



Gemeindeabstimmung
vom 19. Mai 2019

Botschaft

des Stadtrates an die
Stimmberechtigten der
Einwohnergemeinde Biel

betreffend

**Gurzelen, Anpassung der
Planungsgrundlagen**

Die Fachbegriffe

Die **baurechtliche Grundordnung** der Stadt Biel besteht aus dem Bau- und Nutzungszonenplan, dem Baureglement, der Bauverordnung sowie Baulinienplan und -reglement. Sie regelt die Bebauung und Nutzung auf dem Stadtgebiet.

Baurechtliche
Grundordnung

Ein **städtebauliches Konzept** zeigt für ein bestimmtes Areal auf, wie dieses weiterentwickelt werden soll. Dies kann Neubauten oder auch den Erhalt bestehender Gebäude umfassen, sowie die Anordnung und Gestaltung von Freiräumen, Strassen, Wegen und Parkieranlagen

Städtebauliches
Konzept

Eine **Zone mit Planungspflicht** (ZPP) ist eine Nutzungszone. Sie umfasst einen bestimmten Perimeter, welcher im Bau- und Nutzungszonenplan ersichtlich ist. Die Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung dieser Fläche werden im Baureglement festgehalten. Zum Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ist der Erlass einer Überbauungsordnung notwendig.

Zone mit
Planungspflicht

Das Wichtigste in Kürze

In den nächsten Jahren wird sich die Entwicklung des Quartiers Gurzelen fortsetzen. Entsprechend den Zielen einer qualitätsvollen urbanen Verdichtung ist vorgesehen, den heutigen Parkplatz sowie das ehemalige Stadion und das angrenzende Trainingsgelände durch einen neuen öffentlichen Platz sowie vornehmlich genossenschaftliche Wohnungen zu ersetzen. Für diese Entwicklung im Herzen der Stadt braucht es eine Abstimmung über die Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Diese Änderung ergibt sich aus einem 2014 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb, auf dessen Grundlage ein Entwicklungskonzept für diesen Standort mit aussergewöhnlichem Potential ausgearbeitet werden konnte.

Aussergewöhnliches
Potential im Bereich
der Gurzelen



Situationsplan des Bereichs «Gurzelen» im städtischen Raum

Das Projekt betrifft auch die Schulanlage Champagne sowie den westlich davon gelegenen Bereich der Leichtathletik-Rundbahn. Da die Schule bereits heute an ihre Kapazitätsgrenzen stösst, bezweckt die Planung die notwendige Erweiterung des Schulraums.

Erweiterung der
Schulanlage

Die Strassen im betroffenen Bereich sollen im Einklang mit der Quartierentwicklung aufgewertet und umgestaltet werden.

Aufwertung der
Strassen

Die Stadt Biel ist nicht nur die Planungsbehörde, sondern auch die Besitzerin der gesamten betroffenen Fläche. Es stehen ihr somit sämtliche Möglichkeiten offen, um eine qualitativ hochstehende Entwicklung zu fördern, mit einem grossen Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau (Genossenschaften).

Stadt Biel als
Grundeigentümerin

Aufgrund der grossen Fläche im Bereich «Gurzelen» wird die dortige Entwicklung zeitlich gestaffelt in mehreren Etappen erfolgen. Die Bauarbeiten beginnen sehr wahrscheinlich auf dem heutigen Gurzelenplatz, die anderen Bereiche werden folgen.

In Etappen

Worüber wird abgestimmt?

Die Stimmberechtigten entscheiden über die Anpassung der Planungsgrundlagen im Bereich «Gurzelen».

Gegenstand der
Abstimmung

Die Gründe für diese Anpassung können wie folgt zusammengefasst werden:

