



Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac; Planungsbericht nach Art. 47 RPV

2. Öffentliche Auflage vom 04.06.2020 (Änderungen)

02.0

22.08.2019



Stand ~~25.05.2020~~ 13.08.2019

Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage 02.0 vom 22.08.19 in Blau

Auftrag	Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac; Planungsbericht nach Art. 47 RPV
Auftraggeber/in	Stadt Nidau
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Martin Eggenberger, 032 622 42 45, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn martin.eggenberger@planteam.ch
Mitarbeit	Barbara Wittmer, 031 311 44 00, barbara.wittmer@planteam.ch Mark Zibell, 041 469 44 63, mark.zibell@planteam.ch Tobias Sonderegger, 041 469 44 46, tobias.sonderegger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	nida_agglolac_planungsbericht_oeff_aufll_200525.docx

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
1. Ausgangslage	7
1.1 Kontext.....	7
1.2 Zielsetzung.....	8
1.3 Land der Städte Nidau und Biel	8
1.4 Die Planung AGGLOlac.....	9
1.5 Inhalt dieses Berichtes	10
1.6 Übersicht über die Dokumente.....	11
2. Grundlagen und Änderungsbedarf.....	13
2.1 Übergeordnete Pläne	13
2.2 Hochhauskonzept	17
2.3 Denkmalpflege, Ortsbildschutz	24
2.4 Bauinventar	25
2.5 Archäologische Fundstellen	26
2.6 Zonenplan.....	29
2.7 Uferschutzplan gemäss SFG.....	30
2.8 Überbauungsordnung Seeufer	31
2.9 Waldfeststellung / Rodungen	32
3. Planungsprozess.....	35
3.1 Vorgeschichte	35
3.2 Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes	36
3.3 Ideenwettbewerb	36
3.4 Testplanung	39
3.5 Vertiefung zum Richtkonzept AGGLOlac 2016.....	43
3.6 Projektoptimierung im Sinn des ISOS	46
3.7 Würdigung des Jurypräsidenten	50
4. Richtkonzept AGGLOlac.....	51
4.1 Das Richtkonzept AGGLOlac im Überblick	51
4.2 Öffentlicher Freiraum.....	52
4.3 Stadtquartiere	53
4.4 Hochhaus.....	56
4.5 AGGLOlac in Schnitten	64
4.6 Verkehr	66
4.7 Energie.....	68
5. Umsetzung in der Nutzungsplanung: Die Pläne	71
6. Teilzonenplan AGGLOlac: Nutzungszonenplan.....	73
6.1 Ziel in diesem Bereich: Eine attraktive Stadterweiterung.....	73
6.2 Ein zusammenhängender Stadtteil; eine Zone mit Planungspflicht.....	73
6.3 Fünf Planungseinheiten – Fünf Teil-ZPPs	73
6.4 Weitere Zonen	82
7. Teilzonenplan AGGLOlac: Bauzonenplan.....	83
8. Teilzonenplan AGGLOlac: Schutzzonenplan	84
8.1 Bauinventar, Sichtkorridore.....	84
8.2 Gefährdung durch Wassergefahren	85
8.3 Archäologie.....	86

8.4	Gewässerraum.....	86
9.	Uferschutzplan See	88
9.1	Freier Uferraum	88
9.2	Abschnitte	88
9.3	Ufer	89
9.4	Uferwege	90
9.5	Hochbauten im Uferschutzplan See	91
9.6	ZÖN "Anschlussbereich Barkenhafen"	92
9.7	Befestigte Flächen im Uferschutzplan See	93
9.8	Realisierungsprogramm zum Uferschutzplan See	94
10.	Teilbaureglement AGGLOlac	95
10.1	Grundsätze.....	95
10.2	Allgemeine Bestimmungen (Teil 1)	96
10.3	Vorschriften zum Nutzungszonenplan (Teil 2).....	96
10.4	Vorschriften zum Bauzonenplan (Teil 3).....	96
10.5	Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan (Teil 4)	98
10.6	Vorschriften zum Schutzzonenplan (Teil 5)	99
10.7	Vorschriften zum Uferschutzplan See (Teil 6)	99
10.8	Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen (Teil 7)	100
10.9	Grundsätze zu den Zonen mit Planungspflicht (Anhang 1)	100
10.10	Die Abkürzungen und das aufzuhebende Recht (Anhang 2)	103
10.11	Das Richtkonzept und die massgebenden Elemente (Anhang 3).....	103
10.12	Ökologischer Zustand und Konzept (Anhang 4).....	104
11.	Wald / Rodungen	105
11.1	Erlenwäldli.....	105
11.2	Parzelle Nr. 897	107
12.	Auswirkungen: Überblick.....	109
12.1	Beurteilung der Interessen zur Raumordnung.....	109
12.2	Beurteilung der Interessen zur Umwelt	111
12.3	Beurteilung der Interessen zur Wirtschaft	112
12.4	Beurteilung der Interessen zur Gesellschaft.....	112
13.	Auswirkungen 1 Raumordnung	113
13.1	Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten	113
13.2	Haushälterische Nutzung des Bodens.....	114
13.3	Wohnqualität	118
13.4	Naturgefahren.....	119
13.5	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	120
13.6	Biotop- und Landschaftsschutz.....	121
13.7	Schutz des Kulturlandes.....	129
13.8	Wald	129
13.9	Verkehr	129
13.10	Ver- und Entsorgung.....	129
13.11	Energie.....	130
14.	Auswirkungen 2 Umwelt	131
14.1	Lärm.....	131
14.2	Luft	131
14.3	Erschütterungen	133
14.4	Boden	133
14.5	Strahlungen.....	135
14.6	Gewässer.....	135

14.7	Lichtverschmutzung	136
14.8	Klima	136
14.9	Störfallvorsorge	136
15.	Auswirkungen 3 Wirtschaft.....	141
15.1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung	141
15.2	Investitionen durch die öffentliche Hand.....	141
15.3	Mehrwertabschöpfung	142
15.4	Investitionen durch Private	143
15.5	Standortfaktoren	143
16.	Auswirkungen 4 Gesellschaft.....	143
16.1	Gentrifizierung	143
16.2	Segregation.....	143
17.	Auswirkungen 5 Verfahren	144
17.1	Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 BauV.....	144
18.	Planerische Beurteilung und Würdigung	144
18.1	Interessenkonflikt Ortsbild	144
18.2	Wie werden Interessen im Konflikt abgewogen?	144
18.3	Projektoptimierungen reduzieren Beeinträchtigung des Ortsbildes.....	146
18.4	Die Interessen der Raumplanung sprechen für das Projekt	147
18.5	Interessenabwägung der Planungsbehörde	149
19.	Vorgehen und Verfahren	150
19.1	Überblick.....	150
19.2	Mitwirkung der Bevölkerung zu den Ideen.....	150
19.3	Informations- und Mitwirkungsverfahren	152
19.4	Kantonale Vorprüfung	153
19.5	1. Öffentliche Auflage	155
19.6	2. Öffentliche Auflage	158
20.	Anhang 1: Abkürzungen.....	160
21.	Anhang 2: Unterlagen	161

Vorwort

Nach der Expo.02 wurde das brachliegende Ausstellungsareal zum kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Wohnen bestimmt. In Anbetracht der wachsenden Bevölkerungszahl ist die Siedlungsentwicklung nach innen ausserordentlich wichtig und eine Verdichtung im zentrumsnahen Gebiet eine allgemein akzeptierte Priorität.

Über den gesamten Planungssperimeter AGGLOlac wurde im Verlauf verschiedener Planungsschritte bestimmt, dass ein möglichst breiter Freiraumgürtel mit Uferweg "See" und hoher Nutzungsqualität für die Gesamtbevölkerung freigehalten werden soll. Die Verdichtung entlang der Dr. Schneider-Strasse wurde so ausgelegt, dass gut proportionierte städtische Räume entstehen und die Infrastrukturen mit dem Erlös der Landabtretung an den Investor finanziert werden können.

Der Hauptnutzen für die Nidauer und die Bieler Bevölkerung liegt insbesondere bei der Aufwertung und Vergrösserung der neugestalteten Grünräume im gesamten Uferbereich Nidaus und beim neuen, attraktiven Herzstück der Siedlung, dem verlängerten Barkenhafen. Zudem wird neuer Wohnraum an zentraler und gut erschlossener Lage für viele Bewohnerinnen und Bewohner von Nidau geschaffen.

Im vorliegenden Planungsbericht wird im Detail dargelegt, wie sich dieses wichtige Gebiet der Stadt Nidau entwickeln soll.

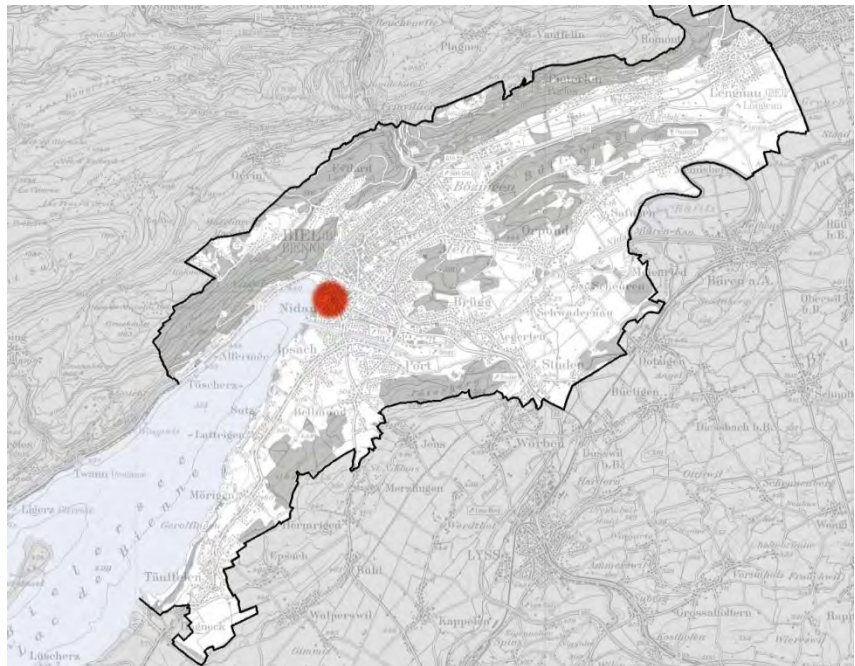
1. Ausgangslage

1.1 Kontext

Die Stadt Nidau ist im 14. Jahrhundert auf engstem Raum aus strategischen Erwägungen am Bielerseeufer entstanden. Heute liegt sie im dicht überbauten Herzen der Agglomeration Biel, in welchem es schwierig ist, Gemeindegrenzen überhaupt noch zu erkennen. Das Entwicklungsprojekt AGGLOlac betrifft den letzten grösseren Erweiterungsbereich der Gemeinde Nidau: das Areal der Expo.02. Es liegt im Herzen der Region Biel, in unmittelbarer Nähe zum See, zur Altstadt von Nidau und zum Bahnhof Biel, bzw. zwischen Schloss Nidau und Strandbad Biel. Es ist somit hochzentral gelegen und ebenso hocherschlossen.

Seit dem Ende der Expo.02 ist das Gebiet AGGLOlac mehrheitlich eine Brache, welche nach einer zeitgemässen Aufwertung ruft. Das hohe Potenzial des Areals ist in der Tat weit anerkannt. Im regionalen Richtplan / RGSK Biel-Seeland ist es als regionaler Wohnschwerpunkt" und auf kantonale Ebene als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" eingestuft.

Nichtsdestotrotz ist die Entwicklung eines Projektes auf dem erwähnten Areal durch die Vielfältigkeit der berührten Interessen eine komplexe Aufgabe. Unter anderem muss das städtebauliche Konzept folgende Bedürfnisse und Rahmenbedingungen gerecht werden und vereinbaren: qualitätsvolle Verdichtung nach innen, Nähe zum See, Lebensqualität, ökologische Lebensräume, Mobilität, Ortsbildschutz, Uferschutz, Hochwassergefahr, Altlasten, archäologische Kulturschichten, schwieriger Baugrund, Wald, denkmalpflegerische Objekte, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Politik.



Im Herzen der Agglomeration Biel, auf dem Gemeindegebiet von Nidau gelegen, ist der Entwicklungsschwerpunkt AGGLOlac hauptsächlich Eigentum der Städte Nidau und Biel

1.2 Zielsetzung

Mit dem Projekt AGGLOlac eröffnen sich interessante Perspektiven sowohl hinsichtlich der Verdichtung als auch der Aufwertung der Grünflächen und des öffentlichen Raumes. Es soll die Realisierung eines neuen, nahtlos an das bestehende städtische Umfeld anschliessenden Quartiers, die Annäherung der Zentren von Biel und Nidau an das Seeufer und die Aufwertung der Uferbereiche ermöglichen. Näher verfolgt das Entwicklungsprojekt AGGLOlac folgende politisch verankerten Ziele:

- a) Qualitätsvolle Verdichtung nach innen
 - Realisierung eines neuen städtischen Quartiers
 - Verbindung zwischen städtischem Umfeld und Seeufer
 - Förderung der Lebensqualität
- b) Globale Aufwertung des Standortes
 - Neugestaltung des Seeufers und der Zihl-Ufer
 - Attraktive öffentliche Freizeit- und Erholungsräume am Seeufer
 - Diversifikation der öffentlichen Flächen (Gestaltung und Nutzung)
- c) Bodensanierung
 - Neugestaltung der belasteten Bereiche
- d) Finanzierung der öffentlichen Infrastrukturen
 - Steigerung des Landwertes für den zu bebauenden Boden
 - Den Mehrwert in die öffentlichen Infrastrukturen investieren.

1.3 Land der Städte Nidau und Biel

Der weitaus grösste Teil der beplanten Gebiete ist im Eigentum der Städte Nidau und Biel und somit verfügbar:



Eigentumsverhältnisse (Perimeter AGGLOlac grau gestrichelt)

- Parzellen der Stadt Nidau*
- Parzellen der Stadt Biel*
- Andere Grundeigentümer*

Parzellen im Baurecht sind weiss schraffiert.

1.4 Die Planung AGGLOlac

Die Bucht von Biel und Nidau lebt von einem sehr attraktiven, vielfältigen Uferbereich. Die Stadt rückt gegenüber dem Ufer weitgehend zurück, der Uferbereich steht für die Erholung zur Verfügung.



Perimeter der Planung (farblich hervorgehoben; die Scheurer Werft ist nicht Teil des Perimeters); die orange dargestellte Distanz beträgt rund 800m. Quelle: Luftbild der Bucht von Biel / Nidau, Google Earth

Der bebaubare Perimeter AGGLOlac ist aufgrund seiner sehr zentralen Lage ein städtischer. Im Umfeld des Bahnhofes Biel wird die Dichte künftig deutlich zunehmen, beispielsweise durch den Campus Fachhochschule und Inno-campus, sie wird in Zukunft sicher auch auf Nidauer Stadtgebiet steigen.

In einem mehrstufigen Planungsprozess wurden für das gesamte Seeufer der Stadt Nidau und für den angrenzenden Stadtteil zuerst Ideen und anschliessend vertiefte räumliche Strategien entwickelt. 2009 wurde eine umfassende Machbarkeitsstudie erarbeitet, 2013 ein Ideenwettbewerb durchgeführt. 2014 fand eine Testplanung statt, welche die Resultate des Ideenwettbewerbs weiter vertiefte.

Anschliessend an die Testplanung wurde der ausgewählte Ansatz „citélac“ in Zusammenarbeit mit unabhängigen Jurymitgliedern der Testplanung weiterbearbeitet und vertieft. Das Resultat dieses Prozesses war das Richtkonzept AGGLOlac 2016.

Vom 28. Oktober bis am 27. November 2015 fand die öffentliche Mitwirkung zur Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac statt. Die Erkenntnisse wurden in die Planung integriert.

Vom Juli bis September 2016 fand eine erste, vom 26. Juni bis 2. November 2018 eine zweite und vom 13. März bis 20. Mai 2019 eine dritte kantonale Vorprüfung statt. Die Planung wurde darauf basierend überarbeitet. Im Rahmen mehrerer Workshops wurden auch das Mobilitätskonzept vertieft und Projektoptimierungen im Sinn des ISOS vorgenommen.

Das vorliegende Planungsdossier zeigt den neuen Stand – als Basis für die ~~dritte kantonale Vorprüfung~~ 2. Öffentliche Auflage. Die Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage (Stand vom 22.08.19) werden im Planungsbericht in Blau hervorgehoben (siehe speziell Kapitel 19.5 und 19.6).

1.5 Inhalt dieses Berichtes

Der vorliegende Bericht schafft einen Überblick über das Vorhaben

- Die planerischen Grundlagen, welche für das Vorhaben bedeutsam sind und deren Änderungsbedarf (Kapitel 2)
- Einen Überblick über den Planungsprozess (Kapitel 3)
- Das Richtkonzept (Kapitel 4)
- Die Umsetzung in die Nutzungsplanung (Kapitel 5 bis 11)
- Die Auswirkungen des Vorhabens (Kapitel 12 bis 17)
- Die planerische Beurteilung und Würdigung (Kapitel 18)
- Einen Überblick über das Vorgehen und die Verfahren (Kapitel 19)
- Die Anhänge (Kapitel 20ff.)

Er fasst die wichtigsten Überlegungen zur Planung zusammen, in einer Dichte an Informationen, welche einerseits möglichst alle wichtigen Gedanken abdeckt und andererseits nicht allzu lang ist.

Er richtet sich an

- die Bevölkerung und die politischen Gremien für einen möglichst umfassenden Überblick,
- die Behörden des Kantons, welche die Planung genehmigen sollen,
- die Personen, welche die Planung in eine konkrete Aussenraumgestaltung oder in eine Bebauung umsetzen sollen.

(Lesehinweis für die Fusszeilen: Die vollständigen Titel der zitierten Unterlagen finden sich im Anhang am Schluss dieses Dokuments).

Der Grossteil der im Bericht erwähnten sowie weitere Unterlagen können unter www.agglolac.ch eingesehen werden.

1.6 Übersicht über die Dokumente

1.6.1 Dokumente zur 1. Öffentlichen Auflage AGGLOlac

Nr. neu	Name	Datum
01.0	Baureglement	23.05.2019
01.1	Bauzonenplan	24.05.2019
01.2	Nutzungszonenplan	24.05.2019
01.3	Uferschutzplan See	24.05.2019
01.4	Schutzzonenplan	24.05.2019
01.5	Realisierungsprogramm zu Uferschutzplan nach SFG	21.05.2019
02.0	Planungsbericht	13.08.2019
03.0	Mitwirkungsbericht	02.06.2015
04.0	Abschliessender Vorprüfungsbericht (Vorprüfung III) mit Ergänzung Ausnahme Rodungsbewilligung vom 20.06.2019 und dem Schreiben AD vom 02.08.2019	20.05.2019
05.0	Erlenwäldli Nidau: Rodung von Teilflächen für den Seeuferweg; Rodungsgesuch	07.07.2019
05.1 ff	Beilagen Rodungsgesuch Erlenwäldli	z.K.
	-Unterschriftenliste EW	20.03.2017
	-Übersichtsplan Rod.-Aufforstung 1:25'000	20.03.2017
	-Rod. und Ersatzaufforstungsplan 1:1'000	20.03.2017
	-Massnahmen Natur und Landschaft 1:3'000	20.03.2017
	-Waldfeststellung Plan 1:1'000	05.02.2016
06.0	Rodung Parzelle Nr. 897 (Gemeinde Nidau); Rodungsgesuch	13.03.2019
06.1 ff	Beilagen Rodungsgesuch Parz. Nr. 897	z.K.
	-Unterschriften 897	20.03.2017
	-Übersichtsplan Rodung 1:25'000	20.03.2017
	-Rodungsplan 1:1'000	20.03.2017
	-Massnahmen Natur und Landschaft 1:2'000	20.03.2017
	-Übersichtsplan Aufforstung 1:25'000	20.03.2017
	-Aufforstung im Grien Worben 1:1'000	20.03.2017
07.0	Generelles Baugesuch (Abbruch Alpha Werk 3)	22.08.2019
07.1	Situationsplan 1:500 (Abbruch Alpha Werk 3)	22.08.2019
07.2	Wirtschaftlichkeit Bericht Shedhalle Alpha Nidau	13.08.2019
08.0	Situation Entwidmung Teil-Parzelle Nr. 1194 (ZPP 7.1)	22.08.2019

1.6.2 Dokumente zur 2. Öffentlichen Auflage AGGLOlac

01.0	Auszug Baureglement (Änderungen in Rot)	25.05.2020
01.1	Ausschnitt Bauzonenplan (Alt / Neu)	25.05.2020
01.2	Ausschnitt Nutzungszonenplan (Alt / Neu)	25.05.2020
02.0	Planungsbericht (Ergänzungen in Blau)	25.05.2020

1.6.3 Grundlagen

G02.0	Energiekonzept / Gutachten	27.05.2015
G02.1	Rahmenkonzept Mobilität	20.05.2019
G02.2	Anhang zum Rahmenkonzept Mobilität	28.02.2019
	A Massnahmen	
	B Beurteilung Belastbarkeit Strassen	
	C Mikrozensus Mobilität	

G02.3	Ökologischer Zustand und Konzept der Schutz-, Ersatz-, Ausgleichsmassnahmen	01.06.2017
G02.4	Vertiefte Projektoptimierung im Sinn des ISOS	05.03.2019

2. Grundlagen und Änderungsbedarf

2.1 Übergeordnete Pläne

2.1.1 Regionale Richtplanung RGSK

Nidau ist Teil der Region Biel-Seeland. Der Perimeter AGGLOlac gilt als regionaler Wohnschwerpunkt. Massnahme 3) verlangt: «Die bauliche Nutzung der regionalen Wohnschwerpunkte erfolgt in einer ihrer Bedeutung angepassten, mittleren bis hohen Siedlungsdichte (Richtwert GFZo min. 0.6, im Agglomerationskerngebiet – Nidau, Ipsach, Port, Brügg - GFZo min 0.8, Im Agglomerationszentrum Biel GFZo min. 1.0).».¹

Das Projekt AGGLOlac erfüllt diese Vorgaben.

Im Richtplan/RGSK und im Agglomerationsprogramm ist eine Fussgänger- und Velobrücke über den Nidau-Büren-Kanal als Weiterführung des Seeuferwegs Richtung Ipsach – rechtes Seeufer enthalten. Das entsprechende Vorhaben grenzt an den Perimeter AGGLOlac an. Der geplante Uferweg "See" schliesst auf der gleichen Höhe an den oberen Kanalweg an, wie eine allfällige künftige Brücke – die räumliche Koordination ist sichergestellt.





¹ RGSK Biel-Seeland (2017)

2.1.2 Sachplan Seeverkehr





Der Sachplan Seeverkehr zeigt zum Perimeter AGGLOlac folgende Übersicht:



Regelung Bootsstationierung / Réglementation des places d'amarrage

	Ausschlussbereiche Secteurs d'exclusion
	Konsolidierungsbereiche Secteurs de consolidation
	Prüfungsbereiche Secteurs à examiner
	Verweis auf Objektblätter im Sachplanbericht Référence aux fiches d'objet figurant dans le rapport du plan sectoriel

Hinweise Bootsverkehr und Schifffahrt / Indications concernant la navigation de plaisance

	Fahrverbotszonen bestehend Zones interdites à la navigation existantes
	Neue bzw. Erweiterung Fahrverbotszonen zu prüfen Examen de la possibilité de créer de nouvelles zones interdites à la navigation ou d'étendre des zones existantes
	Hafen- und Werftanlagen Kursschifffahrt Ports et chantiers destinés aux bateaux de ligne
	Fahrstrassen Kursschifffahrt Lignes du service public de navigation
	Anlegestellen/Umschlagplätze für Schwemmholztransporte Débarcadères / installations de transbordement destinés au transport des bois flottants

Hinweise Schutzgebiete / Indications concernant les zones protégées

	Vorranggebiete Natur Zones de protection de la nature prioritaires
	Wasser- und Zugvogelreservate Réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs
	Laichgebiete Frayères
	Archäologische Schutzgebiete Sites archéologiques

Sachplan Seeverkehr Bernische Teile Bieler- und Neuenburgersee; Sachplankarte Bielersee; Ausschnitt; Stand 15.08.2013

Das betroffene "Objektblatt 5.5 Biel – Nidau: Gebiet Seeufer Nidau / Zihl" ² äussert sich wie folgt:

- „Ausgangslage: Die Gemeinden Biel und Nidau beabsichtigen, im Gebiet zwischen See und Schloss Nidau die Realisierung eines neuen Wohnquartiers (Projekt AGGLOlac). Vorgesehen ist der Bau eines Kanalsystems, welches Platz bietet für annähernd 200 Anbindestellen. Im Gegenzug besteht die Absicht, 123 Anbindestellen in der Zihl aufzuheben.“

² Sachplan Seeverkehr bernische Teile Bieler- und Neuenburgersee, Sachplanbericht, Fassung vom 15. August 2013, S. 27 - 28

- „Zielsetzung: Aufhebung von Anbindestellen in der Zihl (beidseitig und im Uferbereich von Biel und Nidau) und Schaffung von Ersatzplätzen im Rahmen des Projektes AGGLOlac (...). Richtwert max. 75 zusätzliche Anbindestellen (nur sofern in der Zihl Anbindestellen aufgehoben werden).“
- Vorgehen: Erlass eines Nutzungsplanes mit Regelung der Bootsstationierung (als Grundlage für ein allenfalls durchzuführendes Enteignungsverfahren).



Sachplan Seeverkehr Bernische Teile Bieler- und Neuenburgersee; Karte aus dem Objektblatt 5.5; Ausschnitt; 15.08.2013

Gemäss Sachplan „Seeverkehr“ können folglich maximal 75 neue Anbindestellen realisiert werden, sofern in der Zihl Anbindestellen aufgehoben werden. Die Anzahl aufzuhebender Plätze wird im Sachplan Seeverkehr nicht erwähnt. Es besteht die Absicht rund 15 bis 20 Anbindestellen im Einflussbereich der Stadt Biel aufzuheben. Eine weitergehende Aufhebung von Anbindestellen ist im Anschluss an die Planung AGGLOlac vorgesehen, wenn für aufzuhebende Anbindestellen ein entsprechendes Angebot im verlängerten Barkenhafen gemacht werden kann. In der baurechtlichen Grundordnung wird der Mechanismus verbindlich festgelegt: "Im Perimeter der Erweiterung des Barkenhafens dürfen, neben den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, 75 Bootsanbindeplätze betrieben werden. Zusätzliche Bootsanbindeplätze dürfen nur errichtet und betrieben werden, soweit an der Zihl gleich viele Bootsanbindeplätze aufgehoben werden."

Das Projekt AGGLOlac entspricht ebenfalls diesen Vorgaben.

2.1.3 Richtplan Bieler Bucht

Mit der Konkretisierung der Vision AGGLOlac und der Seeuferplanung Ipsach sind Planungen in Erarbeitung, welche bedeutende Auswirkungen auf die Bieler Bucht haben werden. Um diese konkreten Vorhaben fach- und gemeindeübergreifend zu regeln und zu koordinieren, haben die Gemeinden Biel, Nidau und Ipsach beschlossen, eine koordinierte Planung durchzuführen. Als Endergebnis soll ein teilregionaler Richtplan über das Gebiet der Bieler Bucht, mit Schwergewicht auf einem verbindlichen Umsetzungsprogramm, erarbeitet werden.

Das Projekt AGGLOlac ist in die Entwicklung der Bieler Bucht von Vingelz bis Ipsach eingebunden. Die Phase 1 der Richtplanung Bieler Bucht, die 2012 unter Federführung von seeland.biel/bienne erarbeitet wurde, zeigt folgenden Koordinationsbedarf auf (Schlussbericht vom 20.12.2012):

- Kohärente Führung von Fuss- und Velowegen längs der Bieler Bucht. Anzustreben sind attraktive, durchgehende Verbindungen, die Entflechtung von Fuss- und Veloverkehr bzw. die Minimierung von Konflikten
- Umgang mit dem zurückgestellten Projekt Erlenwäldlibrücke
- Festlegen des künftigen Angebots an öffentlichen Parkplätzen für Besucher im Bereich der Bieler Bucht
- Evaluation von möglichen Ersatzstandorten für Slipanlagen und Trockenstandorte beim Barkenhafen
- Prüfung einer Verlegung der Bootsanlageplätze für Segelschiffe aus dem Nidau-Büren-Kanal.

2.1.4 Überkommunaler Richtplan Energie

Mit dem überkommunalen Richtplan Energie der Agglomeration Biel soll in den Einwohnergemeinden Biel/Bienne, Brügg, Ipsach, Nidau und Port durch die räumliche Koordination der Wärmeversorgung eine Abstimmung zwischen der Raumentwicklung und der Energieversorgung vorgenommen werden. Der Richtplan Energie konkretisiert die Grundsätze der übergeordneten wie der kommunalen Energiepolitik räumlich und setzt diese um.

Das Massnahmenblatt „M 07 AGGLOlac (Nidau)“ hat zum Ziel, im Gebiet AGGLOlac eine effiziente Wärme- und Kälteversorgung des Areals im Verbund umzusetzen und eine 2000-Watt-Gesellschaft taugliche Arealentwicklung zu erreichen.

Da sich in diesem Gebiet der bestehende Grundwasserträger nur bedingt für eine Wasserentnahme und -rückführung eignet, sind neben dem Grundwasser folgende alternative Wärmequellen zu prüfen:

- Wärme- und Kälteversorgung aus dem Seewasser
- Wärme- und Kälteversorgung über Energiepfähle³.

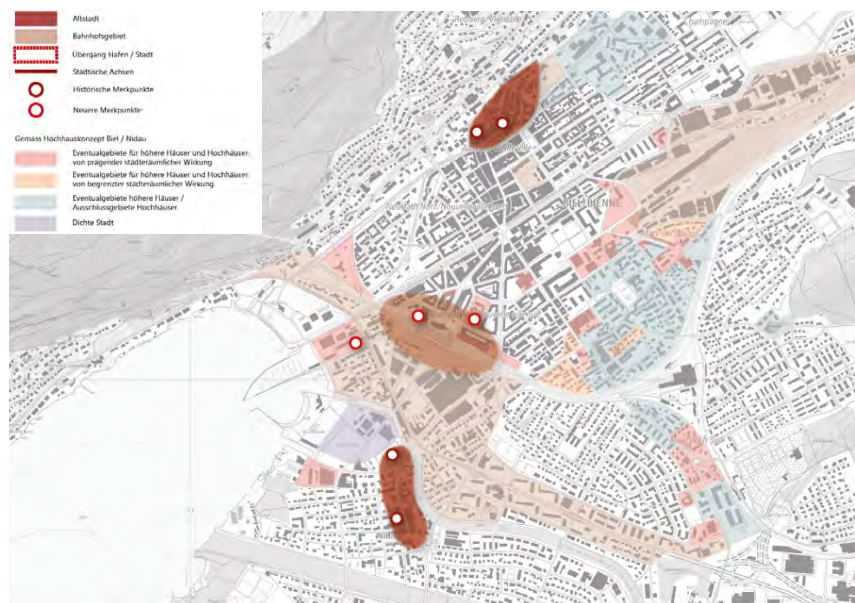
Zum Energiekonzept AGGLOlac siehe Kapitel [4-6](#) [4.7](#).

³ Gemeinden Biel/Bienne, Brügg, Ipsach, Nidau und Port, Überkommunaler Richtplan Energie, Erläuterungsbericht mit Massnahmenblättern, S. 1 und 55, <http://seeland-biel-bienne.ch/Deutsch/Untermenu/ArtikelAll.asp?all=all&ObjektArtNr=181&RootNr=1&ZtNr=101>, Download am 18. April 2016.

2.2 Hochhauskonzept

2.2.1 Wichtige historische und bauliche Merkmale

Für die Region und die Städte Biel und Nidau sind die Hügelzüge des Jura, des Längholz/Büttenberg und des Jäissbergs prägend und geben der Stadt ihren natürlichen und topographischen Rahmen. Weiter bilden sie an vielen Orten in der Stadt einen übergeordneten Merkpunkt an dem man sich orientieren kann. Der Bielersee als übergeordnetes landschaftliches Element ist für die Stadt und Region von hoher Bedeutung. Dies jedoch hauptsächlich für die Lebensqualität, aber nicht für die Orientierung in der Stadt. Insbesondere in der Stadt Biel ist der See nur an einigen wenigen Orten wahrnehmbar.



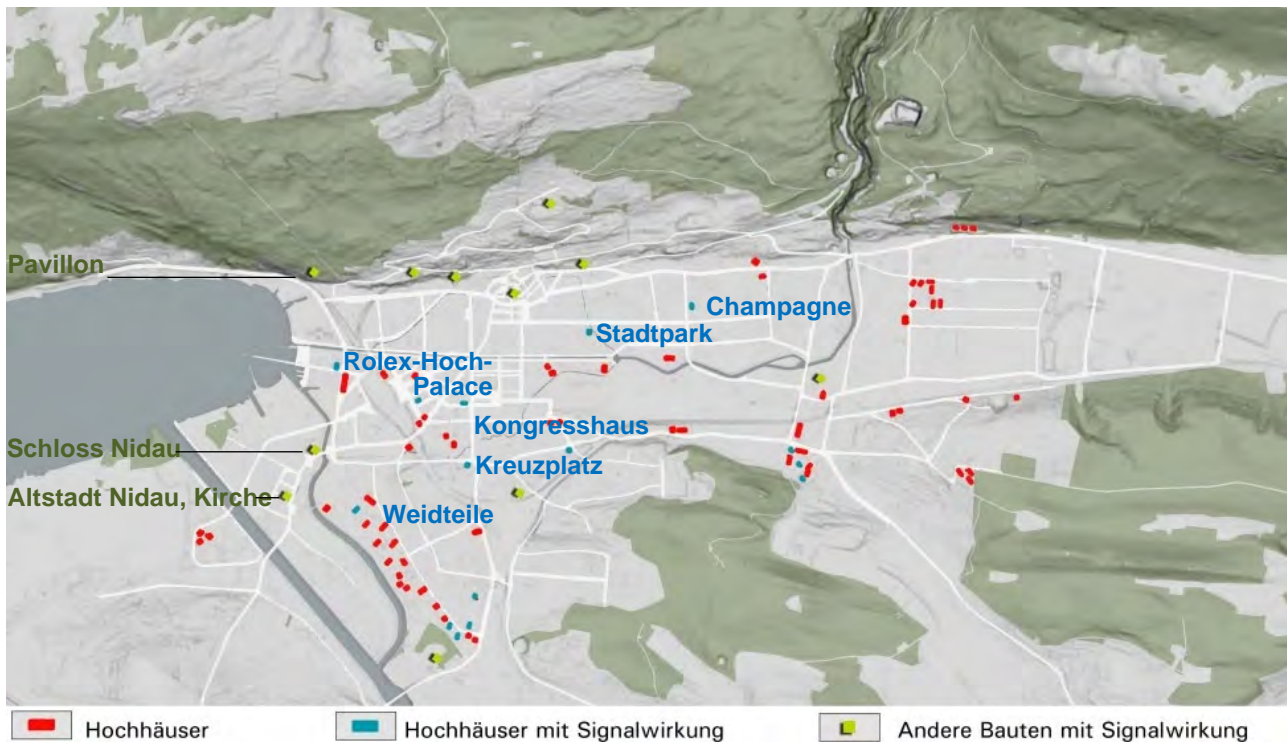
Merkpunkte; Planteam S AG, map.geo.admin.ch

Wichtige historische und bauliche Merkmale sind die Altstädte von Biel und Nidau. Weiter bildet der Bahnhof Biel einen wichtigen regionalen Merkpunkt und strahlt als Zentrum weit über die Stadtgrenze hinaus. Die beiden Altstädte werden regional hauptsächlich anhand ihrer höheren Kirchtürme wahrnehmbar. Das Schloss von Nidau bildet dabei als Solitär einen wichtigen historischen Merkpunkt im Stadtgefüge.

2.2.2 Weitere bauliche Merkmale

Höhere Häuser oder Hochhäuser sind in der Stadtregion Biel/Nidau eher dispers verteilt, sie bezeichnen normalerweise zentrale Orte in den Quartieren. Ausnahmen bilden dabei einzelne Grosssiedlungen aus den 60er bzw. 70er Jahren (bspw. Weidteile), wo höhere Häuser und Hochhäuser als Gruppe vorkommen.

Im Hochhauskonzept der Stadt Biel⁴ findet sich eine Übersicht über die Hochhäuser und höheren Bauten in der Region Biel:



Hochhäuser und höhere Bauten in der Region (Quelle: Hochhauskonzept (2014))




Wichtige Bauten mit Signalwirkung im Westen sind:

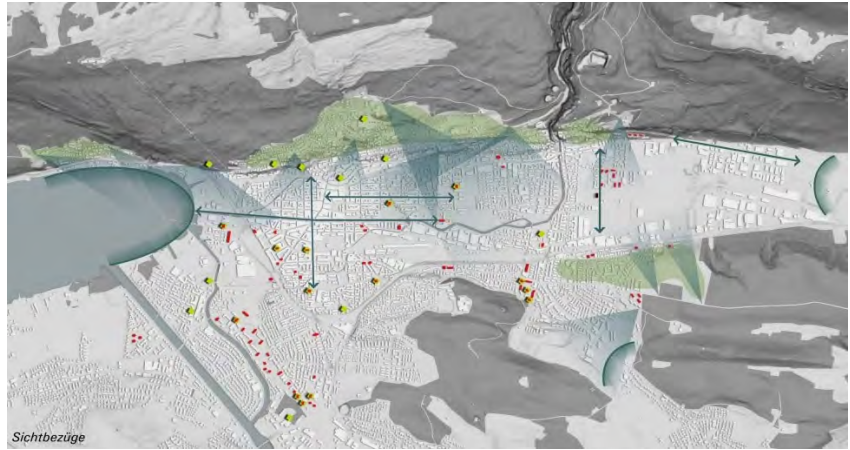
- Schloss Nidau,
- Altstadt und Kirche Nidau,
- Pavillon Felseneck.
- Kamin MÜVE

Die wichtigsten Hochhäuser mit Signalwirkung sind

- Rolex-Hochhaus
- Palace,
- Kongresshaus,
- Kreuzplatz,
- Weidteile,
- Stadtpark,
- Champagne.













⁴ Hochhauskonzept (2014): Stadt Biel: Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben für höhere Häuser und für Hochhäuser; 25. September 2014

-  Relief
-  Aussichtspunkte, Sichtfelder
-  Aussichtsrichtungen
-  Orientierungselemente, Landmarks
-  Hochhäuser (8 Geschosse und mehr)
-  Exponierte Gebiete



Sichtbezüge

Lage der Hochhäuser und höheren Bauten in der Region Biel (Quelle: Hochhauskonzept (2014))

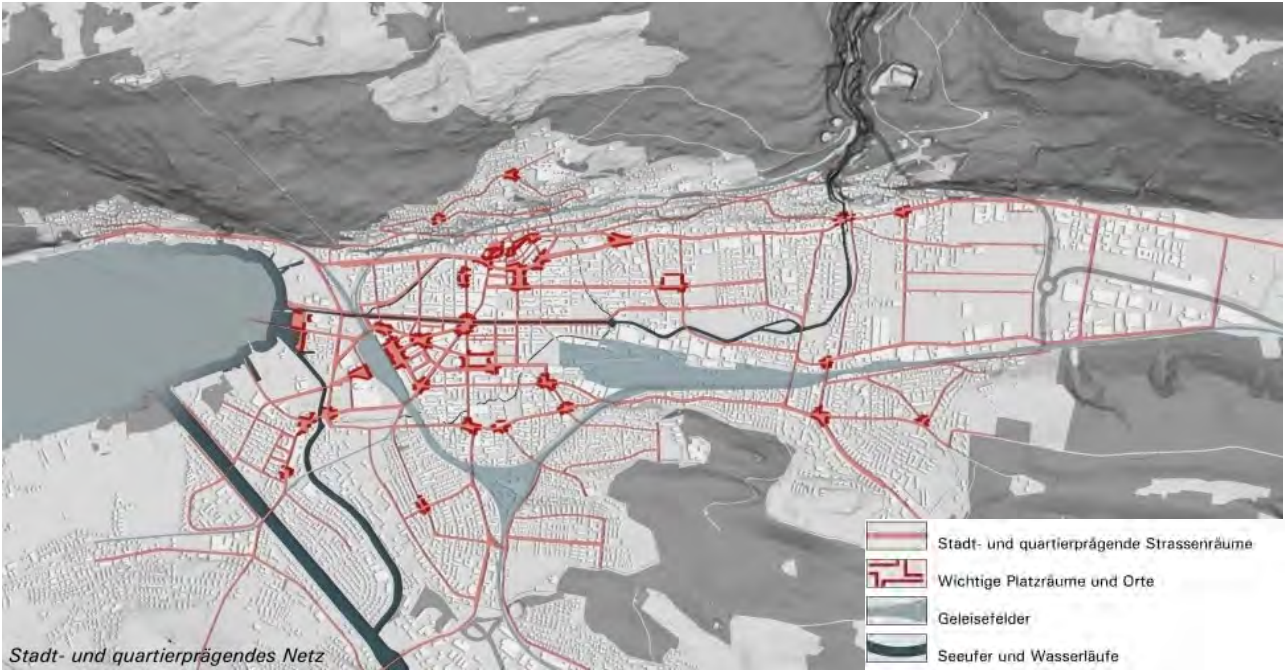
- | | | |
|--|---|--|
|  Relief |  Strassenraum- und Uferbepflanzungen, bestehend |  Industrielle Siedlungsstrukturen |
|  Wald |  Strassenraum- und Uferbepflanzungen, vorgesehen |  Prägende öffentliche Bauten |
|  Gewässer |  Kompakte, urbane Siedlungsgefüge |  Höhere Häuser, Hochhäuser |
|  Grössere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



Topografie, Stadtlandschaft

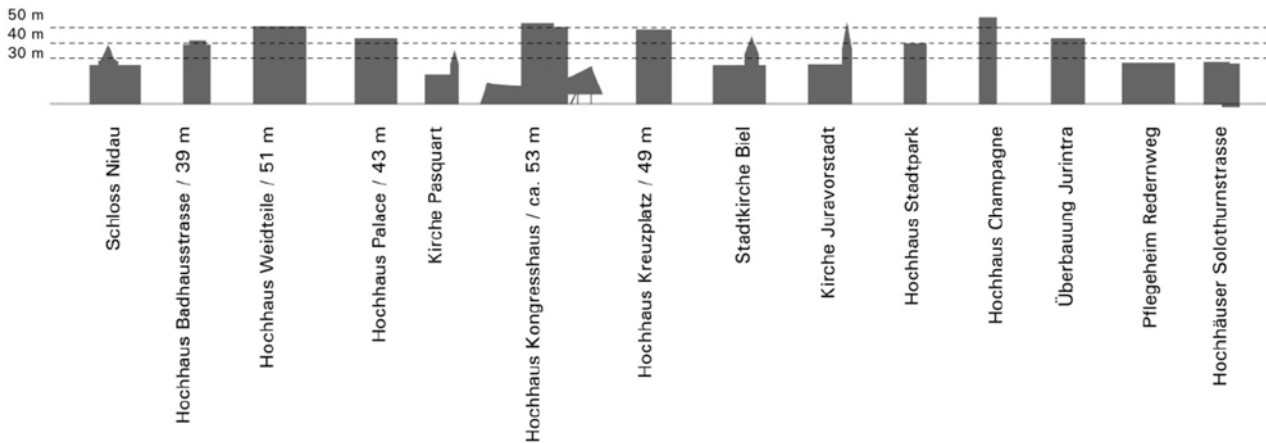
Lage der Hochhäuser und höheren Bauten in der Stadtlandschaft Biel (Quelle: Hochhauskonzept (2014))

Es zeigt sich eine recht flächige Verteilung dieser visuell wirksamen Bauten über das ganze Stadtgebiet von Biel und Nidau. Einige Hochhäuser mit Signalwirkung liegen im Sichtbereich zum See.



Stadt- und quartierprägendes Netz in der Stadtlandschaft Biel (Hochhauskonzept (2014)“; ergänzt; Quelle: Haag Hähnle GmbH, Biel)

Die genannten Bauten sind in sehr unterschiedlichen Höhen realisiert worden:



Höhe der Hochhäuser und höheren Bauten in der Region Biel

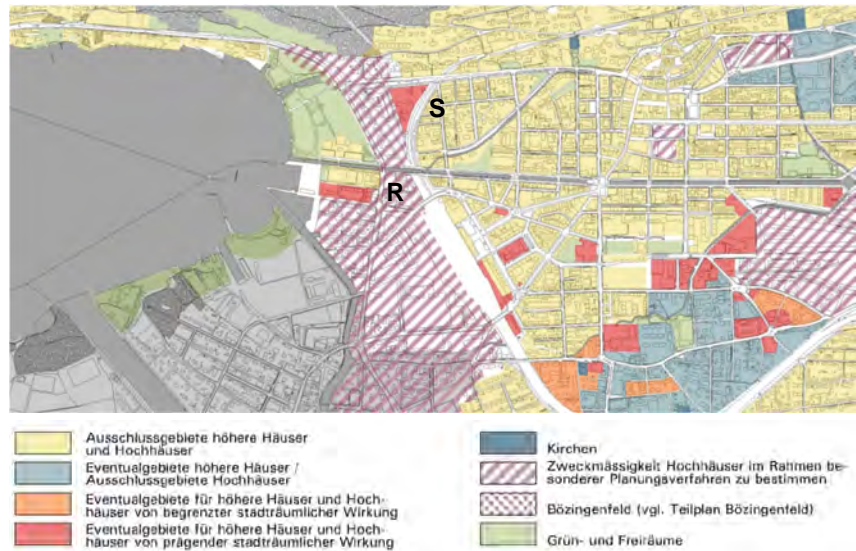
Die bestehenden Hochhäuser in Biel und Nidau bewegen sich um 30 m, 40 m und 50 m. Besonders auffallend vom See her ist das Rolex-Hochhaus – es ist für die Seeansicht von Biel prägend: es liegt hinter dem Hafen an der Badhausstrasse in der Tiefe der ersten Ringstrasse (Neuenburgstrasse – Ländtestrasse – Aarbergstrasse – Dr. Schneider-Strasse); seine Höhe beträgt knapp 40m.

Noch höher sind Weidteile (51 m), Kongresshaus (53 m), Kreuzplatz (49 m), Champagne (um 60 m).

Die höchste Baute in Biel ist der Kamin der Müve Biel-Seeland AG (86 m).

2.2.3 Aktuelles Konzept für Merkmale in Biel

Das Hochhauskonzept der Stadt Biel gibt im Übersichtsplan auf S. 32/33 ein Konzept über das Stadtgebiet von Biel:



Konzept über das Stadtgebiet Biel

In der Nähe des Sees sind zwei Gevierte als Eventualgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser von prägender stadträumlicher Wirkung festgelegt:

- Das Dreieck in der Seevorstadt (mit der Baute der Swatch-Group, im Bild mit „S“ gekennzeichnet), sowie
- Das Geviert zwischen Hafen Biel und Ländtestrasse - Aarbergstrasse (mit dem vom See aus sehr prägenden Rolex-Hochhaus, im Bild „R“).

2.2.4 Ziel für die räumliche Ergänzung des Konzeptes

Im Allgemeinen strebt die Planung eine lesbare Stadt an, wobei von einer relativ homogenen Gebäudehöhe bestehender grösserer Gebiete ausgegangen wird. Diese hauptsächlich in der Höhe homogenen Gebiete zeichnen sich durch wenige differierende Höhen aus, was auch künftig so beibehalten werden soll. In der Stadt Biel werden solche Gebiete «Stabile Siedlungsstrukturen» und in der Stadt Nidau «Gebiete in Ruhe» genannt.

Durch den Bevölkerungszuwachs in der Region und dem damit verbundenen Druck auf die Umstrukturierungsgebiete werden zunehmend neue Stadtquartiere das Bild von Biel und Nidau prägen. Diese Gebiete werden in der Stadt Biel «Besondere Planungen» und in Nidau «Interventionsgebiete» genannt.

