



Einwohnergemeinde Kiesen
Bächler + Güttinger AG Bern
Überbauungsordnung «Gewerbeland» – Änderungen

Baureglement, Art. 52 ZPP D «Gewerbeland» – Geringfügig Änderung

Erläuterungen

Die Erläuterungen ersetzen Anhang II Erläuterungen des Genehmigungsdossiers vom März 1996

ENTWURF

Stand 4. September 2008 (ersetzt Stand vom 24. Juli 2008)
Aufträge / 323 / 07 / Ber_Erlaeut_040908.doc / 5.9.08 / Lo / Di / ms

1. Ausgangslage

Planungsgebiet	Das Planungsgebiet umfasst die drei Parzellen	
	– Parz. Nr. 576 (Einwohnergemeinde Kiesen)	200 m ²
	– Parz. Nr. 720 (ehem. Krattinger + Meyer Beteiligungen AG Bern, zwischenzeitlich Valiant Bank, neu Bächler + Güttinger AG)	8'401 m ²
	– Parz. Nr. 635 (ehem. Marazzi GU AG Muri, neu Bächler + Güttinger AG)	9'872 m ²
	Total	<hr/> 18'473 m ²
geltende Planung	Das Planungsgebiet ist im Zonenplan und im Baureglement der Gemeinde Kiesen vom 22. Mai 1991 als Zone mit Planungspflicht ZPP D «Gewerbeland» festgelegt worden (vgl. dazu die entsprechenden Bestimmungen im Anhang).	
	Am 17. Mai 1995 ist auf der Grundlage der ZPP D durch den Gemeinderat die Überbauungsordnung UeO «Gewerbeland» erlassen worden. Diese ist heute unverändert gültig (vgl. Einwohnergemeinde Kiesen: Überbauungsordnung «Gewerbeland»; Bericht mit Überbauungsvorschriften, -plan und Strassenplan, -Konzept und Erläuterungen; März 1996; Lohner + Marbach Architektur und Raumplanung Thun).	
ursprüngliche Zielsetzung	Überbauungskonzept und Überbauungsordnung sollen einerseits so flexibel formuliert werden, dass ihre Elemente im Sinne eines «Baukastens»	

für unterschiedliche Gewerbebetriebe anwendbar sind, andererseits die Wahrung des öffentlichen Interesses durch eindeutige «Spielregeln» gewährleistet wird.

Erfahrung

Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass die Aufteilung der Nutzfläche in insgesamt 16 Baufelder mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zwar den Vorstellungen nach einem durchgrüntem, attraktiven und differenzierten Gewerbezentrum, nicht jedoch der Nachfrage nach grossflächigem Gewerbebauland entspricht.

aktuelle Zielsetzung

Sowohl die Vertreter der Grundeigentümerinnen als auch die Gemeinde wünschen sich für die ZPP D «Gewerbeland» eine Überbauungsordnung, welche insbesondere bezüglich Nutzflächen, Gebäudehöhen und Erschliessungsanlagen flexibler ist und dadurch einen Anreiz für die Ansiedlung von attraktiven Betrieben bietet.

ZPP D

Um eine Grundsatzdiskussion über Art und Mass der Nutzung des Planungsgebiets zu vermeiden, um aufwändige zusätzliche Verfahrensschritte einzusparen und um entsprechend Zeitbedarf und Kosten zu minimieren, werden die ZPP-Vorschriften im Baureglement (vgl. Anhang) nur geringfügig geändert (Anpassungen der Massvorschriften für die Gebäudehöhe an die Hochwassergefährdung). Dadurch kann die Änderung der UeO ohne Mitwirkungsverfahren durchgeführt und durch den Gemeinderat erlassen werden.

Bächler + Güttinger AG

Die Firma Bächler + Güttinger AG ist im Gartenbau tätig. Der Hauptsitz der Firma ist an der Bitziusstrasse 40A in Bern. Bächler + Güttinger AG beschäftigt ca. 120 Mitarbeiter. Es gibt Filialen in Thun, Saanen und Granges-Paccot.

Die Firma muss den bestehenden Standort in Bern verlassen, weil der Bauvertragsvertrag nicht verlängert werden konnte. Der Umzug muss bis ca. 30.09.2009 abgeschlossen sein.

Auf der Suche nach einem neuen Standort ist Bächler + Güttinger AG in Kiesen auf das «Gewerbeland Kiesen» gestossen. Der Standort ist für die Firma ideal (geographische Lage, Autobahnanschluss etc.)

