



Gemeindeabstimmung
vom **25. November 2012**

Botschaft

des Stadtrates
an die Stimmberechtigten
der Einwohnergemeinde Biel

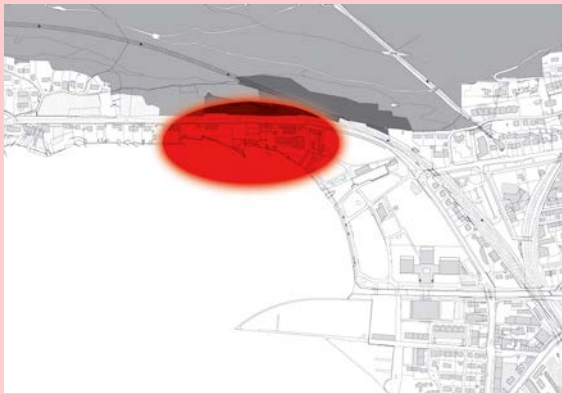
betreffend

**Gestaltung des Bereichs „Beau-Rivage“
und des ersten Abschnitts des Uferweges**

Stadt Biel

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Bereich „Beau-Rivage“ war bereits Gegenstand mehrerer Planungsverfahren und zahlreicher Diskussionen. Diese münden nun heute in ein konkretes Projekt zur Gestaltung der öffentlichen Anlagen, das möglichst vielen Beteiligten zu Gute kommen soll. Im vorliegenden Projekt sind ein Erholungsraum, ein Bereich für den Freizeit-Segelsport und ein Kleinboothafen sowie ein Uferweg zwischen Strandboden und Müllermatte vorgesehen. Mit diesem neuen Weg ist der Bereich „Beau-Rivage“ zu Fuss von der Stadt aus über das Seeufer erreichbar.



Lage des Projektperimeters

Kernstück der öffentlichen Anlagen ist eine Erholungsfläche, die aus einer Wiese und einem kleinen Kiesstrand besteht; ergänzt wird sie durch einen Kinderspielplatz. Der damit neu geschaffene öffentliche Raum wird nur für Fussgängerinnen und Fussgänger und Velofahrende sowie für die Einsatz- und Unterhaltsfahrzeuge zugänglich sein. Die Kosten werden auf gut CHF 7'000'000.00 veranschlagt; davon werden rund CHF 784'000.00 über eine Spezialfinanzierung und ca. CHF 2'000'000 durch kantonale Beiträge abgedeckt.

Im Projekt ist hinter dem Restaurant „Capriccio“ ein Abstellplatz für die bisher auf der Müllermatte gelagerten Boote vorgesehen. Die entsprechenden Kosten von schätzungsweise CHF 840'000.00 gehen

zu Lasten der Spezialfinanzierung „Seeufergestaltung“; die jährlich anfallenden Mieten für die Trockenplätze sollten die Rentabilisierung dieser Investition ermöglichen.

Der Hafen selbst wird von der privaten Bauherrschaft *BeauRivage* realisiert, der die Stadt Biel am Ende 14 Bootsanlegeplätze zum Selbstkostenpreis abkaufen wird, d.h. für einen Gesamtbetrag von rund CHF 873'000.00, der vollumfänglich zu Lasten der Spezialfinanzierung „Seeufergestaltung“ geht. Auch hier sollte die ursprüngliche Investition durch die anfallenden Erträge rentabilisiert werden können.