Durch die höhere Bebauungsdichte, welche von den übergeordneten raumplanerischen Ebenen ausdrücklich gefordert wird, nimmt die Körnung und die Höhe der Bebauungstypen zu. In diesen neuen Gebieten übernehmen höhere Häuser und Hochhäuser die Aufgabe von städtebaulichen Merkpunkten:

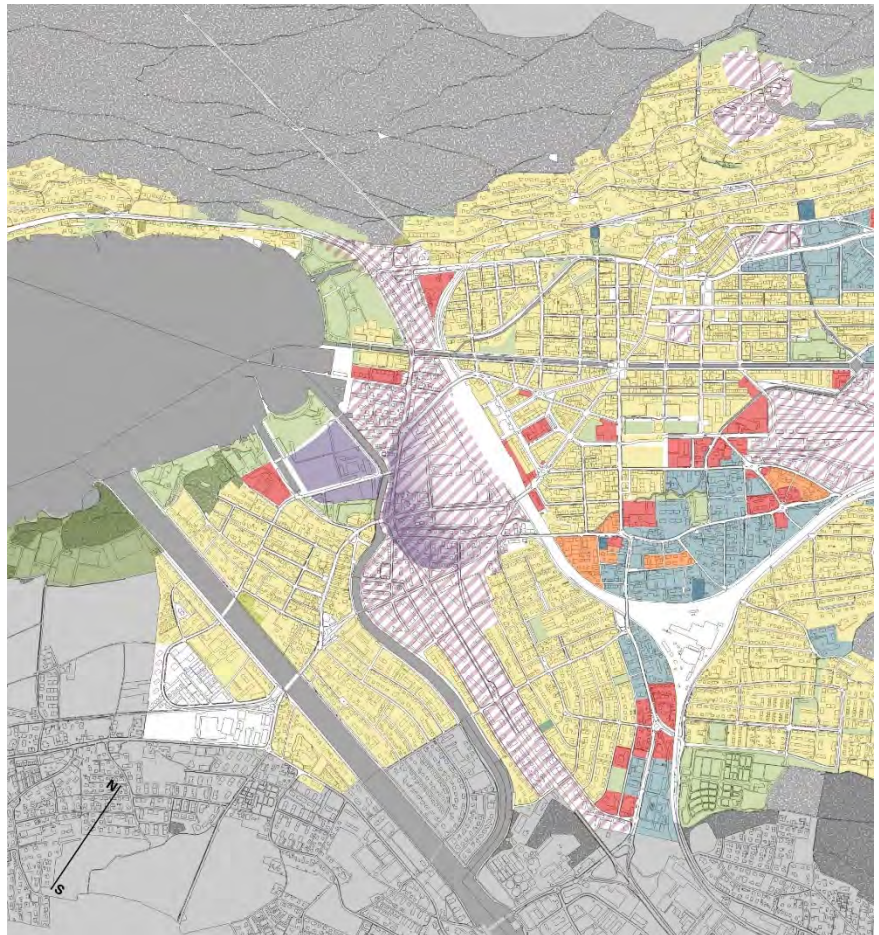
- *Hochhäuser* sind dabei Merkmale auf der Ebene der Stadt, sie strahlen zum Teil über die Stadtgrenze hinaus (regionale Merkmale an zentralen Orten, an wichtigen Schnittpunkten von Achsen und von Übergängen).
- *Höhere Häuser* betonen eine lokale Zentralität im Quartier.

2.2.5 Ergänztes Konzept für Merkmale in Biel und Nidau

Eine ähnliche Situation wie beim Rolex-Hochhaus ist auch im verlängerten Barkenhafen vorgesehen: Wo sich die Achse des verlängerten Barkenhafens bis zum Eingang von Schloss und Altstadt mit der gleichen ersten Ringstrasse Aarbergstrasse – Dr. Schneider-Strasse schneidet. Dort ist ein Hochhaus vorgesehen.

In diesem Sinn – in Analogie zu Biel – wird auch der Bereich Barkenhafen als Eventualgebiet für höhere Häuser und Hochhäuser von prägender stadträumlicher Wirkung festgelegt.

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



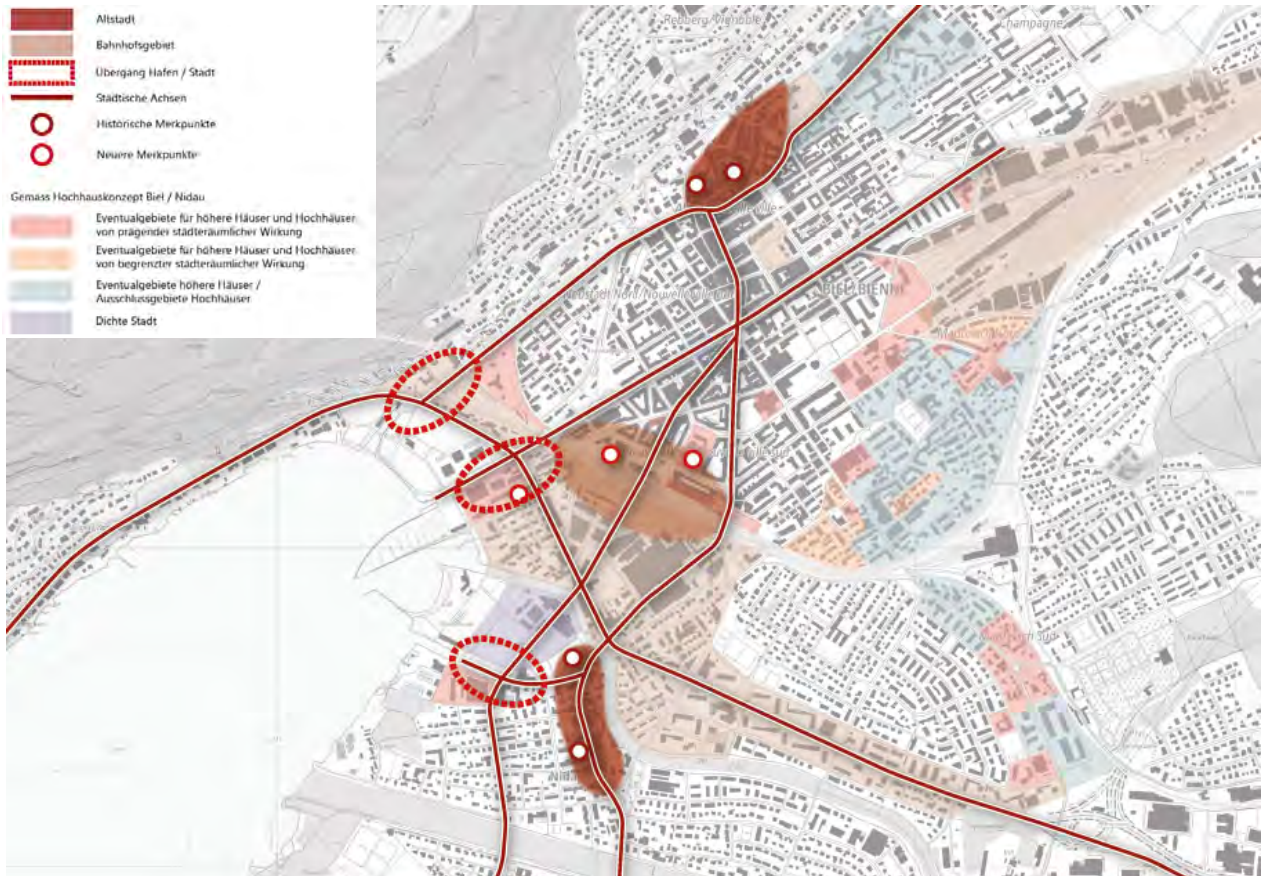
Konzept über das Stadtgebiet Biel; ergänzt (Quelle: Übersichtsplan S. 32/33, überarbeitet; Quelle: Haag Hähnle GmbH, Biel)

Zudem zeigt das Konzept (in gelb), wo keine Merkmale erwünscht sind.

2.2.6 Vertieftes Konzept für Merkmale im Westen Biels / Nidau

An den Übergangspunkten von See und Stadt sind Hochhäuser, wie beispielsweise das bestehende Rolex-Hochhaus, als Merkmale von prägender städtebaulicher Bedeutung. Diese Merkmale markieren einen wichtigen Übergang im Stadtgefüge, betonen wichtige Punkte im Achsennetz der Stadt und wirken in ihrer städtebaulichen Ausprägung stimmig. Durch diese

städtebaulichen Punkte kann die Orientierung und die Wahrnehmung des Bielersees in der Stadt verbessert werden. Durch die Setzung eines Merkpunktes am Barkenhafen kann zudem die Wegverbindung vom Bahnhof Biel zum See eindeutiger markiert werden, denn der See ist vom Bahnhof aus für Ortsunkundige stets schwer auffindbar.



Konzeptplan Merkpunkte; Planteam S AG, map.geo.admin.ch

Die verdichtete Stadt wird zudem höher, womit auch ihre Merkpunkte höher werden müssen, wenn sie als solche wirken wollen. Das Hochhaus am See mit der Rolex-Werbung beispielsweise müsste höher sein, wenn die umliegende Bebauung bereits eine Transformation erfahren hätte.

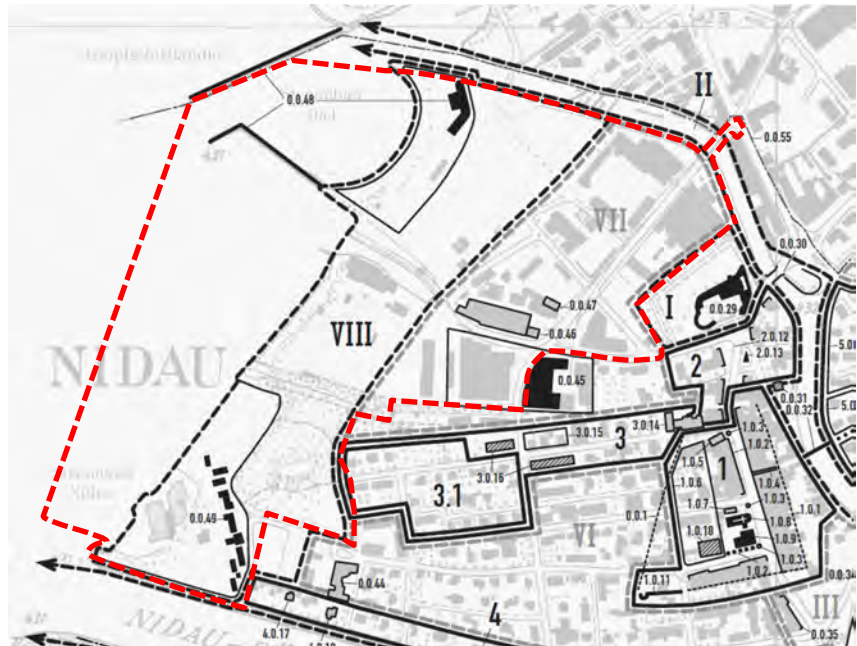
Am Bahnhof Biel treffen weitere wichtige städtische Achsen aufeinander. Durch die hohe Zentralität und regionale Bedeutung des Ortes bietet sich das Gebiet für einen Merkpunkt mit überörtlicher Ausstrahlung an. Während die Nordostseite des Bahnhofs historisch geprägt ist, eine intakte Siedlungsform aufweist und sich so nur beschränkt für eine mögliche Transformation eignet, liegt die Südwestseite in einem grossflächigen Umstrukturierungsgebiet. Auf dieser Seite können künftige Merkpunkte die regionale Bedeutung des Bahnhofs betonen und die Orientierung stärken.

Die historischen Altstädte sollen damit als bedeutende Landmarke nicht konkurrenziert werden, sondern ihre Merkpunkte – Kirchen und das Schloss – sollen zusammen mit den neuen und bestehenden höheren Häusern und

Hochhäusern ein Netz lokaler Landmarken bilden. Die neuen und die historischen zusammen bilden so das Netz der heutigen Stadt.

2.3 Denkmalpflege, Ortsbildschutz

2.3.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



Ausschnitt aus dem ISOS der Stadt Nidau; Quelle: ISOS (1998); Perimeter AGGLOlac (rot bandiert)

Innerhalb des Perimeters AGGLOlac werden mehrere ISOS-Perimeter mit einem hohen Schutzstatus tangiert. Aus ortsbildtechnischer Sicht begrüsst die EKD grundsätzlich, dass das neue Quartier AGGLOlac grossflächig koordiniert und gestaltet werden soll.

2.3.2 Planungsbedarf

Neubauten und Anlagen des Quartiers AGGLOlac müssen sowohl auf das nationale Ortsbild der Kleinstadt Nidau gemäss ISOS als auch auf die bestehenden, im kantonalen Bauinventar als schützenswert ausgewiesenen Bauten Rücksicht nehmen.

Das ISOS gilt als Grundlage für die Planung; diese wägt das Interesse des ISOS zusammen mit den anderen Interessen ab und legt anschliessend die auch für Private rechtlich bindenden Inhalte in der Nutzungsplanung fest.

Die Anliegen des Ortsbildes wurden im Verfahren wie folgt eingebracht:

- Die Ziele des ISOS-Inventars Nidau als Grundlage im zweistufigen qualitätssichernden Verfahren.

- Konkretisierte Schutzziele der Denkmalpflege der Stadt Biel und der Denkmalpflege des Kantons Bern als Basis⁵.
- Beteiligung der kantonalen Denkmalpflege sowie eines Vertreters des Heimatschutzes im qualitätssichernden Verfahren als Experten.
- Begutachtung des Richtkonzepts durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK).
- Projektoptimierung im Sinn des ISOS aufgrund der Beurteilung der KDP und der Begutachtung der ENHK (siehe Kapitel 13.5 und Grundlage G02.4).

2.4 Bauinventar

2.4.1 Ausgangslage

Das Bauinventar der Stadt Nidau zeigt die Bedeutung der Freibadbauten; sie sind fast ausnahmslos als schützenswert klassiert. Die gleiche Bewertung gilt auch für die Brücke über die Zihl. Die Baute der BKW ist schützenswert. Die Baute der Lago Lodge, das Feuerwehrgebäude, die Alpha-Halle sowie die Bauten Schlosstrasse 8 und 8a gelten als erhaltenswert.

Die Holzbaute nördlich des Barkenhafens, der Hotelteil des Lago Lodge sowie die Bauten Gwerdtstrasse 4 und 6 sind ebenfalls erfasst – allerdings nur als Anhangobjekte.



⁵ Basierend auf dem Dokument Denkmalpflege (2014).

Bauinventar der Stadt Nidau; 2018 (schützenswerte Bauten (rot) und erhaltenswerte Bauten (blau); Anhangobjekte (grün); Perimeter AGGLOlac grau)

2.4.2 Planungsbedarf

Die schützens- und erhaltenswerten Bauten werden im Schutzzonenplan mit einem hinweisenden Charakter dargestellt. Schützenswerte Bauten sind von architektonischer und/oder historischer Bedeutung; ihr ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten ist wichtig. Erhaltenswerte Bauten sind ansprechende oder charakteristische Bauten von guter Qualität; sie sind zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar.

Das Feuerwehrgebäude wird voraussichtlich mit der Realisierung von AGGLOlac weichen müssen; möglicherweise gilt dies auch für die Lago Lodge. Der Umgang mit ihnen ist in Kapitel 8 dargelegt.

2.5 Archäologische Fundstellen

2.5.1 Ausgangslage

Das Überbauungsprojekt AGGLOlac betrifft mehrere archäologische Fundstellen.



Das Archäologische Schutzgebiet (blau) beinhaltet mehrere Fundstellen; März 2017

Sie gehören seit 2011 zu den assoziierten Fundstellen des UNESCO-Welt-erbes "Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen" und bilden ein archäologisches Schutzgebiet. Bereits 1989 wurde darauf hingewiesen, dass unter dem Nidauer Strandboden ein prähistorisches Siedlungsareal liegt. Es folgten mehrere archäologische Sondierungen, zuletzt 2010 bis 2016 im Hinblick auf AGGLOlac. Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege hat mit einem Gutachten vom 21. Februar 2012 Stellung genommen. Sie kommt zum Schluss, dass ein grosser Teil der Fundstellen einen sehr hohen wissenschaftlichen und kulturellen Wert aufweist und von nationaler Bedeutung

ist. Das Gutachten empfiehlt "sowohl aus denkmalpflegerischen und rechtlichen Gründen als auch aus finanziellen und terminlichen Überlegungen (...) die weitgehende integrale Erhaltung der Fundstelle beziehungsweise eine entsprechende technische Anpassung des Bauprojekts. Archäologische Reste, die nicht erhalten werden können, müssen gemäss gesetzlichem Auftrag umfassend ausgegraben und wissenschaftlich untersucht werden." Das Richtkonzept AGGLOlac trägt den Überlegungen der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege über weite Strecken Rechnung und schont abgesehen von bestimmten Eingriffen die Bereiche mit der besten Erhaltung.

Falls eine archäologische Stätte oder Fundstelle nicht erhalten werden kann, muss sie laut Art. 24 DPG wissenschaftlich untersucht werden. Die wissenschaftliche Untersuchung umfasst die Felduntersuchung und deren Auswertung, die Konservierung und Restaurierung der Objekte sowie die Dokumentation und Publikation der Ergebnisse. Die Kulturpflegestrategie des Kantons Bern legt fest: "Archäologische Grabungen sind möglichst zu vermeiden. Fundstellen bleiben am besten in dem Zustand konserviert, in dem sie bereits Jahrhunderte überdauert haben. Wo archäologische Fundstellen nicht unberührt geschützt werden können, führt der Archäologische Dienst des Kantons Bern (ADB) Rettungsgrabungen durch.

2.5.2 Vorgehen

Der Kanton Bern hat sich mit der Projektgesellschaft AGGLOlac im Hinblick auf die Planung und Umsetzung der archäologischen Grabungsarbeiten im Vorfeld intensiv ausgetauscht. Durch Abschluss einer Vereinbarung unterstützen die Bauherrschaften den Kanton in dessen Ziel, die archäologischen Fundstellen zu schützen. Gleichzeitig haben sich die Parteien in der genannten Vereinbarung auf konkrete Eckwerte der Zusammenarbeit, der Kostenverteilung zwischen Kanton und den Gemeinden sowie auf Planungsvorgaben geeinigt – dies im Bestreben die Planung und Umsetzung der archäologischen Grabungsarbeiten für alle Parteien möglichst effizient und planbar umzusetzen.

Die grössten Bodeneingriffe werden durch den Hafen und die unterirdischen Nebenflächen / Parkhäuser verursacht. Dies betrifft ausserdem Stellen, an welchen unter Treppenhäusern und Liftschächten sehr dichte Pfählungen notwendig sind, sowie Kanalisationsleitungen oder Elemente, welche aus bauökonomischen Gründen nicht verschoben werden können. Um die Bodeneingriffe zu minimieren, werden zwei Ansätze verfolgt: a) Unterirdische Bauteile in archäologisch weniger heiklen Zonen vorsehen („Bauen neben dem Denkmal“) und b) Unterirdische Bauteile so vorsehen, dass die archäologischen Schichten im Boden belassen werden können, ohne dass sie gestört werden („Bauen über dem Denkmal“).

Die besonders heiklen Zonen sind im folgenden Plan dargestellt:



Plan „Archäologische Schichten“ (Rotton: Schichterhaltung sehr gut)

Gemäss der genannten Vereinbarung heisst dies konkret:

- Einschränkungen in Bereichen mit sehr guter Schichterhaltung (rote Bereiche im Plan „Archäologische Schichten“): Siedlungen und Infrastrukturanlagen dürfen in diesem Bereich höchstens auf einer Fläche von 7'500 m² in diese archäologischen Schichten eingreifen. Weitere Bauwerke in diesem Bereich werden so geplant, dass sie nicht in die archäologischen Schichten eingreifen („Bauen über den Ruinen“).
- Einschränkungen in Bereichen mit Schichten „weitere Siedlungsreste“ (gelbe Bereiche im Plan „Archäologische Schichten“): In den Bereichen mit weiteren Siedlungsresten wird so geplant, dass Siedlungen und Infrastrukturanlagen maximal auf einer Fläche von 17'500 m² eingreifen.
- Die Projektgesellschaft AGGLOlac wird für die archäologischen Rettungsarbeiten die notwendige Zeit in ihre Planung integrieren. Bei allen Bauvorhaben im Bereich AGGLOlac ist im Bauablauf auf die archäologischen Fundstellen im Boden Rücksicht zu nehmen. Dazu werden in der genannten Vereinbarung sowohl die Organisation als auch die Durchführung der Arbeiten geklärt.

2.5.3 Kosten

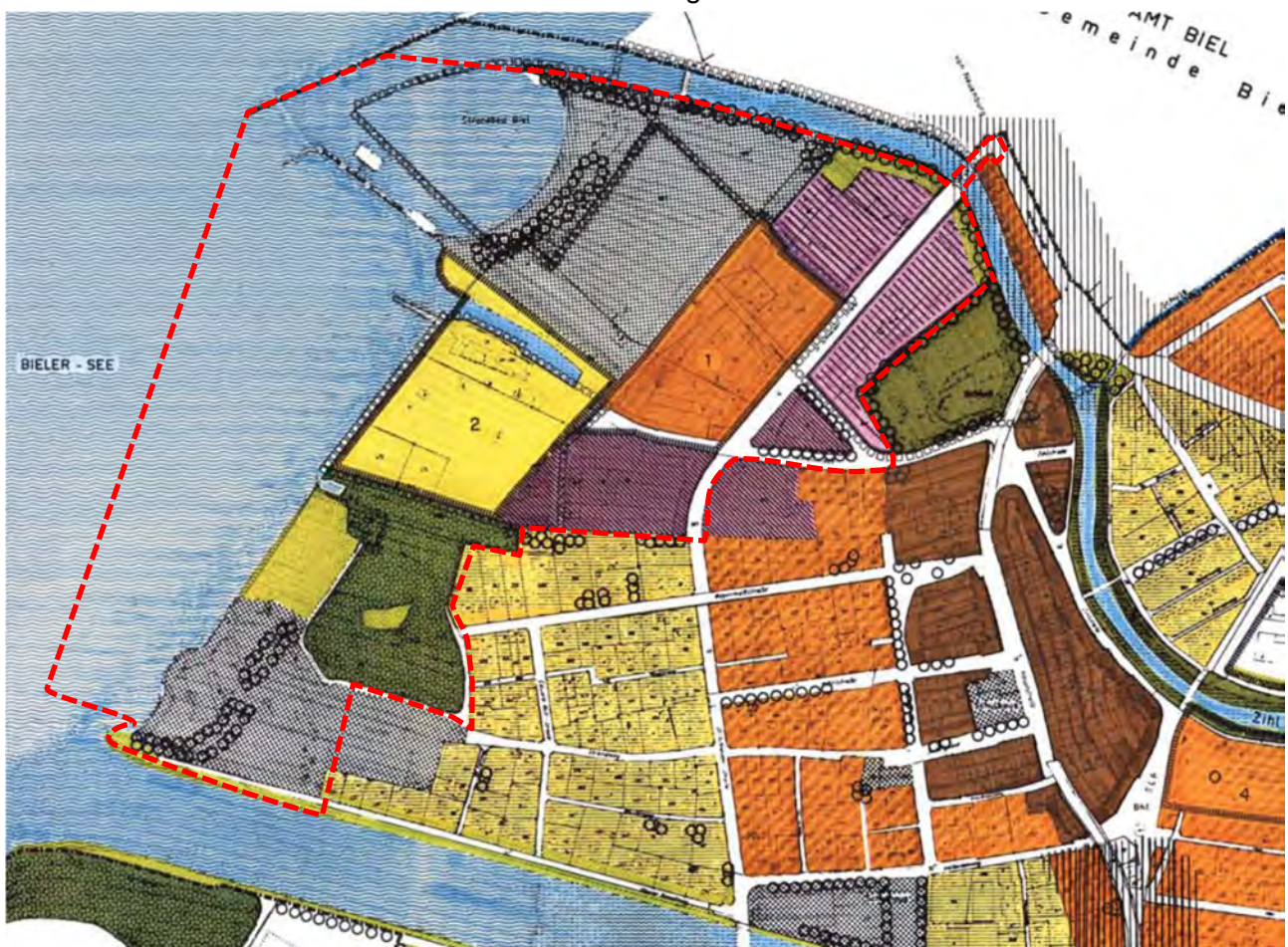
Der Kanton rechnet aufgrund der getroffenen Abklärungen für die im Perimeter AGGLOlac durchzuführende wissenschaftliche Untersuchung mit Gesamtkosten von 28 Mio. Franken.

Die Gemeinden beteiligen sich an den Netto-Gesamtkosten mit 50%, höchstens jedoch mit 12.5 Mio. Franken an den Kosten der wissenschaftlichen Untersuchung. Dieser Betrag stellt ein Kostendach dar, welches nicht überschritten wird.









Der Grosse Rat des Kantons Bern hat hierfür am 7. September 2016 den Rahmenkredit 2019 – 2034 für die Archäologische Rettungsgrabung Nidau, AGGLOlac, mit deutlichem Mehr beschlossen.

2.6 Zonenplan

2.6.1 Rechtskräftiger Plan



Zonenplan der Stadt Nidau von 1980 (Perimeter AGGLOlac rot gestrichelt)

	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN (inkl. Strandbäder)
	Grünfläche
	Zone für Freizeit und Erholung
	Wald
	Schloss
	Wohnzone 3-geschossig
	Gewerbe- und Industriezone G1
	Gewerbe- und Industriezone G2

Ausserdem legt der Zonenplan zwei Zonen für Sonderbauvorschriften fest:

- 2: Freizeit- und Erholungszone
- 1: Wohnzone am See

2.6.2 Planungsbedarf

Der Zonenplan wird im Bereich des Perimeters AGGLOlac vollständig durch die neuen Instrumente gemäss Kapitel 1.6 ersetzt.

Bezug zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

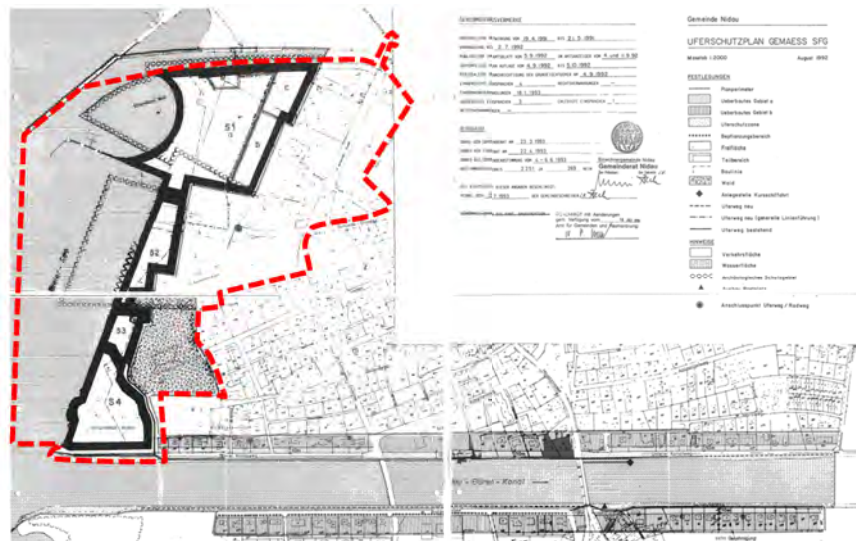
Gleichzeitig mit der vorliegenden Planung erarbeitet die Stadt Nidau eine Revision der Ortsplanung; sie hat Ende 2011 mit den Arbeiten zur Revision begonnen.

- Die ersten Meilensteine der Ortsplanungsrevision wurden mit der städtebaulichen Analyse und der Erarbeitung des räumlichen Leitbilds bereits erreicht. Das räumliche Leitbild wurde vom Gemeinderat verabschiedet und vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.
- In einem vorgezogenen Schritt wird die Planung zur Altstadt überarbeitet. Die Planungsunterlagen lagen vom 12. Oktober bis zum 10. November 2017 und vom 1. bis 30. November 2018 öffentlich auf.
- Die Arbeiten zur allgemeinen Nutzungsplanung wurden bereits angegangen und im Sinn des Leitbildes umgesetzt. Zum Zonenplan, Baureglement und Planungsbericht liegen Entwürfe vor. Diese Entwürfe sind mit der Planung AGGLOlac koordiniert.

2.7 Uferschutzplan gemäss SFG

2.7.1 Rechtskräftiger Plan

Der Uferschutzplan ist heute der Grundnutzung gemäss Zonenplan überlagert. Im Perimeter des Uferschutzplanes sind dementsprechend verschiedene Zonen im Zonenplan festgelegt.



Uferschutzplan; datiert von 1994/2011 (Perimeter AGGLOlac rot gestrichelt)

Er besteht aus folgenden Hauptteilen:

- Uferschutzplan
- Vorschriften zum Uferschutzplan
- Realisierungsprogramm

Der Uferschutzplan umfasst in seinem Perimeter zwei Hauptteile:

- Festlegungen zum Seeufer
- Festlegungen zum Nidau-Büren-Kanal.

Der Uferschutzplan wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. Juli 1994 genehmigt. Er wurde für den Rastplatz und Badesteg am Nidau-Büren-Kanal geringfügig geändert; diese Änderung wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 19. Mai 2011 genehmigt.

2.7.2 Planungsbedarf

Die Planung gemäss Richtkonzept AGGLOlac umfasst eine neue Konzeption, welche den Ersatz des heute rechtskräftigen Uferschutzplans – zumindest im Bereich des Perimeters AGGLOlac – nach sich zieht. Er wird deshalb in diesem Bereich aufgehoben und durch die Instrumente gemäss Kapitel 1.6 ersetzt.

Die Aussagen des Uferschutzplanes zum flussabwärts liegenden Ufer des Nidau-Büren-Kanals werden nicht mit der vorliegenden Planung aktualisiert. Dies ist im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehen.

2.8 Überbauungsordnung Seeufer

2.8.1 Rechtskräftiger Plan

Die Überbauungsordnung Seeufer ist dem Uferschutzplan (sowie den Zonen gemäss Zonenplan) überlagert. Sie bildet eine dritte Planungsebene im gleichen Perimeter.

Sie umfasst ungefähr den Perimeter der S2 gemäss oben sowie das dahinterliegende Land. Sie besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Richtplan Überbauungsordnung Seeufer.

Die Überbauungsordnung Seeufer wurde von der Baudirektion des Kantons Bern am 7. Oktober 1988 genehmigt, mit Ausnahme des Seeuferbereichs S2. Dieser wurde vom AGR am 18. Juli 1994 mit Verfügung genehmigt. Gleichzeitig wurden zwei Bereiche für Tiefbauten (Wasserflächen) erweitert. Eine weitere Änderung betrifft den Bereich für Hochbauten Nr. 1, wo neu auch Restaurants und ähnliche Betriebe zugelassen werden sollten; diese Änderung wurde am 19. Mai 2000 vom AGR genehmigt.

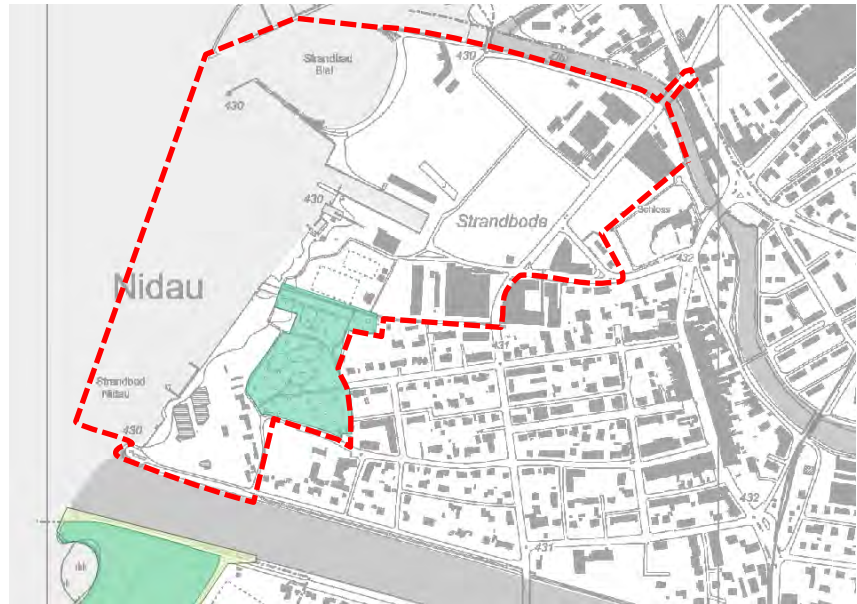
2.8.2 Planungsbedarf

Wesentliche Teile, welche mit der Überbauungsordnung Seeufer angestrebt worden sind, wurden in der Zwischenzeit realisiert. Die Planung gemäss Richtkonzept AGGLOlac umfasst nun eine neue Konzeption unter Berücksichtigung der realisierten Teile. Aus diesen Gründen wird die Überbauungsordnung Seeufer inklusive dem zugehörigen Richtplan nicht mehr benötigt und ersatzlos aufgehoben.

2.9 Waldfeststellung / Rodungen

2.9.1 Rechtskräftiger Plan

Eine Waldfeststellung nach aktuellem Recht liegt im Perimeter des Teilzonenplans im Bereich AGGLOlac zu Beginn der Planung noch nicht vor. Das Erlenwäldli ist ein Objekt im Waldnaturlinventar des Kantons Bern (WNI). Waldrechtliche Schutzobjekte von kommunaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung sind im Erlenwäldli nicht vorhanden.



Auszug aus dem Waldnaturlinventar (WNI) des Kantons Bern (Perimeter AGGLOlac rot eingezeichnet)⁶

2.9.2 Erlenwäldli

Das Richtkonzept leitet das städtebauliche Konzept von der Gestaltung der Freiräume ab. Der Siedlung vorgelagert soll entlang des Seeufers ein durchgehender und grosszügiger öffentlicher Grünraum gestaltet werden, welcher die zu erwartende Nutzungssteigerung optimal aufnehmen und der Bevölkerung ein attraktives Angebot bieten kann. Demgegenüber soll das Erlenwäldli als ökologischer Stützpunkt vom steigenden Nutzungsdruck möglichst entlastet werden. Aus diesem Grund wird die Seeufer-Promenade vom rückwärtigen Bereich der zukünftigen Brücke über den Barkenhafen in geschwungener Linie durch das Erlenwäldli im Bereich Mühleruns gegen die Seematte hin und das Nidauer Freibad geführt und die Waldfläche im Bereich der Seematte und des Nidauer Freibades der neuen Uferpromenade angepasst. Dies bedingt eine Rodung im Umfang von ca. 10.0 a, welche mit einem Rodungsgesuch beantragt wird⁷.

⁶ Geoportal Kanton Bern, <http://www.map.apps.be.ch/>, 2015

⁷ Rodungsgesuch Erlenwäldli Nidau: Rodung von Teilflächen für den Seeuferweg vom 07.07.2019

Als Rodungersatz sind einerseits die Aufforstung einzelner nicht bestockter Flächen im Umfang von ca. 5.0 a und andererseits ökologische Aufwertungsmassnahmen im Erlenwäldli Nidau und im Erlenwäldli Ipsach vorgesehen. Gleichzeitig sollen die ökologischen Funktionen des Erlenwäldli Nidau gestärkt werden, und zwar auf der Basis eines zu erarbeitenden Konzepts, welches ökologische Aufwertungs- und Pflegemassnahmen, Massnahmen zur Besucherlenkung und -infrastruktur, wie auch organisatorische Massnahmen beinhaltet.

Als Grundlage für das Rodungsgesuch wurde am 25. November 2015 durch die Waldabteilung Mittelland und durch den Geometer das Waldareal aufgenommen. Das Waldareal resp. die Aussengrenzen des Waldbestandes sind mit verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 Bst. a KWaG rund um das Erlenwäldli im Uferschutzplan See (UeO nach Art. 88 BauG) festgesetzt. In den übrigen Plänen werden sie als Hinweise aufgeführt. Entlang von klar definierten Grenzen, wie sie durch den Strandweg und den Uferweg "See" gesetzt sind, wird auf eine verbindliche Waldgrenze verzichtet, weil diese Wege eine feste bautechnische Grenze bilden, die eine dynamische Waldentwicklung verhindern.

Das Planerlassverfahren der Waldfeststellung mit Genehmigung der verbindlichen Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 Bst. a KWaG durch das kantonale Amt für Wald (KAWA) wurde bislang noch nicht durchgeführt. Es soll im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung im Bereich AGGLOlac erfolgen.

2.9.3 Rodung der Parzelle 897

Vor der Expo.02 bestand im hinteren Bereich des Strandbads Biel eine bestockte Fläche, welche als Wald klassiert war. Diese wurde für die Durchführung der Landesausstellung temporär gerodet. Auf eine Wiederaufforstung an Ort und Stelle soll nun aber verzichtet und die Fläche definitiv gerodet werden. Die angebehrte Rodung wurde in der Zwischenzeit mit der vorgezogenen Ersatzaufforstung einer Fläche in Worben zum grössten Teil kompensiert.

Bereits vor der Einreichung des Rodungsgesuchs von 1997 für die Expo.02 war voraussehbar, dass das betroffene Gebiet mittel- bis langfristig aus dem Waldareal entlassen wird. Für eine definitive Rodung wäre jedoch eine fundierte Begründung nötig gewesen, welche nur durch eine verbindliche planerische Grundlage für die Zeit nach der Expo.02 hätte geliefert werden können. Diese definitive Planung liegt mit AGGLOlac nun vor. Das ausführliche Rodungsgesuch inkl. Erläuterungsbericht findet sich in den Dokumenten 06.0 ff.



Luftbild des Areals, Ende der 90er Jahre; das ehemalige Waldareal auf der Parzelle 897 ist gut erkennbar; der Perimeter AGGLOlac ist rot dargestellt

Die Frist für die Wiederaufforstung an Ort und Stelle von 9'820 m², welche mit Verfügung der Waldabteilung 7 Seeland vom 26. August 2008 schon einmal verlängert wurde, lief Ende 2014 ab. Die Stadt Biel hat eine zweite Verlängerung der provisorischen Rodungsbewilligung für die Parzelle Nr. 897 beantragt, welche vom KAWA mit Verfügung vom 19.12.2014 genehmigt wurde.

Für die Umsetzung der Planung AGGLOlac ist ein neues Rodungsverfahren erforderlich. Dieses muss zeitgleich mit der notwendigen Zonenplanänderung erfolgen. Mit dem vorliegenden Rodungsgesuch⁸ wird also der Verzicht auf die Wiederaufforstung der für die Expo.02 gerodeten Fläche sowie die definitive Rodung des verbliebenen Waldstreifens beantragt. Dem Rodungsgesuch liegen folgende Flächen zugrunde:

Verzicht auf Wiederaufforstung	9'717m ²
Rodung der Restfläche	1'209m ²
Total Rodungsfläche	10'926 m ²

⁸ Rodungsgesuch Parzelle Nr. 897 vom 13.03.2019

3. Planungsprozess

3.1 Vorgeschichte

Im Zug der Planungen für die Landesausstellung Expo.02 wurde das Aufwertungspotenzial des Areals AGGLOlac offensichtlich. Seit der Expo.02 sind grosse Teile des Areals jedoch urbanes Brachland und werden für vereinzelte Veranstaltungen, etwas Gewerbe und als Bootsabstellplätze genutzt.

Nach der Landesausstellung entwickelte Nidau die Planung "expo.park". Diese wurde jedoch 2008 sistiert, als das ambitionösere städtebauliche Konzept "Vision AGGLOlac" aufzeigte, dass eine attraktivere Gestaltung des Seeufers und des dahinterliegenden Areals möglich ist.

3.1.1 Initialphase Vision AGGLOlac (2008)

Die Vision AGGLOlac sieht die Schaffung eines dicht bebauten, von Kanälen durchzogenen städtischen Quartiers vor, das den Stadtbereich von Nidau / Biel mit dem See verbindet. Das neue Quartier öffnet sich mit grossen Strassen hin zum Seeufer, wo sich attraktive, vielfältige öffentliche Freiräume aneinanderreihen, die durch einen Uferweg für Fussgänger und Velofahrer miteinander verbunden sind.



Die Vision AGGLOlac, Auftakt des Planungsprozesses

Diese Vision war nicht als „Projekt“ zu verstehen, sondern vielmehr als erster Schritt in Richtung einer vielversprechenden weiteren Entwicklung im Bereich AGGLOlac. Sie hat vor allem das Bewusstsein für das beträchtliche Potenzial des Sektors erhöht. Die Städte Nidau und Biel haben sich in diesem Sinn zusammengetan – bald ergänzt mit einem privaten Partner – um

gemeinsam dieses Potenzial von Freiraum und neuer Stadt für die gesamte Agglomeration zu verwirklichen.

3.1.2 Machbarkeitsstudie (2009/10)

Um die Realisierbarkeit zu prüfen, erstellten die Städte Biel und Nidau eine Machbarkeitsstudie und klärten weitere Rahmenbedingungen. Die Abklärungen wiesen nach, dass die „Vision AGGLOlac“ grundsätzlich technisch und finanziell machbar ist.

Mit den angenommenen Dichten können die Städte das Bauland zu einem zweckmässigen Preis zur Verfügung stellen; dieser wird – zusammen mit anderen Einnahmequellen – die öffentlichen Aufgaben finanzieren: Dank der recht städtischen Dichte entsteht so ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung des Standortes (Sanierung Altlasten usw.), die Erschliessung sowie die öffentlichen Räume und Einrichtungen (Aufwertung Seeufer, öffentliche Räume).

3.1.3 Projektgesellschaft AGGLOlac

Mit Blick auf die weitere Entwicklung und Realisierung wurde die Projektgesellschaft AGGLOlac ins Leben gerufen. Gesellschafterinnen sind die Städte Nidau und Biel sowie – nach einem Ausschreibungsverfahren (2011) – die Mobimo Management AG als gleichberechtigte Partner. Die Mobimo ist der designierte Investor, der das Projekt weitgehend finanziert und die Baubereiche zu einem späteren Zeitpunkt erwerben wird.

Die Einwohnergemeinde Nidau resp. die beiden Grundeigentümer Nidau und Biel können somit das finanzielle Engagement und das Risiko der öffentlichen Hand für die Planung und Erschliessung des Areals gering halten.

3.2 Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes

Die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung des Areals AGGLOlac bedingt die auf ein qualitätssicherndes Verfahren abgestützte Erarbeitung eines Konzeptes, welches anschliessend in die Nutzungsplanung der Stadt Nidau verankert wird.

3.3 Ideenwettbewerb

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie hat die Projektgesellschaft AGGLOlac einen städtebaulichen Ideenwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt, um einen möglichst breiten Fächer von städtebaulichen Ansätzen prüfen zu können.

Aus 36 Bewerbungen wählte die breit abgestützte Wettbewerbsjury 25 Teams für die Teilnahme am Verfahren aus. Im Dezember 2013 erhielten acht Teams eine Auszeichnung. Das Konzept «Citélac» wurde von der Jury als bestes beurteilt. Die fünf erstangierten Vorschläge, inklusive «Citélac», wurden für eine Teilnahme an der anschliessenden vertiefenden Testplanung (Weiterbearbeitung) ausgewählt.



Modellfotos des städtebaulichen Konzepts „citélac“ (Stand 2014)

Das Beurteilungsgremium charakterisiert diesen Ansatz in seinem Bericht⁹ wie folgt:

„«citélac» schlägt eine einfache Stadtstruktur vor, die mit leicht zu einander abgedrehten und unterschiedlich langen Gebäudezeilen Varianz und Attraktivität in die eher homogene Bebauungsstruktur bringt. Gleichzeitig wird ein grosszügiger und zusammenhängender öffentlicher Uferbereich angeboten. Die stadträumliche Struktur gliedert sich verträglich in die momentane Massstäblichkeit der Umgebung ein und knüpft gut an bestehende Strukturen an. Gleichzeitig wird kritisch diskutiert, in wie weit sich die zukünftigen Veränderungen/Verdichtungen der Umgebung auf diese momentane Qualität auswirken werden. Die entworfene Struktur funktioniert als Filter zwischen öffentlichen und eher privaten Bereichen. Die Ausrichtung der Struktur folgt konsequent dem «Sog» zum See. Im Kontext der vorgefundenen Seeanschlüsse von Biel und Nidau bildet der Vorschlag keine lineare Stadtfrent aus, sondern eine zwischen Bebauung und Landschaft vermittelnde offene Schicht. Das Hochhaus ist als «Landmarke» mit der Hafenerweiterung sinnvoll positioniert. Der Waldsiedlung wird viel Sympathie entgegengebracht, die Bauten im Wald haben durchaus einen poetischen Ansatz. Bauen im Erlenwäldli bedeutet aber grundsätzlich eine hohe rechtliche Hürde und wird als politisch problematisch eingeschätzt.

Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität und Wohnqualität. Die relativ homogene Bebauungsstruktur ermöglicht vielen Wohnungen indirekte, aber nur wenigen wirklich direkte Seesicht. Der physische Wasserbezug ist nicht sehr ausgeprägt. Durch die gewählten Bebauungstypen entsteht insgesamt wenig Privatheit. Die differenzierte Offenheit entlang der Dr. Schneider-Strasse ist gelungen. Die Positionierung des Hochpunktes ist geschickt, wird insgesamt als zurückhaltende Geste bewertet und kann eine Schlüsselposition für eine neue Identität werden. Zu hinterfragen ist die Position der Eventhalle. Die Integration der bestehenden Gebäude funktioniert gut.

Die Selbstverständlichkeit der grossen Grünzone entlang des Ufers überzeugt. Die Bearbeitung des direkten Seeufers wird aber hinterfragt. Es werden zu wenig ökologische Ausgleichsflächen angeboten. Die öffentlichen

⁹ Städtebaulicher Ideenwettbewerb nach SIA 142; Bericht des Preisgerichts; 7.1.2014

Räume sind gut proportioniert und angeordnet. Die genaue Ausformulierung der Wasserflächen, insb. um das Hochhaus, ist zu hinterfragen. Die Siedlungsfreiräume bieten wenig Raum für soziale Innovationen. Die Qualität der Gemeinschaftsgärten und der halböffentlichen/privaten Bereiche sollte verbessert werden.

Das Mobilitätskonzept macht einen in sich schlüssigen Gesamteindruck. Eine feine Durchwegung für den Langsamverkehr ist möglich. Es fehlen ca. 50% der erforderlichen Parkplätze. Die Zufahrtssituationen zu den Einstellhallen bedürfen einer Überarbeitung.

Der Vorschlag greift nicht, oder nur wenig, in die archäologischen Fundschichten ein. Die Untergeschosse liegen in Bereichen, wo sich keine oder wenig Archäologie befindet. Gleichzeitig entstehen dadurch aber auch vermehrt unattraktivere Erdgeschossnutzungen durch Hochparterre.

Die klare und strukturierte Projektidee wird sorgfältig und differenziert in einer phasengerechten Tiefe durchgearbeitet. Alles in allem wird «citélac» als ein überzeugender und differenzierter Vorschlag eines neuen Quartiers am See gewürdigt.“



Städtebauliches Konzept „citélac“ (Stand 2014); Plan und Ansicht vom See



Luftansicht des städtebaulichen Konzepts „citélac“ (Stand 2014)

Das Preisgericht prüfte sämtliche Projekte in mehreren Durchgängen und gab zu jedem Projekt Empfehlungen ab. Zur Weiterbearbeitung des Projekts „citélac“ gab das Preisgericht folgende Empfehlungen ab:

Stadträumliche Struktur

- Auslegung des städtebaulichen Musters: Körnigkeit und Ausformulierung der Gebäude- und Aussenraumstruktur ist zu prüfen.
- Übergänge Bebauung/Freiraum und Ausformulierung des Abschlusses des gesamten Quartierfeldes zum Uferbereich sind zu prüfen.
- Wie kann dieser Beitrag darauf reagieren, dass in Zukunft auch die Nachbarquartiere durch die generell gute Lage und Erschliessung eine Verdichtung erfahren?

Bebauungsstruktur

- Abriss des Gebäudes Barkenhafen muss überprüft werden.
- Genaue Position des Hochhauses ist zu verifizieren.

Freiraumstruktur

- Generell ist die gesamte neue Bearbeitung der Uferlinie zu prüfen.
- Wasserflächen müssen in Lage und Gestalt geprüft werden (technische Lösungsmöglichkeiten).
- Auf die Erweiterung Freibad Nidau mit Restaurant und Badeinsel ist zu verzichten.

Verkehr/Erschliessung

- Genaue Positionen der ÖV-Haltestellen sind zu prüfen.
- Zufahrtslösungen der Einstellhallen sind zu überprüfen.

Nutzung

- Baufeld beim Restaurant La Péniche ist in seiner Nutzung und Ausformulierung zu präzisieren.
- Aussagen zur Wirtschaftlichkeit sind zu vertiefen.

Zu den Ergebnissen wurde eine breite Partizipation durchgeführt, deren Ergebnisse wiederum in die Testplanung eingeflossen sind.

3.4 Testplanung

Im Anschluss an den Ideenwettbewerb wurde eine Testplanung durchgeführt. Die Aufgabe der fünf teilnehmenden Teams war es, u.a. anhand eines ergänzten Programms mit Empfehlungen aus dem Ideenwettbewerb, ihre eigenen Ergebnisse weiter zu vertiefen und zu konsolidieren. Die Testplanung verlief in drei Durchgängen, wobei die Teams den aktuellen Stand ihres Entwurfs präsentierten und das Preisgericht Rückmeldungen in Form von Empfehlungen für die weitere Bearbeitung gab.

