



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Javier Garcia Gutiérrez  
+41 31 636 06 13  
javier.garciagutierrez@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Einwohnergemeinde Ostermundigen  
Schiessplatzweg 1  
3072 Ostermundigen

G.-Nr.: 2023.DIJ.12705

20. August 2024

## Ostermundigen

### Überbauungsordnung «Werkstadthaus» mit Änderung des Zonenplans Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. November 2023 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) «Werkstadthaus» mit Änderung des Zonenplans mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Teilzonenplanänderung 1:500 & Überbauungsplan 1:250 vom 31. Oktober 2023
- Überbauungsvorschriften vom 31. Oktober 2023
- Erläuterungsbericht vom 31. Oktober 2023
- Beilagen zum Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht vom 31. Oktober 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonales Laboratorium (KL), E-Mail vom 5. Dezember 2023
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 15. Dezember 2023
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ), E-Mail vom 27. Dezember 2023
- TBA, Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 29. Dezember 2023
- Schweizerische Bundesbahnen (SBB) AG, Stellungnahme vom 3. Januar 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 5. Januar 2024
- Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL), E-Mail vom 10. Januar 2024
- AUE, Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 11. Januar 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), E-Mail vom 23. Januar 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 29. Januar 2024
- Regionalkonferenz Bern–Mittelland (RKBM), Mitbericht vom 16. Februar 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Im Rahmen der Testplanung zur «Entwicklung zentrale Baustelle 3 Bahnhof» entstand die Idee, am nördlichen Ende der Poststrasse zur Orientierung und als Abschluss ein städtebaulicher Akzent in Form eines hohen Punktbaus zu erstellen. Dieses Ergebnis wurde anschliessend behörderverbindlich in der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Ostermundigen festgelegt. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 2221 beabsichtigt nun, ein Holzhochhaus zur erstellen. Hierfür wurde die Vision «Werkstadthaus» angefertigt. Gemäss dieser Vision soll ein vertikales Dorf mit Werkstätten, Coworking, Gastronomie und Wohnen mit Freizeitangeboten entstehen. Um die Qualität des Bauwerks zu sichern, wurde sowohl ein Stresstest (mit Begleitung des Qualitätsteams «Hochhausplanung» der RKB) als auch eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Das Resultat davon war das «Vorprojekt light 2023». Dieses dient als Grundlage für die vorliegende UeO «Werkstadthaus».

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO «Werkstadthaus» mit Änderung des Zonenplans zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Koordination mit übergeordneten Planungsinstrumente

Die UeO «Werkstadthaus» sieht neu eine Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen (60 bis 80%) und bedingt eine Umzonung. Im Rahmen des kantonalen Richtplancontrollings`16 wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass im ESP «Ostermundigen Bahnhof» gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand eine zusätzliche Wohnnutzung zugelassen werden kann (Massnahmenblatt [MB] C\_04). Hierfür müssen die entsprechenden Nachweise und Anforderungen erbracht bzw. erfüllt werden. Die bestehende Ausrichtung des kantonalen ESP-Programms muss jedoch auch an diesem Standort bestehen bleiben.

Gemäss dem MB C\_04 des kantonalen Richtplans müssen die wesentlichen Inhalte der Vorarbeiten zum zusätzlichen Wohnanteil im ESP-Standort in der kommunalen Richt- und/oder Nutzungsplanung für den gesamten ESP-Perimeter behördens- bzw. grundeigentümerverbindlich gesichert und im Bericht nach Art. 47 RPV offengelegt werden. Somit müssen vorliegend verbindliche Vorgaben zu Nutzungsmass und -art (sowie zu minimalen Nutzungsmassen) für den ESP «Ostermundigen Bahnhof» vertieft geprüft und an geeigneter Stelle präzisiert bzw. verbindlich geregelt werden (bspw. in der RES). Die fehlenden Nachweise zum Wohnanteil im ESP (gemäss MB C\_04) sind vorliegend noch zu erbringen. **GV**

