



Beantwortung

des Postulates 20190093, Benedikt Loderer, Grüne, Urs Scheuss, Grüne, «Verdichtung im Baureglement»

Die Verfasser des Postulats fordern den Gemeinderat auf, dem Stadtrat zu berichten, mit welchen Anpassungen des Baureglements respektive der baurechtlichen Grundordnung die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert werden kann. Sie stützen sich dabei namentlich auf die gesetzlichen Grundlagen auf Bundes- und kantonaler Ebene, welche die Gemeinden dazu auffordern, die nötigen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung zu treffen.

Im Zentrum steht gemäss den Verfassern insbesondere das Hinwirken auf eine geschlossene Bauweise (z.B. durch die Aufhebung von Grenzabständen oder die Festlegung respektive Anpassung von Baulinien), das Zulassen von Aufstockungen oder Gebäudeerweiterungen sowie das Zusammenbauen von Gebäuden unter Nachbarn. Ferner wird als Möglichkeit die Festlegung von Verdichtungszone(n) gesehen.

Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel legt neben der möglichen Geschosshöhe die Bauweise (offene und geschlossene Bauweise, bei letzterer darf das Gebäude seitlich direkt an die Grenze gebaut werden, wie z.B. im Bahnhofquartier) sowie die einzuhaltenden Grenzabstände fest. Wo es sinnvoll ist, von diesen Grenzabständen abzuweichen (d.h. sie i.d.R. zu reduzieren), sind Baulinien auszuweichen. Mittels dem Instrument des Baulinienplanes ist es möglich, die städtebauliche Form der Gebäude mitunter relativ detailliert vorzugeben, prägende Gebäudeformen zu bewahren und zu schaffen und die Dichte eines Gebiets zu steuern. Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel ist vergleichsweise flexibel ausgestaltet, was das Abweichen von geltenden Grenzabständen betrifft. Stimmt der betroffene Nachbar zu, kann der Grenzabstand reduziert oder sogar auf ihn verzichtet werden, so lange dadurch keine Mehrnutzung entsteht. So kann einerseits die optimale Positionierung eines Neubaus auf der Parzelle und andererseits die Ausschöpfung allfälliger Nutzungsreserven auf dem Areal ermöglicht werden, beispielsweise bei Anbauten.

Darüber hinaus werden in Entwicklungsgebieten laufend Sondernutzungsplanungen (i.d.R. Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen) erlassen, welche die Bebauung, Nutzung und Erschliessung der Gebiete noch detaillierter festlegen.

Die Entwicklung nach Innen steht in der Stadt Biel seit der Jahrtausendwende verstärkt im Fokus der Stadtentwicklung. Zahlreiche brach liegende und/oder untergenutzte Areale wurden seither neu beplant und bebaut, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden in jedem Fall ein zentrales Element war. Als Beispiele zu nennen sind die Neuüberbauung des Gygax-Areals, des Masterplangebiets und des Gaswerk-Areals. Diese grossmassstäblichen Neubaulösungen basieren auf Planungsverfahren, in denen jeweils mittels den notwendigen qualitätssichernden Verfahren (städtebauliche Wettbewerbe, Studienaufträge) die verträgliche Verdichtung ausgelotet wurde. In jedem Fall gingen diese Verdichtungsprojekte mit neuen oder angepassten öffentlichen Infrastrukturen einher, denn Verdichtung führt in jedem Fall zu einer verstärkten Beanspruchung dieser Infrastrukturen.

Verdichtung muss zudem zwingend mit hoher Qualität der Bauten und insbesondere der Aussenräume einhergehen. Bei verdichteter Bauweise sind weniger Aussenräume vorhanden, diese werden stärker beansprucht, durch zahlreiche verschiedene Nutzergruppen. Die Anforderungen an diese Aussenräume steigen entsprechend. Aus diesem Grund muss die

Verdichtung jeweils mit den nötigen qualitätssichernden Verfahren verknüpft werden. Dies ist nur bei Arealplanungen (z.B. Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen) möglich, bei Einzelvorhaben gestützt auf die baurechtliche Grundordnung kann jedoch nicht die gleiche Qualitätssicherung eingefordert werden (i.d.R. Begleitung durch den Fachausschuss für Planungs- und Baufragen).

Verdichtung muss koordiniert geschehen, denn eine «ungeordnete» Verdichtung führt neben ggf. fehlender Qualität auch zu einer stärkeren Beanspruchung der öffentlichen Infrastrukturen und deren Ausbaubedarf. Aus diesem Grund ist eine pauschale Erhöhung der Ausnutzung über die gesamte Stadt aus der Sicht des Gemeinderates keine angemessene Lösung zur Erreichung des Ziels der Innenentwicklung.

