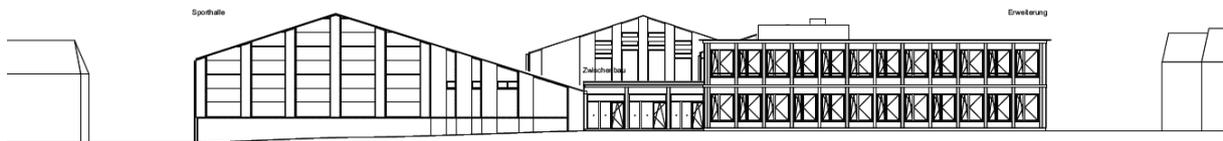


Änderung Baureglement, ZÖN A

Erläuterungsbericht



August 2022

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Lauperswil
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Ausschnitt Vorprojekt, Rykart Architekten AG

Version	Datum	Inhalt
0.2	30.08.2022	Öffentliche Auflage

Änderung Baureglement, ZöN A

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Änderung ZöN A	2
2.1	Nutzungsmass und Verfahrensvorschriften	2
2.2	Nutzungszweck.....	3
3	Verfahren	3
3.1	Mitwirkung.....	3
3.2	Vorprüfung	3
3.3	Öffentliche Auflage.....	4
	Beilage 1: Planausschnitte Vorprojekt, rykart Architekten AG	5
	Beilage 2: Vorprüfungsbericht Amt für Gemeinden und Raumordnung	7

1 Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Neuorganisation der Schulen Lauperswil und Rüderswil im Gemeindeverband Schulen Zollbrück ist eine Erweiterung des Oberstufenzentrums in Zollbrück geplant.

Im Jahr 2020 wurde dazu ein Studienauftrag durchgeführt, das Siegerprojekt der Rykart Architekten AG wurde im Anschluss in ein Vorprojekt weiterentwickelt, dieses liegt inzwischen vor.

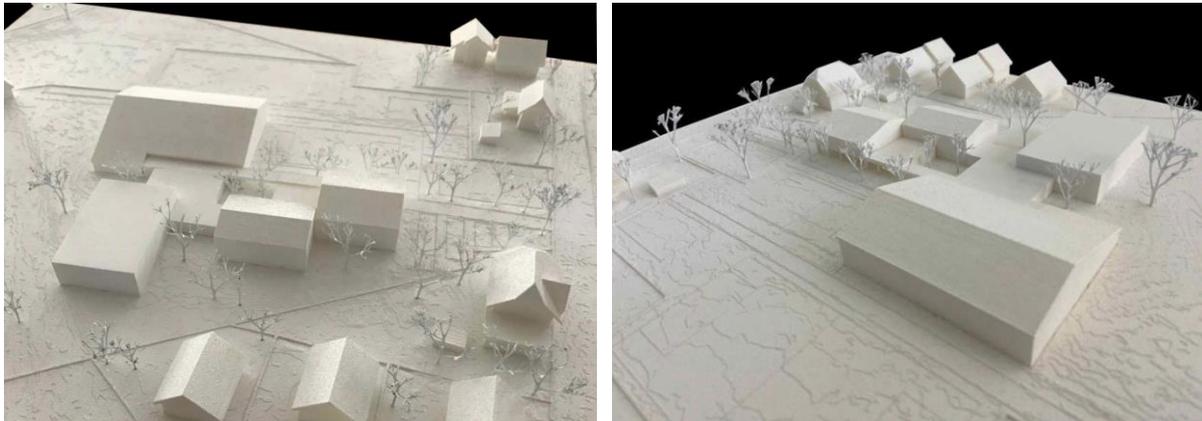


Abb. 1 Modellfotos rykart Architekten AG

In der Entwurfsphase wurde davon ausgegangen, dass der zusammengebaute Erweiterungsbau mit den bestehenden baurechtlichen Bestimmungen in der Zone für öffentliche Nutzungen vereinbar ist, auch wenn diese keine neuen Hauptgebäude zulassen. Im Rahmen der Vorabklärungen hat das für die Baubewilligung zuständige Regierungsstatthalteramt Emmental allerdings Anfang 2022 festgestellt, dass der Erweiterungsbau als neues Hauptgebäude beurteilt wird. Somit ist er mit den bestehenden Bestimmungen («keine neuen Hauptgebäude») der Zone für öffentliche Nutzungen A nicht vereinbar und es ist eine Anpassung nötig.