#### **4. Lärmbelastung**

Das Planungsgebiet befindet sich entlang der Eisenbahnstrecke Thun–Bern (Linie 290) und liegt entsprechend in lärmbelastetem Gebiet. Das Areal liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Ostermundigen in einer Gewerbezone, für welches die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gilt. Den Unterlagen liegt ein Fachbericht Lärm vom 31. März 2023 bei, welche aufzeigt, dass die IGW auf der Westseite bis auf einer Höhe von 46.5 m nicht eingehalten werden. Die IGW-Überschreitungen betragen nachts 11 dbA (Ist) bzw. 7 dBA (AS2025).

Ferner wird im Lärmgutachten (S. 2) angenommen, dass die Immissionsgrenzwerte des Strassenlärms nicht überschritten werden und daher darauf verzichtet wird, diese zu untersuchen. Bezuglich Strassenlärm soll der Nachweis erst im Baubewilligungsverfahren erbracht werden. Die Behebung der Lärmproblematik ist im erstmöglichen Verfahren anzugehen und kann nicht in die Baubewilligung verschoben werden. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, dass die ES III betreffend Bahn- und Strassenlärm mit Massnahmen eingehalten werden kann. Demnach ist ein vollständiges Lärmgutachten mit Berücksichtigung aller Lärmarten inklusive detaillierten Lärmberechnungen auszuarbeiten. **GV**

Die Gemeinde hat aufzuzeigen (bspw. im Erläuterungsbericht [EB]), mit welchen möglichen Massnahmen aus dem Lärmgutachten vom 31. März 2023 und dessen Überarbeitung die IGW nachts- und tagsüber eingehalten werden können. Anschliessend muss die Gemeinde in Art. 9 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften (UeV) entweder auf die konkreten möglichen Massnahmen des Lärmgutachtens hinweisen, die in Frage kommen, oder diese direkt als Möglichkeiten in den UeV verankern. **GV**

Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die IGW eingehalten werden. Falls die IGW überschritten sind, so dürfen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Betreffend Massnahmen möchte das AÖV auf das Massnahmenblatt «Bauen in lärmbelasteten Gebieten» des Kantons Bern aufmerksam machen. Gewisse im Lärmgutachten vom 31. März 2023 vorgeschlagene Massnahmen werden vom Kanton nicht als Lärmschutzmassnahmen anerkannt. **H**

#### **5. Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge**

Das Dokument «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Beilage 9 des Anhangs zum EB) weist den Status eines Entwurfs auf. Aus diesem Grund konnte das KL die Unterlagen nicht abschliessend prüfen respektive nicht an die zuständige Vollzugsbehörde weiterleiten. Im Dokument wird nicht aufgezeigt, wie sich das Störfallrisiko zukünftig entwickelt. Es werden keine auf das zukünftige Störfallrisiko ausgelegten Schutzmassnahmen evaluiert und verbindlich festgeschrieben. Das KL bittet die Planungsbehörde, die in der Planungshilfe resp. Arbeitshilfe beschriebenen und durchzuführenden Schritte strikt einzuhalten und diese nachvollziehbar, plausibel und vollständig zu dokumentieren. Nur unter diesen Voraussetzungen kann die zuständige Vollzugsbehörde BAV ihre Stellungnahme gemäss Art. 11a Abs. 3 StFV abgeben. Sind aufgrund der Untersuchungen Massnahmen vorzunehmen, müssen diese verbindlich in der UeO festgelegt werden. Art. 18 UeV ist entsprechend anzupassen. **GV**

## **6. Verkehr**

### **6.1 Öffentlicher Verkehr**

Das Areal ist aufgrund der Nähe zum Bahnhof Ostermundigen und zu den Bushaltestellen der Buslinien 10, 28 und 44 gut erschlossen (kantonale ÖV-Gütekasse C). Mit dem Bau des Trams Bern-Ostermundigen (TBO) und der geplanten Unterführung zwischen Poststrasse und Schermenweg wird die Attraktivität des ÖV weiter zunehmen. Das AÖV begrüßt die Verdichtung an dieser mit dem ÖV gut erschlossenen Lage.

