
Genossenschaft FAB-A

Mobilitätskonzept

KURZFASSUNG

Wohnen Areal Fabrikgässli, Biel/Bienne



planum biel ag | Raum- und Verkehrsplanung
Rechbergerstr. 1 | Postfach 938 | 2501 Biel/Bienne
032 365 64 64 | contact@planum.ch | www.planum.ch

27.01.2012

Impressum

Auftraggeber

Genossenschaft FAB-A
Rechbergerstrasse 1, Postfach 938
2501 Biel/Bienne
info@fab-a.ch
www.fab-a.ch

Verfasserin

planum biel ag
Raum- und Verkehrsplanung
Rechbergerstrasse 1, Postfach 938
2501 Biel/Bienne

032 365 64 64
contact@planum.ch
www.planum.ch

Kontakt: Daniel Sigrist / Thomas Zahnd

Biel/Bienne, 27.01.2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Mobilitätskonzept der Siedlung	5
2.1	Nachhaltigkeitsziele für die Siedlung	5
2.2	Voraussetzungen des Standorts	5
2.3	Veloparkierung	7
2.4	Regelung und Kontrolle des Nicht-Autobesitzes	8
3.	Antrag auf Befreiung der Nachweispflicht	10
3.1	Rechtsbegehren	10
3.2	Begründung	10
4.	Anhang	12
	- Bericht des Gemeinderates an den Stadtrat, 4.6.2010	
	- Baurechtsvertrag mit der Stadt Biel, 23.12.2010	
	- Rechtsgutachten der Baudirektion, 23.11.2007	
	- Protokoll Nr. 10/11, Fachausschuss für Planungs- und Baufragen, 23.11.2011	
	- Statuten der Genossenschaft FAB-A, 24.8.2010	
	- Vermietungsreglement der Genossenschaft FAB-A, 31.1.2011	
	- Situationsplan 1:500 inkl. Quartierumgebung	
	- Erdgeschoss 1:200	

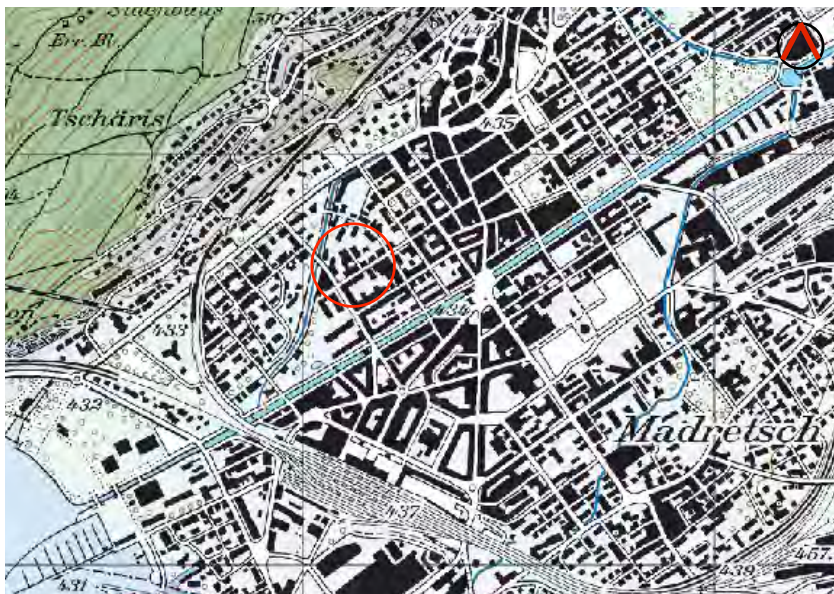
1. Ausgangslage

Die Stadt Biel ist Eigentümerin der Liegenschaft Biel (Grundbuch Nr. 1147) mit den baufälligen, ehemaligen Schulgebäuden Neuengasse 7/9 und den veralteten Gewerbehäusern Fabrikgässli 3/6. Die gesamte Landfläche beträgt 1'536 m².

Aufgrund des schlechten Zustandes der Gebäude (die Gebäude sind weder als erhaltens- noch schützenswert eingestuft) soll die Parzelle einer neuen verdichteten Nutzung zugeführt werden.

