

# Gemeindeabstimmung vom 25. September 2016

Botschaft des Grossen Gemeinderates zur Vorlage

## **Änderung baurechtliche Grundordnung** bestehend aus

- Zonenplan Zone mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg
- Baureglement Art. 59 Zone mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg



# 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 der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus:
  - Änderung Zonenplan Zone mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg
  - Änderung Baureglement, Art. 59 Zone mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg

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 17. Juni 2016 mit 31 zu 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) gutgeheissen.

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

Steffisburg, 17. Juni 2016

Grosser Gemeinderat Steffisburg

Präsident

Daniel Schmutz

Stv. Gemeindeschreiber

Christoph Stalder

## 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 der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Zonenplan Zone mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg und Baureglement Art. 59 Zone mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg sowie der Erläuterungsbericht sind auf der Gemeindehomepage [www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch) ebenfalls publiziert und abrufbar.

# A Worum geht es?

Aufgrund einer Nutzungsstudie und einem anschliessend durchgeführten Studienauftrag wurden für das Areal Dükerweg der Perimeter festgelegt und bisher fehlende Bestimmungen im Baureglement Art. 59 Zonen mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg erarbeitet. Diese Bestimmungen sollen nun in der baurechtlichen Grundordnung verankert werden.

# B Die Vorlage in Kürze

1. Nach der zweimaligen Nichtgenehmigung der Baureglementsbestimmungen für das Gebiet Dükerweg durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung initiierte die Gemeinde im Jahre 2011 eine Nutzungsstudie für das Areal und erliess hierzu ein Planungsprogramm. Der Planungsbereich der Nutzungsstudie beschränkt sich innerhalb des beabsichtigten Perimeters zur ZPP D auf die Parzellen von drei Grundeigentümern (Gemeinde und zwei Private), da die Parzellen oder Parzellenteile der anderen Grundeigentümer überbaut sind oder nur ein geringes Erweiterungspotential aufweisen resp. nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.
2. Die Gemeinde und der Grundeigentümer I (Grundeigentümer II verzichtete auf eine aktive Teilnahme) stellten je ein Planerteam, welches gemäss den Vorgaben im Planungsprogramm eine Nutzungsstudie erarbeitet. Als Grundlage für die Nutzungsstudie wurde vorgängig ein Verkehrsmodell erarbeitet und die verkehrlichen Rahmenbedingungen des umgebenden Strassennetzes definiert.
3. Die Resultate der zwei Nutzungsstudien wiesen unterschiedliche Nutzungsdichten auf, wobei augenfällig war, dass die arealinterne Qualität sowie die städtebauliche Integration in das Unterdorf mit zunehmender Dichte abnahm. Daher liess der

# C Ausführlicher Kommentar

Gemeinderat beide Projekte mit der Vorgabe einer Ausnützungsziffer (AZ) oberirdisch von 1.25 überarbeiten. Die Ergebnisse belegen, dass die AZ von 1.25 ein Maximalmass darstellt, welches nur mit einer optimalen Anordnung der Volumen quartierverträglich erreicht werden kann. In einem anschliessenden Studienauftragsverfahren, dessen Ergebnis Grundlage für die Überbauungsordnung sein wird, wurde dieses maximale Nutzungsmass nochmals bestätigt.

4. Auf der Basis der überarbeiteten Nutzungsstudien wurden die Reglementsbestimmungen zur ZPP D Dükerweg erarbeitet und zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Es gingen insgesamt 13 Eingaben von Privaten und Vereinen ein. Zu diesen Eingaben nahm die Planungsbehörde im Mitwirkungsbericht Stellung.
5. Die öffentlichen Planaufgaben erfolgten vom 13. Juni 2014 bis 18. Juli 2014 und vom 8. April bis 9. Mai 2016. Es gingen insgesamt vier Einsprachen ein, wovon deren drei nach den Einigungsverhandlungen zurückgezogen wurden.
6. Mit der Annahme der Änderung der baurechtlichen Grundordnung zur Zone mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg, wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über die hängige Einsprache im Genehmigungsverfahren entscheiden.

