

**Änderung Art. 310 Anhang 2 Baureglement
ZPP 5 Chräjeninsel, Abs. 3
Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV**

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Die gemischt-geringfügige Änderung beinhaltet:

- Änderung Art. 310 Anhang 2 Baureglement, ZPP 5 Chräjeninsel, Abs. 3
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 6. Dezember 2023

Impressum

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Aarberg
Bauverwaltung
Stadtplatz 46
3250 Aarberg

AM Suisse
Chräjeninsel 2
3270 Aarberg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Lage des Planungsgebiets	1
1.3 Anlass und Absichten	2
1.4 Planungsziel und Verfahren	2
1.5 Planerische Rahmenbedingungen	3
1.6 Planungsorganisation.....	6
2. Planungsmassnahmen	6
2.1 Änderung Baureglement	6
3. Planerische Beurteilung.....	8
3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	8
3.2 Auswirkungen der Planung	8
3.3 Würdigung	9
4. Planerlassverfahren	9
4.1 Verfahren.....	9
4.2 Öffentliche Auflage	9
4.3 Beschluss Gemeinderat	9
4.4 Öffentliche Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV.....	9
4.5 Genehmigung.....	9

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die Stiftung Bildungszentrum der Schweizerischen Metallunion (SMU) beabsichtigt aus verschiedenen betrieblichen Gründen, auf der Parzelle Gbbl.-Nr. 784 im Arbeitsgebiet «Chräjeninsel» ihre schulischen Angebote inkl. einer Schulraumerweiterung in einem Neubau zu konzentrieren.

