

# ZPP NR. 10 "VOGTAREAL" UND TEIL-UEO Nr. 10a "VOGTAREAL SÜD" ERLÄUTERUNGSBERICHT

Gemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern

Entwurf Mitwirkungsexemplar vom 07. Februar 2019

Zonenplan Siedlung | Baureglement | Teil-Überbauungsplan | Teil-Überbauungsvorschriften | **Erläuterungsbericht**





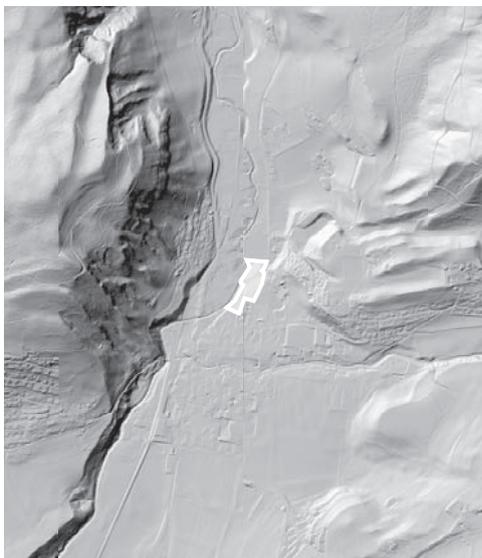
# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand und -Ziele</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage und Auslöser der Planung	4
1.2	Planungsziele	5
1.3	Organisation/Verfahren	5
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Ortsentwicklung und historische Betrachtung	6
2.2	Baurechtliche Grundordnung	7
2.3	Kontext des Gebiets im Gemeindegefüge	8
2.4	Erschliessung und Parkierung heute	10
2.5	Naturgefahren, Baugrund und Altlasten	11
2.6	Lärm heute und morgen	12
2.7	Arbeitszonen	12
2.8	Mindestdichte Wohnen	14
<b>3.</b>	<b>Referenzkonzept</b>	<b>15</b>
3.1	Testplanung	15
3.2	Referenzkonzept	17
3.3	Grössere Spielfläche und Kinderspielplätze	22
3.4	Abhängigkeiten Teil Nord und Teil Süd	25
<b>4.</b>	<b>Planungsmassnahmen</b>	<b>26</b>
4.1	Erschliessung und Parkierung morgen	26
4.2	Zone mit Planungspflicht	27
4.3	Teil-Überbauungsordnung	28
<b>5.</b>	<b>Bericht nach Art. 47 RPV</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Planerlassverfahren</b>	<b>39</b>
6.1	Voranfrage	39
6.2	Information und Mitwirkung	39
6.3	Vorprüfung	39
6.4	Öffentliche Auflage	39
6.5	Beschluss	39
	<b>Anhang</b>	<b>40</b>

# 1. PLANUNGSGEGENSTAND UND -ZIELE

## 1.1 Ausgangslage und Auslöser der Planung

Das Areal der Firma Vogt AG befindet sich im nördlichen Bereich des Dorfes Oberdiessbach und grenzt an den Bachlauf der Chise. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 9'314 m<sup>2</sup>. Das Umfeld des Vogtareals ist geprägt von Gewerbegebieten, Wohnquartieren und einer Schulanlage. Gegen Norden öffnet sich das Gelände zu einer schmalen, unbebauten und vom Bach geprägten Landschaftskammer.



Geländemodell (links)  
und Luftbild (rechts)

Das Areal ist zu einem grossen Teil bebaut und wird durch die Freimettigenstrasse in zwei Teilbereiche geteilt. Der südliche Bereich (Parzellen Nr. 61 und 111) des Entwicklungsgebiets liegt topografisch etwas tiefer. Der nördliche Bereich (Parzelle Nr. 676) ist mit einem Gewerbebau fast vollständig überbaut. Die grossen Gewerbebauten in den beiden Teilbereichen werden über die Freimettigenstrasse hinweg mittels einer internen Fussgängerbrücke verbunden.

Die Vogt AG ist mit ca. fünfzig Mitarbeitenden und fünf Lernenden ein grosser Arbeitgeber in der Gemeinde Oberdiessbach. Die Vogt AG verkauft, entwickelt, konstruiert, produziert und unterhält Produkte für Feuerwehren und Katastrophendienste. Per 01.01.2015 übernahm die Industrieholding Artum AG im Zuge einer Nachfolgeregelung die Vogt AG. Infolge des Firmenverkaufs wird nun eine optimalere Betriebsflächenbewirtschaftung gesucht. Die Vogt AG beabsichtigt, mindestens den südlichen Bereich als Betriebsstandort aufzugeben. Mit der Halter AG wurde vertraglich vereinbart, dass dieser Bereich zu 100% zurückgebaut wird. Er wird für eine Neunutzung frei. Der Zeitpunkt für eine Nachfolgenutzung für den nördlichen Bereich ist nach aktuellem Wissenstand unbekannt.

## 1.2 Planungsziele

Ziel der vorliegenden Planung ist die Transformation vom heutigen Arbeits- zum Wohnstandort mit ortsbaulich hoher Qualität.

Grundlage bildet das Referenzkonzept als Ergebnis der durch die Regionalkonferenz Bern Mittelland (RKBM) unterstützte Testplanung (vgl. Kapitel 3.2)

## 1.3 Organisation/Verfahren

Gestützt auf das Ergebnis der 2017/2018 durchgeführten Testplanung (vgl. Kapitel 3.1) will die Gemeinde das Areal von der Misch- bzw. Arbeitszone 1 in eine Zone mit Planungspflicht ZPP umzonen und parallel dazu eine Teil-Überbauungsordnung für den südlichen Bereich erarbeiten.

In der Testplanung wurden drei Teams eingeladen, für das Vogtareal ein ortsbauliches Konzept zu entwickeln. Anlässlich der Sitzung vom 5. Juli 2018 mit dem Projektbüro, dem Siegerteam und den Vertretern des Beurteilungsgremiums wurde vereinbart, dass das Siegerteam ihren Entwurf zum Vorprojekt "light" verdichtet. Für die im Anschluss erarbeitete Zone mit Planungspflicht (ZPP) stellt dieses Vorprojekt das Referenzkonzept dar. Die Halter AG, löst gemeinsam mit der Gemeinde, parallel dazu die Erarbeitung einer Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) aus. Mit dem Vorprojekt/Referenzkonzept als detaillierte Grundlage kann eine schlanke Teil-UeO formuliert werden, welche einen gewissen Umsetzungsspielraum offen lässt.

Das Referenzkonzept durchläuft als Bestandteil der Teil-Überbauungsordnung das gesamte Planerlassverfahren. Mit dem Beschluss des Gemeinderats über die Teil-Überbauungsordnung wird das Referenzkonzept zur Gemeinderats-Richtlinie.



Testplanung:	2017/2018 (abgeschlossen)
Vorprojekt/Referenzkonzept:	Ende 2018/Anfangs 2019
Erarbeitung ZPP und UeO:	Ende 2018/Anfangs 2019
Mitwirkung:	2. Quartal 2019
Vorprüfung:	2./3. Quartal 2019
Öffentliche Auflage:	4. Quartal 2019
Genehmigung Kanton:	1. Quartal 2020

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Ortsentwicklung und historische Betrachtung

Die Gemeinde Oberdiessbach liegt im Kiesental auf 605 m ü.M., eingebettet zwischen drei Hügelzügen. Sie besteht aus den drei Ortsteilen Oberdiessbach, Aeschlen und Bleiken, welche als ehemals eigenständige Gemeinden in den Jahren 2010 und 2014 fusionierten. Wichtige Kulturgüter sind die Kirche, das alte und das neue Schloss, der Diessenhof sowie weitere gut erhaltene Gebäude.

Ende 2016 wies die Gemeinde 3'460 Einwohner auf, was trotz der Fusion mit Bleiken im Jahr 2014 (3'509 Einwohner) einen geringen Rückgang bedeutet. Oberdiessbach bietet rund 1'270 Arbeitsplätze (positiver Pendlersaldo).

Im kantonalen Bauinventar sind für den Planungssperimeter keine Objekte verzeichnet. Oberdiessbach wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), einem behördenverbindlichen Instrument, als verstädtertes Dorf von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Gebiet wird als "ältester Teil des Industriequartiers an der Chise" beschrieben. Ihm wird die Erkennbarkeit der ursprünglichen Struktur attestiert. Das Erhaltensziel gilt der Wahrung des ursprünglichen Charakters ("Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren; die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten").

Das Industriequartier mit der Vogt AG (hier als Motorenspritzwerk erwähnt) wird im ISOS (vgl. Abbildung Seite 9) wie folgt beschrieben:

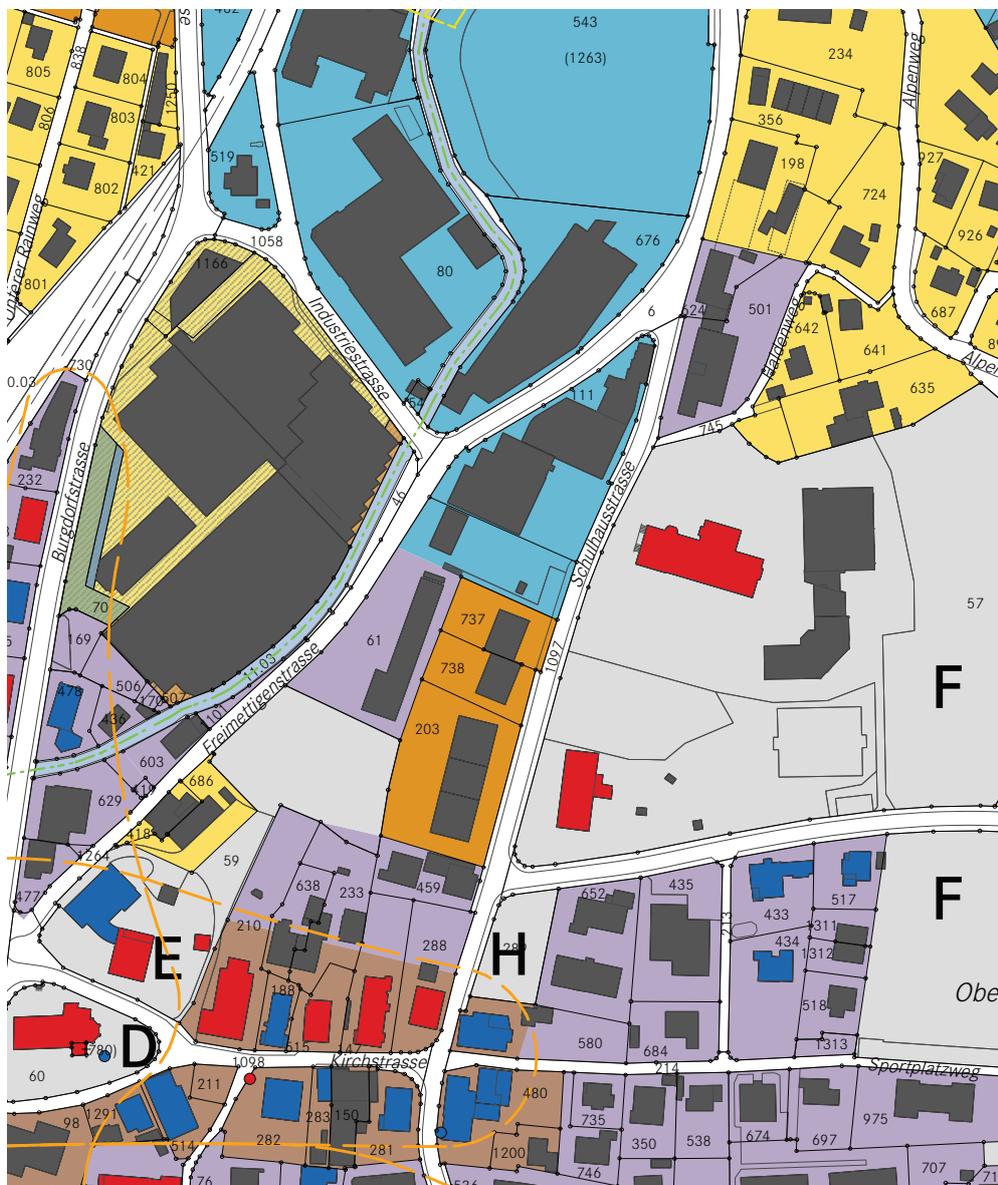
"Hinter der Strassenbebauung verstecken sich die ältesten Teile des Industriequartiers (G5). Die im offenen, kanalisierten Bachbett fliessende Chise bildet sein Rückgrat. Ein Stauwehr erinnert an die Zeiten der mechanischen Kraftübertragung, ein modernes Transformatorenhaus an die jüngere Industriegeschichte. Dazwischenschwingt sich in elegantem Bogen die Seitenfassade der Verpackungsfabrik (5.0.27), begleitet von der Chise und einer stimmungsvollen Baumreihe (5.0.28). Wenig oberhalb stehen beidseits der Strasse die Gebäude der 1916 gegründeten Motorspritzfabrik, in der Höhe verbunden durch einen geschlossenen Laufsteg (5.0.29). Das Fabrikgebäude von 1958 mit Montagehalle und Büro bezeugt die Eleganz der Architektur in den Fünfzigerjahren."

Die Firmengeschichte der Vogt AG ist auf deren Website ([www.vogtag.ch](http://www.vogtag.ch)) dokumentiert.

## 2.2 Baurechtliche Grundordnung

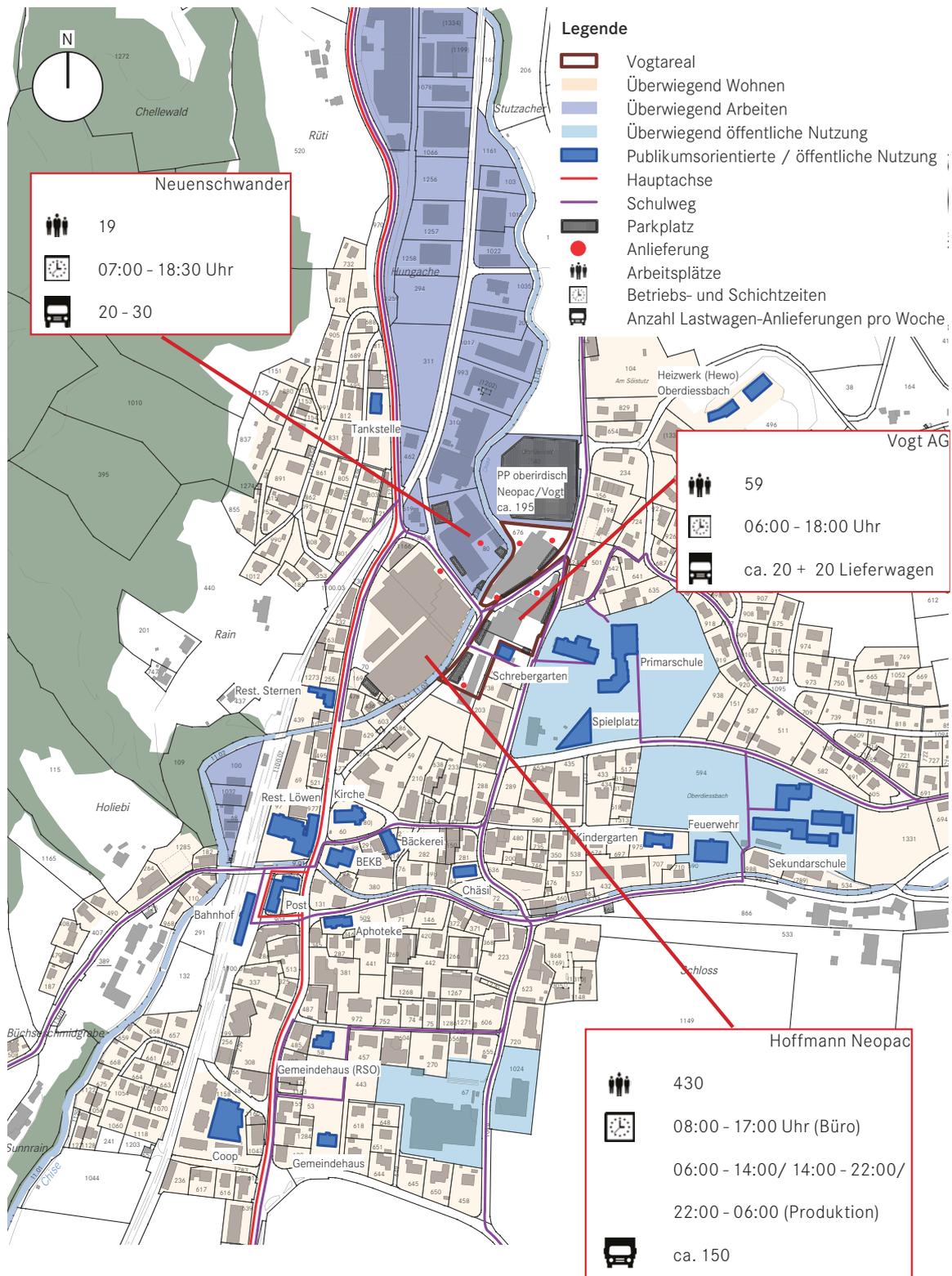
Für die Grundordnung der Gemeinde Oberdiessbach wurde in den letzten Jahren eine Teilrevision durchgeführt. Im Areal gilt demnach rechtskräftig eine Misch- bzw. Arbeitszone 1. Für die Umnutzung des Areals in ein Wohnquartier wird daher eine Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) nötig.

Im Zonenplan ist für die Chise im Bereich des Vogtareals ein Gewässerraum von 22m (11m ab Achse) ausgeschieden. Das Teilgebiet Nord ist davon stark betroffen, im Teilgebiet Süd tangiert der Gewässerraum den Planungsperimeter nur knapp.