## ■ 1 Ausgangslage

Das Planungsgeschäft bezieht sich auf die Umzonung des gewerblich genutzten Areals am Dükerweg und der angrenzenden Liegenschaften. Der Planungsperimeter wird begrenzt durch die Unterdorfstrasse, den Dükerweg und die Zulg. Die Umnutzung des Gschwend-Areals wurde bereits im Rahmen der Revision der Ortsplanung 1995 bearbeitet. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) verweigerte damals die Genehmigung der Baureglementsbestimmungen von Art. 59 ZPP D Dükerweg aufgrund ungenügender Festlegung des Nutzungsmasses nach den Anforderungen des kantonalen Baugesetzes (BauG) und wies die ZPP D zur Neuplanung an die Gemeinde zurück. Da jedoch mit dem Inkrafttreten des Baureglements 1995 der Bebauungs- und Richtplan Nr. 19 mit Sonderbauvorschriften Dükerweg vom 29.12.1970 aufgehoben wurde, gelten die Bestimmungen zur Kernzone gemäss Art. 49 des Baureglements aus der Ortsplanung 1977. Diese lauten:

- Nutzungsart: Gewerbe, Geschäfte, Wohnen min. 25 % BGF
- Geschosszahl: 5

Unmittelbar nach der Rückweisung der planungsrechtlichen Bestimmungen zur ZPP D im Genehmigungsverfahren zur Ortsplanung 1995 wurde für das Areal Dükerweg ein Wettbewerb mit fünf beteiligten Büros durchgeführt. Ziel war,

eine gute Entscheidungsgrundlage zur Ergänzung der Grundordnung zu erlangen. Nach den Überarbeitungen des Siegerprojektes wurde der Entwurf der Überbauungsordnung erarbeitet, um das definitive Nutzungsmass festzulegen. Die Planung wurde jedoch noch vor der Vorprüfung sistiert und nicht weiterverfolgt, da mit dem hauptbetroffenen Grundeigentümer bezüglich des vorgesehenen Nutzungsmasses (ca. 16'000 m<sup>2</sup>; Ausnützungsziffer AZ 1.1) keine Einigung erzielt werden konnte.

Im Vorfeld der Teilrevision zur Ortsplanungsrevision 2008 wurde durch den Grundeigentümer eine Studie für eine mögliche Bebauung ausgearbeitet. Der Gemeinderat lehnte das Konzept aufgrund der zu hohen Dichte (Bruttogeschossfläche BGF 31'000 m<sup>2</sup>, AZ ca. 2.2, 5 bis 7 Geschosse plus Attika) und der fehlenden Integration in die ortsbauliche Struktur ins Unterdorf ab. Die Planung wurde deshalb auch nicht weiterverfolgt.

Um den Handlungsspielraum im Perimeter des Areals Dükerweg jedoch offen zu halten, entschied der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008 dieses der Zone mit Planungspflicht ZPP KE Kernergänzungszone zuzuweisen und mit einem Hinweis im Zonenplan zu versehen. Der Hinweis hätte ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen von Art und Mass der Nutzung der ZPP KE abzuweichen, wobei für diese Abweichungen ein Volksbeschluss erforderlich

gewesen wäre. Am 9. Oktober 2008 wurde die Teilrevision der Ortsplanung vom AGR genehmigt, die vorgesehene Planungsmassnahme für das Gebiet Dükerareal jedoch wiederum zurückgewiesen.

Inzwischen wechselte der Besitzer des Gschwend-Areals. Im 2011 wurde eine Nutzungsstudie im Sinne einer Testplanung mit der Absicht gestartet, sowohl für die Gemeinde als auch für den neuen Grundeigentümer eine konsensfähige Konzeptgrundlage zu erhalten. Das Ziel der Studie war, aufgrund einer fundierten Auseinandersetzung mit dem Gebiet bezüglich Städtebau, Art und Mass der Nutzung und Erschliessung eine aussagekräftige Grundlage zur Definition der noch zu erlassenden baurechtlichen Grundordnung für dieses Gebiet zu erlangen. Die unbefriedigende Rechtssituation soll behoben und möglichst eine solide Ausgangslage für die Entwicklung des Areals geschaffen werden.

