

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Heimberg

Überbauungsordnung «Louelipark»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan
- Änderung Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Änderung Richtplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept vom 7. Oktober 2024

November 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Heimberg
Alpenstrasse 26, 3627 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, Perimeter und Aufgabenstellung	5
1.1 Standort und Perimeter	5
1.2 Vorhaben	6
1.3 Vorgeschichte Konzeptentwicklung	6
1.4 Zielsetzungen Planungsverfahren	8
2. Rahmenbedingungen	9
2.1 Ortsplanung	9
2.2 Bauprojekt Bahnanlagen BLS	11
2.3 Privatrechtliche Situation und Leitungen	12
3. Richtkonzept E2A /Studio Vulkan / IBV Hüsler	13
3.1 Beschreibung Richtkonzept	13
3.2 Erschliessung und Verkehr	18
4. Planungsrechtliche Umsetzung	23
4.1 Überbauungsordnung (UeO)	23
4.2 Änderungen weiterer Planungsinstrumente	32
4.3 Infrastrukturvertrag	33
4.4 Dienstbarkeiten	34
4.5 Mehrwertabschöpfung	34
5. Auswirkungen auf die Umwelt	34
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	34
5.2 Orts- und Landschaftsbild	35
5.3 Lärmschutz	35
5.4 Altlasten	36
5.5 Gewässer und Ufervegetation	36
5.6 Naturgefahren	37
5.7 Luftreinhalteplanung	38
5.8 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)	39
5.9 Weitere Themen	39
6. Verfahren und Organisation	40
6.1 Organisation und Zuständigkeiten	40
6.2 Ablauf der Planung	40
6.3 Mitwirkung	40
6.4 Vorprüfung	42
6.5 Öffentliche Auflage	43
6.6 Beschlussfassung und Genehmigung	44
Anhang	45
Anhang 1 Untersuchung Erschliessung der verkehrsteiner, Bern	45
Anhang 2 Umsetzung Kantonale Vorprüfung	51
Beilagen	60

1. Ausgangslage, Perimeter und Aufgabenstellung

1.1 Standort und Perimeter

Die Parzellen Nrn. 221, 235, 239, 752, 872 mit einer Fläche von ca. 30'604 m² in Heimberg dienen bisher als Firmengelände der Rigips AG. Das Rigips-Areal im nördlichen Ortsteil Untere Au liegt an zentraler, gut erschlossener Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Heimberg. Das Areal grenzt südlich an die Stockhornstrasse und östlich an die Bahngleise der BLS. Nördlich befindet sich die ZPP Nr. 7 «Bir Unterfüerig», westlich die Gemeindeverwaltung sowie die Schulanlagen der Unteren Au.

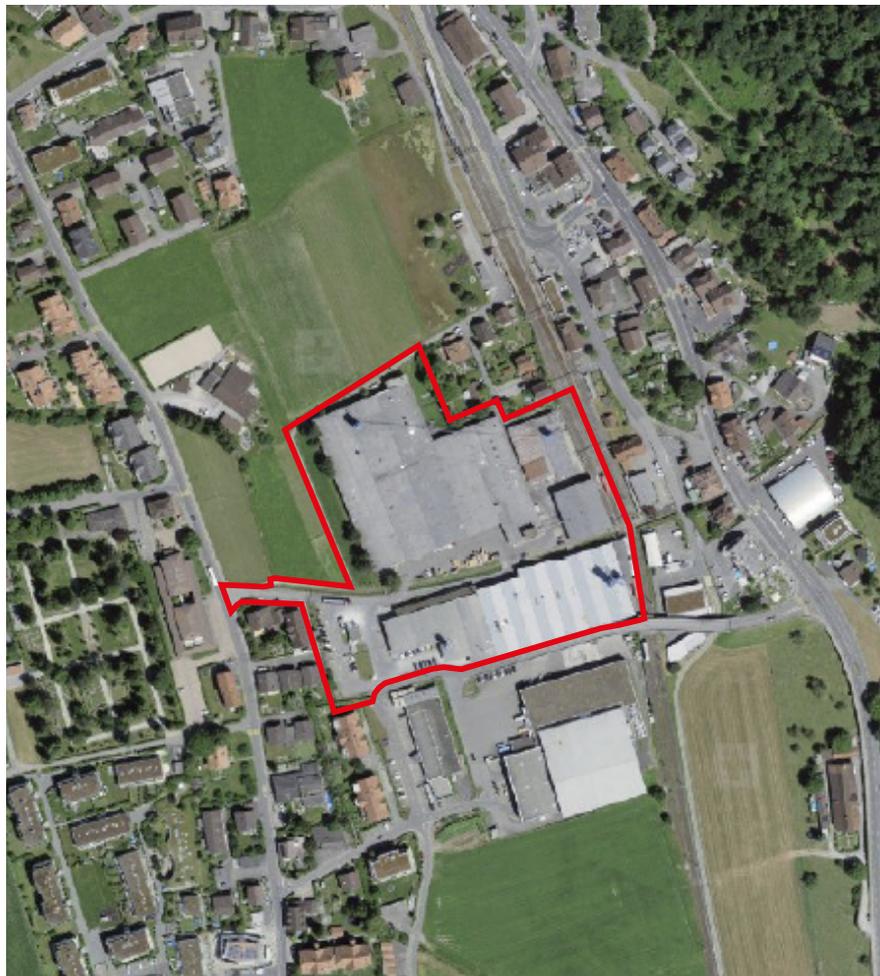


Abb. 1 Planungperimeter (rot)

