



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

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

Daniel Gäumann
+41 31 633 73 22
daniel.gaeumann@be.ch

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

Generalsekretariat der Präsidialdirektion
Junkerengasse 47
Postfach
3000 Bern

G.-Nr.: 2019.JGK.2429
Ihre Referenz:

6. März 2020

Bern; Überbauungsordnung Schwarztorstrasse / Brunnmattstrasse - Meinen-Areal, 2. Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. Dezember 2019 ist bei uns die Überbauungsordnung Schwarztorstrasse / Brunnmattstrasse zur 2. Vorprüfung eingegangen. Die Akten wurden anhand der mit der Stadt am 21.11. 2019 bereinigten Themenliste vom 31.10.2019 angepasst. Gestützt auf die internen Stellungnahmen 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 Eingang in die Themenliste.

Mit Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Ihre Bereinigung verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Ausgangslage

Die Fach- und Amtsberichte der betroffenen Fachstellen, welche in der Themenliste vom 21.11.2019 aufgeführt wurden, sind in den vorliegenden Akten berücksichtigt. Mit den vorliegenden Ausführungen und Ergänzungen zur Themenliste wurden die Entscheide der Bereinigungssitzung vom 21.11.2019 mehrheitlich umgesetzt. Der grösste Teil der Vorbehalte wird damit als bereinigt akzeptiert. Auch die Überprüfung bzgl. der Übereinstimmung mit der BMBV zeigt, dass die Abmachungen umgesetzt wurden

und unsererseits diesbezüglich keine weiteren Vorbehalte bestehen. Weiterhin bestehende Vorbehalte sind folgend aufgeführt.

3. Genehmigungsvorbehalte GV

3.1 Planungsinstrumente

Die Stadt Bern führt aus, dass der Lärmempfindlichkeitsstufenplan nicht aufgehoben, sondern geändert wird. Diese Aussage wird ergänzt mit einer Vorher / Nachher Darstellung. Gleichzeitig ist im Überbauungsplan eine Signatur «Begrenzung Lärmempfindlichkeitsstufe ES» eingezeichnet. Diese werden in Art. 14 UeV (Lärmschutz) als geltend bezeichnet.

Es ist unklar, weshalb zuerst ausgeführt wird, dass einerseits mit dem Erlass der UeO die darunterliegenden Pläne aufgehoben werden, der Lärmempfindlichkeitsplan jedoch andererseits weiterhin stehen bleiben soll. Wieso wird trotzdem in der Überbauungsordnung zu den ES eine Signatur mit zugehöriger Überbauungsvorschrift erlassen - diese wäre nicht nötig, wenn der ES-Plan innerhalb des UeO Perimeters noch gelten soll? Die Stadt muss diese Doppelspurigkeiten klären (**GV**).

3.2 Richtprojekt

Art. 7

Die Stadt Bern nimmt das Vorprojekt in den Anhang auf, hält jedoch am Begriff begleitend fest. Sie führt aus, was begleitend bedeuten soll: nämlich, dass im Baubewilligungsverfahren vom Vorprojekt abgewichen werden kann, sofern die Abweichung begründet wird und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Auch wenn danach ausgeführt wird, wie mit der Festlegung des Vorprojekts umzugehen ist, bzw. wann davon abgewichen werden darf, so wird das Vorprojekt trotzdem verbindlich in den Vorschriften verankert. In diesem Fall kann der Begriff begleitend nicht gebraucht werden, sondern es ist der Begriff «massgebend» anzuwenden (**GV**).

Art. 11 Abs.1

Auch für den Aussenraumplan wird der Begriff begleitend verwendet. Begleitend ist hier ebenfalls durch «massgebend» zu ersetzen (**GV**). Entsprechend ist auch die Legende im UeP anzupassen.

Art 11 Abs.3

Die grössere Spielfläche soll aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse auf 550 m² reduziert werden. Dies ist gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV grundsätzlich möglich. Es ist jedoch durch die Stadt klar aufzuzeigen, welche diese schwierigen Verhältnisse sind - erst dann kann beurteilt werden, ob eine Herabsetzung genehmigungsfähig ist oder nicht (**GV**).

3.3 Preisgünstiger Wohnraum

Art. 17 Abs. 3

Hier wird auf das Berechnungsmodell «Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt – Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums» vom 12. April 2018 verwiesen. Neu ist dieses jetzt im Anhang 2 und wird mitgenehmigt. In den Unterlagen war es jedoch nicht vorhanden (es gibt im Moment keinen Anhang 2 zur UeO) und konnte deshalb auch nicht überprüft werden. Es kann demzufolge auch keine Aussagen dazu gemacht werden, ob die Inhalte rechtmässig sind. Wenn diese Inhalte nicht rechtmässig wären, wird dies im Genehmigungsverfahren zu klären sein (**GV**).

3.4 Überbauungsvorschriften

Art. 5 Abs. 6

«Grundfläche» ist durch den Begriff «anrechenbare Grundfläche» zu ersetzen.

Art. 10

Der Artikel ist zu wenig bestimmt. Es ist konkret zu umschreiben, was erwartet wird (Erl. S. 43). Genehmigungsvorbehalt besteht weiterhin (**GV**).

Art. 11 Abs. 1 und Abs. 3: Siehe Bemerkungen unter 3.2

Art. 14: Siehe Bemerkungen zu 3.1

3.5 Überbauungsplan

Auf dem Überbauungsplan sind zwei ES eingetragen, welche durch die Baubereiche hindurchgehen. Wie soll dies durchgesetzt werden? Beim Baubereich für die Kernzonennutzungen ist die Abgrenzung beispielsweise so, dass bei der ES II keine differenzierten Nutzungen möglich sind. Dies ist zu klären (**GV**).

4. Weiteres Vorgehen

Die UeO kann nach deren Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die UeO vom Gemeinderat zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

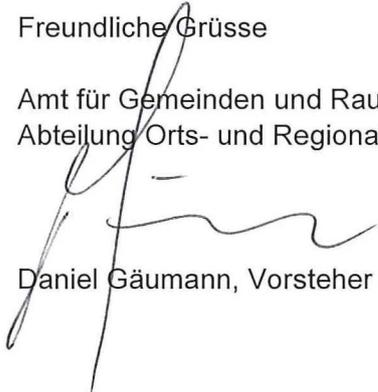
Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 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



Daniel Gäumann, Vorsteher

Fachberichte

– Mit der Themenliste verschickt

Kopie

– Stadtplanungsamt Frau G. Niedoba

Kopie per E-Mail

– Regierungsstatthalteramt Bern Mittelland

– OIK II, AUE, AWA, beco

