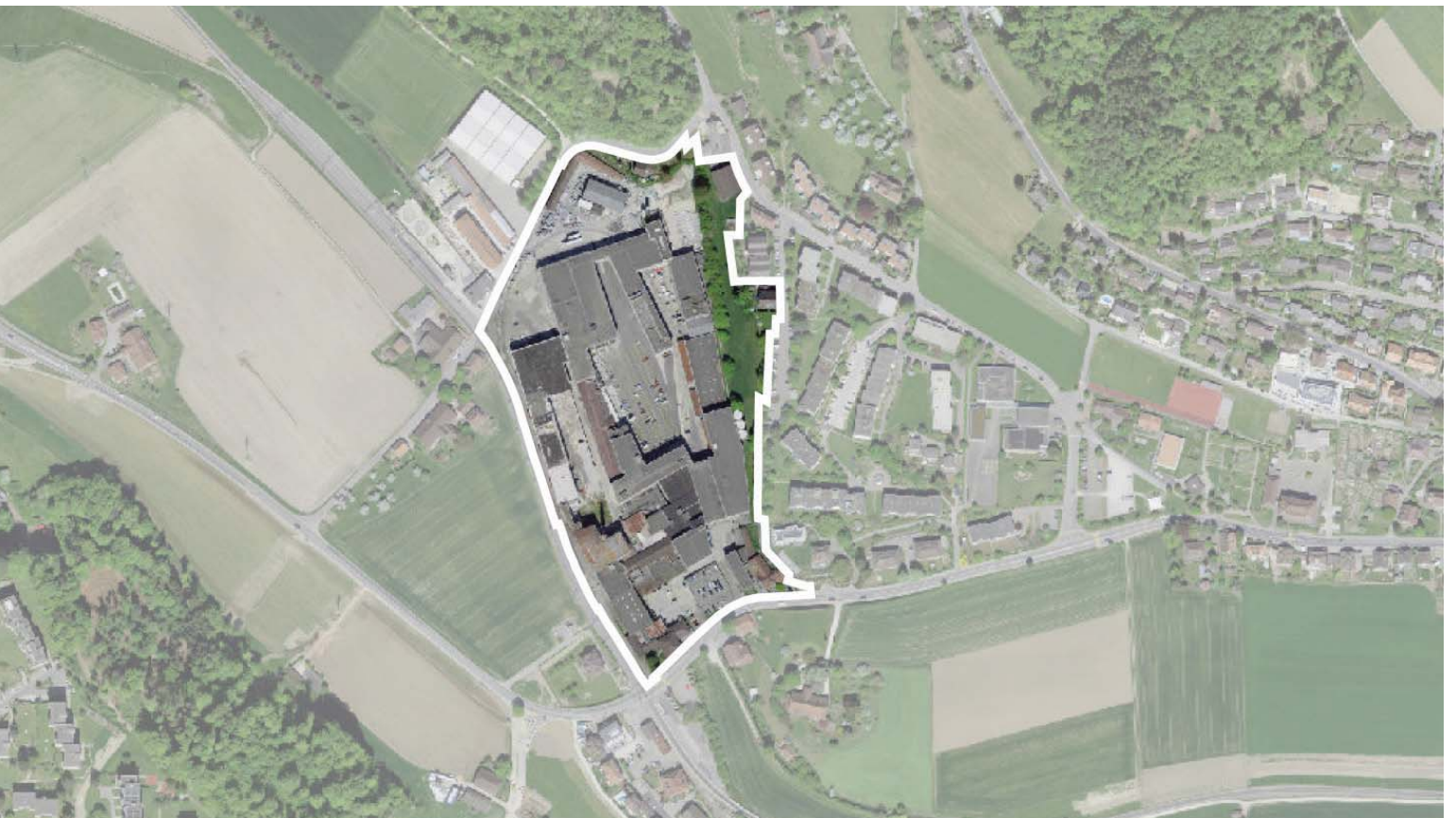


ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BERNAPARK"

Einwohnergemeinde Stettlen | Kanton Bern
Mitwirkungssexemplar vom 21. April 2022
Erläuterungsbericht



Auftraggeberin

Gemeinde Stettlen
Bernstrasse 116
3066 Stettlen

Bernapark AG
Bernapark 1
3066 Stettlen

Planungsbüro

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Kurzer Rückblick	5
1.2 Anlass der Planung	6
1.3 Planungsorganisation	6
1.4 Terminplanung	7
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.1 Kantonaler Richtplan	8
2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland	8
2.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	10
2.4 Grundordnung der Gemeinde Stettlen	11
2.5 Wasserbauplan Worble	12
2.6 Strassenplan Schwandiweg	13
3. Referenzkonzept	14
3.1 Ausgangslage	14
3.2 Vision Bernapark	15
3.3 Mobilitätsabwicklung	18
3.4 Soziologie	19
4. Planungsmassnahmen	20
4.1 Grundsätze von öffentlichem Interesse	20
4.2 Grundlage: ZPP Nr. 5 Bernapark	20
4.3 Überbauungsvorschriften	22
4.4 Überbauungsplan	24
5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	25
6. Planerische Beurteilung und Auswirkungen	26
6.1 Kernelement der Ortsplanungsrevision Stettlen	26
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt	26
6.3 Naturgefahren	27
6.4 Archäologie	27

7.	Planerlassverfahren	28
7.1	Mitwirkung	28
7.2	Vorprüfung	28
7.3	Öffentliche Auflage	28
7.4	Beschluss	28

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Kurzer Rückblick

Die Gemeinde Stettlen startete letztmals im Jahre 2008 eine Ortsplanungsrevision. Am 3. Februar 2011 wurde sie genehmigt. In der Schlussphase der Ortsplanungsrevision (Mai 2010) schloss die Kartonfabrik Deisswil unverhofft. Damit war die Zukunft dieses grossen Areals ungewiss. Vorsorglich wurde dieser Bestandteil der Ortsplanung sistiert. Das heisst, auf dem Fabrikareal und den zugehörigen Liegenschaften gelten unverändert der Zonenplan Stettlen und das Baureglement aus dem Jahr 1993.

Mit dem Einstieg der Investorenfamilie rund um Hans-Ulrich Müller und der Umfirmierung der Karton Deisswil AG in die Bernapark AG zeichnete sich eine neue Perspektive ab: Eine neue Kraft trieb die Transformation hin zu einer Verbindung von Arbeiten und Wohnen, Bildung und Freizeit, Kultur und Innovation voran. Damit stand die Ansiedlung von neuen KMU's und immer mehr auch von Wohnraum im Vordergrund. Die Gemeinde unterstützte die Ansinnen planungsrechtlich und hat seit der letzten Ortsplanungsrevision folgende Planungsgeschäfte an die Hand genommen:

- > 2012 bis 2016: Klärung erster Entwicklungsvorstellungen Bernapark und Ausscheidung der Bestandeszone Deisswil
- > 2017 bis 2018: Erlass des neuen Baureglements (mit neuen Messweisen) und der Gewässerräume
- > 2018: Baubeginn der 1. Bauetappe Bernapark
- > 2021: Projekt der kantonalen Schulprovisorien und Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung

Die Entwicklung in Deisswil ist von einer Vielzahl von parallelen Planungsprozessen abhängig: Ausbau Strasseninfrastruktur Schwandiweg, Umgestaltung der Bernstrasse, die erfolgte Verlegung der Bahnhaltestelle RBS mit künftigem Perronausbau sowie die Wasserbauplanung Worble.

1.2 Anlass der Planung

Die laufenden Parallelprozesse konnten sukzessive entflochten und vorangetrieben werden. Wichtigster Grundpfeiler hierzu ist die im Jahre 2019 begonnene Workshopserie zum Thema "Vision Bernapark Deisswil". Die Vision wurde im November 2020 erstellt und im Frühjahr 2022 angepasst. Mit diesem Grundkonzept liegen erstmals belastbare Grundlagen für das ehemalige Fabrikareal und die zugehörigen Liegenschaften vor, welche von ausgewiesenen Fachleuten der Disziplinen Architektur, Städtebau, Mobilitätsplanung und Siedlungssoziologie erarbeitet und in einem Dialogverfahren geprüft wurden. Darauf basierend können für die sistierten Gebiete nun die neuen baurechtlichen Spielregeln erlassen werden.

Während die bestimmenden Eckwerte der Entwicklung in der laufenden Ortsplanungsrevision festgelegt werden, soll parallel bereits die konkrete Umsetzung in eine Überbauungsordnung an die Hand genommen werden.

Das Ziel ist, dass der Bevölkerung gleichzeitig beide Instrumente vorgestellt werden können und dass die Bauherrschaft möglichst unverzüglich nach der Ortsplanungsrevision zu rechtskräftigen Baubewilligungen gelangen kann.

