

Einschreiben

Stadtplanung Stadt Biel

Dienststelle Pläne und

Reglemente

Zentralstrasse 49, Postfach

2501 Biel

Biel, 20.1.2016

Öffentliche Mitwirkung Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich „Gurzelen“

Sehr geehrte Damen und Herren

GURZELENplus – ein Zusammenschluss von sechs gemeinnützigen Wohnbauträgern – nimmt gerne an der Mitwirkung zur Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich „Gurzelen“ teil.

1. "GURZELENplus" steht für gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Gurzelenareal

Unter der Bezeichnung "GURZELENplus" haben sich sechs Bieler Wohnbaugenossenschaften zusammengeschlossen um auf dem Gurzelenareal ein Stück Stadt nach den neusten Erkenntnissen des nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus mitzuentwickeln. Diese Absicht ist im Dokument: GURZELENplus: DAS NEUE BIELERQUARTIER - Projektidee detailliert dargelegt. Die folgende Mitwirkung ist aus dieser Perspektive formuliert.

2. Wie entsteht ein nachhaltiges Quartier?

„...die Nachhaltige Entwicklung ist ein Staatsziel, das in der Verfassung verankert ist. Die Grundsätze der Umsetzung werden in der *Strategie Nachhaltige Entwicklung* konkretisiert. ... Das *Raumkonzept Schweiz* regt Massnahmen und Aktivitäten von Kantonen, Städten und Gemeinden an, die eine qualitativ hochwertige Urbanität, die Umnutzung von Industriebrachen sowie die Aufwertung von Zentren und Ortskernen zum Ziel haben. Gefragt sind innovative Ansätze für eine nachhaltige Quartierentwicklung. Dabei geht es nicht nur um die Berücksichtigung architektonischer und energetischer Erfordernisse, sondern auch darum, verschiedene Aspekte aus den Bereichen Gesellschaft, Integration, Sicherheit, Mobilität, Umwelt und Siedlungsform miteinander in Einklang zu bringen...."

Dies schreibt die Direktorin des Bundesamtes für Raumentwicklung, Maria Lezzi, in der vom Bundesamt für Energie BFE und dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE herausgegeben Broschüre „Nachhaltige Quartiere - Herausforderungen und Chancen für die urbane Entwicklung“.

(Aus diesem Grund haben auch das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und das Bundesamt für Energie (BFE) ihre Kräfte gebündelt. Zusammen mit den Partnern des Modellvorhabens ARE haben sie unter dem Namen "Nachhaltige Quartiere by Sméo" eine Entscheidungshilfe entwickelt.)

In der vorgenannten Broschüre wird genauer ausgeführt weshalb sich Quartiere gut für die Umsetzung des Konzepts der Nachhaltigen Entwicklung eignen. Sie ermöglichen durch Massnahmen wie der Gestaltung öffentlicher Räume und den Bau ökologischer und energieautarker Gebäude die Förderung einer sozialen und intergenerationellen Durchmischung der Quartierbevölkerung oder die Stärkung der sanften Mobilität. Damit diese Entwicklung in Gang kommt, müssen alle Schlüsselpersonen von Anfang an in den Prozess einbezogen

werden, wofür es insbesondere eine genaue Kenntnis der Ausgangssituation und eine klare Definition der Zielsetzungen durch alle beteiligten Akteure braucht. Neben Kriterien wie Siedlungsdichte, funktionale Durchmischung, nachhaltige Mobilität, hohe ökologische Qualität, intergenerationelle, interkulturelle und soziale Durchmischung, allgemeines Wohlbefinden und gemeinschaftliche Atmosphäre braucht es insbesondere auch den partizipativen Prozess. Die Akzeptanz eines Projekts sowie seine Verankerung in der umliegenden Stadt werden durch eine umfassende Beteiligung aller betroffenen und interessierten Parteien erleichtert und die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft besser berücksichtigt.