Planungsabsichten

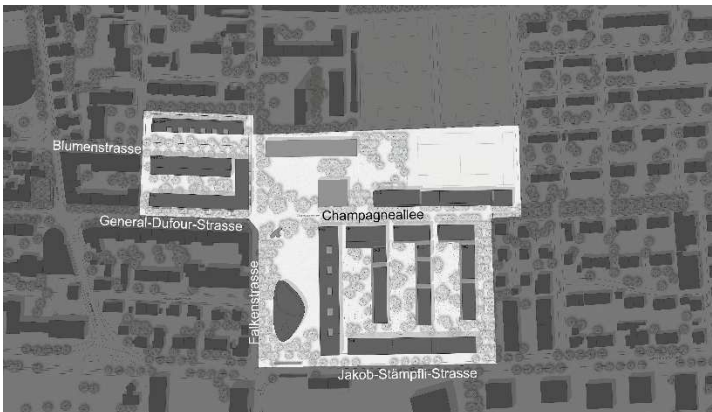
- Erstellung qualitätsvoller Siedlungen, hauptsächlich zu Wohnzwecken, die sich harmonisch in die bestehende Bebauung rund um das ehemalige Stadion und den Gurzelenplatz einfügen.
- Gestaltung eines grosszügigen und ansprechenden öffentlichen Platzes entlang der Falkenstrasse.
- Erweiterung der Schulanlage Champagne auf dem Gelände der heutigen Leichtathletik-Rundbahn, welche ins Bözingenfeld verlegt wird.
- Anpassung und Aufwertung des öffentlichen Strassenraums des Bereichs im Einklang mit der Quartierentwicklung.

Mit der Anpassung der Planungsgrundlagen «Gurzelen» werden im betroffenen Bereich die Bau- und Nutzungszonenpläne, die Vorschriften für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Gurzelen» sowie der Baulinienplan neu festgelegt. Diese Änderung ermöglicht im Vergleich zu den aktuellen Rahmenbedingungen eine konsequente und angemessene Verdichtung an diesem Standort.

Konkrete
Änderungen

Das städtebauliche Entwicklungskonzept, welches der nun zur Abstimmung kommenden Planung zugrunde liegt, wurde 2014 im Rahmen eines von der Stadt Biel durchgeführten städtebaulichen Studienauftrags ausgearbeitet. Eine Fachjury hat am Ende dieses Verfahrens aus den fünf teilnehmenden Teams, die aus Architekten und Landschaftsarchitekten bestanden, ein Konzept zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Diese Methode, bei der mehrere Entwicklungsmöglichkeiten geprüft und ausgewiesene Spezialisten beigezogen werden, sichert die Qualität des als Basis der neuen Planungsgrundlagen ausgewählten städtebaulichen Konzepts.

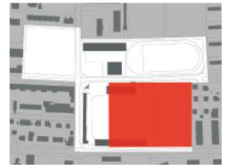
Städtebauliches
Konzept



Zur Weiterbearbeitung ausgewähltes städtebauliches Konzept aus dem städtebaulichen Studienauftrag von 2014 (Tribu architecture SA und Vogt Landschaftsarchitekten AG)

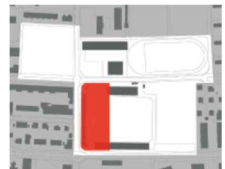
Das städtebauliche Konzept sieht Neubauten mit gemischter Nutzung (Schwergewicht Wohnungen, aber auch Ladenlokale, Büros, Restaurants usw.), einen grosszügigen und ansprechenden öffentlichen Platz für das Quartier, die Erweiterung der Schulanlage Champagne zur Deckung des zunehmenden Bedarfs an Schulraum sowie die Anpassung der Strassen im betreffenden Perimeter vor. Auf den folgenden Seiten werden die wichtigsten Grundzüge des Konzepts detailliert nach Sektoren beschrieben.

Im Bereich des ehemaligen Stadions ist die Errichtung einer dichten, nachhaltigen und qualitätsvollen Überbauung vorgesehen. Die Nutzung ist gemischt, mit Schwerpunkt Wohnen. Auf der Westseite wird sie mit einer sechsgeschossigen Front abgeschlossen und gegen den öffentlichen Platz abgegrenzt. Die restliche Überbauung kann mit maximal 5 Geschossen ausgestaltet werden. Entlang der östlichen Grenze der Überbauung ist zwischen der Champagne-Allee und der Jakob-Stämpfli-Strasse ein öffentlicher Fuss- und Veloweg vorgesehen.



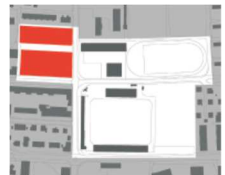
Überbauung des
ehemaligen Stadions

Vor der Überbauung des ehemaligen Stadions soll ein grosszügiger öffentlicher Platz geschaffen werden. Ein pavillonartiges Gebäude mit einer Aula - die nicht nur von der Schule, sondern auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann - und zum Beispiel einem kleinen Restaurationsbetrieb sowie die angrenzenden Erdgeschossnutzungen sollen dazu beitragen, dass dieser Raum der Begegnung attraktiv und lebendig wird. Die Kassenhäuschen des Stadions bleiben bestehen und werden in die Gestaltung des Platzes einbezogen.