2. Vorgeschichte

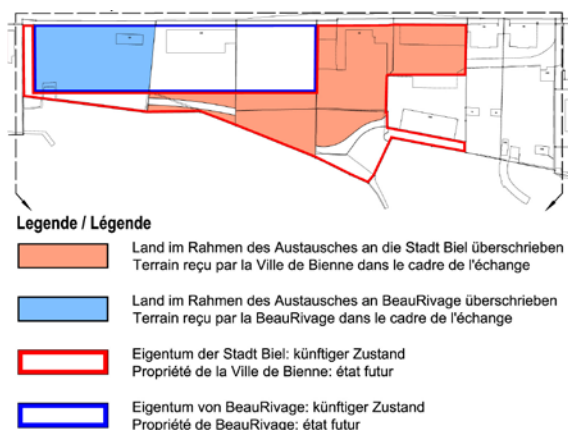
Der Bereich „Beau-Rivage“ war bereits Gegenstand mehrerer Planungsverfahren und zahlreicher Diskussionen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Uferschutzplanes „Seeufer – Vingelz“ wurde dieser Bereich im Jahre 1992 zum Teil einer Wohnzone, zum Teil einer gemischten Zone „Wohnen“ und „Hotels / Restaurants“ zugewiesen.

Ende der neunziger Jahre tauchte jedoch ein neues Projekt auf. Es sollte ein Vier-Sterne-Hotelkomplex an diesem Ort gebaut werden. Es wurde eine erste Planungsänderung vorgenommen und nach der Volksabstimmung am 10. Dezember 1998 gutgeheissen. Damit sollte der Bau eines zwölfstöckigen Hotels (ab Trottoirebene) ermöglicht werden, was eine deutlich höhere Bodennutzung ergeben würde. Eine zweite Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde dem Volk 2002 vorgelegt und 2003 genehmigt; dadurch wurde die Begrenzung der zulässigen Anzahl Parkplätze innerhalb des für das Hotel vorgesehenen Perimeters aufgehoben und die Errichtung der erforderlichen Parkplätze dem Artikel 49 ff der Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) unterstellt.

Der Grundbesitzer prüfte sodann mehrere Vorschläge und organisierte einen Projektwettbewerb. Trotz seiner Bemühungen konnte das Hotel jedoch nicht gebaut werden, und das Land wurde an zwei Interessenten weiterverkauft. Der erste kaufte das Gebäude an der Neuenburgstrasse 134A, das nach den geltenden Vorschriften zu einem Restaurant („Capriccio“) umgebaut wurde. Der zweite erwarb die übrigen Parzellen in der Absicht, dort eine Wohnüberbauung sowie einen Hafen zu errichten.

Die Nutzung des gesamten Perimeters für Wohnzwecke war zwar aufgrund der damals geltenden Vorschriften möglich, doch wäre mit der Aufgabe der Hotelnutzung der entsprechende Nutzungsbonus verloren gegangen. So war der Bau von Wohnungen nur mit einer Ausnutzungsziffer von 0.6 möglich. Nach einer Prüfung der Situation wurde deshalb vorgeschlagen, die maximal zulässige Ausnutzungsziffer um 0.2 Punkte zu erhöhen, mit der Auflage, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt würde, der nicht nur die Bauten, sondern ebenfalls die privaten und öffentlichen Aussenräume umfassen sollte. Die Umsetzung dieses Vorschlags bedingte eine neuerliche Teiländerung des Uferschutzplanes „Seeufer – Vingelz“. Diese wurde im Jahre 2008 dem Volk unterbreitet und angenommen.



Landabtausch zwischen der Stadt Biel und der Gesellschaft BeauRivage im Rahmen der Planung 2008

Diese letzte Planung löste intensive Gespräche zwischen der Stadt Biel und dem betroffenen Grundbesitzer, der Bauherrschaft *BeauRivage*, aus. Sie führten zu einer Landumlegung, wodurch die Stadt Biel gratis in den Besitz des direkt am Seeufer und in der Umgebung des Hafens gelegenen Landes gelangte, an dem ein öffentliches Interesse besteht. Im Gegenzug verkaufte die Stadt Biel fast die gesamte Müllermatte für CHF 1,8 Millionen an die erwähnten Investoren.

