



STADT NIDAU

Kanton Bern

03.0

Öffentliche Auflage 22.08.2019

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung
der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac -
Mitwirkungsbericht



02.06.2016

Inhalt

Vorwort Sandra Hess

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Inhalt dieses Mitwirkungsberichtes	6
1.3	Hohe Beteiligung	7
2.	Grundsätzlich: Zustimmung	8
3.	Hinweise zum Städtebau	9
3.1	Kontinuität Machbarkeitsstudie – Vorlage	9
3.2	Dichte	10
3.3	Hochhaus	11
3.4	Nutzungen	16
3.5	Standort der ortsansässigen Organisationen	17
3.6	Hafen	18
3.7	Etappierung	21
3.8	Beleuchtung	21
4.	Hinweise zum Freiraum	21
4.1	Freiraumgürtel	21
4.2	Aktive Freiraumnutzungen	24
4.3	Freiraumkonzept	24
4.4	Natur/Ökologie	24
4.5	Miteinbezug Schloss	25
4.6	Hochwasser	25
5.	Hinweise zum Verkehr	26
5.1	Priorität bei Verkehrsträgern	26
5.2	Auswirkungen des MIV-Verkehrs	26
5.3	Private Parkplätze	27
5.4	Öffentliche Parkplätze	27
5.5	Öffentlicher Verkehr	28
5.6	Fuss- und Veloverkehr	28
5.7	Aussen- und Strassenraumkonzept	30
6.	Hinweise zu Nachhaltigkeit / Energie	30
7.	Hinweise zu den finanziellen Auswirkungen	31
7.1	Kosten und Ertrag für die öffentliche Hand	31

8.	Hinweise zur Qualitätssicherung.....	33
8.1	Qualitätssicherung	33
8.2	Festlegung der Verfahren	33
8.3	Verfahren nach den anerkannten Regeln der Fachverbände	34
9.	Hinweise zum Bewohnersegment.....	34
10.	Hinweise zum Eigentum, Baurecht.....	35
11.	Diverse Hinweise	36
12.	Hinweise zur Kommunikation.....	36
13.	Hinweise zum weiteren Vorgehen.....	37

Wo die Unterlagen in männlicher Sprachform abgefasst sind, gelten diese sinngemäss auch für die weibliche Form.

Vorwort Sandra Hess

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner von Nidau, Biel und den umliegenden Gemeinden

Mit dem vorliegenden Bericht nehmen die Behörden von Nidau, zusammen mit der Projektgesellschaft AGGLOlac, Stellung zu den Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom Herbst 2015 betreffend die „Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac“.

Insgesamt 327 Privatpersonen und Organisationen haben sich zur Planung der Stadterweiterung an den See geäussert. Die rege Teilnahme zeigt, dass AGGLOlac interessiert und bewegt. Aus guten Gründen: Einerseits bietet sich hier die Chance für eine Planung von grosser Bedeutung für die Entwicklung der ganzen Agglomeration. Andererseits betrifft das Vorhaben ein überaus wertvolles und sensibles Gebiet im Übergangsbereich der Stadt zum Naturraum Bielersee. Die Behörden von Nidau und Biel sowie der private Partner Mobimo teilen die Haltung der Bevölkerung, dass an diesem Ort nur das Beste gut genug sein kann. Was wir heute planen, muss auch im Urteil der nachfolgenden Generationen Bestand haben.

Deshalb setzen Nidau, Biel und Mobimo auf ein Planungsverfahren, das ein Resultat von höchstmöglicher Qualität gewährleistet. Die Mitarbeit ausgewiesener Fachleute gehört ebenso dazu wie ein intensiver Austausch mit den Direktbetroffenen und der Bevölkerung. Die Mitwirkung zur Teilzonenplanänderung war eine solche Gelegenheit für die Menschen in der Region, ihre Stimme vernehmen zu lassen.

Der Mitwirkungsbericht erbringt den Nachweis, dass die planende Behörde die eingegangenen Meinungsäusserungen gehört und sich inhaltlich mit ihnen auseinandergesetzt hat. Das heisst indes nicht, dass alle vorgebrachten Wünsche und Forderungen erfüllt werden können. Dies wäre nur schon deshalb nicht realistisch, weil sich die Meinungen und Haltungen der Mitwirkungsteilnehmenden nicht selten geradezu diametral gegenüberstehen. Als Beispiel möchte ich hier nur die Verkehrsthematik und insbesondere die Frage der optimalen Anzahl Parkplätze erwähnen.

Es gibt letztlich vier mögliche Antworten auf jede Mitwirkungseingabe. Erstens: Das Anliegen ist in der aktuellen Planung bereits berücksichtigt. Zweitens: Das Anliegen ist berechtigt und wird in der weiteren Planung umgesetzt. Drittens: Das Anliegen widerspricht den Zielen der Planung, ist sachlich unbegründet oder unrealistisch und wird deshalb nicht weiterverfolgt. Und viertens: Ein Thema erfordert vertiefte Abklärungen, damit eine konsolidierte und nachhaltige Lösung gefunden werden kann.

Ein Vorhaben der Grösse und Bedeutung von AGGLOlac kann unmöglich eine hundertprozentige Zustimmung finden. Die Herausforderung besteht darin, eine grösstmögliche Akzeptanz zu erlangen, ohne dabei Kompromisse einzugehen, die den Charakter und die übergeordneten Ziele dieses „Jahrhundertprojekts“ verwässern oder gar in Frage stellen würden.

Die Mitwirkung hat einen wertvollen Beitrag dazu geleistet, dass die Städte Nidau und Biel mit ihrem Partner Mobimo diesen Balanceakt erfolgreich meistern können. Allen Personen und Organisationen, die den Aufwand auf sich genommen haben, uns ihre Meinung, ihre Kritik und auch ihr Lob mitzuteilen, gebührt deshalb grosser Dank.

Sandra Hess, Stadtpräsidentin Nidau

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Nach der Landesausstellung lagen viele sehr attraktive Bereiche in Nidau brach. Seit Ende der Expo.02 wird denn auch eine Nachfolgenutzung für das Areal AGGLOlac in Nidau gesucht, und es entstanden viele Ideen, wie dieses Gebiet zu nutzen wäre.

In einem mehrstufigen Planungsprozess wurden nun 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 (siehe dazu ausführlich die Planungsgeschichte im Raumplanungsbericht).

Anschliessend an die Testplanung wurde der ausgewählte Ansatz „citélac“ in Zusammenarbeit mit unabhängigen Jurymitgliedern der Testplanung weiter bearbeitet und vertieft. Das Resultat dieses Prozesses ist das Richtkonzept AGGLOlac. Es wird ebenfalls im Raumplanungsbericht ausführlich beschrieben.

Nun liegen genügend Grundlagen für die Umsetzung des Ergebnisses in der Nutzungsplanung der Stadt Nidau vor. Diese Umsetzung erfolgt im Rahmen einer Teilrevision, das heisst in einer separaten Planung, welche schrittweise auf die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Nidau abgestimmt wird.

Die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurden der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet.

1.2 Inhalt dieses Mitwirkungsberichtes

Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über die Resultate der Mitwirkung. Weil sehr viele Eingaben eingegangen sind, werden die wichtigsten Themen in diesem Bericht zusammengefasst und beantwortet.

Sämtliche schriftliche Eingaben sind auf der Gemeinde Nidau einsehbar.

Dieser Bericht ist wie folgt aufgebaut:

Kapitel		Inhalt
Kapitel 2	Grundsätzlich: Zustimmung	Auswertung der Rückmeldungen aufgrund des Fragebogens
Kapitel 3	Hinweise zum Städtebau	Erläuterungen zur Kontinuität seit Projektbeginn, zu Dichten, zum Hochhaus etc.
Kapitel 4	Hinweise zum Freiraum	Umgang mit den Freiräumen, Lage und Art der künftigen Nutzungen
Kapitel 5	Hinweise zum Verkehr	Erläuterungen zu sämtlichen Verkehrsträgern, also Autoverkehr, öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr
Kapitel 6	Hinweise zu Nachhaltigkeit / Verkehr	Aussagen zur nachhaltigen Energienutzungen
Kapitel 7	Hinweise zu den finanziellen Auswirkungen	Erläuterungen zu den anstehenden Kosten und der Aufteilung der Kosten zwischen privaten und öffentlichen Institutionen
Kapitel 8	Hinweise zur Qualitätssicherung	Aussagen zu den anstehenden Verfahren für die Entwicklung von AGGLOlac
Kapitel 9	Hinweise zum Bewohnersegment	Erläuterungen zur angestrebten Bevölkerungszusammensetzung
Kapitel 10	Hinweise zum Eigentum, Baurecht	Erläuterungen zu den anzubietenden Wohnformen
Kapitel 11	Diverse Hinweise	Erläuterung zum Baulärm
Kapitel 12	Hinweise zur Kommunikation	Erläuterungen zur Kommunikation zwischen der Arbeitsgemeinschaft AGGLOlac und den lokalen Akteuren.
Kapitel 13	Hinweise zum weiteren Vorgehen	Erläuterung des weiteren Vorgehens

Die Rückmeldungen aus der Mitwirkung werden in kursiver Schrift dargestellt. Die Erläuterungen zu den Rückmeldungen werden in normaler Schrift dargestellt.

Die Planung wurde u.a. aufgrund der Erkenntnisse der Mitwirkung – wie dargestellt – überarbeitet und wird nun dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Die Vorprüfung umfasst folgende Unterlagen, welche auf www.agglolac.ch eingesehen werden können:

Genehmigungsunterlagen:

- Teilzonenplan AGGLOlac, bestehend aus:
 - Bauzonenplan,
 - Nutzungszonenplan,
 - Schutzplan und Uferschutzplan
- Bauverordnung der Stadt Nidau (Entwurf)
- Baureglement der Stadt Nidau (Entwurf)

Zur Orientierung liegen vor:

- Planungsbericht
- Mitwirkungsbericht (der vorliegende Bericht)
- Auswertung Mitwirkung
- Richtkonzept
- Richtkonzept, Gestaltung Doktor-Schneider-Strasse
- Rodung von Teilflächen für den Seeuferweg; Rodungsgesuch
- Rodung Parzelle Nr. 897 (Gemeinde Nidau); Rodungsgesuch
- Realisierungsprogramm
- Bericht Mikrozensus Mobilität 2010 und Best Practice
- Energiekonzept
- Verkehrsgutachten

1.3 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.

2. Grundsätzlich: Zustimmung

Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der Zustimmung je Frage im Fragebogen. Dabei bedeutet „...stimmen zu“, dass der genannte Anteil die Felder „stimme voll und ganz zu“ und „stimme eher zu“ angekreuzt hat.

Die folgende Tabelle ist nach dem Grad der Zustimmung sortiert.

92 %	Durchgehender Seeuferweg, im Winter auch durch die Strandbäder
82 %	Verteilung Mehrverkehr auf unterschiedliche Verkehrsmittel
80 %	150m breiter Freiraumgürtel mit verschiedenen Naherholungsangeboten
75 %	Belebte Hafensperrpromenade 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 Zentrum des Quartiers.

Die Rückmeldungen aus der Mitwirkung sind – bis auf jene zum Hochhaus – grundsätzlich positiv ausgefallen.

3. Hinweise zum Städtebau

3.1 Kontinuität Machbarkeitsstudie – Vorlage

Eingaben

Es wird festgestellt, dass gegenüber der ursprünglichen Vision sehr viel verändert worden ist.