1.2 Vorhaben

Absichten der
Beteiligten

Die Bernische Pensionskasse und die Frutiger AG als Projektträgerinnen beabsichtigen auf dem ehemaligen Areal der Rigips eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und allgemein zugänglichen Freiräumen zu realisieren.

Die Gemeinde sieht die Entwicklung des nicht mehr industriell genutzten Areals als Bestandteil einer umfassenden Strategie zur Siedlungsentwicklung nach Innen. Die Arealentwicklung ist eine Chance, ein Zentrum mit öffentlichen Mehrwerten für die gesamte Untere Au zu schaffen.

Im Jahr 2020 vereinbarten der Gemeinderat und die Investorengemeinschaft, dass mit der Ideenstudie die konzeptionelle Grundlage für eine Umstrukturierung des Rigips Areals erarbeitet wird. Die Entwicklung soll die nötigen Schnittstellen sicherstellen, damit die Voraussetzungen für eine langfristig abgestimmte Entwicklung des Gesamtgebiets gegeben sind.

1.3 Vorgeschichte Konzeptentwicklung

Ideenstudie

Für die Konzept- und Projektentwicklung wurde ein Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143¹ als einstufige Ideenstudie mit zwei differenzierten Bearbeitungstiefen und fünf Projektteams durchgeführt. Damit sollte zum einen eine abstrahierte Gesamtkonzeptentwicklung über den Gesamtplanungssperimeter (sog. Projektperimeter C1–C5) wie auch die Entwicklung eines konkreten Richtkonzepts für den Planungssperimeter der UeO (Projektperimeter C1) erreicht werden.

Für eine abgestimmte Gesamtentwicklung wurde der Gesamtplanungssperimeter gemäss Abb. 2 in fünf Teilperimeter eingeteilt. Der in Abb. 2 rot dargestellte Planungssperimeter der UeO (Projektperimeter C1) wurde vertieft behandelt. In die Betrachtung einbezogen wurde der gesamte Ortsteil der Unteren Au (weiterer Betrachtungsraum).

1 Ordnung SIA 143 «Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge» von 2009



Abb. 2 Planungsperimeter UeO (gelb), Gesamtplanungsperimeter (hellblau)

- Ablauf Die Ideenstudie wurde mit 2 Zwischenbesprechungen und 1 Schlussbeurteilung durchgeführt. Es fand keine Kommunikation und Diskussion zwischen den teilnehmenden Teams statt.
- Ergebnis Als Ergebnis der Ideenstudie in Anlehnung an SIA-Ordnung 143 wurde das Konzept von E2A Architekten AG/ Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH/ IBV Hüsler AG zur Weiterbearbeitung empfohlen und im Schlussbericht dokumentiert (vgl. Beilage 1). Dieser zeigt die Eckwerte und Schnittstellen für den Gesamtplanungsperimeter auf und belegt zugleich die Machbarkeit und die Qualität des städtebaulichen Konzepts und des zu Grunde gelegten Nutzungs- und Raumprogramms. Für den Planungsperimeter kann ein umsetzbares, architektonisch und landschaftsarchitektonisch ausgearbeitetes Richtkonzept in einer Überbauungsordnung gefasst und anschliessend realisiert werden.
- Weiterbearbeitung Richtkonzept Das Ergebnis der Ideenstudie wurde anfangs 2022 weiterbearbeitet. Für den Planungsperimeter wurde ein umsetzbares, architektonisches und landschaftsarchitektonisches Richtkonzept ausgearbeitet, welches die

Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung mit einer Überbauungsordnung UeO bildet. Für den Gesamtplanungssperimeter zeigt dieses die Machbarkeit und Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts, die Eckwerte und Schnittstellen sowie Perspektiven für die langfristige Entwicklung.

1.4 Zielsetzungen Planungsverfahren

Mit der Überbauungsordnung (UeO) sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den etappierbaren Bau einer Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung mit Einstellhallen und Nebenanlagen, einer rationellen Erschliessung und einer hochwertigen Umgebungsgestaltung geschaffen werden. Sie sichert alle relevanten Schnittstellen zur langfristigen Weiterentwicklung des Ortsteils Untere Au

Mit dem Erlass einer UeO wird sichergestellt, dass das in der Ideenstudie erarbeitete Richtkonzept in der vorgesehenen Form realisiert werden kann. Für die weitere Projektierung im Baubewilligungsverfahren soll ein angemessener Spielraum offen bleiben.

