

Einwohnergemeinde Neueneegg

Zone mit Planungspflicht Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Artikel 22 Baureglement Öffentliche Auflage

Legende:

schwarze Schrift:	bestehende, rechtskräftige Bestimmung
rote Schrift:	geänderte oder neue Bestimmung
grün, kursiv	Hinweise

Bern, 3. Juli 2023

2139_360_ZPP9_BR_230703.docx

	Art. 22 (alt)	Art. 22 (neu)
ZPP 9 «Thörishaus - Gummenstrasse»	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 9 gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>unverändert</i>
<i>Planungszweck</i>	2 Die ZPP 9 bezweckt <ol style="list-style-type: none"> a. die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hangsituation. b. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr). c. die Gestaltung einer ansprechenden Dorfeingangssituation. d. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. e. die Einhaltung der Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). 	<i>unverändert</i>
<i>Art der Nutzung</i>	3 Entlang der Freiburgstrasse sind Wohn- und mässig störende Arbeitsnutzungen zugelassen. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung.	<i>unverändert</i>
<i>Mass der Nutzung</i>	4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo von maximal 0.70.	4 Das Mass der Nutzung richtet sich vorbehältlich der nachfolgenden Festlegungen nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo min. 0.60, max. 0.70. Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und insbesondere auf der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium sowie unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 5 lit. e) gilt: <ul style="list-style-type: none"> • Eine Fassadenhöhe FHtr von max. 9.0 m bzw. FHa 11.5 m. Bei Bauten am Hang kann gemäss Art. 5 Abs. 8 BR zusätzlich eine Mehrhöhe von 1.0 m geltend gemacht werden. • Die Gebäudebreite ist frei wählbar. • Das Attikageschoss muss bei mind. der ganzen Südfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein.

Gestaltungs-
grundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage.
 - b. Erhaltung der Bestockung entlang der Gummenstrasse.
 - c. Für die Erhaltung der Aussicht ab der Gummenstrasse müssen im Bereich der Parzelle 387 zumindest partielle Durchblicke gewährleistet werden.
 - d. Der bestehende Sandsteinkeller und der Einzelbaum (Parzelle 999) sind wenn möglich zu erhalten. Sie können in die Gestaltung öffentlicher Aussenräume (z. B. Spiel- und Aufenthaltsflächen) einbezogen werden.

unverändert

Besonderes

- 6 Entlang der Freiburgstrasse sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auf einer Breite von 22m überschritten (Parzelle 387 und 1205). Innerhalb dieses Streifens mit Planungswert-Überschreitung können folgende Nutzungen realisiert werden:
- Gewerberäume ohne spezielle Lärmschutzauflagen
 - Wohnnutzungen, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Wohnräume und der Freiburgstrasse mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von 15 dBA erzielt wird. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im Bauseuch nachzuweisen.

unverändert

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

- 7 Es gelten die Vorschriften der ES III.

unverändert

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Publikation im Amtsblatt vom

Öffentliche Auflage vom

- Einspracheverhandlung am

- Erledigte Einsprachen

- Unerledigte Einsprachen

- Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde Neuenegg:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

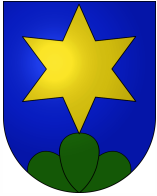
- Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den

Der Gemeindeschreiber:

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung am**



Gemeinde Neuenegg

Zone mit Planungspflicht Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse»
Gemischt-geringfügigen Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Zonenplan 1 Siedlung

Öffentliche Auflage

Bern, 3. Juli 2023


2139_360_ZPP9_ZP_230703 - RE/bm/gS

Massstab: 1:1'500

Planformat: A4

Änderung Zonenplan 1 Siedlung - ZPP Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse»

Legende

 Änderungsperimeter

Festlegung

 Wohn- / Arbeitszone WA2

 Landwirtschaftszone LWZ


Hinweise

 Wohnzone W2

 Wohnzone W3

 Grünzone

 Zone mit Planungspflicht ZPP

 Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

 Wald

 eingedolte Fließgewässer

Koordinaten (LV95)

1 E= 2'592'851.19 m N= 1'193'837.55 m

2 E= 2'592'854.19 m N= 1'193'840.38 m

3 E= 2'592'857.11 m N= 1'193'840.54 m

4 E= 2'592'856.87 m N= 1'193'844.85 m

5 E= 2'592'848.27 m N= 1'193'757.07 m

6 E= 2'592'847.24 m N= 1'193'762.16 m

7 E= 2'592'855.63 m N= 1'193'763.21 m

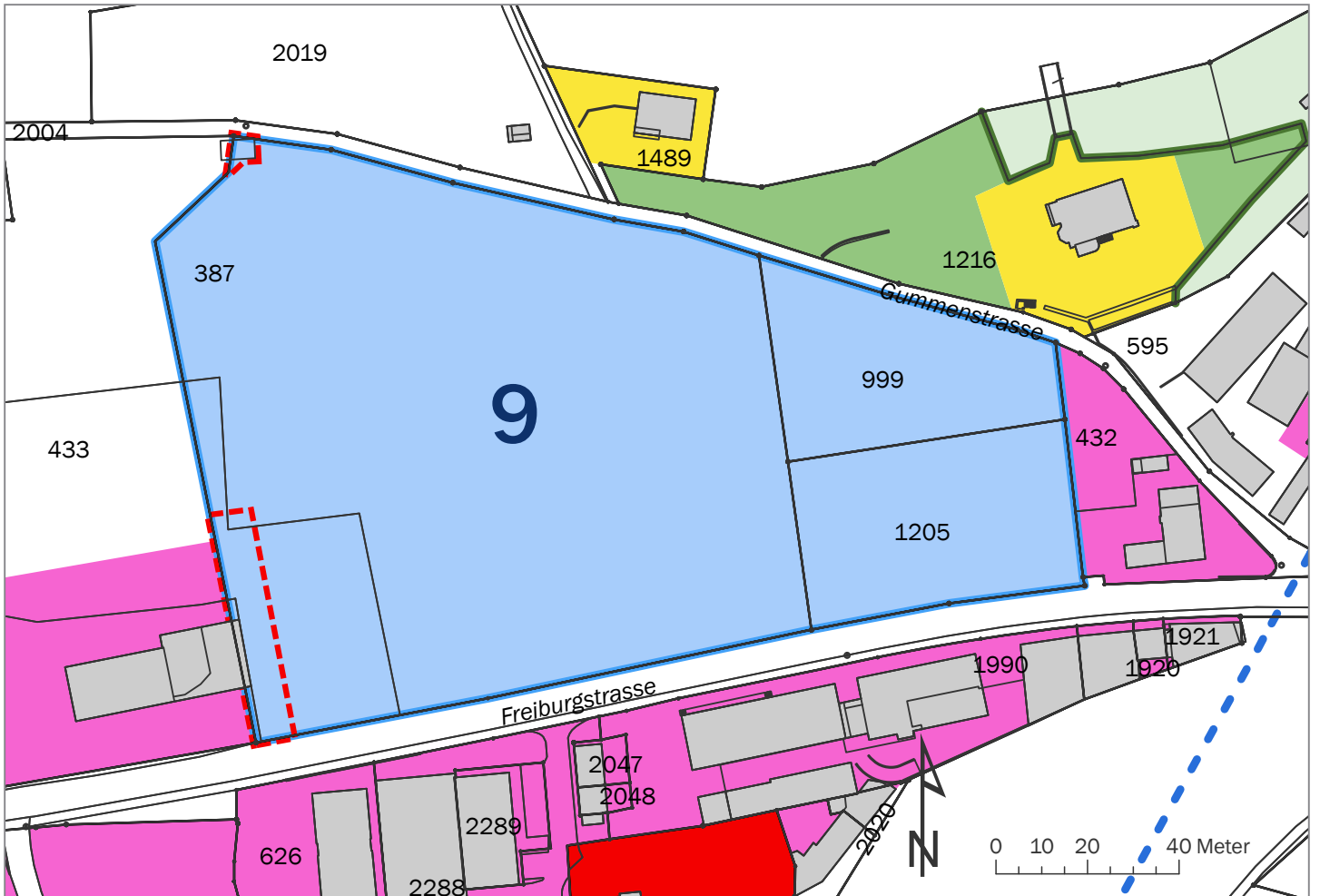
8 E= 2'592'864.97 m N= 1'193'714.44 m

Quellenvermerke:

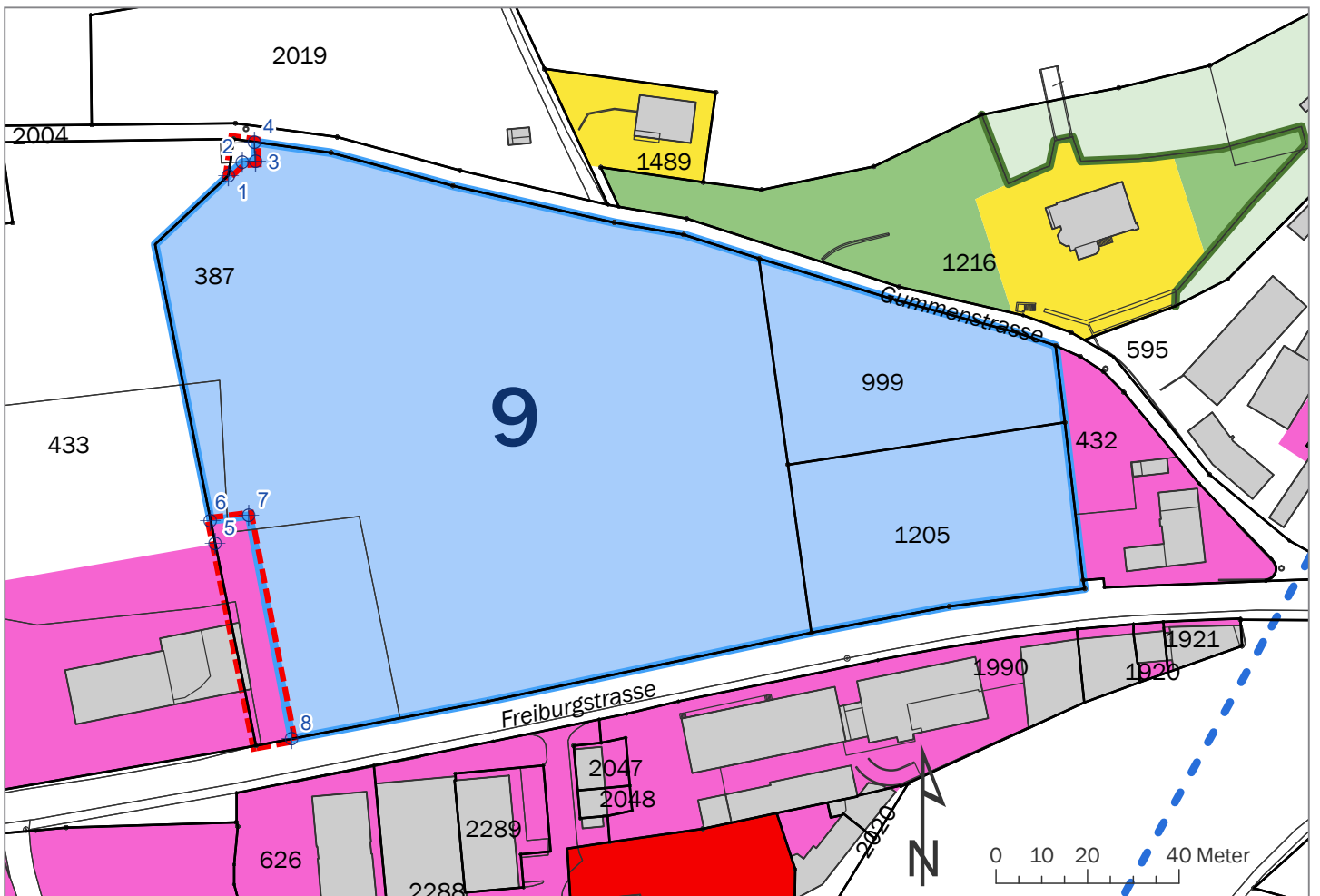
- Amtliche Vermessung der Gemeinde Neueneegg, Stand 2022

- Zonenplan 1 Siedlung der Gemeinde Neueneegg, Stand 2010

Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung: ZPP Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse» - Zustand ALT



Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung: ZPP Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse» - Zustand NEU



Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Publikation im Amtsblatt vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat Neuenegg am

Namens der Einwohnergemeinde Neuenegg:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den

Der Gemeindeschreiber:

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am**



Einwohnergemeinde Neueneegg

Zone mit Planungspflicht Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse»
Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
Öffentliche Auflage

Bern, 3. Juli 2023

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Neuenegg
Bauverwaltung
Dorfstrasse 16
3176 Neuenegg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Mario Bernhard

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	4
1.1 Ausgangslage.....	4
1.2 Planerische Rahmenbedingungen.....	4
1.3 Vorgeschichte.....	12
1.4 Vorgehen.....	12
2. Planungsziele und -organisation.....	16
2.1 Ziele.....	16
2.2 Planungsorganisation.....	16
3. Planungsmassnahmen.....	17
3.1 Änderung des Zonenplans.....	17
3.2 Änderung Art. 22 BR zur ZPP Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse».....	18
4. Planerische Beurteilung.....	22
4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	22
4.2 Auswirkungen der Planung.....	22
5. Planerlassverfahren.....	24
5.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren.....	24
5.2 Öffentliche Auflage.....	24
5.3 Beschluss und Bekanntmachung.....	25
Anhang.....	26
Anhang 1 1. Voranfrage und Antwort des AGR.....	
Anhang 2 2. Voranfrage und Antwort des AGR.....	
Beilage.....	
Schlussbericht vom 25. Mai 2023.....	

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Thörishaus der Gemeinde Neueneegg, rund 500 Meter westlich des Bahnhofs «Thörishaus Dorf». Es liegt eingerahmt zwischen der Gummenstrasse und der Kantonsstrasse (Freiburgstrasse) und ist südlich umgeben von Wohn- und Arbeitsnutzungen, ansonsten von landwirtschaftlichem Kulturland und Wald. Die Topografie steigt zwischen Freiburg- und Gummenstrasse an und ermöglicht so einen tollen Blick in Richtung Süden und die Voralpen. Das Planungsgebiet umfasst die Zone mit Planungspflicht Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» (Teilgebiet A) und die daran angrenzende Parzelle Nr. 432 (Teilgebiet B).

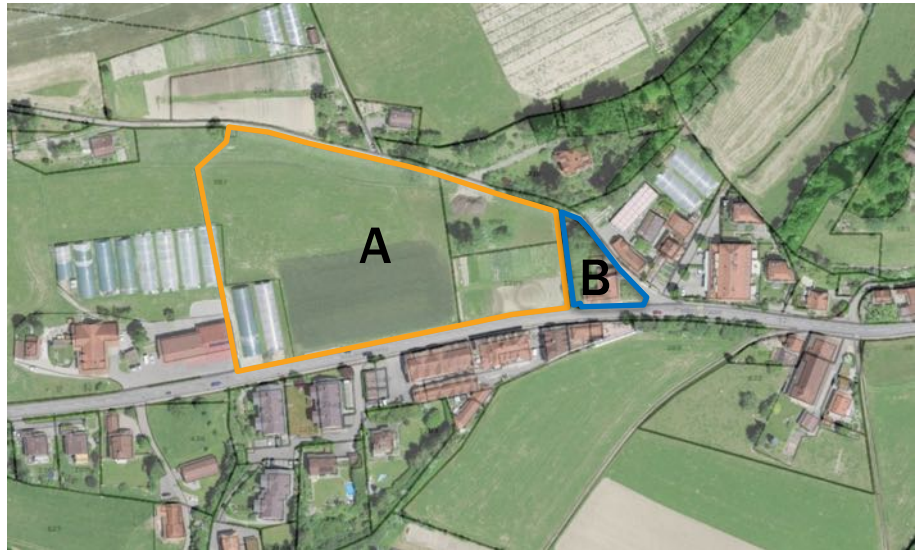


Abbildung 1 Orthophoto mit dem Planungsgebiet bestehend aus Teilgebiet A (orange, ZPP Nr. 9) und Teilgebiet B (blau, WA2). swisstopo

Absichten

Bauliche Entwicklung des Areals, Realisierung einer Wohnüberbauung

Die Grundeigentümer der Parzellen GB Nr. 387, 999, 1205 und 432 beabsichtigen gemeinsam eine bauliche Entwicklung der genannten Grundstücke durch den Bau einer Wohnüberbauung. Dabei gilt es insbesondere die exponierte Hanglage in einer Geländestufe zu berücksichtigen und die verträgliche Integration in die unmittelbar angrenzende Landschaft und ins Ortsbild sicherzustellen. Die Überbauung soll gestalterisch als Einheit in Erscheinung treten.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Planungsinstrumente der Gemeinde Neueneegg

Gemeindebaureglement und Zonenplan 1 Siedlung

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Neueneegg besteht aus dem Baureglement sowie den Zonenplänen 1 Siedlung, 2 Landschaft und 3

Naturgefahren. Die rechtskräftige Grundordnung wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 26. August 2010 genehmigt.

