

# Gemeindeabstimmung vom 28. Februar 2016

Botschaft des Grossen Gemeinderates zu den drei Vorlagen

## 1 Zonenplan Naturgefahren

bestehend aus

- Zonenplan Naturgefahren
- Änderung Baureglement Art. 76a und Art. 76b

## 2 Änderung Baureglement

bestehend aus

- Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina (bisher: Ziegeleizentrum)

## 3 Änderung Baureglement

bestehend aus

- Art. 59 Zonen mit Planungspflicht, ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld



# Inhaltsverzeichnis

Erste Vorlage	<b>Zonenplan Naturgefahren</b> bestehend aus – Zonenplan Naturgefahren – Änderung Baureglement Art. 76a und Art. 76b	Seite 3 – 14
Zweite Vorlage	<b>Änderung Baureglement</b> bestehend aus – Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina (bisher: Ziegeleizentrum)	Seite 15 – 24
Dritte Vorlage	<b>Änderung Baureglement</b> bestehend aus – Art. 59 Zonen mit Planungspflicht, ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld	Seite 25 – 35

# Botschaft des Grossen Gemeinderates zur Vorlage

## 1 Zonenplan Naturgefahren

bestehend aus

- Zonenplan Naturgefahren
- Änderung Baureglement Art. 76a und Art. 76b

# Abstimmungstext

Die Einwohnergemeinde Steffisburg

- gestützt auf Art. 31 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung vom 3. März 2002
- auf Antrag des Grossen Gemeinderates

beschliesst:

1. Die Änderung baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus:
  - Zonenplan Naturgefahren
  - Änderung Baureglement Art. 76a und Art. 76b

wird angenommen.

2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Wollen Sie diese Vorlage annehmen?**

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 27. November 2015 mit 33 zu 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gutgeheissen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt, die **Vorlage anzunehmen**.

Steffisburg, 27. November 2015

Grosser Gemeinderat Steffisburg

Präsident	Gemeindeschreiber
Michael Riesen	Rolf Zeller

## Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft (inklusive Zonenplan Naturgefahren Teil Nord und Teil Süd, Mst. 1:3'000) liegen bis zum Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Zonenplan Naturgefahren und der Änderung Baureglement, Art. 76a und 76b, sowie der Erläuterungsbericht sind auf der Gemeindehomepage [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch) ebenfalls publiziert und abrufbar.

# A Worum geht es?

Die Naturgefahren sind bei der Ortsplanung und im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Hierzu ist der Erlass des Zonenplans Naturgefahren, welcher auf der Gefahrenkarte basiert, erforderlich und es müssen die Art. 76a und 76b im Baureglement angepasst werden.

# B Die Vorlage in Kürze

1. Die Gesetzgebung von Bund und Kanton verlangt von den Gemeinden, dass sie die Naturgefahren in der Ortsplanung integrieren und diese in einem Planungsinstrument (Zonenplan Naturgefahren) umsetzen. Der Gemeinderat hat 2007 ein Ingenieurbüro beauftragt, für das Gemeindegebiet von Steffisburg eine Naturgefahrenkarte zu erarbeiten. Die Hauptarbeiten wurden 2008 geleistet. Mit Schreiben vom 14. September 2009 wurde die Gefahrenkarte durch die kantonale Fachstelle Oberingenieurkreis I samt dem zugehörigen technischen Bericht anerkannt und zur raumplanerischen Umsetzung (Ortsplanung, Behandlung Baugesuche) empfohlen.
2. In der Gefahrenkarte sind Gefährdungen der vier Gefahren rot, blau, gelb und gelb-weiss dokumentiert. In den Gefahrengebieten rot und blau sollen grundsätzlich keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Bestehende Bauzonenreserven im roten Bereich sollen grundsätzlich ausgezont werden. Die bestehenden unüberbauten Bauzonen innerhalb der Gefahrengebiete rot wurden aufgrund der Kenntnisse der Gefahrensituation überprüft. Der Gemeinderat Steffisburg verzichtet in Absprache mit den kantonalen Fachstellen auf die Auszonungen und stipuliert im zu ändernden Artikel 76a des Baureglements ein temporäres Bauverbot für die betroffenen Parzellen.

# C Ausführlicher Kommentar

3. Mit der Überführung der Gefahrenkarte in die baurechtliche Grundordnung müssen die Artikel 76a und 76b auch angepasst werden.
4. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 24. Mai bis 25. Juni 2012. Es gingen drei Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein, welche an der Einigungsverhandlung nicht zurückgezogen wurden.
5. Mit der Annahme der Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren über die hängigen Einsprachen entscheiden.

## ■ 1 Ausgangslage

Die Unwetterereignisse der letzten Jahre haben eindrücklich gezeigt, dass eine weitsichtige Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung notwendig und volkswirtschaftlich sinnvoll ist. Ortsplanungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Gefahrenprävention. Bund und Kanton verlangen daher von den Gemeinden, dass sie ihr Gemeindegebiet auf Gefahren lokalisieren, um eine fachliche Beurteilung der Gefahren und eine differenzierte Bezeichnung der Gefahrenggebiete zu ermöglichen. Die Gesetzgebung von Bund und Kanton verlangt daher von den Gemeinden, dass sie die Erkenntnisse aus den Gefahrenkarten bei der Ortsplanung und beim Bau von Schutzmassnahmen berücksichtigen. Zudem ist die Gefahrenkarte grundeigentümerverbindlich in die baurechtliche Grundordnung zu überführen.

Die Gefahrenggebiete werden in vier Gefahrenstufen aufgeteilt:

- Gefahrenggebiet rot:  
In Gefahrenggebieten mit erheblicher Gefährdung, d.h. im roten Gefahrenggebiet, dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, neu errichtet und erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrenggebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sach-

werte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

- **Gefahrengebiet blau:**  
Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung, d. h. im blauen Gefahrengebiet, sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.
- **Gefahrengebiet gelb:**  
Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung, d.h. im gelben Gefahrengebiet, gelten mit Ausnahme von besonders sensiblen Bauten (Spitäler, Kläranlagen, usw.) keine baulichen Einschränkungen.
- **Gefahrengebiet gelb-weiss:**  
Im Gefahrengebiet mit Restgefährdung, d.h. im gelb-weissen Gefahrengebiet, treten Ereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit, aber hoher Intensität auf. Dabei ist Zurückhaltung bei Bauzonen für Nutzungen geboten, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen (Spital, Feuerwehr etc.) oder ein grosses Schadenspotential aufweisen

In den Gefahrengebieten rot und blau sollen grundsätzlich keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Bestehende Bauzonenreserven im roten Bereich sollten grundsätzlich ausgezont werden. Die Erkenntnis, dass eine bis anhin für sicher gehaltene Bauzone in einem der beiden Gefahrengebiete liegt, stellt eine wesentliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Raumplanungsgesetzes dar und macht eine Überprüfung und Ergänzung der Ortsplanung nötig. Eine gestützt darauf vorgenommene Anpassung der Planung stellt keine Verletzung der Planbeständigkeit dar.