2. Rahmenbedingungen

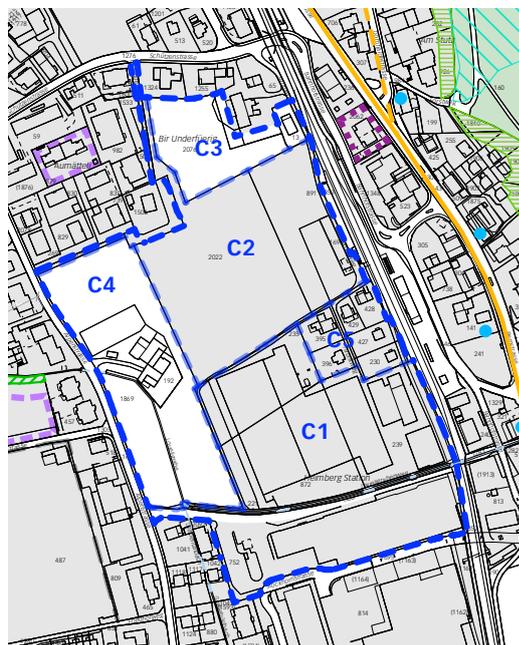
Die folgenden Rahmenbedingungen wurden bereits in der Konzeptentwicklung (vgl. Kapitel 1.3) berücksichtigt, soweit sie relevant sind.

2.1 Ortsplanung

Kommunale Richtplanung

Für die laufende Ortsplanungsrevision wird das Gesamtgebiet der Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg sistiert und damit von materiellen Änderungen ausgenommen. Es wurden Ziele, Massnahmen und Koordinationsstände sowohl für das Gesamtgebiet «C», als auch für die einzelnen Teilgebiete «C1–C5» definiert.

Die künftigen bau- und zonenrechtlichen Rahmenbedingungen für die einzelnen Teilgebiete sollen auf Grundlage der Ergebnisse von qualitätssichernden Verfahrens geprüft werden. Der Rahmen dafür (inkl. Sicherung des potenziellen Baulandbedarfs WMK) erfolgte mit dem behördenverbindlichen Richtplaneintrag im Schutzzonen- und Richtplan.



C: Sistierung Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg

Teilgebiet	Ziel	Massnahme	Koordinationsstand
C Gesamtgebiet	Die Areale beim Bahnhof Heimberg sollen einer neuen Bebauung und Nutzung zugeführt werden. Folgende Unterziele sind zu erreichen:	Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts in einem qualitätssichernden Verfahren unter Berücksichtigung der Unterziele:	Festsetzung
	<ul style="list-style-type: none"> – Stärkung des Gebiets «Bahnhof Heimberg» – Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von ca. 10 % im Teilgebiet C1 – Gesamterschliessung motorisierter Verkehr ab Stockhornstrasse und ab Schützenstrasse – Realisierung in Etappen – Einbindung und Aufwertung Gewässerraum Loueligrabe – Qualitätssicherung in Projektentwicklung und Realisierung 		
	Sistierung von Ortsplanungsrevision 2019 (ganzer Perimeter)	Zeitversetzte Teilrevision auf Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzepts	Festsetzung
C1	Umstrukturierung des ehemaligen Rigips Areals zu Wohn-, Misch- und Gewerbebenutzung	Umzonung auf Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzepts	Zwischenergebnis

Abb. 3 Ausschnitt des Schutzzonen- und Richtplan (Stand nach der öffentlichen Auflage)
 C: Sistierung Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Heimberg befindet sich in Revision (Stand: Genehmigungsverfahren).

Kommunale Nutzungsplanung

Das Areal ist bisher der Gewerbezone Ga resp. nach der laufenden Ortsplanungsrevision der Arbeitszone a mit folgenden Vorgaben zugewiesen:

- Lärmempfindlichkeitsstufe IV
- kleiner Grenzabstand: 6 m, grosser Grenzabstand: 6 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 12 m, Fassadenhöhe giebelseitig: 16 m
- Gebäudelänge und -breite: frei

Für die angestrebte Mischnutzung ist entsprechend eine Umzonung zwingend erforderlich.