Antwort

Seit den Planungen zur Expo.02 war klar, dass im Anschluss an die Expo.02 das Areal überbaut werden soll. Aufgrund der Komplexität, den vielfältigen Herausforderungen und der Grösse des Perimeters wurde eine sorgfältige, mehrstufige Planung angeschoben, die einige Jahre in Anspruch nahm.

Die Vision verfolgte die Hauptziele, die heute noch gelten:

- städtebauliche Aufwertung
- Verdichtung eines gut erschlossenen Areals
- Grundstücksaufwertung
- Schaffen eines attraktiven Wohnquartiers für die Stadt Nidau
- Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt
- Aufwertung des städtischen Brachlandes
- Aufwertung der ökologischen Lebensräume
- Dekontamination von verschmutztem Untergrund

Tatsächlich sind seit der Machbarkeitsstudie von 2009 viele neue Erkenntnisse gewonnen worden, zuerst mit dem Ideenwettbewerb, anschliessend mit der Testplanung und zuletzt mit der Weiterentwicklung zum Richtprojekt.

Auffallend ist zuerst einmal, dass auf die Planung von Kanälen verzichtet worden ist. Eine bedeutende Erkenntnis im Verfahren war: Kanäle sind nicht nur schön, sie trennen auch, schaffen Zäsuren. Attraktive Kanäle sind aufgrund der Höhendifferenz des Seespiegels und der überflutungssicheren Kote für Erdgeschoss bei Neubauten zudem nur mit grossen Schwierigkeiten realisierbar (Höhensprünge!). Die Schaffung von Strömungsbedingungen, die eine Verschlammung ausschliessen, ist ausserordentlich anspruchsvoll. In der ursprünglich angedachten Form verlaufen die Kanäle ausserdem durch Gebiete mit archäologischen Funden. Die Folgekosten des Kanalbaus wären deshalb sehr hoch.

Ebenfalls auffallend ist, dass nun nicht so nahe an den See gebaut werden soll – dies zu Gunsten eines möglichst breiten öffentlichen Seeufers.

Auch das Bebauungsmuster ist nun ganz anders als in der Machbarkeitsstudie; es ist das attraktivste, das aus vielen Ansätzen durch die drei Stufen des Verfahrens kondensiert worden ist. Es schafft einen urbanen Barkenhafen, eine Wohnbebauung mit hoher Nutzungsflexibilität und Wohnqualität sowie eine möglichst grosse Durchlässigkeit der Freiräume zum See. Die Konzentration von Bauten erfolgt zugunsten der ufernahen Freiräume.

Mit der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung (inklusive Richtkonzept) werden der freie Uferraum gesichert, der verlängerte Barkenhafen festgelegt und die Hauptelemente der Bebauung mit ihren Freiräumen definiert. Die Entwicklung der Bebauungsmuster ist allerdings damit noch nicht abgeschlossen; erst die anschliessenden Planungsstufen legen die genaue Lage der Gebäude und Freiräume fest.

3.2 Dichte

Eingaben

In den Baubereichen ist eine städtisch dichte Bauweise vorgesehen.

74 % der Teilnehmenden unterstützen die Konzentration der Baukörper (Höhe und Dichte) zu Gunsten eines breiten Freiraumgürtels.

In vielen schriftlichen Rückmeldungen wird diese Dichte indes eher als zu hoch empfunden:

- Einige fragen, ob das Projekt verkleinert werden kann – auch im Zusammenhang mit dem Bedürfnis, mehr Grünflächen zu schaffen.*
- Einige wünschen geringere Gebäudehöhen in der ZPP 7.5 Gwerdtmatte, wo Fassaden zum See mit sieben Geschossen möglich sind. Sie befürchten, dass zu hohe Bauten am See das Flair der Freiräume beeinträchtigen. Die Gebäudehöhe dürfe dann zur Dr. Schneider-Strasse hin ansteigen.*
- Andererseits wird auch vorgeschlagen, dass die Bauten in der ZPP 7.1 Schlossmatte nicht höher als das bestehende BKW-Gebäude sein sollen.*
- Einige empfinden den Übergang zu den Wohnquartieren – im Besonderen zur ZPP 7.3 Mühleruns – als „zu heftig“.*
- Einige empfinden die Gebäude mit bis zu 150 m zum Teil als zu lang.*

Antwort

Es wird bewusst eine städtische Dichte angestrebt. Dieser Entscheid lag schon der Vision AGGLOlac zugrunde, aus folgenden Überlegungen:

- Die Bevölkerung hat dem neuen Raumplanungsgesetz des Bundes deutlich zugestimmt und die Gemeinden zu einer haushälterischen Bodennutzung verpflichtet;
- aufgrund der hervorragenden Erschliessungsgüte und Lagequalität;
- mit Blick auf die angestrebte Nutzung und Bebauung der Quartiere um den Bahnhof Biel bis in das vorliegende Gebiet (geplant ist eine Verdichtung im Gebiet zwischen dem Robert Walser-Platz und der Aarbergstrasse);
- erst die vorgeschlagene Konzentration der Baukörper ermöglicht den wichtigen Freiraumgürtel für die Öffentlichkeit und für die Freizeit – für die Teilnehmenden der Mitwirkung eines der wichtigsten Kriterien;
- der Erlös der Städte aus dem Landverkauf ist abhängig von der Bebauungs- und Nutzungsdichte (m² oberirdische Geschossfläche); er muss die Aussenraumgestaltung und die Infrastrukturbauten finanzieren.

Die Volumetrie der Bebauung wird in der Realität mit Knickungen, mit der Höhenstaffelung und mit unterschiedlichen Fassaden gegliedert und ansprechende und ortsverträglich innere und äussere Räume schaffen.

Die Qualität der entstehenden Quartiere ist von grosser Bedeutung; sie wird mit verschiedenen Massnahmen sichergestellt:

- Das Konzept von AGGLOlac wurde in einem mehrstufigen, die Qualität sichernden Verfahren mit qualifizierten Fachpersonen Schritt für Schritt entwickelt und mit der Bevölkerung diskutiert.
- Die Nutzungsplanung weist jedes Teilgebiet einer eigenen Zone mit Planungspflicht (ZPP) zu; die ZPP-Bestimmungen legen unter anderem die maximal zulässige Bebauung fest. Die tatsächlichen Volumen und deren genaue Verteilung im Raum werden für jedes Teilgebiet erst im anschliessen-

- den Verfahren festgelegt: In den ZPP 7.1 und 7.3 ist die Durchführung eines Wettbewerbes Pflicht, in der ZPP 7.5 das Erstellen einer Überbauungsordnung, welche dem Richtkonzept entspricht.
- Ein Qualitätssicherungsgremium, unter anderen mit Personen aus dem bereits genannten Verfahren, begleitet die weitere Planung.

An den Rändern von AGGLOlac treffen die städtischen Strukturen von AGGLOlac auf bestehende Quartierstrukturen, die heute für städtische Verhältnisse wenig dicht sind – vor allem im Quartier Mühleruns. Die Mitwirkung zeigt, dass in den nachfolgenden Verfahren grosses Gewicht auf die entstehenden Übergänge zu den angrenzenden Quartieren gelegt werden muss. Die vorgesehenen Wettbewerbe, Studienaufträge und Überbauungsordnungen werden diese Qualität sichern.

Eingaben

Die Unterlagen sollen deutlicher auf die geplanten Dichten hinweisen, in 3D-Darstellungen die maximalen Bauhöhen / Geschossflächen offen und ehrlich kommunizieren.

Antwort

Das Richtkonzept gibt die tatsächlich realisierbaren Geschossflächen wieder. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Richtkonzept nur eine mögliche Umsetzung der maximal möglichen Geschossflächen wiedergibt. In den anschliessenden Verfahren sind weitere Anordnungen der Volumetrien möglich und auch erwünscht.

Für die Abstimmungsunterlagen werden zur besseren Lesbarkeit der Höhen und der Geschossezahlen in den Perspektiven die Etagen mit feinen Linien kenntlich gemacht. Ausserdem sind für die wichtigsten Orte perspektivische Darstellungen aus einer Passantenperspektive vorgesehen.

3.3 Hochhaus

Eingaben

Während die Umfrage eine deutliche Unterstützung für das Konzept im Ganzen zeigt, können viele Antwortende das Hochhaus nicht unterstützen.

41 % der Teilnehmenden gaben an, dass sie keine Hochhäuser mögen. Häufig wurde die Höhe hinterfragt.

Befürchtet werden eine Konkurrenzierung des Schlosses sowie der Altstadt. Ebenfalls wird angeregt, das Hochhaus zur Zihlbrücke zu verschieben.

Den Antwortenden sind bei einem Hochhaus folgende Aspekte wichtig: Die Gestaltung / Architektur (41 %), ein öffentliches Erdgeschoss mit Läden und Gastronomie (28 %), Mietwohnungen (22 %), Eigentumswohnungen (14 %), Büros (7 %).

Antworten

3.3.1 Überlegungen zum Hochhaus

Die Überlegungen zum Hochhaus werden ausführlich im Raumplanungsbericht erläutert.

Das Gebiet gibt dem verlängerten Barkenhafen seinen Raum, seine Bauten definieren ihn. Das Hochhaus verweist auf das Zentrum des Quartiers AGGLOlac – den Hafen. Die Bauten in Richtung Süden sollen zwischen der dichten Stadt von AGGLOlac und den angrenzenden Quartieren vermitteln.

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

Am Ende des verlängerten Barkenhafens überschneiden sich wichtige Achsen:

- die Dr. Schneider-Strasse als Hauptachse vom Bahnhof Biel in Richtung See;
- die für Nidau wichtige Freiraumachse See–Barkenhafen–verlängerter Barkenhafen–Schlossstrasse–Schlosspark.

An diesem Ort ist ein Hochhaus als Landmark und „Gesicht“ der gesamten Überbauung AGGLOlac vorgesehen. Es schafft die städtebauliche Dichte am öffentlichsten Ort und bildet zusammen mit der grosszügigen neuen Hafensperrmauer das urbane Zentrum des neuen Quartiers.



Das Achsenkreuz und sein Merkpunkt: Das Hochhaus

Varianten und Ausmasse des Hochhauses

In den Vertiefungsstudien im Anschluss an die Testplanung wurden verschiedene Hochhausvarianten geprüft, beispielsweise das Zusammenstehen mehrerer hoher Bauten.

Auch die Ausmasse des Hochhauses wurden in verschiedenen Varianten vertieft überprüft.

Für eine gute Integration des Hochhauses sind zwei Anforderungen zu erfüllen:

- Die städtebauliche Integration, im Besonderen mit Sicht auf die oben dargelegten Fragen zum Ortsbild (ISOS), sowie
- die architektonische Ausformulierung.

Dazu machen die ZPP-Bestimmungen gestalterische Aussagen:

- Schlanker Baukörper; die Dimension des Hochhauses wird durch das Regelgeschoss von maximal 600 m² Geschossfläche (GF) bestimmt.
- Der architektonische Ausdruck nimmt Rücksicht auf das Ortsbild, insbesondere auf das Schloss und die Altstadt
- Die Lage des Hochhauses.

