
Einwohnergemeinde Brügg

Neuer Recyclinghof (Stadt Biel)
Zonenplanänderung auf Parzelle 1979
2555 Brügg



Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

19. Januar 2023 / rev. 12. November 2024

Impressum

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Brügg
Bauverwaltung
Mettgasse 1
Postfach 65
2555 Brügg

Kevin Lambing, Bauverwalter (ab 1. Januar 2023)
T. 032 374 25 65
Kevin.Lambing@bruegg.ch

Auftraggeberin

Stadt Biel
Direktion Bau, Energie und Umwelt
Abteilung Hochbau
Zentralstrasse 49
2501 Biel/Bienne

Tobias Grimm, Architekt HTL / Projektleiter
T 032 326 26 09
tobias.grimm@biel-bienne.ch

Auftragnehmerin

planum biel ag
Rechbergerstr. 1
Postfach 938
2501 Biel/Bienne

Thomas Zahnd, dipl. Raumplaner FH / FSU
T. 032 365 64 64
toz@planum.ch

Biel/Bienne, 19. Januar 2023 / rev. 12. November 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Grundlagen
3. Gegenstand der Planung / Vorgehen
4. Bauprojekt Recyclinghof
5. Planungsvertrag Gemeinde / Stadt Biel
6. Dienstbarkeit auf Parzelle 1979
7. Änderung Zonenplan (Parzelle Nr. 1979)
8. Beschlussfassung / Publikation

Plan

Änderung Zonenplan auf Parzelle 1979; M 1:1000

Dokumente (Beilage)

1. Situationsplan 1:500, Bauprojekt, 30.3.2022
2. Umgebungsplan 1:200, Bauprojekt, 27.8.2021
3. Planungsvertrag vom 24.6.2022 / 4.7.2022
4. Dienstbarkeitsvertrag vom 12.9.2022, (Urschrift Nr. 6'804)
5. Dienstbarkeitsplan zu Parzelle 1979, unterzeichnet 12.9.2022
6. Bestätigung Grundeigentümerin zur Änderung der Bau- und Zonenordnung, 11.1.2023

1. Ausgangslage

Ausgangslage

Die Stadt Biel beabsichtigt in Ergänzung zu ihrem bestehenden Werkhof an der Portstrasse in Biel einen Neubau für einen Recyclinghof zu erstellen. Dazu wurde nach vorherigen Studien der Stadt Biel im Jahre 2019 ein Studienauftragsverfahren nach SIA 143 durchgeführt. Auf Basis des Siegerprojektes wurden ab Januar 2021 bis Ende September 2021 das Vorprojekt und das Bauprojekt erstellt. Das Baugesuch soll in Kürze eingereicht werden.

Sämtliche Hochbauten des Recyclinghofes und ein Teil der Erschliessungsanlage und der Freiräume befinden sich auf der Parzelle Nr. 7630 auf Boden der Gemeinde Biel. Ein Teil der Erschliessung und ein Teil des Freiraumes befinden sich auf der Parzelle Nr. 1979 der Gemeinde Brügg.

Die Parzelle Nr. 1979 liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Brügg in einer Grünzone. Gemäss Nutzungsbestimmungen sind in der Grünzone nur unterirdische Bauten und Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind, erlaubt. Da neben einem begrünten Freiraum auch die Erschliessung des Recyclinghofes in dieser Grünzone zu liegen kommt, müssen die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen angepasst werden, damit das geplante Projekt bewilligt werden kann.

Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 1979 soll so gestaltet werden, dass dieser dem Kanton als rechtlich geforderte ökologische Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn A5 dient. Die entsprechenden Anforderungen sind ins Projekt des Recyclinghofes eingeflossen und in einem Diensbarkeitsvertrag verbindlich festgelegt worden.



Neubau Recyclinghof Biel, Visualisierung Bauprojekt Süd-Ost, Büro B Architekten AG, 27.8.2021

2. Grundlagen

Folgende Grundlagen werden berücksichtigt:

Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung

Kanton

- Kantonaler Richtplan
- Baugesetz / Bauverordnung

Region

- Regionaler Richtplan (RGSK)

Gemeinde

- Baureglement / Zonenplan
- Planungsvereinbarung vom 24.6.2022 / 4.7.2022

Stadt Biel (Bauträgerschaft Recyclinghof)

- Situationsplan 1:500, Bauprojekt, 30.3.2022
- Umgebungsplan 1:200, Bauprojekt, 27.8.2021
- Dienstbarkeitsvertrag vom 12.9.2022, (Urschrift 6804) betreffend ökologische Ausgleichsmassnahmen N5

3. Gegenstand der Planung / Vorgehen

Die Stadt Biel ersucht die Gemeinde Brügg, die Parzelle Brügg-Gbbl. Nr. 1979 von der Grünzone in eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) umzuzonen (vgl. Kapitel 7.1).

Das Verfahren soll als geringfügige Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122 BauV des Kantons Bern durchgeführt werden. Vorabklärungen seitens der Projektverfasser des Recyclinghofes beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) haben ergeben, dass die geringfügige Zonenplanänderung grundsätzlich genehmigungsfähig sei.

Mit der Zonenplanänderung im Bereich der Parzelle Brügg-Gbbl. Nr. 1979 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die vorgesehene Erschliessungsanlage des Recyclinghofes realisiert werden kann.

1. Schritt: Umzonungsbegehren Stadt Biel

Die Stadt Biel stellt am 8. Juni 2022 ein Umzonungsbegehren im Zusammenhang mit dem geplanten Recyclinghof. Der Gemeinderat Brügg ist grundsätzlich einverstanden, auf das Umzonungsbegehren einzutreten.

2. Schritt: Planungsvereinbarung

In einem zweiten Schritt wurde eine Planungsvereinbarung zwischen der der Bauträgerschaft (Stadt Biel) und der Gemeinde Brügg erarbeitet. Die Planungsvereinbarung berücksichtigt die Umsetzung der geplanten ökologischen Ersatzmassnahmen auf Parzelle Brügg-Gbbl. Nr. 1979.

3. Schritt: Zonenplanänderung und Erläuterungsbericht

Gemäss Planungsvereinbarung werden die bestehenden bau- und planungsrechtlichen Vorschriften angepasst.

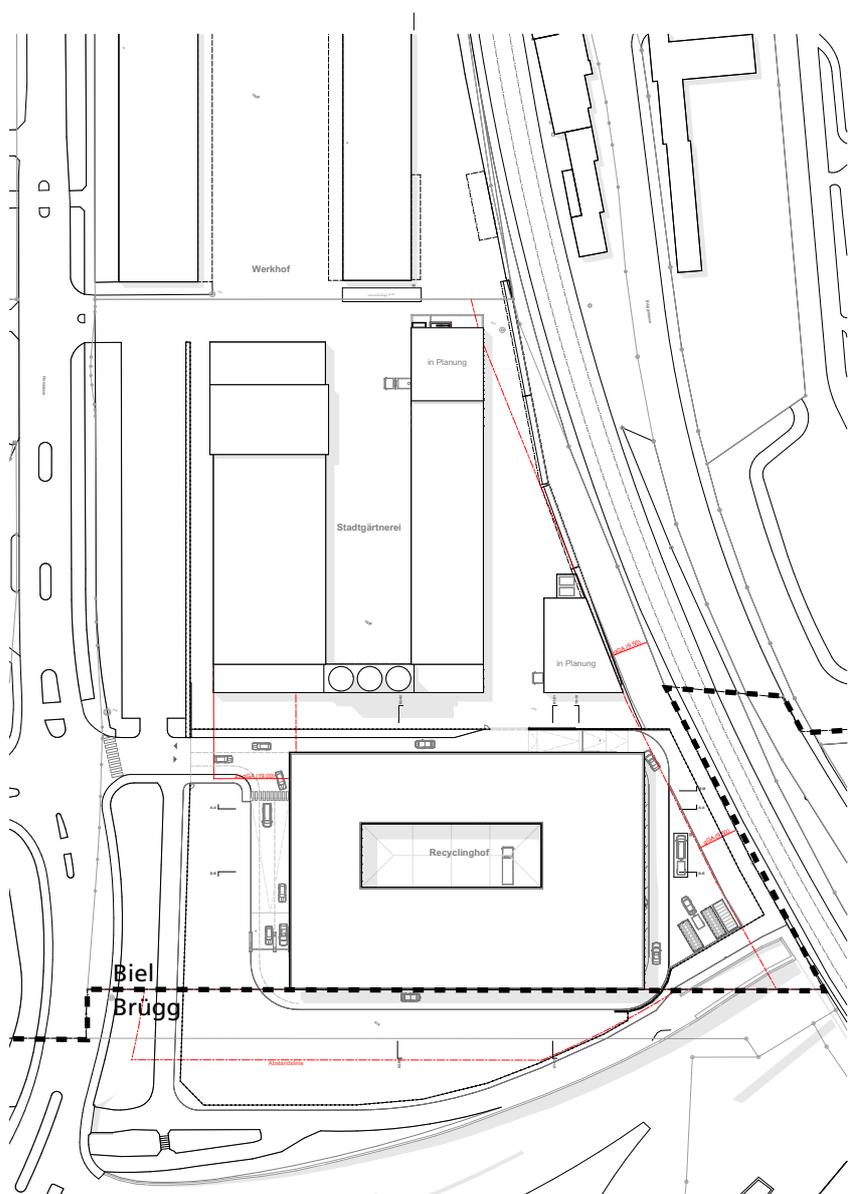
4. Schritt: Beschluss und Genehmigung

Nach Vorliegen aller Unterlagen gemäss Planungsvereinbarung wird die Umzonung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 8 BauV mit öffentlicher Bekanntmachung erfolgen. Eine Publikation im Amtsanzeiger und Amtsblatt ist erforderlich.

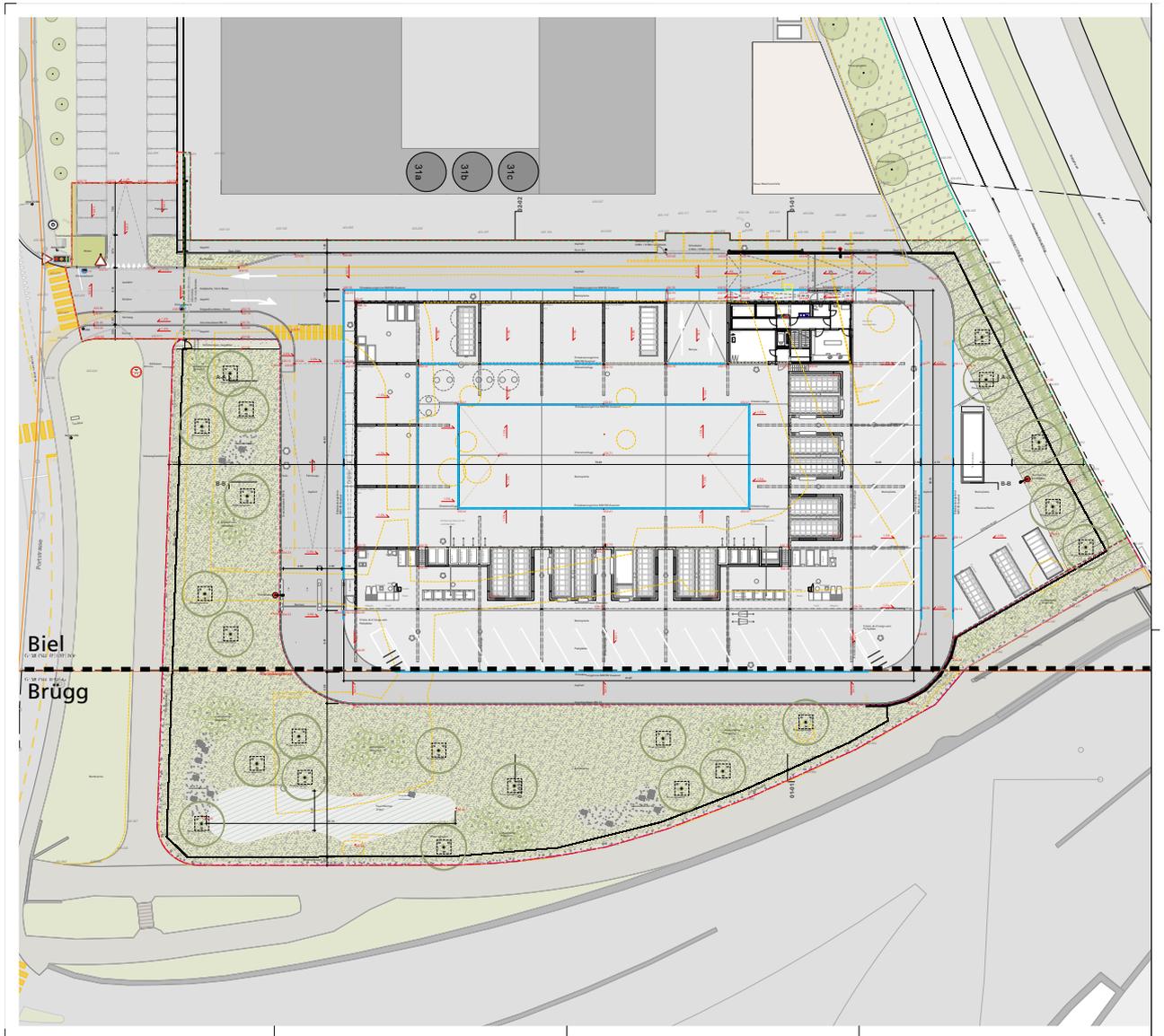
4. Bauprojekt Recyclinghof

Die Stadt Biel beabsichtigt an der Portstrasse in Biel einen Neubau für einen Recyclinghof zu erstellen. Dazu wurde im Jahre 2019 ein Studienauftragverfahren nach SIA 143 durchgeführt. Auf Basis des Siegerprojektes der Büro B Architekten AG aus Bern wurden ab Januar 2021 bis Ende September 2021 das Vorprojekt und das Bauprojekt erstellt.

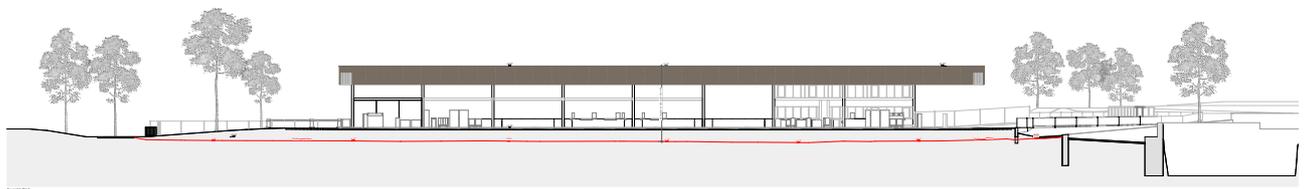
Sämtliche Hochbauten des Recyclinghofes und ein Teil der Erschliessungsanlage und der Freiräume befinden sich auf der Parzelle 7630 auf Boden der Gemeinde Biel. Ein kleiner Teil der Erschliessungsanlage und ein Teil des Freiraumes befinden sich auf der Parzelle 1979 der Gemeinde Brügg.



Neubau Recyclinghof Biel, Bauprojekt, Büro B Architekten AG, Situationsplan (1:500), 30.3.2022



Neubau Recyclinghof Biel, Bauprojekt, Büro B Architekten AG, Umgebungsplan (1:200), 27.8.2021



Neubau Recyclinghof Biel, Bauprojekt, Büro B Architekten AG, Ansicht (1:200), 27.8.2021

5. Planungsvertrag

5.1 Allgemein

Der Planungsvertrag zwischen der Gemeinde Brügg und der Stadt Biel wurde am 24.6.2022 / 4.7.2022 unterzeichnet. Der Planungsvertrag stützt sich auf das Einzonungsbegehren der Stadt Biel vom 8. Juni 2022.

In der Planungsvereinbarung sind die Rahmenbedingungen zwischen der Gemeinde Brügg und der Stadt Biel (Grundeigentümerin der Parzelle 1979) vereinbart.

Für die Gemeinde Brügg steht im Vordergrund:

- Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen. Die Massnahmen beziehen sich auf den Plan Neubau Recyclinghof Biel, Bauprojekt, Umgebungsplan (1:200), 27.8.2021, Projektverfasser Weber+Brönnimann gemäss Dienstbarkeitsvertrag zwischen Stadt Biel (Grundeigentümerin der Parzelle 1979) und dem Kanton Bern TBA Nationalstrassen vom 12.9.2022; Urschrift Nr. 6'804
- Kostentragung Planung
- Regelung einer Rechtsnachfolge

5.2 Mehrwertabgabe

Die Einzonung führt zu keinem Mehrwert, welcher durch die Gemeinde Brügg gemäss Reglement über die Mehrwertabgabe vom 6. Dezember 2018 abzuschöpfen wäre.

5.3 Rechtsnachfolge

Die zukünftige Grundeigentümerschaft (Stadt Biel) verpflichtet sich, die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Rechte und Pflichten allfällige Rechtsnachfolgende zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung an weitere Rechtsnachfolgende (vgl. Kapitel 6.3).

6. Dienstbarkeitsvertrag

6.1 Allgemein

Gemäss den Richt- und Ausführungsplänen sind im Rahmen der Ausführung des Projekts „NS Ostast Biel“ verschiedene ökologische Ersatzmassnahmen vorgesehen, insbesondere die Schaffung einer ökologischen Ausgleichsfläche auf der Parzelle Nr. 1979 der Gemeinde Brügg. Mit einer Dienstbarkeit wird die Dauerhaftigkeit dieser Ausgleichsfläche mit den damit einhergehenden Massnahmen und Nutzungseinschränkungen dinglich sichergestellt (vgl. Dienstbarkeitsvertrag vom 12.9.2022, Urschrift Nr. 6'804).

6.2 Situation

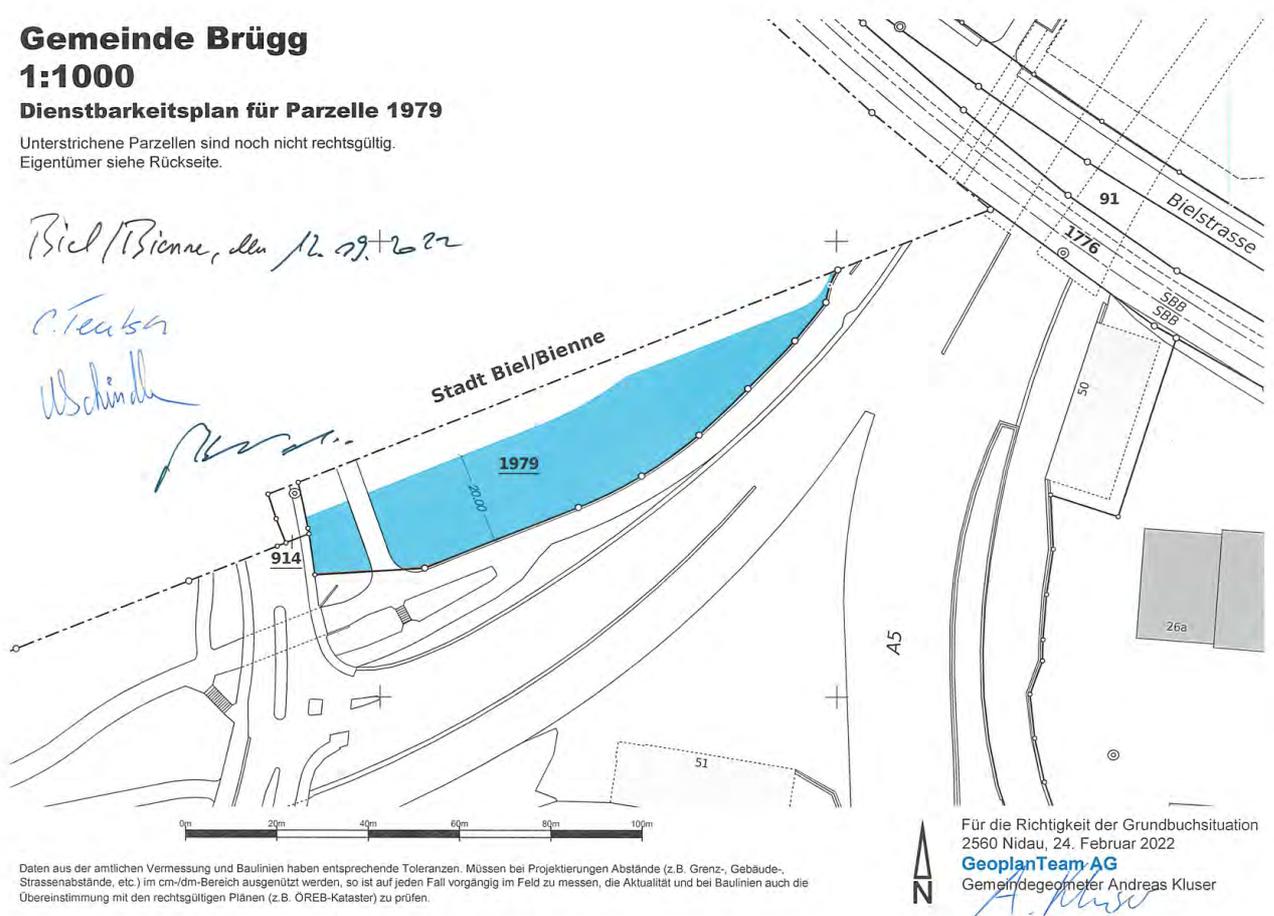
Die örtliche Lage der von der ökologischen Ersatzmassnahme betroffenen Landfläche ist im Dienstbarkeitsplan vom 24. Februar 2022 in blauer Farbe eingezeichnet. Der Dienstbarkeitsplan wurde durch den zuständigen Grundbuchgeometer erstellt, der im Auftrag der Parteien ebenfalls die Einzeichnung vorgenommen hat, die durch die Parteien als richtig anerkannt wird.

Gemeinde Brügg

1:1000

Dienstbarkeitsplan für Parzelle 1979

Unterstrichene Parzellen sind noch nicht rechtsgültig.
Eigentümer siehe Rückseite.



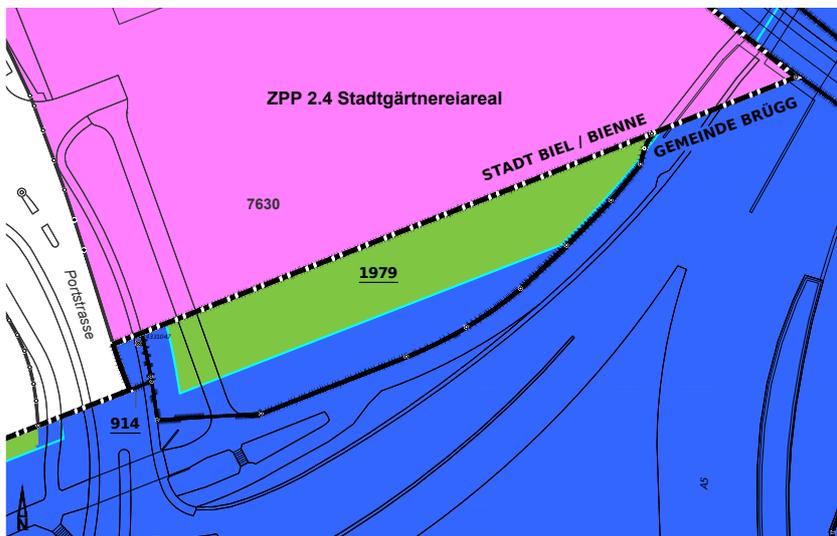
Dienstbarkeitsplan zu Parzelle 1979, unterzeichnet 12.9.2022

7. Änderung Zonenplan (Parzelle 1979)

7.1 Ausgangslage, bestehender Zonenplan

Die Parzelle Nr. 1979 liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Brügg in einer Grünzone. Bezüglich der Zonenvorschriften verweist das Baureglement der Gemeinde Brügg bei der Grünzone auf Art. 79 BauG.

Art. 79 BauG erlaubt in der Grünzone nur unterirdische Bauten und Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind. Da neben einem begrüntem Freiraum gemäss Konzept des Recyclinghofes zwingend auch ein kleiner Teil der Erschliessungsanlage des Recyclinghofes in dieser Grünzone zu liegen kommt, ergibt sich die Notwendigkeit, die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass das geplante Projekt auch in der Gemeinde Brügg umgesetzt werden kann.



Legende (Zonenplan bestehend)

- Gemeindegrenze
- nationale Baulinie
- Grünzone; Gemeinde Brügg
- Industriezone (Strassenfläche); Gemeinde Brügg
- ZPP 2.4 Stadtgärtnereiareal; Stadt Biel

7.2 Grundordnung nach Planungsmassnahme

Die Gemeinde Brügg beabsichtigt, die Parzelle 1979 von der Grünzone in die Zone für öffentliche Nutzung ZöN L umzuzonen, damit der geplante Neubau Recyclinghof auf Parzelle 7630 der Stadt Biel / Bienne erschlossen werden kann.

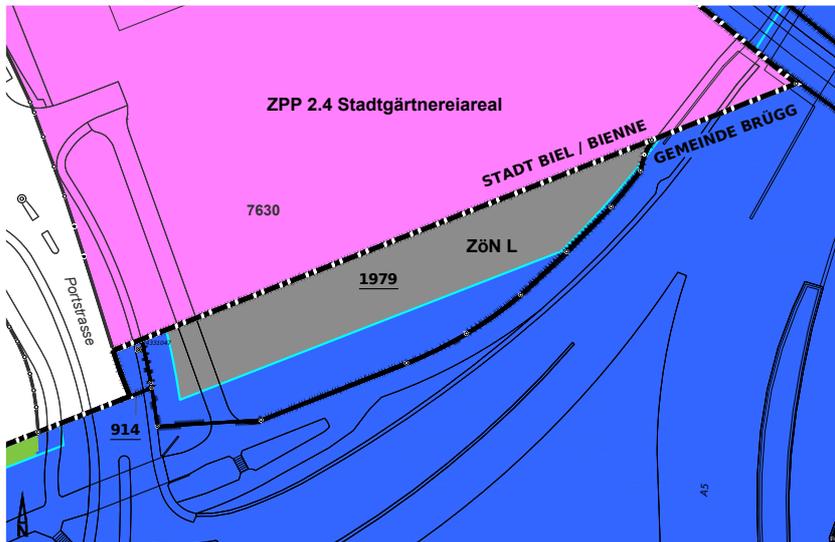
Nach der Planungsmassnahme befindet sich das Grundstück in der Zone für öffentliche Nutzungen. Das Baureglement vom 11. November 2013 wird ergänzt.

Art. 10

ZöN (Zonen für öffentliche Nutzungen)

Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden.

L	Erschliessung Recyclinghof Biel	ES III
	Zweckgebundene Erschliessung Recyclinghof Biel	
	keine Hochbauten	
	Baurecht für ökologische Ersatzmassnahmen	



Legende (Zonenplan neu)

- Gemeindegrenze
- nationale Baulinie
- NEU: ZöN L Zone für öffentliche Nutzung; Gemeinde Brügg
- Grünzone; Gemeinde Brügg
- Industriezone (Strassenfläche); Gemeinde Brügg
- ZPP 2.4 Stadtgärtnereiareal; Stadt Biel

8. Beschlussfassung / Publikation

Die Änderung der Bauvorschriften und des Zonenplans bei Parzelle 1979 erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV mit öffentlicher Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV. Der Gemeinderat Brügg wird die Umzonung gemäss BauV Art. 122 vornehmen. Die Änderung erfolgt ohne Vorprüfung.

Der betroffene Eigentümer hat vor dem Beschluss der Änderung schriftlich zugestimmt.

Der Gemeinderat Brügg hat am 27.2.2023 die Einzonung beschlossen.

Die Auflage erfolgt vom 12.12.2024 bis 13.01.2024

Der Beschluss über die geringfügige Änderung von Vorschriften und Plänen ist öffentlich bekanntzumachen. Die Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV erfolgt nach der öffentlichen Auflage.

Anschliessend erfolgt das Genehmigungsverfahren durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).