Im Zusammenhang mit dem TBO wird ein neues Buskonzept um den Bahnhof Ostermundigen umgesetzt werden: u.a. wird die Buslinie 44 in Fahrtrichtung Gümligen via Moosweg und Poststrasse verkehren inkl. Haltestelle in der Poststrasse (in Fahrtrichtung Bolligen wird sie via Schermenweg verkehren). Das Vorhaben Werkstadthaus darf den Betrieb der Buslinie durch den Moosweg / Poststrasse zu keiner Zeit behindern. Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrt zum Autolift resp. das Warten vor dem Autolift des Werkstadthauses zu keinem Rückstau auf Moosstrasse / Poststrasse führt, damit die Buslinie störungsfrei zirkulieren kann. Auch auf den übrigen Strassen und Knoten im Raum Bahnhof Ostermundigen darf der durch das Werkstadthaus generierte Mehrverkehr die Bus- und die künftige Tramlinie nicht behindern (Schermenweg, Bernstrasse, Forelstrasse, Bahnhofstrasse). Die gemäss UeV vorgesehene Reduktion der Anzahl MIV-Parkplätze für das Werkstadthaus auf max. 40 Abstellplätze ist für den reibungslosen Betrieb der Bus- und Tramlinien im Raum Bahnhof Ostermundigen sehr wichtig. **H**

Die Bauarbeiten für das Werkstadthaus sind mit den Bauarbeiten des TBO und den Bauarbeiten des Bahnhofs Ostermundigen resp. des Ausbaus der Strecke Ostermundigen-Wankdorf abzustimmen. Dies betrifft auch die Umleitungs Routen während den diversen Bauphasen. Der Strassenraum auf der Strecke Forelstrasse-Moosweg sowie Poststrasse wird in diversen Bauphasen vom TBO durch Umleitungsmassnahmen tangiert. Eine Einengung des Strassenquerschnitts ist während der Aktivierung dieser Umleitungsphasen ausgeschlossen. Auch in den weiteren TBO-Bauphasen besteht Abstimmungsbedarf zwischen den Projekten. Dieser beschränkt sich jedoch primär auf lokale Erschliessungsthemen. Einengungen der Strassenräume durch das Projekt Werkstadthaus sind punktuell, in Abstimmung mit den Verkehrsmassnahmen TBO, denkbar bzw. die Machbarkeit/Verträglichkeit ist vertieft zu prüfen (für weitere Details vgl. Beilage zum Fachbericht AÖV vom 29. Januar 2024). **H**

### **6.2 Flugverkehr**

Gemäss Art. 41 (Abs. 1 und 3) des Luftfahrtgesetzes (LFG; SR 748.0) ist für die Erstellung und Änderung von Luftfahrthindernissen eine Bewilligung des BAZL erforderlich, wobei das BAZL diese erteilt, wenn die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen getroffen werden. Zudem gibt es in diesem LFG-Artikel wie auch in Art. 63 ff. der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL; SR 748.131.1) seit 1. Januar 2019 auch blass registrierungspflichtige Luftfahrthindernisse. Diese sind in der sog. nationalen Datenerfassungsschnittstelle (Data Collection Service [DCS]) zu erfassen, welche vom BAZL betrieben wird.