Aus diesen Gründen ist der Gemeinderat überzeugt, dass der bisher verfolgte Weg, Verdichtungsprojekte in grösserem Massstab eng planerisch zu begleiten, der richtige Ansatz ist. Eine über die ganze Stadt geltende generelle Ermöglichung der Verdichtung wäre aus seiner Sicht nicht zielführend. In diesem Zusammenhang zu beachten ist, dass die Stadt Biel im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) als Ortsbild von nationaler Bedeutung enthalten ist. Ein grosser Teil der Quartiere befindet sich in Bereichen mit Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz, d.h. Bewahren der bestehenden Bauten und Freiräume) oder B (Erhalt der Struktur, d.h. Bewahren der Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume). In solchen Gebieten sind Verdichtungsmassnahmen nur mit der entsprechenden Sorgfalt, koordiniert und mit der notwendigen Qualitätssicherung denkbar. Eine generelle Aufzonung, Reduktion der Grenzabstände oder das Zulassen einer geschlossenen Bauweise wäre in diesen Gebieten nicht denkbar.

Diese Verdichtungsprojekte, welche durch die Stadt begleitet werden, können ganz unterschiedliche Massstäbe annehmen. Nicht nur die erwähnten Grossprojekte wie Gaswerk- und Gygax-Areal, sondern auch kleinere Verdichtungsprojekte werden unterstützt, beispielsweise im Rahmen einer laufenden Anpassung der baurechtlichen Vorgaben im Bereich «Mett-Zentrum» oder mit der Wohnbaugenossenschaft Wobe am Mettlenweg. Nur solche begleitete Verfahren, in der die bauliche Verdichtung integral mit dem Aussenraum und den umliegenden öffentlichen Infrastrukturen betrachtet und beplant werden kann, führen aus der Sicht des Gemeinderats zur notwendigen Lebensqualität im verdichteten Stadtraum.

Neben den planerischen und baurechtlichen Aspekten gilt es zu bedenken, dass nur dort verdichtet werden kann, wo die Grundeigentümer dazu bereit sind. Die Zurverfügungstellung von Land an Orten in der Stadt, welche sich für die Innenentwicklung eignen, sei es durch die Stadt oder durch private Grundeigentümer, ist daher ein zentrales Element in der Innenentwicklung; die baurechtlichen Vorgaben können lediglich die Rahmenbedingungen dazu schaffen.

Der Gemeinderat beantragt deshalb dem Stadtrat, das Postulat 20190093 erheblich zu erklären und als erfüllt abzuschreiben.

Biel, 5. Juni 2019

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

Beilage: Postulat 20190093



Vorstoss Nr. / Interv. no: _____

Termin GR / Délai CM: _____

Direktion / Direction: _____

Mitbericht / Corapport: _____

Postulat

Verdichtung im Baureglement

Der Gemeinderat wird gebeten, dem Stadtrat zu berichten, mit welchen Anpassungen im Baureglement die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden kann.

Begründung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt von Bund, Kantonen und Gemeinden Massnahmen zu ergreifen, um die die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis}). Das Baugesetz des Kantons Bern sieht ebenfalls vor, dass die Gemeinden „geeignete Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen“ treffen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I).

Im Baureglement der Stadt Biel (SGR 721.1) fehlt ein solcher Grundsatz. Es ist auch nicht ersichtlich, wie die Stadt die gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton für verdichtetes Bauen erfüllt. Der Bericht soll daher aufzeigen, mit welchen Anpassungen des geltenden Baureglements die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird.

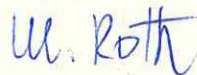
Ziel ist es, auf eine geschlossene Bauweise hinzuwirken, etwa durch die Korrektur oder die Aufhebung von Grenzabständen, das Festlegen von Baulinien vorne und hinten, das Zulassen von Aufstocken, Anbauen und Zusammenbauen, auch durch nachbarschaftliche Vereinbarungen. Weiter kann dieses Ziel auch durch das Festlegen von Verdichtungszone erreicht werden.

Biel/Bienne, 21.03.2019


Benedikt Loderer, Grüne / Les Verts


Urs Scheuss, Grüne / Les Verts


Cora Frank


U. Roth


Mr. Meyer

 S. Mendi


J. M. Haddad


R. W.


J. H.


M. Fülle


A. D.


S. B.