Die roten und blauen Gefahrengebiete sind einerseits bei der Ausscheidung neuer Bauzonen zu beachten. Andererseits müssen die bestehenden Bauzonen bei der Ortsplanung aufgrund der aktuellsten Kenntnisse der Gefahrensituation überprüft und sofern notwendig angepasst werden. Die Auszonung und Änderung von Zonenvorschriften, die den Schutz von Personen und Sachwerten vor Naturgefahren bezweckt, stellen nach ständiger Rechtspraxis keine materielle Enteignung dar und haben daher keine Entschädigungspflicht zur Folge.

Im Gemeindegebiet von Steffisburg dominieren die Wassergefahren, insbesondere im zusammenhängend besiedelten Gebiet des Dorfes. Bereiche mit erheblicher Gefährdung treten nur lokal und vorwiegend in Gerinnenähe auf.

Aufgrund der grossflächigen Überflutung bei häufigen Ereignissen (Wiederkehrperiode bis 30 Jahre) liegt ein grosser Teil des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets innerhalb des Gefahrengebietes mit mittlerer Gefährdung (blau).

Baugesuche in blauen und roten Gefahrengebieten sind den zuständigen kantonalen Fachstellen zur Beurteilung vorzulegen. In der Regel kann bei Neubauten mit einem geringfügigen baulichen Aufwand das Risiko für Schäden deutlich reduziert werden. Deshalb ist die Gefahrenkarte sowohl in der Nutzungsplanung als auch im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Gefahrenkarte und die zugrunde liegenden Szenarien widerspiegeln den aktuellen Zustand von Atmosphäre, Topographie und Gewässernetz. Bei wesentlichen Veränderungen (z.B. Klima, Waldzustand, Ereignisse) oder nach der Realisierung von grösseren Schutzbauwerken ist eine Neubeurteilung der Situation notwendig. Grundsätzlich sollte die Gefahrenkarte nach etwa 10 bis 15 Jahren überprüft und allenfalls angepasst werden.

Auf Gemeindegebiet von Steffisburg wurden 22 Baulandreserven, welche in Gefahrengebieten erheblicher oder mittlerer Gefährdung liegen, ermittelt und untersucht (siehe Erläuterungsbericht Kapitel 3 in Aktenaufgabe Gemeindeverwaltung oder unter [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch)).

Dabei wurden die Lage der Baulandreserve in Bezug auf die Gefahrenstufe und das Ausmass des Schadenpotenzials sowie die Möglichkeiten für Objektschutzmassnahmen für eine sorgfältige Interessenabwägung berücksichtigt. In einem Fall wird für mehrere Einzelparzellen ein temporäres Bauverbot (Baureglement Art. 76a) stipuliert, welches nach der Gefahrenbeseitigung an der Quelle hinfällig wird. Für die übrigen Baulandreserven wurde festgestellt, dass die Einflüsse der Naturgefahren durch bauliche Massnahmen am Gebäude oder in der Umgebung eliminiert oder reduziert werden können.

Kurz nach Ablauf der öffentlichen Auflage zum Zonenplan Naturgefahren liessen am 4. Juli 2012 heftige Gewitter im hinteren Zulgatal die Zulg stark ansteigen. Die Zulg führte viel Schwemmholz bis nach Steffisburg, trat oberhalb der Müllerschwelle beidseitig über die Ufer und verursachte Schäden an Gebäuden, Infrastruktur und Kulturland. Das Ereignis wurde durch das Amt für Wald des Kantons Bern analysiert und mit der Gefahrenkarte verglichen. Es wurde kein Anpassungsbedarf festgestellt, so dass das Verfahren zum Erlass des Zonenplans Naturgefahren weitergeführt werden konnte.

## ■ 2 Rechtliche Rahmenbedingungen (Verfahren und Vorschriften für Pläne)

### 2.1 Baugesetz Kanton Bern (BauG)

Für den Erlass von Zonen mit Planungspflicht gelten die einschlägigen Vorschriften des Kantonalen Baugesetzes. Insbesondere sind folgende Bestimmungen zu beachten:

#### **Art. 6**

##### 6. Gefahrengebiete

- <sup>1</sup> *In Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Steinschlag, Rutschungen, Lawinen, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse erheblich bedroht sind (rote Gefahrengebiete), dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.*
- <sup>2</sup> *In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.*
- <sup>3</sup> *In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.*
- <sup>4</sup> *In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.*
- <sup>5</sup> *Bei Bauvorhaben in roten und blauen Gefahrengebieten und bei besonders sensiblen Bauvorhaben in gelben Gefahrengebieten hat der Bauherr nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden.*
- <sup>6</sup> *Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstücks und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.*

## Art. 71

### 3. Zonenplan

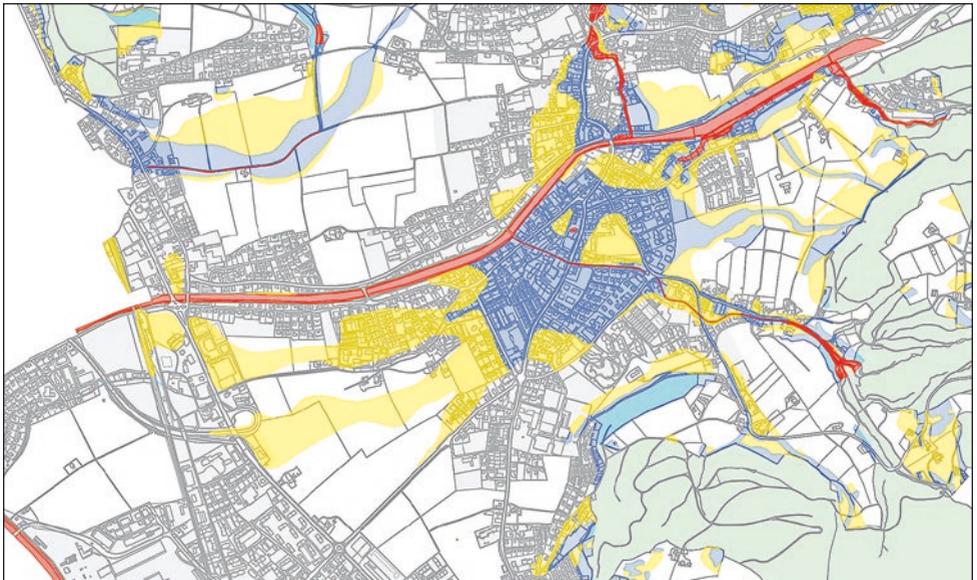
<sup>1</sup> Der Zonenplan legt die Bauzone und ihre Einteilung, die Landwirtschaftszone, die Bauernhofzone, die Weiler- oder Erhaltungszonen und die weiteren Nutzungszonen fest. Er bezeichnet die Schutzgebiete, die Gefahrengebiete und die Immissionsgebiete.

