



6. Erarbeitung Baulinienplan - Investitionskredit

Ressort
Sitzung

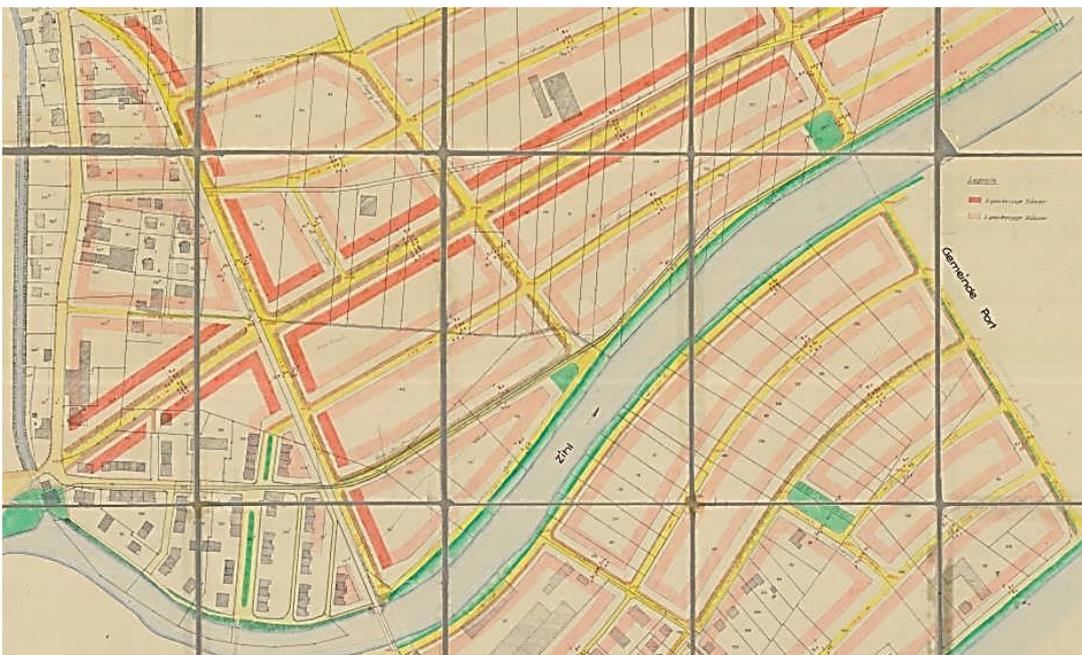
Präsidentiales
17. und 18. Juni 2020

Der Stadtrat bewilligt die Erarbeitung eines neuen Baulinienplanes über das gesamte Stadtgebiet und genehmigt dafür einen Investitionskredit in der Höhe von CHF 170'000.

nid 6.1.4 / 4.16

Sachlage / Vorgeschichte

Mit der laufenden Ortsplanungsrevision wurde die Struktur der planungsrechtlichen Grundlagen der Stadt Nidau im Kern überarbeitet. Aus dem altrechtlichen Zonenplan der Stadt Nidau wurde ein dreiteiliges Planwerk bestehend aus Nutzungszonen-, Bauzonen- und Schutzplan. Während Nutzungszonen die zulässigen Nutzungsarten per Lärmempfindlichkeitsstufen (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzungen etc.) regeln, werden bei den Bauzonen die zulässigen baupolizeilichen Masse festgelegt (Gesamthöhe, Grenzabstände, Geschossflächenziffer, etc.). Im Schutzplan werden sämtliche Schutzbestimmungen (Denkmalschutz, Gewässerschutz, Naturgefahren) geregelt. Ein weiteres Planungsinstrument sind die Alignementspläne, welche seit Jahrzehnten als Mittel zur Lenkung der stadträumlichen Entwicklung angewendet werden. Baulinien, resp. Alignements („Fluchtlinien“) verfolgen den Zweck, die Aussen- und Strassenräume zu definieren und bereits vorhandene Qualitäten im Stadtgebilde langfristig zu sichern. Dieses einfache, aber effiziente Gestaltungsmittel soll weiterhin Bestandteil der gängigen Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung sein. In der Stadt Nidau existieren mit dem Strassenalignementsplan von 1928 für das gesamte Stadtgebiet, Alignementspläne für einzelne Quartiere (z. B. Längmatt von 1932, Aalmatten und Weidteile von 1947) sowie mehreren Baulinienplänen im Rahmen von «Überbauungs- und Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften» eine Vielzahl solcher Pläne. Sie sind noch heute rechtskräftig und bleiben auch im Falle einer Ablehnung des Kredits weiterhin gültig.



