

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Heimberg

Überbauungsordnung ZPP Nr. 14 «Jägerweg»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtkonzept vom
29. Oktober 2020

Juni 2023

rot = Änderung seit VP

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Heimberg

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Samuel Wild, Geograf MSc

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort und Perimeter	5
1.2 Vorhaben	6
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	7
1.4 Privatrechtliche Situation	11
1.5 Zielsetzungen	12
1.6 Aufgabenstellung	12
2. Richtkonzept GIM/HÄNGGIBASLER	13
2.1 Verfahren und Aufgabenstellung	13
2.2 Beschreibung	14
3. Planungsrechtliche Umsetzung	21
3.1 Überbauungsordnung (UeO)	21
3.2 Verträge und Dienstbarkeiten	25
3.3 Mehrwertabschöpfung	25
4. Auswirkungen auf die Umwelt	26
4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	26
4.2 Orts- und Landschaftsbild	26
4.3 Lärmschutz	27
4.4 Luftreinhaltung	27
4.5 Energie	29
4.6 Weitere Themen	29
5. Verfahren und Organisation	30
5.1 Organisation und Zuständigkeiten	30
5.2 Ablauf der Planung	30
5.3 Vorprüfung	30
5.4 Auflage	31
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	31
Anhang	34
Anhang 1 Überprüfung Sichtweiten durch die Metron AG	34
Anhang 2 Lärmschutzgutachten Strassenverkehrslärm durch die ingBP mbH	39
Beilagen	53

1. Ausgangslage

1.1 Standort und Perimeter

Der Planungsperimeter ZPP Nr. 14 «Jägerweg» umfasst den in Abb. 1 rot eingezeichneten, bereits eingezonten Teil der Parzelle Nr. 846 mit einer Fläche von 6'255 m². Als Betrachtungsperimeter sind auch die umliegenden Grundstücke mit Wohnen im Westen, Gewerbe und Industrie im Norden sowie Osten und mit Landwirtschaft im Süden einzubeziehen.

Der Planungsperimeter wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Wohn- und Gewerbezone WGb in eine Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 14 «Jägerweg» umgezont.



Abb. 1 Lage des Perimeters der Überbauungsordnung

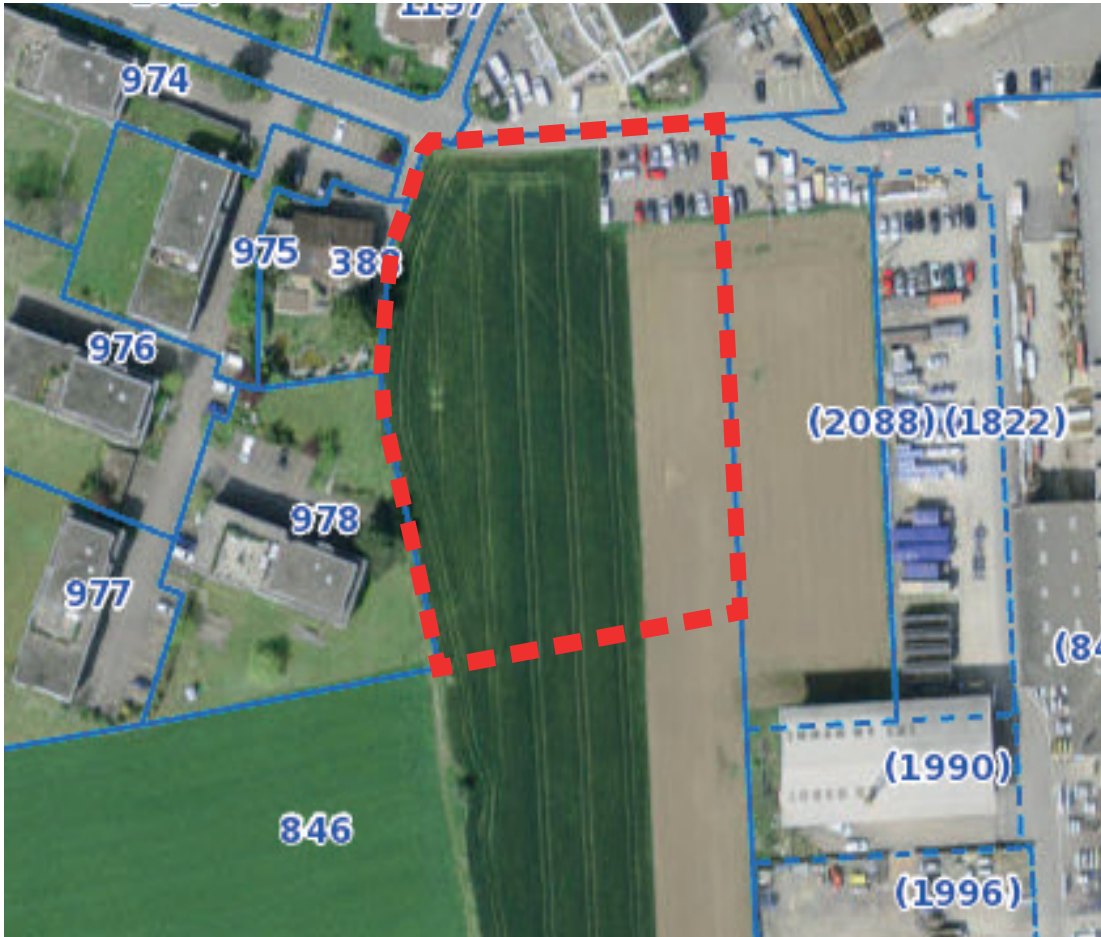


Abb. 2 Perimeter der Überbauungsordnung im Luftbild (Quelle: CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC)

Der Perimeter ist von der künftigen Süderschliessung betroffen, welche Bestandteil des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Thun–Oberland West 2. Generation ist und in den kommunalen Verkehrsrichtplan der Gemeinde übertragen wurde (vgl. Abb. 6).

1.2 Vorhaben

Die Alta Vista AG plant das Areal als Baurechtsnehmerin zu bebauen.

In vier Workshops wurde ein Richtkonzept erarbeitet, welches aufzeigt, wie die Baukörper und Freiräume optimal angeordnet werden können, welche Bauvolumen ortsverträglich sind und wie die Erschliessung und der Immissionsschutz sichergestellt werden können. Dabei wurde der Freihaltekorridor für eine künftige Süderschliessung angemessen berücksichtigt. Die elementaren Resultate wurden in die neue ZPP Nr. 14 «Jägerweg» übertragen, deren Erlass durch eine Umzonung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision erfolgen soll.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.3.1 Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 14 «Jägerweg»

OP-Revision

Der Planungsperimeter wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Stand für die abschliessende Vorprüfung) von der Wohn- und Gewerbezone WGb in die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 14 «Jägerweg» umgezont.

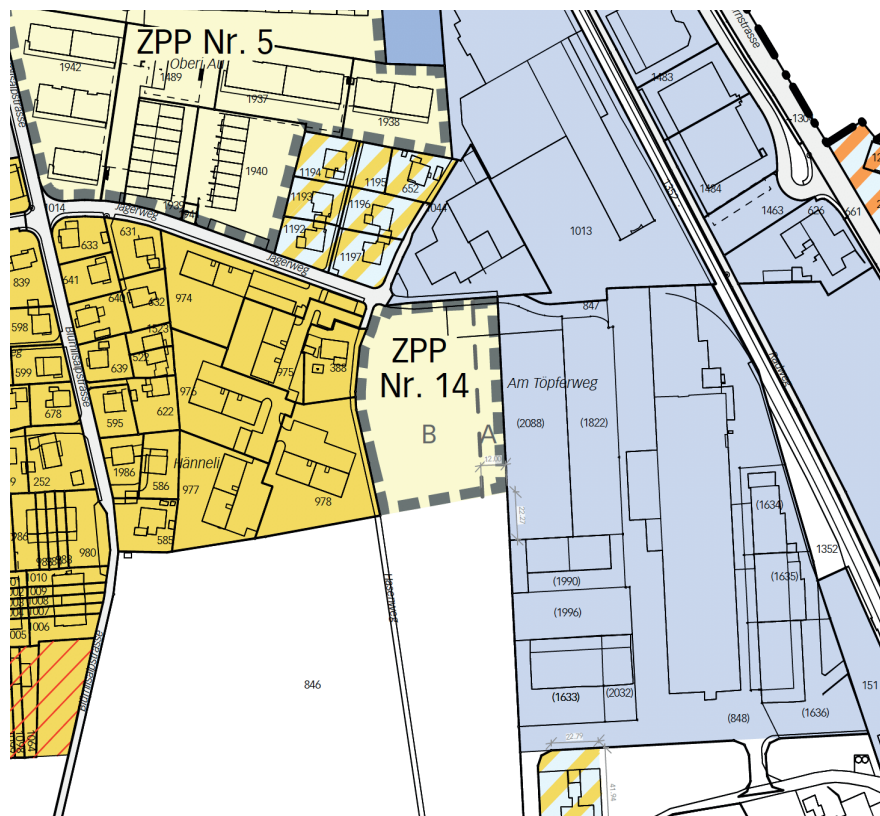


Abb. 3 neuer Zonenplan (Stand abschliessende Vorprüfung, November 2020)

ZPP Nr. 14	
Arbeitszone a	
Wohnzone a	
Mischzone a	

Qualitätssicherung Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden die Eckwerte für die ZPP Nr. 14 «Jägerweg» definiert, um sie anschliessend in die laufende Ortsplanungsrevision zu integrieren.

Sektoren Die ZPP wird in den Sektor A für die künftige Süderschliessung mit 1'097 m² und den Sektor B für Wohnen und Gewerbe im Sinne der Mischzonen M mit 5'158 m² unterteilt.

Mass der Nutzung Für den Sektor B wird eine Mindestnutzung G_{Fo} von 5'000 m² (entspricht einer GF_{Zo} von 0.8 über den gesamten Perimeter) gemäss der Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan für Umzonungen (Massnahmenblatt A_01) festgelegt. Die Mindestnutzung kann trotz Einschränkungen wie definierten Gebäudeabständen eingehalten werden.

Für die Obergrenze wird eine GfO von max. 8'200 m² (entspricht einer GFZO von 1.3 über den gesamten Perimeter und einer GFZO von 1.6 über den Sektor B) festgelegt. Diese Zahl ist aus den Erkenntnissen des Workshopverfahrens abgeleitet.

Die Geschossigkeit ist pro Baukörper um min. 1 Vollgeschoss zu staffeln, wobei die zulässige Geschossigkeit nach Bereichen differenziert wird. Die nachfolgende Schemaskizze verdeutlicht in welchen Bereichen, welche Vollgeschossezahlen zulässig sind.

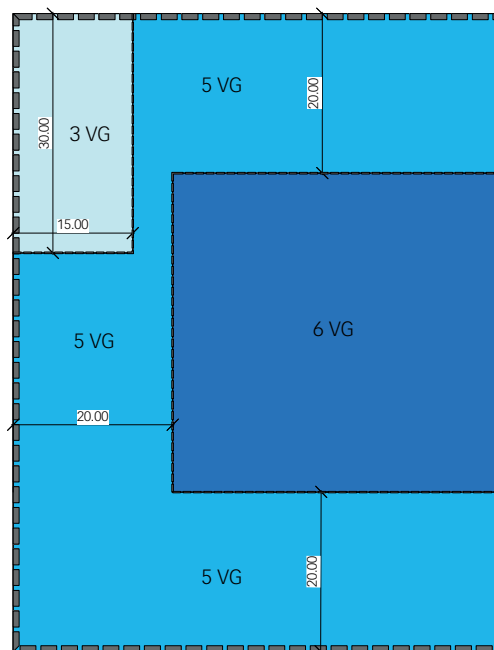


Abb. 4 Schemaskizze mit der zulässigen Anzahl Vollgeschosse (VG)

Mit dieser Bestimmung sind alle oberirdischen Geschosse festgelegt, zusätzliche Attikageschosse werden ausgeschlossen.

Die Fassadenhöhe traufseitig wird auf max. 20.0 m gesetzt. Damit werden 6 Vollgeschosse mit überhöhen Erdgeschossen resp. Hochparterre-Wohnungen ermöglicht. Die enge Anordnung der Baukörper lässt eine Urbanität entstehen, welche diese zusätzliche Höhe für die Erdgeschosse erfordert.

Zur bau- und planungsrechtlichen Sicherstellung des Bebauungskonzepts wird eine max. Gebäudelänge von 40.0 m festgelegt. Der Wert leitet sich vom längsten Baukörper (Gebäude 4) mit ca. 37.0 m ab. Durch die Festlegung eines Mindestwerts für arealinterne Gebäudeabstände von min. 8.0 m wird sowohl das Bebauungs- als auch das Aussenraumkonzept gefestigt. Eine Ausnahme bildet der Abstand zwischen den Gebäuden 1 und 2, welcher den Zugang zum Areal bildet. Hier wird ein Gebäudeabstand von min. 4.0 m festgelegt. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Brandschutzvorschriften.