1.3 Planungsorganisation

Die Erarbeitung der neuen Grundordnung und der vorliegenden Überbauungsordnung wurde in einer Arbeits- resp. Steuergruppe beraten.

Zusammensetzung der Arbeitsgruppe:

- > Ester Sulmoni, Bauverwalterin Gemeinde Stettlen
- > Ivo Sonderegger, Geschäftsführer Bernapark AG
- > Christian Wiesmann, Vertretung Bernapark AG
- > Florian Künti, Panorama AG
- > Sahra Lustenberger, Panorama AG

Zusammensetzung der Steuergruppe:

- > Lorenz Hess, Gemeindepräsident Stettlen
- > Verena Zwahlen, Gemeindeschreiberin Stettlen
- > Hans-Ulrich Müller, Verwaltungsratspräsident Bernapark AG
- > Teilnehmende der Arbeitsgruppe

1.4 Terminplanung

Für die Überbauungsordnung "Bernapark" werden folgende Termine angestrebt:

- | | |
|---|--------------------------------|
| > Erarbeitung Vision Bernapark | März 2020 bis Oktober 2020 |
| > Überarbeitung der Vision | Januar bis Mai 2022 |
| > Erarbeitung der Planungsinstrumente | November 2021 bis April 2022 |
| > Fakultative Mitwirkung Überbauungsordnung | Mai 2022 |
| > Überarbeitung und Detailnachweise | Juni bis Juli 2022 |
| > Kantonale Vorprüfung | August bis Oktober 2022 |
| > Bereinigung und öffentliche Auflage | November 2022 bis Februar 2023 |
| > Früheste Beschlussfassung GR | Mai 2023 / November 2023 |

Dies unter der Voraussetzung, dass die vorliegende Planung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als prioritäres Verfahren anerkannt wird.

2. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kantonaler Richtplan

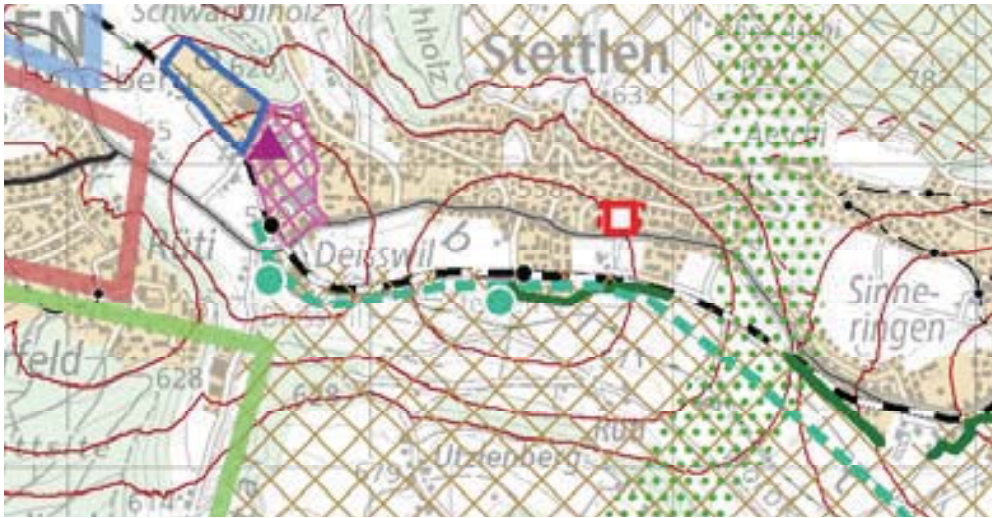
Die Regionalkonferenz "Bern-Mittelland" hielt in ihrem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK (vgl. Kapitel 2.2) fest, dass sich das Gebiet Bernapark aus raumplanerischer Sicht besonders gut für eine Wohnnutzung resp. eine gemischte Wohn-/Arbeitsnutzung mit einem grossen Anteil Wohnen eignet. Es handelt sich um ein bereits eingezontes Gebiet mit Umstrukturierungspotenzial (Umstrukturierungsgebiet). In diesem Zusammenhang wurde das Gebiet Nr. 25 "Bernapark" als prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonaler Sicht festgelegt (Koordinationsstand "Festsetzung").

Im Massnahmenblatt A_08 wurde festgehalten, dass durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung der haushälterische Umgang mit dem Boden gefördert wird. Mit gezielten Umstrukturierungen, Verdichtungen und Siedlungserweiterungen an zentralen, gut erschlossenen Lagen werden prioritäre Entwicklungsgebiete aus kantonaler Sicht für das Wohnen gefördert.

2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland

Mit dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 und dem Agglomerationsprogramm der 4. Generation (AP4) werden die Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplanung aufeinander abgestimmt.

- > Siedlung: Konsequente Innenentwicklung
Das bis 2040 erwartete hohe Bevölkerungswachstum soll hauptsächlich innerhalb der bestehenden Bauzone bewältigt werden.
- > Landschaft: Qualität sichern
Es wird das Ziel verfolgt, die im schweizweiten Vergleich hohen landschaftlichen Qualitäten der Region zu sichern.
- > Verkehr: Multimodale Mobilität
Die im 2019 beschlossene Mobilitätsstrategie 2040 fliesst ins aktuelle RGSK ein und damit auch der neue strategische Schwerpunkt "Vernetzung". So ist beispielsweise ein Netz von Velohaupttrouten in der gesamten Region geplant.



Ausschnitt RGSK
Bern-Mittelland 2021

Siedlung | Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebiet

> BM.S.-UV.1.126 | Stettlen, Bernapark | Priorität A



Bei Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten handelt es sich um unternutzte, nicht mehr genutzte Gebiete innerhalb des Siedlungskörpers oder gering bebaute Bauzonen mit guter ÖV- und MIV-Erschliessung. Die Gemeinde fördert aktiv und prioritär die Umnutzung dieser Gebiete, treibt die Verfügbarkeit voran und stellt die erforderlichen Infrastrukturen zur Verfügung. Im Rahmen der Ortsplanung prüfen die Gemeinden mögliche Massnahmen zur qualitätsvollen Verdichtung.

Siedlung | ViV-Standort (neu)

> BM.S.-VIV.1.9 | Stettlen, Bernapark | Vororientierung

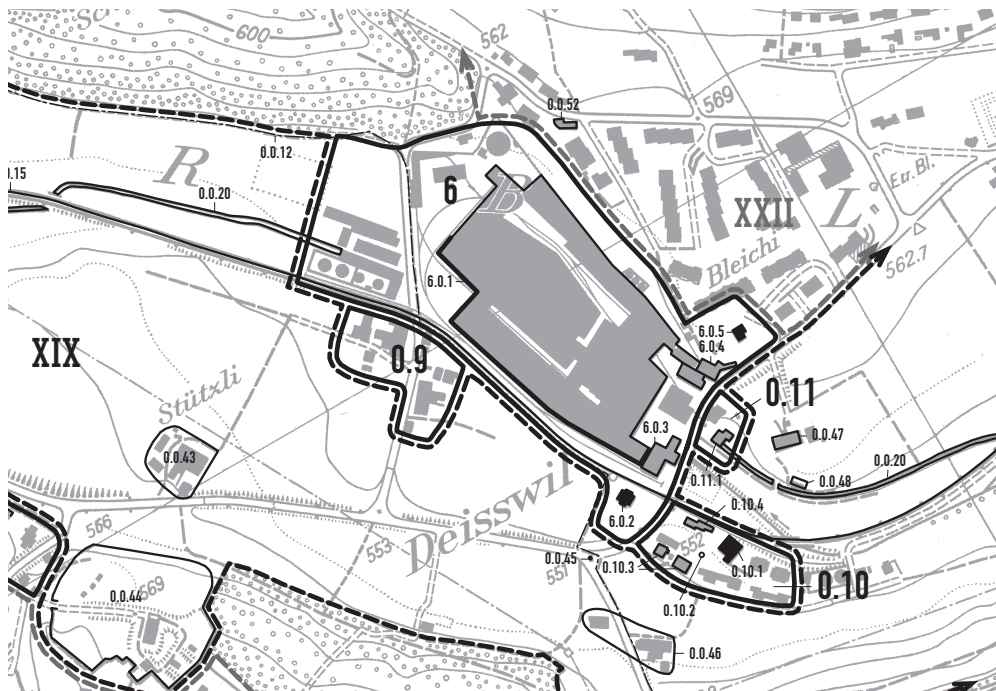


Verkehrsentensive Vorhaben (ViV) zählen zu den Anlagen mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, die eine Grundlage in der Richtplanung benötigen. Gefordert ist eine koordinierte Anwendung des Umwelt- und Raumplanungsrechts mit dem Ziel, verkehrsreduzierte Siedlungsstrukturen zu erreichen.

