



20170048

# **Bericht**

**des Gemeinderates an den Stadtrat**

betreffend

**Gurzelen, Anpassung der Planungsgrundlagen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Das Wichtigste in Kürze</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1 Geltende Planungsgrundlagen .....	5
<b>2 Begründung der Änderung</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
3.1 Öffentliche Räume.....	7
3.2 Überbauung des Gurzelenstadions.....	8
3.3 Bereich «Blumenstrasse».....	9
3.4 Schulanlage Champagne .....	10
<b>4 Inhalt der Anpassung</b> .....	<b>11</b>
4.1 Bereich ehemaliges Stadion: ZPP 4.1 «Gurzelen» .....	12
4.1.1 Öffentlicher Platz: Teilzone 4.1.1 .....	12
4.1.2 Überbauung: Teilzone 4.1.2 .....	13
4.2 Bereich «Blumenstrasse».....	14
4.2.1 Zonenplan .....	14
4.2.2 Baulinienplan.....	15
4.3 Bereich «Schulanlage Champagne» .....	16
4.3.1 Zonenplan .....	16
4.3.2 Baulinienplan.....	16
4.4 Öffentlicher Verkehrsraum.....	17
4.5 Parkierung .....	17
4.6 <i>Nachhaltige Entwicklung</i> .....	18
<b>5 Verfügbarkeit von Grund und Boden</b> .....	<b>19</b>
5.1 Allgemeine Erwägungen.....	19
5.2 Räumung von Landflächen.....	19
5.2.1 Verlegung der Leichtathletikanlage.....	19
5.2.2 Neuer Standplatz für den Zirkus Knie .....	20
5.3 Voraussichtliche Investoren.....	21
5.3.1 Bürgergemeinde Bözingen .....	21
5.3.2 Stiftung Zentrum SIV .....	21
5.3.3 Wohnbaugenossenschaften .....	22
<b>6 Plangenehmigungsverfahren</b> .....	<b>24</b>
6.1 Informations- und Mitwirkungsverfahren .....	24
6.2 Kantonale Vorprüfung .....	24
6.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen .....	24
6.4 Genehmigung der Planung.....	25
<b>Beschlussesentwurf</b> .....	<b>26</b>

Sehr geehrte Frau Stadtratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### Das Wichtigste in Kürze

Mitten in Biel bietet der Sektor «Gurzelen» ein aussergewöhnliches Entwicklungspotenzial, insbesondere seit der Aufhebung des ehemaligen Fussballstadions. Da die Stadt Biel in diesem Fall nicht nur die Planungsbehörde, sondern auch Besitzerin des gesamten Geländes in diesem Bereich ist, spielt sie eine Schlüsselrolle bei der weiteren Entwicklung dieses Sektors. Um eine qualitätsvolle Entwicklung dieses Geländes zu gewährleisten, wurde im Jahre 2014 ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Auf dieser Grundlage konnte ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, das die bebauten und unbebauten Flächen unter Berücksichtigung des Ziels der Verdichtung und Nachhaltigkeit mit den benachbarten Quartieren des Sektors «Gurzelen» in Beziehung setzt.



Der Entwicklungsbereich «Gurzelen», im Zentrum von Biel

Gestützt auf dieses Konzept wurden die Planungsgrundlagen angepasst und dem Stadtrat im Januar 2016 in einem Bericht «Gurzelen, Anpassung der Planungsgrundlagen, Zurverfügungstellung von Land und Realisierung der dazugehörigen öffentlichen Infrastrukturen» vorgelegt. Diese Anpassung schafft die gesetzliche Grundlage für Neubauten mit gemischter Nutzung, mit Schwergewicht Wohnungen, einem grosszügigen öffentlichen Quartierplatz und der Erweiterung der Schulanlage Champagne, die wegen des steigenden Bedarfs an Schulraum erforderlich ist, sowie für die entsprechende Strassenanpassung im betreffenden Perimeter.

Mit der Entwicklung dieses Standortes können insbesondere genossenschaftliche Wohnungen erstellt werden, was dazu beiträgt, die Ziele des städtischen Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erreichen. Darin ist vorgesehen, dass genossenschaftliche Wohnungen bis im Jahre 2035 mindestens einen Fünftel der Wohnungen in Biel ausmachen, und dass mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche im Planungssperimeter «Gurzelen» an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben ist.

## 1 Ausgangslage

Das Gurzelen-Quartier ist zurzeit Schauplatz einer umfassenden Neugestaltung. Dazu gehören der Wohnpark «Jardin du Paradis», das neue Repräsentationsgebäude von Swatch (im Bau befindlich), das Omega-Museum sowie der neue öffentliche Schüssinselpark. Aber die Weiterentwicklung hört damit noch nicht auf. Mit der Eröffnung der Tissot Arena wird nach dem Abbruch des Gurzelen-Fussballstadions und der Aufhebung der angrenzenden Trainingsgelände besonders günstig gelegenes Land mit wertvollem Entwicklungspotenzial mitten in der Stadt frei.



Das Gurzelen-Quartier mit dem umliegenden Gelände – rosa: der Planungsperimeter «Gurzelen», violett: das Omega-Gebäude, blau: das Swatch-Gebäude, gelb: der Wohnpark «Jardin du Paradis», grün: der öffentliche Schüssinselpark

Der Planungsperimeter «Gurzelen» umfasst das ehemalige Fussballstadion, das angrenzende Trainingsgelände im Osten, den heutigen Gurzelenplatz sowie die Schulanlage Champagne mit dazugehöriger Leichtathletik-Rundbahn. Im Jahre 2014 wurde ein Studienauftrag durchgeführt, um die städtebauliche Qualität dieses Perimeters zu gewährleisten. Aus diesem Verfahren ging das Projekt des Architekturbüros Tribu architecture in Lausanne und Vogt Landschaftsarchitekten in Zürich als Sieger hervor. Es bildet die Grundlage für das städtebauliche Konzept zur künftigen Entwicklung in diesem Sektor.

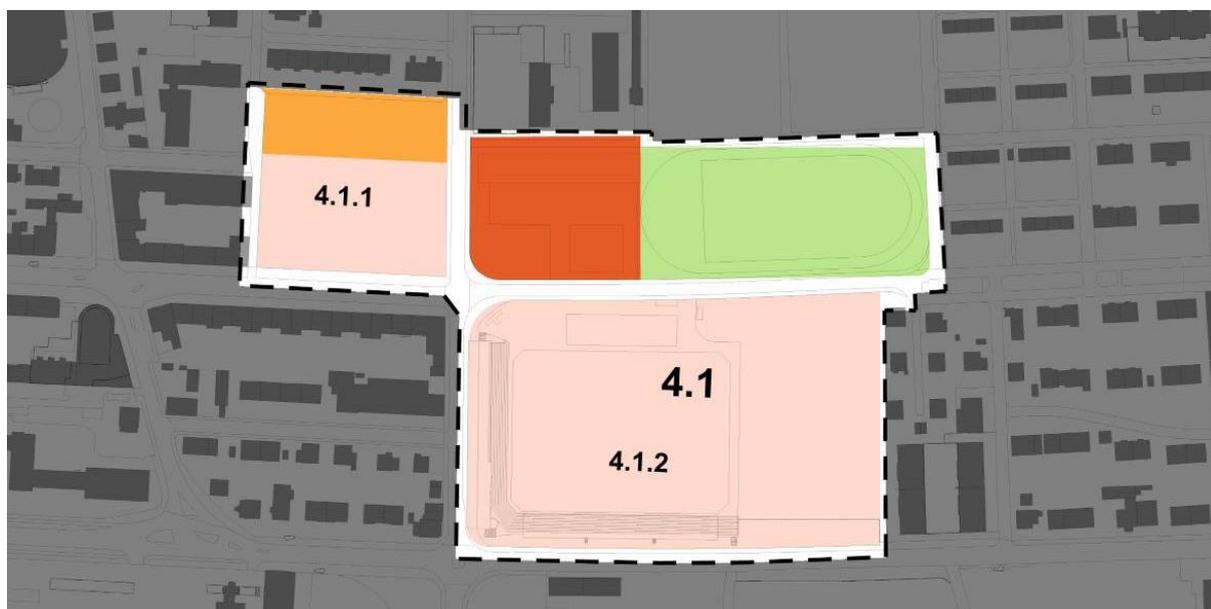
Die Einwohnergemeinde Biel ist Eigentümerin des gesamten Planungsperimeters «Gurzelen» mit einer Fläche von über 60'000 m<sup>2</sup> (inklusive Strassen). Es stehen ihr somit sämtliche Möglichkeiten offen, um eine optimale Entwicklung dieses Sektors zu gewährleisten, und zwar nicht nur gestützt auf die baurechtliche Grundordnung, sondern auch im Rahmen der Zurverfügungstellung von Land bzw. der Baurechtsverträge für dieses Gelände, die insbesondere die Durchführung von qualifizierten Verfahren vorschreiben müssen (z. B. Durchführung von Architekturwettbewerben oder Studienaufträgen).

## 1.1 Geltende Planungsgrundlagen

Der grösste Bereich des Perimeters «Gurzelen» befindet sich innerhalb der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 4.1 «Gurzelen», genehmigt am 26. Januar 2009 (vgl. Abbildung unten). Diese ZPP ist in zwei unterschiedliche Teilzonen unterteilt: die Teilzone 4.1.1, bestehend aus dem südlichen Abschnitt des derzeitigen Gurzelenplatzes, und die Teilzone 4.1.2, bestehend aus dem ehemaligen Fussballstadion und dem angrenzenden Trainingsgelände. Die ZPP 4.1 «Gurzelen» sieht die Schaffung einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Wohnüberbauung vor. Auf einer hierfür vorgesehenen Fläche von 5'500 m<sup>2</sup> soll ein attraktiver öffentlicher Freiraum geschaffen werden, der den derzeitigen unbefestigten Platz, welcher vor allem zum Parkieren genutzt wird, ersetzen soll. Des Weiteren unterstützen die Grundsätze für diese Zone mit Planungspflicht die nachhaltige Siedlungsentwicklung, indem sie eine sparsame und umweltfreundliche Energienutzung im Sinne der «2000 Watt-Areale» vorschreiben.

Der nördliche Teil des Gurzelenplatzes ist der Bauzone 3 (Gebäude mit maximal drei Geschossen + Attikageschoss) zugeteilt.

Der östliche Teil der Schulanlage Champagne fällt heute in die Bauzone 4 (Gebäude mit maximal vier Geschossen + Attikageschoss). Die bestehenden Schulgebäude gelten gemäss dem Bauinventar der Stadt Biel als «schützenswerte Objekte». Der angrenzende Sportbereich ist als Zone für öffentliche Nutzungen («Sportanlagen») und als Bauzone K (Kleinbauten) ausgewiesen.



Planungsperimeter, Ausgangslage: Rosa: ZPP 4.1, orange: nördlicher Bereich des Gurzelenplatzes als Bauzone 3, rot: Schulanlage Champagne als Bauzone 4, grün: angrenzende Sportanlagen als Bauzone K

Die geltenden Zonen- und Baulinienpläne sind in der Beilage 1 dieses Berichtes aufgeführt.

## 2 Begründung der Änderung

Die vorliegende Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Sektor «Gurzelen» entspringt dem Willen, den betreffenden Perimeter mit seinem besonders hohen Potenzial zu entwickeln und aufzuwerten. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die in der geltenden baurechtlichen Grundordnung festgelegte Bebauungsdichte ist zu tief angesetzt. Sie erlaubt keine optimale Nutzung des aussergewöhnlichen Potenzials dieses Standortes.
- Die Realisierung von Überbauungen, welche die Ziele bezüglich Qualität und Verdichtung erfüllen, bedingt neue gesetzliche Grundlagen.
- Die Neugestaltung des öffentlichen Raumes mit einem neuen, ansprechenden Quartierplatz und den neuen Anforderungen entsprechenden Strassen erfordert eine Anpassung der geltenden Rahmenbedingungen.
- Im Rahmen der geltenden baurechtlichen Grundordnung ist eine Erweiterung der Schulanlage Champagne, deren Kapazität bereits heute erschöpft ist, nicht möglich.
- Ganz allgemein wird mit der Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht, das als Sieger aus dem Studienauftrag von 2014 hervorgegangen ist (vgl. Kap. 3).



Mit der vorliegenden Planung soll der Sektor «Gurzelen» (s. Luftansicht) möglichst gut genutzt werden.

### 3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, welches die Grundlage für die Planung Gurzelen bildet, sieht neue Überbauungen mit gemischter Nutzung mit Schwerpunkt Wohnungen vor. Ausserdem sind ein grosszügiger, ansprechender Quartierplatz, die Erweiterung der Schulanlage Champagne zur Deckung des zunehmenden Bedarfs an Schulraum sowie die Anpassung der Strassen im betreffenden Perimeter geplant. Nachstehend sind die Grundzüge dieses Konzepts detailliert nach Sektoren beschrieben.



Städtebauliches Konzept: Jeder der fünf Sektoren ist mit einer unterschiedlichen Farbe gekennzeichnet.

Der Planungsperimeter «Gurzelen» lässt sich in fünf Sektoren aufteilen (vgl. obige Abbildung): «Ehemaliges Stadion» (violett), «Blumenstrasse Nord und Süd» (heutiger Gurzelenplatz, rot und orange), «Schulanlage Champagne» (grün) sowie öffentliche Räume (Plätze und Strassen, gelb). Für jeden Sektor gelten aufgrund des städtebaulichen Konzepts individuelle Bedingungen für die Realisierung.

#### 3.1 Öffentliche Räume

Gemäss dem entwickelten städtebaulichen Konzept verläuft ein öffentlicher Platz parallel zur Falkenstrasse zwischen der General-Dufour- und der Jakob-Stämpfli-Strasse. Dieses Raumkontinuum bildet eine Einheit, innerhalb derer verschiedene Funktionen vereint werden. Die Front ist im Osten klar durch ein sechsgeschossiges Gebäude abgegrenzt. In das öffentliche Raumgefüge wird ein kleinvolumiges Bauwerk integriert. Dieses pavillonartige Gebäude ist grossflächig überdacht und bietet darüber hinaus Platz für die Aula der Schule und weitere halböffentliche Nutzungen (Kiosk, Café, ...). Die Nutzung der Erdgeschosse entlang des Platzes (gemeinschaftliche Aktivitäten, Geschäfte, Arbeit) sollen zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen. Das Konzept sorgt für einen Abschluss an der Dufourstrasse, die nun auf dem öffentlichen Platz enden wird.

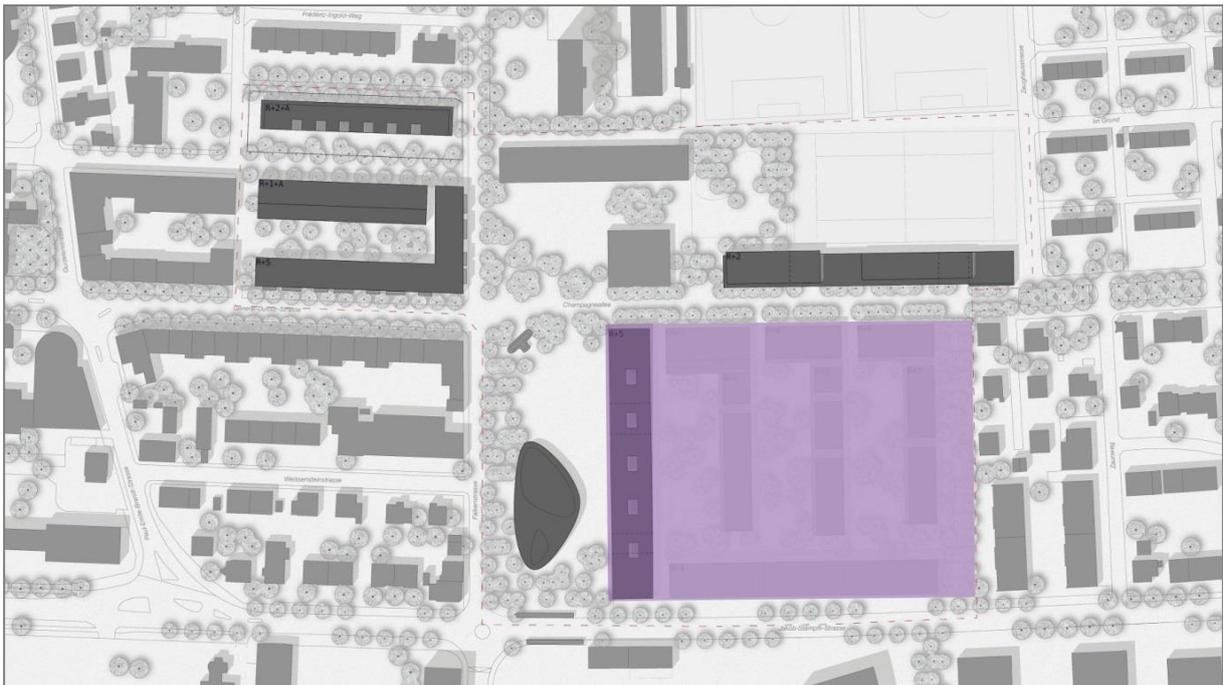


Städtebauliches Konzept: öffentliche Räume (gelb)

Die bestehenden Strassen behalten ihren eigenen Charakter und ihre Identität. Ihr räumlicher Ausdruck wird durch die neuen Gebäudefronten unterstrichen. Der westliche Abschnitt der Champagnallee wird so umgestaltet, dass er den Menschen in Verbindung mit dem neuen öffentlichen Platz und der Schule einen gewichtigen Platz einräumt. Die **Blumenstrasse** wird bis zur Falkenstrasse verlängert. Somit werden im Perimeter des jetzigen Gurzelenplatzes zwei bebaubare Inseln definiert. Die Gestaltung der Falkenstrasse muss mit der Errichtung des neuen öffentlichen Platzes und der zukünftigen Tempo-30-Zone des etwas südlicher gelegenen Swatch-Areals einhergehen, wobei ihr Charakter als Verbindungsstrasse erhalten werden soll.