Gestaltung	<p>Folgende Gestaltungsgrundsätze werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none">– Setzung der Volumen in Sektor B ist so zu wählen, dass ein angemessener Übergang zwischen den angrenzenden Arbeits- und Wohnzonen entsteht.– Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräume zu achten. Damit dies trotz unterirdischen Einstellhalle gewährleistet werden kann, ist die Bepflanzung mit grossen Bäumen durch genügende Aufbauhöhen und in das gestaltete Terrain integrierte Baumgruben sicherzustellen.– Bis zur künftigen Süderschliessung ist der Sektor A so zu gestalten, dass ein attraktives Wohnumfeld und ein guter Übergang zur östlich angrenzenden Arbeitszone entsteht. Sämtliche Vorkehren, die nicht mit einer späteren Erstellung der Strasse vereinbar sind, dürfen nur mit einem entsprechenden Rückbaurevers erstellt werden.
Erschliessung	<p>Der Anschluss an die Einstellhalle soll ab dem Jägerweg erfolgen.</p>
Weiteres	<p>Die weiteren Bestimmungen (Energie, Qualitätssicherung und Lärmschutz) werden unabhängig vom Workshopverfahren festgelegt.</p>

1.3.2 Weitere Planungsinstrumente

Kantonaler Richtplan A_01	Bei einer Umzonung von Nichtkulturland in urbanen Kerngebieten der Agglomerationen ist gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) eine Mindestnutzungsziffer GFZo von 0.8 festzulegen.
RGSK	Die künftige Süderschliessung ist Bestandteil des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Thun–Oberland West 2. Generation ¹ . Südlich des Areals befindet sich im Zusammenhang mit der künftigen Süderschliessung ein Vorranggebiet Siedlungsgebiet Arbeiten (Koordinationsstand Zwischenergebnis). Eine Einzonung des südlichen Gebiets stellt eine langfristige Option dar, nachdem die künftige Süderschliessung von der Stimmbevölkerung abgelehnt wurde.



Abb. 5 RGSK Thun–Oberland West 2. Generation:
Massnahme Strasse
Vorranggebiet Siedlungsgebiet Arbeiten
Aufhebung Bahnübergang
Siedlungsbegrenzungslinie



Kommunaler Verkehrsrichtplan	Der im März 2019 genehmigte Verkehrsrichtplan der Gemeinde weist für den Betrachtungsperimeter mehrere relevante Massnahmen auf, welche die Überbauungsordnung einzuhalten hat.
------------------------------	---

1 Stand für die öffentliche Mitwirkung (2. März 2020 bis 2. April 2020)

Die Neuerschliessung Heimberg Süd als langfristige Massnahme ist mit einem Freihaltekorridor zu berücksichtigen. Eine alternative Streckenführung kann nicht sichergestellt werden. Die Massnahme Tempo 30 ist für das Gebiet der Oberen Au bereits in Umsetzung. Der Bahnübergang bei der Unteren Zugstrasse soll langfristig vollständig aufgehoben werden. Der Bahnübergang beim Töpferweg soll für den motorisierten Individualverkehr (MIV) aufgehoben werden.



Abb. 6 Aktueller kommunaler Verkehrsrichtplan
 Neuerschliessung Heimberg Süd
 Gebiet mit Tempo 30 Zonen (Obere Au)
 Teilaufhebung Bahnübergang (nur Langsamverkehr)
 Sicherung Gefahrenstellen
 Aufhebung Bahnübergang



1.4 Privatrechtliche Situation

Auf den Grundstücken bestehen Dienstbarkeiten, die bereits im Workshopverfahren berücksichtigt wurden, soweit sie relevant sind. Es bestehen Näherbaurechte zum Sektor A gemäss ZPP und den Jägerweg betreffende Wegrechte.

1.5 Zielsetzungen

Mit der Überbauungsordnung sollen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung einer dichten, qualitativ hochwertigen und attraktiven Wohnüberbauung unter der Berücksichtigung des Freihaltekorridors für eine künftige Süderschliessung geschaffen werden.

Mit dem Erlass einer Überbauungsordnung wird sichergestellt, dass das im Workshopverfahren erarbeitete Richtkonzept in der vorgesehenen Form realisiert werden kann. Die Überbauungsordnung basiert auf den Vorgaben der ZPP und dem Richtkonzept. Für die weitere Projektierung im Baubewilligungsverfahren soll ein angemessener Spielraum offen bleiben.

1.6 Aufgabenstellung

Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung sind die Vorgaben der ZPP sowie Erkenntnisse aus dem Richtkonzept zu berücksichtigen und bau- und planungsrechtlich umzusetzen. Die Überbauungsordnung regelt in erster Linie Städtebau, Nutzung, Aussenraum, Erschliessung und die Sicherung des Freihaltekorridors. Die architektonische Gestaltung und die präzise Ausformulierung der Aussenräume (Landschaftsarchitektur) sind Gegenstand der weiteren Projektierung. Mit der UeO ist eine angemessene Qualitätssicherung sicherzustellen.

2. Richtkonzept GIM/HÄNGGIBASLER

2.1 Verfahren und Aufgabenstellung

Es wurde ein qualitätssicherndes Verfahren mit vier Workshops (Workshopverfahren) durchgeführt. Als Projektteam wurden die Gauer Itten Messerli Architekten (GIM) AG und HÄNGGIBASLER Landschaftsarchitektur mit der Ausarbeitung eines Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumkonzeptes beauftragt. Die Begleitgruppe wurde ergänzt durch einen Fachexperten Städtebau/Architektur und einen Fachexperten Landschaftsarchitektur.

Es sollte eine gemischt genutzte Siedlung entstehen, hauptsächlich mit Wohnnutzung, ergänzt durch gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen. Im Rahmen des Workshopverfahrens sollten Ansätze zum Wohnungsspiegel und der Marktfähigkeit (z.B. Familienwohnungen, Mietwohnungen, gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss) erarbeitet werden. Die Vorgabe einer minimalen GFZo 0.8 sollte eingehalten werden, wobei die maximal verträgliche Nutzungsdichte zu bestimmen war.

Für den angemessenen Übergang zwischen den angrenzenden Arbeits- und Wohnzonen war die Setzung der Volumen entscheidend. Langfristig sollte davon ausgegangen werden, dass die offene Landschaft nach Süden mit Gewerbebauten bebaut wird².

Die Dimensionierung des Freihaltekorridors sollte für die künftige Süderschliessung einen normgerechten Strassenneubau inkl. Gehweg, einen attraktiven Strassenraum, Versickerungsfläche und Lärmschutz vor der Strasse (Erschliessung Schwerverkehr) langfristig sicherstellen. Im Freihaltestreifen durften keine Bauten und keine für das Areal zwingend erforderlichen Anlagen (z.B. Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche oder die grössere Spielfläche nach Art. 42 ff. BauV) angeordnet werden. Die Zufahrt zum Areal und zu den Besucherparkplätzen sollte definiert werden. Die Parkierung sollte mit Ausnahme der Besucherparkplätze in einer unterirdischen Einstellhalle erfolgen.

Nach vier Workshops und einer weiteren Bearbeitungsrunde waren alle Beteiligten der Überzeugung, dass ein hochwertiges, optimal an den Standort angepasstes Richtkonzept entwickelt worden ist. Das durch das Team erarbeitete Richtkonzept schafft eine gute Grundlage für die Weiterbearbeitung zur UeO und die Festlegung der Eckwerte der ZPP.

² Dies ist im Sinne der Gemeinde Heimberg. Siehe dazu die Siedlungsbegrenzungslinie in der bau- und planungsrechtlichen Grundordnung

2.2 Beschreibung

Nachfolgend wird das Richtkonzept als Ergebnis des Workshopverfahrens beschrieben, wobei der Schlussbericht vom November 2020 eine detaillierte Dokumentation des Verfahrens darstellt (vgl. Beilage 1).

Gesamtwürdigung Das Richtkonzept überzeugt durch die Anordnung der Baukörper, welche eine introvertierte, urbane Bebauung mit interessanten und gleichzeitig unterschiedlichen Potenzialen für urbane Grün- und Freiräume schafft. Die gelungene städtebauliche Höhenstaffelung lässt die Bebauung gut zwischen Gewerbe- und Wohngebiet einpassen. Das auf den gemeinschaftlichen Hof orientierte Wohnen präsentiert sich auf dem lokalen Immobilienmarkt als einzigartig.

2.2.1 Ortsbau und Architektur

Durch den Standort im Agglomerationsgürtel der Stadt Thun und eine sehr gute Anbindung durch den motorisierten Verkehr hat sich vor allem entlang der Gurnigel- und Bernstrasse verkehrsintensives Gewerbe niedergelassen, wobei tendenziell grosse Baukörper entstanden sind. Dies hat eine Dualität betreffend den Gebäudevolumen und Aussenräumen zwischen den Wohngebieten und den Gewerbegebieten entlang der Hauptverkehrsachsen entstehen lassen. Die Gebäude- und Aussenraumflächen sollten bezüglich Dimensionierung, Anordnung, Ausrichtung und Gestaltung auf die Lage zwischen Wohn- und Gewerbegebiet eingehen.

Die Diskussion der ausgearbeiteten Varianten am ersten Workshop ergab, dass eine zusätzliche Variante ausgearbeitet werden soll, welche eine hohe Ausnutzung mit weniger Geschossen erreicht. Das Richtkonzept sieht nun vier Baukörper in dicht verschachtelter Anordnung vor, welche an den Siedlungsbau der 60er- und 70er-Jahre erinnert. Charakteristisch für die Siedlung ist die eingeschossige Abstufung bei allen vier Gebäuden. Die im Richtkonzept erarbeitete Überbauung erreicht eine maximale Höhe von 19 m. Die Höhe ist für den Standort am Siedlungsrand angemessen und lässt einen guten Übergang zur westlichen Nachbarschaft erkennen. Das westliche Gebäude ist mit drei und vier Geschossen der kleinste Baukörper und ermöglicht einen verträglichen Übergang zum westlichen Wohngebäude. Emissionen aus dem östlichen Gewerbegebiet können durch die Setzung der Gebäude abgeschirmt werden. Das südliche Gebäude steht etwas für sich, kann aber durch den kräftig ausgeprägten Aussenraum mit der Hofsituation verbunden und gut in die Gesamtlage eingebunden werden.

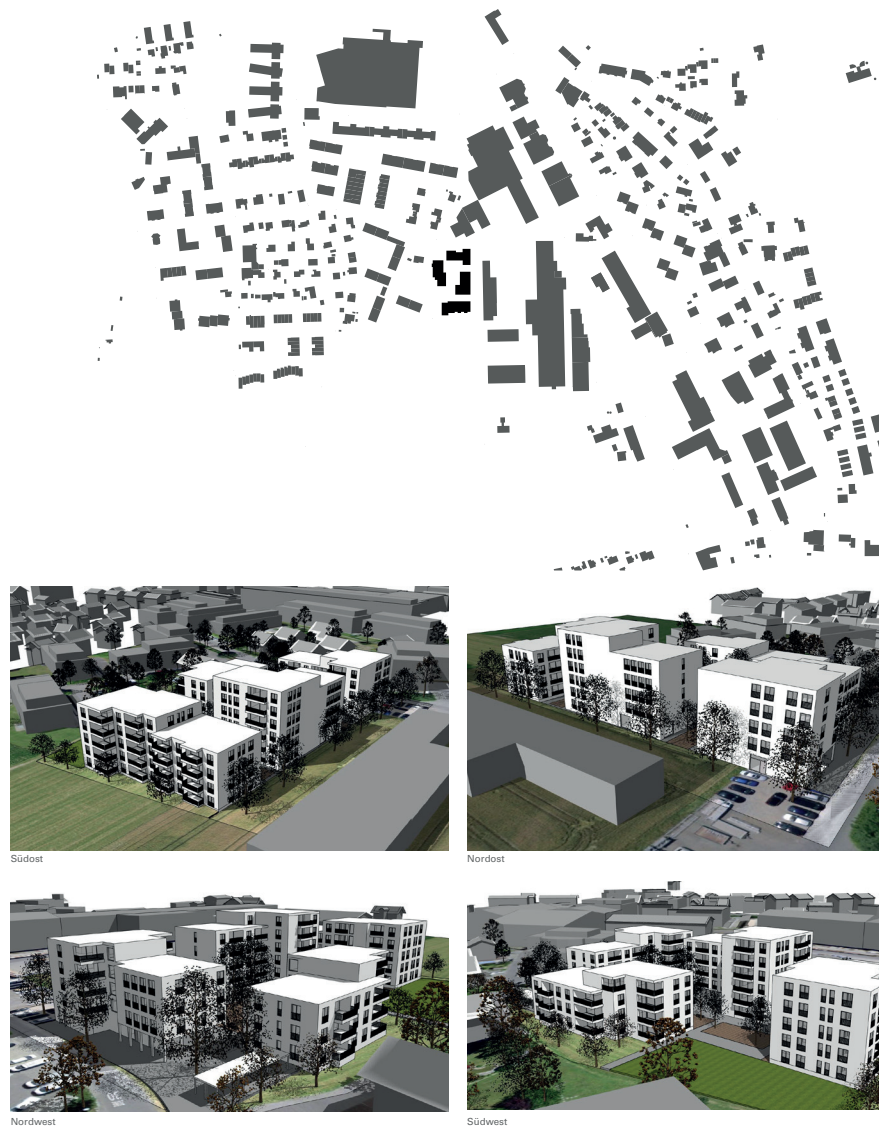


Abb. 7 oben Schwarzplan, unten Modellansichten aus verschiedenen Himmelsrichtungen

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Areal fungiert als Bindeglied zwischen der gewerblichen Nutzung im Osten und der Wohnnutzung im Westen. Schwerpunkt­mässig sollte Wohnraum entstehen, weil die Gemeinde bereits eine hohe Dichte an gewerblichen Nutzflächen aufweist.

