitig als Grundlage für die zu erlassende Überbauungsordnung. Hochhäuser sind ausgeschlossen.

- In den *Eventualgebieten für höhere Häuser und Hochhäuser von begrenzter stadträumlicher Wirkung* sind entsprechende Bauten mit einem im Siedlungsgefüge in einem örtlich begrenzten Bereich wahrnehmbaren Effekt möglich.
  Die Inbetrachtnahme von entsprechenden Bauten bedarf des Nachweises ihrer Zweckmässigkeit im Rahmen einer grossflächigeren Planung mit im Einzelfall zu bestimmendem Perimeter (vgl. dazu Kapitel 5.3, Standortanforderungen).
- In den *Eventualgebieten für höhere Häuser und Hochhäuser von prägender stadträumlicher Wirkung* sind entsprechenden Bauten mit einem im Siedlungsgefüge in einem grösseren Bereich wahrnehmbaren Effekt möglich.
  Die Inbetrachtnahme von entsprechenden Bauten bedarf des Nachweises ihrer Zweckmässigkeit im Rahmen einer grossflächigeren Planung mit im Einzelfall zu bestimmendem Perimeter (vgl. dazu Kapitel 5.3, Abschnitte Standortanforderungen, objektbezogene Anforderungen).

5.2 Teilplan Bözingenfeld

Mit Verzicht auf detaillierte Untersuchungen gilt das gesamte Bözingenfeld als Eventualgebiet für höhere Häuser und Hochhäuser, wobei mit Ausnahme einer Beschränkung in den Randbereichen keine Differenzierung nach ihrer Höhe vorgenommen wird.

5.3 Anforderungen

Standortanforderungen

Als Grundlage für die Beurteilung der Realisierung von Hochhäusern oder von höheren Häusern erforderlich ist das Vorliegen einer städtebaulichen Studie über das im Einflussbereich des geplanten Vorhabens liegende Gebiet.

Zu erbringen ist damit der Nachweis des gegenüber einer zonenkonformen Überbauung zu erzielenden städtebaulichen Qualitätszuwachses.

Die für dessen Herleitung wesentlichen Gesichtspunkte betreffen:

- die haushälterische Bodennutzung;
- der Beitrag für eine durchmischte Nutzungsstruktur;
- die Qualität der Freiraumgestaltung und deren Inbezugsetzung zum angrenzenden öffentlichen Raumgefüge;
- die stadträumliche Abstimmung auf den benachbarten Baubestand;
- die siedlungs- und architekturgeschichtliche Bedeutung des städtebaulichen Kontextes (vgl. dazu Bauinventar der Stadt Biel, ISOS);
- die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit gegenüber den städtischen Verbindungsräumen;
- die Positionierung innerhalb der gesamtstädtischen Raumstruktur;
- die Auswirkungen auf die mikroklimatischen Bedingungen;
- der Einfluss auf wesentliche Sichtbezüge;
- das Ausmass der Beschattung.

Aufzuzeigen sind zudem die für den Bau von Hochhäusern oder höheren Häuser bestehenden Anreize wie das Herausstellen eines öffentlichkeitsbezogenen Nutzungsschwerpunktes (z.B. Kongresshaus), Nutzen besonderer Standortqualitäten (z.B. Hochhaus Stadtpark) sowie der Beitrag zur Neuschaffung, Erweiterung oder Aufwertung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen, u.a.m.

Objektbezogene Anforderungen

Die für die Beurteilung des eigentlichen Bauobjekts wesentlichen Aspekte betreffen:

- das Erscheinungsbild prägende Faktoren wie Proportionen, Gliederung, Materialisierung, Nachtwirkung;
- die Qualität des Nutzflächen-, insbesondere des Wohnungsangebotes;
- Lage und Qualität der Gemeinschaftseinrichtungen;
- eine mit dem Aussenraum korrespondierende Gestaltung des Erdgeschosses unter Anordnung publikumsorientierter, bzw. dem gemeinschaftlichen Gebrauch vorbehaltener Nutzflächen;
- die Umgebungsgestaltung;
- die Bezugnahme zu den im Einflussbereich liegenden siedlungs- und architekturgeschichtlich bedeutenden Bauten und Baugruppen;
- den Energie- und Ressourcenhaushalt.

