

UeO 67 Neues Seeland Center | Auswertung der abschliessenden Vorprüfung

Stand 19.12.2024

Das AGR unterscheidet in den Vorprüfungsberichten (VPB) zwischen Genehmigungsvorbehalten sowie Hinweisen und Empfehlungen.

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

Die Ausführungen des AGR werden mit **Empfehlungen (E)** und **Hinweisen (H)**, deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll, ergänzt.

Lauf-Nr.	Nr. VPB	Titel	GV/H	Vorbehalt	Bereinigung	Erledigt ✓
1	3.3	Hochhaus	GV	Im Erläuterungsbericht ist auszuführen, <u>wie viele Stunden die Abweichung umfasst</u> , und wieso eine Abweichung im Einzelfall statthaft ist.	– Ergänzendes Gutachten/Einschätzung von bbb Geomatik eingeholt – Prüfung/Auswertung durch B+P	✓
2	3.5.2	Anlagenbegriff	GV	Aus Sicht ViV ist es von Bedeutung, ob die beiden Anlagen Seeland Center und Hirschenmarkt einzeln oder als Gesamtanlage zu betrachten sind. Entsprechend ist im Erläuterungsbericht darzulegen, inwiefern ein <u>organisatorischer, räumlicher und/oder funktionaler Zusammenhang</u> zwischen den beiden Anlagen besteht.	– Ergänzung im EB, Ziff. 8.1.1 und Anhang – Ergänzung EB auf Grundlage des Berichts der Kontextplan AG. Es handelt sich um eine Gesamtanlage.	✓
3	3.5.3	Fahrtenpotential	GV	Wieso sind 100 PP ungenutzt? Stützt sich diese Aussage auf durchgeführte Erhebungen? Es fehlen hier <u>Erläuterungen zur Nutzung der PP</u> . Der Erläuterungsbericht ist mit <u>Angaben und Belegen zu den Ist-Fahrten und den genutzten PP</u> zu ergänzen.	– Ergänzung EB auf Grundlage des Berichts der Kontextplan AG.	✓

Lauf-Nr.	Nr. VPB	Titel	GV/H	Vorbehalt	Bereinigung	Erledigt ✓
4	3.5.3	Fahrtenpotential	GV	Gemäss den Erläuterungen weicht die für die Verkaufsnutzung angestrebte Parkplatzzahl (95 Parkplätze) vom oben erwähnten Minimalbedarf (mind. 179 Parkplätze) ab. Nach Art. 54 BauV können in gewissen Fällen besondere Verhältnisse geltend gemacht werden, um vom Minimal- oder Maximalbedarf abzuweichen. Wenn mind. 179 Parkplätze für die Verkaufsnutzung erstellt werden müssen, führt dies zu einer Fahrtenzahl von rund 2'300 Fahrten DTV, womit ein ViV vorliegen würde. Es sind entweder die Anforderungen für ein ViV mit einer entsprechenden Grundlage im RGSK zu erfüllen oder es ist aufzuzeigen und sicherzustellen, dass das Vorhaben kein ViV darstellt.	– Ergänzung EB auf Grundlage des Berichts der Kontextplan AG. Es handelt sich bei der Gesamtanlage nicht um ein ViV.	✓
5	3.6	Lärmschutz	GV	Ein <u>Lärmgutachten</u> muss aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Grenzwerte für das Wohnen an der Bielstrasse (Ergänzung Ecke Seeland Center) eingehalten werden können.	– Gem. Lärmgutachten der G+P Ingenieure können die massgebenden Grenzwerte der ES III eingehalten werden. Bzgl. Strassenlärm sind keine Massnahmen nötig. – Ergänzung EB Ziff. 8.6	
6	3.8	Hochwasserschutz	GV	Für sensible Objekte (z.B. Einstellhallen) sind vorliegend Objektschutzmassnahmen erforderlich. Geeignete Massnahmen zum <u>Hochwasserschutz</u> sind jedoch nicht erst im Baubewilligungsverfahren, sondern bereits auf Stufe Nutzungsplanung mittels <u>Gutachten</u> nachzuweisen und in den UeV grundeigentümergebunden zu verankern.	– Dokumentation zu den ausgeführten Hochwasserschutzmassnahmen an der ESH-Zufahrt 2013 (Hochwasserschutzbericht 2013) – Ergänzung EB Ziff. 7.2.1 und 8.7	✓