Insgesamt entstehen ca. 60 Wohnungen³. Die Gebäude nutzen die Erschliessungskerne effizient und erlauben einen flexiblen Wohnungsspiegel. Bei den Gebäude 1 und 3 sind öffentliche und halböffentliche Nutzungen wie beispielsweise Ateliers, Gemeinschaftsräume oder eine

3 voraussichtlich 63 Wohnungen

Kita im Erdgeschoss angedacht. Die genaue Ausdehnung ist dabei noch nicht abschliessend definiert. Da die Siedlung eine hohe bauliche Dichte aufweist, musste besonders beachtet werden, dass auch die Erdgeschosswohnungen ausreichend belichtet werden. Die gemeinschaftliche/publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosse entschärfen diesen Punkt. Die Erdgeschosse der Häuser 1–4 sind als Hochparterre konzipiert, womit eine bessere Besonnung sowie eine gewisse Privatheit gegenüber dem engen Innenhof geschaffen wird. Die Ausrichtung dieser Räume ist auch zur Strassenseite denkbar.

Das Richtkonzept sieht grundsätzlich Loggias zum Hof und vorspringende Terrassen und Balkone zu den Grünräumen vor. Die Veloabstellplätze sollen grösstenteils im Untergeschoss und in einem Unterstand am Jägerweg, in einem untergeordneten Rahmen im Aussenraum platziert werden.

Gestaltung

Die Fassadengestaltung bleibt im Rahmen des Richtkonzepts offen. Als Dachform sind nur Flachdächer denkbar, Attikageschosse sind auszuschliessen. Die Siedlung soll mit einer «gemeinsamen Sprache» einen unverwechselbaren Charakter erhalten, wobei Differenzierungen im Detail erwünscht sind.

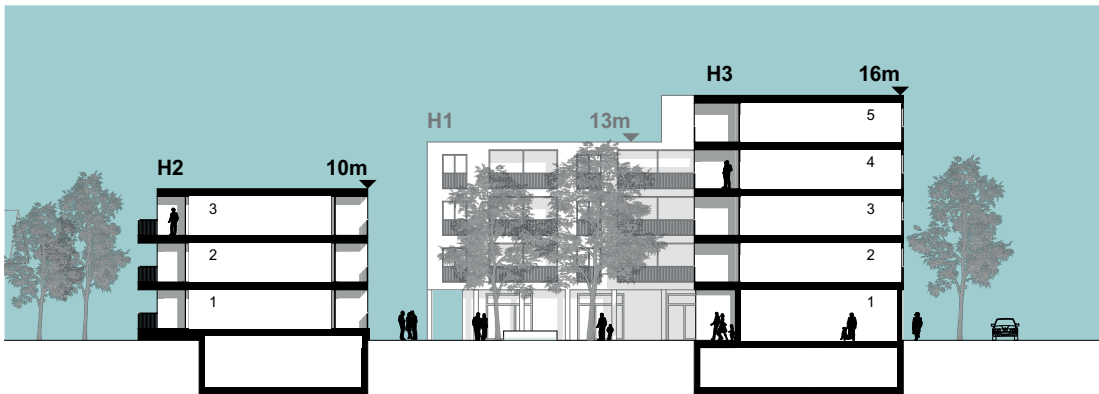


Abb. 8 Querschnitt



Abb. 9 Längsschnitt

2.2.3 Aussenräume

Das Areal bildet die Schnittstelle zwischen dem Offenland im Süden, den überwiegend als Privatgärten gestalteten Grünräumen des Wohngebiets im (Nord-)Westen und der überwiegend hart befestigten Freifläche der Gewerbeflächen im (Nord-)Osten.

Das Aussenraumkonzept wird geprägt durch das Nebeneinander von chaussierten Plätzen und Grünflächen, welche überwiegend der gemeinschaftlichen Nutzung dienen. Die Diversität der Aussenräume sorgt für eine hohe Vitalität und Biodiversität. Die verschiedenen Aussenräume lassen eine eigene, introvertierte Welt mit interessanter Abfolge entstehen.

Neben der eher hart ausformulierten Hofsituation und beispielbaren Flächen zwischen den Gebäuden soll die Gebäudegruppe aussen von Grünbereichen mit Obstbäumen umflossen werden. In der Mitte der Gebäudegruppe entsteht ein grosser, chaussierter Innenhof mit grossen Bäumen, welcher nutzungs offen gestaltet und zurückhaltend möbliert werden soll, so dass die Erdgeschossnutzungen und die weiteren Bewohner den Ort bespielen und sich aneignen können. Zwischen den Gebäuden können Rasenschotterflächen beispielsweise für Urban Gardening genutzt werden. Durch die Anordnung der Ateliers entsteht eine harte und belebte Vorzone zum Jägerweg und zur künftigen Süderschliessung. Der Freihaltekorridor für die Süderschliessung dient als Feuerwehrezufahrt (mit der örtlichen Feuerwehr geprüft) und kann mit einer geeigneten Bepflanzung vorübergehend als ergänzender Grünraum genutzt werden. Die Bepflanzung im Sektor A kann mit schnellwachsenden Gehölzen und geringem Pflegeaufwand erfolgen, so dass nicht nur eine sture Baumreihe entsteht. Bei den Wohnungen im Erdgeschoss von Gebäude 2 ist eine Vorzone aus Privatgärten denkbar. Der geschützte Innenhof hat eine urbane Aussenraumqualität. Damit ein attraktiver Innenhof entstehen kann, soll die Bepflanzung mit Bäumen durch angepasste Aufbauhöhen oder Aussparungen im Untergrund ermöglicht werden.

Der Nachweis für die Aufenthalts und- Spielflächen kann erbracht werden. Die grössere Spielfläche kann in der erforderlichen Fläche von 600 m² erstellt werden.



Abb. 10 Aussenraumkonzept

2.2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Jägerweg in die unterirdische Einstellhalle. Die Rampe zur Einstellhalle sowie die Containerstandorte liegen in der nordöstlichen Arealecke und halten gemäss Verkehrsgutachten den nötigen Abstand zur Einbiegung in die künftige Süderschliessung ein (vgl. Anhang 1). Östlich der Kreuzung Jägerweg / Hasenweg soll ein Empfangsbereich für den Langsamverkehr gestaltet werden und damit eine klare Adressierung entstehen. Die Kunden- und Besucherparkplätze sollen als Längsparkierung entlang des Jägerwegs angeordnet werden. Der Empfangsbereich für Velofahrer und Fussgänger, die Besucherparkierung und die Erschliessung durch den MIV werden möglichst über die gesamte Länge des Jägerwegs verteilt, damit Nutzungskonflikte vermindert werden können.

Vom Empfangsbereich gelangen Fussgänger und Fahrradfahrer durch ein Eingangstor in den Innenhof. Arealintern entsteht eine attraktive gemeinschaftliche Durchwegung, wodurch das Areal auch mit dem westlichen Hasenweg und den östlichen Anschlusspunkten im Gewerbegebiet verbunden werden kann.

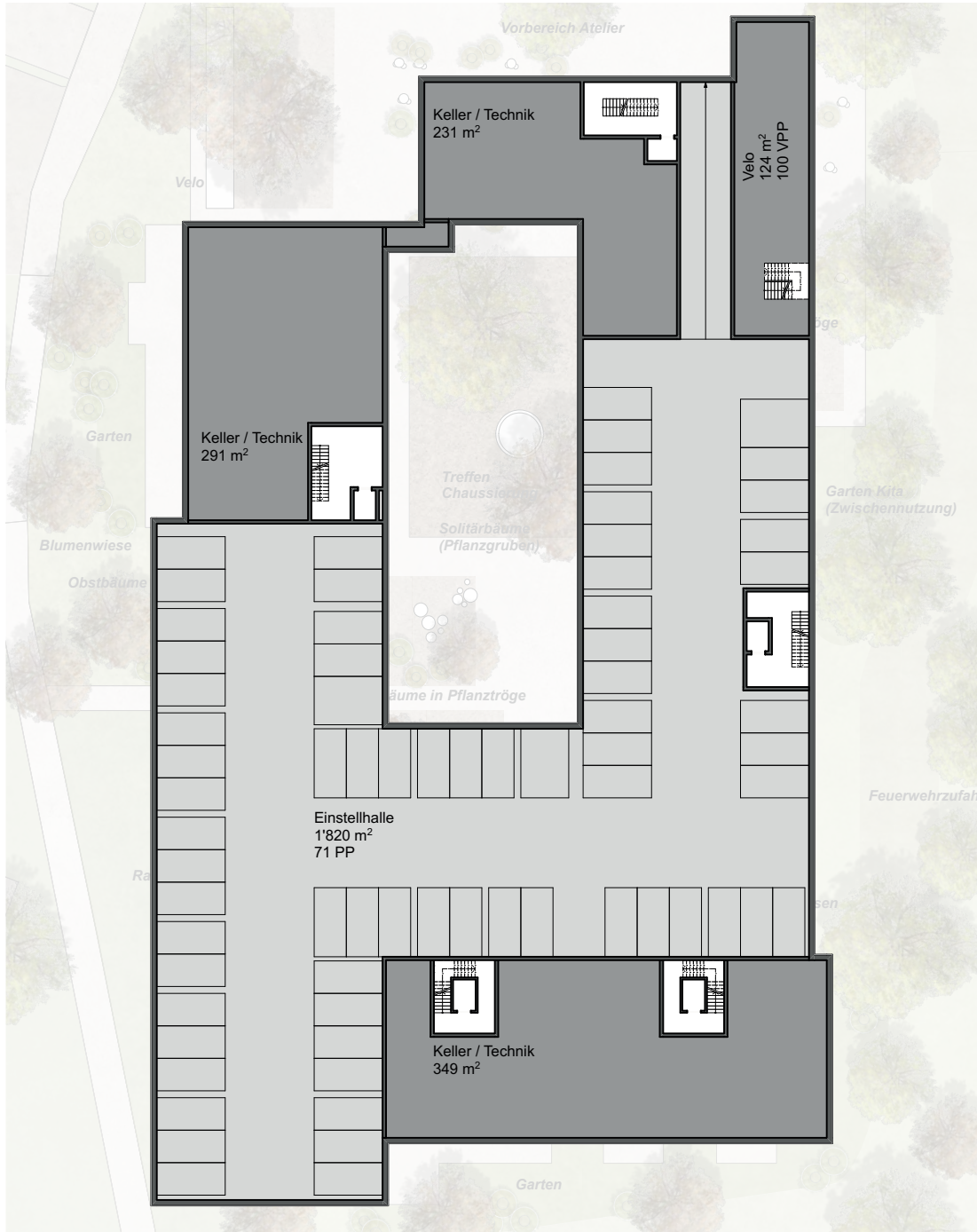


Abb. 11 Untergeschoss mit unterirdischer Einstellhalle und Rampe

3. Planungsrechtliche Umsetzung

Die Vorgaben der ZPP und die weiteren Erkenntnisse aus Workshopverfahren und Richtkonzept werden in der Überbauungsordnung allgemeinverbindlich festgelegt, so dass die Grundlage für die Bewilligung des Bauprojekts gelegt ist.

3.1 Überbauungsordnung (UeO)

Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) und den Überbauungsvorschriften (UeV).

Überbauungsplan	Der Überbauungsplan legt mit Baubereichen die Lage und Grösse der Gebäude fest und definiert die wichtigen Elemente der Aussenraumgestaltung und -nutzung sowie die Erschliessung und Durchwegung.
Überbauungsvorschriften	Die Überbauungsvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung, Baugestaltung, Nutzung und Gestaltung der Aussenräume, Erschliessung und Parkierung sowie Ver- und Entsorgung und weitere Themen.
Wirkungsbereich und Sektoren	Der Wirkungsbereich richtet sich nach dem Wirkungsbereich der ZPP Nr. 14 «Jägerweg». Analog zur ZPP wird der Wirkungsbereich in zwei Sektoren eingeteilt. Auch der Jägerweg befindet sich teilweise im Wirkungsbereich der UeO.
Sektor A	Die Bestimmungen zum Sektor A erfolgen in Art. 5. Der Sektor A soll so gestaltet werden, dass ein attraktives Wohnumfeld und ein guter Übergang zur östlich angrenzenden Arbeitszone entsteht. Sämtliche Vorkehren, die nicht mit einer späteren Erstellung der Strasse vereinbar sind, dürfen nur mit einem entsprechenden Rückbaurevers erstellt werden. Zudem müssen die Notfallzufahrten der Feuerwehr gewährleistet sein.
Art der Nutzung	Art und Mass der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP. Im 1. Vollgeschoss des Baubereichs 1 sind auch gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren.
Lärmempfindlichkeit	Im gesamten Sektor B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.
Mass der Nutzung	Zum Mass der Nutzung werden Vorgaben gemäss Richtkonzept definiert, wobei jeweils ein minimaler Projektierungsspielraum gewährt wird. Die städtebauliche Höhenstaffelung aus dem Richtkonzept wird festgelegt, indem die Anzahl Vollgeschosse und eine eingeschossige Staffelung pro Baukörper vorgegeben wird. Das Mass wird in der UeO gestützt auf die Bestimmung der ZPP präzisiert festgelegt. Zusätzliche Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig. Ausgehend vom massgebenden Terrain und dem Richtkonzept wird eine max. Fassadenhöhe giebelseitig (höchster Punkt der Dachkonstruktionen) für die Baubereiche festgelegt. Zusätzlich zur projektierten Höhe wird eine Reserve von 1.0 m berücksichtigt.