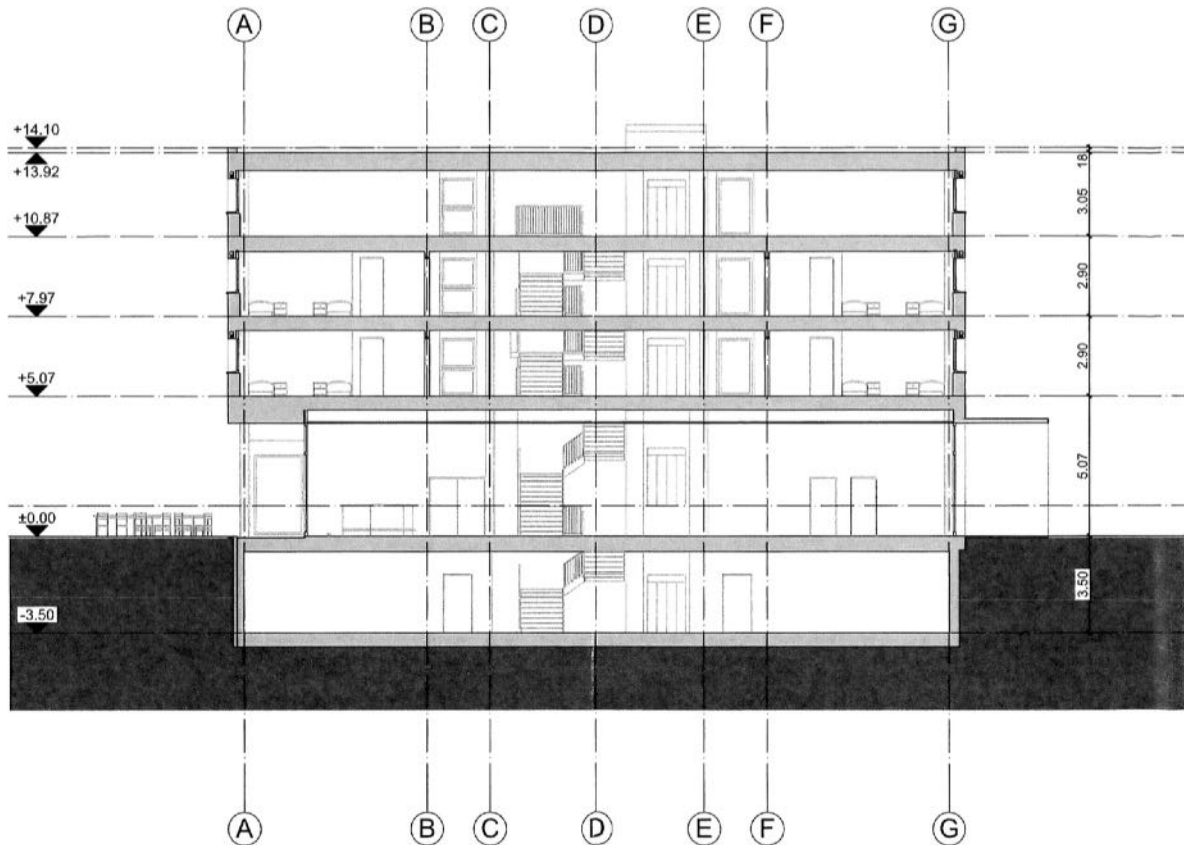


Abbildung 1: Vorprojekt Neubau der Stiftung Bildungszentrum SMU Chräjeninsel

Das Neubauprojekt weist im Untergeschoss Lager, Technik und Sanitär-räume auf. Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind Verpflegungs- und Unterrichts-räume geplant. Im 2. und 3. Vollgeschoss sind Beherbergungszimmer und eine Wohnung für die Betreuung von Gästen vorgesehen. Das 4. Voll-geschoss sind Sozialräume sowie Lagerräume vorgesehen. Dieses oberste Ge-geschoss wird so vorbereitet, dass ein späterer Ausbau analog des 2. und 3. Vollgeschosses realisiert werden kann.

1.2 Lage des Planungsgebiets

Die für den Neubau vorgesehene Parzelle Gbbl.-Nr. 784 ist unbebaut. Sie liegt im Arbeitsgebiet «Chräjeninsel», welches sich nordöstlich der Altstadt

von Aarberg an der Ausfallsachse Lysstrasse befindet. Die Stiftung Bildungszentrum SMU ist bereits an der Chräjeninsel 2 beheimatet.

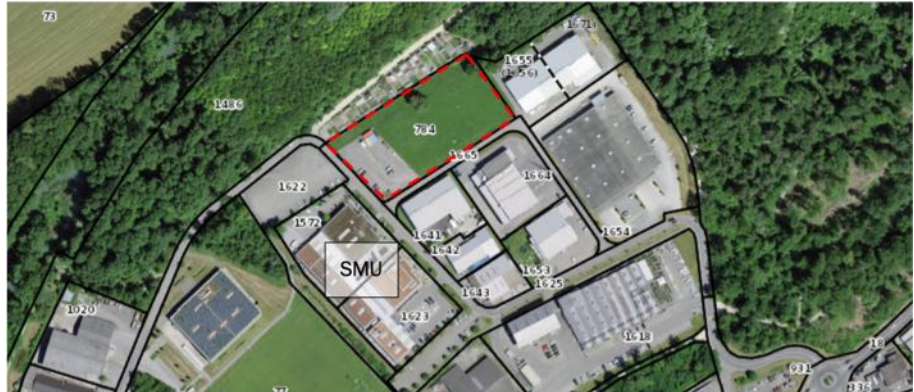


Abbildung 2: Orthofoto des Planungsgebiets mit Kennzeichnung der Parzelle Gbbl.-Nr. 784 sowie Bestand SMU (Quelle: Basiskarte, 28.08.2023)

1.3 Anlass und Absichten

Aufgrund des benötigten Raumbedarfs bei einer Realisierung des Neubaus – namentlich der benötigten im Rahmen einer Projektplanung verifizierten Raum- und Geschosshöhen - überschreitet das Bauvorhaben das maximal zulässige Nutzungsmass.

Dieses leitet sich aus den Bestimmungen des Baureglements in Art. 310 Anhang 2 Baureglement, ZPP 5 «Chräjeninsel», ab. Gemäss Bestimmungen der ZPP 5 gelten als Nutzungsmasse die Bestimmungen der Arbeitszone 1, welche in Art. 212 BR eine maximale Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von 13.00 m vorsehen.

Als Ergebnis eines Optimierungsprozesses der Planung der Neubaute besteht Klarheit darüber, dass die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) des Neubauprojekts bei 14.10 m liegt. Andere Varianten oder eine andere Konzeption des Gebäudes wurden geprüft, jedoch als nicht für zielführend verworfen.

1.4 Planungsziel und Verfahren

Das Planungsziel besteht darin, die für das Arbeitsgebiet «Chräjeninsel» reglementierten Höhenbestimmungen zur Fassadenhöhe traufseitig im Hinblick auf das Neubauprojekt der Stiftung Bildungszentrum SMU spezifisch anzupassen.

Mit Verfügung vom 7. November 2023 hat der Kanton die Ortsplanungsrevision Aarberg genehmigt. Die Inkraftsetzung ist aufgrund der nötigen Fristen noch ausstehend. Änderungen am Baureglement können innerhalb der Frist der Planbeständigkeit (8 bis 10 Jahre) jedoch vorgenommen werden, wenn sie von geringfügiger Natur sind. In diesem Fall kommt das Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV in Verbindung mit Art. 122 Abs. 8 BauV zur Anwendung.

1.5 Planerische Rahmenbedingungen

1.5.1 Kommunale Nutzungsplanung

Mit der am 2. Juni 2022 durch die Gemeindeversammlung Aarberg beschlossene Revision der Ortsplanung (OPR) liegen aktuelle Planungsinstrumente vor. Diese wurden mit Verfügung vom 7. November 2023 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Der Planung ist aufgrund der Fristen noch keine Rechtskraft erwachsen.

Nutzungszonenplan

Die Parzelle Gbbl.-Nr. 784 liegt innerhalb des Perimeters der ZPP 5 «Chräjensinsel». Der ZPP-Perimeter ist in zwei Sektoren, A und B, unterteilt. Im Weiteren gilt für die Parzelle Gbbl.-Nr. 784 die überlagernde Bestimmung «Überbauungsziffer mind. 0.5» gemäss Art. 30 BMBV.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Nutzungszonenplan, Gebiet «Chräjensinsel» (beschlossen durch GV am 2.6.22, in Genehmigung)

Baureglement

Für die ZPP 5 Chräjensinsel werden mit der Genehmigung der OPR die nachfolgenden Bestimmungen gelten:

5 ZPP Chräjensinsel	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	1 Sicherstellung einer dichten und qualitätssvollen Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung
Art der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> • Sektor A: gewerbliche Betriebe einschliesslich Verkaufslokale • Sektor B Bauten für berufliche Bildung, Sport, Freizeit und Beherbergung. Erotik- oder ähnliche Betriebe sind untersagt
Mass der Nutzung	3 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Das anfallende Meteorwasser ist wo immer möglich auf dem jeweiligen Betriebsareal zur Versickerung zu bringen. Unter Vorbehalt der Gewässerschutzvorschriften sind die Parkplätze mit durchlässigem Belag zu versehen. • Entlang der Haupteinschliessung sind in regelmässigen Abständen Bäume, an den äusseren Sektorenrändern nach ökologischen und gestalterischen Kriterien Grünflächen und Hecken anzulegen und mit der Umgebung (Wald, Schutzgebiet Alte Aare) zu verbinden.
Erschliessungsgrundsätze	5 Im Sektor B sind die Bauten und der öffentliche Parkplatz untereinander und mit dem bestehenden Netz der Fuss- und Wanderwege im Gebiet der Chräjensinsel zu verbinden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 <ul style="list-style-type: none"> • Sektor A: ES IV • Sektor B: ES III

Abbildung 4: Auszug aus dem Baureglement Aarberg: Anhang 2 'Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310' (beschlossen durch GV am 2.6.22, in Genehmigung)

In den ZPP-Bestimmungen wird bezüglich des Masses der Nutzung auf die Arbeitszone A1 verweisen. Es gelten nachfolgende Nutzungsmasse:

Zone	Abk.	VG ¹⁾	kA ²⁾ (m)	gA ²⁾ (m)	GL (m)	Fh tr (m)	Gh (m)	GFZo (max.)	GZ (min.)
Wohnzone 2	W2	2	4.0	8.0	30.0	8.0	12.0	0.8	
Wohnzone 3	W3	3	5.0	10.0	40.0	11.0	15.0	1.0	
Wohnzone 4	W4	4	6.0	12.0	50.0	14.0	18.0	1.2	
Mischzone 2	M2	2	4.0	8.0	30.0	8.5	12.5	0.8 ³⁾	0.2
Mischzone 3	M3	3	5.0	10.0	40.0	11.5	15.5	1.1 ³⁾	0.2
Mischzone 3+	M3+	3	5.0	10.0	40.0	11.5	15.5	1.2 ⁴⁾	0.2
Mischzone 4	M4	4	6.0	12.0	50.0	14.5	18.5	1.2 ⁴⁾	0.2
Arbeitszone 1	A1	-			60.0	13.0	-	-	0.1
Arbeitszone 2	A2	-	1/2 Fh tr, mind. aber 4.0 m resp. gegenüber nicht gewerblichen Zonen: 6.0 m			18.5	-	-	0.1
Arbeitszone 3	A3	-				45.0 ⁵⁾ 30.0 ⁵⁾			0.1
Arbeitszone 4	A4	-				-	10.0	-	0.1

Abbildung 5: Auszug aus dem Baureglement Aarberg: Art. 212 ' Mass der Nutzung) (beschlossen durch GV am 2.6.22, in Genehmigung)

Überbauungsordnung
Chräjeninsel

Die Überbauungsordnung «Chräjeninsel» besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften. Sie wurde am 18. Januar 2010 durch das AGR genehmigt.



Abbildung 6: Überbauungsplan und Legende der UeO Chräjeninsel (genehmigt vom AGR am 18.01.2010)

Bemerkung zur Sektorenabgrenzung in der ZPP und UeO

Die Nutzungsabsichten der Stiftung Bildungszentrum SMU wurden in der Ortsplanungsrevision (OPR) bereits antizipiert. Sie bedingten eine Änderung der Sektorenabgrenzung A und B (sowie deren Nutzungsbestimmungen). Dies ist planerisch vertretbar und zweckmässig, zumal die bestehenden Ausbildungsinfrastrukturen direkt an die Parzelle Gbbl.-Nr. 784 angrenzen. Die im Nutzungszonenplan vorgenommene Änderung der Sektoren wurde im Überbauungsplan noch nicht korrigiert. Die Änderungen sind zu gegebener Zeit nachzuführen, wobei dann für die UeO Chräjeninsel auch die BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BSG 721.3) umgesetzt werden muss.

Im Erläuterungsbericht zur kürzlich fertiggestellten OPR wurde diesbezüglich folgendes festgehalten:

Die Schweizerische Metall-Union (SMU) betreibt für die Branchen Hufschmiede und Landtechnik seit 47 Jahren in Aarberg im Gebiet Chräjeninsel ein Ausbildungszentrum mit 15 fest angestellten Mitarbeitern. Der Fachverband Metallbau deklariert die zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Weiterbildung als Kernkompetenz und will diese am Standort des Bildungszentrums Aarberg weiterentwickeln. Die Stiftung SMU Bildungszentrum verfügt heute über drei Liegenschaften in Aarberg (Aareweg 17, Aareweg 19 und Chräjeninsel 2).

Die Stiftung SMU Bildungszentrum möchte auf Basis ihrer Vision 2008 die bereits bestehende Infrastruktur auf dem Nachbargrundstück der Parzelle Nr. 1623 mit einem Hauptgebäude (mit Schweisserei, Theorie, Büro) und einem Nebengebäude (Motorenprüfstand und Schmiede) erweitern. Dabei beabsichtigt die Stiftung auf Parzelle Nr. 784 die Realisierung von neuen Gebäuden für Unterkunft und Verpflegung. Um die Nutzungsabsichten planungsrechtlich sicherzustellen, müssen die Bestimmungen der ZPP 5 Chräjeninsel präzisiert und die Sektorenabgrenzung der Sektoren A und B (vgl. Kap. 6.2.5) geändert werden:

Sektor B: Bauten für berufliche *Bildung*, Sport, Freizeit *und* Beherbergung

Die Änderungen sind planerisch zweckmässig und sinnvoll, zumal die bestehenden Ausbildungsinfrastrukturen direkt an die Parzelle Nr. 784 angrenzen.

Abbildung 7: Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur OPR (Seite 49)



Abbildung 8: Änderung Nutzungszonenplan im Rahmen der OPR: Sektorengrenze in der ZPP 5 «Chräjeninsel» (rot: aufgehoben, orange = neu)

1.5.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Teilrevision Raumplanungs-gesetz

Das Ziel des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 1. Mai 2014 ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden.

Kantonaler Richtplan

Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlung zu konzentrieren und die Zersiedelung zu bremsen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden (vgl. Massnahmenblatt A_05) ist unter Berücksichtigung der Naturgefahren (vgl. Massnahmenblatt D_03) daher eines der zentralen Themen des genehmigten kantonalen Richtplans.

Teilrevision der Baugesetzgebung

Seit dem 1. April 2017 ist die teilrevidierte bernische Baugesetzgebung in Kraft. Diese gilt es zu berücksichtigen.

RGSK Seeland-Biel/Bienne

Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Seeland-Biel/Bienne (RGSK) ist das Gebiet «Chräjeninsel» als rechtskräftige Arbeitszone ohne weitere Inhalte oder Massnahmen dargestellt.

1.6 Planungsorganisation

Die Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Aarberg bzw. der Gemeinderat. Das Neubauprojekt wurde im Auftrag der Stiftung Bildungszentrum SMU ausgearbeitet. Für die Bearbeitung der Baureglementänderung wurde das Ortsplanerbüro BHP Raumplan AG beigezogen.

2. Planungsmassnahmen

2.1 Änderung Baureglement

Änderung

Im Baureglement Aarberg, Art. 310 Anhang 2, ZPP 5 Chräjeninsel (Abs. 3) wird die traufseitige Fassadenhöhe in Abweichung zu den geltenden Nutzungsmassen der Arbeitszone 1 von 13.0 m (alt) auf **14.2 m (neu)** angepasst.

Erläuterung

Die Erhöhung des Nutzungsmasses beträgt gemäss aktuellem Stand Bauprojekt +1.10 m, weshalb die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) der Arbeitszone 1 von 13.00 m erhöht werden soll. Unter Gewährung eines minimalen Spielraums für die Bauausführung von 10 cm soll das massgebende Nutzungsmass (Fh tr) deshalb um 1.20 m auf 14.20 m erhöht werden.

Das Nutzungsmasses wird gegenüber dem geltenden Mass um weniger als 10% erhöht und ist daher als geringfügig zu beurteilen.

Der Wortlaut der vorgenommenen Änderungen des Baureglements ist nachstehend aufgeführt.

5 ZPP Chräjeninsel	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	1 Sicherstellung einer dichten und qualitativvollen Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung.
Art der Nutzung	2 – Sektor A: gewerbliche Betriebe einschliesslich Verkaufslokale – Sektor B: Bauten für berufliche Bildung, Sport, Freizeit und Beherbergung, Erotik oder ähnliche Betriebe sind untersagt.
Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze	3 – Es gelten mit Ausnahme der Fh tr die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1. – Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) beträgt max. 14.20 m.
Erschliessungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: – Das anfallende Meteorwasser ist wo immer möglich auf dem jeweiligen Betriebsareal zur Versickerung zu bringen. Unter Vorbehalt der Gewässerschutzvorschriften sind die Parkplätze mit durchlässigem Belag zu versehen. – Entlang der Haupteinschliessung sind in regelmässigen Abständen Bäume, an den äusseren Sektorenrändern nach ökologischen und gestalterischen Kriterien Grünflächen und Hecken anzulegen und mit der Umgebung (Wald, Schutzgebiet Alte Aare) zu verbinden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	5 Im Sektor B sind die Bauten und der öffentliche Parkplatz untereinander zu verbinden und mit dem bestehenden Netz der Fuss- und Wanderwege im Gebiet Chräjeninsel zu verbinden. 6 – Sektor A: ES IV – Sektor B: ES III

Abbildung 9: Änderung der Fh tr in der ZPP 5 Chräjeninsel (Art. 310 Anhang 2 BR)

Gepürfte Alternative

Eine Anpassung der ZPP-Bestimmungen «Chräjeninsel», wonach bei den Nutzungsmassen auf die *Arbeitszone 2* mit einer Fassadenhöhe traufseitig von 18.5 m abgestützt wird, wurde als nicht zweckmässig beurteilt, weil das zulässige Höhenmass erheblich - um insgesamt 5.5 m erhöht - würde. Zudem wäre diese Änderung auch nicht als geringfügig zu beurteilen.

Weitere Erläuterungen

Im Erläuterungsbericht zur kürzlich fertiggestellten OPR wurde bezüglich der Nutzungsmasse resp. der Fassadenhöhe traufseitig zudem folgendes festgehalten. Dies trifft sinngemäss auch auf die vorliegende Änderung zu.

Art. 212 Abs, 1 BR	Mass der Nutzung Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen wurden die baupolizeilichen Masse überprüft und neu festgelegt. Grundsätzlich sollen die Vorschriften, wo möglich und wo nötig, vereinfacht werden. Im Hinblick auf die Optimierung von Nutzungsmöglichkeiten werden die Grenzabstände neu festgelegt. Die neue Messweise der Gebäudehöhen und energieeffizientes Bauen verlangen grössere Fassadenhöhen.
---------------------------	---

Abbildung 10: Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision (Seite 41)

3. Planerische Beurteilung

3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Das Planungsvorhaben stimmt mit den übergeordneten Planungsinstrumenten überein.

RPG

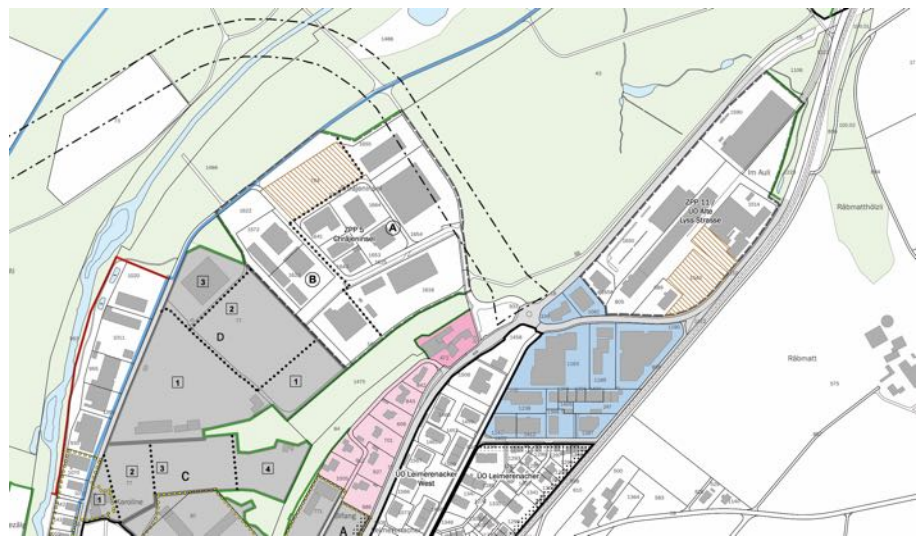
Insgesamt entspricht das Planungsvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung (Art. 1 und Art. 3 RPG) und dient der Siedlungsinnenentwicklung.

Richtplan und RGSK

Weder im kantonalen Richtplan 2030 (Genehmigung 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Biel/Bienne Seeland 2021 befinden sich raumrelevante Aussagen, welche der Änderung entgegenstehen.

3.2 Auswirkungen der Planung

Auf dem Gemeindegebiet von Aarberg gilt die Arbeitszone 1 resp. deren Nutzungsmasse neben dem Gebiet für die ZPP «Chräjeninsel» noch im Gewerbegebiet Alte Lysstrasse/Leimernweg.



Arbeitszonen



Arbeitszone A1

Art. 211, 212 BR

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Nutzungszonenplan mit Darstellung der Arbeitszonen 1 (beschlossen durch GV am 2.6.22, in Genehmigung)

Die Auswirkungen der Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig um 1.20 m sind räumlich klar begrenzt und es werden keine relevanten oder schutzwürdigen Interessen tangiert.

3.3 Würdigung

Zielerreichung

Mit der vorliegenden Änderung des kommunalen Baureglements und der Interessenabwägung werden die unter Kapitel 1.4 aufgeführten Planungsziele erreicht.

4. Planerlassverfahren

4.1 Verfahren

Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Das gemischt-geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Auflage inkl. allfälliger Einspracheverhandlungen nach Art. 60 BauG, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses nach Art. 122 Abs. 8 BauV und der Genehmigung durch den Kanton.

4.2 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

4.3 Beschluss Gemeinderat

Ausstehend.

4.4 Öffentliche Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Ausstehend.

4.5 Genehmigung

Ausstehend.