2. Überbauungskonzept

(vgl. Plan Überbauungskonzept neu im Massstab 1:2'000, Entwurf Stand 24. April 2008)

Vorprojekt	<p>Das Überbauungskonzept basiert auf einem Vorprojekt, welches die Fa. Christian Nussbaum AG Architekturbüro in Spiez für die Fa. Bächler und Güttinger AG ausgearbeitet hat. Das Raumprogramm umfasst Büros, eine Hauswartwohnung, eine Werkstatt, eine Maschinenhalle, Magazine, Lager und Materialplätze.</p>
Überbauungskonzept	<p>Das dargestellte Überbauungskonzept entspricht dem Stand der Projektierung im April 2008. Die Lage der einzelnen Nutzungen im Rahmen der im Überbauungsplan festgelegten Baufelder kann sich noch ändern.</p> <p>Die Unterschiede des neuen Überbauungskonzepts zu demjenigen vom März 1996 sind einerseits durch die Planungsgeschichte und andererseits durch die Bedürfnisse der künftigen Nutzerin zu begründen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Das alte Überbauungskonzept von 1996 ist ohne konkrete Nutzer-Vorstellungen entstanden und stellt eine Idealvorstellung dar.– Die entsprechend überdetaillierte Überbauungsordnung ist während über 10 Jahren als Grundlage für die Akquisition von Nutzer-Firmen erfolglos geblieben.– Die Firma Bächler + Güttinger AG hält sich mit ihrem Projekt zwar an die Grunddisposition des ursprünglichen Überbauungskonzepts, benötigt jedoch einfachere und flexibler nutzbare Baufelder und -Volumen. Insbesondere besteht für dreigeschossige Dienstleistungstrakte beidseits der Erschliessungsstrasse absolut kein Bedarf.
Umsetzung in die UeO	<p>Die Umsetzung des Projektstands bzw. des Überbauungskonzepts in die Überbauungsordnung erlaubt eine spätere Erweiterung im Sinne der Konzeptidee: Lager- und Parkplätze östlich der Erschliessungsstrasse können durch weitere zweigeschossige Bauten ersetzt und die Werkstatt im Baufeld 2.1 aufgestockt werden.</p> <p>In diesem Sinne weist die Überbauungsordnung weiterhin die wesentlichen Strukturmerkmale der ursprünglichen Konzeptidee auf:</p> <ul style="list-style-type: none">– die Erschliessung des Areals durch eine interne Haupteerschliessungsachse und ein orthogonal geordnetes System von durchgrünten Erschliessungsflächen,– die entsprechende Aufteilung und Gliederung des Areals in neu sechs (bisher acht) Baufelder sowie

- die Festlegung einer – gegenüber der erhöht liegenden Bahnlinie repräsentativ wirkenden – Gebäudefront mittels dreigeschossig bebaubarer Teilbaufelder mit Anbaupflicht entlang der Haupterschliessungsachse.

Falls die Firma Bächler + Güttinger AG das Areal nicht vollständig nutzen kann, könnte ein Teil fremd vermietet werden.

3. Überbauungsordnung

(Vgl. Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, Entwurf Stand 24. Juli 2008)

Überbauungsplan

Die Reduktion der Anzahl Baufelder entspricht den Anforderungen der zukünftigen Nutzer. Mit der Anordnung, Gliederung und Erschliessung der Baufelder werden nach wie vor die Gestaltungsgrundsätze der ZPP D (vgl. Art. 52 Abs. 3 Baureglement) beachtet.

Aus betrieblichen Gründen wird die Fusswegverbindung zur SBB-Haltestelle an den östlichen Rand des Areals verlegt. Auf die Festlegung von Hochstammbäumen und Grünflächen zwischen den Baufeldern 2, 4 und 6 muss aus betrieblichen Gründen verzichtet werden. Stattdessen werden Hochstammbäume entlang der internen Erschliessungsstrasse gepflanzt.

Eidgenössische Baulinie

Im Baubewilligungsverfahren muss folgende Bewilligung eingeholt werden: Bauliche Massnahmen innerhalb der eidg. Baulinie benötigen eine öffentlich-rechtliche Bewilligung gemäss Art. 24 Nationalstrassengesetz NSG. Die Bewilligung wird durch das Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Abteilung Nationalstrasse Betrieb (Gebietseinheit 1) erteilt. Die Bewilligung bedarf der Anhörung des Bundesamts für Strassen ASTRA, Filiale in Thun. Diese wird durch das TBA eingeholt. Für die Erteilung der Baubewilligung ist dem Tiefbauamt des Kantons Bern ein Gesuch mit Plänen (Situations- und Querschnittpläne) in dreifacher Ausführung mit eingezeichneter eidg. Baulinie sowie den Parzellennummern einzureichen.