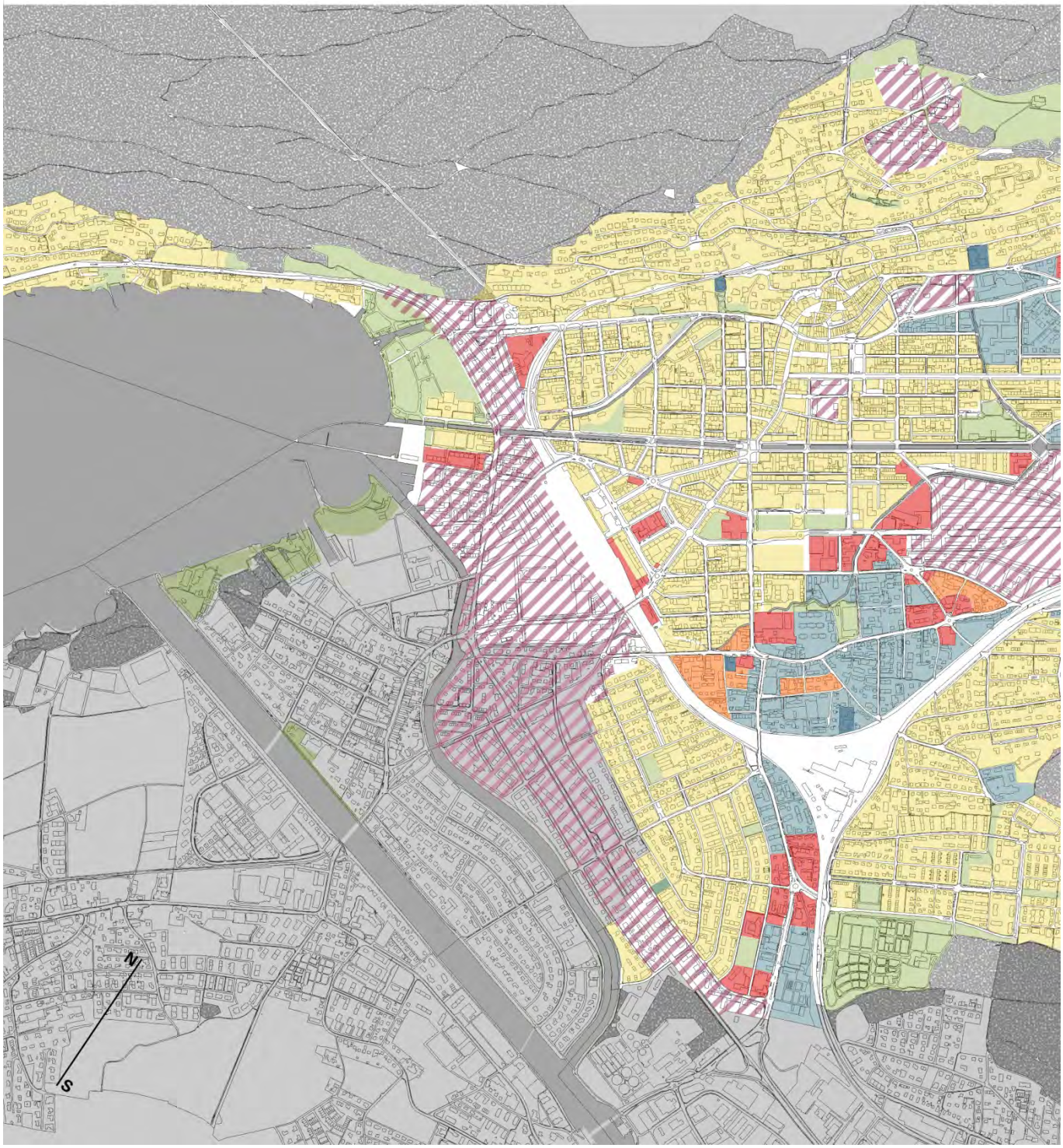
Qualitätssicherung

Für Vorhaben für Hochhäuser oder höhere Häuser, welche die Standortanforderungen erfüllen, wird in aller Regel die Durchführung eines architektonischen Konkurrenzverfahrens vorausgesetzt.

Planbeilagen:

- Übersichtplan Stadtgebiet
- Teilplan Bözingenfeld

- Ausschlussgebiete höhere Häuser und Hochhäuser
- Eventualgebiete höhere Häuser / Ausschlussgebiete Hochhäuser
- Eventualgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser von begrenzter stadträumlicher Wirkung
- Eventualgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser von prägender stadträumlicher Wirkung
- Kirchen
- Zweckmässigkeit Hochhäuser im Rahmen besonderer Planungsverfahren zu bestimmen
- Bözingenfeld (vgl. Teilplan Bözingenfeld)
- Grün- und Freiräume