### 3.2 Überbauung des Gurzelenstadions

Im Bereich des ehemaligen Stadions definiert das städtebauliche Konzept klar die freien öffentlichen Räume und privaten Flächen. Es sieht eine Überbauung entlang der Strasse vor, die um stark begrünte Innenhöfe verläuft. Diese kollektiven Aussenräume sind sowohl untereinander als auch mit den öffentlichen Räumen durch ein fließend ineinander übergehendes Wegnetz verbunden.



Städtebauliches Konzept: Perimeter der Überbauung des ehemaligen Stadions (violett)

Auf der Westseite wird die Überbauung mit einer sechsgeschossigen Front abgeschlossen, welche den öffentlichen Platz abgrenzt. Diese Front, bei der es sich sowohl um eine Scharnierstelle als auch um eine Abgrenzung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich handelt, ist ein charakteristisches Hauptelement des städtebaulichen Konzepts. Für die übrigen Bauten im Rahmen dieses Konzepts sind verschiedene Bauweisen denkbar. Diese sollten im Rahmen eines Wettbewerbs zur Detailplanung der gesamten Überbauung geprüft werden.

### 3.3 Bereich «Blumenstrasse»



Städtebauliches Konzept: Sektor «Blumenstrasse» (heutiger Gurzelenplatz), Teilsektor Süd (orange) und Teilsektor Nord (rot)

Im Sektor «Blumenstrasse» (heutiger Gurzelenplatz) sieht das städtebauliche Konzept im Süden um einen Innenhof angeordnete Gebäude in der Verlängerung der bestehenden Gebäude entlang der General-Dufour-Strasse vor. Der Innenhof ist multifunktional angelegt und unterstreicht damit den gemischtgenutzten Charakter des Standortes. Im nördlicheren Bereich ergänzt eine Reihenbebauung mit Gärten harmonisch die Wohnüberbauungen Blumenstrasse / F.-Ingold-Weg.

### 3.4 Schulanlage Champagne

Da die bestehenden Schulgebäude als schützenswert eingestuft sind, sind hier keine Eingriffe möglich. Deshalb ist im städtebaulichen Projekt vorgesehen, die Schulanlage Champagne in ihrer jetzigen Konfiguration zu belassen und die Erweiterung mit einem neuen Gebäude auf dem Gelände der Leichtathletik-Rundbahn zu planen, der seinerseits ins Bözingenfeld verlegt wird (vgl. Kap. 5.2.1). Der genaue Standort sowie die Form der Schulerweiterung wird im Rahmen eines Architekturwettbewerbs geprüft, dessen Ergebnisse voraussichtlich im Verlaufe des Jahres 2019 vorliegen werden.



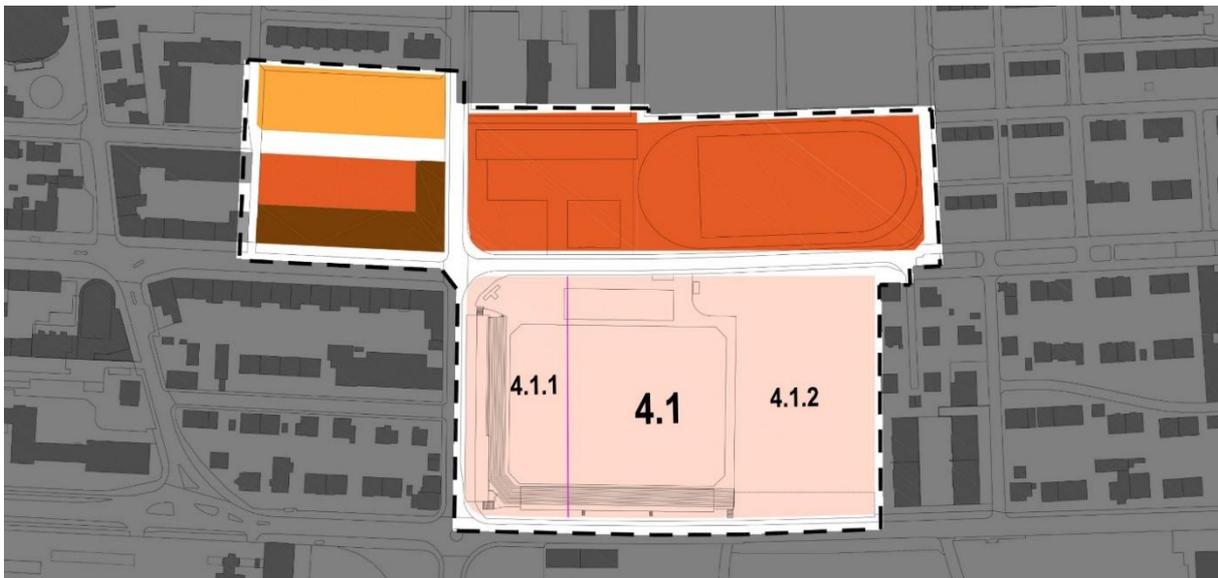
Städtebauliches Konzept: Bereich der Schulanlage Champagne (grün)

Zu dieser Anlage wird eine neue Aula hinzukommen, die in der Pavillonstruktur des neuen öffentlichen Platzes eingerichtet wird (vgl. Kap. 3.1). Ziel dieses Konzeptes ist es, die Schulanlage besser am Leben im Quartier zu beteiligen. Gleichzeitig erhält die zukünftige Aula damit ein sehr öffentliches und offenes Ambiente, da sie auch ausserschulischen Aktivitäten zugute kommt.

Die Fussballfelder im Norden des Sektors Schulanlage Champagne werden beibehalten. Dieses öffentliche Sport- und Freizeitgelände bietet mitten im Stadtzentrum einen willkommenen Ort der Erholung.

#### 4 Inhalt der Anpassung

Mit der Anpassung der Planungsgrundlagen «Gurzelen» werden die Bauzonen, die Nutzungszonen und die Baulinienpläne in diesem Sektor neu festgelegt. Nach der Änderung stellt die bebaubare Fläche auf dem gesamten Perimeter eine Gesamtgeschossfläche von rund 52'600 m<sup>2</sup> dar. Die vollständigen Pläne und Auflagen dieser Teiländerung sind in der Beilage 1 zu diesem Bericht aufgeführt.



Planungsperimeter, Änderungsprojekt: rosa: ZPP 4.1, rot: Bereich südlich des Gurzelenplatzes als Bauzone 4, braun: Bauzone 5, orange: nördlicher Bereich des Gurzelenplatzes als Bauzone 3, rot: Schulanlage Champagne als Bauzone 4.

Die Anpassung der Planungsgrundlagen definiert den Perimeter sowie die Vorschriften für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 4.1 «Gurzelen» neu. Die ZPP 4.1 wird neu nur den Bereich des ehemaligen Stadions (inklusive angrenzendes Trainingsgelände) umfassen.

Das Gelände des jetzigen Gurzelenplatzes (Bereich «Blumenstrasse») wird umgezont und neu als «übliche» Bau- und Nutzungszonen ausgewiesen; die Baulinien legen die Entfernung zu den Strassen sowie die Tiefe der zukünftigen Gebäude und in einzelnen Fällen Höhenbegrenzungen oder besondere Attikaformen fest.

Die Schulanlage Champagne mit dem gesamten angrenzenden Schul- und Sportbereich wird neu als Bauzone 4 und als Zone für öffentliche Nutzungen 1 «Bildung» ausgewiesen. So kann die Vergrößerung der Schulgebäude ermöglicht werden und für den geplanten Architekturwettbewerb bleibt ein ausreichender Handlungsspielraum.

Der öffentliche Verkehrsraum wird im gesamten Perimeter angepasst, und es wird für jede Strasse ein passender Querschnitt festgelegt. Eine Studie zur Neugestaltung des öffentlichen Verkehrsraums diene als Grundlage für diese Anpassungen.

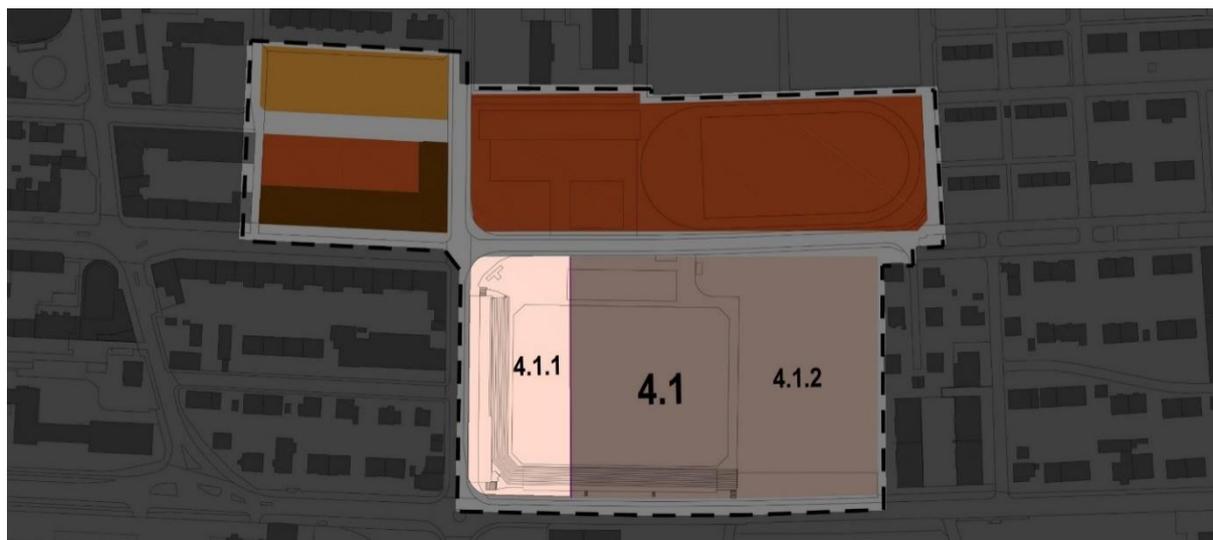
## 4.1 Bereich ehemaliges Stadion: ZPP 4.1 «Gurzelen»

Teil des Planungsperimeters zwischen der Falkenstrasse, der Champagneallee und der Jakob-Stämpfli-Strasse.

Die neue Zone mit Planungspflicht 4.1 «Gurzelen» für diesen Bereich wird in zwei Teilzonen unterteilt: Die erste, westliche Teilzone (4.1.1) ermöglicht die Realisierung eines öffentlichen Platzes entlang der Falkenstrasse. In der zweiten, grösseren Teilzone im östlichen Bereich (4.1.2) ist eine dichte, qualitätsvolle Überbauung vorgesehen, die im Wesentlichen für Wohnzwecke bestimmt ist.

### 4.1.1 Öffentlicher Platz: Teilzone 4.1.1

Die Teilzone 4.1.1 ist als Zone für öffentliche Nutzungen 11 («Parkanlagen») ausgewiesen und sieht die Gestaltung eines attraktiven öffentlichen Platzes als Ort der Begegnung sowie Erholungsraum für das gesamte Quartier vor. Hier ist zudem ein eingeschossiger Pavillon für öffentliche (Schulaula) und halböffentliche (Kiosk, Café) Nutzungen vorgesehen. Neben dem Pavillon sind weitere kleinere Bauten zulässig, sofern diese dem Nutzungsziel der Zone entsprechen, ausschliesslich den erforderlichen Infrastrukturen dienen (überdachte Bushaltestelle, Velostation, usw.) und in die Platzgestaltung integriert sind. Die Nutzung des Erdgeschosses entlang des Platzes muss zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen.



Planungsperimeter, Änderungsprojekt: ZPP 4.1.1 «Öffentlicher Platz»

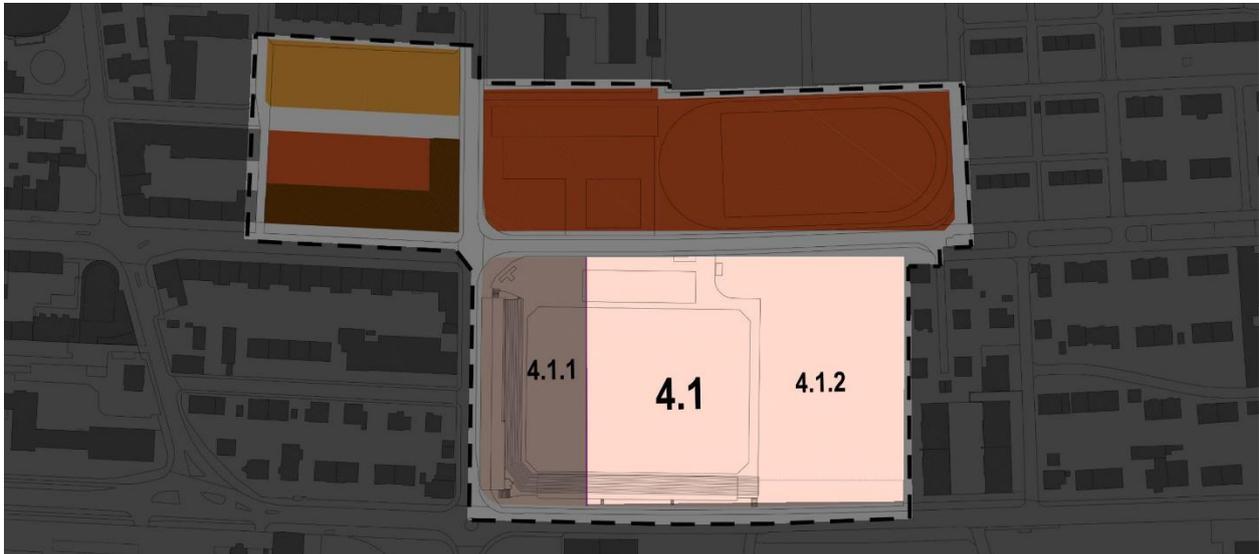
Die Änderung der ZPP 4.1 «Gurzelen» im Jahre 2009 sah bereits den Abbruch der Tribünen des Stadions vor, obwohl der Bau im Bauinventar als «schützenswert» eingestuft war. Im März 2017 wurde der Abbruch der Tribünen bewilligt. Die als «schützenswert» ausgewiesenen Kassenhäuschen des Stadions bleiben jedoch erhalten.



Kassenhäuschen des Stadions Gurzelen

### 4.1.2 Überbauung: Teilzone 4.1.2

In der Teilzone 4.1.2 kann eine dichte, städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Wohnüberbauung realisiert werden. Deren Realisierung erfordert ein qualitätssicherndes Verfahren. Die Nutzung ist sozial und funktional durchmischt mit Schwerpunkt Wohnen.



Planungsperimeter, Änderungsprojekt: ZPP 4.1.2 Überbauung

Ganz allgemein soll die Erstellung der Überbauung die Entstehung eines offenen und mit seinem baulichen Umfeld verbundenen Quartiers fördern. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung der Schnittstellen zwischen der neuen Bebauung und dem Champagnequartier zu schenken. Die Überbauung muss die Erstellung einer markanten Gebäudefront mit höchstens 6 Geschossen (ohne Attika) beinhalten, die den öffentlichen Platz in östlicher Richtung abschliesst. Sie ist mit Wegverbindungen für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten. Die Erdgeschossnutzungen sollen zudem zur Belebung des öffentlichen Platzes beitragen. In der verbleibenden Teilzone 4.1.2 sind maximal 5 Geschosse (ohne Attika) zulässig. Das Mass der Nutzung ist in der Teilzone 4.1.2 auf maximal 36'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch festgelegt.

Die Innenhöfe der Überbauung dienen in erster Linie als Aufenthalts- und Spielflächen für die Bewohner und sind intensiv zu begrünen (grundsätzlich kein Aushub zwischen den Gebäuden, ausser für das Parkhaus). Im Osten ist ein Mindestabstand von 10,5 m zwischen den Bauten und der Grenze einzuhalten. In diesem Bereich muss eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zwischen der Champagneallee und der Jakob-Stämpfli-Strasse erstellt werden.

Die Überbauung ist so zu konzipieren, dass der Motorfahrzeugverkehr an der Oberfläche begrenzt wird. Abstellplätze können für den privaten und/oder öffentlichen Bedarf errichtet werden, sind aber in einem einzigen unterirdischen Parkhaus westlich der Teilzone 4.1.2 und möglicherweise unter einem Teil des Platzes zu gestalten. Für das Parkhaus ist in der Teilzone 4.1.2 eine einzige Zufahrt für Fahrzeuge zulässig, die über die Jakob-Stämpfli-Strasse erreicht werden kann.