Öffentlicher Platz

Die Blumenstrasse wird bis zur Falkenstrasse verlängert. Dadurch werden im Perimeter des jetzigen Gurzelenplatzes zwei bebaubare Inseln definiert. Im südlichen Bereich befinden sich in der Verlängerung des städtischen Gefüges, entlang der General-Dufour-Strasse, Bauten in geschlossener Bauweise mit vier- bis fünf Geschossen (plus Attika) zur gemischten Nutzung. Im nördlichen Bereich sind dreigeschossige Reihenbebauungen (plus Attika) mit Gärten vorgesehen.



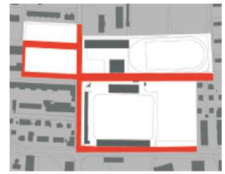
Überbauungen
Blumenstrasse

Die Erweiterung der Schulanlage Champagne ist aufgrund des aktuell fehlenden Schulraums unbedingt notwendig. Da die bestehenden Schulgebäude als schützenswert eingestuft sind, sind hier keine Eingriffe möglich. Deshalb ist die Erweiterung auf dem angrenzenden Sportbereich vorgesehen (Leichtathletik-Rundbahn, die ins Bözingenfeld verlegt wird). Dadurch wird gewährleistet, dass der Schule der langfristig benötigte Raum zur Verfügung gestellt werden kann.



Schulanlage
Champagne

Die Strassen des Perimeters werden den neuen Anforderungen angepasst, behalten aber ihren eigenen Charakter bei. Insbesondere wird die Blumenstrasse bis zur Falkenstrasse verlängert und der westliche Abschnitt der Champagneallee wird so umgestaltet, dass er hauptsächlich auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Schulkinder abgestimmt ist.



Öffentlicher Strassenraum

Um das städtebauliche Konzept in der baurechtlichen Grundordnung zu verankern, müssen die Zonen- und Baulinienpläne im Planungsbereich angepasst werden. Konkret:

Anpassung der
Planungsgrundlagen

- Der Perimeter sowie die Vorschriften für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Gurzelen» wurden neu festgelegt.
- Im Bereich des heutigen Gurzelenplatzes werden die bebaubaren Bereiche neu durch Baulinien und Bau- und Nutzungszonen festgelegt.
- Um die Erweiterung der Schulanlage Champagne zu ermöglichen, wird das angrenzende Sportterrain neu als Zone mit öffentlicher Nutzung «Schule» und als Bauzone 3 (Gebäude mit bis zu drei Geschossen möglich) ausgewiesen.
- Die vollständige Anpassung (Pläne und Vorschriften) ist in der Beilage aufgeführt.

Hinsichtlich der Parkierungsmöglichkeiten ist vorgesehen, genügend Spielraum zu lassen, damit eine angemessene Anzahl Parkplätze sichergestellt werden kann. Ziel ist es, dass der heutige Bedarf im Quartier sowie der zusätzliche im Zusammenhang mit den zukünftigen Überbauungen abgedeckt werden.

Parkierung

Im Bereich des ehemaligen Stadions sieht die Planung zudem vor, dass die Neubauten gemäss den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung zu errichten sind und die Einhaltung der Ziele des Labels «2000 Watt-Areale» verfolgen. Dies wird sich nicht nur auf die Bauweise und das Mobilitätskonzept des künftigen Quartiers, sondern auch auf die soziale Durchmischung auswirken.

Nachhaltige Entwicklung

Als Grundeigentümerin ist die Stadt Biel der Förderung einer beispielhaften Entwicklung verpflichtet. Die Qualität der Bauten und der zukünftigen Gestaltung wird folgendermassen sichergestellt:

Qualitätsgarantie

- Im Bereich des ehemaligen Stadions muss aufgrund der Vorschriften der ZPP für die Detailplanung ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden.
- Es ist vorgesehen, bei der Gestaltung der öffentlichen Räume mit den Architekten und Landschaftsarchitekten zusammenzuarbeiten, die für das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren von 2014 verantwortlich zeichnen.
- Im Bereich «Blumenstrasse» wird man im Rahmen der Erstellung von Überbauungen qualifizierte Verfahren durchführen müssen (zum Beispiel Architekturwettbewerbe), allenfalls mit Ausnahme eines Gebäudes, das von den Architekten erstellt werden kann, die für das städtebauliche Konzept verantwortlich zeichnen. Diese Auflage wird man auf der Ebene des Baurechts festhalten müssen.
- Für den Bereich der Schulanlage Champagne wird zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Textes ein Architekturwettbewerb organisiert. Die Ergebnisse dieses Verfahrens werden im Laufe des Jahres 2019 erwartet.