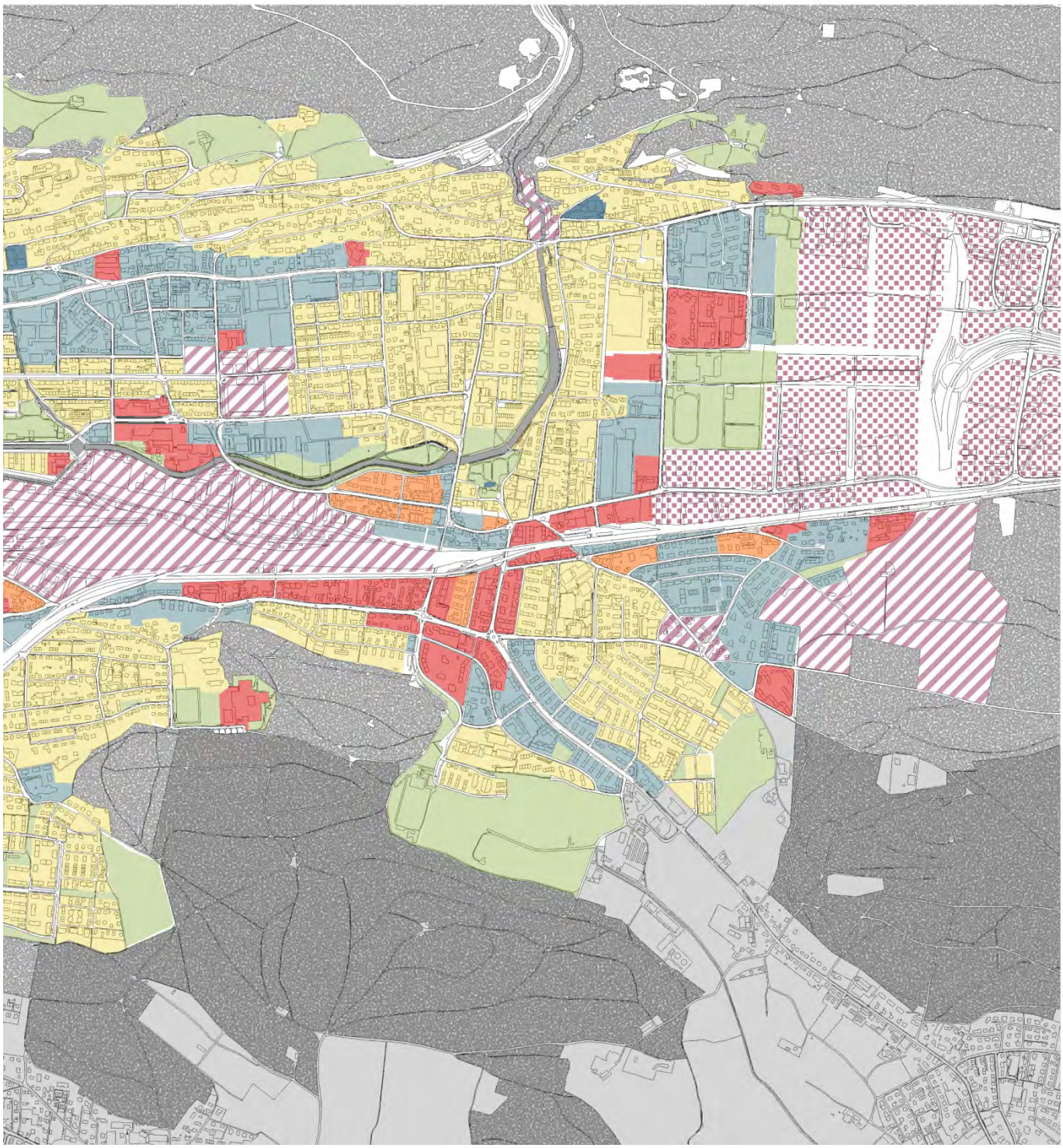
Stadt Biel

Grundlage für die Beurteilung von Hochhäusern und höheren Häusern

Übersichtsplan Stadtgebiet (ohne Bözingenfeld)

August 2014

0 200 400 1'000 m



Eventualgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser bis zu 8 Geschossen, bzw. 30 m

Eventualgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser mit mehr als 8 Geschossen, bzw. 30 m

Grün- und Freiräume

Stadt Biel

Grundlage für die Beurteilung von Hochhäusern und höheren Häusern

Teilplan Bözingenfeld

Ausschluss- und Eventualgebiete

Februar 2014

0 100 200 300 m

Anhang: Vergleich der Ausnützung bei verschiedener Bauweise (Fallbeispiel)

Beispiel einer Überbauung einer Parzelle mit ca. 6'500 m2

Der Vergleich besteht in der Annahme folgender Bebauungsmöglichkeiten:

1 Bebauung gemäss gültigen Bauvorschriften (max. 3 Geschosse mit Attika),

2 Hochhausbebauung unter Inanspruchnahme der aus den kantonalen Beschattungsvorschriften abgeleiteten maximalen Geschosszahlen,

3 differenzierte Bebauung mit 3 – 5 Geschossen.