Die Modalitäten des partizipativen Prozesses hängen von den Besonderheiten des Projekts ab. Sie fallen anders aus, wenn es um die Erneuerung eines bestehenden Quartiers geht als bei der Regenerierung städtischer Brachen oder der Schaffung eines ganz neuen Quartiers. In jedem Fall müssen aber von Anfang an sämtliche Schlüsselakteure involviert sein, also Vertreterinnen und Vertreter der öffentlichen Verwaltung, private Partner und betroffene Verbände. Aber auch Besitzer des Grundstücks, Projektverfasser, Investoren und Bewohner/innen. Gerade letzteres fördert die zukünftige Teilnahme am Quartierleben, die Identifikation mit dem Lebensumfeld sowie das Zusammenleben aller Nutzerinnen und Nutzer im Quartier. Wie der Start dieses Prozesses verläuft, hängt von der Effizienz der Zusammenarbeit ab. Gerade die öffentliche Hand und der Grundeigentümer – bei der Gurzelen die Stadt Biel – spielen in dieser ersten Phase eine entscheidende Rolle. Sie können sowohl eine Beschleunigung als auch eine Blockade bewirken!

Das Hauptproblem bei der vorgelegten Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist der fehlende Einbezug aller betroffenen und interessierten Akteure von Anfang an. Damit entsteht kein partizipativer Prozess, keine klare Sichtweise für mögliche Investoren, fehlender Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem Quartier, nicht vorhandener Grundlagen für die Nachhaltigkeit.

3. Wird auf der Gurzelen die Chance für ein nachhaltiges Quartier verpasst?

Die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung wird mit den Zielsetzungen des regionalen Richtplanes (RGSK Biel – Seeland) begründet (vgl. Planungsbericht, Kapitel 3). Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Zone mit Planungspflicht ZPP bereits nach 6 Jahren (2008 durch Gemeindeabstimmung beschlossen und 2009 vom Kanton genehmigt) wieder geändert wird, ohne dass auch nur ansatzweise Vorstellungen darüber bestehen, wer in diesem Quartier in Zukunft leben und arbeiten wird und wer in die dafür benötigten Gebäude investieren wird. Ein solch kurzfristiger Bruch mit dem Prinzip der Planbeständigkeit darf nur erfolgen, wenn eine übergeordnete und weiterreichende Vision über die ganze Stadt es verlangt. Stattdessen wird nur Parzelle um Parzelle "geplant". Wichtige anstehende Probleme werden nicht in die Stadtplanung mit einbezogen, wie beispielsweise die soziale Durchmischung, die Verhinderung von Ghettobildung oder die Auswirkung des Quartiers auf Nachbarquartiere und die ganze Stadt (z.B. im Bereich der Mobilität). Es muss auf Grund der vorgeschlagenen Planungsgrundlagen befürchtet werden, dass ein zusammenhängendes Quartier gar nicht möglich wird. Die heute gültige ZPP geht immerhin von einem Quartier resp. von einer Einheit aus. In der Teiländerung wird das Gebiet in Parzellen zerstückelt: Bürgergemeinde Bözingen, Blumenstrasse Süd und Nord, Dufourstrasse, öffentlicher Platz, Gebäuderiegel entlang des öffentlichen Platzes und Wohnüberbauung hinter dem Gebäuderiegel. Das von der Stadt Biel erwünschte Entwicklungspotential im Quartier wird damit stark eingeschränkt. Einziges Indiz für vorhandene Vorstellungen über die zukünftige Bewohnerschaft war die Bedingung im städtebaulichen Ideenwettbewerb, dass mindestens die Hälfte der Wohnungen einen "gehobenen Ausbaustandard" ausweisen soll. Dahinter steht offenbar ein diffuser Wunsch nach "guten Steuerzahlern". Ob solche Überlegungen Grundlagen für die Stadtentwicklung abgeben, sei hier ernsthaft bezweifelt.

