



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

Philipp Bergamelli / Javier García Gutiérrez
+41 31 636 72 88
philipp.bergamelli@be.ch

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

Stadtplanungsamt Bern
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

G.-Nr.: 2021.DIJ.5586

27. Juli 2022

Bern

Änderung des Zonenplans und des Baureglements «Fern- und Reisebusterminal Neufeld» Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. September 2021 ist bei uns die Änderung des Zonenplans und des Baureglements «Fern- und Reisebusterminal Neufeld» und mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Anhang II der Bauordnung der Stadt Bern (3. August 2021)
- Zonenplanänderung «Fern- und Reisebusterminal Neufeld», Plan Nr. 1181/3 1:1'000 (3. August 2021)
- Erläuterungsbericht (5. August 2021)
- Mitwirkungsbericht (5. August 2021)
- Werkstattbericht (3. März 2021)
- Verkehrsgutachten (20. März 2020)
- Bericht Standortevaluation (Juni 2018)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonales Laboratorium (KL), Fachbericht vom 2. September 2021 und Stellungnahme vom 21. September 2021
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 10. September 2021
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, Mitbericht vom 13. September 2021
- Bundesamt für Strassen (ASTRA), Stellungnahme vom 13. September 2021
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 23. September 2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 6. Oktober 2021
- Regionalkonferenz Bern–Mittelland (RKBM), Mitbericht vom 20. Oktober 2021

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 Fern- und Reisebusterminal «Neufeld» wird heute ausserhalb der Bauzone in Form eines Provisoriums betrieben. Da das Provisorium nicht mehr benutzerfreundlich betrieben werden kann, sowie die städtebaulichen Anforderungen nicht erfüllt, soll ein vollwertiger Fern- und Reisebusterminal realisiert werden. Hierfür führte die Stadt Bern zusammen mit der AWAG eine Standortevaluation durch. Mittels der Evaluation wurde erkannt, dass der bestehende Standort aufgrund des guten Anschlusses an das Nationalstrassennetz, an den öffentlichen Verkehr sowie wegen der peripheren Lage am Stadtrand die meisten Vorteile aufweist. Des Weiteren wurde für die Sicherung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualität ein Werkstattverfahren durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung soll nun die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Fern- und Reisebusterminals geschaffen werden.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung des Zonenplans und des Baureglements «Fern- und Reisebusterminal Neufeld» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Änderung Bauordnung

In der Bauordnung wird für die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) FB4 eine Gesamthöhe von max. 12.0 m sowie das massgebende Terrain auf 557. m. ü. M. festgelegt. Hier stellt sich die Frage, ob das massgebende Terrain der lotrechte darunterliegende Punkt (unterer Messpunkt) bildet. Die Gemeinde hat dies aufzuklären. **GV**

Da das Mass der technisch bedingten Dachaufbauten in der Bauordnung fehlt, sollte es hier festgelegt werden. **E**

Bei Einzonungen handelt es sich um eine Bundesaufgabe, daher muss auch eine Publikation im Amtsblatt erfolgen. Die Genehmigungsvermerke der Bauordnung sind mit der entsprechenden Spalte zu ergänzen. **GV**

4. Änderung Zonenplan

Die Bezeichnung der Signatur zur vorliegenden ZöN stimmt nicht mit der eigentlichen Bezeichnung im Plan selbst und der Bauordnung (FB4) überein. Dies ist anzupassen. **H**

Wie bei der Änderung der Bauordnung fehlt im Zonenplan die Spalte zur Publikation im Amtsblatt. Diese ist zu ergänzen. Des Weiteren wird auch der Zonenplan den Stimmberechtigten zu Abstimmung unterbreitet. Dementsprechend sind die Genehmigungsvermerke des Zonenplans mit der Spalte «*Beschluss durch die Stimmberechtigten...*» zur ergänzen. **GV**

5. Waldrechtliche Beurteilung und Naturschutz

Im Rahmen einer Voranfrage wurde am 24. September 2019 seitens Waldabteilung Mittelland festgehalten, dass für den Carterminal die Strassenabstände als «Waldabstand» übernommen werden können. Weiter wurde mitgeteilt, dass im Rahmen eines späteren Baugesuchs die Ausnahme für den verkürzten Waldabstand zu beantragen sei und dass dieser in Aussicht gestellt werden kann. Diese Angaben sind heute im Erläuterungsbericht im Punkt 3.2 aufgeführt.

Die eruierten Mindestabstände betragen damals zwischen 15 und 27 m. Aus der heutigen Warte ist diese Inaussichtstellung von Mindestabständen und Ausnahmegewilligungen unzulässig, da weder ein Bauvorhaben, noch die konkrete Nutzung der Bauten klar sind / waren. Diese Angaben sind nach Art. 26 KWaG jedoch notwendig, um über eine Ausnahme und das folgende Inaussichtstellen einer Bewilligung befinden zu können. Dies allerdings nur in einem Baubewilligungsverfahren. Nicht aber in einem Nutzungsplanungsverfahren.

In der vorliegenden Planung sind keine Baulinien und keine Ausnahmeregelungen aufgeführt. Weder im Zonenplan, noch in der Bauordnung. Diese wären jedoch notwendig, um eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes im Rahmen der Nutzungsplanung zu ermöglichen. Die Absätze im Kapitel 3.2 des Erläuterungsberichts (EB), wonach für den Carterminal der Strassenabstand als Waldabstand übernommen sowie eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden kann, sind zu löschen. **(GV) H**

Die Waldabteilung Mittelland empfiehlt als Alternative, im Zonenplan eine Wald-Baulinie oder in der Bauordnung eine Ausnahmeregelung nach Art. 26 Abs. 2 KWaG / Art. 34a KWaV vorzusehen. Wird eine solche Wald-Baulinie oder Ausnahmereglung aufgenommen, so ist das Vorhaben mit der Waldabteilung Mittelland vorgängig zu konsolidieren. Das AGR beurteilt die Integration einer Wald-Baulinie oder einer Ausnahmeregelung in der Bauordnung als zwingend und formuliert hierzu einen Genehmigungsverbehalt. **GV**

Laut der ANF kommt auf dem vorliegenden Areal die kantonal geschützte Kartäuser-Nelke vor. Es handelt sich um eine relativ verbreitete, nicht gefährdete Art. Möglicherweise wird sie jedoch bei der Wiederherstellung der Böschung tangiert. Daher empfiehlt die ANF in Rücksprache mit Stadtgrün Bern geeignete Schutz- und Wiederherstellungsmassnahmen für die nachgelagerten Verfahrensschritte festzulegen. **E**

Die ANF begrüsst die Erwähnung der Verwendung von ausschliesslich einheimischem, regionalem Saatgut und die vorgesehene, standortheimische Bepflanzung bei der Wiederherstellung. Der im Kapitel 6.4 des EB erwähnte Verzicht auf die Pflanzung von invasiven Neophyten sollte sich damit erübrigen. Vielmehr müsste gemäss Neophyten-Strategie der Stadt Bern bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum explizit auf die Problematik hingewiesen und der Umgang mit belastetem Material geklärt werden. Da das Vorhandensein von zahlreichen Neophyten auf dem Areal bereits bekannt ist, muss auch eine vorgängige Bekämpfung und die Kontrolle (Monitoring) nach den Bauarbeiten, Bestandteil der Zonenplanänderung sein. Diese Thematik ist im EB abzuhandeln. **H**

6. Verkehrsrechtliche Beurteilung

Laut dem ASTRA ist auf dem vorliegenden Areal gegenüber der Nationalstrasse ein Strassenabstand festzulegen. Der Raum dient zur Freihaltung des Strassenraumes für allfällige künftige Strassenausbauten und definiert den Interessensperimeter der Nationalstrasse. Vorhaben innerhalb dieses Strassenabstandes sind durch das ASTRA zu bewilligen. Der Wirkungsbereich ist aus der Studie «Erweiterung P+R Neufeld» zu entnehmen. **GV**

Das ASTRA bietet Hand zum Abschluss eines Baurechtsvertrages. Die Gesuchstellerin (AWAG) hat frühzeitig, spätestens aber bei Vorliegen der Baubewilligung, dem ASTRA die gültigen Pläne und ein Nutzungskonzept vorzulegen. Die mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Kosten sind durch die Gesuchstellerin zu tragen. **H**

Gemäss der RKBM ist die klare Trennung des motorisierten Verkehrs vom Fuss- und Veloverkehr, der Anschluss an die übergeordneten Fuss- und Veloverkehrsverbindungen sowie eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für den Veloverkehr von hoher Wichtigkeit. Im Weiteren ist die Leistungsfähigkeit des Kreisels «Studerstrasse» jederzeit sicherzustellen. **H**

Die RKBM weist darauf hin, dass derzeit die Studie «Verkehrsdrehscheiben und Mobilitätshubs in der Region Bern-Mittelland» erarbeitet wird. In dieser werden für die Region wichtige Verkehrsknoten erhoben, klassifiziert sowie verschiedene Ausbauszenarien erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird der Standort Neufeld ebenfalls überprüft werden. **H**

7. Grundwasserschutz

Die technische Machbarkeit einer konformen Regenwasserversickerung ist durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson überprüfen und dokumentieren zu lassen. Dazu ist der örtliche, maximal mögliche Grundwasserspiegel sowie die Sickerfähigkeit des Untergrundes zu bestimmen. Versickerungsanlagen dürfen nur realisiert werden, wenn die natürlich gewachsene, ungestörte vertikale Filterschicht von der Unterkante der Versickerungsanlage (Aushubsohle) bis zum maximalen Grundwasserspiegel mindestens 1 m (Typ b ohne Oberbodenpassage) bzw. mindestens 0.5 m (Typ a mit Oberbodenpassage) beträgt; andernfalls ist das Regenabwasser abzuleiten. Das Freilegen des Grundwasserspiegels am Versickerungsort ist nicht zulässig. **H**

8. 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 Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-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 (8-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 Sitzung des Gemeinderates und des Stadtrates
- 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. 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

Philipp Bergamelli
Raumplaner

Beilagen:

- Übrige Dossiers
- Fachberichte und Stellungnahmen (KL, OIK II, Waldabteilung Mittelland, ASTRA, AWA, ANF, RKBM)

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland
- KL
- OIK II
- Waldabteilung Mittelland
- ASTRA
- AWA
- ANF
- RKBM
- AGR-Intern: ZID, BEK, GÄD