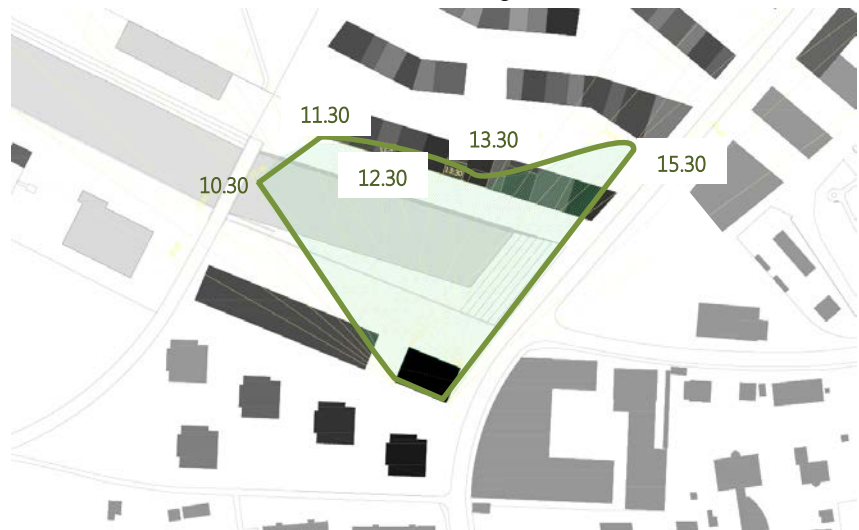
3.3.2 Beschattung

Eingaben

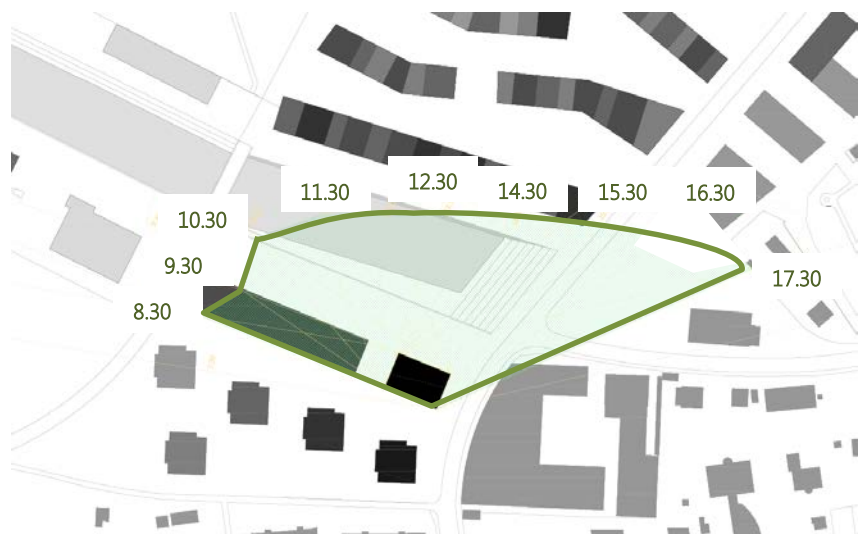
Aufgrund der Höhe des Hochhauses wird eine Beschattung der angrenzenden Quartiere befürchtet.

Antwort

Der Bereich mit dem 70m hohen Hochhaus liegt im Norden des Quartiers Mühleruns. Weil die Sonne von Osten über Süden nach Westen über den Horizont wandert (im Sommer höher, im Winter tiefer) wird das Quartier im Süden kaum beschattet. Siehe dazu die beiden Schattendiagramme unten.



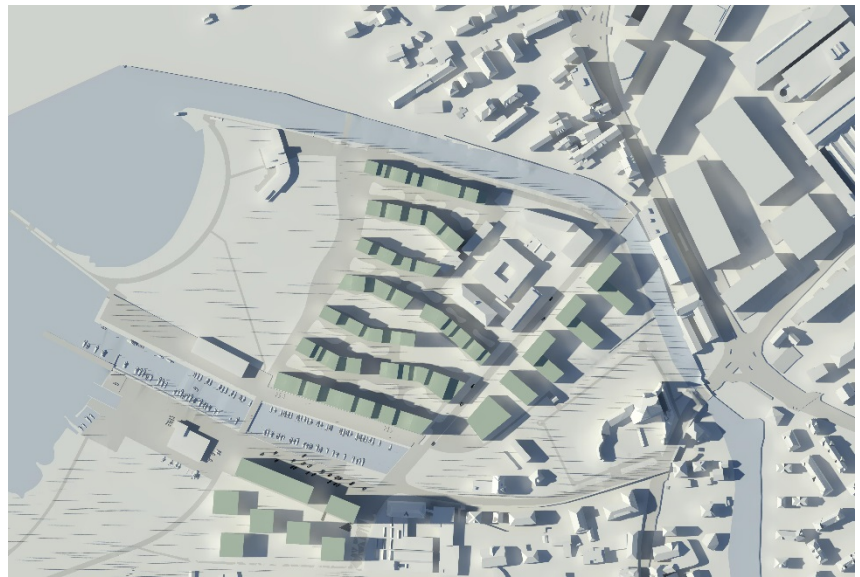
Schattendiagramm am 8. Februar; grün dargestellt ist der 2-Stunden-Schatten



Schattendiagramm am 21. März; grün dargestellt ist der 2-Stunden-Schatten

Der 2-Stunden-Schatten ist ein Begriff, der besagt, „dass Hochhäuser (d.h. Bauten über 25 m Höhe) die Nachbarschaft, insbesondere Wohnzonen und Wohnbauten, durch ihren Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Eine wesentliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn an einem 'mittleren Wintertag' (...) das geplante Projekt 2 oder mehr Stunden zusätzliche Beschattung im Zeitrahmen von 08.00 bis 16.00 Uhr verursacht. Bei bebauten Grundstücken ist dabei der Fusspunkt der bestehenden Bauten relevant“¹.

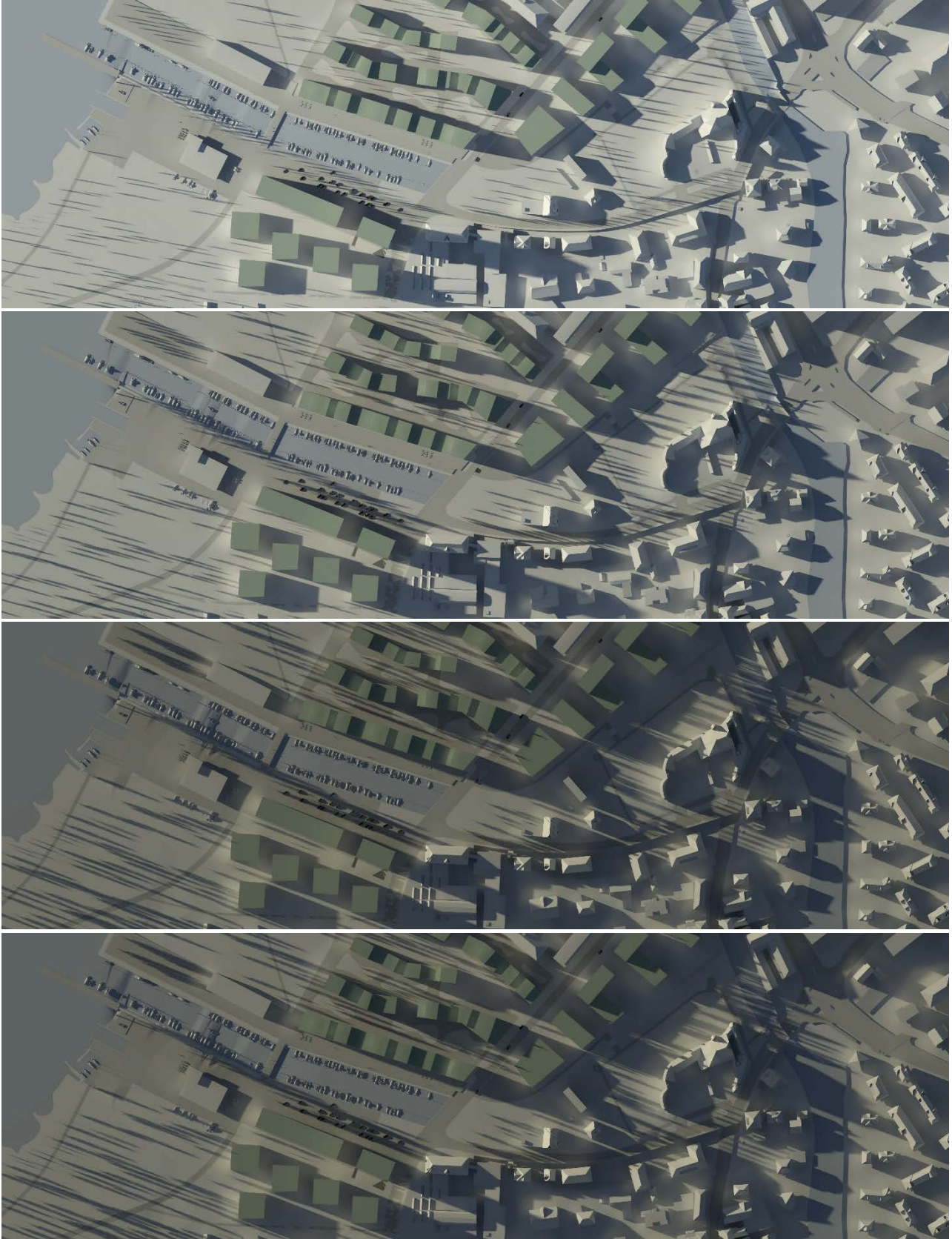
Das folgende Schattendiagramm zeigt, dass auch im Sommer bis 17.00 Uhr keine Verschattung benachbarter Parzellen entsteht.



Schattendiagramm am 21. Juni, 17.00 Uhr

Die folgenden Schattendiagramme zeigen, dass im Sommer ab 17.30 Uhr eine kurzzeitige Verschattung benachbarter Parzellen entsteht.

¹ <http://visualisierung.ch/wp/fachartikel-schattensimulation-in-planung-und-architektur/>,
Download 4. April 2016



Schattendiagramme am 21. Juni, 17.30 Uhr, 18.00 Uhr, 18.30 Uhr, 19.00 Uhr

3.3.3 Foundation

Eingaben

Einige Mitwirkende sorgen sich um die Stabilität des Hochhauses aufgrund des tiefen Grundwasserspiegels („schiefer Turm von Pisa“).

Antwort

Die Foundation ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit, des Grundwassers und der erwarteten archäologischen Schichten in der Vorphase zur Testplanung abgeklärt worden. Im Rahmen des die Qualität sichernden Verfahrens waren sowohl bei den teilnehmenden Teams als auch bei der Bauherrschaft Ingenieure involviert, welche die Umsetzbarkeit der Vorschläge überprüft haben (mehr dazu z. B. im Programm zum Ideenwettbewerb²).

3.4 Nutzungen

3.4.1 Allgemeine Fragen zu den Nutzungen im Perimeter AGGLOlac

Eingaben

Mitwirkende schlagen vor, in allen Erdgeschossen öffentlichkeitswirksame Nutzungen vorzusehen. Erdgeschossnutzungen sollen grundsätzlich öffentlich sein für ein sozial gut durchmischtes und lebendiges Stadtquartier (auch z. B. im Bereich Gwerdtmatte). Demgegenüber befürchten andere, dass AGGLOlac das Gewerbe im Stedtli konkurrenziert.