Eine Erweiterung der Schulanlage Champagne ist zwingend erforderlich, um dem bereits bestehenden Bedürfnis nach mehr Schulraum abzuhelpen und den mit der Entwicklung des neuen Quartiers verbundenen zukünftigen Bedarf miteinzubeziehen. Dafür vorgesehen ist das Gelände der heutigen Leichtathletik-Rundbahn. Dieser Sportbereich wird ins Bözingenfeld verlegt, ins Gebiet entlang der Länggasse, direkt südlich der dort bereits

Leichtathletik-Rundbahn

bestehenden der Aussenfussballfelder. Nach dem heutigen Stand werden die Bauarbeiten Ende 2019 abgeschlossen sein.

Jedes Jahr stellen mehrere Zirkusse, unter anderem auch der Zirkus Knie, auf dem heutigen Gurzelenplatz ihr Zelt auf. Wenn dort einmal eine neue Überbauung steht, kann er nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund seiner Dimensionen und der Gestaltung wird sich der neue öffentliche Platz nicht mehr für das Aufstellen von Zirkuszelten eignen. Als Standplatz für den Zirkus Knie in Biel ist jedoch bereits eine Ersatzlösung im Bözingenfeld vereinbart, sobald der Gurzelenplatz nicht mehr zur Verfügung steht. Der Bereich Bözingenfeld bietet mehrere gewichtige Vorteile als Zirkusstandplatz: Er liegt in nächster Nähe zu den Autobahnzubringern und der Tissot Arena und ist auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen. Er bietet ein grosses Parkplatzangebot, ein Pluspunkt für die Organisation solcher Veranstaltungen.

Zirkus Knie

Die beiden Gemeindeinitiativen von 2015 «Für bezahlbare Wohnungen» und «Für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen», welche verlangten, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnbaupolitik für erschwinglichen Wohnraum, insbesondere im Gurzelen-Quartier einsetzt, führten zum Erlass des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW). Dieses Reglement trat im Juni 2016 in Kraft. Es bestimmt, dass für den Planungssperimeter Gurzelen mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften) abzugeben ist, die sich zur Kostenmiete als Grundprinzip verpflichten. Mit diesem Reglement hat die Stadt Biel ihren festen Willen bekundet, gemeinnützige Wohnbauträger insbesondere im Bereich Gurzelen zu fördern, und sie ist entschlossen, sich in dieser Richtung zu engagieren. Zur Konkretisierung dieses Vorhabens führt der Gemeinderat derzeit eine Studie zu verschiedenen Szenarien für eine zeitlich gestaffelte Realisierung durch, welche dafür sorgen, dass möglichst viele Grundstücke den Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung gestellt werden können.

Wohnbaugenossenschaften

Das öffentliche Informations- und Mitwirkungsverfahren für die gesamte Planung fand vom 2. Dezember 2015 bis 20. Januar 2016 statt. Insgesamt fielen die Reaktionen positiv aus. Die häufigsten in diesem Zusammenhang angesprochenen Punkte betrafen die Integration und Dichte der neuen Überbauungen, die nachhaltige Entwicklung, die Parkplatzsituation, den öffentlichen Raum, die Mobilität sowie die bisherigen und zukünftigen Verfahren.

Insgesamt positive
Reaktionen bei der
öffentlichen Mitwirkung

Die zuständige kantonale Behörde kam im Vorprüfungsbericht zum Schluss, dass die Anpassung der Planungsgrundlagen «Gurzelen» genehmigt werden kann. Diese wurde anschliessend vom 9. August bis 8. September 2017 öffentlich aufgelegt.

Öffentliche Auflage

Bis zur Verabschiedung des vorliegenden Geschäfts durch den Stadtrat war noch eine Einsprache des Regionalverbandes Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz offen, welche verlangte, dass in der baurechtlichen Grundordnung festgeschrieben werden soll, dass der ganze Bereich des ehemaligen Fussballstadions für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden soll. Nachdem der Stadtrat seinen Willen bestätigt hat, den genossenschaftlichen Wohnungsbau sogar über diese Forderung hinaus zu berücksichtigen, wurde die Einsprache zurückgezogen. Der Stadtrat hat sich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus an diesem Standort entschieden, weil nur auf diesem Weg das reglementarische Ziel von 20 % am gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Biel bis 2035 erreicht werden kann.