Die nötigen Abstimmungen für den Gemeindeverband Schulen Zollbrück und die Schulhauserweiterung finden im Herbst 2022 statt. An der Gemeindeversammlung vom 28.11.2022 stimmt die Gemeinde Lauperswil über das Bauprojekt, den Baukredit und das nötige Organisationsreglement ab. Die Abstimmung in Rüderswil findet bezgl. Bauprojekt/Baukredit an der Urne statt, über das Organisationsreglement wird an der Gemeindeversammlung vom 28.11.2022 entschieden.

Zusätzlich hat die Gemeindeversammlung von Lauperswil nun auch über die Anpassung der Zone für öffentliche Nutzungen A zu befinden.

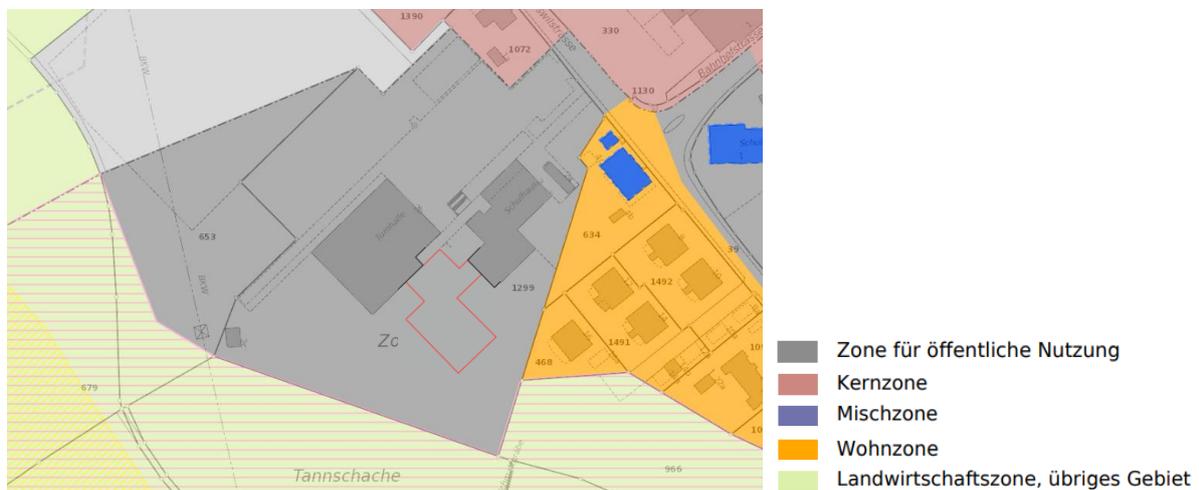


Abb. 2 Auszug Zonenplan Lauperswil gem. OEREB-Kataster mit skizzierter Erweiterung

2 Änderung ZÖN A

2.1 Nutzungsmass und Verfahrensvorschriften

2.1.1 Fassadenhöhe traufseitig

Das maximale Nutzungsmass für Neu- und Erweiterungsbauten wird mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) von 11 m festgelegt. Dieses Mass orientiert sich nicht am nun vorliegenden Vorprojekt für den Erweiterungsbau der Rykart Architekten AG, für diesen würde eine Fh t von 8.5 m genügen. Mit dem erhöhten Mass wäre jedoch in Zukunft eine Aufstockung des bestehenden «Trakt B» möglich, ohne dass dazu wieder eine Änderung des Baureglements notwendig wird.