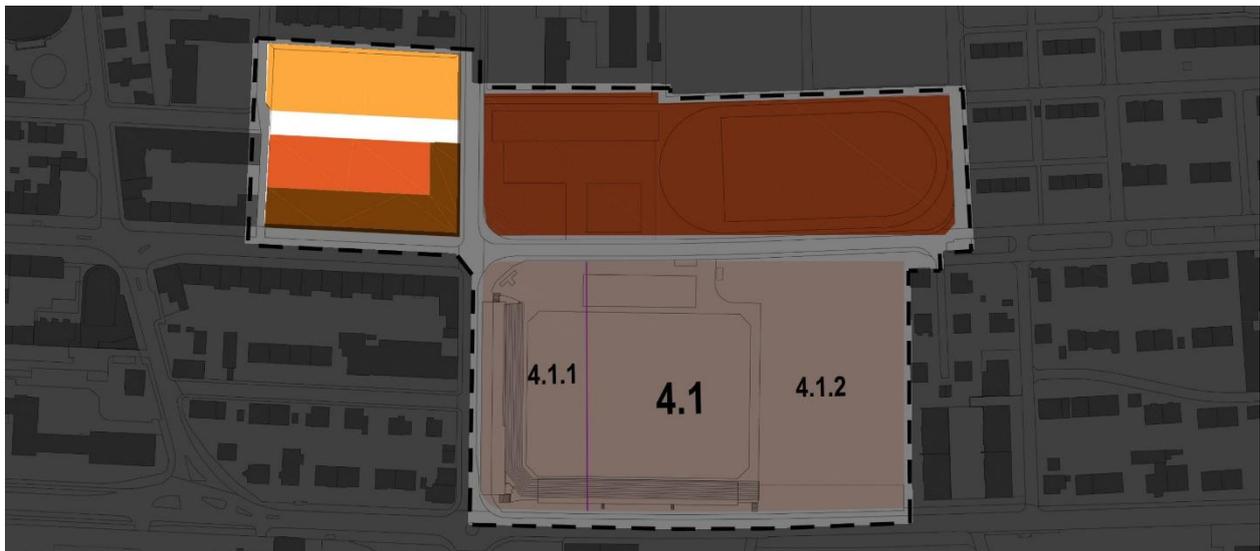
Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung für den Sektor des ehemaligen Stadions die allgemeinen Gestaltungsrichtlinien so festlegt (äussere Grenzen der Überbauung, Dichte sowie höchstzulässige Geschosshöhe usw.), dass im Innern des überbaubaren Bereichs im Hinblick

auf den erforderlichen Architekturwettbewerb genügend Gestaltungsspielraum verbleibt. Gestützt auf dessen Ergebnisse können sodann die Grundlagen für die nächste Planungsetappe erarbeitet werden: die Überbauungsordnung, welche die baulichen Rahmenbedingungen für diesen Bereich im Detail festlegt, sowie die Gestaltungsauflagen für den Aussenbereich.

## 4.2 Bereich «Blumenstrasse»

*Teil des Planungsperimeters nördlich der General-Dufour-Strasse und westlich der Falkenstrasse.*

Die Konfiguration der Bauten auf dem heutigen Gurzelenplatz wird durch die «üblichen» Bau- und Nutzungszonen bestimmt, sowie durch Baulinien, welche gestützt auf das städtebauliche Konzept die Abstände der zukünftigen Gebäude sowie deren Tiefe festlegen. In der Verlängerung der Bauten in geschlossener Bauweise (Blockrandbauweise) mit Innenhof an der General-Dufour-Strasse werden die Gebäude im Bereich «Blumenstrasse Süd» nach demselben städtebaulichen Modell mit einem Innenhof erstellt. Die Gebäude im Bereich «Blumenstrasse Nord» sollen in der Reihenbauweise erstellt werden.



Planungsperimeter, Änderungsprojekt: Bereich «Blumenstrasse» mit den neuen Bauzonen: Bauzone 3 (orange), Bauzone 4 (rot), Bauzone 5 (braun)

### 4.2.1 Zonenplan

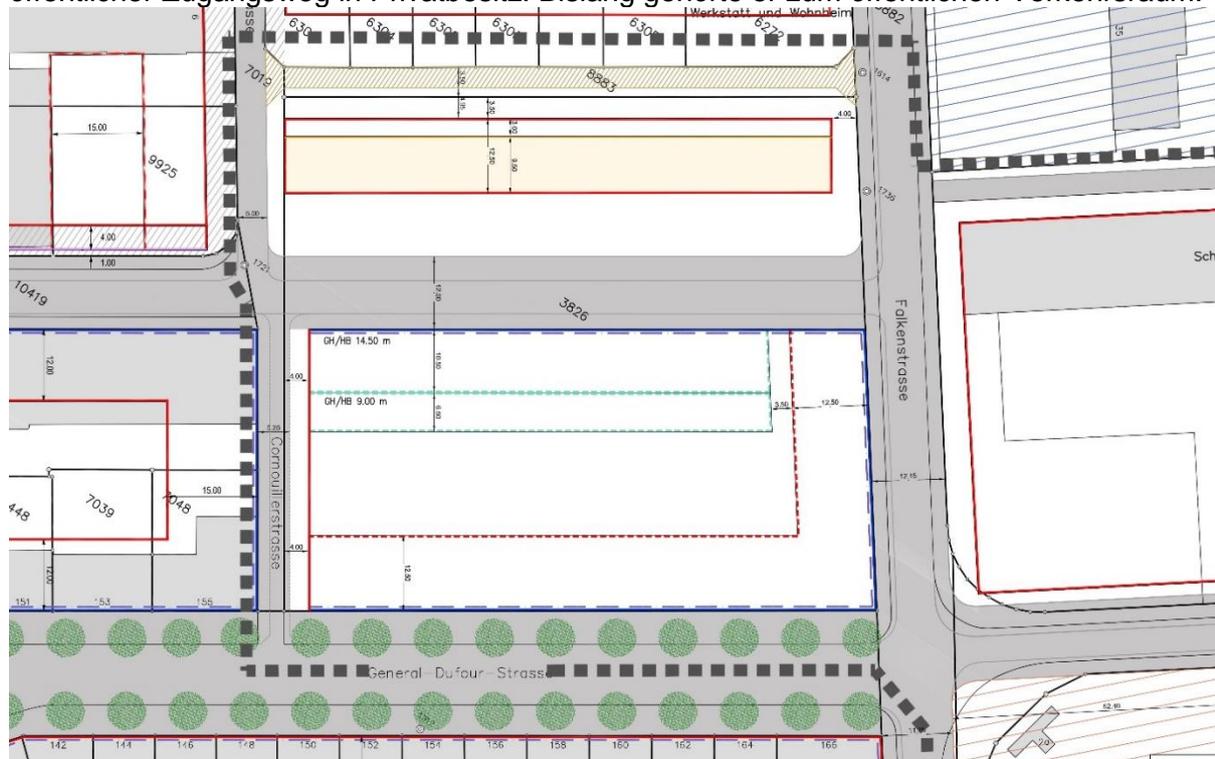
Der Bereich «Blumenstrasse Nord» bleibt der Mischzone B und Bauzone 3 zugewiesen. Die bestehende maximale Gebäudetiefe von 15 Metern für die oberen Geschosse (die nun durch die Baulinien festgelegt werden) sowie die Erdgeschossbestimmungen werden aufgehoben. Die geschlossene Bauweise behält in diesem Bereich ihre Gültigkeit.

Im Bereich «Blumenstrasse Süd» werden Gebäude mit Innenhof errichtet. Im Erdgeschoss werden gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen angesiedelt, die oberen Geschossen werden für Wohnzwecke genutzt. Der ehemals zur ZPP 4.1 gehörende Bereich wird nun auf der Seite der General-Dufour- und Falkenstrasse als Mischzone B und Bauzone 5 ausgewiesen, auf der Seite der Blumenstrasse als Bauzone 4. Der neue Zonenplan sieht für den Bereich eine geschlossene Bauweise vor. Zur Förderung der Mischnutzung gelten die Erdgeschossbestimmungen gemäss Art. 29 des Baureglements (Erdgeschosshöhe von mindestens 4 m).

## 4.2.2 Baulinienplan

Im Bereich «Blumenstrasse Nord» definieren die Baulinien einen klaren Baubereich. Zur Blumenstrasse ist ein deutlicher Abstand einzuhalten, so dass im südlichen Teil Gärten entstehen können. Mit einer Attikabaulinie soll ein fließenderer Übergang zum bestehenden Quartier im Norden gewährleistet werden.

Die Verlängerung der Blumenstrasse bis zur Falkenstrasse wird im Baulinienplan durch die Definition eines entsprechenden öffentlichen Verkehrsraumes gewährleistet. Der nördliche Zugangsweg, der nur zur Anbindung der angrenzenden Grundstücke dient, verbleibt weiterhin in der Bauzone. Er wird neu als «privater Strassenbereich» ausgewiesen, d.h. als öffentlicher Zugangsweg in Privatbesitz. Bislang gehörte er zum öffentlichen Verkehrsraum.



Auszug aus dem zukünftigen Baulinienplan für den Bereich «Blumenstrasse»

Im Bereich «Blumenstrasse Süd» definieren Baulinien den Abstand zur Strasse in einer logischen Fortsetzung der bestehenden Gebäude entlang der General-Dufour-Strasse. Gebäudetiefe und Abmessungen des Innenhofes werden durch optionale Baulinien festgelegt. Dadurch wird im Rahmen eines qualitätsvollen Projekts für den gesamten Block eine gewisse Gestaltungsfreiheit gewahrt, da hier Abweichungen möglich sind. Erfolgt die Überbauung hingegen in mehreren Etappen (voneinander unabhängige Projekte), gelten zwingend die optionalen Baulinien, welche die im städtebaulichen Konzept geplante Anordnung vorschreiben.

### 4.3 Bereich «Schulanlage Champagne»

*Teil des Planungsperimeters nördlich der Champagneallee und östlich der Falkenstrasse.*

Die Verlegung der Leichtathletik-Rundbahn ermöglicht die Erweiterung der Schule in diesem Bereich. Sie wird in Kapitel 5.2 beschrieben.



Planungsperimeter, Änderungsprojekt: Bereich «Schulanlage Champagne» mit der neuen Bauzone 4 (rot)

#### 4.3.1 Zonenplan

Die aktuelle Bauzone K (Kleinbauten) im Bereich der Rundbahn wird ersetzt durch eine Bauzone 4. Sie wird neu als Zone für öffentliche Nutzungen 1 «Bildung» ausgewiesen, um die Vergrößerung der Schulgebäude zu ermöglichen. Die bestehende Grünflächenziffer von mindestens 40% in der westlichen Zone wird aufgehoben, um für die Entwicklung der zukünftigen Schulanlage eine grössere Flexibilität sicherzustellen.

#### 4.3.2 Baulinienplan

Die Baulinien werden überarbeitet, um die Abmessungen entlang der Champagneallee, der Falkenstrasse und der Zeughausstrasse präzise zu definieren. Die neuen Baulinien lassen mehr Flexibilität und bieten daher diverse Möglichkeiten, diverse Anordnungs- und Gestaltungsoptionen für die neuen Schulgebäude noch offen zu lassen. Der öffentliche Verkehrsraum wird so angepasst, dass der westliche Teil der Champagneallee neu als verkehrsberuhigte Zone eingestuft werden kann (vgl. Kap. 3.1).



Auszug aus dem zukünftigen Baulinienplan für den Bereich «Schulanlage Champagne»

#### 4.4 Öffentlicher Verkehrsraum

Der öffentliche Verkehrsraum wird im gesamten Perimeter angepasst, so dass die für die jeweiligen Strassen angemessenen Querschnitte angewendet werden können. Die Blumenstrasse wird bis zur Falkenstrasse verlängert (s. Punkt 4.2.2)

Zur qualitativen Verbesserung des öffentlichen Verkehrsraums ist geplant, den westlichen Teil der Champagneallee als Raum zu gestalten, der vorrangig für die Anwohnerinnen und Anwohner und Schülerinnen und Schüler gedacht ist. Dies bedingt eine Erweiterung des Strassenquerschnitts.

#### 4.5 Parkierung

Hinsichtlich der Parkierungsmöglichkeiten ist geplant, eine angemessene Anzahl Parkplätze bereitzustellen, damit der heutige Bedarf im Quartier sowie der zusätzliche Bedarf im Zusammenhang mit den zukünftigen Überbauungen abgedeckt ist. Eine Analyse des Bedarfs im Quartier hat gezeigt, dass ein Teil der Langzeitparkplätze auf dem Gurzelenplatz ersetzt werden muss. Das Angebot an Kurzzeitparkplätzen für Besucher und Aktivitäten im Quartierzentrum ist durch einige oberirdische Parkplätze in der Verlängerung der Blumenstrasse zu ergänzen.

Durch die Aufhebung des Fussballstadions Gurzelen fällt der Parkplatzbedarf bei grossen Sportveranstaltungen weg, der bislang durch den Gurzelenplatz abgedeckt war. Bei zahlreichen Gebäuden zu beiden Seiten der General-Dufour-Strasse besteht jedoch ein Mangel an Parkplätzen, der bislang zum Teil durch das Angebot auf dem Gurzelenplatz kompensiert wurde. Das Berufsbildungszentrum im Nordwesten mit seinen Sportanlagen generiert ebenfalls einen zusätzlichen Bedarf an Parkraum. All diese Aspekte wurden in der Planung berücksichtigt, so dass genügend Spielraum zur Abdeckung des ausgewiesenen Bedarfs besteht.

In der neuen ZPP 4.1 «Gurzelen» (Bereich des ehemaligen Stadions), sind die Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus mit einem einzigen Zugang über die Jakob-Stämpfli-Strasse zu konzentrieren. Die Anzahl Parkplätze zur Abdeckung des Bedarfs der zukünftigen

Überbauung auf dem ehemaligen Stadiongelände muss den Zielen des Labels «2000 Watt-Areale» entsprechen. Demgemäss müssen die Investoren – grundsätzlich gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften (vgl. Kap. 5.3.3) – ein Mobilitätskonzept zur Förderung des Fussgänger- und Fahrradverkehrs und öffentliche Transportmittel entwickeln.

Im Bereich «Blumenstrasse» sind ein oder zwei unterirdische Parkhäuser vorgesehen. Die Grundsätze zur Parkplatzgestaltung sind in diesem Bereich nicht in der baurechtlichen Grundordnung enthalten, können jedoch im Detail im Rahmen der Baurechtsverträge geregelt werden.

Um den nötigen Anteil an Parkplätzen des Gurzelenplatzes zu ersetzen, ist in den unterirdischen Parkhäusern, die mit den neuen Überbauungen entstehen, eine Anzahl öffentliche Parkplätze vorgesehen.

#### **4.6 Nachhaltige Entwicklung**

Im Bereich des ehemaligen Stadions (ZPP 4.1.2), sind die Neubauten gemäss den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung zu errichten und müssen die Einhaltung der Ziele des Labels «2000 Watt-Areale» oder analoger Ziele nachweisen können.

Die Verfahren für die Gewährleistung der architektonischen Qualität der zukünftigen Überbauungen im Bereich ehemaliges Stadion und heutiger Gurzelenplatz müssen hohe Standards hinsichtlich nachhaltiger Entwicklung und Energienutzung beinhalten.

## **5 Verfügbarkeit von Grund und Boden**

### **5.1 Allgemeine Erwägungen**

Als Eigentümerin des gesamten Geländes im Sektor «Gurzelen» hat die Stadt Biel den Vorteil, sich die zukünftigen Investoren und Wohnbauträger, welche die Überbauungen erstellen, auslesen zu können. So kann sie auch die Qualitätskriterien festlegen, welche die Investoren und ihre Projekte erfüllen müssen, sowie die Realisierungsbedingungen im Detail regeln, damit ein beispielhaftes neues Quartier entstehen kann.

Um eine hohe Qualität der Neubauten im Gurzelen-Quartier zu gewährleisten, ist unter anderem vorgesehen, dass die Baurechtsverträge zwingend die Durchführung von qualifizierten Verfahren vorschreiben (Architekturwettbewerbe oder Studienaufträge). Diese gehen zu Lasten der Investoren und beziehen sich auf den gesamten Perimeter (insbesondere auch auf den heutigen Gurzelenplatz, wo dieser Punkt nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung geregelt werden kann). In diesem Rahmen können auch weitere Auflagen, z. B. hinsichtlich Nachhaltigkeit, Durchmischung oder der Öffentlichkeit/Halböffentlichkeit einzelner Räume definiert werden.

Zu den bereits bekannten potenziellen Investoren zählen heute die Burgergemeinde Bözingen (vgl. Kap. 5.3.1) sowie die Stiftung Zentrum SIV (vgl. Kap. 5.3.2). Ausserdem sieht das Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus von 2016 vor, dass die Bruttogeschossfläche im Gebiet «Gurzelen» mindestens zur Hälfte an Wohnbaugenossenschaften abzugeben ist (vgl. Kap. 5.3.3). Mehrere dieser gemeinnützigen Wohnbauträger haben bereits ihr Interesse für die Entwicklung eines innovativen Konzepts auf diesem Gelände bekundet. So haben sich zum Beispiel im Hinblick auf dieses Projekt sechs gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften aus Biel sowie die Logis Suisse AG zur Gemeinnützigen Investorengemeinschaft GURZELENplus.

Mit der Zurverfügungstellung von Land stellen sich gleichzeitig auch Fragen im Zusammenhang mit der heutigen Nutzung der betreffenden Flächen. In diesem Kapitel sollen diese verschiedenen Punkte erläutert werden. Zunächst geht es um die Verlegung der öffentlichen Sportanlagen, die zur Erweiterung der Schulanlage nötig ist (vgl. Kap. 5.2.1), sowie einen neuen Standort für den Zirkus Knie (vgl. Kap. 5.2.2).