Die Grundsätze der Nutzungsstudie waren:

- Stärkung der Identität und des Unterdorfes/Gschwend-Areals
- Fördern einer städtebaulich qualitätsvollen Verdichtung mit gemischter Nutzung, die der zentralen, an den Ortskern Oberdorf angrenzenden Umgebungssituation gerecht wird und den Bedürfnissen der Grundeigentümer Rechnung trägt.
- Aufwertung des Unterdorfes/Gschwend-Areals als Ort für Begegnungen

- Sicherstellung einer qualitativollen Umgebungsgestaltung
- Sicherstellung der Massnahmen gemäss Verkehrsrichtplan

Als Grundlage für die Nutzungsstudie wurde vorgängig ein Verkehrsmodell erarbeitet, welches die verträgliche Verkehrsbelastung des umgebenden Strassennetzes untersuchte. Aufgrund der Resultate wurden die maximale Fahrtenzahl des Dükerareals und dadurch die möglichen Nutzungen festgelegt.

Zur Begleitung und Beurteilung der Nutzungsstudien wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt, welches aus den Grundeigentümern, dem Fachausschuss der Gemeinde Steffisburg, Vertretern aus Politik und Verwaltung, dem AGR, dem kantonalen Tiefbauamt und der kantonalen Denkmalpflege bestand. Die beiden beauftragten Planungsteams haben nach den Zwischen- und Schlussbesprechungen je eine bereinigte Studie vorgelegt. Die Studien zeigten ebenfalls, dass eine sinnvolle Arealerschliessung einzig über den Dükerweg möglich ist.

Zwischenzeitlich führte die Gemeinde zusammen mit den Grundeigentümern und dem erweiterten Beurteilungsgremium ein Studienverfahren mit fünf Planungsteams durch, welche im Rahmen der vorgesehenen Nutzungsvorschriften mögliche Bebauungsvarianten aufzeigen sollten. Die Resultate bestätigten, dass die beabsichtigten Vorschriften ortbildver-

träglich umgesetzt werden können. Um die Arealerschliessung und die in diesem Zusammenhang stehende Umgestaltung der Unterdorfstrasse optimal lösen zu können, muss der ZPP-Perimeter im Strassenbereich jedoch geringfügig angepasst werden. Die zusätzlich davon betroffene Grundeigentümerin ist mit dieser Erweiterung einverstanden.

## ■ 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. 60a**

##### *4. Information*

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

<sup>2</sup> *Hat die Planung die Erstellung von Anlagen der Detailerschliessung zur Folge oder sieht sie die Errichtung einer Zone mit Planungspflicht vor, ist auch zu orientieren über die Planungskosten für die Überbauungsordnung, über die Kosten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen und über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer.*

<sup>3</sup> ...

## **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 ZPP-Perimeter enthält die Sektoren D1, D2 und D3 sowie den Strassenbereich (Kantonsstrasse). Der Sektor D1 umfasst das Gschwend-Areal (Parzelle Nr. 1245) und die Parzellen Nr. 41, 292, 298, 951, 1261 (Teilbereich) und 3190. D2 beinhaltet die Parzelle Nr. 4 mit dem schützenswerten Bieri-Stock. Sektor D3 entspricht der Parzelle Nr. 567, auf welcher sich das Zentrum Brügg der Freien Evangelischen Gemeinde Steffisburg befindet. Zu den Sektoren zugehörig sind zusätzlich abparzellierte Trottoirbereiche gegen die Unterdorfstrasse.