Die Stadt Biel tritt der Genossenschaft FAB-A das Grundstück für die Dauer von 60 Jahren im Baurecht ab. Die Genossenschaft erhielt aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung den Zuschlag, auf dem Areal eine urbane, sozial durchmischte und autofreie Wohnüberbauung in Minergie-Standard erstellen zu dürfen (vgl. Bericht des Gemeinderates an den Stadtrat vom 4.6.2010). Am 19.8.2010 folgte der Stadtrat dem Antrag des Gemeinderates und genehmigte die baurechtsweise Abgabe des Areals an die Genossenschaft FAB-A.

Die Stadt Biel räumt der Genossenschaft FAB-A ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein (vgl. Art. 1 und 2 Baurechtsvertrag vom 23.12.2010). Zweck des Baurechtsvertrages ist es, auf dem Baurechtsgrundstück eine urbane, autofreie und energieeffiziente Siedlung zu realisieren.



Übersichtsplan Stadt Biel/Bienne



Fabrikgässli 3/6



Neuengasse 7/9

2. Mobilitätskonzept der Siedlung

2.1 Nachhaltigkeitsziele für die Siedlung

Die Genossenschaft FAB-A verfolgt soziale, ökologische und ökonomisch nachhaltige Ziele für die Siedlung auf dem Areal Fabrikgässli. Die Genossenschaft FAB-A unterstützt damit aktiv die nachhaltigen Ziele der Stadt Biel und der Agglomeration Biel.

Im Richtplan „Siedlung und Verkehr“ wurden erstmals die Ziele, Leitlinien und Massnahmen definiert, welche die Entwicklung der Agglomeration Biel bis ins Jahre 2030 steuern sollen. Im Zentrum der Strategie zur weiteren Verkehrsentwicklung in der Stadt und Agglomeration Biel steht der Leitsatz: ‚Der motorisierte Individualverkehr darf nicht weiter zunehmen. Zusätzliche Mobilitätsbedürfnisse werden mit öffentlichen Verkehrsmittel sowie dem Fuss- und Veloverkehr abgedeckt‘.

2.2 Voraussetzungen des Standorts

Auf dem Areal ist ein innovatives städtebauliches Konzept ein Gebot der Stunde: das Plänkequartier braucht eine starke, lebendige und ausstrahlungsfähige Erneuerung und Verdichtung.

Der Ort zeichnet sich durch die zentrale städtische Lage, der klaren Bauungsstruktur der Neuengasse, der Heterogenität der angrenzenden Bauten und der räumlichen Beziehung zur Schüsspromenade aus. Um einen hohen Grad an Urbanität auf dem Areal zu erlangen, bedarf es einer städtebaulichen Klärung:

- Das innerstädtische Gebiet wird verdichtet.
- Es wird eine zeitgemässe und energiesparende Überbauung mit hohem Wohn- und Lebenswert geschaffen.
- Die Quartiererneuerung wird mit den Kopfbauten an der Neuengasse manifestiert.

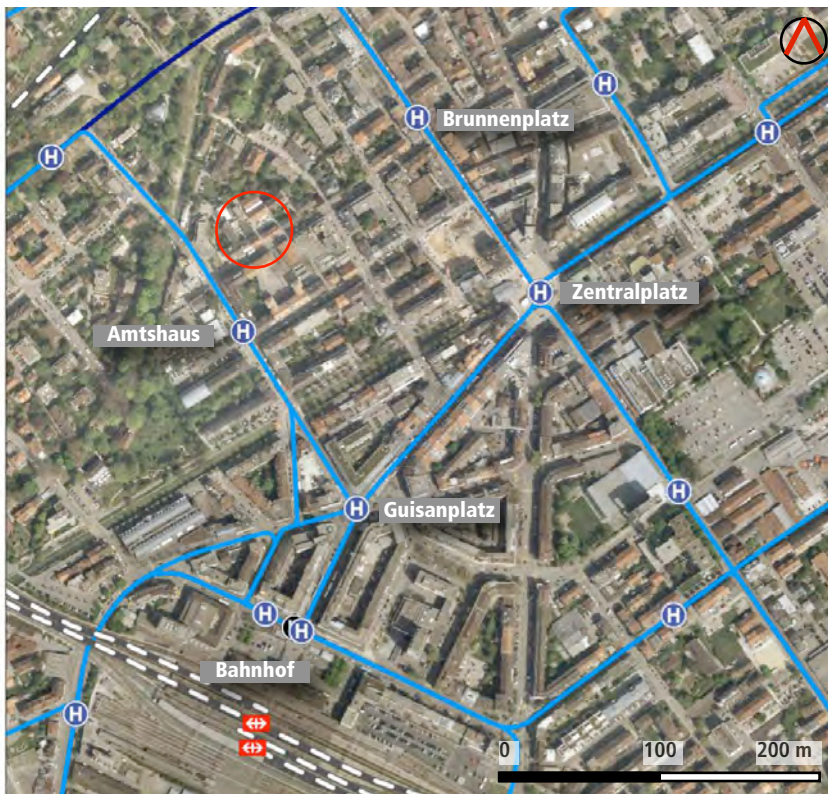
Die Überbauung soll als autofreie Siedlung gebaut werden. Dies besonders wegen der zentralen Lage, der für den Autoverkehr ungünstigen Erschliessungsstruktur und um zusätzliche Immissionen im Quartier und im dicht bebauten Hofbereich zu vermeiden. Bereits heute kommen 31% der Bieler Haushalte ohne Auto aus und im Plänkequartier dürfte der Anteil sogar beträchtlich höher sein.

Die wichtigsten Gründe für ein autofreies Fabrikgässli:

- Die Lage ist zentral: 500 m Distanz zum Bahnhof, 500 m zur Fussgängerzone, 1000 m zum See
- Die wichtigen Zielorte sind zu Fuss und mit dem Velo erreichbar
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bahn und Bus (Bushaltestelle Amtshaus Linie 11, Brunnenplatz Linien 5, 6, 1, 8, 73, 3N, Zentralplatz Linien 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 73, 3N, Hauptbahnhof)

2. Mobilitätskonzept der Siedlung

- Verkehrsberuhigtes und vom motorisierten Fremdverkehr geschütztes Quartier, für den Veloverkehr durchlässig
- Keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Quartier
- Keine Belastung des Innenhofs mit Lärm und Luftverschmutzung
- Gestaltungsfreiheit der Aussenräume
- Keine hässlichen und platzvergeudenden Rampen zu Tiefgaragen
- Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen sehen eine Ausnahme zur Nachweispflicht der Autoabstellplätze zwar nicht vor, ein entsprechendes Postulat ist vom Grossen Rat jedoch angenommen worden und wird bei der nächsten Revision berücksichtigt.
- Vermeiden von Konflikten auf dem Schulweg. Die Einfahrt einer Tiefgarage käme vor dem Zugang zum Schulareal zu liegen.



Netzplan öffentlicher Verkehr (Geoportal Seeland)

Bushaltestelle
Amtshaus: Linie 11
Brunnenplatz: Linien 5, 6, 1, 8, 73, 3N,
Zentralplatz Linien 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 73,
Hauptbahnhof: SBB, ASM, alle Linien

2.3 Veloparkierung

Die Bauverordnung des Kantons Bern verlangt, dass für die Siedlung 54 Veloparkplätze erstellt werden. Weil die BewohnerInnen einer autofreien Siedlung vermehrt Velo fahren, werden im Projekt FAB-A 100 Veloparkplätze erstellt. Also fast doppelt so viele wie die Bauverordnung verlangt. Alle Veloparkplätze sind gut erreichbar.



Die Aufteilung der Parkplätze:

- 56 gedeckt und in abschliessbaren Anlagen für vorwiegend Langzeitparkierung (davon 8 Plätze für Spezialfahrzeuge)
- 44 ungedeckt für vorwiegend Kurzzeitparkierung (mit Vorrichtung, an der die Velorahmen diebstahlsicher angeschlossen werden können)



Veloparkierung (Erdgeschoss)

Legende

-  44 Kurzzeitparkplätze
-  56 gedeckte Langzeitparkplätze (8 Spezialvelos)

2.4 Regelung und Kontrolle des Nicht - Autobesitzes

Baurechtsvertrag

Die Genossenschaft FAB-A ist seit 1.1.2011 Baurechtsnehmerin der Parzelle Nr. 1147. Gemäss Vertrag ist die Genossenschaft verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen auf dem Baurechtsgrundstück eine urbane autofreie und energieeffiziente Siedlung zu realisieren.

Statuten

Die Autofreiheit der Siedlung ist in den Statuten der Bauberechtigten festgehalten. Die Statuten der gemeinnützigen Genossenschaft FAB-A vom 24.8.2010 formulieren im Zweckartikel, dass sie ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltige, autofreie Liegenschaften erstellen, betreiben und unterhalten will. Um diesen Zweck zu erreichen, schafft die Genossenschaft energieeffizienten, preiswerten und gemeinschaftlichen Wohn- und Gewerberaum für ihre Mitglieder. Dieser wird nur an Mitglieder vermietet, welche sich vertraglich verpflichten, während der Mietdauer weder Eigentum an Motorfahrzeugen zu halten noch solche zu besitzen. Im Vermietungsreglement werden die genauen Voraussetzungen geregelt.

Die Voraussetzungen für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- und Gewerberaumes ist die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft sowie der Verzicht auf ein Motorfahrzeug (vgl. Art. 10 Statuten der Genossenschaft).

Vermietungsreglement

Im Vermietungsreglement der Genossenschaft FAB-A sind die allgemeinen Rahmenbedingungen und Anforderungen für den Abschluss eines Mietvertrages festgeschrieben. Das Vermietungsreglement wurde am 31.1.2011 an einer ausserordentlichen Generalversammlung einstimmig angenommen.

Die Grundlagen des Vermietungsreglementes bilden die geltenden FAB-A Statuten und der Baurechtsvertrag. Für die BewerberInnen um ein Mietobjekt sowie für MieterInnen sind die Beschlüsse der Generalversammlung und der Verwaltung sowie die geltenden Reglemente verbindlich.

Mietvertrag und Selbstdeklaration

Ein Mietvertrag darf erst abgeschlossen werden, wenn:

- ein Beleg vorliegt für die Einzahlung eines Pflichtdarlehens pro Haushalt gemäss Statuten der FAB-A Genossenschaft
- Zertifikat der FAB-A Genossenschaft (Anteilschein)

- Rechtsgültig unterzeichnete Erklärung, während der Mietdauer weder EigentümerIn eines Autos zu sein noch ein Auto zu besitzen (Selbstdeklaration). Vorbehalten bleiben Mobility oder eine Ausnahmegewilligung gemäss Ziff. 1.4 des Vermietungsreglementes

Die Nachweise (Zertifikat der FAB-A Genossenschaft und unterzeichnete Selbstdeklaration) sind für jede handlungsfähige Person pro Haushalt zu erbringen.

Ausnahmen

Ein Ausnahmegesuch zur unterzeichneten Erklärung (Selbstdeklaration) ist bei der Genossenschaft FAB-A (Betriebskommission) einzureichen. Liegt eine begründete Ausnahme vor, erteilt die Betriebskommission mit Zustimmung der Verwaltung die schriftliche Ausnahmegewilligung. Als begründete Ausnahmen gelten eine körperliche Behinderung, welche die Mobilität ohne Auto wesentlich einschränkt sowie das Halten eines persönlichen Geschäftsautos. Das lokale und private Carsharing sowie das Benutzen von Geschäftsautos für Freizeitaktivitäten gelten nicht als Ausnahmetatbestand.

Eine Ausnahme wird nur erteilt, wenn für das Halten eines persönlichen Geschäftsautos der zwingende Bedarf stichhaltig begründet ist und der Nachweis erbracht ist, dass ein Autoabstellplatz für das Geschäftsauto ausserhalb der Siedlung zur Verfügung steht und dauernd benutzt wird. Zusätzlich ist eine rechtsgültig unterzeichnete Erklärung vorzulegen, dass ausschliesslich der privat organisierten Parkplatz benutzt wird, d.h. nicht anderweitig im Quartier parkiert wird und Geschäftsautos nur zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden. Dieser Nachweis ist der Betriebskommission vor Unterzeichnung des Mietvertrages sowie auf Verlangen hin vorzulegen. Änderungen sind ihr unverzüglich zu melden.

Sanktionen

In den Statuten der Genossenschaft FAB-A ist festgehalten: ‚die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft wahrzunehmen sowie den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane und der Kommissionen Folge zu leisten (Art. 13)‘.

Die Verwaltung schliesst ein Mitglied aus der Genossenschaft aus, wenn es den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt bzw. seine statutarischen Verpflichtungen verletzt.