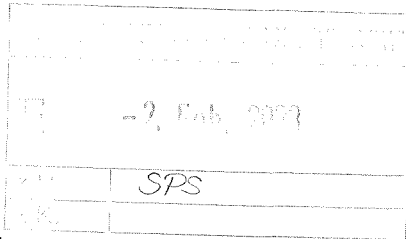




Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

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

Max Bühler
+41 31 636 59 24
max.buehler@be.ch



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

Gemeinde Burgdorf
Baudirektion
Postfach 1540
Lyssachstrasse 92
3400 Burgdorf

G.-Nr.: 2020.DIJ.3492

1. Februar 2023

**Burgdorf; Überbauungsordnung Nr. XXXVII Farbweg inkl. Abbruchgesuch (KoG), Butterzentrale, zweite Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. März 2022 ist bei uns die Überbauungsordnung Nr. XXXVII «Farbweg» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan (Februar 2022)
- Überbauungsvorschriften (2.3.2022)
- Erläuterungsbericht (1.3.2022)
- Bericht Hochwassergefahr (26.5.2021)
- Bericht Hochwasserschutz (9.2.2022)
- Ökologisches Gesamtkonzept (2.3.2022)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt und folgende Fachbericht erhalten:

- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht vom 3. Mai 2022
- Gemeinde Burgdorf, Amtsbericht Bauinspektorat vom 9. Mai 2022

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

Das Farbweg-Areal stellt ein wichtiges Entwicklungsgebiet in der Burgdorfer Innenstadt dar, es ist Teil des ESP Burgdorf Bahnhof. Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen und verdichteten Überbauung wurde ein Studienauftrag (Projektstudie) durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde anschliessend zum Richtprojekt weiterbearbeitet und diente als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO). Es sieht einen hohen Anteil an Wohnnutzung vor. Aus Sicht ESP ist bei den nachgelagerten Planungen die Möglichkeit einer differenzierten Nutzungsdurchmischung (mit Dienstleistung, Detailhandel, Gastronomie, Gewerbe) zu beachten.

Die Planung ist sorgfältig erarbeitet worden, es hat eine seriöse, differenzierte Auseinandersetzung mit den Anforderungen an diesem Standort stattgefunden. Sie erfährt denn auch breite Zustimmung.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat der Gemeinde Burgdorf mit Datum vom 20. November 2020 den 1. Vorprüfungsbericht zugestellt. Daraufhin wurden die Unterlagen überarbeitet und zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Nachfolgend werden nur die noch offenen Themen der Planung aufgeführt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung XXXVII «Farbweg» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Beurteilung Überbauungsordnung

3.1 Überbauungsplan

Perimeter

Im Rahmen der 1. Vorprüfung wurde festgehalten, dass der Perimeter der UeO nicht in allen Teilen mit der ZPP 11 «Farbwegareal» übereinstimme. Gemäss dem Erläuterungsbericht Kap. 1.3.2 wird die ZPP 11 «Farbwegareal» im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV angepasst, damit es zukünftig übereinstimmt. Die Änderung wurde nicht zur Vorprüfung eingereicht und kann damit nicht geprüft werden. Die Änderung muss zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen. (**GV**)

Abstände

Aufgrund von fehlenden Vermassungen konnte dies im Rahmen der 1. Vorprüfung noch nicht abschliessend geprüft werden. Die Vermassungen gegenüber den Strassen sowie den benachbarten Parzellen wurde nun ergänzt und die Baubereiche teilweise leicht verschoben. Wir haben keine weiteren Bemerkungen mehr dazu.

Grössere Spielfläche

Die grössere Spielfläche wird nun im Überbauungsplan festgelegt und in Art. 9, Art. 21 und Art. 23 der Überbauungsvorschriften geregelt. Wir haben keine Bemerkungen mehr.