ZPP-Perimeter mit Sektoren



Ausschnitt Zonenplan mit ZPP-Perimeter

Wohnzonen

 Wohnzone W2

Gemischte Zonen

 Wohn- und Gewerbezone WG2

 Wohn- und Gewerbezone WG3


 ZPP Kernschutzzone KS

 ZPP Kernergänzungszone KE

Besondere Zonen

 Grünzone GrZ

Spezielle Ordnungen

 Überbauungsordnung nach Art. 92 BauG

- - - Sektorengrenzen



### 3.2 Baureglement Gemeinde Steffisburg

Art. 58 des Baureglements der Gemeinde Steffisburg, welcher die allgemeinen

Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) enthält, bleibt unverändert. Art 59, welcher die einzelnen ZPP umschreibt, wird wie folgt ergänzt:

Nr.	Gebiet	Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
D	Dükerweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung einer städtebaulich qualitätsvollen Verdichtung mit gemischter Nutzung, die dem zentralen Ort am Brückenkopf des Unterdorfes und der an den Ortskern Oberdorf angrenzenden Umgebungssituation gerecht wird.</li> <li>- Aufwertung und Stärkung der Identität des ehemaligen Gschwend-Areals im Unterdorf.</li> <li>- Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten unter Berücksichtigung der Baustruktur an der Ausstrasse / Unterdorfstrasse und des schützenswerten «Bieri-Stocks» (Unterdorfstrasse 4).</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>	<p>Teilbereich D1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale oberirdische Bruttogeschossfläche (Erdgeschoss und Obergeschosse) von 17'200 m<sup>2</sup> (anrechenbare Landfläche von 13'727 m<sup>2</sup>). Die minimale oberirdische Bruttogeschossfläche beträgt 13'000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Die Nutzungsart Wohnen darf die Fläche von 16'000 m<sup>2</sup> BGF und die Nutzungsart Verkauf 5'000 m<sup>2</sup> BGF nicht überschreiten. Für Güter des täglichen Bedarfs darf maximal eine Verkaufsfläche mehr als 1'000 m<sup>2</sup> BGF aufweisen.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>	<p>Grundsätze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Qualitätssicherung des Planungszwecks führt die Gemeinde im Sektor D1 ein Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durch (qualifiziertes Verfahren mit Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143). Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.</li> <li>- Geschosszahlen: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sektoren D1 entlang der Unterdorfstrasse und Sektor D2: max. 4 Geschosse (inkl. Attika).</li> <li>b) Der Gemeinderat kann im Sektor D1 für von der Unterdorfstrasse zurückversetzte Bauten zusätzliche Geschosse zulassen, jedoch maximal 6 Geschosse (6. Geschosse nur punktuell).</li> </ul> </li> <li>- Der schützenswerte Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4, ist zu erhalten.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>	III

Nr.	Gebiet	Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
		<p><i>Fortsetzung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden.</li> </ul>	<p><i>Fortsetzung</i></p> <p>Teilbereich D2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der schützenswerte Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4, kann ohne Anrechnung zur Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Bauvolumens ausgebaut werden.</li> <li>- Zusätzlich ist ein freistehender Neubau mit einer maximalen BGF von 1'300 m<sup>2</sup> zugelassen. Die minimale oberirdische Bruttogeschossfläche für den Neubau beträgt 1'000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Teilbereich D3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Gebäude können innerhalb des bestehenden Volumens ausgebaut werden.</li> <li>- Erweiterungen sind zugelassen, wenn die Ortsbildverträglichkeit nachgewiesen ist.</li> <li>- Ein Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden Bauten am heutigen Standort ist zulässig.</li> </ul>	<p><i>Fortsetzung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Strassendorfcharakter der Unterdorfstrasse ist zu erhalten.</li> <li>- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans zum Anschluss Dükerweg / Austrasse / Unterdorfstrasse sowie zur Dükerbrücke sind zu berücksichtigen. Der Hauptanschluss zu Sektor D1 hat an der Unterdorfstrasse via Dükerweg zu erfolgen. Für die Sektoren D2 und D3 sind die bestehenden Anschlüsse an die Unterdorfstrasse zugelassen. Die Erschliessung von zusätzlicher Bruttogeschossfläche (Sektor D2) ist über den Sektor D1 sicherzustellen.</li> <li>- Entlang des Planungsperimeters ist zur Sicherung des Raumbedarfs für Fliessgewässer ein durchgehender Gewässerabstand von 15.0 m, gemessen ab vegetationsfreiem Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) einzuhalten. Vorbehalten bleiben zusätzliche Nutzungen im dicht bebauten Gebiet gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).</li> </ul> <p><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>	