In Abb. 3 sind die Fassadenansichten mit Vermassungen ersichtlich. Die Vermassungen sind noch ohne Toleranzen eingetragen, für die Übernahme im Baureglement werden praxisgemäss Toleranzen von 0.5 m dazugerechnet. Die festgelegte Fassadenhöhe traufseitig von 11 m ergibt sich somit aus der langfristigen Option «Aufstockung» des Traktes B, in der Abbildung rot gestrichelt eingetragen.

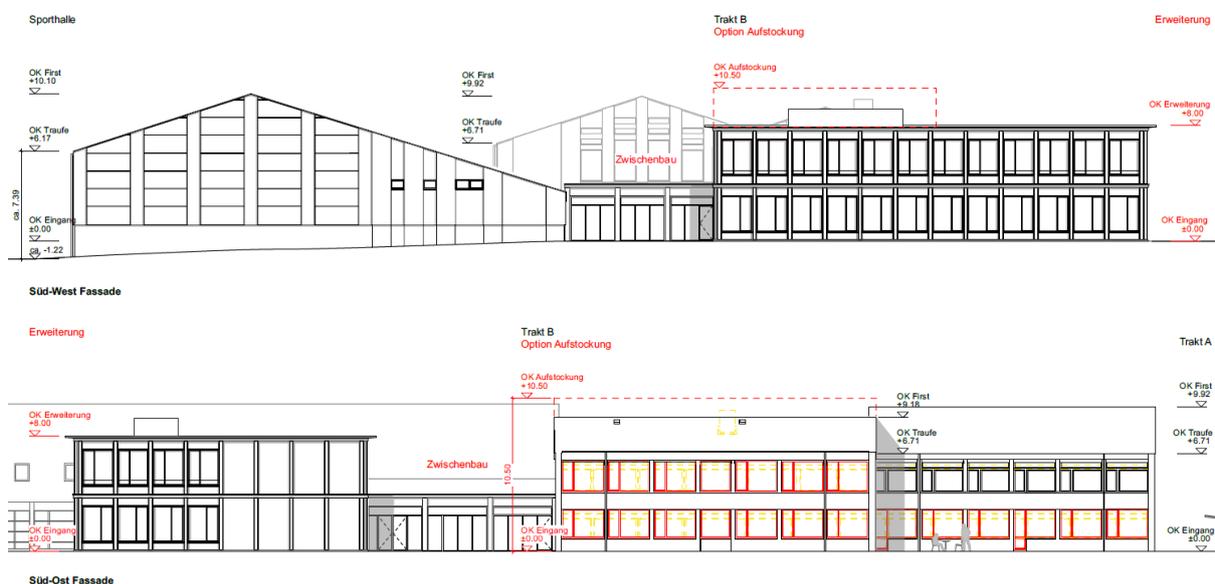


Abb. 3 Ansichten Schule mit Erweiterungsbau mit Flachdach, und langfristiger Option «Aufstockung», Vermassungen ohne Toleranzen, Rykart Architekten AG

Die Fassadenhöhe traufseitig gilt für Satteldächer als grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion auf der Traufseite und der dazugehörigen Fassadenlinie auf dem massgebenden Terrain. Für Flachdächer, wie den vorliegenden Erweiterungsbau, gilt die Fassadenhöhe traufseitig ebenfalls. Hier gilt sie für den grössten Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Dachkonstruktion (oder einer Brüstung) und der darunterliegenden Fassadenlinie.

2.1.2 Grenzabstände

Als minimaler Grenzabstand wird ein Mass von 4.0 m festgelegt. Dieses gilt allseitig, es ist also kein erhöhter grosser Grenzabstand notwendig. Mit dem Projekt werden diese Masse eingehalten, sie können gemäss Baureglement mit einem Näherbaurecht des Nachbarn auch unterschritten werden.