Öffentliche Wegverbindungen

Im Überbauungsplan wird die Lage der öffentlichen Wegverbindung zusammen mit den Anschlusspunkten verbindlich festgelegt. Art. 15 Abs. 2 UeV sagt, dass eine minimale Breite von 3 m einzuhalten ist und dass die Anschlusspunkte um je max. 1 m verschoben werden können. Demzufolge dürften lediglich die Anschlusspunkte verschoben werden, der Weg an sich aber nicht. Dies ist also gar nicht möglich.

Entweder muss die Regelung in Art. 15 Abs. 2 UeV so angepasst werden, dass nicht nur die Anschlusspunkte sondern auch die Wegverbindungen um 1 m verschoben werden können. Diesfalls ist der ganze Weg zu vermessen. Oder aber (und wahrscheinlich eher im Sinne der Gemeinde) es sind lediglich die Anschlusspunkte im Plan festzulegen (nicht jedoch die Wegverbindung an sich). **(GV)**

Gewässerraum

Die Gewässerräume werden innerhalb der UeO als «dicht überbaut» gemäss Art. 41c GschV beurteilt und der Gewässerraum wurde bereits reduziert festgelegt. Der OIK IV verlangt deshalb, dass dies in der Legende zum Gewässerraum ergänzt wird. Dies ist grundsätzlich so in den UeV auch festgehalten, wir empfehlen hier trotzdem auch im UeP darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Gewässerraum «dicht überbaut» handelt. **(E)**

Im Fachbericht des OIK IV wird festgehalten: «*Nach Rücksprache mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer wird beim Baubereich E für das Lichtraumprofil von 3.25 x 4 m nördlich des Mülibachs respektive südlich des Baubereiches E anstelle eines Gewässerraumes ein Freihaltebereich ausgeschieden*». Gemäss dem OIK IV wird damit die Unterhaltspflicht im betroffenen Abschnitt neu geregelt und ist auch in den UeV zu regeln. Auf Nachfrage hat der OIK IV die Forderung genauer erläutert. So handelt es sich korrekterweise nicht um eine «Wasserbaupflicht» im Sinne des WBG für den Grundeigentümer, sondern vielmehr um eine Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR. Damit ist das Eigentum und Interesse und somit auch die Haftung bei solchen Werken grundsätzlich geregelt und bedarf keiner speziellen Regelung mehr. Gemäss den Erfahrungen des OIK IV ist dies aber in der Praxis selten bekannt und führt regelmässig zu Streitigkeiten. Der OIK IV empfiehlt deshalb dringend dies bereits jetzt zu regeln. **(E)**

Retention

Es gibt nun ein generelles Entwässerungskonzept, der OIK hat keine direkten Einwände dagegen. Gemäss dem Entwässerungskonzept sind auch bauliche Massnahmen notwendig. Es ist unklar, wo diese realisiert werden sollen und ob sie mit den Vorschriften der UeO vereinbar sind. Es ist sicherzustellen, dass der für die Retention notwendige Raum vorhanden ist und gemäss den UeV auch erlaubt ist. **(GV)**

3.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften wurden aufgrund der Rückmeldungen der 1. Vorprüfung sorgfältig überarbeitet, wir haben nur noch nachfolgende Bemerkung:

Naturgefahren

Gemäss dem Gefahrentgutachten (S. 12-13) erfolgt eine Gefahrenverlagerung. Der OIK verlangt, dass von den betroffenen Grundeigentümern eine schriftliche Zustimmung einzuholen ist und auf privatrechtlicher Ebene zu regeln ist, ob Objektschutzmassnahmen vorzunehmen sind (Ziff. 1.25 des FB OIK).

Die Schutzmassnahmen dürfen nicht zu einer Gefahrenverlagerung führen, das Gutachten ist deshalb unvollständig, da es damit aufhört, dass wesentliche Gefahrenverlagerungen erfolgen. Das Gefahrentgutachten ist deshalb anzupassen/vervollständigen. Es muss bereits jetzt geprüft werden, wie diese Gefahrenverlagerung vermieden werden kann und ob dies nicht wieder zu einer erneuten Gefahrenverlagerung führt. Unter Umständen sind die entsprechenden Massnahmen in die vorliegende Planung aufzunehmen (je nach Ergebnis des Gefahrentgutachtens). **(GV)**

Wie vom OIK IV im Fachbericht hingewiesen, ist darauf zu achten, dass die Hochwasserschutzmassnahmen auch mit dem Richtprojekt übereinstimmen. (H)

4. Beurteilung Baugesuch

Die Baugesuchsunterlagen wurde nicht erneut zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der 1. Vorprüfung konnte dem Baugesuchsgegenstand grundsätzlich zugestimmt werden, es gab jedoch einige formelle Vorbehalte. Diese werden hier unverändert nochmals aufgelistet.

