

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Moosseedorf

Teil-Überbauungsordnung ZPP 15 «Stägmatt»



Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt
- Baugrunduntersuchung

Dezember 2010

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinderat Mooseedorf

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Richtprojekt:

d-company, Architekten
Pulverstrasse 8
3063 Ittigen / Bern
Telefon 031 922 10 30, Fax 031 922 10 60
www.d-company.ch, info@d-company.ch

Bearbeitung:

B. Kälin, Raumplaner HTL/FSU
A. du Fresne, Architekt ETH/SIA
D. Reinhard, Raumplaner FH in Ausbildung

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Problemstellung	5
3. Planungsgegenstand	5
3.1 Vorhaben	5
3.2 Lage und Erschliessung	6
3.3 Städtebauliches Konzept	7
3.4 Architektonisches Konzept	7
3.5 Landschaftsgestaltung	8
3.6 Baugrund und Bauweise	9
3.7 Ökologisches Konzept der Bebauung	9
3.8 Verkehrsaufkommen	10
4. Überbauungsordnung	10
4.1 Überbauungsplan	10
4.2 Überbauungsvorschriften	11
5. Bericht nach Art. 47 RPV	11
5.1 Erschliessung und Gewässerrenaturierung	11
5.2 Lärm	14
5.3 Natur, Orts- und Landschaftsbild	14
5.4 Gewässerschutz	14
5.5 Energie	15
5.6 Abfallentsorgung	15
5.7 Altlasten und Naturgefahren	15
6. Verfahren	15
6.1 Übersicht und Termine	15
6.2 Vorprüfung und Bereinigung	16
6.3 Öffentliche Auflage	16
7. Option Erweiterung Wohngebiet	16
7.1 Problemstellung	16
7.2 Bebauungskonzept	17
7.3 Beurteilung	17
Anhang 1: Modellfoto Richtprojekt	18
Anhang 2: Schnitte Wohnanlage	19
Anhang 3: Erschliessungskonzept ZPP Nr. 14«Kanalweg» und Nr. 15 «Stägmatt	20

1. Ausgangslage

Das Gebiet Stägmatt wurde mit der Ortsplanung der Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Stägmatt» (ZPP) zugeteilt. Die ZPP bezweckt die «Sicherstellung einer der Situation angemessenen Überbauung unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Bachläufe (Urtenenbach, Scheidgräbli) sowie die Regelung der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung».

Da die Erschliessung gestützt auf verschiedene Vorabklärungen nur über das Gemeindegebiet Urtenen-Schönbühl sichergestellt werden kann, regelten die Gemeinden Moosseedorf und Urtenen-Schönbühl mit den Grundeigentümern die Erschliessung des Wohngebiets im Erschliessungsvertrag vom 20.02.2009.

Gestützt auf diesen Vertrag suchten die zwei Grundeigentümer mittels Wettbewerb einen geeigneten Investor. Den Zuschlag erhielt die *swis-scanto* mit einem Projekt der *d-company*, welche bereits das benachbarte Areal «Gmeinmatt» in Urtenen-Schönbühl mit dem gleichen Investor realisiert und in der Stägmatt eine städtebauliche Fortsetzung der Überbauung Gmeinmatt vorsieht.

2. Problemstellung

Vertraglich wurde vereinbart, einen 44 m breiten Streifen im Westen angrenzend an die bestehende Gewerbezone Kanalweg (ZPP 14; Überbauungsordnung Nr. 22 Teil A vom 4. März 1999) gewerblich zu nutzen und den Grossteil des Areals einer reinen Wohnnutzung vorzubehalten. Der gewerbliche Teil wird über das Gebiet Kanalweg erschlossen und es soll nur für öffentliche Dienste und den Notfall eine Verbindung vom Autobahnzubringer zur Bernstrasse im Bereich der RBS-Haltestelle Schönbühl ermöglicht werden.

Entsprechend umfasst die vorliegende Teil-Überbauungsordnung «Stägmatt» nur den Wohnbereich der ZPP 15.

