



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

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

Anina Sigrist / SYS
+41 31 636 87 57
anina.sigrist@be.ch

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

EINSCHREIBEN
Baudirektion Burgdorf
Lyssachstrasse 92
3400 Burgdorf

G.-Nr.: 2021.DIJ.3899

11. Mai 2022

Einwohnergemeinde Burgdorf
Genehmigung ZPP 35 «Coop Oberburg» sowie Überbauungsordnung zur ZPP 35 «Coop Oberburg»
Anhörung i. S. von Art. 61 Abs. 3 BauG¹

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 35 «Coop Oberburg» und der Überbauungsordnung zur ZPP 35 «Coop Oberburg» stellen wir fest, dass die vom Stadtrat am 22. März 2021 beschlossene ZPP 35 «Coop Oberburg» sowie die vom Gemeinderat am 17. Mai 2021 beschlossene Überbauungsordnung zur ZPP 35 «Coop Oberburg» nicht in allen Punkten genehmigungsfähig sind.

Problematisch erweist sich folgender Inhalt:

- ZPP 35 «Coop Oberburg», Abs. 3 des Artikels im Baureglement zur ZPP 35, Nutzungsmass, resp. Überbauungsordnung zur ZPP 35 «Coop Oberburg», Art. 6 Abs. 4 und Art. 7 der Überbauungsvorschriften (UeV)**

Gemäss Art. 92 BauG müssen für Zonen mit Planungspflicht in der Grundordnung der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festgelegt werden. Dabei ist das Mass der Nutzung genügend zu bestimmen. In jedem Fall ist das maximale Mass der Nutzung im Sinne eines Planungswerts, d.h. als festgelegtes präzises Nutzungsmass für die ganze ZPP (Nutzungsziffer [max. GFZo], Anzahl GF oder ähnliches) festzulegen (vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum BauG, Band II, 4. Auflage, Bern 2017, N. 1 zu Art. 92-93). Fehlt ein Nutzungsmass resp. eine konkrete Nutzungsziffer, so sind als Mindestmasse entweder eine max. Höhe und eine max. Gebäudelänge oder eine max. Höhe und Grenzabstände festzulegen. Anhand der beiden baupolizeilichen Masse kann das maximale Nutzungsmass berechnet werden. Gem. Art. 7 UeV soll die Lagerfläche nicht an die Geschossfläche Verkauf angerechnet werden. In den Bestimmungen zur ZPP wird nur ein Maximalmass für die Geschossfläche Verkauf angegeben. Für die

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0).

Lagerfläche gibt die ZPP dementsprechend kein Maximalmass vor. Dasselbe gilt für die übrigen im Sektor A vorgesehenen Nutzungen (Dienstleistungen, Gastgewerbe, Sport- und Freizeitnutzung; vgl. Abs. 2 in den ZPP-Bestimmungen).

- Es ist in den ZPP-Bestimmungen entweder ein gesamtes (maximales) Nutzungsmass festzulegen, welches für alle Nutzungen im Sektor A zusammen gilt (inkl. Lagerfläche). Oder für die übrigen Nutzungen im Sektor A (Lagerfläche, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Sport- und Freizeitnutzung) ist in Abs. 3 der ZPP-Bestimmungen ein eigenes Maximalmass festzulegen.
- Je nachdem welche Variante gewählt wird, muss Art. 7 UeV auch noch angepasst werden, so dass die UeO mit der ZPP übereinstimmt (vgl. Art 92 Abs. 1 BauG).
- Auch für den Sektor B ist eine maximale GFZo festzulegen. Oder, wenn die andere Variante gewählt wird, ist ein unterer Referenzpunkt (für die Ermittlung der Höhe) sowie eine max. Gebäudelänge oder Grenzabstände festzulegen.

Weiter ist die Regelung der Höhe durch einen oberen Referenzpunkt nicht BMBV²-konform. Die zulässige Höhe ist grundsätzlich mittels einer Gesamthöhe (Art. 14 BMBV), einer Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) oder über die Geschosshöhe (Art. 18-21 BMBV) zu definieren. Praxisgemäss wird auch eine Angabe von einer Kote (in m ü.M.) akzeptiert. Dazu braucht es aber sowohl einen oberen wie auch einen unteren Referenzpunkt auf dem massgebenden Terrain.