### **5.2 Räumung von Landflächen**

#### **5.2.1 Verlegung der Leichtathletikanlage**

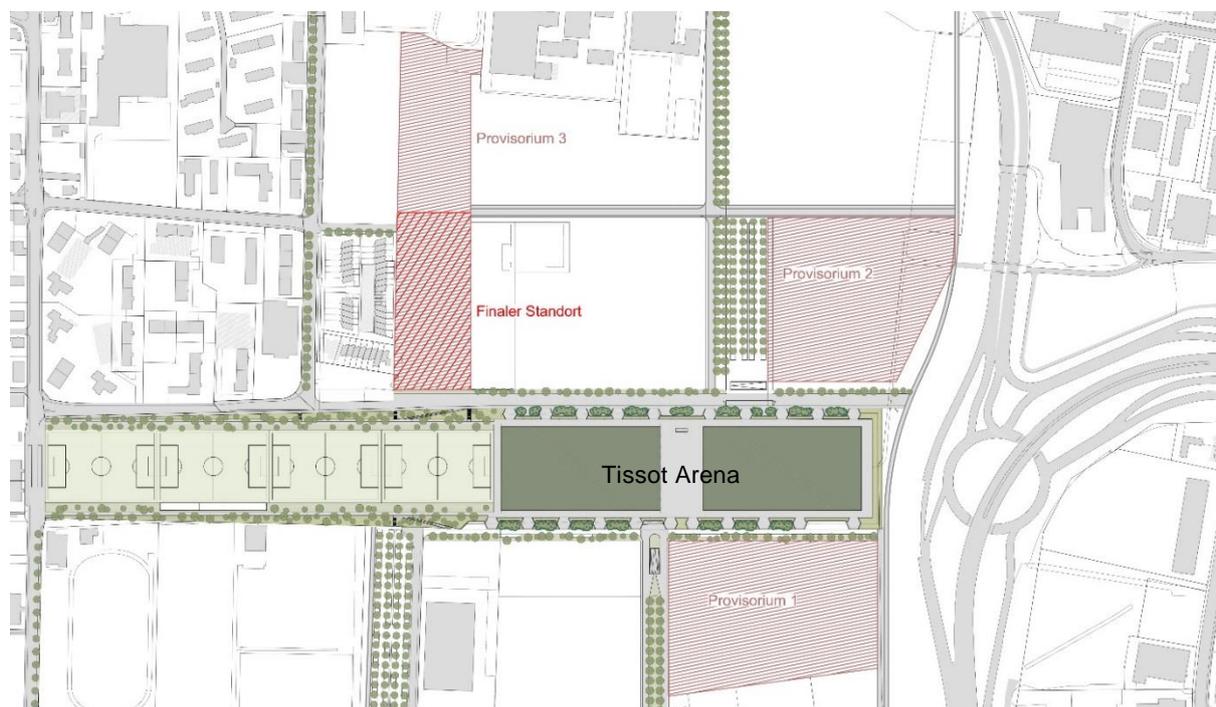
Schon seit mehreren Jahren herrschen in der Schulanlage Champagne sehr enge Platzverhältnisse. Um dem bereits bestehenden akuten Platzmangel abzuhelpen und auch den zukünftigen Bedarf abzudecken, der mit der Entwicklung des neuen Quartiers verbunden ist, ist eine Erweiterung der Schulanlage zwingend erforderlich. Dafür vorgesehen ist das Gelände der heutigen Leichtathletik-Rundbahn (vgl. Kap. 3.4).

Für die nötige Erweiterung der Schulanlage soll die Rundbahn im Bereich der Schulanlage Champagne in das Bözingenfeld verlegt werden, und zwar in das Sportgelände an der Länggasse (Längfeld I), das im Wesentlichen dem Fussball dient und direkt südlich der Aussenplätze in der Verlängerung der Tissot Arena liegt. Das Projekt ist bereits am Laufen und sollte bis im Jahre 2020 abgeschlossen sein.

## 5.2.2 Neuer Standplatz für den Zirkus Knie

Alljährlich stellt der Zirkus Knie auf dem heutigen Gurzelenplatz, der überbaut werden soll, sein grosses Zelt auf. Mittelfristig steht dem Zirkus dieser Platz also nicht mehr zur Verfügung. In Anbetracht seiner Abmessungen eignet sich der neue öffentliche Gurzelenplatz nicht mehr für dieses Zirkuszelt.

Als Standplatz für den Zirkus in Biel ist jedoch bereits eine Ersatzlösung im Bözingenfeld vereinbart, sobald der Gurzelenplatz nicht mehr zur Verfügung steht. Solange der Gurzelenplatz nicht überbaut ist, kann ihn der Zirkus weiterhin benutzen. Da der Zirkus Knie von allen in Biel gastierenden Zirkussen die grösste Infrastruktur mitbringt, eignet sich der Ersatzstandort zugleich auch als Standplatz für alle anderen Zirkusveranstaltungen.



Mögliche provisorische Standorte und definitiver langfristiger Standort für den Zirkus Knie

Der Bereich Bözingenfeld bietet mehrere gewichtige Vorteile als Zirkusstandplatz. Er liegt in nächster Nähe zu den Autobahnzubringern und ist auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen (Buslinie 1 Bahnhof – Stadion im Zehnminutentakt). Mit der nahegelegenen Tissot Arena ist auch das Parkplatzangebot gut und deckt den Bedarf für solche Veranstaltungen ab. Und schliesslich gewährleisten die grossen Freiflächen in diesem Sektor, die sich im Besitz der Stadt Biel befinden, die nötige Flexibilität.

Bis zur Einrichtung eines definitiven Standplatzes sind drei Provisorien denkbar (s. obige Abbildung). Die beiden Provisorien 1 und 2 im Osten des Bözingenfelds West sind heute verfügbares Bauland, wo Zirkusse gastieren können, solange das Land nicht bebaut ist. Das Provisorium 3 ist als Park gedacht, heute jedoch noch nicht entsprechend gestaltet. Der südliche Teil des zukünftigen Parks ist als definitiver Zirkusstandplatz geplant. Die spezifischen Bedürfnisse eines Zirkus sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsprojekts für diesen Raum zu berücksichtigen.

## 5.3 Voraussichtliche Investoren

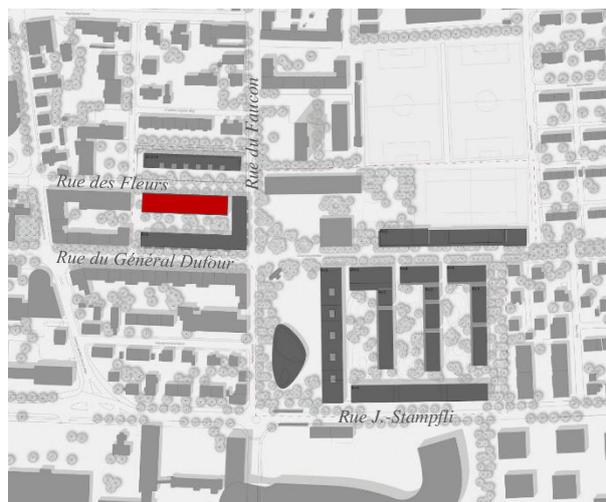
### 5.3.1 Bürgergemeinde Bözingen

Im Rahmenvertrag vom 15. Juli 2008 betreffend die Betriebsverlängerung für die Firma Harting AG hat sich die Einwohnergemeinde Biel verpflichtet, der Bürgergemeinde Bözingen ein Vorzugsrecht für die Vergabe eines Landabschnittes im Planungssektor Gurzelen zu gewähren. Damit soll eine Geschossfläche von 5000 m<sup>2</sup> für den Bau von Mietwohnungen mittleren Standards genutzt werden können.

### 5.3.2 Stiftung Zentrum SIV

Die Stiftung Zentrum SIV betreibt Werkstätten und ein Wohnheim für Menschen mit einer Beeinträchtigung, die auf eine IV-Rente angewiesen sind. Zur Zeit sind die Werkstätten auf vier Standorte verteilt, zwei in unmittelbarer Nähe des Planungsperimeters Gurzelen. Sie bieten Leistungen für den Industriesektor in den Bereichen Mechanik, Elektronik, Gravieren, Montagearbeiten und Verpacken an. Schon seit mehreren Jahren hat die Stiftung Zentrum SIV mit Raumproblemen zu kämpfen. Sie möchte diese mit einer Vergrößerung und Konzentration an einem einzigen Standort lösen.

Aufgrund seiner zentralen Lage und hervorragenden Erreichbarkeit ist der Bereich Gurzelen perfekt für den Bau von neuen, auf den Bedarf der Stiftung Zentrum SIV ausgerichteten Räumlichkeiten geeignet. Es ist wichtig, bereits bestehende Nutzungen an einem Standort zu belassen, welcher sich in einem tiefgreifenden Veränderungsprozess befindet, da sie das Leben im Quartier mittel- und langfristig aufrechterhalten. Durch die Erhaltung des Standortes Gurzelen für die Stiftung wird auch die angestrebte soziale und funktionale Durchmischung im Bereich «Blumenstrasse» gefördert.



Voraussichtliche Baufläche für das Gebäude der Stiftung Zentrum SIV (Erdgeschoss + 1. Stock)

Die Bedürfnisse der Stiftung wurden bereits im städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 2014 berücksichtigt, und es wurde ihr eine Geschossfläche von rund 2'500 m<sup>2</sup> im Gebäude südlich der Verlängerung der Blumenstrasse zugeteilt (Bereich «Blumenstrasse Süd», in der obigen Abbildung rot gekennzeichnet).

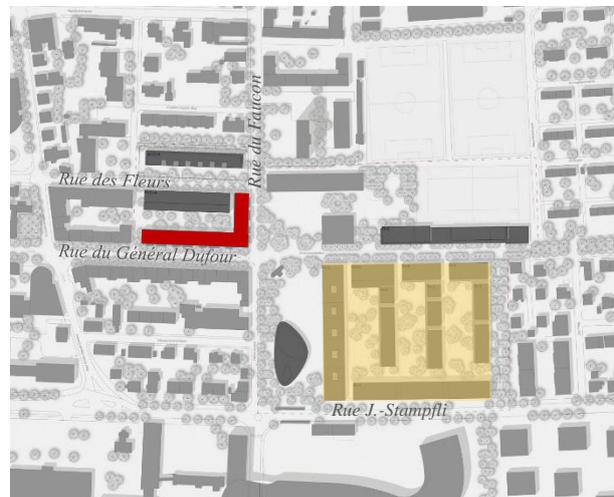
Konkret würde die Stiftung Zentrum SIV die ersten beiden Stockwerke dieses Gebäudes nutzen, die beiden oberen Stockwerke wären für andere Nutzungsarten verfügbar, grundsätzlich für Wohnraum. Das Projekt der Stiftung ist bereits weit fortgeschritten, und seine Finanzierung scheint gesichert. Die Bürgergemeinde Bözingen hat sich ausserdem bereit erklärt, in die beiden oberen Stockwerke des Gebäudes zu investieren. Die Konstellation scheint somit optimal, und das Gebäude könnte rasch erstellt werden, sofern die Planung und dann die Landabtretung genehmigt werden.

### 5.3.3 Wohnbaugenossenschaften

Die beiden Volksinitiativen von 2015 «Für bezahlbare Wohnungen» und «Für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen», welche verlangten, dass sich die Stadt Biel mit einer aktiven Wohnbaupolitik für erschwinglichen Wohnraum und gemeinnützige Wohnungen, insbesondere im Gurzelen-Quartier einsetzt, führten zum Erlass des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW; SGR 854.1). 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 abzugeben ist, die sich zur Kostenmiete als Grundprinzip verpflichten. Damit rückt auch das zweite Ziel dieses Reglements näher, nämlich ein Anteil von mindestens 20% an gemeinnützigen Wohnungen im Jahre 2035, gegenüber 14% am 31. Dezember 2016 (eine Zunahme um 1800 Wohnungen). Mit diesem Reglement hat die Stadt Biel ihren festen Willen bekundet, den gemeinnützigen Wohnungsbau insbesondere im Bereich Gurzelen zu fördern, und sie ist entschlossen, sich in dieser Richtung zu engagieren.

Bei der öffentlichen Auflage der Planung «Gurzelen» im Sommer 2017 forderte der Regionalverband Bern-Solothurn der gemeinnützigen Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften Schweiz), dass der gesamte Bereich des ehemaligen Stadions an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben sei. Dies würde 68% des gesamten Baupotenzials im Perimeter «Gurzelen» entsprechen. Obwohl der Gemeinderat die Schaffung von gemeinnützigen Wohnungen für wünschenswert hält und sie sogar fördert, ist es seines Erachtens nicht angebracht, diesen Punkt aus dem RFGW in der baurechtlichen Grundordnung festzuschreiben, und zwar erst noch mit davon abweichenden Vorgaben. Mit dem Regionalverband Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz konnte in diesem Punkt eine Einigung erzielt werden. Der Verband erklärte sich bereit, nach dem Beschluss des Stadtrates zu diesem Geschäft seine Einsprache zurückzuziehen, sofern er sich der klaren Unterstützung seitens der Stadt bei der Überbauung des Bereichs im ehemaligen Stadion durch gemeinnützige Wohnbauträger gewiss sein kann (s. Kap. 6.3).

Im Einvernehmen mit der paritätischen «Arbeitsgruppe Gemeinnütziger Wohnungsbau» AGGW hat sich der Gemeinderat weiter mit der Frage der Landabgabe im Bereich Gurzelen (in der Abbildung rechts farbig gekennzeichnet) an gemeinnützige Wohnbauträger auseinandergesetzt. Zurzeit wird insbesondere ein Szenarium näher geprüft, wonach in einer ersten Phase der Bausektor am heutigen Gurzelenplatz, entlang der General-Dufour-Strasse und



Voraussichtlicher Bausektor für das erste Gebäude mit genossenschaftlichen Wohnungen (rot) und Bereich des ehemaligen Stadions (gelb) für die zukünftigen Bauten.

der Falkenstrasse (in der obigen Abbildung rot gekennzeichnet), rasch im Baurecht an eine Genossenschaft vergeben werden soll. Die Baurechtsvergabe soll im Rahmen einer Ausschreibung erfolgen, für die in erster Linie qualitative Vergabekriterien gelten. Es geht demnach nicht darum, dem preisgünstigsten Angebot gemessen am Quadratmeterpreis den Vorzug zu geben, da der Baurechtszins in Art. 8 des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW, SGR 854.1) gemäss den Richtlinien des Bundesamtes für Wohnungswesen für gemeinnützige Wohnungen festgelegt ist. Vielmehr

---

soll ein Bau mit innovativem und nachhaltigem sozialem und umweltfreundlichem Gehalt gewährleistet werden.

Zur Sicherung der architektonischen Qualität hat der gemeinnützige Wohnbauträger für dieses erste Projekt in Absprache mit den zuständigen Stellen der Stadt Biel ein Ausschreibungsverfahren durchzuführen. Mit dieser ersten Phase kann insbesondere auch die Art und Weise des Projektmanagements überprüft werden. Die Erfahrungen aus diesem Schritt können sodann für die Gestaltung im Bereich des ehemaligen Stadions beigezogen werden, welche dieselben grundlegenden Ziele — Lebensqualität, architektonische Qualität, Nachhaltigkeit, Innovation, soziale und altersmässige Durchmischung — verfolgt.

Gemäss dem obigen Szenarium soll das Gelände des ehemaligen Stadions (in der obigen Abbildung gelb gekennzeichnet) an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben und die einzelnen Überbauungen zeitlich gestaffelt auf der Grundlage einer gemeinsamen Überbauungsordnung und einem gemeinsamen Konzept für die Gestaltung der Aussenanlagen realisiert werden. Das Gesamtkonzept soll aus einem von dem oder den gemeinnützigen Wohnbauträgern und der Stadt Biel gemeinsam durchgeführten Wettbewerb hervorgehen.

Mit diesem Vorgehen sollte es möglich sein, einerseits den Zielen des RFGW zu entsprechen, und andererseits die Zusammenarbeit mit modernen, innovativen und gut organisierten Genossenschaften zu sichern, sodass die Qualität der neuen Wohnsiedlungen gewährleistet werden kann. Das hier skizzierte Gesamtszenarium befindet sich noch im Stadium der Prüfung. Der Stadtrat wird zu gegebener Zeit über die konkreten Ergebnisse und Vorschläge betreffend die Abgabe von Boden im Eigentum der Stadt Biel im Bereich «Gurzelen» orientiert.

## **6 Plangenehmigungsverfahren**

### **6.1 Informations- und Mitwirkungsverfahren**

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung zur Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung 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.

Nach dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren wurden die Vorgaben der ZPP 4.1 leicht angepasst, um bestimmte Punkte klarzustellen. Gestützt auf eine Studie zu den Strassenquerschnitten in diesem Sektor wurden beim öffentlichen Verkehrsraum in der Champagnallee einige Korrekturen angebracht, insbesondere bei der Kreuzung mit der Zeughausstrasse. Da an diesem zentralen Punkt ein als schützenswert eingestuftes Brunnen steht, ist der verbleibende Platz für die Kreuzung beschränkt. Dieser Punkt erforderte dementsprechend besondere Aufmerksamkeit.

### **6.2 Kantonale Vorprüfung**

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung vom 17. Mai 2017 wurden für die öffentliche Planaufgabe berücksichtigt. Die zuständige kantonale Stelle kam zum Schluss, dass die Planung in ihrer hier dargelegten Form genehmigt werden kann.