3. Planungsgegenstand

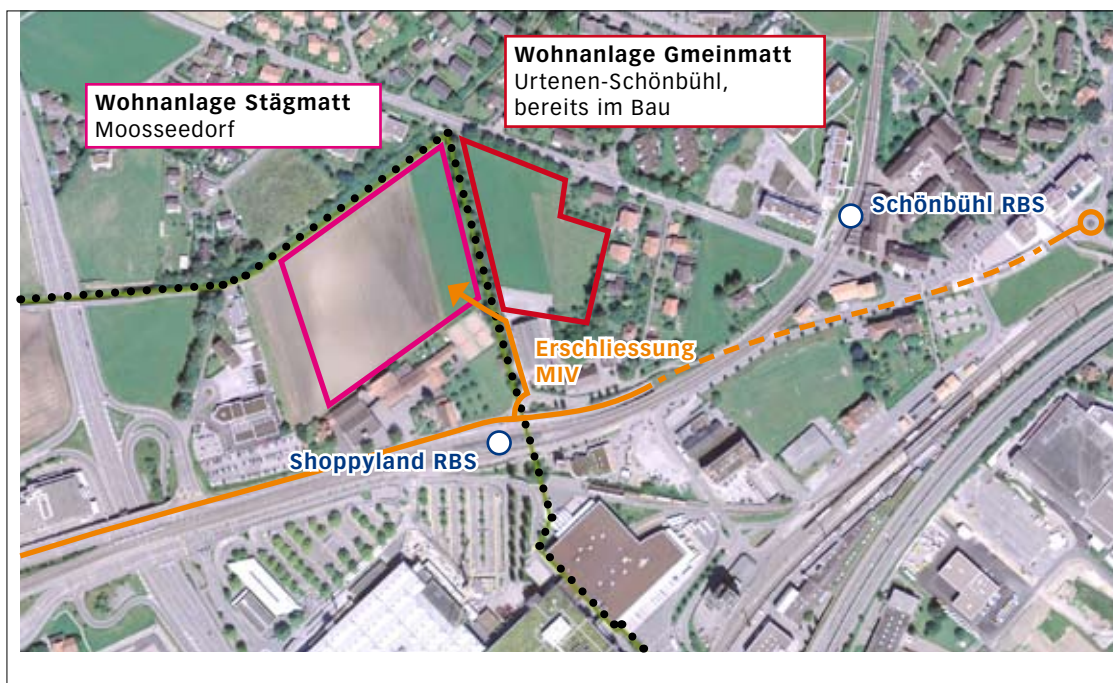
3.1 Vorhaben

Arealfläche (Parzelle Nr. 61 / 164)	23'000 m ²
davon Wohnbereich	20'000 m ²
davon Renaturierungsflächen	3'000 m ²
Nutzung	AZ 0.6
Zulässige Nutzfläche	12'000 m ² BGF

Mietwohnungen	12'000 m ² BGF
105 Mietwohnungen	9'780 m ² NWF
101 Parkplätze in Tiefgarage	
10 Besucherparkplätze (oberirdisch)	
2 Besucherparkplätze für Behinderte (oberirdisch, gedeckt)	
210 Gedeckte Velounterstände (oberirdisch)	
105 Velos in Wohnungskellern	

3.2 Lage und Erschliessung

Das Grundstück Stägmatt liegt ca. 350 m vom Moossee entfernt, grenzt auf der Ostseite an den stark begrünten Moosgraben und auf der Nordseite an den Urtenenbach. Für die beiden Wasserläufe liegt bereits ein Renaturierungskonzept vor, für dessen Realisierung immerhin 13 % der Parzelle Stägmatt zur Verfügung gestellt werden. Die östlich des Moosgrabens liegende Wohnanlage Gmeinmatt (80 Wohnungen) ist Anfang Mai 2011 bezugsbereit. Südlich grenzt das Grundstück an eine ältere, moderat bebaute Gewerbezone, westlich an eine Gewerbezone mit Planungspflicht.



Situationsplan, Quelle: Geoportal Kanton Bern

Das Grundstück wird durch die neue Stägmattstrasse erschlossen und damit an die Bernstrasse angebunden. Für den allgemeinen motorisierten Verkehr endet die Strasse bei der Einfahrt in die Einstellhalle/Besucherparkplätze, wo eine normgerechte Wendeanlage erstellt wird. Entlang der Südgrenze wird eine Strasse für den Langsamverkehr erstellt, die durchgehend in beiden Richtungen nur von Kommunalfahrzeugen und

Rettungsdiensten (Kehrlicht, Feuerwehr, Sanität) befahren werden darf. Diese Strasse dient zudem der Erschliessung der Wohnanlage Stägmatt für Zügelwagen. Die Weiterführung zum Kanalweg (vgl. 5.1.2) mit Anschluss an den Autobahnzubringer T6 erfordert eine Änderung der Überbauungsordnung Nr. 14 «Kanalweg» von 1999 mit Änderung vom 25. März 2004, die aufgrund der ausgeschiedenen Baufelder nur eine Durchfahrt zwischen den Baufeldern 5 und 6 zulässt.

Trotz der optimalen Verkehrserschliessung liegt die Stägmatt in einem ruhigen, ländlichen Gebiet. In je 8–10 Gehminuten erreicht man das alte Dorfzentrum Urtenen-Schönbühl, das Einkaufszentrum Shoppyländ und die beiden Bahnhaltstellen Shoppyländ und Schönbühl. Der entlang der Renaturierungszone Urtenenbach verlaufende, durchgehende Rad- und Fussweg führt direkt zur Badeanstalt am Moossee und dessen reizvoller Umgebung.

3.3 Städtebauliches Konzept

Die gesamte Bebauung ist als städtebaulich-architektonische Einheit geplant. Die parallel angelegten Hauszeilen stehen im rechten Winkel zum Urtenenbach. Die Bebauung öffnet sich gegen Osten zur Grünzone des Moosgrabens und nimmt im Westen durch die begrünten Spielflächen Distanz zur Gewerbezone. Mit dem Auto fährt man am östlichen Eingang der Anlage in die Tiefgarage, deren Aufgänge zu den internen Wegen und Plätzen führen. Das Innere der Wohnanlage ist frei von jeglichem Fahrverkehr und damit ruhig und sicher für Kinder. Die niedrige Bauweise (2 Geschosse plus Dachgeschoss, statt der in dieser Zone möglichen 3 Geschosse plus Attika) wird bewusst gewählt, um den Eindruck eines für dieses Gebiet zu städtischen Quartiers zu vermeiden. Einheitlich zurückhaltend gestaltete Häuser, durch mannshohe Hecken geschützte Vorgärten und Gärten, klar gegliederte Wege, Plätze und Grünflächen geben der Anlage den Charakter einer Wohnsiedlung in einem Park, die zusammen mit der nahe gelegenen Wohnanlage Gmeinmatt eine städtebauliche Einheit bildet.