<sup>2</sup> (...)

## ■ 3 Änderung Grundordnung

### 3.1 Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren

(massgebend sind die Zonenpläne Naturgefahren Teil Nord und Teil Süd, Mst. 1:3000, welche den Auflageakten beigelegt sind)



LEGENDE: GEFAHRENGEBIETE

	Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung		Baugebiet
	Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung		Wald
	Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung		

### 3.2 Baureglement Gemeinde Steffisburg

Art. 76a (neue Formulierung)

#### Art. 76a

Bauen in  
Gefahren-  
gebieten

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Weitergehende Erschliessungsmassnahmen und eine bauliche Nutzung der Parzellen Nrn. 1391, 3506, 4003 und 4005 dürfen erst erfolgen, wenn die Massnahmen zur Gefahrenabwehr an der Zulg erfüllt sind.
- <sup>4</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. Vorbehalten ist Abs. 5.
- <sup>5</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 76b (wird aufgehoben)

#### Gefährdung **Art 76b**

...

- ~~<sup>1</sup>—Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung:  
—Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.~~
- ~~<sup>2</sup>—Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung:  
—Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.~~

- <sup>3</sup>—Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung:  
—Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 2 sinngemäss.
- <sup>4</sup>—Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe:  
—In Gefahrengebieten mit nicht bestimmten Gefahrenstufen ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

## ■ 4 Planungsverfahren zur Änderung der Grundordnung

Das Verfahren der Änderung der Baurechtlichen Grundordnung bestehend aus Zonenplan Naturgefahren und Änderung Baureglement richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Grosser Gemeinderat, Gemeindeabstimmung durch Stimmberechtigte sowie die Genehmigung durch das AGR).

### 4.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung fand vom 13. August bis 13. September 2010 statt. Vorgängig zu Mitwirkung führte die Gemeinde am 23. Juni 2010 eine öffentliche Orientierungsveranstaltung zur Gefahrenkarte und zum Zonenplan Naturgefahren durch. Den Interessierten bot sich die Gelegenheit, ihre Fragen durch eine der anwesenden Fachpersonen beantworten zu lassen. Die Mitwirkungsunterlagen

wurden auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Es gingen keine Eingaben ein.

### 4.2 Vorprüfung

Aufgrund diverser Genehmigungsvorbehalte des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im ersten Vorprüfungsbericht wurde die Planung überarbeitet und am 26. September 2011 wiederum eingereicht. Das AGR bestätigte mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 5. Januar 2012 vorbehaltlos die Rechtmässigkeit der Planung und gab das weitere Verfahren frei.

### 4.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 24. Mai bis 25. Juni 2012. Es gingen drei Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein.

Das Planerlassverfahren wurde nach dem Unwetter vom 4. Juli 2012, welches die Zulg oberhalb der Müllerschwelle beidseitig über die Ufer treten liess und

Schäden an Gebäuden, Infrastruktur und Kulturland verursachte, sistiert, bis die Ereignisanalyse des Kantonalen Amt für Wald vorlag und mit der Gefahrenkarte abgeglichen werden konnte. Es waren keine Anpassungen erforderlich.

An der Einigungsverhandlung vom 14. Mai 2013 äusserten sich zwei Einsprecher, deren Grundstücke im Bereich der Müllerschwelle als erheblich gefährdet (roter Bereich) eingestuft sind grundsätzlich positiv, dass die Gemeinde anstelle einer Auszonung ein temporäres Bauverbot stipulieren will, welches nach der Eliminierung des Überschwemmungsrisikos automatisch wegfällt. Sie hegen jedoch Bedenken, dass das hierzu vorgesehene Projekt «Längsvernetzung Zulg» in einem für sie akzeptablen zeitlichen Horizont umgesetzt wird. Daher regen sie an, nur diejenigen Teile ihrer Parzellen dem temporären Bauverbot zu unterstellen, welche tatsächlich im roten Bereich liegen. Eine entsprechende Anfrage im Nachgang zur Einigungsverhandlung wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung abgelehnt.

Der dritte Einsprecher zweifelt an der Genauigkeit der Gefahrenzonenzuordnung und verlangt, dass kleine und überbaute Grundstücke parzellenscharf einzureihen sind. Er verlangt, dass seine Grundstücke, welche geringfügig der Zone für mittlere Gefährdung (blau) zugewiesen sind, vollständig der Zone

für geringe Gefährdung (gelb) Zone zugewiesen werden. Diesem Begehren kann nicht entsprochen werden. Die Gefahrenzonen sind nicht parzellenscharf, sondern aufgrund der besten verfügbaren Unterlagen festzulegen. Diese besten Unterlagen stellen die Gefahrenkarte und der technische Bericht dar, welche anlässlich der Mitwirkung zum Zonenplan Naturgefahren öffentlich aufgelegt sind resp. immer noch im Newsarchiv auf der Homepage der Gemeinde Steffisburg eingesehen werden können.

Die Einsprachen wurden nicht zurückgezogen.

Der Gemeinderat empfiehlt z.H. der Genehmigungsbehörde, die Einsprachen abzulehnen. Die Rechtsverwahrung wird zur Kenntnis genommen.

## ■ 5 Schlussbemerkungen

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern wird nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten von Amtes wegen über die noch hängigen Einsprachen befinden. Mit der Genehmigung durch die kantonalen Instanzen wird die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus

- Zonenplan Naturgefahren
- Änderung Baureglement Art. 76a und Art. 76b

rechtskräftig.

## ■ 6 Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft liegen bis am Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den ordentlichen Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme auf. Die Abstimmungsunterlagen sowie der Erläuterungsbericht sind auf der Gemeindehomepage [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch) ebenfalls publiziert und abrufbar.

## Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten am 28. Februar 2016 wie folgt zu stimmen:

- **JA zur baurechtlichen Grundordnung bestehend aus**
  - **Zonenplan Naturgefahren**
  - **Änderung Baureglement Art. 76a und Art. 76b**

# Botschaft des Grossen Gemeinderates zur Vorlage

## 2 Änderung Baureglement

bestehend aus

- Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina  
(bisher Ziegeleizentrum)

# Abstimmungstext

Die Einwohnergemeinde Steffisburg

- gestützt auf Art. 31 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung vom 3. März 2002
- auf Antrag des Grossen Gemeinderates

beschliesst:

1. Die Änderung Baureglement, bestehend aus:
  - Änderung Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina (bisher Ziegeleizentrum)

wird angenommen.

2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Wollen Sie diese Vorlage annehmen?**

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 27. November 2015 mit 33 zu 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gutgeheissen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt, die **Vorlage anzunehmen**.