Die minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo) beträgt 5'000 m² gemäss ZPP, die maximale GFo 8'200 m² (vgl. Ziffer 1.3.1). Es wird für jedes Gebäude eine Bandbreite für die GFo vorgegeben. Damit wird verhindert, dass das Gesamtkonzept durch unter- oder übernutzte Baubereiche beeinträchtigt wird. Die Summe der maximalen GFo der einzelnen Baubereiche übersteigt das maximal zulässige Mass. Entsprechend kann nicht bei allen Baubereichen zugleich das Maximum realisiert werden. **Damit ist der nötige Projektierungsspielraum gewährleistet und die aus dem Workshop-verfahren resultierende Volumetrie gesichert.**

Baubereiche	Die oberirdischen Hauptbauten werden mit vier Baubereichen gefasst, welche die Lage und Dimension verbindlich regeln. Zur Sicherstellung der erforderlichen Flexibilität für die weitere Projektierung, wird ein allseitiger Projektierungsspielraum von grundsätzlich 0.5 m gegeben, wobei die Abstandsvorschriften der ZPP zur Nachbarschaft berücksichtigt werden. Ebenfalls innerhalb der Baubereiche anzuordnen sind die vorspringenden Gebäudeteile (insbes. Balkone und Vordächer). Die so festgelegten Baubereiche weisen gegenüber dem Richtkonzept einen erheblichen Spielraum für die weitere Projektierung auf. Die eng an das Richtkonzept angelehnten Nutzungsmasse pro Baubereich stellen eine ortsverträgliche Umsetzung sicher.
Gebäudeabstand	Die Anordnung der Baukörper erfolgt in der offenen Bauweise, wobei bewusst eine dichte Anordnung der Gebäude erfolgt. Es werden angemessene Gebäudeabstände definiert. Gemäss den Vorgaben der ZPP sind min. 8.0 m, zwischen den Baubereichen 1 und 2 min. 4.0 m einzuhalten. Die minimalen internen Gebäudeabstände sind in Art. 7 Abs. 4 UeV gesichert. Vorbehalten resp. zu berücksichtigen bleiben die Bestimmungen des Brandschutzes.
Spezialbaulinie Arkade	Die Fassadenlinie des 1. Vollgeschosses («Erdgeschoss») beim Baubereich 1 ist zumindest zum Ankunftsbereich hin (mindestens) auf die Spezialbaulinie Arkade zurückzusetzen. Dies sichert ein Ergebnis des Workshop-verfahrens und dient der Aufenthaltsqualität und Adressierung des Areals.
Bauten ausserhalb der Baubereiche	Ausserhalb der Baubereiche resp. anstossend an Gebäude in diesen Baubereichen sind An- und Kleinbauten bis max. 40 m ² und einer Fh gi von maximal 4.5 m , unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig. Sie müssen einen Grenzabstand von min. 2.0 m einhalten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen von min. 1.0 m. Dies entspricht den Bestimmungen von Art. 212 Abs. 5 Bst. b/ d/ e.
Baugestaltung	Baugestaltung Das Richtkonzept hat hinsichtlich der Baugestaltung illustrierenden Charakter und macht nur grundsätzliche Aussagen zum architektonischen Ausdruck (Gesamterscheinung, einheitliche Fassaden, Dachform). Der Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren kommt demnach

eine grosse Bedeutung zu. Diese soll im Rahmen der in Heimberg bereits bewährten Abläufe erfolgen. Nach Möglichkeit sind die im Workshopverfahren involvierten Fachexperten beizuziehen.

Dachgestaltung Für technisch bedingte Dachaufbauten gelten die Bestimmungen im Baureglement. Oblichter gelten nicht als «technisch bedingt».

Aussenräume

Bezüglich der Qualitätssicherung der Aussenräume im Sektor B gilt dasselbe wie zur Baugestaltung (siehe oben), nur dass im Richtkonzept bereits detailliertere Aussagen gemacht werden, welche teilweise in die UeO übertragen werden.

Grundsätze In Art. 15 werden Grundsätze der Aussenraumgestaltung formuliert. Dabei ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches diese Grundsätze berücksichtigt.

Aufteilung Ein Ergebnis des Workshopverfahrens ist eine Abfolge unterschiedlicher Aussenraumtypen hinsichtlich Nutzung und Gestaltung. Für die Übersetzung in die UeO werden die Aussenräume hinsichtlich Nutzung und Gestaltung unterteilt. Es wird zwischen den Aussenräumen «begrünt» und «befestigt» unterschieden. Innerhalb des Aussenraums «befestigt» werden zudem der «Ankunfts-bereich» und der «Innenhof» differenziert.

Nutzung Generell dient der Aussenraum der publikumsorientierten und der gemeinschaftlichen Nutzung. Teile des Aussenraums «begrünt» können aber für die private Nutzung einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden. Der Aussenraum «Ankunfts-bereich» dient als Ankunftsort sowie als Aussenbereich der publikumsorientierten Erdgeschosse im Baubereich 1. In den Aussenräumen «befestigt» und «Innenhof» erfolgt der Zugang zu den Gebäude für den Fuss- und Veloverkehr sowie ein Teil der Parkierung von Velos.

Gestaltung Der befestigte Aussenraum «Ankunfts-bereich» ist als attraktiver Ankunftsort mit klarer Adressierung zu gestalten.

Im befestigten Aussenraum «Innenhof» sind mindestens drei hochstämmige Bäume zu pflanzen. Um dies sicherzustellen darf dieser Bereich nicht unterbaut werden. Der Aussenraum «begrünt» darf nicht versiegelt werden. Der Aussenraum «befestigt» ist soweit nötig befahrbar auszugestalten. Sofern die Zufahrt und Parkierung von Velos sowie Notfall- und Servicezufahrten gewährleistet sind, ist das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Begrünung zulässig.

Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und Grössere Spielfläche Die gemäss den gesetzlichen Anforderungen erforderlichen Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind gemäss Richtkonzept gewährleistet. Es wird ein überlagernder Bereich für die grössere Spielfläche von über 600 m² definiert, in welchem diese erstellt werden kann, so dass die Erstellung von 40 und mehr Familienwohnungen ermöglicht wird. Die Nachweise sind in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Die grössere Spielfläche ist von An- und Kleinbauten freizuhalten. Unter-niveaubauten (z.B. Einstellhalle, die über das massgebende (gewachsene) Terrain herausragt) sind zulässig, soweit die grössere Spielfläche durchgehend und eben darüberliegen kann.

Erschliessung und Parkierung
Erschliessung Die Verkehrserschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt vom Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal am Jägerweg.

Der Bereich für Detailerschliessung deckt die bestehende Privatstrasse Jägerweg ab, soweit diese auf dem Grundstück resp. im Perimeter der ZPP liegt.

Als Anschluss zur langfristig vorgesehenen Strassenverbindung nach Süden (Sektor A) ist entlang des Jägerwegs eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen und dauernd freizuhalten. Um den Unterhalt durch die Gemeinde zu ermöglichen, muss der Fussweg eine maschinenbefahr-bare Mindestbreite von min. 1.5 m aufweisen.

Soweit Wege für die Intervention der Notfall- und Servicedienste benötigt werden, ist eine befahrbare Breite von 3.5 m sicherzustellen⁴. Sie können über den Sektor A der ZPP verlaufen, wobei die Befahrbarkeit sicherzu-stellen ist.

Parkierung Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Parkierung hat in der Einstellhalle zu erfolgen. Geplant sind ca. 70 Parkplätze. Die genaue Lage und Dimension wird nicht verbindlich vorgegeben, damit der nötige Projektierungsspielraum gewahrt und eine optimale Realisierung ermöglicht wird. Die Einstellhalle (resp. das Unter-geschoss insgesamt) muss den Aussenraum «Innenhof» aussparen, damit hier grosskronigen Bäumen ausreichend Wurzelraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Oberirdisch sind lediglich Kunden- und Besucherparkplätze sowie Abstell-plätze zur Anlieferung im bezeichneten Bereich am Jägerweg zulässig.

Die Platzierung der Veloabstellplätze erfolgt dezentral bei den Hausein-gängen und im Untergeschoss. Zusätzlich soll ein zentraler, gedeckter Velounterstand im «Ankunftsbereich» erstellt werden (Kleinbaute).

Weitere Bestimmungen
Container Die Container für die Entsorgung sind innerhalb des Baubereichs 1 am Jägerweg für die Abholung bereitzustellen. Die nötigen Sichtbermen zur-Kreuzung mit der zukünftigen Süderschliessung können dabei eingehalten werden (vgl. Anhang 1).

⁴ gemäss den Richtlinien zu Art. 44 der Brandschutznorm der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen und den Richtlinien der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS

Energie Es bestehen Fernwärmeleitungen im unmittelbaren Umfeld. Unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung sind alle Gebäude unter marktüblichen Bedingungen an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

3.2 Verträge und Dienstbarkeiten

Bestehende Dienstbarkeiten Das Fusswegrecht für die Fortsetzung des Weges westlich des Perimeters in Richtung Süden wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. Betroffen ist der Teil der Parzelle Nr. 846, welcher sich in der Landwirtschaftszone befindet.

Der Jägerweg als Erschliessungsstrasse für das östliche Gewerbegebiet bleibt erhalten. Die Dienstbarkeiten können bestehen bleiben, weshalb keine Projektrelevanz besteht.

Ein Wegrecht sowie zwei Näherbaurechte betreffen den Freihaltekorridor und sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Neue Parzellen und Dienstbarkeiten Es ist vorgesehen, für die Sektoren A und B je eine Parzelle von der Stammparzelle Nr. 846 abzuparzellieren. In diesem Rahmen sind folgende Dienstbarkeiten zu erstellen:

- Näherbaurecht (3.0 m) zu Gunsten Sektor B zu Lasten der Parzelle Nr. 846 (Landwirtschaftszone)
- Pflanzrecht für Bäume zu Gunsten Sektor B zu Lasten der Parzelle Nr. 846 (Landwirtschaftszone)
- Fusswegrecht zu Gunsten Sektor B zu Lasten der Parzelle Nr. 846 (Landwirtschaftszone)
- Öffentliches Fusswegrecht zu Lasten Sektor B
- Notfallzufahrt über Sektor A zu Gunsten Sektor B
- Zwischennutzung des Sektors A zu Gunsten Sektor B
- Duldung einer künftigen öffentlichen Strasse im Sektor A zu Lasten Sektor B

3.3 Mehrwertabschöpfung

Die Mehrwertabschöpfung erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Das Areal wird von der Wohn- und Gewerbezone WGb in eine Zone mit Planungspflicht umgezont. Im Zuge auf den Erlass der UeO in ZPP besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bund	Die Vorgaben des Bundesrechts sind eingehalten, insbesondere handelt es sich nicht um eine Einzonung und es werden keine Fruchtfolge- oder Kulturlandflächen beansprucht. Die Vorgaben des Lärmschutzes werden eingehalten (vgl. Ziff. 4.3).
Kanton	<p>Die allgemeinen Vorgaben des Kantons werden eingehalten, insbesondere für die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der Planung soll die Aktivierung einer bestehenden Baulandreserve erfolgen. Der Siedlungsraum wird ortsverträglich verdichtet, was durch die Festlegung der Mindestnutzung im Rahmen der ZPP gesichert ist.</p> <p>Der Baulandbedarf der Gemeinde wird nicht tangiert.</p>
Region	Das Vorhaben entspricht den allgemeinen Vorgaben der Region. Der Freihaltekorridor für eine zukünftige Erschliessung Heimberg Süd wird berücksichtigt.
Gemeinde	<p>Die Überbauungsordnung entspricht den Vorgaben der ZPP. Gegenüber der Nachbarschaft wird ein verträglicher Übergang geschaffen, die erforderlichen Abstände werden eingehalten und die Erschliessung abgestimmt.</p> <p>Die behördenverbindlichen Vorgaben des kommunalen Verkehrsrichtplans wurden bereits in der ZPP gesichert und werden im Rahmen des Richtkonzepts und der Überbauungsordnung eingehalten.</p>

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Bei der Durchführung des Workshopverfahrens (qualitätssicherndes Verfahren) mit vier Workshops war die Gesamterscheinung und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild stets ein wichtiges Beurteilungskriterium.

Da es sich um eine Baulücke am Siedlungsrand handelt, ist die Siedlung von Süden über das offene Feld gut sichtbar. Mit der Höhenabstufung soll auf die heterogene Umgebung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet eingegangen werden. Die Gebäudevolumen halten sich mit maximal drei bis sechs Vollgeschossen an die unterschiedliche Massstäblichkeit der umliegenden Bauten. Die Setzung der Baubereiche orientiert sich bewusst an der ortstypischen Körnung.

4.3 Lärmschutz

Das Areal befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, wo die Planungswerte⁵ Lr in dB(A) 60 (Tag) und 50 (Nacht) gelten. Das Areal ist von Lärm durch das östliche Gewerbegebiet und vom zukünftigen Lärm einer möglichen Süderschliessung betroffen.