Antwort

Attraktive Erdgeschossnutzungen sind mitentscheidend für die Attraktivität eines Quartiers, eine dementsprechend grosse Bedeutung wurde dem Thema in der bisherigen Entwicklung beigemessen. Es gilt allerdings auch die lokalen Gegebenheiten und die Marktsituation zu berücksichtigen, denn leere oder unternutzte Erdgeschossflächen wirken schnell trist. Aus diesem Grund wurden für die ZPP folgende Definitionen vorgenommen:

- Zwingend sind öffentliche Erdgeschossnutzungen im Bereich des verlängerten Hafens.
- Daneben gibt es Bereiche, die durch ihre Nutzung oder Gestaltung zur Attraktivierung des öffentlichen Raums beitragen sollen (namentlich in der Dr. Schneider-Strasse und am Uferweg).
- Um die Konkurrenzierung des Stedtli Nidau einzugrenzen, sind Verkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf nur im untergeordneten Masse zulässig.

Eingaben

Die Freizeitlokale im Perimeter der ZPP 7.2 Gwerdtstrasse sollen beibehalten werden.

Antwort

In diesem Gebiet ist ein Freiraumgürtel vorgesehen. Es könnten einige Nutzungen dort angesiedelt werden. Grundsätzlich sind die Nutzungen der Bauten und Anlagen auf diesen Privatparzellen jedoch in der Entscheidungsbefugnis der jeweiligen privaten Grundeigentümer.

² http://www.agglolac.ch/assets/download/130701_Programm_Ideenwettbewerb.pdf

3.4.2 Fragen bezüglich Nutzungen im Hochhaus

Eingaben

Auch hinsichtlich der Nutzungsverteilung im Hochhaus werden vielfältige Wünsche geäussert. Dies zeigen die Rückmeldungen zu den Fragen betreffend Nutzungen im Hochhaus und dem Barkenhafen. Auch Praxen und ähnliches sollen im Hochhaus möglich sein, damit das Quartier „funktionsfähig“ wird.

Antwort

Die Festlegung zu den möglichen Nutzungen lässt die geforderten Nutzungen zu – es sind alle Nutzungen zulässig, welche in einer Empfindlichkeitsstufe III möglich sind, also Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe (inklusive Handwerksbetriebe, Kulturelle Einrichtungen, Gastronomie, Hotellerie) usw.

Eingaben

Es wird für das oberste Geschoss ein öffentlich zugänglicher Ort angeregt (Restaurant oder ähnlich).

Antwort

Ein öffentlich zugänglicher Ort im obersten Geschoss wurde in den vorberatenden Gremien sehr ausführlich diskutiert. Ein solcher hat verlockende Eigenschaften: Eine besondere Aussicht aufs Areal und auf den See. Dagegen spricht allerdings, dass die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Erdgeschossen vor allem um den Barkenhafen angesiedelt werden sollen, um die Freiräume zu beleben. Die Nachfrage nach solchen Nutzungen ist allerdings beschränkt. Restaurants sollen also lieber im Erdgeschoss angesiedelt sein. Eine Aussichtsplattform bedingt einen eigenen Lift, welcher das Hochhaus weniger schlank macht und die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes in Frage stellt und deshalb von der Öffentlichkeit finanziert werden müsste.

3.5 Standort der ortsansässigen Organisationen

3.5.1 Lago Lodge und Péniche

Eingaben

Von vielen Seiten wird eine Lösung für das Lago Lodge gefordert. Die Lago Lodge GmbH, die Seeland Bräu und die ZumSee AG selber wollen mit der Projektgesellschaft AGGLOlac weiterhin einen alternativen Standort suchen.

Antwort

Daran hält auch die Projektgesellschaft AGGLOlac fest; die entsprechenden Gespräche sind im Gang. Bis zu den beiden Volksabstimmungen in Nidau und Biel wird Klarheit über die Lösung bestehen.

Der Standort des Péniche ist nicht in Frage gestellt.

3.5.2 Wassersportverein Biel, Pontonier-Sportverein, Windsurfer

Eingaben

Eine Besitzstandsgarantie für seine Bauten / Nutzungen fordert der Wassersportverein Biel. Der Pontonier-Sportverein möchte gerne am Standort bleiben; für einen Ersatzstandort formuliert er seine Anforderungen.

Der Piranha-Windsurfclub wünscht, dass der Zugang zum See und die Seeufergestaltung für das Betreiben von Wassersport sicherzustellen seien. Wichtig sei die Lagermöglichkeit von Wassersportgeräten in Ufernähe mit Umkleidemöglichkeit, ausserdem ein Umschlagplatz für das Bringen und Holen von Sportgeräten. Er regt eine gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen durch die Wassersport-Vereine und -Betriebe an.

Antwort

Ziel der Entwicklung von AGGLOlac ist auch eine Belebung des Areals. Dementsprechend besteht kein Interesse, die bereits ansässigen Organisationen zu einschränken, ausser es gibt wichtige städtebauliche Gründe.

Das Konzept ermöglicht den Bau eines Wassersportzentrums, in dem alle Organisationen Platz finden können. Vorgesehen ist dieses im Baubereich im Sektor 3 „Hafen“.

3.5.3 Barkenhafen AG

Eingaben

Die Barkenhafen AG weist darauf hin, dass heute im Sektor 3 auch Gewerbe, Gastgewerbe und Wohnungen angesiedelt sind. Diese seien ausdrücklich zuzulassen. Für die Wohnungen wird Besitzstandsgarantie gefordert. Ausserdem wird gefordert, dass das Baufeld zumindest so gross sein soll wie die bestehende Baute.

Antworten

Die Umschreibung der Nutzungen in der ZPP 7 lässt die verschiedenen Nutzungen zu. Wohnen ist allerdings an dieser künftig sehr exponierten und wichtigen öffentlichen Stelle nicht erwünscht. Das Gebäude hat für die Dauer des Baurechts eine Besitzstandsgarantie (ausser es muss neu aufgebaut werden). Das Baufeld im Plan ist im Bereich des See-Uferweges kürzer als die bestehende Baute. So kann verhindert werden, dass der Weg unter beengten Verhältnissen direkt an der Hausfassade entlangführt.

3.5.4 Rettungsdienst Bielersee

Eingaben

Der Rettungsdienst Bielersee unterbreitet drei Standortvorschläge für ein allfälliges neues Gebäude, vorzugsweise im oder hinter dem Gebäude des Strandbads Biel, oder als Alternativen direkt an der Zihl oder direkt am See im Sektor 3 „Hafen“.

Antwort

Der bevorzugte Standort ist gemäss den Vorschriften zum Uferschutzplan Teil 1 See möglich; die konkrete allfällige Neusituierung ist in einem anschliessenden Verfahren zu klären. Die beiden Alternativen sind räumlich höchst problematisch, sie würden die Raumqualität für die Öffentlichkeit zu stark beeinträchtigen.

3.5.5 Tennisclubs

Eingaben

Es wird gefordert, die Tennisclubs, die zugunsten des neuen Freiraums bei den heutigen Tennisplätzen weichen müssen, ein attraktives Angebot für einen Ersatzstandort zu unterbreiten.

Antwort

Die Gespräche mit den beiden Clubs sind seit einiger Zeit im Gang, ein Ersatzstandort in Ipsach wurde vorgeschlagen. Das Ziel ist, diese Frage bis zur Abstimmung zu regeln.

3.6 Hafen

3.6.1 Allgemein

Die Verlängerung des Barkenhafens wird grundsätzlich begrüsst. Rund 75 % der Teilnehmenden stimmen dem zu. Mit 84 % ist die Zustimmung der Teilnehmenden aus Nidau sogar noch ausgeprägter.

Die Rückmeldungen aus der Umfrage ergaben, dass viele Menschen sich Einrichtungen im Barkenhafen wünschen, die der Erholung und der Freizeit dienen. Die meisten nannten als wichtigste Angebote am verlängerten Barkenhafen das Flanieren (66 %) sowie Restaurants / Bars (64 %). Bei den weiteren Angeboten kreuzten 30 % der Teilnehmenden „Boot fahren“ an, 17 % „Shopping / Läden“ und 14 % „Wohnung mieten / kaufen“. „Nichts davon“ kreuzten 11 % an.

3.6.2 Sektor 3

Eingaben

Angeregt wird, den Sektor 3 nicht als „Erholungs- und Uferschutzzone“ zu bezeichnen, sondern als „überbautes Gebiet“ im Sinn von Art. 3 SFG, Zone für Freizeit und Erholung. Nach geltendem Recht sei das Gebiet heute bereits eine Zone für Freizeit und Erholung. Sie solle nicht zur Uferschutzzone zurückgezont werden.

Antwort

Die Bezeichnung als „Erholungs- und Uferschutzzone“ ist nicht notwendig und wird weggelassen.

3.6.3 Slip-Anlage Wassersportverein

Eingaben

Der Wassersportverein Biel regt an, den Sektor 3 „Hafenbereich“ um ein paar Meter nach Süden zu erweitern, so dass die bestehende Slip-Anlage im befestigten Bereich liegt und nicht im Bereich, in dem die Natur aufzuwerten ist.

Antwort

Der Sektor 3 wird um den Bestand erweitert.

3.6.4 Organisation des Hafenbereichs

Eingaben

Die technische Organisation des Barkenhafens soll genauer geplant werden. Die Bootswerft Scheurer wünscht eine Industriezone im Bereich Péniche bis zum See. Von den Bootsanlagen (Werft etc.) gebe es Geruchsemissionen, Lärm etc. Sie möchte sich absichern, dass sie nicht haftbar gemacht werden kann.

Antwort

Angestrebt wird eine attraktive Freizeitnutzung und eine Hafennutzung – ein spannendes Nebeneinander; eine Industriezone ist folglich ausgeschlossen. Die daraus folgenden Reibungsflächen sind allerdings nicht neu – schon in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Stadt Nidau ist dieses Gebiet eine Wohnzone.

3.6.5 Kran- und Slipanlagen

Eingaben / Antwort



Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kräne, Slipanlagen, Fäkalienabsaugstellen usw. seeseitig einer Brücke befinden müssen, damit auch Segelboote davon Gebrauch machen können. Das seien wichtige Infrastrukturen, die auch weiterhin zugänglich sein müssten. In der Folge wird vorgeschlagen, den Kran am heutigen Ort zu belassen; dabei wird eine Lösung eingebracht, bei welcher der heutige Barkenhafen und dessen Verlängerung in zwei Teile unterteilt würden, mit einem Kanal als Verbindung (siehe Skizze links).

Der Barkenhafen und mit ihm die ZPP 7.4 werden in einer nachfolgenden Planung genau und im Detail erarbeitet. Die technische Organisation des Barkenhafens wird im Zug dieser Planung geklärt.

Eine Zweiteilung des heutigen und des verlängerten Barkenhafens würde allerdings den angestrebten grosszügigen Raum des verlängerten Barkenhafens zerschneiden. Darunter würde die Attraktivität dieses wichtigen öffentlichen Bereichs leiden.

Eingaben *Ebenfalls eingebracht wird als Alternativvorschlag ein Travellift, der die Schiffe aus dem Barkenhafen heben kann.*

Antwort Eine Lösung mit einem Travellift wird erwogen, eine Entscheidung dazu wird die nachfolgende Infrastrukturplanung bringen.

Eingaben *Zudem wird ein weiterer Kran zwischen Strandbad Biel und Brücke angeregt.*

Antwort An diesem Ort ist ein Nebeneinander von Hafennutzung und Freizeinutzung vorgesehen. Priorität an diesem sehr attraktiven Ort soll letztere erhalten.