Grundsätzlich befürworten wir die Erhöhung des Nutzungsmasses auf der Gurzelen von heute 1.0 auf neu ca. 1.4 bezogen auf den genehmigten Bauzonenplan. Gemäss RGSK, Massnahmenblatt A8 „Verdichtung des Siedlungsgebietes“ (Juni 2012 und Februar 2015) wird Gurzelen/Champagne als Umsetzungsprojekt aufgeführt, mit dem Hinweis: Prüfung von Umsetzungsmassnahmen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens für das Teilgebiet Gurzelen und das Modellvorhabens „Abstimmung Liegenschaftserneuerung und Stadtteilentwicklung“. Hauptziel des Modellvorhabens ist die Bereitstellung eines breiten, qualitativ überzeugenden und gleichzeitig erschwinglichen Wohnungsangebotes. Dies als zentrales Element einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Teil der Wirtschaftsförderung und unter Bewahrung bestehender architektonischer und ortsbildlicher sowie sozialer Qualitäten (Zit. Zielvorgabe Modellvorhaben).

Die Planung des Gurzelenareals soll zwingend über den ganzen Änderungsperimeter gemacht werden, um das Potenzial ausschöpfen zu können. Es müssen in allen Bereichen Architekturwettbewerbe nach den anerkannten Regeln des SIA durchgeführt werden. Die ganzheitliche Quartierentwicklung soll Übergänge zu den Nachbarsquartieren schaffen und innerhalb des Quartiers Raum für soziale Begegnungen, Durchlässigkeit und Sichtbezüge gemäss den Zielsetzungen des Modellvorhabens Nachhaltige Raumentwicklung Biel (Bundesamt für Raumentwicklung ARE) sorgen.

4. Anmerkungen zu einzelnen Elementen der vorgeschlagenen baurechtlichen Grundlagen

4.1. Zonen mit Planungspflicht

Die ZPP 4.1 gemäss bestehendem Zonenplan wurde von 32'426 m² auf 27'001 m² verkleinert (minus 17.74%). Die ZPP im überbaubaren Bereich (ohne Platz) wurde von 18'274 m² auf 12'849 m² verkleinert (minus 30%).

Die ZPP 4.1 gemäss neuem Bauzonenplan darf nicht verkleinert, sondern muss vergrössert werden auf den Bereich des heutigen Kiesplatzes, damit eine planerische Einheit entsteht. Ziel ist die Planung eines ganzen Quartiers und nicht von einzelnen Baufeldern (vgl. Bemerkungen in Kapitel 3).

Festlegung des heutigen Kiesplatzes neu als ZPP 4.1.3. Das gegenüber der bestehenden Planung verdoppelte Nutzungsmass auf 2.0 muss im Rahmen von Architekturwettbewerben nach den anerkannten Regeln des SIA bei gleichzeitiger Beibehaltung der städtebaulich relevanten Baulinien geprüft werden.

4.2. Bedingungen für gemeinnützigen Wohnungsbau schaffen

Damit auf dem Gurzelenareal überhaupt gemeinnütziger, genossenschaftlicher Wohnungsbau möglich wird, sind verbindliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Gemeinnütziger Wohnungsbau bedeutet konkret:

- Anlagekostenlimiten nach den Richtlinien des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)
- Kostenmiete nach den Richtlinien des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)
- Landanteil der Anlagekosten beträgt max. 15%
- Möglichst grosse Mitwirkung (Partizipation)

Grundsätzlich muss auf der ZPP 4.1.2 und 4.1.3 (neu) die Art der Nutzung verbindlich zu Gunsten gemeinnütziger, genossenschaftlicher Wohnbauträger verlangt werden. Es darf in der ZPP 4.1.2 und 4.1.3 (neu) nur gemeinnütziger Wohnungsbau entstehen.

4.3. Öffentlicher Platz mit Frontgebäude

Der Zwang einer 6-geschossigen Häuserzeile auf der Westseite der neu vorgeschlagenen ZPP 4.1.2 schränkt die echte Ausbildung eines Quartiers zu stark ein. Der Block trennt das neue Quartier hart ab und blockiert eine offene Bauweise, die eine Durchlässigkeit der Räume fördert. Zudem werden die Grünräume zwischen den Neubauten in der neu vorgeschlagenen ZPP 4.1.2 durch den 6-geschossigen Riegel massiv beschattet.