Steffisburg, 27. November 2015

Grosser Gemeinderat Steffisburg

Präsident	Gemeindeschreiber
Michael Riesen	Rolf Zeller

## Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft liegen bis zum Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Die Änderung Baureglement, bestehend aus der Änderung Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina sowie der Erläuterungsbericht sind auf der Gemeindehomepage [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch) ebenfalls publiziert und abrufbar.

# A Worum geht es?

Ein Studienauftrag zur zeitgemässen und bedürfnisgerechten Erneuerung des Solina Steffisburg (bisher Ziegeleizentrum) zeigte, dass Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Ziegeleizentrum des Baureglements angepasst werden muss. Es sollen die baupolizeilichen Bestimmungen betreffend Gebäudehöhen und -längen sowie Grenzabstände neu geregelt und die Gestaltungsgrundsätze aktualisiert werden.

# B Die Vorlage in Kürze

1. Im August 2013 reichte der Solina Verein ein Liegenschaftskonzept ein, welches kurz- bis mittelfristige Massnahmen zur baulichen und betrieblichen Entwicklung des Standorts Steffisburg aufzeigt.
2. Aufgrund der geltenden baurechtlichen Bestimmungen aus dem Jahre 1996, welche für die heutige ZöN 19 Ziegeleizentrum (neu ZöN 19 Solina) dieselben baupolizeilichen Bestimmungen zum Mass der Nutzung vorgeben wie in einer reinen Wohnzone W4, wären einerseits notwendige und sinnvolle Erweiterungen gar nicht oder teilweise nur mittels Ausnahmebewilligungen von Bauvorschriften möglich.
3. Nach diversen Abklärungen beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung und aufgrund des öffentlichen Interesses am Solina Steffisburg entschied der Gemeinderat am 23. Februar 2015, die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung und Erweiterung des Betriebs zu initiieren.
4. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 24. Juli bis 24. August 2015. Im Rahmen der Planaufgabe gingen gegen das Vorhaben keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

# C Ausführlicher Kommentar

## ■ 1 Ausgangslage

Die Institution für Langzeitpflege Solina Steffisburg ist ein Dienstleister, Gesundheitsberater und Partner für Menschen, die umfassende Pflege und Betreuung benötigen. Sie ist aber auch Betreiberin von Seniorenwohnungen und bietet auch Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen. Das Solina Steffisburg hat über 120 Plätze mit umfassender Pflege im Angebot, davon 16 Plätze spezifisch für Menschen mit einer Behinderung. Derzeit beschäftigt Solina rund 210 Mitarbeitende.

Am 27. September 1981 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Steffisburg die Zonenplanänderung, welche die Umzonung des Grundstücks «Asyl Gottesgnad» von der Bauzone Zone mit speziellen Vorschriften (SV) in eine Freiflächenzone (Zone für öffentliche Bauten) beinhaltete. Aufgrund dieser beschlossenen, aber noch nicht genehmigten Vorschriften, wurde am 17. Dezember 1981 die Baubewilligung für das Chronisch-krankenheim und Personalgebäude «Asyl Gottesgnad» erteilt. Die Genehmigung der Zonenplanänderung erfolgte am 13. Mai 1982 durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern. In der Ortsplanungsrevision 1995 (Inkraftsetzung 19. September 1996) wurden diese Freiflächenzone der Zone für öffentliche Nutzungen (Zön) 19 Zielgeleitzentrum zugewiesen und neue baurechtliche Vorschriften festgelegt.

Die Bauten und Anlagen sind mittlerweile rund 30-jährig. Es stehen grössere Sanierungsarbeiten an. In diesem Zusammenhang ist auch die Erweiterung und Anpassung des Hauptgebäudes geplant. Der aktuelle Zimmermix liegt bei 70 % Doppelzimmer und 30 % Einzelzimmer. Dieses Angebot entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Nachfrage nach Einzelzimmern ist wesentlich höher. Es wird neu ein Verhältnis von 30 % Doppelzimmer zu 70 % Einzelzimmer angestrebt.

Das heutige Alterszentrum Solina besteht aus einem fünfgeschossigen Hauptgebäude mit zwei eingeschossigen Seitenflügeln (Nord und West) und dem dreigeschossigen ehemaligen Personalhaus mit Attika (Annexgebäude) sowie einem grosszügigen Garten. Die Gebäudeform ist gegen Süden ausgerichtet und nach dem Sonnenverlauf konzipiert worden, damit alle Zimmer, welche sich auf der Aussenseite befinden, einmal pro Tag Sonnenlicht erhalten.

Im August 2013 reichte der Solina Verein ein Liegenschaftskonzept ein, welches kurz- bis mittelfristige Massnahmen zur baulichen und betrieblichen Entwicklung des Standorts Steffisburg aufzeigt. Der nördliche Seitenflügel soll mit vier zusätzlichen Geschossen über dem bestehenden Erdgeschoss aufgestockt und das bestehende oktogone Hauptgebäude mit einem zusätzlichen Attikageschoss erweitert werden. Damit

werden günstige Voraussetzungen für die Organisation der Pflegedienste, der Nachtwache und der Betreuung geschaffen. Zudem werden damit die Überwachung und eine erleichterte Platzierung von Patienten ermöglicht. Weiter sollen das Erdgeschoss neu organisiert (Eingang und Cafeteria) und im Untergeschoss eine neue Küche sowie eine neue Wäscherei entstehen.

Aufgrund der geltenden baurechtlichen Bestimmungen aus dem Jahre 1996, welche für die ZöN 19 Ziegeleizentrum (neu ZöN 19 Solina) dieselben baupolizeilichen Bestimmungen zum Mass der

Nutzung vorgeben wie in einer reinen Wohnzone W4, wären einerseits notwendige und sinnvolle Erweiterungen gar nicht oder teilweise nur mittels Ausnahmegewilligungen von Bauvorschriften möglich. Nach diversen Abklärungen beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung und aufgrund des öffentlichen Interesses am Solina Steffisburg entschied der Gemeinderat, die planerischen Voraussetzungen zur Optimierung und Erweiterung des Betriebs zu initiieren. Er initiierte das Planänderungsverfahren mit Beschluss vom 23. Februar 2015 zur Freigabe der Mitwirkung.



Übersicht Anlage Solina Steffisburg

## ■ 2 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Baugesetz Kanton Bern (BauG)

Für die Zonen für öffentliche Nutzungen gilt Art. 77 des kantonalen Baugesetzes:

#### **Art. 77**

- <sup>1</sup> Die Gemeinden bezeichnen die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendeten oder noch benötigten Grundstücke oder Grundstückteile als Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen). Diese sind insbesondere auszuscheiden für
  - a Verwaltungsgebäude, Schulen, Spitäler, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Anlagen öffentlicher Dienste;
  - b (...)
- <sup>2</sup> Die Grundordnung legt die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der Zonen für öffentliche Nutzungen fest.
- <sup>3</sup> Das zuständige Gemeinwesen entscheidet, welche Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse auf den für seine Bedürfnisse ausgeschiedenen Zonen ausgeführt werden sollen.