3.4 Architektonisches Konzept

Die Bebauung ist gegliedert in 13 einzelne, einheitlich gestaltete Mehrfamilienhäuser, die je nach Grösse 6 bis 8 Wohnungen enthalten. Die Geschosswohnungen sind alle Ost–West orientiert. Alle Wohnungen haben grosse Zimmer und nach Westen hin orientierte, grosse, geschützte Terrassen, dazu im Dachgeschoss offene Dachterrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben auf der Ostseite alle einen privaten, von winterharten, mannshohen Hecken umrahmten Vorgarten, auf der Westseite durch gleichartige Hecken geschützte, grosse Gärten.

Das auf Säulen stehende, leicht erhöhte Gebäude Nr. 7 gewährt durch seine offene Halle den Durchblick vom «Dorfplatz» zur Landschaft des

renaturierten Moosgrabens. Die Blocks 4, 5, 6 und 7 haben Lifts, die von der Tiefgarage zu den Wohnungen führen, der Lift von Block 7 verbindet zudem die Tiefgarage mit dem «Dorfplatz». Von den insgesamt 105 Wohneinheiten sind deren 60 entweder durch ihre Lage im Erdgeschoss oder durch die Lifts barrierefrei zu erreichen.

Die Architektur der Häuser ist klar, einfach und modern. Die Gliederung der Fassaden ergibt sich aus der angestrebten Wahrung der Privatsphäre: Fenster mit Brüstungen, wenn diese an der ungeschützten Aussenwand liegen, raumhohe Fensterflächen dort, wo störende Einblicke aufgrund konstruktiver Elemente oder heckenumrahmter Gärten und Vorgärten nicht möglich sind. Bei jenen Nord- oder Südfassaden, die sich nahe gegenüberstehen, sind die Fenster in der Höhe versetzt, um gegenseitige Einblicke zu verhindern und werden zudem mit den erforderlichen Brandschutzmassnahmen ausgestattet.

3.5 Landschaftsgestaltung

Der alte, schöne Baumbestand entlang dem östlich gelegenen Moosgraben bleibt trotz der Renaturierung erhalten. Dieser Grünzug gliedert die beiden Wohnanlagen Gmeinmatt und Stägmatt auf natürliche Weise. Die Verbindung für die Fussgänger wird mit kleinen Brücken über den Wasserlauf des Moosgrabens gesichert. Das Grün des renaturierten Bereichs entlang des Urtenenbachs wird zur natürlichen Begrenzung in nördlicher Richtung. Eine mit einzelnen Bäumen durchsetzte Wildhecke grenzt die Wohnanlage gegen Westen ab. Parallel zu den südlich gelegenen, alten Gewerbegebäuden wird eine lockere Baumreihe angelegt. Grün umfasst die Stägmatt also in alle vier Himmelsrichtungen, ohne die Anlage damit zu isolieren. Durch die orthogonale Anordnung der Wohngebäude ergeben sich am östlichen und westlichen Ende der Anlage Grünräume, die je nach Lage entweder als Spiel-, Sport- oder Erholungsflächen genutzt werden können.

Die Erschliessungswege und Plätze im Inneren der Anlage werden von hochstämmigen Baumreihen begleitet und umfasst, die westlich der Gebäude gelegenen, grossen Gärten durch frei angeordnete Bäume aufgelockert. Die Gärten werden mit Wiesengras bepflanzt, die Flächen der Vorgärten sind neben der Grasbepflanzung teilweise mit Gartenkies belegt, um den Aufenthalt im Freien zu erleichtern. Asphaltiert sind nur die Zufahrt zur Tiefgarage und die Besucherparkplätze mit dem daneben angeordneten Müllunterstand, alle übrigen Wege und Plätze werden mit Mergelbelägen ausgestattet. Der «Dorfplatz», die kleinen Kinderspielplätze und die Bereiche für Sport und Spiel werden mit den entsprechenden Geräten für Kinder, aber auch für Erwachsene ausgestattet.

3.6 Baugrund und Bauweise

Aufgrund des beschränkt tragfähigen Baugrundes und des hohen Grundwasserspiegels (vgl. Baugrunduntersuchung; Beilage) wird nur die Tiefgarage mit den dazugehörigen Wohnungskellern unterirdisch angelegt, auf der sich die Gebäude 4, 5, 6 und 7 aufbauen (vgl. Anhang 2). Alle übrigen Gebäude sind nicht unterkellert, deren Bodenplatten stehen auf Mikropfählen. Die Aussenwände der Häuser sind gemauert (Leichtbacksteinmauerwerk) und mit einem glatten Putz versehen. Die sichtbaren, in Beton konstruierten Teile, Terrassen oder Säulen, werden roh belassen.