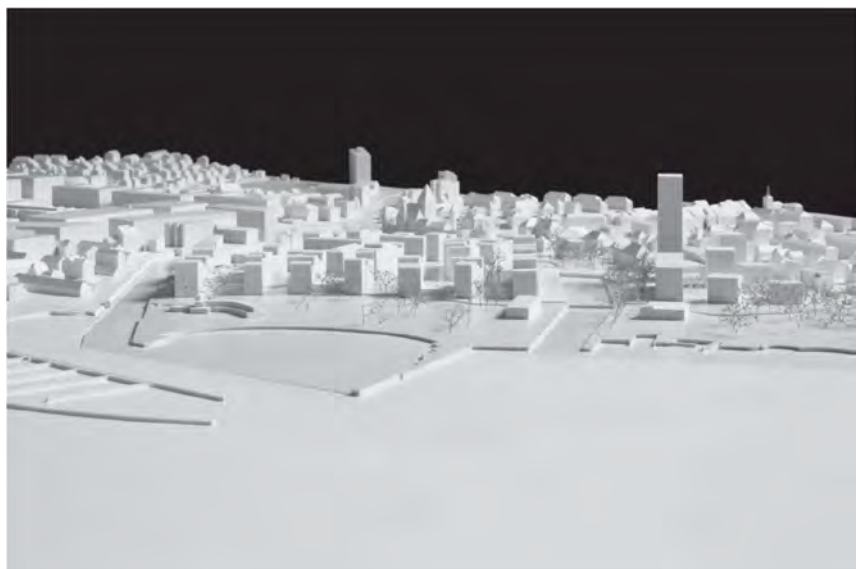
Auch in diesem Schritt zeigte der Ansatz „Citélac“ das grösste Potenzial:



Ansatz „citélac“ im Modell (Ansicht von Westen her) – Durchgang 2



Ansatz „citélac“ im Modell (Ansicht von Westen her) – Durchgang 3



Modellfoto „citélac“ am Schluss der Testplanung (Ansicht von Westen her)

Das Beurteilungsgremium charakterisiert diesen Ansatz in seinem Bericht¹⁰ wie folgt:

„Das städtebauliche Konzept von „citélac“ basiert weiterhin auf der räumlichen Strategie, die bereits für den Ideenwettbewerb erarbeitet wurde. Es schlägt eine einfache Stadtstruktur vor, die mit leicht zu einander abgedrehten und unterschiedlich langen, zum Uferaum hin offenen Gebäudezeilen eine Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum zum Ziel hat. Gleichzeitig wird ein grosszügiger und zusammenhängender öffentlich zugänglicher Uferbereich angeboten.

Die zum Uferaum hin offene stadträumliche Struktur mit ihren Gebäudezeilen funktioniert als Filter zwischen Landschafts- und Siedlungsraum. Dabei differenzieren sich drei unterschiedliche Quartierbereiche heraus: Der Hauptbereich zwischen Zihlkanal und Barkenhafen, der Bereich südlich des Barkenhafens mit Übergang nach Nidau und der Bereich südöstlich der Dr. Schneider-Strasse. Die Ausrichtung der Struktur folgt meist konsequent dem «Sog» zum See. Entsprechend der vorgefundenen Seeanschlüsse von Biel und Nidau bildet «citélac» keine baulich geschlossene Seefront aus, sondern eine zwischen Bebauung und Landschaft vermittelnde offene Schicht.

Die stadträumliche Struktur gliedert sich verträglich in die Massstäblichkeit der Umgebung ein und wurde im Vergleich zum Projektstand des Ideenwettbewerbs noch offener zum Uferaum hin orientiert. Als stadträumliche Referenz wird die Bieler Altstadt erwähnt. Das Hochhaus südlich des Barkenhafens wird als Landmarke und Teil der spezifischen stadträumlichen Struktur südlich des Barkenhafens verstanden.

Die vorgeschlagene Freiraumstruktur besitzt drei zentrale Elemente: Den grosszügigen und zusammenhängenden öffentlich zugänglichen Uferbereich mit dem Strandbad Biel, den Freiraumbogen vom See zum Schloss mit der Verlängerung des Barkenhafens und die einzelnen Quartieraussenräume.



Die Quartieraussenräume fliessen als öffentliche Räume unmittelbar bis an die Fassaden heran und sind hauptsächlich als Hartbelag angedacht. Gleichzeitig ist keine private Aussenraumnutzung ausserhalb der Gebäude vorgesehen. Die privaten Aussenräume beschränken sich auf Loggien und Dachterrassen. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt nur über die Bereiche mit Hartbelag. Der Uferbereich soll komplett zaunfrei ausgestaltet werden. D.h.

¹⁰ Bericht des Beurteilungsgremiums (2015), S. 16

dass die Badi Biel durch ein sogenanntes Wadi vom öffentlichen Uferraum getrennt wird.

Die Anordnung der Gebäudezeilen ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität und Wohnqualität mit vielen guten Lagen durch direkten oder indirekten Seebezug. Es wird ein breites Spektrum an Gebäudehöhen, vom Hochhaus bis zu viergeschossigen Gebäuden, vorgeschlagen. Jede Gebäudezeile setzt sich aus verschiedenen Einzelbauten mit unterschiedlichen Höhen zusammen.

Verschiedene Gebäudetypen und -tiefen vervollständigen die Vielfalt. Je tiefer das Gebäude, desto öffentlicher das Umfeld. Einzelne Gebäudezeilen sind mit ein- bis zweigeschossigen Verbindungsbauten zu Paaren verbunden. Im südlich des Barkenhafens liegenden Quartierbereich ist – abweichend von der restlichen Bebauungsstruktur – ein Cluster an Punktbauten mit Hochhaus vorgesehen. Für die spätere Umsetzung soll ein Regelwerk die Ausformulierung der Bebauung, die Höhenstaffelung, die Gebäudetiefen, die Konstruktion als Holzbauten und die Loggien mit Dachgärten festlegen. Die Lago Lodge wurde in die neue Bebauung entlang des Barkenhafens integriert und das bestehende Gebäude abgerissen.

Die Dr. Schneider-Strasse wird als Hauptachse auf Tempo 30 reduziert. Gleichzeitig wird das neue Quartier oberirdisch weitestgehend verkehrsfrei gestaltet. Für die Parkierung werden drei Parkbereiche vorgeschlagen. Es werden allerdings zu wenig Flächen ausgewiesen und die Tiefgaragen sind mit teils kleinen Grundflächen sehr tief (6 UG). Der Uferweg wird für die Anlieferung benutzt und ist somit nicht verkehrsfrei (inkl. LKW). Die Erschließung des südlichen Parkfeldes erfolgt direkt an der südlichen Grundstücksgrenze. Eine feine Durchwegung für den Langsamverkehr ist gut möglich.

Die Ausbildung von öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen konzentriert sich auf den Bereich des Barkenhafens, wo auch das Hotel und die Lago Lodge positioniert sind. Zusätzlich werden die Gebäudeköpfe entlang der Dr. Schneider-Strasse und mehrheitlich auch entlang des Uferweges für öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept von «citélac» wird als vielversprechende und für den Ort passende räumliche Strategie zur Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum bewertet. Die vorgeschlagene architektonische Umsetzung ist eine mögliche Umsetzung der städtebaulichen Strategie.

Sie wird nicht als strikte Vorgabe einer städtebaulichen Struktur verstanden. Dafür bedarf es noch einer vertieften sorgfältigen und logischen Gliederung. Die architektonischen Offerten des Teams helfen leider nicht, die Qualität des städtebaulichen Bildes, bzw. die räumlichen Strategien zu stärken. Die Architektur muss abstrakter über ein Regelwerk definiert werden. Das vorgeschlagene freiräumliche Konzept bedarf einer starken Überarbeitung und kann in der jetzigen Form die Projektidee nicht stärken.“

Hier wird deutlich, dass das Ergebnis dieser Planungsstufe nicht als architektonische Ausformulierung gelesen werden darf. Vielmehr werden die städtebaulichen Hauptzüge als richtig betrachtet – diese sollen in die weitere

Planung einfließen und mit ihr gesichert werden. Die architektonische Ausformulierung und viele weitere in den Plänen dargestellten Elemente werden erst bei der Planung der konkreten Bauten entschieden.



Plan des städtebaulichen Konzeptes „citélac“ am Schluss der Testplanung

3.5 Vertiefung zum Richtkonzept AGGLOlac 2016

Im Anschluss an die Testplanung wurde citélac auf der Grundlage der letzten Rückmeldungen in mehreren Schritten vom Team weiterbearbeitet und von unabhängigen Jurymitgliedern aus dem Preisgericht in zwei Workshops begleitet. Der Grossteil der Jurymitglieder war bereits beim städtebaulichen Ideenwettbewerb und bei der Testplanung in der Jury, was der Kontinuität des Projekts zuträglich ist.

Variante 1



Variante 2



Variante 3

Variante 4



Variante 5



Variante 6



Variante 7



Ansichten geprüfter Varianten in der Weiterbearbeitung (Ansicht von Westen her)

citélac hat davon noch profitiert und konnte dadurch konsolidiert werden:

Der Uferweg "See" führt in einem harmonischen Schwung durch den Uferbereich. Anschliessend an die neue Bebauung im Bereich Gwerdtmatte (ZPP 7.5) lädt eine platzartige Erweiterung des Uferweges zum Flanieren wie auch zum Aufenthalt ein.

Zwischen den Zeilen im Bereich Gwerdtmatte (ZPP 7.5) ist der Aussenraum deutlich durchlässiger geworden. Die Freiräume sind präziser ausformuliert und die Bereiche für eine private Nutzung im Grünen im Unterschied zur halbprivaten Nutzung auf befestigtem Boden deutlich erkennbar. Die Qualität der Räume hat deutlich gewonnen.

Dank einem breiten Variantenstudium konnte die Ausformulierung des Hochhauses im Bereich Mühleruns (ZPP 7.3) geschärft und geklärt werden. Die unabhängigen Jurymitglieder aus dem Preisgericht empfahlen schon an der Sitzung vom 11. März 2015, wie bereits im Wettbewerbsprojekt vorgesehen, mit einem einzelnen schlanken Hochhaus weiter zu fahren.

Auch der Freiraumbogen – beginnend vom See, über den verlängerten Barkenhafen, über Gwerdtstrasse (ZPP 7.2) bis zum Schlosspark – gewann an Klarheit und Durchgängigkeit.

Die unabhängigen Jurymitglieder aus dem Preisgericht waren sich an der Sitzung vom 15. April 2015 einig, „dass das Projekt aus städtebaulicher Sicht nun den nötigen Stand erreicht hat, um als Grundlage für das bevorstehende Planerlassverfahren zu dienen.“ (Zitat aus dem Protokoll vom 15. April 2015).

Ergebnis war das Richtkonzept AGGLOlac 2016.

3.6 Projektoptimierung im Sinn des ISOS

3.6.1 Optimierungen 2018

Gestützt auf die Beurteilung der KDP und ENHK wurde das Richtkonzept mit sechs Massnahmen im Sinn des ISOS optimiert.



Überarbeitetes Richtkonzept AGGLOlac 2018 (Norden ist ungefähr oben)

Sichtachsen stärken

Eine Optimierung der Bauten-Anordnung und der Gebäudegeometrien stärkt die Sichtbezüge zum Schloss:

- 2.1: vom Brückenkopf der Dr. Schneider-Strasse über die Zihl,
- 2.2: von der Dr. Schneider-Strasse,
- 2.3: vom Uferweg "See" über den Bereich Flösserweg / Gwerdtstrasse, als wichtige Verbindung und als wichtige Sichtachse
- 2.4: vom Uferweg "See",
- 2.5: vom südlichen Platz am inneren Barkenhafen in ZPP 7.4.



Überlagerung des Richtkonzepts mit den Sichtkorridoren / Sichtachsen

Präsenz Schloss wahren

3.1: Eine weniger hoher Kopfbau stärkt die Präsenz des Schlossturms,
 3.2: Auf die punktuelle Markierung innerhalb der Gwerdtmatte wird verzichtet,
 3.3: Ein weniger hohes Gebäude belässt den Blick über dieses zum Schloss,
 3.4: Ein weniger hohes Gebäude belässt den Blick über dieses zum Schloss.

Übergang zum Quartier Mühleruns gestalten

4: Der Übergang zum Quartier Mühleruns wird mit kleinstrukturierten Baustrukturen mit begrenzten Gebäudehöhen verbessert.

Eingriff in den Horizont bewusst gestalten

Nachweis, dass das Hochhaus von den wichtigsten historisch wichtigen Standorten nicht oder kaum einsehbar ist. Es verbleibt als Hintergrund für das historische Quartier Mühleruns. Viele Sichtbezüge zum Hochhaus sind gewünscht und stärken die Lesbarkeit des Stadtkörpers.

Unbebautes und naturnahes Seeufer erhalten

6: Der Grundlagenbericht Infrastrukturprojekt lag bei der ersten Vorprüfung den beurteilenden Gremien nicht vor; er zeigt eine geringe Versiegelung des Seeufers; wo befestigte Flächen benötigt werden, sind sie mit versickerbaren Materialien ausgestaltet; das Seeufer wird weitgehend von Bauten und Anlagen freigehalten, deren Anzahl wird reduziert.

Flussraum der Zihl freihalten und aufwerten

7: Festlegung des Gewässerraums nach gesetzlichen Vorgaben. Kopfbau an der Zihl in seiner Erscheinung reduziert. Aufwertung des Uferwegs entlang der Zihl und Vergrößerung des Freiraumes zwischen dem Weg und der Zihl, keine Versiegelung des Zihlufers.

3.6.2 Optimierungen 2019

Stimmige Höhe des Hochhauses

Ein Hochhaus mit 70m Höhe greift deutlich in den Horizont ein und ist auch deutlich höher als das Schloss.

Die Planungsbehörde hat folglich ausgelotet, welche Höhe

- a) die Präsenz des Schlosses nicht dominiert und die Wahrnehmung des Ortsbildes von verschiedenen wertvollen Ortsbildteilen her nicht stört, und
- b) genügend Kraft hat, die erwünschte und in mehreren Verfahren bestätigte Zeichenhaftigkeit in den Stadtachsen darzustellen.

Eine Reihe von Perspektivdarstellungen (siehe Bilder in Kapitel 4.4.3) half dabei, sich an eine optimale Höhe anzunähern.

Sichtachsen stärken

Die Sichtachsen werden mit drei Massnahmen gesichert:

Das Richtkonzept wird als Anhang zum Teilbaureglement massgebend; hier werden die Sichtbezüge visualisiert.

Im Schutzzonenplan werden die drei zentralen Sichtbezüge a, b und c als Korridore von 20m Breite verbindlich und vermasst dargestellt. Die in ihrer Lage noch nicht eindeutig bestimmten Sichtbezüge d und e werden im Schutzzonenplan als Hinweis festgelegt.

Im Teilbaureglement wird dies in Art. 504 rechtlich abgesichert:

"1 Die im Schutzzonenplan festgelegten Sichtkorridore zum Schlossturm a, b, c sind ab den im Schutzzonenplan festgelegten Sichtpunkten in einer Breite von min. 10 m in gerader Linie zur Gewährleistung der Sichtbezüge zum Schlossturm freizuhalten.

2 Dasselbe gilt für die im Schutzzonenplan als Hinweis dargestellten zwei weiteren Sichtbezüge zum Schlossturm. Ihre genaue Lage ist in den jeweiligen Überbauungsordnungen ab einem weiteren Punkt der Dr. Schneider - Strasse (Sichtbezug d zwischen den Schutzkorridoren a und b) und ab einem weiteren Punkt im Uferweg (Sichtbezug e zwischen den Schutzkorridoren b und c) festzulegen.

3 In die freibleibenden Korridore von 10 m Breite dürfen vorspringende Gebäudeteile (Art. 304) nicht hineinragen."

Weitere Punkte im ENHK-Gutachten

In Frage wurde auch die Bestimmung gestellt, dass für Teilbereiche der ZPP die Überbauungsordnungen insgesamt bis 3000 m² zusätzliche oberirdische Geschossfläche zugelassen werden können. Auf diese Regel wird für die ZPP 7.3 verzichtet.

Ebenfalls verzichtet wird auf den Mechanismus gemäss Art. 104 Abs. 1 im Teilbaureglement, dass Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac vorgehen.

3.6.3 Gutachten der ENHK vom 15. April 2019

Die ENHK fasst in ihrem Gutachten vom 15. April 2019 ihre Erkenntnisse zusammen:

"Die Kommission kommt zum Schluss, dass die im Stand der dritten Vorprüfung vorliegende Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac als leichte Beeinträchtigung im Hinblick auf die Schutzziele des ISOS-Objekts Nidau von nationaler Bedeutung eingestuft werden kann, sofern die folgende Bedingung erfüllt ist:

- Die Sichtachsen zum Schloss dürfen nicht durch vorspringende Gebäudeteile beeinträchtigt werden.

Zudem behalten die weiteren im Gutachten vom 2. Juni 2017 und den Stellungnahmen vom 19. September 2018 und 12. Februar 2019 formulierten Rahmenbedingungen und Auflagen ihre Gültigkeit.

Die Auswirkungen der Regelungen in Art. 604 Abs. 3 und Art. 606 Abs. 2 auf die Schutzziele können zum heutigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden."

3.7 Würdigung des Jurypräsidenten

Am Schluss des Gesamtprozesses zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes AGGLOlac hat der Jurypräsident Fritz Schumacher die Ergebnisse wie folgt gewürdigt:

„Das nun vorliegende Richtkonzept AGGLOlac basiert auf dem Projekt ci-té-lac, das als Ergebnis des dreistufigen Planungsverfahrens auf Empfehlung des Preisgerichtes weiterbearbeitet wurde. Im Hinblick auf die Stellungnahme zum Projektstand 2016 durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission und die Kantonale Denkmalpflege zur Wahrung der Schutzanliegen des ISOS, wurden nochmals entscheidende Optimierungen am Richtprojekt vorgenommen. Mit subtilen Reaktionen im städtebaulichen Dispositiv werden die Anliegen bezüglich der Wirkung des neuen Quartiers auf die Bedeutung der Bieler Seebucht und die Bezüge zum Schloss Nidau und der Altstadt nochmals wesentlich verbessert.

Mit dem grosszügigen öffentlichen Grünraum entlang der Bieler Seebucht wird ein wichtiger Erholungsraum gesichert und qualitativ gestaltet. Die Frage nach der ortsangemessenen Bebauungsdichte wird mit einer massvollen, offenen Baustruktur beantwortet. Fließende Räume zwischen den Bauzeilen verbinden den See mit den rückwärtigen Quartieren und ermöglichen vielfältige Sichtbezüge. Das am Ende des verlängerten Barkenhafens positionierte Hochhaus gibt dem neuen Quartier einerseits Identität und respektiert andererseits durch die weiter abgerückte Positionierung gegenüber dem ersten Wettbewerbsentwurf die Bedeutung des Schlosses Nidau. Mit der Bebauung an der Dr. Schneider Strasse erhält das ganze Areal ein neues, gut strukturiertes Rückgrat und eine verträgliche Nachbarschaft zum Park mit verbesserter Sichtbarkeit des Schlosses. Die Präsenz des Schlosses zum Zihlraum wird gestärkt und mit der Neugestaltung der Salzhausstrasse und des Guido Müller Platzes im Zusammenhang mit dem Anschluss Bienne Centre der A5 wird das Schloss zum bedeutenden Scharnier im Stadtgrundriss. Mit der Reduktion der Höhenentwicklung und einer kleinteiligeren Baustruktur wird der Übergang zum Quartier Mühleruns harmonisiert. Das nun vorliegende städtebauliche Konzept zeigt einerseits einen respektvollen Umgang mit dem historischen Kontext und andererseits eine überzeugende Perspektive für das Weiterbauen am Stadtgrundriss. Das zukünftige Quartier AGGLOlac schafft grosszügigen Freiraum am See und wird mit seiner städtebaulichen Komposition zu einem identitätsstarken neuen Baustein als Bindeglied zwischen den Städten Nidau und Bienne. Mit dem Richtprojekt und der nun erarbeiteten Nutzungsplanung können die Ziele mittels mehrerer Zonen mit Planungspflicht verbindlich festgelegt werden. Damit kann auch die Qualitätssicherung zukünftiger Bau- und Freiraumprojekte wirkungsvoll organisiert werden.

Das positive Resultat des mehrstufigen Planungsprozesses ist nicht zuletzt dem engagierten Wirken der beiden Städte Biel und Nidau und der Projektgesellschaft AGGLOlac zu verdanken.“

4. Richtkonzept AGGLOlac



Richtkonzept AGGLOlac; Aufsicht

Wichtiger Hinweis: Das Richtkonzept AGGLOlac bildet den aktuellen Stand der Erkenntnisse in der langfristigen Planung ab; weil verschiedene Elemente zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genau bestimmt sind, werden im Anhang des Teilbaureglements AGGLOlac diejenigen Elemente des Richtkonzepts herausgearbeitet, welche für die weitere Planung massgebend sind; alle anderen Elemente geben lediglich ein Bild einer möglichen Zukunft – wie beispielsweise der sekundäre Uferweg, die Anlage eines allfälligen Sees im Wald oder die Gestaltung des Badestegs. Sie sind nicht verbindlich in den Planungsinstrumenten verankert.

4.1 Das Richtkonzept AGGLOlac im Überblick

Das Richtkonzept AGGLOlac wertet die heutige Fläche massgeblich auf:

- mit einem durchgehend gestalteten Uferraum,
- mit einem durchgehenden Uferweg "See",
- mit einer aufgewerteten und vergrösserten Hafenanlage (Barkenhafen), welche den Freiraum See über die Gwerdtstrasse bis zum Schloss führt und
- mit drei neuen Stadtquartieren unterschiedlichen Charakters (Schlossmatte, Mühleruns, Gwerdtmatte).

Die Qualitäten dieser Planung sind vom Begleitgremium deutlich herausgeschält worden (siehe Kapitel 3).

4.2 Öffentlicher Freiraum

4.2.1 Die Freiräume aus Sicht der Stadt

Das Seeufer ist von besonderer Bedeutung für die beiden Städte und auch für die Agglomeration. Ebenfalls natürlich die Flussufer und eine möglichst starke Vernetzung der Frei- und Grünräume. Dies zeigt das Leitbild der Stadt Nidau wie auch die Leitvorstellung Landschaft aus der städtebaulichen Begleitplanung A5-Westast.



Übergeordnetes Landschaftskonzept; deutlich sichtbar ist die Bedeutung des Seeufers (grün schraffiert; Quelle: Leitbild Nidau)



Leitvorstellung Landschaft; deutlich sichtbar ist auch hier die Bedeutung des Seeufers sowie der Flussufer (grün schraffiert; Quelle: städtebauliche Begleitplanung A5-Westast, Biel Nidau)

Qualitätsvolle, vernetzte, vielfältige öffentliche grüne Freiräume am Seeufer – dieses wichtige Ziel wird mit der Planung AGGLOlac erfüllt; die Jury hat mit „citélac“ denjenigen Ansatz gewählt, welcher der Bevölkerung die grössten Freiräume am See zur Verfügung stellt; das Ufer steht nun der Bevölkerung in einer beachtlichen Tiefe als Freiraum für die Erholung und Freizeit zur Verfügung.

4.2.2 Die Freiräume aus der Sicht AGGLOlac

Beidseitig des heutigen Barkenhafens führt der Uferweg "See" bis zum See. Das bestehende Pier des Strandbades Biel soll (zumindest im Winter) für die Öffentlichkeit zugänglich werden. Das Element See wird so als Erlebnis spürbaren gesteigert.

Der Barkenhafen wird um ein zweites Element ergänzt und wird so dereinst viel tiefer in das Land hineinragen. Damit werden mehr Bootsplätze angeboten, zum Teil als Ersatz bestehender. Der verlängerte Barkenhafen wird beidseitig recht dicht bebaut, so dass ein attraktiver Stadtraum (u.a. durch öffentliche Erdgeschossnutzungen) geschaffen werden kann.

Der Raum des Sees greift so tief in die Stadt hinein. Dieser Raum wird nun noch durch den „Freiraumbogen“ verlängert über den Bereich Gwerdtstrasse, über den Schlosspark bis zum Schloss Nidau.



Deutlich sichtbar sind der grosszügige Uferbereich und der Freiraumbogen

Die Raumabfolge ist als "promenade architecturale" inszeniert: Beginnend beim See finden wir uns im Uferraum, in Richtung Stadt gehend folgt der städtische Raum des Barkenhafens mit beidseitig recht dichter Bebauung, über den Baupark Gwerdtstrasse und in den Schlosspark oder ins Stedtl.

4.3 Stadtquartiere

4.3.1 Die Stadtquartiere aus der Sicht Stadt

Anschliessend an den Freiraum des Seeufers ist ein neuer Stadtteil vorgesehen. Der neue Stadtteil AGGLOlac ist naturgemäss Teil der ganzen Stadt. Seine Aufgabe ändert indes im Verlauf der künftigen Zeiten: Das Leitbild der

Stadt Nidau verortet südlich des Bahnhofs Biel und in Richtung Südwesten – AGGLOlac – ein zunehmend dichteres Stadtquartier: „Im Siedlungsgebiet werden Interventionsgebiete ausgeschieden, die eine grössere Veränderung ermöglichen und weiter urbanisiert werden sollen – ein Beitrag zur Entwicklung nach innen.“



Stadtkonzept; die orange hinterlegten Gebiete sind Interventionsgebiete, die eine grössere Veränderung ermöglichen (Quelle: Leitbild Nidau)

Dies zeigt auch die Gesamtkonzeption für den Raum aus der städtebaulichen Begleitplanung A5-Westast:



Übergeordnetes Stadtkonzept; auch hier ist das orange hinterlegte Gebiet von AGGLOlac ein Interventionsgebiet (Quelle: städtebauliche Begleitplanung A5-Westast)

Zwischen dem Perimeter AGGLOlac und der bestehenden Siedlung im Mühlerunquartier wird einstweilen ein Übergang der Körnigkeit von den bestehenden Bauten zu den neuen Bauten entstehen.

Ein solcher Übergang ist schon heute erkennbar: während die Wohnbauten zwischen zwei und vier Geschosse umfassen, steht daneben eine markante

Industriehalle mit ähnlicher Höhe aber deutlich bedeutender Gebäudelänge und -tiefe.

Im Leitbild der Stadt Nidau ist ein solcher Übergang vorhergesehen worden; das angrenzende Gebiet wird als "Gebiet in Ruhe" bezeichnet, wo keine wesentlichen Verdichtungen angestrebt sind. Eine allfällige Weiterentwicklung des Quartiers um den Mühlerunsweg wird mit der aktuellen Planung nicht angestrebt.



Gebiete in Ruhe (hellblau hinterlegt; Quelle: Leitbild Nidau)

4.3.2 Die Stadtquartiere von AGGLOlac

Für die weitere Planung wird der Stadtraum im Perimeter AGGLOlac in fünf Bereiche unterteilt:

- Die eigentlichen Baubereiche ZPP 7.1 (Schlossmatte), 7.3 (Mühleruns) und 7.5 (Gwerdtmatte) mit städtischer Dichte,
- Die Freiräume des Barkenhafens und der Gwerdtstrasse ZPP 7.2 und 7.4.

Diese Gebiete werden als „Zonen mit Planungspflicht“ (ZPP) bezeichnet, da sämtliche Gebiete nach der Nutzungsplanung noch weiterbearbeitet werden müssen. Die Nutzungsplanung zeigt pro Gebiet die wichtigsten Elemente der künftigen Gestaltung auf – also in den Baubereichen der Bebauungstyp, oder die Baumasse – und sie legt das weitere Verfahren fest (zu den ZPP siehe Kapitel 7.3).

4.4 Hochhaus

Zum generellen Hochhauskonzept Biel / Nidau siehe Kapitel 2.2.

4.4.1 Das Hochhaus im Rahmen des Konzeptes AGGLOlac

Ein Hochhaus als Landmarke und Orientierungspunkt

Das vorgeschlagene Hochhaus nimmt im Konzept eine besondere städtebauliche Bedeutung ein:

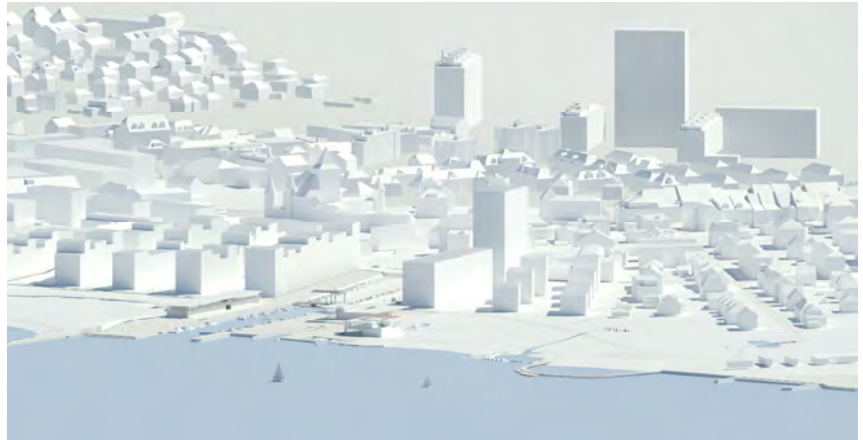


Das Achsenkreuz und sein Merkpunkt: Das Hochhaus

Seine Aufgabe:

- Als Solitär und durch seine prominente Erscheinung gibt es dem neuen Quartier AGGLOlac ein Gesicht, das von weither sichtbar sein soll. Es dient als Landmarke und Orientierungspunkt.
- Es generiert die städtebauliche Dichte am öffentlichsten Ort und schafft zusammen mit der grosszügigen neuen Hafensperrmauer das urbane Zentrum des neuen Quartiers.
- Es dient als Orientierungspunkt und funktioniert als Scharnierelement für die wichtigsten Sichtachsen: (Dr. Schneider-Strasse und Freiraumbogen) und für den Treffpunkt Wasser und Land.
- Es bildet den Gravitationspunkt (Dichte) der städtebaulichen Struktur.
- Es ermöglicht eine Diversifikation der Wohnungstypologien (Längsbauten, Punktbauten, Winkelbauten, Hochhaus)
- Das Hochhaus bildet zusammen mit den weiteren hohen Punktbauten ein Ensemble. Durch die Staffelung der Höhe wird der Übergang zum kleinkörnigen bestehenden Quartier im Südwesten geschaffen.
- Durch die Begrenzung der maximalen oberirdischen Geschossflächen und der möglichen Gebäudehöhe entsteht ein möglichst schlankes vertikales Element, welches dem lokalen Kontext besser gerecht wird als beispielsweise eine grosse Scheibe (siehe Weidteile) und einen zeitgemässen architektonischen Ausdruck ermöglicht.

Es reiht sich ein in eine Reihe von Hochhäusern und höheren Häusern rings um das Schloss Nidau (Weidteile im Süden, Hochhaus am Kreuzplatz, Hochhaus Palace, höheres Haus an der Ländtestrasse).



Das Hochhaus als Landmarke im Gebiet AGGLOlac und sein Bezug zu anderen höheren Bauten in Nidau und Biel

Varianten und Ausmasse des Hochhauses

Im Verlauf der Vertiefungsstudien im Anschluss an die Testplanung wurden verschiedene Hochhausvarianten geprüft, beispielsweise das Zusammenstehen mehrerer hoher Bauten. Die Preisrichter (mit Stimmrecht) der Testplanung, welche einen Berufshintergrund von Architektur/Städtebau oder Landschaftsarchitektur haben, begleiteten zusammen mit Vertretern der Projektgesellschaft diese Studien und gaben Hinweise und Anregungen. Die daraus folgende und im Richtkonzept AGGLOlac 2016 dargestellte Volumetrie wurde von diesen für stimmig befunden.

Auch seine Ausmasse wurden in verschiedenen Varianten vertieft überprüft. Für eine gute Integration des Hochhauses sind mehrere Anforderungen zu erfüllen:

- Die städtebauliche Integration,
- Die Integration ins historische Ortsbild,
- die architektonische.

Dazu machen die ZPP-Bestimmungen gestalterische Aussagen:

- a) Schlanker Baukörper; Ausrichtung; die Dimension des Hochhauses wird ab dem 8. Vollgeschoss von maximal 600 m² GfO pro Geschoss bestimmt.
- b) Der architektonische Ausdruck nimmt Rücksicht auf das Ortsbild, insbesondere auf das Schloss und die Altstadt.

Qualitätssicherung

Aufgrund seiner herausragenden Stellung ist eine stabile Qualitätssicherung wichtig: Für das Hochhaus als prägnantes Element des neuen Quartiers wird ein offener Architekturwettbewerb durchgeführt:

- qualitätssicherndes Wettbewerbsverfahren (ZPP 7.3),
- Verfahren zur Qualitätssicherung allgemein (ZPP 7).

Dies garantiert die architektonische und städtebauliche Qualität.

4.4.2 Höhe des Hochhauses

Die höheren Häuser und Hochhäuser sollen im Raum gesehen werden. Sie ordnen den Stadtkörper. Ihre Sichtbarkeit wird auf den folgenden Seiten dargestellt.

Auf der anderen Seite ist ihre Sichtbarkeit aus historischen oder anderen öffentlichen Räumen heikel. Auch diese Sichtbarkeit wird auf den folgenden Seiten dargestellt. Auf diese Weise soll eine Abwägung der betroffenen Interessen möglich sein.

Das Hochhaus muss folglich verschiedene Anforderungen erfüllen; seine Höhe wird bestimmt von zwei Hauptkriterien:

- Es soll mit seiner Höhe genügend Kraft haben, die erwünschte und in mehreren Verfahren bestätigte Zeichenhaftigkeit in den Stadtachsen darzustellen,
- Es soll die Präsenz des Schlosses nicht dominieren und die Wahrnehmung des Ortsbildes von verschiedenen wertvollen Ortsbildteilen her nicht stören.

Eine Reihe von Perspektivdarstellungen (siehe Bilder unten) half dabei, sich an eine optimale Höhe anzunähern. Es zeigte sich, dass ein Hochhaus von 48m Höhe beide Anforderungen erfüllen kann:

Die Blicke vom See oder aus dem Park des Strandbades Biel zeigen, dass ein Hochhaus von 48m Höhe weitestgehend im Horizont der bestehenden Hochhäuser, der Bäume und des Schlosses verbleibt.

Das Hochhaus ist im Bereich der Weyermattstrasse am leichtesten sichtbar: Hier greift ein solches – je nach Standort – weiterhin in den Horizont ein, es verbleibt indes in der Höhe der Bäume und auch in der Höhe der Giebel der Bauten. Erst wenn die Höhe des Hochhauses auf rund 30m reduziert wird, greift es auch von den exponierten Punkten und hinter Bauten ohne Giebel (wie im Vordergrund) nicht mehr in den Horizont ein. Hätte diese Baute einen Giebel, wäre die Problematik natürlich geringer.

Die Ansichten zeigen ebenfalls, dass ein Hochhaus von 30m die städtebaulich erwünschte Setzung an den für den Stadtkörper bedeutenden Schnittpunkten wichtiger Achsen nicht erfüllen kann, ein Hochhaus von 48m aber schon: Es verfügt noch über genügend Präsenz um die erwünschte städtebauliche Setzung im Geflecht der Hochhäuser von Biel und Nidau sowie im Übergang des Sees in die Stadt noch zu erfüllen.

Gesamtbeurteilung der Planungsbehörde

Die Ansichten zeigen, dass ein Hochhaus von 48m Höhe sowohl die Anforderungen des Städtebaus als auch die Anforderungen des ISOS erfüllen kann. Diese Höhe kann die erwünschte Zeichenhaftigkeit noch darstellen und gleichzeitig den Eingriff in die historische Substanz minimieren.



Übersicht über die Standorte der nachfolgenden Ansichten

Ansicht 01 von Norden: (70 m, 48 m)



Ansicht 02 von Westen: (70 m, 48 m)



Ansicht 03 von Norden auf der Höhe des Sees: (70 m, 48 m)



Ansicht 04 von Westen auf der Höhe des Sees: (70 m, 48 m)



Ansicht 05 von der Brücke Dr. Schneider-Strasse über die Zihl: (70 m, 48 m)



Ansicht 06 aus dem Park des Strandbades Biel: (70 m, 48 m)



Ansicht 07 aus der Weyermattstrasse (ungefähr Hausnummer 48): (70 m, 48 m)



Ansicht 08 aus der Weyermattstrasse (Höhe Stadtgraben): (70 m, 48 m)



Ansicht 09 aus der Weyermattstrasse (aus der Altstadt): (70 m, 48 m)



Ansicht 10 von der Dr. Schneider-Strasse ungefähr von der Brücke über den Nidau-Büren-Kanal: (70 m, 48 m)



Ansicht 11 aus dem Schlosspark in Richtung Hochhaus: (70 m, 48 m)



Ansicht 12 aus der Schlosstrasse in Richtung Hochhaus: (70 m, 48 m)



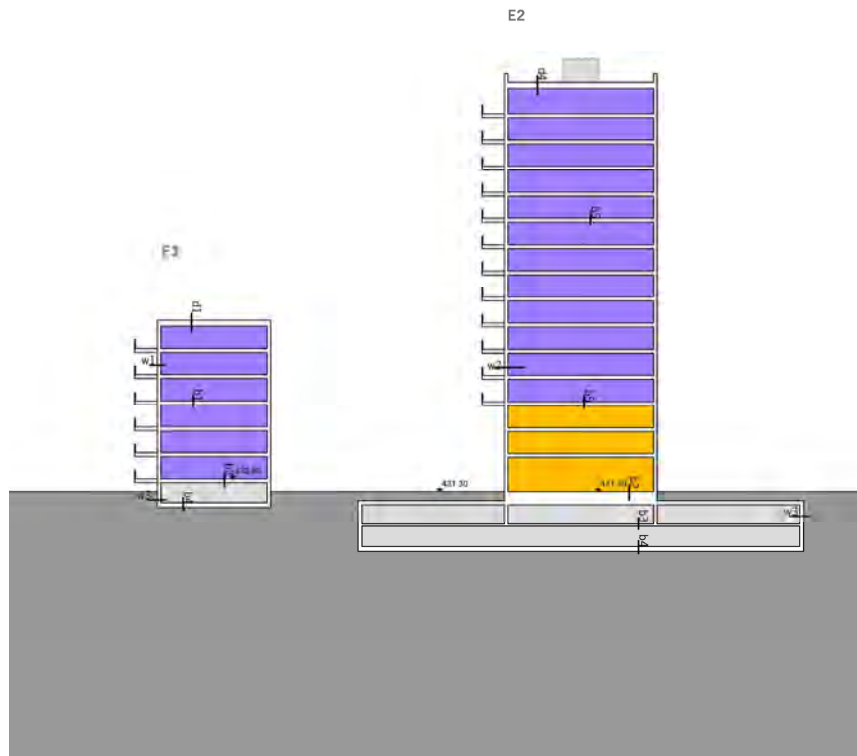
4.5 AGGLOlac in Schnitten



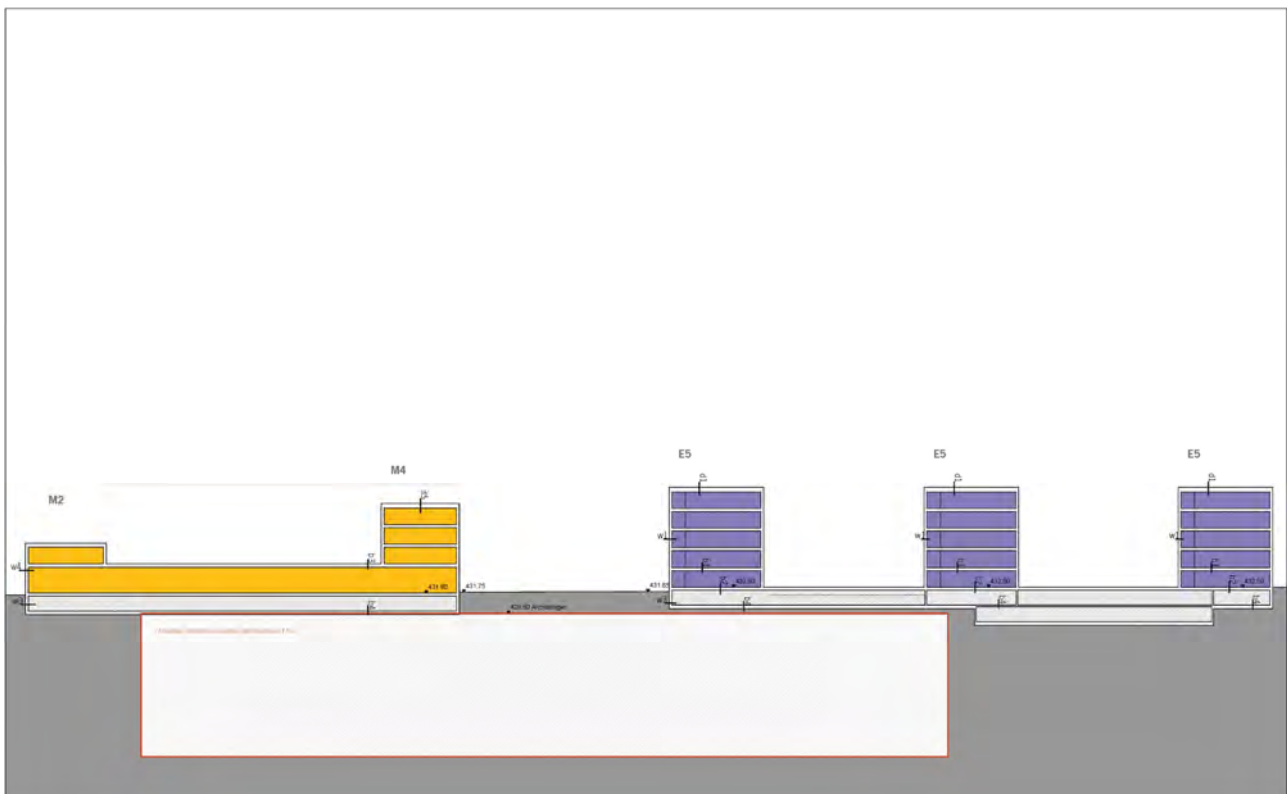
Übersicht über die Lage der Schnitte



Schnitt A in zwei Teilen



Schnitt B durch die ZPP 7.3



Längsschnitt C durch die ZPP 7.1

4.6 Verkehr

Das Vorhaben AGGLOlac ist ein Meilenstein der Stadtentwicklung von Nidau und Biel. Aus raumplanerischen Überlegungen ist der Standort sehr geeignet für eine intensive Nutzungsentwicklung mit hohem Wohnanteil, weshalb der Kanton den Standort im kantonalen Richtplan zu einem prioritären Entwicklungsgebiet Wohnen festgesetzt hat.

Ein Vorhaben dieser Grösse hat erhebliche Verkehrsauswirkungen und daher ist die Mobilitätsbewältigung ein zentrales Thema. Weil das Verkehrsnetz im Umfeld schon stark belastet ist, sind die Herausforderungen für dieses – wie für alle künftigen zentralen Stadtentwicklungsgebiete – besonders gross. Es wäre aus raumplanerischer Sicht aber falsch, deswegen auf AGGLOlac oder auf andere künftige Stadtentwicklungsgebiete zu verzichten, denn zentrale Standorte sind optimal gelegen, gerade auch aus erschliessungstechnischen Gründen.

Handlungsbedarf und -spielräume wurden im Rahmen von zwei Workshops mit den Projektverantwortlichen von AGGLOlac, den Städten Nidau und Biel sowie den relevanten kantonalen Fachstellen erörtert. Auch konnte das nun vorliegende Massnahmenkonzept zusammen konsolidiert werden.

Das Rahmenkonzept Mobilität (Grundlage G02.1) zeigt auf, wie die durch AGGLOlac verursachte Mobilität zweckmässig organisiert werden kann und legt dazu stufengerecht die Eckpfeiler und ein Massnahmenkonzept fest.

Dank der Zentrumsnähe und der guten Anbindung an den öV (lokal und national) bestehen günstige Voraussetzungen, dass der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr einen überdurchschnittlichen Anteil zur Mobilitätsbewältigung beitragen können. Die geplante neue Buslinie auf der Dr.-Schneider-Strasse bewirkt eine optimale öV-Erschliessung und muss deshalb möglichst ungehindert zirkulieren können.

Die Verkehrserzeugung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist im Verhältnis zur Nutzungsdichte tief zu halten, damit insgesamt ein verträgliches Mass resultiert. Dazu sind folgende Massnahmen zentral:

- Die zulässige Parkplatzzahl wird auf einen Parkplatz pro 170 m² Geschossfläche (ca. 0.7 Parkplatz pro Wohnung) beschränkt. Dies ergibt, dass ca. 1/3 der Haushalte autofrei sein werden. Innerhalb des AGGLOlac-Perimeters können deshalb einzelne autofreie Siedlungen entstehen. Eine diesbezügliche Studie hat gezeigt, dass eine weitere Reduktion der Parkplätze den Anforderungen von Interessenten an Wohnungen nicht mehr gerecht würde.
- Ebenso wird die zulässige Zahl öffentlicher Parkplätze auf ein Mass beschränkt, das die Menge neuer Fahrten auf das verträgliche Mass einpendelt. Konkret stehen für bestehende und neue öffentliche Einrichtungen (inkl. Strandbäder) bis zu 200 gebührenpflichtige öffentliche Parkfelder (davon 100 oberirdische) zur Verfügung. Diese Zahl kann auf maximal 400 erhöht werden, wenn der Bedarf dafür tatsächlich entsteht und wenn damit das Fahrtenkontingent noch eingehalten wird, welches nachstehend beschrieben ist.

- Mit einem Fahrtenkontingent von 3'700 Fahrten pro Werktag im Jahresmittel wird nebst der Parkplatzzahl auch die Verkehrserzeugung beschränkt. Diese Fahrtenbeschränkung soll in der baurechtlichen Grundordnung zu AGGLOlac verankert werden. Die Regulierung der MIV-Erzeugung durch AGGLOlac ist kurz- und langfristig nötig. Kurzfristig ist es aus Gründen der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes ohne A5-Westast notwendig. Aber auch mit der Entlastungswirkung des A5-Westastes müssen die gegenüber heute tieferen Belastungsziele auf dem lokalen Strassennetz gemäss den verkehrlich flankierenden Massnahmen zur Autobahn erreicht werden.
- Das Fahrtenkontingent beinhaltet die Verkehrserzeugung durch die private Parkierung der neuen Gebäudenutzungen in den ZPP 7.1, 7.3 und 7.5 und die Verkehrserzeugung der öffentlichen Parkierung im gesamten Perimeter des Teilzonenplans AGGLOlac. Dazu gehört auch die Parkierung in den öffentlichen Strassenräumen und die öffentliche Parkierung in der ZPP 7.4 Barkenhafen. Die ZPP 7.4 dient den Hafenanlagen und weist keine Privatparkierung auf.
- Vom Fahrtenkontingent nicht betroffen sind die bereits überbauten Areale (Zonen BKW und Scheurer Werft sowie die ZPP 7.2), wo keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind und daher kein oder höchstens ein marginaler Neuverkehr generiert wird. In der ZPP 7.2 ist sogar langfristig eine gewisse Reduktion zu erwarten, wenn die anvisierten Freiräume realisiert werden und ein Teil der heutigen Gebäudenutzungen entfällt.
- Die Massnahme zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts wird in der baurechtlichen Grundordnung für den Bereich AGGLOlac (geltend für die ZPP) verbindlich verankert, damit in der Folgeplanung – auf Stufe der einzelnen Überbauungsordnungen – ein solches Konzept ausgearbeitet wird. Anhand diesem sind anschliessend die daraus erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung und Optimierung des Fahrtenkontingents verbindlich in der Überbauungsordnung festzuschreiben (z.B. Limitierung der Parkierung, Regelung der Fahrtendosierung, Fremdvermietung von Parkplätzen usw.).

Nebst den Festlegungen innerhalb des AGGLOlac-Perimeters sind Massnahmen im erweiterten Umfeld der Städte Nidau und Biel sowie auf Ebene der Region erforderlich. Denn die heutigen Verkehrsprobleme im Rahm Biel / Nidau haben auch weiträumigere Ursachen und können nicht allein durch das neue Vorhaben AGGLOlac gelöst werden. Daher sind auch regional wirkende Verkehrsmassnahmen nötig. Das Rahmenkonzept Mobilität zeigt diese Zusammenhänge auf und auf welchen Ebenen diesbezüglich gehandelt werden muss.

Damit die Verkehrserzeugung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) tatsächlich tief sein kann, wird das Mobilitätsbedürfnis der künftigen Nutzerinnen und Nutzer mit dem genannten guten ÖV-Anschluss und mit einem dichten und attraktiven Wegnetz zu Fuss oder mit dem Velo erfüllt –

beispielsweise mit dem neuen Uferweg "See", mit verschiedenen Verbindungen vom See zur Altstadt und mit einem ergänzenden Uferweg.

Die öffentliche Parkierung für Fahrräder wird auf die verschiedenen Nutzungsentwicklungen im Bereich AGGLOlac abgestimmt und entsprechend erweitert. Nebst den grösseren Abstellplatzanlagen im Bereich der Freizeitzonungen soll zur optimalen Gebietsabdeckung auch ein dispers verteiltes Angebot an Fahrradabstellplätzen zur Verfügung stehen (siehe dazu auch Kapitel 14.2 und die Grundlage G02.1).

4.7 Energie

Dieses Kapitel fasst die Grundlage G02.0 "Energiekonzept" zusammen.

Überkommunaler Richtplan Energie als Grundlage für das Energiekonzept

Eine wichtige Grundlage für das Energiekonzept auf dem Areal AGGLOlac ist der überkommunale Richtplan Energie (September 2014) für die Agglomeration Biel. Im Massnahmenblatt „M 07 AGGLOlac (Nidau)“ wird für den Wärmebezug ein Anteil von 80% erneuerbarer Energie aufgeführt. Die Versorgung soll im Verbund erfolgen; als Energiequellen werden Grundwasser oder Seewasser genannt, sowie allenfalls Erdgas für die Spitzendeckung. Ein erklärtes Ziel ist eine Arealentwicklung, welche die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt. Im Teilbaureglement AGGLOlac werden, in Absprache mit dem AUE des Kantons Bern, die Forderungen aus dem Richtplan Energie so festgeschrieben, dass eine adäquate und mit der kantonalen Energieverordnung kompatible Umsetzung sichergestellt wird.

2000-Watt-Gesellschaft

AGGLOlac hat im Jahr 2017 die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal erhalten. Mit den im Energiekonzept empfohlenen Varianten und den in der ZPP formulierten Anforderungen (10-prozentige Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs nach kantonalem Recht¹¹) können die Nachhaltigkeits-Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen im Betrieb des Areals) erfüllt werden. Neben den unten erwähnten hauptsächlichen Energiequellen wird zur Erreichung der Anforderungen im Sinn der 2000-Watt-Areal-Zertifizierung auch eine teilweise Belegung der Dachflächen mit Solaranlagen notwendig sein.

Energiequellen

Im Rahmen des Energiekonzepts wurde geprüft, welche Energiequellen am Standort einsetzbar sind. Dabei wurden alle heute technisch ausgereiften

¹¹ Der Umgang mit den zusätzlichen Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf gemäss kantonalen Energieverordnung und der zusätzlich dafür benötigten Nutzfläche (Nutzungsbonus), wird im Teilbaureglement in Art. 308 beschrieben.

Technologien berücksichtigt. Die Prüfung ergab, dass Abwärme z.B. aus Abwasser und Kälteanlagen, Seewasser, Sonnenenergie thermisch oder mit Photovoltaik, Holz, Erdgas und Heizöl extra leicht auf dem Gelände AGGLOlac nutzbar resp. einsetzbar wären. Nicht in Frage kommen Hochtemperaturabwärme (z.B. aus Kehrlichtverbrennungsanlage), Grundwasser (in ungenügender Menge vorhanden und somit nur als Teilenergiesystem einsetzbar), Erdsonden/Energiepfähle oder Tiefengeothermie. Auch nicht erneuerbare Energieträger wie eine reine Ölheizung kommen nicht in Frage, da sie die Ziele des Richtplans Energie nicht erfüllen können.

Als Energiesysteme kommen folglich „Seewasser“ und „Abwasser“, jeweils mit einer Spitzendeckung durch Erdgas, in Frage – nur sie können die gestellten Anforderungen erfüllen, insbesondere auch die aus dem Richtplan Energie.

Diese beiden Energiesysteme wurden vertieft geprüft. Beurteilt werden diese mit Kriterien wie Anteil erneuerbarer Energie, Treibhausgasemissionen, 2000-Watt-Kompatibilität, Investitionskosten, Betriebskosten, Etappierbarkeit oder Risiken. Grundsätzlich müssen einzelne Fragen wie Etappierbarkeit, Archäologie, Baugrund, technische Machbarkeit und die Erfüllung aller gesetzlichen Anforderungen noch detaillierter geklärt werden.

1. Variante:

Nutzung von Seewasser als Gesamtlösung mit Nachbarprojekten (Campus der Berner Fachhochschule, Swiss Innovation Park etc.) oder als eigene Lösung. Die Synergien mit den Nachbarn verbessert die Wirtschaftlichkeit bedeutend. Es bleiben noch einige offene Fragen, wie Temperaturen des Seewassers im Jahresverlauf, Notwendigkeit einer Spitzenlastalternative, Eingriffe durch Leitungen im Untergrund, Standort Zentrale usw., die vertieft zu prüfen sind. Auch die Quantifizierung der Abwärme aus dem Rechenzentrum Campus sowie aus dem Abwasserkanal bringt zusätzliche wichtige Informationen zur Wirtschaftlichkeit. Durch die Energie Service Biel (ESB) und die Stadt Nidau wird ein Seewasser-Wärmeverbund ausgearbeitet, der umliegenden Bauprojekten von AGGLOlac zur Verfügung stehen wird, wie z.B. dem BFH Campus. Die vorliegenden Daten zeigen, dass der Anteil erneuerbarer Energie sicher über 2/3 sein wird, jedoch nicht mit Sicherheit 80% erreichen wird. Einflussfaktoren wie Seetemperatur, Menge Abwärme aus den Arealen und dem Stromprodukt sowie die Rechenmethodik, ergeben unterschiedliche Zahlen. Nimmt man als Rechenmethodik die KBOB-Empfehlung „Ökobilanzdaten im Baubereich“ (Version Okt. 2014), welche als Grundlage auf die ecoinvent Datenbank zurückgreift, können 80% erneuerbare Energie erreicht werden. Hierzu werden die einzelnen Energiequellen jeweils mit ihrem Anteil gerechnet und gewichtet. Sollte der Wärmemix unter 80% erneuerbar sein, kann durch ein entsprechendes Stromprodukt für den Betrieb der Wärmepumpe, das geforderte Ziel von 80% erneuerbarer Energie erreicht werden. Nach Rücksprache mit dem AUE des Kantons Bern erfüllt der Seewasser-Wärmeverbund die Anforderungen an den Richtplan Energie in adäquater Art, sodass ein Anschluss für das Projekt AGGLOlac möglich wäre.

2. Variante:

Abwärme aus Abwasser. Die Nutzung von Abwärme aus dem Abwasser von AGGLOlac ist bei einem energetischen Alleingang eine Alternative. Dies ist aufgrund des hohen Wohnanteils und dem dadurch grossen Warmwasserbedarf sehr interessant. Eine zweite Wärmeproduktion durch Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Erdgas, kombiniert mit der Stromproduktion aus Photovoltaik ergänzt die Abwärmenutzung. Auch hier gilt es, dies in Bezug auf die technischen Details vertieft zu prüfen. Die 2000-Watt-Kompatibilität ist hier durch den Einkauf von Ökostrom oder Biogas erreichbar.

AGGLOlac wird als Energiequelle entweder Seewasser oder Abwasser (mit jeweils einem Spitzenlastenergieträger) wählen. Die Wärmeverteilung erfolgt im Verbund¹². Ein definitiver Variantenentscheid kann erst nach erfolgten Detailstudien auf späteren Planungsstufen gefällt werden.

Synergie mit Nachbarliegenschaften

Das Projekt AGGLOlac hat die Möglichkeit, eine eigene und unabhängige Wärmeversorgung zu bauen.

Es lohnt sich allerdings eine gemeinsame Lösung zu prüfen; entstehen tatsächlich Synergien mit Nachbarliegenschaften/-Arealen? Gemeinsame Installationen führen zu grösseren Anlagen; die Investitions- und Unterhaltskosten können so auf die verschiedenen Projekte aufgeteilt werden und es werden dadurch tiefere Gestehungskosten erreicht.

Eher gegen eine gemeinsame Lösung sprechen Nachteilen wie Abhängigkeiten, die Etappierbarkeit usw.

Beim noch anstehenden Variantenentscheid werden die Vor- und Nachteile gegenübergestellt.

¹² vgl. Art. 309 Teilbaureglement AGGLOlac

5. Umsetzung in der Nutzungsplanung: Die Pläne

Die Planungsinstrumente werden analog der Stadt Biel aufgebaut.

Die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac besteht – neben dem Baureglement – aus vier Plänen

- Nutzungszonenplan,
- Bauzonenplan,
- Schutzzonenplan,
- Uferschutzplan See – eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG.

Die vier Pläne beinhalten folgende Festlegungen:

Plan	Wichtigste Inhalte (Festlegungen)	Erläuterung siehe Kapitel
Nutzungszonenplan	<ul style="list-style-type: none"> – Mischzone B (ES III) – Grünzone – Zonen mit Planungspflicht – Sektorengrenzen (innerhalb ZPP) – Öffentlicher Verkehrsraum <p>Hinweis: Der Bereich der UeO Zihlufer ist nicht Bestandteil des Perimeter AGGLOlac; im Plan wird auf die bestehende UeO lediglich hingewiesen.</p>	7
Bauzonenplan	<ul style="list-style-type: none"> – Bauzone 0 und 4 – Zonen mit Planungspflicht – Sektorengrenzen (innerhalb ZPP) – Baubereich – Wald-Baulinie <p>Hinweis: Der Bereich der UeO Zihlufer ist nicht Bestandteil des Perimeter AGGLOlac.</p>	6
Schutzzonenplan	<ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum – Schützens- und erhaltenswerte Bauten – Erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung sowie Restgefährdung durch Naturgefahren – Archäologische Schutzgebiete gemäss Erfassung durch den Archäologischen Dienst des Kantons Bern – Sichtkorridore zum Schlossturm a, b, c mit Sichtpunkten – Weitere Sichtbezüge zum Schlossturm d und e 	8
Uferschutzplan See	<ul style="list-style-type: none"> – Verschiedene Zonen nach Art. 3 Abs. 1 SFG – Verschiedene Zonen für öffentliche Nutzungen nach Art. 77 BauG – Verschiedene Zonen für Sport und Freizeitnutzung nach Art. 78 BauG – Uferweg "See" 	9

	<ul style="list-style-type: none">- Baulinien, Baubereiche, Uferbaulinie- Vermessung Uferweg "See"- Verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10 Abs. 2 Bst. a WaG	
--	--	--

6. Teilzonenplan AGGLOlac: Nutzungszonenplan

6.1 Ziel in diesem Bereich: Eine attraktive Stadterweiterung

Eines der Hauptziele von AGGLOlac ist das Entwickeln einer attraktiven Stadterweiterung; im Speziellen:

- a) Eine koordinierte Gesamtplanung, gestützt auf das Richtkonzept AGGLOlac, abgestimmt auf die Uferschutzplanung,
- b) Die Entwicklung eines attraktiven, dichten neuen Stadtteils mit hohem Siedlungswert,
- c) eine nachhaltige Entwicklung des ganzen Gebiets.

Diese Ziele werden mit den Inhalten der Teilzonenplanung AGGLOlac planungsrechtlich gesichert.

Die Stadterweiterung stimmt auch mit den Überlegungen des ISOS überein: Für das Industrieareal Schlossmatten legt das ISOS ein niedrigeres Erhaltungsziel fest. Zu den Lagequalitäten sagt es: „Nur noch bescheidene Lagequalitäten wegen der fast allseitig überbauten Umgebungen des mittelalterlichen Kerns und wegen des geringen Bezugs der Siedlung zum See. Beste Situationswerte entlang des alten Flusslaufs der Zihl und am Nidau-Büren-Kanal.“

Das Industrieareal Schlossmatten wird städtebaulich aufgewertet. Die bescheidenen Lagequalitäten können nur in Richtung See beeinflusst werden; dort wird der Bezug der Siedlung zum See vor allem mit der Durchlässigkeit verstärkt.

6.2 Ein zusammenhängender Stadtteil; eine Zone mit Planungspflicht

AGGLOlac wird als zusammenhängender Stadtteil geplant und dementsprechend wird der bebaute Teil in eine einheitliche Zone mit Planungspflicht ZPP 7 gelegt.

6.3 Fünf Planungseinheiten – Fünf Teil-ZPPs

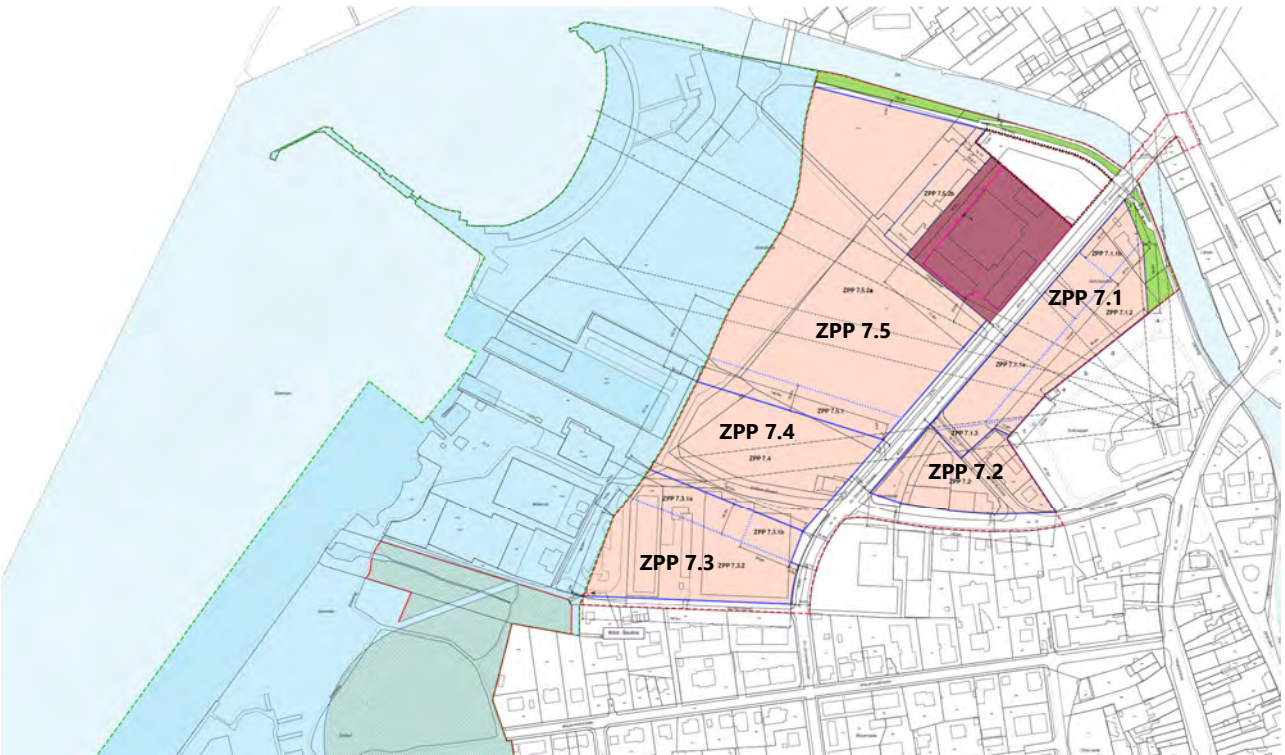
Innerhalb dieses Bereiches können folgende Bereiche differenziert werden, welche einen in sich räumlich homogenen Bereich umfassen, nämlich:

die Baugevierte

- Schlossmatte (ZPP 7.1),
- Mühleruns (ZPP 7.3),
- Gwerdtmatte (ZPP 7.5),

die Bereiche welche den durchgehenden Freiraum vom See bis zum Schlosspark sichern

- Gwerdtstrasse (ZPP 7.2),
- Barkenhafen (ZPP 7.4).



Übersicht über die verschiedenen Teilgebiete der ZPP 7 am Beispiel des Nutzungszonenplans

6.3.1 ZPP 7.1: Schlossmatte

Die Bebauung der Schlossmatte begrenzt einerseits den Strassenraum der Dr. Schneider-Strasse und andererseits den Raum des Schlossparks.



Perimeter ZPP 7.1: Schlossmatte; gut erkennbar ist die zentrale Sichtachse zum Schloss

An der Dr. Schneider-Strasse sind höhere Bauten vorgesehen, welche den Bauten auf der gegenüberliegenden Seite ein Pendant entgegenhalten können und so den Strassenraum symmetrisch fassen. Die ZPP 7.1.1 a und b sichern dies.

Gegenüber dem Raum des Schlossparks ist hingegen eine zurückhaltende Bebauung zweckmässig, welche vor allem bezüglich Höhe weniger prägend ist. Eine Präzisierung im "Planungszweck" und eine angepasste Festlegung der Vollgeschosse in der neuen ZPP 7.1.2 stellen einen hochwertigen Übergang der ZPP 7.1 zum Schloss und zum Schlosspark sicher.

Die ZPP 7.1.3 und die Grünzone sichern die zwei wichtigen Sichtachsen zum Schloss, nämlich erstere diejenige ab dem Barkenhafen und letztere diejenige ab der Brücke über die Zihl; diese und auch die zentrale Sichtachse ab dem See wird mit dem Schutzzonenplan gesichert (siehe die orange dargestellten Sichtachsen im Bild links).

Für die ZPP 7.1.3 wird zeitgleich mit der Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung die Entwidmung der durch die Bebauung betroffenen Gwerdstrasse (Teil-Parzelle Nr. 1194) publiziert (siehe Dokument 08.0).



Das Richtkonzept AGGLOlac zeigt eine mögliche Bebauungsform. Die schlussendliche Gestaltung wird stark von den Nutzungsbedürfnissen abhängen, die heute noch nicht klar definiert werden können – die Überbauung in der Schlossmatte (ZPP 7.1) wird voraussichtlich die letzte Etappe sein.

Im Teilbaureglement wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag zur Qualitätssicherung verlangt. Dies aus folgenden Gründen:

- In diesem Bereich ist die Volumetrie noch nicht in allen Elementen festgelegt,
- die Gestaltung ist noch recht offen,

- dieser Bereich muss den Übergang von den historisch bedeutenden Anlagen der Stadt mit Schloss und Schlosspark zum neuen Stadtteil AGGLOlac auf gute Art bewältigen.

Die Festlegung einer minimalen oberirdischen Geschossfläche sichert die Dichteziele der Raumplanung an sich gesichert und gleichzeitig auch die konkreten der regionalen Planung¹³. Die maximal festgelegte Geschossfläche bringt zwei etwas gegenläufige Interessen unter einen Hut:

- Das Interesse einer möglichst hohen Dichte, weil hier der Übergang von der wachsenden Stadt Biel zum neuen Stadtteil AGGLOlac bewältigt werden muss,
- Das Interesse einer moderaten Dichte, weil hier ein hochwertiger Übergang der ZPP 7.1 zum Schloss und zum Schlosspark sichergestellt werden muss.

6.3.2 ZPP 7.2: Gwerdtstrasse

Der Bereich um die Gwerdtstrasse ist Teil des neuen durchgehenden Grünraums vom See über den verlängerten Barkenhafen zum Schlosspark. Die Abgrenzung berücksichtigt diesen räumlichen Zusammenhang und auch die Form einer möglichen Bebauung an der Südwestgrenze zur Schlossmatte (ZPP 7.1).



Perimeter ZPP 7.2: Gwerdtstrasse

Gemäss Richtkonzept AGGLOlac wird in diesem Raum eine möglichst geringe Bebauung angestrebt. Der Freiraum soll möglichst gut durchgehen können, weil er ein wichtiges Glied der Verbindung vom Schloss zum See ist.

In diesem Sinn ist auch die Verbindung des Fusswegs im Schlosspark mit dem Uferweg „See“ und den Hafenanlagen wichtig. Sie erfolgt über die öffentliche Parzelle 1266.

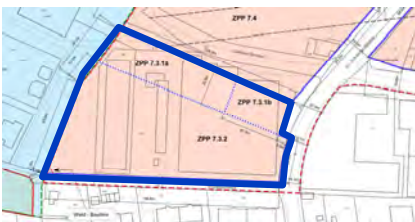
¹³ RGSK Biel Seeland (2017)

Die Gwerdtstrasse soll nur noch an die Schloss-Strasse angeschlossen sein, die Verbindung zur Dr. Schneider-Strasse soll aufgehoben werden. Ihre Dimension kann dementsprechend reduziert werden.

6.3.3 ZPP 7.3: Mühleruns

Das Gebiet gibt dem verlängerten Barkenhafen seinen Raum, die Bauten der ZPP 7.3.1 definieren ihn. Das Hochhaus bildet die sichtbare Mitte des Quartiers AGGLOlac; seine Lage wird mit der ZPP 7.3.1b präzisiert.

Die Bauten in Richtung Süden – in der ZPP 7.3.2 – vermitteln zwischen der dichten Stadt von AGGLOlac und den angrenzenden Quartieren.



Perimeter ZPP 7.3: Mühleruns

Raum des Barkenhafens

Die Fassaden der Bebauung im Nordosten des Perimeters liegen auf einer Linie und definieren so den Stadtraum des Barkenhafens.

Übergang zum Quartier Mühleruns

Für die Bauten im Südwesten zeigt das Richtkonzept AGGLOlac eine mögliche Bebauungsform. Volumetrie und Gestaltung der Bauten sollen für die weiteren Planungsschritte noch offenbleiben, um noch weitere mögliche Ansätze prüfen zu können.

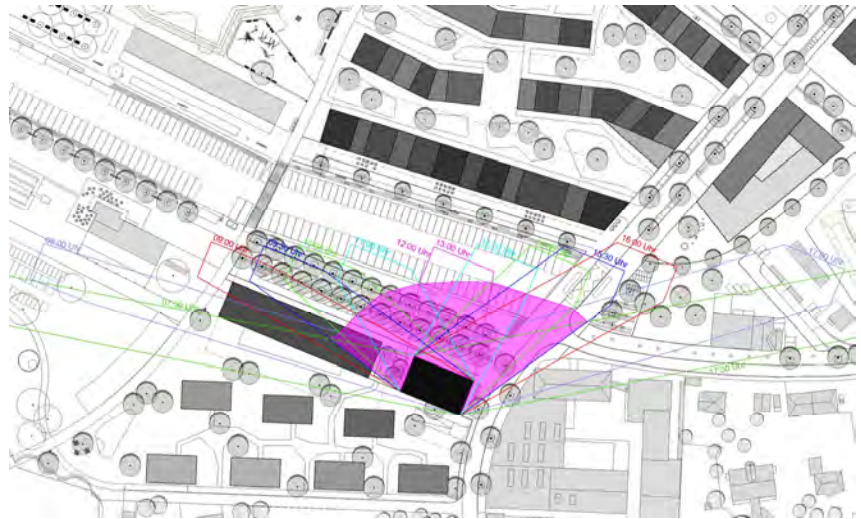
Die Höhenentwicklung der Bauten zum Quartier Mühleruns wurde in Abstimmung mit der Denkmalpflege begrenzt, um einen stimmigen Übergang zwischen der neuen Stadt und dem historisch wertvollen Quartier zu sichern.

Das Hochhaus

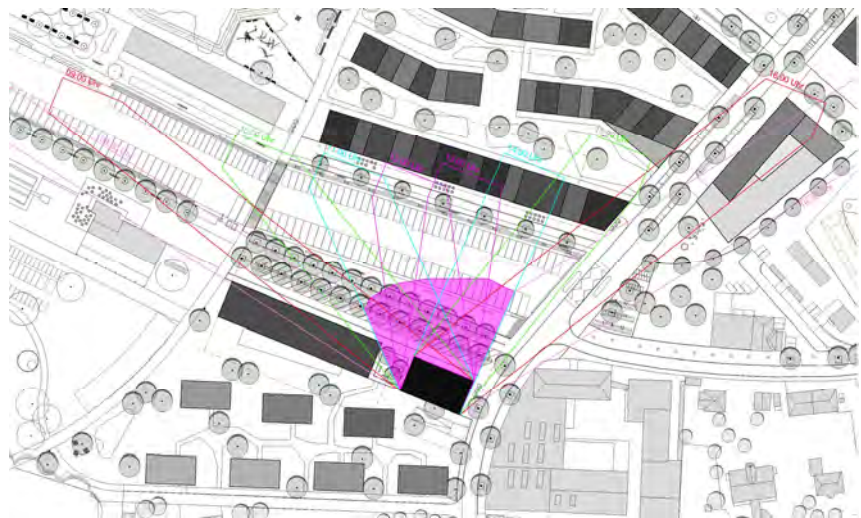
Im Nordosten der ZPP ist ein Hochhaus vorgesehen. Seine Ausmasse werden im Kapitel 4 dargelegt; diese und auch die Anforderungen an die weitere Planung werden im Anhang 1 zur ZPP 7.3 rechtsverbindlich festgelegt: Für die Planung des Hochhauses, das eine Ausstrahlung weit über das Areal hinaus entwickeln wird, ist die Durchführung eines offenen Architekturwettbewerbs Pflicht.

Schattenwurf des Hochhauses

Hochhäuser dürfen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Konkret darf die Beschattung am 21. März zwischen 7.30 Uhr und 17.30 Uhr nicht länger dauern als zwei Stunden und am 8. Februar zwischen 8.30 Uhr und 16.30 Uhr nicht länger als zweieinhalb Stunden.



Schattendiagramm am 21. März, Beschattungsdauer 2 Stunden zwischen 7.30 Uhr bis 17.30 Uhr (Hochhaus 48.0 m)



Schattendiagramm am 8. Februar, Beschattungsdauer 2.5 Stunden zwischen 8.30 Uhr bis 16.30 Uhr (Hochhaus 48.0 m)

Fremdverschattung

Aufgrund der vorliegenden Schattendiagramme hält das geplante Hochhaus die gemäss Art. 22 BauV zulässige Beschattungsdauer gegenüber bestehenden oder nach den geltenden Vorschriften möglichen Wohnbauten ausserhalb des ZPP-Perimeters ein.

Eigenverschattung

Ausgehend auf die Annahme, dass die Bauten der ZPP 7.3.1 entlang dem verlängerten Barkenhafen tatsächlich so gebaut werden, wie heute ange-dacht, dann wird eine Seitenfassade des Längsbau etwas über die zuläs-sige Dauer hinaus beschattet.

Dies ist ein wichtiger Hinweis auf die vertiefende Planung:

Wie genau das Hochhaus realisiert wird, ob der als Hotel vorgesehene Längsbau tatsächlich auf diese Weise realisiert wird, kann heute noch nicht gesagt werden; so ist es denkbar, dass nicht zwei separate Baukörper ge-baut werden, sondern ein zusammenhängender – was folglich keine be-troffene Fassade gäbe. Das vorgesehene Qualitätsverfahren wird zu diesem Aspekt eine konkrete Antwort geben müssen.

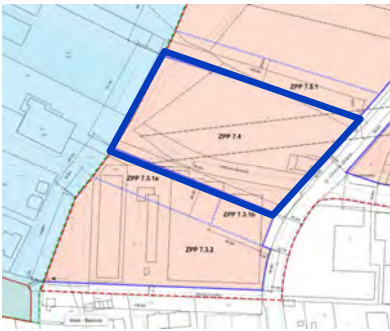
Ausserdem ist die Eigenverschattung im Gesamtkontext zu beurteilen; laut Art. 22 Abs. 4 BauV kann an zentralörtlichen Lagen aus städtebaulichen Gründen von der Regel gemäss Absatz 3 abgewichen werden. Ohne diese Regelung wären Hochhäuser in städtischen Lagen nicht mehr realisierbar.

Die Lage um den Barkenhafen ist zentralörtlich:

- Biel und Nidau sind als Ganzes Zentren,
- Das Gebiet wird auf kantonaler Ebene als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" festgelegt und auf regionaler Ebene als *Wohnschwerpunkt (RGSK)*, was seine Zentrumsbedeutung deutlich macht,
- Dieser gestärkte Übergang vom See zur Stadt – der vergrösserte Hafen – ist ein Ort von bedeutender Öffentlichkeit,
- Der Standort um den Barkenhafen ist ein neues Subzentrum für die Re-gion, für das entstehende und für die umliegenden Quartiere, welche mit dem Hochhaus ja eine städtebaulich akzentuierte Mitte erhalten sollen.

6.3.4 ZPP 7.4: Barkenhafen

Die ZPP 7.4 Barkenhafen ist das Herzstück von AGGLOlac und – wie die Gwerdtmatte (ZPP 7.5) – Teil des neuen durchgehenden Grünraums vom See über den Barkenhafen und seine Verlängerung zum Schlosspark. Ein öffentlicher Freiraum, wo Flanieren, Verweilen, Café und auch ein Hafenbe-trieb locker miteinander stattfinden.



Perimeter ZPP 7.4 Barkenhafen

Die Gestaltung dieses Raumes ist gemäss Richtkonzept AGGLOlac vorgesehen.

Die genaue Planung für die Verlängerung des Barkenhafens ist noch nicht abgeschlossen, weshalb auch für diesen Bereich eine ZPP ausgeschieden wird.

Der Raum des Hafens wird von den Randbauten der benachbarten ZPP 7.3 und 7.5 definiert. Je nach Etappierung von Hafen und Bebauung wird der Hafen mit einer oder schon mit beiden der angrenzenden Randbauten erstellt. In den Vorschriften zur ZPP 7 wird deshalb ausdrücklich sichergestellt, dass die Planung die Teil-ZPPs übergreifen darf, dass also beispielsweise eine Überbauungsordnung über den Hafen auch die angrenzenden Bauten umfassen darf.

Der verlängerte Barkenhafen ermöglicht das Ankern von mehr Schiffen als bisher. Dies in Übereinstimmung mit den Zielen der Richtplanung Bieler

Bucht sowie des Sachplans Seeverkehr – eine Konzentration der Anlegestellen ist möglich.

6.3.5 ZPP 7.5: Gwerdtmatte

Die städtebauliche Gestaltung dieses Raumes ist mit dem Richtkonzept AGGLOlac weitgehend konsolidiert: geknickte Zeilen senkrecht zum See, welche den Uferraum bis in ihre Tiefe einfliessen lassen und so dem See keine dichte Front entgegensetzen.



Perimeter ZPP 7.5 Gwerdtmatte; gut erkennbar ist in der Bildmitte die zentrale Sichtachse zum Schloss

Die Lage der Bebauung, die Freiraumgestaltung und die Erschliessung sollen gemäss dem Richtkonzept AGGLOlac realisiert werden und Transparenz und Durchlässigkeit vom See in die Siedlung hinein schaffen. Die städtebauliche Grundstruktur ist gegeben und soll in der weiteren Planung noch feinstimmig werden. Die Höhe der Bauten wird innerhalb der einzelnen Gebäudezeilen variieren, je nach Lage werden es vier bis acht Geschosse sein (mit einem oder zwei maximal 9-stöckigen Akzenten). Die genaue Höhenstaffelung der Dachebenen ist zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch offen, sie wird mit den nächsten Planungsschritten präzisiert und festgelegt.

Auch der Perimeter Gwerdtmatte ist gegenüber dem Hafen genau auf die Bebauung abgestimmt: Die Bebauung zum Hafen definiert den öffentlichen

Raum des Hafens und ist deshalb genau festgelegt. Analoges gilt zur Dr. Schneider-Strasse.

Die übrigen Stellungen von Bauten zur Grenze der ZPP sind im Rahmen des Richtkonzeptes frei.

6.4 Weitere Zonen

BKW (Parzelle Nr. 15)

Mit der Teilzonenplanung AGGLOlac wird ein Perimeter beplant, der räumlich in sich zusammenhängend ist. Aus diesem Grund ist auch das Areal der BKW als Mischzone B mit Lärmempfindlichkeitsstufe III und das Ufer zur Zihl als Grünzone festgelegt.

Scheurer Werft (Parzelle Nr. 493)

Im Nordostbereich der Mischzone wurde die Überbauung der Scheurer Werft gestützt auf die "Überbauungsordnung (UeO) Zihlufer" realisiert. Ihr Perimeter wird deshalb nicht in den Perimeter AGGLOlac aufgenommen (dies ist im Luftbild in Kapitel 1.4 deutlich erkennbar). Folglich werden weder die Grundordnung noch die Überbauungsordnung zur Scheurer Werft mit der Planung AGGLOlac verändert. Zur Orientierung wird der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung dargestellt.

Strassenräume

Auch für die Strassenräume wird eine Gestaltung nach einheitlichen Kriterien angestrebt. Wie diese aussehen könnten, kann im Rahmenkonzept Mobilität nachgelesen werden.

Zihl-Ufer

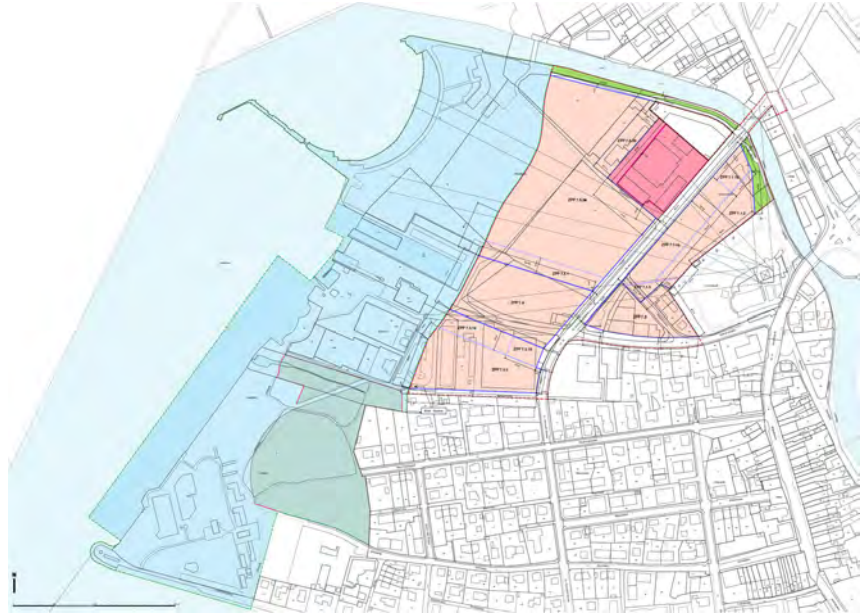
Der Uferweg entlang der Zihl zwischen der Dr. Schneider-Strasse und dem Schloss soll auch für Velos befahrbar und besser gestaltet werden; damit entsteht eine Velo-Achse abseits der Aarbergstrasse, was deren stark befahrene Knoten entlastet und für Velos die Sicherheit erhöht.

Der Bereich des Zihl-Ufers wird einer Grünzone zugewiesen, so wie dies für die übrigen Uferflächen der Gemeinde ebenfalls vorgesehen ist. Der dargestellte Uferweg entspricht dem Infrastrukturprojekt.

7. Teilzonenplan AGGLOlac: Bauzonenplan

Die Parzelle Nr. 15 wird der Bauzone 4 zugeteilt. Dies bedeutet, dass vier Geschosse zulässig sind. Die Gebäudelänge ist frei.

Für die bestehenden Bauten wird ein Baubereich festgelegt.



Ausschnitt aus dem Bauzonenplan

8. Teilzonenplan AGGLOlac: Schutzzonenplan

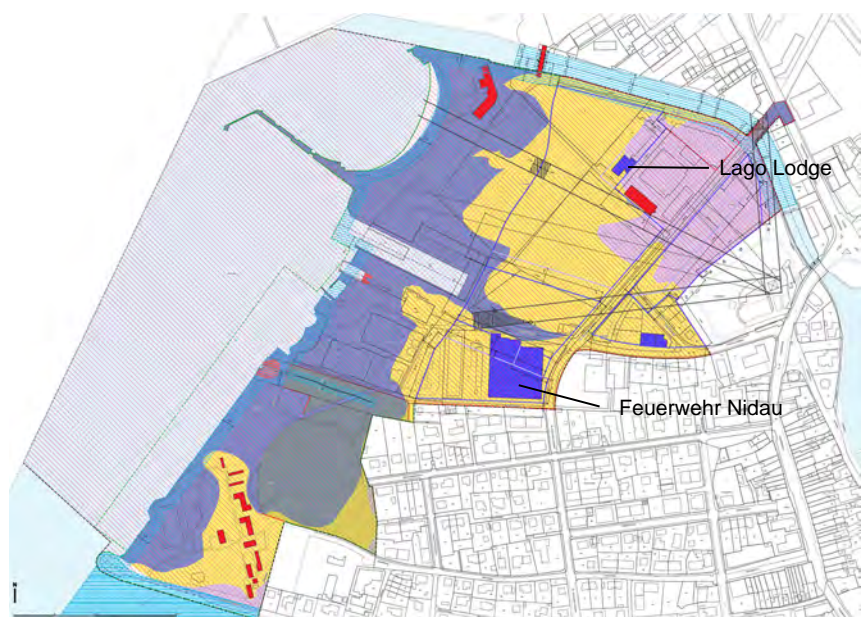
8.1 Bauinventar, Sichtkorridore

Schutz der Bauten und Anlagen gemäss Bauinventar

Das Schloss mit dominantem Hauptturm und Ringanlage, das im Kern aus dem 13. Jahrhundert stammt und im Schlosspark angesiedelt ist, wird vom ISOS als ortsbildrelevantes Einzelobjekt bezeichnet und mit dem höchsten Erhaltungsziel belegt, dem integralen Erhalten der Substanz sowie der Empfehlung zur Unterschutzstellung.

Innerhalb des Perimeters AGGLOlac befinden sich die schützenswerten Bauten Strandbad Biel und die Pavillonanlage des Strandbads Nidau, sowie die Brücke über die Zihl. Auch die Baute der BKW entlang dem Flösserweg ist gemäss Bauinventar als schützenswertes Objekt erfasst. Sie werden als solche im Plan mit einem orientierenden Inhalt übernommen.

Die zwei als erhaltenswert bezeichneten Bauten an der Schlosstrasse und die ehemalige Zählerreparaturwerkstätte der bernischen Kraftwerke AG am Uferweg 5 werden ebenfalls im Plan dargestellt.



Im Schutzzonenplan werden dargestellt:

- Schützenswerte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Sichtkorridore zum Schlossturm

Die Abwägung zwischen den Interessen der städtebaulichen Entwicklung nach innen und denjenigen eines Objektschutzes hat mit der vorliegenden Planung stattgefunden: Die Bauten der Lago Lodge werden langfristig der Bebauung Gwerdtmatte (ZPP 7.5) weichen. Die Bauten der Feuerwehr Nidau werden im Bereich Mühleruns (ZPP 7.3) durch Neubauten ersetzt.

Das Hochhaus in der ZPP Nr. 7.3.1b „Mühleruns“ wird bereits zum heutigen Zeitpunkt in seiner Lage sehr präzise verortet und bedingt den Abbruch des als erhaltenswert eingestuften Fabrikgebäude Alpha «Werk 3» an der Dr.-Schneider-Strasse.

Erfordern Bauten, Anlagen und Vorhaben von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen, werden die Verfahren von der Leitbehörde im Leitverfahren koordiniert (Art. 1 KoG). Gemäss Praxis des Kantons (AGR) sind bereits auf Stufe der baurechtlichen Grundordnung die Abbruchvoraussetzungen (generelles Abbruchbewilligungsgesuch) zu prüfen, wenn im Rahmen eines Planerlassverfahrens ein schützenswertes oder erhaltenswertes Objekt tangiert wird und zugleich die Planungsabsicht besteht, einen Abbruch des betroffenen Objektes vorzunehmen. Folglich wird bereits beim Erlass der ZPP 7.3.1b «Mühleruns» eine generelle Abbruchbewilligung (Art. 32d BauG) beim Kanton (AGR) eingereicht, mit entsprechender Publikation im Rahmen der öffentlichen Auflage (siehe Dokumente 07.0 bis 07.2).

Mit der Festlegung der ZPP 7.5 ist noch nicht definitiv festgelegt, ob die Baute der Lago Lodge für die neue Überbauung weichen muss; aus diesem Grund ist der Umgang mit der Baute erst im Verfahren der Überbauungsordnung zu bestimmen.

Das Bauinventar erfasst als Anhangobjekt – im Sinn eines Hinweises – die bestehende Holzbaute nördlich des Barkenhafens. Die Erhaltung der Baute ist in Frage gestellt, denn ihre Situierung steht dem neuen, gelungenen Freiraumkonzept nördlich des Hafenbereichs entgegen. Denkbare Ersatzbauten können besser auf die neuen Rahmenbedingungen reagieren.

Sichtkorridore zum Schloss

Die Sichtkorridore sichern die Sichtachsen von drei bedeutenden Orten aufs Schloss: Von der Zihlbrücke, vom See über den Flösserweg und vom verlängerten Barkenhafen. Sie sind im Plan präzise verortet und vermassst. Hinzu kommen zwei weitere Sichtachsen, welche in einem späteren Verfahren in ihrer Lage zu bestimmen sind. Innerhalb der Sichtkorridore muss in den anschliessenden Planungen eine Sichtachse von mindestens 10m Breite in gerader Linie offengehalten werden (vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb dieser Sichtachse nicht zulässig), sodass von diesen wichtigen Orten die Sicht auf das Schloss möglich bleibt.

8.2 Gefährdung durch Wassergefahren

Die Stufen der Gefährdung werden im Schutzzonenplan dargestellt (siehe Plan oben). Der Uferbereich ist grossflächig von einer mittleren Wassergefährdung betroffen (blau dargestellt). Die notwendigen Massnahmen sind im Reglement zur Teilzonenplanung AGGLOlac geregelt.

Die Gefährdung durch Wassergefahren wird wie folgt dargestellt (Plan oben): mittlere Gefährdung: blau, geringe Gefährdung: gelb, Restgefährdung: gelb schraffiert.

8.3 Archäologie

(siehe Kapitel 2.5).

8.4 Gewässerraum

Für die grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraums sind die Gemeinden zuständig¹⁴. Im Bereich AGGLOlac erfolgt die Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, nämlich im Schutzzonenplan.

Der Gewässerraum längs dem Bielersee beträgt ab der jährlichen Hochwasserlinie im Minimum 15.0 m (GSchV, Art. 41b, Abs. 1).

Entlang den beiden Flüssen, welche eine natürliche Sohlenbreite von mehr als 15.0 m aufweisen, gilt ab der Mittelwasserlinie ebenfalls ein Abstand von mindestens 15.0 m (WBG, Art. 5b, Abs. 2). Der Gewässerraum wird im Schutzzonenplan als Korridor festgelegt.

Da entlang der Flüsse von Seiten des Kantons keine Mittelwasserlinie vorliegt, wird der Gewässerraum wie folgt ermittelt:

- Berechnung der mittleren Gewässerbreite aus den aktuellen amtlichen Vermessungsdaten. Die kleinräumige Variabilität wird ausgemittelt, grössere Abschnitte werden separat behandelt.
- Entlang der Zihl werden drei Sektoren gebildet (Sektor 1 Bielersee – schützenswerte Fussgängerbrücke, Sektor 2 schützenswerte Fussgängerbrücke – Brücke Dr. Schneider-Strasse, Sektor 3 Brücke Dr. Schneider-Strasse – Brücke Hauptstrasse).
- Die gemittelte Gewässerbreite plus zwei Mal die 15.0 m (WBG, Art. 5b, Abs. 2) ergibt den Gewässerraum.
- Im Schutzzonenplan wird die generalisierte Mittelachse des Gewässers dargestellt. Der Gewässerraum wird symmetrisch über die Achse gelegt.

Eine Vergrösserung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 3 und Art. 41b Abs. 2 GSchV wurde nicht vorgesehen.

Gewässerraum im Wald

Im Erlenwäldli (Waldareal) kann an sich gemäss Art. 41a Abs. 5 Bst. a der Bundesverordnung zum Gewässerschutz (GSchV) entlang des Mühlerungrabens auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Nur wenn besondere Interessen es verlangen, wird im Wald ein Gewässerraum ausgeschieden. Da der Wald aber durch eine "Rodungsschneise" für den Uferweg "See" unterteilt ist, liegt der Graben nicht vollständig im Wald. Daher wird ein Gewässerraum entlang dem Mühlerungraben vorgenommen. Dies in minimaler Breite gemäss Art. 41a GSchV.

Dicht überbaute Gebiete

¹⁴ Am 1. Januar 2011 sind die Änderungen des nationalen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201 konkretisiert und seit 1. Juni 2011 in Kraft. Die kantonalen Festlegungen im Wasserbaugesetz (WBG) und im Baugesetz (BauG) sind auf den 1. Januar 2015 angepasst worden.

Die Breite des Gewässerraums kann gemäss GSchV Art. 41b Abs. 3 in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Das Betrachtungsgebiet für die beiden Strandbäder und längs der Zihl gilt nach neuer Rechtspraxis des Kantons (AGR) nicht mehr als dicht überbaut. Der Begriff „dicht überbaut“ ist wesentlich strenger als das unter dem See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982 (SFG) damals definierte „überbaute Gebiet“. Es bedingt bereits bestehende dicht überbaute Strukturen, vornehmlich im dichten Siedlungsbereich. Folglich kann im Bereich AGGLOlac keine Reduktion des Gewässerraums vorgenommen werden. Es gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen von mind. 15.0 m ab der jährlichen Hochwasserlinie, resp. Mittelwasserlinie.

Wege und Steg

Im nicht bebauten Bereich von AGGLOlac – insbesondere im Uferbereich des Sees – ist ein sekundäres Fusswegnetz angedacht. Der Raum des Ufers ist ein ausgeprägter Erholungsraum von hohem öffentlichem Interesse. An solchen Orten ist eine breitere und eine besser befestigte Ausführung nötig als an Orten mit weniger Anspruch durch öffentliche Erholungsnutzung. Angestrebt wird deshalb auch beim sekundären Weg eine Breite von 2.50m. Im Uferbereich und im See ist auch eine Wegführung als Steg (Beispiel étang de gruère) denkbar. Lage und Ausführungsart sind im aktuellen Stand noch nicht bekannt; sie werden in einem späteren Verfahren bestimmt.

Der Uferweg entlang der Zihl zwischen der Dr. Schneider-Strasse und dem Strandbad Biel soll etwas von der Zihl wegverschoben werden; damit kann der grüne Uferbereich leicht vergrössert und besser gestaltet werden. Ausserdem bestehen im Uferweg entlang der Zihl einige Leitungen und es ist zum Schutz der archäologischen Schichten günstig, auch weitere Leitungen dort zu führen. Zum Schutz archäologischer Denkmäler und zur Aufwertung des Uferbereichs liegen die Verschiebung des Uferwegs entlang der Zihl und die Führung bestehender wie neuer Leitungen im öffentlichen Interesse.

Auswirkungen der Archäologie

Die archäologischen Schichten sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die vertieften Studien zur Überbauung haben gezeigt, dass auch die Lage der Leitungen von Bedeutung für die Beeinträchtigung archäologischer Schichten sein kann; bei der an die Nutzungsplanung anschliessenden konkreten Planung der Bebauung wird es sich zeigen, ob allenfalls Leitungen aus den Bereichen archäologischer Schichten in den Gewässerraum zu verschieben wären.

Bestimmungen im Teilbaureglement AGGLOlac

Die notwendigen Bestimmungen zum Gewässerraum werden im Baureglement zur Teilzonenplanung AGGLOlac festgelegt.

9. Uferschutzplan See

Der Uferschutzplan See ist eine Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 88 BauG.

9.1 Freier Uferraum

Eines der Hauptziele von AGGLOlac und des SFG ist das Erhalten und Aufwerten des Uferraums des Bielersees. Dies wird mit den Inhalten des Uferschutzplans See planungsrechtlich gesichert.

Die Bedeutung des Uferraums wird auch deutlich in der ISOS-Umgebungszone VIII "Seeufer mit Wäldchen und öffentlichen Anlagen" und der Zone II "Flussraum der Zihl". Die Bereiche mit dem höchsten Erhaltungsziel werden erhalten oder aufgewertet.

Das Konzept AGGLOlac konzentriert die vorgesehene Bebauung (in den ZPPs) so weit, dass ein möglichst grosser Freiraum entsteht – dies im Unterschied zu einigen Vorschlägen, welche in den vorangehenden Phasen der Planung eingebracht, geprüft und von den Begleitgremien zu Gunsten des Freiraumes verworfen wurden.