1

2

3

Bemerkungen

Anordnung der Baukörper. Für die Anordnung der Hochhausbebauung sind die kantonalen Beschattungstoleranzen massgebend, für die Regelbauweise wurden die Abstände gemäss Baureglement Biel berücksichtigt. Die Bestimmung der Gebäudeabstände für die differenzierte Überbauung erfolgte unter Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit nach kantonalem Baugesetz.

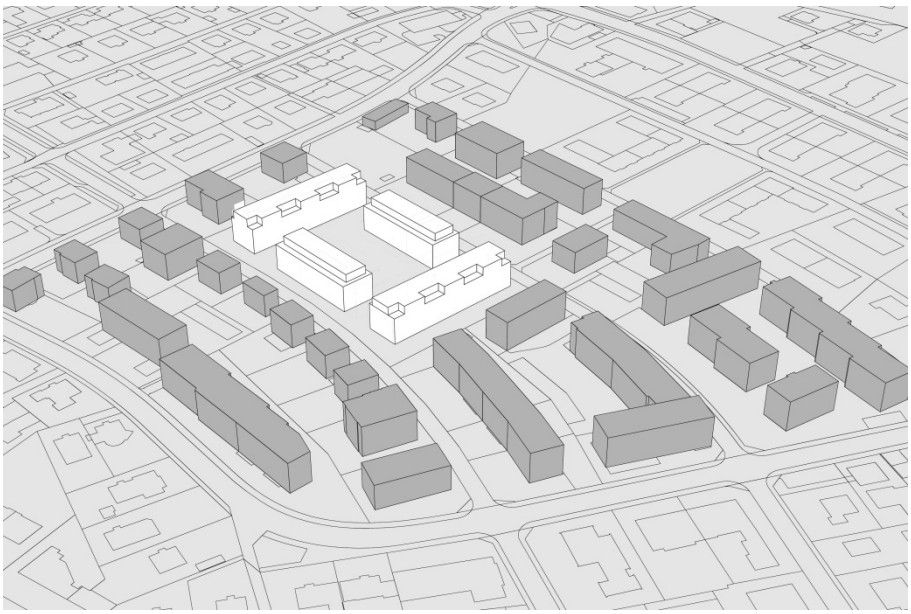
Fazit. Während die Regelbauweise und die Hochhausbebauung praktisch dieselbe Ausnützung aufweisen (AZ = 1.23) lässt sich mit einer verdichteten, aber immer noch offenen Bauweise ohne weiteres eine höhere Ausnützung erzielen (AZ 1.40), was durch die Anwendung geschlossener Bauweisen gesteigert werden könnte. Hauptsächlicher Grund für die beschränkte Dichte bei hohen Häusern ist der kantonalrechtlich geforderte maximale Schattenwurf.

Die Vermutung, dass – zumindest in Bezug auf Wohnbauten – das Hochhaus kein Mittel zur Verdichtung des Siedlungsgebietes darstellt, wird demnach auch durch das konkrete Beispiel erhärtet. Allerdings sind in spezifischen Fällen durchaus Ausnützungsgewinne möglich, insbesondere dann, wenn höhere Bauten sozusagen von bestehenden Freiräumen profitieren können, z.B. in Siedlungsrandlagen.

Der augenfälligste Unterschied der Hochhausbebauung zur verdichteten städtischen Bauweise ist der Gewinn an unbebauter Fläche. Ob diese eine Qualität darstellt, hängt ebenfalls vom konkreten Fall ab, bzw. ob der Nachteil des fehlenden Bezugs zwischen Wohnung und Aussenraum durch die spezifische freiräumliche Qualität kompensiert werden kann.