Mit der Planung von 2008 war der Weg zur Gestaltung eines einladenden öffentlichen Raumes am Ufer des Bielersees frei, der Spazierenden und Wassersportbegeisterten offen steht. Der Bereich „BeauRivage“ ist nun für einen Wohnkomplex, für den ein Nutzungsbonus gewährt werden kann, sowie einen öffentlichen Raum bestimmt, der einerseits der Bieler Bevölkerung einen bequemen Zugang zum See bietet und andererseits den Segelclubs, die sich bereits vor Ort befinden, die Möglichkeit gibt, ihren Sport unter guten Bedingungen weiter zu führen.

Anschliessend wurden zwei Projektwettbewerbe durchgeführt – der eine bezog sich auf die Architektur der zukünftigen Gebäude und des neuen Kleinbootshafens, der andere auf die Gestaltung der Aussenräume.

Der Wettbewerb bezüglich der Wohnbauten zeigte auf, dass die Auflagen der baurechtlichen Grundordnung keine optimale Landnutzung erlauben. Deshalb wurde eine weitere Teiländerung des Uferschutzplanes in die Wege geleitet, damit das Siegerprojekt umgesetzt werden konnte und die architektonische Qualität der Wohnüberbauung gewährleistet war. Dieses Mal betraf das Verfahren nur geringfügige Änderungen, da das Grundkonzept der Planung nicht tangiert war. Am 7. Juni 2010 wurde diese letzte Änderung des Uferschutzplanes „Seeufer – Vingelz“ genehmigt. Für die Wohnüberbauung wurde daraufhin ein Baugesuch eingereicht, die Bewilligung wurde Anfang 2011 erteilt. Die Arbeiten schreiten seit diesem Zeitpunkt zügig voran. Die Wohn-

bauten sollen im ersten Halbjahr 2013 fertig gestellt sein.

Der Wettbewerb für die Aussengestaltung ergab 2008 ein viel versprechendes Vorprojekt, das anschliessend konsolidiert wurde und Gegenstand des vorliegenden Kreditantrags ist.

Parallel dazu wurde ein weiteres Verfahren zur Änderung der geltenden Planung eingeleitet, um die neuen kantonalen Vorschriften zu erfüllen, wonach Hafenanlagen in einem Zonenplan und nicht mehr bloss im Rahmen eines Richtplanes geregelt werden müssen. Diese letzte Teiländerung des Uferschutzplanes wurde am 6. Juli 2012 genehmigt.