Nr.	Gebiet	Planungs- zweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
				<p><i>Fortsetzung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Teilgebiet D1 darf die Anzahl Fahrten (DTV) von 2'200 nicht überschritten werden.</li> <li>- Entlang der Zulg ist ein durchgehender, öffentlicher Uferweg (Fortsetzung des Reckweges bis zur Dorfbrücke) zu realisieren. Die Lage des Weges kann aufgrund des Detailprojektes innerhalb des Planungsperimeters und auch ausserhalb auf der Gewässerparzelle zu liegen kommen.</li> <li>- Die Aussenräume entlang der Zulg sind naturnah zu gestalten.</li> <li>- Anzustreben ist eine umweltschonende, möglichst CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung. Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50 % des erforderlichen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.</li> <li>- Im Interesse einer ressourcenschonenden Verwendung von Baumaterialien und einer optimierten Mobilität sind der aktuelle Gebäudestandard Energiestadt und die Zielwerte des SIA-Effizienzpfad Energie anzustreben.</li> </ul>	

## ■ 4 Information über die Planungs- und Erschliessungskosten

Die Planungskosten für die nach der Genehmigung der Grundordnung erforderliche Überbauungsordnung werden mittels Infrastrukturvertrag den privaten Grundeigentümern, welche ebenfalls als Investoren auftreten, überbunden. Ebenfalls werden diese gemäss Erschliessungsvertrag die Kosten zur Umlegung der öffentlichen Kanalisationsleitung in der Austrasse zu tragen haben. Die Kostenaufteilung für Anpassungen an der Basiserschliessung (Unterdorfstrasse im Eigentum des Kantons) richtet sich nach dem Verursacherprinzip mit Vorteilsanrechnung zu Lasten der Grundeigentümer resp. der Profitierenden. Da die Sanierung der Ortsdurchfahrt Steffisburg als Massnahme im Agglomerationsprogramm Verkehr+Siedlung 2. Generation enthalten ist, wird sich der Kanton im Rahmen der nicht den Verursachern anzurechnenden Kosten am Projekt beteiligen.

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

### 5.1 Siedlung

Die vorliegenden ZPP-Vorschriften schaffen die Voraussetzungen, damit eine zukünftige Überbauung der angrenzenden Umgebungssituation gerecht wird und eine städtebauliche qualitäts-

volle Verdichtung mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung sichergestellt werden kann. Nebst neuem Wohnraum wird ein Raumangebot für Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung und öffentlichen Nutzungen angeboten. Dadurch wird die Belebung des Unterdorfs gefördert. Die ZPP schafft die Voraussetzungen, dass das Gschwend-Areal zu einer attraktiven Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Begegnungszone wird.

### 5.2 Wirtschaft

In der Neuüberbauung kann rund ein Viertel der zulässigen Bruttogeschossfläche für Gewerbe (Verkauf und Dienstleistung) genutzt werden. Es werden somit günstige Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbes geschaffen. Damit der zentrale Ort von Steffisburg auch tatsächlich entwickelt wird, muss für die Grundeigentümer sowie für potentielle Investoren eine vernünftige Wirtschaftlichkeit gegeben sein. Eine Berechnung durch einen externen Gutachter ergab, dass beim angestrebten Nutzungsmix und dem Erreichen der AZ von 1.25 ein wirtschaftliches Projekt umgesetzt werden kann.

Aufgrund der heute noch geltenden Bauvorschriften ist eine fünfgeschossige Bauweise möglich. Das heisst, mit der neuen Grundordnung entsteht gemäss gängiger Praxis der Gemeinde Steffisburg kein Planungsmehrwert im Sinne der Mehrwertabschöpfung.