### 2.2 Zonenplan Gemeinde Steffisburg

Der Perimeter der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN 19 Solina bleibt unverändert.



Ausschnitt Zonenplan

### 2.3 Baureglement Gemeinde Steffisburg

In Art. 50 des Baureglements der Gemeinde Steffisburg sind folgende Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen und zum Gebiet Nr. 19 Ziegeleizentrum aufgeführt:

## **Art. 50**

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Mit der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten werden die untenstehenden Bestimmungen zur ZöN 19 Ziegeleizentrum aufgehoben und durch die Bestimmungen gemäss Ziffer 3 ersetzt:

<b>Nr. Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>
<del>19—Ziegeleizentrum</del>	<del>Zweckgebundene Erweiterung und Erneuerung—II unter Berücksichtigung der Dimensionen und Gestaltungsgrundsätzen der bestehenden Bauten und Anlagen. Es gelten die baupolizeilichen Bestimmungen gemäss W4.</del>	

## **■ 3 Änderung Grundordnung**

Die neuen Bestimmungen zur ZöN 19 Solina lauten:

<b>Nr. Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>
19 Solina / Institution für Langzeitpflege (Wohnen, Pflege und Betreuung, Restauration, Tagungen etc.)	Zweckgebundene Erweiterung und Erneuerung unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze der bestehenden Bauten und Anlagen.  Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen: – Bauabstand von der Zonengrenze zur UeO Nr. 34 «Erlenmatt 80»: min. 6.0 m für Bauten mit einer Gebäudehöhe von max. 8.0 m und min. 10 m für alle übrigen Bauten. – Bauabstand von den übrigen Zonengrenzen: min. 6.0 m.	II

**Nr. Zweckbestimmung****Grundzüge der Überbauung  
und Gestaltung****ES**

- Die Strassenabstände bei Neubauten gehen den vorstehend festgelegten Bauabständen vor.
- Max. Gebäudehöhenkote für das in seiner oktogonalen Form zu vollendende Hauptgebäude 604.00 m.ü.M, für den nordöstlichen Seitenanbau 600.50 m.ü.M.
- Gebäudehöhe max. 16.00 m für alle übrigen Bauten.
- Über den max. festgelegten Gebäudehöhen und Gebäudehöhenkoten sind keine Attikas zugelassen.
- Aufbauten von technischen Anlagen dürfen die angegebenen Gebäudehöhen und Gebäudehöhenkoten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.
- Geländer oder offene Brüstungen im Baubereich des nordöstlichen Seitenanbaus sind in der Fassadenflucht über die Gebäudehöhenkote von 600.50 m.ü.M. zugelassen.
- Die bestehende parkähnliche Aussenraumgestaltung ist in den Grundzügen zu erhalten und zu pflegen.

Die Überbauung von Teilen der parkähnlichen Aussenraumgestaltung ist zugelassen. Sie sind mit einem neuen qualitätsvollen Aussenraumkonzept zu kompensieren.

## ■ 4 Beurteilung der neuen Zonenbestimmungen nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV

### 4.1 Siedlung

Die angepassten Vorschriften schaffen die Voraussetzung für die Erweiterung der Bauten innerhalb der bestehenden ZöN 19 Solina.

### 4.2 Infrastruktur und Wirtschaft

Mit den angepassten Bauvorschriften zur ZöN 19 Solina können die baulichen Massnahmen, welche für einen zeitgemässen Betrieb der Institution für Langzeitpflege erforderlich sind, realisiert werden. Damit ist auch die Wirtschaftlichkeit dieser etablierten Institution sichergestellt.

### 4.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschliessung des Solina erfolgt über die Ziegeleistrasse. Der Anschlusspunkt an das übergeordnete Verkehrsnetz (Ziegeleistrasse) ist ausreichend ausgebaut.

### 4.4 Umwelt

Die Anpassung der Bauvorschriften hat keine Auswirkungen auf Umwelt, Landschaft oder Natur. In den neuen Vorschriften ist festgehalten, dass die bestehende parkähnliche Aussenraumgestaltung in den Grundzügen zu erhalten und zu pflegen sei. Die Überbauung von Teilen der parkähnlichen Aussenraumgestaltung ist zugelassen. Sie sind

mit einem neuen qualitätvollen Aussenraumkonzept zu kompensieren. Dadurch wird dem Aussenraum Rechnung getragen. Diese Massnahme fördert eine ortsbildverträgliche Verdichtung innerhalb der bestehenden ZöN und ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll.

## ■ 5 Planungsverfahren zur Änderung der Grundordnung

Das Verfahren der Änderung des Baureglements richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Grosse Gemeinderat, Gemeindeabstimmung durch Stimmberechtigte sowie die Genehmigung durch das AGR).

### 5.1 Mitwirkung

Am 23. Februar 2015 gab der Gemeinderat die Änderung des Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina zur Mitwirkung frei. Diese fand vom 2. April bis 4. Mai 2015 statt. Am 23. April 2015 orientierte der Solina Verein im Beisein des Departementsvorstehers Hochbau/Planung der Gemeinde Steffisburg alle Anstösser über die geplanten Bauvorhaben sowie über die hierzu erforderlichen Anpassungen der Grundordnung. Zwei Personen haben von der Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und Eingaben eingereicht. Eine der Mitwirkungsangaben wies 13 Mitunterzeichner auf. Zu diesen

Eingaben nahm die Planungsbehörde im Mitwirkungsbericht Stellung.

Teile der Eingaben sind in den zu ändernden Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina eingeflossen. Der Gemeinderat nahm am 15. Juni 2015 den Mitwirkungsbericht zur Kenntnis und beschloss den aufgrund der Eingaben angepasste Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina.

### **5.2 Vorprüfung**

Die Vorprüfungsunterlagen wurden am 19. März 2015 dem AGR zugestellt. Der Mitwirkungsbericht und der überarbeitete Art. 50 sowie der angepasste Erläuterungsbericht wurden am 15. Juni 2015 nachgeliefert. Der Vorprüfungsbericht vom 6. Juli 2015 enthielt keine Genehmigungsvorbehalte.

### **5.3 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 24. Juli bis 24. August 2015. Im Rahmen der Planaufgabe gingen gegen das Vorhaben keine Einsprachen und keine Rechtsverwahrungen ein.

### **■ 6 Schlussbemerkungen**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern wird nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten die Änderung Baureglement, Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina, abschliessend genehmi-

gen. Mit der Genehmigung wird die Änderung des Baureglements rechtskräftig.

### **■ 7 Aktenaufgabe**

Die Akten zu diesem Geschäft liegen bis am Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den ordentlichen Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme auf. Die Abstimmungsunterlagen sowie der Erläuterungsbericht sind auf der Gemeindehomepage [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch) ebenfalls publiziert und abrufbar.