### **6.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Die öffentliche Auflage fand vom 9. August bis zum 8. September 2017 statt. Es gingen vier Einsprachen und drei Stellungnahmen ein. Zwei der Einsprachen stammen von privaten Grundeigentümern, die direkt von der Planung betroffen sind. Die zwei weiteren Einsprachen stammen vom Verkehrsclub der Schweiz (VCS) und vom Regionalverband Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die drei Stellungnahmen stammen von den Bieler Fachverbänden im Bereich Architektur und Ortsbild- und Denkmalschutz (Architekturforum Biel, Berner Heimatschutz, BSA, SIA, SWB), den Verkehrsbetrieben Biel und vom Energie Service Biel/Bienne. Diese sind explizit nicht als Einsprachen zu behandeln, was von den drei betroffenen Stellen bestätigt wurde.

Nach Einigungsverhandlungen wurden alle Einsprachen mit Ausnahme derjenigen des Regionalverbandes Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz zurückgezogen.

Der folgende strittige Punkt ist noch offen: Der Verband fordert, dass der gesamte Sektor des ehemaligen Stadions mit einer Geschossfläche von 36'000 m<sup>2</sup> an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden soll. Dies sei auch in den Vorschriften für die dazugehörige Zone mit Planungspflicht (ZPP 4.1.2) festzuhalten.

Dieser Punkt wird im Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW) vom Juni 2016 behandelt. Darin wird festgehalten, dass die Bruttogeschossfläche im Perimeter Gurzelen mindestens zur Hälfte an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben ist (s. auch Kap. 5.1 und 5.3.3 in diesem Bericht). Die Einsprache stellt zwar keinen grundsätzlichen Widerspruch zu den Bestimmungen des RFGW dar, geht jedoch über die

einschlägigen Bestimmungen des RFGW hinaus, indem sie fordert, dass 68% der Geschossfläche im Planungssektor «Gurzelen» an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben sei. Damit solle ein grosses Quartierprojekt mit sozialem und umweltfreundlichem Gehalt unterstützt werden.

Das zurzeit für die Landabgabe geprüfte Szenarium sieht zwar vor, dass rund 85% der Landfläche an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird, die das Kopfgebäude als Abschluss zur General-Dufour-Strasse sowie sämtliche Gebäude im Bereich des ehemaligen Stadions realisieren könnten (s. Kap. 5.3.3); der Gemeinderat erachtet es jedoch als unangebracht, solche Auflagen in der baurechtlichen Grundordnung festzuschreiben, ohne die tatsächliche Machbarkeit dieses Szenariums geprüft zu haben.

Da die baurechtliche Grundordnung von langfristiger Tragweite ist, müssen die Planungsinstrumente zwingend einen gewissen Handlungsspielraum gewährleisten, um den Herausforderungen gerecht zu werden, die bei den zukünftigen Vorhaben gewiss noch auftauchen werden.

Aus diesen Erwägungen heraus wird die Forderung, gemeinnützige Wohnbauträger als einzige mögliche Investoren im Bereich des ehemaligen Stadions festzuschreiben, nach heutigem Stand als zu einengend betrachtet.

Nach Kenntnisnahme der hier dargelegten Erläuterungen erklärten sich die Vertreter der betroffenen Genossenschaften bereit, ihre Einsprache nochmals zu prüfen und gegebenenfalls zurückzuziehen, sofern sich die Entscheidung des Stadtrates und des Soveräns zu diesem Geschäft auf Unterlagen stützt, welche die feste Absicht der Stadt Biel, sich im Gurzelen und insbesondere auch auf dem gesamten Gebiet des ehemaligen Stadions für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu engagieren, klar zum Ausdruck bringen.

#### **6.4 Genehmigung der Planung**

Der Stadtrat wird eingeladen, die Anpassung der Planungsgrundlagen im Sektor Gurzelen gutzuheissen. Diese wird der Bevölkerung zur Genehmigung vorgelegt (Volksabstimmung vom Mai 2019) und anschliessend der zuständigen kantonalen Stelle unterbreitet.

## **Beschlussesentwurf**

Der Stadtrat von Biel, nach Kenntnisnahme des Berichtes des Gemeinderates vom 30. Januar 2019 betreffend «Gurzelen, Anpassung der Planungsgrundlagen», und gestützt auf Artikel 40 Absatz 1 Ziffer 1 Buchstabe a der Stadtordnung der Stadt Biel vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1) beschliesst:

I. Den Stimmberechtigten wird der folgende Beschlussesentwurf zur Annahme empfohlen:

Die Einwohnergemeinde Biel, nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 21. März 2019 und gestützt auf Artikel 12 Ziffer 3 Buchstabe b der Stadtordnung der Stadt Biel 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.
- II. Der Entwurf für die Botschaft an die Stimmberechtigten betreffend die Anpassung der Planungsgrundlagen im Bereich «Gurzelen» wird genehmigt.

Biel, 30. Januar 2019

### **Namens des Gemeinderates**

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Erich Fehr

Barbara Labbé

Beilage:

1. Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich «Gurzelen»
2. Botschaft an die Stimmberechtigten

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung **02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016**

Vorprüfung vom **17.05.17**

Publikation im Amtsanzeiger vom **09. und 16.08.2017**

Öffentliche Planaufgabe vom **09.08.2017** bis **08.09.2017**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen **4** Rechtsverwahrungen **1**

Einspracheverhandlungen **6.12.2017 und 15.12.2017**

Unerledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

## Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am -

Durch den Stadtrat am -

Durch die Gemeindeabstimmung vom -

Abstimmungsergebnis - ja - nein

Referendum -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

## Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Babara Labbé

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG  
DER STADT BIEL IM BEREICH  
*MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION  
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE  
SECTEUR*

## «GURZELEN»

### Bauzonenplan *Plan de zones à bâtir*

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der baurechtlichen Grundordnung vom 30.07.1999)

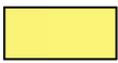
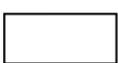
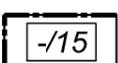
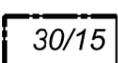
*Modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Bienne, approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation fondamentale en matière de construction du 30.07.1999)*

MSTB 1:2000

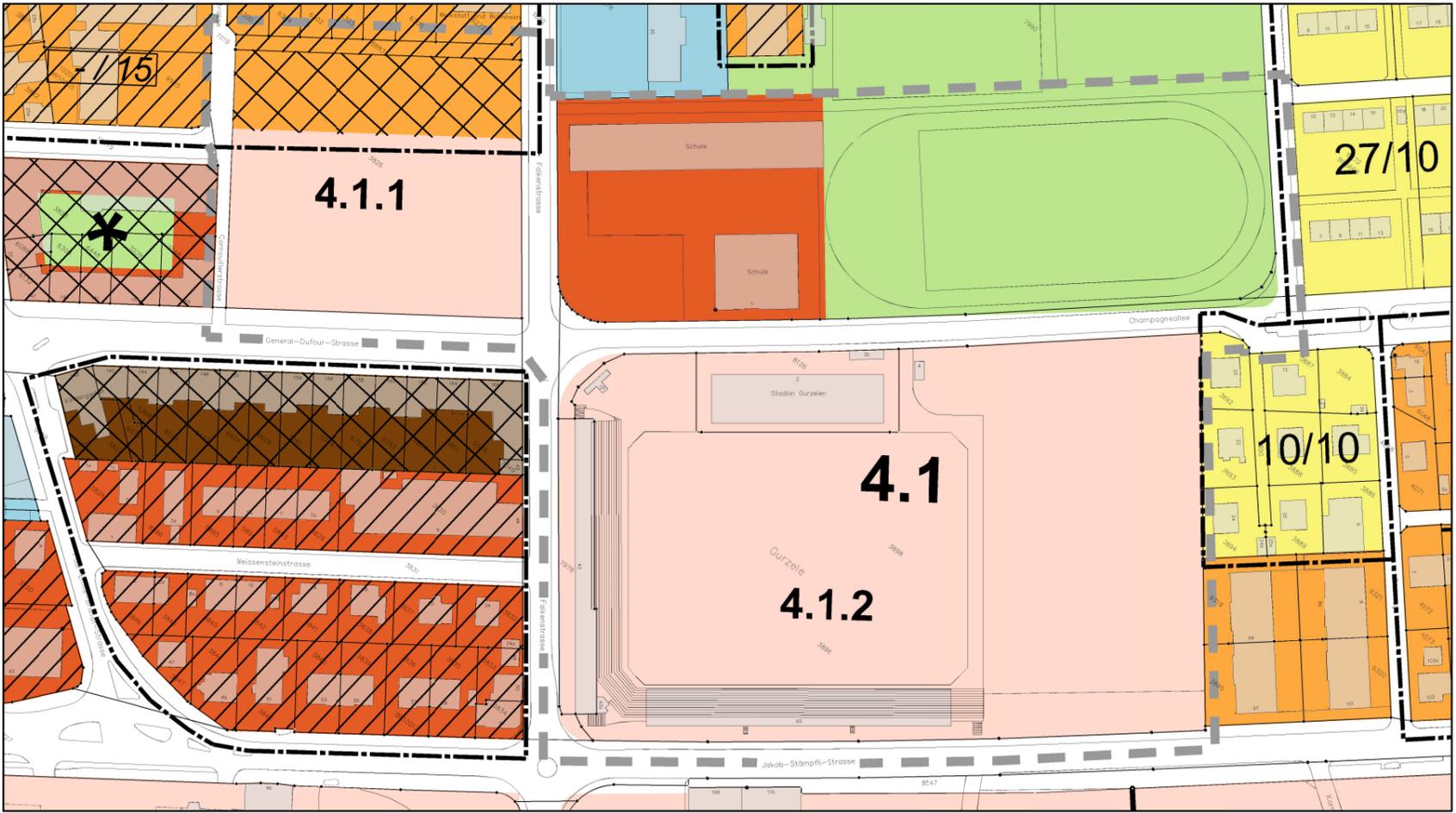
**Neuer Bauzonenplan**



**Legende / Légendes**

-  Änderungsperimeter  
Périmètre de la modification
-  Bauzonen 5  
Zones à bâtir 5
-  Bauzonen 4  
Zones à bâtir 4
-  Bauzonen 3  
Zones à bâtir 3
-  Bauzonen 2  
Zones à bâtir 2
-  Bauzonen K (Kleinbauten)  
Zones à bâtir K (petites constructions)
-  Geschlossene Bauweise  
Construction en ordre contigu
-  Annähernd geschlossene Bauweise  
Construction en ordre presquecontigu
-  Hofbauweise  
Constructions sur cour
-  Gebäudelängen / Gebäudetiefen, Obergeschosse  
Longueur et profondeur des bâtiments, niveaux supérieurs
-  Gebäudelängen / Gebäudetiefen, generell  
Longueur et profondeur des bâtiments, généralités
-  Festlegungen in rechtsgültigen Teilgrund- und Überbauungsordnungen  
Déterminations des plans de quartier et des plans de zones partiels ayant force de loi
-  Zonen mit Planungspflicht  
Zones à planification obligatoire

**Genehmigter Bauzonenplan, aufzuheben**





## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung **02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016**

Vorprüfung vom **17.05.17**

Publikation im Amtsanzeiger vom **09. und 16.08.2017**

Öffentliche Planaufgabe vom **09.08.2017** bis **08.09.2017**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen **4** Rechtsverwahrungen **1**

Einspracheverhandlungen **6.12.2017 und 15.12.2017**

Unerledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

## Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am -

Durch den Stadtrat am -

Durch die Gemeindeabstimmung vom -

Abstimmungsergebnis ja nein

Referendum -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

## Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Babara Labbé

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG  
DER STADT BIEL IM BEREICH  
*MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION  
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE  
SECTEUR*

## «GURZELEN»

### Nutzungszonenplan *Plan d'affectation*

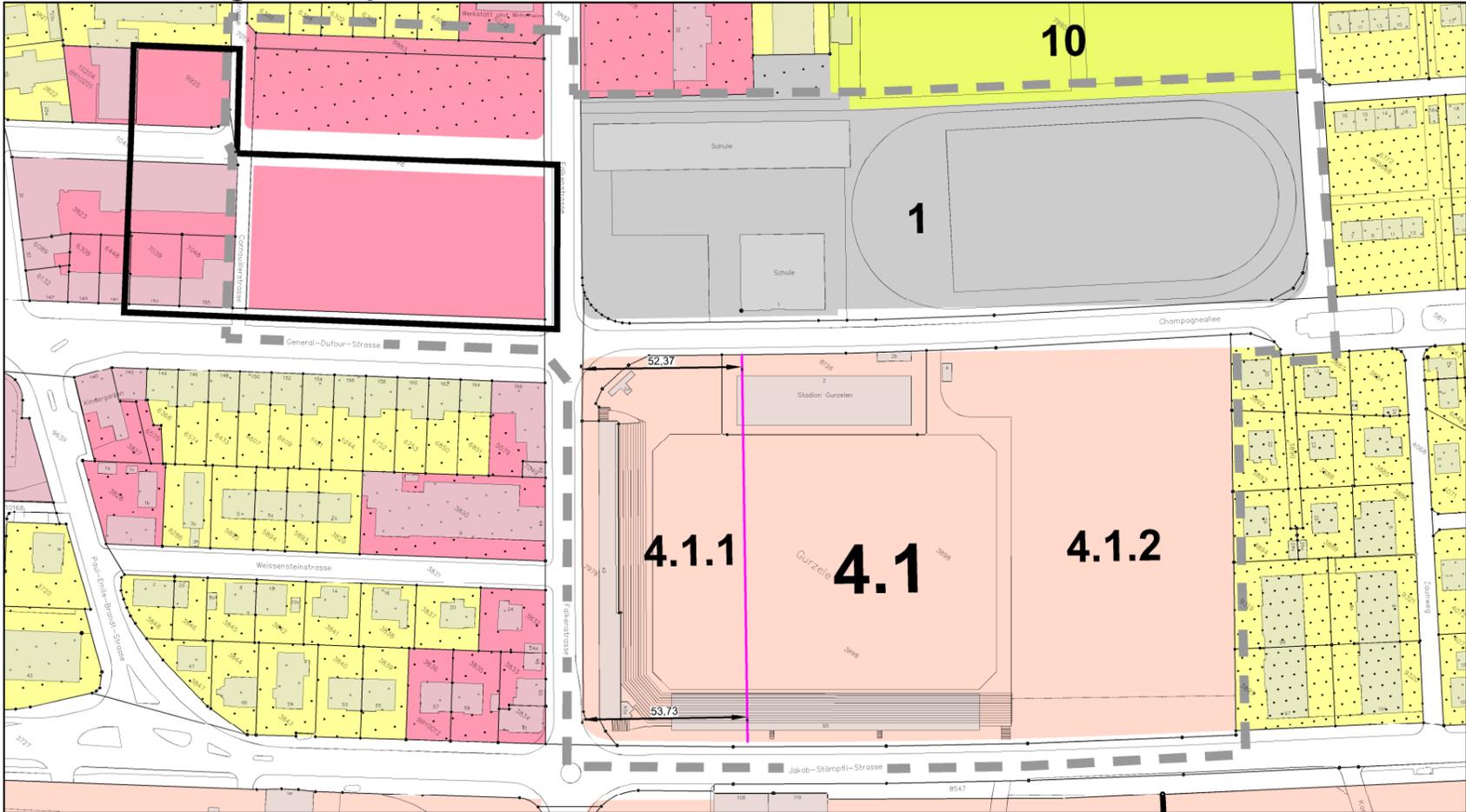
Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der baurechtlichen Grundordnung vom 30.07.1999)

*Modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Bienne, approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation fondamentale en matière de construction du 30.07.1999)*

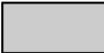
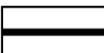
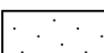
MSTB 1:2000