2.1.3 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Bei den unüberbauten Flächen der ZÖN A handelt es sich um eine grössere Baulandreserve, gemäss der kantonalen Praxis ist die Haushälterische Bodennutzung durch eine flächensparende

Anordnung von Bauten und Anlagen und eine mehrgeschossige Bauweise sicherzustellen. Dies wird im Baureglement mit einer entsprechenden Bestimmung aufgenommen, wobei eingeschossige Gebäude als Zwischenbauten oder soweit es durch die Funktion gegeben ist (Turnhalle) weiterhin möglich sind.

Das zugrundeliegende Projekt erfüllt diese Vorgabe durch die kompakte Anordnung des Neubaus und dessen Verbindung zu den bestehenden Bauten vorbildlich.

2.1.4 Neu- und Erweiterungsbauten nur mit qualitätssicherndem Verfahren

Weiter wird in den Vorschriften geregelt, dass Neu- und Erweiterungsbauten nur gestützt auf ein qualifiziertes Verfahren zulässig sind – dies wäre auch im Falle einer Aufstockung des Trakts B wieder eine zwingende Voraussetzung.

Gebäudelängen und Grenzabstände werden nicht separat geregelt, diese werden projektbezogen gestützt auf das qualifizierte Verfahren definiert. Die minimalen Grenzabstände gemäss EG ZGB sind einzuhalten, sofern keine Näherbaurechte vorliegen.

2.2 Nutzungszweck

Der Nutzungszweck der ZÖN A wird ebenfalls leicht angepasst. Bisher war im Baureglement spezifisch die «Sekundarschule» erwähnt. Neu handelt es sich um ein Oberstufenzentrum, die Zweckbestimmung wird aus diesem Grund allgemeiner formuliert: «Schule, Turnhalle mit Aussensportanlagen».

3 Verfahren

Aktuell (August 2022) befindet sich noch die Teilrevision zur Anpassung des Baureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen im Genehmigungsverfahren beim Amt für Gemeinden und Raumordnung. An den Vorschriften der ZÖN A wurden mit der Teilrevision keine Anpassungen vorgenommen, womit auch keine Planbeständigkeit zum tragen kommt. Die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung kann somit unabhängig von diesem Änderungsverfahren abgeschlossen werden.

Um den Zeitplan mit der Vorlage der Änderung an der Gemeindeversammlung vom 28.11.2022 sicher einzuhalten, wird das Verfahren teilweise parallel geführt. Die Unterlagen wurden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht, parallel dazu erfolgte die öffentliche Mitwirkung mit einer Auflage auf der Gemeindeverwaltung. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde anschliessend noch vor Ablauf des Vorprüfungsverfahrens über die Ergebnisse der Mitwirkung informiert.

3.1 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung ist nur eine Stellungnahme der BKW eingegangen. Die BKW hat auf die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigenden Sicherheitsauflagen im Zusammenhang mit der Freileitung hingewiesen. Auf die Reglementsanpassung hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

3.2 Vorprüfung

In der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung zusätzlich die folgenden Anpassungen verlangt, die in der Folge in den Unterlagen umgesetzt wurden:

- Festlegung von minimalen Grenzabständen

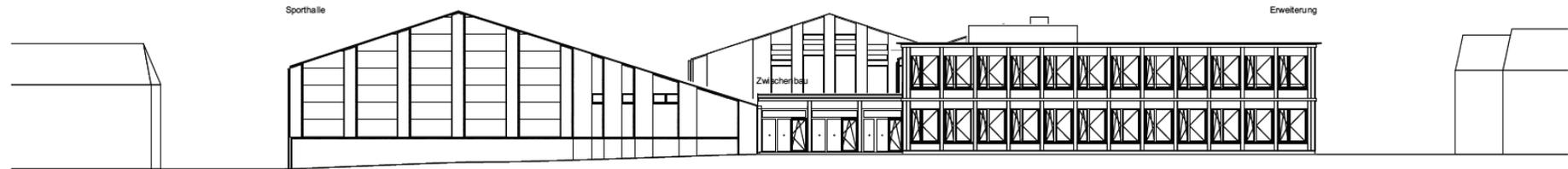
- Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung durch flächensparende und mehrgeschos-
sige Realisierung der Bauten
- Inkraftsetzungsartikel zur Änderung