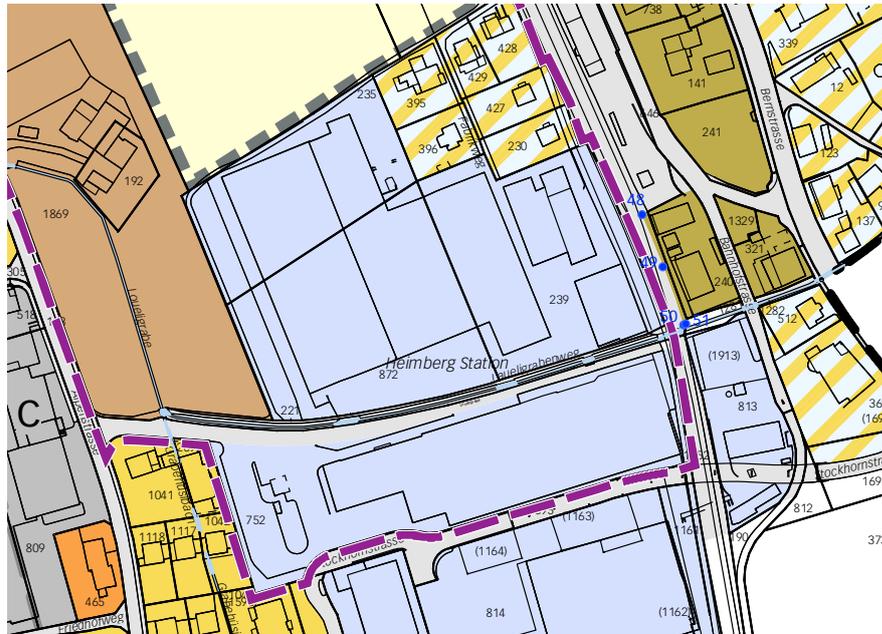


Abb. 4 Ausschnitt des Zonenplans (Stand öffentliche Auflage)

Arbeitszone a	
Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 7)	
Bauernhofzone	
Mischzone a	
Zone der öffentlichen Nutzung (ZÖN D)	
Dorfzone	
Wohnzone a	
Wohnzone b	

Der Planungssperimeter wird vom Loueligrabe durchquert. Es handelt sich um ein schmales Fliessgewässer mit einer Gewässerraubbreite von insgesamt 11.0 m.

Im Gewässerraum gelten Nutzungseinschränkungen und ein weitgehendes Bauverbot (Art. 41c GSchV). Zulässig sind insbesondere Strassenquerungen, ausgeschlossen sind hingegen Längsverbindungen im Gewässerraum.

Vom Loueligrabe geht eine mittlere (blau) bis geringe (gelb) Überschwemmungsgefahr aus. Die Gefährdung entsteht durch die beschränkte Abflusskapazität der Gewässer, insbesondere in den eingedolten Abschnitten (ober- und unterhalb des Planungssperimeters), welche eine Hochwasserspitze nicht aufnehmen können. Die Gemeinde überprüft zur Zeit mögliche Varianten von Hochwasserschutzmassnahmen für den Ortsteil Untere Au, welche die flächige Gefährdung westlich der Bahnlinie weitgehend eindämmen würden. Folgende Massnahmen entschärfen die Gefahrensituation:

- Rückhaltefläche Grabehüsibach/Riederegrabe
 Im Gebiet «An der Bernstrasse» östlich der Bahngleise/südlich der Stockhornstrasse wird eine Rückhaltefläche für die Hochwasserspitzen

vom Grابهüsibach und Riederegrabe vorgesehen. Diese Fläche wird in der Ortsplanungsrevision mit der Festlegung eines Freihaltegebiets von weiterer Bebauung (in der Landwirtschaftszone) freigehalten.

- Entlastungsstollen vom Loueligraben zur Aare
Die Hochwasserspitze des Loueligrabe soll auf Höhe des Schulareals Untere Au mit einem Überflutungskorridor (ZÖN A) in einen Entlastungsstollen (ZSF B, Autobahn) und direkt in die Aare geleitet werden.

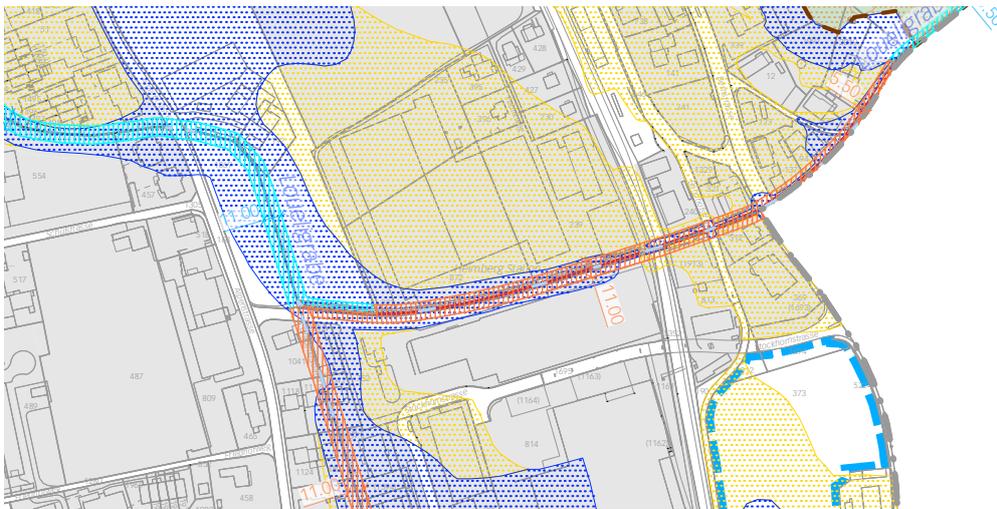


Abb. 5 Ausschnitt des Zonenplans Naturgefahren und Gewässerräume (Stand nach der öffentlichen Auflage): geringe (gelb), mittlere (blau) und erhebliche (rot) Gefährdung, Gewässerraum (blau), Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (rot)

2.2 Bauprojekt Bahnanlagen BLS

Gleisquerungen

Die bestehende Unterführung des Bahnhofs Heimberg soll ausgebaut werden, so dass eine komfortable Fuss- und Veloverkehrsverbindung und ein aufgewerteter Bahnhofplatz östlich der Gleise entsteht (Bauprojekt BLS und Gemeinde).