9.2 Abschnitte

Uferschutzzonen "Grünzone" nach Art. 3 Abs. 1 Lit. a SFG

- Uferschutzzone entlang dem Nidau-Büren-Kanal
- Uferschutzzone entlang der Zihl

Uferweg "See" nach Art. 3 Abs. 1 Lit. b SFG

- Der durchgehende Uferweg "See"
- Der Stichweg am Barkenhafen zum See

Freiflächen für Erholung und Sport nach Art. 3 Abs. 1 Lit. c SFG

- Freiflächen
- Badesteg

Wiederherstellung naturnaher Ufer nach Art. 3 Abs. 1 Lit. d SFG

Zone für öffentliche Nutzungen nach Art. 77 BauG

- Freibad Nidau und Strandbad Biel
- Vorbereiche der beiden Bäder
- Anschlussbereich Barkenhafen.

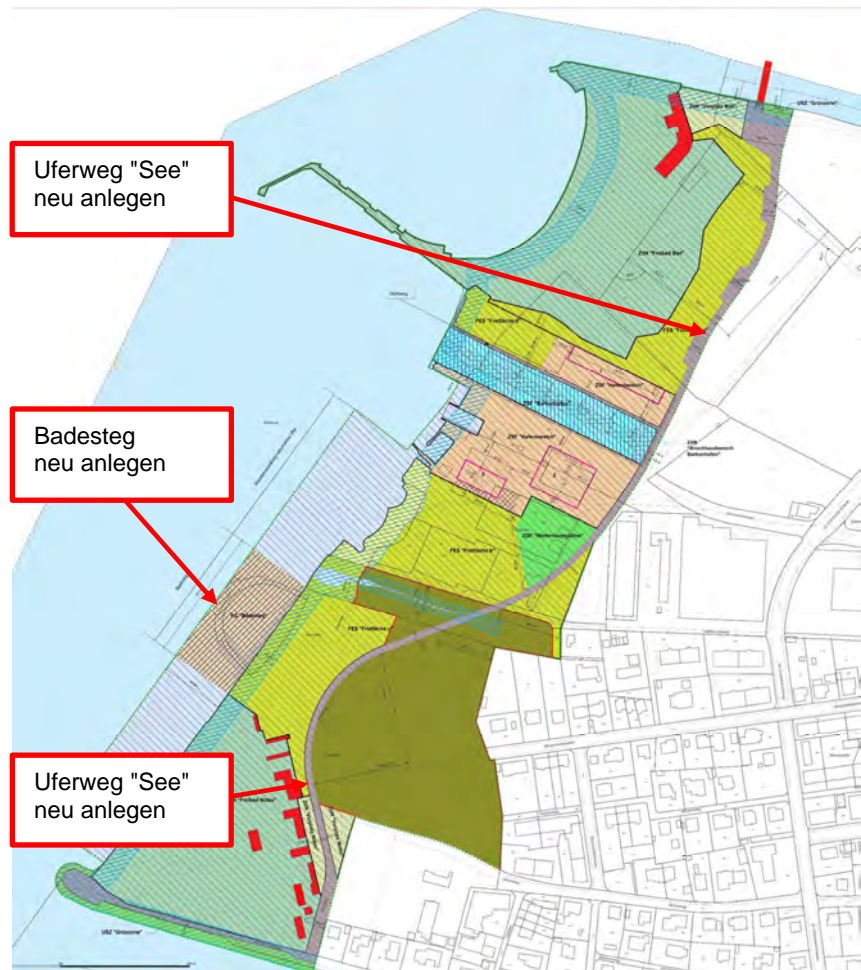
Zonen für Sport und Freizeitnutzung nach Art. 78 BauG

- Hafbereich (die Flächen um den Barkenhafen, welche aufgewertet und umgestaltet werden sollen), mit dem Trockenlager
- Barkenhafen (Wasserfläche)
- Winterbootsplätze.

Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 Bst. a WaG.

Die Seefläche wird anhand der Seeuferlinie ermittelt.

Bauten inklusive vorspringende Bauteile dürfen nur innerhalb der im Plan mit Baulinien umfassten Baubereiche 1 bis 3 erstellt werden. Die möglichen Höhen werden im Teilbaureglement präzise bestimmt. Wo möglich sind die untersten Vollgeschosse zum Barkenhafen vorwiegend mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen zu belegen.



Übersicht über die Abschnitte gemäss Uferschutzplan See

Der zentrale Uferweg "See"

Der neue Badesteg.

9.3 Ufer

Das Ufer ist so vielgestaltig wie die Abschnitte:

- In den Abschnitten der beiden Strandbäder ist das Ufer praktisch vollständig mit Anlagen bebaut. Im Strandbad Nidau sind es wie bisher Mäuerchen, Treppen und Steine, welche das Ufer befestigen. Das Strandbad Biel ist vollständig mit Mauern/Molen gefasst und der Strand ist mit einer Treppenanlage baulich befestigt.
- Im Abschnitt Badesteg ist ein Badesteg über dem See vorgesehen. Die im Plan dargestellte Lage entspricht dem Infrastrukturprojekt, ist aber

noch nicht festgelegt, weil dies erst mit dem Stand eines Vorprojektes möglich ist.

- Der Abschnitt "Wiederherstellung naturnahes Ufer" – die Seematte – ist relativ weich und naturnah gefasst. Dort beabsichtigt AGGLOlac eine Aufwertung in Richtung naturnahes Ufer. AGGLOlac strebt hier eine Aufwertung in Richtung naturnahes Ufer an. Zur aufgewerteten Gestaltung der Ufer stehen folgende Ansätze im Vordergrund: Ein Flachufer, eine naturnähere Uferlinie im Grundriss und Aufwertungen der Ufervegetation.
Wird Ufergehölz ab- oder ausgeholzt, so werden gleichwertige Neuanpflanzungen oder eine Kompensation durch ein naturnahes Ufer vorgesehen. Die Massnahmen sind im separaten Dokument 01.5 "Realisierungsprogramm" im Detail beschrieben.
- Der Hafenbereich ist weitgehend mit Mauern und ähnlichen molenartigen Einfassungen befestigt. Auch der Fischerhafen ist mit Mauern hart gefasst. Das Richtkonzept AGGLOlac beabsichtigt weiterhin sämtliche Teile dieses Bereiches als städtischen Freiraum mit harten Materialien zu fassen.

9.4 Uferwege

Ein weiteres Hauptziel von AGGLOlac sowie das zweite Anliegen des SFG ist ein Uferweg "See" möglichst nahe am Ufer des Bielersees. Auch dies wird mit den Inhalten des Uferschutzplans See planungsrechtlich gesichert.

9.4.1 Uferweg "See" nach Art. 3 Abs. 1 lit. b SFG

Der Uferweg "See" schafft eine durchgehende Verbindung für Velofahrer und Fussgänger von Biel bis an den Nidau-Büren-Kanal.

In seinem Verlauf reihen sich verschiedenartige Abschnitte auf, was den Uferweg "See" abwechslungsreich und interessant macht:

- Von Norden her folgt er der neuen Bebauung und dem Freiraum um das Strandbad Biel,
- quert den städtischen Raum des verlängerten Hafenbereichs über eine Brücke,
- führt über den Freiraum Mühleruns möglichst nahe an der Bebauung, um die Weite des Freiraums zum See maximal zu halten,
- passiert anschliessend den Ostteil des Erlenwäldli mit der Mühlerunse,
- führt anschliessend am Rand des Erlenwäldli weiter,
- und gelangt in einem harmonisch geschweiften Bogen durch den etwas aufgeweiteten Freiraum vor dem Freibad Nidau zum Nidau-Büren-Kanal.

Mit dem Uferweg "See" wird das Anliegen des SFG erfüllt, einen Uferweg "See" möglichst nahe am Ufer zu führen.

Hinweis: Das Projekt der Curva-Brücke über den Nidau-Büren-Kanal wird vom Stadtrat Nidau nicht weiterverfolgt. Der weitere Uferweg "See" verläuft deshalb über die Brücke Dr. Schneider-Strasse – Beundenring nach Ipsach.

9.4.2 Sekundäre Uferwege

Der Uferweg "See" wird künftig ergänzt mit weiteren untergeordneten Wegen, welche zum Teil näher am See sind. Sie verbinden das Mühlerunquartier auf neue Weise mit dem See, durchstreifen den Uferraum in weiten Bögen, schaffen eine Verbindung zum Badesteg und beziehen in den Wintermonaten auch die beiden Badanstalten Biel und Nidau ins Netz ein.

Ausserdem wird ein Teil dieses Weges als Steg über dem Boden oder über dem Wasser geführt, es entsteht zudem ein Badesteg. So wird der See für die Öffentlichkeit wesentlich zugänglicher.

Ihre Lage kann und soll mit der Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich AGGLOlac nicht festgelegt werden; im Richtkonzept und im Infrastrukturprojekt sind zwar Wegführungen und auch Ausbauqualitäten angedacht, der Entwurf unterliegt allerdings noch verschiedenen Vertiefungen, weshalb eine Festlegung zum heutigen Zeitpunkt nicht angebracht ist.

Dies gilt im Besonderen für den Badesteg; seine Lage – wie er zum heutigen Zeitpunkt angedacht ist – wird im Plan orientierend dargestellt; die für ihn vorgesehene Zone indes wird mit dem Uferschutzplan See festgelegt.

9.5 Hochbauten im Uferschutzplan See

Der gesamte vom Uferschutzplan See abgedeckte Raum ist als Freiraum vorgesehen und Hochbauten sind auf ein Minimum beschränkt. Solche sind nur dort möglich, wo sie ausdrücklich erlaubt sind, also vor allem im Hafbereich und in den Bereichen der Freibäder.

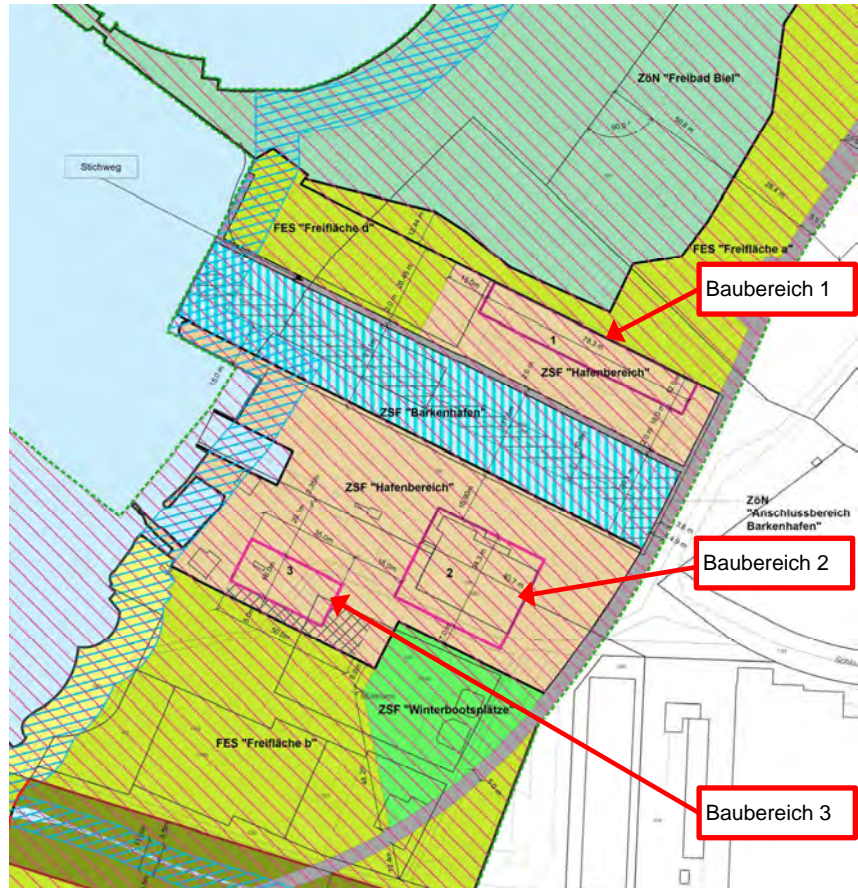
Die Auswirkungen der in Art. 604 Abs. 3 TBR (Sprungtürme) und Art. 606 Abs. 2 TBR (Aussichtsturm) festgelegten baupolizeilichen Bestimmungen (Gesamthöhe und anrechenbare Gebäudefläche) auf die ISOS-Schutzziele können zum heutigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Die beiden Artikel im Reglement wurden in dem Sinne ergänzt, dass *wenn die Verträglichkeit mit den übergeordneten ISOS-Schutzziele gegeben und vereinbar ist*, Sprung- und Aussichtstürme mit der zugelassenen Höhe gemäss den Vorschriften zulässig sind. Die Beurteilung steht auch in enger Abhängigkeit mit dem gewählten Standort der Türme im Uferschutzplan See. Die ISOS-Verträglichkeit ist in einem nachgelagerten Verfahren (z.B. Baubewilligungsverfahren), unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege, nachzuweisen. Es wird empfohlen, frühzeitig die zuständige Fachstelle (KDP) in die (Projekt-) Planung miteinzubeziehen, damit die notwendigen Abklärungen hinsichtlich der ISOS-Verträglichkeit und den übergeordneten Schutzziele in enger Zusammenarbeit gemeinsam vorgenommen werden können.

Im Hafbereich

Im Hafbereich wird angestrebt, die bestehenden Hochbauten in den Baubereichen gemäss Nutzungs- und Baulinienplan zusammenzufassen. Es soll ein Wassersportzentrum realisiert werden, in dem alle Organisationen Platz finden. Im Zug seiner vertieften Planung wird auch der Zugang für Wassersportler zum See noch überprüft.

9.6 ZÖN "Anschlussbereich Barkenhafen"

Die ZÖN "Anschlussbereich Barkenhafen" sichert die tatsächliche und gestalterische Verbindung vom bestehenden Barkenhafen zu seiner Verlängerung in ZPP 7.4.



Die Baubereiche im Bereich des Seeeufers

Neben den beiden Strandbädern sind Baubereiche vorgesehen für die beiden bestehenden Bauten des Péniche und der Baute nördlich des Barkenhafens.

Zur Sicherung der verträglichen Kubatur werden die Gebäudeöffnungen und die höchsten Punkte der Dachkonstruktion im Teilbaureglement präzise bestimmt. Diese Bestimmungen ermöglichen, dass die Bauten mit einem etwas angehoben 1. Vollgeschoss (umgangssprachlich "Erdgeschoss") realisiert werden können, da sie die Gefahr des 300-jährigen Hochwassers einhalten müssen.

Im Baubereich 1, also auf der Baute nördlich des Barkenhafens (siehe im Plan oben), soll das Flachdach für einen Restaurationsbetrieb zugänglich sein. Als Zugang zu dieser Terrasse und für einen Servicepoint sind nicht technisch bedingte Dachaufbauten (Getränkeausgabe, Buffet, Zubereitungsflächen, Depot, Pergolen und dafür erforderliche Konstruktionen, Vordächer usw.) zulässig und dürfen die im Teilbaureglement festgelegten baupolizeilichen Masse nicht überschreiten. Auf diesen Dachaufbauten sind keine technisch bedingten Dachaufbauten zulässig; solche Technikanlagen sind gestalterisch soweit als möglich in die nicht technisch bedingten Aufbauten zu

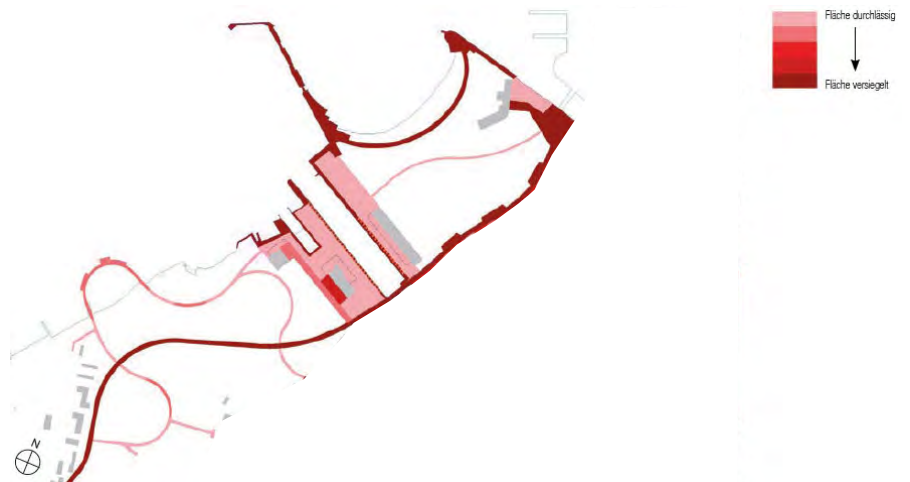
integrieren. Im Übrigen gelten für technisch bedingte Dachaufbauten die Bestimmungen gemäss Art. 608 TBR.

In den Zonen der Freibäder

In den Zonen der Freibäder gibt die Planung AGGLOlac wenig vor, weil die Bedürfnisse an diese öffentliche Nutzung in Zukunft noch ändern werden. Die Höhe der Bauten ist indes im Raum wirksam; die Gesamthöhe von Neubauten beträgt deshalb maximal 8.0 m.¹⁵

9.7 Befestigte Flächen im Uferschutzplan See

Der Umgang mit den befestigten und nicht befestigten Flächen wurden detailliert erarbeitet. Bezüglich der befestigten Flächen wird auf den Grundlagenbericht «Infrastrukturprojekt Oberfläche» verwiesen, welcher im Jahr 2017 vom Projektteam erarbeitet wurde. Darin wird detailliert festgehalten, wie freiraumplanerische Infrastrukturprojekte im künftigen Quartier ausgestaltet und materialisiert werden sollen. Der grösste Teil der Flächen wird nicht versiegelt (im Plan unten weiss dargestellt). Im Kapitel 3.3.1 des genannten Grundlagenberichts wird dargestellt, dass ein Grossteil der befestigten Flächen im Areal künftig mit durchlässigen Belägen, wie Chaussierungen, Festkiesbelägen, Pflästerungen und Plattenbelägen versehen werden soll. Insbesondere seeseitig sind die eingesetzten Bodenbeläge grossteils versickerungsfähige Chaussierungen. Rund um das Hafenbecken werden mehrheitlich teildurchlässige Walzbeläge oder Pflaster- und Plattenbeläge verwendet. Dadurch kann sich bei niedriger Nutzungsfrequenz die Platzfläche für punktuellen Bewuchs eines offenen Trockenstandortes / Ruderalflur anbieten.



Materialisierung Beläge im Uferbereich; Grundlagenbericht – Infrastrukturprojekt Oberfläche; die Lage des sekundären Uferweges ist lediglich als Orientierung angegeben.

¹⁵ Diese Zahl ergibt sich aus 1.50 m für das Hochparterre (welches den Hochwasserschutz gewährleisten kann), 2.90m für das EG, 2.90 m für ein OG und 0.70m für die Dachkonstruktion.

9.8 Realisierungsprogramm zum Uferschutzplan See

Zum Uferschutzplan See im Bereich AGGLOlac zwischen Nidau-Bürenkanal und Zihl liegt ein separates Realisierungsprogramm vor.



Realisierungsprogramm zum Uferschutzplan See - Übersicht über die Massnahmen

Das Realisierungsprogramm beinhaltet folgende Massnahmen:

- Massnahmenblätter MB 1 und MB 2: Uferweg "See" vom Nidau-Bürenkanal bis zum Barkenhafen mit Fussgängerbrücke über die Mühleruns. Erstellen eines Uferwegs und einer kleinen Fuss- und Velobrücke (5.0 m Breite).
- Massnahmenblatt MB 3: Gestaltung der Freifläche und eines neuen Badestegs mit einem Flachufer und Bühnen.
- Massnahmenblatt MB 3: Wiederherstellung naturnaher Ufer.
- Massnahmenblatt MB 3: Gestaltung der Freifläche: „Seematte“ als Liegewiese und Bereich Ost als Aktionszone.
- Massnahmenblatt MB 4: Öffentlich zugängliche Grünfläche für die aktive Erholung (Spielplätze / Spielfelder). In diesem Bereich wird eine urbane und sich aufweitende Uferpromenade angestrebt, mit Sitzbalkonen und mit einem offenen Baumbestand zur partiellen Beschattung.
- Massnahmenblatt MB 5: Anpassung der Erholungs- und Uferschutzzone im Hafbereich mit bestehender Slipanlage der BSG (Bielersee-Schiffahrts-Gesellschaft) zu einem urbanen Freiraum mit Plätzen und mit hoher Aufenthaltsqualität um den bestehenden Hafen.

10. Teilbaureglement AGGLOlac

An dieser Stelle werden nur Themen behandelt, welche in den vorangehenden Kapiteln noch nicht erwähnt sind.

10.1 Grundsätze

10.1.1 Aufbau

Das Teilbaureglement wird in folgende Abschnitte eingeteilt:

- Allgemeine Bestimmungen, welche für den gesamten Perimeter von AGGLOlac gelten (Teil 1),
- Vorschriften zu den Nutzungsplänen im bebaubaren Bereich, also zum Nutzungszonenplan (Teil 2), zum Bauzonenplan (Teil 3), zum Nutzungs- und Bauzonenplan insgesamt (Teil 4) und zum Schutzzonenplan (Teil 5),
- Vorschriften zum Uferschutzplan See, eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG (Teil 6),
- Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen (Teil 7),
- Grundsätze zu den Zonen mit Planungspflicht (Anhang 1),
- Die Abkürzungen und das aufzuhebende Recht (Anhang 2),
- Das Richtkonzept und die wegweisenden Elemente (Anhang 3),
- Die wichtigen Inhalte zum ökologischen Zustand und Konzept (Anhang 4).

10.1.2 Umsetzung der neuen Messweisen: Grundsatz

Wie viele Kantone hat auch der Kanton Bern die Messweisen im Bauwesen an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst, nämlich in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Die Stadt Nidau bearbeitet aktuell verschiedene grosse Stadtentwicklungsprojekte. Weil jedes dieser Projekte seine eigenen, grösseren Anforderungen stellt und jedes mit eigenem Zeithorizont entsteht, hat die Stadt beschlossen, ihre baurechtliche Grundordnung grundsätzlich in Tranchen zu ändern – mit Teiländerungen.

Das bedeutet, dass jede dieser Teiländerungen als eigenständige Planung bestehen muss. Eine zukünftige Zusammenführung dieser Teilplanungen ist denkbar, wird aber als nicht wahrscheinlich erachtet – der Koordinationsaufwand dafür ist voraussichtlich sehr hoch.

Aus den genannten Gründen muss die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung AGGLOlac die neuen Messweisen definieren.

Gestützt auf die Praxis des AGR wird die Teiländerung AGGLOlac mit den neuen Messweisen umgesetzt.

10.1.3 Qualitätssicherung

Für den gesamten Bereich von AGGLOlac werden Massnahmen zur Qualitätssicherung festgelegt:

- Das Richtkonzept AGGLOlac für die weiteren Planungsschritte als Konzept wegweisend (Art. 101 Abs. 3 sowie Anhang 3),
- Der Gemeinderat kann das für das Gebiet zuständige Fachgremium einsetzen (Art. 701 Abs. 2),
- In zwei ZPPs ist ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag vorgesehen: ZPP 7.1: Schlossmatte, ZPP 7.3 Mühleruns (Anhang 1).

10.2 Allgemeine Bestimmungen (Teil 1)

Die Allgemeinen Bestimmungen umfassen Festlegungen, welche für den gesamten Perimeter von AGGLOlac gelten, also für den Perimeter des Teilzonenplans wie auch für den Perimeter des Uferschutzplans See.

10.3 Vorschriften zum Nutzungszonenplan (Teil 2)

Die Grünzonen umfassen die Uferräume der Flüsse; sie werden analog denjenigen im übrigen Gemeindegebiet festgelegt.

10.4 Vorschriften zum Bauzonenplan (Teil 3)

10.4.1 Höhe der Bauten in der Mischzone B (Art. 301)

Die hier dargestellte Höhe der Bauten wird für die Mischzone B bestimmt.

Ziel ist eine einordnende Körnigkeit der Bauten, das heisst, dass die Volumen in einer ähnlichen Art erscheinen sollen. Die beispielhaften Bauten im untenstehenden Bild erscheinen alle ungefähr gleich gross – die Gesamthöhe wie auch die Fassadenhöhe für Bauten mit Firstdach ist allerdings nicht gleich wie diejenige für Bauten mit Flachdach.



Bauten mit Flachdach (Baute rechts) können mit der Festlegung einer Gesamthöhe (GH FL) gut definiert werden. Die Gesamthöhe definiert, etwas vereinfacht, den höchsten Punkt des Flachdaches.

Bauten mit geneigten Dächern (die beiden Bauten in der Mitte) werden mit einer Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) und einer Gesamthöhe definiert. Um die Körnigkeit der Bauten einheitlich festzulegen wird die FH tr einen Meter tiefer angesetzt als die Gesamthöhe des Flachdaches.

10.4.2 Geschosse (Art. 302 BR)

Im Art. 302 Abs. 1 wird die Lage der 1. Vollgeschosse (umgangssprachlich "Erdgeschosse") zum Terrain definiert. Mit anderen Worten: Untergeschosse dürfen soweit über das Terrain ragen, wie hier definiert wird.

Rahmenbedingungen:

1. Aufgrund der Nähe zum See dürfen Vollgeschosse *nicht unter* der Kote des 300-jährigen Hochwassers realisiert werden – in Ufernähe zuzüglich einer Sicherheit für den Wellenschlag. Das 300-jährige Hochwasser wird auf einer Kote von 431.30 m.ü.M. gerechnet.
2. Untergeschosse sollen soweit wie möglich nicht in die archäologischen Schichten eingreifen – das heisst, dass sie möglichst wenig tief im Boden sein sollen.
3. Im Hafbereich sind die Bauten möglichst ohne Schwelle zur Umgebung vorgesehen.
4. Soweit möglich wird auf die üblichen Werte der Planung der Stadt Nidau referenziert – dort liegen sie zwischen 1.20m und 1.50m.

Dimension:

Untergeschosse dürfen nicht mehr als 1.50 m über das Terrain (die Fassadenlinie) hinausragen.

Auswirkung:

Dank der recht ebenen Topografie können die meisten vorgesehenen Bauten mit dieser Bedingung realisiert werden, ihr Untergeschoss ragt nicht mehr als 1.50 m über die Fassadenlinie hinaus und die archäologischen Schichten werden geschont.



Vier Baukörper mit heikler Lage zur archäologischen Schicht

Bei vier Baukörpern ist diese Regelung nicht unproblematisch:

Baute a greift mit der darunter liegenden Tiefgarage sowieso in die archäologische Schicht, weshalb die Regelung nicht betroffen ist.

Die Bauten b können so gelegt werden, dass sie über der archäologischen Schicht liegen. Sie werden damit allerdings soweit aus dem Erdreich gehoben, dass sie mehr als 1.50 m über die Fassadenlinie hinausragen. Das bedeutet, dass ihr "Untergeschoss" rechtlich zu einem Vollgeschoss wird. Damit wird also seine Fläche als Geschossfläche angerechnet.

Für diesen Fall kann laut Anhang 1 zur ZPP 7 Spalte C Abs. 3 eine zusätzliche Fläche von 3'000 m² GFo zugelassen werden. Die drei betroffenen Bauten b umfassen laut aktuellem Vor-Vorprojekt der Architekten rund 3'500 m² GFo.

Im Hafbereich wird in Art. 608 Abs. 2 eine davon abweichende Regel festgelegt. Der erste Grund liegt darin, dass der Baubereich 3 deutlich tiefer liegt als die anderen Baubereiche. Der zweite Grund liegt darin, dass der Baubereich 3 auch tiefer als 431.30 m.ü.M. liegt, also unter der Kote des 300-jährigen Hochwassers. Das massgebende Terrain für den Hafbereich wird deshalb auf die Kote von 431.30 m.ü.M. festgelegt.

10.4.3 Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile (Art. 304)

Vorspringende Gebäudeteile sind im Wesentlichen Balkone, welche bis zu 2.50 m über die vorgegebenen Abstandslinien hinausragen dürfen.

Rückspringende Gebäudeteile sind in ihrer Tiefe nicht raumbestimmend und deshalb frei.

Beide dürfen indes nur soweit vorgesehen werden, dass die Hauptfassade noch als solche erkennbar bleibt – sie dürfen nicht fassadenbestimmend werden; was bei einem Anteil von weniger als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts noch gegeben ist.

Abweichende Regelungen sind mit einer Überbauungsordnung denkbar.

10.4.4 Zusätzliche Dämmungen (Art. 307 Abs. 3)

Für zusätzliche Dämmungen, welche im Sinn einer besseren Erreichung der Energieziele dienen, sollen die künftigen Bauherrschaften nicht bestraft werden; der Absatz gibt dazu einen Bonus.

10.5 Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan (Teil 4)

Qualitativ hochwertige Fassaden sind vielfach "dicker" als die günstigsten Varianten. Um die Qualität nicht zu benachteiligen, wird in Art. 402 Abs. 3 ein Zuschlag beim höchstzulässigen Nutzungsmass ermöglicht.

10.6 Vorschriften zum Schutzzonenplan (Teil 5)

10.6.1 Bauen im Gefahrengbiet (Art. 501)

Die Gefährdungsgebiete werden im Schutzzonenplan dargestellt.

Der Fachbericht Wasserbau / Naturgefahren (Wasser) / Verkehr des Oberingenieurkreises III des Tiefbauamtes des Kantons Bern legt als Schutzziel das 300-jährliche Hochwasserereignis fest. Die Schutzkote wird auf 431.30 m.ü.M. festgelegt.

In einem Abstand von 20 m ab dem Seeufer ist dem Wellenschlag Rechnung zu tragen. Weil das Seeufer nicht einheitlich definiert ist, wird auf den Gewässerraum (15 m) zuzüglich 5 m Bezug genommen, um diese 20 m räumlich eindeutig zu definieren.

10.6.2 Sichtkorridore und Sichtpunkte zum Schlossturm (Art. 504)

Die wichtigen fünf Sichtkorridore werden im Schutzzonenplan dargestellt.

Abs. 1

Die drei schon heute bestimmten Sichtkorridore a, b und c werden als Genehmigungsinhalt rechtsverbindlich festgelegt und präzise vermasset. Für diese gilt, dass eine Sichtachse von 10 m Breite in gerader Linie zum Schloss dessen Sichtbarkeit sichern muss. Innerhalb dieser sind keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig. Die Lage der Sichtachse kann innerhalb des im Schutzzonenplan dargestellten Sichtkorridors leicht verschoben werden, wenn die kommenden Projektvertiefungen dies nahelegen. Gesichert bleibt indes in jedem Fall die Sichtachse von 10 m.

Abs. 2

Ebenfalls rechtsverbindlich festgelegt werden zwei weitere Sichtkorridore d und e; ihre Lage ist noch nicht definitiv bestimmt, sie soll in den anschließenden Verfahren festgelegt werden.

10.7 Vorschriften zum Uferschutzplan See (Teil 6)

10.7.1 Allgemeines (Art. 601)

Abs. 1

Der Uferschutzplan See ist eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG.

Abs. 4

Ähnlich wie das Richtkonzept wird auch der Bericht "Ökologischer Zustand und Konzept" behandelt. Abs. 4 legt die Grundsätze fest, wegweisend ist die Zusammenfassung in Anhang 4 des Teilbaureglements.

Zu Art. 608 Abs. 2 siehe die Erläuterungen zum Art. 302 TBR.

10.7.2 Grünzone (Art. 603)

Die Festlegung der Flussufer zu einer Grünzone entspricht derjenigen in der übrigen Nutzungsplanung der Stadt Nidau.

10.8 Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen (Teil 7)

Fachgremium zur Qualitätssicherung

Die Arbeitsweise und Zuständigkeit des Fachgremiums zur Qualitätssicherung AGGLOlac wird in einer separaten Verordnung der Stadt Nidau festgelegt. Das Gremium soll aus qualifizierten Personen verschiedener Fachrichtungen zusammengesetzt werden und die Kontinuität der Gedanken sicherstellen, weshalb verschiedene Mitglieder der Jury des bisherigen Verfahrens darin Einsitz nehmen sollen.

Ausserdem ist der Beizug von Experten möglich – zum Beispiel von Experten des Archäologischen Dienstes und der Denkmalpflege des Kantons Bern, oder im Bereich der Ökologie oder der Energie.

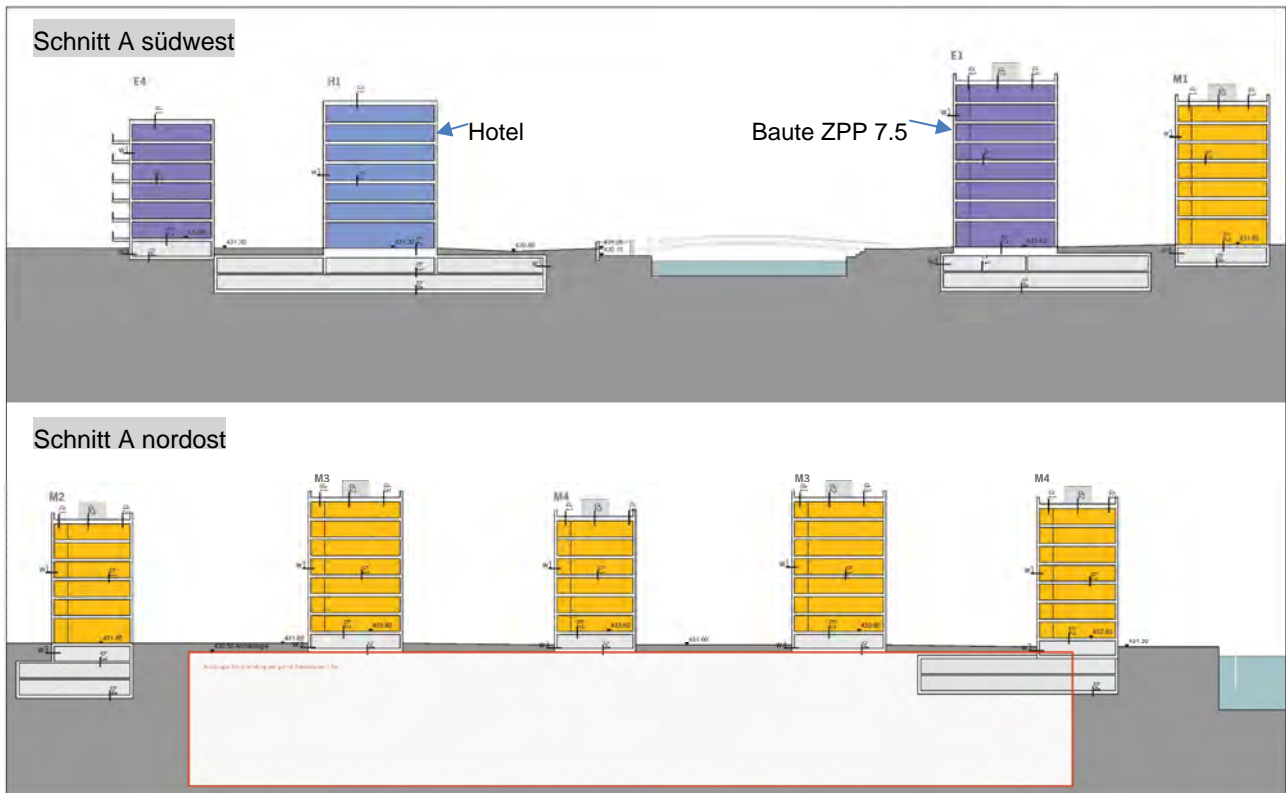
10.9 Grundsätze zu den Zonen mit Planungspflicht (Anhang 1)

Zu Anhang 1 zur ZPP 7 Spalte C Abs. 3 siehe die Erläuterungen zum Art. 302 TBR.

10.9.1 ZPP 7

Parkplätze im Voraus (Spalte E Abs. 3)

Zum Schutz archäologischer Schichten werden die Tiefgaragen nicht für jede Baute separat realisiert, sondern gebündelt. Es werden folglich Bauten realisiert, unter denen eine Tiefgarage ist und solche, unter denen keine Tiefgarage ist. Der nachfolgende Schnitt durch die ZPP 7.3/5 zeigt dies deutlich:



Schnitt A in zwei Teilen

Unter dem vorgesehenen Hotel in ZPP 7.3 (siehe Bild oben) ist eine Tiefgarage vorgesehen, welche auch die Parkierung der angrenzenden Wohnbebauung übernehmen kann. Ebenfalls die Baute in ZPP 7.5, welche unmittelbar an den verlängerten Barkenhafen angrenzt (siehe Bild oben). Die angrenzende Bebauung hat keine Tiefgarage.

Es ist vorgesehen, dass die Baute in ZPP 7.5, welche unmittelbar an den verlängerten Barkenhafen angrenzt zu einem sehr frühen Zeitpunkt realisiert werden wird. Ihre Tiefgarage muss vollständig realisiert werden, auch wenn die angrenzenden Bauten, welche die Parkierung in dieser Tiefgarage haben sollen, noch nicht realisiert werden. Es ist also absehbar, dass Parkplätze "auf Reserve" realisiert werden. Eine Realisierung der Parkplätze in Etappen ist möglich; dabei dürfen Parkplätze für spätere Etappen auch zum Voraus realisiert werden.

10.9.2 Abstände zu den Grenzen der ZPP

Die Ränder der ZPPs sind sehr eng auf die vorgesehenen Bauten gemäss Richtkonzept AGGLOlac angepasst – und damit auch an die vorgesehenen Stadträume.

In den ZPP 7.1, 7.3 und 7.5 werden die Abstände von den Grenzen der ZPP in der Spalte C festgelegt. Vielerorts sind sie aufgrund der engen Anpassung der ZPP-Perimeter an die vorgesehene Bebauung mit 0 m festgelegt – das Setzen der Fassade auf die Grenze der ZPP ist möglich.

Die vorgesehenen Bauten definieren an einigen Orten auf präzise Weise einen öffentlichen Raum, so zum Beispiel den Raum des Barkenhafens, oder den Raum der Dr. Schneider-Strasse. Diese Raumkanten werden in den Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen gesichert: In der ZPP 7.3 in Spalte E Abs. 1 Lit. c; in der ZPP 7.5 in Spalte E Abs. 1 Lit. b und c.

10.9.3 Höhe der Bauten in der ZPP 7

Für die bebaubaren ZPP 7.1, 7.3 und 7.5 werden zusätzlich zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse auch die Gesamthöhen bestimmt.

Mit den festgelegten maximalen Höhen von Bauten werden zwei Ziele verfolgt:

- Die maximalen Höhen dürfen nicht zu hoch festgelegt werden, weil sie den Ausdruck der Bebauung städtebaulich bestimmen.
- Sie müssen zudem eine Flexibilität für die weitere Planung offenlassen, beispielsweise für neue Erkenntnisse im Verlauf der vertieften Untersuchungen oder für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten (Nutzung als Büro oder für Wohnungen), oder für verschiedene Konstruktionsarten der Böden/Decken (Holzbauten, doppelte Böden und Decken).

Für ein attraktives, öffentlichkeitswirksames erstes Vollgeschoss wird 4.50 m angenommen und als Maximum festgelegt, für die darüber liegenden Vollgeschosse 3.50 m.

Insgesamt wird in der Spalte D Abs. 3 die Gesamthöhe auf 30 m limitiert. Diese Höhe gilt als maximum für alle ZPP, mit Ausnahme für das präzise gesetzte Hochhaus, für das die Höhe in der ZPP 7.3.1b festgelegt wird.

In verschiedenen Sektoren der ZPP kann diese Höhe nicht erreicht werden, weil die Zulässige Anzahl Vollgeschosse eine solche Höhe ausschliesst; beispielsweise in der ZPP 7.1.2, wo der Übergang zum Schlosspark auf 4 Vollgeschosse beschränkt ist, oder in der ZPP 7.3.2, wo der Übergang zum Villenquartier auf 6 Vollgeschosse beschränkt ist.

10.9.4 Abstand zum Schlosspark (ZPP 7.1 Spalte C Abs. 1 Bst. b)

Gegenüber der Grenze der ZPP 7.1 gilt zum Schloss ein Abstand von 5.0 m. Der nach Gemeindebaureglement geschützte Baumbestand des Schlossparks grenzt unmittelbar an die Bebauung (kein Schutzobjekt nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)). Diese darf keinesfalls den Baumbestand des Parks gefährden (Baumkronen / Wurzelbereich). Für Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt für Hochbauten beispielsweise ein Bauabstand von 6.0 m. In Analogie ist nun auch gegenüber dem Baumbestand des Schlossparks ein zweckmässiger Abstand festzulegen, welcher den Erhalt der Bäume gewährleistet (in der Regel 10.0 m).

Nach aktuellem Kenntnisstand entspricht der Abstand somit auch etwa dem Abstand gemäss Richtkonzept. Zur Sicherung der Bäume wird nun präzi-

siert, dass der Abstand mindestens 5 m betragen muss, dass bei der nachfolgenden Planung – aller Voraussicht nach eine Überbauungsordnung – auch der Baumabstand nach NHG zu bestimmen sei.

10.9.5 Regelung für das Hochhaus (ZPP 7.3)

Wird eine ZPP für Hochhäuser erlassen, dann ergibt sich die Berechtigung für den Bau von Hochhäusern, wie von Art. 20 Abs. 4 Bst. a BauG verlangt, aus der Grundordnung. Indem die Vorschriften von Art. 92 ff BauG über die ZPP in der Regel zudem den Erlass einer ÜO verlangen, ist auch einer sich allenfalls aus Art. 19 Abs. 1 BauG ergebenden Überbauungsordnungspflicht Rechnung getragen.

Für die höheren Häuser wie auch für das Hochhaus im Perimeter von AGGLOlac kann damit vorerst eine ZPP ausgeschieden werden, für die anschliessend durch den Gemeinderat eine ÜO zu erlassen ist.

Nachdem mit der Revision des Baugesetzes in Art. 92 BauG eine Pflicht zur Durchführung eines Wettbewerbs oder Wettbewerbsähnlichen Verfahrens möglich wurde, wird dies für das Hochhaus verlangt.

10.9.6 Bootsanbindeplätze (ZPP 7.4 Spalte C Abs. 3)

Siehe Kapitel 2.1.2.

10.10 Die Abkürzungen und das aufzuhebende Recht (Anhang 2)

Sämtliche bestehenden Instrumente innerhalb des Perimeters AGGLOlac werden aufgehoben.

10.11 Das Richtkonzept und die massgebenden Elemente (Anhang 3)

Im Anhang 3 wird das Richtkonzept abgebildet. Dieses Richtkonzept ist für die weitere Bearbeitung Grundlage.

Zudem werden im Text diejenigen Elemente einzeln aufgezählt, welche für das Konzept tragend und weiter zu verfolgen sind.

Dies sind in der Regel Konzepte und keine klar definierten Volumen oder Lagen von Bauten. Es ist beispielsweise das Konzept der gegeneinander leicht abgedrehten offenen Zeilen weiter zu verfolgen, nicht ihre Lage, Länge, Breite, Höhe.

Die nicht erwähnten Elemente sind folglich noch offen. So ist beispielsweise das Baukonzept für die ZPP 7.1 oder die ZPP 7.3.2 noch nicht konsolidiert, die kommenden Qualitätsverfahren müssen dazu noch Klarheit schaffen; für diese neuen Ideen ist das Konzept offen.

Nicht offen ist es allerdings in den Vorgaben für den Übergang zum Schloss und zum Villenquartier. Diese sind in den Vorschriften präzise geregelt.

10.12 Ökologischer Zustand und Konzept (Anhang 4)

Der Anhang 4 zeigt die wichtigsten Inhalte zum ökologischen Zustand und Konzept.

11. Wald / Rodungen

11.1 Erlenwäldli

11.1.1 Nutzungskonflikte Erlenwäldli

Das Erlenwäldli Nidau liegt zwischen einer öffentlichen Fläche am See, dem Nidauer Freibad und einem Wohnquartier. Es ist ein Relikt eines Hartholzauenwaldes und gilt als gefährdeter und schützenswerter Lebensraum. Heute befinden sich im Erlenwäldli Nidau mehrere Altexemplare der einheimischen Schwarzpappel.

Auf dieser zentrumsnahen Fläche besteht bereits heute ein hoher Erholungsdruck. Dieser verursacht folgende Probleme:

- Trotz Auslichtung der Oberschicht ist aufgrund der flächigen Begehung der Unterwuchs wenig ausgebildet
- Es ist kaum Totholz zu finden
- Es bestehen viele Trampelpfade, welche den Lebensraum zerschneiden
- Auf der zentral gelegenen Lichtung werden Feuerstellen betrieben
- Im Wald liegt relativ viel Abfall
- Lärmemissionen
- Lichtemissionen, insbesondere durch die Beleuchtung des mittleren Weges
- Sicherheitsprobleme aufgrund der alten Schwarzpappeln am Waldrand.

Mit der angestrebten Verdichtung durch AGGLOlac einerseits und der Entwicklung der Agglomeration Biel andererseits ist davon auszugehen, dass der Erholungsdruck nochmals ansteigen wird. Die Bedeutung von zentral gelegenen Frei- und Grünflächen wird dementsprechend ebenfalls zunehmen.

11.1.2 Waldfeststellung und Rodungsgesuch Erlenwäldli ¹⁶

Heute folgt die Waldgrenze des Erlenwäldli dem bestehenden Weg. Das Richtkonzept AGGLOlac sieht nun vor, den heutigen Weg zu einem grosszügigen Uferweg "See" umzugestalten. Der Verlauf des Weges soll in weiten Bögen verlaufen und damit im Vergleich zu heute etwas verschoben werden. Dies bedingt eine Rodung im Umfang von ca. 10 a.

Ziel ist eine möglichst harmonische Linienführung, welche dem Stellenwert der Promenade entspricht, das heisst, in einer möglichst flach geschwungenen Linie. Zwischen dem Barkenhafen und dem Erlenwäldli im Bereich der heutigen Tennisplätze soll der Uferweg "See" möglichst rückwärtig geführt werden, damit die seeseits des Uferwegs "See" gewonnene Parkfläche möglichst gross und ungestört gehalten werden kann.

¹⁶ Rodungsgesuch Erlenwäldli; Dokument 05.0

Im Bereich des Nidauer Freibades besteht heute ein Engnis, indem der Waldrand bis auf eine Wegbreite an die Gebäude heranreicht. Diese Verengung soll leicht geöffnet werden, damit einerseits die Linienführung des Uferweges harmonisch bleibt und andererseits, damit durch die entstehende Sichtbeziehung zwischen der Seematte und dem Vorgelände des Nidauer Freibades eine klare und dem Stellenwert des Uferwegs angemessene räumliche Führung entsteht.

Um die angestrebte Linienführung erreichen zu können, werden kleinere Korrekturen des bestehenden Waldrandes vorgeschlagen. Durch die Angleichung des Waldrandes an den Uferweg wird zudem auch eine klarere Nutzungstrennung zwischen Wald und Park erreicht.



Übersicht über die Rodungsflächen und die Aufforstungsfläche

	Wald erhalten	
	Wald gerodet	-966 m ²
	Aufforstung	+485 m ²

Der bisherige Wegverlauf ist blau gestrichelt dargestellt.

Als teilweiser Ersatz für die gerodete Fläche werden kleinere Flächen am Rand des Erlenwädli aufgeforstet, was ebenfalls zu einer klareren Flächenbegrenzung des Waldareales führt (siehe Übersicht oben). Als weiterer qualitativer Teilersatz wird die heute bestehende und regelmässig gemähte Lichtung mit Feuerstelle aufgehoben und mit standortgerechten Gehölzen angepflanzt.

Als Ersatz für die definitive Rodung von knapp 10 Aren erfolgen die drei kleinflächigen Ersatzaufforstungen im Umfang von rund 5 Aren. Weitere geeignete Realersatzflächen stehen nicht zur Verfügung. Deshalb werden als zusätzlicher Rodungersatz Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorgesehen. Dabei handelt es sich um die erwähnte Rekultivierung der bestehenden Lichtung und Anpflanzung mit Gehölzen sowie Aufwertungsmassnahmen zugunsten von Amphibien und der autochthonen Schwarzpappel im Erlenwäldli Ipsach.

Gleichzeitig sollen die ökologischen Funktionen des Erlenwäldli gestärkt werden. Die ökologischen Aufwertungs- und Pflegemassnahmen, Massnahmen zur Besucherlenkung und -infrastruktur, wie auch organisatorische Massnahmen, sind in einem noch zu erarbeitenden Konzept zu präzisieren, das sich auf den Bericht zum Rodungsgesuch (Dokument 05.0) stützt.

Die Waldgrenze für das Erlenwäldli wird gemäss Art. 10 Abs. 2 Bst. a WaG im Uferschutzplan See verbindlich festgelegt (rote Linie um den Wald). Auf den weiteren Plänen wird diese Waldgrenze orientierend dargestellt. Damit kann die Darstellung auch für die anschliessende Revision der Nutzungsplanung auf dem übrigen Stadtgebiet mit einem einheitlichen System erfolgen.