Ein Kran an der Zihl ist nicht mehr möglich; er würde die Raumqualität für die Öffentlichkeit zu stark beeinträchtigen. Ausserdem ist auf dem Zihl-Uferweg der motorisierte Verkehr weitestgehend ausgeschlossen – zu Gunsten der Besucherinnen und Besucher des Strandbades Biel. Aus dem gleichen Grund kommt die Anlieferung mit LKW ebenfalls nicht in Frage.

3.6.6 Zufahrt

Eingaben *Zufahrtsstrassen müssen auch „bootstauglich“ sein.*

Antworten Die Zufahrtsanforderungen der verschiedenen Hafennutzungen (Bootsbesitzer, BSG-Werft, Holzammelstelle) wurden untersucht und sind gewährleistet.

3.6.7 Bootsabstellplätze

Eingaben *Über die Anzahl der Bootsanlegeplätze herrscht keine Einigkeit: Die einen fordern, die Pier-Anlage sei noch über die vorgesehene Verlängerung hinaus zu verlängern, es seien dort – im See – mehr Bootsanlegeplätze zu schaffen. Andere finden: Keine Bootsplätze für wenige Private, die auf Kosten der Allgemeinheit gehen.*

Antwort Der Sachplan Seeverkehr – Bernische Teile Bieler- und Neuenburgersee³ verfolgt folgende Zielsetzungen: Aufhebung von Anbindestellen in der Zihl (beidseitig im Uferbereich von Biel und Nidau) und Schaffung von Ersatzplätzen im Rahmen des Projektes AGGLOlac und der Überbauung Aalmatten. Richtwert max. 75 zusätzliche Anbindestellen (nur sofern in der Zihl Anbindestellen aufgehoben werden).

Eingabe *Soll im Uferraum Platz für Bootsabstellplätze für den Winter angeboten werden? Dazu sind ganz widersprüchliche Aussagen eingegangen (Gegenargument: Platzverschwendung, ein wichtiger öffentlicher Ort auch im Winter).*

Antwort In der Nutzungsplanung wird die Möglichkeit für Winter-Abstellplätze geschaffen. Die konkrete Regelung wird die Stadt Nidau anschliessend erlassen. Im Sektor 3 ist ein maximal 600 m² grosser Bereich für ganzjährig nutzbare Trockenplätze für Kleinboote, die für jeden Gebrauch eingewassert werden, vorgesehen.

3.6.8 Algen

Eingaben *Einzelne Teilnehmende befürchten ein problematisches Algenwachstum im stehenden Gewässer des Barkenhafens.*

Antwort Im Verlauf der Planung wurden hierzu verschiedene Überlegungen angestellt. Die geeignete technische Lösung ist in der kommenden Projektierung noch zu erarbeiten.

³ Sachplanbericht; Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 15. August 2013; Objektblatt 5.5, S. 27f.

3.7 Etappierung

Eingaben

Einige erwarten eine Festlegung zur Etappierung. Dabei wird auch eine frühzeitige Sicherung der öffentlichen Räume vorgeschlagen: 1. Barkenhafen mit Brücke und Zuleitung Burggraben, 2. Wege, 3. Bauten.

Antwort

Es wird angestrebt, die öffentlichen Räume in einem Zug zu realisieren; der Ablauf des Landverkaufes wird so gestaltet, dass den Städten dazu jederzeit genügend Mittel zur Verfügung stehen. Zur Bebauung der privaten Flächen (ZPP 7.1, 7.3 und 7.5) werden keine Vorgaben gemacht. Selbstverständlich ergeben sich aus einer koordinierten Erstellung des Hafens und der angrenzenden Gebäude Synergien.

Dieses Thema wird in den Kaufverträgen geregelt, die derzeit in Aushandlung sind. Sie werden – wie die Zonenplanung – auch zur Abstimmung stehen.

3.8 Beleuchtung

Eingaben

Es wird ein Plan Lumière angeregt.

Antwort

Das Anliegen ist erkannt. Das Konzept zur Beleuchtung wird in der weiteren Projektierung entwickelt.

4. Hinweise zum Freiraum

4.1 Freiraumgürtel

4.1.1 Allgemein

Dem Freiraumgürtel stimmen 80 % der Teilnehmenden zu. Die Bedeutung dieses Raumes wurde schon mit der Initiative Publilac deutlich.

Für 41 % der Teilnehmenden geniesst eine „Offene parkartige Gestaltung“ Priorität; für 16 % geniesst ein „Reiches Angebot an Freizeitnutzungen“ Priorität, für 43 % „Beides“.

4.1.2 Breite des Freiraumgürtels beim Strandbad

Eingaben

Einige Teilnehmende empfinden den Freiraumgürtel als zu schmal, insbesondere beim Strandbad Biel. In diesem Bereich wird der Freiraumgürtel ganzjährig oder zumindest während mehrerer Monate vom Strandbad stark eingeengt. Zudem ist er teilweise mit einem Hartbelag versehen. Ein Beitrag fordert, den Perimeter für das angrenzende bebaute Gebiet zu verkleinern, ein anderer, das Strandbad nur so gross wie vor der Expo.02 einzufassen.

Antwort

Der heute vorwiegend für den Badebetrieb genutzte Bereich des Strandbades Biel umfasst 22'600 m².

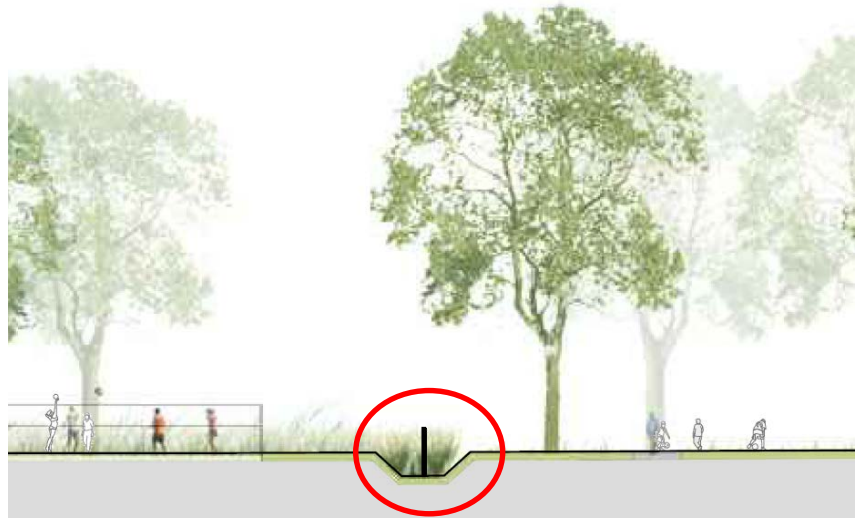


Vergrößerung und Flächenabtausch Strandbad Biel (die neue Abgrenzung ist blau dargestellt)

Die Stadt Biel geht von einer Strandbad-Fläche von 25'000 m² aus, welche mit dem Konzept AGGLOlac auch erfüllt wird. Das Strandbad wird nordwestlich des Barkenhafens reduziert, diese Fläche wird jedoch gegen die ZPP 7.5 hin vollständig kompensiert. Gleichzeitig wird das Strandbad um 10 % von 22'600 m² auf 25'000 m² erweitert. Diese Fläche wird in Art. 512 in den Vorschriften zum Uferschutzplan festgesetzt.

Die frei verfügbare Fläche zwischen dem Strandbad und der Bebauung ist ca. 40 m breit. Dieser Raum soll nicht als schmal oder als Einengung wahrgenommen werden.

Das Richtkonzept AGGLOlac schlägt deshalb als Möglichkeit einen speziellen Ansatz vor: Was heute als einengend wahrgenommen wird, ist die Einzäunung des Strandbads mit dem hohen Maschengitter. Diese Abgrenzung soll künftig anders gestaltet werden, nämlich mit einem Zaun in einer Vertiefung. So ragt der sichtbare Teil des Zauns weniger in die Höhe und man kann über den Zaun bis zum See blicken.



Darstellung des Zauns innerhalb der Vertiefung

Eingaben	<p>4.1.3 Zugänglichkeit Strandbad Biel</p> <p><i>Von mehreren Seiten wird gefordert, die Freiflächen der beiden Bäder öffentlich zugänglich zu machen, zum Teil sogar während der Badesaison. Die Zäune seien aufzuheben und es sei freier Eintritt zu gewähren. Damit wäre auch das Problem der Verengung des Freiraumgürtels beim Strandbad Biel gelöst.</i></p>
Antwort	<p>Weder die Frage der Zugänglichkeit sowie die Öffnungszeiten des Strandbads sind Bestandteile der Zonenplanung und können deshalb nicht in diesem Verfahren festgelegt werden.</p> <p>Der Entscheid dazu liegt beim Gemeinderat von Biel; bei einer allgemeinen Öffnung sind auch Fragen der Sicherheit und Sauberkeit (Scherben) zu berücksichtigen.</p>
Eingaben	<p>4.1.4 Seezugang des Strandbades</p> <p><i>Der Seezugang des Strandbads Biel im Nordbereich des Barkenhafens wurde erst vor ungefähr 10 Jahren umfangreich umgebaut; die gemäss Plan absehbaren baulichen Massnahmen des Uferweges werden deshalb – und in Anbetracht der Finanzlage der Stadt Biel – nicht verstanden.</i></p>
Antwort	<p>Wie weit das dortige Seeufer allenfalls umzubauen ist, wird die konkrete Projektierung zeigen.</p> <p>Die weiteren baulichen Massnahmen in den beiden Strandbädern werden unabhängig von AGGLOlac geplant.</p>
Eingaben	<p>4.1.5 Seesicht von der Dr. Schneider-Strasse</p> <p><i>Angeregt wird auch, die Freiräume so zu gestalten, dass die Seesicht von der Dr. Schneider-Strasse her möglich ist.</i></p> <p><i>Besonders wichtig sei, dass die Seenähe spür- und erlebbar ist.</i></p>
Antwort	<p>Im Bereich des verlängerten Barkenhafens wird dies sicher der Fall sein.</p> <p>Im Bereich der Bebauung wird eine möglichst grosse Transparenz angestrebt.</p>

Ausserhalb des Hafenbereichs verhindern allerdings die Distanz zum See und das geringe Gefälle des Terrains die Seesicht von der Dr. Schneiderstrasse her weitgehend.

4.2 Aktive Freiraumnutzungen

Eingaben

Im Gebiet Mühleruns-Matte – im Bereich der heutigen Tennisplätze – werden von verschiedener Seite mehr Nutzungsmöglichkeiten gewünscht. Nicht nur eine grüne Wiese sei vorzusehen, die während mehreren Monaten des Jahres nicht genutzt werden kann. Wichtig sei ein attraktives Freizeitangebot: Auch Konzerte, Events und ähnliches sollen hier möglich sein.

Vorgeschlagen wird beispielsweise eine Ergänzung mit einem neuen Sektor 2c, der stark mit Sektor 3 verbunden ist; im Sektor 2c seien die Voraussetzungen für Events und Sport (Wassersport, Skatepark, Beach-Volley, Tennis) zu schaffen.

Antwort

Die Absicht wird geteilt; Art. 513 zum Uferschutzplan Teil 1 See wird offener formuliert. Im Rahmen der weiteren Planungen werden diese Ideen konkretisiert.