3.7 Ökologisches Konzept der Bebauung

3.7.1 Energie

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnanlage erfolgt über eine zentrale Erdsonden-Wärmepumpe, ergänzt durch einen Gas-Brennwertkessel zur Spitzenabdeckung.

Die Gebäudehülle wird über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus gedämmt, indem der derzeit geltende Minergie-Standard angestrebt wird. Eine Zertifizierung nach Minergie ist jedoch nicht vorgesehen, da auf eine kontrollierte Wohnungslüftung verzichtet wird.

Insgesamt ist ein Einsatz von erneuerbaren Energien über die Mindestanforderungen der Energiegesetzgebung hinaus gewährleistet.

3.7.2 Meteorwasser-Rückhaltung

Das Regenwasser muss in die angrenzenden Gewässer eingeleitet werden, da sich der Baugrund nicht zur Versickerung eignet. Die damit verbundenen Retentionsmassnahmen zur Hochwasserentlastung umfassen einerseits extensiv begrünte Flachdächer und andererseits Rückhalte mulden in den Freiflächen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt als besonderes Element in oberirdischen, offenen Rinnen.

Die bereits erwähnte Konstruktion der Aussenwände als Einsteinmauerwerk aus Leichtbacksteinen bietet nicht nur Vorteile bezüglich Raumklima (Wärmespeicherung, Feuchteverhalten), sondern erlaubt auch den Verzicht auf algizid-fungizid eingestellte Fassadenanstriche, die im Verlauf der Zeit ausgewaschen werden und so die Gewässern belasten.

3.7.3 Ökologisches Konzept der Freiflächen

Allgemeines

Ein zentrales Element der Umgebungsgestaltung ist der weitgehende Verzicht auf versiegelte Flächen. Der Erhalt der natürlichen Wasseraufnahmekapazität des Untergrunds bewirkt eine erhebliche Reduktion des Regenwasseranfalls, d.h. die angrenzenden Gewässer werden möglichst wenig belastet.

Die versiegelten Freiflächen werden auf gleiche Weise entwässert wie die Gebäude, indem das anfallende Meteorwasser in offenen Rinnen gesammelt, in Geländemulden zurückgehalten und anschliessend in die angrenzenden Bäche geleitet wird.

Bodenbearbeitung

Grossflächige Geländebewegungen können weitestgehend vermieden werden, indem die Höheneinordnung der Gebäude dem vorhandenen Terrain folgt. Für Auffüllungen wird Aushubmaterial verwendet, soweit dies aufgrund der relativ schlechten Qualität des vorliegenden Materials möglich ist.

Bepflanzung

Die Umgebungsflächen werden grosszügig bepflanzt. Bei der Auswahl der Pflanzen werden einheimische Arten berücksichtigt.

Gewässerrenaturierung

Ein signifikanter Anteil der Grundstücksfläche wird für die Renaturierung des Urtenenbachs und des Moosgrabens eingesetzt. Die Renaturierung der Gewässer ist nicht Gegenstand dieser Planung. Sie wird durch den Wasserbauverband geplant und ausgeführt.

3.8 Verkehrsaufkommen

Für die Beurteilung des Verkehrsaufkommens wird die Anzahl Parkfelder von 110 Bewohner-, 10 Besucher- und 2 Behinderten-PP genommen. Erfahrungsgemäss werden Abstellplätze von Wohnungen in Agglomerationen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und an einer Radroute liegend höchstens 1–2 mal pro Tag umgeschlagen (Annahme 3 Fahrten pro Tag). Bei den Besucherparkplätzen werden 3–4 Belegungen pro Tag angenommen (7 Fahrten pro Tag).

110 Bewohner-Parkfelder	x 3 Fahrten	330 Fahrten/Tag
10 Besucher-Parkfelder	x 7 Fahrten	70 Fahrten/Tag
Durchschnittliches Verkehrsaufkommen:		400 Fahrten/Tag

4. Überbauungsordnung

4.1 Überbauungsplan

Die Teil-Überbauungsordnung «Stägmatt» umfasst Parzellen Nrn. 61 und 164 ohne den Gewässerraum und die dazugehörenden öffentlichen Wege.

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- den Wirkungsbereich

- die Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- die Lage und Abmessung des Baufeldes für die unterirdische Einstellhalle / Keller
- die maximalen Gebäudehöhe-Koten
- die Lage der Vorgärten und Gärten
- die Bepflanzungsbereiche für Einzelbäume, Hecken und Gehölze
- den Grünraum
- die gemeinsame Spielfläche
- die Detailerschliessungsstrasse
- den Erschliessungsbereich inkl. oberirdische Parkierung
- die Rampe für die unterirdische Einstellhalle
- die halböffentlichen Wege und Plätze
- die öffentlichen Fahrrechte
- die Durchfahrtsperre
- den Bepflanzungsbereich mit Einzelbäumen und Gehölzen in ungefährer Lage

4.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die Nutzung (Art und Mass), die Gestaltung (Bau und Umgebung) sowie die Erschliessung und die Parkierung im Perimeter der Überbauungsordnung. Weiter enthalten die Überbauungsvorschriften Bestimmungen zur Energie und zur Entwässerung. Zudem wird auf den bestehenden Infrastrukturvertrag zwischen den Gemeinden Urtenen-Schönbühl und Moosseedorf sowie den Grundeigentümern, die Bedeutung des Richtprojekts und die Koordination mit den Wasserbauvorhaben hingewiesen.