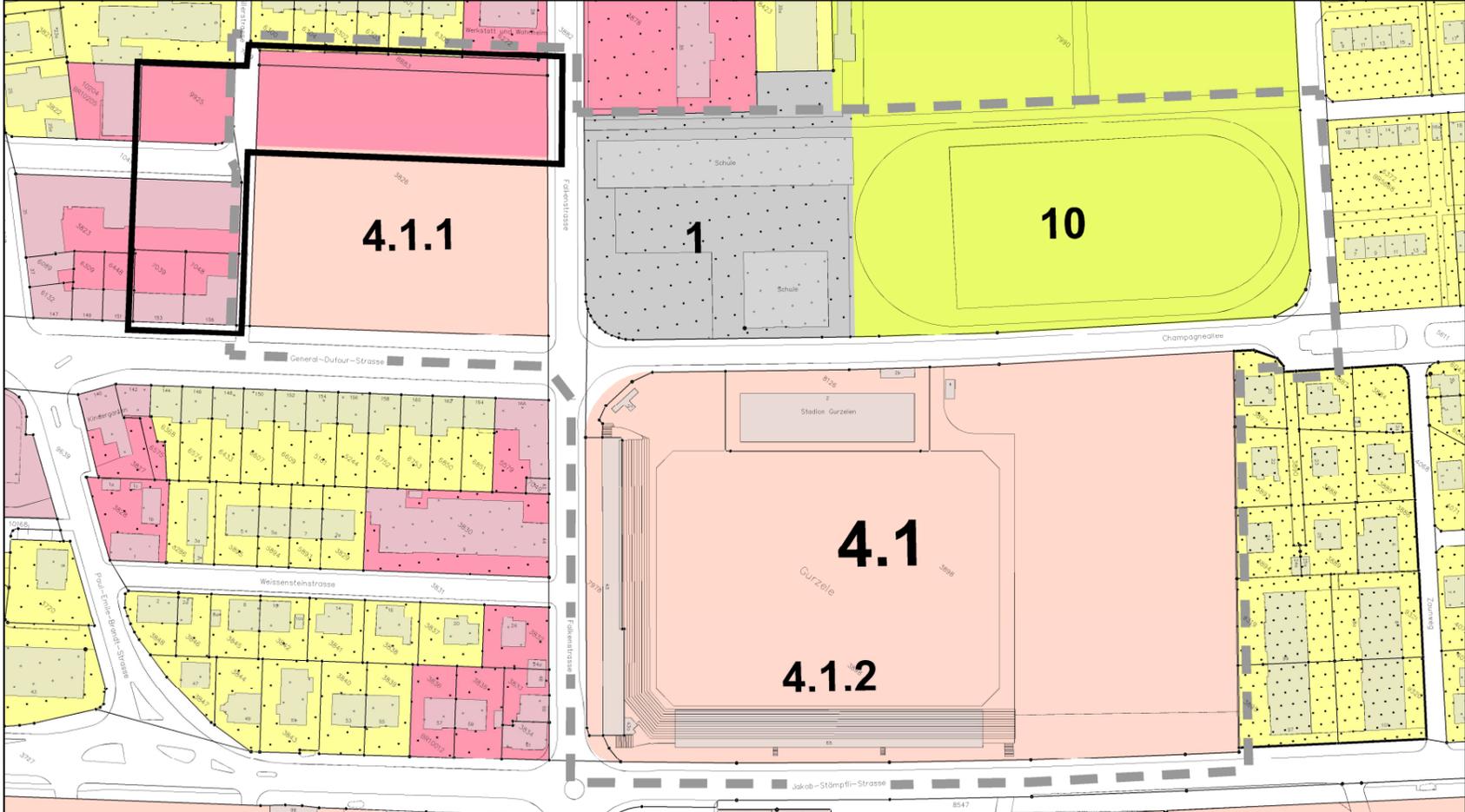
# Neuer Nutzungszonenplan



## Legende / Légendes

-  Änderungsperimeter  
Périmètre de la modification
-  Mischzonen A  
Zones mixtes A
-  Mischzonen B  
Zones mixtes B
-  Zonen für öffentliche Nutzungen (1-9) \*  
Zones d'utilité publique (1-9) \*
-  Zonen für öffentliche Nutzungen (10-13) \*  
Zones d'utilité publique (10-13) \*
-  Gebiete mit Erdgeschossbestimmungen  
Secteurs avec dispositions concernant les rez-de-chaussée
-  Gebiete mit Grünflächenziffern, min 40%  
Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 40%
-  Gebiete mit Grünflächenziffern, min 30%  
Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 30%
-  Festlegungen in rechtsgültigen Teilgrund- und Überbauungsordnungen  
Déterminations des plans de quartier et des plans de zones partiels ayant force de loi
-  Zonen mit Planungspflicht  
Zones à planification obligatoire

# Genehmigter Nutzungszonenplan, aufzuheben



## \* Zweckbestimmung / Affectation

- 1 Bildung (öff. Schulen, Kindergärten, usw.) / Formation (écoles et jardins d'enfants publics, etc.)
- 2 Spitäler / Hôpitaux
- 3 Heime (Alters-, Pflegeheime, usw.) / Homes (pour personnes âgées, médico-sociaux, etc.)
- 4 Friedhöfe / Cimetières
- 5 Kultur / Culture
- 6 Öffentliche Verwaltung / Administration publique
- 7 Kirchen / Églises
- 8 Sportbauten und Sportanlagen / Bâtiments pour le sport, installations sportives
- 9 Private Nutzungen im öffentlichen Interesse / Affectations privées d'intérêt public
- 10 Sportanlagen / Installations sportives
- 11 Parkanlagen allgemein / Parcs (en général)
- 12 Parkanlagen (Freiflächen nach SFG) / Parcs (espaces libres selon LRLR)
- 13 Familiengärten / Jardins familiaux





## TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG DER STADT BIEL IM BEREICH

### **«GURZELEN»** (ZPP 4.1)

### **Grundsätze zur Art. 30, Zonen mit Planungspflicht**

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der baurechtlichen Grundordnung vom 30.07.1999)

Änderung von Anhang 1 zum Baureglement der Stadt Biel (SGR 721.1), **NEU**  
 Grundsätze zu Art. 3, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung/ EPS	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
<b>ZPP 4.1 Gurzelen</b>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> Erstellen eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Platzes als lebendigen Treffpunkt.</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> Erstellen einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Überbauung. Sozial und funktional durchmischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen.</p>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> Zone für öffentliche Nutzungen 11 (Parkanlagen) Öffentlicher Raum als Ort der Begegnung mit einem maximal eingeschossigen Pavillon mit grosszügiger Überdachung, der für öffentliche (Aula der Schule) und halböffentliche (Café, Kiosk o.ä.) Belange genutzt wird.</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> Mischzone B entlang der Teilzone 4.1.1 und entlang der Jakob-Stämpfli-Strasse. Mischzone A im Inneren des Sektors</p>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> Pavillon: Geschossfläche oberirdisch: – Maximal 1000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub> Neben dem Pavillon sind weitere Kleinbauten zulässig, sofern sie dem Nutzungsziel der Zone entsprechen, ausschliesslich den erforderlichen Infrastrukturen dienen (Buswartehalle, Veloabstellplätze usw.) und gut in die Platzgestaltung integriert sind.</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> Geschossfläche oberirdisch: – Minimal 26'000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub> – Maximal 36'000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub></p>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> 1* Maximale Gesamthöhe 5.50 m</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> 5* Maximale Gesamthöhe 17.50 m</p> <p>Entlang des Bereiches 4.1.1 auf einer Bautiefe von maximal 18 m: 6* Maximale Gesamthöhe 20.00 m</p> <p>* Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Realisierung der ZPP 4.1 soll die Entstehung eines offenen und mit seinem baulichen Umfeld verbundenen Quartiers fördern. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung der Schnittstellen zwischen der neuen Bebauung und dem Champagnequartier zu schenken.</li> <li>– Die Nutzungen des Erdgeschosses entlang des öffentlichen Platzes müssen zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen (z. B. Restaurants, Cafés, Kleingewerbe, Kindertagesstätten usw.).</li> <li>– Die öffentlichen und privaten Parkplätze müssen in erster Linie unterirdisch angeordnet werden. Sie sind konzentriert in einem unterirdischen Parkhaus im westlichen Bereich der Teilzone 4.1.2 und eventuell unter einem Teil des Platzes (Teilzone 4.1.1) anzulegen. Für das Parkhaus ist einzig eine Zufahrt für Fahrzeuge in der Teilzone 4.1.2 zulässig, erschlossen über die Jakob-Stämpfli-Strasse.</li> </ul> <p><b>Teilzone 4.1.1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der öffentliche Raum der Teilzone 4.1.1 muss als zusammenhängende Fläche in Form eines baumbestandenen Platzes konzipiert werden.</li> </ul> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Realisierung der Überbauung erfordert ein qualitätssicherndes Verfahren (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.).</li> <li>– Die Überbauung muss die Erstellung einer Gebäudefront beinhalten, die den öffentlichen Platz in östlicher Richtung abschliesst. Sie ist mit auf die Quartierstruktur abgestimmten Wegverbindungen für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten.</li> <li>– Gegen Osten ist ein minimaler Abstand von 10.50 m zwischen den Bauten und der Teilzonengrenze einzuhalten. In diesem Bereich muss eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zwischen der Champagneallee und der Jakob-Stämpfli-Strasse erstellt werden.</li> <li>– Im Norden der Teilzone muss ein minimaler Abstand von 4 m zwischen den Neubauten und dem öffentlichen Verkehrsraum der Champagneallee gewahrt werden.</li> <li>– Die Innenhöfe der Überbauung dienen in erster Linie als Aufenthalts- und Spielflächen für die Bewohner und sind intensiv zu begrünen (grundsätzlich kein Aushub zwischen den Gebäuden, ausser für das allfällige Parkhaus).</li> <li>– Die Dächer sind als Flachdächer zu konzipieren. Die Dachflächen, die keiner speziellen Nutzung (z.B. Terrassen, technische Aufbauten) zugeführt werden, sind zu begrünen.</li> <li>– Die Überbauung muss eine effiziente Ausnutzung der Geschossflächen erlauben und die Wohnfläche pro Bewohner optimieren.</li> <li>– Die Überbauung muss nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung konzipiert werden und auf die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft abzielen. Die zu deren Bewertung notwendigen Instrumente werden in der Überbauungsordnung festgelegt.</li> </ul>

EPS: Empfindlichkeitsstufe gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)

SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

GF<sub>o</sub>: Geschossfläche oberirdisch gemäss Art. 5 und 28 BMBV, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011, BSG 721.3.

Gesamthöhe: vgl. Art. 14 BMBV. Aufbauten gemäss Art. 20 Abs. 3 Bauverordnung werden der Gesamthöhe nicht angerechnet

Grundsätze zu Art. 30, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung/ EPS	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
<b>ZPP 4.1 Gurzelen</b>	Erstellen einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Wohnüberbauung mit einem kleineren Anteil an Arbeitsnutzungen und einem öffentlichen Platz.	Mischzone A entlang Champagne-Allee und innerhalb der Teilzone 4.1.2. Mischzone B entlang Falkenstrasse und in der Teilzone 4.1.1. Zone für öffentliche Nutzungen 11 (Parkanlagen) mit einer Fläche von mindestens 5'500 m <sup>2</sup> .	AZ: 0.9 AZ: 1.0, bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) für die gesamte ZPP 4.1. Die Ausnutzungsziffer (AZ) gilt für alle Flächen der ZPP, inkl. den öffentlichen Platz.	4 6, bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) für die gesamte ZPP 4.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlang Stämpflistrasse und Champagne-Allee ist eine Bebauung in annähernd geschlossener Bauweise zu realisieren.</li> <li>- Die Überbauung ist mit auf die Quartierstruktur abgestimmten Fusswegverbindungen durchlässig zu gestalten.</li> <li>- Die für den öffentlichen Raum (Zone für öffentliche Nutzungen) geforderte Fläche muss als zusammenhängende Fläche konzipiert sein, die als Ort der Begegnung dient, und muss vielseitig verwendbar sein.</li> <li>- Erhalt, bzw. Neuanlage einer Baumreihe entlang der Champagne-Allee und der Stämpflistrasse (vgl. Richtplan Raum- und Gestaltung).</li> <li>- Die Gemeinde kann auf Antrag der Grundeigentümer entscheiden, die Anzahl privater Abstellplätze bis auf ein Verhältnis von 0.1 pro Wohnung gegen eine Ersatzabgabe zu reduzieren. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze, allfällige zusätzliche planerische Massnahmen und der Anteil der Ersatzabgabe sind mit der Überbauungsordnung festzulegen.</li> <li>- Gegebenenfalls sind die mit einer Wohnnutzung verbundenen Parkplätze hauptsächlich unterirdisch zu erstellen.</li> <li>- Die Überbauung muss die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung einhalten. Die zu erreichenden Ziele und die zu deren Bewertung notwendigen Instrumente (z.B. Berner Nachhaltigkeitskompass) werden in der Überbauungsordnung festgelegt.</li> <li>- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.</li> </ul>

EPS: Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung  
 AZ: Ausnutzungsziffer  
 SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung **02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016**

Vorprüfung vom **17.05.17**

Publikation im Amtsanzeiger vom **09. und 16.08.2017**

Öffentliche Planaufgabe vom **09.08.2017** bis **08.09.2017**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen **4** Rechtsverwahrungen **1**

Einspracheverhandlungen **6.12.2017 und 15.12.2017**

Unerledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

## Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am -

Durch den Stadtrat am -

Durch die Gemeindeabstimmung vom -

Abstimmungsergebnis - ja - nein

Referendum -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

## Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Babara Labbé

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG  
DER STADT BIEL IM BEREICH  
*MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION  
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE  
SECTEUR*

## «GURZELEN»

### Baulinienplan *Plan des alignements*

Teiländerung der Baulinienordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der Baulinienordnung vom 20.10.2004)

*Modification partielle de la réglementation des alignements de la Ville de Bienne, approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation des alignements du 20.10.2004)*

MSTB 1:1000

## Legende / Légende:



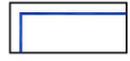
Änderungsperimeter  
Périmètre de la modification

Verbindlich:  
Obligatoire:

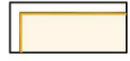
Optional:  
Optionnel:



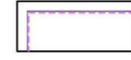
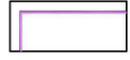
Baulinien  
Alignements



Baulinien mit Anbaupflicht  
Alignements avec construction à la limite



Attikabaulinien  
Alignements d'attiques



Baulinien mit beschränkter Anbaubefugnis  
Alignements avec construction à la limite restreinte



Höhenbaulinien  
Alignements déterminant la hauteur des bâtiments



Erdgeschossbaulinien  
Alignements des rez-de-chaussée



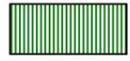
Baulinien für Bauten im Strassen- und Geleiseabstand A  
Alignements relatifs aux constructions et installations situées dans les distances à la limite par rapport aux rues et voies ferrées A



Baulinien für Bauten im Strassen- und Geleiseabstand B  
Alignements relatifs aux constructions et installations situées dans les distances à la limite par rapport aux rues et voies ferrées B



Baulinien mit Beschränkung vorspringender Gebäudeteile  
Alignements avec restriction des parties de construction saillantes



Vorgartenbereiche A  
Espaces jardinets sur rue A



Vorgartenbereiche B  
Espace jardinets sur rue B



Öffentlicher Verkehrsraum  
Espace routier public



Private Verkehrsflächen  
Surfaces de circulation privées



Baumstandorte  
Emplacements de plantations

### Hinweise / Indications:

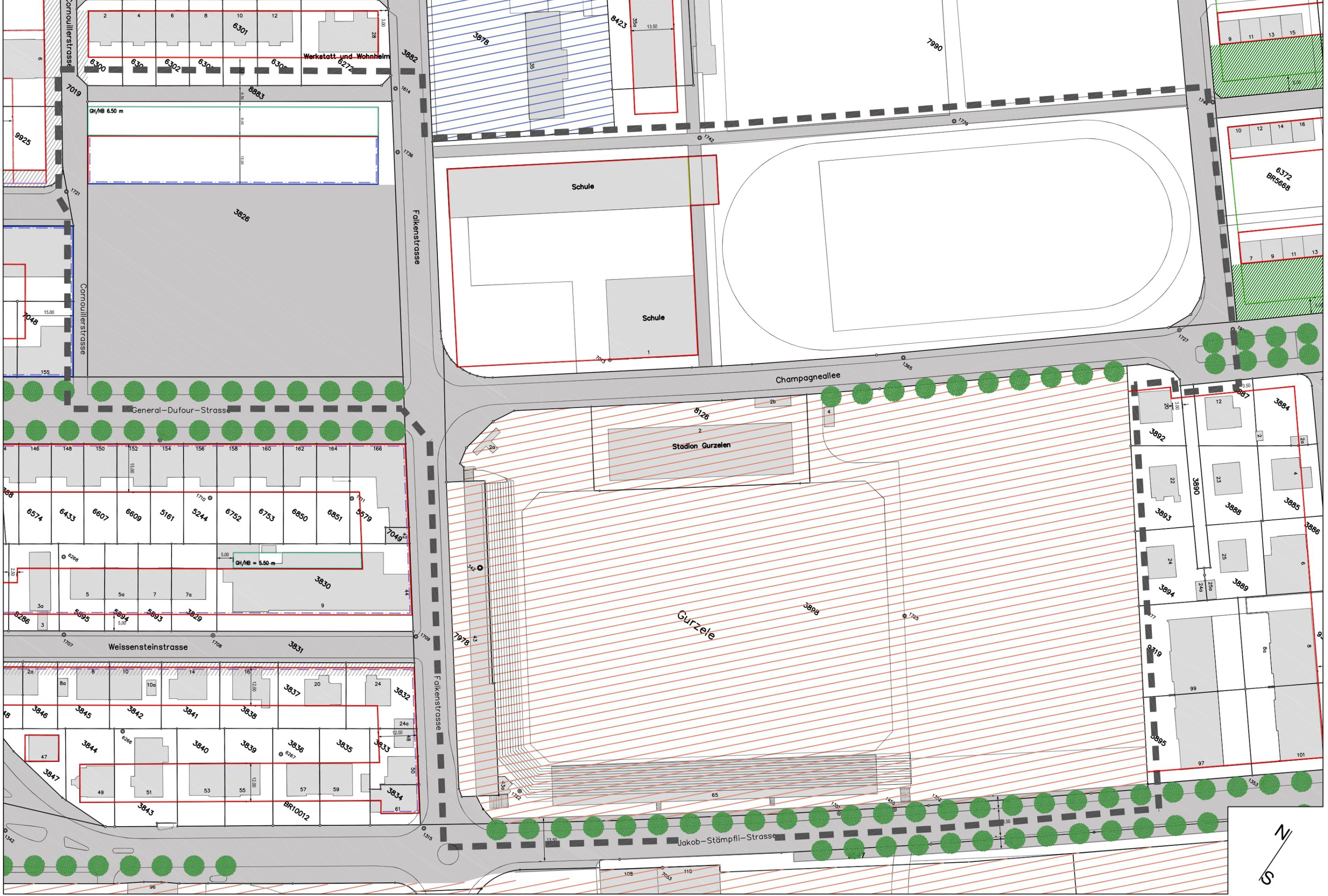


Festlegungen in rechtsgültigen Überbauungsordnungen  
Déterminations dans des plans de quartier ayant force de loi