3.3 Öffentliche Auflage

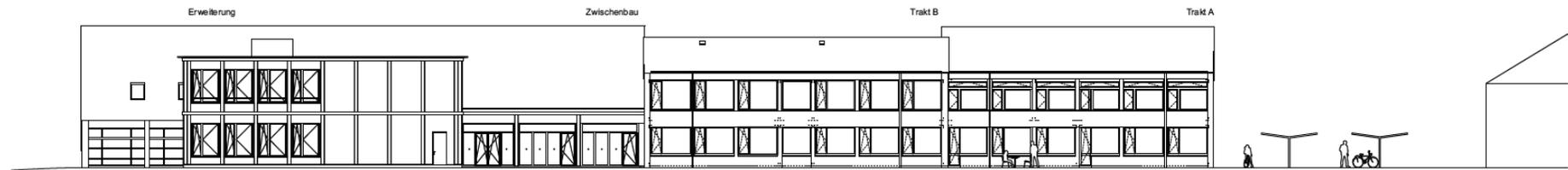
Nach der kantonalen Vorprüfung werden die Unterlagen öffentlich aufgelegt, so bleibt genügend Zeit für allfällige Einspracheverhandlungen und die Vorlage an der Gemeindeversammlung vom 28.11.2022.

Arbeitsschritt	Wer	Zeitpunkt
Freigabe VP/MW	Gemeinderat	14.3.2022
öffentliche Mitwirkung	Gemeindeverwaltung	ab Mitte März, 30 Tage
kantonale Vorprüfung	Kanton, AGR	Mitte März 2022 – 26. August 2022
Öffentliche Auflage	Gemeinde	September/Oktober 2022
Einspracheverhandlungen	Gemeinde, georegio ag	Oktober/November 2022
Beschluss Gemeinderat	Gemeinderat	November 2022
Einladung Gemeindeversammlung	Gemeinderat	mindestens 30 Tage vor GV
Beschluss Gemeindeversammlung	Ordentliche Gemeindeversammlung	28.11.2022
Beschwerdefrist GV	Gemeindeverwaltung	30 Tage
Genehmigung	Kanton, AGR	30 Tage, falls keine Einsprachen zu behandeln sind: bis ca. Februar 2023
Beschwerdefrist Genehmigung	Kanton, Rechtsamt DIJ	Bis ca. März 2023
(vorzeitige) Baubewilligung	Regierungsstatthalteramt/AGR	grundsätzlich ab Genehmigungseingabe im Lauf des Januars möglich, falls keine Einsprachen bestehen.

Beilage 1: Planausschnitte Vorprojekt, rykart Architekten AG



Süd-West Fassade



Süd-Ost Fassade

2012 Oberwiesenthaler OSZ Zentralk
Landschaftsplanung und Planung g. H. Dr. Ingrid E. H. H. Landwehr
Vorprojekt
Fassade SW
Projekt: 201207 Projekt: 19.02.2012 Maßstab: 1:500 Datum: 09.02.2012 Blatt: 1 von 1 | 0/0

rykart
rykart Architekten AG
Friedenstraße 10
10117 Berlin
Tel: +49 30 639 100
Fax: +49 30 639 100



Beilage 2: Vorprüfungsbericht Amt für Gemeinden und Raumordnung

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

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

Max Bühler
+41 31 636 59 24
max.buehler@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Lauperswil
Dorfstrasse 51
3438 Lauperswil

G.-Nr.: 2022.DIJ.2080

26. August 2022



Lauperswil; Änderung Baureglement, Anpassung Art. 10 ZöN A, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. März 2022 ist bei uns die Änderung des Baureglements Art. 10 zur ZöN A mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement Art. 10, ZöN A
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- BKW, Stellungnahme Freileitung vom 10. August 2022

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (GV) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

**Kanton Bern
Canton de Berne**

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Neuorganisation der Schulen Lauperswil und Rüderswil soll das Oberstufenzentrum in Zollbrück erweitert werden. Zum Erweiterungsprojekt wurde ein Studienauftrag durchgeführt und das Siegerprojekt wurde als Vorprojekt weiterentwickelt.