Zonenplan Siedlung:  
Im Vogtareal gilt  
rechtskräftig die  
Mischzone (blau) bzw.  
Arbeitszone 1 (violett)  
sowie ein Gewässer-  
raum von 22m (grüne  
Gewässerachse)

## 2.3 Kontext des Gebiets im Gemeindegefüge





36 Schwellenwerk



37 Verpackungsfabrik



38 Motorspritzenwerk



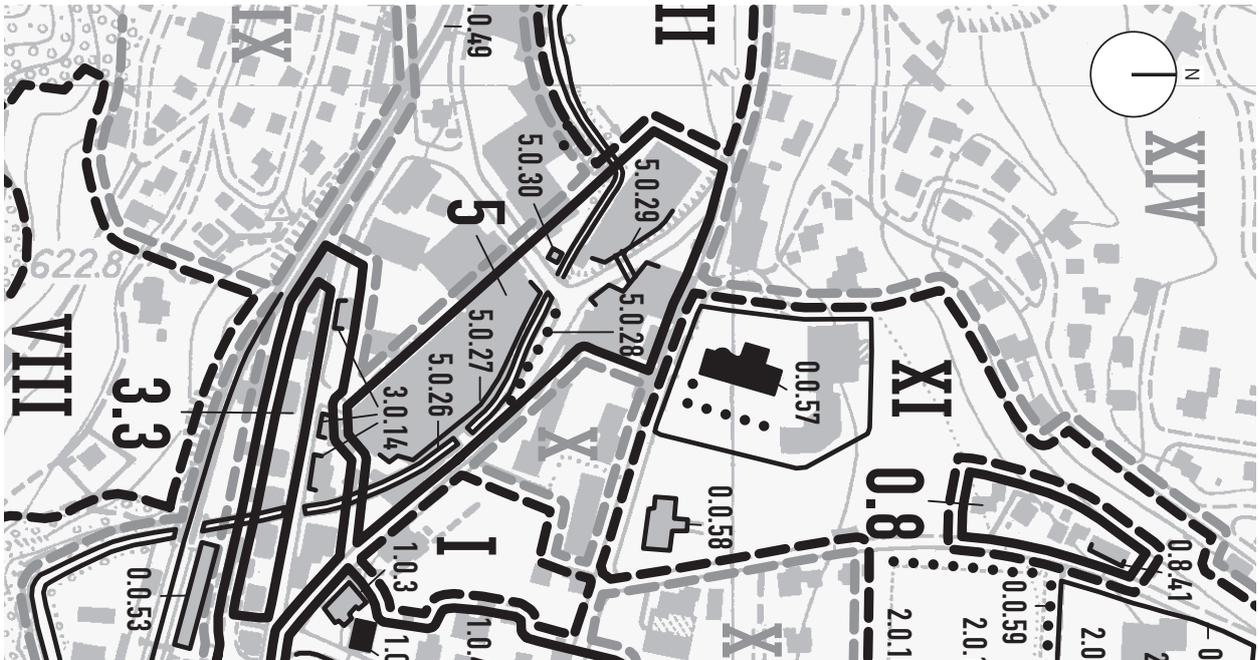
39 Verpackungsfabrik an der Chise



40



41 Primarschulhaus



Auszug aus dem ISOS: Fotoaufnahmen des Industriequartiers und Aufnahmeplan

## 2.4 Erschliessung und Parkierung heute

Das Areal ist nur ca. 300 – 400 m vom Bahnhof Oberdiessbach entfernt. Dort bestehen werktags je 2 Verbindungen pro Stunde Richtung Thun und Richtung Konolfingen, mit Umsteigemöglichkeit Richtung Bern. Die Reisezeit nach Thun beträgt ca. 15 Minuten, nach Bern ca. 30 Minuten (inkl. Umsteigen). Die nächstgelegene Autobahnauffahrt in Kiesen ist in sieben Minuten erreichbar.

Das Areal wird heute über die Industrie- und Freimettigenstrasse erschlossen. Die Auswirkungen des Verkehrs gehen über den Planungssperimeter hinaus. Diesbezüglich wurde für die Testplanung ein verkehrstechnischer Grundlagenbericht erstellt, in welchem folgende Massnahmen respektive Aufgaben beschrieben sind, Zitat:

Auszug aus "Verkehrstechnischer Kurzbericht" des Testplanungs-Programms	
Fussverkehr	<p>Trottoirs: Aufgrund der Lage im direkten Umfeld des Schulhauses und des zu erwartenden Zuwachses der Fussgängerzahlen empfiehlt es sich, an allen Strassen rund ums Vogt-Areal in Zukunft beidseitig ein Trottoir mit einer Minimalbreite von ca. 2.00 m vorzusehen.</p> <p>Der bestehende Fussweg durchs südliche Areal hat eine wichtige Funktion und soll beibehalten werden. Im Rahmen der Testplanung soll geprüft werden, ob eine behindertengerechte Führung mit einer Rampenneigung von maximal 6 % möglich bzw. zweckmässig ist.</p>
Strasse	<p>Die heutigen schmalen Fahrbahnbreiten im Umfeld des Vogt-Areals können beibehalten werden, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; die Situation für die Fussgänger durch den Bau beidseitiger Trottoirs im Umfeld des Vogt-Areals entschärft wird,</li> <li>&gt; angenommen werden kann, dass der Mfz-Verkehr auf der Freimettigenstrasse und auf der Schulhausstrasse in Zukunft nicht massgeblich zunehmen wird (sofern die Industriestrasse weiterhin den direkten Anschluss an die Burgdorfstrasse gewährleistet),</li> <li>&gt; angenommen werden kann, dass mit der Umnutzung des Vogt-Areals der Lastwagenverkehr abnehmen wird (Betrieb Vogt),</li> <li>&gt; die beiden Strassen Freimettigen- und Schulhausstrasse auch südlich des Vogt-Areals Richtung Dorfzentrum aufgrund des baulichen Umfeldes nicht verbreitert werden können.</li> </ul>
Parkierung	<p>Die Berechnung der zukünftig erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos erfolgt gemäss Art. 49 ff der Bauverordnung des Kantons Bern. Für Wohnen sieht die Bauverordnung eine Bandbreite von 0.5 bis 2 Abstellplätze für PWs (Art. 51 Abs. 2) sowie 2 Abstellplätze für Velos (Art. 54c Abs. 1) pro Wohnung vor.</p> <p>Gemäss Mikrozensus Verkehr 2010 besitzen im Sektor Südost der Regionalkonferenz Bern-Mittelland 50% der Haushalte 1 PW, 27% 2 PWs, 17% keinen PW und 6% mehr als 2 PWs. Aufgrund der zentralen Lage im Dorf und der ÖV-Erschliessung dürfte der Motorisierungsgrad im Vogt-Areal nicht höher sein als im Durchschnitt des Sektors Südost, d.h., mit einem Parkplatzangebot von ca. 0.75 und 1.00 Parkfeld pro Wohnung sowie einem ergänzenden Carsharing-Angebot (und evtl. zusätzlich einem Mobilitätsmanagement) dürfte die zukünftige Nachfrage abgedeckt werden können.</p>

## 2.5 Naturgefahren, Baugrund und Altlasten

Eine Gefährdung geht von der Chise aus (Überschwemmung), welche entlang des Bearbeitungsperimeters fliesst. Es kann davon ausgegangen werden, dass den Naturgefahren ohne bauliche Massnahmen beigegeben werden kann, solange weder in den Verlauf noch in die Bachverbauung eingegriffen wird. Durch den vorgegebenen Gewässerraum von 22 m ist dies sichergestellt.

Gemäss Baugrunduntersuchung steht unter den zwischen 0.4 – 3.4 m mächtigen künstlichen Auffüllmaterialien flächendeckend bis in grössere Tiefen Chiseschotter an. Trotz des allgemein gut tragfähigen Untergrundes sind unter hohen Einzellasten, wie z. B. Stützlasten von Einstellhallen, zusätzliche Massnahmen wie Fundamentvertiefungen erforderlich. Bis zu 4.0 m hohe Böschungen können ohne technischen Verbau im Verhältnis 1:1 frei geböscht werden. Steilere Böschungen oder instabile Bereiche sind mit Sickerbeton zu beschweren und zu stabilisieren.

Das Vogt-Areal liegt im Gewässerschutzbereich AU über einem zusammenhängenden Grundwasservorkommen von mittlerer Mächtigkeit. Das Grundwasser unterströmt das Areal bei mittlerem Grundwasserspiegel in Richtung SW bis W. Der Flurabstand dürfte bei hohem Grundwasserstand ganz im Süden des Areals rund 4.0 m und im Norden mehr als 7.0 m betragen.

Gemäss der Baugrunduntersuchung ist in den Chiseschotter eine Meteorwasserversickerung grundsätzlich möglich. Spätestens mit Aushubbeginn ist die effektive Sickerleistung der Schotter am Standort der Versickerungsanlagen zu bestimmen und darauf basierend die Anlagen zu dimensionieren.

Im Kataster der belasteten Standorte ist ein Teil der Parzelle-Nr. 111 als Betriebsstandort verzeichnet und muss entsprechend saniert werden.

## 2.6 Lärm heute und morgen

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung sieht die Lärmempfindlichkeitsstufe III und IV gemäss Lärmschutzverordnung vor.

Aus der "lärmetechnischen Untersuchung der Umzonung" (vgl. Beilage B) geht hervor, dass heute die Hauptlärmquelle die Firma Neopac (insbesondere Wasserkühler auf dem Dach) darstellt.

Die neue Zone mit Planungspflicht wird der ES III zugewiesen. Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung kann auf zwei Arten erfolgen:

- > Bessere / weitere Lärmschutzwände beim Wasserkühler. Dies würde die Zustimmung von Neopac bedingen.
- > Mit gestalterischen und/oder baulichen Massnahmen sicherstellen, dass die errechnete Schallpegelreduktion von 9dB erreicht wird.

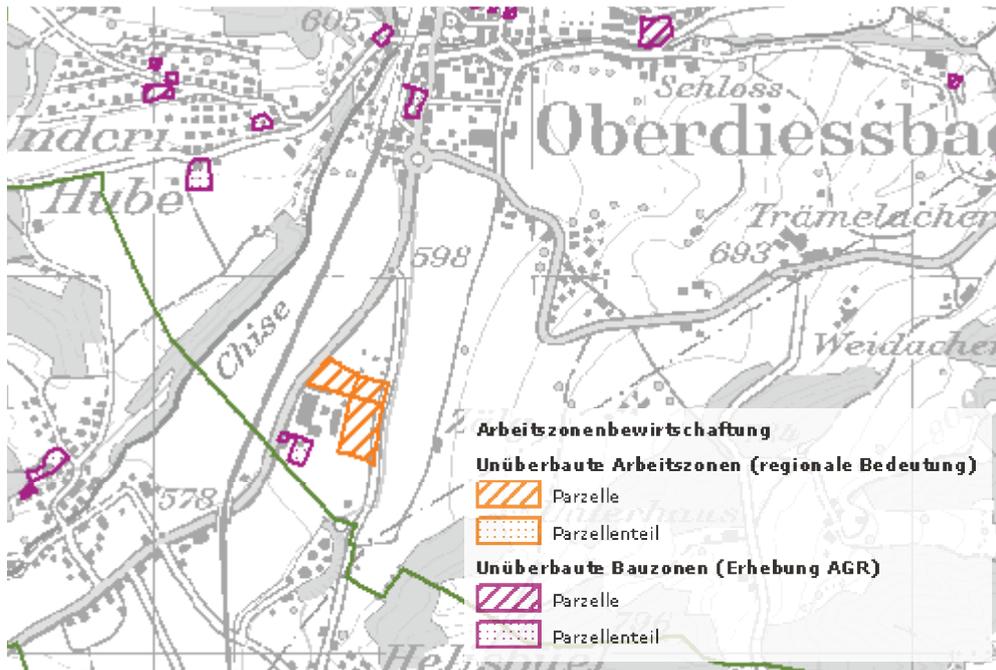
## 2.7 Arbeitszonen

### Richtplan und RGSK

Der kantonale Richtplan und das RGSK II der Regionalkonferenz Bern-Mittelland machen für die Gemeinde Oberdiessbach keine Aussagen bezüglich Arbeitszonen. Das RGSK II sieht in Konolfingen regionale Arbeitsschwerpunkte und Erweiterungsgebiete für Arbeiten vor. Gegen Süden ist die Region Thun für die Entwicklung von Arbeitszonen massgebend.

## Arbeitsplätze und Arbeitszonen

Die Gemeinde verfügt über ca. 1'270 Arbeitsplätze und weist einen positiven Pendler-saldo auf. 33% der Arbeitsplätze sind im Handel- und Gewerbesektor angesiedelt. Die Vogt AG ist mit ca. fünfzig Mitarbeitenden und fünf Lernenden einer der grösseren Arbeitgeber der Gemeinde Oberdiessbach.



Oberdiessbach verfügt im Gebiet der Ziegelei über rund 26'500 m<sup>2</sup> unüberbaute Arbeitszonen. Diese Flächen befinden sich auf den Parzellen Nrn. 140, 1347 und 1344. Im Vogtareal soll der bestehende Gewerbebetrieb im südlichen Bereich des Areals zugunsten von Wohnnutzungen an diesem Standort aufgehoben werden. Im nördlichen Bereich des Areals wird der bestehende Gewerbebetrieb konzentriert. Werden allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt beide Teilbereiche zu Wohnzwecken umgenutzt, müssten insgesamt rund 9'300 m<sup>2</sup> bestehende Arbeitszonen umgezont werden (Teil Nord 3'211 m<sup>2</sup>, Teil Süd 6'099 m<sup>2</sup>). Die Arbeitszonen-Reserve in der Ziegelei würde damit bei einer flächengleichen Beanspruchung durch die Vogt AG neu 17'200 m<sup>2</sup> betragen.

Mit dieser Reserve von 17'200 m<sup>2</sup> wird der lokale Bedarf an Arbeitszonen genügend gedeckt. Zum Vergleich: In Konolfingen (bestehend ca. 2'800 Arbeitsplätze) bezeichnet das RGSK II zwei regionale Arbeitsschwerpunkte mit zusammen rund 21'000 m<sup>2</sup> sowie ein Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten von rund 46'000 m<sup>2</sup>.

	Bestand	Nach Umzonung
<b>Arbeitszonen Gemeindegebiet (inkl. Mischzone)</b>	275'256.55 m <sup>2</sup>	ca. 265'956.55 m <sup>2</sup>
<b>davon unüberbaute Arbeitszonen</b>	26'500 m <sup>2</sup>	ca. 17'200 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Arbeitsplätze Gemeindegebiet</b>	ca. 1'270	ca. 1'270
<b>Anzahl Arbeitsplätze Vogt AG in Oberdiessbach</b>	ca. 59	ca. 59

## 2.8 Mindestdichte Wohnen

Das Vogtareal ist weitgehend überbaut und es sind weder Fruchtfolge- noch Kulturlandflächen betroffen. Einzig der südlich angrenzende und im Betrachtungsperimeter der Testplanung liegende Obstgarten der Kirchgemeinde wird als Kulturlandfläche bezeichnet, dieser befindet sich jedoch ausserhalb des Planungsperrimeters.

Für eine Umzonung in eine Wohn-, Misch- oder Kernzone (WMK) gilt gemäss dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans eine einzuhaltende Mindestdichte von 0.60 GFZo (Zentren 3. und 4. Stufe).

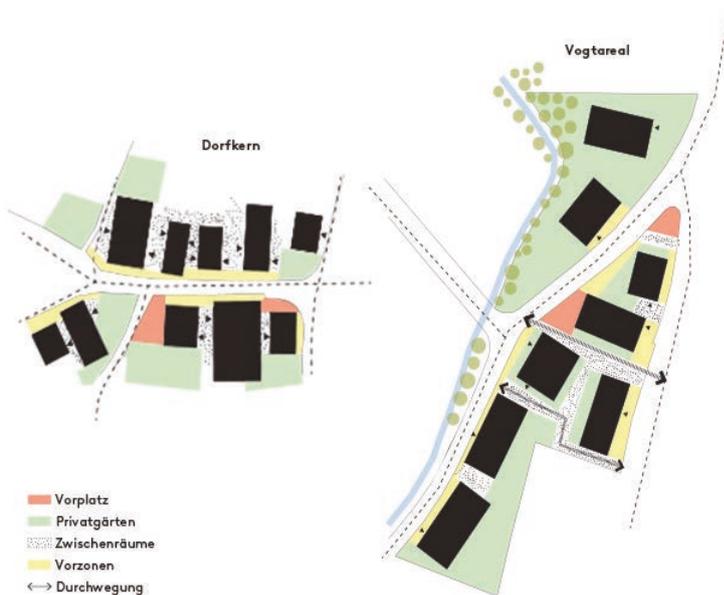
### 3. REFERENZKONZEPT

#### 3.1 Testplanung

Dem Referenzkonzept, welches für das Vogtareal den Qualitätsmassstab setzt, ist eine Testplanung mit drei Bearbeitungsteams vorausgegangen. Der Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) GWJ/extra wurde für die Weiterbearbeitung zum Referenzkonzept empfohlen. Im Schlussbericht zur Testplanung ("Testplanung Vogt-Areal, Bericht des Beurteilungsgremiums" vom 23. Mai 2018) wurden die Stärken und Schwächen des Vorschlags erläutert. Insbesondere überzeugten aus Sicht des Beurteilungsgremiums folgende Bilder:

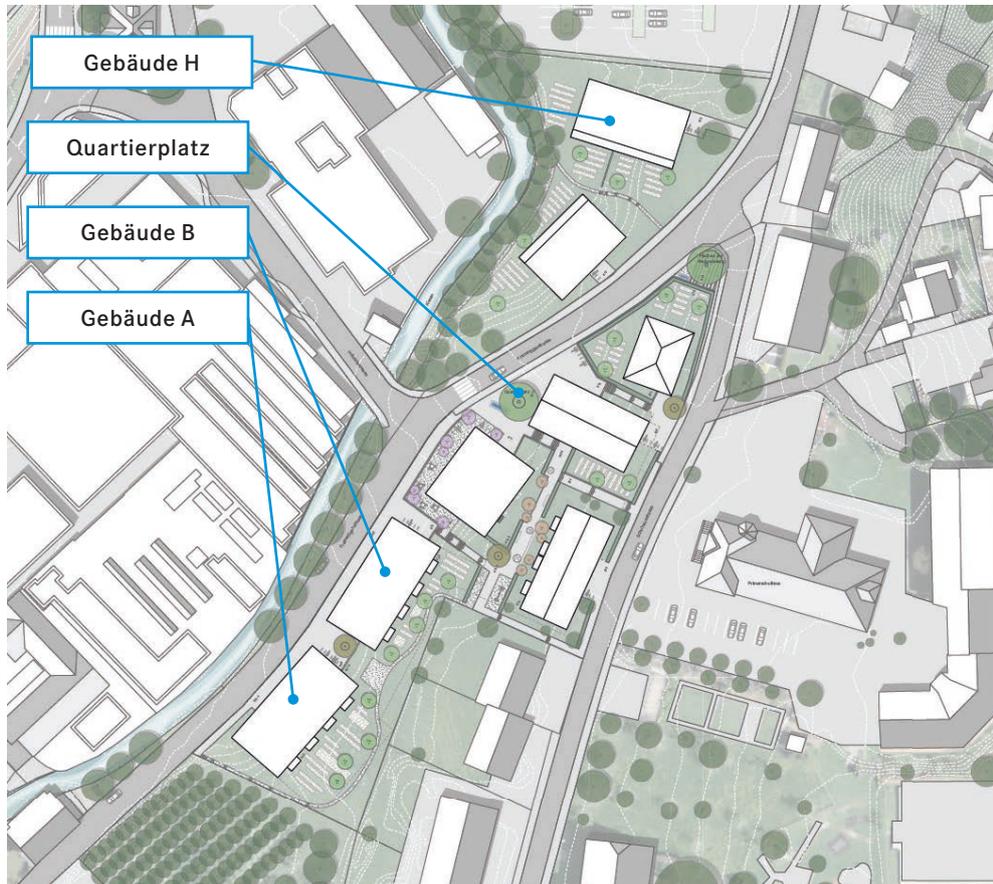


Die Chise wird klar als Zäsur zwischen Industrie und Wohnen gelesen. Der Bereich östlich der Chise wird im Grundsatz dem Wohnen zugewiesen.