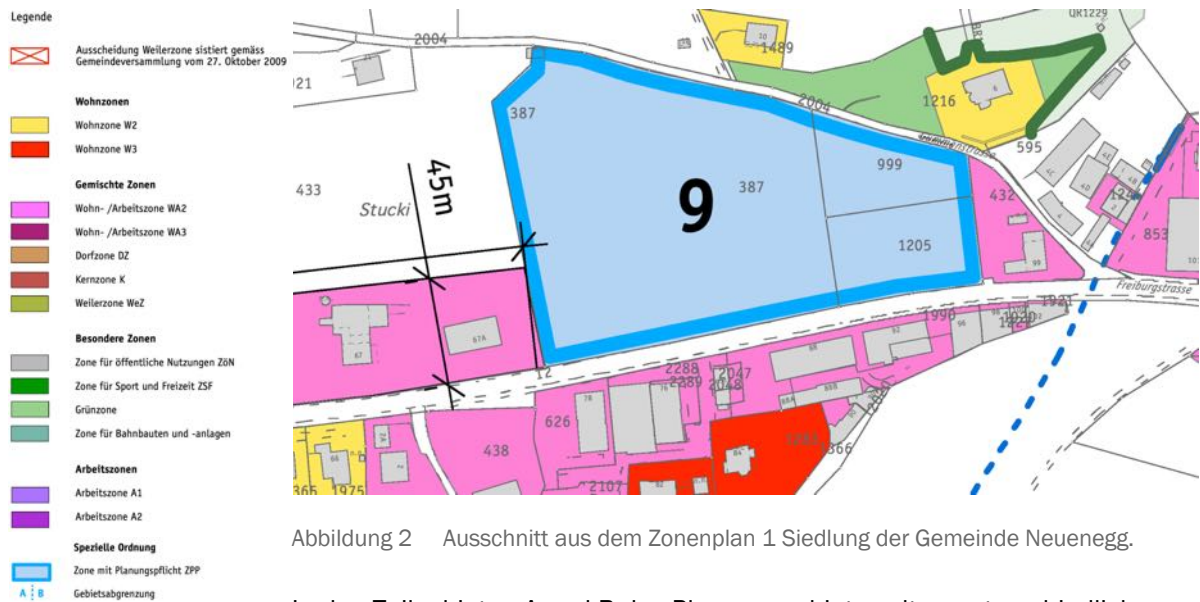


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 Siedlung der Gemeinde Neuenegg.

In den Teilgebieten A und B des Planungsgebiets gelten unterschiedliche baurechtliche Bestimmungen.

Teilgebiet A: ZPP Nr. 9

Die Parzellen 387, 999 und 1205 bilden Teilgebiet A (vgl. Abbildung 1). Dieses befindet sich gemäss Zonenplan 1 Siedlung im Geltungsbereich der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse». Die entsprechenden baurechtlichen Bestimmungen sind in Art. 32 des Gemeindebaureglements GBR bzw. Art. 22 des revidierten Baureglements BR (Stand Mai 2023; in Genehmigung) geregelt.

Teilgebiet B: Parz. 432

Teilgebiet B umfasst die Parzelle 432 und liegt in der Regelbauzone. Gemäss Zonenplan sind die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA2 massgebend.

Teilrevision der Ortsplanung

Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Neuenegg wird aktuell teilrevidiert (Stand Mai 2023; in Genehmigung). Gestützt auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) wird das Baureglement aktualisiert. Mit der Umsetzung der BMBV werden u.a. die Messweisen und Definitionen der baupolizeilichen Masse wie bspw. zur Regelung der Höhen, der unterschiedlichen Geschosse sowie der Nutzungsziffer angepasst. In diesem Zusammenhang wurde die für die ZPP Nr. 9 gültige altrechtliche «Ausnutzungsziffer» AZ durch die neue «Geschossflächenziffer oberirdisch» GFZo ersetzt. Die max. GFZo entspricht mit 0.70 aufgrund unterschiedlicher Messweisen der altrechtlichen AZ von 0.60. Eine weitere Teilrevision stellt die Umsetzung des Gewässerraums (GWR) auf dem Gemeindegebiet sicher. Dies tangiert die vorliegende Planung nicht.

Zone mit Planungspflicht Nr. 9 «Gummenstrasse – Thörishaus»

**Art. 22 GBR:
- Planungszweck**

Gemäss Artikel 22 Abs. 2 neues Baureglement bezweckt die ZPP Nr. 9 die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der

empfindlichen Hangsituation. Zudem wird das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung gemäss Richtplan Verkehr und die Gestaltung einer ansprechenden Dorfeingangssituation beabsichtigt und eine qualitätsvolle Umgebungs- und Aussenraumgestaltung sowie die Einhaltung der Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

- *Art und Mass der Nutzung*

Entlang der Freiburgstrasse sind Wohn- und mässig störende Arbeitsnutzungen zugelassen. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung. Das Mass der Nutzung der ZPP Nr. 9 richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 BR. Im revidierten Baureglement gilt zudem eine GFZo (Geschossflächenziffer oberirdisch) von maximal 0.70.

- *Gestaltungsgrundsätze*

Die Neubauten sind aufgrund der exponierten Hanglage sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen. Zudem soll die Bestockung entlang der Gummenstrasse erhalten bleiben. Für die Erhaltung der Aussicht ab der Gummenstrasse müssen im Bereich der Parzelle 387 zumindest partielle Durchblicke gewährleistet werden. Der bestehende Sandsteinkeller und der Einzelbaum (Parzelle 999) sind wenn möglich zu erhalten. Sie können in die Gestaltung öffentlicher Aussenräume (z. B. Spiel- und Aufenthaltsflächen) einbezogen werden.

- *Besonderes*

Entlang der Freiburgstrasse sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auf einer Breite von 22m überschritten (Parzelle 387 und 1205). Innerhalb dieses Streifens mit Planungswert-Überschreitung können folgende Nutzungen realisiert werden:

- Gewerberäume ohne spezielle Lärmschutzauflagen
- Wohnnutzungen, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Wohnräume und der Freiburgstrasse mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von 15 dBA erzielt wird. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Es gelten die Vorschriften der ES III.

Regelbauzone WA2

Für die Parzelle 432 gelten die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone 2 des Baureglements.

Zonenplan 2 Landschaft

Bereich Landschaft

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2 Landschaft schliesst unmittelbar nördlich an den Bearbeitungsperimeter ein kommunales Landschaftsschutzgebiet «b» an. Dieses bezweckt gemäss Baureglement die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes, der Aussichtsagen und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan 2 Landschaft.

Zonenplan 3 Naturgefahren (Stand Beschlussfassung GV)

Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte (Zonenplan 3 Naturgefahren) befindet sich das Planungsgebiet teilweise in einem Gebiet mit mittlerer (blau) respektive geringer (gelb) Gefährdung. Allfällige Massnahmen bezüglich Objektschutz waren im Rahmen des Workshopverfahrens an- und mitzudenken. Spätestens im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung wird ein Gefahrentgutachten zu erstellen sein.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan 3 Naturgefahren (Stand Mai 2023; in Genehmigung).

Richtplan Verkehr Gemeinde Neuenegg

Neue Gebietserschliessung

Der Richtplan Verkehr der Gemeinde Neuenegg wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Dezember 2009 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Der Richtplan sieht für das Gebiet der ZPP Nr. 9 eine neue Gebietserschliessung vor. Diese soll im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt werden.

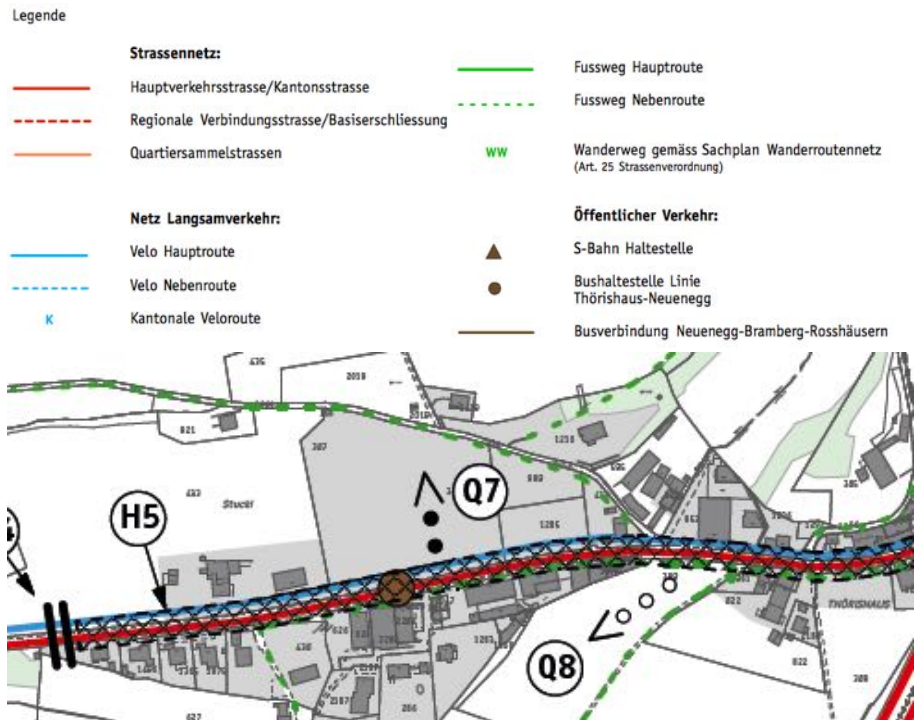


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Richtplan Verkehr der Gemeinde Neueneegg.

1.2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Bund

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung finden.

Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit anhand von Empfindlichkeitsstufen.

Richtplan des Kantons Bern

Raumkonzept

Die Gemeinde Neueneegg sowie deren Ortsteil Thörishaus werden gemäss Raumkonzept des Kantons Bern dem Entwicklungsraum «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen: fokussiert verdichten» zugeteilt. Die Gemeinde Neueneegg gilt zudem als «Zentrum 4. Stufe». Der Fokus der Siedlungsentwicklung soll demgemäss auf zentrale, durch den ÖV gut erschlossene Lagen fokussiert werden. Zudem sind die Landschaft und Erholungsräume inner- und ausserhalb der Siedlung zu erhalten und aufzuwerten.

Bauzonenreserven mobilisieren

Der Kanton Bern forciert mit dem revidierten kantonalen Richtplan zudem die Siedlungsentwicklung nach Innen. So sollen u.a. zentral gelegene und gut erschlossene Bauzonenreserven aktiviert und mobilisiert werden.

Haushälterischer Umgang

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden war im Rahmen des Workshopverfahrens eine ortsbaulich verträgliche und

besonders hohe Nutzungsdichte anzustreben. Da das Planungsgebiet bereits der Bauzone zugewiesen ist, handelt es sich vorliegend nicht um Kulturland. Unter Berücksichtigung der Weisung des BSIG-Nr. 7/721.0/32.5 (BISG, Bernische Systematische Information Gemeinden) sind «*die in Art. 11c Abs. 1 BauV festgelegten minimalen Geschossflächenflächenziffern oberirdisch (GFZo) sind dabei im Sinn von Zielwerten heranzuziehen.*» Gemäss BauV Art. 11c Ziff. 6 ist für das Planungsgebiet grundsätzlich eine besonders hohe Nutzungsdichte von mindestens 0.7 GFZo (oberirdische Gebäudeflächenziffer) nachzuweisen. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung kann von diesem Zielwert jedoch abgewichen werden.

Maximale Nutzungsdichte gemäss AGR

Gemäss Stellungnahme des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 15. April 2019 hat die vorgelagerte Machbarkeitsstudie (vgl. Kap. 1.3) aufgezeigt, dass eine Nutzungsdichte von 0.7 GFZo für eine Bebauung innerhalb des Bearbeitungsperimeters eine Obergrenze darstellt. Dies entspricht auch den geltenden ZPP-Bestimmungen des auf Basis der BMBV überarbeiteten Baureglements. Der Stellungnahme des AGR beigelegt formulierte die OLK im Schreiben vom 29. Januar 2019 zudem die Empfehlung, „in der ZPP eine Dichte zwischen GFZo 0.6 und 0.7 über den gesamten Perimetr festzulegen“.

Angestrebte Nutzungsdichte

Für das angestrebte Workshop-Verfahren ist daher grundsätzlich von einer Nutzungsdichte zwischen einer GFZo von 0.6 bis 0.7 auszugehen.

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland RGSK 2. Generation

Regionaler
Wohnschwerpunkt

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2. Generation wurde vom Kanton Bern am 23. Mai 2017 genehmigt. Das RGSK ist ein Instrument mit Richtplancharakter und bildet eine behördenverbindliche Grundlage für die kommunalen Ortsplanungen. Das Gebiet der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» ist gemäss Massnahmenblatt S-3 «Regionale Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte» als regionaler Wohnschwerpunkt festgesetzt (BM.S-SW.1.22; Koordinationsstand: Festsetzung). Die Gemeinden werden aufgefordert, die Verfügbarkeit der betroffenen Gebiete u.a. durch Animation von Grundeigentümern und Abbau von Hemmnissen, wie z. B. die Anpassung planungsrechtlicher Bestimmungen, zu fördern.

Kantonales Bauinventar

Inhalte des
Bauinventars

Das Planungsgebiet ist nicht direkt von Inhalten des kantonalen Bauinventars betroffen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mit dem ehemaligen Werkgebäude einer Altstofffirma vis-à-vis der Freiburgstrasse, (Parzelle Nr. 1990) eine erhaltenswerte, sowie nordöstlich der Gummenstrasse (Parzelle Nr. 1216) mit der Fabrikantenvilla eine schützenswerte Baute. Beide Bauten sind weder in einer Bau- noch Strukturgruppe geführt.

Sachplan Wanderroutennetz

Sachplan Wanderrou-
tennetz

Entlang der Gummenstrasse verläuft eine Hauptroute des kantonalen Wanderroutennetzes. Der Sachplan Wanderroutennetz stellt Wanderwege planerisch sicher und trägt durch die Interessenwahrung zur qualitativen Optimierung und nachhaltigen Entwicklung des Wanderroutennetzes bei. Angestreb

werden unter anderem die Vermeidung störender Mehrfachnutzungen oder eine weitgehend hartbelagsfreie Wegführung.

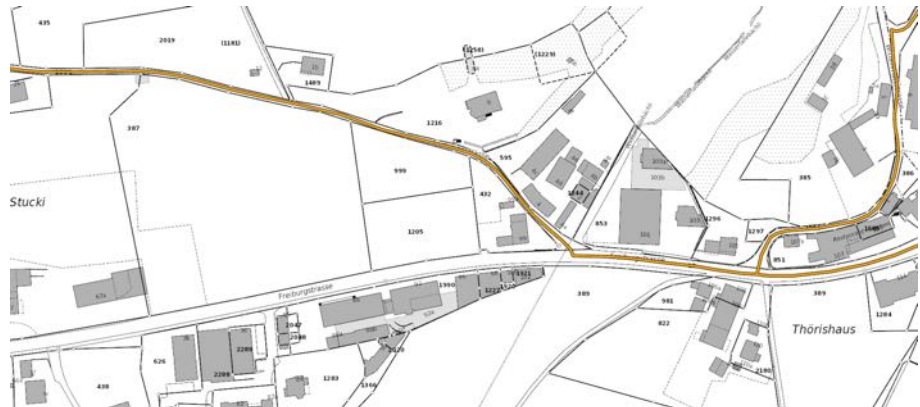


Abbildung 6 Auszug aus dem Sachplan Wanderroutennetz (Geoportal Kt. BE).

Baulinie Kantonsstrasse

Baulinie Kantonsstrasse und Sanierung Freiburgstrasse Wangental

Weiter gilt es die Baulinie Kantonsstrasse zu beachten. Diese befindet sich auf den Parzellen 387 und 2015 vom bestehenden Fahrbahnrand zurückversetzt. Auf der Parzelle 432 verläuft die Baulinie entlang dem Bestandesgebäude und liegt deutlich näher zum bestehenden Fahrbahnrand.