5. Bericht nach Art. 47 RPV

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt bildet das Vorprojekt der *d-company* vom Juli 2010, das in der Zwischenzeit zum Bauprojekt weiterentwickelt wurde und parallel zur Überbauungsordnung zur öffentlichen Auflage gebracht werden soll.

5.1 Erschliessung und Gewässerrenaturierung

5.1.1 Nachweis der Leistungsfähigkeit

Die als Erschliessung für die Gebiete Stägmatt und Gmeinmatt (teilweise) dienende neue Zufahrtsstrasse mit einem Querschnitt von 6.5 m (5 m Fahrbahn, 1.5 m Trottoir) mündet in den bestehenden Knoten an der Bernstrasse, der das Gewerbegebiet (Arbeitszone 1) und teilweise die Wohn- und Gewerbezone 3 «Chüemoos» der Gemeinde Urtenen-Schönbühl erschliesst. Die Leistungsfähigkeit des Knotens wurde als Grundlage für die Einzonung und Erschliessung durch die *BS-Ingenieure* nachgewiesen.

5.1.2 Erschliessung und Bebauungskonzept Gewerbeteil ZPP 15

Die gemäss Baureglement aufzuzeigende übergreifende Erschliessung ist aufgrund der vertraglichen Bestimmungen mit der Gemeinde Urtenen-Schönbühl nur in eingeschränktem Rahmen für Zwecke im öffentlichen Interesse über den östlichen Teil der Stägmatt mit Anschluss an die Bernstrasse möglich. Für den motorisierten Verkehr endet die Strasse bei der Einfahrt in die Einstellhalle bzw. bei den Besucherparkplätzen. Die Erschliessung des westlichen Gewerbeteils erfolgt für den motorisierten Verkehr über den Kanalweg nach den ZPP-Vorschriften 14a. Die bestehende Überbauungsordnung muss angepasst werden. Die beiden Erschliessungstrassen werden entlang der Südgrenze mit einer Strasse für Langsamverkehr verbunden. Diese Strasse dient ausschliesslich den Blaulichtorganisationen im Notfall sowie den Kommunalfahrzeugen. Im Rahmen der Renaturierung des Urtenenbachs wird entlang der Norgrenze der Verbindungsweg neu erstellt. Dieser Weg dient als öffentliche Velo- und Fussgängerverbindung vom Strandbad Moossee nach Urtenen-Schönbühl (vgl. Ahang 3).

Gestützt auf diese Vorgaben und abgestimmt auf das Bebauungskonzept Stägmatt hat die *d-company* für den Gewerbeteil eine klare städtebauliche Lösung als Abschluss gegenüber der Wohnbebauung erarbeitet: Zugangs- und Lärmbereich gegen die Gewerbezone Kanalweg mit rückwärtigem erweitertem Grünraum (keine Abstell- und Lagerflächen).



Bebauungskonzept für eine gewerbliche Nutzung (dunkelgrau) im Westteil der ZPP 15

5.1.3 Gewässerraum

Der Gewässerraum und die dazugehörenden öffentlichen Wege gehören zum Grünraum gemäss Zonenplan und wurden vom Grundstück Stägmatt abgezweigt. Die öffentlichen Wege werden zusammen mit der Renaturierung realisiert und von der öffentlichen Hand ohne Beteiligung der Bauherrschaft Stägmatt finanziert. Der Zeitpunkt der Realisierung dieser Wege ist noch nicht festgelegt. Die Wege müssen auf den Bezugs der Stägmatt fertiggestellt sein.

5.2 Lärm

Gemäss Baureglement Moosseedorf, Anhang B sind die ZPP Nr. 15 und die angrenzende ZPP 14b der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV) zugeordnet, womit mässig störende Betriebe zugelassen sind. Der gleichen Empfindlichkeitsstufe ist die Arbeitszone 1 in Urtenen-Schönbühl zugeordnet. Die Zufahrt grenzt an die Wohnzone 2 «Gmeinmatt» mit der Empfindlichkeitsstufe ES II, wobei in diesem Bereich die Einstellhallenzufahrt angeordnet ist.

Aufgrund dieser Ausgangslage sind durch den Verkehr des Vorhabens keine unzulässigen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Gegenüber der Bernstrasse und der RBS (Distanz > 100 m) sowie der A6 (Distanz > 150 m), beidseitig mit Bauten dazwischen, ist das Wohngebiet Stägmatt gut abgeschirmt. Die Lärmsituation wurde durch das Akustikbüro *ZEUGIN*, Bern überprüft. Danach sind keine Massnahmen erforderlich.

5.3 Natur, Orts- und Landschaftsbild

Die Stägmatt wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei Bäume auf. Die Gewässerräume der Urtenenbachs und des Scheidgräblis sind heute ohne besonderen ökologischen Wert.

Für die Gewässerräume besteht ein Renaturierungs-Vorprojekt des Wasserbauverbands, das mit der Planung berücksichtigt ist. Mit den Überbauungsvorschriften wird die Koordination sichergestellt.