Eine weitere Gleisquerung ist aufgrund des Niveauunterschieds der Gleise sowie aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen. Der bestehende Bahnübergang zum Rigips-Areal neben dem Loueligraben wird definitiv aufgehoben.

Eisenbahntechnische Vorhaben/ Interessen

Die BLS erneuert die Bahnanlagen zwischen Konolfingen und Thun. Im Sommer 2022 wurde das Plangenehmigungsverfahren (PGV) abgeschlossen. Mit der Betriebsschliessung der Rigips wurde eine Variante mit optimierter Lage des Streckengleises (ohne Anschlussgleis) weiterverfolgt. Mit der neuen Streckenführung und zur Sicherstellung einer zukünftigen Perronnutzlänge von 110 m (langfristig erweiterbar auf 150 m) benötigte die BLS einen Landerwerb von total ca. 1000 m² auf den 3 Parzellen der ehemaligen Rigips. Die bestehenden Anschlussgleise wurden ersatzlos aufgehoben.

2.3 Privatrechtliche Situation und Leitungen

Auf den Grundstücken bestehen Dienstbarkeiten und Leitungen, die bereits in der Konzeptentwicklung (vgl. Kapitel 1.3) berücksichtigt wurden, soweit sie relevant sind.

Die bestehende öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zwischen Unterführung und Alpenstrasse ist als Fuss- und Radwegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert.

Die Hauptabwasserleitung, welche am westlichen Rand des Wirkungsbereichs die Parzelle Nr. 752 quert, muss am bestehenden Standort gesichert bleiben.

3. Richtkonzept E2A /Studio Vulkan / IBV Hüsler

3.1 Beschreibung Richtkonzept

Städtebau

Die fast hundert jährige Luftaufnahme von Heimberg zeigt die wesentlichen topographischen Bedingungen, die Heimberg seit jeher bestimmt haben. Die Ausläufer der Emmentaler Hügellandschaft im Osten, die Aare-Ebene im Westen und das spektakuläre Voralpen- und Alpenpanorama im Süden. Nebst dieser einzigartigen landschaftlichen Dimension hat sich Heimberg zudem als klassisches Strassendorf zuerst entlang seiner Hauptverkehrsachse entwickelt und dann ab Mitte des letzten Jahrhunderts, die ehemals landwirtschaftlich genutzten Aareebene im Westen der Hauptstrasse besiedelt. Diese einzelnen Siedlungsentwicklungen sind zwar allesamt sehr kohärent und in sich schlüssig, lassen aber eine übergeordnete Verbindungsstrategie kaum zu. So ist im Laufe der Zeit ein südlicher und ein nördlicher Teil von Heimberg entstanden.



Abb. 6 Luftaufnahme 1925

Verbindungsachsen stärken

Die Bernstrasse und die Alpenstrasse, welche im Süden zur Blümlisalpstrasse wird, sind die beiden Hauptverkehrsachsen, die Heimberg in Längsrichtung gliedern. Zwischen diesen beiden Verkehrsadern gibt es bis anhin keine zusammenhängende Verbindung als Fuss- und Veloroute.

Entlang der neuen Verbindungsachse zwischen dem Bahnhof und der Alpenstrasse in Richtung Kirche und Schulanlagen werden wie Perlen auf einer Kette immer wieder neue Aussenraumsequenzen geschaffen. Ein «Park» und eine «Baumallee» sequenzieren die Ost-West-Verbindung und etablieren gleichzeitig einzelne, in sich schlüssige Entwicklungsschritte an einer gemeinsamen «Grünen Achse».

Regelwerk und
Alleinstellungs-
merkmale

Der Louelipark soll sich feingliedrig in die bestehende Siedlungskörnung einbetten. Es sollen keine grossen zusammenhängenden Wohnanlagen entstehen, sondern vielmehr einzelne, überschaubare Wohneinheiten als Punkthäuser oder kurze Zeilenbauten. Wenn Hochpunkte gebaut werden sollen, dann an Orten, die eine zusätzliche öffentliche Dimension erlauben (Park, Bahngleis, öffentlich erfahrbarer Raum). Zur Stockhornstrasse staffelt sich ein niedriger Gewerbebau und reduziert die Lärmemissionen in das neue Wohngebiet.

Die Bebauungshöhe variiert von zwei bis siebengeschossigen und einem neugeschossigen Bauvolumen mit unterschiedlichen Dachformen.