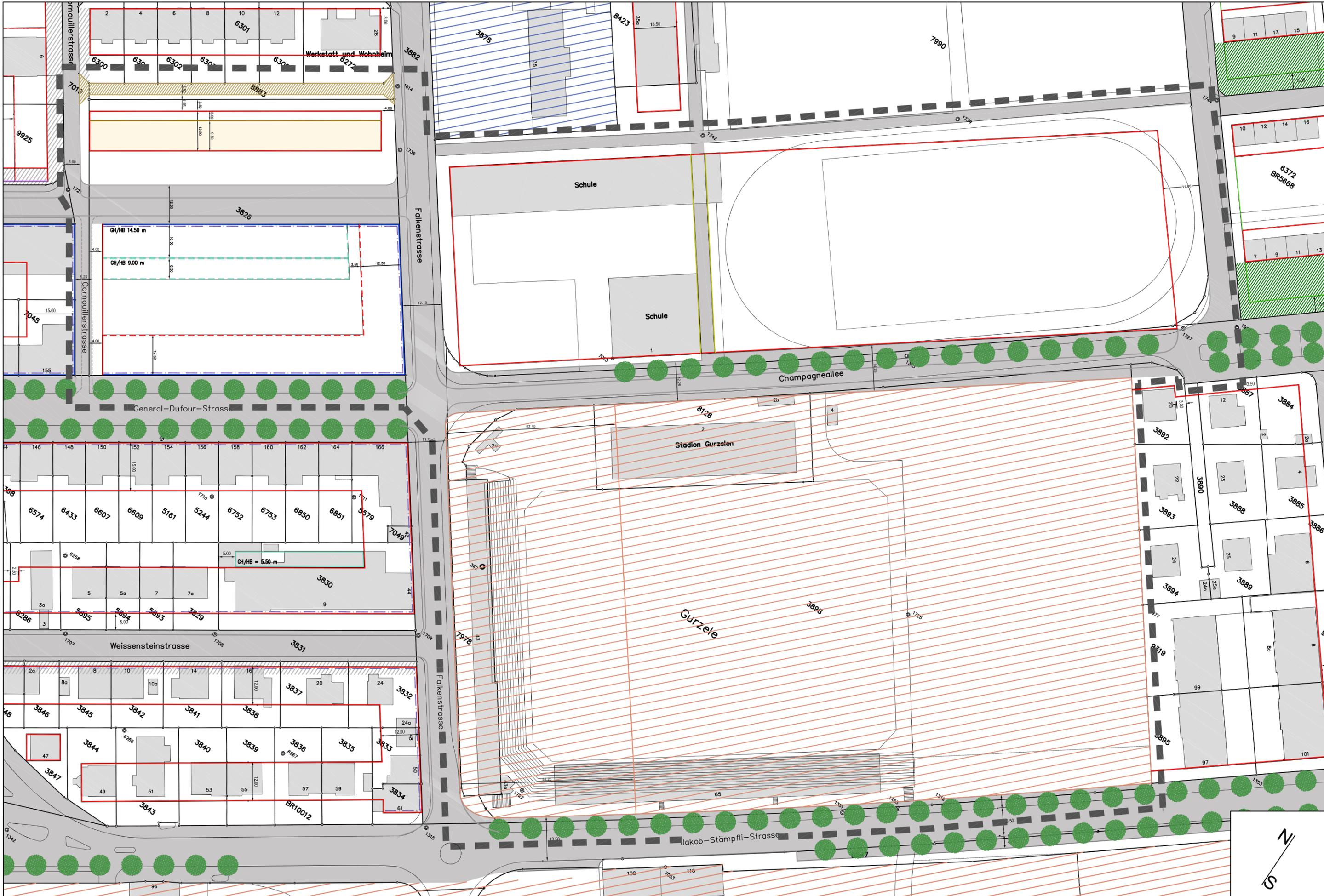


Zonen mit Planungspflicht gemäss Grundordnung  
Zones à planification obligatoire selon réglementation fondamentale

# Genehmigter Baulinienplan, aufzuheben



# Neuer Baulinienplan





## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung **02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016**

Vorprüfung vom **17.05.17**

Publikation im Amtsanzeiger vom **09. und 16.08.2017**

Öffentliche Planaufgabe vom **09.08.2017** bis **08.09.2017**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen - Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen -

Unerledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

## Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am -

Durch den Stadtrat am -

Durch die Gemeindeabstimmung vom -

Abstimmungsergebnis - ja - nein

Referendum -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

## Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Babara Labbé

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG  
DER STADT BIEL IM BEREICH  
*MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION  
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE  
SECTEUR*

## «GURZELEN»

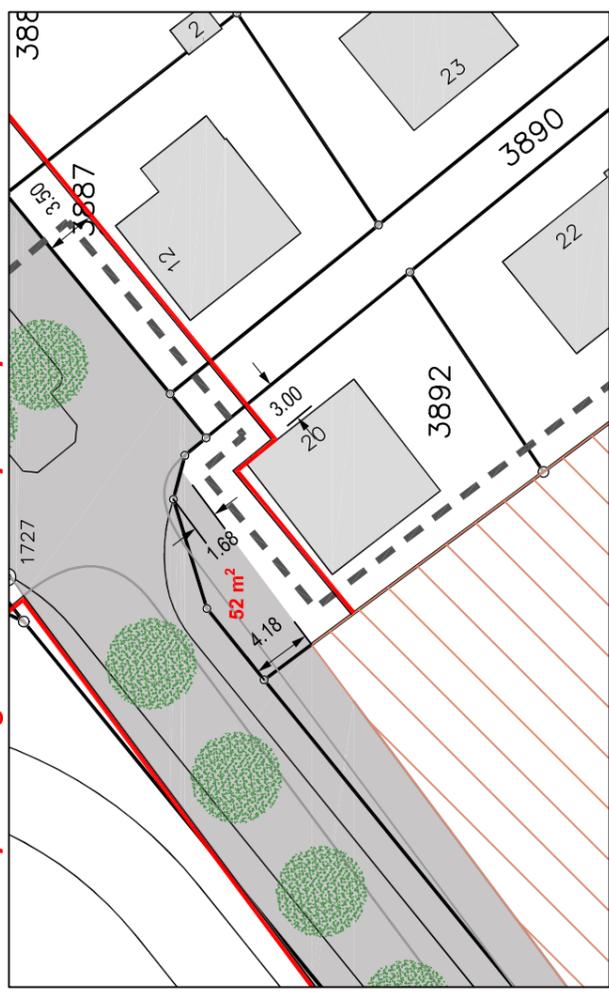
**Baulinienplan – Detailauszug für die Parzelle Nr. 3892**  
***Extrait du plan d'alignements – détail pour la parcelle  
n° 3892***

Teiländerung der Baulinienordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der  
Baulinienordnung vom 20.10.2004)

*Modification partielle de la réglementation des alignements de la Ville de Bienne,  
approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton  
de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation des alignements du 20.10.2004)*

MSTB 1:500

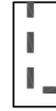
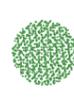
**Neuer Baulinienplan - Detailauszug für die Parzelle Nr. 3892**  
**Nouveau plan d'alignements - détail pour la parcelle n° 3892**



**Aufzuhebender Baulinienplan - Detailauszug für die Parzelle Nr. 3892**  
**Plan d'alignements à abroger - détail pour la parcelle n° 3892**



**Legende / Légende:**

-  Änderungssperimeter  
Périmètre de la modification
-  Baulinien  
Alignements
-  Öffentlicher Verkehrsraum  
Espace routier public
-  Baumstandorte  
Emplacements de plantations
-  Zonen mit Planungspflicht gemäss Grundordnung  
Zones à planification obligatoire selon réglementation fondamentale





## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung: **02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016**

Vorprüfung vom: **17.05.2017**

Publikation im Amtsanzeiger vom: **09. + 16.08.2017**

Öffentliche Planaufgabe vom: **09.08.2017** bis: **08.09.2017**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am:

Eingereichte Einsprachen: **4** Rechtsverwahrungen: **1**

Einspracheverhandlungen: **6.12.2017 und 15.12.2017**

Unerledigte Einsprachen: - Erledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

## Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am: -

Durch den Stadtrat am: -

Durch die Gemeindeabstimmung vom: -

Abstimmungsergebnis: ja nein

Referendum: -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

## Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG  
DER STADT BIEL IM BEREICH  
*MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION  
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE  
SECTEUR*

## «GURZELEN»

### Neuer Artikel 5a des Baulinienreglements *Nouvel Article 5a du Règlement des alignements*

Teiländerung der Baulinienordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der Baulinienordnung vom 20.10.2004)

*Modification partielle de la réglementation des alignements de la Ville de Bienne, approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation des alignements du 20.10.2004)*

#### **Neuer Artikel 5a des Baulinienreglements der Stadt Biel**

##### **Art. 5a (neu)**

*Attikabaulinien* In den Bereichen, in denen Attikabaulinien vorhanden sind, können sich die Attikageschosse auf den gesamten durch die Attikabaulinien definierten Perimeter erstrecken. Wenn keine Attikabaulinien vorhanden sind, gilt Art. 20 BV.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> BV: Bauverordnung der Stadt Biel vom 30. Juli 1999, SGR 721.12

---

#### **Nouvel article 5a du Règlement des alignements de la Ville de Bienne**

##### **Art. 5a (neu)**

*Alignements d'attique* Dans les secteurs comportant des alignements d'attique, les niveaux en attique peuvent s'étendre sur la totalité des périmètres définis par les alignements correspondant. Si aucun périmètre d'attique n'est défini, l'art. 20 OCB<sup>1)</sup> s'applique.

<sup>1)</sup> OCB, Ordonnance sur les constructions de la Ville de Bienne du 30 juillet 1999, RDCo 721.12



---

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 Parkierungsanlagen

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 qualitativvoller 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

## Die Vorlage im Detail

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.

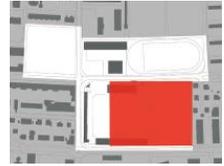
Städtebauliches  
Konzept



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

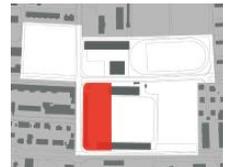
Das städtebauliche Konzept sieht Neubauten mit gemischter Nutzung (Schwergewicht Wohnungen, aber auch Ladenlokale, Büros, Restaurants usw.), einen grosszügigen und ansprechenden öffentlichen Platz für das Quartier, die Erweiterung der Schulanlage Champagne zur Deckung des zunehmenden Bedarfs an Schulraum 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.



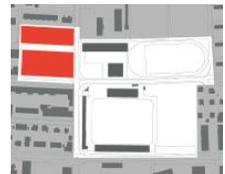
Überbauung des ehemaligen Stadions

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.



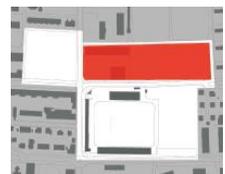
Öffentlicher Platz

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.



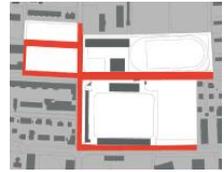
Überbauungen Blumenstrasse

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.

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

- 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 abzuwehren 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

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 Planungsperimeter 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](mailto:stadtplanung@biel-bienne.ch), 032 326 16 21).

## 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 **XX** JA gegen **XX** NEIN und **XX** Enthaltungen, empfiehlt Ihnen der Stadtrat, dieser Vorlage zuzustimmen.

**Beilage zur Botschaft an die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Biel betreffend «Gurzelen, Anpassung der Planungsgrundlagen»**

## Änderung von Anhang 1 zum Baureglement der Stadt Biel (SGR 721.1)

### Grundsätze zu Art. 3, Zonen mit Planungspflicht (ZPP), NEU

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung/ EPS	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
<b>ZPP 4.1 Gurzelen</b>	<p>Erstellen eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Platzes als lebendigen Treffpunkt.</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> Erstellen einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Überbauung. Sozial und funktional durchmischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen.</p>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> Zone für öffentliche Nutzungen 11 (Parkanlagen) Öffentlicher Raum als Ort der Begegnung mit einem maximal eingeschossigen Pavillon mit grosszügiger Überdachung, der für öffentliche (Aula der Schule) und halböffentliche (Café, Kiosk o.ä.) Belange genutzt wird.</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> Mischzone B entlang der Teilzone 4.1.1 und entlang der Jakob-Stämpfli-Strasse. Mischzone A im Inneren des Sektors</p>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> Pavillon: Geschossfläche oberirdisch: – Maximal 1000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub>. Neben dem Pavillon sind weitere Kleinbauten zulässig, sofern sie dem Nutzungsziel der Zone entsprechen, ausschliesslich den erforderlichen Infrastrukturen dienen (Buswarte, Veloabstellplätze usw.) und gut in die Platzgestaltung integriert sind.</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> Geschossfläche oberirdisch: – Minimal 26'000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub>. – Maximal 36'000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub>.</p>	<p><b>Teilzone 4.1.1:</b> 1* Maximale Gesamthöhe 5.50 m</p> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b> 5* Maximale Gesamthöhe 17.50 m</p> <p>Entlang des Bereiches 4.1.1 auf einer Bautiefe von maximal 18 m: 6* Maximale Gesamthöhe 20.00 m</p> <p>* Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Realisierung der ZPP 4.1 soll die Entstehung eines offenen und mit seinem baulichen Umfeld verbundenen Quartiers fördern. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung der Schnittstellen zwischen der neuen Bebauung und dem Champagnequartier zu schenken.</li> <li>– Die Nutzungen des Erdgeschosses entlang des öffentlichen Platzes müssen zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen (z. B. Restaurants, Cafés, Kleingewerbe, Kindertagesstätten usw.).</li> <li>– Die öffentlichen und privaten Parkplätze müssen in erster Linie unterirdisch angeordnet werden. Sie sind konzentriert in einem unterirdischen Parkhaus im westlichen Bereich der Teilzone 4.1.2 und eventuell unter einem Teil des Platzes (Teilzone 4.1.1) anzulegen. Für das Parkhaus ist einzig eine Zufahrt für Fahrzeuge in der Teilzone 4.1.2 zulässig, erschlossen über die Jakob-Stämpfli-Strasse.</li> </ul> <p><b>Teilzone 4.1.1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der öffentliche Raum der Teilzone 4.1.1 muss als zusammenhängende Fläche in Form eines baubestanden Platzes konzipiert werden.</li> </ul> <p><b>Teilzone 4.1.2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Realisierung der Überbauung erfordert ein qualitätssicherndes Verfahren (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.).</li> <li>– Die Überbauung muss die Erstellung einer Gebäudefront beinhalten, die den öffentlichen Platz in östlicher Richtung abschliesst. Sie ist mit auf die Quartierstruktur abgestimmten Wegverbindungen für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten.</li> <li>– Gegen Osten ist ein minimaler Abstand von 10.50 m zwischen den Bauten und der Teilzongrenze einzuhalten. In diesem Bereich muss eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zwischen der Champagneallee und der Jakob-Stämpfli-Strasse erstellt werden.</li> <li>– Im Norden der Teilzone muss ein minimaler Abstand von 4 m zwischen den Neubauten und dem öffentlichen Verkehrsraum der Champagneallee gewahrt werden.</li> <li>– Die Innenhöfe der Überbauung dienen in erster Linie als Aufenthalts- und Spielflächen für die Bewohner und sind intensiv zu begrünen (grundsätzlich kein Aushub zwischen den Gebäuden, ausser für das allfällige Parkhaus).</li> <li>– Die Dächer sind als Flachdächer zu konzipieren. Die Dachflächen, die keiner speziellen Nutzung (z.B. Terrassen, technische Aufbauten) zugeführt werden, sind zu begrünen.</li> <li>– Die Überbauung muss eine effiziente Ausnutzung der Geschossflächen erlauben und die Wohnfläche pro Bewohner optimieren.</li> <li>– Die Überbauung muss nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung konzipiert werden und auf die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft abzielen. Die zu deren Bewertung notwendigen Instrumente werden in der Überbauungsordnung festgelegt.</li> </ul>

EPS: Empfindlichkeitsstufe gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)

SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

GF<sub>o</sub>: Geschossfläche oberirdisch gemäss Art. 5 und 28 BMBV, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011, BSG 721.3.