Die Bebauung selber wird stark durchgrünt (vgl. Richtprojekt und 3.7.3 und Anhang 1).

5.4 Gewässerschutz

Im Planungssperimeter befinden sich keine Oberflächengewässer. Angrenzend befinden sich der Urtenenbach und das Scheidgräbli. Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich B. Der Bereich B umfasst Gebiete, deren Grundwasservorkommen weniger bedeutend sind.

Der Baugrund ist durch *GEOTEST* untersucht worden (Gutachten vom 8. Juni 2009). Vom angrenzenden Gebiet Gmeinmatt sind die Bedingungen ebenfalls bekannt. Der Untergrund ist voraussichtlich nicht durchlässig.

Das Vorhaben sieht nur eine teilweise Unterkellerung / Tiefgarage in Längsrichtung, resp. parallel zum Urtenenbach vor (vgl. Anhang 2: Schnitte Wohnanlage).

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Wasser ist nach den Einleitvorgaben des Wasserbauverbandes in die Vorfluter zu entwässern. Die Richtlinie des VSA zur Regenwasserentsorgung ist bei Planung und Ausführung einzuhalten. Zu diesem Zweck sind die Flachdächer gemäss Art. 12 UeV zu begrünen.

5.5 Energie

vgl. 3.7.1

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Vorgaben der Gemeinde und wird mit Sammelplätzen sichergestellt.

5.7 Altlasten und Naturgefahren

Im Bereich der Überbauungsordnung sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Gemäss Gefahrenkarte und Zonenplan Naturgefahren ist beim Zusammenfluss Urtenenbach / Scheidgräbli mit einer Überflutungsgefahr geringer Intensität zu rechnen. Abklärungen durch das Büro Hollinger haben einen Wasserspiegel HQ_{300} von 522.86 m ü. M. ergeben. Infolge Wellenschlag empfiehlt es sich, die EG- und Lüftungsschacht-Koten zu Keller/Einstellhalle-Einfahrt, etc. mind. 10 cm vorzusehen. Gemäss den Schnittplänen liegen alle Öffnungen über der Kote 523.40 m ü. M und erfüllen damit diese Vorgabe. Da es sich um ein geringes Gefahrenpotenzial handelt, liegen Schutzmassnahmen und deren Prüfung im Ermessen des Gesuchstellers.

6. Verfahren

6.1 Übersicht und Termine

Überbauungsordnungen, die gestützt auf eine ZPP erlassen werden, beschliesst der Gemeinderat ohne Mitwirkung. Somit ergibt sich folgender Ablauf:

Entwurf Überbauungsordnung	August 2010
Beschluss GR	September 2010
Vorprüfung	ab September 2010
Bereinigung und Beschluss GR	Dezember 2010
Öffentliche Auflage	Dez. – Jan. 2011

Ev. Einspracheverhandlungen	anschliessend
Ev. Beschluss Gemeinderat	anschliessend
Genehmigung AGR	anschliessend
Baubeginn	April 2011

6.2 Vorprüfung und Bereinigung

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung datiert vom 19. November 2010. Die darin geforderte Ergänzung zum übergreifenden Konzept der Erschliessung ist mit einem konkreten Bebauungskonzept für den Gewerbeteil mit dem vorliegenden Bericht erbracht (vgl. 5.1.2). Die Korrekturen am Plan und an den Vorschriften sind vorgenommen. Damit gilt die vorliegende Planung als bereinigt und genehmigungsfähig.

6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Teil-Überbauungsordnung erfolgt vom 17. Dezember bis 17. Januar 2011. Mit dem aufgelegten Plan und dem Erläuterungsbericht wird über die beabsichtigte Umzonung des westlichen Teilgebiets orientiert (vgl. Planeintrag und Kap. 7.)

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Grundeigentümer die durch die Planung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind schriftlich und begründet Einsprache erheben (Art. 35 und 60 BauG).

7. Option Erweiterung Wohngebiet

7.1 Problemstellung

Nach Auskunft des ASTRA kann eine Erweiterung des Gewerbegebiets Kanalweg frühestens in 6 – 7 Jahren in Betrecht gezogen werden, weil als Voraussetzung für ein zusätzliches Verkehrsaufkommen der Anschlussknoten saniert werden muss. Damit entsteht eine Abhängigkeit, die weder durch die Grundeigentümerin noch durch die Gemeinde beeinflusst werden kann.

Aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation und der auch für Gewerbebetriebe wenig attraktiven Lage sowie dem inzwischen nicht mehr vorhandenen Interesse der Gewerbebetriebe für eine Erweiterung ihrer Betriebe an diesem Standort hat die Gemeinde Moosseedorf die Erweiterung der Wohnzone angeregt. Dazu werden zur Zeit weitere Abklärungen getroffen. Eine allfällige Umzonung soll im Mai 2011 den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet werden können. Damit könnte eine

nahtlose Fortsetzung mit der Realisierung der Wohnüberbauung Stägmatt ermöglicht werden.

7.2 Bebauungskonzept

Die *d-company* hat die Weiterführung der Wohnbebauung mit vier zusätzlichen Wohnbauten, einer Verlängerung der Einstellhalle und der Verschiebung des Grünraums an den Zonenrand aufgezeigt.