In Rahmen der Vorabklärungen hat sich herausgestellt, dass der geplante Erweiterungsbau nicht mit den bestehenden Bestimmungen der ZöN vereinbar ist. Deshalb soll der Baureglementsartikel zur ZöN A angepasst werden. Der Art. 10 BauR wird dahingehend angepasst, dass neu auch Neu- und Erweiterungsbauten gestützt auf ein qualifiziertes Verfahren erlaubt sein sollen. Ebenfalls soll neu eine Fassadenhöhe traufseitig festgelegt werden.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Baureglementsänderung von Art. 10 zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Themen**3.1 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**

Gemäss Art. 77 Abs. 2 BauG legt die Grundordnung die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der Zonen für öffentliche Nutzungen fest. Die Grundzüge der Überbauung sind in den Zonenvorschriften des Baureglements zu bestimmen. Diese können aus allgemeinen Festlegungen bestehen. Solche Festlegungen sollten wenigstens die zulässigen Hauptdimensionen der Bauten und deren Einordnung in die Umgebung (Abstände, Bauweise und Baugestaltung, Ausnützung) regeln.

Vorliegend wird einzig eine minimale Fh t festgelegt. Dies genügt nicht für die Grundzüge der Überbauung. Zusätzlich zur Fh t sind mindestens Abstände (Grenzabstände) festzulegen (GV).

3.2 Festlegung Mindestdichte

Vorliegend handelt es sich um eine grössere unüberbaute, zusammenhängende Fläche von über 1'500m² und es ist gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 54 Abs. 2 BauG (jedenfalls für die unüberbauten Flächen) eine Mindestdichte festzulegen um die haushälterische Bodennutzung sicherzustellen.

In den Vorschriften ist deshalb festzulegen, dass die haushälterische Nutzung des Bodens durch eine mehrgeschossige Bauweise und die flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen sichergestellt wird (GV).

3.3 Abstände Hochspannungsleitung

Über Teile der ZöN führt eine Freileitung der BKW bzw. diese grenzt unmittelbar daran. Aufgrund dessen wurde bei der BKW eine Stellungnahme eingeholt. Die BKW hat im Mail vom 10. August 2022 festgehalten, dass es sich hier um eine bereits eingezonte Parzelle handle und die Einhaltung der NISV Verordnung deshalb freiwillig sei. Trotzdem wurden die Berechnungen (für die Parzelle Nr. 1299) erstellt und die Abstände für Orte mit empfindlicher Nutzung festgehalten. Das geplante Projekt ist davon nicht betroffen, da neu aber in der ganzen ZöN Bauten möglich sind, empfehlen wir hier, diesen Abstand bereits in den Vorschriften zu regeln (E).

3.4 Inkrafttreten

Es fehlt eine Bestimmung zum Inkrafttreten der vorgesehenen Änderung des BauR. Dies muss zusätzlich geregelt werden (**GV**).

Damit bei künftigen Änderungen des Baureglements nicht jedes Mal eine neue Bestimmung aufgenommen werden muss, empfiehlt es sich eine allgemeine Bestimmung (z.B. als neuen Absatz 3 in Art. 47 BauR) aufzunehmen, wonach Änderungen am Tag nach der Publikation in Kraft treten (**E**).

4. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung

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

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Kanton Bern
Canton de Berne

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Max Bühler
Raumplaner

Fachberichte

- Mail BKW mit Berechnung

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Georegio AG, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Kopie per E-Mail

- Regierungstatthalteramt Emmental