### **5.3 Verkehr**

Als Grundlage für die Nutzungsstudie wurde ein Verkehrsmodell erarbeitet, welches Lösungen für die zukünftige Verkehrssituation aufzeigt. In den Grundsätzen der ZPP-Vorschriften ist festgehalten, dass die Massnahmen des Verkehrsrichtplans, des Verkehrsmodells B+S AG vom 26. Januar 2012 und die Grundlagen (Gestaltung Verkehrsknoten und Freihalteflächen für Kreisel «Unterdorfstrasse – Austrasse») zum Anschluss Dükerweg, Austrasse und Unterdorfstrasse sowie zur Dükerbrücke zu berücksichtigen sind.

### **5.4 Umwelt**

Die heutige Verkehrsbelastung an der Unterdorfstrasse weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 12'000 Fahrten auf. Mit der durch die neue Arealnutzung prognostizierten Verkehrsmenge von 2'200 Fahrten (DTV) (durch die heutige Nutzung bereits generierte Fahrten können hier in Abzug gebracht werden), werden die bestehenden Handlungsspielräume zur lokalen Belastbarkeit betreffend Lärm und Luftreinhaltung eingehalten.

Die von der Gemeinde (Energienestadtlabel seit 2014) in vorbildlicher Weise vorgesehenen Energiebestimmungen (jeweils aktueller Gebäudestandard Energienestadt – mittlerweile Gebäudestandard 2015 – oder Zielwerte nach SIA Effizienzpfad Energie) wurden durch die kantonale Fachstelle im Vorprüfungs-

verfahren als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Daher beschränken sich die Vorschriften auf mögliche, jedoch erreichbare Einzelbestimmungen wie z.B., dass höchstens 50 % des erforderlichen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden dürfen. Das Erreichen der ursprünglich verbindlich vorgesehenen Energiestandards wurde im Interesse einer ressourcenschonenden Verwendung von Baumaterialien und einer optimierten Mobilität als Empfehlung aufgenommen.

## **■ 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 Grosser Gemeinderat, Gemeindeabstimmung durch Stimmberechtigte sowie die Genehmigung durch das AGR).

### **6.1 Mitwirkung**

Am 13. Februar 2014 fand eine öffentliche Orientierung statt, an welcher der Gemeindepräsident über die Ausgangslage, die Ergebnisse der für die ZPP D durchgeführten Testplanung und den Entwurf der Bestimmungen zur ZPP D orientierte. Anschliessend konnten die Teilnehmenden in einem Workshop ihre Gedanken und Ideen zu den Stärken

und Schwächen und zur gewünschten Entwicklung im Bereich der ZPP D diskutieren und einbringen. Diese Orientierung galt gleichzeitig als Mitwirkungsstart, welche vom 17. Februar bis 18. März 2014 dauerte. Nebst einer summarischen Beurteilung aus dem Orientierungsanlass haben 12 Mitwirkende Eingaben gemacht. Zu diesen Eingaben nahm die Planungsbehörde im Mitwirkungsbericht Stellung, hielt jedoch an ihrer Formulierung der Baurechtsbestimmungen zur ZPP D fest.

Die Mehrheit der Mitwirkenden beurteilte das informative und transparente Vorgehen positiv und unterstützt die Planungsbehörde, mit den vorgesehenen Vorschriften zur ZPP die planerischen Voraussetzungen zur Aufwertung des Unterdorfs zu schaffen. Es wurden aber auch kritische Stimmen zum Verkehr, welcher durch eine neue Bebauung generiert wird, laut. Diese Problematik wurde bereits vor dem Erlass der Nutzungsstudie untersucht (Verkehrsmodell B+S AG vom 26. Januar 2012) und aufgrund der geltenden Gesetzesvorschriften als zulässig beurteilt. Daher fanden diese Vorgaben bereits Niederschlag in der Grundordnung. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird in den nachfolgenden Planungen (Überbauungsordnung, Baubewilligungsverfahren) nachgewiesen werden müssen.

## **6.2 Vorprüfung**

Die Vorprüfungsunterlagen wurden am 19. Februar 2014 dem AGR zugestellt.