4.3 Freiraumkonzept

Eingaben

Für den Freiraum sollen ein Konzept entwickelt und die entsprechenden Nutzungen festzulegen werden. Das Konzept soll folgende Themen beinhalten: Nutzungen, Gestaltung, öffentlicher Seezugang auch ausserhalb der Strandbads, Wege, Finanzierbarkeit, Machbarkeit, private / öffentliche Grünräume etc. Auch soll es aufzeigen, auf welchen Wegen Velos zugelassen sind und auf welchen nicht.

Antwort

Die Nutzungsplanung lässt eine grosse Bandbreite von Nutzungen zu. Die Nutzung der Flächen im Detail wird in der anschliessenden Projektierung geklärt. Die Anzahl Tage, an denen besondere Anlässe möglich sind, ist schon heute festgelegt;

4.4 Natur/Ökologie

4.4.1 Erlenwäldli

Eingaben

Zur Rodung Erlenwäldli wird betont, dass Ersatzmassnahmen wichtig sind. Auch soll der Übergang zum Erlenwäldli geklärt werden.

Antwort

Die Neugestaltung der Uferlandschaft beinhaltet sowohl gerodete Flächen als auch Flächen mit Aufforstung am Rande des Erlenwäldlis. Die entsprechenden Massnahmen werden mit einem separaten Verfahren in Rücksprache mit dem Kanton festgelegt. Die Ersatzmassnahmen sind im beiliegenden Bericht „Rodungsgesuch“ beschrieben. Im vorliegenden Zonenplan werden die Grenzen des Waldes lediglich übernommen.

4.4.2 Siedlungsökologie

Eingaben

Einige Teilnehmende betonen die Bedeutung der Siedlungsökologie (unversiegelte Flächen, Ruderalflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen usw.).

Hingewiesen wird auch auf das Potenzial zur Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen: Seeufer (Sektor 2a), Graben hinter dem Bieler Strandbad (Sektor 2b), Grünflächen entlang dem Zihlkanal, Erlenwäldli. Ferner wird die Schaffung zusätzlicher Angebote angeregt, darunter Toiletten und Möglichkeiten zur Brennholzbeschaffung.

Antwort Die Themen der Siedlungsökologie sind Gegenstand der nachfolgenden Projektierung.

Eingaben *Einzelne schlagen vor, im Uferschutzplan die „Erholungs- und Uferschutzzone Sektor 2 Freifläche“ zur Renaturierung entlang der Uferbaulinie Richtung Mühleruns auszudehnen.*

Antwort Der Bereich „Erholungs- und Uferschutzzone Sektor 2 Freifläche; Ufer anzupassen“ schafft die Grundlage für eine naturnahe Gestaltung des Seeufers. Die Aufwertung der Ufer des Baches – der Mühlerunse – ist ein eigenes Anliegen, das für die konkrete Planung des Uferstreifens aufgenommen wird.

4.4.3 Gewässerabstand

Eingaben *Gefordert wird ein Gewässerabstand zur Zihl von 20 m.*

Antwort Der festgelegte Gewässerabstand ist vom Kanton vorgegeben.

4.5 Miteinbezug Schloss

Eingaben *Einzelne stehen dem Freiraumgürtel als Verlängerung des Barkenhafens zum Schloss eher skeptisch gegenüber. Sie befürchten, dass man ihn nicht als zusammenhängenden Raum erleben wird.*

Antwort Der durchgehende Freiraum vom See über den verlängerten Barkenhafen bis zum Schloss ist ein langfristiges Ziel. Auch wenn die Realisierung in diesem Bereich nicht einfach sein wird, soll nicht auf diesen wertvollen Lebensraum verzichtet werden.

Eingaben *Einige Mitwirkende empfinden die Überbauung AGGLOlac als Konkurrenz zum Schloss und zum (Ladenangebot im) Nidauer Stedtli.*

Antwort AGGLOlac soll eine Ergänzung zum Stadtkörper sein, nicht eine Konkurrenz zum Schloss oder zum Stedtli. Einschränkungen für Verkaufsflächen des täglichen Bedarfs zum Schutz des Stedtli werden im Teilbaureglement festgelegt.

4.6 Hochwasser

Eingaben *Einige Teilnehmende der Mitwirkung stellen Fragen zum Hochwasser.*

Antwort Die Gefährdungsgebiete werden im Schutzplan 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 noch der Wellenschlag zu berücksichtigen.

5. Hinweise zum Verkehr

5.1 Priorität bei Verkehrsträgern

Die Teilnehmenden der Mitwirkung legen die „Priorität bei Verkehrsträgern“ wie folgt fest:

- 97 % Zu Fuss
- 95 % Fahrrad
- 75 % Öffentlicher Verkehr
- 35 % Auto (motorisierter Individualverkehr)

(Hinweis: Bei dieser Frage konnten mehrere Felder angekreuzt werden, die Summe ergibt also mehr als 100 %).

5.2 Auswirkungen des MIV-Verkehrs

Eingaben

Es werden klare Aussagen zum Verkehr gefordert, welche die Auswirkungen von AGGLOlac auf das umliegende und übergeordnete Strassennetz aufzeigen. Dies insbesondere, weil die Inbetriebnahme des neuen Autobahnanschlusses nach der Erstellung von AGGLOlac erfolgen wird. Viele Teilnehmende erwarten ein klares Verkehrs- und Mobilitätskonzept.

Antwort

Die Verkehrsauswirkungen von AGGLOlac (Endausbau) wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Gestützt auf dieses wurde die zulässige Zahl privater Parkplätze festgelegt. Zusammenfassend resultieren folgende Erkenntnisse (siehe dazu auch Kapitel 13.6 im Raumplanungsbericht:

- Die AGGLOlac-Entwicklung führt zu einer relevanten MIV-Entwicklung.
- Im Zwischenzustand nach Eröffnung A5-Ostast werden dadurch die ohnehin erwarteten Netzüberlastungen weiter akzentuiert.
- Für den Zielzustand nach Eröffnung A5-Westast und Zubringer rechtes Seeufer kann der zusätzliche MIV unter folgenden Voraussetzungen bewältigt werden. In der Region Biel werden Massnahmen auf Ebene Gesamtverkehr zur Reduktion oder zumindest Plafonierung des MIV getroffen. Demensprechend wird ein höherer Anteil des Gesamtverkehrs mit dem ÖV und dem Fuss- und Veloverkehr zu bewältigen sein. Das Verlagerungspotenzial wird als gegeben beurteilt, wie dies der Quervergleich des Modalsplits mit anderen Städten zeigt.

Eingaben

Bei der Befahrbarkeit des Gebietes zeigen sich recht deutlich entgegengesetzte Fronten. Die einen möchten Zufahrten für MIV/LKW in Richtung See zulassen: Das Quartier dürfe auf keinen Fall autofrei werden; die Zugänglichkeit zum Strandbad Biel wird als sehr wichtig erachtet. Andere finden, das Quartier müsse verkehrsfrei sein, um insbesondere die Ziele der „2000 Watt-Gesellschaft“ zu erreichen.

Antworten

Das Konzept strebt eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität im Quartier und auf den Wegen an. Deshalb werden die privaten Parkplätze weitestgehend unterir-

disch angelegt und möglichst direkt ab der Dr. Schneider-Strasse erschlossen. Oberirdisch sind nur wenige Parkplätze vorgesehen, nämlich im Bereich der Dr. Schneider-Strasse und des Barkenhafens. Die Anlieferung ist selbstredend möglich.

5.3 Private Parkplätze

Eingaben

Zur Parkplatzzahl sind viele und genauso vielfältige Antworten eingegangen.

Einerseits werden Parkplätze für Geschäfte, Senioren, Hotel, Badegäste usw. als sehr wichtig erachtet. Einige befürchten, dass die Wohnungen und Arbeitsnutzungen mit so wenigen Parkplätzen „nicht funktionieren“ und dass durch die beschränkte Anzahl Parkplätze viel Suchverkehr in den umliegenden Wohnquartieren entsteht.

Andere möchten ein autoarmes Wohnquartier im unteren Bereich des gesetzlich Zulässigen mit 0,2 bis 0,5 Parkplätzen pro Wohnung sowie Gebiete ohne Autos mit 0 bis 0,2 PP/W. Dank der optimalen Lage von AGGLOlac könne gemäss BauV Art. 54a sogar eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung realisiert werden. Entsprechende Zielsetzungen seien zu formulieren (analog „2000-Watt-Gesellschaft“).

Antwort

Siehe die Antwort zu Kapitel 5.2.

5.4 Öffentliche Parkplätze

5.4.1 Grundsatz

Eingaben

Ebenfalls umstritten ist die Zahl der öffentlichen Parkplätze. In der Umfrage hat die Hälfte der Teilnehmenden (50 %) dafür votiert, gleich viele öffentliche Parkplätze zu erstellen wie bisher. Die andere Hälfte votierte für mehr (26 %) respektive für weniger Parkplätze (24 %).

Antwort

Im Perimeter von AGGLOlac sind maximal 400 öffentliche Parkplätze für Motorfahrzeuge zulässig, wovon höchstens 100 oberirdisch sein dürfen. Damit kann der heutige Umfang der öffentlichen Parkierung etwa beibehalten und die Zugänglichkeit zum Barkenhafen und zur Ländte sichergestellt werden. Wie viele Parkplätze tatsächlich gebaut werden sollen, kann heute noch nicht abschliessend festgelegt werden – die Zahl und die Lage sollen in einer späteren Planungsstufe geklärt werden. Weiter ist denkbar, das öffentliche Parkplatzangebot in Etappen realisiert wird (1. Etappe 100 bis 200 PP).

5.4.2 Parkplätze beim Bieler Hafen

Eingaben

Die Bielersee-Schiffahrtsgesellschaft AG und andere fordern, dass die öffentlichen Parkplätze direkt beim Bieler Hafen erhalten bleiben.

Antwort

Die Parkierung direkt hinter der Strandbad Biel wird sicher aufgehoben – hier entsteht eine Überbauung. Mit grosser Wahrscheinlichkeit wird eine öffentliche, unterirdische Parkierung im Bereich des verlängerten Barkenhafens realisiert. Der genaue Standort ist allerdings noch nicht bestimmt, da dieser von der Lage der archäologischen Funde abhängig ist. Die Anlage ist Gegenstand der vertiefenden Planung der ZPP 7.2 / 7.4.

5.5 Öffentlicher Verkehr

Eingaben

Eine gute ÖV-Erschliessung des gesamten Areals von AGGLOlac wird als wichtig erachtet.

Die Erschliessung des Beunden-Quartiers mit dem Busverkehr via Dr. Schneider-Strasse wird als sehr wichtig taxiert. Sie müsse beim Bezug der ersten Häuser realisiert sein.

Antwort

Eine gute ÖV-Erschliessung ist in der Tat wichtig. Der genaue Takt wird allerdings nicht in der Nutzungsplanung dieses Areals festgelegt. Das Anliegen wird in den Verhandlungen mit den Verkehrsbetrieben Biel so eingebracht.

5.6 Fuss- und Veloverkehr

5.6.1 Grundsatz

92 % der Teilnehmenden stimmen der Absicht „Durchgehender Seeuferweg, im Winter auch für die Strandbäder“ zu.

Eingaben

5.6.2 Curva-Brücke

Eingaben

Eine Rückmeldung weist darauf hin, dass die Curva-Brücke vom Nidauer Stadtrat nicht mehr weiterverfolgt wird; sie sei deshalb aus der Planung zu streichen.

Antwort

Die Brücke wird aus den Plänen und aus der Visualisierung entfernt.