Die Siedlungstypologie im neuen Heimberger Louelipark definiert sich durch ein einfaches Regelwerk:

- In Nord-Süd-Richtung stehen die Punkthäuser immer leicht versetzt zueinander und erlauben eine hohe Porosität durch das neue Quartier.
- Die Zeilenhäuser stehen immer nur längs zur spektakulären Sichtachse in das Alpenpanorama und blockieren so nie die räumliche Durchlässigkeit.
- In Perimeter verstärkt ein Hochpunkt den öffentlichen Charakter des Quartierparks.

So entsteht ein sehr durchlässiges, durchgrüntes Wohnquartier mit wenigen konzentrierten und öffentlichen Orten, welche für ein belebtes Quartierleben sorgen. Heimberg Louelipark wird zu einem grünen, verkehrssarmen Wohnquartier mit einer «Grünen Verbindungsachse» und einem schönen Park. Wer hier wohnt, will gut erschlossen, aber im Grünen mit Sicht auf die Alpen leben.

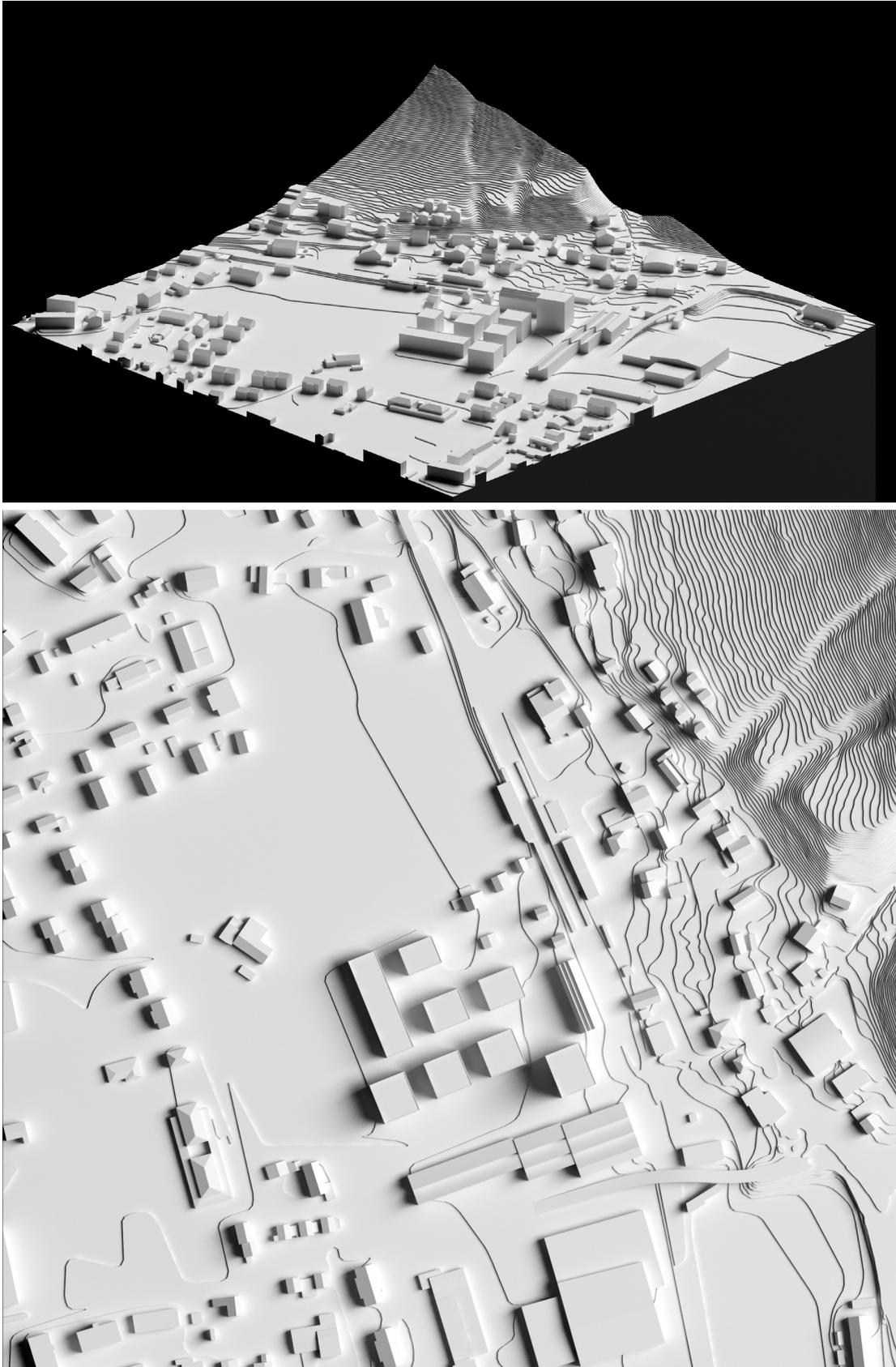


Abb. 7 Volumenmodell



Abb. 8 Situationsplan mit Wohneinheiten Erdgeschoss

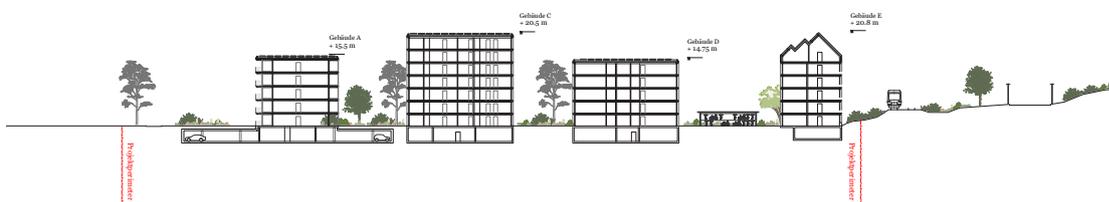


Abb. 9 Schnitt AA

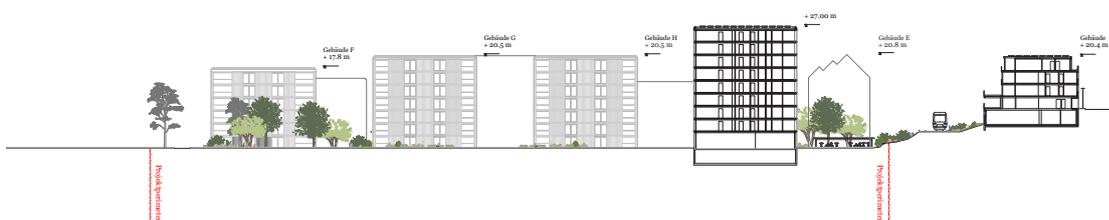


Abb. 10 Schnitt BB

Landschafts-
architektur und
Freiraum

Die wilde, durchgehende Landschaft zieht sich durch das neue Gebiet und verbindet das neue Quartier mit der grossen Landschaft links und rechts. Mit dieser Geste wird ein durchgehendes ökologisches System entwickelt, das von Mensch und Tier genutzt werden kann.

Alle Hauptzugänge des Gebiets sind Teil des Landschaftskamms, der dafür sorgt, dass alle Hauptverbindungen im Gebiet grün sind. Der Park, die Grünanlagen und die Wohnstrassen sind Teil dieses Systems. Autos sind auf der Strasse bis zur Garagenzufahrt erlaubt, vorrangig sind diese aber Velofahrer und Fussgänger vorbehalten.

Alle neuen Baufelder sind Teil eines Patchworks von grünen Inlays, die zwischen den grösseren landschaftlichen Verbindungen platziert sind. Dies sind grüne Gärten, in denen private und öffentliche Flächen zusammenkommen. Durch kleinteilige Vegetation wird ein grüner Filter zwischen öffentlicheren und privateren Flächen generiert. Die Inlays können zu Fuss oder mit dem Velo durchquert werden (alle diese Flächen sind autofrei) und sie können als Spielplätze genutzt werden. Die Flächen sind zudem Teil des grösseren grünen Systems des Gebiets und eine Aneignung durch die Bewohner in Form von urbanen Gärten ist in den grünen Inlays willkommen.

Erdgeschoss-
nutzungen

Im Louelipark steht das Wohnen im Vordergrund. Da die neuen Quartiere als verkehrsarme Wohngebiete entwickelt werden, sollen möglichst wenig Erdgeschossflächen für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zur Verfügung stehen, um auch ebenerdigen Wohnraum mit direktem Aussenbezug zu ermöglichen (siehe Abb. 8).

An wenigen, aber konzentrierten Punkten, werden Dienstleistungsflächen und Gewerbeflächen in den Erdgeschossen angeboten. Im Projektperimeter steht das Gewerbehaus mit seiner Shed-Architektur parallel zur Stockhornstrasse und bietet in seinen Erdgeschossflächen öffentlich zugängliche Dienstleistungen für die Nahversorgung des neuen aber auch der benachbarten Wohnquartiere an.

Zum Park hin werden dann im Gewerbehaus erdgeschossige Wohnateliers angeboten, in denen sowohl gewohnt als auch gearbeitet werden kann. Im Erdgeschoss des Hochpunktes wäre ein möglicher Standort für das neue Quartierzentrum welches sich direkt zum neuen Park orientieren könnte. Ein Quartiertreff mit Café und eine Kita können an dieser Lage ebenfalls möglich sein.

Architektur und
Materialisierung

Die einzelnen Häuser stehen in der Ebene und erhalten einen landschaftlichen Gartensockel, der sich ein wenig über das Wohnstrassenniveau erhebt. Nach aussen hin treten die neuen Bauten als in unterschiedliche Fassadenraster aufgelöste Strukturen in Erscheinung. Je nach Wohnbautyp werden die Bauten eher horizontal, oder mit umlaufendem Raster oder nur mit Sockelgeschossen strukturiert. So entsteht eine einfache Differenzierung der einzelnen Wohn- und Gewerbebauten.

Die Rasterfüllung wird als hinterlüftete Fassaden vorgestellt und verkleidet. Der Fensteranteil entspricht den gängigen Grössenverhältnissen und erfüllt die Vorgaben der Anforderungen an einen energieeffizienten Neubau. Rohe und robuste Materialien werden so behandelt oder miteinander kombiniert, dass unter Berücksichtigung einer hohen Effizienz ein sinnlicher und nachhaltiger Gesamteindruck entsteht.