Im Rahmen eines Lärmgutachtens wurde der Mindestabstand der Baubereiche zur östlichen Parzellengrenze ermittelt, damit die Planungswerte unter Berücksichtigung der zukünftigen Süderschliessung eingehalten werden können. Dies erfordert einen Abstand von mindestens 12.0 m zur östlichen Parzellengrenze oder 3.0 m zur Aussenkante des Trottoirs der zukünftigen Süderschliessung (vgl. Anhang 2).

Die Einhaltung der Vorgaben der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III wird mit der UeO gewährleistet.

4.4 Luftreinhaltung

Ausgangslage

Die neue Nutzung hat Auswirkungen auf die Luftqualität aufgrund des Mehrverkehrs. Bis zur künftigen Süderschliessung wird der MIV über den Jägerweg, die Blüemlisalpstrasse zum Gurnigelkreisel auf die Gurnigelstrasse geführt und von da weiter zur Autobahnein- und ausfahrt Thun-Nord oder auf die Bernstrasse.

Aus dem Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/30 (MPL) geht hervor, dass es sehr stark belastete Verkehrsachsen gibt - hauptsächlich in den kantonalen Zentren und deren Agglomerationen - auf denen die Immissionsgrenzwerte trotz der bis 2030 prognostizierten deutlichen Verbesserungen bei den Emissionsfaktoren lokal nicht eingehalten werden oder bei denen aufgrund der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Überschreitungen zu erwarten sind. An diesen Verkehrsachsen ist anlässlich von Planungen zu überprüfen, ob die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bis 2030 durch die Mehrbelastung der Planung in Frage gestellt wird (Massnahme V2 MPL). Nötigenfalls sind stufengerechte Massnahmen für eine verträgliche Verkehrsabwicklung vorzusehen (Massnahme V3 MPL).

Bei Heimberg handelt es sich gemäss der Arbeitshilfe um ein Randgebiet von Thun. Massgebend ist der zum Zeitpunkt der Planung aktuelle durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Gurnigelstrasse und die Verkehrsbelastung auf dem Gurnigelkreisel.

⁵ Da es sich bei der künftigen Süderschliessung dereinst um eine Neuanlage handelt, sind die Planungswerte zu berücksichtigen.

Vorbelastung	<p>Die Vorbelastung der Gurnigelstrasse West mit einem DTV von ca. 16'800 Fahrzeugen und Gurnigelstrasse Ost mit einem DTV von ca. 13'400 Fahrzeugen ist erheblich⁶.</p> <p>Gemäss Arbeitshilfe des beco⁷ beträgt die zusätzliche Belastbarkeit aus Sicht der Luftreinhaltung ca. 2'760 Fahrten DTV⁸.</p>
Mehrbelastung Gurnigelkreisel	<p>Geplant sind ca. 60 Wohnungen und ca. 70 Parkplätze. Unter der Annahme, dass pro Abstellplatz und Tag drei Fahrten ausgelöst werden, ergibt sich ein zusätzlicher DTV von bis zu 210 Fahrten.</p> <p>Der Knoten Gurnigelstrasse / Blüemlisalpstrasse ist der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz. Gemäss VIV-Gutachten Coop Megastore des AGR ist der Knoten stark befahren. Die für das Areal relevante Zufahrt Blüemlisalpstrasse Süd weist im Jahr 2030 einen DTV von schätzungsweise 8'760 Fahrten auf. Die Verkehrsqualität (Wegfahrt) ist insbesondere in der Abendspitzenstunde bereits heute ungenügend. Auch die Anforderungen an die Luftreinhaltung sind bereits im bisherigen Zustand kritisch.</p> <p>Der zusätzliche Mehrverkehr aus dem Areal Jägerweg (ca. 100 Fahrten pro Richtung) ist in diesem Zusammenhang jedoch zu vernachlässigen, da die Zunahme von ca. 2.5 % weit geringer ist als der ohnehin zu erwartende allgemeine Mehrverkehr und auch geringer als die durch Faktoren wie geänderte Ladenöffnungszeiten verursachten Veränderungen.</p> <p>Bei einer Überlastung des Knotens zur Spitzenstunde kann davon ausgegangen werden, dass die Anwohner zeitlich oder räumlich (Knoten Niesenstrasse) ausweichen oder einen anderen Verkehrsträger (Velo, Bahn) wählen.</p>
Mehrbelastung Gurnigelstrasse	<p>Der DTV verteilt sich zu ungefähr gleichen Teilen in die beiden Richtungen. Somit liegt die Zusatzbelastung nach Norden resp. nach Süden jeweils bei ca. 100 Fahrten DTV und somit deutlich unter dem Schwellenwert.</p>
Anlagen	<p>Es befinden sich keine weiteren Emissionsquellen auf dem Areal.</p>

6 Viaplan AG (2020): Neues Regime für verkehrsintensive Vorhaben (ViV). Weitergehende Abklärungen für den ViV-Standort Heimberg. (Umrechnungsfaktor DWV zu DTV: 0.927)

7 beco: «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten; Arbeitshilfe zur Berechnung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung» Version November 2015

8 Vorbelastung Th-R (Region Thun, Randgebiet) für 17'000 Fahrten DTV; auch der Wert für Kerngebiete Th-K (2'760 Fahrten DTV) wäre eingehalten.

4.5 Energie

Grundsätzlich gelten die strengen Energievorschriften der Gemeinde Heimberg. Zusätzlich wird mit der Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz eine zusätzliche Anforderung gestellt. Angrenzend an den Wirkungsbereich besteht bereits eine Fernwärmeversorgung.

4.6 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Altlasten
Es sind keine Altlasten im Perimeter bekannt.
- Archäologie
Es befinden sich keine Archäologischen Fundstellen auf dem Areal.
- Gewässerschutz und Quellen
Es befinden sich keine Quellen oder Grundwasserfassungen im Perimeter oder in der Umgebung.
- Gewässerraum
Es befindet sich kein Gewässer auf dem Areal oder in der unmittelbaren Umgebung.
- Natur- und Heimatschutz:
Es befinden sich keine schützenswerten Naturobjekte (Objekte, Biotope, Arten) im Perimeter oder in der unmittelbaren Umgebung. Ebenso verlaufen hier keine Wildtierkorridore. Auch Hecken und Feldgehölze befinden sich keine auf dem Areal.
- Kulturland
Es befinden sich keine Kulturlandflächen auf dem Areal.
- **Luftreinhaltung**
~~Auf dem Areal und in der Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Infrastrukturen, welche die Luftqualität beeinträchtigen. Die neue Nutzung hat ebenfalls keine Auswirkungen auf die Luftqualität.~~
- Naturgefahren:
Das Areal ist nicht durch Naturgefahren gefährdet.
- Nicht ionisierende Strahlung
Es befinden sich keine Gleisanlagen im Umfeld.
- Störfallvorsorge
Es befinden sich keine kritischen Objekte oder Anlagen in der Nähe.
- Wald
Es befindet sich kein Wald in der Umgebung des Perimeters.

5. Verfahren und Organisation

5.1 Organisation und Zuständigkeiten

Organisation	Die Alta Vista AG als Projektträgerin beauftragen im Einverständnis mit der Einwohnergemeinde Heimberg und der Grundeigentümerschaft die ecoptima ag, Bern mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen und der Begleitung des Planungsverfahrens.
Zuständigkeiten	Es handelt sich um eine UeO nach Art. 66 Abs. 3 BauG. Zuständig für den Beschluss ist der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Heimberg.

5.2 Ablauf der Planung

Die Planung läuft in folgenden Schritten ab:

<i>Schritt</i>	
Herbst 2019 – Sommer 2020	Workshopverfahren
Herbst 2020	Entwurf Planungsunterlagen UeO
Winter 2020/2021	Kantonale Vorprüfung
Frühjahr 2023	Öffentliche Auflage
Sommer 2023	ev. Einspracheverhandlungen
Herbst 2023	Beschlussfassung durch den Gemeinderat
anschliessend	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Die detaillierten Termine im Verfahren (Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung) sind auf den Fortschritt der Ortsplanungsrevision abzustimmen. Die Rechtskraft der ZPP-Bestimmungen (Um- und Aufzonung) ist Voraussetzung für den Erlass der UeO.

5.3 Vorprüfung

Das AGR prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Recht- und Zweckmässigkeit. **Auf Grund der kantonalen Vorprüfung vom 17. Mai 2021 wurden insbesondere die folgenden Punkte angepasst:**

- **Gemäss den ZPP-Bestimmungen sind auch gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Dies wird auch in der UeO so übernommen.**

- Es wird sichergestellt, dass im «Bereich grössere Spielfläche» keine An- und Kleinbauten möglich sind. Unterniveaubauten (z.B. Einstellhalle, die über das massgebende (gewachsene) Terrain herausragen) bleiben zulässig, soweit die grössere Spielfläche durchgehend und eben darüberliegen kann.
- Für die An- und Kleinbauten wird in Übereinstimmung mit dem Baureglement eine Fh gi von maximal 4.5 m festgelegt.
- Das Richtkonzept behält seinen «illustrierendem Charakter». Die wesentlichen Inhalte sind in ZPP und UeO festgelegt. Darüber hinaus zeigt das Richtkonzept eine mögliche Umsetzung, von der für das Bauprojekt aber abgewichen werden kann, wenn dieses bei der Qualitätssicherung positiv beurteilt wird.
- Die Bestimmung zur Staffelung der Gebäude wird präzisiert.
- Bei der Regelung der Dachaufbauten gilt das Baureglement.
- Die oberirdische Kunden- und Besucherparkplätze befinden sich nur in dem im Plan bezeichneten Bereich.
- Für die gedeckten Veloabstellplätze im «Ankunftsbereich» gelten die Masse der Kleinbaute gemäss Art. 7 Abs. 7 Überbauungsvorschriften.
- Es wird präzisiert, dass Notfall- und Servicedienste «auch» im Sektor A zulässig sind.
- Im Erläuterungsbericht wurde die Prüfung zur Einhaltung der Luftreinhaltung ergänzt.
- Für das unverschmutzte Dach- und Platzwasser werden Rückhaltung und Verdunstung explizit erwähnt, da dies im Sinne der Klimaanpassung erste Priorität hat.

5.4 Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentlich Auflage statt. Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch den Gemeinderat durchgeführt.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Überbauungsordnung erfolgt durch den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Heimberg. Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren.

Anhang

Anhang 1 Überprüfung Sichtweiten durch die Metron AG

Bern, 23. Oktober 2020

Überprüfung Sichtweiten Jägerweg Heimberg

Sehr geehrte Damen und Herren

Gemäss beiliegenden Plänen wurden die Sichtweiten auf den Jägerweg und die neue Erschliessungsstrasse, sowie auf die Fussgängerbereiche überprüft. Den Überprüfungen zugrunde gelegt wurde das Temporegime 30km/h auf dem Jägerweg und der neuen Erschliessungsstrasse.

Resultate:

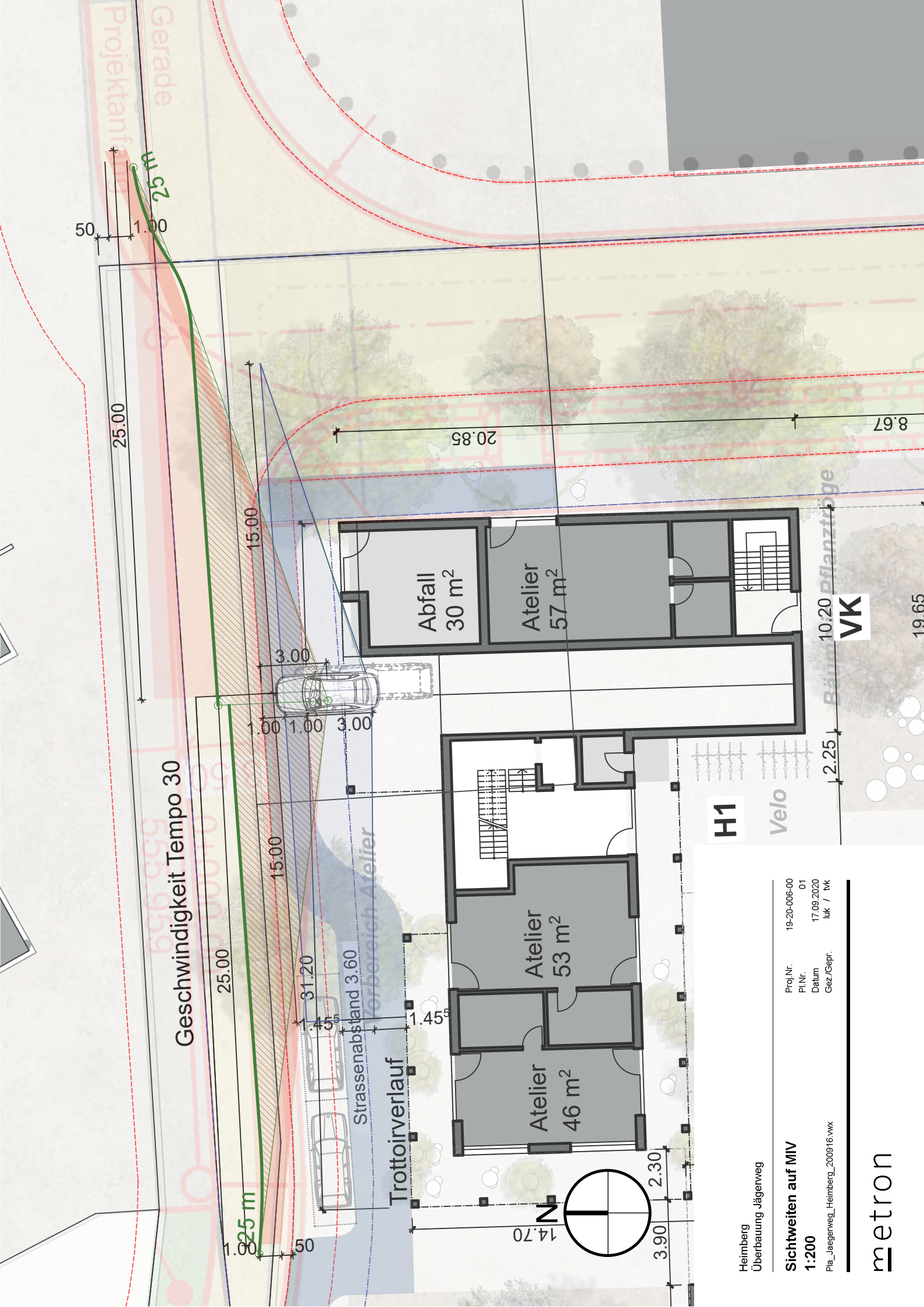
Die erforderlichen Sichtweiten von 25m (bei Tempo 30 km/h) auf Motorfahrzeuge und Velos können eingehalten werden. In Richtung neue Erschliessungsstrasse (Ost) ist die Sicht eher knapp. Da es sich um einen Knotenbereich handelt, gehen wir davon aus, dass die effektiv gefahrene Geschwindigkeit eher tiefer als 30km/h ist und sich dadurch auch die benötigte Sichtweite reduziert. Dies ist allenfalls im Rahmen der Realisierung der neuen Strasse zu berücksichtigen.