5.6.3 Knoten über Aarbergstrasse

Eingaben

Eine Eingabe fordert, den Zugang zum Bahnhof für den Langsamverkehr (LV) zu verbessern. Auf der Achse Chipot-Strasse-Dr.-Schneider-Strasse sei der Bereich bei der Querung Aarbergstrasse ungenügend – vor allem die Führung der Fussgänger auf der Seite Nidau (Trottoir), aber auch die Schaltung der Lichtsignalanlage (lange Wartezeiten für Fussgänger).

Vorgeschlagen wird auch, dass wieder eine Brücke wie während der Expo.02 gebaut werden soll.

Antwort

Die Forderung nach einer Verbesserung der Erschliessung wird vollumfänglich geteilt. Das Anliegen kann allerdings nicht mit der AGGLOlac-Planung erfüllt werden. Eine Lösung muss die verkehrlichen Rahmenbedingungen in den angrenzenden Gebieten berücksichtigen.

Die Stadt Biel hat die Frage nach einer Brücke bereits überprüft und ist zum Schluss gekommen, dass einer Passerelle praktische unlösliche technische, konzeptionelle und konstruktive Probleme entgegen stehen – allein die Rampenbauwerke hätten aufgrund ihrer notwendigerweise sehr flachen Neigung ein enormes Ausmass und wären im Strassenraum kaum verträglich.

5.6.4 Verkehrskonzept Fuss- und Veloverkehr

Eingaben

Es wird ein gutes, engmaschiges Netz für den Fuss- und Veloverkehr im AGGLOlac-Areal gefordert. Dichte und Qualität des LV seien präziser zu formulieren (zum Beispiel 50 m Maschenweite; Anschluss auch an das anschliessende Netz sichern).

Antwort

Das Netz ist im Richtkonzept als Prinzip dargelegt (siehe auch die untenstehende Grafik zum Kapitel Verkehrskonzept für den Langsamverkehr). In der weiteren Projektierung wird das Thema vertieft bearbeitet.

Eingabe

Ein Verkehrskonzept wird auch für den Langsamverkehr gefordert – unter Berücksichtigung des Zugangs zum Bahnhof Biel.

Antwort

Das Konzept für den Langsamverkehr sieht Massnahmen am bestehenden Strassennetz sowie den Bau neuer Wegverbindungen vor. Die Hauptelemente sind:



— Befestigte Wege

— Nicht befestigte Wege. Die genaue Lage der nicht befestigten Wege wird erst in der nachfolgenden Projektierung definiert.

Fusswege sind gestrichelt dargestellt.

- Die Aufwertung der Dr. Schneider-Strasse, welche im Gestaltungskonzept dargelegt wird;
- der Seeuferweg für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velos;
- zusätzliche, feinere Wege noch näher zum See nur für Fussgängerinnen und Fussgänger;
- eine Verbindungsachse zwischen dem Schloss und dem See, ausserdem die Wege entlang dem Barkenhafen, der Zihlweg, sowie die bestehenden Wege im Süden.

Eingaben

Die Vorschriften zur ZPP 7.4 Barkenhafen legen fest, dass öffentliche, gedeckte Veloabstellplätze zulässig sind. Es wird eine Formulierung gefordert, wonach diese in genügender Anzahl vorzusehen sind. Spätestens im Rahmen der Baueingabe sollten die Veloabstellplätze gemäss BauV Art. 54c ebenfalls berechnet und nachgewiesen werden.

Antwort

Anwendungsbehörde ist die Stadt Nidau, die das Anliegen in der nachfolgenden Planung umsetzen wird.

Eingaben

Die Vorstellungen der Teilnehmenden bezüglich der Breite des Fussweges zwischen dem Schlosspark und der Dr. Schneider-Strasse bis zum See gehen stark auseinander: Gefordert werden zwischen 6 m und 10 m.

Antwort Die Achse ist in Art. 509 und 510 festgelegt. Die in der Mitwirkung geforderten Breiten entsprechen den Absichten im Richtkonzept.

5.6.5 See-Uferweg

Eingaben *Einige wünschen, dass der Seeuferweg breiter angelegt wird (damit auch Velos passieren können), andere dass er schmaler gebaut wird (so dass keine Velos passieren können).*

Antwort Der See-Uferweg dient sowohl als Fussweg als auch als Veloweg. Er muss also ein sicheres Begegnen von Fussgängern und Velofahrerinnen ermöglichen und ist deshalb in der dargestellten Breite vorzusehen. An einigen Stellen sind für den attraktiven Aufenthalt zusätzliche Verbreiterungen vorgesehen.

5.7 Aussen- und Strassenraumkonzept

Eingaben *Es wird ein Aussen- und Strassenraumkonzept gefordert.*

Antwort Ein Richtkonzept für die Gestaltung der Dr. Schneider-Strasse wird Bestandteil der Auflageunterlagen sein. Die Konkretisierung zu einem Betriebs- und Gestaltungskonzept ist in einem anschliessenden Verfahren vorgesehen.

6. Hinweise zu Nachhaltigkeit / Energie

Eingaben *Von mehreren Seiten wird verlangt, dass der Energierichtplan sowie Art. 2a der Stadtordnung umzusetzen seien. Gefordert werden nachhaltiges Bauen und Umsetzung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Dazu wird eine klare Aussage erwartet.*

Antworten Im Anhang 1 des Baureglements der Stadt Nidau wird für die ZPP 7 der überkommunale Richtplan Energie der Agglomeration Biel/Bienne als massgeblich erklärt.

Das Energiekonzept zeigt auf, dass die Nachhaltigkeitsanforderungen der 2000W-Gesellschaft erfüllt werden können.

Die Forderungen nach der 2000-Watt-Gesellschaft sind in der Stadtordnung Nidau im Art. 2a Nachhaltigkeit bereits enthalten.

¹ *Die Stadt sorgt im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Erhaltung der Lebensgrundlagen und für den schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Sie ist einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet.*

² *Sie setzt sich im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein, insbesondere für*

a) eine Reduktion des Energieverbrauchs auf 2000 Watt Dauerleistung pro Einwohnerin oder Einwohner bis spätestens 2050;

b) eine Reduktion des CO₂-Ausstosses auf eine Tonne pro Einwohnerin oder Einwohner und Jahr bis spätestens 2050;

c) die Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energiequellen.

³ Sie verfolgt das Ziel, unter Wahrung der Versorgungssicherheit den Bezug von Atomenergie schrittweise zu reduzieren und bis spätestens 2030 keine Atomenergie mehr zu beziehen.

Parallel zur Testplanung wurde ein Energiekonzept für AGGLOlac ausgearbeitet. Darin werden folgende zwei Varianten einer Wärmeenergieerzeugung zur vertieften Prüfung empfohlen: 1. Variante: Nutzung von Seewasser, 2. Variante: Abwärme aus Abwasser. Ein Variantenentscheid soll erst nach dem Vorliegen von Detailstudien gefällt werden. Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Die Wärmeversorgung auf dem Areal AGGLOlac erfolgt im Verbund, eventuell sogar mit anderen Arealen.
- Der Anteil erneuerbare Energie beträgt zwischen 66 % und 80 %.
- Es kommen hauptsächlich Energieträger wie Abwasser, Seewasser oder gleichwertige erneuerbare Energien zum Einsatz. Für die Spitzendeckung ist beispielsweise Erdgas möglich.
- Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss SIA Merkblatt 2040 (Stand Juli 2011) können erfüllt werden.

7. Hinweise zu den finanziellen Auswirkungen

7.1 Kosten und Ertrag für die öffentliche Hand

Eingaben

Es wird angezweifelt, dass die Finanzierung der Altlasten und v. a. der archäologischen Fundstellen gesichert sei. Es dürfe nicht sein, dass vertraglich festgesetzt wird, dass der private Investor für eine bestimmte Summe aufkommen und Nidau den Rest übernehmen muss. Dies sei ein erhebliches Risiko für die Gemeinde und somit für die Steuerzahler.

Einige Teilnehmende möchten nicht, dass der private Investor die Gewinne einstreicht und die öffentliche Hand vor allem Kosten hat. Einzelne glauben, dass die hohe Dichte für die Investoren interessant sei, nicht jedoch für die lokale Bevölkerung.

Von mehreren Seiten wird eine Darstellung von Kosten und Ertrag für die öffentliche Hand gefordert (Archäologie, Altlasten, Infrastruktur, Unterhalt).

Antwort

Die beiden Städte Nidau und Biel haben – nach einer gemeinsamen Ausschreibung – die Zusammenarbeit mit dem aktuellen Investor beschlossen. In einem Vertrag werden die genannten Fragen geklärt. Der Vertrag wird der Bevölkerung von Nidau und Biel zur Volksabstimmung vorgelegt.

Der Landpreis, den die beiden Städte erzielen, hängt vom Preis pro Quadratmeter Geschossfläche und nicht vom Preis pro Quadratmeter Landfläche ab. Dieses Prinzip wurde bereits der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit. Sie beruht auf der Vision AGGLOlac, Botschaft an SR, 2.5.13, Schätzung 2012:

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, Herbst 2015)

Die Kosten für die Archäologie und die Sanierung des Untergrundes sind kritische Aufwandpositionen. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wird deshalb die Wirtschaftlichkeit vertieft untersucht. Es muss nachgewiesen werden, dass sowohl für die Gemeinden Nidau und Biel wie auch für den privaten Partner eine wirtschaftlich nachhaltige Lösung vorliegt.

Die Altlasten wurden bei deren Sanierung für die Expo.02 bereits grösstenteils beseitigt.

Fazit Wirtschaftlichkeit:

1. Die Wirtschaftlichkeit wird, basierend auf der Vision AGGLOlac, bei Archäologiekosten von rund CHF 12.5 Mio. zulasten AGGLOlac erreicht.
2. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wird, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen Archäologie, ISOS und Baugrund, die Wirtschaftlichkeit stufenweise überprüft und in einem iterativen Prozess optimiert.
3. Mit dem in die Nutzungsplanung umzusetzenden städtebaulichen Entwicklungskonzept muss ein Konzept vorliegen, welches die Wirtschaftlichkeit sowohl für die beiden Gemeinden wie auch für den privaten Partner sicherstellt.

7.1.1 Schulen, Kindergärten und ähnliches

Eingaben

Gefragt wird, wo die Kinder der zusätzlichen 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner zur Schule oder in den Kindergarten gehen, wo gesundheitliche Dienste u. ä. angeboten werden, wie die Kanalisation u. ä. geregelt werden.

Antwort

Die Schulraumplanung Nidau wird zurzeit vertieft überarbeitet. Die ersten Resultate werden voraussichtlich im Herbst 2016 vorliegen.

Die Kanalisation wird über die Infrastrukturanchlussgebühren finanziert.

8. Hinweise zur Qualitätssicherung

8.1 Qualitätssicherung

Eingaben

Verschiedentlich wird die Qualitätssicherung unterstützt.

Antwort

Die bisherige Planung von AGGLOlac basiert auf einem beispielhaften qualitätssichernden Verfahren mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb und einer Testplanung.

Das Reglement der Teilzonenplanänderung stellt sicher, dass dies auch weiterhin der Fall sein wird, indem einerseits je nach Baufeld Überbauungsordnungen, Wettbewerbe oder Studienaufträge gefordert und andererseits sämtliche Planungen von einem Qualitätssicherungsgremium begleitet werden. In diesem werden unabhängige Fachpersonen Einsitz nehmen, die Kontinuität und hohe bauliche Qualität sicherstellen können.