Ausschnitt aus dem Teilalignementsplan Aalmatten-Weidteile von 1947

Sowohl die Anzahl an verschiedenen Baulinienplänen, als auch die Vielzahl an Änderungen, welche im Verlauf der Jahrzehnte daran vorgenommen wurden, erschweren den Umgang und die Handhabung in der Praxis. Zudem ist oft unklar, welche Baulinien rechtskräftig sind und was beispielsweise bei Abweichungen zwischen den historischen Alignementsplänen und dem effektiven Gebauten gilt. Ausserdem sind viele der Baulinienpläne von Hand gezeichnet, so dass eine Ableitung der Masse (z.B. Abstände) auf Basis der heutigen digitalen, amtlichen Vermessung erheblich erschwert wird. Mit der Zusammenführung und der anschliessenden Vereinheitlichung sämtlicher Baulinien auf dem Stadtgebiet in einem „Gesamt-Baulinienplan“ soll ein zeitgemässes Arbeitsinstrument geschaffen werden. Der Baulinienplan vereinfacht im Besonderen die Handhabung der Baubewilligungsbehörde, indem eine Vielzahl an Plänen reduziert werden kann. Zudem dient es der Allgemeinheit als verständliches Planwerk, in welchem die städtebaulichen Stossrichtungen und die damit verbundenen räumlichen Auswirkungen veranschaulicht sind.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Innenentwicklung gewinnen Massnahmen und Instrumente zur Sicherung und Steuerung und damit der Förderung von räumlichen Qualitäten des gebauten Raums wie auch der Freiräume an Bedeutung. Innenentwicklung stellt dann einen Mehrwert für die Allgemeinheit dar, wenn bestehende Qualitäten erhalten oder aber neue geschaffen werden können. Baulinien stellen hierbei ein relativ simples, aber effizientes Instrument dar, deren Praxistauglichkeit sich durch den jahrzehntelangen Einsatz bewährt hat. Grundsätzlich definieren Baulinien die Grenze, über welche nicht hinaus gebaut werden darf. Gleichzeitig gehen sie den allgemeinverbindlichen Bauabständen (wie bspw. Grenzabstände gemäss Baureglement) vor. Baulinien eignen sich daher bspw. für die präzise Setzung von öffentlichen und gemeinschaftlichen Räumen wie bspw. Plätzen, Strassenräumen und Höfen. Des Weiteren können durch die Übersteuerung von geltenden Grenzabständen Anreize für eine parzellenübergreifende Betrachtungsweise geschaffen und die städtebauliche Ausprägung einzelner Strassenzüge oder ganzer Quartiere beeinflusst werden. Auch im Hinblick auf die Sicherung von wichtigen zukünftigen öffentlichen Infrastrukturen wie bspw. neuen Strassen und Eisenbahntrassen stellen Baulinien ein zweckmässiges und vielfach erprobtes Instrument dar.

Projekt

Aufgrund der anvisierten Innenentwicklung und der damit verbundenen zunehmenden Bedeutung an Baulinien, soll nun ein neuer Baulinienplan mit dazugehörigem Baulinienreglement für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet werden.