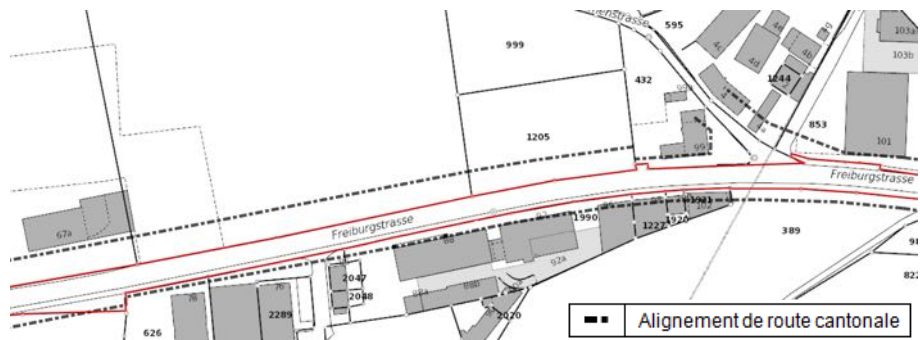


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster mit der Baulinie Kantonsstrasse.

Koordination OIK II

Die Gemeinde Neuenegg bemühte sich um die Aufhebung der Baulinie Kantonsstrasse auf dem betroffenen Abschnitt. Mit Schreiben vom 28. Mai 2021 hatte das TBA, OIK II signalisiert, dass die entsprechende im Grundsatz aufgehoben werden kann. Dazu sei ein Strassenplanverfahren durchzuführen, welches ungefähr ein Jahr in Anspruch nimmt. Anlässlich einer telefonischen Auskunft vom 3. März 2022 präzisiert das OIK II jedoch, die Baulinie nicht vor der Sicherstellung der geplanten Sanierung der Freiburgstrasse aufheben zu wollen. Gleichzeitig schildert das OIK aber, dass der Kanton Bern aktuell die Sanierung der Freiburgstrasse im Wangental (Bern – Thörishaus) plant, um zukünftig den hohen Anforderungen aller Verkehrsteilnehmenden gerecht zu werden.

Vorprojekt Sanierung Freiburgstrasse

Die Pläne sind auf Stand Vorprojekt, was im Teilprojekt Nr. 12 dem aktuellsten Stand entspricht. Da die Erarbeitung des Vorprojekts einige Jahre zurückliegt, hatte das OIK II auf die folgenden Vorbehalte verwiesen, die unter

Umständen einen Einfluss auf die Arealentwicklung haben und entsprechend zu beachten sind:

- 1) **Fahrradstreifen:** Gegenüber dem aktuellen Projektstand des Sanierungsvorhabens des OIK II gelten mittlerweile breitere Mindestmasse für Fahrradstreifen (1.80 m statt 1.50 m). Da südseitig keine Verbreiterung der Strasse möglich ist, vergrössert sich der Flächenbedarf des Sanierungsprojekts um $2 \times 0.3 \text{ m} = 0.6 \text{ m}$ gegen Norden.
- 2) **Mittel-/Mehrzweckstreifen für Linksabbieger:** Ein Streifen für Linksabbieger ist im aktuellen Projektstand nicht vorgesehen. Die Projektträgerschaft wurde orientiert, dass aufgrund des Mehrverkehrs ein solcher möglicherweise erforderlich ist, entsprechend vergrössert sich der Flächenbedarf des Sanierungsprojekts. Gegenwärtig ist dieser Bedarf nicht nachgewiesen.



Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Sanierungsvorhaben Freiburgstrasse Wangental, Teilprojekt Nr. 12, Stand Vorprojekt.

Umgang mit Baulinie

Für das Sanierungsprojekt ist eine zudem Begradigung der Baulinie auf der Länge der Parzelle 432 gewünscht. In diesem Zusammenhang stellt das OIK im Gegenzug die Möglichkeit einer Überschreitung der geltenden Strassenbaulinie durch das Überbauungsvorhaben in Aussicht. Der genaue Umgang mit der Strassenbaulinie (Baulinie Kantonsstrasse) ist in Absprache mit dem OIK II genauer abzuklären und in die Planung zu integrieren.

Gewässerschutzbereich Au

Gewässerschutz

Ein Bereich der Parzelle 1205 befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Grundsätzlich dürfen Bauten und Anlagen in diesem Bereich den mittleren Grundwasserspiegel nicht tangieren. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung sind die notwendigen hydrogeologischen Abklärungen vorzunehmen und die Grundwassersituation zu analysieren.



Abbildung 9 Auszug aus der Gewässerschutzkarte des Kantons Bern (Geoportal).

1.3 Vorgeschichte

Vorgeschichte

Zur Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten wurde bereits 2017/2018 eine Machbarkeitsstudie durch ein beauftragtes Architekturbüro erarbeitet. Die auf Basis der Vorstudie angepassten ZPP-Bestimmungen im Baureglement wurden hiernach dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der anspruchsvollen Hanglage wurde im Rahmen der Vorprüfung durch das AGR die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK beigezogen. Die OLK äusserte Bedenken, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild, aber auch die interne Siedlungsqualität nicht genügend dokumentiert, resp. die Herleitung nicht nachvollziehbar sind. Das AGR verlangt daher im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets vorgängig die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens.

1.4 Vorgehen

Qualitätssicherung

In Anbetracht der komplexen Ausgangslage (ortsbaulicher Kontext, landschaftlicher Kontext) und der langwierigen Vorgeschichte sowie den mit dem AGR vereinbarten Bedingungen haben sich Gemeinde und die Projektträgerschaft dazu entschieden, zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchzuführen.

1. Voranfrage

Im Rahmen einer ersten Voranfrage stimmte das AGR mit Schreiben vom 13. Oktober 2021 zum vorgeschlagenen Workshopverfahren zu. Vorbehalten, dass während der Umsetzung keine wesentlichen konzeptionellen und materiellen Änderungen am Ergebnis vorgenommen werden, wurde seitens des AGR zudem bestätigt, dass kein Grund besteht, die OLK im Rahmen der kantonalen Vorprüfung beizuziehen.

2. Voranfrage

Während dem Workshopverfahren wurde ersichtlich, dass das Ergebnis eine Anpassung der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» erfordert. Im Hinblick auf Workshop 3 wurde daher in einer erneuten Voranfrage ans AGR die Frage gestellt, ob die angestrebte Änderung der ZPP-Bestimmungen im Rahmen einer gemischt-geringfügige Anpassung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

erfolgen kann. Das AGR hat per Schreiben vom 12. Dezember 2022 grossmehrheitlich schriftlich Antwort auf die Voranfrage gegeben und diese positiv beurteilt. Mit Schreiben vom 23. und 29. Dezember 2022 hat das AGR zudem ihre Antwort präzisiert und bestätigt, dass die Geringfügigkeit sowohl betreffend den Umfang als auch betreffend die Inhalte gegeben ist.

Workshopverfahren

Das Workshopverfahren zur Qualitätssicherung umfasste gesamthaft 3 Workshops sowie auf Basis der Koordination mit dem angrenzenden Strassenprojekt und der Lärmbeurteilung einen Zwischenschritt zur Koordination mit dem AGR. Als Ergebnis resultiert ein breit abgestütztes Richtprojekt, das als Grundlage für die planungsrechtliche Änderung dient.

1.4.1 Projektbeschreibung

Leitidee und städtebauliches Konzept

Das Konzept von Rykart Architekten AG, vbachitekten AG und Fahrni Landschaftsarchitekten AG sieht vor, den Hang im flacheren Bereich des Perimeters zu bebauen und den nördlichen, steileren Teil unbebaut zu belassen. Dieser Freihaltebereich bildet den Übergang zur Landschaft und stellt sicher, dass die Fernsicht auf der Gummenstrasse weiterhin gewährleistet ist. Die neue Überbauung knüpft an der vorhandenen Bebauungsstruktur an und stärkt den Ortseingang von Thörishaus.

Die Bebauung bildet zwei Gebäudegruppen. Die östliche Gebäudegruppe, angrenzend an den historischen Kern, bildet in ihrer Mitte eine Hofsituation, während die westliche Gebäudegruppe entlang einer linear gelesenen Mittelzone angeordnet ist. Im Bereich zwischen den Gebäudegruppen wird der Sandstein-Buckel mit dem Sandsteinkeller als identitätsstiftendes Landschaftselement erhalten. Die grosse Spielwiese trennt die beiden Gebäudegruppen und verbindet sich als Aufenthalts- und Spielbereich mit dem Freiraum beim Sandsteinbuckel.



Abbildung 10 Visualisierung der Überbauung, Blick von Südosten.



Abbildung 11 Situationsplan.

- Architektur* Die unterschiedlichen Kompositionen von verschränkten, gestaffelten Gebäudevolumen ergeben eine überraschende Vielfältigkeit an Perspektiven. Die allseitige Ausrichtung der Wohnungen und auskragenden Balkone lassen die Gebäude rundum in Erscheinung treten. Tektonisch sind die Bauten horizontal und vertikal strukturiert. Eine Differenzierung im Ausdruck (bspw. durch die Materialisierung und Detailausarbeitung) der Teilbereiche Ost und West unterstreicht die unterschiedlichen Ausprägungen der Orte. Die vertiefte Behandlung der Fassade erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen eines zusätzlichen Workshops « Fassaden und Aussenraum » in Begleitung durch das Beurteilungsgremium oder der Fachberatung der Gemeinde (BR Art.39).
- Nutzung* Die Nutzungsstruktur ist hauptsächlich auf das Geschosswohnen im geforderten Wohnungssplitt für unterschiedliche Nutzergruppen ausgelegt. Die Gebäudegruppe im Westen ist für Eigentumswohnungen vorgesehen. Das Wohnungsangebot im östlichen Teil könnte mit einem Gemeinschaftsraum und einem Atelier/Wohnatelier am Platz ergänzt werden.
- Erschliessung* Das Areal ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Der motorisierte Individualverkehr wird ab der Kantonsstrasse direkt in eine unterirdische, effizient organisierte Einstellhalle geführt. Ausgehend vom Eingangshof mit Anbindung an die Gummenstrasse, erfolgt die Adressierung der Gebäude entlang einer inneren Erschliessungsgasse, die als Begegnungs- und Aufenthaltsbereich gestaltet ist. Sie ist autofrei und nur für den Langsamverkehr sowie für Not- und Umzugsfahrzeuge befahrbar.
- Aussenraum* Die Aufwertung der Gummenstrasse erfolgt mit einer Eichenbaumreihe als räumliche Verbindung zur Landschaft mit einem grosszügigen Freihaltebereich, was der Aussicht über die Wohnüberbauung zugutekommt. Die Hangtopografie bleibt erhalten und die Grünflächen durchfliessen mit Böschungen die Siedlung ohne Mauern. Sämtliche Grünflächen sind für die Bewohner begehbar und die Privatgärten werden auf die Fläche der Balkone beschränkt. Entlang der Freiburgstrasse helfen niedere Sockelmauern die

Topografie zu überwinden und Vorgärten zur Strasse hin auszubilden. Spiel- und Freizeitanlagen sind dezentral angeordnet. Die standortgerechte Bepflanzung mit Gehölzen, Wildstauden und Ansaaten zeichnet sich durch eine hohe Biodiversität aus. Die senkrecht zum Hang verlaufenden Windkorridore bleiben offen.

1.4.2 Würdigung

Würdigung

Dank dem Gutachterverfahren entsteht eine äusserst qualitätsvolle Entwicklung des Gesamtareals. Im Dialogverfahren wurde das Projekt stufenweise verbessert und auf den Ort optimal abgestimmt. Das sorgfältig ausgearbeitete Projekt erfüllt die anspruchsvollen Anforderungen dem Projektstand entsprechend mit einer sehr grossen Sensibilität.

Die Gesamtsituation überzeugt das Fachgremium vor allem bezüglich Dichte, Massstäblichkeit und der Verzahnung mit dem vorhandenen Kontext. Durch die Anordnung der zwei Gebäudegruppen entstehen interessante Raumfolgen mit unterschiedlichen Qualitäten. Überzeugend ist auch die Höhenentwicklung der Gebäude, die durch ihre Staffelung auf die vorhandene Hanglage reagieren und den Blick vom Wanderweg auf das Alpenpanorama frei lassen. Die Gliederung der Baukörper und die halbgeschossige Abstufung der Geschosse überzeugen nicht nur durch ihren Bezug zum Hang, sondern vor allem auch durch die spannende Dachlandschaft und den volumetrischen Bezug zur nahen Umgebung. Die Vielfalt der Wohnungen und deren Ausrichtung unterstützen die Vielfalt des Gesamtareals.

Die städtebauliche Setzung verfolgt die Absicht, den Hang vor allem im flacheren Teil zu bebauen und den nördlichen, steileren Teil unbebaut zu belassen. Dies ist aus Sicht der Freiräume sehr zu begrüssen. Die unbebaute Wiese bildet den Übergang zur Landschaft und die Bebauung knüpft an der vorhandenen Struktur an. Die zentrale Erschliessungssachse kann zum siedlungsinternen Begegnungs- und Aufenthaltsort werden. Durch die Integration des bestehenden Felskellers und dem dazugehörigen Baumbestand wird auf die Identität des Ortes eingegangen und Rücksicht genommen. In Kombination mit der grossen Spielfläche entsteht eine Zäsur in der Siedlungsstruktur und hat eine wohltuende Wirkung auf die Massstäblichkeit der Überbauung.

Das Projekt wurde vom unabhängigen Beurteilungsgremium als eine beispielhafte Antwort auf die Anforderungen zeitgemässer Verdichtung im ländlichen Kontext bezeichnet. Insgesamt handelt es sich um einen spannenden, qualitätsvollen Vorschlag, dem insbesondere die Integration in die unmittelbare Umgebung auf selbstverständliche Art und Weise gelingt und einen neuen Ort mit hoher Wohnqualität schafft.

2. Planungsziele und -organisation

2.1 Ziele

*ZPP-Änderung und
Erlass UeO*

Gestützt auf geänderte übergeordnete Rahmenbedingungen sowie den Ergebnissen des qualitätssichernden Verfahrens sollen in einem ersten Schritt die Bestimmungen des Baureglements zur ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» angepasst werden. Auf Grundlage der anschliessenden Vertiefung zum Richtprojekt erfolgt in einem zweiten Schritt und separatem Verfahren der Erlass der Überbauungsordnung «Thörishaus – Gummenstrasse».

Mit der ZPP-Änderung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ermöglichen der baulichen Entwicklung des Planungsgebiets (bedeutende Bauzonenreserve) durch die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung, welche der exponierten Hanglage am Siedlungsrand oberhalb des Ortsteils Thörishaus gerecht wird
- Die Präzisierung des Nutzungsmasses betreffend maximale Gebäudehöhe, maximale Gebäudebreite, Attikaregelung entsprechend dem Richtprojekt in Anlehnung an die Bestimmungen der Regelbauzone und in weiteren ZPP im Gemeindegebiet gestützt auf die Rahmenbedingungen und die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens
- Bereinigung des ZPP-Perimeters durch die Auszonung des Wasserreservoirs und die Umzonung des Gebäudeteils unter Berücksichtigung der jeweiligen Erschliessungssituation
- Erlass der Änderung der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV; gestützt auf die Bestätigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 29. Dezember 2022.

2.2 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Gemeinde Neuenegg vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Bau- und Planungskommission. Die Bau- und Planungskommission ist zudem Antragstellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Bau- und Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet.

Projektgruppe

Gemeinde und Projektträgerschaft arbeiteten sowohl im Rahmen des Qualitätssicherungsverfahrens wie auch bei der Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP) sowie dem Erlass der Überbauungsordnung zusammen. Die Planungsinstrumente und die dazugehörigen Dokumente werden mit der Bauverwaltung, dem Präsidenten der Bau- und Planungskommission, dem zuständigen Gemeinderat sowie dem beauftragten Planungsbüro und der Projektträgerschaft vorbesprochen.