Die Sichtweiten auf die Fusswegbereiche können in Richtung West gut eingehalten werden. In Richtung Ost soll mit baulichen Massnahmen oder Bepflanzung verhindert werden, dass Zufussgehende direkt am Gebäude entlang gehen. Sie sollen auf dem Trottoir entlang der Strasse geführt werden. Trotzdem kann die erforderliche Sichtweite gemäss VSS Norm infolge der rechtwinkligen Linienführung des Trottoirs nicht ganz eingehalten werden. Dies kann nach unserer Einschätzung aber in Kauf genommen werden, da die Sicht auf den Knoten und die Strasse gut ist.

Freundliche Grüsse
Metron Bern AG



Thomas von Känel
Geschäftsleiter, Projektleiter



Projektanf...
Gerade

Geschwindigkeit Tempo 30

Vorbereich Atelier

Trottoirverlauf

Strassenabstand 3.60

H1

Velo

Bäum 10.20 Pflanztröge

VK

Proj.Nr. 19-20-006-00
Pl.Nr. 01
Datum 17.09.2020
Gez./Gepr. luk / tvk

Heimberg
Überbauung Jägerweg

Sichtweiten auf MIV

1:200

Pla_Jaegerweg_Heimberg_200916.wvx

metron

25.00

50

25 m

1.00

25.00

32.5 m

15.00

15.00

31.20

05

1.00

1.45

1.45

05

3.00

1.45

1.45

05

1.00

1.45

1.45

05

3.00

1.45

1.45

05

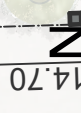
20.85

14.70

3.90

2.30

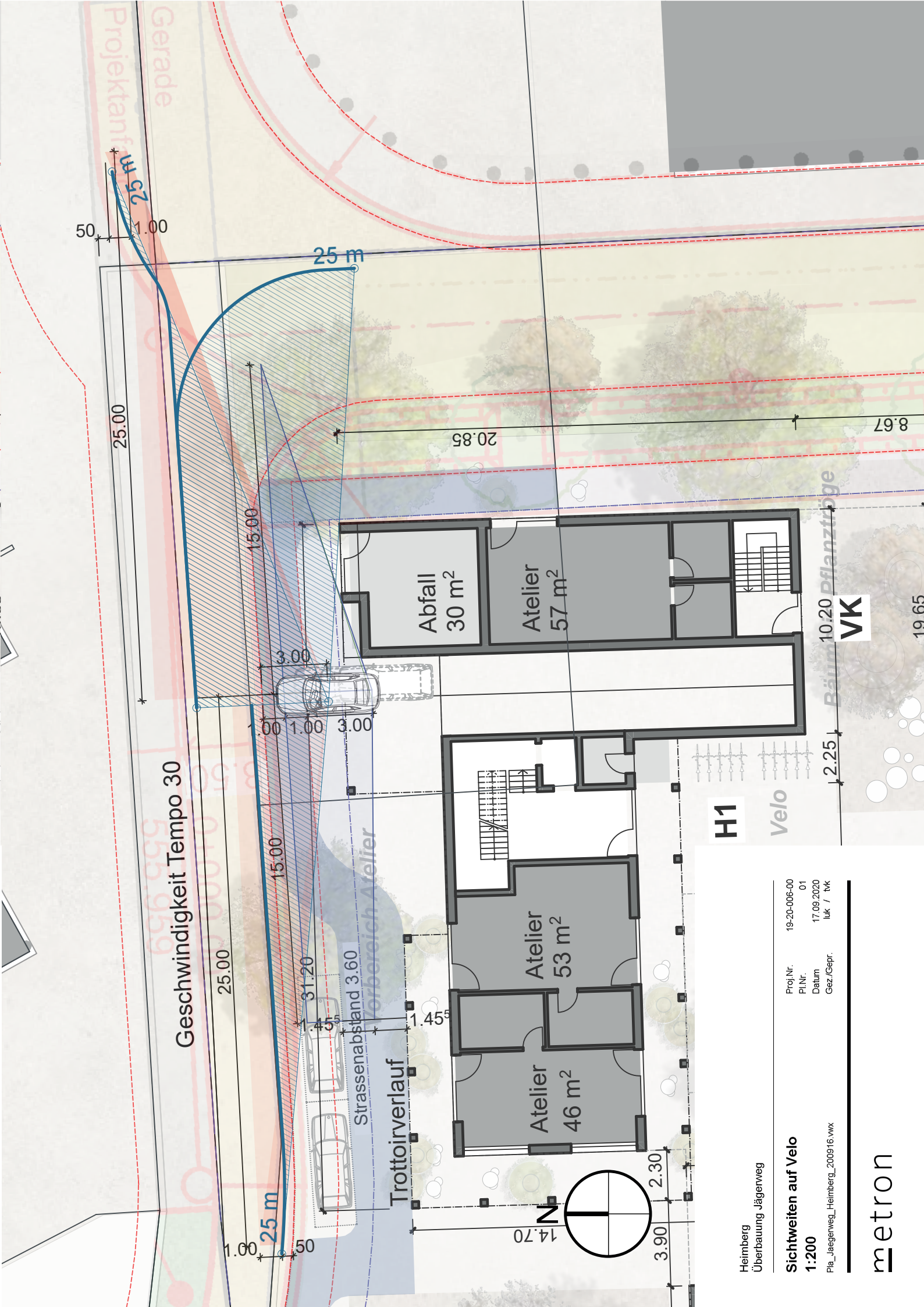
14.70



8.67

19.65

2.25



Projektanfang
Gerade

Geschwindigkeit Tempo 30

Vorbereich Atelier
Strassenabstand 3.60

Trottoirverlauf

Bäume 10.20 Pflanztröge

H1
Velo

Proj.Nr. 19-20-006-00
Pl.Nr. 01
Datum 17.09.2020
Gez./Gepr. luk / tvk

Sichtweiten auf Velo
1:200
Pla_Jaergenweg_Heimberg_200916.wx

Heimberg
Überbauung Jägerweg

metron

VK

19.65



25 m

25 m

25 m

25.00

25.00

20.85

8.67

15.00

15.00

3.00

1.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

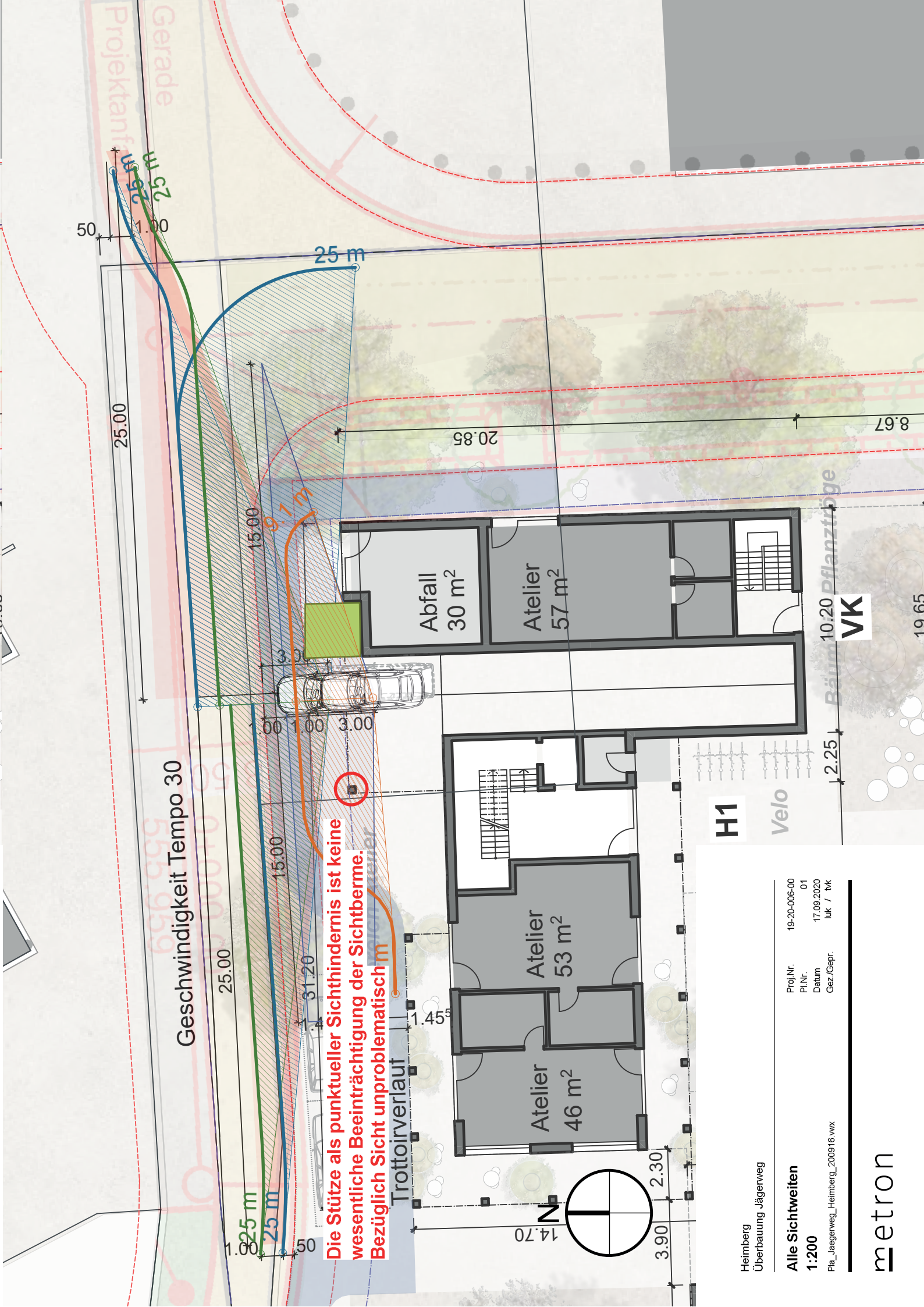
3.00

3.00

3.00

3.00

3.00



Geschwindigkeit Tempo 30

Die Stütze als punktueller Sichthindernis ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Sichtberme. Bezüglich Sicht unproblematisch

Trottoirverlauf

Abfall 30 m²

Atelier 53 m²

Atelier 46 m²

Atelier 57 m²

H1

Velo

Bäume 10:20 Pflanzhöhe

VK

Heimberg
Überbauung Jägerweg

Alle Sichtweiten
1:200

Proj.Nr. 19-20-006-00
Pl.Nr. 01
Datum 17.09.2020
Gez./Gepr. luk / tvk

Pla_Jaegerweg_Heimberg_200916.vwx

metron

Anhang 2 Lärmschutzgutachten Strassenverkehrslärm durch die ingBP mbH

Lärmschutzgutachten Strassenverkehrslärm

Objekt: ZPP 14
 3627 Heimberg

Architekt: Gauer Itten Messerli Architekten AG
 Altenbergstrasse 28
 3013 Bern

Datum: 26. November 2019

Verfasser: Philipp Vossler
 Dipl.-Ing. (FH), Bauphysik

Inhalt

1. Situation.....	3
1.1. Situationsbeschreibung	3
2. Auftrag	4
3. Grundlagen	4
3.1. Normen / Richtlinien etc.	4
3.2. Planunterlagen / Berichte etc.	4
4. Anforderungen	5
4.1. Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV).....	5
4.1.1. Allgemein.....	5
4.1.2. Strassenverkehrslärm	6
5. Berechnung Lärmschutz.....	7
5.1. Hindernisse, Bebauung & Lärmquellen	7
5.1.1. Nachbargebäude.....	8
5.1.2. Schallschirme	8
5.2. Berechnungsparameter	10
5.3. Verkehrsdaten	11
5.4. Resultate	12
5.4.1. Strassenverkehrslärm Tag	12
5.4.2. Strassenverkehrslärm Nacht	13
5.5. Lärminderungsmaßnahmen	13
6. Beurteilung.....	14

1. Situation

1.1. Situationsbeschreibung

Für die zukünftige Überbauung der ZPP 14 soll eine Lärmprognose zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung erstellt werden. Zweck der Überbauungsordnung ist sind Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und die Sicherstellung der Erschliessung Heimberg Süd.