2.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Areal "Bernapark" liegt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Perimeter "Worbletal", welcher sich über 5.5 Kilometer erstreckt. Unter dem Namen Worbletal sind die Gewerbesiedlungen an der unteren Worble zusammengefasst.

Der grosse Gebäudekomplex der Papier- und Kartonfabrik Deisswil, im Kern von 1918, begrenzt das weite Tal und markiert damit seine Bedeutung als einer der wichtigsten Industriebetriebe des Worbletals (6). Vor der Anlage (6.0.1) mit rhythmisch gegliederter, fast 260 Meter langen Fassadenabwicklung steht markant die Fabrikantenvilla von 1914 (6.0.2).



Ausschnitt aus dem ISOS Worbletal

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	6	Industrieareal Deisswil	C	✓	✓	✓	C			38, 41, 42, 44
E	6.0.1	Kartonfabrik Deisswil, grosser Industriekomplex, das Tal dominierender, 260 m langer Betonskelettbau mit rhythmisierenden Kunststein-elementen, 1918				✓	A			38, 41, 44
E	6.0.2	Fabrikantenvilla, gegliederter Massivbau mit Mansarddach, 1914, umgeben von Parkanlage mit altem Baumbestand				✓	A			38, 42
	6.0.3	Verwaltungsgebäude, zweigeschossiger Walmdachbau				✓		o		38
	6.0.4	Gasthof «Ziegelhüsi», E. 19. Jh.						o		38
E	6.0.5	Villa «Hübeli» in markanter Lage über der Fabrik, erb. 1928				✓	A			38

2.4 Grundordnung der Gemeinde Stettlen

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Areal der "Bestandeszone BD" (westlich) der "Gewerbe-/Industriezone GI1" (östlich) zugewiesen. In der letzten Teilrevision Ortsplanung wurde die Gewerbe-/Industriezone von der Genehmigung sistiert. Parallel zur Erarbeitung der Überbauungsordnung findet die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Stettlen statt. In dieser wird das gesamte Gebiet "Bernapark" in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) überführt.

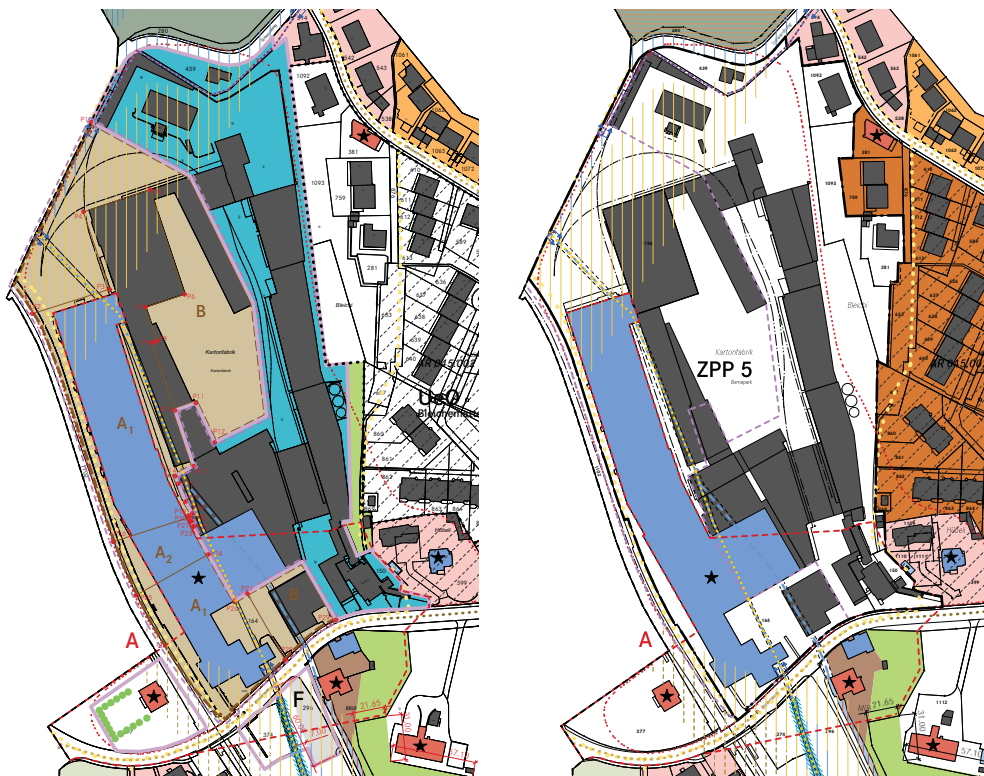


Abb. links: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt im April 2019)

Abb. rechts: Ausschnitt aus dem neuen Zonenplan (Stand: Mitwirkung)

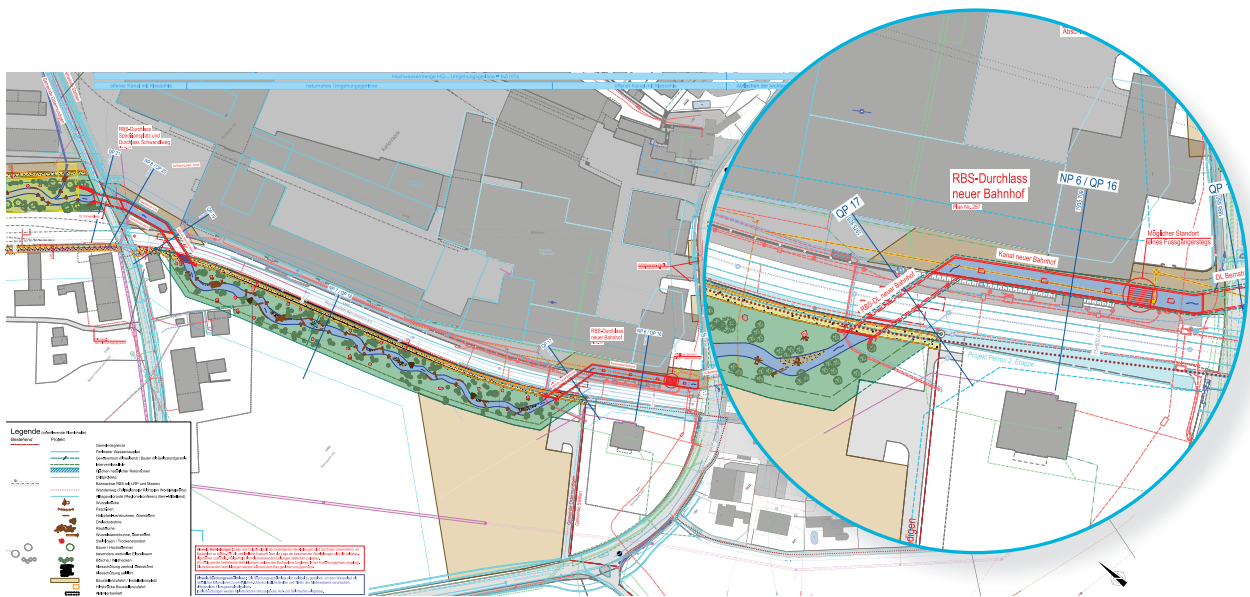
Basierend auf der Vision Bernapark (vgl. Kapitel 3) wurden in der neuen ZPP Nr. 5 "Bernapark" die massgebenden Bestimmungen für das Areal festgelegt.

Die ZPP bezweckt "die schrittweise bauliche und nutzungsmässige Transformation der ehemaligen Kartonfabrik Deisswil hin zu einem belebten, durchmischten Wohn- und Arbeitsort von regionaler Ausstrahlung". Damit ist auch gesagt, dass dies ein langjähriger Prozess ist, welcher durch die Gemeinde in den Punkten von allgemeinen Interessen gesteuert wird und gleichzeitig den Bauherrschaften zukunfts offene Entwicklungsmöglichkeiten lassen muss. Die einzelnen Festlegungen der Zone mit Planungspflicht sind weiter unten erläutert.

2.5 Wasserbauplan Worble

Der Wasserbauplan "Worble" ist ein interkommunales Projekt der beiden Gemeinden Stettlen und Ostermundigen und verfolgt das Ziel, den Hochwasserschutz sicherzustellen und den Bachlauf der Worble, unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, zu renaturieren.

Mit dem Wasserbauplan werden die Überflutungsgebiete, Baueinschränkungen, das Ausführungsprojekt, der Unterhalt des Gewässers sowie die Finanzierung geregelt. Ein wesentliches Merkmal ist das Umgehungsgerinne in Deisswil, mit welchem die ehemalige Kartonfabrik von der Worble entlastet wird. Im Gewässerentwicklungskonzept des Kantons Bern wurde der Bereich als Teil der strategischen Revitalisierungsplanung 2016 - 2035, GEKO-BE.2014 (Objektblatt Nr. 230, Worble) aufgenommen. Damit wird der ehemalige Worblekanal formell nicht mehr als Gewässer taxiert und die geplante Arealentwicklung vereinfacht. Die Worble erfährt eine ökologische Aufwertung.

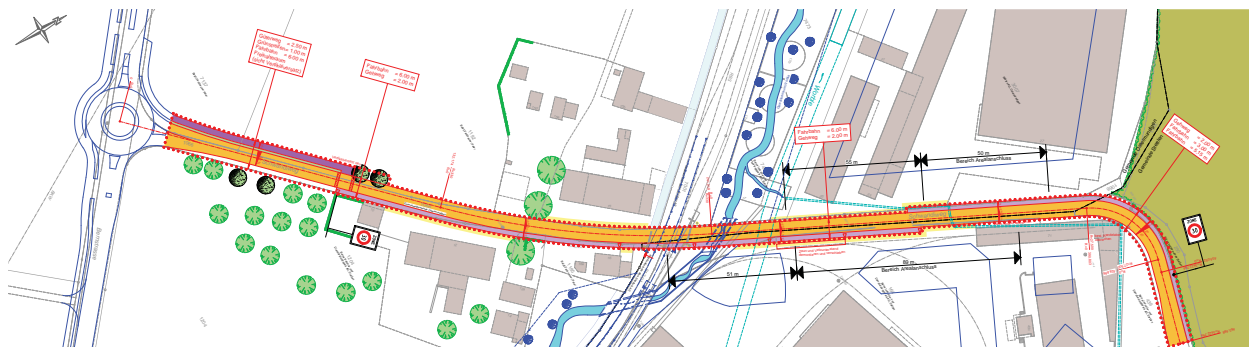


Ausschnitt Wasserbauplan, Situation IV (freier Masstab, Gruner Ingenieure) mit Vergrößerung Durchlass Bahnhof Deisswil

2.6 Strassenplan Schwandiweg

Die künftige Entwicklung des Bernaparks soll hauptsächlich über den Schwandiweg erschlossen werden, womit das Verkehrsaufkommen auf dem Schwandiweg erhöht wird. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass dessen Ausbaustandard und die Einmündung in die Bernstrasse mittel- bis längerfristig nicht mehr genügt, um dieser Erschliessungsfunktion nachzukommen. Im Hinblick auf diese Entwicklung liegt für den Ausbau des Schwandiwegs ein Strassenbauplan vor.

Im Weiteren plant das Tiefbauamt des Kantons die Sanierung der Bernstrasse zwischen Ostermundigen und Deisswil. Im Rahmen der Strassenplanung "Sanierung Bernstrasse Deisswil" ist vorgesehen, die Strassen auf die künftigen Bedürfnisse auszurichten. Unter anderem sieht die Planung vor, den Schwandiweg mit einem Kreisell an die Bernstrasse anzuschliessen. Dieser dient hauptsächlich der lokalen Erschliessung, ist aber auch Teil der Freizeitveloroute.

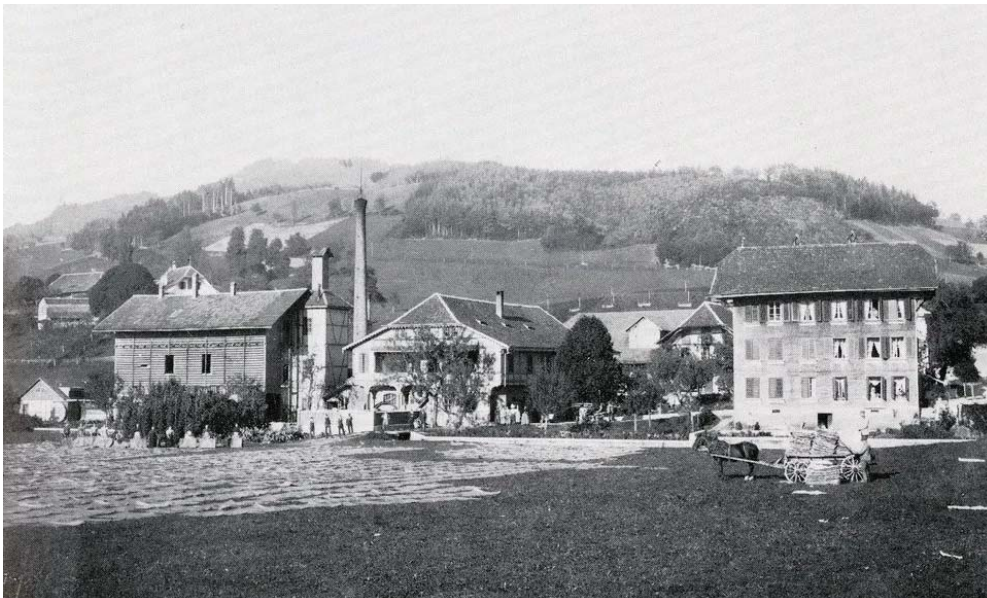


Überbauungsordnung "Erschliessung Schwandiweg" (Stand Mitwirkung, November 2015)

3. REFERENZKONZEPT

3.1 Ausgangslage

Die einstige Kartonfabrik Deisswil wurde laufend an die wachsenden Bedürfnisse des Unternehmens angepasst. Jedes Gebäude wurde jeweils für einen spezifischen Nutzen gebaut. Daraus entstand ein charakteristisches Ensemble von baukulturellem und historischem Wert.



Deisswil um die Jahrhundertwende [Quelle: Berner Zeitung]

Aufgrund der schwierigen Marktlage wurde die Kartonfabrik im 2010 geschlossen. Seither ist das Areal eine klassische Industriebrache mit riesigen Hallen, verwinkelten Werkstätten und Lagern, durchzogen von Eisenbahngleisen, geprägt von mächtigen Massivbauten.

Seit der Schliessung der Kartonproduktion und der Etablierung des Bernaparks stellt sich die Frage, wie der Bernapark nachhaltig und mit Respekt gegenüber der historischen Bausubstanz transformiert werden kann. Gefragt ist eine robuste städtebauliche Vision, welche genügend Strahlkraft hat, um die künftige Baugestaltung zu prägen, baurechtlich umsetzbar ist und gleichsam kein "Papiertiger" darstellt. Im Jahr 2016 gab die Stettler Bevölkerung mit ihrem "Ja" zur Umzonung der Bestandeszone grünes Licht für ein erster Schritt zur Umsetzung der Vision Bernapark. Einen weiteren Meilenstein erlebte das Projekt Bernapark am 30. August 2018 mit dem Spatenstich zur ersten Bauetappe.

3.2 Vision Bernapark

[vgl.: "Vision Bernapark", Aebi&Vincent Architekten, Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Kontextplan, Zimraum, 13. Oktober 2020]

Vision

Der kulturhistorisch und architektonisch wertvolle Charakter der ehemaligen Kartonfabrik ist der Ausgangspunkt für jede weitere Entwicklung des Areals. Die Umnutzung soll wie die bestehende Überbauung als additive Transformation sichtbar sein. Damit sowohl ein grosser Nutzungsmix entstehen kann sowie attraktive Aussenräume gestaltet werden können, sollte eine Verdichtung stattfinden.

Städtebau und Nutzung



Modellfoto Vision
Bernapark (Bernapark
AG)

Bei der Ertüchtigung des Bernaparks soll möglichst viel von der bestehenden Bausubstanz der ehemaligen Kartonfabrik erhalten und der industrielle Charakter gewahrt werden. Die historischen Gebäude, Materialien und Oberflächen konstituieren die räumliche Struktur und prägen die einmalige Atmosphäre der Anlage.

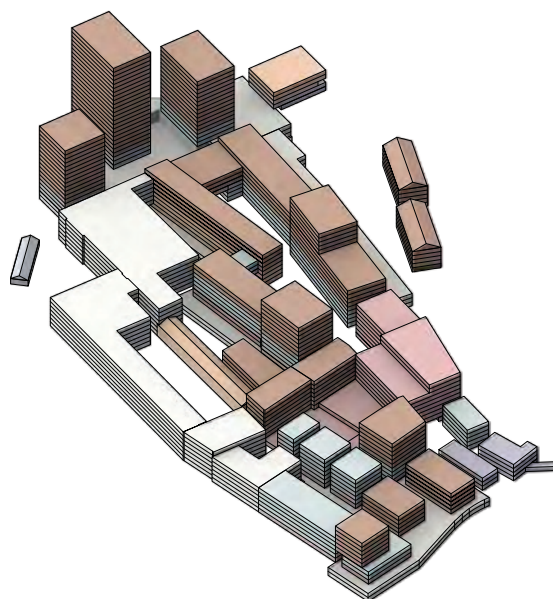
Die 260 Meter lange prägende Frontfassade der Kartonfabrik ist und bleibt das Gesicht des Areals nach aussen. Auf Seite der Bernstrasse schliesst ein höheres Gebäu-

de die Front ab. Es ist der Auftakt der Höhenentwicklung, welche über die Aufstockungen im Zentrum ihren Abschluss in den höheren Gebäuden auf der Nordseite findet.

Die Zugangsseite des Bernaparks befindet sich an der Bernstrasse. Die Haupteinschliessung für die Nutzer:innen erfolgt über den Schwandweg. Wertvolle Bausubstanz wie die Fabrikantenvilla, die alte Mühle und das Ziegelhüsli prägen diesen Ort. Die neuen Gebäudevolumen orientieren sich an der bestehenden Kleinmassstäblichkeit und werden durch die drei Längsachsen gegliedert.

Das Zentrum wird durch einen Riegel ergänzt, welcher sich an den bestehenden Gebäudeausrichtungen orientiert. Die Durchwegungen in Querrichtung verbinden die verschiedenen Aussenräume, welche durch individuelle Themen differenziert werden. Die Aussenräume im Zentrum sind in ihrer Massstäblichkeit grosszügig bemessen. Dementsprechend kann mit Aufstockungen das Verhältnis von Gebäudehöhe und Gebäudeabstand optimiert werden. Im östlichen Bereich des Areals formulieren zwei Langhäuser auf der Hangkante den Quartierabschluss. Die Setzung der höheren Häuser berücksichtigt die drei Längsachsen, die sich durch das Areal ziehen. Die zwei Bauernhäuser am Schwandweg werden typologisch um ein drittes Gebäude erweitert. Dieses fasst den grossen Platz vor der markanten Fassadenfront.

Die Nutzung soll durchmischert sein: In etwa gleich viel Fläche ist für Wohnen und für Arbeiten vorgesehen. Daneben sollen Schulnutzungen, Gastronomie oder Verkaufsflächen Platz finden. Auch Betriebe im öffentlichen Dienst (Arztpraxen, Zahnarztpraxen) sind im Sinne eines belebten Ortes denkbar. Der Vision liegt ein exemplarischer Nutzungsmix zu Grunde, welcher sich je nach Nachfrage im Rahmen der Bandbreite der Überbauungsordnung verändern kann.



Flächen:	
Wohnen	108 500 m ²
Büro	44 000 m ²
Schule	16 500 m ²
Verkauf	5 000 m ²
Gastro	5 000 m ²
Sport	10 000 m ²
Gewerbe	20 000 m ²
Parking	55 500 m ²
Keller, Lager Technik	15 500 m ²
<hr/>	
Nutzfläche Bestand (im Bau befindlich):	44 000 m ²
Nutzfläche neu (Etappe 1-4)	209 000 m²
Nutzfläche total verkehrsrelevant	253 000 m²
Fläche total Endzustand:	324 000 m ²

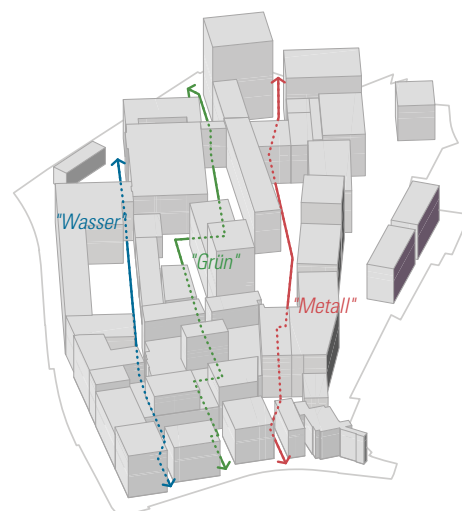
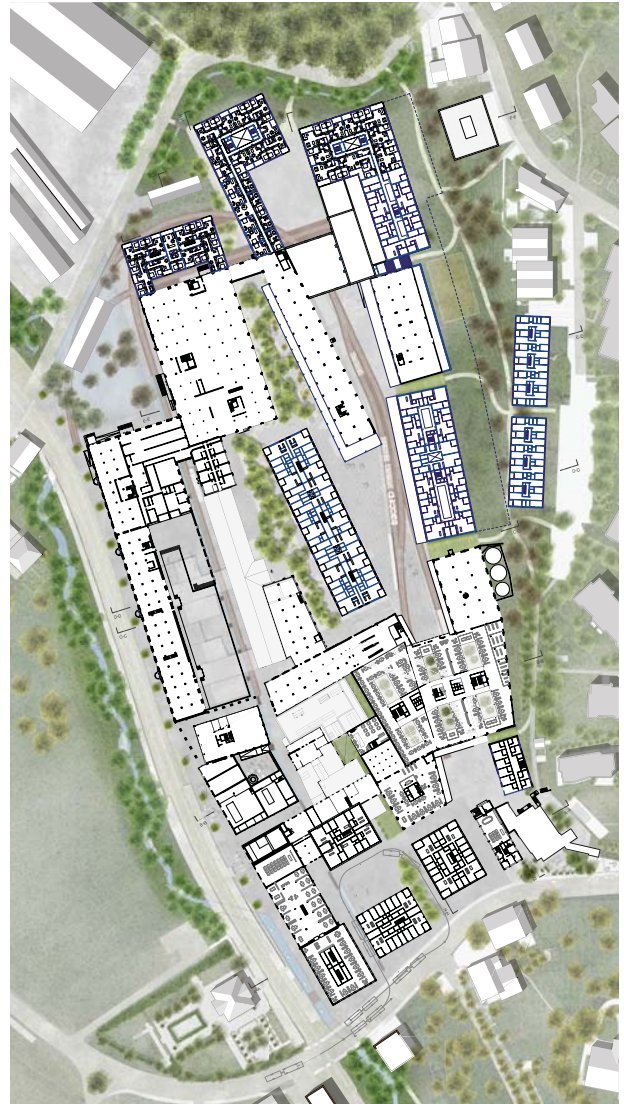
Abbildung: Schematischer Nutzungsnachweis Vision Bernapark (Aebi&Vincent Architekten)

Aussenraum

Unterschiedliche Freiraumtypologien rahmen den Bernapark und nehmen unterschiedlichste topologische und historische begrünte Orte, Atmosphären, Dichten und Nutzungen in unmittelbarer Nähe auf. Auf der Hangkante begleitet ein Panoramaweg mit Blick über das ganze Worblental den Quartierabschluss. Als Ausläufer des nordseitigen Hügels definiert die Ruderalvegetation den Übergang zur Arealentwicklung. Im Süden bildet die Bahnlinie der RBS den Abschluss. Begleitet wird sie im Talboden von der Worble und dem Wanderweg, welcher den Ort an unterschiedliche Naherholungsgebiete anbindet. Beim südlichen Zugang zum Areal ist ein Ankunftsplatz geplant, auf welchem unter anderem eine neue Bushaltestelle vorgesehen wird.

Das primäre Ordnungsprinzip des Areals ist auf die ehemalige Logistikkorridore zurückzuführen und an den drei Längsverbindungen ablesbar. Jede Achse hat ihren individuellen Charakter, welcher insbesondere durch differenzierte Aussenraumgestaltungen gestärkt werden soll:

- > Bei der Längsachse "Wasser" soll das Thema Wasser/ehemalige Worble erlebbar gemacht werden, z. B. in Form eines urbanen, gefassten "Stadtbachs".
- > Die Längsachse "Grün" soll als Abfolge von verschiedenen Räumen in Erscheinung treten. Die Plätze sind mit Bäumen und anderen Pflanzen zu bestocken und die versiegelten Oberflächen des Bodens sollen, wo gestalterisch sinnvoll, aufgebrochen werden.
- > Bei der Längsachse "Metall" soll die prägende Bahnlogistik und industrielle Atmosphäre auch zukünftig ablesbar bleiben (z. B. Bahngleise und Bodenbeläge, Verloaderampen).



3.3 Mobilitätsabwicklung

[vgl.: Arealentwicklung Bernapark – Deisswil, Rahmenkonzept Mobilität, Kontextplan AG, 18. Dezember 2020]

Die geplante Entwicklung Bernapark generiert wesentliche Mobilitätsbedürfnisse und eine entsprechende Verkehrsnachfrage. Diese soll zukunftsgerichtet organisiert und sichergestellt werden. Die Erschliessung Bernapark soll für die Region, die Gemeinde und das Areal attraktiv, wirtschaftlich und aus Sicht Gesellschaft und Umwelt nachhaltig konzipiert werden.

Die Mobilitäts- und Verkehrslösung Bernapark orientiert sich insbesondere auch an der Mobilitätsstrategie Region Bern-Mittelland 2040 und damit an der 4V-Strategie:

- > Vernetzen: Digitale Vernetzung und Vernetzung der Verkehrsmittel mit dem Ziel, das Gesamtverkehrssystem effizienter zu gestalten und den Zugang zu Mobilitätsdienstleistungen zu erleichtern. Eine über die Zuständigkeits- und Themenebenen vernetzte, koordinierte Planung.
- > Vermeiden: Ein weiteres Verkehrswachstum wird möglichst vermieden.
- > Verlagern: Das Verkehrsaufkommen wird vermehrt auf flächensparende Verkehrsmittel verlagert.
- > Verträglich gestalten: Das Verkehrsaufkommen soll möglichst verträglich gestaltet werden – umweltverträglich, siedlungsverträglich, verträglich bezüglich der Kapazität und Finanzierbarkeit der Infrastruktur.

Das Rahmenkonzept Mobilität Bernapark definiert die erforderlichen Grundregeln für die Organisation der Mobilitäts- und Verkehrsaspekte, ausgerichtet auf die verträgliche Gesamtentwicklung des Areals.

Im Rahmen der etappierten Arealentwicklung ist das Rahmenkonzept für die einzelnen Etappen zu konkretisieren und unter Einbezug der tatsächlichen Entwicklung und neuer Erkenntnisse zu aktualisieren, ganz im Sinne eines lernenden Prozesses. Dies erfordert eine institutionalisierte partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Bernapark, Gemeinde, Region und Kanton. Ein periodisches Monitoring & Controlling stellt die erforderlichen Wissensgrundlagen sicher.

3.4 Soziologie

[vgl. Gutachten mit Szenarien zur Einwohner- und Nutzungsentwicklung Zimraum GmbH, 12. Mai 2021]

Die Transformation des Fabrikareals geschieht nicht von heute auf morgen, sondern dauert von 2020 bis über 2035 hinaus. Die bisherigen Vermietungszahlen zeigen, dass sowohl die Büro- und Gewerbeflächen als auch die Wohnungen nachgefragt werden. Je mehr Nutzungen im Bernapark angesiedelt sind, desto attraktiver wird das Areal für weitere Nutzer:innen. Auf jedem Areal braucht es Pioniere, die den Anfang machen.

Der Erfolg von Arealentwicklungen kann nie im Voraus garantiert werden. Deshalb ist es wichtig, dass sich Areale entwickeln können und nicht einem zu fixen Plan folgen müssen. Der Investor kann steuern, wann er die Baueingaben für die nächste Etappe macht und damit abwarten, bis die Nachfrage genügend gross ist.

Mit der Entwicklung des ehemaligen Fabrikareals entstehen unterschiedliche Gebäudetypologien. Das authentische Wohnen im Bestand sowie in modernen Neubauten spricht verschiedene Zielgruppen an. Der Wohnungsmix soll mit den Etappen variieren und für jede Etappe soll evaluiert werden, wie sich die Nachfrage entwickelt und welche Angebotslücken gefüllt werden können.

Das Wohnungsangebot des Bernaparks richtet sich an eine ÖV-affine Zielgruppe, welche auf ein Auto verzichtet respektive dieses gering nutzt. Dies ist möglich, da die Rahmenbedingungen stimmen, vor allem bezüglich Anbindung an den öffentlichen Verkehr, den Versorgungsmöglichkeiten auf dem Areal und der Nähe zur Natur.

4. PLANUNGSMASSNAHMEN

4.1 Grundsätze von öffentlichem Interesse

Die Gemeinde Stettlen will die Qualität der Entwicklung und die Grundsätze einer geordneten, gemeindeverträglichen Entwicklung allgemeinverbindlich festlegen. Dazu werden die aus Sicht der Allgemeinheit zentralen Aspekte der Entwicklung allgemeinverbindlich geregelt. Entprechend fällt die Zone mit Planungspflicht detailliert aus. Demgegenüber geht es in der vorliegenden Überbauungsordnung um die örtliche und rechtliche Präzisierung:

Aspekt	Grundlage geregelt in ZPP	Präzisierung in Überbauungsordnung
Wieviel und wann	> Art & Mass der Nutzung inkl. Etappierung > Wohnanteile	> Wo kann wie hoch gebaut werden?
Wie (Qualität)	> Gestaltungsgrundsätze: Prämissen und Konsultation Fachberatung	> Längsachsen: Gestaltung, raumbildende Fassaden, öffentliche Zugänglichkeit
Auswirkungen	> Erschliessungsgrundsätze: Zu- und Wegfahrt, Einstellhallen, Fusswege, Mobilitätsbeirat, Controlling > max. DTV Gewerbe > max. Ausfahrten zur Abendspitzenstunde > PP-Anzahl	> Lage Fusswege, Zufahrten, Notzufahrt, Gebäudedurchgänge, usw.
	> Lärmschutz	
Ökologie	> Energie	

Gleichsam verbleibt die nötige Flexibilität bei der Bauherrschaft, den genauen Nutzungsmix, die zeitliche und örtliche Entwicklungsabfolge sowie die nötigen Mobilitätslenkungsmassnahmen zur rechten Zeit zu definieren und die planerischen Vorleistungen zu gegebener Zeit zu erbringen.

4.2 Grundlage: ZPP Nr. 5 Bernapark

Im Artikel 6d "ZPP Nr. 5 Bernapark" des Baureglements sind die Bestimmungen für die Arealentwicklung detailliert festgehalten. Diese wesentlichen Punkte wurden nachfolgend zusammengefasst.

Art und Mass der Nutzung

- > Folgende Nutzungen sind zulässig: Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Kultur, Gastronomie, Hotel, öffentliche Nutzungen und Verkauf. Die Verkaufsflächen werden auf 5'600 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) beschränkt.
- > Der Wohnanteil darf über den gesamten Perimeter maximal 60 Prozent betragen.
- > Im gesamten Perimeter dürfen maximal 260'000 m² GFo realisiert werden. Zusätzlich zu diesem Mass dürfen maximal 30'000 m² GFo für Autoabstellplätze erstellt werden. Die Realisierung hat in Etappen zu erfolgen, welche durch den Gemeinderat freigegeben werden können (zeitliche Abstufung möglich). Die Etappe 0 und 1 entsprechen dem heute Gebauten resp. dem Ausbau der rechtskräftigen Bestandeszone.
- > Die zulässige Fassadenhöhe beträgt im Allgemeinen 30 m. Im Rahmen des Erlasses einer Überbauungsordnung oder gestützt auf einen Wettbewerb resp. ein wettbewerbsähnliches Verfahren können einzelne Hochpunkte realisiert werden.

Gestaltungsgrundsätze

- > Bauliche Massnahmen müssen von hoher orts- und architektonischer Qualität sein, die Identität der industriellen Vergangenheit berücksichtigen und sich gut ins Ortsbild einfügen. Richtschnur bildet die "Vision Bernapark".
- > Jede bauliche Intervention hat dem Gesamterscheinungsbild Rechnung zu tragen.
- > Die Entstehung und der Betrieb von Aussenräumen in Form von Achsen (Nord-Süd) und Fusswegen (Ost-West) ist sicherzustellen. Aussenbereiche müssen öffentlich zugänglich bleiben.

Erschliessungsgrundsätze

- > Die Parkierung (Auto und Velo) erfolgt gruppiert in unterirdischen Einstellhallen oder oberirdischen Sammelabstellplätzen (z. B. Velos oder Besucher-PP).
- > Vor Abschluss der ersten Bauetappe ist eine attraktive Quartiererschliessung fertigzustellen und dauerhaft zu gewährleisten.
- > Die Verkehrserzeugung ist bei jeder Bauetappe oder alle drei Jahre zu erheben und die Mobilitätsentwicklung in einem Mobilitätskonzept darzulegen.
- > Der Mobilitätsbeirat beurteilt alle Fragen der Mobilität aufgrund des Mobilitätskonzeptes sowie eventuell notwendige Änderungen des Mobilitätskonzeptes.
- > Der maximale, nicht Wohnnutzung induzierte, durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt maximal 4'000 Fahrten. Die Abstellplätze sind limitiert.
- > In den Abendspitzenstunden ist das gesamte Fahrtenaufkommen in Richtung Bern Wankdorf dauerhaft auf 115 Fahrten pro Stunde (Anzahl Ausfahrten) zu begrenzen.

Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Energie

Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. Bernapark verfügt bereits heute über ein leistungsfähiges, ökologisches Heizwerk.

4.3 Überbauungsvorschriften

In den Vorschriften zur Überbauungsordnung wurde bewusst darauf verzichtet, Inhalte aus der ZPP Nr. 5 Bernapark zu wiederholen. Diesbezüglich fielen die Überbauungsvorschriften entsprechend schlank aus. Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte zusammengefasst.

Mass der Nutzung

Für die verschiedenen Baubereiche wurden jeweils das massgebende Terrain sowie die maximal mögliche Fassadenhöhen definiert. Alles weitere ist in der ZPP bereits geregelt: Wie den Vorschriften der ZPP Nr. 5 Bernapark entnommen werden kann, dürfen über das gesamte Areal maximal 260'000 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) realisiert werden. Diesbezüglich ist mit jedem Baugesuch eine Flächenbilanz der GFo einzureichen. So wird bestimmt, ob der maximale Wohnanteil und der Nutzungsmix eingehalten werden und ob der Gemeinderat eine neue Etappe freigeben muss. Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind die Gebäudeabstände frei resp. es gelten die feuerpolizeilichen Vorgaben. Sofern die Baubereiche nicht durch eine Baulinie mit Anbaupflicht begrenzt werden, dürfen vorspringende Gebäudeteile über die ganze Fassadenlänge über die Baubereichsbegrenzung hinausragen.

Referenzkonzept und Qualitätssicherung

Das Referenzkonzept "Vision Bernapark" vom Mai 2022 dient als Beurteilungsgrundlage in Gestaltungsfragen. Ausserdem dient es orientierend insbesondere in Bezug auf Städtebau, architektonische Sprache, Fassadengestaltung sowie Umgebungsgestaltung und Freiraum. Zur Illustration der Gestaltungsprinzipien bildet es einen Anhang zu den Überbauungsvorschriften.

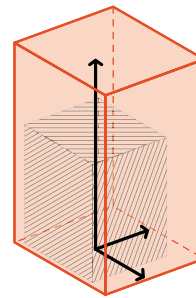
Gebäudegestaltung

In der vorliegenden Überbauungsordnung wird zwischen den Baubereichen "Neubau" und "Transformation" unterschieden.

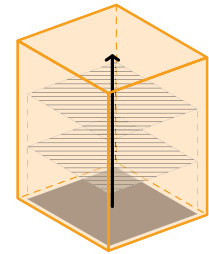
- > "Neubau": In diesem Baubereich können neue Gebäude erstellt werden. Dabei ist die Identität der industriellen Vergangenheit zu berücksichtigen. Die Überbauungs-

ordnung hält gegenüber der Vision für Bauten genügend Spielraum bezüglich der Lage und Höhenentwicklung bereit.

- > "Transformation": In diesen Baubereichen können bestehende Gebäude aufgestockt und erweitert oder innerhalb der bestehenden Fassadenlinie ersetzt werden. Diese Baubereiche sind enger gefasst: Sie decken sich mit den Grundmauern der heutigen Bauten (minimaler Spielraum sichergestellt) und enthalten Flexibilität in der Höhe.
- > Die für den öffentlichen Raum wichtigen Fassaden werden mit Baulinien mit Anbaupflicht sichergestellt. Sofern hier gebaut wird, sind Ersatzneubauten auf der gesamten Länge mit ihrer Fassadenlinie auf die Baulinie zu stellen.
- > Für Fussgänger:innen sind öffentliche Gebäudedurchgänge zu erstellen, welche dauerhaft offen gehalten werden. Diejenigen Durchgänge mit Erschliessungsfunktion haben die für die Durchfahrt mit Rettungsfahrzeugen nötigen Dimensionen aufzuweisen.



"Neubau"



"Transformation"

Aussenraumgestaltung

Baugesuche, welche das äussere Erscheinungsbild und den öffentlichen Raum wesentlich beeinflussen, haben mit geeigneten Mitteln die Umsetzung eines gesamtheitlichen Aussenraumkonzeptes darzulegen. Vom Referenzkonzept kann hinsichtlich der Aussenraumgestaltung abgewichen werden, wenn dadurch eine qualitativ ebenbürtige oder bessere Lösung resultiert. Entlang von öffentlichen Aussenräumen ist im Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen, damit der allgemeine Charakter erhalten bleibt. Der Grünraum im Hangbereich ist als solcher zu erhalten, weitgehend freizuhalten und darf nicht überbaut werden. Die Erstellung von Kinderspielflächen sowie einer grösseren zusammenhängenden Spielfläche richtet sich nach Art. 44 ff. Bauverordnung (BauV).

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgen ab dem Schwandweg resp. der Bernstrasse. Deren Lage ist im Überbauungsplan gekennzeichnet. Für den Fussverkehr sind öffentliche Fusswege zu erstellen, welche das Bleichequartier an das Fabrikareal und den Bahnhof Deisswil anbinden.

Parkierung

Die Parkierung von Autos und Fahrrädern erfolgt gruppiert in einer unterirdischen Einstellhalle.

4.4 Überbauungsplan



5. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Kantonaler Richtplan

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das Areal des Bernaparks von der "Bestandeszone Deisswil" sowie "Gewerbe-/Industriezone" in die "Zone mit Planungspflicht Nr. 5 Bernapark" überführt. Mit dieser und der vorliegenden Planung wird gesichert, dass in Deisswil eine konzentrierte Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden kann. Somit wird dem kantonalen Richtplan Rechnung getragen.

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK)

Die Entwicklung setzt die regional stipulierte Umstrukturierung des Fabrikareals um und entspricht den Zielsetzungen des RGSK (BM.S-UV.1.126 Stettlen, Bernapark). Die Gemeinde Stettlen wird der Regionalversammlung die Festsetzung der Massnahme regionaler Standort verkehrintensiv Vorhaben ViV (Massnahme BM.S-VIV.1.9) beantragen. Die dazu nötige Berichterstattung ist in Erarbeitung.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Gebiet Nr. 6 "Industrieareal Deisswil" ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel C festgelegt. Dies bedeutet, dass der Charakter zu erhalten ist. Dabei ist ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten.

Das Einzelelement Nr. 6.0.1 "Kartonfabrik Deisswil" mit dem 260 m langen Betonskelettbau ist mit dem Erhaltungsziel A gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass die Substanz integral zu erhalten ist.

Um die für den Charakter wesentlichen Elemente des Industrieareals Deisswil und die Substanz der Kartonfabrik Deisswil integral zu erhalten, werden in der Überbauungsordnung entsprechende Gestaltungsrichtlinien festgelegt. Diese Festlegungen resultieren aus dem Referenzkonzept, welches im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet wurde. Ausgewiesene Fachexperten wie auch die kantonale Denkmalpflege haben diesem eine hohe Qualität und eine Übereinstimmung mit dem Bauinventar attestiert. Im Weiteren ist in der ZPP Nr. 5 Bernapark festgehalten, dass Baugesuche, die das äussere Erscheinungsbild und den öffentlichen Raum im Wesentlichen beeinflussen und nicht auf der Durchführung eines Wettbewerbes oder wettbewerbsähnlichen Verfahrens basieren, der Fachberatung vorzulegen sind.

6. PLANERISCHE BEURTEILUNG UND AUSWIRKUNGEN

6.1 Kernelement der Ortsplanungsrevision Stettlen

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird die baurechtliche Grundlage geschaffen, dass der Hauptteil der Ortsplanungsrevision Stettlen umgesetzt werden kann. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, auf die Gemeindeentwicklung und -infrastruktur sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr werden folglich im Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision Stettlen abgehandelt.

Hier werden die ergänzenden Vertiefungen auf ihre Auswirkungen untersucht.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Fliessgewässer

Mit dem rechtskräftigen Wasserbauplan wird die Worble nicht mehr als Fliessgewässer taxiert. Dadurch gilt für die ehemalige Energiequelle der Kartonfabrik auch kein Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung mehr. Der Riedlibach wird im Wirkungsbereich ausgedolt. Die Linienführung und der Gewässerraum werden wie bei den übrigen Gewässern im Zonenplan festgelegt.

Grundstücksentwässerung

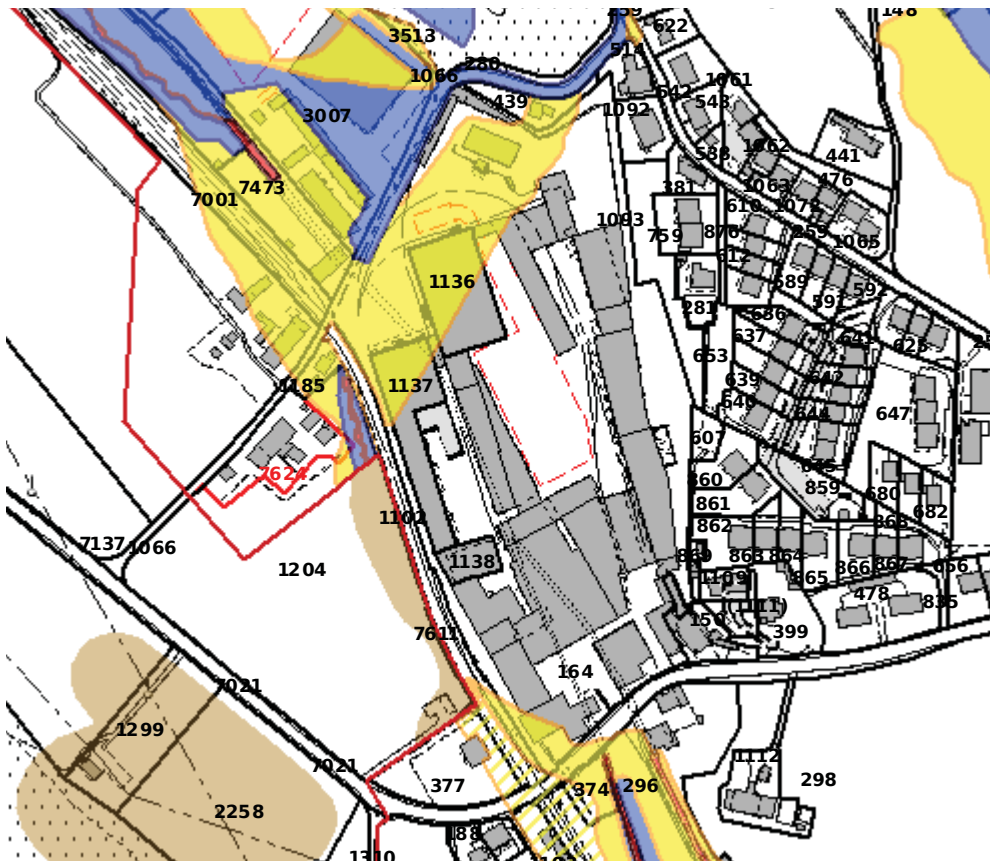
Die Grundstücksentwässerung erfolgt gemäss den übergeordneten Vorgaben. Es liegt ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal Bernapark der Ryser Ingenieure AG, Bern vom 12. November 2015 vor.

Altlasten

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist eine Altlast kartiert: Betriebsstandort Kartonfabrik Deisswil (Benzin, Chemikalien, Diesel/Heizöl, Metalle, Mineralöl, Schwermetalle). Der Standort ist nach Art. 8 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) Untersuchungen zu Folge weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

6.3 Naturgefahren

Der Planungsperimeter befindet sich teilweise im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet, Wassergefahren Worble und Riedlibach). Im Rahmen des Erlasses der kantonalen Überbauungsordnung "Schulprovisorium Bernapark" wurde durch CSD Ingenieure AG ein Gefahrentgutachten (Stand 29. April 2021) erarbeitet. In diesem wird dargelegt, dass mit den vorgeschlagenen Massnahmen der Schutz der Gebäude bis zu einem 300-jährigen Ereignis auch für die sensiblen Bauten sichergestellt werden kann.



Naturgefahrenkarten
des Kantons Bern, im
Mst. 1:5'000 (Stand
April 2022)

6.4 Archäologie

Innerhalb des Planungsperimeters sowie in dessen Umfeld gibt es bekannte archäologische Fundstellen. Sollte sich herausstellen, dass archäologische Substanz vorhanden ist, müssen die bedrohten archäologischen Zeugnisse gemäss Art. 24 Abs. 1 DPG vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den Archäologischen Dienst des Kantons Bern (ADB) ausgegraben und dokumentiert werden. Um Bauverzögerungen zu vermeiden und eine gute Koordination zu erreichen, sind allfällig geplante geologische Sondierungen frühzeitig mit dem ADB abzusprechen.

7. PLANERLASSVERFAHREN

7.1 Mitwirkung

Die Überbauungsordnung wird im Mai 2022 einer fakultativen Mitwirkung unterbreitet, damit der Bevölkerung von Stettlen ein Gesamtblick über die Planungen geboten werden kann.

7.2 Vorprüfung

folgt...

7.3 Öffentliche Auflage

folgt...

7.4 Beschluss

folgt...

ANHANG

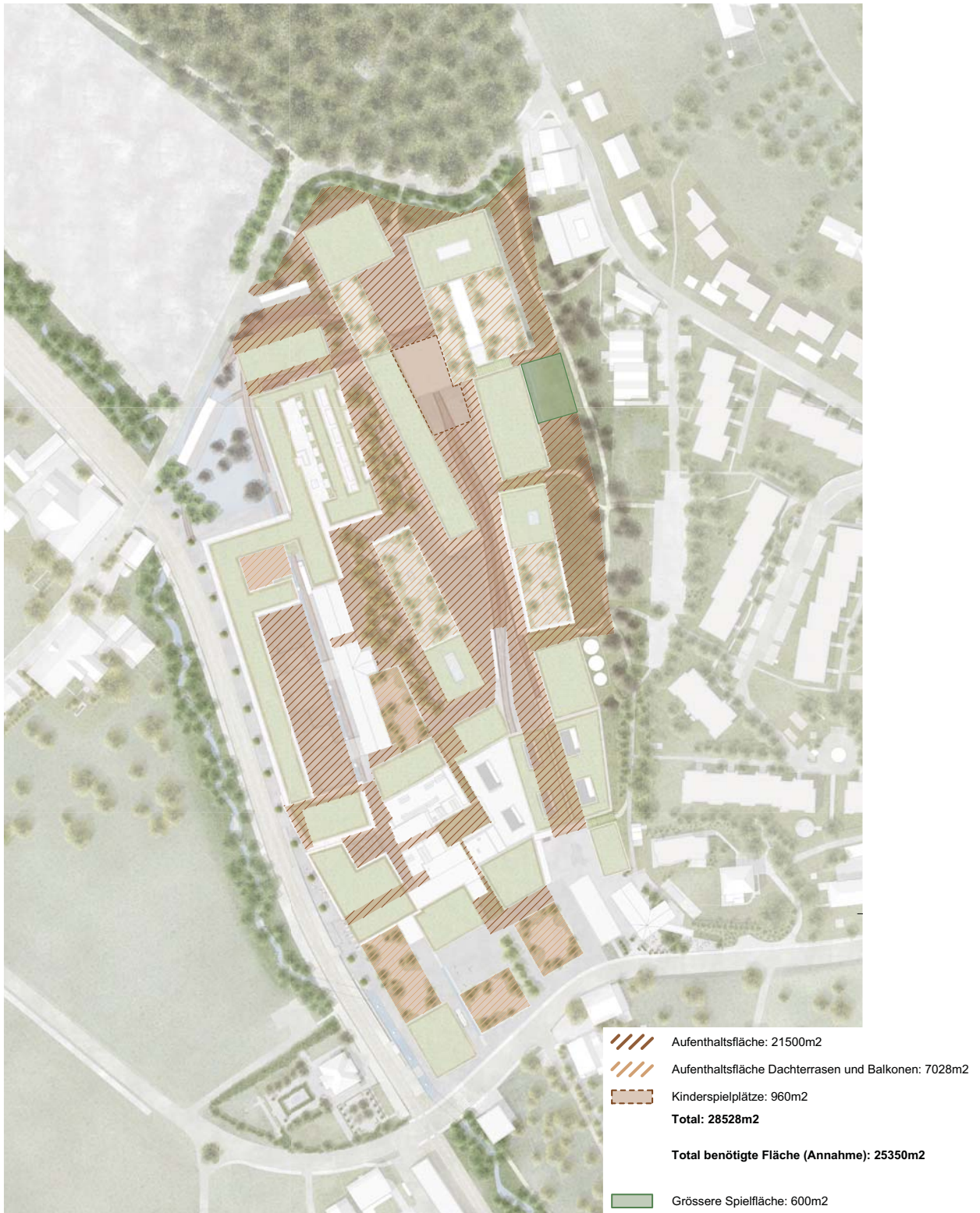
- A1 - Stammbaum Bernapark. Übersicht über die Grundlagen
- A2 - Mögliche Ausscheidung Spiel- und Aufenthaltsfläche nach Art. 42 - 46 BauV
- A3 - Nachweis Veloabstellplätze und Entsorgungs-Sammelstelle

A1 – Stammbaum Bernapark. Übersicht über die Grundlagen



A2 – Mögliche Ausscheidung Spiel- und Aufenthaltsfläche nach Art. 42 - 46 BauV

Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt



A3 – Nachweis Veloabstellplätze und Entsorgung-Sammelstelle

Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt