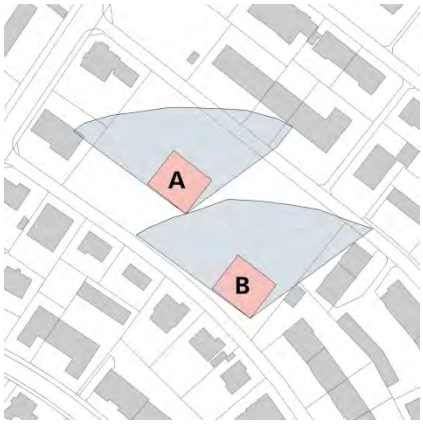
1 Regelbauweise, 3 Geschosse und Attika

Parzellenfläche	6‘572 m2
Bruttogeschossfläche	8‘057 m2
Ausnützungsziffer	1.23
Spielfläche	1‘122 m2



2 Hochhäuser, 9 und 12 Geschosse

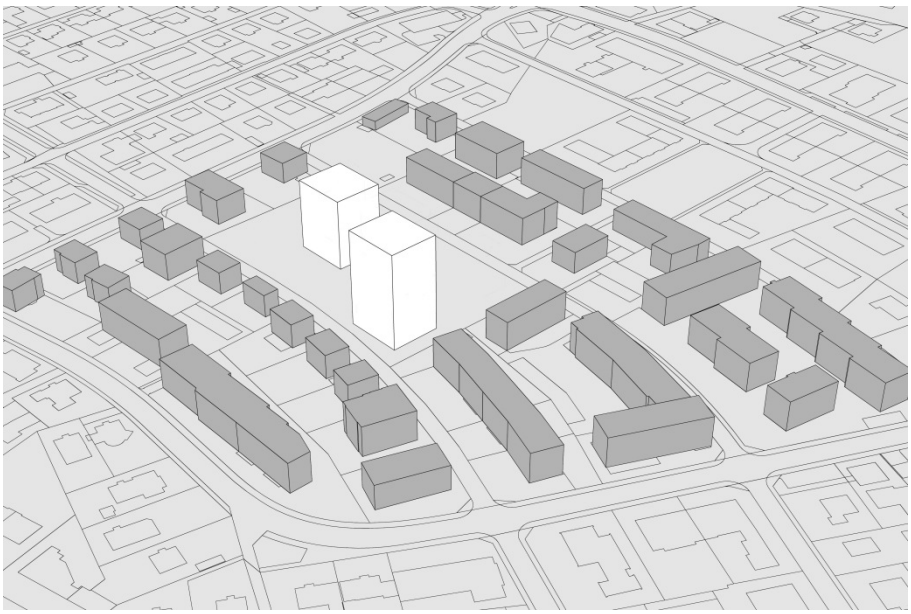
Parzellenfläche	6‘572 m2
Bruttogeschossfläche	8‘114 m2
Ausnützungsziffer	1.23
Spielfläche	3‘754 m2

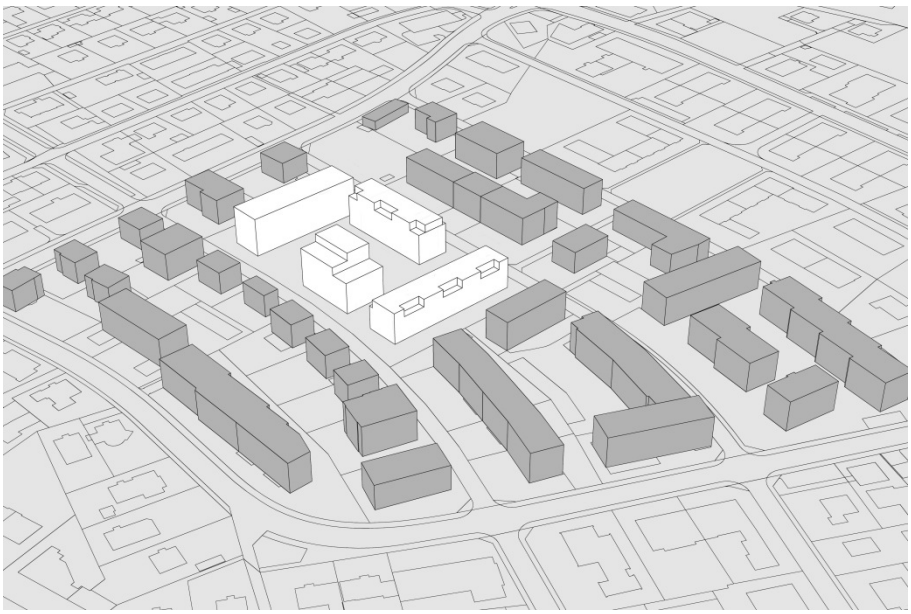


Massgebende Schattenfläche nach Art. 22 Abs. 3 BauV (während mehr als 2 Stunden beschattete Fläche am 21. März)

A: 9 Geschosse, Gebäudehöhe 27 m

B: 12 Geschosse, Gebäudehöhe 36 m



3 Differenzierte Überbauung, 3 bis 5 Geschosse

Parzellenfläche	6‘572 m2
Bruttogeschossfläche	9‘200 m2
Ausnützungsziffer	1.40
Spielfläche	1‘183 m2