Nachfolgender Planausschnitt zeigt die örtliche Situation.

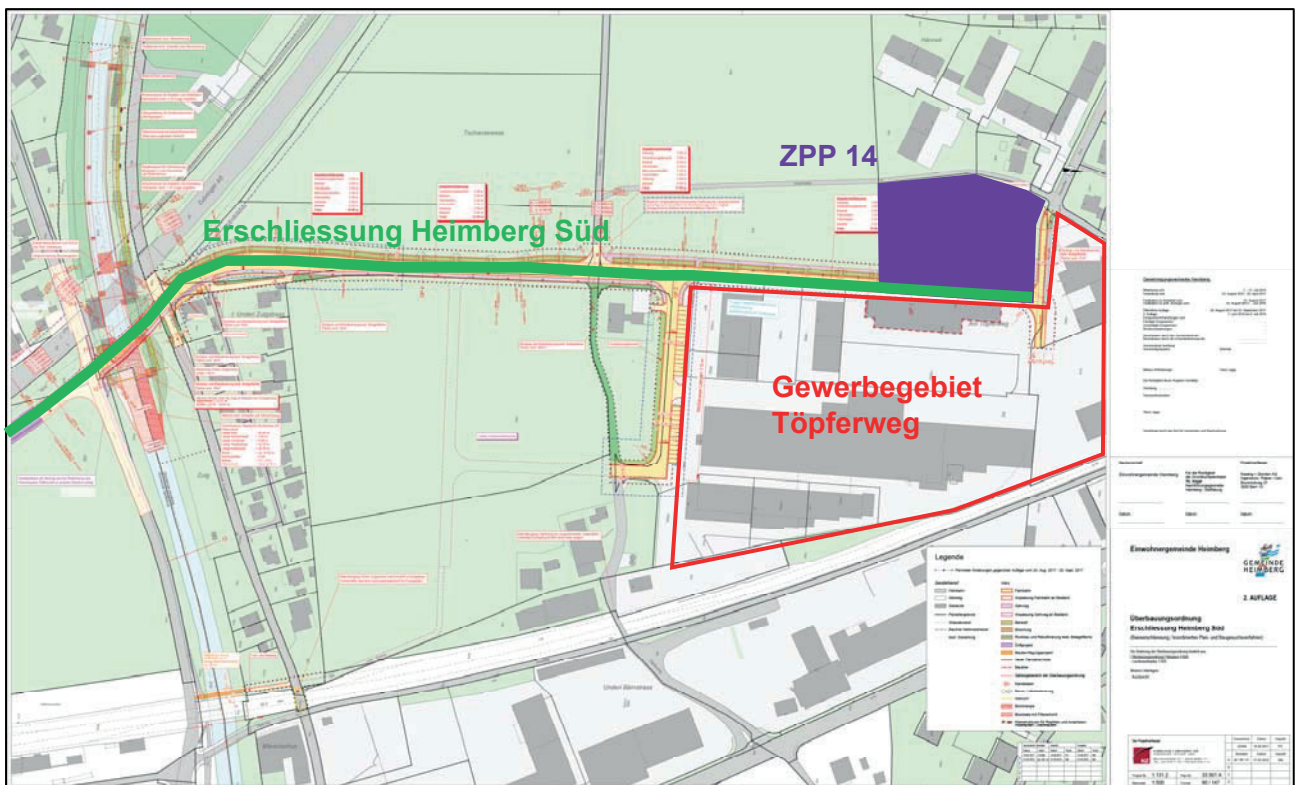


Bild 1: Auszug aus Situationsplan ÜO Erschliessung Heimberg Süd, unmassstäblich

2. Auftrag

Die Ingenieurgesellschaft für Bauschadensanalytik und Bauphysik mbH (ingBP) wurde vom Architekturbüro GIM Architekten AG beauftragt die Lärmsituation für die ZPP 14 sowie die Strasse der Erschliessung Heimberg Süd in Bezug auf Schall- und Lärmschutz seitens des Strassenlärms zu überprüfen und zu beurteilen.

Es gelten die Anforderungen der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) aus dem Strassenverkehr.

3. Grundlagen

3.1. Normen / Richtlinien etc.

- Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG, vom 07.10.1983, Stand 01.01.2018
- Lärmschutzverordnung des Bundes, LSV, vom 15.12.1986, Stand 07.05.2019
- Baureglement der Gemeinde Heimberg vom 04.02.2019
- Zonenplan der Gemeinde Heimberg vom 30.01.2019

3.2. Planunterlagen / Berichte etc.

- Situationsplan ÜO Erschliessung Heimberg Süd, Mst. 1:500, Stand 31.05.2018
- Erläuterungsbericht zur ÜO Heimberg Süd, Stand 18.08.2017
- Lärmprognose 13230 Erschliessung Heimberg Süd, Zeugin Bauber. AG, Stand 17.07.2017

4. Anforderungen

4.1. Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV)

Gemäss Artikel 7 der Lärmschutzverordnung des Bundes müssen für neue und geänderte ortsfeste Anlagen (Hier: Strasse Erschliessung Heimberg Süd) die Lärmemissionen soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich ist sowie wirtschaftlich tragbar. Zudem dürfen die von der Anlage alleine erzeugten Lärmmissionen die Planungswerte gemäss LSV nicht überschreiten.

4.1.1. Allgemein

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Heimberg liegt die ZPP 14 in der Wohn- und Gewerbezone WGb.



Bild 2: Auszug aus Zonenplan, unmassstäblich

Im Baureglement der Gemeinde Heimberg wird für die WGb eine Empfindlichkeitsstufe 3 (ES III) ausgewiesen.

4.1.2. Strassenverkehrslärm

Für die Lärmart Strassenverkehrslärm ergeben sich die Belastungsgrenzwerte im vorliegenden Fall gemäss LSV, Anhang 3, wie folgt.

Belastungsgrenzwerte Strassenverkehrslärm (gemäss LSV Anhang 3)						
Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissions- grenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Tabelle 1: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm nach LSV, Anhang 3

Die Beurteilungszeit für den Tag gilt von 6:00 bis 22:00 Uhr.

Die Beurteilungszeit für die Nacht gilt von 22:00 bis 6:00 Uhr.

5. Berechnung Lärmschutz

5.1. Hindernisse, Bebauung & Lärmquellen

Nachfolgend wird anhand eines aufbereiteten Situationsplanes die für die Berechnung berücksichtigte, örtliche Situation hinsichtlich Quellen, Hindernissen und Reflektionen dargestellt:

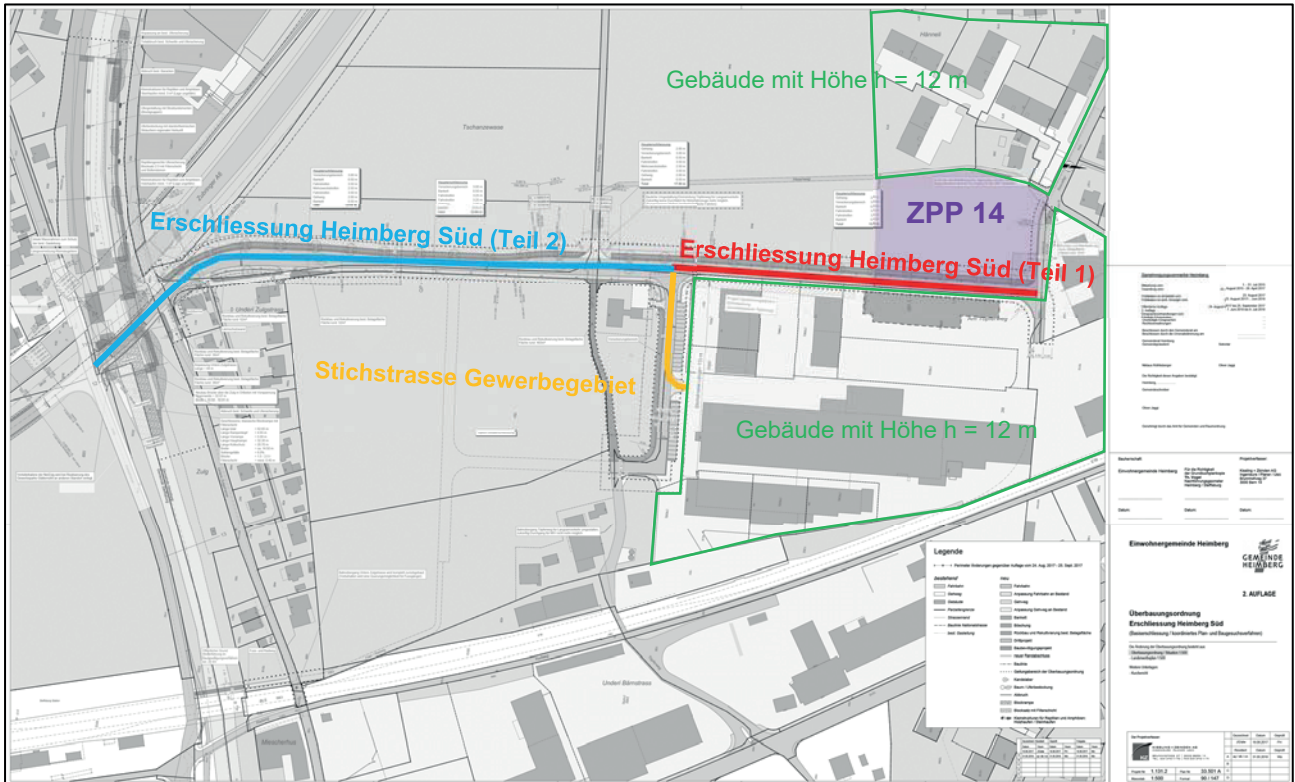


Bild 3: Auszug aus Situationsplan ÜO Erschließung Heimberg Süd, unmasstäblich

5.1.1. Nachbargebäude

- Die angrenzende Bebauung wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zur ZPP 14 sowie für das Gewerbegebiet Töpferweg
- Der Schallabsorptionsgrad aller Oberflächen wurde mit 20 % (0.2) definiert.

In nachfolgender Tabelle können alle berücksichtigten Hindernisse entnommen werden:

Bezeichnung	M.	ID	WG	Einwohner	Absorption	Höhe	
						Anfang	(m)
Jägerweg 26			x	0	0.2	7.00	r
Jägerweg 28			x	0	0.2	7.00	r
Jägerweg 27/29			x	0	0.2	12.00	r
Jägerweg 27a			x	0	0.2	3.00	r
Jägerweg 23/25			x	0	0.2	12.00	r
Jägerweg 19/21			x	0	0.2	12.00	r
Jägerweg 15/17			x	0	0.2	12.00	r
Jägerweg 21a			x	0	0.2	3.00	r
Jägerweg 11/13			x	0	0.2	12.00	r
Jägerweg 6			x	0	0.2	7.00	r
Bauimpuls_bestand_1			x	0	0.2	6.00	r
Bauimpuls_bestand_2			x	0	0.2	12.00	r
Töpferweg 16a			x	0	0.2	15.00	r
Töpferweg 16			x	0	0.2	12.00	r
Töpferweg 20			x	0	0.2	12.00	r
Töpferweg 18			x	0	0.2	12.00	r
Töpferweg 16b-d			x	0	0.2	12.00	r
Flachbau vor Töpferweg 18			x	0	0.2	3.00	r
Töpferweg 36			x	0	0.2	9.00	r
Töpferweg 5			x	0	0.2	9.00	r
Töpferweg 7a			x	0	0.2	6.00	r
Töpferweg 7			x	0	0.2	9.00	r
Töpferweg 10			x	0	0.2	12.00	r
Töpferweg 10			x	0	0.2	5.00	r
Bauimpuls_bestand_2			x	0	0.2	12.00	r

Tabelle 2: Hindernisse des Typs "Haus" gemäss Berechnung CadnaA

5.1.2. Schallschirme

Es wurden keine Schallschirme berücksichtigt.

Bezeichnung	M.	ID	Absorption		Z-Ausd.	Auskrugung		Höhe	
			links	rechts		horz.	vert.	Anfang	Ende
					(m)	(m)	(m)	(m)	

Tabelle 3: Hindernisse des Typs "Schirm" gemäss Berechnung CadnaA

In den nachfolgenden Grafiken sind 3D-Ansichten der örtlichen Situation dargestellt:



Bild 4: 3D-Ansicht Berechnungsmodell CadnaA, Gesamtübersicht

5.2. Berechnungsparameter

Die Berechnungen wurden mit der Software CadnaA Version 2020 erstellt.

Für die Berechnungen des Strassenverkehrslärms wurde das Berechnungsverfahren STL 86+ verwendet.

Die örtliche Situation wurde gemäss dem *Kapitel 5.1.* in die Berechnungen übernommen.

Zur Darstellung der Lärmimmissionen wird eine Lärmkarte mit einer Auflösung von 1 m x 1 m, auf einer Höhe von 1.5 m über Boden eingesetzt. Diese Höhe stellt in direkter Nähe zur Lärmquelle den ungünstigsten Wert dar.

Bei der Berechnung wurden Dämpfungseffekte sowie Reflektionen (3. Ordnung) in der Umgebung berücksichtigt.

Die benachbarten Gebäude wurden mit einem Schallabsorptionsgrad von 0.2 / Reflektionsgrad von 0.8 als Hindernisse eingegeben.

5.3. Verkehrsdaten

Die zugrundeliegenden Verkehrsdaten wurden dem Erläuterungsbericht zur ÜO Erschliessung Heimberg Süd entnommen.

In Kapitel 6.2 dieses Dokuments wurde für das Jahr 2020 ein Verkehrsaufkommen DWV von 870 Fahrten prognostiziert. Für den Fall, dass die Erschliessung Heimberg Süd gebaut wird, wird davon ausgegangen, dass alle Fahrzeuge neu über diese Strasse geführt werden und der Jägerweg für den Verkehr der Erschliessung Heimberg Süd gesperrt wird.

Weiter wird davon ausgegangen, dass für den Strassenabschnitt im Bereich der ZPP 14 (Erschliessung Heimberg Süd (Teil 1)) ausschliesslich die oben genannte Anzahl von 870 Fahrten relevant bleibt, da die massgebenden Betriebe und Flächen bereits bestehend sind.

Aus Sicht des Verfassers stellt diese Anzahl den ungünstigsten Fall dar. Tendenziell ist mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen, da ein grosser Teil der Fahrten über die Stichstrasse Gewerbegebiet sowie die Erschliessung Heimberg Süd (Teil 2) abgewickelt werden kann.

In Realität ist zu erwarten, dass nur noch die Fahrten der Firmen Bauimpuls und Bewetec über die Erschliessung Heimberg Süd (Teil 1) geführt werden, was deutlich weniger Verkehr zur Folge hätte als oben genannt.

Ebenso könnte sich dabei der Anteil des Verkehrs der Firma Bauimpuls noch reduzieren, da deren Neubau innerhalb des Gewerbegebiets Töpferweg liegt und entsprechend auch ein Teil der Fahrzeugbewegungen über die Stichstrasse abgeführt werden könnte.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, wie im Erläuterungsbericht zur ÜO Erschliessung Heimberg Süd für das Jahr 2035 prognostiziert, basiert auf der Neuerschliessung weiteren Baulandes. Für die auf den Verkehr der Erschliessung Heimberg Süd (Teil 1) relevanten (Bauimpuls, Bewetec, Gewerbegebiet Töpferweg) ergibt sich zwischen der Erhebung 2010 und den Prognosen für die Jahre 2020 und 2035 keine Veränderung.

Für die vorliegenden Berechnungen wurden daher nachfolgende Daten herangezogen:

- Für den DTV wurde als ungünstigste Annahme der Wert des DWV von 870 Fahrten berücksichtigt.
- Der LKW-Anteil wurde entsprechend dem Erläuterungsbericht mit 30 % berücksichtigt.
- Für die signalisierte Geschwindigkeit wurde ein Wert von 30 km/h berücksichtigt.

5.4. Resultate

5.4.1. Strassenverkehrslärm Tag

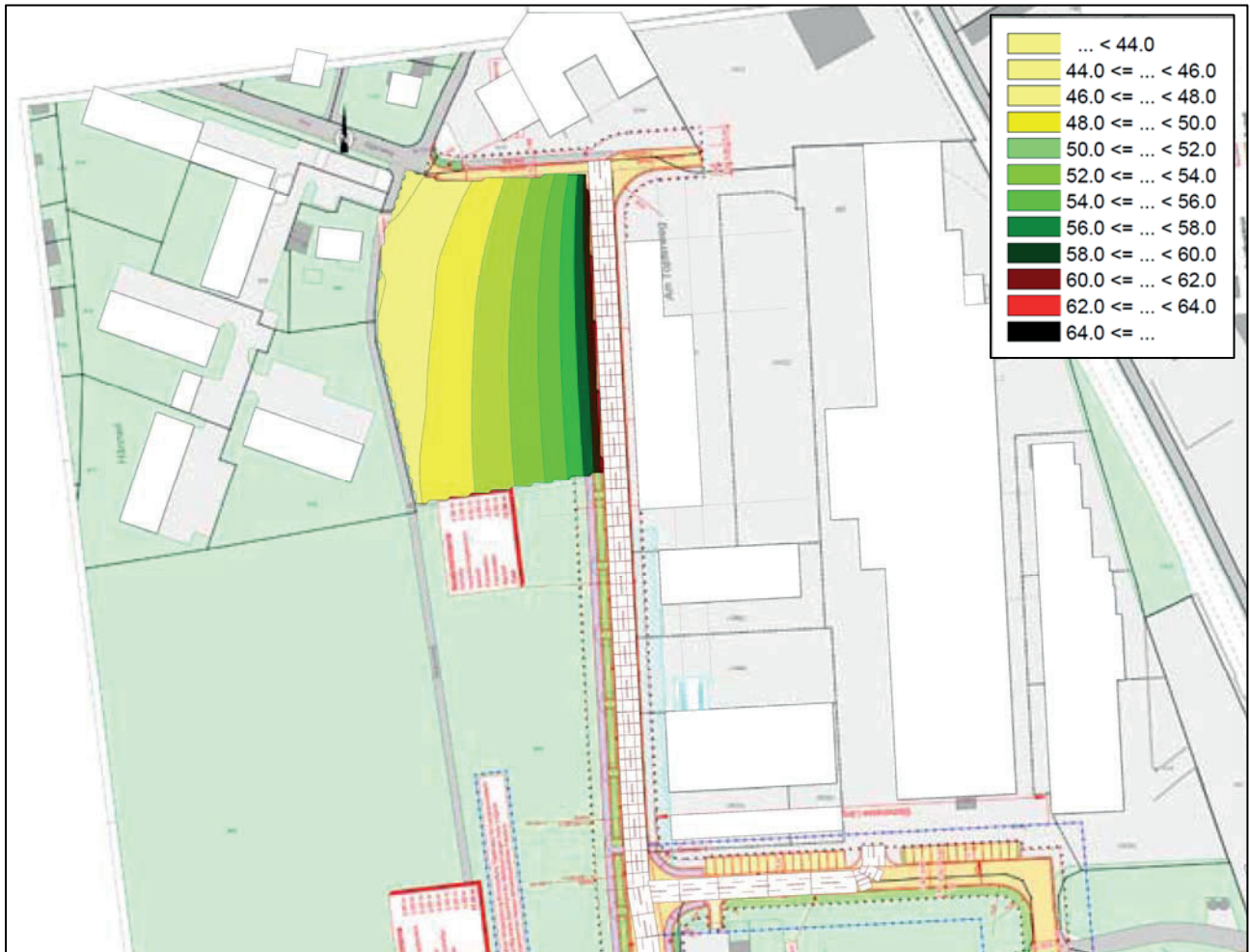


Bild 5: Berechnungsergebnis Tag

Es zeigt sich, dass die Planungswerte der ES III (≤ 60 dB(A)) zur Tagbeurteilungszeit auf Höhe des derzeit projektierten Gehweges (Grenze dunkelgrün zu dunkelrot) eingehalten werden können. Dies bedeutet ab einem Abstand zur Strasse von ca. 3.0 m.

Bei entsprechend geringerem Verkehrsaufkommen, verringert sich dieses Mass entsprechend. Als Faustregel gilt:

- Halbe Fahrzeugmenge ≈ 3 dB weniger Lärm

5.4.2. Strassenverkehrslärm Nacht

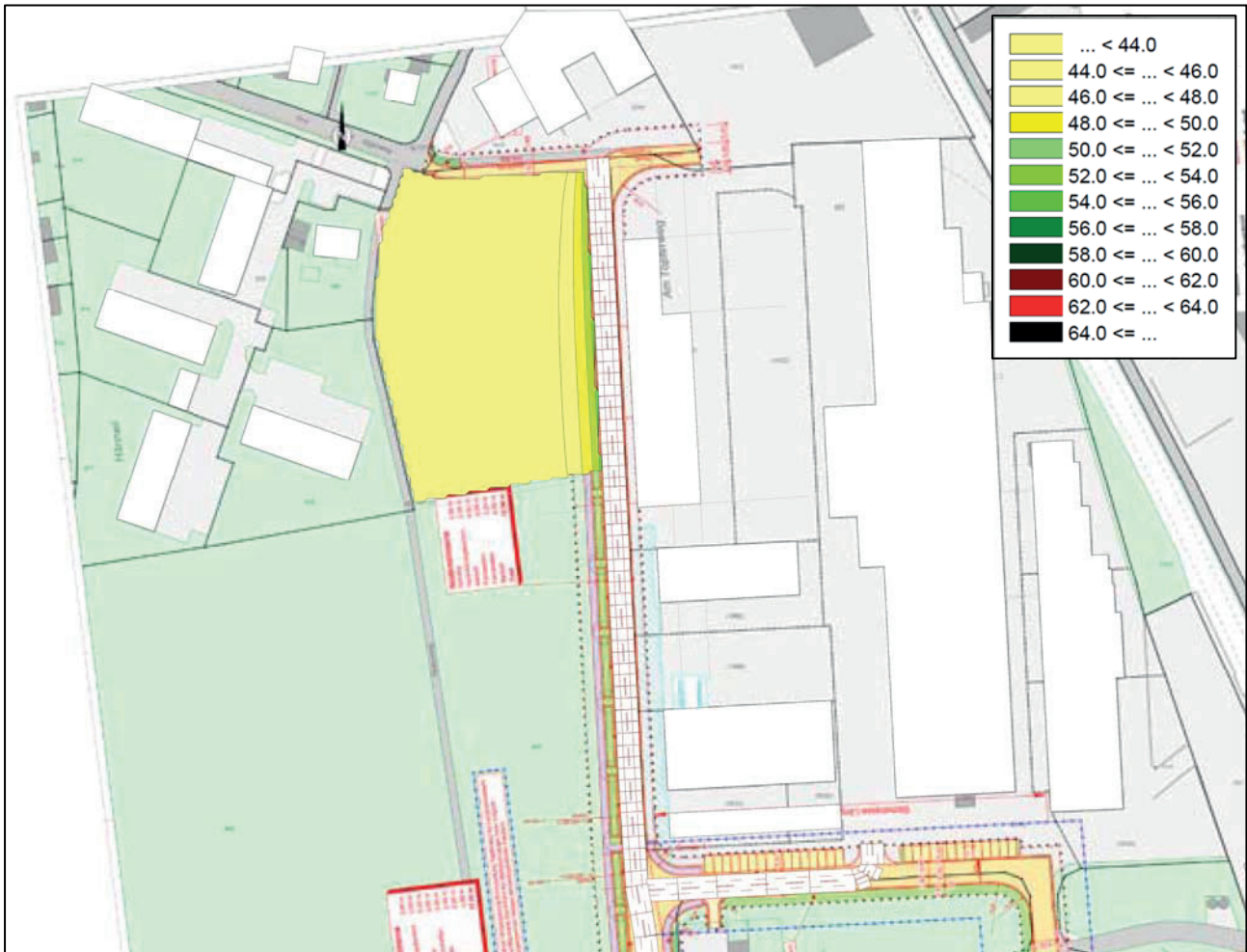


Bild 6: Berechnungsergebnis Nacht

Es zeigt sich, dass die Planungswerte der ES III (≤ 50 dB(A)) zur Nachtbeurteilungszeit auf Höhe des derzeit projektierten Gehweges (Grenze gelb zu grün) eingehalten werden können. Dies bedeutet ab einem Abstand zur Straße von ca. 3.0 m.

Bei entsprechend geringerem Verkehrsaufkommen, verringert sich dieses Mass entsprechend. Als Faustregel gilt:

- Halbe Fahrzeugmenge ≈ 3 dB weniger Lärm

5.5. Lärminderungsmassnahmen

Gemäss Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung besteht das sogenannte Vorsorgeprinzip. Es sollten daher Lärminderungsmassnahmen getroffen werden, soweit diese technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

In diesem Fall wäre die Erstellung der Straße mit einem lärmarmen, porösen Belag möglich. Ab einer Fahrzeuggeschwindigkeit von ca. 20 km/h können hier positive Effekte erwartet werden.

6. Beurteilung

In Kapitel 5.4 wird sowohl für Tages- als auch die Nachtbeurteilungszeit grafisch dargestellt, dass die Planungswerte gemäss LSV bei einem Strassenabstand von ca. 3.0 m eingehalten werden können.

Unter Berücksichtigung der Betrachtung der Verkehrszahlen ist davon auszugehen, dass die Berechnete Situation die Maximalbelastung darstellt und sich die Verkehrsbelastung in Realität deutlich schwächer darstellen wird.

Dies wird damit begründet, dass davon auszugehen ist, dass ein Grossteil des Verkehrs aus dem Gewerbegebiet Töpferweg über die Stichstrasse und den südlichen Teil der Erschliessung Heimberg Süd abgeführt wird – die ZPP 14 wird durch diesen nicht belastet.

ingBP Ingenieurgesellschaft
für Bauschadensanalytik und Bauphysik mbH

Philipp Vossler

Anhang

Beilagen

Beilage 1 Schlussbericht Workshopverfahren

Schlussbericht Workshopverfahren ZPP Nr. 14 «Jägerweg»
vom November 2020