Lauf-Nr.	Nr. VPB	Titel	GV/H	Vorbehalt	Bereinigung	Erledigt ✓
7	3.9	Energie	H	Es wird empfohlen, unter Art. 15 UeV explizit festzuhalten, dass Solaranlagen auf begrünten Dachflächen zulässig sind.	– Ergänzung UeV	✓
8	4.1.2	Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV/Fläche für Kinderspielplätze nach Art. 45 BauV	GV	Bzgl. Kinderspielplätze gem. Art. 45 BauV muss klar sein, in welchem Bereich diese zulässig sind. Im privaten Aussenraum können die Kinderspielplätze nicht vorgesehen werden.	– Anpassung Abgrenzung privater Aussenraum (UeP) – Grafischer Nachweis – Anpassung UeV Art. 23 – Ergänzung EB Ziff. 5.4	✓
9	4.2	Art 8 Abs. 1	H	Für Pergolen und Sonnensegel sind keine max. Flächen festgelegt.		
10	4.2	Art 8 Abs. 2	GV	Der Begriff «max. Höhe» ist nicht BMBV-konform und ist anzupassen (z.B. Gesamthöhe)	– Wurde angepasst (traufseitige Fassadenhöhe)	✓
11	4.2	Art. 13	GV	Jene Teile des Richtprojekts die verbindlich sein sollen (Schlussbericht mit Projektdokumentation vom Dezember 2022, S. 17, Ziff. 5 Konstituierende Elemente) müssen in den Anhang der UeV aufgenommen werden.	– Die konstituierenden Elemente wurden in den Anhang der UeV übernommen	✓
12	4.2	Art. 14 Abs. 4	GV	Widerspruch: Das Richtprojekt soll die Gestaltung der Fassade «illustrieren» (diese Formulierung hat keinen verbindlichen Charakter), gleichzeitig soll das Richtprojekt bezüglich der Gestaltungsidee der Fassade «verbindlich» sein.	– Umformuliert: <u>«Das Richtprojekt vom 02.12.2022 illustriert die Gestaltungsidee der Fassaden. Die im Richtprojekt entsprechend definierten Elemente sind für die weitere Bearbeitung verbindlich.»</u>	✓
13	4.2	Art. 14 Abs. 5	GV	Es ist festgehalten, dass die Fassadengestaltung dem Beurteilungsgremium im Baubewilligungsverfahren zur Beurteilung vorgelegt werden soll. Wenn aber das Richtprojekt bzgl. die Fassadengestaltung gemäss Abs. 4 verbindlich sein soll, so kann davon nicht mehr abgewichen werden.	– Umformuliert: <u>«Die Fassadengestaltung ist dem Beurteilungsgremium des Studienauftrags oder der Fachgruppe Ortsbild im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der konstituierenden Elemente des Richtprojekts zur Beurteilung vorzulegen»</u>	✓
14	4.2	Art. 15 Abs. 3	GV	Der Begriff «Aufbauten» ist nicht BMBV-konform >«Dachaufbauten»	– Korrigiert in «Dachaufbauten»	✓

Lauf-Nr.	Nr. VPB	Titel	GV/H	Vorbehalt	Bereinigung	Erledigt ✓
15	4.2	Art. 15 Abs. 3	H	Gleiche Bezeichnung wie unter Art. 7 Abs. 3 verwenden: «Gesamthöhen» (nicht höchster Punkt der Dachkonstruktion).	– Umformuliert: <u>«Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die pro Baubereich festgelegte maximale Gesamthöhe um maximal 3.0 m überschreiten»</u>	✓
16	4.2	Art. 16	GV	Analog zu Art. 14 Abs. 4 und 5 besteht auch hier ein Widerspruch zwischen «illustrierend» und «verbindlich», der zu bereinigen ist .	– Umformuliert: <u>«Das Richtprojekt vom 02.12.2022 illustriert die Prinzipien der Aussenraumgestaltung. Die darin entsprechend definierten Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter»</u>	✓
17	4.2	Art. 19	H/E	Der Begriff halböffentlicher Aussenraum ist missverständlich. Wir weisen darauf hin, dass mit dieser Festlegung kein Enteignungstitel verbunden ist (H). Wir empfehlen, den Begriff «gemeinschaftlicher Aussenraum» zu verwenden, um Missverständnisse zu vermeiden. Dies gilt für alle Artikel der UeV, in denen von «halböffentlicher Aussenraum» die Rede ist. (E).		
18	4.2	Art. 22 und Art. 23 in Verbindung mit Art. 18	GV	Gemäss Art. 18 dient der private Aussenraum den direkt anstossenden Wohnungen im 1. Vollgeschoss als privater Garten oder als Aufenthaltsfläche. Im privaten Aussenraum können deshalb die geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nicht vorgesehen werden. Art. 22 und 23 sind entsprechend anzupassen.	Vgl. Lauf-Nr. 8	✓
19	4.2	Art. 24 Abs. 4	GV	Die Prüfung der Verkehrssicherheit kann nicht ins Baubewilligungsverfahren verschoben werden.	– Ergänzung EB auf Grundlage des Berichts der Kontextplan AG. Die Sicherheit des Langsamverkehrs wird mit einem Trottoir sichergestellt. – Ergänzung EB Ziff. 7.2.4	

Lauf-Nr.	Nr. VPB	Titel	GV/H	Vorbehalt	Bereinigung	Erledigt ✓
20	4.2	Art. 30	GV	Geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz sind auf Stufe Nutzungsplanung mittels Gutachten nachzuweisen und in den UeV grundeigentümergebunden zu verankern.	Vgl. Lauf-Nr. 6 – Dokumentation zu den ausgeführten Hochwasserschutzmassnahmen an der ESH-Zufahrt und Verzicht auf Hochwasserschutzgutachten – Ergänzung EB Ziff. 7.2.5 und 8.7	✓