## **Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten am 28. Februar 2016 wie folgt zu stimmen:

- JA zur Änderung von Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen, ZöN 19 Solina**

# Botschaft des Grossen Gemeinderates zur Vorlage

## **3 Änderung Baureglement**

bestehend aus

- Art. 59 Zonen mit Planungspflicht,  
ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld

# Abstimmungstext

Die Einwohnergemeinde Steffisburg

- gestützt auf Art. 31 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung vom 3. März 2002
- auf Antrag des Grossen Gemeinderates

beschliesst:

1. Die Änderung Baureglement, bestehend aus:

- Änderung Art. 59 Zonen mit Planungspflicht, ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld wird angenommen.

2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Wollen Sie diese Vorlage annehmen?**

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 27. November 2015 mit 33 zu 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gutgeheissen.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt, die **Vorlage anzunehmen**.

Steffisburg, 27. November 2015

Grosser Gemeinderat Steffisburg

Präsident

Michael Riesen

Gemeindeschreiber

Rolf Zeller

## Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft liegen bis zum Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Die Änderung Baureglement, bestehend aus Baureglement Art. 59 Zonen mit Planungspflicht, ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld sowie der Erläuterungsbericht sind auf der Gemeindehomepage [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch) ebenfalls publiziert und abrufbar.

# A Worum geht es?

Aufgrund eines Studienauftrags wurde festgestellt, dass zur optimalen Bebauung der Zone mit Planungspflicht ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld der Art. 59 des Baureglements angepasst werden muss. Es sollen neue maximale Gebäudehöhen festgelegt und die Gestaltungsgrundsätze aktualisiert werden.

# B Die Vorlage in Kürze

1. Die Gemeinde Steffisburg beabsichtigt, unter dem Titel «RAUM 5 – Nachhaltiger Arbeitspark Steffisburg» im Perimeter der ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld einen Gewerbepark zu realisieren, dem punkto Nachhaltigkeit, Gestaltung, Flexibilität, Unternehmernmix und Betriebsmodell Pioniercharakter zukommt. Zentral ist ebenfalls die Berücksichtigung des Bypass Thun Nord und die dadurch mögliche neue Erschliessung des Gewerbeareals und des gesamten Aarefeldquartiers für den motorisierten Individualverkehr.
2. Um zu einer optimalen Lösung für die Bebauung des ZPP-Perimeters zu kommen, führte der Gemeinderat ein qualifiziertes Studienverfahren mit vier Planungsbüros durch. Das optimierte Siegerprojekt, welches in jeder Hinsicht zu überzeugen vermag, zeigt, dass für dessen Umsetzung vorgängig die Grundordnung angepasst werden muss. Aus diesem Grund soll Art. 59 Zonen mit Planungspflicht, ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld geändert werden.
3. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 21. August 2015 bis 21. September 2015. Es gingen eine Rechtsverwahrung und eine Einsprache mit Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren ein, wovon die Einsprache an der Einigungsverhandlung nicht zurück gezogen wurde.

# C Ausführlicher Kommentar

4. Mit der Annahme der Änderung der baurechtlichen Grundordnung zur Zone mit Planungspflicht ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld, wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über die hängige Einsprache im Genehmigungsverfahren entscheiden.

## ■ 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Steffisburg ist, zusammen mit einem Dritten, Grundeigentümerin einer der grössten, weitgehend unbebauten Landreserven für das Gewerbe in der Region. Das Gebiet liegt unmittelbar westlich des Bahnhofs Steffisburg und ist einer Zone mit Planungspflicht ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld zugewiesen. Der gesamte ZPP-Perimeter setzt sich zusammen aus den Flächen der Gemeinde Steffisburg (43'800 m<sup>2</sup>, wovon 2'291 m<sup>2</sup> Strassenterrain) und 2'034 m<sup>2</sup> eines zweiten Grundeigentümers. Seit dem Jahre 2010 gilt das Bahnhofgebiet Steffisburg als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten (ESP Bahnhof Steffisburg) dessen Ziel es ist, Arbeitsplätze konzentriert an ausgesuchten Standorten anzusiedeln. In Zeiten des knappen Raums und der knappen Finanzen ist es unerlässlich, Raumordnungs-, Verkehrs-, Wirtschafts- und Umweltpolitik aufeinander abzustimmen.

In der Zonenplanrevision 1977 wurde der heutige Perimeter der ZPP B von der Industrie- in eine Gewerbezone umgezont und mit einer maximalen Gebäudehöhe von 24 m ausgestaltet. Diese Bestimmung galt bis zur Ortsplanung 1996, welche die damalige Gewerbezone als Zone mit Planungspflicht ablöste, für welche heute die überarbeiteten baurechtlichen Bestimmungen der Ortsplanungsrevision 2008 (u.a. Gebäudehöhe 18 m) gelten.

Die Gemeinde Steffisburg wurde zwischen den Jahren 2010 bis 2014 mit Ausnahme der Parzelle Nr. 10 Eigentümerin aller Parzellen im Perimeter der ZPP B.

Um zu einer optimalen Lösung für die Bebauung des ZPP-Perimeters zu kommen, führte der Gemeinderat im Jahre 2014 ein qualifiziertes Studienverfahren mit vier Planungsbüros durch. Es wird beabsichtigt, unter dem Titel «RAUM 5 – Nachhaltiger Arbeitspark Steffisburg» einen Gewerbepark zu realisieren, der nebst der Einhaltung der Grundsätze zum ESP Leuchtturmcharakter haben und die Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft erstmals auch auf Gewerbebauten anwenden soll.

Zur Begleitung und Beurteilung des Studienauftrags wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt, welches aus den Auftraggebern, Amtsstellen und Fachexperten aus den Bereichen Verkehr, Energie, Nachhaltigkeit, Baukosten und Architektur sowie den zwei damaligen Hauptinteressenten bestand.

Das Siegerprojekt überzeugte das Beurteilungsgremium in jeder Hinsicht und erfüllte punkto Nachhaltigkeit (insbesondere Energieeffizienz und Materialisierung), Gestaltung, Flexibilität, Möglichkeiten des Unternehmers etc. die gestellten Anforderungen weitgehendst. Empfehlungen gab es in der Thematik Erschliessung, welche optimiert werden musste.

Nach der vertieften Auseinandersetzung im Richtprojekt mit Gebäudestrukturen und möglichen Nutzern wurde klar, dass die geltenden baurechtlichen Bestimmungen den neuen Erkenntnissen angepasst werden müssen. Konkret verlangen gewisse Gewerbenutzungen hohe, stützenfreie Räume. Gleichzeitig führt eine Konstruktionsweise aus dem nachhaltigen Baustoff Holz zu grösseren Tragstrukturen als mit anderen Materialien. Weiter führt der für die Bemessung der Gebäudehöhe massgebende Terrainverlauf dazu, dass die Höhenbestimmungen an einigen Punkten des Baubereichs 2 nicht eingehalten werden können. Daher dient das überarbeitete Siegerprojekt als Referenz zur Anpassung von Art. 59 gemäss nachfolgenden Punkten und ist orientierungshalber in diese Botschaft integriert.