Der Abschluss von ZPP 4.1.1 zu ZPP 4.1.2 soll nur soweit definiert werden, als die Volumen den Platz räumlich definieren. Mit einem Verfahren nach den anerkannten Regeln der Fachverbände, kann die Art und Grösse der Volumen zur Platzbegrenzung freier interpretiert werden, damit tatsächlich ein Quartierplatz mit Anbindung an die verschiedenen Wohnbereiche entsteht.

Der öffentliche Platz selber (ZPP 4.1.1) muss in engem Zusammenhang mit den Bauvolumen auf der ZPP 4.1.2 geplant werden. Ein gemeinsames Auswahlverfahren nach den anerkannten Regeln der Fachverbände ist gleichzeitig zu gegebener Zeit zu lancieren.

4.4. Erdgeschossnutzung

Die Erdgeschossnutzungen müssen offen gehalten werden. Es müssen auch Wohnnutzungen, Gemeinschaftsräume, Waschalons oder sonst öffentlich zugängliche, nichtkommerzielle Nutzungen möglich sein. Erstens gilt die Erdgeschossnutzung für Gewerbe in derartigen Quartieren als sehr problematisch, zweitens stehen in Biel schon mehr als genug solche Räume und Lokale leer und drittens sind Gewerberäume im gemeinnützigen Wohnungsbau kaum finanzier- und machbar.

Die Erdgeschossnutzung ist völlig frei zu geben.

4.5. Parkhaus versus Energiestadt Biel

Energiestadt Biel - ein Label das verpflichtet! Als Energiestadt setzt sich Biel seit über 6 Jahren für eine nachhaltige Energiepolitik und den respektvollen Umgang mit der Umwelt ein. Die Legislative hat im Jahr 2012 festgelegt, dass Biel bis im Jahr 2020 in die Königsklasse der Energiestädte aufsteigen und das Label European Energy Award GOLD erreichen will.

Energiestädte fördern erneuerbare Energien, umweltverträgliche Mobilität und setzen auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen. Energiestadt ist ein Paradebeispiel dafür, wie mit verantwortungsvollem Handeln die Lebensqualität gesteigert und das Klima geschützt wird. Im neuen Erschliessungsgrundsatz zu ZPP Art. 30 wird genau das Gegenteil postuliert. Im Planungsbericht zur Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung wird nicht begründet, warum eine Verschlechterung der heutigen Bestimmung angebracht sein soll. Der heute rechtsgültige Erschliessungsgrundsatz ist deutlich fortschrittlicher formuliert und ermöglicht im Zusammenspiel mit der kantonalen Bauverordnung (Art. 54a und 54b) Regelungen für motorfahrzeugarme – oder – freie Überbaungen (in Kraft seit 1.8.2014)

Der Erschliessungsgrundsatz zu Art. 30 muss sich an die Bestimmungen von Art. 54a und 54b der kantonalen Bauverordnung halten. Mit einem Mobilitätskonzept ist der Nachweis zu leisten, wie motorfahrzeugarme oder –freie Siedlungen betrieben werden können.

Wir sind überzeugt, dass unsere Mitwirkung dazu beiträgt, dass auf der Gurzelen ein Quartier entsteht, dessen Merkmale vielfältiges Wohnen, Gemeinschaft, Partizipation, Räume für Gewerbe und Dienstleistungen in vernünftigem Mass sind. Durch die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kultur wird eine Gemeinschaft gebildet, welche das Zusammenleben unterschiedlicher Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitenden fördert, was sich letztlich positiv auf die Lebensqualität auswirkt. Es entsteht ein neues Quartier mit bis zu 400 Wohnungen, welches das Potential hat, zu einem Vorbild für die Aufwertung anderer Quartiere in der Stadt Biel zu werden.

Freundliche Grüsse

GURZELENplus

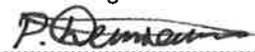
Baugenossenschaft Wyttenbach



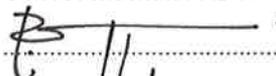
Wohnbaugenossenschaft Daheim



Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn



Genossenschaft FAB-A



biwog – Bieler Wohnbaugenossenschaft



Casandrastra Verein für Wohnhilfe