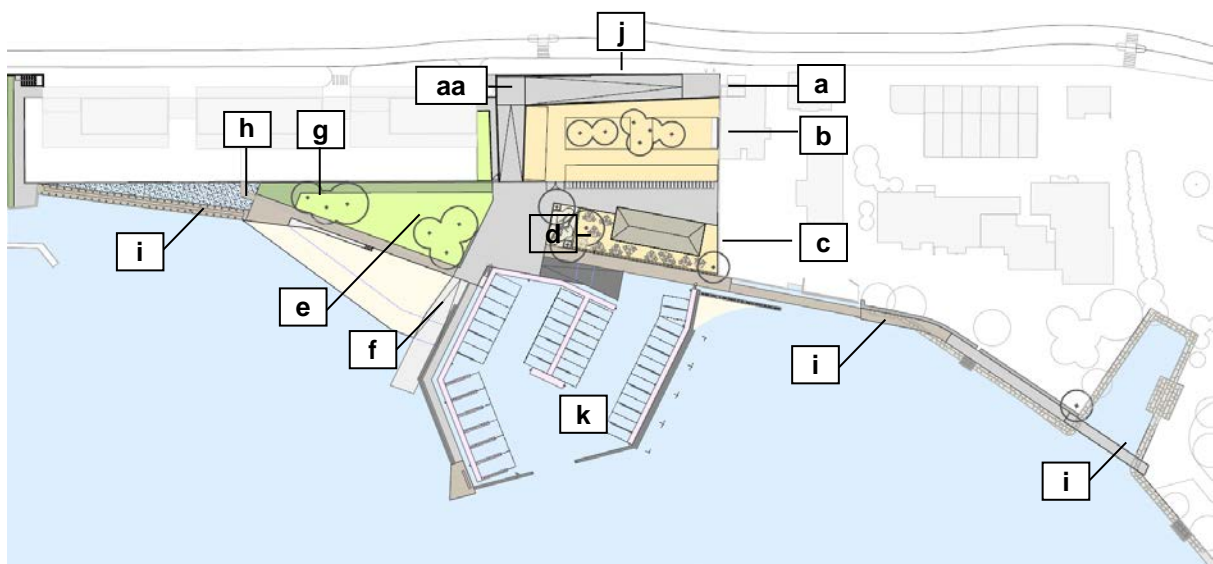
3. Projektbeschreibung

Das Projekt für die Gestaltung des Bereichs „Beau-Rivage“ und des ersten Abschnitts des Uferwegs besteht aus neun Hauptelementen. Sie sind Teil eines Gesamtkonzepts, mit dem ein attraktiver öffentlicher Raum geschaffen werden soll, der vom *Strandboden* aus sowohl zu Fuss als auch per Velo zugänglich ist.

Der Bereich „Beau-Rivage“ soll in erster Linie einen öffentlichen Erholungsraum umfassen. Dieser besteht aus einer Wiese [e] und einem Strand [f] und bildet das Kernstück der öffentlichen Anlage. Im Norden wird er von einem Streifen mit niedriger Bepflanzung [g] umsäumt. Dieser Streifen bildet die Abgrenzung gegenüber dem privaten Grund und dient auch zur Verdeckung der sichtbaren Mauer der Tiefgarage.

Westlich des Strandes wird der Uferweg durch eine Schilfzone [h] von den privaten Gärten abgetrennt, die ebenfalls dazu dienen soll, die Mauer der Tiefgarage zu verdecken. Dieser Schilfbereich ist direkt mit dem See verbunden, damit für die nötige Wasserzirkulation gesorgt ist.

Im Osten des Bereichs „Beau-Rivage“ befindet sich das Restaurant „Capriccio“ [c]. Im Rahmen dieses Projektes wird die Terrasse des jetzigen Restaurants vergrössert und ihr Bestehen langfristig gesichert. Ausserdem wird ein Kinderspielplatz [d] mit Geräten am westlichen Ende der Terrasse eingerichtet.



Gestaltung des Bereichs „Beau-Rivage“ und des Uferwegs, Bestandteile des Projekts:

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------|
| a] Zugangsrampe und Lift [aa] | e] Erholungsraum | i] Uferweg |
| b] Abstellplätze für Boote | f] Strand | j] Trottoir |
| c] Restaurant „Capriccio“ | g] Niedrige Bepflanzung | k] Kleinbootshafen |
| d] Spielplatz | h] Schilfzone | |

Ein Abstellplatz [b] für die Boote, die bis jetzt auf der *Müllermatte* gelagert waren, wird im Norden des Gestaltungsbereichs eingerichtet. Ergänzt wird er durch den Raum, der unter der Zugangsrampe zum Bereich „Beau-Rivage“ [a] entsteht und als Lagerraum sowie für das Clublokal der Bootsclubs dienen soll.

Im Süden des Projektperimeters soll am Seeufer ein Kleinbootshafen [k] entstehen. Dessen Grösse wurde anhand des verfügbaren Kontingents der Anlegeplätze gemäss dem entsprechenden Richtplan und dem Uferschutzplan bestimmt.

Der Zugang zum Bereich „Beau-Rivage“ erfolgt über eine L-förmige Rampe [a]. Sie ist länger als die heutige, um ein angemessenes Gefälle zu gewährleisten. Sie ist genügend breit, um den Durchgang für die kleinen Lieferwagen des Restaurants „Capriccio“, die Unterhalts- und Einsatzfahrzeuge sowie die Anhänger für den Bootstransport bis zu einer gewissen Grösse zu ermöglichen. Von diesen Nutzungsarten abgesehen steht die Rampe für keinerlei Fahrzeugverkehr zur Verfügung. Der Zugang wird mittels einer Barriere geregelt. Zu beachten ist, dass für Motorfahrzeuge (ausgenommen der Platz für die Belieferung des Restaurants) im öffentlichen Raum des Bereichs „Beau-Rivage“ keine Parkplätze vorgesehen sind. Hingegen sind auf dem Lagerplatz für die Boote [b] dem Rand entlang Veloabstellplätze vorgesehen.

Bei der Rampe befindet sich ebenfalls ein Lift [aa], der auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität den Zugang zum Bereich „Beau-Rivage“ ermöglicht. Am äussersten westlichen Ende des Projektperimeters befindet sich schliesslich eine Treppe als weiterer Zugang und als Verbindung zwischen der Neuenburgstrasse und dem neuen Uferweg [i]. Das Projekt für die Gestaltung des öffentlichen Raums im Bereich „Beau-Rivage“ umfasst auch die Realisierung des Uferwegs [i] zwischen *Strandboden* und *Müllermatte*. Er verläuft zum Teil am Ufer und zum Teil als Steg vor den bestehenden Ufermauern.

4. Finanzierung der öffentlichen Anlagen

Kosten der öffentlichen Anlagen

Die öffentlichen Anlagen im Bereich „Beau-Rivage“, d. h. die Erholungsflächen und der Uferweg, die Zugänge zum Bereich von der Neuenburgstrasse her und das Trottoir entlang der Neuenburgstrasse gehen vollumfänglich zu Lasten der Stadt Biel. Sie kommen jedoch in den Genuss von kantonalen Beiträgen und einer Spezialfinanzierung.



Öffentliche Anlagen im Bereich „Beau-Rivage“ (rot)

Die Kosten für Studien und Realisierung der öffentlichen Anlagen (Tiefbau- und Gärtnerarbeiten) belaufen sich auf rund CHF 7'102'000.00 (inkl. MWSt), was jährliche Kapitalfolgekosten von CHF 497'140.00 bedingt.

Beiträge gemäss SFG

Das Projekt zur Gestaltung des Bereichs „Beau-Rivage“ wird für den Uferweg, die öffentlichen Freiflächen für Erholung und Sport sowie die Massnahmen, die dem naturnahen Erhalt der Ufer sowie ihrer Wiederherstellung dienen sollen, in den Genuss von Beiträgen des Kantons kommen. Gemäss Art. 11 der See- und Flussuferverordnung (SFV) leistet der Staat den Gemeinden einen Beitrag an die Kosten für die Realisierung des Uferschutzplanes. Dabei wird ein Kantonsdurchschnitt von 75% angestrebt. Der Grundbeitrag beträgt 60%.

Somit sollte ein grosser Teil der geplanten Anlagen, insbesondere die Erholungszone, die Schilfzone sowie der Uferweg, in den Genuss eines Kantonsbeitrags von rund 60% der Studien- und Realisierungskosten kommen. Es kann somit mit Subventionen in der Grössenordnung von CHF 2'000'000 gerechnet werden. Die Auszahlung der Subventionen erfolgt normalerweise erst nach dem Vorliegen der Schlussabrechnung und kann in Abhängigkeit des Fondsbestandes und der angemeldeten Projekte über mehrere Jahre dauern.

Spezialfinanzierung

In der Abstimmung über die Änderung des Uferschutzplanes „Seeufer – Vingelz“ von 2008 wurde beschlossen, rund CHF 1'800'000 aus dem Verkauf der Müllematte für die Realisierung von Bauprojekten im Uferbereich zu investieren. Dieser Betrag wurde somit der Spezialfinanzierung „Seeufergestaltung“ zugewiesen, die in erster Linie dem Ersatz der Anlege- und Abstellplätze für Boote dienen soll. Nach der Finanzierung dieser beiden Teilprojekte (vgl. nachstehende Zusammenstellung) verbleiben für die öffentlichen Anlagen im Bereich „Beau-Rivage“ und den Uferweg rund CHF 784'000.00.

Investitionsplanung

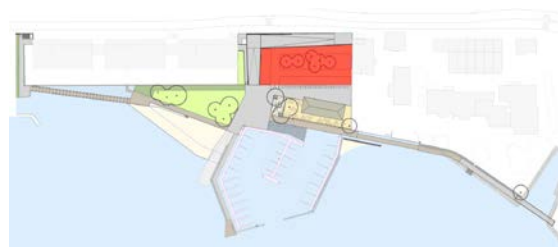
Die Gesamtkosten für die öffentlichen Anlagen im Bereich „Beau-Rivage“ und den Uferweg belaufen sich auf rund CHF 7'102'000.00, von denen CHF 784'000.00 zu Lasten der Spezialfinanzierung „Seeufergestaltung“ gehen. Da mit einem staatlichen Beitrag von ca. CHF 2'000'000.00 gerechnet werden kann, beträgt der ungedeckte Restbetrag rund CHF 4'318'000.00 zu Lasten des Investitionsplanes 2013 – 2017.

Das Projekt ist in der Investitionsplanung 2013 – 2017 mit einem Betrag von CHF 7'500'000 aufgeführt.

5. Finanzierung der Trockenplätze

Kosten der Trockenplätze

Die Einrichtung der Abstellplätze für die Boote erfordert eine Investition von rund CHF 843'000.00, die vollumfänglich zu Lasten der Spezialfinanzierung „Seeufergestaltung“ geht.



Abstellplatz für Boote (rot)

Rentabilität der Trockenplätze

Mit dem jährlichen Ertrag aus der Vermietung der von der CTS S.A. bewirtschafteten Trockenplätze sollte diese Investition rentabilisiert werden können.

6. Finanzierung des Hafens

Kosten der städtischen Anlegeplätze

Der Hafen wird durch die private Bauherrschaft *BeauRivage* erstellt. Die Stadt Biel wird ihr am Ende die Anlegeplätze abkaufen, für die sie die Konzession besitzt.



Kleinbootshafen „Beau-Rivage“ (rot)

Die Einwohnergemeinde Biel ist Inhaberin einer kantonalen Konzession für zehn Bootsplätze im bestehenden Hafen „Beau-

Rivage“. Beim Bau der neuen Hafenanlage sollen diese ersetzt, beziehungsweise neu gebaut werden.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung und Überbauung des Bereiches „Beau-Rivage“ mussten die bestehenden Dienstbarkeiten zu Lasten der Parzelle „Müllermatte“ aus dem Jahre 1932 gelöscht werden. Dabei lautet die damit verbundene Konzession für zwei Bootsplätze, welche im neuen Hafen ersetzt werden, auf die Stadt Biel. Einer der beiden Plätze ist den ehemaligen Dienstbarkeitsberechtigten zur Verfügung zu stellen (gemäss Vertrag).

Zudem übernimmt die Stadt zwei der Liegenschaft Cortesi zustehende Bootsplätze und vermietet diese den zukünftigen Stockwerkeigentümern.

Die Stadt übernimmt somit die Kosten für die Erstellung von 14 Bootsplätzen in der Höhe von insgesamt rund CHF 873'000.00.

Rentabilität der Anlegeplätze

Mit dem jährlichen Ertrag aus der Vermietung der von der CTS S.A. bewirtschafteten Anlegeplätze sollte die getätigte Investition rentabilisiert werden können.

7. Kanalisationsumlegung

Begründung

Mit der Teiländerung des Uferschutzplans „Seeufer-Vingelz“ von 2008 sind neue Baulinien festgelegt worden. Beim Gebäude Neuenburgstrasse 134A (Restaurant "Capriccio") sind die Baulinien gegenüber der bisherigen Lage, die identisch den heutigen Gebäudefassaden sind, um rund 4 m nach Norden verschoben worden. Unmittelbar neben der Nordfassade von diesem Gebäude verläuft eine städtische Kanalisation. Diese kommt nun innerhalb des neu ausgeschiedenen Baufeldes zu liegen. Weil städtische Kanalisationen grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen, muss diese ausserhalb des Baufeldes verlegt werden.

Die projektierte Kanalisation wahrt einen Abstand von zirka 3 m zur neuen Baulinie. Bei den Übergängen von den beizubehaltenden Leitungen ausserhalb des neuen Baufeldes auf die projektierte Umlegung sowie bei den Richtungsänderungen sind insgesamt drei neue Kontrollschächte erforderlich.

Kosten der Kanalisationsumlegung

Die Kanalisationsumlegung bedingt eine Investition von CHF 180'000.00, was zu jährlichen Kapitalfolgekosten von rund CHF 12'600.00 führen wird.

Investitionsplanung

Das Projekt ist in der Investitionsplanung 2013 – 2017 unter der Nummer 95710.0203 mit einem Betrag von CHF 155'000.00 aufgeführt.

8. Übersicht über die Investitionen

Kosten

Öffentliche Anlagen	CHF	7'102'000
Trockenplätze für Boote	CHF	843'000
Anlegeplätze	CHF	873'000
Kanalisationsumlegung	CHF	180'000
Total (Bruttokosten)	CHF	8'998'000

Finanzierung

Spezialfin. Seeufergestaltung	CHF	2'500'000
Sonderrechnung Abwasserwesen	CHF	180'000
Subventionen (Schätzung)	CHF	2'000'000
Investitionsplanung 2013/17	CHF	4'680'000
Total	CHF	8'998'000

9. Zeitplan

Es ist vorgesehen, bereits Ende 2012 mit den ersten Arbeiten zu beginnen und die gesamten Arbeiten spätestens auf die Sommersaison 2014 hin zu beenden.

10. Beschlussesentwurf

Der Stadtrat empfiehlt mit **47 JA-Stimmen** gegen **eine NEIN-Stimme** bei **einer** Enthaltung, dem vorliegenden

Gemeindebeschlussesentwurf

zuzustimmen:

Die Einwohnergemeinde Biel, nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 25. Oktober 2012 und gestützt auf Artikel 11, Absatz 1, Buchstabe a der Stadtordnung der Stadt Biel vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1) **beschliesst**:

1. Die Einwohnergemeinde Biel genehmigt das Gestaltungsprojekt für den Bereich „Beau-Rivage“ und den ersten Abschnitt des Uferwegs und gewährt einen Verpflichtungskredit von **CHF 8'998'000.00**. Davon entfallen

- CHF 7'102'000.00 auf die öffentlichen Anlagen und den Uferweg (davon gehen CHF 784'000.00 zu Lasten der Spezialfinanzierung „Seeufergestaltung“ 2281.5601),
- CHF 843'000.00 auf die Trockenplätze zu Lasten der Spezialfinanzierung „Seeufergestaltung“ (2281.5601),
- CHF 873'000.00 für die Bootsplätze im Hafen Beau-Rivage zu Lasten der Spezialfinanzierung „Seeufergestaltung“ (2281.5601) und
- CHF 180'000.00 für die Kanalisationsumlegung Beau-Rivage zu Lasten der Sonderrechnung „Abwasser“.

2. Teuerungsbedingte Mehrkosten gelten als genehmigt.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt. Der Gemeinderat wird ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projekts nicht verändern. Der Gemeinderat kann diese Kompetenz an die zuständige Direktion delegieren.

Biel, 24. Oktober 2012

Namens des Stadtrates

Die Stadtratspräsidentin:
Monique Esseiva

Die Ratssekretärin:
Regula Klemmer