- Neue Festlegung der zulässigen, örtlichen Gebäudehöhe von 24 m aufgrund des Studienauftrages (bisher 18 m).
- Aktualisierung der Grundsätze: Die Baumreihe soll ersetzt werden können, der Schutzzonenperimeter für die Grundwasserfassung Bürgergut wurde mit Genehmigungsdatum vom 4. Juni 2014 im Zusammenhang mit dem Bypass Thun Nord um den Bereich der ZPP B reduziert und die landwirtschaftliche Erschliessung der Parzelle 2872 (Chalberweidli) ist im Rahmen des Projekts Bypass Thun Nord sichergestellt. Dafür sollen die neuen Erkenntnisse aus dem Studienauftrag im Sinne von Qualitätsvorgaben einfließen.

## ■ 2 Rechtliche Rahmenbedingungen (Verfahren und Vorschriften für Pläne)

### 2.1 Baugesetz Kanton Bern (BauG)

#### **Art. 73**

##### 4.3 Besondere Fälle

<sup>1</sup> (...)

<sup>2</sup> Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist (z. B. Hanglagen, Kuppen, Altstadt- und Dorfkernzonen, Neubaugebiete), können als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen.

## ■ 3 Änderung Grundordnung

### 3.1 Zonenplan Gemeinde Steffisburg

Der Perimeter der Zone mit Planungspflicht ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld bleibt unverändert.



Ausschnitt Zonenplan

### 3.2 Baureglement Gemeinde Steffisburg

Art. 58 des Baureglements der Gemeinde Steffisburg, welcher die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht enthält, bleibt unverändert. Art 59, welcher die einzelnen ZPP's umschreibt, wird wie folgt ergänzt:

Nr.	Gebiet	Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
B	Gewerbegebiet Aarefeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fördern einer verdichteten Gewerbeüberbauung mit einer hohen Arbeitsplatzdichte.</li> <li>– Miteinbezug des unüberbauten Bahnareals.</li> <li>– Sicherstellung eines städtebaulich qualitätsvollen Konzeptes und qualitätsvollen Umgebungsgestaltung.</li> <li>– Sicherstellung einer rationellen Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sind Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze sowie Hotels und Restaurants zugelassen.</li> <li>– Verkaufsflächen sind zugelassen, sofern sie <b>weniger als 2'000 Fahrten beanspruchen keine Fahrtenkontingente beanspruchen.</b></li> <li>– Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.</li> <li>– Gebäudehöhe 15.00 m.</li> <li>– Bildet ein wettbewerbsähnliches Verfahren die Grundlage der Überbauungsordnung, so kann örtlich die Gebäudehöhe bis zu <del>18.00</del> <b>24.00 m</b> betragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Realisierung einer verdichteten Gewerbezone</li> <li>– Gesamtheitliche Gestaltung von städtebaulich hoher Qualität.</li> <li>– Zusammenhängende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität.</li> <li>– Begehbare Dachflächen sind als 5. Fassade den möglichen Nutzungen gerecht auszugestalten.</li> <li>– Realisierung der Gebäude in nachhaltiger Bauweise.</li> <li>– Die bestehende Baumreihe entlang der Aarestrasse ist zu erhalten.</li> <li>– Die Bestimmungen der Grundwasserschutzzone «Schwäbis» (weitere Schutzzone) sind zu berücksichtigen.</li> <li>– Für die landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle Nr. 2872 ist die Erschliessung sicher zu stellen.</li> </ul>	IV

#### ■ 4 Information über die Planungs- und Erschliessungskosten

Die notwendigen Kredite für die Erarbeitung des Richtprojekts mit Überbauungsordnung sowie für die Planung und Realisierung der neuen Basiserschliessungsstrasse ab Glättimüllicreisel wurden durch den Grossen Gemeinderat von Steffisburg bereits bewilligt.

Für den Bau des Baufeldes 1 muss die Kanalisationsleitung, welche parallel zur Aarestrasse verläuft, auf einer Länge von rund 170 m umgelegt werden. Diese Kosten betragen ca. CHF 500'000. In der neuen Erschliessungsstrasse wird der Bau einer Abwassersammelleitung zur Basiserschliessung notwendig. Die Kosten betragen ca. CHF 250'000. Die notwendigen Kredite gehen zu Lasten

der Spezialfinanzierung Abwasser. Die Grundeigentümer leisten ihre finanziellen Beiträge über die Anschlussgebühren gemäss geltendem Reglement.

## ■ 5 Beurteilung der geänderten Zonenbestimmungen nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV

### 5.1 Auswirkungen

Die Änderungen an den Bestimmungen zur ZPP B (Gebäudehöhe) lassen einzig Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Aus Sicht der Denkmalpflege sind keine inventarisierten Objekte betroffen. Das Gebiet ist heute allseitig durch Infrastrukturbauten resp. die Zulg eingfasst. Die Überbauung gibt dem Gebiet ein neues Gesicht und klärt die heutige Aussenraum- und Bebauungssituation.

### 5.2 Projekt und Konzept (orientierende Unterlagen)

Das Beurteilungsgremium wählte das Projekt der bauzeit architekten gmbh Biel als Referenzprojekt für die Überbauungsordnung aus. Die Stärken des Projekts können den Anforderungen an ein flexibel nutzbares Gewerbegebiet mit hoher Innovations- und Ausstrahlungskraft gut gerecht werden. Aus der Überarbeitung des Studienauftrags entstand nun ein Richtprojekt.

Von den Qualitäten des Richtprojekts sind für die Überführung in die Überbauungsordnung folgende Aspekte zentral:

### Fünf Baubereiche – eine Sprache:

Das Projekt spannt fünf Baubereiche auf, welche durch eine gemeinsame Form- und Architektursprache zusammengehalten werden. Die Fassaden sind längsseitig gefaltet und stirnseitig flächig ausgestaltet. In der Gesamtheit entsteht eine starke Adressbildung mit der Möglichkeit einer eigenständigen Entwicklung und Vermarktung pro Baubereich.

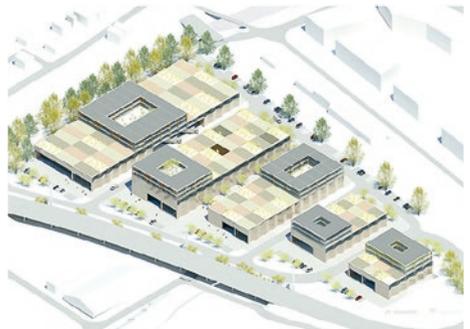
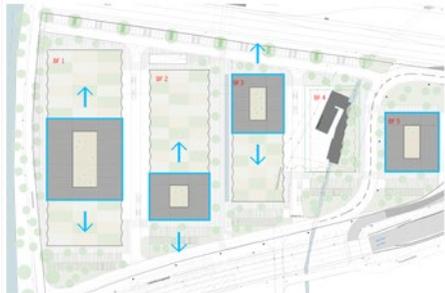


Illustration Projekt mit dem Stand Studienauftrag. Es liegt im Ermessen des privaten Grundeigentümers die Fläche für Baufeld vier (das zweite von rechts gesehen) für dessen Entwicklung einzubringen.