Überbauungsvorschriften

Die Änderungen gegenüber den Überbauungsvorschriften vom 17.05.1995 sind im Korrekturmodus rot dargestellt. Es sind im Wesentlichen die folgenden:

- die Anpassung der Inhalte des Überbauungsplans (Art. 3),
- die Anpassung der Baufelder-Nummerierung (Art. 4 und 5),
- die Anpassung der Kote für den gewachsenen Boden auf Grund der Gefahrenkarte (Hochwassergefährdung, Art. 5 Abs.2),
- der Verzicht auf eingeschossige Baufelder (Art. 5 Abs. 1 und 2),
- die Beschränkung der Dachgestaltung auf extensiv begrünte Flachdächer (Art. 5 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 4),
- der Stellenwert des Überbauungskonzepts (Art. 6 Abs. 4),
- die Anpassung an die neuere Gesetzgebung betr. Parkplatzbedarf (Art. 8) und betr. Energie (Art. 20),
- die Ergänzung von Art. 9 Abs. 1 bezüglich Lärmempfindlichkeitsstufen gem. Art. 38 Abs. 4 GBR sowie
- die Genehmigungsvermerke.

Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Kiesental vom 23.07.2004 wird in den Zonenplan Naturgefahren umgesetzt (vgl. Entwurf vom 21. Februar 2008). Das Planungsgebiet liegt zum grössten Teil im blauen Bereich für mittlere (Hochwasser-)Gefährdung.

Die entsprechenden Massnahmen beschränken sich in den Überbauungsvorschriften auf die Festlegung einer minimalen Erdgeschosskote von 537.40 m ü. M., welche gemäss Modellierung der Überflutungshöhe bei einem HQ 300 entspricht. Dies bedingt, dass die Gebäudehöhe ab dieser Kote gemessen werden darf.

Eine entsprechende geringfügige Änderung des Gemeinderbaureglements GBR ist gemäss Art. 122 Abs. 5 durchzuführen.

Die Auswirkungen auf das benachbarte Militärareal im Falle einer Höherlegung des Terrains sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu untersuchen und entsprechende Objektschutzmassnahmen mittels eines Gefahrengutachtens zu Lasten der Baubewilligten nachzuweisen.

Lärmschutz

Das Amt für öffentlichen Verkehr AöV weist darauf hin, dass die geltenden Planungswerte für lärmempfindliche Nutzungen (Nacht: 55 dBA in der ES IV) in den Baufeldern 2.1, 4.1 und 6.1 nicht eingehalten werden. Eine Grob-analyse der Lärmsituation ergibt Immissionspegel von nachts ca. 60 dBA.

Das von der Bauherrschaft angeforderte Lärmgutachten ergibt im Wesentlichen:

- Für grosse Teile des Baugebiets müssen Massnahmen gegen den Strassenlärm realisiert werden.

- Für grosse Teile des Baugebiets müssen auch Massnahmen gegen den Eisenbahnlärm ergriffen werden.
- Die Überlagerung der beiden Lärmausbreitungen zeigen, dass sämtliche Baufelder von Überschreitungen der Planungswerte betroffen sind.
- Als Massnahmen kommen in Frage:
 - Lärmschutzwände
 - Lärmabschirmende Bauten (Gewerberiegel)
 - Massnahmen an den Gebäuden

Das Gutachten zeigt mögliche Massnahmenkonzepte auf.

- Im Baugesuchverfahren muss der Nachweis erbracht werden, dass mit geeigneten Massnahmen die Anforderungen der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Bei einer etappierten Überbauung ist für jede Erweiterung ein entsprechender Nachweis einzureichen.

(vgl. Grolimund & Partner AG Bern: Überbauungsordnung Gewerbeland Kiesen, Lärmbeurteilung (A3025); 5. September 2008 – beiliegend)

Eine Erweiterung der Lärmschutzwand entlang der SBB-Bahnlinie oder eine Erhöhung entlang der Autobahn ist im Rahmen dieses Verfahrens und innert nützlicher Frist nicht zu sichern bzw. zu realisieren. Desgleichen kann die Realisierung aller für die Lärmabschirmung notwendiger Gewerberiegel nicht garantiert werden. Deshalb werden lärmempfindliche Räume bzw. Nutzungen auf die Baufelder 2.1, 4.1 und 6.1 in der Arealmitte beschränkt und die dafür erforderlichen Lärmschutzmassnahmen am Bau getroffen.

Kantonsstrassenplan

Auf Grund des Mitberichts des Tiefbauamts, Oberingenieurkreis II, und auf Grund einer gemeinsamen Begehung ist der in die Überbauungsordnung integrierte Kantonsstrassenplan leicht abgeändert worden. Auf die Option einer Ein- und Ausfahrt über die Jabergstrasse ist bewusst verzichtet worden.

Anhang

Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Kiesen vom 22. Mai 1991:

Art. 38

Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Reine Bürobauten sind in der Regel jedoch nur als Bestandteil eines Industrie- oder Gewerbebetriebes gestattet.

² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Ausgeschlossen sind flächige, wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe (d.h. Betriebe mit mehr als 150 m² BGF pro Arbeitsplatz wie z.B. Verteilzentren, Einkaufszentren oder reine Lagerbetriebe) sowie Betriebe, welche das gesunde Wohnen in den benachbarten Wohnzonen beeinträchtigen.

⁴ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV); in einem Übergangsbereich von 20 m gegenüber den Wohnzonen E 1 und W 2 gilt ES III.

⁵ In einem Übergangsbereich von 20 m zur Wohnzone sind Betriebe oder Betriebsteile, welche zu stärkeren Einwirkungen führen als sie in der Wohnzone geduldet werden müssen, nicht zugelassen (Art. 91 BauV).

⁶ Für die baupolizeiliche Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

⁷ 15 % der anrechenbaren Landfläche sind als begrünte Fläche zu gestalten (Grünflächenziffer GFZ) und mit hochstämmigen Bäumen angemessen zu bepflanzen. Die Hälfte davon ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. Begrünte Autoabstellplätze (Rasengittersteine; Kiesbelag usw.) werden zu 50 % angerechnet.

(Art. 47)

Baupolizeiliche Masse

- Grenzabstand: 6 m, gegenüber benachbarten Wohnzonen min. GH
- Gebäudehöhe (GH): 11 m; für technisch bedingte Aufbauten: 14 m

- Firsthöhe (FH): 12 m
- Geschosszahl (GZ): 3
- Ausnützungsziffer (AZ): keine
- Überbauungsziffer (UeZ): 60 %
- Grünflächenziffer (GFZ): 15 %

Art. 48

Zone mit Planungspflicht
(ZPP) allgemeines

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen sowie Art. 95 Abs. 4 BauG.

² Die ZPP B, C und D sind Zonen nach Art. 93/94 BauG (Erlass durch Gemeinderat), die ZPP A, E und F sind Zonen nach Art. 95 BauG (Erlass durch Gemeindeversammlung).

Art. 52

ZPP D «Gewerbeland»

¹ Die Zone mit Planungspflicht D «Gewerbeland» bezweckt die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe beidseits der Autobahn unter Beachtung erhöhter gestalterischer Anforderungen und der Immissionen von Autobahn und Bahnlinie.

² Es gelten Art und Mass der Nutzung der Gewerbezone (Art. 38 und 47) mit Ausnahme der Gebäudehöhe: 11 m. Wegen der Hochwassergefährdung hat das Erdgeschoss (OK EG) auf minimal 537.40 m. ü. M. zu liegen; die Gebäudehöhe wird ab dieser Quote gemessen.

³ Die folgenden Grundsätze sind zu beachten:

- Keine Beeinträchtigung der Uferlandschaft, sowohl bezüglich der Nahsicht (Teil westlich der Autobahn) als auch bezüglich der Fernsicht.
- Keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den nördlich anschliessenden Zonen E 1 und W 2 (insbes. Freihaltung des nordöstl. Teils der Parz. 635);
- Gliederung der Baumassen im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild; d.h. Strukturierung der Überbauung mittels einem - Etappierung und Nutzungsflexibilität begünstigenden - Erschliessungssystem einerseits und mittels - die Überbauung durchdringenden - Grünelementen andererseits.
- Durchgrünung der Aussenräume mittels Pflanzung hochstämmiger, standortheimischer Bäume.

⁴ Die Überbauung des Areals zwischen Autobahn und Bahnlinie hat in mindestens zwei Etappen nach einem gemeinsamen Überbauungs- und Erschliessungskonzept zu erfolgen, wobei der Gemeinderat die zweite Etappe in Erwägung der erwünschten Arbeitsplatzentwicklung und in Übereinstimmung mit der geplanten Wohnungsproduktion, spätestens jedoch 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten Etappe, freigibt.

Zonenplan

In dem von der Gemeindeversammlung am 22. März 1991 beschlossenen Zonenplan der Gemeinde Kiesen hat die ZPP D «Gewerbeland» die Parzellen Nr. 720, 576 und 635 ohne deren nördlichen Teil umfasst.

Das Kantonale Raumplanungsamt hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit Schreiben vom 14. Mai 1992 die Zweckmässigkeit einer Umzonung dieses Parzellenteils in eine Wohnzone aufgrund der Lärmsituation bezweifelt.

Deshalb hat der Gemeinderat mit Schreiben vom 6. Juli 1992 in Übereinstimmung mit den betroffenen Eigentümern angeregt, den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 653 in die ZPP D einzubeziehen.

Entsprechend wird im Genehmigungsbeschluss der Baudirektion des Kantons Bern vom 5. März 1993 die gesamte Parzelle Nr. 635 der ZPP D «Gewerbeland» und der nördlich angrenzende südliche Teil der Parzelle Nr. 385 der Gewerbezone zugewiesen.