Das 69 m hohe Gebäude ist (blass) registrierungspflichtig, da ausserhalb des aktuellen Sicherheitszonoplans des Flughafens Bern und 2.5 m unter der konischen Fläche des aktuellen Entwurfs des Hindernisbegrenzungsfächens-Katasters (HBK) liegend. Das BAZL verweist auf die seitens BAZL erstellte Analyse zum HBK-Entwurf betreffend Flughafen Bern (siehe Anhang im Vorprüfungsbericht). Gemäss der Richtlinie «Luftfahrthindernisse» des BAZL ist für diese Höhe keine Befeuierung zu empfehlen. Der Hinderniseigentümer/Bauherr muss diese Anlage im DCS kurz vor Baubeginn als neues Objekt eingeben. Dieser Zeitpunkt ist also bei blass planungsrechtlichen Verfahren wie vorliegend noch länger nicht gegeben. Der Link zum DCS für die (spätere) Neuerfassung ist folgender: <https://obstacleportal.ch/>. **H**

### **6.3 Fuss- und Veloverkehr**

Die RKBM weist darauf hin, dass das Werkstadthaus an einem Freizeitveloweg (Schermenweg-Moosweg-Forelstrasse) und einem geplanten Alltagsveloweg liegt. **H**

## **7. Naturschutz**

Auf der Parzelle Nr. 7193 (Ostermundigen), welche angrenzend zum Baubereich 2 liegt, sind auf dem Orthophoto an der Eisenbahnböschung Gehölzstrukturen zu erkennen. Diese Gehölzstruktur wurde bereits im Rahmen eines SBB-Drittprojekts als Hecke kartiert. Die Hecke ist zu erhalten und sämtliche Baubereiche sind mit Abstand dazu zu planen. Hecken sind nach Art. 18 NHG, Art. 27-28 NSchG geschützt und allfällige Schutz- und Wiederherstellungsmassnahmen sowie die Bauabstände (ökologische Puffer nach Art 14 NHV) richten sich nach der Heckenrichtlinie. Der Baubereich 2 ist so zu planen, dass die Abstände zur Hecke eingehalten werden. Die Auswirkungen der UeO auf die Heckenfläche sind darzulegen. Des Weiteren sind Schutzmassnahmen festzulegen, damit die Hecke erhalten bleibt. **GV**

## **8. Grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV**

Die Gemeinde hat in der Beilage 5 (S. 5-6) die Auslagerung an drei Standorten geprüft, woraus sie zwei in den UeV gesichert hat. Die Begründung für die Standorte sind nachvollziehbar und schlüssig, wobei das Schulhausareal aus Sicht AGR als die sicherere Variante beurteilt wird. Wenn der Bärentower gewählt werden würde, und die Spielfläche noch nicht realisiert ist, müsste dargelegt werden, dass diese innert zwei Jahren realisiert werden würde. Bei der Genehmigung muss mind. eine vertragliche Abmachung vorliegen, welche die Zugänglichkeit für AnwohnerInnen der UeO «Werkstadthaus» genügend sichert. **H**

## **9. Überbauungsordnung**

### **9.1 Überbauungsplan**

Alle Festlegungen sind zu vermassen bzw. zu georeferenzieren. Der Zufahrtsbereich MIV, die Notzufahrt und die Anlieferung, sowie der westliche Teil des UeO-Perimeter sind nicht vermasst. Wir bitten die Gemeinde alle Festlegungen zur Genüge zu vermassen. **GV**

Der Begriff «Halböffentliche» schliesst in der Auslegung nicht aus, dass es sich um einen Bereich handeln könnte, welcher ein Enteignungstitel erfordert. Um Missverständnisse zu vermeiden, bitten wir die Gemeinde, uns mitzuteilen, ob ein Enteignungstitel angestrebt wird. **GV**

Wenn das nicht angedacht ist, so wäre die Bezeichnung zu ändern, bspw. mit Ersatz durch «gemeinschaftlicher» Bereich. **E**

### **9.2 Überbauungsvorschriften**

Art. 2	Die UeO kann nicht für Parzellen(-teile) gelten, welche nicht im Perimeter enthalten sind. Der Teilsatz mit «sowie [...]» ist zu streichen. <b>GV</b>
Art. 3	Der EB kann nicht Bestandteil der UeO sein, sondern erläutert diese nur. Die Formulierung ist so anzupassen, dass dies klar ist. <b>GV</b>
Art. 6 Abs. 2	Der Begriff «Erdgeschoss» ist nicht BMBV-konform und daher durch «1. Vollgeschoss» zu ersetzen. <b>GV</b>
Art. 6 Abs. 3	Siehe Genehmigungsvorbehalt zu Kap. 5. <b>GV</b>
Art. 6 Abs. 4	Es gibt keine Festlegung mit «gemeinschaftliche Nutzungsfläche». Somit ist nicht klar, was gemeint ist. Die Gemeinde hat dazu Erläuterungen zu machen bzw. die Vorschrift anzupassen. <b>GV</b>

Art. 7 Abs. 1	<p>Die Raumgitter sind im Überbauungsplan (UeP) «hinweisend» dargestellt. Entsprechend kann das Mass der Nutzung nicht durch diese Illustrierungen «definiert» werden, wie das in Art. 7 Abs. 1 UeV suggeriert wird. Die Formulierung ist in diesem Sinne so anzupassen, dass die Raumgitter keine Verbindlichkeit über die UeV entfachen, oder aber die Raumgitter sind als verbindlicher Teil zu nennen (analog Richtprojekt). <b>GV</b></p>
Art. 7 Abs. 2	<p>Es ist zu erläutern, was mit der Bestimmung gemeint ist, und ob es der Definition in Art. 6 Abs. 4 UeV entspricht. <b>GV</b></p> <p>Der Begriff «Gesamtfläche» ist nicht BMBV-konform. Uns stellt sich die Frage, ob hier ebenfalls die GFo gemeint ist. Wir bitten die Gemeinde, uns dies nachvollziehbar zu erläutern und die Vorschriften entsprechend anzupassen. <b>GV</b></p>
Art. 7 Abs. 3	<p>Der vorliegende Absatz verweist verbindlich auf die Gestaltungsvorgaben in Art. 12, welcher wiederum aber das «Vorprojekt light» als lediglich «wegleitend» zu berücksichtigendes Dokument vorschreibt. Danach wird in Art. 12 bezüglich «Grundidee» und gestalterischen Aspekte aber wiederum eine Verbindlichkeit vorgeschrieben. Zum Schluss wird eine Aufzählung von 6 Lemmas in Art. 12 gemacht (Verweis auf Abb. 1), bei welchen gemäss Formulierung nicht klar ist, ob diese Verbindlichkeitscharakter haben.</p> <p>Insgesamt herrscht zu wenig Klarheit darüber, welche Gestaltungsvorgaben nun genau verbindlich sein sollen und welche davon für Art. 7 Abs. 3 bezüglich für die Geschossigkeit von Bedeutung sind. Dazu sind deutlich präzisere Erläuterungen, Verweise und Formulierungen nötig (Angabe von Kapitel, Seite für die verbindlichen Teile, sowie als Anhang der UeV anhängen). <b>GV</b></p> <p>Der Begriff «Geschoss» ist nicht BMBV-konform und daher durch «Vollgeschoss» zu ersetzen. <b>GV</b></p>
Art. 7 Abs. 4	<p>Uns stellt sich die Frage, wie damit umgegangen wird, wenn die technisch bedingten Dachaufbauten nicht um deren eigenen Höhe zurückversetzt werden. Dürfen sie dann nicht über die Gesamthöhe ragen? Für solche Aufbauten wäre das Mass noch unklar. Wir bitten die Gemeinde diesen Sachverhalt aufzuklären. <b>GV</b></p> <p>Weiter ist nicht klar, was mit dem nicht BMBV-konformen Begriff «Blöcke» gemeint ist. Im UeP werden solche nicht festgelegt, somit ist die Bestimmung nicht nachvollziehbar. Dasselbe gilt für den Begriff «Gebäudekubus». Dieser ist ebenfalls nicht BMBV-konform und wird nicht im UeP aufgeführt. Wir bitten die Gemeinde um Präzisierungen zu dieser Bestimmung. <b>GV</b></p> <p>Der Begriff «Erdgeschoss» ist nicht BMBV-konform und daher durch «1. Vollgeschoss» zu ersetzen. <b>GV</b></p>
Art. 7 Abs. 5	<p>Uns stellt sich die Frage, ob es sich bei den 5 m um die Gesamthöhe handelt. Wir bitten die Gemeinde dies zu erläutern und die Bestimmung entsprechend anzupassen. Des Weiteren ist für die An- und Kleinbauten die anrechenbare Gebäudefläche zu definieren. <b>GV</b></p> <p>Zum Baubereich B findet sich einzig in diesem Absatz eine Aussage zu den baulichen Vorgaben. Es sollen Bauten bis 5 m Höhe möglich sein. 5 m hohe Nebengebäude sind bereits recht grosse Bauwerke. Die SBB stellt sich bei Nebenbauten eher Unterstände für Velos, Abfall oder ähnliches vor. Diese bedürfen keiner 5 m Bauhöhe. Darüber hinaus ergeben sich für die Bauherrschaft keine Rechtsansprüche, dass im Baubereich B gemäss UeO gebaut werden darf. Es bedarf in jedem Fall die Zustimmung der SBB zu sämtlichen Massnahmen in diesem Bereich. <b>GV</b></p>

	Gemäss den Ausführungen darf bis 1 m an die Perimetergrenze der UeO im Untergrund gebaut werden. Das gilt somit auch für den Baubereich B. Unterirdische Bauten auf der Parzelle Nr. 7193 der SBB sind jedoch nicht erlaubt. Die Formulierung ist auf den Baubereich A anzupassen. <b>GV</b>
Art. 7 Abs. 6	Der «Raumgitter» ist im UeP nur hinweisend dargestellt. Es können dazu keine verbindlichen Vorschriften gemacht werden, da dieser jederzeit genehmigungsfrei durch die Gemeinde im Plan abgeändert werden kann. <b>GV</b>
Art. 7 Abs. 7	Vorliegend wird festgelegt, dass die Zahl der Untergeschosse frei ist. In den Boden zu bauen ist grundsätzlich kein Problem, sofern keine Interessen entgegenstehen (bspw. Grundwasserschutz, Altlasten, etc.). <b>H</b>
Art. 8	Siehe Hinweis in Kapitel 8. <b>H</b>
Art. 9 Abs. 2	Siehe Genehmigungsvorbehalt in Kapitel 4. <b>GV</b>
Art. 11 Abs. 1	Um welches Beurteilungsgremium handelt es sich hierbei und wie setzt es sich zusammen? Wir bitten die Gemeinde um genauere Angabe. <b>GV</b>
Art. 12	Siehe Genehmigungsvorbehalt zu Art. 7 Abs. 3. <b>GV</b> Sofern dieser Punkt als verbindlich zu verstehen ist, so müssen auch die Begriffe an die BMBV angepasst werden, das heisst, «Sockel (EG / OG1» ist durch «Sockel (1. und 2 Vollgeschoss)» zu ersetzen (siehe auch Abbildung 1). <b>GV</b>
Art. 13 Abs. 1	Die Formulierung spricht zwar nicht von einer Öffentlichkeit, der Titel ist dennoch irreführend und missverständlich, sofern kein Enteignungstitel angestrebt wird. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen (siehe Genehmigungsvorbehalt in Kap. 9.1). <b>GV</b>
Art. 13 Abs. 2	Welches Raster ist hiermit gemeint? Wir bitten die Gemeinde um entsprechende Erläuterungen. <b>H</b>
Art. 13 Abs. 3	«Erschliessung MIV» ist nicht deckungsgleich mit «Zufahrtsbereich MIV» aus dem UeP. Es sind deckungsgleiche Begriffe zu verwenden. <b>GV</b>
Art. 14 Abs. 2	Der Raumgitter ist lediglich hinweisend (siehe Genehmigungsvorbehalt zu Art. 7 Abs. 1). <b>GV</b> Brüstungen sind Bestandteil der Gesamthöhe. Nur die technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Art. 7 Abs. 4 werden nicht zur Gesamthöhe gezählt. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. <b>GV</b> Siehe zu den Massen von technisch bedingten Dachaufbauten den Genehmigungsvorbehalt zu Art. 7 Abs. 4. <b>GV</b>
Art. 16 Abs. 1	Gemäss diesem Absatz ist der Wärmeverbrauch mittels Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz zu decken. Aus dem EB geht hervor, dass der Anschluss bereits besteht. Da die Anschlusspflicht auch zu einem Anschlussrecht gemäss Art. 13 Abs. 2 KEnG führt, soll der Wärmverbund benannt und der Betreiber des Fernwärmennetzes über die Absicht einer Anschlusspflicht in Kenntnis gesetzt werden. Um das Anschlussrecht nach Art. 13 Abs. 2 KEnG zu gewährleisten, ist der Fernwärmennetzbetreiber zu benennen. <b>GV</b>

	Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» für kommunale Energievorschriften zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungs-kompetenz nach Art. 13 KEnG Gebrauch machen – möglichst einheitliche Formulierun-gen verwenden. Die Muster sind auf der Website des AGR und des AUE zu finden und sollen in der vorliegenden Planung verwendet werden (Hinweis gilt ebenfalls für GVs zu Art. 16 Abs. 2 und 3 UeV). <b>H</b>
Art. 16 Abs. 2	<p>Der vorliegende Energieartikel verwendet noch das veraltete Berechnungssystem des gewichteten Energiebedarfs. Mit der Revision des KEnG wurden die «gewichtete Ge-samtenergieeffizienz» (gGEE) und neue kantonale Grenzwerte eingeführt. Gemäss AUE darf der Kanton kommunale Energiebestimmungen, die noch das veraltete Be-rechnungssystem beinhalten, nicht mehr genehmigen. Die Beschränkung des gewich-teten Gesamtenergiebedarfs ist auf das neue Berechnungssystem der gewichteten Ge-samtenergieeffizienz anzupassen. <b>GV</b></p> <p>Das AUE weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Ausnahmen wie Holzbau-weise in den kantonalen Mustern nicht vorgesehen sind. Denn ein Gebäude in Holz-bauweise mag zwar die energieeffiziente Erstellung des Gebäudes verbessern, jedoch kei-nen Einfluss auf den energieeffizienten Betrieb haben. <b>H</b></p>
Art. 16 Abs. 3	Das KEnG gibt den Gemeinden keine Rechtsgrundlage, um Photovoltaikanlagen in die-ser expliziten Form vorzuschreiben. Art. 13 Abs. 3 UeV kann in vorliegender Form nicht genehmigt werden und ist daher zu streichen. <b>GV</b>
Gestaltungs-vorgaben Ab-bildung 1	<p>Sofern dieser Punkt als verbindlich zu verstehen ist, so müssen auch die Begriffe an die BMBV angepasst werden, das heisst, «Sockel (EG / OG1» ist durch «Sockel (1. und 2 Vollgeschoss)» zu ersetzen (siehe auch Abbildung 1). <b>GV</b></p> <p>Der Begriff «Geschoss» ist nicht BMBV-konform und daher durch «Vollgeschoss» zu ersetzen. <b>GV</b></p>
Grenzbau-recht	Die UeO-Vorschriften sind insofern zu ergänzen, dass die Bauten ein Grenzbaurecht erfordern. <b>H</b>