Keine offenen
Einsprachen mehr

Aufgrund der grossen Fläche im Bereich «Gurzelen» wird die dortige Entwicklung zeitlich gestaffelt in mehreren Etappen erfolgen. Die Bauarbeiten beginnen sehr wahrscheinlich auf dem heutigen Gurzelenplatz, die anderen Bereiche werden folgen. Die Zwischennutzung des ehemaligen Fussballstadions durch den Verein Terrain Gurzelen wird in der Zwischenzeit weitergeführt. Sie endet, wie von Anfang an vorgesehen, wenn im Bereich die Bauarbeiten beginnen.

Realisierung in Etappen

Die Anpassung der Planungsgrundlagen im Bereich «Gurzelen» ist im Anhang in verkleinerter Version ersichtlich. Die Pläne und Vorschriften sowie der dazugehörige Planungsbericht können während 30 Tagen vor der Abstimmung bei der Abteilung Stadtplanung, Zentralstrasse 49, eingesehen werden.

Haben Sie weitere Fragen? Die Abteilung Stadtplanung steht Ihnen zur Verfügung: (stadtplanung@biel-bienne.ch, [032 326 16 21](tel:0323261621)).

Argumente für und gegen das Projekt

Der Stadtrat hat dem Projekt im Rahmen seiner Sitzung vom 21. März 2019 mit **XX** gegen **XX** Stimmen, bei **XX** Enthaltungen zugestimmt.

DAFÜR

Die Mehrheit des Stadtrates empfiehlt, aus folgenden Gründen JA zu stimmen:

- Dank der Planung können auf dem Areal des ehemaligen Stadions und des heutigen Gurzelenplatzes neue Überbauungen von hoher Qualität erstellt werden.
- Durch die Planung wird es mehr familienfreundliche Genossenschaftswohnungen geben. Sie stellen eine soziale und altersmässige Durchmischung sowie langfristig vorteilhafte Mieten sicher.
- Die Planung sieht die Gestaltung eines grosszügigen und ansprechenden öffentlichen Platzes für das Quartier vor.
- Dank der Planung wird die unbedingt notwendige Erweiterung der Schulanlage Champagne realisiert.
- Die Planung sieht die Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Strassenraums in diesem Bereich vor.
- Die Planung entspricht dem Verlangen der beiden Gemeindeinitiativen von 2015 für bezahlbare Wohnung; insbesondere auf der Gurzelen. Dieses führte 2016 zum Erlass des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW).

DAGEGEN

Eine Minderheit des Stadtrates empfiehlt, aus folgenden Gründen NEIN zu stimmen:

- Argument 1
- Argument 2
- Argument 3
- Argument 4
- Argument 5
-

Aus diesem Grund empfiehlt der Stadtrat, die Anpassung der Planungsgrundlagen im Bereich «**Gurzelen**» anzunehmen.

Die Einwohnergemeinde Biel, nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 21. März 2019 und gestützt auf Artikel 12 Ziffer 3 Buchstabe b der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1) beschliesst:

1. Die Anpassung der Planungsgrundlagen im Bereich «Gurzelen» wird genehmigt.
2. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Biel, 21. März 2019

Namens des Stadtrates

Die Stadtratspräsidentin:
Ruth Tennenbaum

Die Ratssekretärin:
Regula Klemmer

Beilagen:

- Änderung von Anhang 1 zum Baureglement der Stadt Biel, Grundsätze zu Art. 3, Zonen mit Planungspflicht (ZPP), neue und aufzuhebende Fassung
- Änderung des Bauzonenplanes der Stadt Biel
- Änderung des Nutzungszonenplanes der Stadt Biel
- Änderung des Baulinienreglements der Stadt Biel, neuer Artikel 5a, Attikabaulinien
- Änderung des Baulinienplanes der Stadt Biel, Legende, neue und aufzuhebende Fassung sowie Detailauszug des Baulinienplanes, Champagne-Allee, Parzelle Nr. 3892

Abstimmungsfrage:

«Wollen Sie die Anpassung der Planungsgrundlagen im Bereich «Gurzelen» gemäss Botschaft des Stadtrates vom 21. März 2019 annehmen?»

Mit ☒ JA gegen ☒ NEIN und ☒ Enthaltungen, empfiehlt Ihnen der Stadtrat, dieser Vorlage zuzustimmen.