Bebauungskonzept mit einer Erweiterung der Wohnüberbauung (dunkelgrau) im Westteil der ZPP 15

7.3 Beurteilung

Die Infrastruktur der Gemeinde lässt eine Nutzungsänderung zu. Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl müsste mit einer Vertragsänderung dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 30 Wohnungen zustimmen.

Auf die mittel- bis längerfristige Entwicklung der Gemeinde Moosseedorf haben die zusätzlichen Wohneinheiten keinen erheblichen Einfluss, jedoch könnte zur Siedlungsentwicklung gemäss den Zielsetzungen des RGSK Bern Mittelland ein kleiner Beitrag geleistet und ein überzeugendes Wohnquartier sinnvoll ergänzt werden.

Der Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen kann überzeugend gelöst werden. Mit der Empfindlichkeitsstufe ES III im Wohngebiet sind kaum Konflikte mit dem bestehenden Gewerbe zu erwarten. Der Lärmschutz gegenüber der Bernstrasse lässt sich mit vernünftigem Aufwand realisieren. Davon würde auch das Wohnhaus auf Parzelle 688 profitieren, das durch den Strassenlärm erheblich belastet ist.

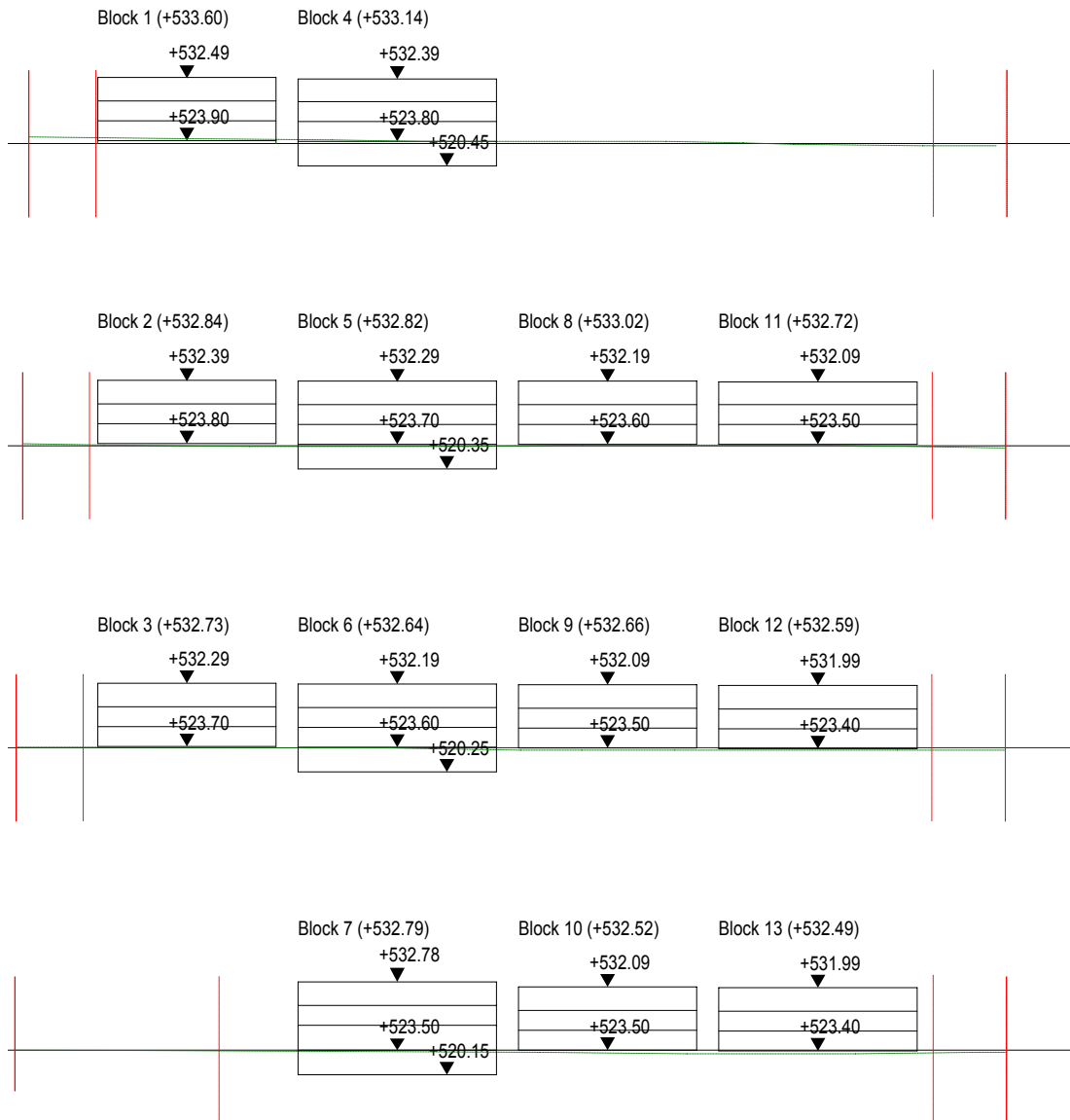
Anhang 1: Modellfoto Richtprojekt



Modellfoto Richtprojekt, Die geplante Wohnanlage «Stägmatt» links und die im Bau befindliche Wohnanlage «Gmeimatt» rechts vom stark durchgrüntem Moosgraben, Foto: d-company, Ittigen-Bern