8.2 Festlegung der Verfahren

Eingaben

Einige Antwortende wünschen eine frühzeitige Festlegung der Verfahren.

Antwort

Die Verfahren zur Qualitätssicherung sind in den Artikeln zu den ZPP 7.1, 7.3 und 7.5 festgelegt.

In der ZPP 7.1 Schlossmatte ist die Situation noch recht offen. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs oder Studienauftrags werden die Volumetrie und die Architektur bestimmt.

In der ZPP 7.3 ist die Volumetrie des Hochhauses und des Langhauses am verlängerten Barkenhafen bereits recht präzise bekannt. Dieses ist besonders sensibel und hat höchste städtebauliche und architektonische Anforderungen zu erfüllen. Deshalb wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt - damit kann auch die Gestaltung dieses besonders wichtigen Gebäudes beeinflusst werden. Die Volumetrie der Bauten zwischen dem Hochhaus und dem Mühlerunsweg ist noch recht offen; sie wird grundsätzlich im Wettbewerb zum Hochhaus bestimmt.

Die ZPP 7.5 kann praktisch 1:1 gemäss dem Richtkonzept realisiert werden; dieses kann direkt in eine oder mehrere Überbauungsordnungen überführt werden. Ein wettbewerbsähnliches Verfahren ist nicht mehr erforderlich - die

Qualität der Bauten und Aussenräume wird von einem Qualitätssicherungsgremium überprüft.

8.3 Verfahren nach den anerkannten Regeln der Fachverbände

Eingaben	<i>Einige Teilnehmende fordern die Durchführung von Verfahren nach den anerkannten Regeln der Fachverbände.</i>
Antwort	Es ist vorgesehen, die Verfahren in Anlehnung an die Normen des SIA durchzuführen; die Begriffe beziehen sich auf die beiden Normen SIA 142 (Wettbewerb) und 143 (Studienauftrag). Ob dabei die Begutachtung durch den SIA eingeholt wird, ist nicht Sache der Zonenplanung.
Eingaben	<i>Die Fachverbände bieten ihre Unterstützung bei den nachfolgenden Verfahren an, beispielsweise durch eine Teilnahme im Qualitätssicherungsgremium.</i>
Antwort	Dieses Angebot wird gerne entgegengenommen. Die Zusammensetzung des Qualitätssicherungsgremiums wird mit einer Verordnung der Stadt Nidau festgelegt.

9. Hinweise zum Bewohnersegment

Eingaben	<i>Zum Wohnsegment sind sehr verschiedene Antworten der Teilnehmenden eingegangen: Einige wünschen einen festen Anteil von gemeinnützigem Wohnungsbau, der im Teilbaureglement zu verankern sei. Andere Rückmeldungen möchten den gemeinnützigen Wohnungsbau aus verschiedenen Gründen verhindern. Es bestehe bereits ein sehr hoher Anteil an Sozialwohnungen in Nidau und Biel, hohe Baukosten (Archäologie, Wasser, Altlasten) ermöglichen keinen billigen Wohnungsbau, wegen Sozialhilfeempfängern sollen nicht gute Steuerzahler ferngehalten werden.</i>
Antwort	Diese Fragen sind nicht Bestandteil der Nutzungsplanung. Sie werden den Gemeinderäten zur Kenntnis gegeben. Aussagen zu den genannten Themen finden sich in der „Ausschreibung zur Wahl eines Investors und Projektentwicklers (Privater Partner) – Ausschreibungsdossier vom 31. 5. 2011“. Es ist davon auszugehen, dass ein einheitliches Segment gar nicht angesprochen werden kann. Dies aus verschiedenen Gründen: Die sehr unterschiedlichen Standorte, welche sich aus dem Konzept ergeben, werden sehr unterschiedliche Segmente ansprechen: Die Lagen mit Seesicht und die Lagen am Barkenhafen können eher gehobene Segmente ansprechen, die Lagen ohne Seesicht oder die Lagen an der Dr. Schneider-Strasse eher nicht. Zudem: Würde ein homogenes Segment angestrebt, würden also alle anderen Segmente ausgeschlossen,

so würde die Nachfrageseite von vornherein eingeschränkt und die Realisierung über sehr lange Zeiträume hinausgezögert.

Hinweis: Zum genossenschaftlichen Wohnungsbau siehe nächstes Kapitel.

10. Hinweise zum Eigentum, Baurecht

Eingaben	<p><i>Angeregt wird auch eine Abgabe des Baulandes nicht in Eigentum sondern im Baurecht. Gefragt wird auch: In wessen Besitz werden die öffentlichen Flächen und Gewässer sein?</i></p> <p><i>Es wird befürchtet, dass der Einfluss der Städte auf die Arealentwicklung beim Verkauf an private Investoren verloren geht; das wäre unerwünscht.</i></p>
Antworten	<p>Mit dem Verkauf der Landflächen werden die Städte die Infrastruktur – Freiräume, Strassen, Wege usw. – finanzieren. Würde das Land im Baurecht abgegeben, müssten sie für diese Aufwendungen einen Kredit aufnehmen.</p> <p>Die künftigen Eigentumsverhältnisse werden mit der Nutzungsplanung noch nicht festgelegt. Im Grundsatz werden allerdings die Städte die öffentlichen Flächen im Eigentum behalten und dem Investor nur den „Footprint“ verkaufen, also den Fussabdruck der Bebauung und die damit zusammenhängenden privaten und halbprivaten Bereiche. Die wichtigsten Bereiche werden folglich im Eigentum der öffentlichen Hand verbleiben.</p> <p>Die Städte verlieren auch bei einem Verkauf von Grundstücken nicht ihren Einfluss: Die betroffenen Flächen, welche bebaut werden, sind alle mit einer Zone mit Planungspflicht belegt. „Bevor in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) ein Baugesuch eingereicht werden kann, muss normalerweise eine weitere Planungsstufe in Form einer Überbauungsordnung (UeO) durchlaufen werden. Die Überbauungsordnung wird vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgeprüft, verlangt eine öffentliche Auflage von 30 Tagen, sowie die Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Anschliessend wird die Überbauungsordnung durch das AGR genehmigt.“ (Zitat Amt für Gemeinden und Raumordnung⁴).</p> <p>Auf die Erstellung einer Überbauungsordnung kann nur verzichtet werden, wenn der Gemeinderat dem zustimmt (einen sogenannten Dispensentscheid fällt). Siehe dazu Art. 93 BauG.</p> <p>Gestützt auf die Ausschreibung zur Wahl eines Investors und Projektentwicklers (Privater Partner) – Ausschreibungsdossier vom 31. 5. 2011 – ist ein Rückkaufsrecht bei genossenschaftlichem Wohnungsbau vorgesehen (siehe Kapitel 28.1): „Für den Fall, dass genossenschaftliche Wohnungsträger an der Erstellung von Wohnbauten auf den neuen Baufeldern interessiert sind, ist den beiden Städten ein Rückkaufsrecht im Umfang von insgesamt max. 15 % der realisierbaren</p>

⁴ http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/von_der_zone_mit_planungspflicht_zur_baubewilligung.html

Bruttogeschossfläche einzuräumen. Die Bedingungen für den Landpreis sollen dabei so festgesetzt werden, dass dem Investor dadurch kein Verlust entsteht.“

11. Diverse Hinweise

Eingaben

Einige Mitwirkende sorgen sich um den Baulärm.

Antwort

Bei einem Vorhaben von derart grosser Tragweite sind Belästigungen wie Baulärm nicht zu vermeiden. Diese werden sich allerdings in einem vertretbaren Rahmen halten, da es sich um ein grosses und zusammenhängendes Gebiet handelt, das überbaut wird. Im Verhältnis zu seiner Grösse weist es relativ wenig Berührungsflächen zu angrenzenden Quartieren auf. Das Mühlerunsquartier liegt zudem im Süden von AGGLOlac und ist deshalb nicht auf die Baustelle ausgerichtet, weil sich seine Bauten nach Süden orientieren, also von AGGLOlac weg.

12. Hinweise zur Kommunikation

Eingaben

Einige Institutionen finden, dass der Kontakt mit ihnen zu wenig gesucht worden sei – auch wenn sie bereits mehrere Male erwähnt hätten, dass sie Gespräche wünschten (Tennisvereine, Wassersportvereine etc.).

Ausserdem wurde darauf hingewiesen, dass bereits früher Wünsche eingebracht worden seien, welche in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt würden. Eingaben aus der letzten Mitwirkung zum Ideenwettbewerb seien zu wenig berücksichtigt worden.

Offenbar wurde an einem Informationsanlass auf Dokumente verwiesen, die während der Mitwirkung nicht einsehbar waren.⁵

Andere, beispielsweise die Fachverbände, loben die Transparenz der zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen im Internet.

Antwort

Der Ablauf des Verfahrens mit mehreren Schritten zur Qualitätssteigerung ist mustergültig und war von vielen Mitwirkungsveranstaltungen geprägt. Es fanden viele Austausche statt – im Rahmen der Veranstaltungen und in direkten Gesprächen. Diese offene Gesprächskultur soll weiter beibehalten werden.

Unter www.agglolac.ch befindet sich eine umfangreiche Bibliothek mit sämtlichen technischen, planerischen und rechtlichen Dossiers. Weiter stehen unter

⁵ Welche Dokumente dies waren, wurde aus den Eingaben nicht ersichtlich.

dem Menüpunkt [Quickinfos](#) Antworten zu den häufigsten Fragestellungen zur Verfügung.

13. Hinweise zum weiteren Vorgehen

Eingaben

Das weitere Vorgehen ist nicht klar geworden. Wird eine Urnenabstimmung über den TZP AGGLOlac durchgeführt oder nicht?

Antwort

Die Nutzungsplanung wird in Nidau freiwillig zur Abstimmung gebracht. Sie wird nur in Nidau zur Abstimmung gebracht, weil die Planung Sache der Standortgemeinde ist, auf deren Gebiet sie vorgesehen ist.

Die Verträge mit den Regelungen der Fragen zu Eigentum, Finanzen, Infrastrukturen usw. betreffen beide Städte und werden deshalb auch in beiden Städten zur Abstimmung gebracht.

Nächste Schritte

- | | |
|---|-----------------------------|
| ▪ Beschluss Gemeinderäte Nidau und Biel | Juni 2016 |
| ▪ Kantonale Vorprüfung | ab Juli 2016 |
| ▪ Öffentliche Auflage | ab Oktober 2016 |
| ▪ Einspracheverhandlungen | ab Februar 2017 |
| ▪ Beschluss Stadträte | Juni 2017 |
| ▪ Volksabstimmung | voraussichtlich Anfang 2018 |

Im Fall einer positiven Volksabstimmung im Herbst 2017 dürfte der Start zum Bau des neuen Quartiers frühestens 2020 erfolgen. Der weitere Verlauf der Realisierung (Etappierung, Abschluss) hängt vom Marktumfeld ab.

AGGLOlac wird voraussichtlich nicht in einem Zug sondern in mehreren Etappen gebaut. Als erste Etappe drängt sich eine Realisierung des Projekts im Bereich des Barkenhafens auf. Der Hafen mit seinen Restaurants und öffentlichen Nutzungen ist eine Art «Hauptschlagader» des Quartiers und eine Schnittstelle zwischen dem urbanen Leben und dem nahen See.