*Beurteilungsgremium
Workshopverfahren*

Das Workshopverfahren erfolgte im Dialog mit einem Beurteilungsgremium aus Sach- und Fachexperten sowie einer Begleitgruppe mit weiteren externen Experten. Stimmberechtigt waren ausschliesslich die Mitglieder des

Beurteilungsgremiums. Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Fachvertretungen

- Angelo Michetti, dipl. Architekt FH/SIA/BSA (Vorsitz)
- Marco Ryter, dipl. Architekt HTL, Bern
- David Gnehm, dipl. Landschaftsarchitekt FH, Bern

Sachvertretungen

- Roger Gut, Präsident Bau- und Planungskommission Neuenegg
- Niklaus Bay, BHG bim Räbbärg Thörishaus, Vertreter Projektträgerschaft

3. Planungsmassnahmen

*Änderung der ZPP
Nr. 9 «Thörishaus -
Gummenstrasse»*

Gestützt auf die Ergebnisse des Workshopverfahrens und die Weiterentwicklung zu einem Richtprojekt (vgl. Kapitel 1.4) soll in einem ersten Schritt die geltende ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» angepasst werden. Diese Anpassung umfasst eine Bereinigung des ZPP-Perimeters gemäss dem teilrevidierten Zonenplan (Stand Mai 2023: in Genehmigung) und die Anpassung der Bestimmungen des Gemeindebaureglements zur ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse». Die Änderungen werden im gemischt-geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen (siehe hierzu Kapitel 5.1).

Umsetzung Richtprojekt

Im Hinblick auf die Umsetzung des Richtprojekts und der Realisierung der geplanten Wohnüberbauung wird auf Basis der geänderten ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» parallel eine entsprechende Überbauungsordnung erarbeitet und in einem separaten Verfahren erlassen.

3.1 Änderung des Zonenplans

*Bereinigung ZPP-
Perimeter*

Der revidierte Zonenplan (Stand Mai 2023: in Genehmigung) teilt das Planungsgebiet der Nutzungszone ZPP (Parzellen Nr. 387, 999 und 1205) bzw. WA2 (Parzelle Nr. 432) zu. Der Wirkungssperimeter der ZPP Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse» soll im Rahmen der vorliegenden Planung bereinigt werden, da folgende Bauten an der Grenze zu Parzelle 433 in den Geltungsbe- reich der ZPP hineinragen:

- Fahrschule/Carwash, Gebäudefläche innerhalb der ZPP Nr. 9: 24 m², Freiburgstrasse 67a
- Gebäude unterirdisch, Gebäudefläche innerhalb der ZPP Nr. 9: 21 m², Gummenstrasse 15 (Reservoir)

*Umzonung in WA2 bzw.
Auszonung in LWZ*

Bei der Bereinigung des ZPP-Perimeters ist neben der Grundrissfläche der Bauten auch die jeweilig erforderliche Erschliessungsfläche zu beachten. Im Falle der Freiburgstrasse 67a (WA2) soll die Erschliessung ausserhalb der ZPP zu liegen kommen. Die Bereinigung des ZPP-Perimeters umfasst

gesamthaft 434.3 m². Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich der ZPP entfernt und wie folgt der jeweilig angrenzenden Zone zugeteilt:

- 406.6 m² werden der WA2 zugeteilt
- 27.7 m² werden der LWZ (Nichtbaugelände) zugeteilt

Zustand ALT

Legende

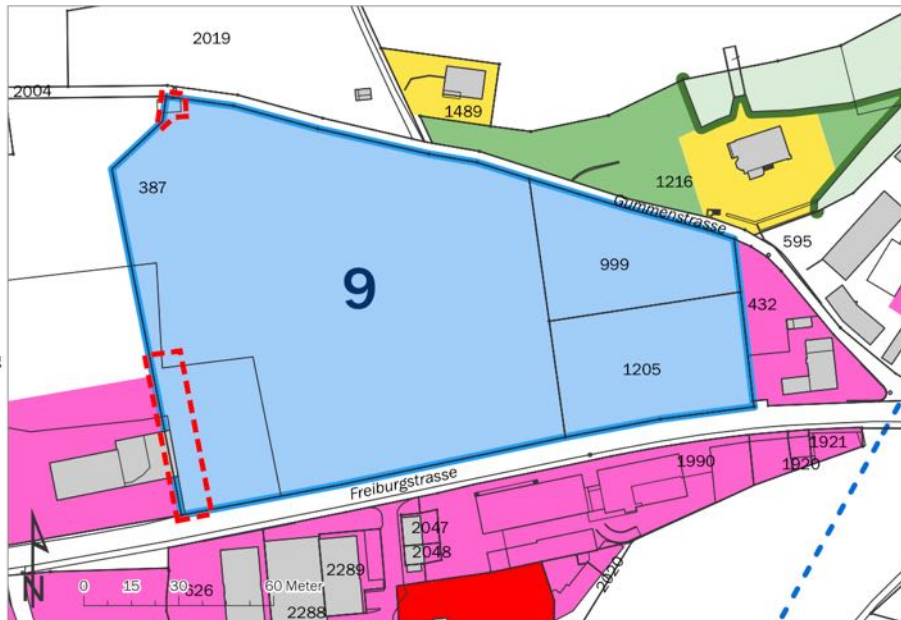
Änderungsperimeter

Festlegung

- Zone mit Planungspflicht ZPP
- Wohn- / Arbeitszone WA2
- Landwirtschaftszone LWZ

Hinweise

- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Grünzone
- Wald
- Waldrand gemäss Waldfeststellung
- eingedolte Fließgewässer



Zustand NEU

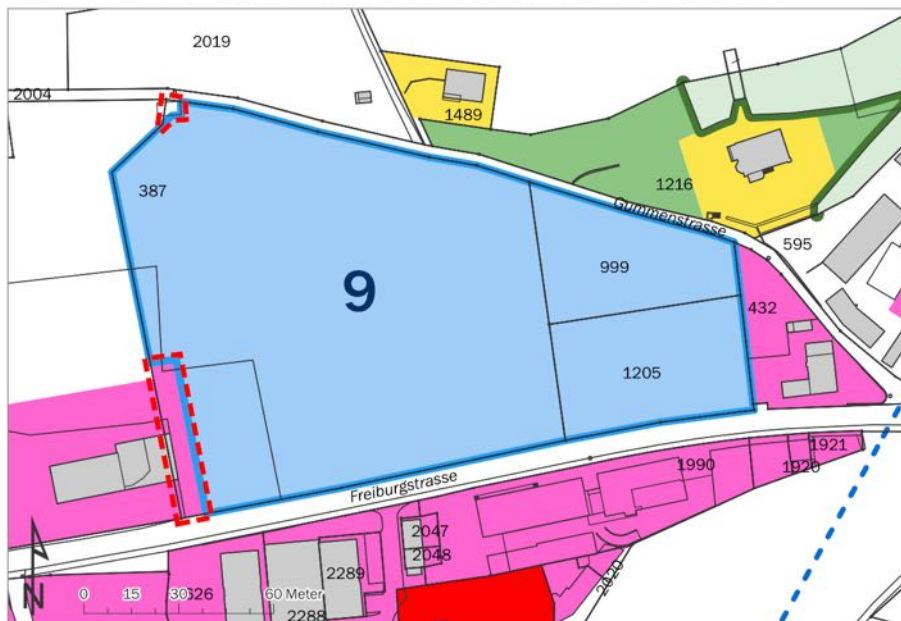


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 Siedlung mit der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse». Zustand ALT (oben) und Zustand NEU (unten).

3.2 Änderung Art. 22 BR zur ZPP Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse»

Bestehende ZPP-Bestimmungen

Artikel 22 des revidierten Baureglements (Stand Mai 2023: in Genehmigung) regelt den Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung sowie die Gestaltungsgrundsätze der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse». Folgend sind die Änderungen in Absatz 4 der ZPP-Bestimmungen erläutert.

3.2.1 Nutzungsdichte

Nutzungsdichte alt Die geltenden ZPP-Bestimmungen definieren als maximale Nutzungsdichte eine oberirdische Geschossfläche GFZo von 0.7.

Nutzungsdichte neu Die bisherige maximale Nutzungsdichte von GFZo 0.7 wird beibehalten. Bezugnehmend auf die Empfehlung der OLK im Schreiben vom 29. Januar 2019, „in der ZPP eine Dichte zwischen GFZo 0.6 und 0.7 über den gesamten Perimeter festzulegen“, soll neu zudem auch eine minimale Nutzungsdichte von GFZo 0.6 festgelegt werden.

3.2.2 Erhöhung Gebäudehöhe

Gebäudehöhe alt Für die Gebäudehöhe kommt Art. 5 Abs. 1 BR zur Anwendung. Demnach gilt für die Wohn- und Arbeitszone WA2 eine maximale Fassadenhöhe von FHtr 8.5 m bzw. FHa 11.0 m, für die Wohnzone W2 eine maximale Fassadenhöhe von FHtr 7.5 m bzw. FHa 10.0 m. Hinzu kommt die gemäss Art. 5 Abs. 8 BR zulässige Mehrhöhe am Hang (Hangzuschlag) von 1.0 m.

Gebäudehöhe neu Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und insbesondere auf der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium sowie unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze nach Art. 22 Abs. 5 sollen neu gesonderte Bestimmungen gelten. Im Geltungsbereich der ZPP soll demnach sowohl für die Wohn- und Arbeitszone WA2 als auch die Wohnzone W2 eine vereinheitlichte Fassadenhöhe Traufe FHtr von max. 9.0 m bzw. eine Fassadenhöhe Attika FHa von max. 11.5 m zulässig sein. Hinzu kommt die bereits gegenwärtige zulässige Mehrhöhe am Hang (Hangzuschlag) von 1.0 m gemäss Art. 5 Abs. 8 BR. Gesamthaft ermöglichen diese Bestimmungen zur Gebäudehöhe die angestrebte Nutzungsdichte durch die Konzentration der Bauvolumen in der ersten und zweiten Bebauungsreihe und eine Freihaltung des oberen Hangs zugunsten des Ortsbildes.

3.2.3 Verzicht auf max. Gebäudebreite

Gebäudebreite alt Gemäss bestehender ZPP-Bestimmungen gilt für die Wohn- und Arbeitszone WA2 Bezugnehmend auf Art. 5 Abs. 1 BR eine maximale Gebäudebreite GB von 15.0 m. Für die Wohnzone W2 gibt es hierzu keine Bestimmung.

Gebäudebreite neu Die städtebauliche Setzung sieht gestaffelte Gebäudekörper vor. Diese Staffelung dient auch dem Lärmschutz. Daraus resultieren Gebäudebreiten von mehr als 15.0 m. Ein qualitätssicherndes Verfahren vorausgesetzt, kann neu auf eine maximale Gebäudebreite GB verzichtet werden. Wohnräume müssen jedoch gemäss Art. 64 BauG genügend mit Tageslicht versorgt sein. Somit droht trotz Verzicht auf eine maximale Gebäudebreite keine unverhältnismässige Ausdehnung der einzelnen Gebäudekörper. Auf Stufe UeO sind die entsprechenden Baubereiche gemäss Richtprojekt festzulegen.

3.2.4 Gestaltung Attikageschoss

Attikageschoss alt Sofern in den ZPP-Bestimmungen nicht spezifisch geregelt, sind die Bestimmungen des kommunalen Baureglements massgebend (2 Vollgeschoss plus Attika). Für das Attikageschoss gelten die Bestimmungen nach Art. 5 Abs. 7 Bst. c BR: Das Attikageschoss muss gegenüber dem darunter liegenden

Geschoss allseitig um mindestens 1.5 m zurückversetzt sein. Mit der Änderung des Baureglements (Umsetzung BMBV, Stand Mai 2023: in Genehmigung) wird der bisherige Grundsatz zum Attikageschoss mit einem zusätzlichen Grundsatz ergänzt: Neu kann das Attika auf nur einer ganzen Längsfassade, jedoch mindestens 2.5 m zurückversetzt sein.

Attikageschoss neu

Grundsätzlich sind gemäss Absatz 4 weiterhin zwei Vollgeschosse plus eine Attika als zulässig. Die Ergebnisse des Workshopverfahrens haben jedoch gezeigt, dass mit der bisherigen Attikaregelung keine ortsspezifische Lösung realisiert werden können. Das Richtprojekt sieht eine Ausrichtung der Attikarücksprünge südseitig vor, wobei es sich dabei nicht ausschliesslich um Längsfassaden handelt, wie von Art. 5 Abs. 7 BR verlangt. Daher wird die ZPP-Bestimmung in Art. 22 Abs. 4 BR dahingehend ergänzt, so dass der Attikarücksprung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens bei der ganzen Südfassade um 2.5 m zurückversetzt sein muss.

3.2.5 Übersicht der Änderungen der ZPP-Bestimmungen in Art. 22 BR

Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine Übersicht über die Änderungen (rot) der ZPP-Bestimmungen in Art. 22 BR:

	Art. 22 (alt)	Art. 22 (neu)
ZPP 9 «Thörishaus - Gummenstrasse»	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 9 gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>unverändert</i>
<i>Planungszweck</i>	2 Die ZPP 9 bezweckt a. die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hangsituation. b. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr). c. die Gestaltung einer ansprechenden Dorfeingangssituation. d. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. e. die Einhaltung der Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).	<i>unverändert</i>
<i>Art der Nutzung</i>	3 Entlang der Freiburgstrasse sind Wohn- und mässig störende Arbeitsnutzungen zugelassen. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung.	<i>unverändert</i>
<i>Mass der Nutzung</i>	4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo von maximal 0.70.	4 Das Mass der Nutzung richtet sich vorbehältlich der nachfolgenden Festlegungen nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo min. 0.60 , max. 0.70. Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und insbesondere auf der

Gestaltungsgrundsätze

- ⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage.
 - b. Erhaltung der Bestockung entlang der Gummenstrasse.
 - c. Für die Erhaltung der Aussicht ab der Gummenstrasse müssen im Bereich der Parzelle 387 zumindest partielle Durchblicke gewährleistet werden.
 - d. Der bestehende Sandsteinkeller und der Einzelbaum (Parzelle 999) sind wenn möglich zu erhalten. Sie können in die Gestaltung öffentlicher Aussenräume (z. B. Spiel- und Aufenthaltsflächen) einbezogen werden.

unverändert

Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium sowie unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 5 gilt:

- Eine Fassadenhöhe FHtr von max. 9.0 m bzw. FHa 11.5 m. Bei Bauten am Hang kann gemäss Art. 5 Abs. 8 BR zusätzlich eine Mehrhöhe von 1.0 m geltend gemacht werden.
- Die Gebäudebreite ist frei wählbar.
- Das Attikageschoss muss bei mind. der ganzen Südfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt sein.

Besonderes

- ⁶ Entlang der Freiburgstrasse sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auf einer Breite von 22m überschritten (Parzelle 387 und 1205). Innerhalb dieses Streifens mit Planungswert-Überschreitung können folgende Nutzungen realisiert werden:
- Gewerberäume ohne spezielle Lärmschutzauflagen
 - Wohnnutzungen, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Wohnräume und der Freiburgstrasse mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von 15 dBA erzielt wird. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im Baugesuch nachzuweisen.

unverändert

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁷ Es gelten die Vorschriften der ES III.

unverändert

4. Planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Kantonale
Baugesetzgebung*

Die vorliegende Änderung der Bestimmungen zur ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» in Art. 22 BR berücksichtigt die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung. Zudem entsprechen die neuen ZPP-Bestimmungen den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

*Richtplan Kanton Bern
und RGSK Bern-Mittel-
land*

Mit der vorliegenden Änderung der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» werden gute Voraussetzungen zur Entwicklung und Überbauung einer bestehenden Bauzonenreserve im Siedlungsgebiet im Sinne des kantonalen Richtplans geschaffen. Die haushälterische wie auch qualitätsvolle Nutzung der Bauzonenreserve kann mit der Festlegung von spezifischen baupolizeilichen Massen und Gestaltungsvorschriften sichergestellt werden. Damit wird auch den Vorgaben des Massnahmenblatts S-3 des RGSK Bern-Mittelland entsprochen, welches die Gemeinden u.a. auffordert, die Realisierung der regionalen Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte unter Berücksichtigung qualifizierter Verfahren und einer angemessenen baulichen Dichte zu fördern.

4.2 Auswirkungen der Planung

Durch diese Anpassungen des Planungsinstruments gelingt die ortsspezifische Integration der Wohnüberbauung in die ausgeprägte Südhanglage.

4.2.1 Siedlungsentwicklung

*Siedlungsentwicklung
nach innen*

Mit der vorliegenden ZPP-Änderung werden die Voraussetzungen zur Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen geschaffen. Die ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» stellt gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) einen «regionalen Wohnschwerpunkt» dar (BM.S-SW.1.22; Koordinationsstand: Festsetzung). Durch das qualitätssichernde Verfahren wurden die optimalen Voraussetzungen zur qualitätsvollen Überbauung des Plangebiets und zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserve geschaffen.

*Haushälterische Boden-
nutzung und Qualität*

Die gezielte Festlegung von spezifischen Nutzungsmassen (insb. eine minimale Nutzungsziffer) sichert die haushälterische Bodennutzung. Gleichzeitig kann im Rahmen der getroffenen Bestimmungen planerisch auf die spezifischen Voraussetzungen vor Ort reagiert und im Rahmen der nachfolgenden Überbauungsordnung zweckmässige Voraussetzungen für eine gute Integration der Überbauung in die Gegebenheiten vor Ort – die Topographie, die bestehende Bebauungsstruktur und das Orts- und Landschaftsbild – geschaffen werden. Der Qualität der Innenentwicklung und der Abstimmung auf die umliegende Bebauung wurden mit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens hohe Bedeutung zugemessen.

4.2.2 Bauinventar

Bauinventar

Im qualitätssichernden Verfahren wurden die inventarisierten Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft berücksichtigt (vgl. Kap. 1.2.2). Trotz der Anpassung der Gebäudehöhe wird die im Bauinventar als schützenswerte Baute geführte Fabrikantenvilla oberhalb der Gummenstrasse auch zukünftig vertikal noch immer stark versetzt sein; sie hebt sich entsprechend ab.

4.2.3 Verkehr

Erschliessung MIV, Velo- und Fussverkehr

Die ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» befindet sich oberhalb der Freiburgstrasse (Kantonsstrasse) und ist für den motorisierten Individualverkehr ausreichend erschlossen. Die Erschliessung des Areals kann, wie vom RGSK gefordert, über einen Anschluss sichergestellt werden. Die Anordnung der Parkplätze der neuen Überbauung ist in einer unterirdischen Einstellhalle vorgesehen, oberirdisch gestaltet sich die Überbauung autofrei. Veloabstellplätze sind ebenfalls in der Einstellhalle sowie in der mittigen Erschliessungszone vorgesehen. Mit Erlass der nachfolgenden Überbauungsordnung und Realisierung der Wohnüberbauung ist für den Fussverkehr eine angemessene Vernetzung Nord-Süd und West-Ost sicherzustellen.

Sanierung Freiburgstrasse Wangental

Die Änderung der ZPP hat keinen unmittelbaren Einfluss auf das Strassenprojekt. Die Planung berücksichtigt soweit möglich die Bedürfnisse der geplanten Sanierung der Freiburgstrasse Wangental. Die konkrete Koordination mit dem zuständigen OIK II hat im Hinblick auf die nachfolgende UeO zu erfolgen, in welcher die rechtliche Sicherstellung der beidseitigen Interessen erfolgt.

4.2.4 Umwelt

Qualitätssicherung und Bodennutzung

Mit dem vorgelagerten qualitätssichernden Verfahren wurde die ortsbaulich verträgliche Dichte im Spannungsfeld zwischen haushälterischem Umgang mit dem Boden und der qualitätsvollen Integration ins Orts- und Landschaftsbild eruiert. Die Bandbreite der zulässigen Nutzungsdichte ist in der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» festgelegt. Sie ermöglicht einen Freihaltebereich im oberen, exponierten Gelände des Südhangs, wodurch die Aussicht ab der oberen Gummenstrasse (Wanderweg) sichergestellt ist. Die entsprechende Festlegung des Freihaltebereichs ist Bestandteil der nachfolgenden UeO.

Luft- und Lärmemissionen

Mit der vorliegenden Änderung ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» ist mit keiner signifikanten Zunahme bezüglich Verkehrsbelastung, Lärmemission oder Luftschadstoffe zu rechnen. Dank der frühzeitigen Beschaffung eines Lärmfachgutachtens erfolgte die Projektentwicklung zudem unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen. Dem Strassenlärm der Kantons- und Nationalstrasse kann mit geeigneten Massnahmen (Nutzungsanordnung, gestaffelte Gebäudekörper, Grundrissgestaltung, eingezogene Loggias mit schalldichter Balkonbrüstung, Verwendung hochabsorbierender Materialien, Ausrichtung Lüftungsfenster, etc.) entgegnet werden. Die entsprechenden Massnahmen müssen in der UeO festgelegt werden.

Schützenswerte Lebensräume

Gemäss Fachgutachten zur Heckenfeststellung handelt es sich bei der ca. 337 m² grossen bestockten Fläche auf dem Grundstück Nr. 999 um eine

geschützte Hecke (bzw. ein Feldgehölz) im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG. Das vorliegende Projekt sieht den Erhalt dieser Hecke inkl. Den erforderlichen Pufferflächen vor. Dieser Erhalt ist auf entsprechender planungsrechtlicher Stufe (UeO) zu sichern.

Naturgefahren

Auf Basis eines Gefahrengutachtens werden im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung die erforderlichen Massnahmen zum Objektschutz festgelegt.

4.2.5 Planungsmehrwerte

Keine Mehrwertabgabe

Das kommunale Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten schreibt vor, dass bei einem Mehrwert infolge einer Planung eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist. Die vorliegende Planung löst nach Ansicht der Gemeinde keinen Planungsvorteil nach Art. 3 des o.g. Reglements aus. Die Nutzungsdichte richtet sich nach den Bestimmungen des gültigen Baureglements. Trotz der Anpassung der baupolizeilichen Masse resultiert keine Erhöhung der Nutzungsdichte (vgl. Kap. 3.2.1). Die Änderung kann daher nicht als Aufzoning gegenüber der geltenden Grundordnung gewertet werden. Bei der im Zuge der Bereinigung des ZPP-Perimeters vorgenommenen Umzonung (406.6 m² aus der ZPP in die WA2) bzw. Auszonung (27.7 m² aus der ZPP in die LWZ) ergibt sich eine Wertverminderung und es fallen daher ebenfalls keine Planungsmehrwerte an.

5. Planerlassverfahren

5.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren

Gemischt-geringfügige Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122/7 BauV

Für die Änderung der Bestimmungen zur ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» wird das Verfahren der gemischt-geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Das gemischt-geringfügige Planerlassverfahren beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen einer Voranfrage beim Kanton abgeklärt. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2022 bzw. 26. und 29. Dezember 2022 bestätigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR, dass die beabsichtigten Änderungen sowohl in ihrem Umfang als auch in ihrem Inhalt geringfügig sind.

5.2 Öffentliche Auflage

30-tägige Auflagefrist

Im Rahmen der 30-tägigen Auflagefrist kann bei der Gemeindeverwaltung in Bezug auf die Änderung der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die öffentliche Auflage ist für August 2023 vorgesehen.

Ergebnisse ausstehend.

5.3 Beschluss und Bekanntmachung

Beschluss Gemeinderat *Ergebnisse ausstehend.*

*Bekanntmachung nach
Art. 122/8 BauV*

Anhang

Anhang 1 1. Voranfrage und Antwort des AGR

Anhang 2 2. Voranfrage und Antwort des AGR

Anhang 1 1. Voranfrage und Antwort des AGR

des gesamten Verfahrens fortlaufend den Projektstand und gibt Empfehlungen für die weitere Be- und Überarbeitung ab.

Wir ersuchen das Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie ggf. weitere zu konsultierende Fachstellen im Rahmen der vorliegenden Voranfrage nach Art. 109a Bauverordnung unter Konsultation des beiliegenden Verfahrenskonzepts **um Stellungnahme zu folgenden Fragen:**

- Wird mit dem beabsichtigten Workshop-Verfahren zur ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» grundsätzlich den Bedingungen nach Art. 22a Abs. 2 BewD entsprochen? Insbesondere:
 - Werden die Anforderungen seitens des Kantons an «Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln» gemäss beiliegendem Verfahrenskonzept erfüllt? Das Verfahrenskonzept bildet die verbindliche Grundlage zur Erarbeitung eines konkreten Verfahrensprogramms.
 - Das im Rahmen des Workshop-Verfahren erarbeitete Richtprojekt soll in einem nachfolgenden Schritt in und per Erlass einer Überbauungsordnung gesichert werden. Kann seitens des Kantons bestätigt werden, dass das gemäss Verfahrenskonzept vorgesehene Beurteilungsgremium als «leistungsfähige örtliche Fachstelle» gilt, so dass aufgrund der Beurteilung und der Empfehlungen des vorgeschlagenen Fachgremiums auf eine anschliessende Konsultation der OLK (Gruppe Mittelland) im Rahmen des nachfolgenden UeO-Planerlasses verzichtet werden kann (Art. 22a Abs. 2 BewD)?

Wir danken Ihnen für die wohlwollende Prüfung des beiliegenden Verfahrenskonzepts zum angestrebten Workshop-Verfahren und die Beantwortung der Fragen gemäss vorliegender Voranfrage. Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Bemühungen und stehen Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


BAUVERWALTUNG NEUENEGG
Bauverwalter

Markus Schrag

Beilage:

- *Verfahrenskonzept zum Workshop-Verfahren ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» vom 24. September 2021*

Kopie an:

- BHP Raumplan AG, Bernhard Leder, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
- Bau- und Planungskommission
- Dossier



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

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 30
info.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Neuenegg
Bauverwaltung
Dorfstrasse 3
3176 Neuenegg

G.-Nr.: 2021.DIJ.6761

13. Oktober 2021

Neuenegg

**ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse», Angestrebtes Workshopverfahren
Stellungnahme Voranfrage gemäss Art. 109a der Bauverordnung vom 6. März 1986 (BauV; BSG
721.1)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Begleitschreiben vom 28. September 2021 bitten Sie uns zu prüfen, ob mit dem beabsichtigten Workshopverfahren zur ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» grundsätzlich den Bedingungen nach Art. 22a Abs. 2 BewD entsprochen wird.

Wir haben die eingereichte Voranfrage eingehend nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen beurteilt und können Ihnen folgende Rückmeldung geben:

1. Verfahren

Das Verfahrenskonzept vom 24. September 2021 beschreibt die Vorgeschichte und Ausgangslage des Vorhabens sowie das gewählte Vorgehen für die Konzipierung des Projektes. Die Projektträgerschaft und die Gemeinde Neuenegg haben sich dazu entschieden ein Workshopverfahren durchzuführen. Mittels Workshopverfahren sollen u.a. Strategien zur Einbindung der Überbauung in die bestehende Siedlung und Landschaft entwickelt werden (umfassende Ortsanalyse). Weiter sollen verschiedene Bebauungsvarianten beurteilt und dabei auftretende Schlüsselfragen beantwortet werden. Im Prozess werden die planerischen Rahmenbedingungen erörtert. Anhand dieser Information wird eine Bestvariante definiert, welche anschliessend vertieft sowie präzisiert und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt wird.

Das Ziel des qualitätssichernden Verfahrens ist somit die Erarbeitung eines Richtprojektes, welches als Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der Überbauungsordnung und des Bauprojektes dient.

Das gewählte Beurteilungsgremium verspricht eine neutrale Beurteilung mit der Aussensicht von Experten. Der Verfahrensablauf entspricht den gängigen Workshopverfahren. Das vorliegende Vorgehenskonzept wird als qualitätssicherndes Verfahren akzeptiert. Es entspricht einem Workshopverfahren in Anlehnung an die SIA – Ordnung 143.

2. Einbezug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

Wenn die Umsetzung des Ergebnisses des Workshopverfahrens in der Überbauungsordnung gewährleistet ist, besteht kein Grund, die OLK beizuziehen. Mit dem gewählten Verfahren wird die Qualität der Planung sichergestellt. Sollten während der Umsetzung jedoch wesentliche konzeptionelle und materielle Änderungen am Ergebnis vorgenommen werden, behalten wir uns vor, im Rahmen der Vorprüfung die OLK beizuziehen.

Ich hoffe Ihnen mit dieser Rückmeldung dienen zu können. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Javier Garcia Gutiérrez
Raumplaner

Kopie per Mail:

- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
- AGR-Intern: GÄD

Anhang 2 2. Voranfrage und Antwort des AGR



Gemeinde Neuenegg

Zone mit Planungspflicht Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse»

Geplante Änderung der Bestimmungen zur ZPP Nr. 9
im gemischt-geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (Art. 109a BauV)



Bern, 7. November 2022

Impressum

Planungsbehörde

Gemeinde Neuenegg

Dorfstrasse 16

3176 Neuenegg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG

Fliederweg 10

Postfach 575

3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen	5
2. Qualitätssicherung.....	7
2.1 Ziel des Workshopverfahrens.....	7
2.2 Würdigung des Projektstandes.....	8
3. Anpassung der ZPP-Bestimmungen	9
3.1 Mass der Nutzung	9
3.2 Gestaltung Attikageschoss	13
3.3 Berechnung Untergeschoss (Sockelgeschoss).....	14
3.4 Bereinigung ZPP-Perimeter.....	15
4. Voranfrage nach Art. 109a BauV	16

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass Die Grundeigentümer der Parzellen GB Nr. 387, 999, 1205 und 432 beabsichtigen gemeinsam eine bauliche Entwicklung der genannten Grundstücke mit einer Wohnüberbauung.

Planungsgebiet Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Thörishaus der Gemeinde Neuenegg, rund 500 Meter westlich des Bahnhofs «Thörishaus Dorf». Es liegt eingerahmt zwischen der Gummenstrasse und der Kantonsstrasse (Freiburgstrasse) und ist südlich umgeben von Wohn- und Arbeitsnutzungen, ansonsten von landwirtschaftlichem Kulturland und Wald. Die Topografie steigt zwischen Freiburg- und Gummenstrasse an und ermöglicht so einen tollen Blick in Richtung Süden und die Voralpen. Das Planungsgebiet umfasst die Zone mit Planungspflicht Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» (Teilgebiet A) und die daran angrenzende Parzelle Nr. 432 (Teilgebiet B).

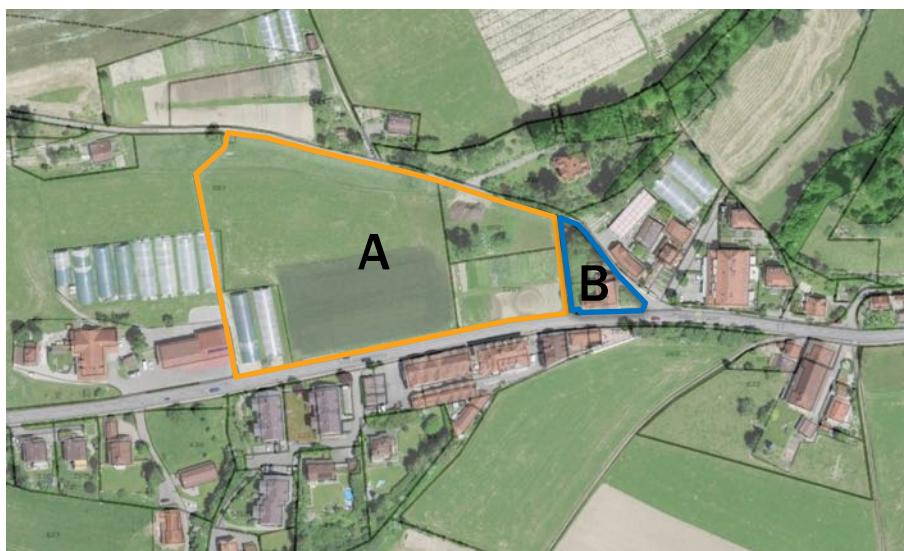


Abbildung 1 Orthophoto mit Relief und dem Planungsgebiet bestehend aus Teilgebiet A (orange, ZPP Nr. 9) und Teilgebiet B (blau, WA2). swisstopo

Workshopverfahren Entsprechend der Empfehlung des OLK und der Vereinbarung mit dem AGR sowie aufgrund der anspruchsvollen Topographie (steil ansteigender Südhang) sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- wie auch Ortsbild, aber auch der Frage bezüglich der konkreten ortsverträglichen Nutzungsdichte, haben sich Gemeinde und die Projektträgerschaft dazu entschieden, zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchzuführen.

Zwischenbericht Die Arbeiten zum Workshopverfahren wurden im Frühling 2022 aufgenommen. Die umfassende Ausgangslage inkl. Vorgeschichte ist im beiliegenden Zwischenbericht abgehandelt. Auch sämtliche Angaben zum Workshopverfahren, die Erkenntnisse aus den Workshops 1 und 2 sowie das vorläufige

Zwischenergebnis in Form des aktuellen Projektstands sind dem beigelegten Zwischenbericht zu entnehmen.

Gemischt-geringfügige Anpassung ZPP

Aufgrund der Erkenntnisse aus den ersten beiden Workshops des Qualitätssicherungsverfahrens wird eine städtebauliche Variante bevorzugt, welche zugunsten eines Freihaltbereichs auf eine Bebauung des nördlichen Teils des Planungsgebiets verzichtet. Stattdessen werden die baulichen Volumen in einer ersten Bebauungsreihe entlang der Freiburgstrasse und in einer zweiten Bebauungsreihe im leicht ansteigenden Hang konzentriert. Diese vom Fachgremium präferierte städtebauliche Variante bedarf einer Änderung der geltenden baurechtlichen Grundordnung in verschiedenen Punkten. Im Hinblick auf die weitere Projektvertiefung im Rahmen eines Workshop 3 stellt sich die Frage, ob die angestrebte Änderung der ZPP-Bestimmungen im Rahmen einer gemischt-geringfügige Anpassung nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen kann. Die nötige Abklärung soll anhand der vorliegenden Voranfrage erfolgen. Dazu werden folgend erst die geltenden planungsrechtlichen Grundlagen dargelegt und danach die vorgesehenen Änderungen der ZPP-Bestimmungen erläutert.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

1.2.1 Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Neuenegg

Allgemein

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Neuenegg besteht aus dem Gemeindebaureglement (GBR) sowie den Zonenplänen 1 Siedlung, 2 Landschaft und 3 Naturgefahren. Die rechtskräftige Grundordnung wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 26. August 2010 genehmigt.

Umsetzung BMBV

Teilrevision der Ortsplanung

Aktuell setzt die Gemeinde Neuenegg die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) um. Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung wird daher das Gemeindebaureglement geändert und an die geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst (Stand August 2022: in Genehmigung).

Legende

-  Ausscheidung Weilerzone sistiert gemäss Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2009
- Wohnzonen**
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone W3
- Gemischte Zonen**
-  Wohn- /Arbeitszone WA2
-  Wohn- /Arbeitszone WA3
-  Dorfzone DZ
-  Kernzone K
-  Weilerzone WeZ
- Besondere Zonen**
-  Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
-  Zone für Sport und Freizeit ZSF
-  Grünzone
-  Zone für Bahnbauten und -anlagen
- Arbeitszonen**
-  Arbeitszone A1
-  Arbeitszone A2
- Spezielle Ordnung**
-  Zone mit Planungspflicht ZPP
-  Gebietsabgrenzung



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 Siedlung der Gemeinde Neuenegg.

Planungsgebiet Das Planungsgebiet umfasst gesamthaft die Parzelle GB Nr. 387, 999, 1205 und 432. Die Parzellen GB Nr. 387, 999 und 1205 bilden die ZPP Nr. 9. «Gummenstrasse – Thörishaus». Parzelle GB Nr. 432 liegt in der Regelbauzone WA2.

ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» (Art. 22 BR)

ZPP Nr. 9
Gummenstrasse - Thörishaus Die ZPP Nr. 9 «Gummenstrasse – Thörishaus» umfasst die Parzellen GB Nr. 387, 999 und 1205 und weist eine Fläche von 18'055 m² auf. Die Bestimmungen zur ZPP Nr. 9 sind unter Art. 22 BR und im beiliegenden Zwischenbericht im Detail aufgeführt.

- Art und Mass der Nutzung Gemäss der ZPP sind entlang der Freiburgstrasse Wohn- und mässig störende Arbeitsnutzungen zugelassen. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung. Das Mass der Nutzung der ZPP Nr. 9 richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 BR.

Regelbauzone WA2

Regelbauzone Für die Parzelle 432 gelten die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone 2 des Baureglements.

Mass der Nutzung nach Art. 5. Abs. 1 BR

Mass der Nutzung nach Art. 5 Abs. 1 BR Für die Wohnzone 2 (W2) bzw. Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) gelten als Mass der Nutzung die folgenden Masse gem. Art. 5 Abs. 1 BR (Teilrevision, Stand: Genehmigung):

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	FH tr (m)	FH gi (m)	FH a (m)	VG	ÜZ	GZ
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	5.0	10.0	35.0	-	7.5	10.0	10.0	2	-	-
Wohnzone 3	W3	6.0	12.0	40.0	-	10.5	13.0	13.0	3	-	0.4
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2 ¹⁾	5.0	10.0	35.0	15.0	8.5	12.0	11.0	2	-	-
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	6.0	12.0	40.0	-	11.5	14.0	13.0	3	-	0.2
Dorfzone	DZ	4.0	8.0	25.0	12.0	8.5	-	11.0	-	-	-
Kernzone	K	4.0	8.0	25.0	12.0	9.5	-	12.0	-	-	-
Arbeitszone 1	A1	4.0 ²⁾	-	-	-	18.5	-	21.0	-	0.6	-
Arbeitszone 2	A2	4.0 ²⁾	-	-	-	12.5	-	15.0	-	0.5	-

¹⁾ In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen. vgl. Art. 75 BauG

²⁾ Innerhalb der Arbeitszone: kGA = 1/2 FH^{tr}, mind. aber 4.0m.

Die weiteren übergeordneten Rahmenbedingungen sind im beiliegenden Zwischenbericht im Detail ausgeführt.

2. Qualitätssicherung

Workshopverfahren

Die beabsichtigte planungsrechtliche Änderung der ZPP Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse» orientiert sich am Zwischenergebnis des Workshopverfahrens, das seit Frühjahr 2022 erarbeitet und in seiner weiteren Vertiefung zu einem Richtprojekt weiterentwickelt werden soll. Der Zwischenbericht dieses qualitätssichernden Verfahrens hält folgendes fest:

2.1 Ziel des Workshopverfahrens

Erarbeitung Richtprojekt

Im Rahmen des Workshopverfahrens soll ausgehend von den Bestimmungen der ZPP Nr. 9 Thörishaus - Gummenstrasse (Art. 22 BR) ein qualitatives Richtprojekt zur Überbauung des Planungsgebiets entwickelt werden. Besonderes Augenmerk gilt dabei dem einheitlichen Siedlungsbild und der Integration der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild. Zur Aufgabenstellung gehört auch die Bearbeitung der Umgebungsflächen insbesondere der gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen und die Übergänge zur offenen Landschaft.

Im Rahmen des Workshopverfahrens gilt es die besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen. Dazu ist insbesondere eine ortsbaulich analytische Betrachtung der Umgebung und des Dorfes Thörishaus sowie eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Landschaftsbild und der Topografie Voraussetzung. Insbesondere die raumplanerischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan 1 Siedlung gelten in den Teilgebieten A und B unterschiedliche baurechtliche Bestimmungen.

Analyse und Variantenstudium

Im Verlaufe des Workshopverfahrens soll anhand von unterschiedlichen Bebauungsvarianten das Spannungsfeld zwischen ortsbaulicher- und landschaftlicher Integration der Bebauung und der haushälterischen Nutzung des Bodens im Sinne einer ortsverträglichen baulichen Dichte ausgelotet werden. Gemäss Schreiben der OLK vom 29. Januar 2019 ist für das Planungsgebiet grundsätzlich von einer Nutzungsdichte von GFZo 0.6 bis 0.7 auszugehen. Auf Basis einer Ortsanalyse sind Bebauungsvarianten zu entwickeln und unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds und der Topographie eingehend zu prüfen. Zentrale Bearbeitungsschwerpunkte sind weiter die Erschliessung, der Umgang mit Lärmimmissionen und die Gestaltung des Aussenraums unter Berücksichtigung der Hecke und des Sandsteinkellers vor Ort.

2.2 Würdigung des Projektstandes

Das Fachgremium würdigt den Projektstand im beiliegenden Zwischenbericht umfassend.

Fazit

Insgesamt handelt es sich um einen spannenden und qualitätsvollen Vorschlag, dem insbesondere die Integration in den Kontext gut gelingt und der eine hohe Wohnqualität an diesem Ort verspricht.



Abbildung 3 Blick aufs Modell des Projektstandes von Südosten.



Abbildung 4 Situationsplan des Projektstandes mit Dachaufsicht und Umgebungsgestaltung.

3. Anpassung der ZPP-Bestimmungen

Ortsverträgliche Bebauungsdichte

Eine zentrale Erkenntnis des bisherigen Workshopverfahrens und dem anfänglichen Studium der Bebauungsvarianten ist die Feststellung, wonach der nördliche Bereich des Planungsgebiets zwischen der Bebauung und der Gummenstrasse zugunsten eines Freihaltebereichs unbebaut bleiben soll. Stattdessen sollen die baulichen Volumen in zwei Bebauungsreihen konzentriert werden. Die Volumenstudie hat gezeigt, dass die von der OLK anzustrebende Nutzungsdichte von 0.6 bis 0.7 GFZo erreicht werden kann und die Integration der Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild trotz exponierter Lage und anspruchsvoller Topographie gelingt.

Angestrebte Änderungen

Vor dem Hintergrund des aktuellen Projektstands ist eine Änderung der planungsrechtlichen Grundlage absehbar, um ein späteres Richtprojekt umzusetzen bzw. eine spezifische Überbauungsordnung zu erlassen. Deshalb werden folgende Änderungen der rechtskräftigen Bestimmungen zur ZPP Nr. 9 «Thöirshaus – Gummenstrasse» beabsichtigt:

3.1 Mass der Nutzung

Mass der Nutzung in der ZPP

Gemäss den rechtskräftigen ZPP-Bestimmungen (Art. 22 BR) sind entlang der Freiburgstrasse Wohn- und mässige störende Arbeitsnutzungen zugelassen, während das übrige Gebiet der reinen Wohnnutzung dient. Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 BR. Angewendet auf das auf Basis der bisherigen Erkenntnisse des Qualitätssicherungsverfahrens entworfene Bebauungskonzept implizieren die ZPP-Bestimmungen für die erste Bebauungsreihe das Mass der Nutzung nach WA2, während für die zweite Bebauungsreihe das Mass der Nutzung nach W2 gilt – wobei die ZPP-Vorschriften nicht abschliessend definieren, in welchen Bereichen der ZPP WA2 bzw. W2 gilt. Daher sind im Rahmen der UeO die expliziten Vorgaben weiter zu konkretisieren. Im Hinblick auf die haushälterische Bodennutzung in der Bauzonenreserve ist das Mass der Nutzung punkt Gebäudebreite und Fassadenhöhe in der ZPP Nr. 9 überprüfen.

Mass der Nutzung in Parzelle GB Nr. 432

Ausgenommen von den oben erwähnten ZPP-Bestimmungen ist das Gebäude, das auf Parzelle GB Nr. 432 und damit in der Regelbauzone zu stehen kommt.



Abbildung 5 Interpretation der Bestimmungen der ZPP Nr. 9 «Gummenstrasse – Thöirshaus» nach Art. 22 BR.

3.1.1 Verzicht auf max. Gebäudebreite in WA2

	GL	GB
W2	35m	-
WA2	35m	15m

Verzicht auf max. Gebäudebreite in WA2

Für die Wohn- und Arbeitszone WA2 gilt gemäss den rechtskräftigen ZPP-Bestimmungen eine max. Gebäudebreite von 15.0 m, während für die Wohnzone W2 kein entsprechendes Maximalmass definiert ist. Die max. Gebäudebreite gemäss WA2 ist auf die Regelbauzone ausgelegt, um die Massstäblichkeit der Bauten mit Gewerbenutzung zu gewährleisten.

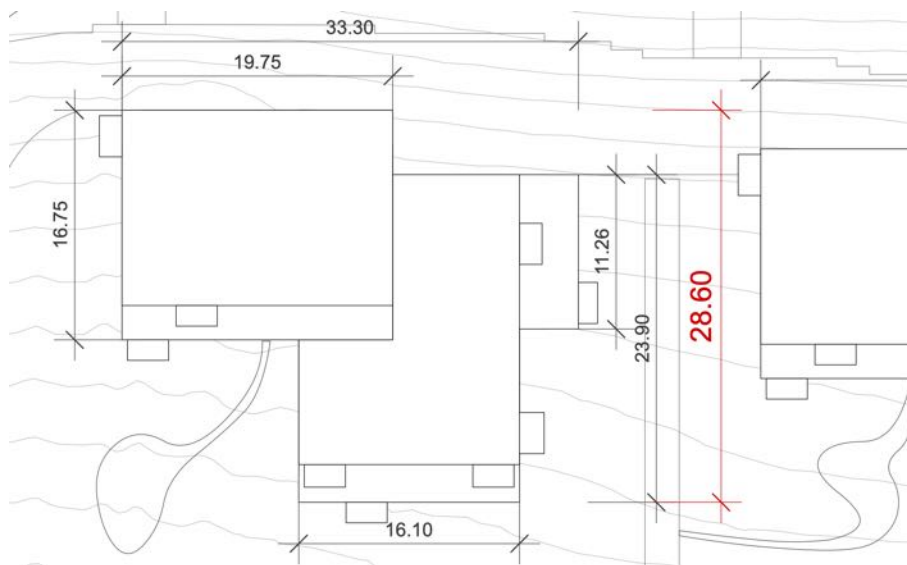


Abbildung 6 Veranschaulichung der Überschreitung (rot) der max. Gebäudebreite gem. WA2 von 25.0 m (s. auch Anhang 1).

Das im Workshopverfahren vorgeschlagene und vom Fachgremium empfohlene Bebauungskonzept sieht als städtebauliche Bestvariante eine Bebauung mit verschränkten Gebäuden, sowohl in der 1. als auch in der 2. Bebauungsreihe, vor. Daraus resultieren auf dem gesamten Areal Baukörper mit einer Gebäudebreite von mehr als 15.0 m, so auch im Bereich, in dem gem. WA2 eine maximale Gebäudebreite von 15.0 m gilt. Da das vorliegende Bebauungskonzept gemäss aktuellem Projektstand auch punkto Massstäblichkeit von einem Fachgremium gutgeheissen wurde, soll unter der Bedingung eines qualitätssichernden Verfahrens von der vorgeschriebenen max. Gebäudebreite gem. WA2 bei den drei Gebäuden der 1. Bebauungsreihe (vgl. Anhang 1) abgewichen werden können. Die entsprechenden Gestaltungsgrundsätze werden stattdessen durch das Richtprojekt verankert. Die max. Gebäudebreite von 15.0 m im Bereich der WA2 ist für die Realisierung des vorgeschlagenen Bebauungskonzepts in der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» nicht zielführend und soll aufgehoben werden.

3.1.2 Zusätzliche Fassadenhöhe von 0.5 m (WA2) bzw. 1.5 m (W2)

max. Fassadenhöhe
gem. WA2 / W2

Für die Wohn- und Arbeitszone WA2 gilt eine maximale Fassadenhöhe von FHtr 8.5 m bzw. FHa 11.0 m, für die Wohnzone W2 eine maximale Fassadenhöhe von FHtr 7.5 m bzw. FHa 10.0 m.

Hangzuschlag

Hinzu kommt die gemäss Art. 5 Abs. 8 BR zulässige Mehrhöhe am Hang (Hangzuschlag) von 1.0 m:

WA2 FHtr 9.5 m bzw. FHa 12.0 m (inkl. Hangzuschlag)

W2 FHtr 8.5 m bzw. FHa 11.0 m (inkl. Hangzuschlag)

Bedarf Fassadenhöhe
Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit verschränkten Gebäuden in zwei Bebauungsreihen vor, die auf die anspruchsvolle Topographie reagieren. Für die Gebäude der ersten und zweiten Bebauungsreihe soll dieselbe Fassadenhöhe gelten.

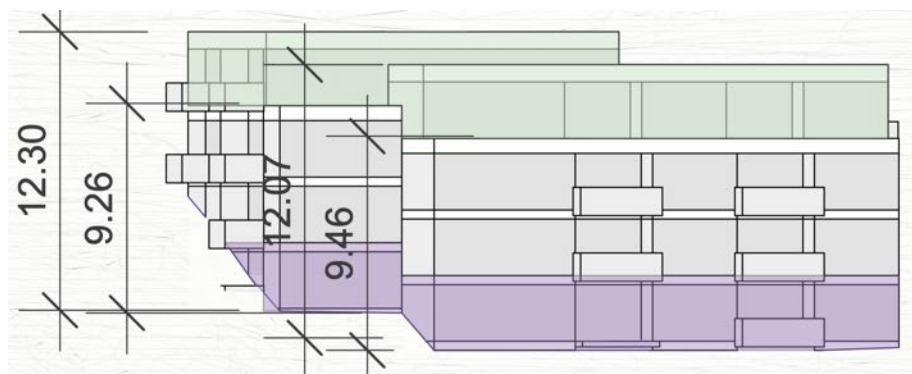


Abbildung 7 Veranschaulichung der gemäss Projektstand Bebauungskonzept erforderlichen Fassadenhöhe am Beispiel des westlichen Gebäudes in der 2. Bebauungsreihe (UG: violett; VG: grau; AG: grün).

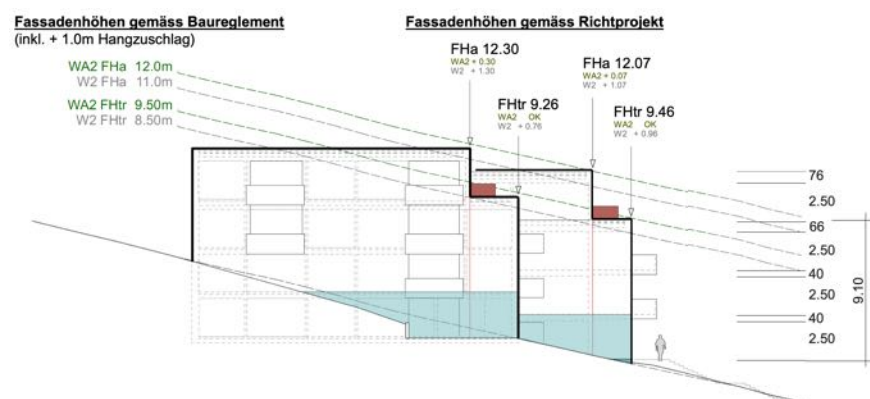


Abbildung 8 Veranschaulichung der Fassadenhöhe in der 2. Bebauungsreihe. Zum Vergleich die Fassadenhöhe (FHtr / FHa) gem. WA2 / W2.

Die Nutzung des Sockelgeschosses (UG) bedingt gegenüber der geltenden Fassadenhöhe gem. WA2 bzw. W2 eine Erhöhung. Das bebauungskonzept bedarf einer Fassadenhöhe von gesamthaft FHtr 10.0 und FHa 12.5 m (jeweils inkl. Hangzuschlag).

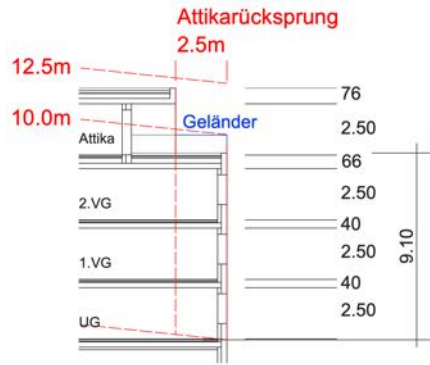


Abbildung 9 Herleitung der erforderlichen Fassadenhöhe.

Neu (WA2 / W2) FHtr 10.0 und FHa 12.5 m (inkl. Hangzuschlag)

Gegenüber der max. Fassadenhöhe gem. Art. 5 BR bedeutet dies eine zusätzliche Fassadenhöhe von 0.5 m im Bereich der WA2 und 1.5 m im Bereich der W2.

3.1.3 Auswirkungen

Verzicht auf max. GB und neue Fassadenhöhe FHtr / Fha

Gesamthaft umfassen die Änderungen einen Verzicht auf die max. Gebäudebreite in WA2 und eine gegenüber den geltenden Bestimmungen zusätzliche Fassadenhöhe 0.5 m in der ersten Bebauungsreihe (WA2) bzw. 1.5 m in der zweiten Bebauungsreihe (W2):

	GL	GB	FHtr	FHa
W2	35.0	-	7.50 9.00	10.0 11.50
WA2	35.0	15.0	8.50 9.00	11.0 11.50
+ Hangzuschlag 1m			10.00	12.50

Durch eine Anpassung des Mass' der Nutzung wie oben dargestellt, kann das vorgeschlagene Bauungsprojekt realisiert werden. Dies beinhaltet insbesondere die folgenden Punkte:

Nutzungen im Sockelgeschoss

Durch die erhöhte Fassadenhöhe entstehen Nutzungsmöglichkeiten im Sockelgeschoss (UG), insbesondere in der steilen Hangneigung (bis über 25%) im Bereich der zweiten Bebauungsreihe. Diese Nutzungen im Sockelgeschoss (UG) tragen massgeblich zur Belebung der Fassade bei und eine unattraktive Kelleransicht kann vermieden werden.

Reduzierter Fussabdruck

Die Nutzungsmöglichkeiten im Sockelgeschoss (UG) und die Anordnung mit verschränkten Gebäuden erlauben eine hohe Nutzungsdichte bei reduziertem Fussabdruck. Zwischen den Gebäuden können entsprechend grosszügige unbebaute Zwischenräume erhalten werden. Diese Zwischenräume gewähren Durchblicke durch die Überbauung.

<i>Nutzungsdichte</i>	Durch die Konzentration der Gebäudevolumen in den zwei Bebauungsreihen kann die erforderliche Dichte von 0.6 bis 0.7 GFZo erreicht werden.
<i>Freihaltebereich</i>	Zugunsten eines Freihaltebereichs wird auf eine dritte Bebauungsreihe verzichtet. Dies fördert die Integration in das Orts- und Landschaftsbild.
<i>Erhalt Aussicht</i>	Die Aussicht von der Gummenstrasse (Wanderweg in Richtung Neuenegg) bleibt aufgrund des Freihaltebereichs uneingeschränkt erhalten – selbst bei Erhöhung der Fassadenhöhe wird die Aussicht bewahrt.

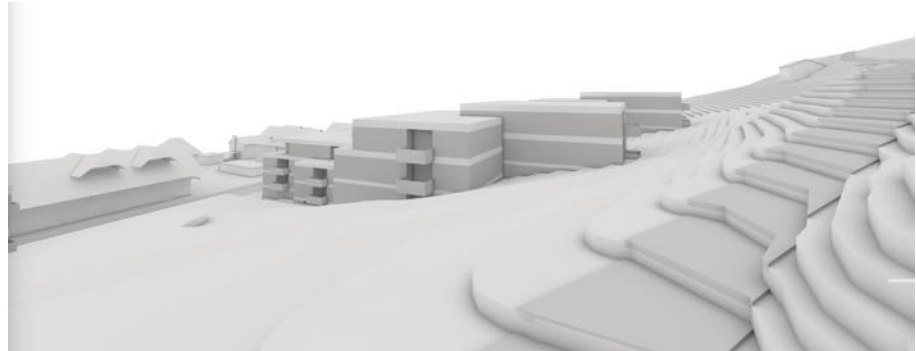


Abbildung 10 Blick von der oberen Gummenstrasse Richtung Südwesten (oben) und Südosten (unten). Die Aussicht gegen über die Bebauung hinweg wird bewahrt.

<i>Gesamtwirkung</i>	Die Gebäude fügen sich in eine einheitliche Gesamtüberbauung ein. Die Höhenwirkung der Gebäude in der 2. Bebauungsreihe ist aufgrund der steilen Hangneigung stark eingeschränkt. Insbesondere von Norden treten die Gebäude nur dezent in Erscheinung. Aufgrund der Distanz zu umliegenden Parzellen ist eine Beeinträchtigung eines Nachbargrundstücks, bspw. durch Beschattung, ausgeschlossen.
----------------------	--

3.2 Gestaltung Attikageschoss

<i>Spezifische Attikaregelung</i>	Konzeptuell soll die Baugestaltung des Attikageschosses an der Gestaltung der Gesamtüberbauung anknüpfen. Das darunterliegende Vollgeschoss verfügt über hervorspringende Balkone. Dieses gestalterische Element ist als hervorspringende Attikaterrassen auch im Attikageschoss vorgesehen. Für diesen Fall soll auf einer Länge von maximal 40% der gesamten Längsfassade der vorgeschriebene Rücksprung gegenüber dem darunterliegenden
-----------------------------------	--

den Geschoss von 2.5 m unterschritten werden dürfen (s. BR Art. 5 Abs. 7 Bst. C).

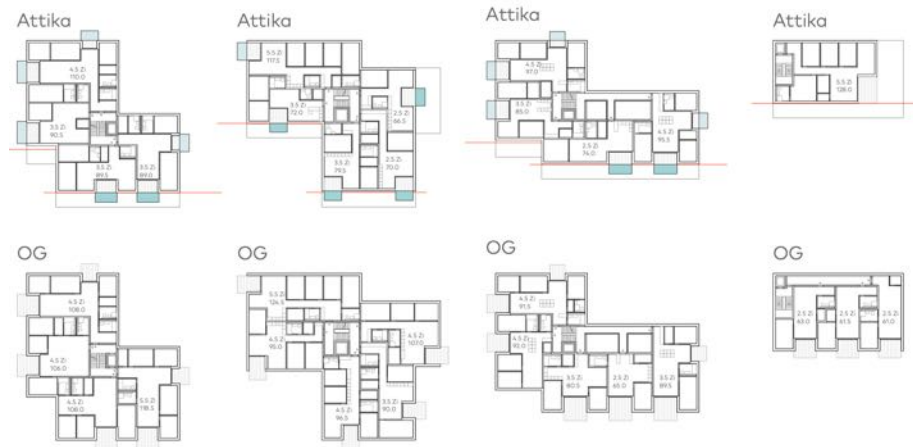


Abbildung 11 Attikageschoss im Grundriss (oben) mit den vorspringenden Attikaterassen mit Brüstung in der 2. Bauungsreihe. Darunterliegendes Vollgeschoss (OG) im Grundriss (unten). Die rote Linie markiert den Rücksprung des Attikageschosses von 2.5 m.

3.3 Berechnung Untergeschoss (Sockelgeschoss)

Berechnung des Untergeschosses (Sockelgeschosses) ...

Gemäss Art. 5 Abs. 7 BR darf bei einem Untergeschoss die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses im Mittel max. 1.50 m über die Fassadenlinie herausragen, damit das darunterliegende Geschoss (Sockelgeschoss) als Untergeschoss gilt. Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1.50 auf Antrag der Fachberatung bis zu einer Maximalhöhe von 1.80 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

... bei gestaffelten Gebäuden

Im vorliegenden Fall mit gestaffelten Gebäuden wird das genannte Mittel wie in Abbildung 10 dargestellt berechnet:

- Die beiden Gebäudeteile bzw. deren Fassade werden separat betrachtet (rot / blau).
- Die Fläche der sichtbaren Fassade des Untergeschosses (Sockelgeschosses) bis zur Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses dient als Berechnungsgrundlage.
- Die Fassade umfasst infolge der Verschränkung mit dem anderen Gebäudeteil keine vier vollständige Fassadenseiten, sondern die Aussenlinie U (Umfassungslinie), welche nicht den gesamten Gebäudeteil umfasst, und zur Berechnung des Mittels verwendet wird.
- Beim oberen Gebäudeteil (rot, wenig sichtbare Fassade des Untergeschosses) wird das Mittel entsprechend klein. Beim unteren Gebäudeteil (blau, viel sichtbare Fassade des Untergeschosses) wird das Mittel entsprechend gross.

- e. Ausschlaggebend ist, dass das Mittel keines Gebäudeteils über die zulässigen 1.80 m beträgt.

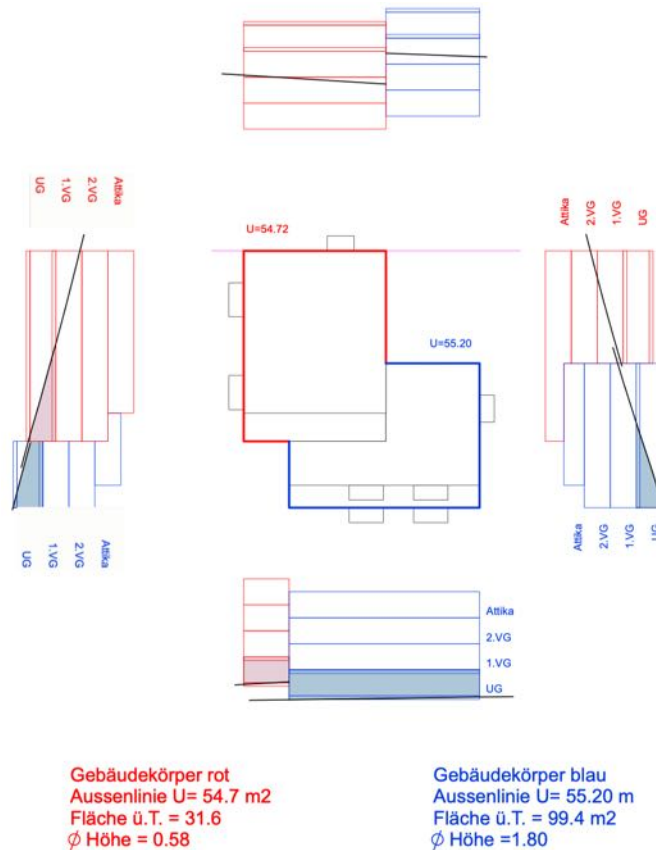


Abbildung 12 Darstellung der Berechnung des Mittels bei einem gestaffelten Gebäude, um herzuleiten, ob es sich um ein UG oder ein VG handelt.

3.4 Bereinigung ZPP-Perimeter

Schliesslich umfasst die geplante Änderung der ZPP auch eine geringfügige Bereinigung des ZPP-Perimeters, da Bauten an der Grenze zu Parzelle 433 in den Geltungsbereich der ZPP hineinragen. Es betrifft die folgenden Bauten:

- Fahrschule/Carwash, Gebäudefläche innerhalb der ZPP Nr. 9: 24 m², Freiburgstrasse 67a
- Gebäude unterirdisch, Gebäudefläche innerhalb der ZPP Nr. 9: 21 m², Gummenstrasse 15

Die Bauten sind inkl. der Fläche zu deren Erschliessung (ab der bestehenden Baute jeweils 5 m) aus dem ZPP-Perimeter zu entfernen. Voraussichtlich umfasst die Bereinigung des ZPP-Perimeters gesamthaft rund 200m². Diese geringfügige Fläche wird aus dem Geltungsbereich der ZPP entfernt und der angrenzenden Zone zugeordnet.

4. Voranfrage nach Art. 109a BauV

Abklärung Geringfügigkeit nach Art. 122 BauV

Um die nötige Planungssicherheit für das weitere Workshopverfahren zu erlangen, möchte die Gemeinde Neuenegg zum jetzigen Zeitpunkt klären, ob die unter Kapitel 3 dargelegten und geplanten Anpassungen an den Bestimmungen zur ZPP Nr. 9 als «geringfügig» im Sinne von Art. 122 BauV beurteilt werden und die Beschlusskompetenz entsprechend dem Gemeinderat der Gemeinde Neuenegg obliegt. Gestützt auf Art. 109a BauV wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

3.1 Mass der Nutzung

- *Ist die angewendete Interpretation der Bereiche gem. WA2 bzw. W2 vertretbar bzw. korrekt? Falls nein, wie sollen die Vorgaben gemäss WA2 bzw. W2 interpretiert werden?*
- *Wird die geplante Änderung der Bestimmungen zum Mass der Nutzung in der ZPP Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse» gemäss den oben ausformulierten Bestimmungen vom AGR als «geringfügig» im Sinne von Art. 122 (Abs. 7) BauV beurteilt?*
 - *3.1.1: Aufhebung der maximalen Gebäudebreite von 15.0 m gem. WA2 unter der Voraussetzung einer Qualitätssicherung*
 - *3.1.2: zusätzliche Fassadenhöhe von 0.5 m in der ersten Bebauungsreihe (WA2) bzw. eine zusätzliche Fassadenhöhe von 1.5 m in der zweiten Bebauungsreihe (W2) unter der Voraussetzung einer Qualitätssicherung*
- *Falls die geplante Änderung keiner geringfügigen Änderung gleichkommt – in welchem Umfang würde sich eine Änderung der genannten Bestimmungen gemäss AGR als geringfügig anbieten?*

3.2 Gestaltung Attikageschoss

- *Wird die geplante Bestimmung zur Gestaltung des Attikageschosses in der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» gemäss den oben ausformulierten Bestimmungen vom AGR als «geringfügig» im Sinne von Art. 122 (Abs. 7) BauV beurteilt?*

3.3 Berechnung des Mittels bei gestaffelten Gebäuden

- *Ist die Berechnung des Mittels der Fassadenlinie gemäss dem oben ausformulierten Vorschlag korrekt, um herzuleiten, ob das Sockelgeschoss als Untergeschoss gilt?*

3.4 Bereinigung ZPP-Perimeter

- *Wird die geplante Bereinigung des ZPP-Perimeters der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» gemäss den oben ausformulierten Flächen vom AGR als «geringfügig» im Sinne von Art. 122 (Abs. 7) BauV beurteilt?*

Wir danken Ihnen herzlich für die Prüfung und Beantwortung der aufgeworfenen Fragen und die damit verbundenen Bemühungen. Sollten Sie Fragen haben oder Unklarheiten bestehen, so steht Ihnen die Bauverwaltung Neuenegg oder das beauftragte Planungsbüro (BHP Raumplan; M. Bernhard) für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.



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

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 30
info.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Neuenegg
Bauverwaltung
Dorfplatz 1
3176 Neuenegg

G.-Nr.: 2022.DIJ.7137

12. Dezember 2022

Neuenegg
Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 9 «Thörishaus-Gummenstrasse»
Stellungnahme Voranfrage gemäss Art. 109a der Bauverordnung vom 6. März 1986
(BauV; BSG 721.1)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der am 7. November 2022 bei uns eingegangenen Voranfrage zur ZPP Nr. 9 «Thörishaus-Gummenstrasse» soll unter anderem geklärt werden, ob die geplanten Anpassungen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden können. Zusätzlich soll geprüft werden, ob die präsentierte Berechnung des Mittels der Fassadenlinie für die Definition des Untergeschosses korrekt gewählt wurde.

Am 10. November 2022 fand eine Besprechung im Beisein des Bearbeitungsteams, der Projektträgerschaft, sowie der Gemeinde und des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) statt. Ziel war es, der planungsrechtliche Weg des Projektes bis zur schlussendlichen Realisierung zu eruieren.

Wir haben die eingereichte Voranfrage sowie die an der Sitzung erhaltenen Informationen eingehend nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen beurteilt und können Ihnen folgende Rückmeldung geben:

Anpassung der Bestimmungen im geringfügigen Verfahren

Für die Realisierung des erarbeiteten Bebauungskonzeptes ist die Anpassung der ZPP-Bestimmungen, sowie des ZPP-Perimeters erforderlich. Konkret, soll für die untere Bebauungsreihe die maximale Gebäudebreite von 15.0 m aufgehoben werden. Des Weiteren ist eine zusätzliche Fassadenhöhe von 0.5 m in der unteren Bebauungsreihe bzw. eine zusätzliche Fassadenhöhe von 1.5 m in der oberen Bebauungsreihe vorgesehen. Schliesslich soll der ZPP-Perimeter um 200 m² reduziert werden.

Die Anpassung der Fassadenhöhe wird als kritisch beurteilt, da sich Erhöhungen negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können. Zumal aber die oben genannten Anpassungen das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens sind und zu einem reduzierten Fussabdruck, sowie einer ortsverträglichen Bebauungsdichte führen, können sie im Rahmen eines Verfahrens nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV durchgeführt werden.

Wir weisen die Gemeinde darauf hin, dass es sich hierbei um einen Grenzfall handelt. Sollten beim dritten Workshop weitere zu ändernde Punkte auftauchen, wären alle Anpassungen in einem ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG (mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Gemeindebeschluss) umzusetzen.

Gestaltung Attikageschoss

Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) sind Bauteile, welche über die projizierte Fassadenlinie nach Art. 9 BMBV um ein gewisses Mass hinausragen. Die projizierte Fassadenlinie erzeugt sich immer an der Fassadenflucht der Vollgeschosse nach Art. 18 BMBV, nicht aber an Fassadenfluchten der Untergeschosse, Unterniveaubauten, Unterirdische Geschosse oder Attikageschosse.

Ein Attikageschoss nach Art. 21 BMBV ist ein auf dem obersten Vollgeschoss aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches bei der Berechnung der Geschossezahl nicht berücksichtigt werden muss, wenn die diesbezüglichen Attikabestimmungen eingehalten werden.

Ein Attikageschoss muss auch als solches wahrgenommen werden und kann deshalb nicht mit einem oder mehreren Bauteilen über die projizierte Fassadenlinie hinausragen. Attikageschosse weisen keine vorspringenden Gebäudeteile auf, diese sind (nur) den Vollgeschossen nach Art. 18 BMBV vorenthalten. Somit ist die in der Voranfrage (S. 13 und 14) festgehaltene Bestimmung zum Attikageschoss nicht genehmigungsfähig.

Berechnung Untergeschoss

Gemäss Art. 5 Abs. 7 des Baureglements (Stand Genehmigung) der Gemeinde Neuenegg darf bei einem Untergeschoss die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses im Mittel max. 1.50 m über die Fassadenlinie herausragen, damit das darunterliegende Geschoss (Sockelgeschoss) als Untergeschoss gilt. Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1.50 m auf Antrag der Fachberatung bis zu einer Maximalhöhe von 1.80 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Vorliegend wird von einer max. Höhe von 1.80 m gesprochen. Demzufolge handelt es sich entgegen der Regelung «im Mittel max. 1.50 m» nicht um ein Mittelmass, sondern um eine Maximalhöhe von 1.80 m. Das Untergeschoss würde dementsprechend als Vollgeschoss gelten. Die vorliegende Berechnung des Untergeschosses widerspricht somit der Bestimmung im Baureglement (Stand Genehmigung).

Wir weisen ausserdem darauf hin, dass der Begriff «Sockelgeschoss» nicht BMBV-konform ist und durch «Untergeschoss» ersetzt werden muss.

Fazit

Die Bereinigung des ZPP-Perimeters, sowie die Anpassung des ZPP-Vorschriften (Gebäudebreite und Gebäudehöhe), können im Rahmen eines geringfügigen Verfahrens nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV umgesetzt werden.

Wie bereits festgehalten, ist die in der Voranfrage (S. 13 und 14) beschriebene Bestimmung zum Attikageschoss nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren entspricht die vorliegende Berechnung des Untergeschosses nicht der Bestimmung im Baureglement (Stand Genehmigung).

Ich hoffe, Ihnen mit dieser Rückmeldung dienen zu können. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Javier Garcia Gutiérrez
Raumplaner

Kopie per Mail:

- BHP Raumplan AG, m.bernhard@raumplan.ch (bereits erfolgt)
- AGR-Intern: KON, BEK

Gemeinde Neuenegg, BHG bim Räbberg Thörishaus / Halter AG
Arealentwicklung ZPP Nr. 9 «Gummenstrasse Thörishaus»

Zusammenfassung der schriftlichen und mündlichen Rückmeldungen des AGR auf die Voranfrage vom 7.11.2022

Bern, 11. Januar 2023

2139_337_ZF_Rückmeldung_AGR_230113.docx

1. Bereinigung ZPP-Perimeter

- *Wird die geplante Bereinigung des ZPP-Perimeters der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» gemäss den in der Voranfrage ausformulierten Flächen vom AGR als «geringfügig» im Sinne von Art. 122 (Abs. 7) BauV beurteilt?*

Die Bereinigung des ZPP-Perimeters im Bereich der Freiburgstrasse 67a (Fahrschule/Carwash) und der Gummenstrasse 15 (Wasser-Reservoir) wird angesichts ihres kleinen Umfangs im geringfügigen Verfahren gutgeheissen.

2. Mass der Nutzung

Annahme Aufteilung W2/WA2 gem. geltender ZPP-Bestimmungen

- *Ist die angewendete Interpretation der Bereiche gem. WA2 bzw. W2 vertretbar bzw. korrekt? Falls nein, wie sollen die Vorgaben gemäss WA2 bzw. W2 interpretiert werden?*

Das AGR nahm anlässlich der Besprechung vom 10.11.2022 Stellung zu dieser Frage. Die geltenden ZPP-Bestimmungen bezüglich der Verortung von WA2 entlang der Freiburgstrasse werden vom AGR analog interpretiert. Die Bestimmungen entlang der Freiburgstrasse und somit die Nutzungsbestimmungen und die baupolizeilichen Masse der WA2 gelten demnach für die erste Bebauungsreihe. Für die zweite Bebauungsreihe gelten die Bestimmungen der W2. Die weitere Argumentation fusst auf dieser Ausgangslage.

- *Wird die geplante Änderung der Bestimmungen zum Mass der Nutzung in der ZPP Nr. 9 «Thörishaus - Gummenstrasse» gemäss den in der Voranfrage ausformulierten Bestimmungen vom AGR als «geringfügig» im Sinne von Art. 122 (Abs. 7) BauV beurteilt?*

a. Max. Gebäudebreite gem. WA2

- *Aufhebung der maximalen Gebäudebreite von 15.0 m gem. WA2 unter der Voraussetzung einer Qualitätssicherung*

Dank des qualitätssichernden Verfahrens kann die maximale Gebäudebreite von 15.0 m für die WA2 gemäss Auskunft des AGRs im geringfügigen Verfahren aufgehoben werden. Bestimmungen zur maximalen Gebäudelänge bleiben unverändert bestehen.

b. Max. Fassadenhöhe

- *zusätzliche Fassadenhöhe von 0.5 m in der ersten Bebauungsreihe (WA2) bzw. eine zusätzliche Fassadenhöhe von 1.5 m in der zweiten Bebauungsreihe (W2) unter der Voraussetzung einer Qualitätssicherung*

Dank des qualitätssichernden Verfahrens kann gemäss AGR die maximale Fassadenhöhe FHtr in der vorgeschlagenen Grössenordnung geändert werden. Das entspricht im Bereich der WA2 einer Erhöhung um 0.5 m und im Bereich der W2 einer Erhöhung um 1.5 m. Als maximale Fassadenhöhe gelten somit für den gesamten Geltungsbereich der ZPP die Masse:

	GL	GB	FHtr	FHa
W2	35.0	-	7.50 9.00	10.0 11.50
WA2	35.0	15.0	8.50 9.00	11.0 11.50
+ Hangzuschlag 1m			10.00	12.50

Das AGR hat darauf hingewiesen, dass kein weiterer Spielraum für Anpassungen existiert. Falls beim dritten Workshop weitere zu ändernde Punkte auftauchen, wären alle Anpassungen in einem ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG (mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Gemeindebeschluss) umzusetzen.

3. Gestaltung Attikageschoss

a. Attikaterrassen und vorspringende Gebäudeteile

- *Wird die geplante Bestimmung zur Gestaltung des Attikageschosses in der ZPP Nr. 9 «Thörishaus – Gummenstrasse» gemäss den in der Voranfrage ausformulierten Bestimmungen vom AGR als «geringfügig» im Sinne von Art. 122 (Abs. 7) BauV beurteilt?*

Vorspringende Gebäudeteile und in diesem Sinne die in den Rücksprung ragenden Brüstungen des Attikageschosses, welche die FHtr (9.0 m + 1.0 m Hangzuschlag) überragen, sind nicht zulässig. Die vorgesehenen Loggias inkl. Brüstungen sind jedoch zulässig. Auch in den Rücksprung hineinragende Vorsprünge sind möglich, wenn mit der Brüstung die FHtr eingehalten wird. Sofern erforderlich, können die seitlich vorspringenden Balkone des Attikageschoss im Rahmen der UeO durch die Ausscheidung eines entsprechenden Baubereichs gesichert werden.

b. Ausrichtung Attikarücksprung im ZPP-Perimeter

Im Rahme der Diskussionen mit dem AGR bezgl. der Messweise der Gebäudekörper wurde auch darauf hingewiesen, dass die Bestimmung zum Attikageschoss gemäss Art. 5 Abs. 7 lit. c) zu beachten ist. Demnach muss das Attikageschoss «bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein». Gemäss aktuellem Projektstand halten nicht alle Gebäude- bzw. Gebäudekörper im Planungsgebiet diese Vorgabe ein, die Rückversetzung des Attikageschosses erfolgt teilweise auf der Schmalseite der Gebäude. Daher wurde das AGR diesbezüglich um eine weitere Einschätzung hinsichtlich einer Änderung der Attikabestimmungen gebeten.

- Können die ZPP-Bestimmung hinsichtlich der Ausrichtung des Rücksprungs gegenüber Art. 5 Abs. 7 lit. c) BR flexibilisiert werden, sodass der erforderliche Rücksprung ungeachtet der Gebäudeausdehnung im Süden liegen kann?

Mit Schreiben vom 23. Dezember 2022 hat uns das AGR bestätigt, dass in der ZPP NR. 9 die Ausrichtung des Rücksprungs auf der Südseite der Gebäude erfolgen kann.

- Wird die geplante Bestimmung zur Gestaltung des Attikageschosses in der ZPP Nr. 9 «Thörishaus Gummenstrasse» punkto Ausrichtung des Rücksprungs als «geringfügig» im Sinne von Art. 122 (Abs. 7) BauV beurteilt?

Mit Schreiben vom 29. Dezember 2022 hat uns das AGR bestätigt, dass die Geringfügigkeit dieser Änderung gegeben ist. Das heisst, im ZPP-Perimeter kann der Rücksprung des Attikageschosses entlang der Längs- oder Südfassade der Gebäude erfolgen.

c. Ausrichtung Attikarücksprung in der Regelbauzone (Parzelle 432)

Achtung: Für die Regelbauzone und somit Parzelle 432 ist das Baureglement massgebend. Demnach ist der Attikarücksprung gemäss aktuellem Projektstand (Attikarücksprung auf der kurzen Fassadenseite im Süden) nicht zulässig, sondern ist entlang einer Längsfassade und somit nach West oder Ost auszurichten. Die entsprechende Änderung stellt in Hinblick auf Workshop 3 einen zusätzlichen Prüfauftrag für das Bearbeitungsteam dar.

4. Berechnung Untergeschoss

- Ist die Berechnung des Mittels der Fassadenlinie gemäss dem in der Voranfrage ausformulierten Vorschlag korrekt, um herzuleiten, ob das Sockelgeschoss als Untergeschoss gilt?

Eine Stellungnahme zu diesem Punkt der Voranfrage fehlte in der schriftlichen Antwort des AGR vom 12. Dezember 2022. Stattdessen hat das AGR Art. 5 Abs. 7 BR zur Berechnung des Untergeschosses anders interpretiert.

Art. 5 Abs. 7 BR

Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:

- Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1,50 m über die Fassadenlinie herausragen.
- Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1,50 m auf Antrag der Fachberatung bis zu einer Maximalhöhe von 1,80 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Das AGR legt die 1.80 m als Maximalhöhe aus, welche bei einem Untergeschoss nicht überschritten werden darf, ansonsten wird das Sockelgeschoss als Vollgeschoss gewertet. Allfällige Einsprachen / Beschwerden gegen das Vorhaben bzw. das Untergeschoss müssten wohl aufgrund des Wortlautes gutgeheissen werden.

Nach nochmaliger Rücksprache hält das AGR an seiner Auslegung fest, kann aber der Logik der Gemeinde folgen und teilt die Auffassung, dass es sich um ein Missverständnis handelt, da die Einhaltung einer Maximalhöhe von 1.80 m unter Beizug einer Fachberatung keinerlei Sinn macht. Das AGR hat daher der Gemeinde Neuenegg Hand geboten, Art. 5 Abs. 7 BR im Rahmen der anstehenden Genehmigung des überarbeiteten Baureglementes von Amtes wegen dahingehend zu korrigieren. Der erforderliche Antrag zur Anpassung von Art. 5 Abs. 7 lit. a) des Baureglementes wurde durch die

Gemeinde beantragt. Das heisst, dass das Sockelgeschoss als Untergeschoss gilt, sofern es im Mittel höchstens bis 1,80 m über die Fassadenlinie (massgebendes Terrain) hinausragt.

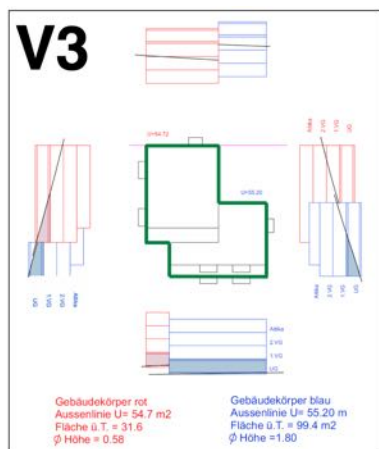


Abbildung 1: Messweise zur Berechnung des Untergeschosses.

Beilage

Schlussbericht vom 25. Mai 2023