## 10. Änderung Zonenplan

Uns stellt sich die Frage, in welcher Zone sich der weiss dargestellte Teil der Parzelle Nr. 7193 befindet. Gemäss Zonenplan Mitte aus dem Jahr 1993 war auf dieser Parzelle eine Zone mit Planungspflicht. Wir bitten die Gemeinde, uns mitzuteilen in welcher Zone sich diese Teilparzelle befindet und den Plan ent-sprechend anzupassen. **GV**

Dort wo die Zonenplanänderung nicht an einer Parzellengrenze entlangführt, ist sie zu vermassen. Die westliche Grenze der Änderung führt mitten durch Parzelle Nr. 7193. Diese Grenze ist zu vermassen oder zu georeferenzieren. **GV**

In der Legende ist zwischen Festlegungen und Hinweise zu unterscheiden. Dies ist vorliegend nicht der Fall und daher nachzuholen. Unter den Festlegungen sind diejenigen Signaturen aufzuführen, die Gegen-stand der Änderung sind. Die WG 3 wird bspw. weder im alten, noch im neuen Zustand tangiert und müsste somit unter den Hinweisen aufgeführt werden. **GV**

## **11. Weitere Empfehlungen und Hinweise**

### **11.1 Siedlungswasserwirtschaft**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

### **11.2 Stellungnahme SBB AG**

Die SBB AG bittet in der weiteren Planung folgende Hinweise zu befolgen:

Die SBB stellt fest, dass der Perimeter der UeO zu einem gewissen Teil auf die Parzelle Nr. 7193, im Eigentum der SBB, zu liegen kommt. Dieser Bereich ist durch grüne Flächen (halböffentliche Nutzungen) und den Baubereich B gekennzeichnet. Die SBB wurde in den bisherigen Planungen mehrfach konsultiert. Dabei wurde der Bauherrschaft ein Näher- oder Grenzbaurecht des Hauptgebäudes an die bestehende Parzellengrenze Nr. 7193 in Aussicht gestellt. Zum Baubereich B bzw. dem gesamten Raum auf der SBB-Parzelle wurde in Aussicht gestellt, dass dieser für z.B. Fussweg um Gebäude oder Veloabstellplätze im Bereich der heutigen Überbauung überlassen werden kann. Die konkrete Ausgestaltung ist mit der SBB im Rahmen der Projektentwicklung zu vertiefen. **H**

In den Unterlagen wird mehrfach auf die Aussenraumgestaltung hingewiesen. Die konkreten Massnahmen sind in ihrer Lage und Ausprägung auf dem UeP nicht klar ausgewiesen. Für die konkreten Planungen ist zwingend die SBB direkt zu involvieren. **H**

Die erforderlichen Abstände vom geplanten Vorhaben zur Übertragungsleitung UL180 UW Bern/Wylerfeld - UW Thun/Uetendorf Mast 10-11 müssen gemäss Leitungsverordnung, im Speziellen Art. 38 (LeV 734.31), eingehalten werden. **H**

Die Verordnung 814.710 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung ist zu beachten. **H**

Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter dieses Bebauungsplans, die sich in der Nähe von SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, müssen der SBB AG zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gem. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorgelegt werden. **H**

## **12. Weiteres Vorgehen**

Die Unterlagen sind gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen. Die Genehmigungsvorbehalte sind auszuräumen und die Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Wir empfehlen der Gemeinde, die Unterlagen nach der Bereinigung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Anschliessend ist die bereinigte Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Grossen Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Javier García Gutiérrez  
Raumplaner

**Fachberichte:**

- AWA, OIK II, SBB, AUE-EN, AUE-IMM, AÖV, RKBM

**Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):**

- Panorama AG, info@panorama-ag.ch

**Kopie per E-Mail:**

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- KL
- AWA
- TBA-DLZ
- OIK II
- SBB AG
- AUE-EN
- BAZL
- AUE-IMM
- ANF
- AÖV
- RKBM
- AGR-Intern: ZID, BEK, ODM, FLM

### 13. Anhang