Die für Oberdiessbach typischen Ordnungsprinzipien der Aussenraumelemente und die Körnung, sowie Stellung der Bauten werden im Grundsatz übernommen.

Die Überarbeitungspunkte aus der Testplanung bis zum Referenzkonzept sind im Wesentlichen:



Umgebungsplan aus dem Siegerprojekt der Testplanung der ARGE GWJ/extra

- > Zusammenspiel Bautypologie und Grundrisse: Grundrisse prüfen und allfällige Auswirkungen im Referenzkonzept anpassen.
- > Erdgeschossnutzung Gebäude A und B: Nutzung prüfen und allfällige Auswirkungen im Referenzkonzept anpassen.
- > Topografie am Quartierplatz und bei Privatgärten: Überarbeitung der Geländegestaltung.
- > Anteil an Privatgärten: Flächen zugunsten von grösseren, gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen reduzieren.
- > Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV: Mögliche Lage für Spielfläche prüfen. Mit Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR abklären, ob Verzicht auf Spielfläche genehmigungsfähig ist (Voranfrage in Absprache mit Gemeinde/Panorama).
- > Gebäude H (bei Parkplatz): Mit Gemeinde absprechen, ob städtebaulich akzentuiertes Ende der baulichen Entwicklung mit Vorstellung der Gemeinde übereinstimmt.
- > Angebot und Nachfrage: Typologien/Angebot prüfen und allfällige Auswirkungen im Referenzkonzept anpassen.
- > Schulweg: Hauptweg zur Schule überarbeiten (klare Ablesbarkeit, Verkehrssicherheit).

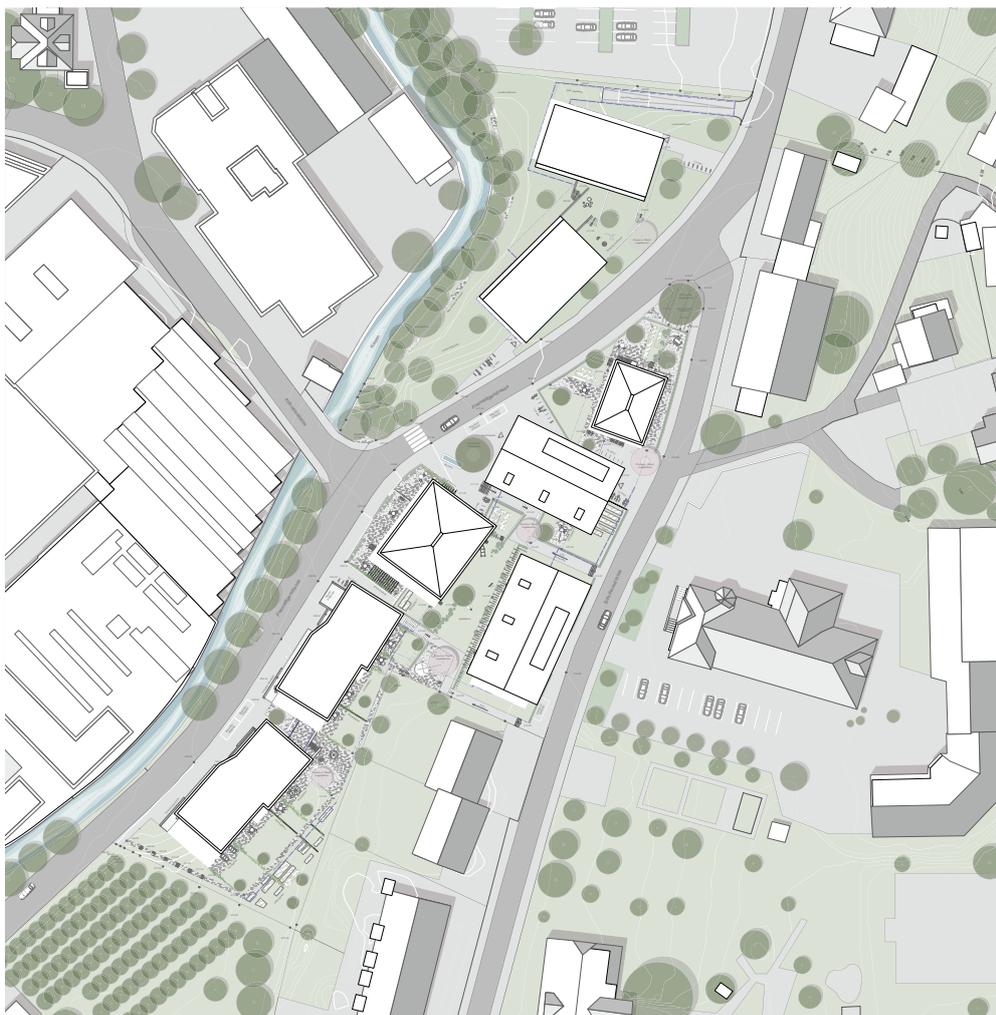
Die überarbeiteten Punkte sind im Referenzkonzept eingeflossen und wurden von den Vertretern des Beurteilungsgremiums am 12. Dezember 2018 gutgeheissen. Einige Punkte wie beispielsweise die Abklärung zum Verzicht auf die grössere Spielfläche werden in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

## 3.2 Referenzkonzept

### Bauten und Gestaltung

Das nachfolgend dargestellte und beschriebene Referenzkonzept (südlicher Teil) wurde vom Beurteilungsgremium am 12. Dezember 2018 und vom Gemeinderat am 16. Januar 2019 als Grundlage für die weiteren Planungsschritte genehmigt. Gestützt auf die Pendenzliste aus der Testplanung (vgl. Kapitel 3.1) wurde das Ergebnis derselben in erster Linie überprüft, hinterfragt, weiterentwickelt und teilweise auch überarbeitet.

Die nahe Verwandtschaft mit dem Ergebnis der Testplanung ist aus untenstehender Darstellung ersichtlich.

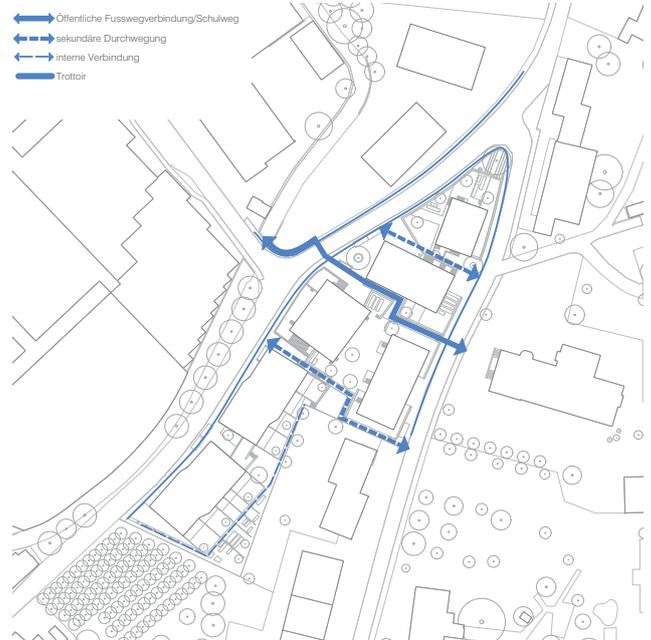


Das Referenzkonzept entspricht von seinem Bearbeitungsstand einem Vorprojekt „light“; mit anderen Worten: Viel ist bereits recht detailliert gedacht und führt zu einem grossen Wissen. Dies steht naturgemäss im Widerspruch zu den abstrakten Vorgaben in den Planungsinstrumenten. Damit der hohe Erkenntnisgewinn auch tatsächlich zu einer hohen ortsbaulichen Qualität führen kann, wurden die zentralen Gestaltungsprinzipien aus dem Vorprojekt „light“ (Referenzkonzept) in einem Handbuch (Teil des Referenzkonzepts) zusammengefasst; Auszug:

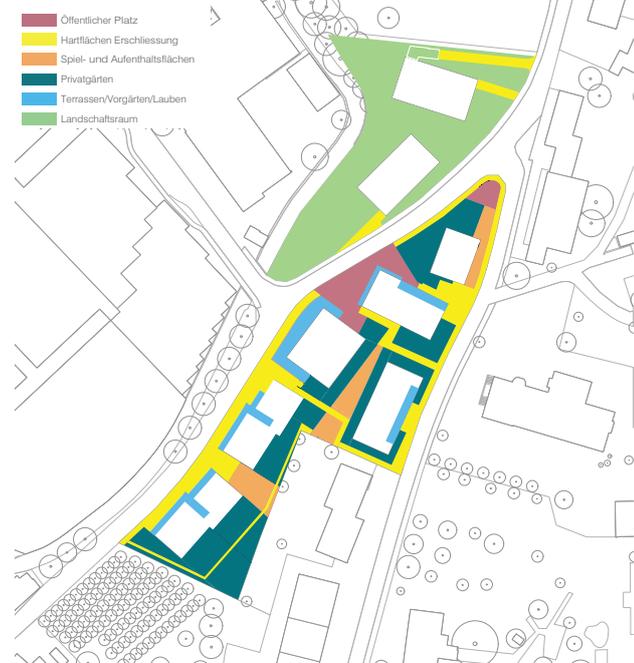
## Landschaftstypologien



## Verbindungen/Schulweg



## Funktionen



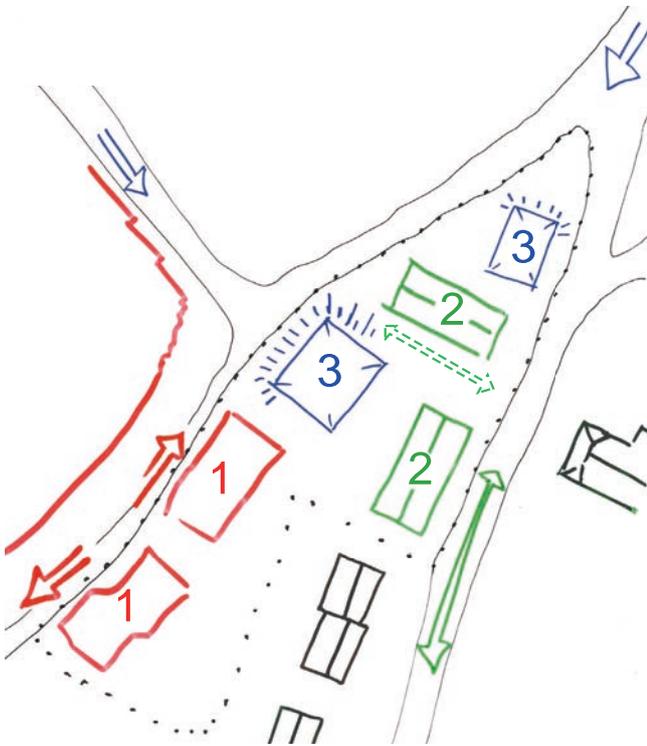
## Grünraumkonzept



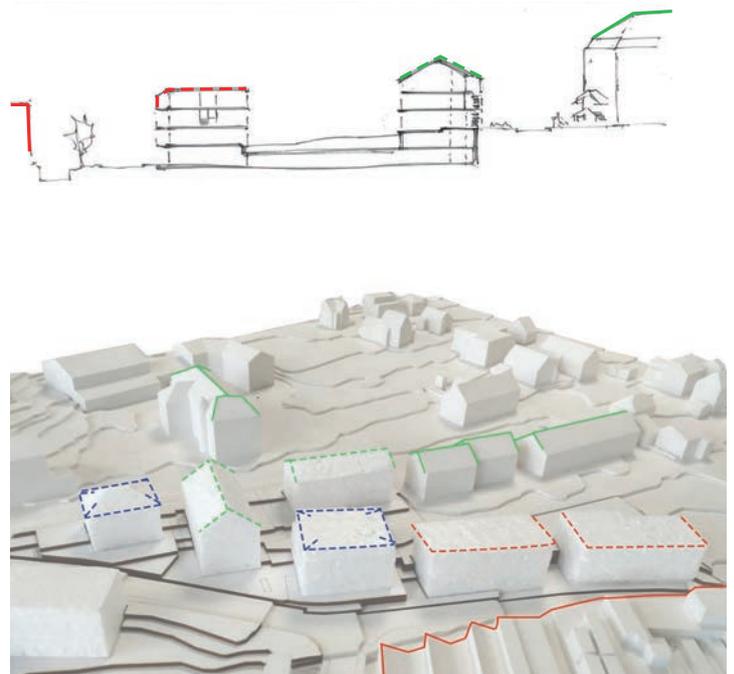
## Gruppierung der Typologien in Familien | „Ordnen der Vielfalt“

Verhalten der einzelnen Volumen im bestehenden Kontext und betreffend Areal

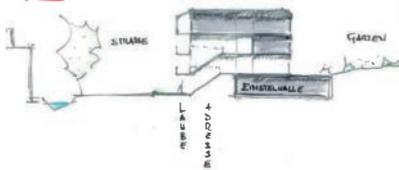
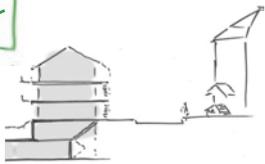
- 1 Aufnahme Dynamik/Bewegung der Strasse  
Referenz zu Gewerbeareal
- 2 Aufnahme Dynamik/Bewegung der Strasse  
Fortführen der bestehenden Bewegung  
Verbinden der Strassen und Einlenken der Bewegung  
Referenz Bebauung und Achse Schulhaus
- 3 Arealauftritte  
Quartierplatz/Ankunft



## Dächer



## Erschließung



## Typologie / Orientierung



### 3.3 Grössere Spielfläche und Kinderspielplätze

Nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung sind für das Vogtareal nebst Aufenthaltsbereichen auch Kinderspielplätze und grössere Spielflächen zu erstellen. Die Grösse dieser Flächen berechnet sich anhand der Familienwohnungen. Im Referenzkonzept sind insgesamt 49 Familienwohnungen (3 Zimmer oder mehr, gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV) vorgesehen. Nach den geltenden Bestimmungen der Bauverordnung Art. 46 ist demnach eine grössere Spielfläche von mindestens 600m<sup>2</sup> zu erstellen. Zusätzlich sind Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze mit den Mindestflächen gemäss Art. 45 zu erstellen. Das Areal weist eine Gesamtfläche (Teil Nord und Süd) von rund 9'300 m<sup>2</sup> auf.

Mit den, im Referenzkonzept vorgesehenen Baukörpern, wird eine Dichte von GFZo 1.06 erreicht. Damit die grössere Spielfläche von mindestens 600m<sup>2</sup> innerhalb des Areals Platz findet, müsste auf mindestens ein Bauvolumen verzichtet werden und die Dichte würde deutlich geringer ausfallen. Dies entspricht weder den Verdichtungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans, noch ist es im Sinne der Gemeinde, welche mit der Testplanung eben gerade eine hohe Dichte mit einem qualitätsvollen Aussenraum angestrebt hat.

Durch die unmittelbare Nähe zu den beiden Schulanlagen der Primar- und Sekundarschule (vgl. Dokumentation im Anhang) scheint eine Anpassung des Projekts mit der damit verbundenen Dichte-Reduktion wenig sinnvoll.

Direkt neben dem Vogtareal befindet sich die Schulanlage der Primarschule Oberdiessbach. Die Anlage umfasst zwei Schulgebäude, eine Turnhalle und den Pausenplatz. Dazu gehören unter anderem:

- > ein Kinderspielplatz von ca. 780 m<sup>2</sup> mit Spielgeräten (Kletterkombination) und Sportgeräten (Tore, Basketball usw), im Winter Eisfläche auf Hartplatz,
- > Mehrgenerationenspielplatz von ca. 1'750 m<sup>2</sup> mit diversen Spielgeräten (Schaukel, Rutschbahn, Drehturm, Schach, Botscha, Barfussparcours, Kneippanlage, Sandkasten, Spielhäuschen usw.). Der Mehrgenerationenspielplatz wurde 2018 neu gebaut und ist ein Geschenk an die Bevölkerung anlässlich des 800-Jahr-Jubiläums der Gemeinde.

Das Sekundarschulhaus befindet sich nur wenig weiter in östlicher Richtung (ca. 300m). Zu dieser Anlage gehören unter anderem:

- > Rasenfläche mit Sportgeräten (ca. 8'050 m<sup>2</sup>),
- > Roter Sportplatz (ca. 1'200 m<sup>2</sup>).



Übersicht Vogtareal und Schulanlagen mit Distanzangaben (gelb) ab Mitte des nördlichen Arealteils

Die Schulanlagen sind jeweils bis 22.00 Uhr öffentlich zugänglich und werden von den Anwohnern bereits heute rege benutzt (Weisungen des Gemeinderats für die Benutzung von Schul- und Sportanlagen).

Für die Schulhausstrasse, welche zwischen dem Vogtareal und der Primarschule liegt, gilt heute Tempo 50. Die Strasse wurde vor drei Jahren saniert und entsprechende Verkehrsberuhigungsmassnahmen wurden eingebaut. Der Gemeinderat prüft zur Zeit für den Dorfkern die Einführung von Tempo 30.

Für den Kinderspielplatz und die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV besteht die Möglichkeit für eine Befreiung von der Erstellungspflicht, sofern die Kriterien gemäss Bauverordnung eingehalten werden (s. S. 24).

Kriterien gemäss Bauverordnung Art. 46a	Situation Vogtareal
<p><b>Nähe zum Baugrundstück</b>  Kinderspielplatz: in der Regel max. 200m  Spielfläche: in der Regel max. 400m</p>	<p>vgl. Abbildung S.23:  Die Distanz zum Mehrgenerationenspielplatz beträgt von der Mitte des nördlichen Arealteils ca. 235m, von der Mitte des südlichen Arealteils sind es ca. 150m. Der Kinderspielplatz nördlich des Schulhauses liegt sogar deutlich näher.  Die Distanz von der Mitte des nördlichen Arealteils bis zur Mitte der Spielfläche beträgt ca. 385m.</p>
<p><b>Gut erreichbar</b>  Kinderspielplatz/Spielfläche: Gefahrlos erreichbar</p>	<p>Keine verkehrsorientierte Strassen, keine Unterführungen, keine Sichtbehinderungen. Für Erreichbarkeit der Spielfläche sind Trottoirs vorhanden.</p>
<p><b>Genügend gross</b>  Spielfläche: mind. 600 m<sup>2</sup> und zusätzlich 50% der errechneten Grösse = mind. 900 m<sup>2</sup></p>	<p>Kinderspielplatz von ca. .... m<sup>2</sup> und Sportanlage mit Rasenspielfeld von ca. 5'000 m<sup>2</sup>  vgl. Anhang "Dokumentation öffentliche Spielplätze"</p>
<p><b>Gut ausgerüstet</b>  Kinderspielplatz: gemäss AHOP  Spielfläche: gut proportioniert, zusammenhängend und eben</p>	<p>vgl. Ausführungen Anhang "Dokumentation öffentliche Spielplätze"</p>
<p><b>Rechtlich sichergestellt</b>  Kinderspielplatz: Zugänglichkeit ganztags  Spielfläche: Zugänglichkeit Nachmittag, Abend, Wochenende, Ferienzeit</p>	<p>vgl. Ausführungen Anhang "Dokumentation öffentliche Spielplätze"</p>

Für das Vogtareal wird demnach auf arealinterne Kinderspielplätze und Rasenspielflächen verzichtet.

### 3.4 Abhängigkeiten Teil Nord und Teil Süd

Aktuell soll das Resultat aus der Testplanung, respektive das Referenzkonzept, in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen werden (vgl. Kapitel 4). Parallel dazu wird „nur“ für den südlichen Bereich eine Teilüberbauungsordnung Süd ausgearbeitet. Der nördliche Teil wird aktuell nicht weiter vertieft. Vor der Erteilung einer Baubewilligung muss für diesen Teil das Referenzkonzept vervollständigt und die Teilüberbauungsordnung Nord ausgearbeitet werden.

Diese Ausgangslage führt unweigerlich zu den Fragen: Gibt es Abhängigkeiten zwischen den Teilen Nord und Süd? Und falls ja, wie müssen dieselben mit den Planungsinstrumenten berücksichtigt werden?

Die Freimettigenstrasse teilt das heutige Vogtareal in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Heute besteht der Laufsteg als einzige bauliche Verbindung und Abhängigkeit. Betrieblich sind die Teile aktuell mit einander verbunden. Die Firma Vogt AG beabsichtigt den gesamten Betrieb auf dem Nordteil zu konzentrieren. Der Südteil wird dadurch vom Betrieb vollständig befreit.

Bei der angestrebten Verlagerung kommen, mindestens flächenmässig, den auf dem Südteil bestehenden Parkplätzen eine gewisse Bedeutung zu. Mit der Konzentration des Betriebes auf das nördliche Areal werden diese Parkplätze aufgehoben.

## 4. PLANUNGSMASSNAHMEN

### 4.1 Zone mit Planungspflicht

Mit der Anpassung im Zonenplan Siedlung und im Baureglement der Gemeinde Oberdiessbach wird eine neue Zone mit Planungspflicht ZPP für das gesamte Vogtareal (Teile Nord und Süd) eingeführt. Der Teilbereich 10a umfasst den südlichen Arealteil, für welchen, parallel zur ZPP, die Teil-UeO Nr.10a "Vogtareal Süd" erarbeitet wurde. Der Teilbereich 10b umfasst den nördlichen Arealteil, für welchen zum heutigen Zeitpunkt noch keine Teil-UeO erarbeitet wird. Das Referenzkonzept macht für den nördlichen Teil erste Aussagen und muss bei der Planung der Teil-UeO noch verfeinert werden.



Links: Zonenplan heute mit Misch- und Arbeitszone, Rechts: Neue ZPP mit Teilbereichen 10a und 10b

Im neuen Baureglementsartikel 19a ZPP Nr.10 "Vogtareal" werden folgende Inhalte geregelt:

- > Durchmischte Wohnüberbauung im Sinne einer Dorfkernerweiterung. Dies nimmt Bezug auf die, im Referenzkonzept grundlegenden Nutzungs- und Gestaltungsmerkmale, welche sich an den Dorfkern von Oberdiessbach anlehnen.
- > Art der Nutzung gemäss Mischzone M (Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen). Zusätzlich werden beschränkte Flächen für Detailhandelseinrichtungen zugelassen.

- > Geschossflächen oberirdisch GFo: Im Teilbereich 10a (Süd) mind. 3'700 m<sup>2</sup> und im Teilbereich 10b (Nord) mind. 2'000 m<sup>2</sup>, für Detailhandelseinrichtungen max. 200 m<sup>2</sup> GFo über beide Teilbereiche. Mit den minimalen oberirdischen Geschossflächen für die beiden Arealteile wird das im kantonalen Richtplan geforderte Minimum einer GFZo von 0.6 eingehalten:

	GFo	aGSF	GFZo
<b>Teilbereich 10a (Süd)</b>	min. 3'700 m <sup>2</sup>	ca. 6'100 m <sup>2</sup>	0.61
<b>Teilbereich 10b (Nord)</b>	min. 2'000 m <sup>2</sup>	ca. 3'212 m <sup>2</sup>	0.62
<b>Total Vogtareal</b>	min. 5'700 m <sup>2</sup>	ca. 9'312 m <sup>2</sup>	0.61

- > Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume. Diese richten sich nach dem Referenzkonzept und halten die wichtigsten Gestaltungsregeln fest.
- > Nachweis der Verzichtmöglichkeit für die grössere Spielfläche.
- > Erschliessung über die Industrie- resp. Freimettigenstrasse, Schulwegsicherheit, Parkierung in Einstellhalle.

## 4.2 Teil-Überbauungsordnung

### Grundsätzliches

Der Wirkungsbereich umfasst nur den ZPP-Teilbereich 10a (Süd), wodurch es sich um eine Teil-Überbauungsordnung handelt. In der Teil-UeO werden nur die wichtigsten Inhalte wie Art und Mass der Nutzung sowie die Grundregeln der Bau- und Aussenraumgestaltung geregelt. Für die detaillierte Beurteilung des Bauprojekts wird vor der Behandlung einer Baueingabe das Referenzkonzept beigezogen. Dazu beurteilt ein Ausschuss aus dem Beurteilungsgremium der Testplanung, bestehend aus mindestens drei Fachpersonen der Bereiche "Ortsbild und Landschaftsarchitektur".

### Bauten und Anlagen

Im Überbauungsplan werden sechs Baubereiche definiert, welche auf die Bauten des Referenzkonzepts zugeschnitten sind und dennoch einen gewissen Spielraum für die Positionierung der Bauten offen lässt. Ausserhalb dieser Baubereiche sind grundsätzlich nur bewilligungsfreie Bauten und Anlagen zugelassen. (Ausnahme: Balkone/Ausstreppen an Westfassade Baubereich B1 und Dachvorsprünge).

Pro Baubereich wird eine minimale Geschossfläche oberirdisch definiert, womit die Einhaltung der ZPP-Vorgaben bzw. der kantonalen Mindestdichte garantiert wird:

	Gf <sub>o</sub>
Baubereich A1	min. 550 m <sup>2</sup>
Baubereich A2	min. 550 m <sup>2</sup>
Baubereich B1	min. 730 m <sup>2</sup>
Baubereich B2	min. 730 m <sup>2</sup>
Baubereich C	min. 720 m <sup>2</sup>
Baubereich D	min. 420 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>min. 3'700 m<sup>2</sup></b>

Die Definition zur Unterscheidung von ober- und unterirdischen Geschossflächen wird in der BMBV nicht festgelegt, sondern den Gemeinden überlassen. In der Regel wird dazu auf die Definition der Untergeschosse verwiesen, so auch im neuen Baureglement Oberdiessbach. Dabei wird Bezug genommen auf das massgebende Terrain bzw. auf die "im Mittel aller Fassaden" darüber hinausragenden Flächen.

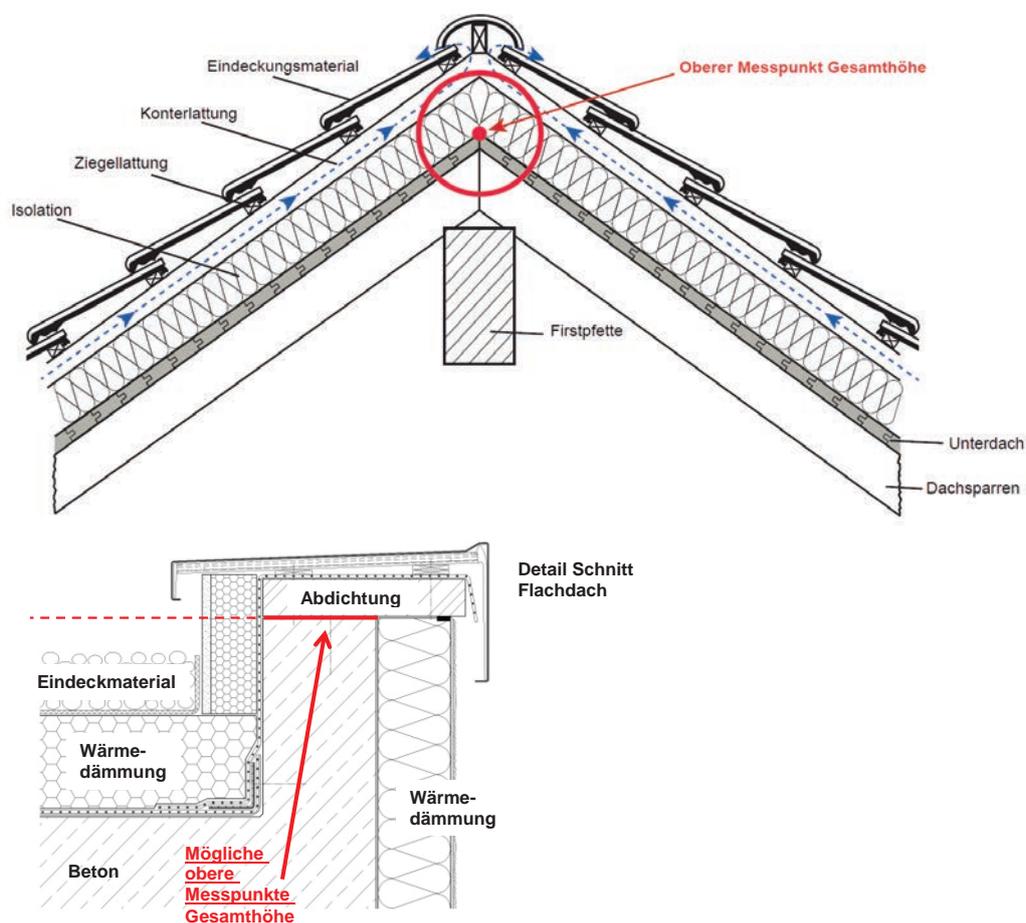
Dies ist für das Vogtareal nicht praktikabel, da das Terrain sehr unregelmässig verläuft und durch die bestehende Bebauung der ursprünglich natürlich gewachsene Terrainverlauf nicht mehr nachvollziehbar ist. Zudem kann insbesondere beim Einstellhallengeschoss, welches weitgehend unter dem Terrain liegt und gegenüber der Freimettigenstrasse aus dem Terrain hinausragt, das "Mittel aller Fassaden" kaum sinnvoll eruiert werden.

Deshalb wird in den Überbauungsvorschriften zur Bestimmung der oberirdischen Geschossflächen festgelegt, dass alle Flächen (gemessen Oberkante fertig Boden) als oberirdisch gelten, welche auf oder über 610.50 m ü.M. liegen.



Mit dieser Handhabung kann im Bauprojekt eindeutig bestimmt werden, welche Flächen an die GfO anzurechnen sind. Tendenziell kann davon ausgegangen werden, dass mit dieser Regelung weniger Geschossflächen als oberirdisch gelten (gesamtes Einstellhallengeschoss gilt als unterirdisch) als mit der ortsüblichen Regelung. Die Einhaltung der minimalen kantonalen GFZo ist somit gewährleistet.

Nach oben wird die maximal realisierbare Geschossfläche durch die Begrenzung der Baubereiche bzw. der Gebäudehöhen limitiert. Die Höhen werden mittels Dachkoten in m ü.M. angegeben, gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion (analog Gesamthöhe):



Definition des höchsten Punktes der Dachkonstruktion (Darstellung für Messweise Gesamthöhe) gemäss BSIG Nr. 7/721.3/1.1

Die Art der Nutzung richtet sich nach den ZPP-Vorschriften bzw. nach der Mischzone M des Gemeindebaureglements. Im Baubereich B2 kann ein halb-/öffentlicher Gemeinschaftsraum oder alternativ eine Kindertagesstätte oder dergleichen erstellt werden. Damit ist eine interne oder externe Vermietung dieses am Quartierplatz gelegenen und vielfältig nutzbaren Raumes möglich. Dadurch würde der Quartierplatz zusätzlich belebt.

### **Gestaltung der Bauten und Aussenräume**

Die Gestattung der Bauten wird weitgehend über das Referenzkonzept definiert. Die wichtigsten verbindlichen Grundsätze sind jedoch in der Teil-UeO verankert: Die Stellung und Körnung der Bauten werden über die Baubereiche bzw. über die GFo vorgegeben, die Hauptein- und Ausseitschliessungsseiten sowie die unterschiedlichen Dachgestaltungen werden in den Teil-Überbauungsvorschriften verankert.

Die Aussenräume werden in private, gemeinschaftliche und öffentliche Bereiche gegliedert. Dabei gilt der Grundsatz, dass die öffentlichen Bereiche zugunsten der halböffentlichen bzw. privaten Bereich verkleinert werden können. Damit wird den privaten und quartierinternen Nutzungen im Aussenraum eine höhere Gewichtung beigemessen. Der Quartierplatz ist als zentraler öffentlicher Ort im Areal zwingend zu erstellen.

Die Terraingestaltung stellt im Vogtareal eine besondere Herausforderung dar. Der Terrainverlauf wird durch die Festlegung von Terrain-Höhenkoten geregelt. Mit denselben wird auch sichergestellt, dass die Einstellhalle nicht zu weit aus dem Terrain hinausragen kann (insbesondere gegenüber der Freimettigenstrasse)

### **Erschliessung morgen**

In Kapitel 2.4 ist der heutige Zustand beschrieben. Zudem sind Aufgaben, welche es u.a. mit der Testplanung zu lösen galt, formuliert.

Umfeld Vogtareal:

Unabhängig der Entwicklungsabsichten auf dem Vogtareal wurde insbesondere die Schulwegsicherheit vom Rain über die Burgdorf- resp. Industriestrasse zum Dorfschulhaus seit längerem als ungenügend bemängelt. Anlässlich der Bevölkerungsforen im Rahmen der Testplanung wurde diese Haltung noch verdeutlicht. Mit dem Verkehrsgutachten (vgl. Anhang D) wurden verschiedene Lösungsansätze untersucht. Als sichere und realistische (Kostenaufwand) Variante wurde vereinbart, dass der Schulweg nach wie vor entlang der Industriestrasse, neu jedoch von der Fahrbahn gesichert, und dann auf einem Trottoir entlang der Freimettigen- resp. Schulhausstrasse geführt werden soll.

Der Gemeinderat hat mit den betroffenen Landeigentümerschaften zwecks notwendiger Landsicherung erste Gespräche geführt.

Erschliessung Vogtareal:

Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Hapterschliessung über die Industriestrasse. Im südlichen Areal sind mindestens die drei im Teil-Überbauungsplan festgelegten Ost-West-Verbindungen für Fussgänger zu erstellen. Damit werden einerseits die arealinternen Erschliessungswege gesichert, andererseits jedoch auch die halb-/öffentlichen quartierübergreifenden Verbindungen.

### **Parkierung morgen**

Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in der Einstellhalle, oberirdisch ist nur eine begrenzte Anzahl Besucherparkplätze zugelassen. Die auf dem Südteil bestehenden Parkplätze werden aufgehoben.

### **Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

- > Massgebend für die Lärmbeurteilung ist der Industrielärm. Die Grenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung sind um 9dB überschritten (vgl. Anhang C). Ob Massnahmen an der Quelle realisiert werden können, ist zur Zeit offen. Ist dies aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich, so muss die Einhaltung der Schallpegeldifferenz durch entsprechende Grundriss- resp. Fassadengestaltung gesichert werden.
- > Es wird angestrebt das Areal am bestehenden Fernwärmenetz anzuschliessen.
- > Die Versickerung des Meteorwassers erfolgt nach Möglichkeit auf dem Areal. Falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, kann das Wasser der Kanalisation zugeführt werden.
- > Für das Südareal ist keine Etappierung vorgesehen jedoch möglich. Auf Stufe Baureglement wird jedoch vorgeschrieben, dass die Überbauung des Süd- resp. Nordareals zeitlich gestaffelt erfolgen muss. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht zuviel "auf einmal" gebaut wird und dadurch die Infrastruktur der Gemeinde übermässig beansprucht würde.
- > Für die Entsorgung ist je ein Standort an der Freimettigen- resp. an der Schulhausstrasse mit dem Umgebungsplan (Teil der Baugesuchsakten) nachzuweisen.

## BERICHT NACH ART. 47 RPV

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über alle raumrelevanten Themen, die Auswirkungen der Planung und die Interessenabwägung.

Legende Auswirkungen (A):

++	das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
+	das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
0	das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
-	das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
--	das Arbeitsthema ist ohne Relevanz und wurde in der Planung nicht berücksichtigt

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
<b>A. RAUMORDNUNG</b>				
<b>A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten</b>				
<b>A1.1</b>	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	Die geforderte Mindestdichte von GFZo 0.6 wird eingehalten.	++
<b>A1.2</b>	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	Mit der Testplanung wurde die Einbettung in der Gemeinde optimal berücksichtigt.	++
<b>A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens</b>				
<b>A2.1</b>	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	Die Bauzone wird nicht erweitert. Die Verträglichkeit der Umnutzung wurde mit der Testplanung nachgewiesen.	++
<b>A2.2</b>	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Es sind genügend Arbeitszonen-Reserven vorhanden.	+
<b>A2.3</b>	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Das Grundstück ist verfügbar.	+
<b>A2.4</b>	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	Das Grundstück ist optimal erschlossen.	+
<b>A2.5</b>	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Die Mindestdichte wird eingehalten bzw. deutlich überschritten. Die Verträglichkeit wurde mit der Testplanung nachgewiesen.	++
<b>A.3 Geordnete Besiedlung</b>				
<b>A3.1</b>	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	Die vorhandenen Standortqualitäten (Nähe Ortskern, Schulstandort, technische Infrastruktur etc.) werden genutzt.	+
<b>A3.2</b>	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung/Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	Die Überbauung ist zu Fuss vom Ortskern erreichbar, das ÖV-Angebot ist gut.	+
<b>A3.3</b>	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	Die Nutzungsvielfalt wird vor allem durch den Wohnungsmix und die öffentlichen Bereiche erreicht.	+

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	Es sind keine Naturgefahren im Perimeter vorhanden. Die Überschwemmungsgefahr der Chise ist im Bauprojekt zu berücksichtigen.	0
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen	Der Planungsgegenstand liegt nicht im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.	--
<b>A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>				
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	Die optimale Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild wurde mit der Testplanung nachgewiesen.	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	Keine Schutzbestimmungen vorhanden.	--
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	Die Weiterentwicklung der Bebauung im Teilbereich Nord bzw. weiter nordwärts wurde mit der Testplanung aufgezeigt.	+
<b>A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität</b>				
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Es sind keine öffentlichen Einrichtungen im Areal vorgesehen, aber möglich (Quartiertreff, o. Ä., Detailhandel). Vorhandene Einrichtungen im Ortskern können genutzt werden.	+
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Die Qualität und die Auswirkungen der Umnutzung von Arbeits- zu Wohnnutzungen wurde mit der Testplanung nachgewiesen.	++
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen, Barrierenfreiheit	Die Aussenraumqualität (Öffentlichkeit, Nutzbarkeit, Vielfalt) wurde mit der Testplanung nachgewiesen.	++
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-/Überführungen	Die Fusswege und die Zufahrten für den rollenden Verkehr werden entflechtet. Die Schulwegsicherheit wird berücksichtigt. Der Aussenraum und die Eingangsbereiche sind von der Strasse her gut einsehbar (keine Angsträume).	++

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	Die Qualität der Bauten und Aussenräume wurde mit der Testplanung nachgewiesen.	++
<b>A.6 Organisation des Verkehrs</b>				
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Das Gebiet ist fussläufig an den Ortskern (Bahnhof) angebunden und liegt in der ÖV-Gütekategorie C/D.	++
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Die Freimettigen- und Schulhausstrasse sind für den Velo- und Fussverkehr geeignet (Schulweg). Ergänzung des Schulweges angrenzend ans Areal ist vorgesehen.	++
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	Die Haupteinschliessung erfolgt über die Industriestrasse, die Auswirkungen/Machbarkeit wurde im Rahmen der Testplanung geprüft.	++
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Es können genügend Abstellplätze gemäss BauV zur Verfügung gestellt werden (vgl. Referenzkonzept).	++
<b>A.7 Ver- und Entsorgung</b>				
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	Die Ver- und Entsorgung ist bestehend.	0
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	Das Areal kann an das bestehende Fernwärmenetz angebunden werden.	+
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	Orientierung der Gebäude lässt dies zu.	+
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	Es ist keine Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte vorgesehen und kein Wald betroffen.	--
<b>B. UMWELT</b>				
<b>B.1 Luft</b>				
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	Es sind keine bestehenden bzw. nach der Umnutzung weiterhin vorhandenen Vorbelastungen bekannt.	--
B1.2	Massnahmengbiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	Der Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/2030 des Kantons Bern ist im ganzen Kantonsgebiet umzusetzen.	0

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
B1.3	Verkehrsentensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Es handelt sich nicht um ein grosses Vorhaben und um kein verkehrsentensives Vorhaben gemäss BauV.	--
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder von Inversions- und Nebellagen betroffen	Mit der Umnutzung in ein Wohngebiet werden allenfalls vorhandene Luftbelastungen (Geruchsemissionen) aufgehoben.	0
<b>B.2 Lärm / Erschütterungen</b>				
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	Industrielärm, insbesondere Neopac.	0
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	Grenzwert aktuell um 9 dB überschritten. Sanierung in Vorbereitung.	--
B2.3	Verkehrsentensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Es handelt sich nicht um ein grosses Vorhaben und um kein verkehrsentensives Vorhaben gemäss BauV.	--
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	Keine Anlagen vorgesehen.	--
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	Keine Anlagen vorgesehen.	--
<b>B.3 Boden</b>				
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind.	Der im Altlastenkataster als Betriebsstandort aufgeführte Bereich ist mit dem Bauvorhaben entsprechend zu untersuchen/sanieren.	0
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	Keine Fruchtfolge-/Kulturlandflächen betroffen.	--
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackergebiete)	Keine Belastungsgebiete betroffen.	--
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	Keine besonderen Verhältnisse.	0

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
<b>B.4 Gewässer</b>				
<b>B4.1</b>	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen.	Im südwestlichen Bereich des Perimeters wird der Gewässerraum der Chise tangiert. Es handelt sich um eine sehr schmale Fläche (ca. 0.6 m breit) im Strassenraum, welche nicht zur ökologischen Aufwertung geeignet ist und daher nicht berücksichtigt wird.	+
<b>B4.2</b>	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au.	0
<b>B4.3</b>	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätze, Sport- und Freizeitanlagen	Meteorwasser wird wenn möglich auf dem Areal versickert (gemäss Baugrunduntersuchung möglich).	+
<b>B.5 Wald</b>				
<b>B5.1</b>	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	Kein Wald betroffen.	--
<b>B5.2</b>	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	Kein Wald betroffen.	--
<b>B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich</b>				
<b>B6.1</b>	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der roten Liste betroffen	Keine Objekte betroffen.	--
<b>B6.2</b>	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	Keine Objekte betroffen.	--
<b>B6.3</b>	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	Das Areal erhält durch die begrünten Ausserräume gegenüber der heutigen Situation eine Aufwertung.	0
<b>B6.4</b>	Einflüsse auf Wildwechsel und Vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	Keine Standorte vorhanden.	--
<b>B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken</b>				
<b>B7.1</b>	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotenzialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	Keine Risiken vorhanden.	--
<b>B7.2</b>	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	Keine Risiken vorhanden.	--

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
<b>C. WIRTSCHAFT</b>				
<b>C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung</b>				
<b>C1.1</b>	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	Kein direkter Bezug vorhanden.	--
<b>C.2 Investitionen durch die Gemeinde</b>				
<b>C2.1</b>	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	Der Zuzug zusätzlicher Einwohner hat tendenziell einen positiven Effekt auf den Finanzhaushalt der Gemeinde.	+
<b>C2.2</b>	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		Die Infrastruktur (Wasser, Abwasser) ist finanziert. Die Investition in die Verkehrserschliessung (Ausbau Schulweg auf Industriestrasse) ist projektunabhängig.	0
<b>C.3 Investitionen durch Private</b>				
<b>C3.1</b>	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	Die Planungsmassnahme führt zu einem interessanten Investitionsobjekt für Private.	+
<b>C3.2</b>	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	Das Vorhaben ist attraktiv und kann unter Beteiligung einer geeigneten Trägerschaft zum gewünschten Wohnraum führen.	+
<b>C3.3</b>	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	Die Gemeinde hat bereits personelle und finanzielle Ressourcen zur Entwicklung des Gebiets investiert (Testplanung).	+
<b>C.4 Standortfaktoren</b>				
<b>C4.1</b>	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	Wohnnutzungen stehen im Vordergrund. Die heute vorhandenen Arbeitsplätze können nach dem Umzug des Betriebs weiterhin im Gemeindegebiet angeboten werden.	+
<b>C4.2</b>	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	Die Verkehrerschliessung entspricht den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung (Schulwege).	+
<b>C4.3</b>	Lokale/regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen.	Aufgrund der Einteilung als Zentrum 4. Stufe gemäss kant. Richtplan ist Oberdiessbach regional gesehen ein idealer Wohnstandort. Die Nähe zum Ortskern und zu den Schulstandorten macht das Vogtareal besonders geeignet für Wohnnutzungen.	++

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
<b>C.5 Flächen und Gebäude</b>				
<b>C5.1</b>	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	Die zusätzliche Wohnbevölkerung kann erst mit dem Wohnungsmix beziffert werden. Die Verträglichkeit wurde mit der Testplanung nachgewiesen.	++
<b>C5.2</b>	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	Die beanspruchten Flächen sind verfügbar.	++
<b>D. GESAMTABWÄGUNG</b>				
<p>Die Planung entspricht den Planungszielen von Bund, Kanton und der Gemeinde Oberdiessbach. Das Areal wird so umgenutzt, dass es den arealinternen und quartierübergreifenden Ansprüchen entspricht. Die oberirdische Verkehrs- und Parkierungsfläche wird auf das Nötigste reduziert, was der Aufenthaltsqualität im Areal und im angrenzenden Strassenraum dient. Die Aussenräume werden sowohl privat als auch gemeinschaftlich/öffentlich genutzt, was der Belebung des Quartiers dient.</p> <p>Die Rahmenbedingungen für die Planung sind günstig: Das Land ist verfügbar und die gute Erschliessung mit dem ÖV, LV und MIV gewährleistet. Das Projekt wirkt sich durch die Aufwertung des Aussenraums positiv auf das angrenzenden Wohnquartiere aus. Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen erweist sich die vorliegende Planung als recht- und zweckmässig.</p>				

## 5. PLANERLASSVERFAHREN

### 5.1 Voranfrage

Bezüglich dem Planerlassverfahren und dem Verzicht auf die grössere Spielfläche wurde dem AGR am 18. Juli 2018 eine Voranfrage eingereicht. Die Antwort des AGR auf die Voranfrage ist im Anhang angefügt. Folgende Fragen wurden gestellt:

Frage 1: Verzicht auf grössere Spielfläche:

Kann aufgrund der Nähe zu den beiden Schulanlagen der Primar- und Sekundarschule auf die grössere Spielfläche und den Kinderspielplatz nach Art. 46a BauV (Befreiung von der Erstellungspflicht) verzichtet werden?

- > In der Nähe des Baugrundstücks sind gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen vorhanden (Kinderspielplatz bei Primarschule, grössere Spielfläche bei Sekundarschule),
- > diese sind genügend gross und gut ausgerüstet und
- > deren Bestand, Benützung und Zugänglichkeit ist sichergestellt.

Frage 2: Planerlassverfahren:

Kann der Entwurf der Überbauungsordnung gleichzeitig mit dem Entwurf der Zone mit Planungspflicht zur Vorprüfung an das AGR eingereicht werden?

### 5.2 Information und Mitwirkung

Die Informations- und Mitwirkungsaktivitäten starteten bereits mit der Erarbeitung des Programmes für die Testplanung. Ziel des Gemeinderates war es, der Bevölkerung während des gesamten Entwicklungsprozesses eine Mitsprachemöglichkeit zu geben. Er wurde dabei durch die Regionalkonferenz Bern Mittelland, im Rahmen ihres Prozesses "Innenentwicklung - Potentiale aktivieren", unterstützt.

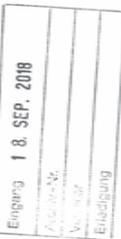
Bis zur Mitwirkung zur Zonenplan- und Baureglementsänderung fanden während der Testplanung drei Bevölkerungsanlässe statt. Gestützt auf die Diskussionen anlässlich dieser Anlässe wurde die Verkehrssicherheit noch stärker in den Fokus gerückt. Auch konnte das ortsverträgliche Nutzungsmass und auch Gestaltungsprinzipien formuliert werden.



## ANHANG

- A) Antwort des AGR auf die Voranfrage zur grösseren Spielfläche
- B) Dokumentation öffentliche Spielplätze in Oberdiessbach
- C) Lärmgutachten
- D) Präsentation Transitec

# ANHANG A)



**Am für Gemeinden und Raumordnung**  
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire  
Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du canton de Berne

**Gemeindeverwaltung Oberdiessbach**  
Gemeindeplatz 1  
3672 Oberdiessbach  
17. September 2018  
Sachbearbeiter: Philipp Bergamelli  
G.-Nr.: 460 18 502  
Mail: philipp.bergamelli@gjk.be.ch

## Oberdiessbach; Grössere Spielflächen und Planerlassverfahren, Vogtareal - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. Juli 2018 ist bei uns das oben genannte Geschäft mit folgenden Akten als Voranfrage eingegangen:

- Vogtareal Oberdiessbach, Voranfrage Grössere Spielfläche und Planerlassverfahren vom 18. Juli 2018

Wir haben das Vorhaben geprüft. Gerne geben wir Ihnen hiermit die Beurteilung zum Verzicht auf grössere Spielflächen sowie auf das Planerlassverfahren bekannt:

- Ausgangslage**  
Die vorliegende Voranfrage betrifft das im Norden der Gemeinde Oberdiessbach gelegene Vogtareal. Es umfasst eine Gesamtfläche von 9'314 m<sup>2</sup> Fläche und ist zum grössten Teil mit Gewerbetrieben überbaut. Das Gebiet grenzt im Westen an den Bachlauf der Chise und wird durch die Freimietgasse in zwei Teilgebiete geteilt. Im Zuge einer Nachholregulierung resp. des Firmenverkaufs der Vogt AG an die Industrieholding Artium wird nun eine Optimierung der Betriebsflächenbewirtschaftung angestrebt und die Vogt AG beabsichtigt mindestens den südlichen Teilbereich als Produktionsstandort aufzugeben. Hierzu besteht eine vertragliche Vereinbarung, diesen Teilbereich zu 100 % zurückzubauen. Gemäss vorliegender Dokumentation wird künftig auch der nördliche Teil des Areals für eine Nachfolgenutzung frei.  
Im Rahmen eines Testplanungsverfahrens wurde im Jahr 2017 das Entwicklungspotential des gesamten Vogtareals überprüft und es liegt ein Projekt vor, welches vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen wurde. Gestützt auf das Ergebnis des Testplanungsverfahrens beabsichtigt die Gemeinde Oberdiessbach nun das gesamte Vogtareal in eine ZPP umzusetzen und parallel dazu eine Überbauungsordnung auszuarbeiten.  
Eine wichtige Zielsetzung der Testplanung ist eine sinnvolle Verdichtung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin). Das angestrebte Angebot an Familienwohnungen (49 Wohnungen mit 3 Zimmern oder mehr) ist, gerade am vorliegenden Standort und aufgrund der direkten Nachbarschaft zu Primarschule und Sekundarschule durchaus begründet.

## 2. Verzicht auf grössere Spielflächen

Der vom Beurteilungsgremium favorisierte und bis Stufe Vorprojekt weiterbearbeitete Vorschlag gilt als Richtprojekt für die UeO und erzielt über die gesamte Fläche betrachtet eine AZ von 1.06, welche in Anbetracht der benachbarten Volumina, insbesondere im Westen des Areals, durchaus berechtigt ist.

Aufgrund der grossen Anzahl an Familienwohnungen muss nun gemäss Art 46 Abs. 2 BauV eine grössere Spielfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> innerhalb der Überbauung organisiert werden, was gemäss Dokumentation den Verzicht auf mindestens ein Bauvolumen nach sich ziehen würde.

Neue am 1.4.2017 in Kraft getretene Bestimmungen der Baugesetzgebung im Kanton Bern berücksichtigen nun die Tatsache, dass künftig die Siedlungsentwicklung primär im bebauten Raum erfolgen soll. Damit Gesamtplanungen weiterhin attraktiv bleiben und Siedlungsentwicklungen trotz Defiziten im Aussenraum nicht blockiert werden, wurde Art. 46a in die BauV aufgenommen, wonach die Bauherrschaffen unter Einhaltung wesentlicher Vorgaben (vgl. Art. 46 a Bat. a-c) von der Erstellung von Kinderspielflächen und grösseren Spielflächen teilweise oder vollständig befreit werden können. Wichtig festzuhalten ist, dass Aufenthaltsbereiche davon ausgenommen sind, zumal diese zu einer qualitativen Gestaltung auch von reduzierten Aussenräumen beitragen.

Am 20. September hat das AGR ein Merkblatt zum Thema Aussenbereiche, Spielfläche und grösseren Spielflächen publiziert. Dieses kann unter dem Link:

<https://www.ljdk.be/ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/arbeitshilfen/aufenthaltsbereiche/kinderspielflaechen>  
zu [https://www.ljdk.be/ch/jgk/de/Raumplanung/Arbeitshilfen/AGR\\_Raumplanung\\_Arbeitshilfen\\_aufenthaltsbereiche\\_spielplaetze.de.pdf](https://www.ljdk.be/ch/jgk/de/Raumplanung/Arbeitshilfen/AGR_Raumplanung_Arbeitshilfen_aufenthaltsbereiche_spielplaetze.de.pdf) heruntergeladen werden.

Zusammen mit dem erwähnten Artikel der Bauverordnung kann dadurch im Rahmen der ZPP/UeO eine fundierte Interessenabwägung vorgenommen und die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen in den Vorschriften festgesetzt werden (vgl. Tabelle im Merkblatt). Bitte klären Sie insbesondere Fragen der Nutzungsmöglichkeiten resp. Nutzungsbeschränkungen sowie Fragen der Haftung. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Stellen der Primarschule ist sinnvoll, ferner sollen auch Fragen geklärt werden, ob hierzu die Vorschriften der ZoN tangiert sein werden.

## 3. Erreichbarkeit über die Freimietgasse

Wenn der Verzicht auf eine grössere Spielfläche gemäss oben erwähnten Ausführungen durchaus begründet ist, so ist in der Folge besonders die Zugänglichkeit der grösseren Spielfläche auf dem Areal der Primarschule Oberdiessbach über die Freimietgasse sorgfältig zu prüfen. Wir empfehlen hierzu dringend und möglichst zu Beginn des Planerlassverfahrens die Kontaktaufnahme mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA). Zu klären ist sinnvollerweise auch die Frage, ob eine Temporeduktion auf 30 km/h eine Option ist.

## 4. Planerlassverfahren

Grundsätzlich ist es möglich beide Entwürfe gleichzeitig zur Vorprüfung durch das AGR vorzulegen. Wesentlich ist jedoch die Abstimmung des UeO-Entwurf auf jenen der ZPP. Das heisst z.B., dass die UeO-Vorschriften jenen der ZPP nicht widersprechen dürfen. Es gilt hierzu auch zu berücksichtigen, dass die UeO vom AGR erst dann genehmigt werden kann, wenn die ZPP am Tag nach der Publikation der Genehmigung Rechtskraft erlangt hat. Wir empfehlen der Gemeinde dringend die Option zum Erlass einer UeO nach Art. 88 ff BauG zu prüfen.

**5. Ausblick**

Das vorliegende Planungsvorhaben steht in einem direkten Zusammenhang mit den Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen und die Grundlagen dazu wurden sorgfältig und im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet. Aus Sicht des AGR ist dies ein exemplarisches Vorgehen und folgt den Zielsetzungen des Kantonalen Richtplans und den darin enthaltenen Massnahmen unter Hauptziel A\_07 Siedlungsentwicklung nach innen.

Wir empfehlen die weiteren Bearbeitungsschritte mit demselben Engagement weiterzuverfolgen und sind gerne bereit die Planung im Rahmen einer künftigen Vorprüfung zu beurteilen. Bitte beachten Sie dabei die wesentlichen planerischen Gesichtspunkte wie BMBV, Gewässerräume sowie Naturgefahren.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

  
Philipp Bergamelli, Raumplaner

Kopie (per E-Mail):

- Panorama AG, Andreas Wyss, Kerstin Bendixen

# ANHANG B)



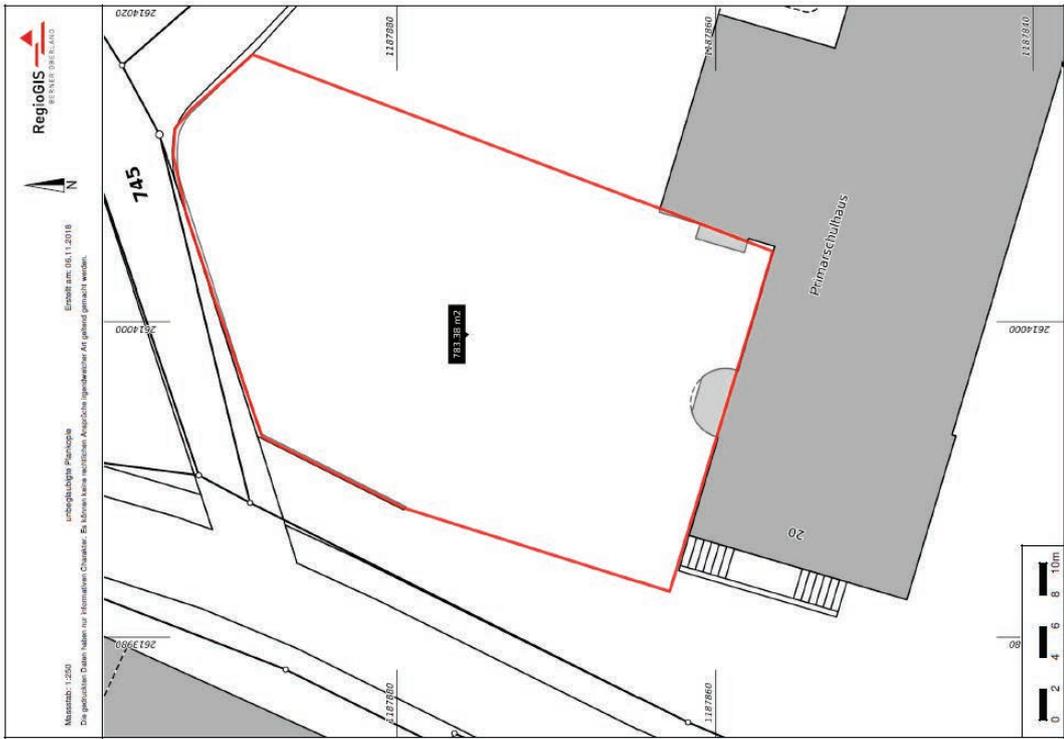
## Dokumentation öffentliche Spielplätze in Oberdiessbach



### Inhaltsverzeichnis

1	Spielplatz Primarschule	1
1.1	Spielgeräte	2
1.2	Übersicht	3
2	Mehrgenerationenspielfeld	4
2.1	Spielgeräte	5
2.2	Übersicht	8
3	Spielplatz Sekundarschule	9
3.1	Spielgeräte	10
3.2	Übersicht	11
4	Wweisung über die Benutzung von Schul- und Sportanlagen	13

# 1 Spielplatz Primarschule



1



Kletterbaum



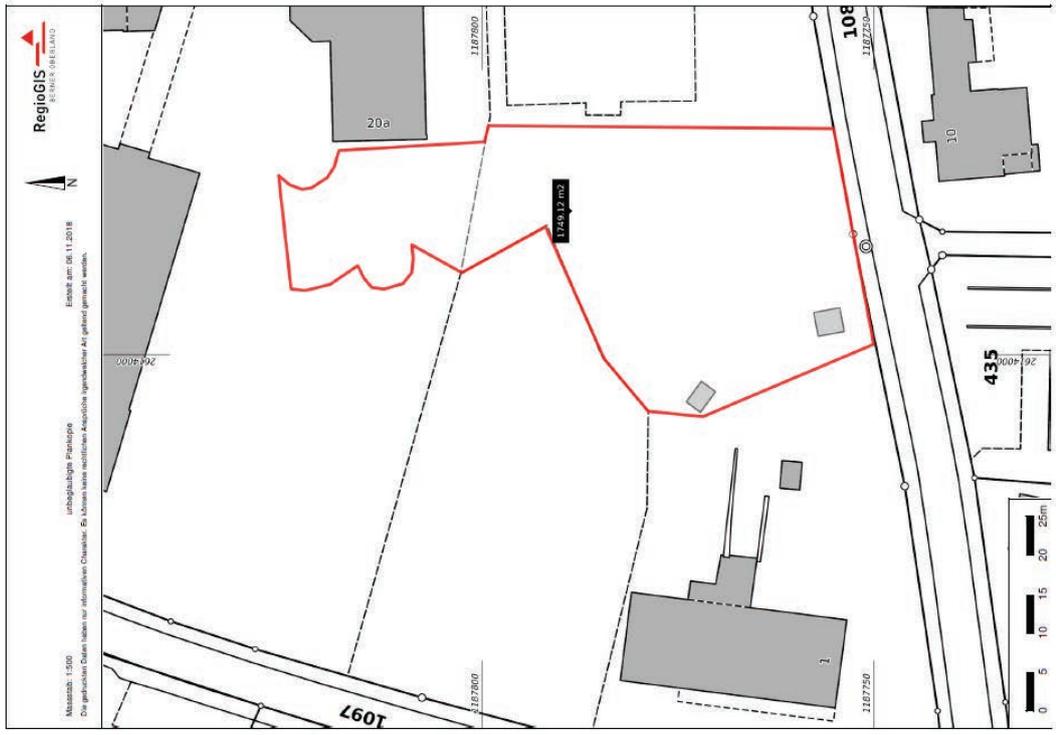
Doppel Turn-Reck



Klettergerüst



## 2 Mehrgenerationenspielplatz



### 1.2 Übersicht



Netzhängematte



Barfußparcour



Schachfeld



Schaukel



## 2.1 Spielgeräte

Sandkasten mit Holzhäuschen



Ping-Pong Tisch



Kletterhaus mit Rutsche und Kletternetz





## 2.2 Übersicht

7

Kletterbaum



Krabbel-tunnel



Rutschen



### 3.1 Spielgeräte

Ping Pong Tisch



Kletterstangen



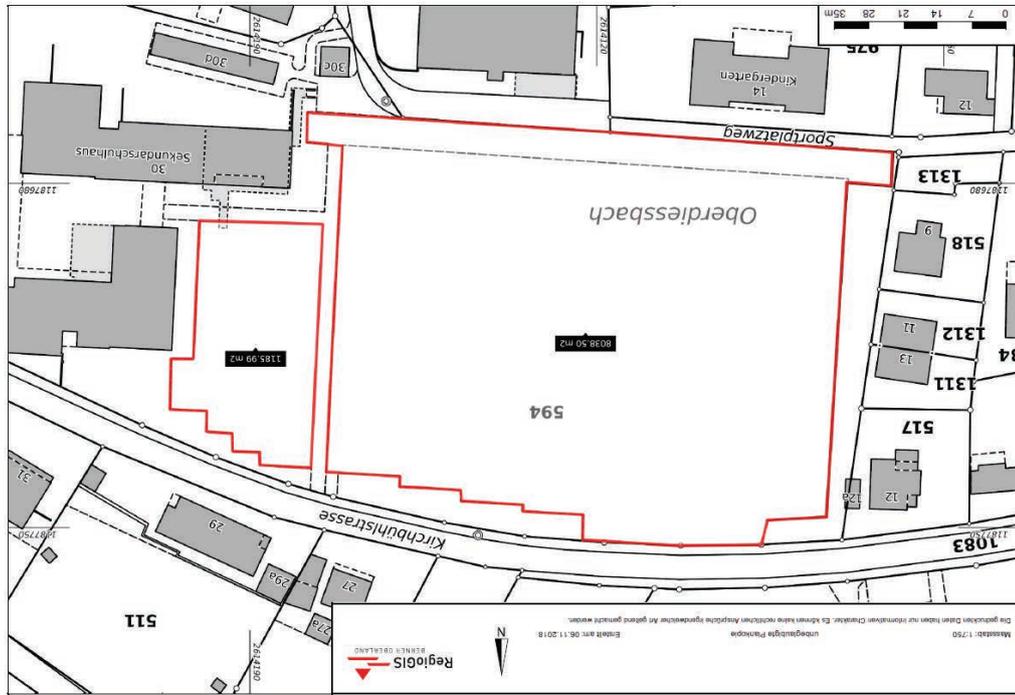
Basketballkorb 2x  
Fussballgoal 2x



Turnreck



9



### 3 Spielplatz Sekundarschule

Sprunggrube (Sand)



3.2 Übersicht

roter Platz



Rasenspielfeld



#### 4 Weisung über die Benutzung von Schul- und Sportanlagen

Der Gemeinderat Oberdiessbach erlässt, gestützt auf die Gemeindeordnung vom 10. März 2008, die nachfolgende Weisung.

Aus Gründen der besseren Verständlichkeit wurde im Text der Weisung auf das Aufführen der weiblichen Form verzichtet. Selbstverständlich gelten jedoch die Formulierungen auch für die weibliche Form.

Dieses Dokument regelt die grundsätzliche Nutzung von Schul- und Sportanlagen der Einwohnergemeinde Oberdiessbach.

##### 1. BENUTZER

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Schulen         | <p>1.1. Die Schul- und Sportanlagen dienen in erster Linie der Schule Oberdiessbach während klar delimitierten Zeiteinheiten. Die Schule erstellt jeweils bis 31. Mai des laufenden Schuljahres einen Raum- und Hallenbelegungsplan für die regelmässige Benutzung im folgenden Schuljahr.</p> <p>1.2. Für Einzelveranstaltungen, welche über die Schulzeit hinaus gehen, ist ein Bewilligungsgesuch pro Anlass durch die Schulleitung bei der Bauverwaltung einzureichen.</p> <p>1.3. Die Anlagen bleiben für jegliche Benutzer von 22.00 Uhr – 06.00 Uhr geschlossen. Ausnahmen sind bei der Bauverwaltung zu beantragen.</p> <p>1.4. Mehrzweckräume, Schulküche, Hauswirtschaftsräume und Musikraum dürfen nur mit einer Aufsichtsperson benutzt werden.</p> <p>1.5. Den Anordnungen des Hauswartes, resp. derer Stellvertretung ist Folge zu leisten.</p> |
| Vereine/Gruppen | <p>1.6. Ausserhalb der Unterrichtszeiten stehen die Räumlichkeiten und Aussenplätze der Schulanlagen vorerst den ortsansässigen Vereinen, Kommissionen und weiteren Gruppierungen zur regelmässigen oder einzelnen und befristeten Benutzung zur Verfügung.</p> <p>1.7. Jede Benutzung erfordert auf ein Gesuch hin eine Bewilligung der Gemeinde.</p> <p>1.8. Die regelmässige Benutzung von Turnhallen, –anlagen und Räumen der Gemeinde Oberdiessbach bedarf der Bewilligung der Bauverwaltung.</p>  |

- |       |   |
|-------|---|
| 1.9.  | Die regelmässigen Belegungen werden jährlich im Juni/Juli, durch die Bauverwaltung kontrolliert, koordiniert und für ein weiteres Jahr bewilligt. Die einzelnen oder befristeten Gesuche behandelt grundsätzlich die Bauverwaltung.   |
| 1.10. | Bei Grossanlässen und bei Unstimmigkeiten entscheidet die Baukommission.  |
| 1.11. | Der Hauswart ist grundsätzlich verantwortlich für die Anlage und deren Betrieb. Bei Anlässen und Veranstaltungen steht er nur begrenzt zur Verfügung. Seine zusätzlichen Dienste werden gemäss geltendem Gebührenreglement und Aufwand in Rechnung gestellt.  |
| 1.12. | Grundsätzlich ist die Schule verantwortlich für die Geräte und deren Nutzung. Sie budgetiert, beschafft und ersetzt die Geräte in den entsprechenden Räumen in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung.  |
| 1.13. | Bei Schäden infolge unsachgemässen Gebrauchs werden den Benutzern die Reparatur- und/oder Ersatzkosten verrechnet.  |
| 1.14. | Die Benutzer sind auch für allfällige Folgeschäden, die aus unsachgemässen Gebrauch oder aus nicht ordnungsgemässen Versorgung von Material entstehen, verantwortlich.  |
| 1.15. | Defektes Material ist dem Hauswart zu melden und/oder persönlich abzugeben.   |
| 1.16. | Grundsätzlich sind die Räume nicht an Private zu vermieten, sondern stehen für Anlässe zur Verfügung die einen öffentlichen Charakter haben.  |
| 1.17. | Einmalige Belegungen (inklusive Vorbereitungszeit) gelten als Veranstaltung. Schulen, ortsansässige Vereine oder Gruppierungen sowie Auswärtige können in den dafür vorgesehenen Turnhallen, Räumen und Aussenplätze Veranstaltungen durchführen.   |
| 1.18. | Für das Einholen von allfällig weiteren Bewilligungen ist der Veranstalter selber verantwortlich.<br>Es sind dies insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastgewerbliche Einzelbewilligungen</li> <li>• Bewilligung zum Aufstellen von Plakaten</li> <li>• Bewilligungen für Zusatzparkplätze</li> </ul> Bei Nichteinholen einer Bewilligung für den entsprechende Anlass lehnt die Gemeinde Oberdiessbach jegliche Haftung ab. |
| 1.19. | Über kurzfristige (unvorhergesehene) benötigte Zusatzräumlichkeiten und Anlagen entscheidet der Hauswart. Sie werden wie die bewilligten Anlagen zum üblichen Tarif verrechnet.   |
| 1.20. | Bestandteil für die Benutzung der Küche ist das Hygienekonzept.   |
| 1.21. | Es gilt das Bundesgesetz vom 09.10.92 über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände (LMG).   |
| 1.22. | Die Küche ist in sauberem, gereinigtem und ordnungsgemässen Zustand abzugeben.  |

1.23.	Prioritäten	Die Abnahme der Küche erfolgt durch den Hauswart oder seinen Stellvertreter.	Übergabe	2.11.	Die Übergabe der bewilligten Räumlichkeiten und Anlagen erfolgt durch den Hauswart oder deren Stellvertretung mit der für den Anlass verantwortlichen Person.
1.24.	Schwingkeller Fitnessraum Druckluftwananlage	Für einmalige Veranstaltungen, wie z.B. Gemeindeversammlung oder Gewerbeausstellung, kann die Baukommission die Hallen, und Anlagen neu zuteilen, so dass regelmässige Benutzer von ihrem Benutzungsrecht gemäss Belegungsplan zurücktreten müssen. Die Benutzer werden in solchen Fällen von der Gemeindeverwaltung in der Regel frühzeitig schriftlich informiert. Für den Ausfall besteht kein Anrecht auf Entschädigung.	Abgabe/Reinigung	2.12.	Die Übergabe erfolgt in sauberem Zustand; allfällige Mängel sind dem Hauswart sofort zu melden.
1.25.		Der Schwingkeller, Fitnessraum und die Druckluftwananlage werden autonom benutzt. Die Benutzung richtet sich nach ihrer aufgestellten Verhaltensregeln zum Raum. Für alle anderen Räume gilt diese Weisung. Für Schäden am und im Raum sowie den Geräten ist der Verein verantwortlich und haftbar. Die Gemeinde lehnt jegliche Haftung ab.		2.13.	Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Dies ist von beiden Parteien zu unterzeichnen.
2.	Gesuche	<b>2. GESUCHE / BEWILLIGUNGEN</b>		2.14.	Die benutzten Räumlichkeiten und Anlagen sind gemäss Anweisung des Hauswartes zu reinigen und in sauberem Zustand abzugeben.
2.1.		Alle Gesuche zur Benutzung von öffentlichen Anlagen der Gemeinde Oberdiessbach sind schriftlich auf dem Gesuchformular an die Bauverwaltung Oberdiessbach zu richten.		2.15.	Die Reinigung beinhaltet nicht nur die benutzten Räumlichkeiten, sondern auch die nahe Umgebung. Sie ist zu kontrollieren und wenn nötig von Urnat zu säubern.
2.2.		Für Veranstaltungen müssen die Gesuche in der Regel spätestens 3 Monate vor dem gewünschten Durchführungdatum vorliegen.		2.16.	Nach der Reinigung unterzeichnen beide Parteien ein Abgabeprotokoll.
2.3.		Wer die Hallen und Anlagen regelmässig belegt, gilt im Rahmen der laufenden Bewilligungen als angemeldet und erhält jeweils eine neue Bewilligung für das nächste laufende Schuljahr zugestellt.		2.17.	Für Schäden, die durch eine bewilligte Veranstaltung verursacht worden sind, haftet der Veranstalter resp. die verantwortliche Person.
2.4.		Änderungen zur Benutzung der reservierten Anlage/Haller/Raum sind bis zum 31. Mai des laufenden Jahres für das folgende Schuljahr schriftlich die Bauverwaltung mitzuteilen.	Belegungsübersicht	2.18.	Die Belegungspläne liegen im Büro des Hauswartes und auf der Bauverwaltung auf.
2.5.		Reservationsgesuche über Internet durchlaufen denselben Prozess wie die schriftlich eingereichten Gesuche.	Gebühren Rechnungsstellung (Gebührenverordnung)	2.19.	Eine Reservationsübersicht der öffentlichen Anlagen steht auch auf der Internetseite der Gemeinde Oberdiessbach zur Verfügung.
2.6.	Bewilligungen	Bewilligungen werden grundsätzlich durch die Bauverwaltung erteilt. Der Hauswart kann einzelne Teile der Anlage kurzfristig zur Verfügung stellen und meldet dies der Bauverwaltung.	Schlüssel	2.20.	Die Gebühren für die Benutzung der Anlagen sind durch den Gemeinderat im Gebührentarif geregelt.
2.7.		Der Gesuchsteller erhält innert nützlicher Frist eine Bewilligung oder Bericht über eine allfällige Absage.		2.21.	Für Zusatzaufwendungen wie das Abdecken der Böden sowie bei kommerziellen Veranstaltungen wird der Aufwand des Hauswartes nach Aufwand gemäss Gebührenglement in Rechnung gestellt.
2.8.		Mit der Unterzeichnung der Bewilligung anerkennt der Gesuchsteller die vorliegende Benutzerordnung, einschliesslich der Gebührenverordnung.		2.22.	Die Rechnungsstellung erfolgt nach dem Anlass/Veranstaltung durch die Finanzverwaltung Oberdiessbach.
2.9.		Eine allfällige Absage des Anlasses ist spätestens 1 Monat vorher schriftlich der Bauverwaltung zu melden. Trifft die Absage nicht innerhalb dieser Frist ein, wird eine Bearbeitungsgebühr nach Aufwand (gem. Gebührenglement) verrechnet.		2.23.	Dauerbenutzern werden grundsätzlich keine Schlüssel abgegeben. Die Benutzer richten sich nach den Öffnungs- und Belegungszeiten der Anlage.
2.10.		Die Veranstaltung darf nur in, resp. auf den dafür bewilligten Räumlichkeiten und Anlagen stattfinden.	Fundgegenstände	2.24.	Der Hauswart kann für eine begrenzte Dauer Schlüssel zu einzelnen Räumen, Schränken oder Anlageteilen gegen Unterschrift ausshändigen. Er nennt die Rückgabefrist. Ein nicht zurückgebrachter Schlüssel gilt als verloren.
				<b>3.</b>	<b>PFLICHTEN DER BENUTZER</b>
				3.1.	Gemäss Beschluss des Kantons Bern darf seit 01.01.2010 im Innern sämtlicher öffentlicher Gebäude nicht mehr geraucht werden. Ebenfalls gilt ein grundsätzliches Alkoholverbot. Ausnahmen sind im Gesuch zu begründen.
				3.2.	Für liegen gebliebene Kleidungsstücke oder andere persönlich Gegenstände übernimmt die Gemeinde Oberdiessbach keine Haftung. Der Hauswart wird diese Gegenstände höchstens 30 Tage aufbewahren, danach werden diese entsorgt.

Parkierung	3.3. Die Wege müssen für Rettungseinheiten jederzeit passierbar sein.	3.17. Die Anlagen, sind für den Schulbetrieb vom Montag bis Freitag von 06:00 bis 17:00 geöffnet und reserviert. Über diese Zeit hinaus sind die Anlagen nur gemäss bewilligten Gesuchen zugänglich.	Öffnungszeiten
	3.4. Der Veranstalter informiert betroffene Anwohner mittels Flugblatt auf den Anlass und dessen Ausmass.	3.18. Die Anlagen, insbesondere die Turnhallen, stehen den Vereinen ab Montag bis Freitag ab 17:00 Uhr bis 22:00 Uhr zur Verfügung.	
	3.5. Parkierungskonzept und Verkehrsdienst ist Sache des Veranstalters.	3.19. Die Anlagen sind um 22:00 Uhr zu verlassen. Um 22:15 Uhr werden die Türen verschlossen.	
Sorgfaltspflicht Sachschäden	3.6. Zum Material und Anlagen ist Sorge zu tragen.	3.20. Die Anlagen sind in den Schulferien beziehungsweise für die jährliche Grundreinigung wie folgt geschlossen:	Ferien/Sperzeiten
	3.7. Wer fahrlässig oder vorsätzlich/mutwillig Einrichtungen, Turngeräte, Anlagen und Bepflanzungen beschädigt oder missbraucht, haftet für den sich aus der fehlerhaften Handlung ergebenden Schaden. Jeder Schadenfall ist dem Hauswart sofort zu melden. Bei Nichtmelden von Beschädigungen erfolgt eine Anzeige durch die Baukommission Oberdörsbach, vertreten durch die Bauverwaltung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frühlingsferien: Unterstufe/Prim-Anlage DIN Woche 14</li> <li>• Sommerferien: Oberstufe/Sek-Anlage DIN Woche 16</li> <li>• Herbstferien: sämtliche Anlagen DIN Woche 27-32</li> <li>• Winterferien: Unterstufe/Prim-Anlage DIN Woche 39</li> <li>• Weihnachtsferien: Oberstufe/Sek-Anlage DIN Woche 41</li> <li>• Weihnachtsferien: sämtliche Anlagen DIN Woche 52-01</li> </ul>	
	3.8. Auf Anordnung der Gemeinde hat der Geschuchsteller einen Ordnungsdienst zu stellen.	3.21. Die Baukommission kann in Absprache mit den Hauswarten Ausnahmen während der Ferienzeiten erteilen.	
	3.9. Die Benutzer haften auch für das während ihrer Benutzung entworfene resp. liegengelassene Material.	3.22. Während der Ferienzeit meldet sich der Benutzer für seinen bewilligten Raum mindestens 24. Std. vorher schriftlich oder telefonisch an, damit der Hauswart den Raum öffnen kann. Zu spät angemeldete Benutzung kann die Öffnung nicht mehr garantiert werden.	
Material-/ Schlüsselverlust	3.10. Die Benutzer haben auf Reinlichkeit und Ordnung zu achten.	3.23. Grundsätzlich bleiben alle Anlagen an den ortstüblichen Feiertagen das ganze Wochenende geschlossen.	Feiertage
	3.11. Wer Material oder Schlüssel verliert oder nicht zurückbringt, haftet für den Verlust beziehungsweise den sich aus dem Verlust ergebenden Schaden.	3.24. Sämtliche Hallen und Anlagen werden grundsätzlich so verlassen, wie sie angetroffen worden sind. Werden bei der Übernahme Unzulänglichkeiten festgestellt, dann sind diese unverzüglich dem Hauswart zu melden. Der Hauswart entscheidet über die zu treffenden Massnahmen.	Betrieb allgemein
Versicherungen	3.12. Die Einwohnergemeinde Oberdörsbach lehnt im Rahmen der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen jegliche Haftung bei Unfällen, Sachschäden und Diebstählen ab. Wer öffentlichen Anlagen benutzt, verfügt über eine ausreichende Haftpflicht-, Diebstahl- oder Unfallversicherung.	3.25. Vereine und Gruppierungen, welche die Hallen das ganze Jahr gemietet haben, haben darauf zu achten, dass die Halle nicht in ständiger Unterzahl benutzt wird.	Mindestbelegung
Wochen-Reinigung	3.13. Die wöchentliche Reinigung erfolgt durch den Hauswart oder durch die von ihm bestimmte Person. Die Zeit für die Reinigung ist grundsätzlich im Belegungsplan reserviert. Bei aussergewöhnlichen Verhältnissen regelt der Hauswart Belegung und Zuteilung am Ort. Bewilligte und festgelegte Zuteilungen sind selbst im Notfall nach Möglichkeit zu respektieren. Änderungen werden, wenn machbar, rechtzeitig vom Hauswart den Betroffenen mitgeteilt beziehungsweise mit ihnen abgesprochen.	3.26. Bei dauernder Unterbelegung kann die Baukommission die Bewilligung nach schriftlicher Voranzeige entziehen.	
	3.14. Die Reinigung erfolgt unter Anleitung des Hauswarts oder durch die von ihm bestimmte Person. Die gemietete Anlage inkl. näherer Umgebung ist mindestens besenrein abzugeben. Den Anweisungen des Hauswarts ist folge zu leisten. Nachreinigung durch den Hauswart wird gemäss geltendem Gebührentarif in Rechnung gestellt.	3.27. Es gelten die Weisungen und Anordnungen des Hauswarts.	Garderoben, Duschen
Schuhwerk in Turnhallen	3.15. Turnhallen ohne Bodenabdeckung dürfen nur in normalen Hallenschuhen betreten werden. Auf den Hallenboden sowie auf anderen weichen Bodenbelägen sind Bleistiftabsätze untersagt. Während des Sportbetriebes darf die Halle nur in Hallenschuhen betreten werden. Als solche gelten im Minimum Hallen- oder Gymnastiksocken beziehungsweise Gymnastikschuhe. Auf dem Rasenplatz gilt ein generelles Stollenverbot für Fussballschuhe.	3.28. Das Verwenden von Harzen oder anderen Haftstoffen ist verboten.	Harz
Hunde	3.16. Hunde sind in und auf allen Anlagen nicht gestattet. Ausnahmefälle entscheidet die Baukommission.	3.29. Sämtliche elektronische Anlagen dürfen nur durch Personen bedient werden, welche vom Hauswart instruiert worden sind.	Elektrische Anlagen
<b>Betrieb</b>		3.30. Mobile Innen- und Aussengeräte und andere Materialien dürfen nur dort verwendet werden, wo sie vorgesehen sind. Die Bauverwaltung kann Ausnahmen bewilligen.	Geräte
		3.31. Die Schulleitung verwaltet in Zusammenarbeit mit dem Hauswart das Turnmaterial. Die Schule ist verantwortlich für Voranschlag und Materialeinkauf.	Materialverwaltung

- Materialordnung 3.32. Sämtliches Material ist an der dafür vorgesehenen Stelle zu versorgen.
- Schränke 3.33. Den Vereinen oder anderen Gruppen kann der Hauswart in Absprache mit der Bauverwaltung einen abschliessbaren Schrank zuteilen.
- 3.34. Ein besteht kein Anrecht auf einen Schrank.
- Restaurantsbetrieb 3.35. Es gelten die kantonalen Gesetzgebungen.
- 4. SCHLUSSBESTIMMUNG**
- Widerhandlung 4.1.1. Die Missachtung dieser Benutzerordnung führt zur Verwarnung. Bei Wiederholung und schwerwiegenden Fällen kann die Baukommission die Benutzungsbewilligung unmittelbar widerrufen.
- Inkrafttreten 4.1.2. Diese Benutzerordnung tritt nach beschlossener Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.
- 4.1.3. Mit dem Inkrafttreten werden alle früheren Vorschriften, Weisungen und Reglemente für öffentliche Anlagen aufgehoben.

Genehmigt durch den Gemeinderat Oberdiessbach an der Sitzung vom 23. Juni 2010

**Gemeinderat Oberdiessbach**  
Präsident  
Sekretär

  
H.R. Vogt  
O. Zbinden

## Vogt-Areal, Oberdiessbach

181830 | Lärmtechnische Untersuchung der Umzonung



### Inhalt

- 1 Ausgangslage
- 2 Grundlagen
- 3 Allgemeine Lärmsituation
- 4 Grenzwerte der Lärmbelastung
- 5 Lärmquellen in der Umgebung
- 6 Lärmbelastung des Vogt-Areals

Bern, 8. Januar 2019

# ANHANG C)

## 1 Ausgangslage

Für das bisher industriell genutzte Vogt-Areal in Oberdiessbach soll eine neue Überbauungsordnung erstellt werden, welche eine Wohnnutzung zulässt. Für die bevorstehenden Arbeiten an der neuen Überbauungsordnung ist die heutige Lärmbelastung im Bereich des Vogt-Areals zu ermitteln. Die Ergebnisse werden mit Grenzwerten verglichen und sollen als belastbare Grundlage für die weiteren Arbeiten an der Überbauungsordnung dienen.

## 2 Grundlagen

Die Lärmuntersuchung basiert im Wesentlichen auf den folgenden Grundlagen:

- [1] Lärmschutzverordnung LSV, in Kraft seit 01.04.1987 (Stand 01.04.2018)
- [2] Zonenplan und Gemeindebaureglement Oberdiessbach, 13.06.2008
- [3] Telefonische Auskunft zur Beurteilung Umzonung, Daniela Glücki, BECO, 17.10.2018
- [4] Programm Testplanung, Vogtareal, Panorama AG, 28.08.2017
- [5] Testplanung Vogtareal, Schlusspräsentation, GWJ, 27.03.2018
- [6] Grundrisse und Schnitte, Entwürfe, GWJ, 12.2018
- [7] Lärmgutachten Hoffmann Neopac AG, B+S AG, 01.09.2014
- [8] Begehung vor Ort, gae, 28.10.2018
- [9] Messungen und Begehung Firmengelände Hoffmann Neopac, gae, 11.12.2018
- [10] Telefonische Auskunft der Firma Stalder Küchen AG, 20.12.2018
- [11] Telefonische Auskunft der Firma G. Neuwandwiler Söhne AG, 20.12.2018

## 3 Allgemeine Lärmsituation

Das Vogt-Areal befindet sich im Zentrum der Gemeinde Oberdiessbach und grenzt an Industrie- und Wohnzonen. Dieser Bereich der Gemeinde wird östlich und westlich von Hügeln abgeschlossen. Diese geografische Lage bewirkt, dass tieferliegende Punkte im Zentrum und erhöhte Punkte an den Rändern eine lärmtechnisch direkte Verbindung ohne Hindernisse aufweisen können.

Das Nord-Areal ist teilweise ebenfalls von Wohnhäusern umgeben. Nördlich anschliessend ist ein grosser Parkplatz angelegt, der auch von den Mitarbeitern der Firma Neopac benutzt wird. Im Westen befindet sich ein Industrieareal, wobei die Firma G. Neuenschwander Söhne AG direkt an das Areal grenzt. Weiter weg befindet sich die Firma Stalder Küchen AG.

Westlich angrenzend an das gesamte Areal verläuft ein Bach (Chiese), dessen Lärmemissionen je nach Wetterlage sehr unterschiedlich sein können. Direkt neben dem Areal sind Überläufe im Bach vorzufinden, die lärmiger sind als der restliche Bach. Obwohl der Lärmpegel des Baches die Lärmemissionen von Industrie und Gewerbe übersteigen kann, ist dieser Lärm nicht Teil der vorliegenden Beurteilung.

**4 Grenzwerte der Lärmbelastung**

Das Vogt-Areal ist gemäss dem Zonenplan [2] der Empfindlichkeitsstufe (ES) IV und teilweise der ES III zugeordnet. Dies bildet die bisherige gewerbliche Nutzung entsprechend ab. Für die neu vorgesehene, vorwiegende Wohnnutzung ist das gesamte Areal der ES II zuzuordnen. Eine Einstufung in die strengere ES II ist in diesem Bereich, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Industriebetrieben, nicht angebracht.

Die verbindliche Einstufung erfolgt im Rahmen der Überbauungsordnung. Für den vorliegenden Bericht wird davon ausgegangen, dass die ES III gelten wird.

Zur Beurteilung der Industrie- und Gewerbebetriebe im Rahmen der Umzonung sind in Absprache mit den Behörden [3] die Planungswerte PW heranzuziehen.

Die Belastungsgrenzwerte nach LSV [1] sind demnach:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswerte (PW) Tag / Nacht [dB(A)]	Immissionsgrenzwerte (IGW) Tag / Nacht [dB(A)]
ES III	60 / 50	65 / 55

**5 Lärmquellen in der Umgebung**

Im Programm der Testplanung ist erwähnt, dass die grösste Lärmquelle der Strassenverkehrslärm ist. Die Grenzwerte (IGW) werden laut den erwähnten Modellrechnungen eingehalten [4].

In unmittelbarer Umgebung des Areals sind folgende, möglicherweise lärmverursachende Industriebetriebe vorhanden:

**5.1 Firma Hoffmann Neopac AG**

Die Firma Neopac ist ein Industriebetrieb zur Tubenherstellung und befindet sich westlich angrenzend an das Süd-Areal. Der Betrieb besteht aus mehreren Gebäuden, die miteinander verbunden sind. Auf den Dächern ist eine Anzahl von Lüftungs-, Kälte- und Klimamaschinen installiert. Auf der Nordseite des Firmengeländes befindet sich die Anlieferung.

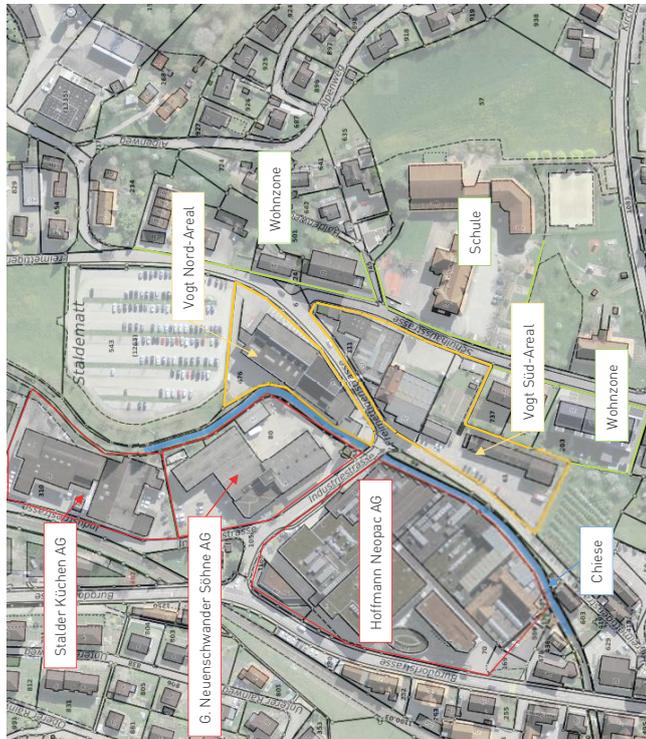


Abbildung 1: Übersicht und Angabe der möglichen Lärmquellen in der Umgebung

Das gesamte Vogt-Areal wird durch die Freimetigenstrasse in den südlichen und den nördlichen Teil aufgeteilt, siehe Abbildung 1.

Westlich an das Süd-Areal grenzt die Firma Hoffmann Neopac AG. An den anderen Seiten befinden sich grösstenteils Wohnhäuser, östlich das Schulgelände und südlich eine Parzelle mit Obst-Bäumen.

Ein erster Eindruck vor Ort [8] zeigte, dass die Lärmemissionen der Neopac für die Lärmbelastung des Süd-Areals bestimmend sind, abgesehen vom Lärm des Strassenverkehrs und des Baches. Zur Betrachtung der Lärmumgebung müssen somit die Lärmemissionen der Neopac berücksichtigt werden.

### 5.2 Firma G. Neuenschwander Söhne AG

Die Firma G. Neuenschwander Söhne AG ist eine Gerberei mit Verkaufsladen. Basierend auf der Vorortbegehung [9] und telefonischer Auskunft [11] können die Lärmemissionen dieses Betriebes als gering eingeschätzt werden. Es sind keine lärmigen Anlagen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes bekannt. LKW Anlieferungen kommen im Vergleich zu Neopac nur selten vor. Die Betrachtung der Lärmumgebung kann somit ohne die Firma Neuenschwander erfolgen.

### 5.3 Firma Stalder Küchen AG

Die Stalder Küchen AG befindet sich weiter nördlich des Vogt-Areals, etwa auf der gleichen Höhe wie der Parkplatz. Neben den Verkaufs- und Büroräumlichkeiten befindet sich auch die Produktion der Küchen an diesem Standort. Die Produktion besteht aus einer Schreinerei-Werkstatt in einem abgeschlossenen Gebäude. Gemäss telefonischer Auskunft [10] sind mit keinen besonderen Lärmemissionen der Werkstatt zu rechnen. Weiter sind die Betriebszeiten von morgens 7 Uhr bis abends spätestens 19 Uhr. Im Jahr 2015 wurde eine neue Absauganlage installiert, welche leiser sei als die Alte. Die Heizung wurde im Jahr 2016 erneuert. Auf Grundlage dieser Informationen und der Tatsache, dass sich das Betriebsgelände in einiger Distanz zum Vogt-Areal befindet, kann auf eine Berücksichtigung für die vorliegende Untersuchung verzichtet werden.

### 5.4 Firma Vogt AG

Das Vogt-Areal bezeichnet das aktuelle Firmengelände der Firma Vogt AG. Während sich im südlicheren Teil hauptsächlich Lager und Abstellplätze befinden, ist der nördlichere Teil mit dem Hauptgebäude bebaut. Die Firma stellt Produkte für Feuerwehren und Katastrophendienste her, hauptsächlich Feuerwehrfahrzeuge. Im Rahmen der Vorort-Begehungen [8] und [9] konnte ab und zu ein nicht übermässig lärmender Materialtransport mittels Hubstapler von einem Gebäude zum anderen festgestellt werden. Beim nördlicheren Gebäude ist mit Ein- und Ausfahrten von Fahrzeugen zu rechnen.

Die Firma Vogt erwägt an einen neuen Standort innerhalb der Gemeinde zu zügel. Für diesen Fall wäre geplant, das Nord-Areal auch mit Wohnnutzung zu überbauen. Als Alternative ist vorgesehen, dass die Firma Vogt nur das Süd-Areal freigeben würde, aber den Produktionsstandort auf dem Nord-Areal behalten würde. Für diesen Fall werden für die Betrachtung die Lärmemissionen des Vogt-Areals Nord berücksichtigt.

## 6 Lärmbelastung des Vogt-Areals

Die Lärmbelastung des Vogt-Areals (Industrie- und Gewerbelärm) wird durch die Firma Hoffmann Neopac bestimmt. Falls nur das Süd-Areal mit Wohnnutzung bebaut werden soll, muss auch die Firma Vogt (Nord-Areal) berücksichtigt werden. Der Einfluss der anderen möglichen Quellen (siehe oben) wird als gering eingeschätzt und für die nachfolgende Beurteilung nicht berücksichtigt.

## 6.1 Lärmemissionen durch die Firma Hoffmann Neopac

Zur Ermittlung der Lärmemissionen waren ursprünglich Lärmmessungen bei Vollast-Betrieb entlang der zukünftigen Baulinie vorgesehen. Damit hätten die höchsten möglichen Immissionspegel der Neopac erfasst werden können. Aus betrieblichen Gründen können gemäss Angaben Neopac die Anlagen jedoch nicht manuell gesteuert und somit für die Messungen unter Vollast betreiben werden.

Gemäss Informationen der Neopac sind die Anlagen in der Winterzeit grösstenteils nur minimal ausgelastet [9], während an warmen Sommertagen die Anlagen die höchste Betriebsstufe erreichen können. Die Begehung des Daches der Neopac bestätigte diese Informationen. Von den meisten Anlagen gingen nur geringe Lärmemissionen aus.

Für das vorliegende Projekt wären mögliche Messungen im kommenden Sommer jedoch terminlich nicht mehr möglich gewesen, es soll mit den zurzeit zur Verfügung stehenden Grundlagen eine Aussage getroffen werden.

### Messungen Wasserkühler

Bei der ersten Begehung ist ein Wasserkühler an der Ostfassade der Neopac aufgefallen, der durch seine Lärmemissionen eindeutig lokalisierbar ist, siehe Abbildung 2. Die Beobachtung zeigte, dass die Anlage auch in der Winterzeit in Betrieb ist. Während der Begehung entlang der Baulinie des Süd-Areals sind keine weiteren Lärmquellen in dieser Art aufgefallen.

Wegen der unmittelbaren Nähe des Wasserkühlers zu den geplanten Wohngebäuden wurde entschieden, diese Anlage messtechnisch zu erfassen. Nachfolgendes Bild (Abbildung 2, links) zeigt den Wasserkühler aus Sicht des bestehenden Abstellplatzes. Im Bereich der parkierten Autos ist der Bau des Gebäudes geplant. Dazwischen befindet sich die Freimetigenstrasse und der Bach. Durch die Position am Ufer des Baches und den Eigenschaften der Sonde konnte die Lärmemission des Wasserkühlers isoliert erfasst werden.



Abbildung 2: Messtechnische Erfassung des Wasserkühlers, Mess-Sonde rot gekennzeichnet

Die Messungen zeigen einen Pegel des Wasserkühlers  $L_{eq} = 49$  dB(A) für einen Abstand von 8 m zum Wasserkühler.

Basierend auf den Plänen der geplanten Überbauung [6] beträgt die Distanz zwischen der Fassade und dem Wasserkühler 21 m. In dieser Distanz ergibt sich ein Pegel  $L_{eq} = 43$  dB(A).

Die Bildung des Beurteilungspegels erfolgt nach LSV [1] und ergibt folgendes Resultat:

Position	$L_{eq}$ [dB(A)]	K1 Tag/ Nacht [dB]	K2 [dB]	K3 [dB]	Zeitkorrektur [dB]	Beurteilungspegel Tag/ Nacht [dB(A)]	Grenzwert Tag/ Nacht [dB(A)]
Fassade Wohnbau	43	+5/ +10	0	0	0	48 / 53	60 / 50

Die Lärmbelastung dieser einzelnen Quelle führt bereits zu einer Überschreitung der Grenzwerte in der Nacht an der Position der geplanten Fassade.

**Lärmgutachten B+S**

Die Firma B+S AG hat im Jahr 2014 die Lärmbelastung der Neopac an 3 Liegenschaften untersucht [7]. Der Auslöser war eine Klage eines Anwohners, dessen Liegenschaft am Alpenweg 16 (MP1 nach Abbildung 3) liegt. Die Liegenschaft liegt erhöht auf der Ostseite der Gemeinde. Zur Ergänzung wurde der Pegel an 2 weiteren Liegenschaften auf der anderen Seite des Talkessels untersucht.

Anhang 1  
Situation (Ausschnitt Bauzonenplan) mit Lage der Beurteilungspunkte



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Lärmgutachten B+S mit Markierung der Messpunkte

Am Alpenweg 16 (MP1) wurde in der Nacht Ende Mai 2014 ein Pegel  $L_{eq}$  von 37 dB(A) gemessen, zu dieser Zeit waren die Anlagen in normalem, durchschnittlichen Betrieb. Das entspricht einem Beurteilungspegel von 47 dB(A). Die Distanz zur Neopac beträgt schätzungsweise 270 m. Aus diesen Angaben und den Plangrundlagen [6] lässt sich eine vereinfachte Lärmrechnung für die geplanten Wohnbauten des Vogtareals aufstellen. Dabei wird mittels den Distanzangaben ein Pegel  $L_{eq}$  von 54 dB(A) an der Fassade des Neopac nächst gelegenen Neubaus errechnet. Die Anlagen auf dem Dach der Neopac liegen gegenüber dem obersten Stock der Wohngebäude leicht erhöht. Dieser Umstand wird mit einem Pegelab-schlag von 5 dB berücksichtigt (Hindernisdämpfung).

Gemäss der LSV [1] ist für den Lärm von Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Klimageräten eine Korrektur K1 von +5 dB tags und +10 dB nachts anzuwenden. Während der Begehung des Firmengeländes [9] ist keine relevante Lärmabstrahlung der Fassaden der Produktionsgebäude festgestellt worden.

Somit ergibt sich ein geschätzter Beurteilungspegel von:

Position	$L_{eq}$ [dB(A)]	K1 Tag/ Nacht [dB]	K2 [dB]	K3 [dB]	Zeitkorrek- tur [dB]	Geschätzter Beur- teilungspegel Tag / Nacht [dB(A)]	Grenzwert Tag / Nacht [dB(A)]
Fassade Wohnbau, oberstes OG	49	+5 / +10	0	0	0	54 / 59	60 / 50

Die Schätzung zeigt, dass eine Überschreitung der Grenzwerte nachts sehr wahrscheinlich ist. Die pegelbestimmenden Quellen befinden sich auf dem Dach der Neopac.

### 6.2 Belastung durch die Firma Vogt AG

Wird nur das Süd-Areal bebaut (die Vogt AG bleibt im Nord-Areal bestehen), können sich tagsüber Lärmbelastungen aufgrund der Fahrzeugbewegungen auf dem Firmengelände ergeben. Für die folgenden Berechnungen wurden 10 Fahrzeugmanöver mit jeweils 5 min Dauer angenommen. Für den Lärmpegel eines LKWs wurden 60 dB(A) in 15 m Entfernung (Abstand Vogt Firmengelände zu Wohngebäude) eingesetzt und nach LSV der Immissionspegel berechnet:

Position	$L_{eq}$ [dB(A)]	K1 [dB]	K2 [dB]	K3 [dB]	Zeitkorrek- tur [dB]	Beurteilungspegel Tag [dB(A)]	Grenzwert Tag [dB(A)]
Fassade Wohnbau	60	0	2	0	-12	50	60

Für die angenommenen Fahrzeugbewegungen ergeben sich keine Überschreitung der Grenzwerte.

### 6.3 Beurteilung der Lärmbelastung

Das Fahrzeugmanöver der Vogt AG kann aufgrund der getroffenen Annahmen als nicht kritisch eingestuft werden.

Die Anliefersituation der Neopac kann je nach Verkehrskonzept und Anzahl Anlieferungen für die Wohngebäude des Nord-Areal eine Lärmbelastung darstellen und soll zur gegebenen Zeit untersucht werden.

Die Untersuchungen mit den verfügbaren Grundlagen zeigen, dass mindestens für das Süd-Areal eine deutliche Überschreitung von bis zu 9 dB der Lärmbelastungsgrenzwerte zu erwarten ist. Die massgebende Lärmbelastung des Vogt-Areals geht ausschliesslich von der Neopac aus.

Die Messungen einer einzelnen Anlage der Fassade führt nachts bereits zu einer Überschreitung. Sobald in den Sommermonaten auch die Anlagen auf dem Dach (beispielsweise Rückkühler) in Betrieb gehen, ist mit einer höheren Lärmbelastung zu rechnen.

Gemäss der Begehung und Auskunft der Neopac sind in den letzten Jahren Lärmschutzmassnahmen umgesetzt worden, wobei diese nicht auf die unmittelbare Nachbarschaft ausgelegt werden mussten. Es kann nicht gesagt werden, inwieweit diese Massnahmen die Messwerte von B+S des Jahres 2014 beeinflussen.

Die messtechnische Erfassung aller Anlagen ist laut Neopac in den Wintermonaten nicht möglich. Zur Ermittlung der effektiven Lärmbelastung und für die Planung der Massnahmen zur Lärmbekämpfung sind diese Messungen jedoch Voraussetzung. Sobald dies betrieblich möglich ist, wird empfohlen, die Messungen wie geplant durchzuführen.

Im Rahmen der geplanten Überbauungsordnung sind folgende Prinzip-Massnahmen zur Lärmbekämpfung denkbar:

- Massnahmen an den Quellen: Weitere Lärmschutzwände im Bereich des Wasserkühlers sowie auf dem Dach, Zustimmung der Neopac nötig
- Massnahmen an der Überbauung: Anordnung der Grundrisse, damit sich keine lärmempfindlichen Räume auf der Seite gegen die Neopac befinden, Anordnung der Lüftungsfenster auf der lärmabgewandten Seite, unter Umständen Abschirmungen im Bereich der Loggias und der Balkongängen



Freundliche Grüsse

**Gartenmann Engineering AG**

ppa. Ralf Peuker  
Dipl.-Ing. (FH) Bauphysik  
Prokurist

Mario Stoll  
Elektroakustik-Ing. / dipl. Akustiker SGA

T 031 533 06 20  
E M.Stoll@gae.ch

# ANHANG D)



## PRÄSENTATION

### Oberdiessbach – Vogt-Areal Schulwegsicherheit



■ Oberdiessbach – Vogt-Areal



## Hauptprobleme



# Varianten Industriestrasse

Schulweg	Variantenfamilie	Varianten	Bewertung (aufgrund Anhang 1)	
Nicht verfolgen	1. Massnahmen im Strassenraum	1.A Durchgehendes nordseitiges Trottoir	Weiter verfolgen	
		1.B Sicherung des bestehenden südseitigen Trottoirs	Weiter verfolgen in Kombination mit 3.F	
		1.C Einführung Tempo 30	Ev. weiter verfolgen, aber kein Beitrag zu den Hauptproblemen	
		1.D Einführung Begegnungszone	Nicht weiter verfolgen	
		1.E Verkehrsreduktion	Nicht weiter verfolgen	
		1.F Zeitlich befristetes LKW-Fahrverbot	Nicht weiter verfolgen	
		1.G Industriestrasse in privates Areal umwandeln	Nicht weiter verfolgen	
		1.H Umgestaltung des Knotens Industriestrasse-Freimattgenestrasse zum Verhindern des Wanderns von Lastwagen	Weiter verfolgen, in Kombination mit 3.F	
		2. Betreuung der Kinder	2.A Begleitung der Schüler durch Erwachsene zwischen dem Quartier Amstelweg/Rainweg und der Primarschule	Sinnvoll, aber freiwillig
			3. Massnahmen Hoffmann Neopac	3.A Beschränkung der Anlieferungszeiten (keine Anlieferungszeiten, wenn Schüler unterwegs sind)
3.B Verlängerung der Anlieferungszeiten	Weiter verfolgen			
3.C Vergrösserung der Anlieferungsrampe	Nicht realisierbar			
3.D Neugestaltung der Rückwärts-Anlieferung zu einer Vorwärtsanlieferung	Nicht realisierbar			
3.E Verkehrsdienst	Weiter verfolgen			
3.F LKW-Wartplatz anbieten	Weiter verfolgen			
3.G LKW-Zufahrt via Freimattgenestrasse	Nicht weiter verfolgen			
Verfolgen	4. Neue Route	4.A Verlegung an den Südrand des Parkplatzes Hoffmann Neopac AG	Nicht weiter verfolgen	
		4.B Verlegung an den Nordrand des Parkplatzes Hoffmann Neopac AG	Nicht weiter verfolgen	
		4.C Verlegung über die bestehende Brücke am nördlichen Rand des Betrachtungssperimeters	Nicht weiter verfolgen	
		4.D Verlegung südlich der Firma Hoffmann Neopac AG	Nicht weiter verfolgen	
		4.E Passerelle über Areal Hoffmann Neopac AG	Nicht weiter verfolgen	
5. Anderes Verkehrsmittel	5.A Schuttbahn	Nicht weiter verfolgen		
	5.B Seilbahn	Nicht weiter verfolgen		

# Massnahmen Industriestrasse



## Warte- und Wendeplatz Lastwagen



## Varianten Freimettigenstrasse

Schulweg	Variantenfamilie	Varianten	Bewertung (aufgrund Anhang 2)	
Nicht verlegen	1. Massnahmen im Strassenraum	1.A Ostseitiges Trottoir	Weiter verfolgen	
		1.B Westseitiges Trottoir	Nicht weiter verfolgen	
		1.C Beidseitiges Trottoir	Nicht weiter verfolgen	
		1.D Einführung Tempo 30	Weiter verfolgen	
		1.E Einführung Begegnungszone	(vorerst) nicht weiter verfolgen	
		1.F Verkehrsreduktion	Nicht weiter verfolgen	
Verlegen	2. Betreuung der Kinder	2.A Begleitung der Schüler durch Erwachsene zwischen dem Quartier Amselweg/ Rainweg und der Primarschule	Sinnvoll, aber freiwillig	
		3. Neue Route	3.A Verlegung auf die Schulhausstrasse	Nicht weiter verfolgen
			3.B Verlegung auf einen Pfad zwischen Freimettigenstrasse und Schulhausstrasse	Ev. weiter verfolgen
			3.C Verlegung auf die Industriestrasse	Nicht weiter verfolgen
Verlegen	4. Anderes Verkehrsmittel	4.A Schuitaxi	Nicht weiter verfolgen	

## Massnahmen Freimettigenstrasse



## Überblick über die Massnahmen

- Verkehrsdienst Hoffmann Neopac
- Optimierung der Anlieferzeiten Hoffmann Neopac
- Warteplatz und Wendeplatz für Lastwagen (gute Wegweisung, Information der Chauffeure per SMS oder via Ampelanlage)
- Industriestrasse: Erstellung eines Trottoirs im nördlichsten Abschnitt
- Umgestaltung des Knotens Freimettigenstrasse / Industriestrasse
- Freimettigenstrasse: Einführung Tempo 30, Erstellung eines Trottoirs