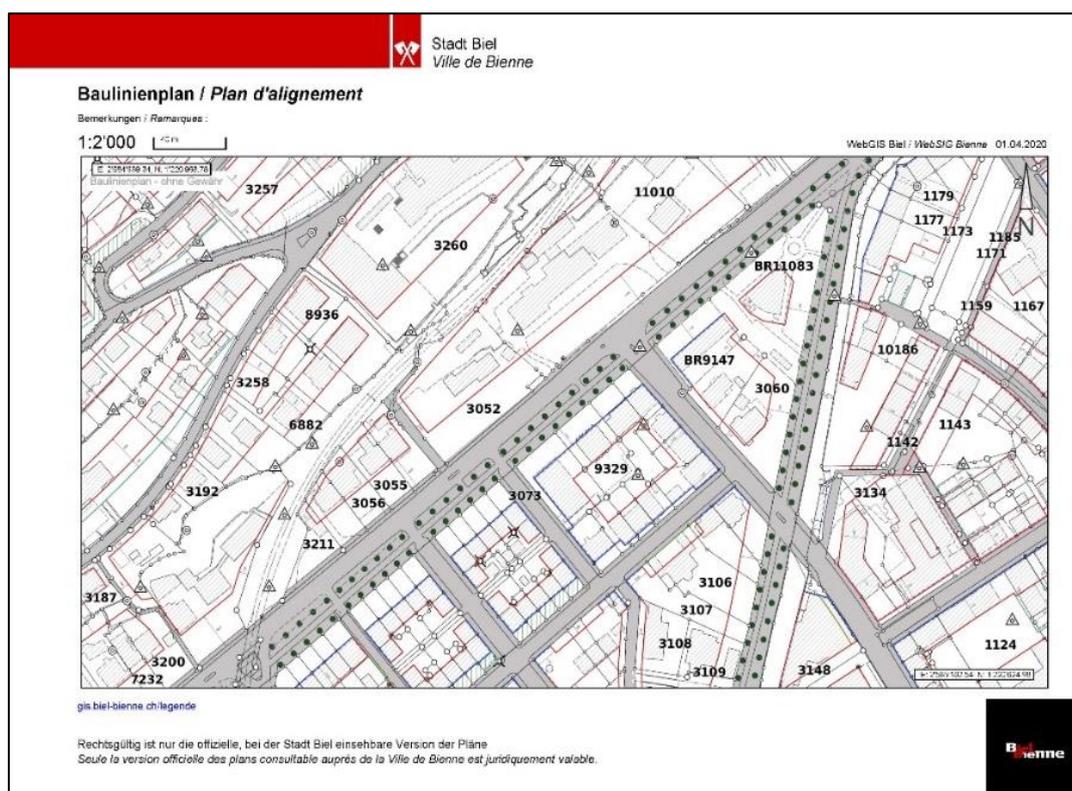
Folgende Vorgehensweise wird für die Erarbeitung des neuen Baulinienplans und -reglements vorgeschlagen:

1. Erfassung des Ist-Zustandes:

Zuerst sollen die rund 40 rechtsgültigen Baulinienpläne digitalisiert und georeferenziert werden. Die Georeferenzierung bedeutet, dass anhand der heute rechtsgültigen Baulinienpläne, Datensätze erstellt und in die bestehende Grundbuchvermessung hinzugefügt werden. Zudem sollen die bestehenden Baulinien den entsprechenden Arten von Baulinien zugeteilt werden (z.B. Gestaltungsbaulinien, Baulinien mit Anbaupflicht, Verkehrsbaulinien etc.). Die Digitalisierung und anschliessende Einbindung dieser Da-

ten in die bestehende Webapplikation bedingt, dass diese Arbeiten durch den zuständigen Geometer durchgeführt werden.

2. Strategie für die zukünftigen Baulinien am Beispiel Stadt Biel:
Nach Digitalisierung der Baulinien soll eine Strategie zur Regelung künftiger Baulinien erarbeitet und festgelegt werden. Dabei werden die bestehenden Baulinien im Detail in ihrer Art und ihrer Rechtskraft untersucht und zugewiesen. Zudem soll beschlossen werden, in welchen Gebieten neue Baulinien mit ihrer jeweiligen Art (Detaillierungs- oder Abstraktionsgrad) erfasst und festgelegt werden. Dabei orientiert sich die Stadt Nidau an den vorliegenden Beispielen der Städte Bern und Biel.



Auszug aus dem WebGIS der Stadt Biel: Baulinienplan entlang Seevorstadt

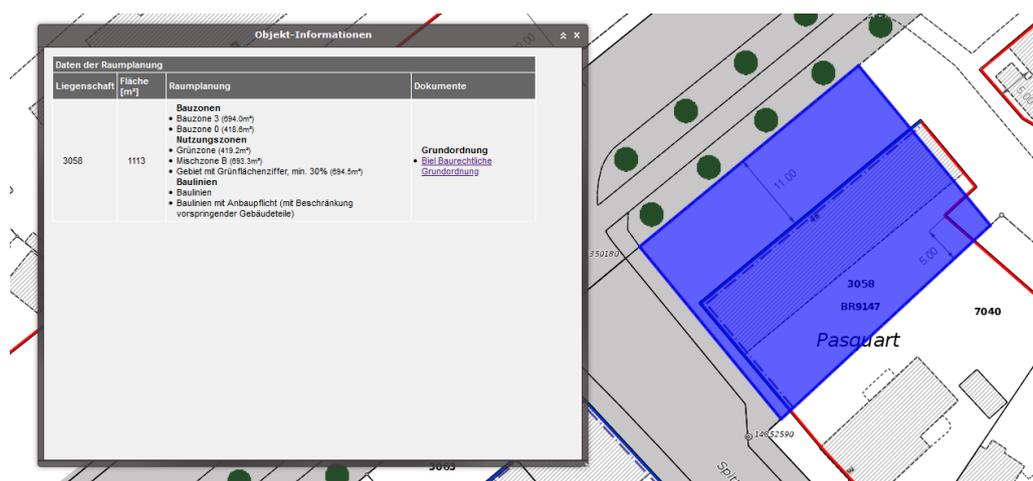
Folgende potentiell möglichen Arten* von Baulinien sollen beispielsweise zukünftig geregelt werden:

- Gestaltungsbaulinien oder Baulinien mit Anbaupflicht (Fluchtlinien)
- Baulinien für unterirdische Bauten
- Baulinien für einzelne Stockwerke (z.B. Erdgeschoss)
- Provisorische Baulinien (können durch bestehende Bauten geführt werden) nach Abbruch werden diese zu Pflichtbaulinien. Dadurch können stadträumliche Unklarheiten bereinigt werden.
- Baufelder.

*Dies ist keine abschliessende Auflistung. Diese sollen im Planungsprozess festgelegt werden, ebenso sollen Schnittstellen zu den Nachbargemeinden berücksichtigt werden.

3. Entwurf des neuen Baulinienplanes:
Im nächsten Schritt wird der Entwurf des Baulinienplanes erstellt. Im Hinblick auf die Praxistauglichkeit und Lesbarkeit der Baulinien ist zu klären, ob ein gesamthafter

Baulinienplan oder aber mehrere Pläne mit detaillierterer Masstäblichkeit für verschiedene Stadtgebiete erstellt werden. Die bestehenden Baulinien werden im Plan klassifiziert, ob sie belassen, abgeändert oder aufgehoben werden. Wo nötig, werden offene Fragen und Anpassungen durch Begehungen vor Ort und unter Beizug eines externen Experten im Städtebau geklärt. Nebst den bestehenden sollen auch neue Baulinien geprüft, nach der festgelegten Strategie erfasst und im neuen Baulinienplan integriert werden. Parallel dazu wird das entsprechende Baulinienreglement mit den erforderlichen Vorschriften erarbeitet.



Beispiel für eine Baulinie mit Anbaupflicht (mit Beschränkung vorspringender Gebäudeteile) - Seedorstadt Biel

Aufgrund ihrer hohen Tragweite sind der Baulinienplan und das dazugehörige Reglement durch einen externen Juristen zu prüfen. Anhand dieser Rückmeldung werden der Baulinienplan und das Reglement revidiert und finalisiert.

4. Planerlassverfahren Baulinien:

Für den Baulinienplan inkl. Baulinienreglement ist ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff des Baugesetzes des Kantons Bern durchzuführen. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinde- und Stadtrat sowie der Genehmigung durch den Kanton. Vorbehalten bleiben neue Erkenntnisse aufgrund von Einsprachen, welche während der öffentlichen Auflage eingereicht werden können. Die Baulinien werden analog zu den neuen Zonenplänen (Nutzungszonen-, Bauzonen- und Schutzplan) grundeigentümerverbindlich festgelegt. Aufgrund der Rechtswirkung der Baulinien, braucht es eine aktive Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit inkl. sollen dabei öffentliche Informationsveranstaltungen und eine Sprechstunde angeboten werden.

Zusammenfassend kann erwähnt werden, dass mit der Erarbeitung eines gesamtheitlichen Baulinienplans wertvolle planungsrechtliche Voraussetzungen für eine qualitative Innenentwicklung geschaffen werden. Dabei gilt es nicht, ein weiteres und neues Planungsinstrument zu erlassen. Mit der Zusammenführung und Überprüfung der bestehenden Baulinien sowie möglicher Anpassungen und Ergänzungen kann auf Basis der in Nidau seit knapp einem Jahrhundert praktizierten Baulinien ein zeitgemässes Instrument als integraler Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung erarbeitet werden.

Kosten

Der Kostenvoranschlag für die Erarbeitung eines neuen Baulinienplans und dazugehörigem Reglement setzt sich wie folgt zusammen:

Pos. Nr.	Beschreibung	Kosten ohne MwSt.	Kosten inkl. MwSt.
1.	- Projektleitung - Georeferenzierung - Konstruktion - Abschlussarbeiten	29'457.00	31'725.20
2.	- Strategie künftiger Baulinien - Entwurf Baulinienplan - Planerlassverfahren - Nebenkosten 3.5%	85'000.00	91'545.00
3.	Juristische Unterstützung	17'500.00	18'847.50
4.	Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation	10'000.00	10'770.00
5.	Reserve von 10% und Rundung: Pos. 1-4	15'888.90	17'112.35
	Investitionskredit	157'845.90	170'000.00
	MWST	12'154.10	

Die Position 1 wurde vom Nachführungsgeometer mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% offeriert. Hier sind kaum Mehraufwände zu erwarten, da der Arbeitsumfang (Georeferenzierung und Digitalisierung) pro Plan präzise vorgegeben ist.

Infolge der grundeigentümergebindlichen Wirkung der Baulinien und der darauffolgenden Reaktionen im Rahmen des Planerlassverfahren (insbesondere Mitwirkung und Auflage) können bei der Position 2 die Kosten variieren. Die genannte Summe basiert auf Erfahrungswerten und realistischen Annahmen.

Unter Position 3 wird ebenfalls auf Basis von Erfahrungswerten der juristische Aufwand auf rund 70 Stunden geschätzt.

Bei der Position 4 ist die Vergabe der Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation zum aktuellen Stand offen. Anhand von Erfahrungswerten werden rund CHF 10'000.00 für die Aufwände einberechnet.

Personelle Auswirkungen

Keinen Einfluss auf den Stellenplan.

Finanzielle Auswirkungen

Jährliche Folgekosten

Folgekosten sind für den Kreditbeschluss transparent darzulegen. Zusammen mit dem Kreditbeschluss gelten die Folgekosten ebenfalls als beschlossen. Sie werden jährlich als gebundene Ausgaben in der Erfolgsrechnung belastet.

Betriebliche Folgekosten

Die jährlichen Betriebskosten (WebGIS) basieren auf dem Vertrag zur Datenhaltung, Nachführung und Datenverwaltungsstelle zwischen GeoplanTeam AG (Nachführungsgeometer) und der Stadt Nidau vom 23. Januar 2020.

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten:

Abschreibungsaufwand Nutzungsdauer 10 Jahre	CHF	17'000.00
Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	2'550.00
Total Kapitalfolgekosten	CHF	19'550.00

Wie auch bei der Ortsplanungsrevision, leistet der Kanton keine Beiträge an die Erarbeitung neuer Baulinienpläne.

Finanzplan

Im Finanzplan werden für die Jahre 2020 bis 2023 rund CHF 170'000.00 eingestellt.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung.

Konto und Rechnungsjahr

Konto Investitionsrechnung 7900.5290.XX in den Jahren 2020 - 2023

Anlagebuchhaltung

- Bei der vorliegenden Investition handelt es sich um eine neue Anlage.
- Bei der vorliegenden Investition handelt es sich um eine Ersatzinvestition für eine Anlage ohne Restbuchwert.
- Bei der vorliegenden Investition handelt es sich um eine Ersatzinvestition für eine Anlage mit einem Restbuchwert von CHF X. Dieser Anlagewert ist somit gemäss Artikel 83 Absatz 3 Gemeindeverordnung sofort ausserplanmässig abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt, sobald der vorliegende Kredit gesprochen wurde.

Termine

Geplante Genehmigung erstes Quartal 2023

Zustimmungen

Die Genehmigung des vorliegenden Baulinienplanes und –reglementes erfolgt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Beschlussentwurf

Der Stadtrat von Nidau gestützt auf Artikel 54 Absatz 1 Buchstaben a der Stadtordnung beschliesst:

1. Das Projekt für die Erarbeitung eines neuen Baulinienplanes über das gesamte Stadtgebiet wird bewilligt und dafür ein Investitionskredit von CHF 170'000.00 genehmigt.

2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen gelten als genehmigt.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt. Dieser wird ermächtigt, notwendige oder zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, die den Gesamtcharakter des Projektes nicht verändern. Der Gemeinderat kann diese Kompetenz an die zuständige Verwaltungsabteilung delegieren.

2560 Nidau, 12. Mai 2020 kap

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess Stephan Ochsenbein