Der Mitwirkungsbericht wurde am 14. April 2014 nachgeliefert. Die Planunterlagen wurden aufgrund der Genehmigungsvorbehalte im Vorprüfungsbericht vom 3. Juni 2014 bereinigt.

## **6.3 Öffentliche Auflagen**

Die erste öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 13. Juni bis 18. Juli 2014. Es gingen drei Einsprachen ein, wovon deren zwei nach den Einigungsverhandlungen vom 12. August 2014 und 15. Oktober 2014 zurückgezogen wurden.

Die verbleibende Einsprache richtet sich grundsätzlich gegen den Verkehr, welcher die neue Bebauung erzeugen wird. Der Einsprecher argumentiert, dass die Ausstrasse und die weiterführende obere Bahnhofstrasse den grössten Teil des in Richtung West fliessenden Verkehrs aus dem Areal Dükerweg aufnehmen müssen. Daher sei das vorgesehene Nutzungsmass in den ZPP-Vorschriften (welche in der Kernergänzungszone liegen) zu halbieren, was gleichzeitig auch die Abstimmung von Mass und Struktur auf die angrenzenden Gebiete ermögliche. Zudem seien in der Baureglementsergänzung keine Massnahmen zur Abwehr und Lenkung des zusätzlich erwarteten Mehrverkehrs durch das Wohnquartier Richtung Westen festgelegt.

Aus dem Verkehrsmodell der B+S AG vom 26. Januar 2012, welches die Verkehrsströme des Dükerareals aufzeigt, ist keine spürbare Mehrbelastung des west-

lichen Wohnquartiers ablesbar. Hingegen soll die heute bestehende Verkehrsbelastung im Wohnquartier gemäss Verkehrsstudien zum Bypass Thun Nord nach dessen Inbetriebnahme geringer werden. Massnahmen zur Lenkung des Verkehrs sind Bestandteil des behördenverbindlichen Verkehrsrichtplans der Gemeinde Steffisburg und sind auf die heutige Verkehrssituation bezogen bereits stufengerecht umgesetzt. Die Forderung zur Halbierung des Nutzungsmasses im Perimeter der ZPP D widerspricht den Zentrumsanforderungen und dem Gebot der haushälterischen Bodennutzungen. Die erarbeiteten ZPP-Vorschriften stellen eine Grundlage für eine optimale Verdichtung unter Berücksichtigung bestehender Infrastrukturen und städtebaulicher Aspekte dar. Sie entsprechen somit vollständig den Anforderungen der neuen Raumplanungsgesetzgebung, bestehende Siedlungsflächen besser zu nutzen und vor der Einzonung neuer Bauzonen nach Innen zu verdichten.

Eine zweite öffentliche Auflage erfolgte aufgrund geänderter übergeordneter Gesetzgebung (Festlegen eines minimalen Nutzungsmasses zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung) und bedingt durch eine geringfügige Anpassung des ZPP-Perimeters im Bereich Unterdorfstrasse. Die Auflage fand vom 8. April bis 9. Mai 2016 statt. Es ging eine Einsprache ein, welche nach der Einigungsverhandlung vom 17. Mai 2016 zurückgezogen wurde.

Der Gemeinderat beantragt der Genehmigungsbehörde, die aufrechterhaltende Einsprache aus der ersten öffentlichen Auflage abzulehnen.

## ■ 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 der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus

- Änderung Zonenplan Zone mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg
  - Änderung Baureglement, Art. 59 Zone mit Planungspflicht ZPP D Dükerweg
- 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  
25. September 2016 wie folgt  
zu stimmen:

- **JA zur Änderung der bau-  
rechtlichen Grundordnung  
bestehend aus**
  - **Zonenplan Zone mit Planungs-  
pflicht ZPP D Dükerweg**
  - **Baureglement, Art. 59 Zone  
mit Planungspflicht ZPP D  
Dükerweg**

Gemeindeverwaltung Steffisburg  
Höchhusweg 5 – Postfach 168  
3612 Steffisburg  
Telefon 033 439 44 44  
info@steffisburg.ch  
www.steffisburg.ch