### *Sockelgeschoss und Aufbauten:*

Die Baukörper zeichnen sich durch ein Sockelvolumen und Aufbauten aus, welche klar differenziert sind. Während die Sockelvolumen jeweils den Grossteil des Baubereichs ausfüllen, können die Aufbauten als eine Art «Knetmasse» in Längsrichtung frei platziert werden, solange sie nicht starr aufgereiht werden.



Die Aufbauvolumen (blau) können in Längsrichtung freierschieben werden. Ihre Grösse liegt in einem vorbestimmten Verhältnis zum Sockelvolumen.

*Aussenraum und fünf Fassaden:*

Die Aussenbereiche sind gestaltete Erschliessungs- und Zirkulationszonen und beinhalten auch Bereiche für oberirdische Abstellflächen für Motorfahrzeuge. Der Platzbereich/Fussgängerbereich zwischen den Baubereichen 2 und 3 bildet eine Art Zentrum, welches die Durchquerung für Fussgänger und den Langsamverkehr in Ost-West-Richtung attraktiv macht. Zusätzliche Aufenthaltsqualität soll durch die Verlegung des Mühlebachs entstehen. Als Kompensa-



tion zu den grossflächigen Eingriffen mit Hochbauten in den Aussenraum sollen die Dachflächen den Nutzern einen attraktiven Aufenthaltsbereich bieten.

■ **6 Planungsverfahren zur Änderung der Grundordnung**

Das Verfahren der Änderung des Baureglements richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Grosse Gemeinderat, Gemeindeabstimmung durch Stimmberechtigte sowie die Genehmigung durch das AGR).

**6.1 Mitwirkung**

Am 28. April 2015 startete der Gemeinderat die öffentliche Mitwirkung zur Anpassung von Art. 59 Baureglement mit einer Orientierungsveranstaltung, an welcher ebenfalls das Resultat des Studienauftrags vorgestellt wurde. Die Mitwirkungsfrist dauerte bis 1. Juni 2015. Es gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein. Zu diesen Eingaben nahm die Planungsbehörde im Mitwirkungsbericht Stellung, verzichtete jedoch auf weitere Anpassungen von Art. 59, da die Mitwirkungseingaben einerseits nicht stufengerecht und andererseits aus Gründen des Umweltschutzes (Wohnnutzung in Zonen mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe IV) nicht umsetzbar sind.

## 6.2 Vorprüfung

Die Vorprüfungsunterlagen wurden am 5. Mai 2015 dem AGR zugestellt. Der Mitwirkungsbericht wurde am 1. Juli 2015 nachgeliefert. Die Planunterlagen wurden aufgrund der Genehmigungsvorbehalte im Vorprüfungsbericht vom 14. August 2015 bereinigt.

## 6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 21. August bis 21. September 2015. Es gingen eine Rechtsverwahrung und eine Einsprache mit Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren ein.

Die Einsprache wurde an der Verhandlung vom 13. Oktober 2015 nicht zurückgezogen. Folgende Einsprachepunkte betreffen Art. 59:

- Die Einsprecher befürchten, dass die Gebäudehöhe von 24 m die Neubauten wie «Wohnsiloblöcke» aussehen lassen werde und die Parzelle Nr. 10 mit der bestehenden Liegenschaft Glättemühleweg 11 einklemme. Es entstehe durch die Neubauten eine Schluchtwirkung und der Schattenschwurf der Neubauten wirke sich negativ auf die Wohnqualität in der bestehenden Liegenschaft, welche nicht annähernd diese Höhe erreiche, aus.
- Im Hinblick auf die neue Erschliessungsstrasse verlangen die Einsprecher, bereits in den Grundsätzen zu den ZPP-Bestimmungen Regelungen wie Art und Lage von Parkieranlagen,

Verkehrsregime, Benutzungseinschränkungen, Ausgestaltung der koexistenten Verkehrsflächen etc. zu verankern.

- Der neue Grundsatz sei derart allgemein, dass so gut wie alles möglich sei. Im Interesse der Mieter der bestehenden Liegenschaft und der Allgemeinheit seien Grundsätze über die Qualitätserhöhung der ebenerdigen Flächen festzulegen.

### *Stellungnahme Planungsbehörde:*

Die ZPP B ist für Gewerbenutzungen bestimmt, in welcher Wohnungen nur für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen sind. Da die Anzahl der betriebsnotwendigen Wohnungen, wenn überhaupt, sehr klein sein wird und sich Gewerbebauten einer völlig anderen Architektursprache bedienen (siehe Ziffer 5.2 Projekt und Konzept; orientierende Unterlagen), werden die Befürchtungen der Einsprecher bei den Neubauten nicht eintreten. Dieselben baulichen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen auch auf der Parzelle der Einsprecher. Die Wohnungen in der Liegenschaft der Einsprecher sind in ihrem Bestand nach Art. 3 BauG geschützt und dürfen weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Dabei sind jedoch die zonenkonformen Immissionen zu dulden.

Weitergehende Grundsätze zur Erschliessung und zum Aussenraum sind nicht erforderlich. Detaillierte Anforder-

rungen werden in den Überbauungsordnungen festgelegt und sind projektabhängig.

Der Gemeinderat empfiehlt z.H. der Genehmigungsbehörde die Einsprache abzulehnen. Die Rechtsverwahrungen und das Lastenausgleichsbegehren werden zur Kenntnis genommen.

## ■ 7 Schlussbemerkungen

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern wird nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten von Amtes wegen über die noch hängige Einsprache befinden. Mit der Genehmigung durch die kantonalen Instanzen wird die Änderung Baureglement, Art. 59 Zonen mit Planungspflicht, ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld, rechtskräftig.

## ■ 8 Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft liegen bis am Abstimmungstag bei der Gemeindeverwaltung Steffisburg, Abteilung Hochbau/Planung, Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg, während den ordentlichen Büroöffnungszeiten zur Einsichtnahme auf. Die Abstimmungsunterlagen sowie der Erläuterungsbericht sind auf der Gemeindehomepage [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch) ebenfalls publiziert und abrufbar.

# Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten am 28. Februar 2016 wie folgt zu stimmen:

- **JA zur Änderung Baureglement Art. 59 Zonen mit Planungspflicht, ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld**

Gemeindeverwaltung Steffisburg  
Höchhusweg 5 – Postfach 168  
3612 Steffisburg  
Telefon 033 439 44 44  
[info@steffisburg.ch](mailto:info@steffisburg.ch)  
[www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch)