

Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019

Erläuterungen des Gemeinderates Twann-Tüscherz zur Gemeindevorlage

Überbauungsordnung Terrassenhäuser
"Alfermée" mit Zonenplanänderung

1. Ausgangslage

Auf den sich in der Bauzone befindenden Parzellen 477/156 hinter dem ehemaligen Hotel / Restaurant Bellevue in Alfermée wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere Projekte ausgearbeitet. Aufgrund der speziellen und exponierten Hanglage ist eine konventionelle Überbauung mit Einzelhäusern schwer realisierbar und eine ortsbildverträgliche Überbauung stellt eine besondere Herausforderung dar.

Die neuen Eigentümer, die Strässler Generalbau AG, Biel, und Robert Kopp, Tüscherz-Alfermée, traten mit dem Wunsch an die Gemeinde, eine Terrassensiedlung realisieren zu können. Bei Gesprächen mit der Gemeinde, den Schutzorganisationen und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), wurde festgestellt, dass eine Terrassenüberbauung unterstützt werden kann.

2. Planung

Überbauungsordnung (UeO)

Bauvorhaben, die wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde abweichen (Kurzbezeichnung "besondere Bauten und Anlagen"), dürfen nur aufgrund einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) bewilligt werden (Art. 19 BauG). Gemäss Art. 23 der Kantonalen Bauverordnung (BauV) werden Terrassenhäuser als "besondere Bauten und Anlagen" bezeichnet. Als Terrassenhäuser gelten Reihenbauten, die stufenartig an Hängen mit mehr als zwei talwärts orientierten Baustufen erstellt werden.

Verfahren

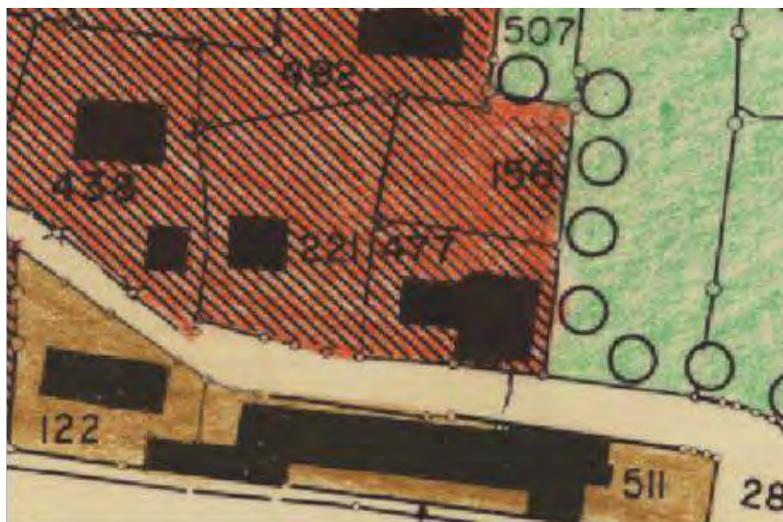
Das vorliegende Projekt wird in einem koordinierten Nutzungsplanverfahren abgewickelt, das zum einen die neue Überbauungsordnung und zum andern das konkrete Baugesuch zum Thema hat.

Neue Überbauungsordnungen müssen gemäss Organisationsreglement der Gemeinde Twann-Tüscherz, Art. 6, dem Stimmvolk an der Urne zum Beschluss vorgelegt werden. Das Baugesuch hingegen ist nicht Thema der Urnenabstimmung.

Die Baubewilligung wie auch die abschliessende Genehmigung der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung erteilt das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung. Es ist gemäss Nutzungsplanverfahren im Sinne des Koordinationsgesetzes (KoG) die zuständige Leitbehörde für den Gesamtentscheid.

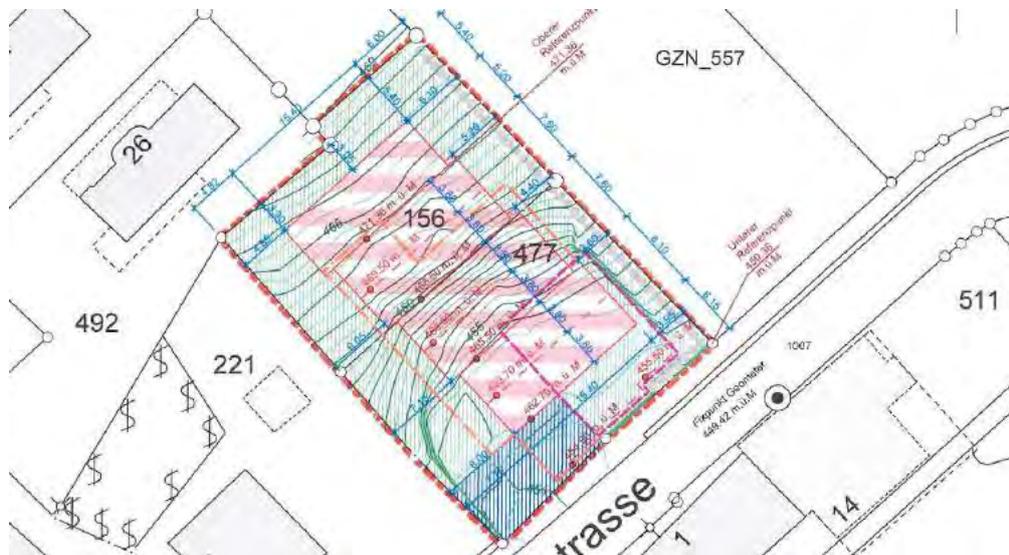
Zonenplan

Auszug aus dem Zonenplan vor der Zonenplanänderung.



Neuer Überbauungsplan

Nach der Genehmigung durch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz sieht der Überbauungsplan wie folgt aus.



Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften sollen sicherstellen, dass gut integrierte Terrassenhäuser als Abschluss der Bauzone ermöglicht werden und legen die notwendigen Bestimmungen fest (Nutzung, Grenzabstände, Gebäudehöhe etc.).

3. Öffentliche Mitwirkung

Die neuen Überbauungsvorschriften mit dem Überbauungsplan sind in der Zeit vom 29. September bis 27. Oktober 2014 bei der Gemeindeschreiberei in Twann zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt worden. Innert der gegebenen Frist wurden zwei Mitwirkungseingaben eingereicht.

4. Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung

Die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung wurde zusammen mit dem Baugesuch erstmals am 27. April 2015 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vorschriftsgemäss zur Vorprüfung eingereicht. Es folgte anschliessend eine zweite abschliessende Vorprüfung am 7. Juni 2018.

Es galt in dieser Zeit verschiedene Punkte zu bereinigen wie die Konkretisierung der Überbauungsvorschriften sowie die Anpassung der architektonischen Anforderungen. Insbesondere war auf die Einwände der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einzugehen. "In unseren Augen hat sich das Projekt erheblich verbessert", heisst es in einer Stellungnahme der OLK.

Der zweite Vorprüfungsbericht des AGR hält fest, dass verschiedenste Genehmigungsvorbehalte aus der 1. Vorprüfung bereinigt wurden. Es wurden darin noch ein paar weitere Mängel vorgebracht, welche bis zur Publikation des Baugesuchs ebenfalls angegangen wurden.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass – wie bei einem koordinierten Verfahren üblich – zwischen dem Bauprojekt und der Überbauungsordnung eine enge Wechselwirkung besteht. Das heisst: Die Überbauungsordnung und das in den Vorprüfungen

bereinigtes Bauprojekt bilden eine Einheit; allfällige abweichende Bauprojekte könnten auf Basis dieser Überbauungsordnung kaum realisiert werden.

5. Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Terrassenhäuser "Alfermée" mit Zonenplanänderung und den Vorprüfungsberichten des Amtes für Gemeinden und Raumordnung erfolgte mit zweimaliger Publikation im Nidauer Anzeiger vom 23. und 30. August 2018. Innerhalb der 30-tägigen Frist sind eine Einsprache, eine Rechtsverwahrung und ein Lastenausgleichsanspruch eingegangen. Am 5. November 2018 fand eine Einspracheverhandlung statt, welche jedoch ohne Einigung verlief. Wird die Vorlage angenommen, wird der Gemeinderat nach der Urnenabstimmung dem AGR beantragen, die Einsprache abzuweisen.

6. Beschluss des Gemeinderates und Antrag an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat von Twann-Tüscherz hat die Vorlage einstimmig genehmigt und beantragt Ihnen die Annahme von folgendem

Beschluss

Die Überbauungsordnung Terrassenhäuser "Alfermée" (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) mit Zonenplanänderung wird genehmigt.

Twann, 12. November 2018

EINWOHNERGEMEINDE TWANN-TÜSCHERZ
Der Gemeinderat



ÜBERBAUUNGSORDNUNG TERRASSENHÄUSER "ALFERMÉE"

MIT ZONENPLANÄNDERUNG

PARZELLEN 477 / 156

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Datum	Juli 2014	
	18. Dezember 2014	
	23. Februar 2015	
	27. April 2015	Vorprüfung
	16. November 2015	Entwurf Ergänzungen nach Vorprüfung
	13. September 2017	Abschliessende Vorprüfung
	10.7. 2018 / 19.7. 2018	Anpassungen nach Vorprüfung Nr. 2 vom 7. Juni 2018
	13. August 2018	Auflage

BESTEHEND AUS

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

ALLGEMEINES

- Art. 1 Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Inhalt

NUTZUNG

- Art. 4 Baubereich Hauptbauten Terrassenhäuser
- Art. 5.1 Bereich Private Nutzung / Erschliessung
- Art. 5.2 Bereich Zufahrt Auto / Abstellplätze Velo / Fusswege

BAUPOLIZEILICHE MASSE

- Art. 6 Geschossflächen
- Art. 7 Höhenmessweise
- Art. 8 Vorspringende Gebäudeteile

GESTALTUNG

- Art. 9 Bau- und Umgebungsgestaltung

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Art. 10 Abstellplätze für Autos, Fahrräder
- Art. 11 Bestehender Öffentlicher Schutzraumbau

INKRAFTTRETEN

- Art. 12 Inkrafttreten

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ALLGEMEINES

Wirkungsbereich der
Überbauungsordnung

Art. 1

Die Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan bezeichnete Gebiet.

Stellung zur
Grundordnung

Art. 2

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die jeweils gültigen Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Twann – Tüscherz, soweit nicht die Messweisen der BMBV betroffen sind.

Inhalt

Art. 3

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Wirkungsbereich
- Baulinie Tiefgarage
- Schutzraum bestehend
- Grenzabstände
- Höhen in m.ü.M
- Baubereich Hauptbauten Terrassenhäuser
- Bereich private Nutzung / Erschliessung
- Bereich Zufahrt Auto / Abstellplätze Velo / Fusswege

NUTZUNG

Baubereich Hauptbauten Terrassenhäuser

Art. 4

¹ Die Nutzung ist dem Wohnen vorbehalten. Zugelassen sind, soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar weitere Nutzungen wie Arztpraxen, Büros und ähnliches.

² Gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) gilt die Empfindlichkeitsstufe II (zwei).

Bereich Private Nutzung / Erschliessung

Art. 5.1

¹ Der Bereich ist für Fusswege, Treppenanlage für die Hauszugänge und Gärten reserviert.

Bereich Zufahrt Auto / Abstellplätze
Velo / Fusswege

Art. 5.2

¹ Der Bereich ist für Zufahrt Autos sowie Abstellplätze Velo, Fusswege reserviert.

² Veloabstellplätze dürfen überdeckt werden.
Fläche max. 10 m², Höhe max. 2.5 m.

³ Der Bereich Zufahrt Autos muss überdeckt werden.
Fläche max. 25 m², Höhe max. 4.0 m

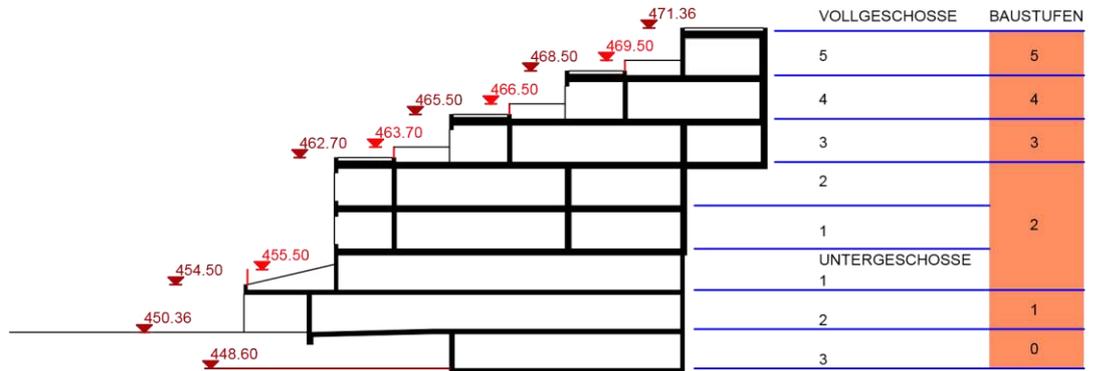
Baupolizeiliche Masse

Geschossflächen

Art. 6
Die Geschossflächen gemäss BMBV Art. 28 Abs. 2 beträgt 1'850m².

Höhenmessweise

Art. 7
Die Höhen werden mit Meter über Meer m.ü.M angegeben.
Es sind fünf Baustufen und fünf Vollgeschosse und drei Untergeschosse gestattet,
Die Höhen der Baustufen und Geschosse sind in m.ü.M festgelegt.
Der untere Referenzpunkt beträgt 450.36 m.ü.M.
Der obere Referenzpunkt beträgt 471.36 m.ü.M.



Technische Aufbauten wie Kamine, Kollektoren etc. dürfen die Baustufe 5 um maximal 1.50 Meter überschreiten (max. 472.86 m.ü.M.)

Vorspringende Gebäudeteile

Art. 8
Vorspringende Gebäudeteile über den Wohnungseingangsbereichen (Südwestfassade) sind bis zu einer Auskrägung von 1.5 Meter gestattet.

GESTALTUNG

Bau- und Umgebungsgestaltung

Art. 9

Die Bau- und Umgebungsgestaltung hat sich optimal in die Ortsrandzone der Bebauung Neu-Alfermée einzuordnen. Der Übergang Reblandschaft zur Bebauung ist naturnah zu gestalten.

Für Pflanzen sind Standort heimische Pflanzen zu wählen. Die Architektur, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung ist mit den Schutzorganisationen (Berner Heimatschutz und Netzwerk Bielersee) festzulegen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist ein Fachbericht der Schutzorganisationen einzuholen.

Die Gestaltung der Seefassade (Südost) ist mit Loggien zu gliedern. Geländer sind mit Staketen zu gestalten (kein Glas).

Die Materialisierung der Fassaden hat mit jurakalkfarbigem hellem Sichtbeton zu erfolgen.

Das zweite Untergeschoss ist mit Jurakalksteinen zu verkleiden (Südostfassade).

Die nichtbegehbaren Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Abstellplätze für Autos, Fahrräder

Art. 10

Für die Berechnung der Autoabstellplätze und der Fahrräder gilt Art. 49 ff BauV.

Die Autoabstellplätze müssen in der Tiefgarage angeordnet werden.

Bestehender Öffentlicher Schutzraumbau

Art. 11

Die privatrechtlichen Regelungen mit den Baurechtsnehmern sind zu beachten.

INKRAFTTRETEN

Inkrafttreten

Art. 12

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 29.9. bis 27.10.2014

VORPRÜFUNG VOM 27.7.2015

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM :

ERLEDIGTE EINSPRACHEN :

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN :

RECHTSVERWAHRUNGEN :

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM

GENEHMIGT AN DER URNENABSTIMMUNG

AM

MIT _____ JA

_____ NEIN

EINWOHNERGEMEINDE TWANN-TÜSCHERZ

Gemeindepräsidentin

Sekretär

Margrit Bohnenblust

Bernhard Demmler

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

EINWOHNERGEMEINDE TWANN-TÜSCHERZ

Gemeindeschreiber

Bernhard Demmler

Twann-Tüscherz, den

GENEHMIGT DURCH
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AGR



ÜBERBAUUNGSORDNUNG TERRASSENHÄUSER "ALFERMÉE"

MIT ZONENPLANÄNDERUNG PARZELLEN 477 / 156

ZONENPLANÄNDERUNG

MASSSTAB 1:2'000

Datum: Juli 2014, 18. Dezember 2014, 23. Februar 2015, 27. April 2015, 16. November 2015, 13. September 2017, 10. Juli 2018, 13. August 2018

BESTEHEND AUS: Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften

PLANUNGSBÜRO: WALTER REY Planer FSU BIEL

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 29.9. bis 27.10.2014
 VORPRÜFUNG VOM 27.7.2015 / 7.6.2018
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM _____
 PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM _____

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: _____
 ERLEDIGTE EINSPRACHEN: _____
 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: _____
 RECHTSVERWAHRUNGEN: _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM _____

GENEHMIGT AN DER URNENABSTIMMUNG AM _____ MIT _____ JA _____ NEIN _____

EINWOHNERGEMEINDE TWANN-TUSCHERZ
 Gemeindepräsidentin Margrit Bohnenblust Sekretär Bernhard Demmler

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT
 EINWOHNERGEMEINDE TWANN-TUSCHERZ
 Gemeindevizeiter Bernhard Demmler

Twann-Tüscherz, den _____

GENEHMIGT DURCH AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AGR

ZONENPLAN

EINWOHNERGEMEINDE TUSCHERZ - ALFERMÉE

ZONENPLAN SCHUTZZONENPLAN
 BILDET ZUSAMMEN MIT DEM BAUREGLEMENT DIE BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG DER GEMEINDE

MASSSTAB 1:2000

PLANUNGSBÜRO: WALTER REY Planer FSU BIEL

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 30.10.93 - 19.11.93
 VORPRÜFUNG VOM 22.10.93 - 17.7.96
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 28.9.96 / IM AMTSANZEIGER VOM 22.9.96 / 29.2.97
 ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 10.02.96 / 3.97 BIS 30.10.26 / 1.4.97

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 12.12.96

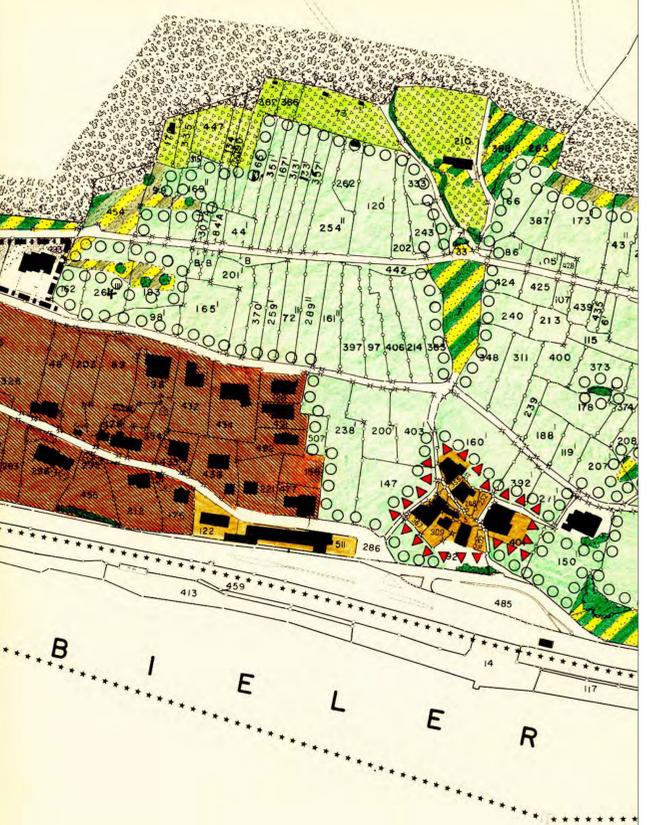
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM 20.1.97
 MIT _____ JA (in 53 Anwesenheiten) _____ NEIN _____

GENEHMIGT DURCH AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

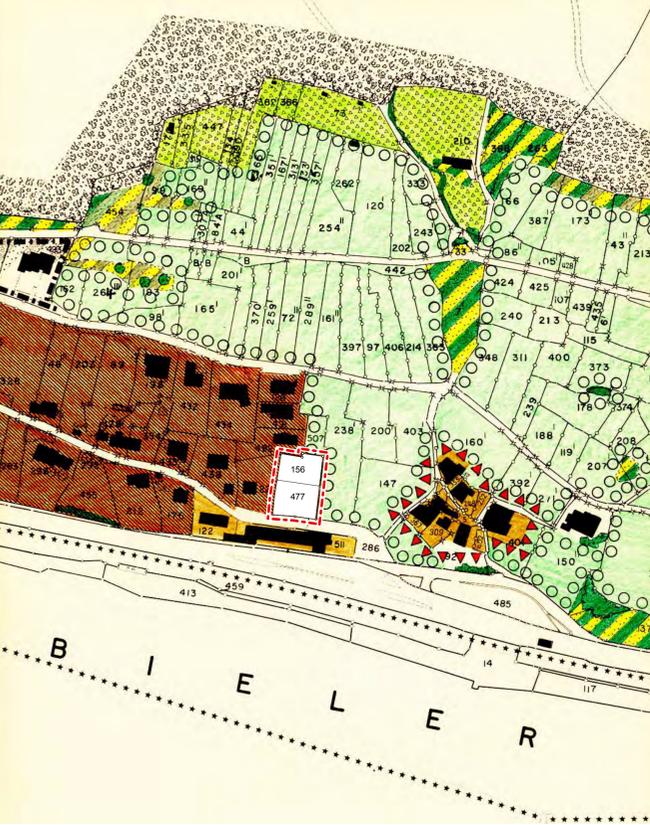
LEGENDE

W2 WOHNZONE 2 GESCHOSSE	A1: 43
G GEBWERBEZONE	A1: 44
K A KERAZONE A GESCHLOSSENE ANSCHLIEßEND GESCHLOSSENE BAUWEISE	A1: 45
K B KERAZONE B OFFENE BAUWEISE	A1: 45
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN	A1: 48
GRONZONE	A1: 49
REHENSCHUTZZONE	A1: 53
LANDWIRTSCHAFTSZONE	A1: 51
PERIMETER ÜBERBAUUNGSORDNUNG SCHRÄNKE (10m/15m/5m)	
ZONE FÜR PLANUNGSFLICHT ZP9 "FELDNEB-REBE"	A1: 47
ORTSBILDUNGSPERIMETER	A1: 52
PERIMETER UFSCHUTZPLAN, GEMASS SFG	
LANDSCHAFTSCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE	A1: 55-63
HECKEN, BAUM- UND GESÜSSBESTÄNDE	A1: 58
MARKANTE EINZELBÄUME	A1: 58
FELSTEPPEN, TROCKENRÄSEN	A1: 60
ARTENREICHES GRONLAND (4m MAßERE WIENEN)	A1: 59
BACHLAUF MIT UFERBESTÜCKUNG	A1: 62
STEINBRUCH	A1: 61
LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET	A1: 63
HINWEISE	
NATURSCHUTZOBJEKTE	
WALD	
GEWÄSSER	
GEMEINDEGRENZE	

Ausschnitt Plan Masstab 1:2000



ZONENPLAN ÄNDERUNG



LEGENDE ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG TERRASSENHÄUSER ALFERMÉE



ÜBERBAUUNGSORDNUNG TERRASSENHÄUSER "ALFERMÉE"

MIT ZONENPLANÄNDERUNG PARZELLEN 477 / 156

ZONENPLANÄNDERUNG

MASSSTAB 1:2'000

Datum: Juli 2014, 18. Dezember 2014, 23. Februar 2015, 27. April 2015, 16. November 2015, 13. September 2017, 10. Juli 2018, 13. August 2018

BESTEHEND AUS: Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften

PLANUNGSBÜRO: WALTER REY Planer FSU BIEL

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 29.9. bis 27.10.2014
 VORPRÜFUNG VOM 27.7.2015 / 7.6.2018
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM _____
 PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM _____

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: _____
 ERLEDIGTE EINSPRACHEN: _____
 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: _____
 RECHTSVERWAHRUNGEN: _____

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM _____

GENEHMIGT AN DER URNENABSTIMMUNG AM _____ MIT _____ JA _____ NEIN _____

EINWOHNERGEMEINDE TWANN-TUSCHERZ
 Gemeindepräsidentin Margrit Bohnenblust Sekretär Bernhard Demmler

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT
 EINWOHNERGEMEINDE TWANN-TUSCHERZ
 Gemeindevizeiter Bernhard Demmler

Twann-Tüscherz, den _____

GENEHMIGT DURCH AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AGR

ZONENPLAN

EINWOHNERGEMEINDE TUSCHERZ - ALFERMÉE

ZONENPLAN SCHUTZZONENPLAN
 BILDET ZUSAMMEN MIT DEM BAUREGLEMENT DIE BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG DER GEMEINDE

MASSSTAB 1:2000

PLANUNGSBÜRO: WALTER REY Planer FSU BIEL

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 30.10.93 - 19.11.93
 VORPRÜFUNG VOM 22.10.93 - 17.7.96
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 28.9.96 / IM AMTSANZEIGER VOM 22.9.96 / 29.2.97
 ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 10.02.96 / 3.97 BIS 30.10.26 / 1.4.97

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 12.12.96

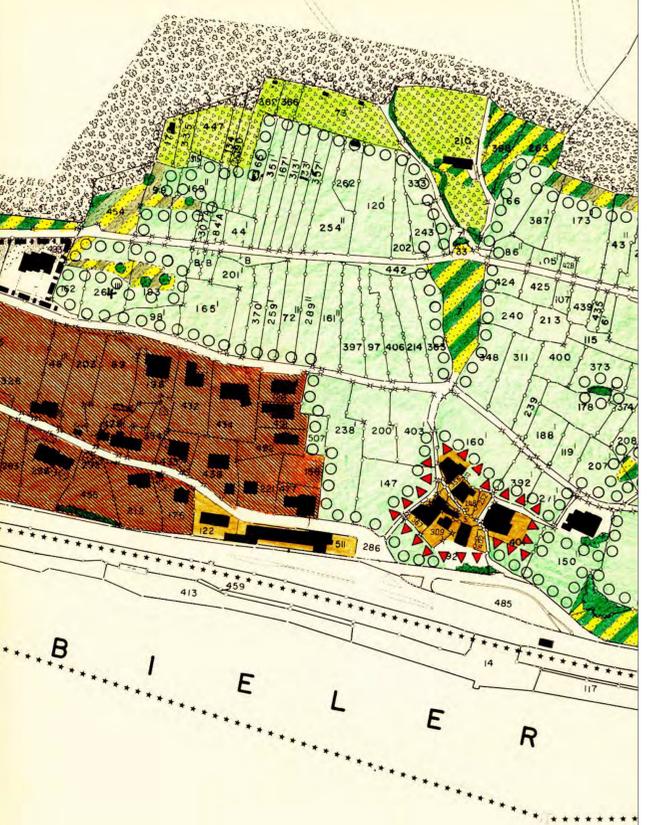
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM 20.1.97
 MIT _____ JA (in 53 Anwesenheiten) _____ NEIN _____

GENEHMIGT DURCH AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

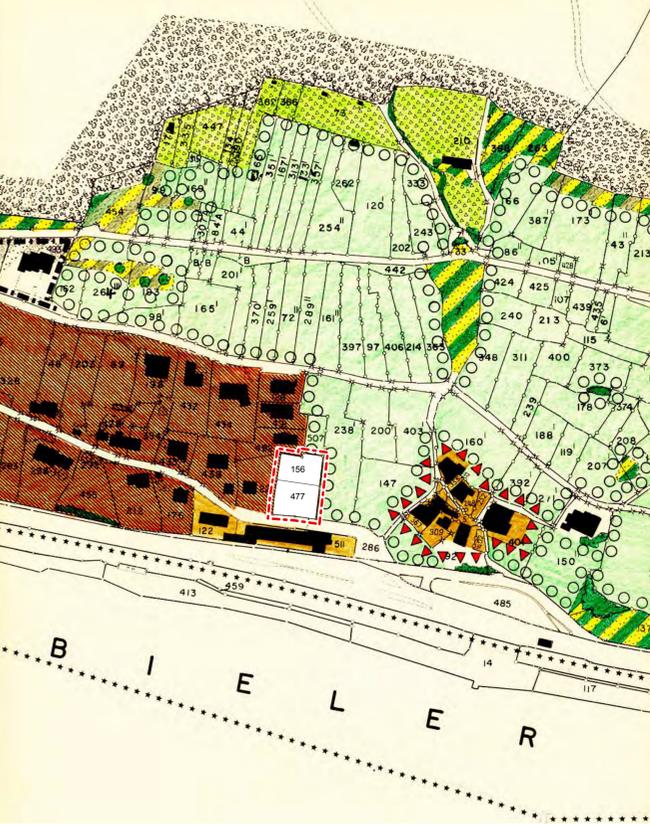
LEGENDE

W2 WOHNZONE 2 GESCHOSSE	A1: 43
G GEBWERBEZONE	A1: 44
K A KERAZONE A GESCHLOSSENE ANSCHLIEßEND GESCHLOSSENE BAUWEISE	A1: 45
K B KERAZONE B OFFENE BAUWEISE	A1: 45
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN	A1: 48
GRONZONE	A1: 49
REHENSCHUTZZONE	A1: 53
LANDWIRTSCHAFTSZONE	A1: 51
PERIMETER ÜBERBAUUNGSORDNUNG SCHRÄNKE (10m/15m/5m)	
ZONE FÜR PLANUNGSFLICHT ZP9 "FELDNEB-REBE"	A1: 47
ORTSBILDUNGSPERIMETER	A1: 52
PERIMETER UFSCHUTZPLAN, GEMASS SFG	
LANDSCHAFTSCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE	A1: 55-63
HECKEN, BAUM- UND GESÜSSBESTÄNDE	A1: 58
MARKANTE EINZELBÄUME	A1: 58
FELSTEPPEN, TROCKENRÄSEN	A1: 60
ARTENREICHES GRONLAND (4m MAßERE WIENEN)	A1: 59
BACHLAUF MIT UFERBESTÜCKUNG	A1: 62
STEINBRUCH	A1: 61
LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET	A1: 63
HINWEISE	
NATURSCHUTZOBJEKTE	
WALD	
GEWÄSSER	
GEMEINDEGRENZE	

Ausschnitt Plan Masstab 1:2000



ZONENPLAN ÄNDERUNG



LEGENDE ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG TERRASSENHÄUSER ALFERMÉE



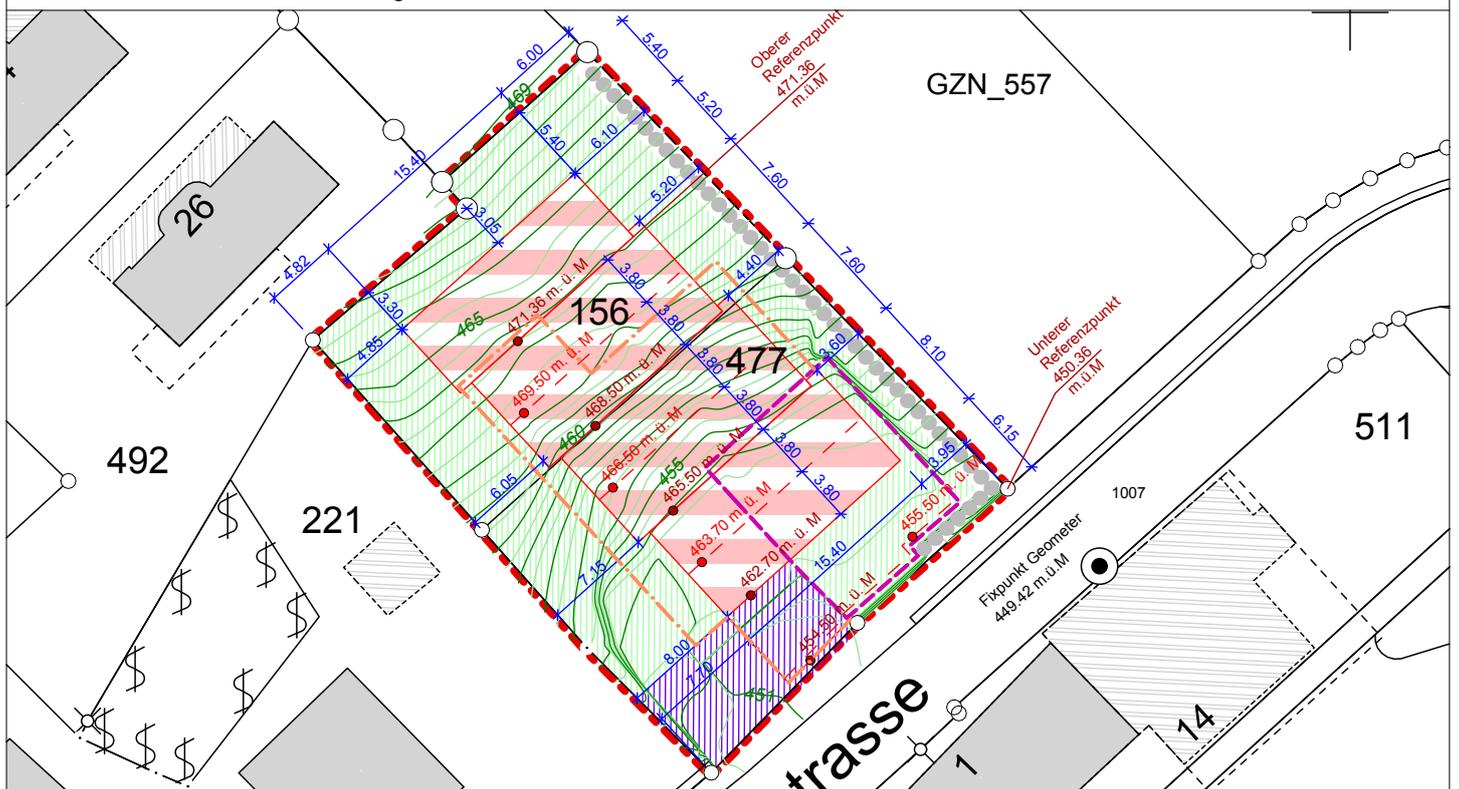
ÜBERBAUUNGSORDNUNG TERRASSENHÄUSER "ALFERMÉE"

MIT ZONENPLANÄNDERUNG

PARZELLEN 477 / 156

BERICHT

Datum	Juli 2014	
	18. Dezember 2014	
	23. Februar 2015	
	27. April 2015	Vorprüfung
	16. November 2015	Entwurf Ergänzungen nach Vorprüfung
	13. September 2017	Abschliessende Vorprüfung
	13. August 2018	



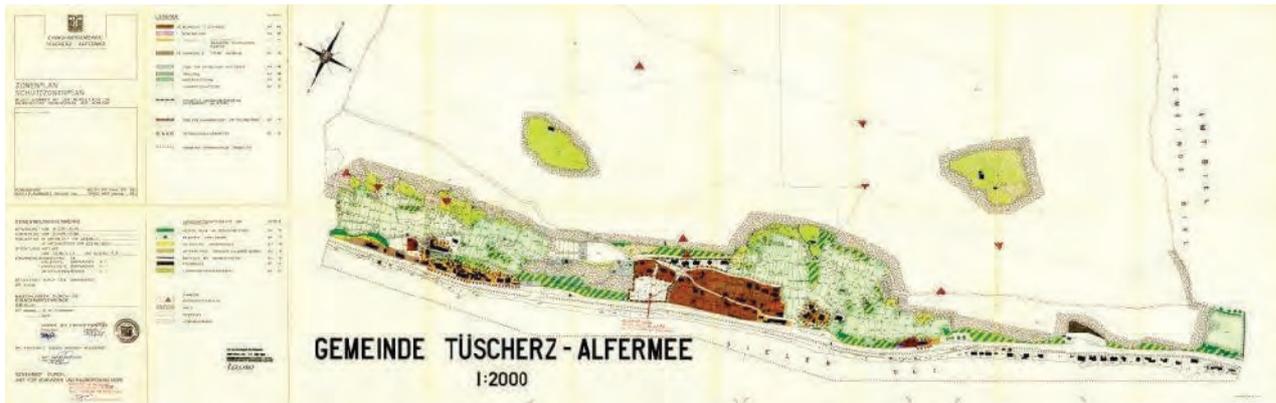
INHALTSVERZEICHNIS	Seite
<u>1. AUSGANGSLAGE</u>	<u>2</u>
<u>2. RECHTSGÜLTIGE UNTERLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3. INVENTAR</u>	<u>4</u>
<u>4. ZIELE</u>	<u>20</u>
<u>5. ENTWURF PLANUNG</u> Bericht Juli 2014	<u>21</u>
<u>6. MITWIRKUNG</u>	<u>22</u>
<u>7. MITWIRKUNGSBERICHT</u>	<u>32</u>
<u>8. VORPRÜFUNG</u> Bericht 18. Dezember 2014 / 23. Februar 2015 / 27. April 2015	<u>45</u>
<u>9. VORPRÜFUNGSBERICHT</u> 27. Juli 2015	<u>46</u>
<u>10. ANPASSUNGEN ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS VORPRÜFUNGSBERICHT</u>	<u>55</u>
<u>11. BEURTEILUNGEN DURCH OLK</u>	<u>56</u>
<u>12. ANPASSUNG</u>	<u>57</u>
<u>13. ABSCHLIESSENDE VORPRÜFUNG. EINGABE AGR</u> Bericht 13. September 2017	<u>58</u>
<u>4. VORPRÜFUNGSBERICHT NR. 2</u>	<u>59</u>
<u>15. ANPASSUNGEN NACH VORPRÜFUNG NR. 2</u>	<u>69</u>
<u>16. BAUGESUCH</u>	<u>73</u>
<u>17. AUFLAGE</u> Bericht 13. August 2018	<u>82</u>

1. AUSGANGSLAGE

Auf den Parzellen 477 / 156 wurden über die Jahre sehr viele Projekte erstellt.
Aufgrund der speziellen Hanglage ist eine „normale“ Überbauung schwer zu realisieren.
Die neuen Besitzer traten mit dem Wunsch an die Gemeinde eine Terrassensiedlung realisieren zu können. Bei Gesprächen am 19.12.2013 und 23.1.2014 (Aktennotiz B. Demmler) wurde mit Gemeinde, Schutzorganisationen, AGR Herr Vetter festgestellt, dass eine Terrassenüberbauung unterstützt werden kann.
Ein Verfahren nach Art. 19 BauG, Art. 23 BauV muss angegangen werden (Ausarbeitung Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung)

2. RECHTSGÜLTIGE UNTERLAGEN

Zonenplan



genehmigt 12.12.1997

Baureglement
genehmigt 12.12.1997
Anderung genehmigt 22.06.2004
07.04.2010

3. INVENTAR

- Höhenkurven
- Werkleitungen
 - Abwasser
 - Elektro
 - Swisscom
 - Wasser
- Gefahrenkarte
- Fotos
- Projekt 18.6.2014
Strässler Architektur

Gemeinde Twann-Tüscherz Kreis 02

1:500



Höhenkurvenplan, Äquidistanz 0.5m



Gemeinde Twann-Tüscherz (Tüscherz)

LK Abwasser 1:500

LEGENDE

- SW Schmutzabwasser
- MW Mischabwasser
- RW Regenabwasser
- DL Druckleitung
- - - Leitungslage unsicher
- Kontrollschacht
- Einlaufschacht
- ▢ Sonderbauwerk
- Anschluss seitlich (gemäss TV Protokoll)

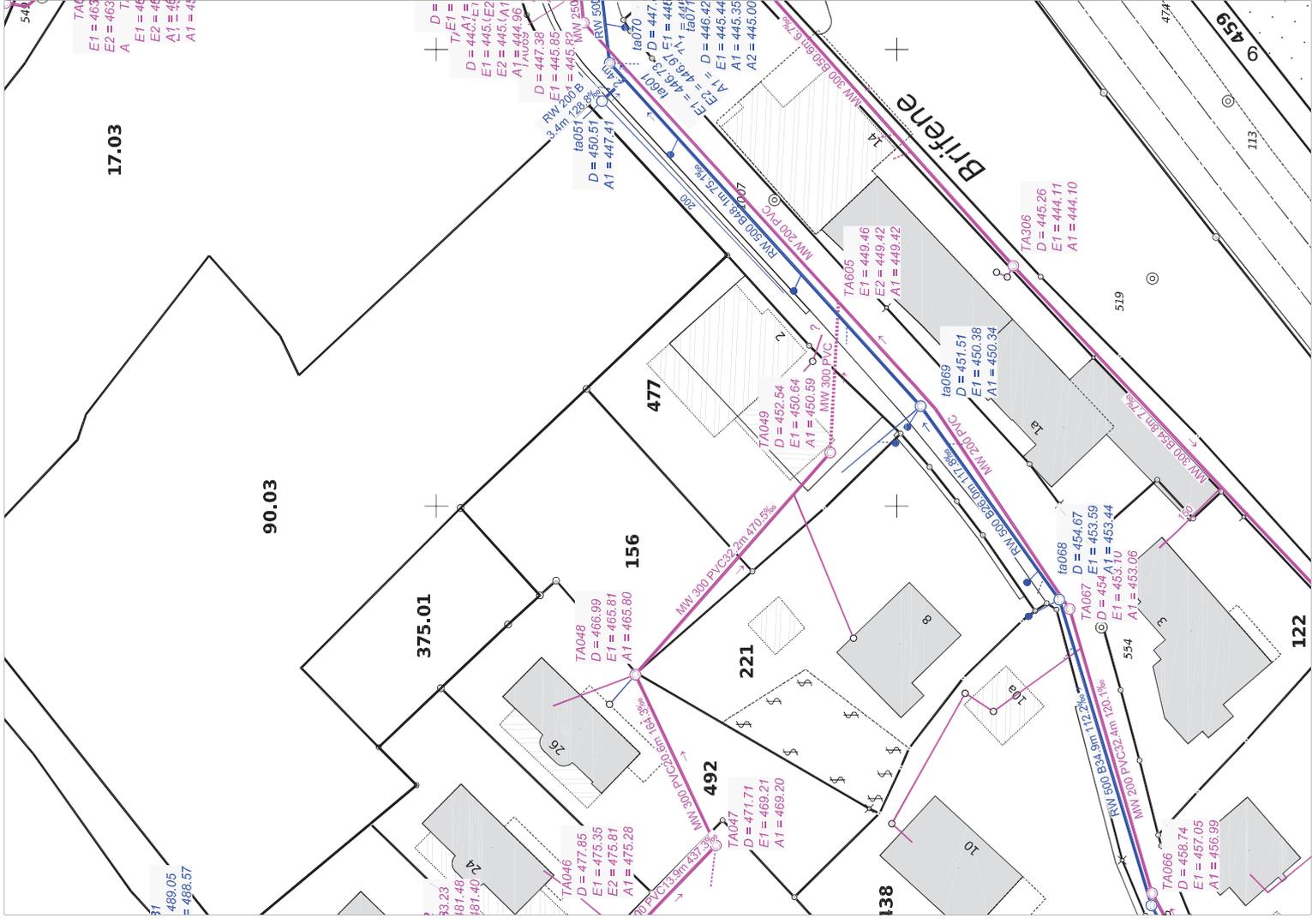


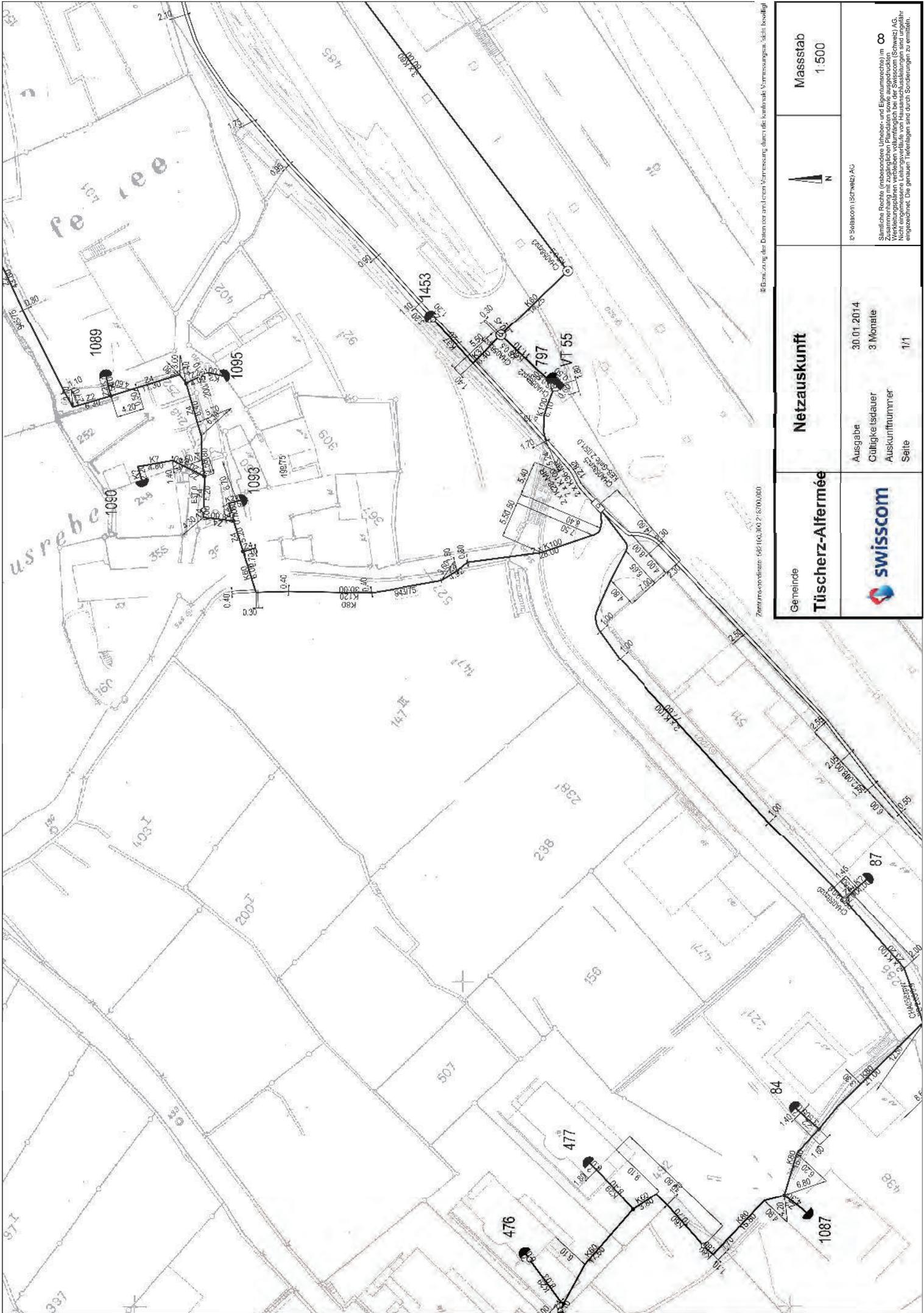
Werkteilungsangaben sind allgemein ohne Gewähr, da deren Lage häufig unsicher sind oder auf Pläne Dritter beruhen.

GeoplanTeam Hutzi Kluser - Eglilweg 6 - 2560 Nidau - Tel. 032 332 78 00 - Fax 032 332 78 01 www.geoplanteam.ch



Nidau, 31. Januar 2014
GeoplanTeam Hutzi+Kluser
 dipl. Ing. ETH/SIA CH-2560 Nidau



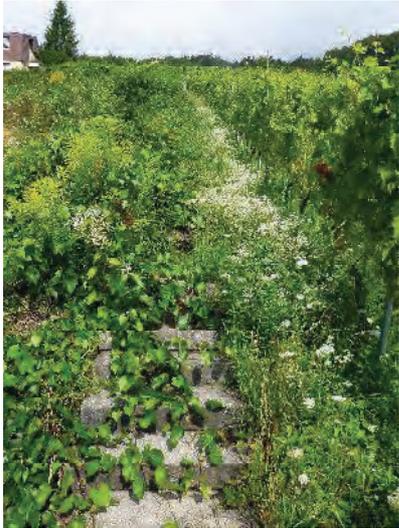


© Benützung der Daten vor und nach Vernetzung durch die kantonale Vermessungs- und Katastraldirektion ist bewilligt.

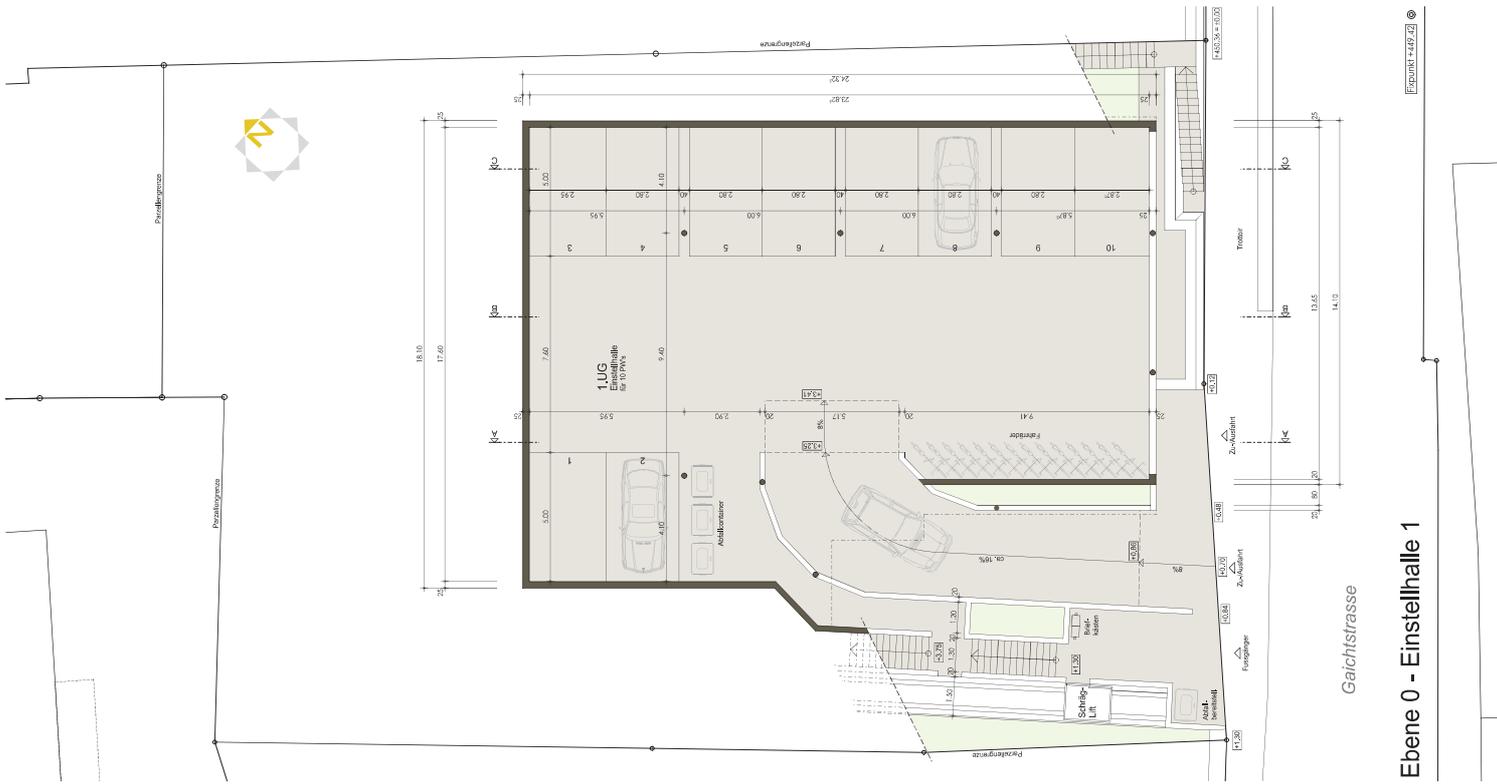
Zentralkoordinate: 592100, 1002' 6700,000

<p>Gemeinde Tüschlerz-Alfermée</p> 	<p>Netzauskunft</p> <p>Ausgabe 30.01.2014</p> <p>Gültigkeit 3 Monate</p> <p>Auskunftsnummer 1/1</p>	<p>Masstab 1:500</p> 	<p>© Swisscom (Schweiz) AG</p> <p>Städtisches Recht (insbesondere Uebereinstimmung mit Elektrizitätsgesetz) im Zusammenhang mit zusätzlichen Plandaten sowie ausgedruckten Verteilungsplänen vorbehalten. Vollständig bei der Swisscom (Schweiz) AG. Die gezeichneten Anlagen sind durch Sonderleistungen zu ermitteln.</p>
--	--	---	---





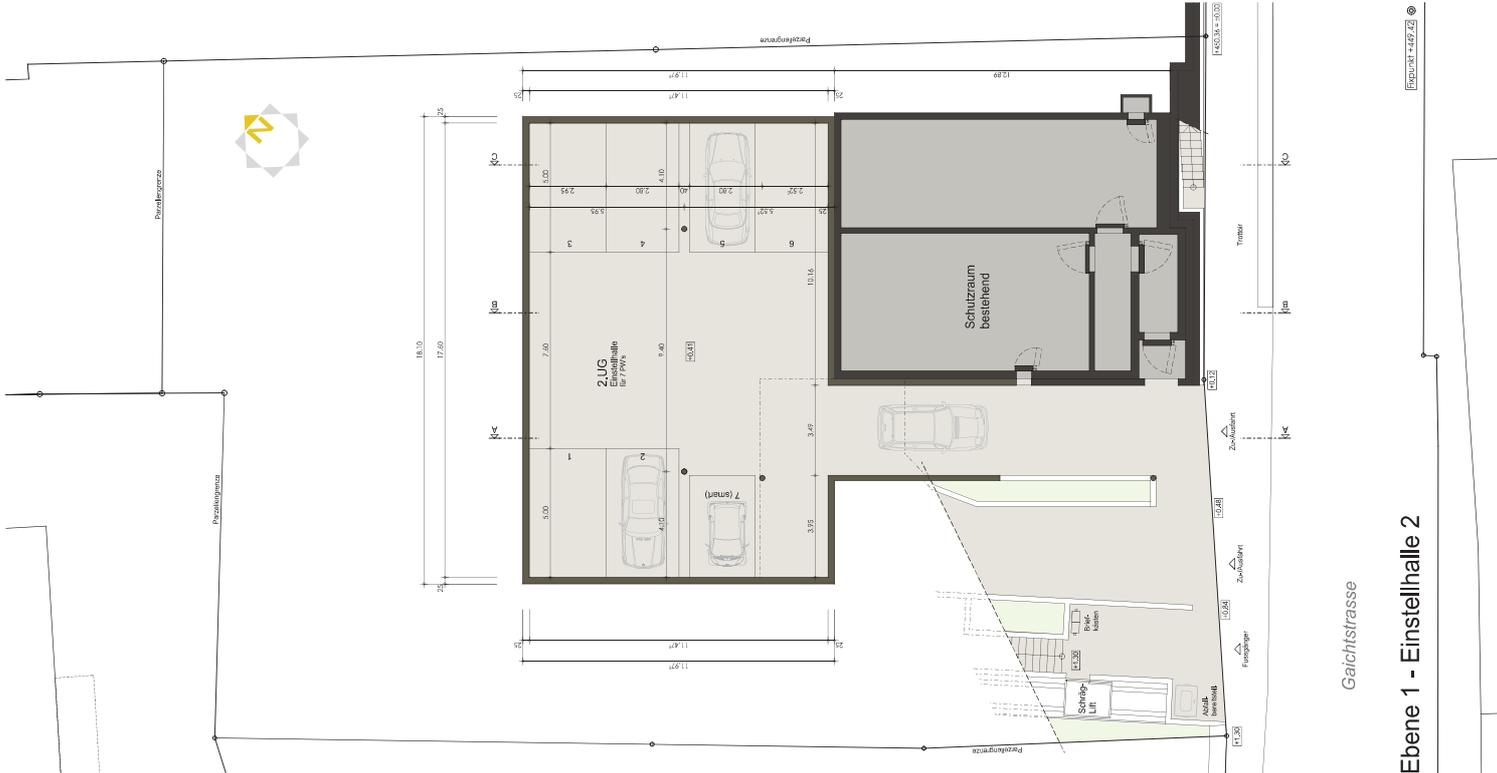
4.8.2014



Ebene 0 - Einstellhalle 1

Gaichtstrasse

© 2014



Ebene 1 - Einstellhalle 2

Gaichtstrasse

© 2014

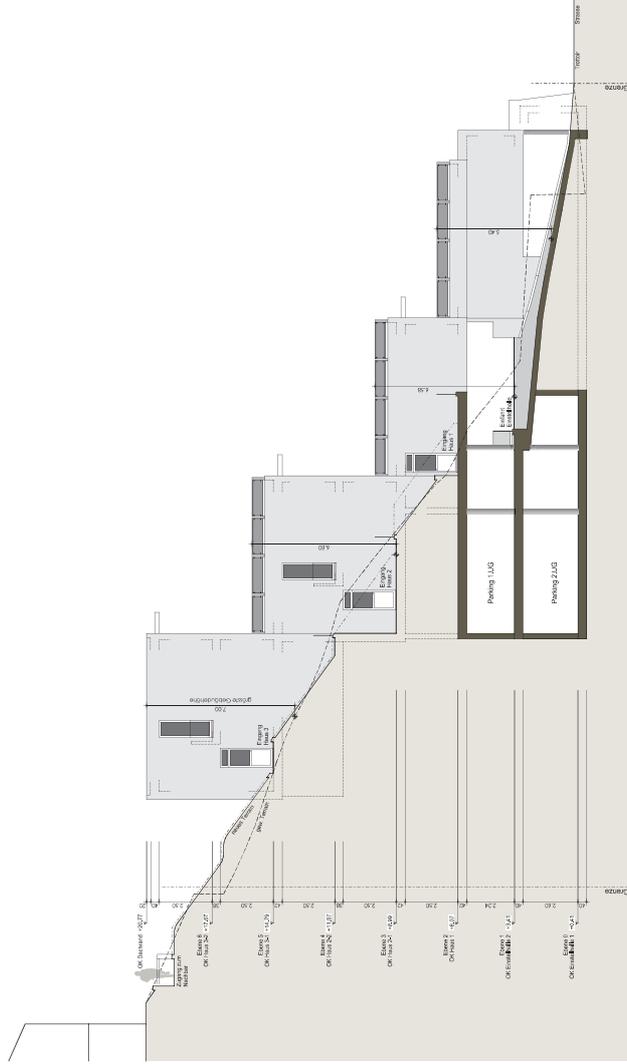


±0.00 = +450.36 MÜ.M.

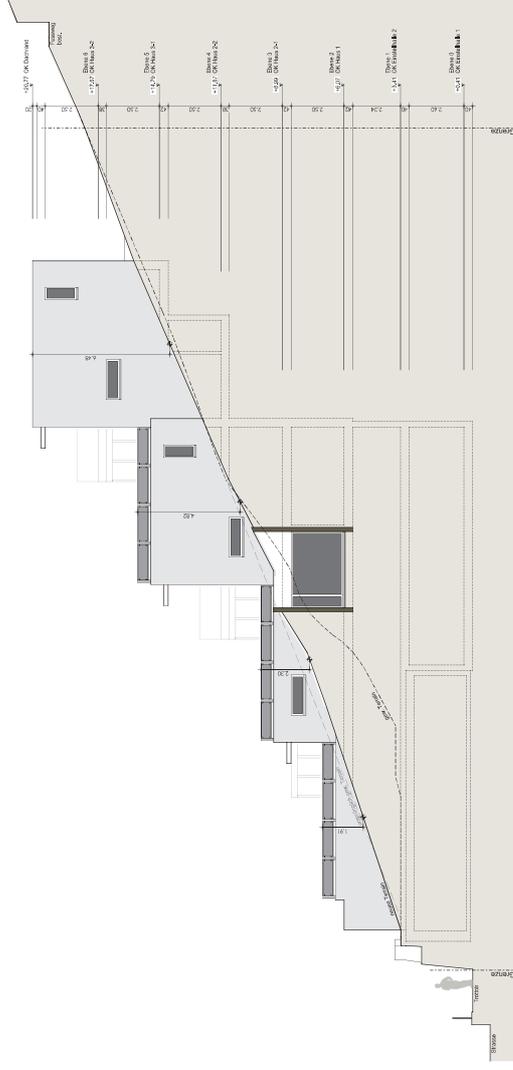
ARCHITEKT

BAUHERR UND GRÜNDER/TÜMER

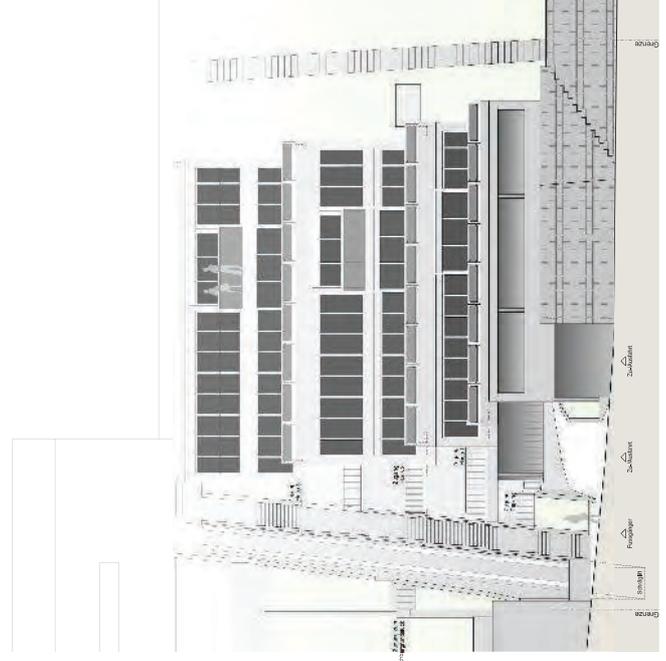
BAUHERRSCHAFT: STRÄSSLER GENERALBAU AG / ROBERT KOPP	
OBJEKT: NEUBAU PARZELN 156 + 477 - GAICHTSTRASSE - IWANN-ÜSCHERZ	
BAUGESUCH - EBENE 0-1 - EINSTELLHALLE	mit 1:100 planerisch
mit 1:100 planerisch	1105-200
architektur	datum 18.04.2014
mechanik & planerisch	proj. 3071 2500 bel 3
www.stabiler-architektur.ch	gezeichnet tm
	formet AT



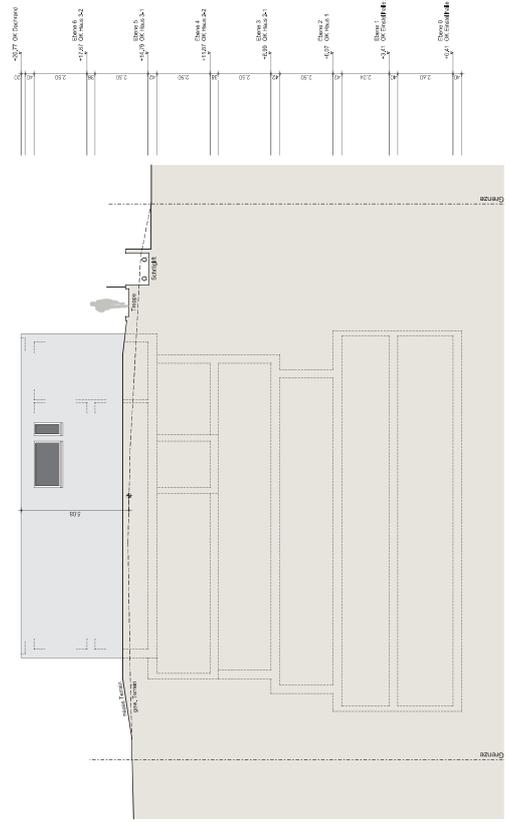
Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord



50.00 = +450.36 M.Ü.M.

ARCHITEKT
BAUJÜRER UND GRUNDRISSDÄRMER

BAUHERSCHAFT: STRÄSSLER GENERALBAU AG / ROBERT KOPP	
OBJEKT: NEUBAU PARZELLEN 156 + 477 - GAICHSTRASSE - TWANN-ÜSCHERZ	
BAUGEVICH - ANSICHEN	datum 18.02.2014
stradler architekten	maßstab 1:100
hochalpenstr. 2 postfach 3071 5200 baichs	gezeichnet im
www.stradler-architekten.ch	format A0/100
	projekt 1105-203

4. ZIELE

- Terrassenhäuser
Es sollen gut integrierte Terrassenhäuser als Abschluss der Bauzone ermöglicht werden.
Die seit Jahrzehnten offene Baugrube, bedingt durch den Schutzraumbau der Gemeinde Tüscherz, soll endlich aufgehoben werden.

- Verfahren
Koordiniertes Verfahren
Nutzungsverfahren mit Baubewilligung

Überbauungsordnung UeO (Art. 88 ff BauG) mit Zonenplanänderung (At. 58 ff BauG).
Dieses Nutzungsplanverfahren ist Leitverfahren im Sinne des Koordinationsgesetzes (KoG). Das AGR ist Leitbehörde für den Gesamtentscheid, Genehmigung UeO mit Zonenplanänderung und Baubewilligung (ev. generelles Baugesuch).
Zu beachten ist, dass für die Vorprüfung das ganze Baugesuch inklusiv Nebengesuchen eingereicht werden muss
→ Vorteil: Ein Verfahren

5. ENTWURF PLANUNG

5.1 Überbauungsplan

Der Entwurf Überbauungsplan basiert auf dem Projekt Strässler Architektur vom 18.06.2014.
Das Projekt wurde mit den Schutzorganisationen am 23.1.2014 diskutiert und später bereinigt.

5.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften legen die notwendigen Bestimmungen fest

5.3 Verfahren

Das koordinierte Verfahren von Überbauungsordnung und Baugesuch (Art. 88 ff BauG) garantieren eine ansprechende Realisierung

6. MITWIRKUNG

Öffentliche Mitwirkung

Überbauungsordnung Terrassenhäuser Alfermée Parzellen 477/156

Gestützt auf Artikel 58 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 9. Juni 1985 werden folgende Unterlagen zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan
- Bericht zu den Überbauungsvorschriften/
Überbauungsplan

Die Planunterlagen liegen in der Zeit vom 29. September bis 27. Oktober 2014 bei der Gemeindeschreiberei Twann-Tüscherz, Moos 11, 2513 Twann, während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung öffentlich auf.

Eine Auskunftsstunde betreff Änderung Überbauungsordnung ist am Montag, 6. Oktober 2014, von 18 bis 19 Uhr vorgesehen.

Im Rahmen der Mitwirkung können alle interessierten Einwohnerinnen und Einwohner sowie Organisationen Anregungen unterbreiten oder Einwendungen erheben. Diese sind bis spätestens 27. Oktober 2014 schriftlich an die Gemeindeverwaltung Twann-Tüscherz zu richten.

Twann, 22. September 2014
Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz
Der Gemeinderat

Tw702502 006.678338

Während der Auflage Mitwirkung wurden 2 Eingaben eingereicht (Beilage)

- 1 Regina Steiner und Michel Clénin
vertreten durch Fürsprecherin Patricia Sidler
7 Seiten (Beilage)
- 2 Max und Beatrice Rickenbacher
1 Seite (Beilage)

PATRICIA SIDLER

Fürsprecherin und Bauinspektorin
Avocate et inspectrice des constructions

2500 Biel/Bienne 3
Neumarktstrasse 14, rue du Marché-Neuf
Postfach/Case postale 3073
Tel. 032 322 61 31
Fax 032 322 61 35

*shall
3.11.14*

Einschreiben
Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz
Gemeinderat / Gemeindeverwaltung
Moos 11 / Postfach 16
2513 Twann

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

für

Regina Steiner und Michel Clénin, Gaichtstrasse 8, 2512 Tüscherz-Alfermée
Mitwirkende

beide v.d. durch Fürsprecherin und Bauinspektorin Patricia Sidler, Neumarktstrasse 14,
Postfach 3073, 2500 Biel/Bienne 3,

gegen

Gemeinderat von Twann-Tüscherz, Gemeindeschreiberei, Moos 11 / Postfach 16,
2513 Twann
Planungsbehörde

betreffend

Überbauungsordnung¹ Terrassenhäuser Alfermée, Parzellen 477/156

¹ UeO

I. ANTRÄGE

Es seien die nachfolgenden Anliegen in die UeO aufzunehmen.

II. FORMELLES

1. Gemäss Publikation im Nidauer Anzeiger läuft die öffentliche Mitwirkung in Sachen UeO Terrassenhäuser Alfermée Parzellen 477/156 bis zum 27. Oktober 2014. Mit der vorliegenden Rechtsvorkehr ist diese Frist eingehalten.
2. Zur Teilnahme am Mitwirkungsverfahren ist befugt, wer zum Gebiet, auf das sich die Planung bezieht, eine nahe Beziehung hat, namentlich weil er oder sie dort wohnt oder Grundeigentum besitzt. Wer einspracheberechtigt ist, ist immer auch mitwirkungsbefugt². Als unmittelbare Nachbarn der zu überbauenden Parzellen Nrn 477/156 sind die Mitwirkenden ohne Weiteres zur vorliegenden Mitwirkung legitimiert.
3. Die unterzeichnete Anwältin ist gehörig bevollmächtigt.

Beweismittel:

Anwaltsvollmacht vom 17. Oktober 2014, Beilage 1

III. BEGRÜNDUNG

Art. 1 Gesamthöhe

1.1

Eingangs ist zu erwähnen, dass die Mitwirkenden grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Erstellung von Terrassenhäusern auf den Parzellen Nrn 477/156 haben. Im Vorfeld haben denn auch Gespräche zwischen der Bauherrschaft (Herren Kopp und Strässler bzw. Herrn Strässler) und den Mitwirkenden stattgefunden. Dabei haben sich die Parteien auf folgende Maximalhöhen der Ebenen 1 und 2 der Terrassenhäuser (dargestellt im Plan der Strässler + Storck Architekten vom 11.4.2013) geeinigt:

OK Terrasse Ebene 1: 456.43 m.ü.M.

OK Terrasse Ebene 2: 459.35 m.ü.M.

Bei diesen Meereshöhen sind die Mitwirkenden in guten Treuen davon ausgegangen, dass diese der gemäss Art. 50 Abs. 1 des Baureglements Tüscherz-Alfermée³ zugelassenen

² Aldo Zaugg†/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, Bern 2010, N. 8 ad Art. 58 mit Hinweisen

³ BR

Gebäudehöhe in der W2, 6 m plus Hangzuschlag von 1 m (mit Ausnahme der bergseitigen Fassade) also total 7 m, entsprechen.

Bei den Höhen der übrigen Ebenen liessen die Mitwirkenden die Bauherrschaft wissen, dass diese zu hoch sind.

1.2

Mit grossem Befremden und mit grosser Enttäuschung müssen die Mitwirkenden den Auflageakten nun entnehmen, dass die für sie im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Sicht auf Biel in erster Priorität massgebende Ebene mit gut 1.40 m höher geplant ist als ihnen versprochen wurde. Es ist an dieser Stelle allerdings zu erwähnen, dass alle Ebenen viel zu hoch sind.

1.3

Die Mitwirkenden sind mit den Gebäudehöhen (heute werden bekanntlich die Begriffe Gesamthöhe und Fassadenhöhe verwendet), wie sie nun geplant sind (siehe UeO-Plan sowie Art. 7 Überbauungsvorschriften⁴), überhaupt nicht einverstanden. Sie sind auch mit der zur Anwendung gelangenden Messweise (Meter über Meer), soweit diese nicht eine Gesamthöhe pro Ebene von total 7 m berücksichtigt, nicht einverstanden.

1.4

Terrassenhäuser werden den besonderen Bauten und Anlagen zugerechnet, weil sie in ihrer Gesamterscheinung erheblich von den Bauformen der Grundordnung abweichen und hinsichtlich Einordnung in Landschaft und Siedlung besondere Probleme bieten⁵. Gerade die Gebäudehöhe ist ein determinierendes Element einer Terrassenhaussiedlung. Gemäss Art. 50 Abs. 1 BR beträgt die Gebäudehöhe in der W2 6 m plus Hangzuschlag von 1 m (mit Ausnahme der bergseitigen Fassade).

Die Gesamthöhe (Gesamthöhe als der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain) ist vorliegend mithin bei jeder Ebene auf maximal 7 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt auf dem massgebenden Terrain (gewachsenes oder abgegrabenes Terrain) festzulegen (vgl. hierzu insbesondere Anhang, Figur 4.1a zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen⁶). Die Gesamthöhe muss überall eingehalten sein.

Vor dem Hintergrund der Lage der beiden Parzellen Nr. 477/156 an einem gut einsehbaren Standort und neben der Rebenschutzzzone und der W2 ist es in keiner Weise begründet, eine höhere Gesamthöhe als maximal 7 m zuzulassen.

⁴ UeV

⁵ Aldo Zaugg†/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, Bern 2013, N. 14 ad Art. 19/20

⁶ BMBV, BSG 721.3

1.5

Auch sind die Mitwirkenden nicht damit einverstanden, dass technische Aufbauten die Ebene 6 noch sollen überragen dürfen. Über der Ebene 6 sind demzufolge keine technischen Aufbauten zuzulassen.

Gemäss Art. 30 Abs. 1 BR müssen allen Bauten und Anlagen architektonisch befriedigend gestaltet werden. Sie sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute einheitliche Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleiben. Die erlaubten technischen Aufbauten widersprechen dieser Bestimmung. Kommt hinzu, dass die geplante Terrassenhaussiedlung von weither gut einsehbar ist. Technische Aufbauten werden von einem unbeteiligten Betrachter als der Gebäudehöhe zugeordnet erkannt; es entsteht klar der Eindruck einer Überhöhe. Anlässlich der Beurteilung des Bauvorhabens der Bauherrengemeinschaft „Bellevue“ haben sich die Schutzorganisationen klar gegen technische Aufbauten auf dem Dach ausgesprochen.

Art. 2 Ordnung in den Überbauungsvorschriften

2.1

Gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. a der Bauverordnung des Kantons Bern⁷ sind in den Überbauungsvorschriften⁸ wenigstens die zulässige Breite und Länge der Terrassenbaureihen zu ordnen. In den UeV fehlt eine entsprechende Bestimmung.

2.2

Insgesamt soll eine Gebäudelänge von rund 32 m realisiert werden können. Im Bericht von Juli 2014 wird nicht begründet, weshalb von der sonst auf Gemeindegebiet Tüscherz-Alfermée geltenden Gebäudelänge von 30 m abgewichen werden soll/darf. Es ist in der UeO daher eine Gebäudelänge von maximal 30 m festzulegen.

2.3

Die Gebäudebreite wird in den UeV ebenfalls nicht geregelt.

2.4

Die Anzahl der Vollgeschosse pro Baustufe fehlt (Art. 23 Abs. 1 lit. d BauV).

2.5

Zwar sind die Abstände gegenüber den Nachbargrundstücken aus dem UeO-Plan ersichtlich, aber eben in den UeV auch nicht genannt (Art. 23 Abs. 2 lit. e BauV).

2.6

Gemäss Art. 22 Abs. 3 BR gilt der grosse Grenzabstand für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Gemäss Aussage von Herrn Rey an der Informationsveranstaltung ist die

⁷ BauV; BSG 721.1

⁸ UeV

besonnte „Längsseite“ des Gebäudes die „Süd“fassade bzw. die gegen den See gerichtete Fassade. Gemäss UeO-Plan beträgt der Abstand von der Baulinie der Tiefgarage bis zum äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraums 1.8 m bis 2 m. Nach Art. 50 Abs. 1 BR beträgt der grosse Grenzabstand indessen 6 m. Auf der seeseitigen Fassade wurde mithin nicht der grosse Grenzabstand veranschlagt. Die Mitwirkenden würden es sehr begrüessen, wenn hier ein Abstand von 6 m vom Rand des öffentlichen Verkehrsraums veranschlagt würde.

Wollte man den grossen Grenzabstand gegenüber der Parzelle der Mitwirkenden veranschlagen, ist zu erwähnen, dass dieser dies falls beim Haus der Ebene 6 nicht eingehalten ist (gemäss UeO-Plan beträgt er dort nur 5.90 m und gemäss Situationsplan⁹ [enthalten im Bericht] nur 5.88 m).

Will man bei der „Süd“fassade den Strassenabstand veranschlagen, sei ausgeführt was folgt:

Die Gaichtstrasse ist eine Gemeindestrasse und gehört zur Basiserschliessung.

Gemäss Art. 19 Abs. 1 BR beträgt der Abstand von Strassen der Basiserschliessung 5 m. Der Strassenabstand wird vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen. Gemäss graphischer Darstellung im Anhang zum BR gehört auch das Trottoir zum öffentlichen Verkehrsraum.

Gemäss UeO-Plan beträgt, wie zuvor erwähnt, der Abstand von der Baulinie der Tiefgarage bis zum äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraums 1.8 m bis 2 m. Der Strassenabstand von 5 m gemäss BR wird mithin erheblich unterschritten.

Die Gemeinden können in einer UeO abweichende Strassenabstände festlegen. Es wird vorliegend im Bericht nicht begründet, weshalb vom reglementarischen Strassenabstand abgewichen wird.

Art. 3 Nutzung

3.1

Gemäss Art. 4 Abs. 1 UeV ist die Nutzung für Wohnen, Praxen, Ateliers vorbehalten.

3.2

Praxis bedeutet gemäss Duden Räume für die Tätigkeit. Tätigkeit ist ein weitläufiger Begriff. Will man sogenannte Praxen zulassen, müsste definiert werden, welcher Art die sein dürfen, also zum Beispiel Arztpraxis, Anwaltspraxis.

⁹ dieser datiert vom 7.11.2011; es ist daher fraglich, ob die Grundbuchsituation noch aktuell ist. Im Bericht figuriert ferner ein Werkplan der BKW mit Datum vom 30.1.2014; die darin enthaltene Grundbuchsituation stimmt nicht mit der Realität überein

3.3

Atelier bedeutet nach Duden Werkstatt eines Künstlers, eines Massschneiders oder Raum für photographische Aufnahmen oder Filmaufnahmen. Im täglichen Sprachgebrauch wird Atelier für allerhand Tätigkeiten verwendet. Auch was Wort Atelier ist demzufolge zu präzisieren.

Art. 4 Schräglift

4.1

Entlang des Grundstücks der Mitwirkenden ist die Erstellung des Schräglifts geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenze der Parzelle Nr. 221 nicht entlang der Mauer verläuft. Der genaue Grenzverlauf wird durch die Bauherrschaft zu gegebenem Zeitpunkt aufzunehmen sein.

4.2

Sollte davon ausgegangen werden, dass der Schräglift als unterirdische Anlage gilt, hat diese vom Terrain der Mitwirkenden einen Abstand von 1 m einzuhalten, es sei denn, die Mitwirkenden seien damit einverstanden, dass dieser an die Grundstücksgrenze heranreicht. Die Mitwirkenden können sich vorstellen, falls notwendig, eine solche Zustimmung zu erteilen. Es bestünde auch die Möglichkeit, den Streifen Land hinter der Mauer an die Bauherrschaft abzutreten. Die Mitwirkenden sind ohne Präjudiz bereit, dies mit der Bauherrschaft bilateral zu thematisieren.

Art. 5 Einordnung

5.1

Gemäss Art. 8 UeV hat sich die Baugestaltung optimal in die Randzone der Bebauung Neu-Alfermée einzuordnen.

5.2

Die Terrassenhäuser sollen bekanntlich neben der Rebenschutzzone realisiert werden. Gemäss Art. 53 Abs. 1 BR umfasst die Rebenschutzzone eine Landschaft von besonderer Schönheit, Eigenart und geschichtlichem Wert im Sinne von Art. 10 BauG. Sie ist nach der BLN- und KLN-Beschreibung „eine harmonische alte Kulturlandschaft mit zusammenhängenden Rebbergen und Winzerdörfern“.

Die vorliegend geplanten Terrassenhäuser mit ihren überdimensionierten Gesamthöhen, ihrem mächtigen Volumen und ihrer Materialisierung (seitlich sieht man an Betonmauern) laufen dem Umgebungsschutz der Rebenschutzzone diametral entgegen. Die Terrassenhäuser werden in keiner Weise sensibel und ortsbildverträglich in die bestehende Siedlungsstruktur eingebettet, sondern stechen bereits von weit her als klar fremdes Element aus dem fraglichen Hang heraus. Ein Verzicht auf eine Überhöhe der einzelnen Ebenen würde wesentlich dazu beitragen, der Bestimmung von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG¹⁰, wonach

¹⁰ Bundesgesetz über die Raumplanung, SR 700

sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen, wenigstens einigermaßen Rechnung zu tragen.

Beweismittel:

- Plan vom 11. April 2013, Beilage 2
- Gutachten zur Bestimmung des massgebenden Terrains, durch einen neutralen Vermessungsingenieur zu erstellen und seitens Gemeinde auf ihre Kosten oder auf Kosten der Bauherrschaft in Auftrag zu geben
- Neutrales ästhetisches Fachgutachten, seitens Gemeinde auf ihre Kosten oder auf Kosten der Bauherrschaft in Auftrag zu geben.

Namens der Mitwirkenden:

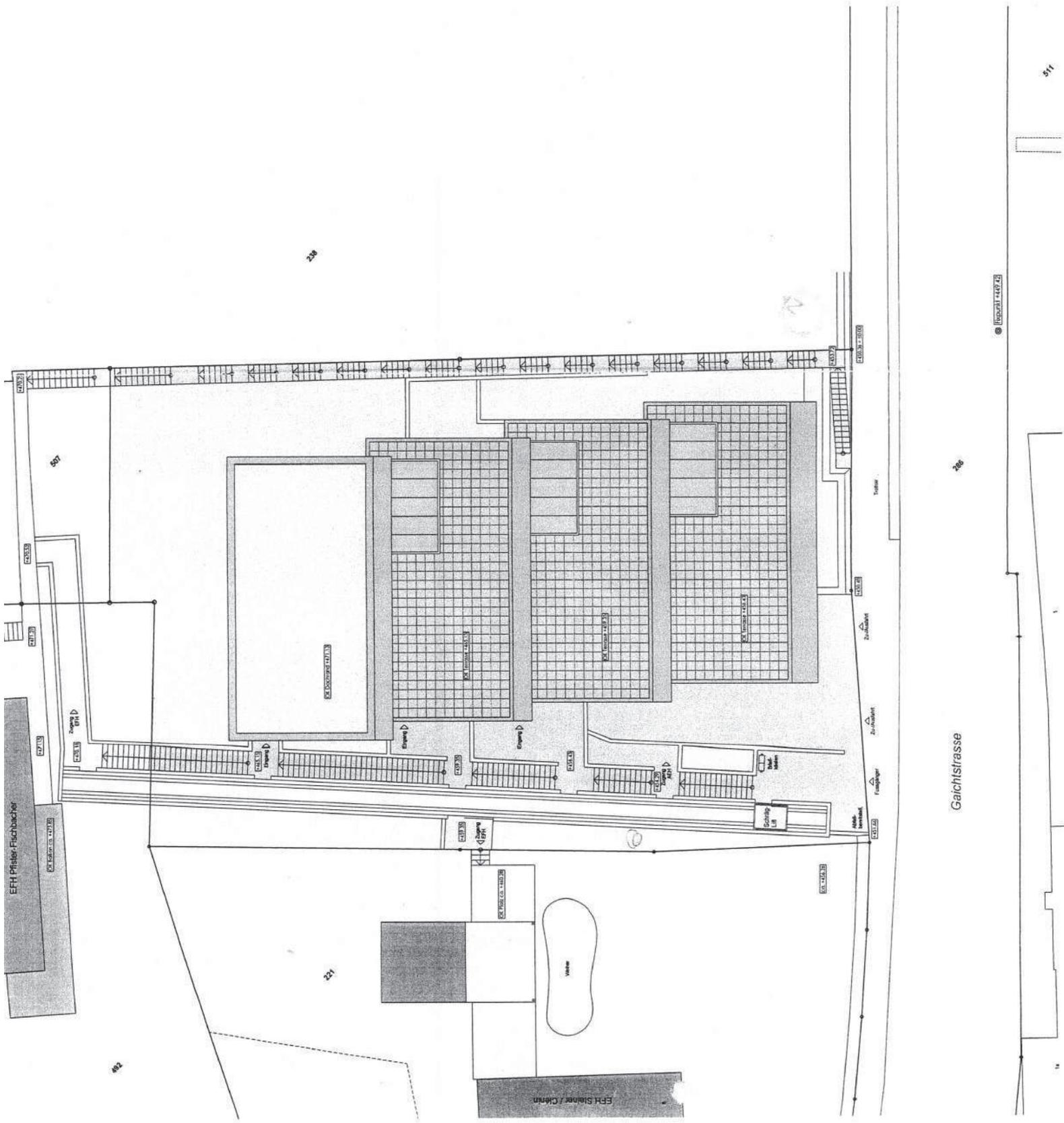


Patricia Sidler, Fürsprecherin
und Bauinspektorin

Beilagen erwähnt

Im Doppel

Kopie an Klientschaft



ARCHITEKT

BAUHERR

GRUNDGEGENTÜMER

BAUHERRSCHAFT: STRÄSSLER / KOPP

OBJEKT: NEUBAU PARZELLEN 156 + 477 - GAICHSTRASSE - TWANN-TÜSCHERZ

PROJEKT - DACHAUFSICHT

datum 11.04.2013	revizient:	maßstab 1:200	plan 00
projektschrift tm	formal A3		
stöber + söck architekten munibüchse 2 postfach 3071 2500 biel 3 tel 032 328 81 18 fax 032 328 18 28 www.stoerber-soeck.ch			

© HUGO BÄTTIG 2013

*steht
3.11.14*

Max + Beatrice Rickenbacher
Bielweg 14
2512 Tüscherz-Alfermée

25.10.2010

Gemeindeschreiberin
Twann-Tüscherz

EINSCHREIBEN

Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz
Moos 11
2513 Twann

24. OKT. 2014

Akt. Nr.

Öffentliche Mitwirkung; Überbauungsordnung Terrassenhäuser Alfermée; Einsprache

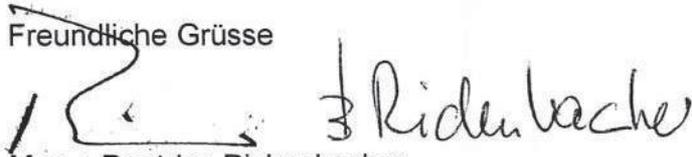
Sehr geehrte Damen und Herren

Nach eingehendem Studium der vorhandenen und veröffentlichten Unterlagen erlauben wir uns im Sinne der öffentlichen Mitwirkung gegen die Überbauungsordnung „Terrassenhäuser Alfermée“ Einsprache zu erheben. Die folgenden Darlegungen dienen zur Erläuterung der Einsprache:

1. Der Termin für die Einreichung der Einsprachen wurde von der Gemeindeverwaltung Twann-Tüscherz auf 27.10.2014 festgelegt. Wir halten fest, dass diese Frist eingehalten wurde.
2. Die geplante Terrassensiedlung ist ein Fremdkörper in der Dorfgemeinschaft Tüscherz-Alfermée. Das Baureglement der ehemaligen Einwohnergemeinde Tüscherz-Alfermée hat aus nachvollziehbaren Gründen für eine kleine Dorfgemeinschaft wie dieser den Bau von Flachdächern und somit auch von Terrassensiedlungen ausgeschlossen. Ähnliche Bauvorhaben in der Nähe der geplanten Siedlung wurden aus genau diesen Gründen in letzter Zeit abgelehnt.
3. In unmittelbarer Nähe der vorgesehenen Terrassensiedlung befindet sich seit Jahrhunderten die Dorfgemeinschaft „Oberdorf Alfermée“. Auch gegenüber diesen harmonisch in die Landschaft eingebauten und denkmalgeschützten Häusern wirkt die Terrassensiedlung äusserst befremdend.
4. Auf den Parzellen 126, 491 und 492 oberhalb der geplanten Terrassensiedlung wurde schon vor längerer Zeit eine Überbauung mit 3 Einheiten erstellt, welche sich in ähnlich steilem Gelände ohne Flachdächer ausgezeichnet in die Landschaft integriert.
5. Der vorgesehene Schräglift ist zwar eine vernünftige Lösung zum Erreichen der Wohneinheiten und müsste auch bei einer anderen architektonischen Lösung eingebaut werden. Auf den Plänen wirkt er mit der vorgesehenen Länge wie eine Sprungschanze und passt ebenfalls nicht ins Landschaftsbild. Zu überlegen wäre, ob mit einer Überdachung und Begrünung diesem Umstand entgegengewirkt werden könnte.

Wir ersuchen Sie von unserer Einsprache im Sinne der Mitwirkung Kenntnis zu nehmen und diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse


Max + Beatrice Rickenbacher

7. MITWIRKUNGSBERICHT

- Mitwirkungsbericht vom Gemenderat genehmigt am 9. März 2015 Beilage
- Überarbeitete Pläne strässler architektur 17.12.2014 Beilage

Regina Steiner und Michel Clélin
 Fürsprecherin Patricia Sidler

Mitwirkungsbericht:

Genehmigt Gemeinderat Twann -Tüscherz am 9. März 2015

Art. 1

Gesamthöhe

1.1 Im Vorfeld hat die Bauherrschaft und Steiner / Clélin das Projekt mehrmals diskutiert. Das Projekt wurde auf Wunsch Steiner / Clélin angepasst. Die Bauten wurden in der Folge nicht erhöht. An der Besprechung wurde die Höhe des Terrassenbodens diskutiert und festgelegt (456.43 / 459.35 M.ü.M.). Im Überbauungsplan wird nun die Brüstungshöhe festgelegt 457.80 / 460.80 etc.
 $456.43 + 1.00 \text{ m} = 457.43$ plus Reserve $0.37 \text{ m} = 457.80 \text{ M.ü.M.}$
 $459.35 + 1.00 \text{ m} = 460.35$ plus Reserve $0.45 \text{ m} = 460.80 \text{ M.ü.M.}$

Da die Höhen OK Brüstung gemessen werden, wurde in den Überbauungsvorschriften dieser Wert festgelegt.

Bei der Planung der Terrassensiedlung werden die Anzahl Stufen / Ebenen festgelegt. Die Höhen werden mit Meter über Meer festgelegt. Die Gebäudehöhe wird nicht bestimmt und muss in den Überbauungsvorschriften nicht festgehalten werden. Die Überbauungsordnung legt eine **neue** Ordnung fest. Die Terrassenhäuser ordnen sich gut in die sehr steile Hanglage ein. Diese sehr steile Hanglage ist für Terrassenhäuser sehr geeignet.

1.2

1.3

1.4 Stellungnahme siehe Punkt 1.1

1.5 Der Artikel 7 wird ergänzt.

Technische Aufbauten **wie Kamine / Kollektoren** dürfen

In den Vorgesprächen mit den Schutzorganisationen wurde das Projekt der Terrassenhäuser unterstützt (siehe Stellungnahme Netzwerk Bielersee / Berner Heimatschutz vom 26.1.2015 Beilage).

Art. 2

Überbauungsvorschriften

2.1 Die Masse werden soweit notwendig ergänzt.

2.2 Die Überbauungsordnung kann neue Werte der Gebäudelänge festlegen. Die Länge beträgt 32.00 (genau 31.82) Meter. Die Länge tritt durch die Staffelung nicht als Front in Erscheinung.

2.3 Die Masse werden soweit notwendig ergänzt.

2.4 Die Ebenen / Stufen sind festgehalten (Art. 7).

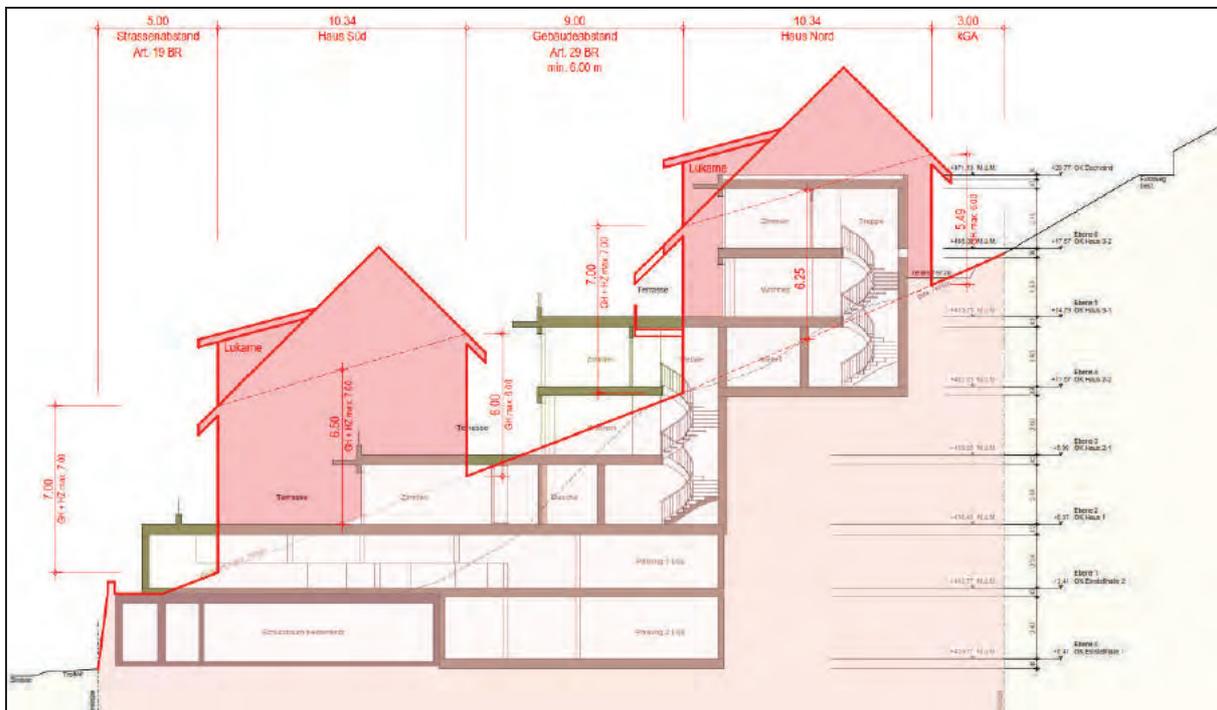
2.5 Die Masse der Abstände zu den Nachbargrundstücken sind im Überbauungsplan verbindlich und müssen in den Vorschriften nicht wiederholt werden.

2.6 Der grosse Grenzabstand gegen Westen wäre falsch. Die Ausrichtung der Terrassenhäuser ist klar gegen Süden. Auch bei einer unmöglichen Festlegung des grossen Grenzabstandes gegen Westen wäre der Abstand gemäss Baureglement weitgehend gewährt. Die Überbauungsordnung legt neue Bestimmungen fest. Die Abstände gegen Westen umfassen 5.85 / 6.00 / 7.10 / 8.20 / 8.90 Meter. Der Strassenabstand kann in der Überbauungsordnung festgelegt werden. Die bestehende Zivilschutzanlage ist an der Strasse. Eine grösseren Abstand für die Ebene 1 ergibt keinen Sinn.

Art. 3
Nutzung 3.1 Neue Formulierung
Die Nutzung ist dem Wohnen vorbehalten.
Zugelassen sind, soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar weitere Nutzungen wie Arztpraxen, Büros und ähnliches.

Art. 4
Schräglift 4.1
4.2 Der Schräglift wird neu platziert.
Ein Minimalabstand von 1.00 Meter wird eingehalten.

Art. 5
Einordnung
Das Prinzip der Terrassenhäuser wurde mit der Gemeinde Twann - Tüscherz diskutiert (23.01.2014). Gemeinderat wie Schutzorganisationen (Netzwerk Bielersee / Berner Heimatschutz vom 26.1.2015) unterstützen die Terrassenhäuser als Abschluss der Bauzone gegen Osten. Die Stellungnahme von Netzwerk Bielersee / Berner Heimatschutz liegt bei. Eine Überbauung nach Baureglement ergibt keine bessere Bebauung. Die Aussicht gegen Osten würde für die Parzelle Steiner / Clenin stark beeinträchtigt.



Massgebendes Terrain Die Terrinaufnahme erfolgte vom Kreisgeometer Geoplanteam (02.07.2013). Der Kreisgeometer ist neutral.

Neutrales, ästhetisches Fachgutachten Ein Gutachten von den Schutzorganisationen - Netzwerk Bielersee - Berner Heimatschutz vom 26.1.2015 liegt vor (Beilage).

Max und Beatrice Rickenbacher

Mitwirkungsbericht:

Genehmigt Gemeinderat Twann -Tüscherz am 9. März 2015

Die Idee einer Terrassensiedlung wurde mit der Gemeinde Twann - Tüscherz und den Schutzorganisationen eingehend diskutiert (23.01.2014). Gemeinde wie Schutzorganisationen unterstützen die Idee von Terrassenhäusern. In der Stellungnahme vom 26.1.2015 (Beilage) der Schutzorganisationen Netzwerk Bielersee / Berner Heimatschutz wird die Gestaltung unterstützt. In den sehr steilen Hanglagen sind Terrassenhäuser ästhetisch wie funktionell eine gute Lösung. Die Lage des Schrägliftes wird überarbeitet.

Einwohnergemeinde
Twann-Tüscherz
Bauverwaltung
Moos 11/PF16

2513 Twann

Bauvorhaben:

Strässler Generalbau AG
Robert Kopp

Strässler Architektur
Mühlebrücke 2
2502 Biel

Tüscherz Alfermée
Parzellen 156 und 477
Überbauung mit Terrassenhäusern

Biel, 26. Januar 2015

Stellungnahme zu Überbauungsordnung vom Juli 2014

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Zustellung der Unterlagen zu oben genanntem Bauvorhaben.

Die projektierte Überbauung mit Terrassenhäusern kommt an den Rand eines Baugebietes zu liegen, welches geprägt ist durch freistehende Gebäude jeglicher Art und Alters und von durchschnittlicher architektonischer Qualität. Im Gegensatz zum alten Dorfteil von Alfermée im Osten wirkt die Bebauung wie bei solchen Bebauungsmustern üblich sehr heterogen bezüglich Volumetrie, Stellung zum Hang, Materialisierung und Umgebungsgestaltung.

Auf den Parzellen 156 und 477 sind über die Jahre viele Projekte mit Einfamilienhäusern unterschiedlicher Qualität erstellt worden, ohne allerdings gestalterisch und funktional zu überzeugen. Diese fehlende Überzeugung führte vermutlich auch dazu, dass keines der Projekte je realisiert worden ist.

Es hat sich gezeigt, dass die Typologie von freistehenden Einfamilienhäusern in dieser steilen Hanglage konzeptionell nicht der richtige Ansatz darstellt.

Die nun aufliegende Überbauungsordnung beruht auf der Projektidee, den Hang mit Terrassenhäusern zu bebauen. Dieser typologische Ansatz ist für uns nachvollziehbar und an diesem Ort sicher nicht falsch. Dass das Projekt im Osten als Abschluss des heterogenen Baugebietes zum bestehenden und geschützten Rebgebiet eine durchgehende Fassade aufweist, betrachten wir als denkbaren klaren Abschluss der Neubausiedlung zur Umgebung.

Wichtig scheint uns der Terrainanschluss der neuen Gebäude ostwärts, der Hang soll möglichst frei und ohne weitere Terrassierung neben den Gebäuden durchfliessen können, analog des Rebhanges daneben. Die daraus resultierende sichtbare Ostfassade stufen wir als ortsverträglich ein. Die einzelnen Volumen sind sowohl in der Höhe wie auch im Grundriss gestaffelt, die turmartige Silhouette zum See hin wird so etwas aufgelockert und freier.

Grundsätzlich erachten wir es als möglich, den Hang mit Terrassenhäusern zu bebauen, das vorliegende Projekt zeigt dies auf. Für eine erfolgreiche Weiterbearbeitung sind die Materialisierung und die Lösungen im Detail sehr wichtig, insbesondere das Fassadenmaterial und die Farbigkeit, die Fenster- und Geländerwahl, die Strukturierung der Terrassen und die Umgebungsgestaltung, auch im Übergang zu den Nachbarparzellen. Gerne stehen wir in Gestaltungsfragen beratend zur Verfügung.

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme verbleiben wir mit freundlichen Grüßen.

Netzwerk Bielesee/Berner Heimatschutz BHS



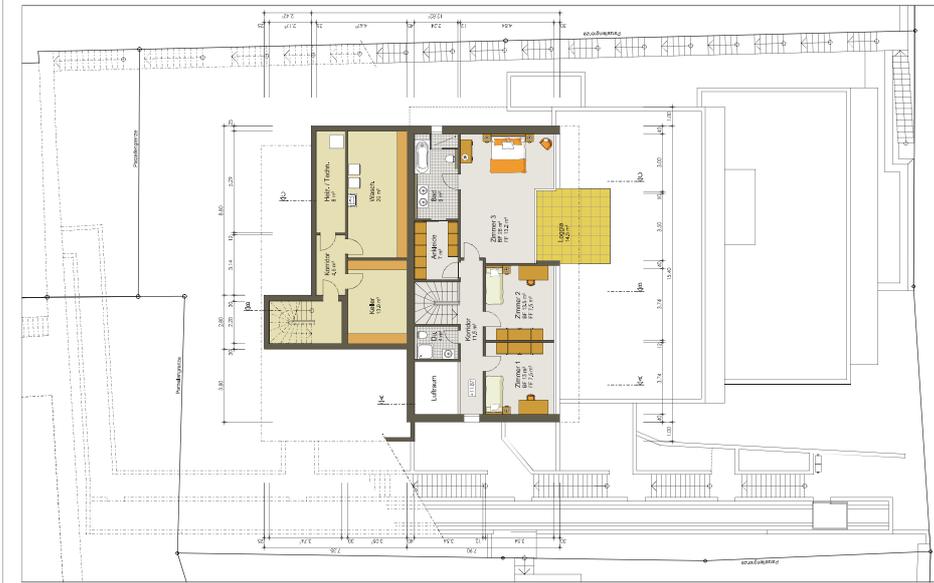
Rolf Suter
Architekt/Bauberater

SITUATION 1:1.000

1:1000 = 450,36 N.O.M.

ARCHITEKT
BAHRETT UND GRÜNDENTÜMER

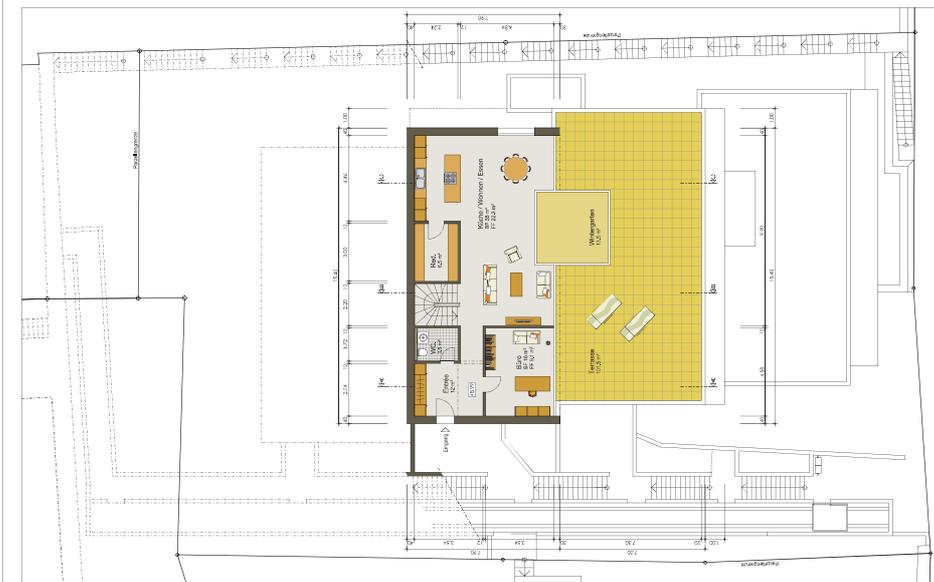
BAHRETTSCHEFT: STRASSLER GENERALBAU AG / ROBERT KOPP	
OBJEKT: NEUBAU PARCELLEN 156 + 477 - GÄCHTSTRASSE - TWANN-TÜSCHERZ	
BAUGESUCH + EBENE 2+4 + HAUS 1+2	maßstab: 1:100 datum: 11.02.2016
architekt: bahrett	gezeichnet von: bahrett
modelliert: robert kopp, 2023/04/03	datum: 02/11/15
www.bahrett-architektur.ch	www.strassler-generalbau.ch



Bahrett

Gächtsstrasse

Ebene 4 - Haus 2-2



Bahrett

Gächtsstrasse

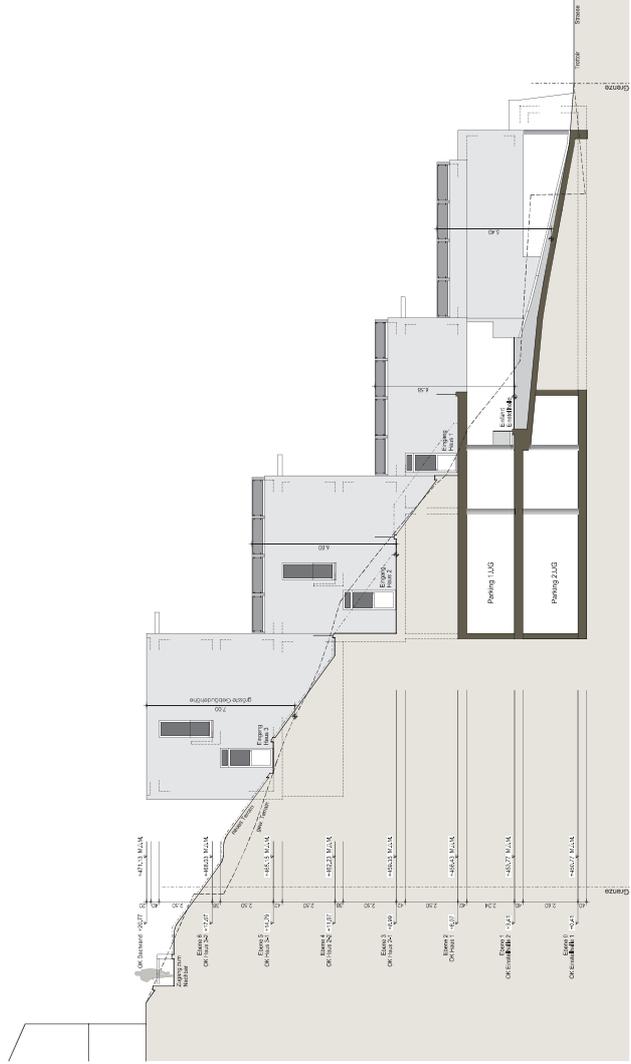
Ebene 3 - Haus 2-1



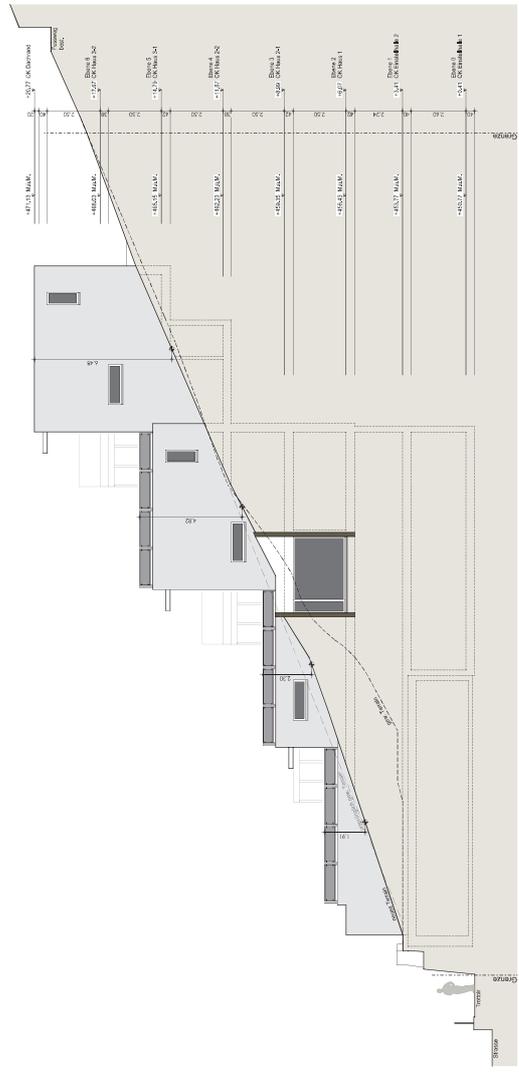
Bahrett

Gächtsstrasse

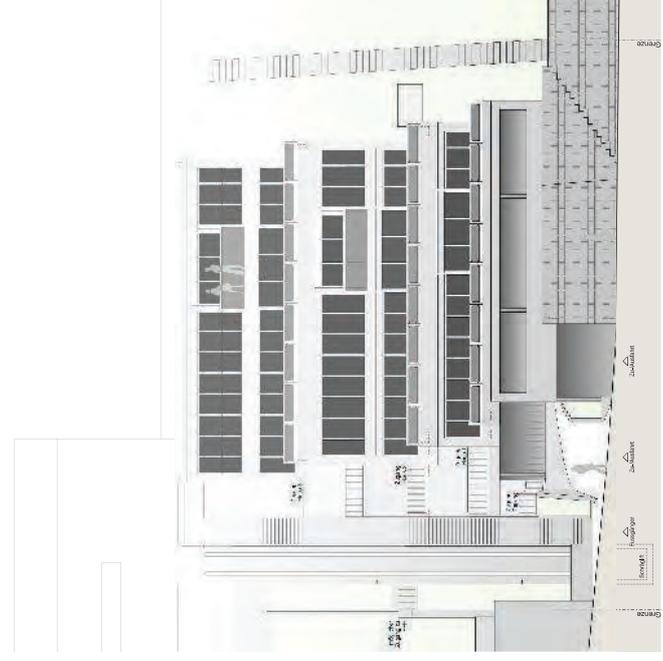
Ebene 2 - Haus 1



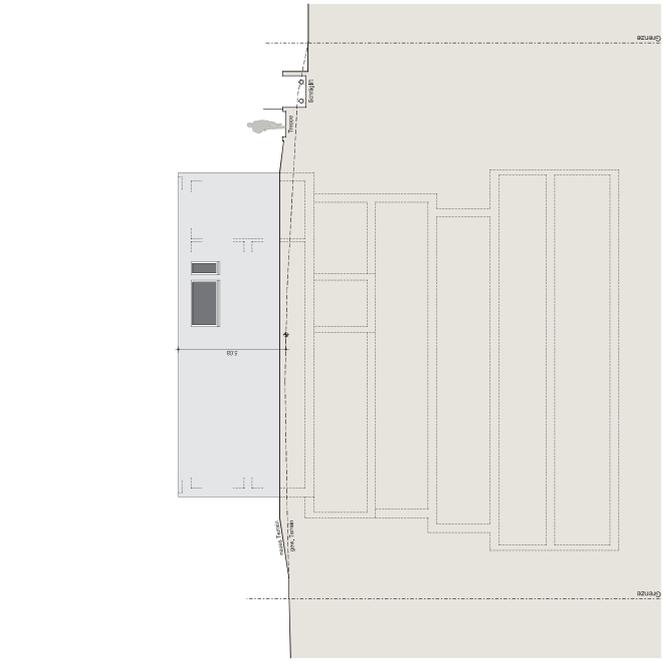
Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord



50.00 = +450.36 M.D.M.

ARCHITEKT
BAUJÜRER UND GRUNDRISSDÄMMER

BAUHERSCHAFT: STRÄSSLER GENERALBAU AG / ROBERT KOPP	
OBJEKT: NEUBAU PARZELLE 156 + 477 - GAICHSTRASSE - TWANN-ÜSCHERZ	
BAUGEWICH - ANSICHTEN	datum 18.02.2014
maßstab 1:100	blattnr 1105-203
architekt städler architektur	verantwortl. architekt
hochschule zürcher hsw	hochschule zürcher hsw
www.staedler-architektur.ch	kontakt 780105
	131214.htm

8. VORPRÜFUNG

Zur Vorprüfung wurde eingereicht

- Überbauungsordnung
 - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften
 - Bericht
je 6-fach
- Baugesuch

9. VORPRÜFUNGSBERICHT

27. Juli 2015

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 30
Telefax 031 633 73 21

Gemeindeverwaltung Twann-Tüscherz
Moos 11, Postfach 16
2513 Twann

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter: Jean-Michel Vetter
G.-Nr.: 450 15 300
OLK Nr. 202.15.50
Mail: jean-michel.vetter@jgk.be.ch

27. Juli 2015

**Twann-Tüscherz; Überbauungsordnung Terrassenhäuser „Alfermée“
mit Baubewilligung (KoG; Art. 88 Abs. 6 BauG)
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 07. Mai 2015 ist bei uns die Überbauungsordnung Terrassenhäuser „Alfermée“ mit Baubewilligung nach Art. 88 Abs. 6 BauG mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:500 vom 27. April 2015
- Überbauungsvorschriften vom 27. April 2015
- Bericht vom 27. April 2015

sowie mit Stempel Gemeinde Twann-Tüscherz, Gemeinde-Nr: 06-2015 vom 27. März 2015

- Kartenausschnitt 1:25'000
- Grundriss 1:100 Ebene 0-1 – Einstellhalle
- Dachaufsicht 1:100
- Ansichten 1:100 Schnitt A-A, B-B & C-C 1:100
- Schnitt D-D / Grenzverlauf W/O 1:100
- Grundriss 1:100 Ebene 2-4 – Haus 1-2
- Grundriss 1:100 Ebene 5-6 – Haus 3
- Kanalisation / Werkleitungen 1:100
- Baugesuchsformulare (mit Beilagen) 1.0, 2.0, 3.0, 3.3, 3.6, 5.0, 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.5 neu, 5.8, EN-BE, Rn, HFB
- Berechnungen BGF, GV, Abstellplätze

Die sachliche Zuständigkeit des AGR ergibt sich aus Art. 61 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) i.V. mit Art. 122b lit. e der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) und aus Art. 4 Abs. 2 und Art. 5 des kantonalen Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 KoG legte das AGR am 22. Mai 2015 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Jean-Michel Vetter, Raumplaner im AGR.

Der Verfahrensleiter holte im Vorprüfungsverfahren bei den folgenden Ämtern und Fachstellen die erforderlichen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein:

- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK; Bericht vom 16. Juni 2015
- Amt für Wasser und Abfall (AWA); Amtsbericht Wasser und Abfall vom 15. Juni 2015
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Filiale Estavayer-le-Lac; Bericht vom 30. Juni 2015
- Fachstelle Hindernisfreies Bauen procap; Fachbericht vom 08. Juni 2015
- Gemeinde Twann-Tüscherz; Amtsbericht vom 02. Juli 2015

Die Gemeinde Twann-Tüscherz holte ihrerseits gestützt auf unsere Leitverfügung die folgenden Amt- und Fachberichte ein:

- Fachbericht Abwasser vom 29. Juni 2015
- Brandschutz (Feueraufsicht); Fachbericht Brandschutz vom 15. Juni 2015
- Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär; Amtsbericht über die Befreiung von der Schutzraumpflicht vom 11. Juni 2015
- Anschluss Elektrizität / Anschluss Gemeinschaftsantenne;
 - Stellungnahme BKW vom 19. Juni 2015
 - Stellungnahme swisscom vom 10. Juni 2015
- Anschluss Wasser; Bewilligung für den Wasseranschluss (Amtsbericht) Gemeindeverband Wasserversorgung TLN vom 16. Juni 2015
- Gebührenrapport der einmaligen Anschlussgebühren Abwasser der Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz vom 02. Juli 2015
- Benützung der Gemeindestrassen für Leitungsanlagen & Belagsabbruch; Bewilligung (Amtsbericht) vom 02. Juli 2015
- Massnahmenachweis Wärme- und Kälteschutz; Stellungnahme Energieberatung Seeland vom 8. Juni 2015
- Vorgesehene Wohnnutzung (Beilage zum Baugesuch) - Selbstdeklaration der Gesuchsteller vom 11. Juni 2015 - Erstwohnungsanteil

Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen mit oben aufgeführtem Datum vor. Nachfolgend 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.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Ausgangslage

Der Planungsperimeter betrifft die Parzellen Nr. 156 und 477. Diese liegen gemäss rechtsgültiger baurechtlicher Grundordnung der Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz vom 12. Dezember 1997 am Siedlungsrand in einer Wohnzone 2-Geschosse W2 und grenzen an die Rebenschutzzone.

Auf Grund der speziellen und exponierten Hanglage ist eine konventionelle Überbauung mit Einzelhäusern schwer realisierbar und eine ortsbildverträgliche Überbauung stellt eine besondere Herausforderung dar. Die Bauherrschaft trat mit dem Wunsch an die Gemeinde eine Terrassen-

siedlung zu realisieren. Gemeinsam mit den Schutzorganisationen wurde festgestellt, dass eine Terrassenüberbauung unterstützt werden kann. Das AGR meldete an, dass dafür eine Überbauungsordnung notwendig ist.

Bauvorhaben, die wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde abweichen (Kurzbezeichnung „besondere Bauten und Anlagen“), dürfen nur aufgrund einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) bewilligt werden (Art. 19 BauG). Gemäss Art. 23 BauV werden Terrassenhäuser als „besondere Bauten und Anlagen“ bezeichnet. Als Terrassenhäuser gelten Reihenhäuser, die stufenartig an Hängen erstellt werden mit mehr als zwei talwärts orientierten Baustufen.

Das beantragte Bauvorhaben stellt damit eine Terrassenbaute dar und benötigt daher eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG. In den Überbauungsvorschriften sind wenigstens zu ordnen:

- die zulässige Breite und Länge der Terrassenbaureihen. Die Breite wird parallel, die Länge senkrecht zum Hang gemessen (projizierte Masse);
- die zulässige Höhe der gesamten Terrassenüberbauung;
- die zulässige Zahl der Baustufen;
- die zulässige Höhe jeder Baustufe und die Zahl ihrer Vollgeschosse. Für die unterste Stufe ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet;
- die Abstände gegenüber Nachbargrundstücken anderer Bauweise. Sie haben in der Regel den für konventionelle Bauten gleichen Ausmasses geltenden Vorschriften zu entsprechen;
- das Mass der Nutzung.

Der Grundeigentümer, der ein Bauvorhaben der vorgenannten Art ausführen will, kann verlangen, dass die für sein Vorhaben erforderliche Überbauungsordnung den Stimmberechtigten zum Entschluss vorgelegt wird (Art. 19 Abs. 3 BauG).

Gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG gilt eine Überbauungsordnung als Baubewilligung, soweit sie das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt. Soweit eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 Absatz 6 BauG als generelle oder ordentliche Baubewilligung gelten soll, sind im Verfahren zum Erlass der Überbauungsordnung neben Artikel 45 und 46 des Baubewilligungsdekretes folgende Vorschriften zusätzlich zu beachten:

- Die Gegenstände, die als baubewilligt gelten sollen, sind, soweit nötig, vom Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften getrennt wie für ein Baugesuch darzustellen (amtliches Formular, Projektpläne, weitere Unterlagen).
- Die Darstellung der Baubewilligungsgegenstände gemäss Buchstabe a unterliegt nicht dem Mitwirkungsverfahren, ist aber vollständig dem Vorprüfungsentwurf der Überbauungsordnung beizulegen und als Teil der Überbauungsordnung öffentlich aufzulegen.

3. Beurteilung

Die vorgelegte Überbauungsordnung bildet also die Grundlage für die Realisierung einer Terrassenüberbauung auf den Parzellen Nr. 156 und 477. Sie hat folglich mindestens die für Terrassenhäuser nach Art. 23 BauV notwendigen Inhalte festzulegen. Für eine Beurteilung eines Bauprojektes und allfälligen späteren Um- und Ausbauten, hat sie zudem genügende, adäquate Bestimmungen festzulegen. Es handelt sich vorliegend um eine Überbauung an einer speziellen und exponierten Hanglage am Dorfeingang.

Gleichzeitig mit der Überbauungsordnung wird ein Bauprojekt eingereicht. Die UeO soll gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG als Baubewilligung gelten.

Es fällt auf, dass fast keine Vorschriften erlassen werden und die Bebauung somit sehr frei ist. Auch wenn es sich auf ein Projekt stützt, muss dieses mit der vorliegenden Überbauungsordnung nicht zwingend umgesetzt werden, oder es kann ein völlig anderes Projekt realisiert werden. Auch wenn mit der Genehmigung der UeO eine Baubewilligung erteilt wird, muss dieses Projekt nicht zwingend ausgeführt werden. Auch sind Projektänderungen denkbar, die dann auf der Grundlage

der UeO beurteilt/bewilligt werden müssen. Der Gemeinde fehlen dann genügend griffige Vorschriften.

Für die Beurteilung der Frage, ob sich das geplante Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, haben wir eine Stellungnahme der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK eingeholt. Die OLK hat uns am 16. Juni 2015 ihren Bericht zugestellt (Beilage) und gelangt zu folgender Beurteilung:

Aufgrund seiner Lage und der Sonderstellung als Terrassensiedlung innerhalb des Siedlungsgebietes von Alfermée, kommt dem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Die Kommission kann sich eine sorgfältig geplante und ausgeführte Terrassensiedlung vorstellen. Die erwähnte Sonderstellung bedingt aber eine hohe architektonische Qualität.

Daraus folgt, dass gleich wie von der Gemeinde und den Schutzorganisationen bereits gesagt wurde, eine Terrassenüberbauung an dieser Lage vorstellbar und unterstützt werden kann. Es scheint eine geeignete Überbauungsform des exponierten Hangs zu sein. *Die erwähnte Sonderstellung bedingt aber eine hohe architektonische Qualität.*

Weiter beurteilt die OLK bezogen auf das konkrete Bauprojekt:

Das leichte Versetzen der einzelnen Wohnungen und die Materialisierung der Fassade werden begrüsst. Die grosse Anzahl Einstellhallenplätze für die drei projektierten Wohnungen irritiert. Die daraus resultierenden notwendigen Zufahrten und das über der bestehenden Bruchsteinmauer, nahe an der Gaichtstrasse thronende Garagengeschoss ist mit dem bestehenden Strassenbild nicht zu vereinen und wirkt ortsfremd.

Es ist grundsätzlich das Wesen einer Terrassensiedlung, dass die einzelnen Geschosse, jeweils voneinander versetzt, der natürlichen Hangneigung folgen. Im vorliegenden Bauprojekt trifft dies nur für die beiden unteren Ebenen zu. Die beiden oberen Wohnungen ragen jeweils zwei, respektive beinahe drei Geschosse über das gewachsene Terrain hinaus. Es resultiert eher der Ausdruck von zwei aneinandergeschobenen, zweigeschossigen Wohnbauten als der, einer geduckten Terrassensiedlung.

Die angebauten, vorspringenden Wintergärten sind gestalterisch störend. Dass die Dächer der Wintergärten als zusätzliche „Terrässlein“ geplant werden, irritiert und ist bei einer Terrassensiedlung eher unüblich. Der geplante Schräglift mit Kabine ist nicht ortsbildverträglich. Eine Umgebungsgestaltung fehlt gänzlich. Der geplante Lichthof ist mehr als nur fragwürdig. Ausserdem müsste irgendeine Absturzsicherung vorgesehen werden.

Vorliegendes Projekt vermag den Beweis, dass mittels einer Terrassensiedlung eine befriedigende Überbauung realisiert werden kann, nicht zu erbringen. Eine abschliessende Beurteilung ist nur möglich, wenn das Baugespann erstellt ist.

Die OLK beantragt nachfolgende Punkte zu überarbeiten:

- Verzicht auf das obere Parkgeschoss
- Regelmässige (Hangneigung), geschossweise Abtreppe des Baukörpers
- Verzicht auf den Schräglift, innenliegende Lösung suchen
- Verzicht auf „angeklebte“ Wintergärten, integrierende Lösung suchen
- Erstellung eines Umgebungsgestaltungskonzeptes mit ausgewiesenen Spezialisten
- Überarbeiten der Geländer (Lage, Materialisierung)

Grundsätzlich müssten unterschiedliche Lösungsansätze anhand von Modellbaustudien untersucht und geprüft werden. Gerade vermeintlich unbebaubare Parzellen führen oft zu innovativen und spannenden Bauwerken.

Demzufolge ist die Überbauungsordnung und das Bauprojekt entsprechend zu überarbeiten. Die Überbauungsordnung ist mit griffigen Gestaltungsbestimmungen zu ergänzen und das Bauprojekt gemäss Beurteilung der OLK zu überarbeiten.

4. Genehmigungsvorbehalte

4.1 Zonenplanänderung / Überbauungsplan

Der Perimeter der Zonenplanänderung und Überbauungsordnung Terrassenhäuser „Alfermée“ fällt wohl auf die Parzellengrenze. Die Perimeter Signatur ist diesbezüglich zu präzisieren.

Gemäss der Terminologie der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wird nicht mehr von „Baufeld“, sondern von „Baubereich“ gesprochen. Die BMBV-Terminologie ist zwingend zu übernehmen.

Der Baubereich für den Schräglift und der entsprechende Grenzabstand zur Nachbarparzelle ist im Überbauungsplan festzulegen.

4.2 Überbauungsvorschriften

Es handelt sich um eine UeO nach Art. 88 BauG, demnach muss die BMBV umgesetzt werden. Die Gemeinde Twann-Tüscherz hat jedoch in ihrem Baureglement die BMBV noch nicht umgesetzt. Sie muss somit alle relevanten Masse, welche sie benötigt und gemäss BMBV festgesetzt werden müssen, in der UeO festsetzen, da für sie nicht auf das Baureglement zurückgegriffen werden kann. Wenn diese Festlegungen nicht getroffen werden, kann nicht darauf geschlossen werden, dass man betreffend dieser in der Messweise frei ist oder auf das GBR zurückgreifen kann. Es bedeutet viel mehr, dass diese Elemente nicht möglich sein werden. Die UeO ist mit allen erforderlichen Masse nach BMBV zu ergänzen. Es liegt in der Verantwortung der Gemeinde, dass Sie alle massgebenden Masse der BMBV umgesetzt hat (wie z.B. vorspringende Gebäudeteile, Untergeschoss, Unterniveaubau, etc.).

Art. 23 Abs. 2 BauV schreibt vor, welche zwingenden Festlegungen zu Terrassenhäusern in den Überbauungsvorschriften aufgenommen werden müssen (vgl. Kapitel 2). Ein Teil davon wird durch die Festlegung der Baubereich im Überbauungsplan erfüllt (Breite und Länge, Höhe, Anzahl Baustufen, Höhe der Baustufen). Es fehlen jedoch die Festlegungen die Zahl der Vollgeschosse pro Baustufe und die Abstände gegenüber Nachbargrundstücken anderer Bauweise. Zudem fehlt das Mass der Nutzung. Diese Festlegungen müssen zwingend nachgeholt werden.

Damit auch allfällige Projektänderungen beurteilt werden können, sind zusätzlich griffige Gestaltungsvorschriften aufzunehmen.

Zu den einzelnen Artikeln haben wir die folgenden Genehmigungsvorbehalte:

- Art. 2: ergänzen: Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Twann-Tüscherz, *soweit nicht die Messweisen der BMBV betroffen sind.*
- Art. 3: ergänzen mit Schräglift (im Plan ebenfalls ergänzen).
- Art. 5: Wenn in diesem Bereich der Schräglift zugelassen ist, muss für diesen auch Masse festgesetzt werden, damit erkennbar ist, wie gross dieser ausfällt, ob er einen Abstand zur Nachbarparzelle einhalten muss und wie er sich einfügt. Überprüfung Schräglift gemäss Antrag OLK. Wir beantragen, den Schräglift im Überbauungsplan mittels Baubereich aufzunehmen.
- Art. 6 Ausnützung: Gemäss Art. 23 BauV muss ein Mass der Nutzung festgelegt werden.
- Art. 7: Es können zwar für die Höhen Koten festgelegt werden. Dafür wie diese gemessen werden, muss aber ein Mass der BMBV gewählt werden, die Gebäudehöhe entspricht nicht der BMBV (Gesamthöhe oder Fassadenhöhe).
- Art. 11: Welche privatrechtlichen Regelungen und zwischen wen? weiss die Gemeinde, welche Regelungen sie bei der Genehmigung vorlegen muss? Uns ist es nicht bewusst. Die notwendigen privatrechtlichen Regelungen sind aufzuzählen.

- Art. 12 Die Überbauungsordnung korrigieren: tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das AGR in Kraft

4.3 Bericht

Der Bericht macht zwar viele Aussagen zum Projekt, wesentliche Inhalte und Aussagen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) fehlen allerdings im Bericht und sind zwingend noch nachzuholen.

Die Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV Art. 47) sieht vor, dass die Behörden, welche eine Nutzungsplanung erlassen, den Genehmigungsbehörden über die zentralen Anliegen der Raumordnung Bericht erstattet. Im Bericht (Erläuterungsbericht oder Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV) legt der Gemeinderat seine Beurteilung und Interessenabwägung bezüglich des Planungsgegenstandes offen. Er zeigt insbesondere auf, wie er die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen, der Umweltgesetzgebung sowie der kommunalen Ziele wahrnimmt. Je nach Planungsgegenstand ergeben sich unterschiedliche thematische Fragestellungen, welche vertieft abzuklären und im Raumplanungsbericht darzustellen sind. Wir verweisen dazu auf unseren Leitfaden für die Erarbeitung des Berichts nach Art. 47 RPV und Art. 118 BauV und unsere AHOP „Bericht zu Planungen der Gemeinden“ (www.be.ch/ahop).

5. Baugesuch

5.1 Formelle Prüfung

Bezüglich Form und Inhalt der Baugesuche, des Situationsplanes und der Projektpläne sind insbesondere Art. 10 ff Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) massgebend. Die formelle Prüfung erfolgt durch die Gemeinde und ist im Amtsbericht der Gemeinde Twann-Tüscherz vom 02. Juli 2015 dargelegt. Die formelle Prüfung erfolgte ebenso durch die Baubewilligungsbehörde, diese schliesst sich der Beurteilung der Gemeinde Twann-Tüscherz an und hat keine zusätzlichen Bemerkungen.

5.2 Materielle Prüfung

Die Erteilung der Baubewilligung ist mit zahlreichen Auflagen und Hinweisen verschiedener Amts- und Fachstellen verbunden. Diese Auflagen und Hinweise werden erst im Gesamtentscheid aufgeführt. Sämtliche Amts- und Fachberichte liegen diesem Vorprüfungsbericht bei.

Das Gesamtergebnis der materiellen Prüfung wird im Amtsbericht der Gemeinde Twann-Tüscherz vom 02. Juli 2015 zusammengefasst. Die Korrekturen sind entsprechend vorzunehmen.

- Es ist ein Umgebungsgestaltungsplan nachzureichen. Anforderungen gemäss Baureglement.
- Bei nur drei Wohnungen können nach Art. 51 Abs. 1 lit. c BauV (Fassung vom 7.5.2014) maximal sieben Abstellplätze bewilligt werden. Besondere Verhältnisse gemäss Art. 54 BauV sind keine gegeben, die zum Abweichen von der Bandbreite führen könnten. Anpassung Projekt.
- Die Erschliessung (ungedeckte Rampe) darf nach VSS ein maximales Gefälle von 15% aufweisen. Das Projekt ist entsprechend anzupassen. Anpassung Projekt.
- Die Grenzabstände NO und SW fehlen im Situationsplan (vgl. UeO). Sind zu ergänzen.
- Gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) dürfen die Immissionsgrenzwerte bei Neubauten von Gebäuden mit Lärmempfindlichen Räumen nicht überschritten werden. Muss noch mittels Gutachten durch den Gesuchsteller nachgewiesen werden.

6. Weiteres Vorgehen

Die Überbauungsordnung und das Bauprojekt sind entsprechend den Ergebnissen der Vorprüfung zu überarbeiten und zu bereinigen. Die Überbauungsordnung ist mit griffigen Gestaltungsbestim-

mungen zu ergänzen und das Bauprojekt gemäss Beurteilung der OLK zu überarbeiten. Die bereinigten Unterlagen sind uns darauf zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen.

Die bereinigte Planung und das Baugesuch sind anschliessend 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 Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters und das **Baugesuch 3-fach**, einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Eine Check-Liste für Eingaben an das AGR und ein Formular zur Behandlung von Einsprachen finden Sie auf unserer Homepage unter: www.be.ch/ahop > „Muster und Checklisten“. Das Genehmigungsverfahren wird erst aufgenommen, wenn wir im Besitze dieser Dokumente sind.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Jean-Michel Vetter, Raumplaner

- Überzählige UeO Dossier retour
- Baugesuchsdossier Original Gemeinde
- Baugesuchsdossier Original Bauherr
- OLK Bericht vom 16. Juni 2015
- Amtsbericht Wasser und Abfall vom 15. Juni 2015 (mit Beilagen)
- Bericht ASTRA / OFROU vom 30. Juni 2015
- Fachbericht procap vom 08. Juni 2015
- Amtsbericht Gemeinde Twann-Tüscherz vom 02. Juli 2015
- Gebührenrapport der einmaligen Anschlussgebühren Abwasser der Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz vom 02. Juli 2015
- Amtsbericht Benützung der Gemeindegemeinschaftstrassen für Leitungsanlagen & Belagsabbruch vom 02. Juli 2015

- Fachbericht Abwasser vom 29. Juni 2015
- Fachbericht Brandschutz vom 15. Juni 2105
- Amtsbericht über die Befreiung von der Schutzraumpflicht vom 11. Juni 2015
- Stellungnahme BKW vom 19. Juni 2015
- Stellungnahme swisscom vom 10. Juni 2105
- Amtsbericht für den Wasseranschluss, TLN vom 16. Juni 2915
- Stellungnahme Energieberatung Seeland vom 8. Juni 2105

Kopie mit Beilagen (mit Amts- und Fachberichte):

- Walter Rey Planer FSU, Unionsgasse 5, 2502 Biel/Bienne
- Strässler Generalbau AG, Mühlebrücke 2, Postfach 3071, 2500 Biel 3

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
- OLK, Gruppe Jura bernois - Seeland
- AWA

10. ANPASSUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG GEMÄSS VORPRÜFUNGSBERICHT

16.11.2015	Überbauungsplan Entwurf Ergänzungen nach Vorprüfung
16.11.2015	Überbauungsvorschriften Entwurf Ergänzungen nach Vorprüfung

11. BEURTEILUNG DURCH OLK

23. März 2016	Sitzung 3. Projektüberarbeitung
Januar 2017	„Entwurf Baugesuch Januar 2017“ an OLK zur Kontrolle (Mail 6.2.2017)
8. März 2017	Stellungnahme OLK (Mail)
18. Juli 2017	Überarbeitetes Projekt an OLK (Mail)
18. August 2017	Mail OLK Projekt für Baugesuch in Ordnung

Von: Ivo Sollberger [mailto:ivo.sollberger@sollbergerboegli.ch]
Gesendet: Freitag, 18. August 2017 15:09
An: Meier Thomas <Thomas.Meier@straessler-architektur.ch>
Cc: 'Maret Alain, JGK-AGR-UF' <alain.maret@jgk.be.ch>
Betreff: AW: ÜO Terrassenhäuser "Alfermée"

Sehr geehrter Herr Meier

Wie von mir erwartet, begrüsst die Kommission die Projektänderung ausdrücklich (informativ).
In unseren Augen hat sich das Projekt erheblich verbessert.

Eine abschliessende Beurteilung kann erst im Baubewilligungsverfahren (Baugespann) vorgenommen werden.
Sollte das Projekt keine wesentlichen Änderungen erfahren, wird unser Bericht sicherlich positiv ausfallen.

Schönes Wochenende.

Mit freundlichen Grüssen

Ivo Sollberger, Dipl. Architekt ETH BSA

Sollberger Bögli Architekten AG
Dipl. Architekten ETH BSA SIA
Mattenstrasse 108, 2503 Biel
Tel. +41 (0)32 361 20 50
Fax. +41 (0)32 361 20 49
www.sollbergerboegli.ch

12. ANPASSUNG

Überbauungsplan	Der Überbauungsplan ist auf die Pläne angepasst worden, welche die OLK als in Ordnung für das Baugesuch beurteilt hat (Mail 18.8.2017)
Überbauungsvorschriften	Die Überbauungsvorschriften sind auf die Pläne angepasst, welche die OLK als in Ordnung für das Baugesuch beurteilt hat (Mail 18.8.2017)
Baugesuch	Das Baugesuch berücksichtigt die mehrfachen Einwände der OLK. Die Pläne können nach Mail OLK 18.8.2017, als Baugesuch eingereicht werden.

13. ABSCHLIESSENDE VORPRÜFUNG. EINGABE AGR

Unterlagen werden der Gemeinde Twann-Tüscherz zur Weiterleitung ans AGR für die Abschliessende Vorprüfung abgegeben

- Überbauungsordnung
 - Überbauungsplan je 6-fach
 - Überbauungsvorschriften je 6-fach
 - Bericht je 6-fach

- Baugesuch
 - Gesamtdossier

13. September 2017

Walter Rey, Planer

14. VORPRÜFUNG NR. 2

7.Juni 2018

Vorprüfungsbericht

Beilage

28.Juni 2018

Besprechung

Beilage Notiz

Amt für Gemeinden und Raumordnung Office des affaires communales et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 32
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Twann-Tüscherz
Moos 11, Postfach 16
2513 Twann

Sachbearbeiterin: Barbara Ringgenberg
G.-Nr.: 450 15 300
Mail: barbara.ringgenberg@jgk.be.ch

7. Juni 2018

Twann-Tüscherz; OLK Nr. 202.15.50 Überbauungsordnung Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung und Baugesuch (KoG), 2. Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. November 2017 ist bei uns die Überbauungsordnung UeO Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung und Baugesuch (KoG) mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:500 inkl. Zonenplanänderung
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Baugesuchsformulare 1.0, 2.0, 3.0, 3.3, 3.6, 5.0, 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.8, HFB, Rn, Asb, BauRLL
- Grundbuchauszug 1:500
- Plan 1105-200 Ebene 0-1 Einstellhalle/Nebenräume 1:100
- Plan 1105-201 Ebene 2-4 Haus 1/2/3 1:100
- Plan 1105-202 Ebene 5-6 Haus 4 1:100
- Plan 1105-203 Dachaufsicht/Umgebungsgestaltung 1:100
- Plan 1105-204 Schnitt A-A, B-B & C-C 1:100
- Plan 1105-205 Schnitt D-D/Grenzverlauf W/O 1:100
- Plan 1105-206 Ansichten 1:100
- Plan 1105-208 Kanalisation/Werkleitungen 1:100 nachgereicht 7. März 2018
- Nachweis energetische Massnahmen
- Ebene 0 Einstellhalle 1:200
- Berechnungen Geschossflächen
- Berechnungen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze
- Auszug Kaufvertrag

Das fehlende Lärmgutachten haben wir bei der Gemeinde am 14. Dezember 2017 nachgefordert. Die Unterlagen dazu sind am 14. Februar 2018 bei uns eingegangen.

Mit Datum vom 27. Februar 2018 haben wir erneut ein Verfahrensprogramm erlassen, welches die notwendigen Verfahrensschritte der verschiedenen betroffenen Amts- und Fachstellen koordiniert. Das Nutzungsplanverfahren ist Leitverfahren im Sinne des Koordinationsgesetzes und beinhaltet die Vorprüfung der Nutzungspläne sowie die Beurteilung des Baugesuches.

Mit E-Mail vom 9. Mai 2018 haben wir Sie über die Verzögerung der Vorprüfung informiert.

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK
- beco, Abt. Immissionsschutz
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination AöV
- Oberingenieurkreis OIK III
- Amt für Wasser und Abfall AWA
- Bundesamt für Strassen ASTRA
- Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär
- Procap, Fachstelle für hindernisfreies Bauen
- Energieberatung Seeland
- Gemeinde Tüscherz

Die Gemeinde Tüscherz holte ihrerseits gestützt auf unsere Leitverfügung bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte ein:

- Gemeindeverband Wasserversorgung TLN
- B+S Ingenieure und Planer
- Feueraufseher
- BKW Energie AG
- Swisscom
- UPC

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 13. September 2017 (UeO) und 28. September 2017 (Baugesuch). Nachfolgend 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.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 und 4 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung und Baugesuch (KoG) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

2. Gesamtwürdigung

Mit der vorliegenden Planung sollen an exponierter Hanglage Terrassenbauten erstellt werden. Es handelt sich dabei um besondere Bauten und Anlagen gemäss Art. 19 BauG, welche nur aufgrund

einer Überbauungsordnung UeO gemäss Art. 88 BauG bewilligt werden dürfen. Die entsprechende UeO wurde bereits mit Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2015 vorgeprüft. Dabei wurden zusammen mit der Zonenplanänderung auch die Baugesuchsunterlagen eingereicht. Die Baubewilligung der Terrassenhäuser soll koordiniert mit der Genehmigung der Nutzungsplanung erfolgen. Daher handelt es sich um ein koordiniertes Verfahren nach Koordinationsgesetz KoG.

Verschiedenste Genehmigungsvorbehalte aus der ersten Vorprüfung wurden bereinigt. Da seit der Baugesetzrevision bezüglich Kulturland erhöhte Anforderungen gelten, ist grundsätzlich festzuhalten, dass beim vorliegenden Bauprojekt kein Kulturland betroffen ist. Im Folgenden gehen wir auf die verbleibenden offenen Punkte ein.

3. Überbauungsordnung

3.1 Terrassenhäuser (Art. 23 BauV)

Wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2015 festgestellt, fällt auf, dass auf Stufe UeO fast keine Vorschriften erlassen werden. Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um Terrassenhäuser. Daher sind gewisse Minimalvorgaben gemäss Art. 23 BauV im UeO-Plan und in den Überbauungsvorschriften festzuhalten. Neben der **zulässigen Breite und Länge** sind nun auch die **Abstände gegenüber Nachbargrundstücken anderer Bauweise** und das **Mass der Nutzung** nachvollziehbar festgelegt. Bei den folgenden Anforderungen bestehen noch Unklarheiten im Sinne eines **materiellen Genehmigungsvorbehaltes**:

- Die **zulässige Höhe der gesamten Terrassenüberbauung** beträgt gemäss Art. 7 der UeO-Vorschriften als Gesamthöhe 21 m. Diese ist zwar mit einem oberen und einem unteren Referenzpunkt als Kotenangaben m ü.M. im UeO-Plan angegeben, ergibt aber 21.88 m. Auf dem UeO-Plan befindet sich der Referenzpunkt zudem ausserhalb des UeO-Perimeters, was für eine Festsetzung nicht statthaft ist. Die Höhenmessweise (oberer und unterer Referenzpunkt in m ü.M) muss im UeO-Plan und in den UeO-Vorschriften einheitlich festgesetzt werden und alle Festsetzungen müssen sich innerhalb des UeO-Perimeters befinden. Falls die Höhenmessweise in m ü.M verwendet wird, ist der Begriff „Gesamthöhe“ zu streichen. Oder es wird der Begriff „Gesamthöhe“ verwendet, aber dann sind die Höhenangaben in Metern festzusetzen. Zudem machen wir ausdrücklich darauf aufmerksam, dass gemäss BMBV bei begehbaren Flachdächern der obere Referenzpunkt immer bis zur Oberkante Brüstung (z.B. Geländer) gemessen wird.
- Zudem ist gemäss Art. 23 BauV die **zulässige Zahl der Baustufen** festzusetzen. Wir gehen davon aus, dass der Begriff „Ebene“ den Geschossen entspricht und die Baustufen nicht definiert sind, aber auf der Skizze in den UeO-Vorschriften ersichtlich sind. Die Anzahl Baustufen ist in den UeO-Vorschriften mit dem Begriff „Baustufe“ unmissverständlich festzusetzen und alle Begrifflichkeiten sind in der UeO anzupassen.
- Als weiterer Punkt gemäss Art. 23 BauV ist die **zulässige Höhe jeder Baustufe und die Zahl ihrer Vollgeschosse** festzusetzen. Wir gehen davon aus, dass die Höhe der Baustufe den oberen Referenzpunkten jedes Baubereiches auf dem UeO-Plan entspricht und die Vollgeschosse den unter Art. 7 der UeO-Vorschriften dargestellten Ebenen entsprechen. Auch für diese Anforderungen sind die UeO-Vorschriften mit den entsprechenden Höhenangaben pro Baustufe und der entsprechenden Anzahl Vollgeschosse zu ergänzen.

UeO-Plan und UeO-Vorschriften sind betreffend diesen Anforderungen zu ergänzen und die Überlegungen dazu sind im Erläuterungsbericht darzulegen.

Momentan besteht beim Vergleich von UeO und Bauprojektplänen noch Klärungsbedarf. Insbesondere der Abgleich der Höhenangaben zwischen UeO-Plan und Bauprojektplänen wirft Fragen auf. Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten: Entweder wird die UeO als grober Rahmen angeschaut und die Angabe der Nutzungsmasse erfolgt gerundet. Oder die UeO übernimmt schon sehr genau die Nutzungsmasse des Bauprojektes und damit auch dessen Detaillierungsgrad. Grundsätzlich ist zu empfehlen, die UeO eher allgemeiner zu halten (unter Berücksichtigung der Anforde-

rungen gemäss Art. 23 BauV und den von der OLK beurteilten Nutzungsmassen) und erst im Bauprojekt ins Detail zu gehen. Die jeweiligen Eckwerte sollten aber miteinander vergleichbar sein, um Missverständnisse zu vermeiden.

3.2 Gestaltungsvorschriften

Das Bauvorhaben soll an einer speziellen und exponierten Hanglage am Dorfeingang erstellt werden. Das in der ersten Vorprüfung von der OLK als nicht ortsbildverträglich beurteilte Bauprojekt wurde nun angepasst. Die OLK würdigt in ihrem Fachbericht vom 23. April 2018 die Übernahme der verlangten Verbesserungen und beurteilt das Projekt insgesamt als ruhiger und regelmässiger. Die bezüglich Ortsbildschutz erarbeiteten Anpassungen des Bauprojektes müssen aber auch auf Stufe Nutzungsplanung verbindlich festgelegt werden, damit die angestrebte Qualität auch bei Änderungen des Bauprojektes eingefordert werden kann. Folgende Punkte müssen in den UeO-Vorschriften eindeutig festgesetzt werden (**materieller Genehmigungsvorbehalt**):

- Damit das Bauvorhaben von der Strasse her weniger dominant wirkt, ist das fast eingegrabene 1. Untergeschoss (jetzt noch als Ebene 0+1 bezeichnet) und die leichte Versetzung der Baustufen von grosser Wichtigkeit. Dies ist in den UeO-Vorschriften als Vorgabe festzusetzen. Dabei sind die Begrifflichkeiten Baustufe und Vollgeschoss resp. Untergeschoss gemäss BauV und BMBV zu verwenden (siehe auch Kapitel 3.1).
- Auch die überdachten Aussenbereiche (Loggien) sind bezüglich Gesamtwirkung wichtig, wobei die vorgesehenen Glasgeländer und -brüstungen als problematisch erachtet werden. Die OLK schlägt stattdessen möglichst einfache Staketengeländer vor. Loggien und Staketengeländer sind in den UeO-Vorschriften als Gestaltungsvorgabe festzusetzen.
- Die im Bauprojekt vorgesehene Extensivbegrünung der Dächer ist den UeO-Vorschriften festzusetzen.
- Die Materialisierung der Fassade mit jurakalkfarbigen hellen Sichtbeton wird von der OLK ausdrücklich begrüsst. Sie schlägt zudem vor, gewisse Teile (Sockelpartien) in Anlehnung an die Rebenterrassen mit Natursteinmauern zu gestalten. Auch diese Gestaltungsvorgaben sind in geeigneter Weise, beispielsweise in Art. 9 Gestaltung in den UeO-Vorschriften festzuhalten.

3.3 Erschliessung, Aussenraum

Im UeO-Plan ist ein Planinhalt „Zufahrt Auto“ dargestellt. Es fehlt dazu aber ein entsprechender Baureglementsartikel. Andererseits findet sich unter Art. 5 Bereich Private Nutzung/Erschliessung die Festsetzung, dass dieser Bereich auch für die Autozufahrt reserviert sei. Es stellt sich aber die Frage, ob die in diesem Artikel aufgezählten Nutzungen (gedeckte Veloabstellplätze, Fusswege, Treppenanlage für die Hauszugänge und Gärten) untereinander und mit der Autozufahrt kompatibel sind. Wir empfehlen hier eine klare Trennung von privaten und allgemeinen Nutzung resp. eine Unterscheidung der verschiedenen Erschliessungsarten. Zudem stellt sich die Frage, ob nicht auch baupolizeiliche Masse zu definieren wären. Beispielsweise für die gedeckten Veloabstellplätze als Kleinbauten gemäss BMMV.

Unklarheit besteht auch bezüglich des Planinhaltes „Fusswegverbindung“. Handelt es sich um einen öffentlichen oder einen privaten Fussweg? Wer ist für den Unterhalt zuständig und wie ist der genau Verlauf? Falls es sich um eine Basiserschliessung handelt, kann die Gemeinde entweder mit den betroffenen Grundeigentümern eine privatrechtliche Vereinbarung (Infrastrukturvertrag) treffen. Oder, falls die Gemeinde das Enteignungsrecht benötigt, muss die Linienführung im Überbauungsplan verbindlich festgelegt werden. In jedem Fall muss der Planinhalt in den UeO-Vorschriften präzisiert und im UeO-Plan vermassst werden.

Bei einer differenzierteren Darstellung im UeO-Plan ist zudem ein grösserer Massstab zu wählen.

Materieller Genehmigungsvorbehalt: Alle Festlegungen bezüglich Erschliessung (MIV, Langsamverkehr und Fussverkehr) und Aussenraumgestaltung sind im UeO-Plan als vermassste Bereiche auszuscheiden und in den UeO-Vorschriften sind die entsprechenden Nutzungen und die ev. notwendigen Nutzungsmasse festzusetzen.

3.4 Überbauungsvorschriften

Folgende Punkte gelten als **materielle Genehmigungsvorbehalte** oder als Hinweis:

Art. 3 Inhalt	Gemäss diesem Artikel regelt die UeO auch eine Fusswegverbindung, für welchen allenfalls auch ein Enteignungstitel gelten würde. Sie ist im UeO-Plan enthalten, es fehlt aber ein entsprechender UeO-Artikel (siehe auch Kapitel 3.3). Dies ist zu ergänzen.
Art. 7 Gesamthöhe	<p>Die Höhenmessweise ist nach wie vor ungenügend definiert. Es gibt dafür zwei Möglichkeiten (siehe auch Kapitel 3.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Falls eine Höhenkote in m ü.M. definiert wird, ist auf den Begriff „Gesamthöhe“ zu verzichten und es ist ein oberer Referenzpunkt als höchster Punkt der Dachkonstruktion in m ü.M. als Kote zu definieren. Der unterer Referenzpunkt ist in m ü.M. innerhalb des UeO-Perimeters festzulegen. • Oder es wird eine Gesamthöhe in Metern gemäss Art. 14 BMBV angegeben. In diesem Fall sind die Angaben in m ü.M. zu ersetzen durch m. <p>Bei begehbaren Flachdächern wird die Gesamthöhe immer bis zur Oberkante Brüstung (z.B. Geländer) gemessen.</p> <p>Der Begriff „Ebene“ kommt weder im BauG noch in der BMBV vor. Zudem ist unklar, ob damit die „Baustufen“ oder die „Vollgeschosse“ gemäss Art. 23 BauV gemeint sind. Es sind die erforderlichen Angaben gemäss Art. 23 BauV festzulegen und dazu auch die entsprechenden Begrifflichkeiten zu verwenden (siehe auch Kapitel 3.1).</p>
Art. 8 Vorspringende Gebäudeteile	<p>Die Angabe „Südwest“ ist unklar. Der Geltungsbereich muss im Plan präzise gekennzeichnet sein und das zulässige Mass für die Breite der vorspringenden Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV bestimmt werden.</p> <p>Zusätzlich stellt sich die Frage, ob andernorts auch oder keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig sind (Hinweis)?</p>
Art. 9 Bau- und Umgebungsgestaltung	Die Festsetzungen zur Gestaltung sind gemäss den Vorgaben der OLK im Fachbericht vom 23. April 2018 zu ergänzen: Untergeschoss, Versetzung Baustufen, Loggien, Staketengeländer, extensive Dachbegründung, Materialisierung Fassade (siehe auch Kapitel 3.2).
Art. 10 Abstellplätze für Autos, Fahrräder	<p>Der letzte Satz ist nicht verständlich. Es ist nicht möglich, in Bauvorschriften einen generellen Anspruch auf die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 26 BauG zu schaffen. Wenn in Alfermée ein Parkplatzmangel besteht und allenfalls die Absicht besteht, Gemeinschaftsanlagen zu erstellen, so ist nach Art. 18 Abs. 1 lit. b BauG vorzugehen. Ansonsten ist der letzte Satz zu streichen.</p> <p>Falls beispielsweise für gedeckte Veloabstellplätze Kleinbauten gemäss BMMV notwendig sind, sind deren baupolizeilichen Masse festzulegen.</p>

3.5 Überbauungsplan

Der UeO-Plan ist relativ gross, der eigentliche Wirkungsbereich der UeO bildet aber nur einen kleinen Ausschnitt und gewisse Inhalte sind kaum lesbar. Es ist ein grösserer Massstab zu wählen und alle festgesetzten Planinhalte sind als Bereiche und vermasst darzustellen (siehe auch Kapitel 3.3). Dies gilt insbesondere auch für die Planinhalte „Zufahrt Auto“ und „Fusswegverbindung“ (**materieller Genehmigungsvorbehalt**).

4. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht genügt nach wie vor den Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV nicht. Der Gemeinderat als Planungsbehörde erstattet dem Kanton als Genehmigungsbehörde über die zentralen Anliegen der Raumordnung Bericht. Er legt seine Beurteilung und Interessenabwägung bezüglich des Planungsgegenstandes offen. Er zeigt insbesondere auf, welche raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen bestehen und welche Aspekte bezüglich Umweltgesetzgebung betroffen sind. Je nach Planungsgegenstand ergeben sich unterschiedliche thematische Fragestellungen, welche vertieft abzuklären und im Raumplanungsbericht darzustellen sind. Wir verweisen dazu auf die Arbeitshilfe zur Erarbeitung eines Berichtes nach Art. 47 RPV (**formeller Genehmigungsvorbehalt**).

5. Zonenplanänderung

Wir empfehlen, die Zonenplanänderung als ein vom UeO-Plan getrenntes Dokument einzureichen.

Zudem ist diese nach Abschluss der Erfassung der Nutzungsplanung im ÖREB-Kataster in digitaler Form im Datenmodell DM16-Npl-BE zur Genehmigung einzureichen (Art. 61 Abs. 6 BauG, Art. 120a BauV). Sobald eine Gemeinde im ÖREB-Kataster erfasst ist, muss das DM.16-Npl-BE bei jeder nutzungsplanerischen Änderung vollständig und fehlerfrei angewandt und zeitgleich zur Einreichung der Genehmigungsunterlagen in den Teamraum des ÖREB-Katasters geladen werden (siehe dazu Kapitel 6 „Nachführungsprozesse“ im Anwenderhandbuch zum DM.16-Npl-BE).

6. Baugesuch

6.1 Allgemein

Vorbehältlich der Überarbeitung gemäss den Genehmigungsvorbehalten und der schlussendlichen Genehmigung der UeO Terrassenhäuser Alfermée können die Amts- und Fachstellen dem hier behandelten Bauvorhaben zustimmen und die Baubewilligung kann in Aussicht gestellt werden.

- Die OLK stimmt in ihrem Fachbericht vom 23. April 2018 dem Vorhaben mit Vorbehalten zu (siehe Kapitel 3.2). Die Bemusterung (mind. 1 m²) von Farbe und Materialisierung vor Ort wird in Absprache mit der OLK als Auflage aufgenommen.
- Aus Sicht Immissionsschutz stimmt das beco Abt. Immissionsschutz mit Fachbericht vom 19. März 2018 dem Vorhaben mit Auflagen zu.
- Das Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination AöV (siehe Stellungnahme vom 26. März 2018) stimmt dem Vorhaben mit Auflagen bezüglich Bahnlärm zu.
- Auch das ASTRA äussert sich bezüglich Nationalstrassenlärm positiv (siehe Stellungnahme vom 15. März 2018) und stellt entsprechende Auflagen.
- Weitere Auflagen kommen bezüglich Grundstückentwässerung und Bodenschutz vom Amt für Wasser und Abfall AWA (siehe Amtsbericht vom 20. März 2018.)
- Die Befreiung von der Schutzraumpflicht gemäss Amtsbericht Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom 13. April 2018 liegt vor.
- Da nur noch vier Wohnungen geplant sind, fällt das vorliegende Bauvorhaben gemäss Fachbericht procap vom 1. März 2018 nicht mehr in den Geltungsbereich der Hindernisfreiheit.
- Gemäss Schlusskontrolle des Energieberaters vom 12. März 2018 werden die Bedingungen der Kantonalen Energieverordnung KenV erfüllt.
- Gemäss Fachbericht B+S Ingenieure und Planer vom 1. Mai 2018 kann die Entwässerung korrekt erfolgen.
- Der Amtsbericht der Gemeinde vom 28. März 2018 liegt vor inkl. Bewilligung Wasseranschluss gemäss Bericht Gemeindeverband Wasserversorgung TLN vom 21. März 2018,

Fachbericht Brandschutz vom 8. März 2018, Stellungnahme BKW vom 6. März 2018, Stellungnahme Swisscom vom 8. März 2018 und Stellungnahme upc vom 28. März 2018.

Die Genehmigung der UeO sowie der Baubewilligung sind mit Auflagen und Hinweise der Amts- und Fachstellen verbunden. Diese werden erst im Gesamtentscheid vollständig aufgeführt.

6.2 Formelle Prüfung

Die Baugesuchsakten müssen die Anforderungen gemäss Art. 10ff BewD erfüllen. Im Situationsplan bestehen noch folgende Lücken:

- Grenz- und Strassenabstände in Zahlen und Aussenmasse des Gebäudegrundrisses gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. f BewD. Zudem stimmen die hier angegebenen Höhenkoten nicht vollständig mit den Angaben in den Projektplänen überein. Dies ist zu bereinigen und der untere Referenzpunkt ist zu ergänzen (Art. 13 Abs. 1 lit. f BewD).
- Zu ergänzen sind die Zufahrt und die Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 13 Abs. 1 lit. g BewD).

6.3 Materielle Prüfung

Die Anforderungen aus der ersten Vorprüfung wurden erfüllt.

Anzumerken ist zudem folgender Sachverhalt: Die Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ergibt gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV für vier Wohnungen eine Bandbreite von 2 bis 8 Abstellplätzen. Vorgesehen sind 9 Autoabstellplätze. Begründet wird der zusätzliche Autoabstellplatz mit dem Recht auf denselben zugunsten der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 511.

7. Weiteres Vorgehen

Die UeO Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung Baugesuch (KoG) kann nach deren Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die UeO Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung und Baugesuch (KoG) von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und schlagen vor, die offenen Punkte an einer Bereinigungssitzung zu besprechen.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Ringgenberg, Raumplanerin

- Überzählige Dossier retour
- Formular Einspracheverhandlung
- Checkliste Genehmigungseingabe
- Fachberichte

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Planungsbüro Walter Rey, Biel
- strässler architektur ag, Biel

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
- Fachstellen

Notiz

Besprechung : 28. Juni 2018 16:00 – 17:00 Uhr
 Anwesend : Frau Bohnenblust, Gemeindepräsidentin
 Herr Mischler, Bauinspektor
 Frau Ringgenberg, AGR
 Herr Strässler, Architekt / Bauherr
 Herr Meier, Architekt Büro Strässler
 Herr Rey, Planer

		erledigen
Thema	: <u>Überbauungsordnung Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung</u> <u>Vorprüfungsbericht Nr. 2 vom 07. Juni 2018</u>	
Frau Ringgenberg	: Die heutige Sitzung wurde angesagt, dass die noch offenen Punkte diskutiert werden können.	
Diskussion	: Eingehende Diskussion ergibt folgende Feststellungen / Festlegungen	
Überbauungsvorschriften	: <u>Art. 3</u> Ergänzung mit Bereich Zufahrt Auto / Abstellplätze Velo / Fussweg etc. <u>Art. 7</u> Die Höhen werden mit M.ü.M. festgelegt. Der Fixpunkt M.ü.M. ist im Perimeter des Überbauungsplans festzulegen. Der Fixpunkt ausserhalb dient zur Information. Dieser Fixpunkt ist ein „Geometerfixpunkt“. Die Begriffe Baustufen und Geschosse sind zu verwenden. <u>Art. 8</u> Die vorspringenden Gebäudeteile sind neu zu formulieren. über dem Eingangsbereich in der Südwestfassade sind Vordächer gestattet. Vorsprung Vordach maximal 1.50 Meter. <u>Art. 9</u> Die Gestaltungsvorschriften werden ergänzt. - Sockelpartie mit Jurakalksteinen - Gliederung der Südostfassade mit Loggien - Geländer mit Staketten (kein Glas) - Extensive Dachbegrünung der nicht begehbaren Flächen - Materialisierung der Fassade mit jurakalkfarbigem, hellem Sichtbeton - Projekt als Richtprojekt im Bericht integrieren. <u>Art. 10</u> Der Absatz „Ausnahmen“ ist zu streichen. Die Gemeinde bedauert ausdrücklich, dass nicht zusätzliche Autoabstellplätze im Baugebiet Alfermée erstellt werden können. Es besteht ein grosser Bedarf an Autoabstellplätzen.	

- Überbauungsplan : - Der Überbauungsplan ist als selbständiger Plan zu gestalten (ohne Zonenplanänderung). Der Plan ist in einem grösseren Massstab zu zeichnen (z.B. 1 : 250).
- Der Bereich Zufahrt Auto / Abstellplätze Velo etc. ist als separate Fläche auszuweisen. Fläche und Baumöglichkeiten (gedeckter Veloabstellplätze) sind in den Überbauungsvorschriften zu umschreiben.
- Die heutige Fusswegtreppe (Trennung Bauland / Rebland) ist privatrechtlich. Dies ist so im Plan zu bezeichnen.
- Erläuterungsbericht : Ergänzungen in Absprache mit AGR.
Grundsätzlich
- Das Bauland besteht seit mindestens 70 Jahren.
- Das Terrain ist schon teilweise bebaut (Zivilschutzanlage).
- Eine Terrassenüberbauung soll mit der Überbauungsordnung ermöglicht werden da dies ein guter Abschluss der Bauzone zur Rebenschutzzone ergibt und eine dichte Bebauung (gute Ausnützung der Bauzone, Verdichtung) ermöglicht.
- Zonenplanänderung : Die Zonenplanänderung ist als selbständiger Plan zu gestalten. Die heute rechtsgültige Grundlage ist zu verwenden. Die Neuauflage der Nutzungsplanung liegt zurzeit vom 24. Mai bis 22. Juli 2018 auf.
□ Wichtig ist:
Wenn die Überbauungsordnung nicht genehmigt wird
- Urnenabstimmung
- Einsprachen / Beschwerden
tritt die Zonenplanänderung **nicht** in Kraft. Es bleibt die Zone W2
- Baugesuch : Die Punkte 6.1 / 6.2 / 6.3 werden für die Auflage berücksichtigt.
- Termine : - bis 13. August 2018
Bereinigung / Schlusskontrolle mit AGR

- 13. August 2018
Bereinigte Unterlagen an Gemeindeverwaltung

- 20. August 2018
Beschluss Gemeinderat Twann – Tüscherz

- September 2018
Auflage 30 Tage

- bis Mitte Oktober 2018
Einspracheverhandlungen

- Ab Mitte Oktober 2018
Botschaft Urnenabstimmung

- 25. November 2018
Urnenabstimmung
Überbauungsordnung Terrassenhäuser
Alfermée mit Zonenplanänderung

15. ANPASSUNGEN NACH VORPRÜFUNG NR. 2

- | | | | |
|-------|-------------------------|--|---|
| 15.1. | Schlusskontrolle AGR | Frau Ringgenberg
16.7.2018
24.7.2018 | Beilage
Beilage |
| 15.2. | Überbauungsplan | Anpassungen
- Separater Plan mit grösserem Massstab
- Fixpunkt innerhalb Perimeter
- Geländer mit m.ü.M fixiert
- Bereich Zufahrt Auto/Abstellplätze Velo/Fussweg NEU
- Fusswegverbindung Ost als „Privat“ bezeichnet
- Masse Grenzabstände ohne Baugesuchsmasse | |
| 15.3. | Zonenplanänderung | - Separater Plan | |
| 15.4 | Überbauungsvorschriften | Art. 3
Art. 5.1
Art. 5.2
Art. 7
Art. 8
Art. 9
Art. 10 | Ergänzung
Ergänzung
Neu
Neu
Ergänzung
Ergänzung
Letzter Absatz gestrichen |

Walter Rey

Von: Ringgenberg Barbara, JGK-AGR-OR <Barbara.Ringgenberg@jgk.be.ch>
Gesendet: Montag, 16. Juli 2018 11:45
An: Walter Rey (rey.walter@bluewin.ch)
Cc: angela.weibel@twann-tuescherz.ch; 'bohlenblustmargrit@hotmail.com'
Betreff: UeO Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung und Baugesuch KoG Twann-Tüscherz 450 15 300

Guten Tag Herr Rey

Hier meine Rückmeldung zur überarbeiteten Fassung der UeO Terrassenhäuser Alfermée (Geschäft UeO Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung und Baugesuch KoG Twann-Tüscherz 450 15 300), welche wir am 10. Juli 2018 bekommen haben. Die Überprüfung erfolgt gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 7. Juni 2018 und bezieht sich nur auf das Kapitel 3 Überbauungsordnung:

Kapitel 3.1 Terrassenhäuser Art. 23 BauV

- Die *zulässige Höhe der gesamten Terrassenüberbauung* gemäss Art. 23 BauV wird nun in m ü. M. angegeben und ergibt 20.94 m. Daher ist der Begriff „Gesamthöhe“ zu streichen (wird in den UeO-Vorschriften immer noch verwendet). Stattdessen ist vom „Oberen Referenzpunkt“ und vom „unteren Referenzpunkt“ zu schreiben, als Artikelbezeichnung kann „Höhenmessweise“ verwendet werden. In den UeO-Vorschriften ist der „untere Referenzpunkt“ (gemäss UeO-Plan 450.36 m ü. M?) immer noch nicht ersichtlich. Auch die Höhe der Baustufe 1 ist nicht nachvollziehbar. Dies ist im Art. 7 zu vervollständigen. In der UeO wären zudem gerundete Zahlen (zulässige Höhe von gesamthaft 21 m) sinnvoll.
- Die *zulässige Zahl der Baustufen* und die *zulässige Höhe jeder Baustufe* und die *Zahl ihrer Vollgeschosse* gemäss Art. 23 BauV ist nun in Art. 7 nachvollziehbar, mit Ausnahme der Höhe der Baustufe 1 (siehe oben).

Kapitel 3.3 Erschliessung, Aussenraum

- Hier wurde nun eine Klärung erreicht. Im Titel des Artikels 5.2 ist das „etc.“ zu streichen (wie auch in der Legende des UeO-Planes).

Kapitel 3.4 Überbauungsvorschriften

- Art. 3: Falls der Fussweg als festgesetzter Inhalt aufgenommen werden soll, ist dazu ein Artikel zu erstellen. Zudem wäre die Darstellung im Plan zu ändern (siehe UeO-Plan). Falls der Fussweg nur als Hinweis aufgenommen wird, ist er im Artikel 3 zu streichen. Zudem hat der Artikel 3 grundsätzlich der Legende des UeO-Planes zu entsprechen. „Grenzabstände“, „Strassenabstände“ sind im UeO-Plan nicht mehr als spezifischer Planinhalt ersichtlich und können hier gestrichen werden.
- Art. 7 ~~Gesamthöhe~~ Höhenmessweise: Siehe Bemerkungen unter Kapitel 3.1. Zudem „m ü. M.“ (statt „M.ü.M.“) und „Die Höhen der Baustufen und Geschosse sind in m ü. M. festgelegt.“
- Art. 8 Vorspringende Gebäudeteile: Der Geltungsbereich ist im Plan immer noch nicht gekennzeichnet.
- Art. 9 Bau- und Umgebungsgestaltung: Wurde grundsätzlich korrekt übernommen. Der Satz „Als Richtprojekt gelten die Pläne im Erläuterungsbericht“ geht aber nicht. Der Erläuterungsbericht wird nicht genehmigt. Falls das Richtprojekt bindend sein soll, sind die UeO-Vorschriften damit zu ergänzen. Davon raten wir aber ab, da dann jedes Detail darin gelten würde. Die UeO sollte aber nur den Rahmen vorgeben. Daher ist dieser Satz zu streichen. „Stageten“ = „Staketengeländer“?

- Art. 10 Abstellplätze für Autos, Fahrräder: Hier sind nach wie vor keine baupolizeilichen Masse vorhanden. Es könnten also beispielsweise keine Überdachungen von Veloabstellplätzen im Sinne von Kleinbauten baubewilligt werden.

Kapitel 3.5 Überbauungsplan

- Der Plan ist nun eindeutig besser lesbar und die Inhalte sind klarer.
- Planinhalt Fusswegverbindung: Falls die Fussverbindung als festgesetzter Inhalt dargestellt werden soll, hat dies in Form einer vermassten Fläche zu erfolgen (siehe auch Bemerkungen UeO-Vorschriften). Ansonsten genügt eine Darstellung unter den Hinweisen ohne spezifischen UeO-Artikel.
- Planlegende ist mit den Inhalten UeO-Art. 3 abzugleichen.

Die Zonenplanänderung und das Baugesuch sind nicht Gegenstand dieser Rückmeldung.

Freundliche Grüsse, Barbara Ringgenberg

Barbara Ringgenberg, Raumplanerin

Telefon +41 31 633 73 32 (direkt), barbara.ringgenberg@jgk.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Telefon +41 31 633 73 20, Fax +41 31 634 51 58, www.be.ch/agr

Walter Rey

Von: Ringgenberg Barbara, JGK-AGR-OR <Barbara.Ringgenberg@jgk.be.ch>
Gesendet: Dienstag, 24. Juli 2018 08:04
An: 'Walter Rey (rey.walter@bluewin.ch)'
Cc: 'angela.weibel@twann-tuescherz.ch'; 'bohnenblustmargrit@hotmail.com'
Betreff: AW: UeO Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung und Baugesuch KoG Twann-Tüscherz 450 15 300

Guten Tag Herr Rey

Danke für die sorgfältig überarbeitete Fassung der UeO Terrassenhäuser Alfermée (Geschäft UeO Terrassenhäuser Alfermée mit Zonenplanänderung und Baugesuch KoG Twann-Tüscherz 450 15 300), welche wir am 23. Juli 2018 bekommen haben.

Ausser dass der Geltungsbereich für die vorspringenden Gebäudeteile (Art. 8 UeV) im Plan nicht gekennzeichnet ist, wurde alles übernommen.

In dieser Fassung ist die UeO genehmigungsfähig.

Freundliche Grüsse, Barbara Ringgenberg

Barbara Ringgenberg, Raumplanerin
Telefon +41 31 633 73 32 (direkt), barbara.ringgenberg@jgk.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13, 3011 Bern
Telefon +41 31 633 73 20, Fax +41 31 634 51 58, www.be.ch/agr

16. BAUGESUCH

Das Baugesuch wurde gemäss Vorprüfung vom 7.6.2018 angepasst.
Mit Mail vom 18.7.2018 Frau Ringgenberg (AGR) als in Ordnung taxiert.

Walter Rey

Von: Ringgenberg Barbara, JGK-AGR-OR <Barbara.Ringgenberg@jgk.be.ch>
Gesendet: Montag, 16. Juli 2018 09:52
An: 'Walter Rey'
Betreff: AW: Twann-Tüscherz _ Terrassenhäuser Allermée _ Notiz

Guten Tag Herr Rey

Danke für Ihren Anruf. Die Unterlagen sind am 10. Juli bei uns eingetroffen. Entschuldigen Sie die ausstehende Rückmeldung.

Ich werde Sie heute noch überprüfen und Ihnen eine Rückmeldung per Mail machen.

Freundliche Grüsse, Barbara Ringgenberg

Barbara Ringgenberg, Raumplanerin
Telefon +41 31 633 73 32 (direkt), barbara.ringgenberg@jgk.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13, 3011 Bern
Telefon +41 31 633 73 20, Fax +41 31 634 51 58, www.be.ch/agr

Beilagen

- Pläne Baugesuch
- Modellfotos

Gemeinde Twann-Tüscherz Kreis 2 Plan 4554 1:500

Baugesuch für Parzellen 156, 477

Unterstrichene Parzellen sind noch nicht rechtsgültig.
Eigentümer siehe Rückseite.

74

ARCHITEKT

BAUHERR UND GRUNDEIGENTÜMER

BAUHERRSCHAFT: STRÄSSLER GENERALBAU AG / ROBERT KOPP

OBJEKT: NEUBAU PARZELLEN 156 + 477 - GAICHTSTRASSE - TWANN-TÜSCHERZ

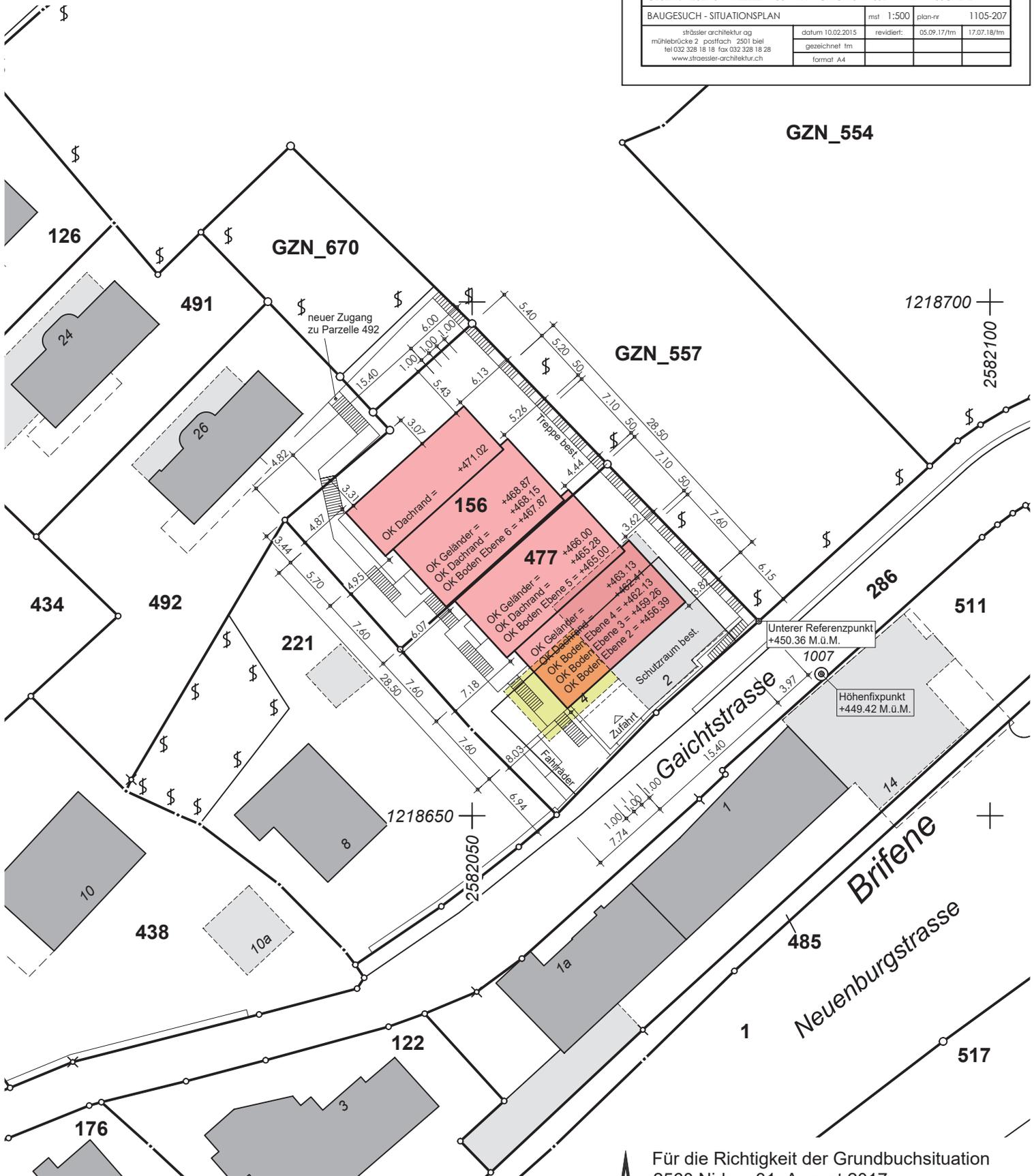
BAUGESUCH - SITUATIONSPLAN

strässer architektur ag
mühlebrücke 2 postfach 2501 biel
tel 032 328 18 18 fax 032 328 18 28
www.straessler-architektur.ch

mst 1:500 plan-nr 1105-207

datum 10.02.2015 revidiert: 05.09.17/tm 17.07.18/tm

gezeichnet tm format A4

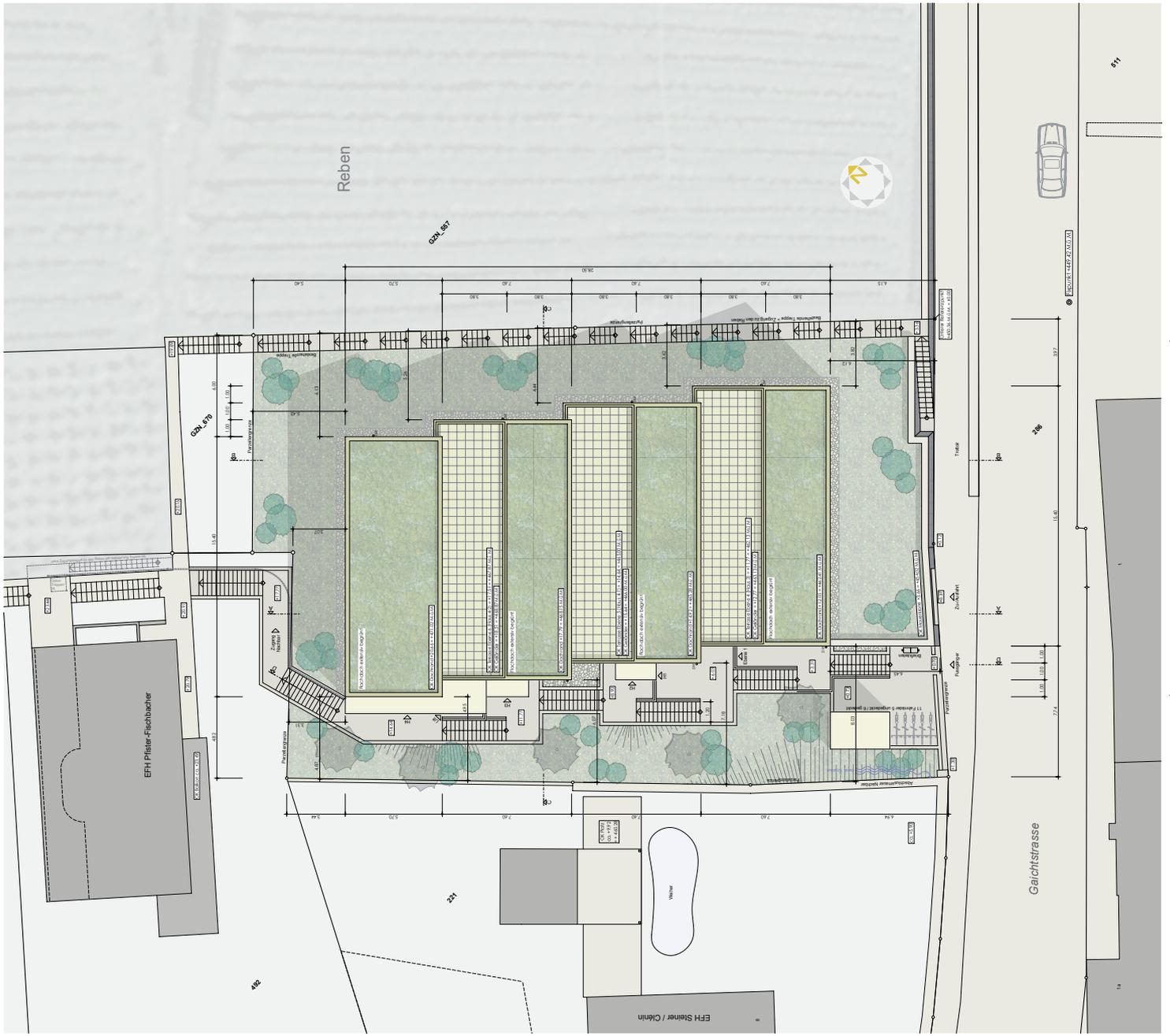


Daten aus der amtlichen Vermessung und Baulinien haben entsprechende Toleranzen. Müssen bei Projektierungen Abstände (z.B. Grenz-, Gebäude-, Strassenabstände, etc.) im cm-/dm-Bereich ausgenutzt werden, so ist auf jeden Fall vorgängig im Feld zu messen, die Aktualität und bei Baulinien auch die Übereinstimmung mit den rechtsgültigen Plänen (z.B. ÖREB-Kataster) zu prüfen.



Für die Richtigkeit der Grundbuchsituation
2560 Nidau, 31. August 2017

GeoplanTeam AG Hutzli + Kluser
Gemeindegeometer Andreas Kluser



LEGENDE ZUR UMGEBUNGSBESTALTUNG:

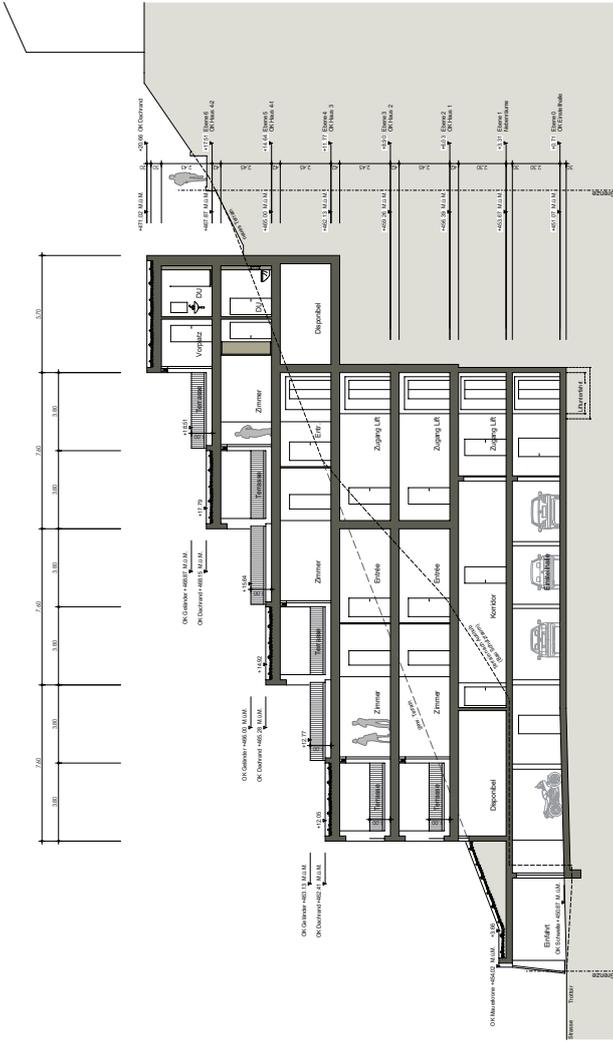
- Boden:
- Befestigt (Roboboden)
- Ersaart: VSS-Natur-Rohboden-Mischung
- Bäume:
- Flaumeiche
- Sträucher:
- Indigene Arten
- Gessblatt (1.0 bis 2.5m)
- Schwarzdorn (2.5 bis 5.0m)
- Schlehdorn (1.0 bis 2.5m)
- Flieder
- Purpurweide (2.5 bis 5.0m)
- weitere aus Forst-Baumschule
- Böschungen
- Anpassung des natürlichen Terrains mittels Böschungen
- (Die natürliche Neigung des bestehenden Geländes wird nicht als Böschung angegraben)
- Flachdach:
- Extensiv begrünt



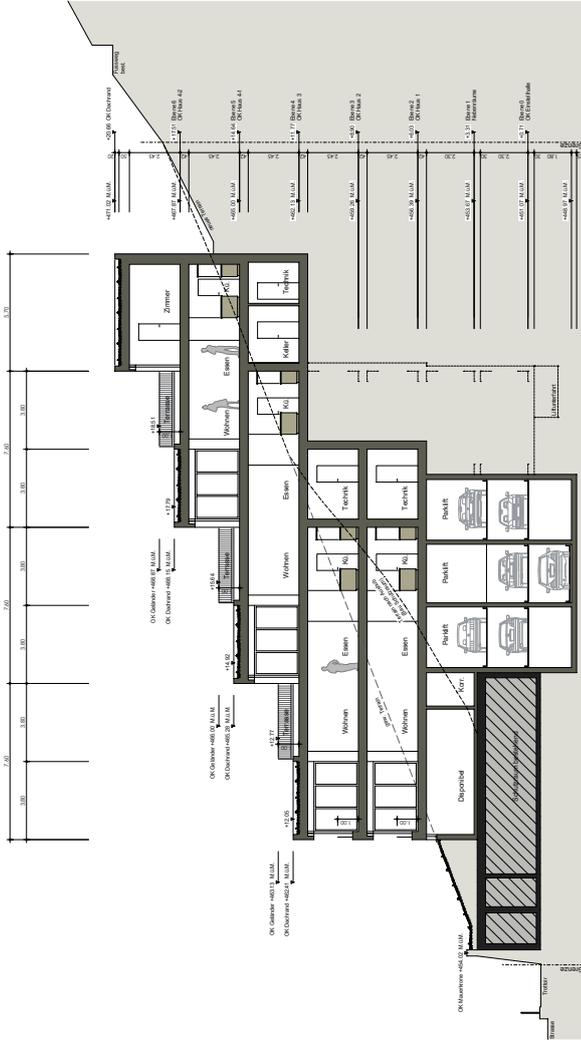
ARCHITEKT

BAUHERR UND GRUNDGEBENTÜMER

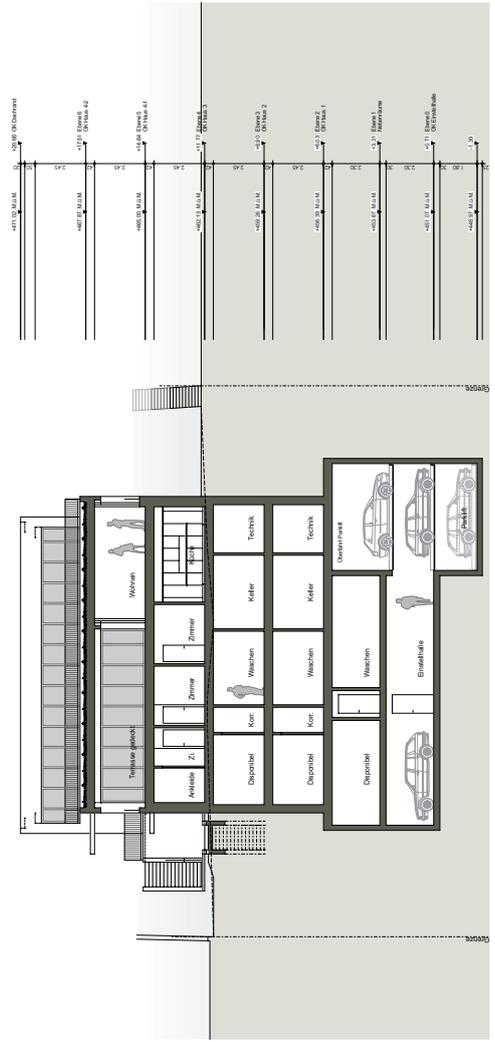
BAUHERRSCHAFT: STRÄSSLER GENERALBAU AG / ROBERT KOPP	
OBJEKT: NEUBAU PARCELLEN 156 + 477 - GAIACHTSTRASSE - TWANN-TÜSCHERZ	
BAUGESUCH - DACHAUFRICHT / UMGEBUNGS- planung gmbh & co. baug WILHELMSTRASSE 18, 4010 ZÜRICH 18, SWITZERLAND www.strassler-architektur.ch fonat: 70304	maßstab: 1:100 plan Nr.: 1105-203 revidiert: 17.03.2014 10.09.17/11 12.01.18/11



Schnitt A-A



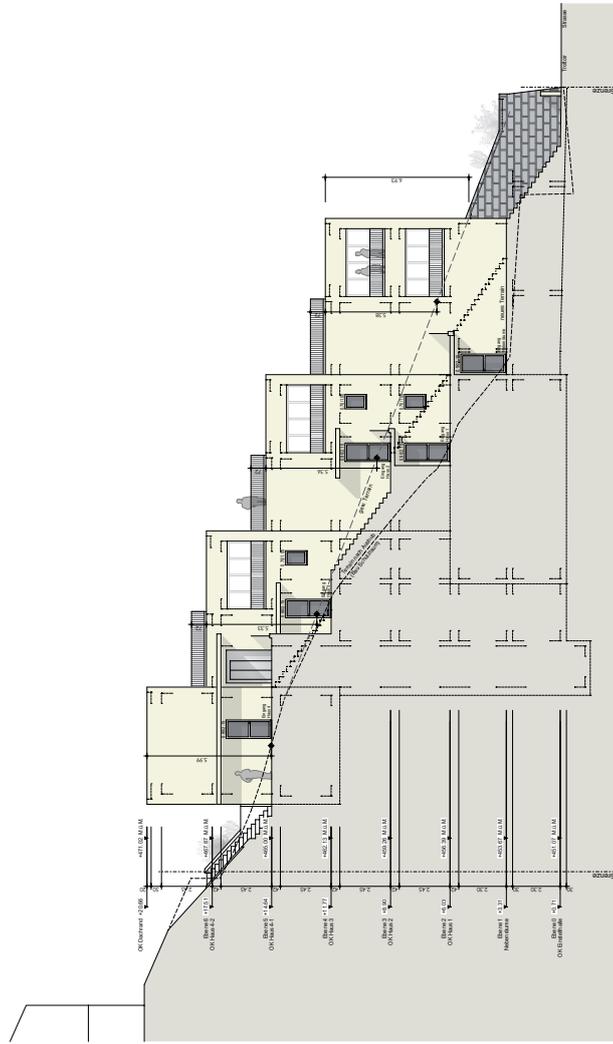
Schnitt B-B



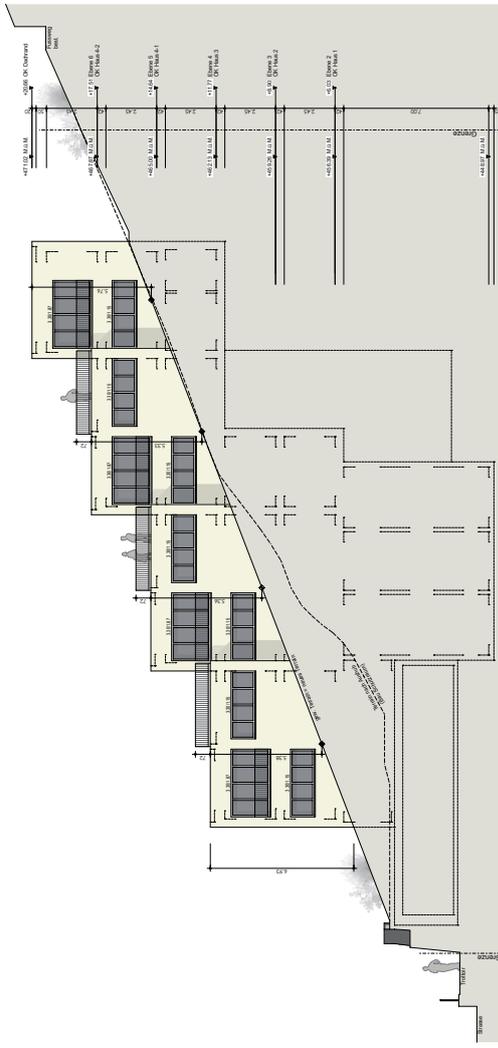
Schnitt C-C

ARCHITEKT
BAUHER UND GRUNDGEHTÜNER

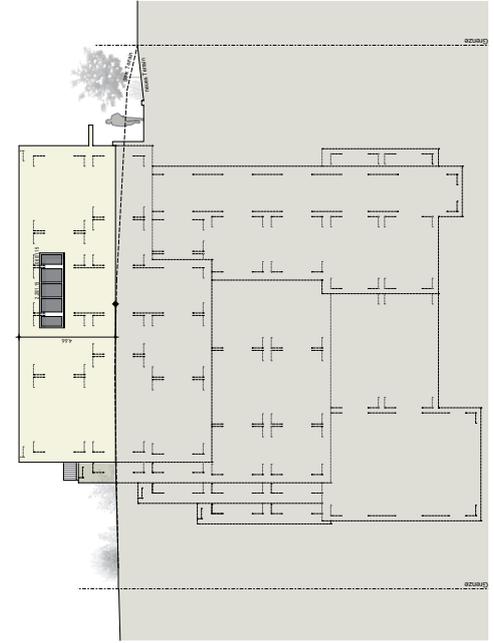
BAUHERSCHAFT: STRÄSSLER GENERALBAU AG / ROBERT KOPP	
OBJEKT: NEUBAU PARZELLEN 156 + 477 - GARCHSTRASSE - TWANN-TRISCHERZ	
BAUGESUCH - SCHNITT A-A, B-B & C-C	maßstab: 1:100
www.straessler-kopp.ch	datum: 10.03.2014
www.straessler-kopp.ch	gezeichnet von: 17.07.1976
www.straessler-kopp.ch	format: 70/105



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd



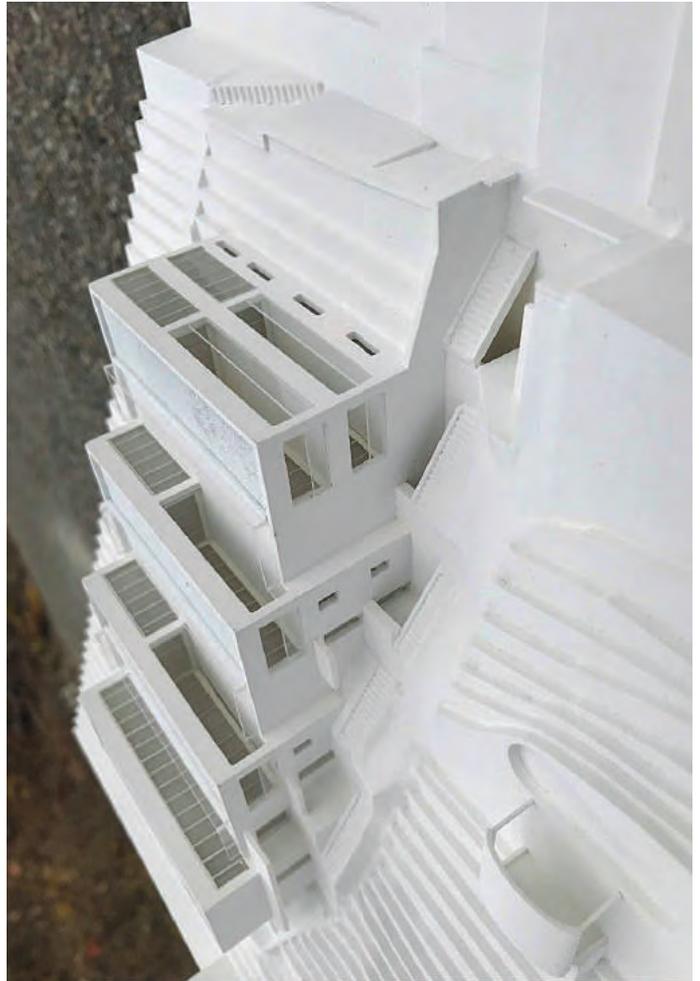
50.00 m = +450.36 M.D.M.

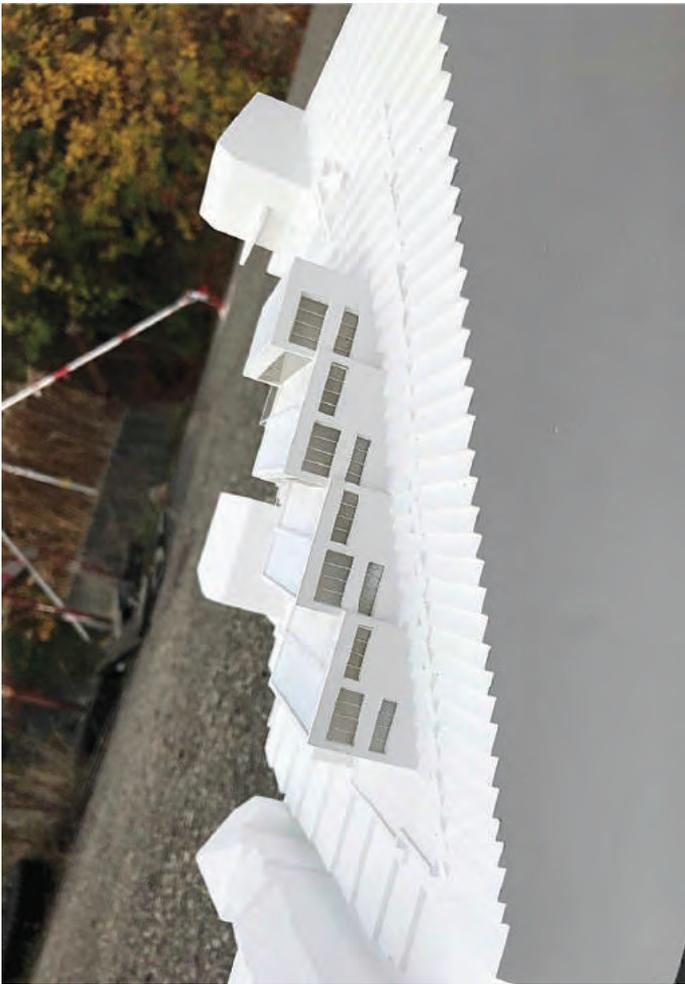
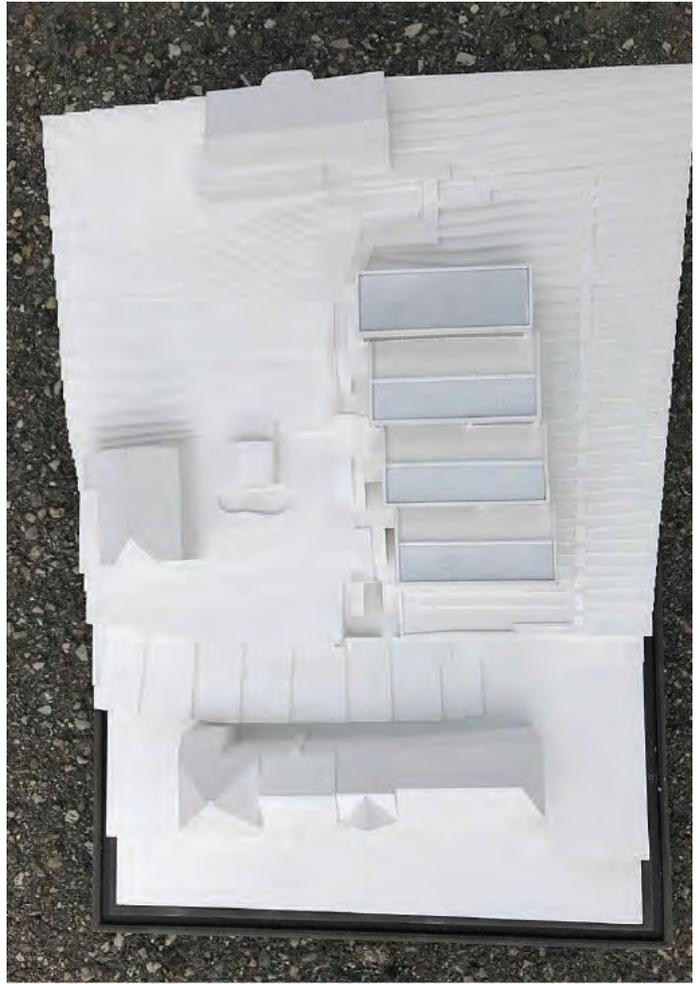
ÜBERSICHT EBENEN

ARCHITECT

BAUHER UND GRUNDGEGENÜMER

BAHRSCHAFT STRÄSSLER GENERALBAU AG / ROBERT KOPP	
OBJEKT: NEUBAU PARZELLEN 15a + 47 - GAIKSTRASSE - TWANNTISCHERZ	
BAUSÜCH - ANSICHTEN	maßstab 1:100
architekt: robert kopp	17.12.14/17m
architekt: robert kopp	17.07.18/17m
architekt: robert kopp	03.09.17/17m
format: A3	format: 70 x 105





17. AUFLAGE

- 17.1. Überbauungsordnung
- Überbauungsplan 13.8.2018
 - Überbauungsvorschriften 13.8.2018
 - Zonenplanänderung 13.8.2018
 - Bericht 13.8.2018 – Information

Die Urnenabstimmung erfolgt am 25.11.2018

17.2. Baugesuch