Gesamthöhe: vgl. Art. 14 BMBV. Aufbauten gemäss Art. 20 Abs. 3 Bauverordnung werden der Gesamthöhe nicht angerechnet

Änderung von Anhang 1 zum Baureglement der Stadt Biel (SGR 721.1)

Grundsätze zu Art. 3, Zonen mit Planungspflicht (ZPP), **AUFZUHEBEN**

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung/ EPS	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
<b>ZPP 4.1 Gurzelen</b>	Erstellen einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitativ vollen Wohnüberbauung mit einem kleineren Anteil an Arbeitsnutzungen und einem öffentlichen Platz.	Mischzone A entlang Champagne-Allee und innerhalb der Teilzone 4.1.2.  Mischzone B entlang Falkenstrasse und in der Teilzone 4.1.1.  Zone für öffentliche Nutzungen 11 (Parkanlagen) mit einer Fläche von mindestens 5'500 m <sup>2</sup> .	AZ: 0.9  AZ: 1.0, bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) für die gesamte ZPP 4.1.  Die Ausnutzungsziffer (AZ) gilt für alle Flächen der ZPP, inkl. den öffentlichen Platz.	4  6, bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) für die gesamte ZPP 4.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entlang Stämpflistrasse und Champagne-Allee ist eine Bebauung in annähernd geschlossener Bauweise zu realisieren.</li> <li>– Die Überbauung ist mit auf die Quartierstruktur abgestimmten Fusswegverbindungen durchlässig zu gestalten.</li> <li>– Die für den öffentlichen Raum (Zone für öffentliche Nutzungen) geforderte Fläche muss als zusammenhängende Fläche konzipiert sein, die als Ort der Begegnung dient, und muss vielseitig verwendbar sein.</li> <li>– Erhalt, bzw. Neuanlage einer Baumreihe entlang der Champagne-Allee und der Stämpflistrasse (vgl. Richtplan Raum- und Gestaltung).</li> <li>– Die Gemeinde kann auf Antrag der Grundeigentümer entscheiden, die Anzahl privater Abstellplätze bis auf ein Verhältnis von 0.1 pro Wohnung gegen eine Ersatzabgabe zu reduzieren. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze, allfällige zusätzliche planerische Massnahmen und der Anteil der Ersatzabgabe sind mit der Überbauungsordnung festzulegen.</li> <li>– Gegebenenfalls sind die mit einer Wohnnutzung verbundenen Parkplätze hauptsächlich unterirdisch zu erstellen.</li> <li>– Die Überbauung muss die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung einhalten. Die zu erreichenden Ziele und die zu deren Bewertung notwendigen Instrumente (z.B. Berner Nachhaltigkeitskompass) werden in der Überbauungsordnung festgelegt.</li> <li>– Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.</li> </ul>

EPS: Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

AZ: Ausnutzungsziffer

SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

# Änderung des Bauzonenplanes der Stadt Biel

## Neuer Bauzonenplan



## Legende / Légendes

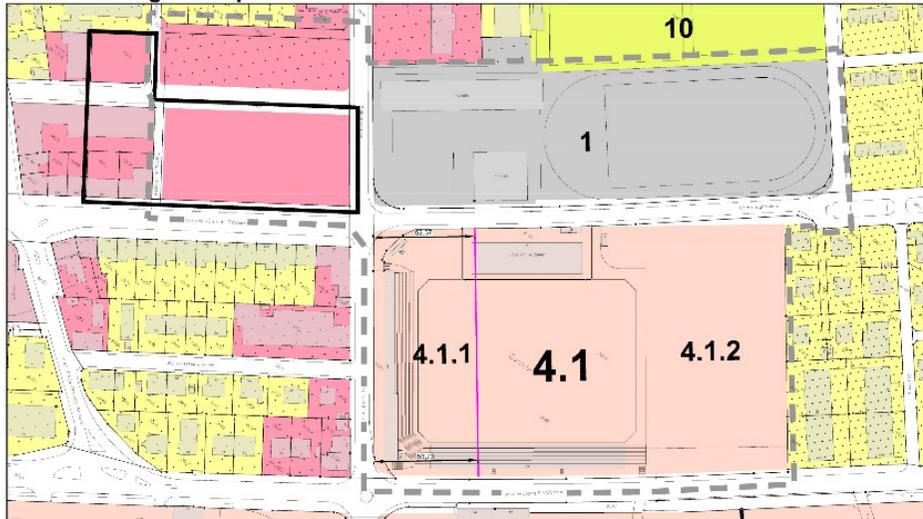
-  Änderungsperimeter  
Périmètre de la modification
-  Bauzonen 5  
Zones à bâtir 5
-  Bauzonen 4  
Zones à bâtir 4
-  Bauzonen 3  
Zones à bâtir 3
-  Bauzonen 2  
Zones à bâtir 2
-  Bauzonen K (Kleinbauten)  
Zones à bâtir K (petites constructions)
-  Geschlossene Bauweise  
Construction en ordre contigu
-  Annähernd geschlossene Bauweise  
Construction en ordre presquecontigu
-  Hofbauweise  
Constructions sur cour
-  Gebäudelängen / Gebäudetiefen, Obergeschosse  
Longueur et profondeur des bâtiments, niveaux supérieurs
-  Gebäudelängen / Gebäudetiefen, generell  
Longueur et profondeur des bâtiments, généralités
-  Festlegungen in rechtsgültigen Teilgrund- und Überbauungsordnungen  
Déterminations des plans de quartier et des plans de zones partiels  
ayant force de loi
-  Zonen mit Planungspflicht  
Zones à planification obligatoire

## Genehmigter Bauzonenplan, aufzuheben



# Änderung des Nutzungszonenplanes der Stadt Biel

**Neuer Nutzungszonenplan**



**Legende / Légendes**

-  Änderungsperimeter  
Périmètre de la modification
-  Mischzonen A  
Zones mixtes A
-  Mischzonen B  
Zones mixtes B
-  Zonen für öffentliche Nutzungen (1-9) \*  
Zones d'utilité publique (1-9) \*
-  Zonen für öffentliche Nutzungen (10-13) \*  
Zones d'utilité publique (10-13) \*
-  Gebiete mit Erdgeschossbestimmungen  
Secteurs avec dispositions concernant les rez-de-chaussée
-  Gebiete mit Grünflächenziffern, min 40%  
Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 40%
-  Gebiete mit Grünflächenziffern, min 30%  
Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 30%
-  Festlegungen in rechtsgültigen Teilgrund- und Überbauungsordnungen  
Déterminations des plans de quartier et des plans de zones partiels ayant force de loi
-  Zonen mit Planungspflicht  
Zones à planification obligatoire

**Genehmigter Nutzungszonenplan, aufzuheben**



**\* Zweckbestimmung / Affectation**

- 1 Bildung (öff. Schulen, Kindergärten, usw.) / Formation (écoles et jardins d'enfants publics, etc.)
- 2 Spitäler / Hôpitaux
- 3 Heime (Allers-, Pflegeheime, usw.) / Homes (pour personnes âgées, médico-sociaux, etc.)
- 4 Friedhöfe / Cimetière
- 5 Kultur / Culture
- 6 Öffentliche Verwaltung / Administration publique
- 7 Kirchen / Églises
- 8 Sportbauten und Sportanlagen / Bâtiments pour le sport, installations sportives
- 9 Private Nutzungen im öffentlichen Interesse / Affectations privées d'intérêt public
- 10 Sportanlagen / Installations sportives
- 11 Parkanlagen allgemein / Parcs (en général)
- 12 Parkanlagen (Freiflächen nach SFG) / Parcs (espaces libres selon LRLR)
- 13 Familiengärten / Jardins familiaux

## Änderung des Baulinienreglements der Stadt Biel (SGR 721.2)

### Neuer Artikel 5a, Attikabaulinien

**Art. 5a (neu)**  
 Attikabaulinien In den Bereichen, in denen Attikabaulinien vorhanden sind, können sich die Attikageschosse auf den gesamten durch die Attikabaulinien definierten Perimeter erstrecken. Wenn keine Attikabaulinien vorhanden sind, gilt Art. 20 BV.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> BV: Bauverordnung der Stadt Biel vom 30. Juli 1999, SGR 721.12

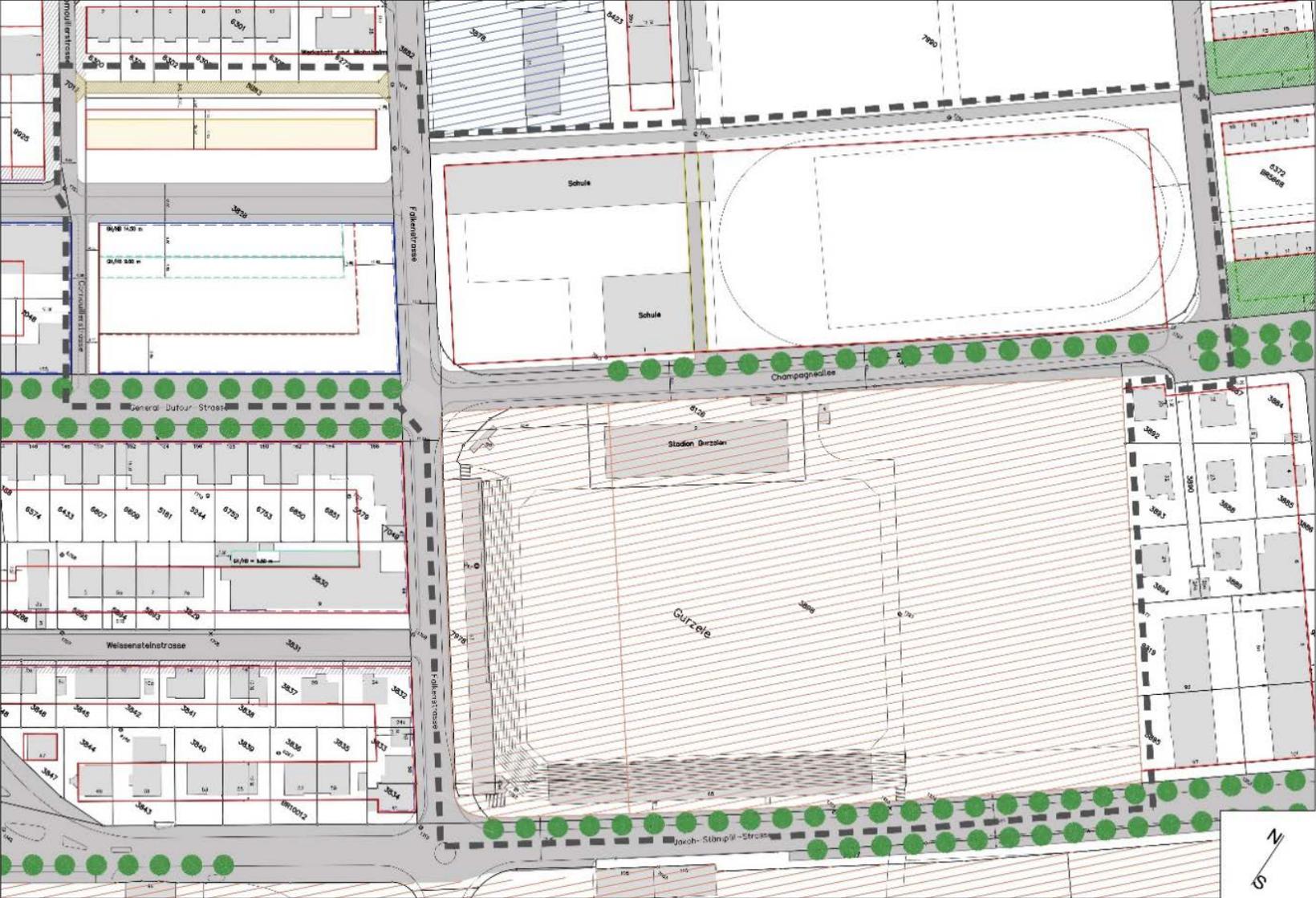
## Änderung des Baulinienplanes der Stadt Biel

### Legende des Baulinienplanes

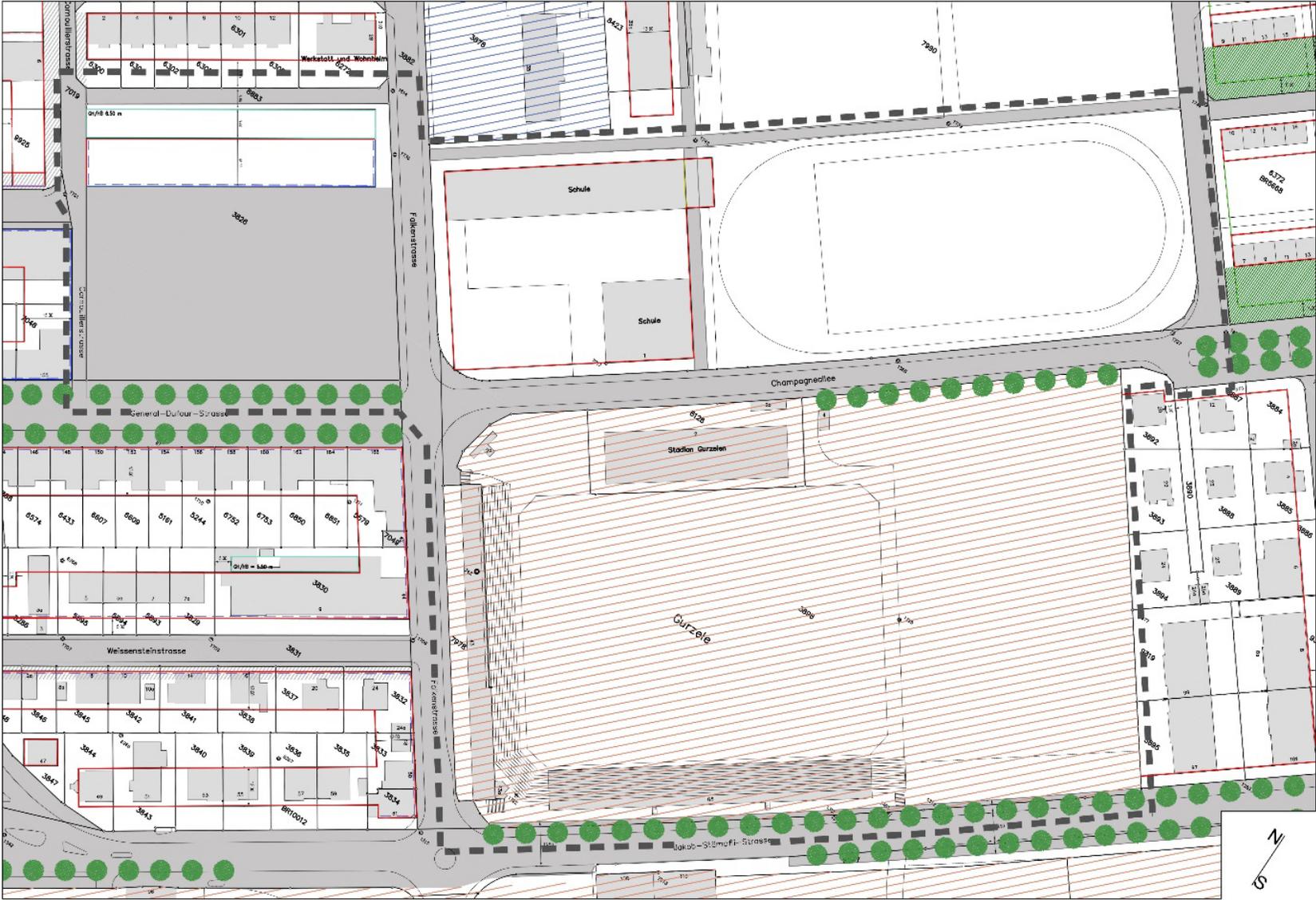
	Änderungsperimeter Périmètre de la modification
Verbindlich: Obligatoire:	Optional: Optionnel:
	Baulinien Alignements
	Baulinien mit Anbaupflicht Alignements avec construction à la limite
	Attikabaulinien Alignements d'attiques
	Baulinien mit beschränkter Anaubefugnis Alignements avec construction à la limite restreinte
	Höhenbaulinien Alignements déterminant la hauteur des bâtiments
	Erdgeschossbaulinien Alignements des rez-de-chaussée
	Baulinien für Bauten im Strassen- und Geleiseabstand A Alignements relatifs aux constructions et installations situées dans les distances à la limite par rapport aux rues et voies ferrées A
	Baulinien für Bauten im Strassen- und Geleiseabstand B Alignements relatifs aux constructions et installations situées dans les distances à la limite par rapport aux rues et voies ferrées B
	Baulinien mit Beschränkung vorspringender Gebäudeteile Alignements avec restriction des parties de construction saillantes
	Vorgartenbereiche A Espaces jardinets sur rue A
	Vorgartenbereiche B Espace jardinets sur rue B
	Öffentlicher Verkehrsraum Espace routier public
	Private Verkehrsflächen Surfaces de circulation privées
	Baumstandorte Emplacements de plantations
Hinweise / Indications:	
	Festlegungen in rechtsgültigen Überbauungsordnungen Déterminations dans des plans de quartier ayant force de loi
	Zonen mit Planungspflicht gemäss Grundordnung Zones à planification obligatoire selon réglementation fondamentale

Änderung des Baulinienplanes der Stadt Biel

Baulinienplan **NEU**



**Änderung des Baulinienplanes der Stadt Biel**  
**Geltender Baulinienplan, *AUFZUHEBEN***



# Änderung des Baulinienplanes der Stadt Biel

## Detailauszug des Baulinienplanes, Champagne-Allee, Parzelle 3892

### Neuer Baulinienplan - Detailauszug für die Parzelle Nr. 3892 Nouveau plan d'alignements - détail pour la parcelle n° 3892



### Aufzuhebender Baulinienplan - Detailauszug für die Parzelle Nr. 3892 Plan d'alignements à abroger - détail pour la parcelle n° 3892



### Legende / Légende:

- Änderungsperimeter  
*Périmètre de la modification*
- Baulinien  
*Alignements*
- Öffentlicher Verkehrsraum  
*Espace routier public*
- Baumstandorte  
*Emplacements de plantations*
- Zonen mit Planungspflicht gemäss Grundordnung  
*Zones à planification obligatoire selon réglementation fondamentale*