4.1 Formelles

Vollständigkeit der Unterlagen

Folgende Ergänzungen und Korrekturen sind erforderlich (vgl. auch Stellungnahme der Stadt Burgdorf; (GV):

- Es fehlt das Baugesuchsformular «Erdbebensicherheit». Dieses ist für die nächsten Schritte zu ergänzen und zur Genehmigung einzureichen.
- Formular 1.0: Im Formularkopf ist das Feld «Baugesuch» anzukreuzen. Es fehlen ferner die verantwortliche Person Selbstdeklaration Baukontrolle und die Angabe der Baukosten (Abbruchkosten). Diese sind zu ergänzen (Vorbehalt).
- Das Formular enthält eine einzelne, nicht lesbare Unterschrift. Die Formulare sind korrekt zu unterschreiben, auch vom Projektverfasser und Grundeigentümer. Dabei ist auch der Unterschriftsberechtigung Rechnung zu tragen (dies gilt für sämtliche Unterschriften; Vorbehalt).
- Inwiefern betrifft das Abbruchgesuch nicht nur die Parzelle Nr. 527, sondern auch die Parzellen Nrn. 526 und 530? Die Parzelle Nr. 530 befindet sich nicht im Alleineigentum der Raiffeisen Pensionskasse. Ist sie tatsächlich vom Baugesuch betroffen, müssten auch die übrigen Miteigentümer in den Formularen genannt werden und das Baugesuch mitunterschreiben. Bitte prüfen und anpassen (Vorbehalt).
- Formular 2.1: Es fehlt die Unterschrift des Projektverfassers.
- Der Situationsplan ist von Bauherrschaft und Projektverfasser zu unterzeichnen.
- Die Grundeigentümerliste zum Situationsplan ist beizubringen.

4.2 Materielles

Die Stellungnahme der Stadt Burgdorf liegt vor. Keine weiteren Bemerkungen

4.3 Verhältnismässigkeitsprüfung Abbruch erhaltenswertes Objekt ausserhalb Baugruppe

Der Beurteilung der Stadt Burgdorf, dass ein Erhalt der Butterzentrale unverhältnismässig ist, kann gefolgt werden. Die Ebenbürtigkeit des Ersatzbaus ist durch das gewählte qualitätssichernde Verfahren in Anlehnung an die SIA Norm 143 sichergestellt.

4.4 Fach- und Amtsberichte

Die Fach- und Amtsberichte betreffend das Abbruchgesuch liegen vor. Sie werden mit dem Vorprüfungsbericht zu Kenntnis gebracht. Die enthaltenen Auflagen, Bedingungen und Hinweise werden in den Gesamtentscheid (Genehmigung Erlass Überbauungsordnung und Erteilung Abbruchbewilligung) integriert.

Der Amtsbericht der Gemeinde Burgdorf / Bauinspektorat wurde im Rahmen der 2. Vorprüfung noch eingeholt und der Amtsbericht liegt mit Datum vom 9. Mai 2022 vor. Unter den Erwägungen hält das Bauinspektorat fest, dass die formellen Mängel zwischenzeitlich bereinigt wurden. Die Auflagen werden in den Gesamtentscheid integriert.

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist 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 Regierungstatthalteramt 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 Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- 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 www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Max Bühler
Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht vom 3. Mai 2022
- Gemeinde Burgdorf, Amtsbericht Bauinspektorat vom 9. Mai 2022

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- OIK IV, Wasserbau
- Rf (bei KoG)