- Es ist in den ZPP-Vorschriften, neben dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion, auch ein unterer Referenzpunkt auf dem massgebenden Terrain anzugeben.
- Art. 6 Abs. 4 UeV ist entsprechend anzupassen, so dass er mit den ZPP-Vorschriften übereinstimmt.

Im Übrigen könnten die minimalen Hochwasserschutzkoten ohnehin nicht den unteren Referenzpunkt darstellen, da als unterer Referenzpunkt nicht mehr als eine Höhenkote pro Baubereich bestimmt werden kann. Angesichts der unterschiedlich festgelegten minimalen Hochwasserschutzkoten im Plan Hochwasserschutzmassnahmen ist nicht ersichtlich, welcher Referenzpunkt für welchen Baubereich gelten soll.

2. Art. 9 Abs. 2 UeV

Der Verweis in Art. 9 Abs. 2 UeV auf «Kleinbauten gemäss Baureglement» ist vorliegend nicht korrekt, da diese in der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung noch nicht definiert sind; sie werden daher in Art. 10 UeV definiert.

- In Art. 9 Abs. 2 UeV ist «gemäss Baureglement» entweder durch einen Verweis auf Art. 10 UeV zu ersetzen oder aber ersatzlos zu streichen.

3. Art. 9 Abs. 3 UeV

- Hinweis: Die Formulierung «unterirdische Baubereiche können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden» erscheint widersprüchlich. Es müsste wohl «Unterirdische *Bauten*» i.S.v. Art. 5 BMBV heissen. Wir bitten Sie zu prüfen, ob die Bestimmung im Zuge der angehörten Punkte ebenfalls noch bereinigt werden soll.

4. Art. 19 und 24 UeV

Der Stellenwert des Richtprojekts ist unklar und ist zu präzisieren.

Vorliegend soll das Richtprojekt durch die Baubewilligungsbehörde *bei der Beurteilung des Bauprojekts beigezogen* werden (vgl. Art. 19 UeV). Die Formulierung erweckt den Eindruck, dass das Richtprojekt verbindlich sein soll. Ebenso Art. 24, wonach der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) nur dann beizuziehen ist, «wenn wesentlich vom Richtprojekt abgewichen wird».

² Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3).

Dies widerspricht aber Art. 3 UeV sowie dem Erläuterungsbericht. Nach diesen soll nämlich das Richtprojekt *nicht* als rechtsverbindlicher Bestandteil der Planung gelten.

Zu beachten gilt Folgendes:

- Die Konzept- und Projekthinhalte, die verankert werden sollen, sind in den ZPP-/UeO-Vorschriften präzise zu formulieren. Die Begriffe wegleitend, orientierend, illustrierend etc. begründen keine Verbindlichkeit. Die Begriffe massgebend oder verbindlich hingegen schon.
 - Zur verbindlichen Verankerung/Festsetzung von Qualitätsaspekten/Inhalten sind diese in den Vorschriften zum Planungsinstrument (vorliegend UeO) explizit aufzunehmen/zu formulieren und im Anhang zu dokumentieren.
- ➔ Die Bestimmungen sind so umzuformulieren, dass klar und einheitlich hervorgeht, ob und allenfalls welche Teile/Inhalte des Richtprojekts verbindlich sind.

5. Weiteres Vorgehen

Im Sinne von Art. 61 Abs. 3 BauG erlauben wir uns daher, Sie zum geplanten Vorgehen anzuhören. Wir bitten um Ihre diesbezügliche **schriftliche und begründete Antwort innert 30 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens**.

Hinweis zum weiteren Vorgehen:

Die erforderlichen Änderungen der UeV können im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden. Die Änderung des ZPP-Artikels zur ZPP 35 «Coop Oberburg» ist ebenfalls im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV möglich. Bitte beachten Sie, dass der Beschluss der ZPP-Änderung nach Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekanntzumachen ist.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüssen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Anja Sigrist, Rechtsanwältin

Kopie (per E-Mail)

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- AGR/O+R: GÄD, GUM, SYS und WEV