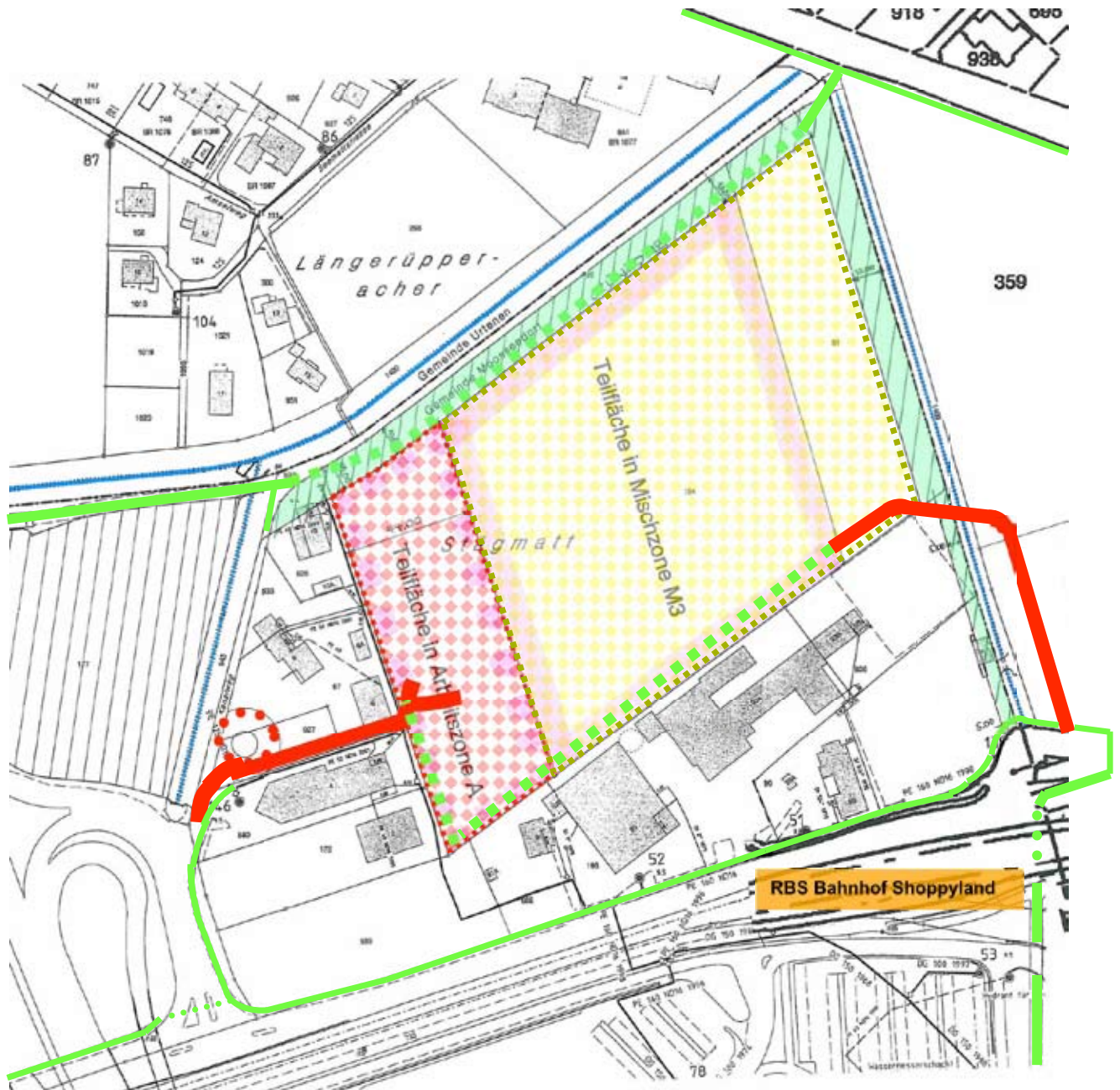
Anhang

Anhang 2: Schnitte Wohnanlage



Schnitte Wohnanlage «Stägmatt», freier Massstab, Quelle: d-company, Ittigen-Bern

Anhang 3: Erschliessungskonzept ZPP Nr. 14 «Kanalweg» und Nr. 15 «Stägmatt»



Legende

Erschliessung:

- motorisierter Individualverkehr MV
- motorisierter Individualverkehr MIV / mögliche Variante
- Langsamverkehr LV / mögliche Verbindungen

Nutzungen:

- Wohnen
- gemischte Nutzung
- Arbeiten
- Gewässerbereich / Grünbereich

Hinweise:

- Gewässer
- Gemeindegrenze



Variante 11c

Auftraggeber	Gemeinden Moosseedorf und Uttens/Schönbühl	
Projekt	Erschliessung Stägmatt	
Maßstab	1:2000	
Datum	26.11.2008	
moosseedorf.staegmatt.variante_11c_011208.mxd		
Verfasser: JF	Telefon 071 216 5248	info@ecoptima.ch
Herausgeber: JF	Telefon 071 216 52 81	www.ecoptima.ch