11.1.3 Wald-Baulinien

Gegenüber der ZPP 7.3 ist eine Wald-Baulinie in einem Abstand von 15 m festgelegt. Dies ist der einzige Ort im Perimeter AGGLOlac, wo der Waldabstand einen Baubereich beeinflusst.

Gemäss Kant. Waldgesetz (KWaG) Art. 25 Abs. 1 gilt für die in der Verordnung bezeichneten Bauten und Anlagen im Grundsatz ein Waldabstand von mindestens 30.0 m resp. der Besitzstand, sofern die 30.0 m heute unterschritten werden. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann dieser in Überbauungsordnungen und Baureglementen mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion mittels Baulinien reduziert werden (Art. 26, WaG).

Die Wald-Baulinie des Erlenwäldli wird gegenüber der angrenzenden Wohnzone (W2) im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision (OPR) festgelegt. Dies ermöglicht einerseits die zweckmässige Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) und andererseits können weitere raumplanerische Fragen wie z.B. die Bestimmung von Art und Mass der Nutzung zusammen mit der Baulinie überprüft werden.

11.2 Parzelle Nr. 897

Für die Expo.02 wurde das Wäldchen auf der Parzelle Nr. 897 gerodet¹⁷. Dem vorgegangen sind intensive Verhandlungen zwischen der Stadt Nidau, dem Amt für Wald sowie diverse Volksabstimmungen. Es zeigte sich, dass eine Wiederaufforstung an Ort und Stelle aufgrund des hohen Nutzungsdrucks aus ökologischer Sicht nicht zufriedenstellend ausfallen würde. Mit dem vorliegenden Projekt AGGLOlac bestätigte sich, dass eine Aufforstung

¹⁷ Siehe Kapitel 2.9

vor Ort nicht zweckmässig ist: An dessen Stelle soll eine grosszügige Grünfläche (ZÖN Freibäder und FES Freiflächen) erstellt werden. Die wertvollsten Bäume werden dabei erhalten und als Parkbäume in die Gestaltung des Uferraums einbezogen.

Rechtlich handelt es sich bei dieser Nutzungsänderung um eine Rodung. Aus diesem Grund wird nun parallel zur vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung ein Gesuch für eine definitive Rodung eingereicht. Das ausführliche Rodungsgesuch inkl. Erläuterungsbericht befindet sich in den Dokumenten 05.0 und 05.1.

Die Situation auf dem ehemaligen Expo-Areal in Nidau ist einzigartig. Dass hier Waldareal in eine Planung einbezogen wird, ist nur auf Grund der Vorgeschichte überhaupt erst denkbar. Im Hinblick auf die laufende Planung AGGLOlac ist die erwähnte Wiederaufforstung an Ort und Stelle auszu-schliessen. Vor diesem Hintergrund erklärte sich das Amt für Wald (KAWA) bereit, ein Rodungsgesuch in Zusammenhang mit dem Projekt AGGLOlac wohlwollend zu prüfen.

Mit dem vorliegenden Rodungsgesuch wird also der Verzicht auf die Wiederaufforstung der für die Expo.02 gerodeten Fläche sowie die definitive Rodung des verbliebenen Waldstreifens beantragt. Es geht dabei in erster Linie darum darzulegen, welche Auswirkungen dies auf die vorhandenen Naturwerte hat, inwieweit die für die damalige temporäre Rodung getroffenen Ersatzmassnahmen nach NHG betroffen sind und mit welchen Massnahmen allfällige qualitative Verluste kompensiert werden können. Ebenso sind die ökologischen Auswirkungen näher zu beleuchten. Diese werden in der Grundalge G02.3 "Ökologischer Zustand und Konzept der Schutz- Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen" erläutert.

Die Umwandlung der temporären in eine definitive Rodung wurde in der Zwischenzeit mit der vorgezogenen Ersatzaufforstung einer Fläche in Worben kompensiert. Da aufgrund der Waldfeststellung 2016 die zu rodende Fläche um 255 m² grösser geworden ist und kein Realersatz zur Verfügung steht, sollen zusätzlich im Erlenwäldli Ipsach Amphibienlebensräume aufgewertet werden, welche als Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftschutzes als Rodungersatz angerechnet werden können.

12. Auswirkungen: Überblick

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen der Planung AGGLOlac in einem Überblick zusammengestellt. Die folgenden Kapitel 13 bis 17 führen die Themen einzeln aus.

Die Kapitel gliedern sich gemäss der Arbeitshilfe "Bericht nach Art. 47 RPV" und der zugehörigen Checkliste.

Im Sinn einer umfassenden Interessenabwägung beinhalten sie den 1. Schritt "Interessenermittlung" und den 2. Schritt "Beurteilung der Interessen".

Zu jedem Thema wird in der linken Spalte im Sinne des Ampelsystems dargestellt, ob AGGLOlac

zu einer Zielerfüllung/Verbesserung führt,

zu einer eher neutralen Wirkung, oder

zu einer Verschlechterung.

12.1 Beurteilung der Interessen zur Raumordnung

1.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

- Das Projekt ist mit den übergeordneten und mit den kommunalen Grundlagen abgestimmt.
- Der Bundesauftrag einer Siedlungsentwicklung nach innen wird erfüllt (v.a. Art. 1 Abs. 2 Lit. a^{bis} und Lit. B RPG, Raumkonzept Schweiz).
- Der kantonale und regionale Auftrag einer Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) mit dem festgelegten Schwerpunkt Wohnen wird umgesetzt, indem eine hohe Dichte ermöglicht wird.
- Die Entwicklungsziele der Städte für dieses Gebiet werden erfüllt: dichtes, städtisches Quartier, Hinwendung zum See.

1.2 Haushälterische Nutzung des Bodens

- Aufgrund der regionalen Bedeutung des Projekts AGGLOlac und seiner städtischen Lage ist die gewählte Dichte stimmig. Die geforderte Dichte wird klar erreicht. Der Boden wird Haushälterisch genutzt.
- Das Begleitgremium des Verfahrens attestiert dem Projekt eine massstäbliche Einordnung in die Umgebung.

1.3 Wohnqualität

- Nachgewiesenermassen gute Gestaltung des Schlüsselareals nach verschiedenen Qualitätsverfahren.
- Grosszügige Aufwertung des Uferbereichs. Neue Frei- und Grünräume im Siedlungsinne. Aufwertung wichtiger Achsen im Stadtgefüge.
- Schaffung weiterer attraktiver Begegnungsorte durch AGGLOlac: Seeufer, Stadtraum Barkenhafen.
- Aufgewerteter Badestrand Seematte.

- Raum für kulturelle Veranstaltungen westlich Barkenhafen.

1.4 Naturgefahren

- Bauliche Entwicklung ausserhalb der Gefahrenbereiche (ausserhalb und über HQ300)

1.5 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- Das *historische* Ortsbild wird leicht beeinträchtigt, es wird indes in das ganze Stadtnetz gut eingebunden.
- Das *heutige* Ortsbild indes profitiert von AGGLOlac sehr wesentlich – vom aufgewerteten Uferraum und auch von der Stadterweiterung. Das Hochhaus hilft zur Lesbarkeit der Stadt mit einer Landmarke am richtigen Ort und im richtigen Ausmass.
- Die Anliegen der Archäologie werden erfüllt, die Fundstellen geschont.

1.6 Biotop-, Arten und Landschaftsschutz

- Aufwertung des naturnahen Uferbereichs.
- Seeufer als möglichst unbebauter naturnaher Grüngürtel mit minimalen befestigten Flächen.
- Verlust einiger Lebensräume, für die Ersatzmassnahmen vorgesehen sind.

1.7 Schutz des Kulturlandes

- Planung auf brachliegendem Industrieareal und bereits bebauter Fläche, also keine Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftlichen Flächen oder sonstigen wertvollen Grünzonen.

1.8 Wald

- Waldrodung, Wiederaufforstung halten sich die Waage.
- Aufwertung des Waldareals.

1.9 Verkehr

- MIV-Erschliessung und Parkierung entsprechend der hochzentralen Lage funktionsfähig. Gestalterische Aufwertung der MIV-Achsen.
- Durchwegung und Vernetzung des Fuss- und Veloverkehrs wird verbessert und aufgewertet.
- Nähe des regionalen ÖV-Knotenpunktes (Bahnhof Biel-Bienne). Neue ÖV-Linie geplant. Die bedeutende Erschliessungsgunst sowie die zentrale Lage werden mit einer entsprechenden Dichte genutzt.

1.10 Ver- und Entsorgung

- Erfüllt.

1.11 Energie

- Erhöhte energetische Auflagen.

12.2 Beurteilung der Interessen zur Umwelt

2.1 Lärm

- Die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz werden eingehalten und es entsteht keine Verschlechterung.

2.2 Luft

- Die aus lufthygienischer Sicht zulässigen Zusatzbelastungen werden eingehalten. Die Zusatzbelastungen sind allerdings geringer als an weniger zentralen Orten.

2.3 Erschütterungen

- Nicht relevant.

2.4 Boden

- Auf dem Areal liegen keine Standorte vor, die als sanierungsbedürftig gelten. Allfällige Belastungen sind dennoch denkbar und müssen noch untersucht und allenfalls entsorgt werden.

2.5 Strahlungen

- Nicht relevant.

2.6 Gewässer

- Gewässerräume (See / Zihl) werden eingehalten.
- Die Gewässerräume werden teilweise aufgewertet, teilweise mehr beansprucht.

2.7 Lichtverschmutzung

- Noch nicht bekannt (abhängig von der weiteren Bearbeitung).

2.8 Klima

- Gewisse Auswirkungen aufs Klima: Stahlungsreflexionen, Wärmeproduktion, Bodenversiegelung.
- Minimierte Beeinflussung der Frischluftschneise.

2.9 Störfallvorsorge

- Das zusätzliche Risiko für Personen in einem Konsultationsbereich wird als tragbar beurteilt.

12.3 Beurteilung der Interessen zur Wirtschaft

3.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsförderung

- Nicht relevant

3.2 Investitionen durch die öffentliche Hand

- Der Mehrwert der hohen Dichte finanziert die öffentlichen Infrastrukturen und archäologischen Grabungen; die Dichte ist damit für die Städte von grosser Bedeutung.
- Mehr Steuereinkommen durch neue Bewohnerinnen und Bewohner.

3.3 Investitionen durch Private

- Der Bau der Nutzungen wird erhebliche Investitionen auslösen.

3.4 Standortfaktoren

- Standorte für Kleingewerbe sind möglich, liegen indes nicht im Zentrum der Zielsetzung

12.4 Beurteilung der Interessen zur Gesellschaft

4.1 Gentrifizierung

- Keine Abwanderung ärmerer Bevölkerungsschichten (Neubau). Preisgünstiger Wohnraum wird durch die Beteiligung der Städte Nidau und Biel ermöglicht.
- Zuzug wohlhabender Bevölkerungsschichten durch attraktive Wohnlage.

4.2 Segregation

- Vielfältiger neuer Wohnraum durch sehr unterschiedliche Lagen von Wohnungen (am See, im Innern) minimiert eine allfällige Segregation.

13. Auswirkungen 1 Raumordnung

13.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

13.1.1 Übergeordnete Planungen, Inventare und Konzepte

Der Perimeter AGGLOlac gilt als regionaler Wohnschwerpunkt (siehe dazu Kapitel 2.1). Die vorliegende Planung setzt das Massnahmenblatt „A2 Regionale Wohnschwerpunkte“ des regionalen Richtplans / RGSK Biel-Seeland um; die beiden Städte wirken „auf der politischen, planungsrechtlichen und bodenpolitischen Ebene aktiv auf die Realisierung der regionalen Wohnschwerpunkte hin“.

Das Vorhaben ist mit den übergeordneten Planungen, Inventaren und Konzepten abgestimmt. Siehe dazu vor allem die Überlegungen in Kapitel 2, zu den archäologischen Fundstellen vor allem in den Kapiteln 2.5 und 8.3, zum Bauinventar in Kapitel 2.4 und 8.1 sowie zu weiteren Themen die folgenden Überlegungen.

13.1.2 Abstimmen mit benachbarten Quartieren und Gemeinden

Der Perimeter des Gebiets AGGLOlac grenzt im Norden an die Stadt Biel an. Die Planung ist mit der Stadt Biel abgestimmt:

- Sie wird seit Beginn der Planungen gemeinsam von beiden Städten gemeinsam erarbeitet.
- Der Uferschutzplan See wurde so erarbeitet, dass er mit den angrenzenden Bieler Uferschutzplänen übereinstimmt.

Mit der Arealentwicklung soll ein neues, urbanes, durchmischtes Quartier entstehen, das die Siedlungslücke zwischen Zihl und Nidau-Büren-Kanal in überzeugender Weise schliesst¹⁸. Weiter können mit dieser Arealentwicklung eine allgemeine Aufwertung des Seeufers sowie eine verbesserte Verbindung zwischen Biel und Nidau erreicht werden.

Die verschiedenen qualitätssichernden Verfahren führten zu einer Gesamtgestaltung für das ganze Gebiet mit stimmigen Übergängen zu den benachbarten Quartieren:

- In Richtung Biel kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauungsstruktur der benachbarten Quartiere eine ähnliche Körnigkeit erhalten wird, wie im Richtkonzept AGGLOlac, sowohl beim Campus als auch beim Innopark im Bereich zwischen Bahnhof Biel und der Zihl ist dies bereits erkennbar.

¹⁸ Bericht des Beurteilungsgremiums (2015), S. 15

- Der Übergang zum Schloss Nidau ist sorgfältig zu gestalten; die Grundzüge der Gestaltung sind als Beschreibung zur ZPP festgelegt, die genaue Ausformulierung wird mit dem nachfolgenden Verfahren geklärt, wenn auch genauere Projektinformationen erarbeitet werden.
- Der Übergang zum Quartier Mühleruns wird ebenfalls nur in den Grundzügen festgelegt, die Ausformulierung wird mit dem nachfolgenden Verfahren geklärt. Der Übergang der Höhenentwicklung der Bauten zum benachbarten Quartier wird indes gesichert.

13.2 Haushälterische Nutzung des Bodens

13.2.1 Baulandbedarf, Zielsetzung des Kantons

Der Standort AGGLOlac wurde vom Kanton als einer von 16 Standorten mit dem Label ESP Wohnen ausgezeichnet. Er ist überdies ein regionaler Wohnschwerpunkt. Die Überbauung des stadtnahen Teils von AGGLOlac ist im regionalen und im kommunalen Gesamtzusammenhang zentral und prioritär.

Der im Perimeter AGGLOlac mögliche Wohnraum orientiert sich deshalb nicht am 15-jährigen Baulandbedarf, der für die Berechnung des Flächenbedarfs im Rahmen von „konventionellen“ Ortsplanungsrevisionen verwendet wird, sondern an dieser übergeordneten Zielsetzung des Bauens an zentralen Standorten.

Das Gebiet AGGLOlac ist Teil einer tiefgreifenden Umwandlung des Stadtkörpers zwischen Bahnhof Biel und See. Die Stadt wächst vom Bahnhof Biel in Richtung See – dies ist schon heute deutlich sichtbar an den neuen Fachhochschulen; verschiedene weitere urbane Baukomplexe sind absehbar, zum Beispiel der Innovationspark oder solche aus der städtebaulichen Begleitplanung A5-Westast.

Dies entspricht auch den Absichten der Stadt Nidau; zum Gebiet AGGLOlac steht im Leitbild Nidau: „Die Brachen und unternutzten Areale sollen an dieser hervorragenden Lage am See und in nächster Nähe zur Eisenbahn und zur A5 aufgewertet und dicht genutzt werden; dies im Sinne einer Entwicklung nach innen.“

Dass die kompakte Stadt nach Nidau wächst, führt zu einem verstärkten Zusammenwachsen der beiden Stadtkörper von Biel und Nidau. Eine sehr positive Tendenz und Absicht, denn die Stadt Nidau kann so ihre heutige Lage hinter dem Bahnhof Biel verlassen und wird besser in den Stadtkörper eingebunden.

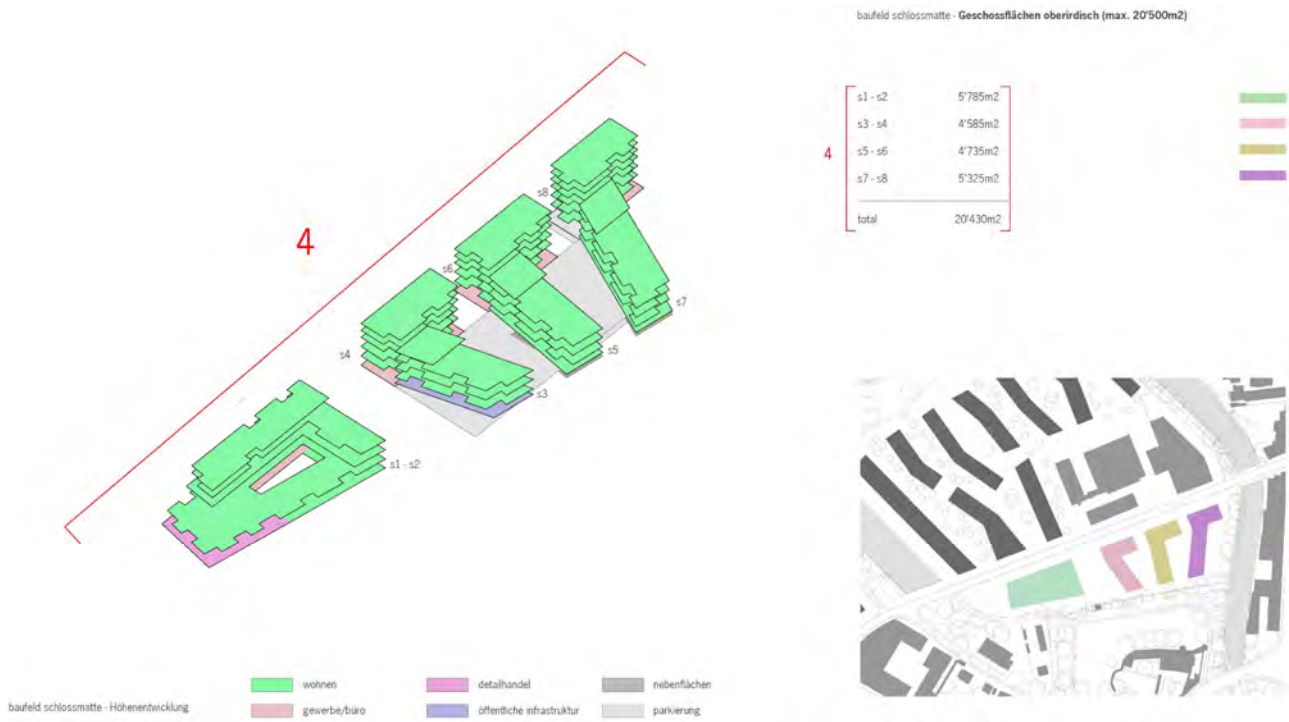
13.2.2 Verfügbarkeit

Der weitaus grösste Teil des Areals ist im Eigentum der Städte Nidau und Biel. Das Areal AGGLOlac wird von der Projektgesellschaft entwickelt, welche sich aus den Städten Nidau und Biel sowie der Mobimo zusammensetzt. Der Boden ist also verfügbar. Baulandhortung, wie dies häufig bei Privatper-

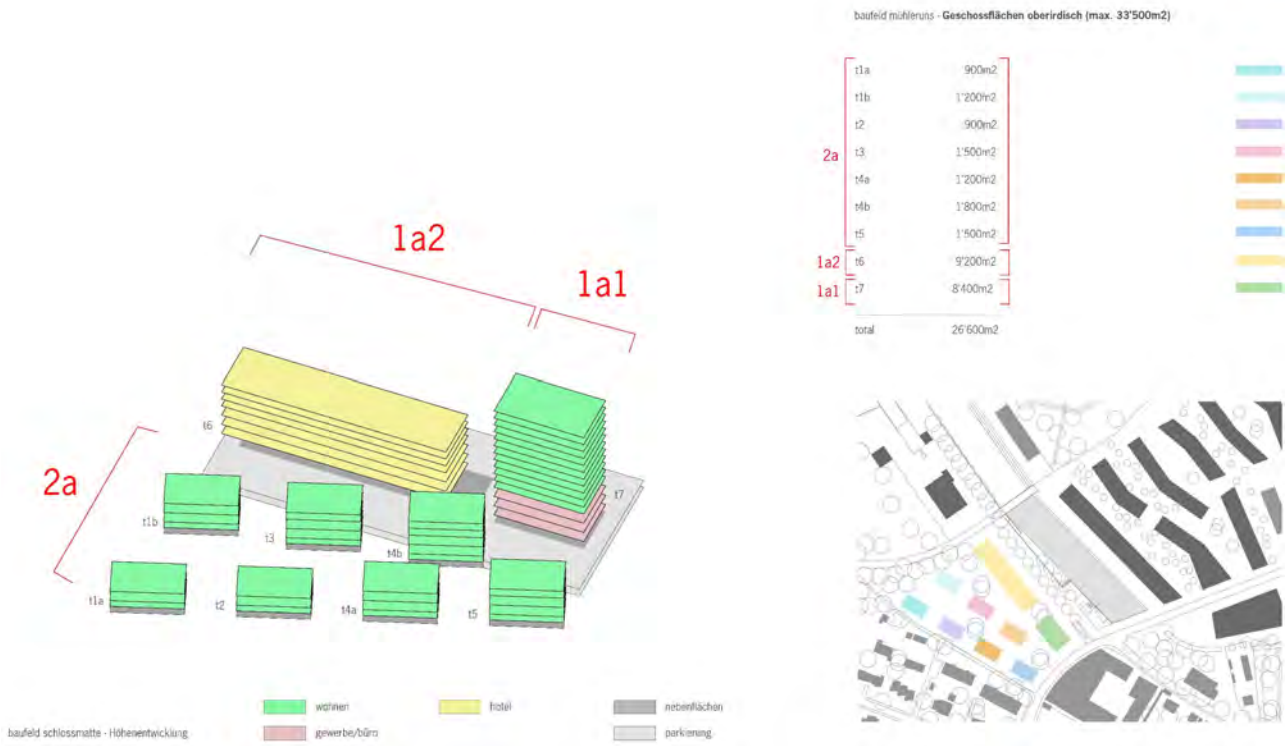
sonen vorkommt, ist hier aus heutiger Sicht kein Problem. In der Ausschreibung ist gar ein Rückkaufsrecht für die Städte definiert für Grundstücke, welche nach einer bestimmten Zeit nicht überbaut sind.

13.2.3 Siedlungsentwicklung nach innen

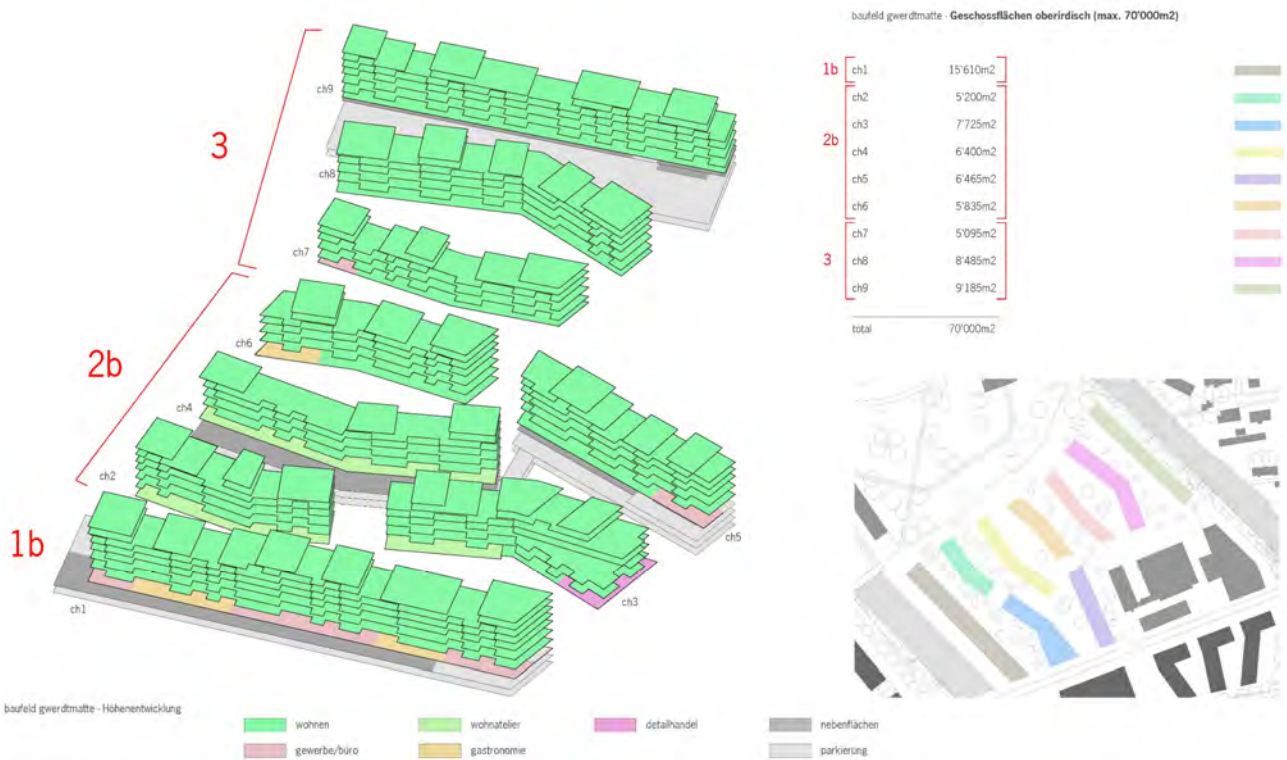
In den ZPP sind gemäss Richtkonzept AGGLOlac folgende oberirdische Geschossflächen GfO geplant:



Geschossflächen ZPP 7.1 (Stand 20.12.2018; Quelle Bauzeit Architekten)



Geschossflächen ZPP 7.3 (Stand 28.2.2019; Quelle Bauzeit Architekten)



Geschossflächen ZPP 7.5 (Stand 20.12.2018; Quelle Bauzeit Architekten)

In der Übersicht ergibt sich folgendes Bild:

	GFo (m²)	Fläche der ZPP	GFZo
ZPP 7.1	20'500	11'397	1.80
ZPP 7.2 ¹⁹	0	5'671	0
ZPP 7.3	26'500	11'377	2.33
ZPP 7.4	0	10'819	0
ZPP 7.5	70'000	33'924	2.06
Summe	117'000	73'188	1.60

Geschossflächen ZPP 7 (Stand 20.2.2019)

Bezogen auf die fünf ZPPs ergibt sich eine oberirdische Geschossflächenziffer GFZo von 1.60. Bei diesem Dichtewert sind folgende Überlegungen zu berücksichtigen:

- Die Dichteziffer wird im bebauten Bereich zugunsten eines möglichst breiten Uferraums vergrössert.
- Die Dichteziffer variiert von ZPP zu ZPP. Bei der Berechnung der oberirdischen Geschossflächenziffer wurden die beiden ZPPs 7.2 und 7.4 miteinbezogen. Sie sind einerseits öffentlicher Freiraum und andererseits auch Freiraum für die angrenzende Bebauung. Für eine aussagekräftige Dichteziffer muss der Freiraum natürlich miteinbezogen werden.

Die angestrebte Dichte ist angemessen:

- Das Volk hat dem neuen Raumplanungsgesetz des Bundes deutlich zugestimmt und die Gemeinden zu einer haushälterischen Bodennutzung verpflichtet.
- Mit einer hohen Dichte können die hervorragende Erschliessungsgüte und Lagequalität möglichst vielen Nutzer/innen zur Verfügung gestellt werden.
- Eine dichte Nutzung dieses zentralen Areals sichert eine Weiterentwicklung des Kantons, ohne dass grosse neue Bauzonen an peripheren Lagen geschaffen werden müssen.
- Massnahme 3 des regionalen Richtplans / RGSK Biel-Seeland verlangt: «Die bauliche Nutzung der regionalen Wohnschwerpunkte erfolgt in einer ihrer Bedeutung angepassten, mittleren bis hohen Siedlungsdichte (Richtwert GFZo min. 0.6, im Agglomerationskerngebiet – Nidau, Ipsach, Port, Brügg - GFZo min 0.8, Im Agglomerationszentrum Biel GFZo min. 1.0).».²⁰
- Der bebaubare Perimeter AGGLOlac ist aufgrund seiner sehr zentralen Lage ein städtischer; im Umfeld des Bahnhofes Biel wird die Dichte künftig deutlich zunehmen, in Zukunft sicher auch auf Nidauer Stadtgebiet.

¹⁹ Die bestehenden Bauten in der ZPP 7.2 sind in dieser Rechnung nicht einbezogen.

²⁰ RGSK Biel-Seeland (2017)

- Die Geschossflächenziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Landfläche an. Weil nun mit der Planung ein möglichst grosszügiger freier Uferraum für die Öffentlichkeit geschaffen werden sollte, wurden die vorgesehenen Bauten räumlich möglichst konzentriert und es entstand damit eine *lokal* recht hohe Dichte. Für die Teilnehmenden der Mitwirkung war die Konzentration der Siedlung zu Gunsten eines möglichst breiten Uferraumes eines der wichtigsten Kriterien.

Aufgrund der regionalen Bedeutung des Projekts AGGLOlac und seiner städtischen Lage ist diese Dichte stimmig. Die geforderte Dichte wird klar erreicht. Der Boden wird haushälterisch genutzt.

Der stadträumlichen Struktur wurde vom Begleitgremium des Verfahrens attestiert, dass es sich verträglich in die Massstäblichkeit der Umgebung einordne.

13.2.4 Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten

Das Areal AGGLOlac bietet ein bedeutendes Potenzial zur Erfüllung der Strategie einer Siedlungsentwicklung nach innen, wie sie vom Stimmvolk der Schweiz mit der Annahme der Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes am 3. März 2013 mit 62,9% deutlich angenommen worden ist.

Die Eignung des Areals und dessen Potenzial sind anerkannt. Im regionalen Richtplan / RGSK Biel-Seeland ist es als regionaler Wohnschwerpunkt" und auf kantonale Ebene als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" eingestuft.

Die Planung AGGLOlac setzt diesen Planungsauftrag um.

13.2.5 Synergien der Nutzungen

Die Nutzungen im heutigen wie auch im erweiterten Hafen werten die Erholungsnutzung der Bieler Bucht auf. Die heutigen und künftigen Nutzungen ergänzen sich und bereichern sich gegenseitig. So entstehen Teilräume mit unterschiedlichen Charakteren.

Die Nutzungen in den bebaubaren Bereichen werten Nidau und Biel auf. Sie bereichern das bestehende Angebot.

13.3 Wohnqualität

13.3.1 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen

Beim zulässigen Nutzungsmix wird darauf geachtet, dass einerseits – vornehmlich durch öffentlich zugängliche 1. Vollgeschosse (umgangssprachlich "Erdgeschosse"), die Publikum anziehen – ein belebtes Quartier entsteht und andererseits die Altstadt von Nidau nicht übermässig konkurrenziert wird (Beschränkungen des Verkaufs). Hier gilt es, einen guten Angebotsmix an

Einrichtungen, Restaurants etc. für den Perimeter AGGLOlac zu finden, der diese beiden Ansprüche erfüllt.

13.3.2 Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

Das Gebiet AGGLOlac wird ein gemischtes Quartier mit einem deutlichen Schwerpunkt beim Wohnen. Arbeiten und Wohnen sind in unmittelbarer Nähe zueinander möglich. Zu den wichtigsten öffentlichen Räumen werden öffentlichkeitswirksame Nutzungen vorgesehen, welche den Raum beleben sollen. Die Flächen der Naherholung liegen vor der Tür.

13.3.3 Benützungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen

AGGLOlac bietet eine Vielzahl unterschiedlicher Räume: Die Freiräume im Uferbereich des Sees bieten Erholung für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für Gäste, der Hafbereich wird zu einem attraktiven Stadtraum, welcher bis zum Schlosspark als Freiraum erweitert wird, die Dr. Schneider-Strasse wird als Stadtstrasse gestaltet und im Innern der ZPPs werden quartierbezogene Freiräume entstehen.

13.3.4 Sicherheit im öffentlichen Raum

Aus den heutigen zwischengenutzten resp. brachliegenden Gebieten entstehen bewusst gestaltete öffentliche Räume. Die objektive und die subjektive Sicherheit werden gegenüber der heutigen Situation deutlich verbessert. So werden die Dr. Schneider-Strasse auf der Grundlage eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts umgesetzt, die Haf- und Uferbereiche übersichtlicher gestaltet.

Die genauen Massnahmen in den öffentlichen Räumen werden in der Detailplanung definiert.

13.3.5 Gestaltung, Eigenart, Schönheit und Gruppierung

Siehe Kapitel 3.1.

13.4 Naturgefahren

Die Gefährdungsgebiete werden im Schutzzonenplan dargestellt.

Der Fachbericht Wasserbau / Naturgefahren (Wasser) / Verkehr des Oberingenieurkreises III des Tiefbauamtes des Kantons Bern legt als Schutzziel das 300-jährliche Hochwasserereignis fest. Die Schutzkote wird auf 431.30 m.ü.M. festgelegt. Bei exponierter Lage ist zusätzlich der Wellenschlag zu berücksichtigen.

13.5 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

13.5.1 Überblick

Der Schutz und die Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sind ein Kernanliegen der Planung AGGLOlac. Sie strebt ja folgende Ziele an:

- Seeufer: die Aufwertung der Uferbereiche.
- Schlossmatte: die Realisierung eines neuen, in seiner Entstehungsperiode klar ablesbaren, nahtlos an das bestehende städtische Umfeld anschließenden Quartiers, die Annäherung der Zentren von Biel und Nidau an das Seeufer; dies als Beitrag zur Entwicklung der Siedlung nach innen.

Das Richtkonzept AGGLOlac nimmt diese Ziele auf und schafft dazu wesentliche Qualitäten:

Seeufer

- Es klärt den Uferbereich der Bucht des Bielersees als durchgehenden, möglichst grünen Freiraum und wertet diesen auf. Der Uferweg "See" ist durchgehend und gestaltet.
- Es wertet das Ufer des Bielersees im Bereich der Seematte auf.
- Es schafft einen städtisch geprägten Freiraum am Hafen / am See.
- Es verbessert die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Sees mit Piers.
- Es schafft einen realen freiräumlichen Bezug vom See, über die Bucht, über die Barkenhäfen, über den künftigen Freiraum Gwerdtmatte zum Schlosspark und zum Städtchen.

Schlossmatte

- Es bietet hinter dem Uferweg "See" drei grössere Bereiche für ein neues Stadtquartier an. Zwei davon sind Bereiche am See und in diesem Sinn gestaltet; sie öffnen sich auf unterschiedliche Weise zum See und lassen den Raum vom See bis weit ins Land einfließen. Der dritte Bereich, die Schlossmatte, ist eher zum Schloss orientiert.
- Es führt den heutigen Barkenhafen und den Uferweg "See" bis zum See fort und macht vor allem das bestehende Pier des Strandbades Biel (zumindest im Winter) für die Öffentlichkeit zugänglich. Eine spürbare Aufwertung für die Öffentlichkeit.
- Es ergänzt den Barkenhafen um ein zweites Element, das dereinst tiefer in das Land hineinragen wird. Damit werden mehr Bootsplätze angeboten, zum Teil als Ersatz bestehender. Ausserdem wird die Erweiterung des Bootshafens selbst beidseitig recht dicht bebaut und so ein attraktiver Stadtraum geschaffen (u.a. durch öffentliche Nutzung der 1. Vollgeschosse).
- Die Sicht vom See auf das Siedlungsgebiet wird also verändert und gestaltet.

13.5.2 ISOS

Siehe Kapitel 3.6, 4.4 und 18.

13.6 Biotop- und Landschaftsschutz

Einleitung und Zusammenfassung

Im Perimeter AGGLOlac konnten sich, aufgrund der gebietsweise extensiven Nutzung, verschiedene Lebensraumtypen ausbilden, welche gemäss der Verordnung über Natur- und Heimatschutz NHV als geschützt oder schützenswert gelten. Namentlich sind dies Teile der Ufervegetation, Halbtrockenrasen, Hecken und Spierstaudenfluren. Bei der Umsetzung der Planung werden diese Biotope teilweise verloren gehen oder stark beeinträchtigt werden.

Der Eingriff in geschützte oder schützenswerte Lebensräume ist gemäss NHG ersatzpflichtig. Im Rahmen der Planung AGGLOlac wurde die Interessenabwägung zwischen Baugebiet und Natur nach folgendem Verfahren zum Schutz der Natur und Landschaft vorgenommen²¹:

1. Schutz von bestehenden, schutzwürdigen Objekten
2. Ersatz von bestehenden, schutzwürdigen Objekten
3. Ökologischer Ausgleich.

Voraussetzung für den Schutz von Lebensräumen bzw. für die Festlegung adäquater Ersatzmassnahmen bei derer Beeinträchtigung ist eine Aufnahme des Ausgangszustands Ökologie. Aus diesem Grund wurden 2009 für die Machbarkeitsstudie, Teil Ökologie²², die vorhandenen Lebensräume kartiert und die bestehenden Inventare und Datenbanken konsultiert. Diese Grundlagen zu Flora und Fauna wurden durch Feldbegehungen ergänzt. Im Frühjahr 2017 wurden die Lebensraumkartierung überprüft, die Datenbankabfragen aktualisiert und ebenfalls mit Feldbegehungen ergänzt. Es kann heute davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorhandenen ökologischen Werte die Umsetzung der Planung im Bereich AGGLOlac aus ökologischer Sicht mit den geeigneten Massnahmen bewilligungsfähig ist.

Die Umsetzung der Planung wird insbesondere auch die betroffenen See- und Flussufer in verschiedener Weise verändern. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2009 wurde deshalb die Ökomorphologie der Uferlinie im Planungssperimeter kartiert. Die Kartierung erfolgte nach einer eigens für die Machbarkeitsstudie entwickelten Methode. In der Zwischenzeit hat das Bundesamt für Umwelt (Bafu) eine standardisierte Methode für die ökomorphologische Beschreibung und Bewertung der Seeufer entwickelt²³. Die Ufer des Bielersees wurden mit dieser Methode bereits bewertet. Die Resultate sind auf der Karte "Ökomorphologie der Oberflächengewässer" im Geoportal des

²¹ Gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung von Bund (Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG; Natur- und Heimatschutzverordnung, NHV) und Kanton (Baugesetz, BauG).

²² AGGLOlac Machbarkeitsstudie, Teil Ökologie; Iseli & Bösiger/Sigmaplan; 11. Dezember 2009

²³ Niederberger K., Rey P., Reichert P., Schlosser J., Helg U., Haertel-Borer S., Binderheim E., (2016): Methoden zur Untersuchung und Beurteilung der Seen. Modul: Ökomorphologie Seeufer. Bundesamt für Umwelt, Bern, Umwelt-Vollzug Nr. 1632

Kantons Bern dokumentiert und können als Grundlage für den ökomorphologischen Ausgangszustand verwendet werden. Damit ist die Forderung einer Aktualisierung der Ökomorphologie gemäss Pflichtenheft für die Hauptuntersuchung²⁴ erfüllt.

Erst mit der Umsetzung der Planung im Perimeter AGGLOlac (Überbauungsordnung und/oder Realisierungsprojekte), kann die ökologische Bilanzierung zur Bestimmung von Art und Umfang der zu leistenden Ersatzmassnahmen vorgenommen werden. Hingegen wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt grobe Schätzungen zum quantitativen Umfang der Ersatzmassnahmen und Vorschläge zu deren Umsetzung gemacht. Diese Schätzungen sowie Vorschläge für mögliche Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen finden sich in der Grundlage G02.3.

Ist- und Ausgangszustand

Wie eingangs erwähnt, wurden im Planungssperimeter im Jahr 2009, sowie letztmals im Frühjahr 2017, Aufnahmen zur Erhebung des ökologischen Zustands gemacht. Die detaillierten Resultate zu den Erhebungen sind in der Grundlage G02.3 nachzulesen. Zusammenfassend kann auf das Vorkommen mehrerer explizit geschützter oder schützenswerter Lebensräume sowie diverser gemäss roter Liste gefährdeter Arten (Fauna), insbesondere Fledermäuse und Brutvögel, im Projektperimeter hingewiesen werden.

Flora

Insgesamt sind 23 Arten der Roten Liste im Planungssperimeter nachgewiesen. Jedoch datieren 20 dieser Funde vor 1953.

Nur drei Arten sind nach 1995 nachgewiesen worden:

- Kornrade *Agrostemma githago* (gefährdet, 1995)
- Ähriges Tausendblatt *Myriophyllum spicatum* (potentiell gefährdet, 2015)
- Zwerg-Laichkraut *Potamogeton pusillus* (verletzlich, 2015)

Der Vergleich der historischen Funde mit den rezenten Belegen zeigt den grossen Artenverlust im Planungssperimeter auf. Insbesondere sind Arten der Nass- und Feuchtstandorte verschwunden.

Fauna

Insgesamt sind 29 Arten der Roten Listen im Perimeter nachgewiesen, davon betreffen 17 Nachweise Vogelarten. Der Schwerpunkt bei den Vogelarten ist auf die intensive Kartier- und Beobachtungstätigkeit 2013-16 zum neuen Brutvogelatlas der Schweiz zurückzuführen. Bei den übrigen Artengruppen liegen nur wenige Beobachtungen vor.

Von der Gewichtung her sind eine stark gefährdete Art (Biber), eine gefährdete Art (Bachneunauge), 11 verletzte Arten und 16 potentiell gefährdete Arten zu erwähnen. 6 Arten sind zudem gesamtschweizerisch geschützt, eine Art ist im Kanton Bern geschützt.

²⁴ Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac – Planungsbericht nach Art. 47 RPV Entwurf für die 1. Vorprüfung

Rund die Hälfte betrifft Arten von aquatischen und feuchten sowie trockenen Lebensräumen, welche gesamtschweizerisch den grössten Lebensraumverlust der letzten Jahrzehnte aufweisen. Eine weitere bedeutende Artengruppe sind Arten von struktur- und altholzreichen Gehölzen und Waldstandorten (insbesondere Vögel) und Solitäräume wie Schwarzpappeln und Eichen (Fledermäuse, Wirbellose).

Lebensräume

Im urbanen Umfeld sind nur wenige naturnahe Lebensräume vorhanden. Die See- und Kanalufer sind zum grössten Teil hart verbaut und weisen mit wenigen Ausnahmen keine standortgemässe Ufervegetation auf. Trotz der Seenähe sind kaum seeufertypische Feucht- und Nasslebensräume im Uferbereich vorhanden. Das Seeufer unterliegt zudem einem grossen Erholungsdruck.

Die nach dem Rückbau der Expo.02 grossflächig vorhandenen Freiflächen weisen eine naturferne Rasenvegetation bzw. auf den Schotteruntergrund angepasste meist artenarme und triviale Tritt- und Ruderalflur auf, welche zudem einer hohen mechanischen Belastung ausgesetzt ist (Parkplatz, Abstellplätze etc.). Die grösseren vegetationslosen Ruderalflächen mit lehmigem Untergrund stellen wichtige Sammelorte für Nestmaterial insbesondere von Mehlschwalben dar.

Im Schlosspark Nidau ist neben solitären Bäumen nur eine strukturarme, aber artenreiche Baumhecke als naturnaher Lebensraum vorhanden.

Die wenigen naturnahen Lebensräume konzentrieren sich auf den naturnahen Waldkomplex des Erlenwäldli Nidau, die Pionierwaldfläche südlich angrenzend an das Schwimmbad Biel und auf kleinflächige im Rahmen der Realisierung von Barkenhafen und Gebäude Restaurant Péniche angelegte Magerstandorte.

Folgende Lebensraum-Komplexe sind hervorzuheben:

- Gewässerufer, Feuchtstandorte (generell starker Verlust, Störung durch Erholungsdruck)
- Waldstandorte von Auen und Fliessgewässern
- Magerstandorte (Wiesen, Ruderal): Aufgrund der Nähe zu den Trockenstandorten am Jurasüdfuss sind den vorhandenen Lebensräumen, obschon nur kleinflächig ausgebildet, trotzdem eine wichtige Trittsteinfunktion in der lokalen und regionalen Vernetzung zuzuordnen.

Projektauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung im Bereich AGGLOlac wird ein grosser Teil der beschriebenen, meist nicht gefährdeten Kleinlebensräume beeinträchtigt. Zudem muss mit einem nochmals erhöhten Erholungsdruck auf die wenigen naturnahen Waldkomplexe gerechnet werden. Hier müssen über geeignete Instrumente die Besucherlenkung, mögliche ökologische Aufwertungen sowie der künftige Unterhalt geregelt werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung eröffnen sich auch Chancen für teilflächige Renaturierungen der See- und Kanalufer und für ein Vernetzungssystem von aquatischen Lebensräumen durch entsprechende naturnahe

Gestaltung. Zudem weisen die Grünfläche und die vorhandenen Gehölzstrukturen im Schlosspark Nidau ein grosses Potential für Aufwertungen auf, welche zum Teil bereits umgesetzt wurden.

Ebenfalls soll über ein entsprechendes Umgebungsgestaltungskonzept die Chance genutzt werden, ökologisch wertvolle Ersatzlebensräume innerhalb des künftig überbauten Gebiets zu schaffen. Ziele und Massnahmen für eine ökologisch wertvolle Freiraumplanung sind in der Grundlage G02.3 nachzulesen.

Durch die Umsetzung der Planung im Bereich AGGLOlac ist eine regional bedeutende Kolonie der potenziell gefährdeten²⁵ Mehlschwalbe bedroht, die an der alten Tankstelle (Schlossstrasse 12, Nidau) brütet. Zu deren Erhaltung sind entsprechende Massnahmen vor und während der Bauphase vorzusehen.

Während und nach Abschluss der Umsetzung der Planung ist der Neophytenkontrolle und -bekämpfung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Standorte mit Nachweisen sind vor Erdbewegungen entsprechend zu behandeln und Pflanz- und Wurzelmaterial zu entsorgen. Die dafür notwendigen Mittel sind bei der Projektierung bereitzustellen.

²⁵ Gemäss Roter Liste der gefährdeten Arten Brutvögel (BAFU, Stand 2010)

Ökomorphologie der Seeufer

Die Umsetzung der Planung wird insbesondere auch die betroffenen See- und Flussufer in verschiedener Weise verändern. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2009 wurde deshalb die Ökomorphologie der Uferlinie im Planungssperimeter kartiert. Die Kartierung erfolgte nach einer eigens für die Machbarkeitsstudie entwickelten Methode. In der Zwischenzeit hat das Bundesamt für Umwelt (Bafu) eine standardisierte Methode für die ökomorphologische Beschreibung und Bewertung der Seeufer entwickelt. Die Ufer des Bielersees wurden mit dieser Methode bewertet. Die daraus resultierende Karte "Ökomorphologie der Oberflächengewässer" im Geoportal des Kantons Bern kann als Grundlage für den ökomorphologischen Ausgangszustand verwendet werden.

Der Begriff "Ökomorphologie" umfasst die Gesamtheit der strukturellen Gegebenheiten der Seeufer, welche aus Uferzone, Uferlinie und Flachwasserzone bestehen: die eigentliche Seeufermorphologie sowie Anlagen, Nutzungen und Verbauungen im und am Seeufer. Für die Beurteilung von Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen ist grundsätzlich der gesamte See mit seinen Ufern als Einheit zu betrachten. Ziel zukünftiger Bauaktivitäten innerhalb des Systems Seeufer ist, den Gesamtzustand des Systems zu verbessern, zumindest aber eine Verschlechterung zu verhindern.

Projekte wie zum Beispiel die Neugestaltung der Uferzone im Projekt AGGLOlac können zu einer Verschlechterung des Systemzustands führen. Indem andernorts (nicht zwingend im Perimeter der entsprechenden Projekte, aber im System des betroffenen Sees) Systemverbesserungen als Ersatzmassnahmen realisiert werden, kann der bisherige Zustand insgesamt erhalten oder aufgewertet werden.

Schutz- und Ersatzmassnahmen, Ökologischer Ausgleich

Schutzmassnahmen

Innerhalb des Planungssperimeters sind Bereiche bezeichnet, in welchen keine baulichen Eingriffe stattfinden sollen. Dabei handelt es sich um die Uferbereiche mit Ausbildungen von Stillwasserröhricht (Nr. 20 Lebensrauminventar) und dem ehemaligen "Spychigerhäfeli" mit einem Mosaik aus Stillwasserröhricht, Laichkraut- und Wasserlinsengesellschaften (Nr. 21 Lebensrauminventar). Diese Bereiche können jedoch als natürliche Elemente in die Parkgestaltung integriert und so erlebbar gemacht werden. Ökologische Aufwertungen im Uferbereich sind allerdings grundsätzlich möglich.

Ebenso wird der Waldkomplex des Erlenwäldli erhalten. Ausnahme bilden kleinflächige Anpassungen des Waldperimeters. Anpassungen des Wegnetzes im Erlenwäldli sowie ökologische Aufwertungsmassnahmen sind grundsätzlich möglich.

Ersatzmassnahmen nach Natur- und Heimatschutzgesetz NHG

Im Planungssperimeter befinden sich verschiedene Lebensraumtypen, welche gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz NHV als ge-

schützt oder schützenswert gelten (z.B. Teile der Ufervegetation, Halbtrockenrasen, Hecken, Spierstaudenfluren). Durch die Umsetzung der Planung AGGLOlac gehen diese Lebensräume teilweise verloren oder sie werden stark beeinträchtigt.

Der technische Eingriff in geschützte und schützenswerte Lebensräume kann nach Art. 14 Abs. 6 NHV nur bewilligt werden, wenn er standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der unbestrittenen städtebaulichen Bedeutung von AGGLOlac und der innenstädtischen Lage die baulichen Eingriffe in die schützenswerten Lebensräume bewilligt und die entsprechenden Ausnahmegewilligungen erteilt werden können. Im Rahmen der Umsetzung der Planung im Perimeter AGGLOlac (Überbauungsordnungen und/oder Realisierungsprojekte), sind bei technischen Eingriffen in geschützte Lebensräume sowie in Vorkommen geschützter Arten die entsprechenden Ausnahmegewilligungen nach Naturschutzrecht zu beantragen. Ein Ausnahmegesuch muss spätestens in dem Verfahren gestellt werden, in welchem klar ist, dass Eingriffe z.B. in bundesrechtlich geschützte Objekte wie Wald, Hecken und Ufervegetation geplant sind.

Der Verursacher ist gestützt auf Art. 18 Abs. 1ter NHG verpflichtet, die definitiven Beeinträchtigungen der Lebensräume durch Ersatzmassnahmen zu kompensieren. Art und Standort der notwendigen Ersatzmassnahmen sind in den weiteren Planungsschritten zu definieren, die hierfür geltenden Grundsätze sind im Leitfaden Umwelt 11, „Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz“ des BAFU nachzulesen²⁶.

a. Rodungsersatz

Der zu leistende Ersatz für die Rodung der Parzelle Nr. 807 und von Teilbereichen des „Erlenwäldli“ ist in den Dokumenten 05.0, 05.1 ff., 06.0 und 06.1 ff. dokumentiert und dort nachzulesen.

b. Ersatz von schützenswerten Lebensräumen

Das ökologische Konzept zur Teiländerung der baurechtlichen Grundlagen im Bereich AGGLOlac sieht vor, die Ersatzmassnahmen nach verschiedenen Ansätzen zu definieren (vgl. Grundlage G02.3).

- Einerseits wird der quantitative Umfang der Ersatzmassnahmen aufgrund der Beeinträchtigung der schützenswerten Lebensräume gemäss Lebensraumkartierung und Inventare grob abgeschätzt.
- Andererseits soll in einer späteren Projektphase der ökologische Wert des Ausgangszustandes mit jenem des Zielzustandes nach der Methode gemäss zitierter Wegleitung "Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz", resp. nach der Methodenergänzung "Bewertungsmethode für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume"²⁷ verglichen und bilanziert werden. Das Ausmass der zu erwartenden ökologischen Defizite des Zielzustandes gegenüber dem Ausgangszustand (ökologische

²⁶ Kägi et al.: Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz, Leitfaden Umwelt 11, (BUWAL 2002)

²⁷ Hintermann & Weber (2017): Bewertungsmethode für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume. Im Auftrag des BAFU und der KBNL. Reinach.

Bilanz) dient als Ausgangswert für die Festlegung von Art und Umfang der zu leistenden Ersatzmassnahmen (siehe Grundlage G02.3).

- In einem weiteren Ansatz soll das im Kapitel "Ökomorphologie der Seeuferzone" beschriebene Ziel, dass der Gesamtzustand des Bielersees nicht verschlechtert werden soll, mit der ökomorphologischen Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustandes sowie des Zielzustandes mit der Methode der ökologischen Bewertung der Seeufer²⁸ überprüft werden.

Gemäss einer im Rahmen der eingangs zitierten Machbarkeitsstudie 2009 erfolgten und für das aktuelle ökologische Konzept übernommenen ersten Quantifizierung der betroffenen geschützten oder schützenswerten Lebensräume (Halbtrockenrasen, Hecken, Feldgehölze, Spierstaudenfluren) wird für die Ersatzlebensräume eine Fläche in der Grössenordnung von 8'550 m² benötigt.

Diese Zahl gilt es anhand der aktuellsten Datenlage zu Lebensräumen und Arten bei der Umsetzung der Planung im Perimeter AGGLOlac (Überbauungsordnungen und/oder Realisierungsprojekte) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Ziel ist der Ersatz der zerstörten oder beeinträchtigten geschützten oder schützenswerten Lebensräume.

c. Weitere ökologische Ersatzmassnahmen

Der Perimeter AGGLOlac liegt in der Uferzone und teilweise im Gewässer- raum des Bielersees und der Zihl. Mit dem städtebaulichen Vorhaben wird das ökologische Potential der Uferzone eingeschränkt. Zwar ist im Bereich der Seematte eine naturnähere Gestaltung des Ufers geplant. Die Umsetzung der Planung resp. die damit verbundene Nutzungsintensivierung wird in der Bilanz dennoch zu einer Verschlechterung des ökologischen Zustands gegenüber heute führen. Damit der bisherige Zustand erhalten werden kann, sind Ersatzmassnahmen zu leisten (aufgrund der innenstädtischen Lage nicht zwingend im Perimeter des Projekts AGGLOlac, aber im System des betroffenen Sees).

Da die konkreten Aufwertungen und deren Kosten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden können, wird zur groben Abschätzung derselben vorgeschlagen, insgesamt 1 % der Gesamtinvestitionskosten für die Erschliessung und Bebauung im Perimeter AGGLOlac für den ökologischen Ersatz und die Aufwertungsmassnahmen des Bielersees zu reservieren. Damit kann von einem Betrag für ökologische Ersatzmassnahmen von insgesamt maximal Fr. 5 Mio. ausgegangen werden²⁹.

Im Rahmen der weiteren Planungs- und Realisierungsphasen (Überbauungsordnungen und/oder Bauprojekte) gilt es, die Grobkostenschätzung gemäss der Grundlage G02.3 zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Es wird vorgeschlagen, den Betrag in der Realisierungsphase der Projekte

²⁸ Niederberger K., Rey P., Reichert P., Schlosser J., Helg U., Haertel-Borer S., Binderheim E., (2016): Methoden zur Untersuchung und Beurteilung der Seen. Modul: Ökomorphologie Seeufer. Bundesamt für Umwelt, Bern, Umwelt-Vollzug Nr. 1632

²⁹ Das Investitionsvolumen für Erschliessung und Überbauung des Baugebiets (ohne archäologische Notgrabungen und ohne Altlastensanierung) wird auf Fr. 500 Mio. geschätzt.

rechtsverbindlich zu sichern und die Massnahmen über den von see-land.biel/bienne geführten regionalen Ersatzmassnahmenpool umzusetzen.

Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

Im Rahmen der Umsetzung der Planung im Perimeter AGGLOlac sollen zusätzliche Massnahmen im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und einer ökologischen Optimierung gemäss Art. 18b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 14 und 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) in das Projekt einfliessen und planerisch festgehalten werden. Als übergeordnete Zielsetzung des ökologischen Ausgleichs im Projektperimeter ist die Durchlässigkeit des Planungsperimeters für Fauna und Flora sowie die Vernetzung mit den angrenzenden Natur- und Siedlungsräumen. Im Teilbaureglement AGGLOlac und in den Vorschriften zum Uferschutzplan See werden entsprechende Gestaltungsgrundsätze festgelegt. Die fachmännische Pflege und die langfristige Erhaltung der Qualität der ökologisch wertvollen Strukturen müssen über ein Unterhaltskonzept sichergestellt werden. Massnahmen zum ökologischen Ausgleich können nicht zu den Ersatzmassnahmen gerechnet werden, sondern sind zusätzlich zu leisten.

Folgender nicht abschliessender Katalog listet mögliche Massnahmen für ökologische Ausgleichsmassnahmen auf:

- | | |
|-------------------------|---|
| Gebäude: | <ul style="list-style-type: none"> – Begrünung der Flachdächer soweit sie nicht als Terrasse oder anderweitig vorgesehen sind – Nistkästen für Mehlschwalben |
| Freiflächen: | <ul style="list-style-type: none"> – Parkplätze, Plätze, Spielplätze, Wege wo zweckmässig nicht versiegeln – Standortgerechte Parkbäume (z.B. einheimische Schwarzpappel) und Sträucher – Standortgerechte Alleen und Baumreihen – Extensive Wiesenflächen („Wildblumenwiesen“) und Ruderalflächen – Kleinstrukturen in Rand- und Restflächen, insbesondere grossflächige Nistmaterialsammelpplätze für Mehlschwalben z.B. auf Flachdächern und im Seeuferbereich. – Beleuchtungskonzept zur Minimierung der negativen Lichtemissionen auf die Fauna – Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten Übergangszonen zwischen Flächen für die Erholungsnutzung und natürlichen Lebensräumen so gestalten, dass eine funktionale Trennung klar ersichtlich ist |
| Gewässer und Uferzonen: | <ul style="list-style-type: none"> – Naturnahe Gestaltung des Seeufers – Ökologische Aufwertung des Zihl-Ufers – Naturnahe Gestaltung des neuen Trenngrabens „Wadi“ zwischen Siedlung und Strandbad sowie ökologische Aufwertung des Mühleruns-Grabens als wichtige Vernetzungselemente |
| Wald | <ul style="list-style-type: none"> – Ökologische Waldpflege (Förderung der Auenwaldstruktur, Förderung typischer Baumarten, Erhalt von Höhlenbäumen, etc.) – Massnahmen zur Besucherlenkung |
| Unterhalt: | <ul style="list-style-type: none"> – Unterhalts- und Pflegekonzept für die öffentlichen Freiflächen – Gewährleistung eines fachgerechten Unterhalts der Freiflächen zur langfristigen Sicherung der ökologischen Qualität. |

Regionale ökologische Begleitplanung

Rund um den Bielersee bestehen vielfältige Nutzungsansprüche und Entwicklungspotenziale (Tourismus, Freizeit und Naherholung, Hochwasserschutz, ökologische Aufwertung, Siedlung etc.). Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, Kräfte zu bündeln und Synergien zu nutzen, ist eine Koordination unter den Seegemeinden unabdingbar. Der Verein seeland.biel/bienne hat deshalb bereits 2008 den Aufbau einer "Koordinierten Planung Seeufer" initiiert. Diese Planung ist als Massnahme (Massnahmenblatt C2) in den regionalen Richtplan RGSK Biel-Seeland (Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept) vom 8.12.2016 aufgenommen worden. Mit dem Projekt "Koordinierte Planung Seeufer / Richtplan Bieler Bucht" soll ein Rahmenplan für die koordinierte Projektierung von Erhaltungs-, Entwicklungs- und Aufwertungsmassnahmen im Seeufergebiet entstehen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung AGGLOlac ist ein Vorhaben von regionaler Bedeutung und aufgrund der Nähe zu den Zentren von Biel und Nidau standortsgebunden. Die Umnutzung und Entwicklung des gesamten Perimeters in eine urbane Struktur lässt eine Kompensation des Eingriffs durch ökologische Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen im Projektperimeter nicht zu. Ökologische Ersatzmassnahmen sind deshalb nur im Rahmen einer regionalen Begleitplanung umsetzbar. Die vorgesehene "koordinierte Planung Seeufer" können dazu der geeignete Rahmen und der regionale Ersatzmassnahmenpool für ökologische Ersatzmassnahmen ein geeignetes Instrument bilden.

13.7 Schutz des Kulturlandes

Planung auf brachliegendem Industrieareal und bereits bebauter Fläche, also keine Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftlichen Flächen oder sonstigen wertvollen Grünzonen.

13.8 Wald

Zur Rodung Parzelle Nr. 897 sowie zum Erlenwäldli siehe unter Kapitel 2.9. und 11 und die Dokumente 05.0, 05.1ff sowie 06.0 und 06.1ff.

13.9 Verkehr

Siehe Kapitel 4.5.

13.10 Ver- und Entsorgung

Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser und Abfall

Das gesamte Projektgebiet wird im Trennsystem entwässert, wobei auf die archäologischen Fundstellen entsprechend Rücksicht genommen werden muss. Diese ist im Rahmen der Überbauungsordnungen resp. Baugesuche zu regeln.

Der Bau der restlichen Werkleitungen bietet keine Probleme. Allerdings ist die Versorgungssicherheit nach Vorliegen der Überbauungsordnungen noch zu überprüfen.³⁰

Die Kehrrichtentsorgung wird von Nidau übernommen.

13.11 Energie

Siehe Kapitel 4.6.

³⁰ Machbarkeitsstudie Wasser (2009), S. 1

14. Auswirkungen 2 Umwelt

14.1 Lärm

Die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz werden eingehalten und es entsteht keine Verschlechterung.

14.2 Luft

Örtliche Belastbarkeiten der Strassen durch das Projekt AGGLOlac

Aufgabenstellung

Aus Sicht der Luftreinhaltung ist dafür zu sorgen, dass mit neuen Projekten die Emissionen bestehender Strassen durch die zusätzliche Verkehrsbelastung nicht übermässig zunehmen. Das beco hat zu diesem Zweck eine Arbeitshilfe erstellt, die die Bestimmung der örtlichen Belastbarkeiten erlaubt. Im vorliegenden Fall wird die Version vom November 2015 verwendet.

Verkehrserzeugung

Das Rahmenkonzept Mobilität und auf dieses gestützt das Teilbaureglement AGGLOlac (Art. 204) legen ein Fahrtenkontingent von 3'700 Fahrten pro Werktag im Jahresmittel fest.

Verkehrsumlegung

Gemäss dem Rahmenkonzept Mobilität wird das Projekt AGGLOlac über die Schossstrasse und die Dr. Schneider-Strasse an das lokale Hauptstrassen-netz (Hauptstrasse, Bernstrasse, Salzhausstrasse, Aarbergstrasse) angeschlossen. Als massgebende Strassenabschnitte mit schon heute hohem Verkehrsaufkommen und einem wesentlichen Anteil Zusatzverkehr durch das Projekt AGGLOlac werden die folgenden Abschnitte bezeichnet:

- Abschnitt A: Aarbergstrasse zwischen Dr. Schneiderstrasse und J.J.Rousseau
- Abschnitt B: Aarbergstrasse zwischen Dr. Schneiderstrasse und Guido Müller-Platz
- Abschnitt C: Hauptstrasse zwischen Guido Müller-Platz und Schlossstrasse
- Abschnitt D: Hauptstrasse zwischen Schlossstrasse und Knettnauweg
- Abschnitt E: Hauptstrasse zwischen Knettnauweg und Balainenweg.

Für diese verschiedenen Abschnitte sind die Verkehrsbelastungen ohne Entwicklung AGGLOlac und mit Entwicklung AGGLOlac bekannt (Angaben in Fz/Tag für den durchschnittlichen Wochentagsverkehr DWV):

DWV	Abschnitt A	Abschnitt B	Abschnitt C	Abschnitt D	Abschnitt E
ohne AGGLOlac	9'100	8'900	18'000	15'100	14'400
mit AGGLOlac	9'800	9'700	18'300	15'400	14'700
AGGLOlac	700	800	300	300	300

Zulässige Zusatzbelastung

Gemäss Arbeitshilfe beco sind auf den einzelnen Abschnitten bei diesen Grundbelastungen im Kerngebiet von Biel aus Sicht der Luftreinhaltung folgende maximale Zusatzbelastungen zulässig:

- Abschnitt A: 1750 Fz/Tag
- Abschnitt B: 1770 Fz/Tag
- Abschnitt C: 860 Fz/Tag
- Abschnitt D: 1150 Fz/Tag
- Abschnitt E: 1220 Fz/Tag

Der Vergleich mit den vom Projekt AGGLOlac erzeugten Fahrten pro Abschnitt zeigt, dass *auf keinem Abschnitt die aus lufthygienischer Sicht zulässigen Zusatzbelastungen überschritten werden.*

Für die beiden "Anbindungsstrassen" Dr. Schneider-Strasse und Schlossstrasse geht Kontextplan von folgenden Verkehrszahlen aus:

DWV	Dr. Schneider-Strasse	Schlossstrasse
ohne AGGLOlac	5'400	2'200
mit AGGLOlac	7'100	2'600
AGGLOlac	1'700	400

Hier liefert uns die Arbeitshilfe des beco folgende maximal zulässigen Zusatzbelastungen:

- Dr. Schneider-Strasse: 2120 Fz/Tag
- Schlossstrasse: 2440 Fz/Tag

Damit lässt sich auch hier der gleiche Schluss ziehen: *Auf den beiden "Anbindungsstrassen" werden die aus lufthygienischer Sicht zulässigen Zusatzbelastungen nicht überschritten.*

Zusammenhang mit dem Richtplan vfM

Der Richtplan verkehrliche flankierende Massnahmen zur A5 vfM berücksichtigt drei Aspekte:

- Technische Kapazitäten der Strasseninfrastruktur
- Quartierverträglichkeit des Strassenverkehrs
- Lufthygienische Aspekte.

Aus diesem Grund ist es auch nicht erstaunlich, dass bei weitgehender Einhaltung der Belastungsziele des vfM die lufthygienischen Auswirkungen nicht zu beanstanden sind, zumal die Prognosen für die spezifischen Emissionen des Strassenverkehrs gegenüber 2012 gesenkt werden konnten.

14.3 Erschütterungen

Nicht relevant.

14.4 Boden

14.4.1 Altlasten und Verdachtsflächen

Gemäss der Herkunft können im Perimeter zwei verschiedene Arten von Kontaminationen unterteilt werden. Zum einen sind dies Belastungen, welche durch die industriellen und gewerblichen Prozesse verursacht wurden (in der Karte unten grün dargestellt), und zum anderen jene, die durch Ablagerung von Müll auf ausgewiesenen Deponieflächen charakterisiert sind (in der Karte unten rot dargestellt).

Keine der Flächen ist im Status der Altlast oder als Standort mit Überwachungsbedarf im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Nur bei Baumassnahmen oder Veränderungen der Oberfläche besteht Handlungsbedarf. Als Kontaminanten kommen wesentlich Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe (Treib-/Schmierstoffe) und Teer (PAK) sowie untergeordnet Lösungsmittel (CKW) vor.³¹

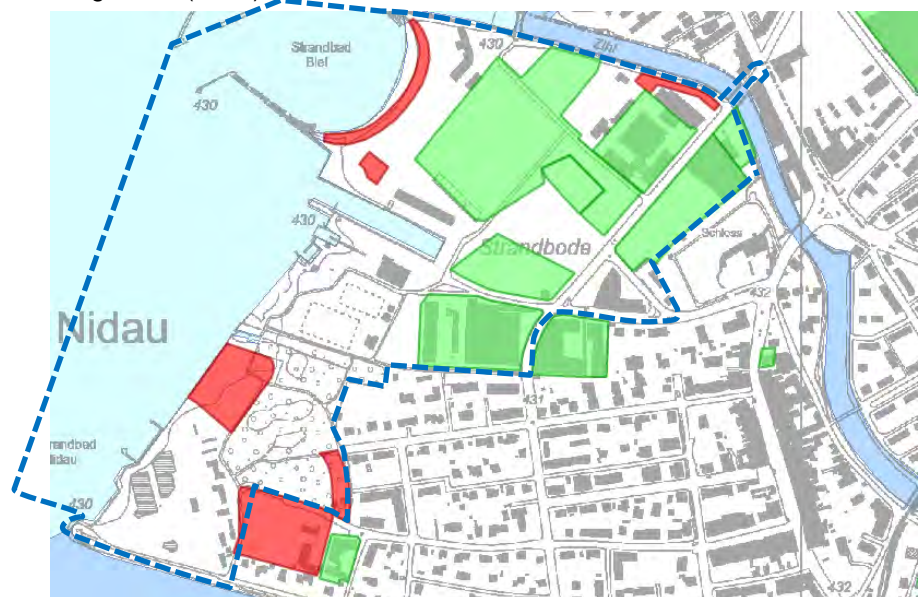


Abbildung: Ausschnitt aus dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern (rot: Ablagerungsstandorte; grün: Betriebsstandorte, Perimeter AGGLOlac blau eingezeichnet)

Weitere Untersuchungen ergaben, dass im Perimeter 22 Kontaminationsbereiche bestehen (Flächen, die im Kataster aufgeführt sind und Flächen, die wegen ihrer vormaligen und aktuellen Nutzung ein nicht unerhebliches Verschmutzungspotential aufweisen). Weitere 12 Bereiche wurden als Verdachtsbereiche ausgewiesen (Flächen, die nicht im Kataster der belasteten

³¹ Geotechnik (2011)

Standorte aufgeführt werden, von denen dennoch angenommen wird, dass Belastungen vorkommen können).³²

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass im Areal keine Standorte vorliegen, die nach gegenwärtigem Kenntnisstand als sanierungsbedürftig gelten. Dies gilt auch für die zwei Ablagerungsstandorte, die innerhalb des Erlenwäldli und der möglichen Ersatzaufforstungsflächen liegen. Der Wald und die Ersatzaufforstung sind folglich nicht weiter betroffen. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die meisten Untergrundbelastungen kommen in einer Tiefenlage bis ungefähr 1.0 m unter Terrain vor. Bei Aushubmassnahmen für die Erstellung von Gebäuden müssen die kontaminierten Materialien ausgekoffert und in Abhängigkeit von den Verschmutzungen gesetzeskonform entsorgt werden. Auf verschiedenen Verdachtsflächen muss der Boden noch untersucht werden. Die gesetzeskonforme Entsorgung gilt auch für belastetes Bodenmaterial. Die Untergrundverunreinigung bedingt einen speziellen Planungsaufwand und erfordert umwelttechnische Begleitungen während der entsprechenden Baumassnahmen.

14.4.2 Bodenstabilität

Das Gebiet AGGLOlac kann grundsätzlich in zwei unterschiedliche geologische Zonen aufteilt werden. Die Grenzen der beiden Zonen sind fließend.

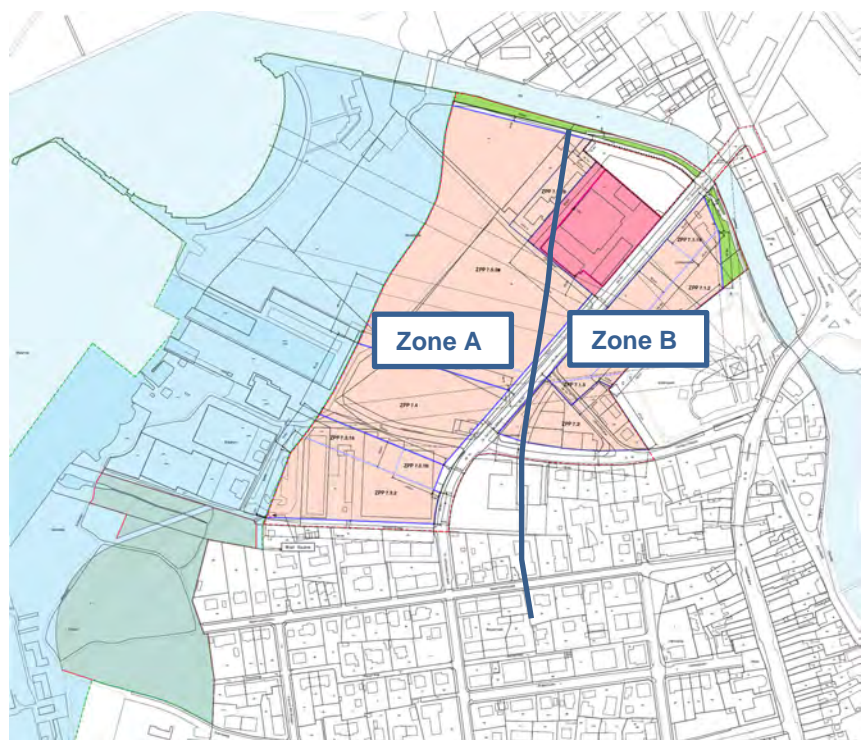


Abbildung: Begrenzung der Zonen, die sich hinsichtlich Bodenbeschaffenheit klar unterscheiden. (Abgrenzung Zone A und Zone B ungefähre Lage)

³² Machbarkeitsstudie Altlasten (2009)

- Zone A umfasst das Ufer des Bielersees und den seenahen Untergrund. Der Boden besteht hier im Wesentlichen aus Schlamm und Ton (Seesedimente). Diese Zone weist eine für Gebäude dürftige Tragfähigkeit auf.
- Zone B ist vom Ufer weiter entfernt. Hier sind auch Kies der Schüss und Sand anwesend; ihre geotechnischen Merkmale sind deshalb für den Bau interessanter, aber dennoch schlecht.³³

Die in geotechnischer Hinsicht schlechte Bodenqualität ist relevant für das zu verwendende Fundamentsystem, die Anzahl Unter- und Obergeschosse und den Bau der Kanäle. Dabei sind insbesondere die Wechselwirkungen mit den archäologischen Kulturschichten zu beachten, bei welchen je nach Eingriff Rettungsgrabungen notwendig sind oder gewisse Beschädigungen in Kauf genommen werden müssen. Angesichts dieser Befunde und der grossen Empfindlichkeit der Annahmen bezüglich der nötigen Fundamente müssen die genauen geologischen Kennwerte für jedes Baufeld überprüft werden. Die Grenze bzw. die Übergangszone zwischen den als A und B bezeichneten Zonen muss anhand von Sondierungen und Laborversuchen im Verlaufe der nächsten Entwicklungsphasen des Projektes AGGLOlac genauer bestimmt werden.³⁴

14.5 Strahlungen

Nicht relevant.

14.6 Gewässer

14.6.1 Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)

Siehe Kapitel 14.5.

14.6.2 Wasserqualität

Das geplante Projekt befindet sich im Gewässerschutzbereich B; Bauten im Grundwasser sind generell erlaubt. Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel und die temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase benötigen nach Art. 26 der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV) eine Gewässerschutzbewilligung.

Wegen der Aufstaugefahr und der allfälligen Beeinträchtigung von Nachbargebäuden unterstützt auch das Amt für Wasser und Abfall AWA folgende Massnahmen zum Erhalt der natürlichen Grundwasserströmungsverhältnisse:

Der Einsatz von Spundwänden ist ebenfalls zugelassen, sofern die natürlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels zugelassen werden. Damit

³³ Geotechnik (2011), S. 7

³⁴ Geotechnik (2011), S. 8

der Zu- und Abfluss im Projektgebiet möglich ist, ist der Einsatz von Grundwasserdüchern erforderlich.³⁵

14.6.3 Versiegelung

Die Versiegelung wird im Bereich der Freifläche b abnehmen. Auf die Tennisplätze wird verzichtet und die bestehenden Bauten sollen abgebrochen werden.

Im Bereich des heutigen Hafens ist eine Chaussierung angedacht.

Mit der Überbauung der einzelnen Gebiete mit ZPP wird die Versiegelung naturgemäss zunehmen. Gleichzeitig werden auch neue Parkflächen auf heute befestigten Bereichen entstehen, sowie Gärten und humusierte Flächen auf heute gemergelten oder asphaltierten Bereichen; in diesen Bereichen wird die Versickerung verbessert. Ausserdem wird in der ZPP 7.4 ein neuer Hafen entstehen – ein neues Gewässer.

Eine Regenwasserversickerung wurde überprüft und als nicht machbar erkannt.

14.7 Lichtverschmutzung

Noch nicht bekannt (abhängig von der weiteren Bearbeitung).

14.8 Klima

Gewisse Auswirkungen aufs Klima: Stahlungsreflexionen, Wärmeproduktion, Bodenversiegelung.

Minimierte Beeinflussung der Frischluftschneise.

14.9 Störfallvorsorge

Ausgangslage

Es wird ein Nutzungsmix von rund 80% Wohnen und 20% Gewerbe/ Dienstleistungen angestrebt.

Die eigentlichen Baubereiche des Projekts erstrecken sich über drei ZPPs (vgl. Übersichtskarte). Die ZPP 7.1 liegt teilweise im ABC-Konsultationsbereich (Grundlage [3]) der Aarbergstrasse. Daher ist eine Koordination Störfallvorsorge – Raumplanung erforderlich (vgl. StfV Art. 11a, Abs. 3).

³⁵ Geotechnik (2011), S. 15

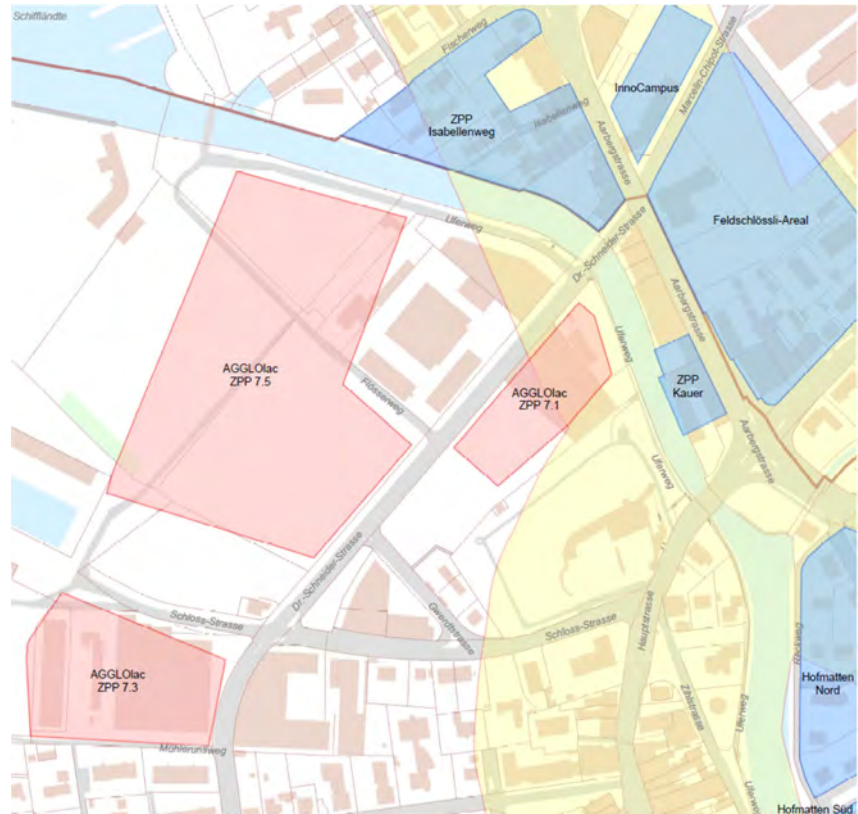
LEGENDE

PROJEKTE

- Planungsareale (PROJ)
- Genehmigte Zonen (GNZ)

GRUNDLAGEN

- Konsultationsbereich Strassen
- Gemeindegrenze
- Parzellengrenze
- Gebäude
- Strasse, Weg
- Gewässer
- Wald



Störfallvorsorge; Übersichtskarte (die ZPP sind nur ungefähr angegeben)

Analogien zu benachbarten Störfallvorsorgen

In der nächsten Umgebung wurden im Verlauf des letzten halben Jahres drei Analysen für die Störfallvorsorge durchgeführt³⁶. Für das Feldschlössli-Areal, das Kauer-Areal und das Hofmattenquartier. Das Projekt AGGLOlac wurde in diesen Analysen bereits einbezogen und damit auch der störfallrelevante Abschnitt der Aarbergstrasse analysiert. Weitere Überlappungen mit Konsultationsbereichen sind nicht vorhanden.

Das kantonale Labor hat vorgeschlagen, dass sowohl bei der Triage aufgrund der Risikorelevanz (Schritt 2 dieses Kurzberichts) als auch bei der detaillierten Beurteilung (Schritt 3) auf die bereits vorhandenen Analysen verwiesen werden soll. Gefordert wird ein Kurzbericht, der Bezug auf die Analogien nimmt.

Vollzugsbehörde und Planungshilfen

Die Vollzugsbehörde für die Beurteilung des Risikos bei kantonalen Durchgangsstrassen ist das kantonale Labor. Es gilt die Planungshilfe des Bundes (Grundlage [1]). Für den Schritt „Triage aufgrund der Risikorelevanz“ wird im Kanton Bern derzeit eine vertiefende Planungshilfe ausgearbeitet. Da diese

³⁶ Dateien zum Dossier: Dossier Störfallvorsorge Feldschlössli-Areal (ZIP mit PDFs und Excel Tabelle), Dossier Störfallvorsorge Kauer-Areal (ZIP mit PDFs und Excel Tabelle).

Grundlagen: [1] Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) et al., 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern. [2] Ecosafe Gunzhauser AG, 2017: Koordination Störfallvorsorge – Raumplanung: Prüfung der Tragbarkeit des Risikos mittels Referenzwerten, Kaiseraugst. [3] Kantonales Laboratorium des Kantons Bern, 2016: ABC-Konsultationsbereiche Chemieereignisse, Bern.

noch nicht verfügbar ist, wird hier auf die für das kantonale Laboratorium Bern ausgearbeitete Studie von ecosafe (Grundlage [2]) Bezug genommen.

Schritt 1: Triage aufgrund des Standortes

Das Projekt AGGLOlac erstreckt sich über drei ZPPs (vgl. Übersichtskarte). Die ZPP 7.1 liegt teilweise im ABC-Konsultationsbereich [3] der Aarbergstrasse. Der Konsultationsbereich der Hauptstrasse ist gerade nicht betroffen und wird nicht behandelt.

Aufgrund der Überlappung mit dem Konsultationsbereich ist Schritt 2, Triage aufgrund der Risikorelevanz nötig.

Schritt 2: Triage aufgrund der Risikorelevanz

(Schritt 2 nach Planungshilfe Bund [1], bzw. gemäss Studie [2])

Im Rahmen der Störfallvorsorge Feldschlössli-Areal wurde für den betroffenen Abschnitt der Aarbergstrasse bereits eine Scannerzellenanalyse durchgeführt. Es wird auf diese Analyse verwiesen.

Fazit Risikorelevanz

Gemäss dieser Analyse wird allein durch die geplante Personenbelegung für das Feldschlössli-Areal der Referenzwert überschritten. Die Prüfung der Risikorelevanz anhand des Referenzwertansatzes ergibt somit, dass die Risikotragbarkeit a priori nicht gegeben ist. Es ist eine detaillierte Beurteilung durch das kantonale Labor notwendig.

Schritt 3: Grundlagen für Beurteilung durch das kantonale Labor

(Schritt 3 nach Planungshilfe Bund [1], bzw. gemäss Studie [2])

Analogien zu durchgeführter Störfallvorsorge

Der Störfallvorsorge AGGLOlac werden keine Daten zu den vorhandenen und geplanten Personenbelegungen beigelegt, da das Gebiet durch die Störfallvorsorgen Feldschlössli-Areal und Kauer-Areal abgedeckt wird. Diese liegen diesem Dossier bei. Hier wird nun auf die Analogien und Unterschiede zur Störfallvorsorge Kauer-Areal eingegangen.

Die ZPP 7.1 AGGLOlac liegt von der Aarbergstrasse aus westlich hinter dem Kauer-Areal am anderen Zihl-Ufer. Die Gefahrensituation ist demgemäss analog, ausser dass die ZPP 7.1 weiter weg von der Gefahrenquelle weg liegt und von bestehenden Bauten abgeschirmt wird. Dadurch ist die ZPP 7.1 einem möglichen Störfall auf der Aarbergstrasse weniger stark ausgesetzt.

Lage und Distanz zur Gefahrenquelle

Im Gegensatz zum Kauer-Areal, welches unmittelbar an die potenzielle Gefahrenquelle (Aarbergstrasse) grenzt, ist der der Gefahrenquelle am nächsten liegende Punkt der ZPP 7.1 rund 50m entfernt. Das nächstgelegene geplante Gebäude kann bis 7 Stockwerke aufweisen.

Abbildung 1 zeigt die ZPP 7.1 auf der anderen Seite der Zihl und ihre Abschirmung durch eine 6-stöckige Häuserzeile. Diese bestehenden Bauten üben eine beträchtliche Schutzwirkung aus.



Sicht auf die ZPP 7.1 über die Aarbergstrasse. Bild: Google Earth

Geplante Personenbelegung

Folgende Personenbelegungen werden abgeschätzt:

ZPP	Minimaler Abstand [m]	Personen Wohnen	Personen Arbeiten [VZÄ]	Personen Total
ZPP 7.1	50	292	33	324
ZPP 7.3	385	476	54	530
<i>Davon innerhalb Konsultationsbereich</i>				150
ZPP 7.5	140	996	112	1108
ZPP Kauer	0	67	8	74
ZPP Feldschlössli-Areal	0		1785	1785

Abschätzung Personenbelegungen, gemäss Blatt „Projekte“ der Excel-Tabelle des Dossiers Störfallvorsorge Kauer-Areal.

Für die ZPP 7.1 ist eine Belegung von rund 324 Personen vorgesehen. Für den Flächenanteil, der innerhalb des Konsultationsbereichs liegt, sind es rund 150 Personen. Das sind doppelt so viele, wie für das Kauer-Areal vorgesehen sind, jedoch mehr als 10x weniger als für das Feldschlössli-Areal.

Massnahme

Beim geplanten, recht langen, bis zu 7-stöckigen Gebäude ist ein Fluchtweg, der von der Seite Zihlufer durch das ganze Gebäude auf die andere Seite führt nicht ideal. Die Verfügung des kantonalen Labors bezieht sich beim Kauer-Areal nur auf Gebäude, die an die Gefahrenquelle angrenzen. Die ZPP 7.1 hat rund 50 m Abstand zur betreffenden Strasse. Das kantonale Labor wird darum ersucht, genauer zu untersuchen, ob und in welcher Ausgestaltung ein Fluchtweg, der auf die Dr. Schneider-Strasse mündet, ein vertretbares Risiko darstellen würde.

Fazit

Das Projekt ist städtebaulich und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sinnvoll. Das Risiko durch zusätzliche Personen auf Feldschlössli- und Kauer-Areal wurde von der Vollzugsbehörde als tragbar beurteilt, unter der erwähnten Auflage zu Flucht- und Rettungswegen.

Angesichts der dargelegten Analogien und Unterschieden (u. a. grössere Distanz, Schutzwirkung bestehender Bauten, kleinere Personenbelegung als auf dem Feldschlössli-Areal) geht die Planungsbehörde davon aus, dass auch das Risiko durch das Projekt AGGLOlac als tragbar beurteilt werden kann. Allenfalls nötige Auflagen zur Gestaltung von Fluchtwegen werden durch das kantonale Labor definiert.

Das kantonale Labor stützt diese Beurteilung. In ihrer Stellungnahme vom 9. März 2018 schreibt sie: "Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass aufgrund der lokalen örtlichen Situation (Distanz Aarbergstrasse - ZPP 7.1-Areal, gewisse Schutzwirkung durch die zwischen der Aarbergstrasse und dem ZPP 7.1-Areal liegende Häuserzeile, mögliche Anordnung der Gebäude auf dem ZPP 7.1-Areal) die Sicherstellung adäquater barrierefreier Flucht- und Rettungswege, die auf die Dr. Schneider-Strasse münden, angebrachte risikomindernde Massnahmen darstellen, und dass das Risiko folglich – unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses der Stadt bezüglich des Raumplanungsprojektes im Sinne des Städtebaus und der Siedlungsentwicklung nach innen – als tragbar beurteilt werden kann.

Das Kantonale Laboratorium kann sich der Bewertung der Planungsbehörde anschliessen und beurteilt das von der Aarbergstrasse ausgehende Risiko im betroffenen Strassenabschnitt mit der Umsetzung der oben genannten Massnahme als tragbar. Gemäss [3] hat die Planungsbehörde diese Massnahme in geeigneter Weise in der Nutzungsplananpassung zu verankern.

Das Kantonale Laboratorium verweist an dieser Stelle zudem speziell auf Kapitel 3.7 der Planungshilfe [3]. Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie z. B. Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc., sind besonders empfindlich auf Störfälle und sollten grundsätzlich nicht in Konsultationsbereichen neu geplant werden.

15. Auswirkungen 3 Wirtschaft

15.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung

RBG-Simulation

Um die Auswirkungen und wirtschaftlichen Folgen der Umnutzung im Perimeter AGGLOlac abschätzen zu können, erstellte das Institut für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern – Wirtschaft eine „RBG-Simulation“ für das Projekt AGGLOlac³⁷. Diese Simulation fasst Raumplanung, Bevölkerungsentwicklung und Gemeindefinanzen („RBG“) in einer Simulation zusammen und kann dadurch Wirkungszusammenhänge von Planungen und Projekten aufzeigen.

Das Fazit dieser Simulation zeigt, dass das vorliegende Vorhaben für den Gemeindehaushalt der Stadt Nidau beherrschbar ist: „Die realisierte Wohnfläche und die Umsetzungsgeschwindigkeit von AGGLOlac sind die entscheidenden Faktoren für die Steuerung der Bevölkerungsentwicklung und die finanziellen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt von Nidau.“

Gemäss den Resultaten der Simulation ist das Projekt AGGLOlac (unter den für die Simulation getroffenen Annahmen) finanziell für den Gemeindehaushalt beherrschbar.

Eine schnelle Realisierung des Projektes AGGLOlac führt tendenziell zu höheren finanziellen Belastungen und Schwankungen des Gemeindehaushaltes als eine Realisierung des Vorhabens über einen längeren Zeitraum.“³⁸

15.2 Investitionen durch die öffentliche Hand

Die Städte Nidau, Biel und Mobsimo sicherten in der Vereinbarung betreffend „Werte- und Risikoausgleich zwischen den Grundeigentümern; Modalitäten für die Bereitstellung des Baulandes“ vom 17. Juni 2013 folgende Punkte zu Lasten der Städte:

- Befreiung von Altlasten.
- Mehrkosten für archäologische Ausgrabungsarbeiten, die für die Bereitstellung des benötigten Baulandes erforderlich sind.
- Die Nutzungsplanung ist auf diese Bedürfnisse entsprechend auszurichten.³⁹
- Die Städte Nidau und Biel sind als Grundeigentümerinnen verpflichtet, sämtliche benötigten öffentlichen Detailerschliessungsstrassen sowie allenfalls auch Basiserschliessungsstrassen vollständig zu bezahlen.
- Die Kosten für die Erschliessung des Gebiets mit öffentlichen Leitungen (Abwasser, Elektrizität) sind von der betroffenen Spezialfinanzierung von

³⁷ RBG-Simulator (2010)

³⁸ AGGLOlac, RGB-Simulation, Kurzbericht, S. 13. Für ausführliche Informationen und insbesondere numerische Kennwerte siehe: RBG-Simulator (2010).

³⁹ Werte- und Risikoausgleich (2013), S. 5

Nidau oder über die Finanzierungssysteme der jeweiligen besonderen Erschliessungsträger (Wasser, Telekommunikation, etc.) zu decken und über die jeweiligen Gebührensysteme (Anschlussgebühren, wiederkehrende Gebühren oder Preise) zu refinanzieren⁴⁰.

Als Gegenleistung dafür und für den Wert des Landes erhalten die Städte einen finanziellen Beitrag, von durchschnittlich CHF 917 pro m² Bruttogeschossfläche⁴¹.

Die folgende Tabelle zeigt die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit. Sie beruht auf der Vision AGGLOlac, Botschaft an SR, 2.5.13:

Aufwand	
Planungskosten	CHF 1'100'000
Sanierung Untergrund (= Altlasten)	CHF 5'600'000
Öffentliche Infrastruktur	CHF 50'700'000
Archäologie	CHF 12'500'000
Ökologische Kompensation	CHF 6'300'000
Übrige Kosten	CHF 15'000'000
Reserven	CHF 9'600'000
Landwert Biel	CHF 7'000'000
Total Aufwand	CHF 107'800'000
Ertrag	
Verkauf Land (Baufelder)	CHF 110'000'000
Diverse Erträge	CHF 9'000'000
Total Ertrag	CHF 119'000'000
Saldo / Gewinn	CHF 11'200'000

Vergleich Aufwand / Erträge (Basis: Wirtschaftlichkeit Städte, Stadt Nidau)

Es zeigt sich, dass mit den gegebenen Festlegungen zum Projekt AGGLOlac ein für die Städte leicht positives finanzielles Ergebnis absehbar ist.

Im Zug der Projektoptimierung wurden Reduktionen von Nutzflächen diskutiert und auch vorgenommen. Eine Reduktion der Nutzflächen um 1'000 m² führt zu einem ein Minderertrag bei den Städten im Betrag von CHF 917'000.

15.3 Mehrwertabschöpfung

Die Gemeinde erhebt die Mehrwertabgabe nach Art. 142a BauG.

⁴⁰ Werte- und Risikoausgleich (2013), S. 6.

⁴¹ Die Vereinbarung wurde noch vor dem Inkrafttreten der neuen BMBV abgeschlossen und bezog sich noch auf BGF. Eine Anpassung der Vereinbarung wird nicht vorgesehen, weil eine solche mit einer Umrechnung der BGF in GFo verbunden wäre, was ohne konkretes Projekt problematisch ist.

15.4 Investitionen durch Private

Höhe der privaten Investitionen

Die privaten Investitionen betragen rund 500'000'000 CHF:

Mit dem Erlös der privaten Investitionen können die Städte Nidau und Biel ihre Leistungen finanzieren.⁴²

Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren

Der private Investor für Projektentwicklung, Finanzierung und Realisierung des Projekts AGGLOlac wurde im Jahr 2011 einem Verfahren evaluiert. Die Gemeinderäte von Nidau und Biel entschieden sich nach diesem Auswahlverfahren für die Immobiliengesellschaft Mobimo. Diese erachtet die wirtschaftliche Tragbarkeit als gegeben⁴³.

Vorinvestitionen

Diverse Verträge sichern die Vorinvestitionen⁴⁴.

15.5 Standortfaktoren

Standorte für Kleingewerbe sind möglich, liegen indes nicht im Zentrum der Zielsetzung.

16. Auswirkungen 4 Gesellschaft

16.1 Gentrifizierung

Keine Abwanderung ärmerer Bevölkerungsschichten (Neubau). Preisgünstiger Wohnraum wird durch die Beteiligung der Städte Nidau und Biel ermöglicht.

16.2 Segregation

Zuzug wohlhabender Bevölkerungsschichten durch attraktive Wohnlage.

Vielfältiger neuer Wohnraum durch sehr unterschiedliche Lagen von Wohnungen (am See, im Innern) minimiert eine allfällige Segregation.

⁴² Mobimo AG: Formular 1 Kaufpreisangebot, 23.2.2012, S. 1

⁴³ <http://www.agglolac.ch/organisation/auswahlverfahren/>, 2015

⁴⁴ Gesellschaftsvertrag (2013), S. 4 – 5.

17. Auswirkungen 5 Verfahren

17.1 Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 BauV

Nicht relevant.

18. Planerische Beurteilung und Würdigung

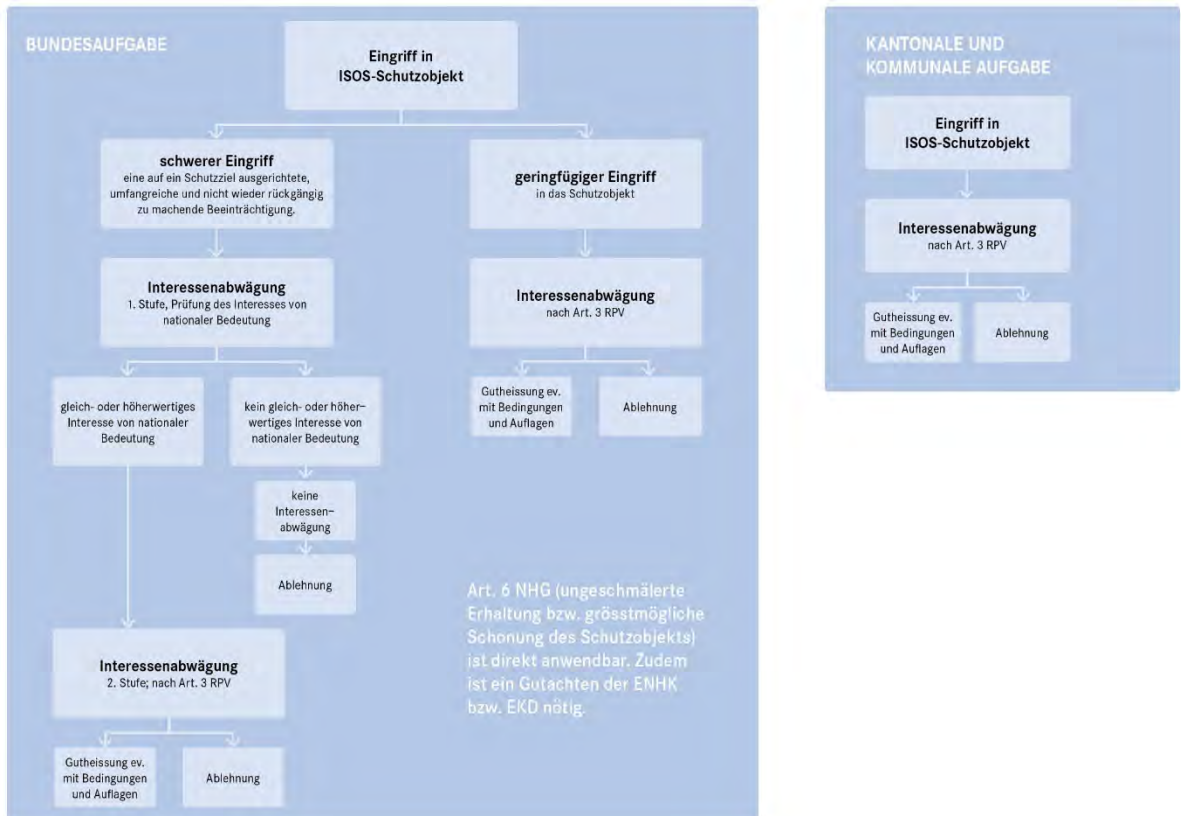
18.1 Interessenkonflikt Ortsbild

Die Kapitel 12 bis 17 zeigen, dass dank vertiefter Untersuchungen und den Projektoptimierungen in fast allen Themen keine Interessenkonflikte (mehr) bestehen, welche eine Abwägung erfordern. Was verbleibt ist eine geringfügige Beeinträchtigung des historischen Ortsbilds durch das am raumplanerisch richtigen Standort vorgesehene neue Stadtquartier. Die Interessen der ungeschmäleren Erhaltung des historischen Ortsbildes von Nidau sind somit der Erweiterung des bebauten Stadtraumes von Biel und Nidau nach den dafür geltenden Regeln im Rahmen einer Interessenabwägung gegenüber zu stellen.

18.2 Wie werden Interessen im Konflikt abgewogen?

In der kantonalen Arbeitshilfe "Bericht nach Art. 47 RPV" erläutert das AGR auf S. 8 die Interessenabwägung bei kommunalen Aufgaben (Ortsplanung) wie folgt: "Im Rahmen von Nutzungsplanungen ist es normal, dass divergierende Ziele und Interessen aufeinandertreffen. In all diesen Fällen ist eine fundierte Interessenabwägung vorzunehmen." Weggleitend sind dafür die Vorgaben von Art. 3 RPV, wonach die betroffenen Interessen zu ermitteln, zu gewichten, zu optimieren und möglichst umfassend gegeneinander abzuwägen sind.

Allerdings ist eine derartige Gesamtinteressenabwägung nicht in jedem Fall überhaupt zulässig. Bei Eingriffen in ISOS-Schutzobjekte wird – wie die nachfolgende schematische Darstellung der in solchen Fällen durchzuführenden Interessenabwägung zeigt – einerseits unterschieden, ob mit der Planung auch Bundesaufgaben erfüllt werden. Ist dies zu bejahen, ist weiter zu beurteilen, ob es sich um einen «schweren Eingriff» oder um einen «geringfügigen Eingriff» in das Schutzobjekt handelt.



Überblick über die Verfahren für die Beurteilung der Vorhaben (Quelle: Arbeitshilfe «Ortsbildschutz und Verdichtung»; VLP-ASPAN, S. 13)

Dieser schematische Ablauf einer Interessenabwägung bei Eingriffen in ISOS Schutzobjekte zeigt auf,

- dass Planungen, die auch Bundesaufgaben erfüllen und als schwerer Eingriff in die ISOS – Schutzobjekte zu qualifizieren sind, höchstens zuzulassen sind, wenn bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung dafür sprechen (vgl. Art. 6 Abs. 2 NHG).
- einzig unter diesen Voraussetzungen bei der Erfüllung von Bundesaufgaben und schweren Beeinträchtigungen der Schutzobjekte eine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV überhaupt zulässig ist.
- in allen anderen Fällen (geringfügige Beeinträchtigung von Schutzobjekten bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, Beeinträchtigungen ohne Erfüllung von Bundesaufgaben) sich die Interessenabwägung, auch wenn ISOS – Schutzobjekte betroffen sind, nach den Vorgaben von Art. 3 RPV richtet.

Als Bundesaufgaben im Sinne von Art. 2 NHG oder des dargestellten Ablaufschemas für eine Interessenabwägung gelten u.a. auch Rodungen oder die Festlegung von Gewässerräumen, die im Rahmen der jeweiligen Planung erfolgen. Auch den Interessen der Nutzungsverdichtung und der Förderung des öffentlichen Verkehrs werden indessen „nationale Bedeutung“ beigemessen (Arbeitshilfe Ortsbildschutz und Verdichtung, VLP-ASPAN, S.

13f, mit Hinweisen auf die geltende Rechtsprechung), wobei dafür auch ein entsprechendes konkretes Eingriffsinteresse bestehen muss.

18.3 Projektoptimierungen reduzieren Beeinträchtigung des Ortsbildes

Das Richtkonzept 2016 wurde aufgrund der Rückmeldungen der KDP und der ENHK optimiert; insgesamt konnte die Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes mit dem Richtkonzept 2019 über grosse Strecken ausgeräumt werden.

Aus Sicht der Planungsbehörde der Stadt Nidau verbleiben zwar noch punktuelle Beeinträchtigungen, insgesamt werden die Schutzziele aber weitgehend berücksichtigt, eine umfangreiche Beeinträchtigung des ISOS findet nicht statt:

- Das heute teilweise naturnahe Südufer der „Bieler Bucht“ wird erhalten und teilweise aufgewertet. Mit der neuen Uferwegführung wird der Nutzungsdruck gezielt gelenkt.
- Das Projekt AGGLOlac ermöglicht mit der räumlichen Konzentration der bebaubaren Fläche das Freihalten des Grüngürtels sowie den Erhalt des Erlenwäldli. Mit der Anlage der neuen Uferwege bleibt der Bereich der Uferschutzplanung eine wertvolle Freifläche für die Öffentlichkeit im Sinne des See- und Flussufergesetzes.
- Mit dem Projekt AGGLOlac wird die Sicht auf das Schloss im Vergleich zu heute (freie brachliegende Industriezone) und zu früher (teilweise überbautes Gewerbegebiet von Nidau) zwar verändert. Mit der Gewährleistung der wichtigen Sichtachsen von der Zihl, entlang der Dr. Schneider-Strasse, vom See über den Flösserweg sowie vom Barkenhafen her, wird das Schloss trotz dichter Bebauung für den Fussgänger immer wieder sichtbar und erlebbar.
- Das Schloss ist vom See aus im Winter etwas weniger gut sichtbar als heute, wenn die mächtigen Bäume keine Blätter tragen, welche das historische Gebäude zwischen Frühling und Herbst ohnehin verdecken.
- Die nähere Schlossumgebung und insbesondere der Schlosspark mit seinem alten Baumbestand werden nicht tangiert.
- Die Nahumgebung und der Wirkungsraum der verschiedenen Baudenkmäler sowie der historischen Altstadt werden mit dem Projekt verändert. Auch mit dem Hochhaus als punktueller Eingriff am aus städtebaulicher Sicht richtigen Standort sowie dank der vorgesehenen Höhenstaffelung der Bebauung bleibt die Nahumgebung der historischen Ortsbilder jedoch respektiert.

Das *historische* Ortsbild wird somit zwar punktuell beeinträchtigt, dank den im aktuellen Richtkonzept vorgesehenen Anpassungen erweist sich diese Beeinträchtigung aus Sicht der Planungsbehörde als geringfügig. Diese Beurteilung trägt auch die ENHK.

Das *heutige* Ortsbild demgegenüber profitiert von AGGLOlac wesentlich, einerseits vom aufgewerteten Uferraum und andererseits von der Stadterweiterung, welche die Städte Biel und Nidau in einem zeitgenössischen städtebaulichen Kontext an den See bringt. Das Hochhaus hilft zur Lesbarkeit des Stadtraumes mit einer Landmarke am richtigen Ort und im richtigen Ausmass. AGGLOlac fügt dem bestehenden Stadtgefüge von Nidau ausserdem einen neuen Stadtbaustein hinzu, der sich – wie auch viele bestehende Quartiere⁴⁵ – deutlich als Repräsentant seiner Zeit gibt und das Stadtgefüge damit gut lesbar macht. Die Entstehungsgeschichte des Ortsbildes von Nidau bleibt damit klar ablesbar.

18.4 Die Interessen der Raumplanung sprechen für das Projekt

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Das Projekt AGGLOlac unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen: Es ist durch den öffentlichen wie auch durch den privaten Verkehr hervorragend erschlossen, zentral gelegen und bereits mehrheitlich bebaut, beansprucht keine Fruchfolgefleichen und beeinträchtigt keine weiteren landwirtschaftlichen Interessen. Solche verdichteten Arealentwicklungen werden von allen Ebenen der schweizerischen Raumplanung gefordert. Dadurch sollen der schweizweiten Zersiedelung und dem übermässigen Verbrauch von Kulturland Einhalt geboten werden.

Folgende gesetzlichen Rahmenbedingungen verlangen dabei eine hohe Dichte vor Ort:

Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), welches im März 2013 von der schweizerischen Bevölkerung angenommen wurde und im Mai 2014 in Kraft trat, soll die Zersiedelung der Schweiz gestoppt, der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umgesetzt werden. Durch eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnützung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und der Verbrauch von wertvollem Kulturland minimiert werden. Dadurch können zusätzlich auch Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Wasser, Abwasser und Strom gespart werden.

Kantonaler Richtplan Bern

Um den neuen Anforderungen des Bundes infolge des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) Rechnung zu tragen, überarbeitete der Kanton Bern seinen kantonalen Richtplan. Der Richtplan 2030 sowie das für alle Behörden verbindliche «Raumkonzept Kanton Bern» wurden am 2. September 2015 vom Regierungsrat beschlossen und der Bundesrat hat ihn

⁴⁵ Siehe dazu den Hinweis zu den architekturhistorischen Qualitäten Nidaus im ISOS, S. 235

im Mai 2016 genehmigt. Wesentliche Neuerungen waren unter anderem die quantitativen Vorgaben für die Entwicklung des Siedlungsgebiets im Kanton, strengere Regeln für die Baulandbedarfsberechnung der Gemeinden, eine griffige Strategie für die Siedlungsentwicklung und die aktive Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen. Der Richtplan 2030 des Kantons Bern tritt mit seinen revidierten behördenverbindlichen Bestimmungen der Zersiedelung der Landschaft entgegen und fördert die Verdichtung sowie den schonenden Umgang mit der verbleibenden Kulturlandschaft.

Raumkonzept Kanton Bern

Die Region Biel wird im «Raumkonzept Kanton Bern» als urbanes Kerngebiet der Agglomerationen und Zentrum 2. Stufe eingestuft und soll als Entwicklungsmotor des Kantons fungieren. Auf den urbanen Kerngebieten liegt der Schwerpunkt der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung und Verdichtungs-/Umnutzungspotentiale sollen gezielt ausgeschöpft werden. Dabei wurde das Projekt AGGLOlac im Rahmen des Wettbewerbes kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Wohnen vom Kanton Bern ausgezeichnet. Durch die stetig wachsende Bevölkerung in der Region Biel nimmt die zentral gelegene und gut erschlossene Brachfläche einen wichtigen Stellenwert in der künftigen Weiterentwicklung der Stadt und Region ein.

Richtplan / RGSK Biel-Seeland 2. Generation mit integriertem Agglomerationsprogramm Biel/Lyss

Der Planungssperimeter AGGLOlac wird im RGSK als regionaler Wohnschwerpunkt aufgeführt. Diese Standorte bilden ein zentrales Standbein der regionalen Siedlungsentwicklung und sollen gefördert werden. Die Standortgemeinden sind angehalten, die Realisierung einer Planung aktiv zu fördern, die Verfügbarkeit sicherzustellen und die erforderlichen Infrastrukturen zeitgerecht bereitzustellen. Dabei sollen eine hohe Siedlungsqualität und eine angemessene minimale Siedlungsdichte angestrebt werden.

Leitbild der Stadt Nidau

Aufbauend auf den übergeordneten Planungen wird das Planungsgebiet AGGLOlac im Jahr 2013 erarbeiteten städtebaulichen Leitbild «Lebensraum Nidau» als Gebiet in Bewegung und als grosses Potential für die Stadtentwicklung angesehen. Ausserdem werden im Siedlungsgebiet Interventionsgebiete ausgeschieden, in welchen eine grössere Veränderung ermöglicht und weiter urbanisiert werden soll. Das Planungsgebiet AGGLOlac liegt in einem solchen Interventionsgebiet und ist künftig als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet vorgesehen. Diese Gebiete sollen in Zukunft eine neue Ausrichtung erfahren, neue Qualitäten erhalten und insbesondere die Verdichtung fördern.

18.5 Interessenabwägung der Planungsbehörde

Das Richtkonzept AGGLOlac 2016 ist in verschiedenen Schritten erheblich optimiert worden. Die Änderungen führten zum aktuellen Richtkonzept.

Die Stadt Nidau ist sich der Verantwortung im Umgang mit der wertvollen Altstadt und Wohnquartieren, den zahlreichen schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie der attraktiven teilweise naturnahen Bieler Bucht bewusst. Mit dem städtebaulichen Konzept AGGLOlac gelingt es, einen brachliegenden Raum neu aufzuwerten, wichtige Freiräume für die Agglomerationsbevölkerung zu erhalten bzw. zu schaffen sowie einen bedeutenden Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen und Stadtreparatur von Biel und Nidau zu leisten. Nur mit der angestrebten städtebaulichen Dichte können diese Mehrwerte für die Öffentlichkeit realisiert werden. Damit werden auch die übergeordneten Interessen der Raumordnung erfüllt. Der Beitrag von AGGLOlac liegt vor allem in einer dichten Siedlungsentwicklung am richtigen Ort (nach innen), in einer hohen Qualität für den Stadt- und den Freiraum. Mit den erreichten Projektanpassungen werden eine grösstmögliche Erhaltung bzw. Schonung der Schutzobjekte und somit Respektierung der aus dem ISOS abgeleiteten Schutzziele erreicht. Soweit ISOS Schutzziele überhaupt leicht beeinträchtigt werden, besteht dafür in Erfüllung der Bundesaufgabe „innere Verdichtung“ ein konkretes, greifbares und nicht bloss abstraktes Eingriffsinteresse.

Die Planungsbehörde Stadt Nidau, sowie der Jurypräsident beurteilen das überarbeitete Richtkonzept als starken Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität und zur Stärkung des zeitgemässen Ortsbildes. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der historischen Werte werden auch von der ENHK als leicht eingeschätzt.

Die Mehrwerte die mit dem Projekt AGGLOlac für die beiden Städte sowie für die Öffentlichkeit geschaffen werden können, überwiegen die festgestellten Beeinträchtigungen des Ortsbildes infolge der städtebaulich nachvollziehbaren und gewollten Siedlungsentwicklung nach innen.

19. Vorgehen und Verfahren

19.1 Überblick

- expo.02 2002
- Machbarkeitsstudie 2009 - 2012
- Ideenwettbewerb 2013
- Partizipation; Infobroschüre 2 und Ideentage Januar/Februar 2014
- Testplanung 2014
- Mitwirkung; Infobroschüre 4 und Aktionstage März 2015
- Voranfrage Kanton Juli bis September 2015
- Informations- und Mitwirkungsverfahren Oktober/November 2015
- Beschluss Gemeinderäte Nidau und Biel Juni 2016
- 1. Kantonale Vorprüfung Juli bis September 2016
- Bereinigung 1. Kantonale Vorprüfung Oktober 2016 bis März 2018
- ENHK 2. Juni 2017
- 19. September 2018
- 12. Februar 2019
- 2. Kantonale Vorprüfung 26. Juni bis 2. November 2018
- Bereinigung 2. Kantonale Vorprüfung November 2018 bis Februar 2019
- 3. Kantonale Vorprüfung 13. März bis 20. Mai 2019
- 1. Öffentliche Auflage 22. August bis 23. September 2019
- 1. Einspracheverhandlungen 24. Oktober 2019 bis 19. November 2019
- 2. Öffentliche Auflage 4. Juni 2020 bis 6. Juli 2020
- 2. Einspracheverhandlungen (evtl.)
- Beschluss durch den Gemeinderat Nidau
- Beschluss durch den Stadtrat Nidau
- Volksabstimmung
- Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

19.2 Mitwirkung der Bevölkerung zu den Ideen

Die Bevölkerung wurde mit Infobroschüren über den Stand der Arbeiten informiert. Ausserdem konnte sie an den Ideentagen zu den Erkenntnissen des Ideenwettbewerbes und an den Aktionstagen zu den Erkenntnissen der Testplanung den Austausch pflegen:

- Infobroschüre 1: Oktober 2013 (Gründung der Projektgesellschaft)
- Infobroschüre 2 aus Anlass der Ausstellung zum Ideenwettbewerb vom 15. bis 24. Januar 2014.
- Mitwirkung an den Ideentagen (18. und 22. Januar 2014): In diesem Rahmen wurden begleitete Ausstellungen (Fachpersonen gaben auf Wunsch Auskunft), Spezialpräsentationen für verschiedene Stakeholdergruppen, sowie zwei Ideentage angeboten.

An den Ideentagen erläutern Vertreter der Wettbewerbsjury und der Projektgesellschaft AGGLOlac dem Publikum die wichtigen Erkenntnisse aus dem Ideenwettbewerb und stellen sie zur Diskussion. Das Publikum konnte kritisch nachfragen und eigene Vorschläge einbringen. Weit über 1000 Personen haben die Ausstellung und die verschiedenen Veranstaltungen besucht. Bis am 21. Februar 2014 konnte sich die Bevölkerung zur Planung des Seequartiers äussern (40 Eingaben).

Für das partizipative Verfahren wurde ein ausführlicher Mitwirkungsbericht, der die Eingaben auswertet und aufzeigt, in welcher Form sie in die Testplanung eingeflossen sind. Die Eingaben lassen sich thematisch in die folgenden Bereiche gliedern: Generelle Feedbacks zu den Projekten, dem Städtebau, Verdichtung, Hochhäuser, Gestaltung öffentlicher Freiraum, Wasser, Häfen und Kanäle, Schloss Nidau, Strandbäder, übrige bestehende Gebäude, Durchmischung und neue Nutzungen, Umwelt und Nachhaltigkeit, Mobilität, Entwicklungsprozess, weitere Punkte. Diese Zusammenstellung (knapp 30 Seiten) kann im Internet⁴⁶ heruntergeladen werden.

Die einzelnen Stellungnahmen sind ebenfalls in einem Dokument zusammengefasst. Auch sie können im Internet⁴⁷ heruntergeladen werden.

Von den an den Ideentagen durchgeführten Tischdiskussionen wurden ausführliche, protokollartige Zusammenstellungen der Eingaben erstellt⁴⁸. Die Resultate der Ideentage können ebenfalls im Internet⁴⁹ heruntergeladen werden.

- Infobroschüre 3: Juni 2014 (Start der Testplanung).
- Infobroschüre 4 aus Anlass des Abschlusses der Testplanung.
- Aktionstage „Das städtebauliche Konzept“; Fachpersonen geben Auskunft; 14. März 2015, 21. März 2015. An diesen Aktionstagen konnte sich die Bevölkerung zu den fünf erarbeiteten Modellen informieren. Die Anlässe auf dem Marktplatz in Nidau und auf dem Zentralplatz in Biel richteten sich an die breite Bevölkerung, die sich spontan und mit wenig Aufwand einen groben Überblick über AGGLOlac verschaffen konnte.
- Ausstellung „Das städtebauliche Konzept“, 16. März bis 20. März 2015; zum Teil mit Fachpersonen (ca. 1'200 Besucher).
- Forum Lebensqualität: Im Rahmen des Planungsprozesses wurden bislang 3 Anlässe des „Forum Lebensqualität“ mit interessierten Bevölkerungskreisen durchgeführt, welche sich in Form von Workshops mit der konkreten Ausgestaltung der Freiräume beschäftigten

Unter www.agglolac.ch können ausführliche Informationen und Unterlagen zum aktuellen Stand der Planung abgerufen werden.

⁴⁶ <http://www.agglolac.ch/assets/download/Partizipation.pdf>

⁴⁷ <http://www.agglolac.ch/assets/download/Stellungnahmen.pdf>

⁴⁸ Siehe Bericht Partizipation (2014)

⁴⁹ <http://www.agglolac.ch/assets/download/Ideentage.pdf>

19.3 Informations- und Mitwirkungsverfahren

Allgemein

Das Ergebnis der Planung wurde im Rahmen einer Teilrevision umgesetzt, das heisst in einer separaten Planung, welche schrittweise auf die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Nidau abgestimmt wird.

Diese Unterlagen wurden der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet.

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren fand vom 28. Oktober bis am 27. November 2015 statt.

Hohe Beteiligung

An der Mitwirkung haben 327 Personen und Organisationen teilgenommen.

Aus dem Gemeindegebiet von Nidau gingen 149 Mitwirkungseingaben ein, aus dem Gemeindegebiet von Biel 98.

Grundsätzlich: Zustimmung

Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der Zustimmung je Frage im Fragebogen (sie ist nach dem Grad der Zustimmung sortiert).

Dabei bedeutet „...stimmen zu“, dass der genannte Anteil die Felder „stimme voll und ganz zu“ und „stimme eher zu“ angekreuzt hat.

92%	Durchgehender Uferweg "See", im Winter auch durch die Strandbäder
82%	Verteilung Mehrverkehr auf unterschiedliche Verkehrsmittel
80%	150m breiter Freiraumgürtel mit verschiedenen Naherholungsangeboten
75%	Belebte Hafepromenade mit verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Freizeit, Hafenbetrieb, Gastronomie)
75%	Weitgehend autofreie Gestaltung der Aussenräume
74%	Konzentration der Baukörper (Höhe und Dichte) zu Gunsten eines breiten Freiraumgürtels
67%	Umnutzung des Expo.02-Areals (Aufwertung Seeufer und Überbauung)
35%	Hochhaus als Akzent im Quartierzentrum.

In der Umfrage stimmt eine klare Mehrheit dem Projekt zu – ausser zum Hochhaus. Die Überlegungen zum Hochhaus sind im Kapitel 4.4 im Detail erläutert.

Mitwirkungsbericht

Der separate „Mitwirkungsbericht“ gibt einen vertieften Überblick über die Resultate.

19.4 Kantonale Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Die Unterlagen wurden in Abstimmung mit den kantonalen Amtsstellen bereinigt.

Die überarbeiteten Unterlagen werden zur Vorprüfung III dem Kanton (AGR) eingereicht, mit dem Ziel, dass anschliessend eine Genehmigung des vorliegenden Planungsgeschäfts in Aussicht gestellt werden kann.

Wichtigste Änderungen nach Vorprüfungsbericht II

Vorbehalte in Kapitel 3 des Vorprüfungsberichts nach Fachbereichen:

- 3.1 Ortsbild: Siehe Kapitel 3.6.2 Optimierungen 2019,
- 3.2 Verkehr: Siehe Kapitel 4.6, Rahmenkonzept Mobilität, Art. 104 Abs. 3 TBR,
- 3.6 Seeverkehr: Siehe Kapitel 2.1.2, ZPP 7.4 Spalte C Abs. 3.

Kapitel 4 Teilgrundordnung AGGLOlac:

- 4.1: Verschiedene Änderungen bezüglich Perimeter,
- 4.1: Verschiedene Änderungen aufgrund der mit dem AGR besprochenen Sortierung,
- 4.1: UeO Zihlufer nicht mehr im Perimeter AGGLOlac,
- 4.1: Vermassung ergänzt,
- 4.3: Gewässerraum am Mühlerungraben ergänzt,
- 4.4: Richtkonzept neu im Anhang TBR, wegweisende Elemente festgelegt,
- 4.4: Div. Anpassungen zur BMBV gemäss Besprechungen mit AGR,
- 4.4: Bisherige Regelungen mit "Baulinien" neu mit Abständen,
- 4.4: Nachweis Mass der Nutzungen siehe Kapitel 13.2.3,
- 4.4: Parkplätze auf "Vorrat" neu mit Umschreibung des Vorgehens in ZPP 7 Spalte E Abs. 3,
- 4.4: Sichtbezüge zum Schloss im Richtkonzept, im Schutzzonenplan und in Art. 504 TBR,
- 4.4 und 4.5: Bericht "Ökologischer Zustand und Konzept" neu als Zusammenfassung im Anhang TBR, Festlegungen in Art. 108 und 601 Abs. 4,
- 4.4: ZPP 7.1: Abstände zum Schlosspark präzisiert in ZPP 7.1 Spalte C Abs. 1 Lit. b,
- 4.4: ZPP 7.1 und 2: Fusswegverbindung zwischen Schlosspark und Dr. Schneider-Strasse und weitere Flächen benötigen keine Enteignungstitel, die Parzellen sind im Eigentum der Städte,

- 4.4: Uferweg entlang der Zihl neu in Grünzone,
- 4.4: ZPP 7.4: Anbindestellen siehe ZPP 7.4 Spalte C Abs. 3,
- 4.4: ZPP 7.4: Nutzungen präzisiert siehe ZPP 7.4 Spalte B,
- 4.4: ZPP 7.5: Städtebaulicher Akzent präzisiert in ZPP 7.5 Spalte D,
- 4.5.1 Uferschutzplanung: Sekundärer Weg und Badesteg werden nicht planerisch festgelegt,
- 4.5.2: Aufwertung naturnaher Ufer mit eigener Zone und Art. 614,
- 4.5.2: Winterbootsplätze mit eigener Zone und Art. 612,
- 4.5.2: Umschreibung Hafengebiete stark überarbeitet,
- 4.5.2: Zulässige Höhe in Art. 608 präzisiert,
- 4.5.3: Uferschutzplan gemäss Bemerkungen korrigiert,
- 4.5.4: Realisierungsprogramm überarbeitet,
- 5: Ergänzung Rodungsgesuche mit Unterschriften.

Wichtigste Änderungen nach Vorprüfungsbericht III

Allgemein

- Präzisierungen bezüglich der «Nicht technisch bedingten Dachaufbauten» (Art. 608 Abs. 4 bis 7 und Anhang 1 ZPP Gemeinsame Bestimmungen, Spalte E Abs. 2 TBR)
- Planungsbericht überarbeitet (Korrekturen und Ergänzungen)

Kapitel 2 Ortsbild

- 2.1: Vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb der 10m breiten Sichtbezüge zum Schlossturm nicht zulässig (Art. 304 und Art. 504 Abs. 3 TBR)
- 2.1: Sprung- und Aussichtstürme und ihre Verträglichkeit mit den übergeordneten ISOS-Schutzzielen (Art. 604 Abs. 3 und Art. 606 Abs. 2 TBR)

Kapitel 3 Verkehr

- 3.1: Verankerung der Massnahme zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts (Art. 104 Abs. 4 TBR)

Kapitel 4 Archäologie

- Aufnahme der Archäologischen Schutzgebiete im Uferschutzplan See (hinweisender Charakter)

Kapitel 5 Teilbaugrundordnung AGGLOlac

- 5.1: Realisierungsprogramm überarbeitet

Kapitel 6 Rodungsgesuche

- 6.4: Korrekturen der Planlegenden in französischer Sprache

Die Vernehmlassung der 3. Vorprüfung zeigt, dass die Planung weitgehend bereinigt ist. Im Rahmen einer konferenziellen Bereinigungssitzung vom 1. Mai 2019 wurden die noch verbleibenden materiellen Punkte behandelt.

Die Unterlagen wurden in diesem Sinne bereinigt. Somit trägt die Planung den Anträgen der Fachstellen Rechnung.

Die vorliegende Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich AGGLOlac mit Rodungsgesuch setzt die Rahmenbedingungen für die Folgeplanungen auf Stufe Überbauungsordnungen und späteren Baugesuche in den verschiedenen Teilbereichen des Gebiets AGGLOlac. Die Planung gilt als bereinigt. Der Kanton (AGR) schliesst mit dem 3. Vorprüfungsbericht vom 20. Mai 2019 das Vorprüfungsverfahren ab.

19.5 1. Öffentliche Auflage

19.5.1 Publikation und 30-tägige Auflagefrist

Der Gemeinderat Nidau brachte gestützt auf Art. 35 und Art. 60 Abs.1 des Baugesetzes (BauG, BSG 721.0), Art. 6 ff des Koordinationsgesetzes (KoG, BSG 724.1), Art. 4 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 5. Mai 1997 und Art. 2 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) vom 29. Oktober 1997 sowie Art. 5 Abs. 2 der Waldverordnung vom 30. November 1992 (WaV; SR 921.01) zur öffentlichen Auflage:

- Grundordnung «AGGLOlac» und Uferschutzplan See mit Waldfeststellung und Wald-Baulinie;
- Rodungsgesuch Erlenwäldli Nidau;
- Rodungsgesuch Parzelle Nr. 897 Nidau;
- Generelles Baugesuch (Abbruchgesuch) Alpha «Werk 3»;
- Teilentwidmung der Gwerdtstrasse (gestützt auf Art. 23 Abs. 1 lit. k SV)

Der Planungssperimeter umfasst den Uferschutzplan See zwischen Zihl und Nidau-Büren-Kanal und dem Seeufer bis zu den bebauten Gebieten landseitig des Erlenwäldlis und dem neuen Seeuferweg, sowie die Zonen mit Planungspflicht ZPP 7 zwischen Mühlerunsweg, Dr.-Schneider-Strasse, Schlossstrasse, Schlosspark und Zihl. Gegenstand des koordinierten Verfahrens bildeten auch die erforderlichen Rodungsgesuche und das generelle Abbruchgesuch für die als „erhaltenswert“ eingestuftes Fabrikhalle «Alpha Werk 3» an der Dr. Schneider-Strasse 92, sowie die Teilentwidmung der Gwerdtstrasse.

Die Publikation im Nidauer Anzeiger erfolgte am 22. August 2019 und 29. August 2019, die im Amtsblatt Kanton Bern am 21. August 2019 und 28. August 2019.

Sämtliche Akten lagen während 30 Tagen, vom 22. August bis zum 23. September 2019, in der Stadtkanzlei Nidau öffentlich auf. Zusätzlich wurden die Unterlagen unter www.nidau.ch in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

Einsprachen und Rechtsverwendungen konnten innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Stadtkanzlei Nidau, Schulgasse 2, 2560 Nidau eingereicht werden. Ebenfalls allfällige Begehren um Lastenausgleich.

Lastenausgleichsansprüche, die der Gemeindeverwaltung innert der Auflagefrist nicht angemeldet wurden, verwirken (Art. 30 und 31 BauG). In Kollektiveinsprachen und vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen war anzugeben, wer befugt ist, die Einsprechergruppe rechtsverbindlich zu vertreten (Art. 35b Abs. 1 BauG).

19.5.2 Einsprachen und Rechtsverwahrungen

Im Rahmen der von Mitte August bis Mitte September 2019 dauernden öffentlichen Auflage der baurechtlichen Grundordnung im Bereich AGGLOlac sind insgesamt 43 Einsprachen und/oder Rechtsverwahrungen eingegangen. Davon stammen 41 von Privaten und zwei von Verbänden. Bei zehn Eingaben handelt es sich um (reine) Rechtsverwahrungen. Sämtliche Personen – auch jene, die nur eine Rechtsverwahrung eingereicht haben oder nicht legitimiert sind – wurden zu einer Einspracheverhandlung eingeladen. Vier Parteien haben auf eine Verhandlung verzichtet bzw. ihren Termin nicht wahrgenommen.

Die Einspracheverhandlungen haben zwischen dem 24. Oktober 2019 und 19. November 2019 stattgefunden. Im Verlauf dieser Gespräche wurden insgesamt sieben Einsprachen zurückgezogen, nicht zuletzt auch aufgrund der vorgenommenen Anpassungen der Planungsinstrumente (siehe Kapitel 19.5.3). Bei 24 Einsprachen und acht Rechtsverwahrungen kam es zu keiner oder nur teilweisen Annäherung der unterschiedlichen Positionen, sie werden aufrechterhalten.

Bei Annahme der Planung durch die Stimmberechtigten werden die hängigen Einsprachen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als unerledigt weitergeleitet und zur Ablehnung empfohlen.

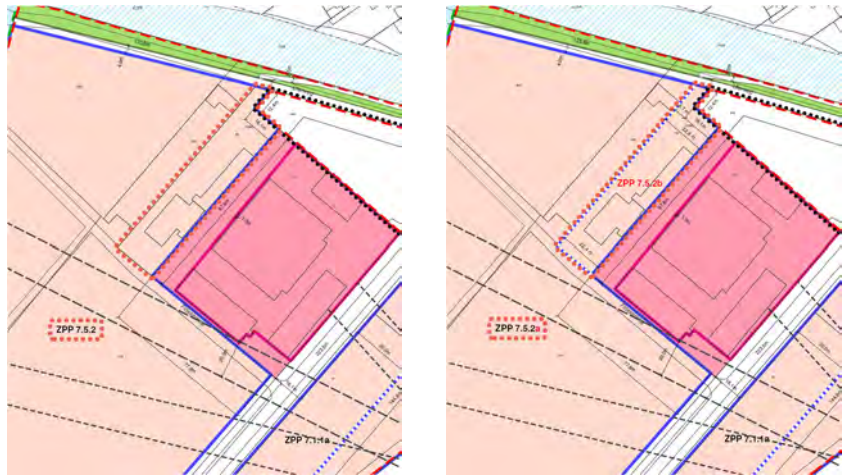
19.5.3 Änderungen

Auf Basis einzelner Einspracheverhandlungen zwischen der Stadt Nidau und den Einsprechenden sind, nebst einer Ergänzung in Art. 104, Abs. 3 des Teilbaureglements, die Bestimmungen der ZPP 7.5 «Gwerdtmatte» in Anhang 1 des Teilbaureglements anzupassen.

Die Änderungen beinhalten insbesondere Präzisierungen der (Nutzungs-) Vorschriften, wonach auf dem Lago Lodge-Areal die Weiterführung und eine massvolle Erweiterung bestehender Nutzungen im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung oder aber der Verbleib des Areals in der AGGLOlac-Planung möglich ist. Damit die Bestimmungen für das Lago Lodge-Areal spezifisch festgelegt werden können, wird die ZPP 7.5.2 neu in einen Sektor 7.5.2a und 7.5.2b unterteilt. Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

Kapitel / Abschnitt	Erläuterungen und inhaltliche Änderungen
1 Allgemeine Bestimmungen	
Art. 104 Verkehr, Abs. 3	Der Weg entlang der Zihl ist grundsätzlich nicht für Motorfahrzeuge bestimmt, er ist motorfahrzeugfrei. Einzig die Anlieferung für das Strandbad Biel und die Zufahrt für die ZPP 7.5 für Umzüge und Notfälle sind gestattet. Es wird ergänzt, dass zusätzlich auch Schiffstransporte zur Krananlage zulässig sind.
Anhang 1; Grundsätze zu Art. 401, Zonen mit Planungspflicht (ZPP), ZPP AGGLOlac 7.5 Gwerdtmatte	
Planungszweck A	Damit bis zur baulichen Umsetzung des Richtkonzepts AGGLOlac – über den Besitzstand hinaus – eine massvolle Erweiterung bestehender Nutzungen im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung sichergestellt werden kann, wird der Planungszweck in diesem Sinne ergänzt. Für bauliche Erweiterungen auf dem ZumSee-Areal (ZPP 7.5.2b) ist eine Teil-UeO zu erlassen. Diese kann zu einem späteren Zeitpunkt in eine definitive UeO – gestützt auf das Richtkonzept AGGLOlac (zur ZPP 7.5) – überführt werden.
Art der Nutzung B	Es wird präzisiert, dass bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO in der ZPP 7.5.2b ausschliesslich Gastgewerbe, Hostel, Brauerei und 1 Wohnung zulässig sind.
Mass der Nutzung C	Im Falle einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO werden für die ZPP 7.5.2b die baupolizeilichen Masse wie folgt ergänzt: a) GH FL: max. 15.5 m. b) Gebäudebreite: erhaltenswertes Gebäude Uferweg Nr. 5: max. 18.0 m; ansonsten max. 13.0 m ab Parzellengrenze GB Nr. 66/15. c) Grenzabstände: Richtung Flösserweg: 13.0 m; Richtung UeO Zihlufer (Parzelle 493): 4.0 m; Richtung Weg entlang der Zihl und Bauzone 4: 0 m.
Geschosse D	Es wird präzisiert, dass bei Erlass einer von ZPP 7.5.2a unabhängigen Teil-UeO in der ZPP 7.5.2b maximal vier Geschosse zulässig sind.
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze E	Es wird ergänzt, dass für den Gesamtperimeter der ZPP 7.5 bei der Erarbeitung einer ersten Teilüberbauungsordnung städtebauliche Richtlinien für Gebäude und Aussenräume im gesamten Perimeter der ZPP zu erarbeiten sind.

Zusätzlich zu den oben erwähnten Änderungen im Teilbaureglement sind auch die Pläne (Bauzonenplan und Nutzungszonenplan) sinngemäss anzupassen. Es handelt sich dabei insbesondere um die Präzisierung der ZPP 7.5.2, welche neu in einen Sektor 7.5.2a und 7.5.2b unterteilt wird (Sektorengrenze innerhalb ZPP). Der Wirkungsbereich der Planänderung wird mit einem orange-punktierten Perimeter dargestellt.



Ausschnitt Nutzungszoneplan mit Perimeter der Änderung (links «alt» gemäss dem Stand aus der 1. Öffentlichen Auflage, rechts «neu» gemäss dem Stand der 2. Öffentlichen Auflage)



Ausschnitt Bauzoneplan mit orange-punktierter Perimeter der Änderung (links «alt» gemäss dem Stand aus der 1. Öffentlichen Auflage, rechts «neu» gemäss dem Stand der 2. Öffentlichen Auflage)

Die Änderungen im Bau- und Nutzungszoneplan sowie im Teilbaureglement bedingen eine erneute Durchführung einer öffentlichen Auflage (siehe Kapitel 19.6). Der Gemeinderat hat sich dazu entschieden, noch vor der Beschlussfassung durch den Gemeinde- und Stadtrat sowie die Stimmberechtigten, eine 2. Öffentliche Auflage durchzuführen.

Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage erfolgen im Schutzzoneplan und Uferschutzplan See gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage vom August / September 2019 keine Änderungen.

19.6 2. Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat Nidau bringt gestützt auf Art. 35 und Art. 60 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG, BSG 721.0) vom 9. Juni 1985 und Art. 122 Abs. 7 der kantonalen Bauverordnung (BauV, BSG 721.1) vom 6. März 1985

die geringfügigen Änderungen der teilbaurechtlichen Grundordnung im Bereich AGGLOlac, bestehend aus

- 01.0 Auszug Teilbaureglement (Änderungen in Rot),
- 01.1 Ausschnitt Bauzonenplan (Alt / Neu) und
- 01.2 Ausschnitt Nutzungszonenplan (Alt / Neu),

zur öffentlichen Auflage. Die Publikation im Nidauer Anzeiger erfolgt am 4. Juni 2020 und 11. Juni 2020, die im Amtsblatt Kanton Bern am 3. Juni 2020 und 10. Juni 2020.

Sämtliche Akten liegen während 30 Tagen, vom 4. Juni 2020 bis zum 6. Juli 2020, in der Stadtkanzlei Nidau öffentlich auf. Die Einsichtnahme der Aufgagedokumente auf der Stadtkanzlei Nidau ist wegen der besonderen Lage (Corona) nur auf Voranmeldung möglich. Zusätzlich werden die Unterlagen unter www.nidau.ch in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

Einsprachen und Rechtsverwahrungen können nur für die Änderungen geltend gemacht werden und sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Stadtkanzlei Nidau, Schulgasse 2, 2560 Nidau einzureichen. Ebenfalls allfällige Begehren um Lastenausgleich. Lastenausgleichsansprüche, die der Gemeindeverwaltung innert der Auflagefrist nicht angemeldet werden, verwirken.

In Kollektiveinsprachen und vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen ist anzugeben, wer befugt ist, die Einsprechergruppe rechtsverbindlich zu vertreten (Art. 35b Abs. 1 BauG).

Allfällige Einspracheverhandlungen finden voraussichtlich nach den Sommerferien im August 2020 statt.

20. Anhang 1: Abkürzungen

A5	Autobahn Nr. 5
Abs.	Absatz
AD	Kantonaler Archäologischer Dienst
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauG	Baugesetz des Kantons Bern
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern
BGF	Bruttogeschossfläche (siehe Geschossfläche)
BKW	BKW AG
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
Bst.	Buchstabe
BUWAL	BAFU, Bundesamt für Umwelt, früher Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft
CO ₂	Kohlendioxid
EKD	Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege
ENHK	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission
GF	Geschossfläche
HW	Hochwasser
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KDP	Kantonale Denkmalpflege
LKW	Lastkraftwagen
MIV	Motorisierter Individualverkehr (Autos, Motorräder)
NO ₂	Stickstoffdioxid
O ₂	Ozon
OG	Obergeschoss
GFo	Oberirdische Geschossfläche
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PM ₁₀	Feinstaub
RBG	RBG-Simulator zu den Themen Raumplanung, Bevölkerungsentwicklung und Gemeindefinanzen
RGSK	Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte
SFG	See- und Flussufergesetz,
UG	Untergeschoss
ÜO,	Überbauungsordnung
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
WZVV	Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung
ZPP	Zone mit Planungspflicht gemäss

21. Anhang 2: Unterlagen

An dieser Stelle werden nur Unterlagen erwähnt, welche nicht Teil des Dossiers gemäss der Liste «Übersicht über die Dokumente» in Kapitel 1.7 sind:

Arbeitshilfe Gewässerraum (2015): Kanton Bern, Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion BVE, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion JGK, Volkswirtschaftsdirektion VOL, 30. März 2015

Arbeitshilfe «Ortsbildschutz und Verdichtung»; VLP-ASPAN; Bern 2018

Archäologie (2012): Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD „BE Nidau, Archäologie im Projektperimeter der städtebaulichen Vision AGGLOlac“, Gutachten vom 21. Februar 2012.

Archäologie (2011): Erziehungsdirektion des Kantons Bern; Amt für Kultur; Archäologischer Dienst des Kantons Bern: Nidau. Projekt AGGLOlac: Erweiterter Bericht zur Archäologie auf Basis der Sondierungen 2010/2011.

Bauinventar (2018): Bauinventar der Stadt Nidau – Teilrevision 2018; Bearbeitet von Elisabeth Schneeberger (Texte), Robert Walker (Fotos), Anne-Marie Biland (Redaktion); Denkmalpflege des Kantons Bern; Herausgegeben von der Einwohnergemeinde Nidau und der Denkmalpflege des Kantons Bern, 2004 und 2018

Beilage 14 (2009): Stadt Biel, Beilage 14: Voranfrage: (Um-) Nutzung Parzelle Nr. 20 (Gemeinde Nidau), Iseli & Bösiger, Biel, 3. November 2009

Bericht nach Art. 47 RPV: Arbeitshilfe für die Erarbeitung des Berichts zur Nutzungsplanung; Amt für Gemeinden und Raumordnung, 7. Juni 2016

Bericht des Beurteilungsgremiums (2015): Projektgesellschaft AGGLOlac, Testplanung: Bericht des Beurteilungsgremiums, Nidau/Biel, 20. Januar 2015, erstellt durch Projektgesellschaft AGGLOlac

Bericht des Preisgerichts (2014): Projektgesellschaft AGGLOlac, Städtebaulicher Ideenwettbewerb nach SIA 142, Bericht des Preisgerichts, Nidau/Biel 7. Januar 2014; erstellt durch Projektgesellschaft AGGLOlac

Bericht Partizipation (2014): Siehe den Bericht zur Auswertung des partizipativen Verfahrens: AGGLOlac; Qualitätssicherndes Verfahren Auswertung des partizipativen Verfahrens; Beilage 2; Eingereichte Stellungnahmen 3. Juni 2014

Checkliste: Beilage zur AHOP "Bericht nach Art. 47 RPV"; Amt für Gemeinden und Raumordnung, 13. März 2018

Denkmalpflege (2014): Denkmalpflege / Ortsbildpflege (ISOS / Bauinventar) AGGLOLAC | Cahier de charges für Testplanung; Denkmalpflege des Kantons Bern, Denkmalpflege der Stadt Biel; 01.4.2014

Energiekonzept (2015): Mobimo Management AG – AGGLOlac: Energiekonzept; CSD Ingenieure, Liebefeld, den 27.5.2015

Erlenwäldli (2015); Erlenwäldli Nidau: Arrondierung der Waldfläche Erläuterungsbericht zur Voranfrage, 20. April 2015, erstellt durch das Landschaftswerk Biel-Seeland AG

Fachbericht Naturschutz (2009): Naturschutzinspektorat, Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, Fachbericht Naturschutz, 19.11.2009.

Geotechnik (2011): Stadtplanung Biel, AGGLOlac, Bericht der geotechnischen Studiengruppe, Zusammenfassung, Biel, 27. Oktober 2011, erstellt durch Stadtplanung Biel

Gesellschaftsvertrag (2013): Gemeinde Nidau, Gesellschaftsvertrag betreffend Umsetzung der Vision AGGLOlac (Phase Planung), 20. August 2013, erstellt durch die Gemeinde Nidau

Gutachten der ENHK (2017): Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK: Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac und Erteilung der Ausnahmegewilligung zur Rodung nach Art. 5 WaG – 3. Vorprüfung; Bern, 15. April 2019

Hochhauskonzept (2014): Stadt Biel: Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben für höhere Häuser und für Hochhäuser; 25. September 2014

ISOS (1998): Bundesamt für Kultur (BAK): Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; Kanton Bern / Seeland; Bern, 1998

Machbarkeitsstudie (2009): Stadtplanung Biel: AGGLOlac Machbarkeitsstudie; 23. Dezember 2009 und Zusatzabklärungen gemäss Auftrag des Gemeinderates

Machbarkeitsstudie Altlasten (2009): Stadt Biel, Vision AGGLOlac, Nidau, Machbarkeitsstudie, Altlasten inklusiver Kostenschätzung, Biel, 17. Dezember 2009, erstellt durch Prona

Machbarkeitsstudie Ökologie (2009): Stadt Biel, Beilage 12: Machbarkeitsstudie Teil Ökologie, Iseli & Bösiger, Biel, 11. Dezember 2009, erstellt durch Iseli & Bösiger

Machbarkeitsstudie Wasser (2009): Stadt Biel, Machbarkeitsstudie Fachbereich Wasser, technischer Bericht mit Kostenschätzung, 8. Dezember 2009, erstellt durch SEI Ingenieure & Planer AG, Biel

Ökologischer Zustand und Konzept (2017): Stadt Nidau; Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich AGGLOlac; Ökologischer Zustand und Konzept; Ökologischer Zustand und Konzept der Schutz-, Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen; 01.06.2017; erstellt durch Landschaftswerk Biel-Seeland, Biel

Planungsstudie Buskonzept Biel 2020 (2015): Regionale Verkehrskonferenz Biel-Seeland-Berner Jura, Planungsstudie Buskonzept Biel 2020 - Entwicklungsperspektiven für das Busangebot im Hinblick auf die nächste Periode des Angebotskonzepts 2018-21, 8. September 2015, erstellt durch das Büro Dudler, Biel

RBG-Simulator (2010): RBG-Simulator, Stadt Nidau, Untersuchung zu den möglichen Auswirkungen des Projekts AGGLOlac, Luzern, 17. Mai 2010

RGSK Biel-Seeland (2017): Verein seeland.biel/bienne, Richtplan / RGSK Biel-Seeland mit integriertem Agglomerationsprogramm Biel/Lyss, Beschlussfassung Dezember 2016, Erläuterungsbericht, erstellt durch Haag hähne gmbh raumplanung städtebau, Biel, Genehmigt am 31. März 2017.

Sachplan Seeverkehr (2013): Sachplan Seeverkehr bernische Teile Bieler- und Neuenburgersee: Sachplanbericht; Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern; 15. August 2013

Werte- und Risikoausgleich (2013): Gemeinde Nidau, Vereinbarung Werte- und Risikoausgleich zwischen den Grundeigentümern; Modalitäten für die Bereitstellung des Baulandes), April - Mai 2013, erstellt durch die Gemeinde Nidau