Energiedächer,
Giebel und Shed

In Anbetracht der hohen Energieeffizienz und der gestellten Anforderungen an die Nachhaltigkeit, gehen wir davon aus, dass ein grosser Teil der Dachflächen für die solare Energiegewinnung zur Verfügung gestellt werden muss. Alle Flachdächer sind mit Photovoltaikanlagen belegt. Die Giebel- und Sheddächer sind je nach Orientierung lokal auch mit PV-Anlagen ausgerüstet.

Wohntypologien

Auf dem gesamten Entwicklungsgebiet wird eine Vielzahl unterschiedlicher Wohntypologien angeboten. Nebst den Punktbauten, werden auch Zeilenbauten mit unterschiedlicher Länge geplant. Zudem werden im Gewerbehäuser Wohnateliers zum Park hin orientiert und im Hochpunkt unterschiedliche Wohnungstypen mit Aus- und Übersicht angeboten. Einzelne Wohnbauten sind durch explizite Dachgeschosse charakterisiert, welche spezielle Wohnsituationen (Wohnateliers) ermöglichen. Es entsteht eine Wohnlandschaft mit sehr unterschiedlichen Wohnprodukten für ein breites Mieter- und Eigentumspublikum.

Es sind insgesamt ca. 300 Wohnungen geplant. Ca. 60 davon im Segment Stockwerkseigentum und rund 240 als Mietwohnungen. Alle Geschosswohnungen sind mindestens als Zweispänner und maximal als Sechsspänner erschlossen und können so effizient und wirtschaftlich erstellt und betrieben werden.

Die Wohnungen verfügen allesamt über genügend Aussenraum entweder als Loggien oder als grosszügige in die Volumetrie eingearbeitete Balkone. Es entstehen effiziente, attraktive Wohnungen mit heller und übersichtlicher Gestaltung.

3.2 Erschliessung und Verkehr

Erschliessungsgüte ÖV

In unmittelbarer Nähe des Planungssperimeters befindet sich der Bahnhof von Heimberg, der von der S41 (Thun–Hasle–Rüegsau–Burgdorf–Solothurn) sowie der S21 und der S43 (Thun–Konolfingen) bedient wird. Zudem liegen die beiden Bushaltestellen «Heimberg, Laueligrabenweg» und «Heimberg, Bahnhof» in der Nähe, die von der Buslinie 31.003 (Heimberg–Steffisburg–Thun–Allmendingen–Blumenstein) der STI angefahren werden. Das Areal ist damit der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «C» zugewiesen.

Erschliessung und Verkehr

Der Louelipark liegt verkehrstechnisch sehr günstig. Der Bahnhof Heimberg flankiert auf der östlichen Seite das Areal. Das bestehende Fuss- und Velowegnetz wird mit dem Projektvorschlag integriert und weitergeführt. Die dadurch entstehende Durchlässigkeit des Areals schafft gute Voraus-

setzungen für die Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs. Der motorisierte Individualverkehr wird hingegen so weit als möglich ausserhalb des Arealen gehalten.

Im Perimeter sind zwei Tiefgaragen für Personenwagen geplant. Eine grosse Parkgarage befindet sich unter dem Gewerbehäuser. Eine zweite grosse Tiefgarage befindet sich unter den Wohngebäuden und verbindet die Gebäude im Untergeschoss miteinander. Dies ermöglicht den Bewohnern und Besuchern aller Wohnungen im Perimeter, ihre Fahrzeuge in unmittelbarer Nähe zu parken. Die Strassen innerhalb des Quartiers sind somit weitgehend vom motorisierten Verkehr befreit.

Für die Entsorgung ist auf dem Areal ein Standort für Unterflurcontainer (UFC) vorgesehen.

Die neue Quartierstrasse ist so konzipiert, dass der Begegnungsfall Personenwagen-Entsorgungsfahrzeug gewährleistet ist (Fahrbahnbreite 5.20 m mit seitlichem Trottoir). Die zentral gelegene Fuss- und Veloverkehrsverbindung zwischen Bahnhof Heimberg und Alpenstrasse ist für die Feuerwehrezufahrt ausgelegt.

Parkierungskonzept

Für die Parkierung der Personenwagen-Abstellplätze (PW-AP) wird für die Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit unterschiedlichen Ansätzen gerechnet. Gemäss Bauverordnung (BauV) sind für Personenwagen im Minimum 0.5 und im Maximum 2.0 Abstellplätze anzubieten. Auf Grund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr werden für die Eigentumswohnungen 1.2 Personenwagen-Abstellplätze (PW-AP) pro Wohnung und für die Mietwohnungen 1.0 PW-AP pro Wohnung realisiert. Grundsätzlich werden alle PW-AP in unterirdischen Einstellhallen platziert. Im Aussenbereich sind die Besucherparkplätze sowie die Kundenparkplätze vor dem Gewerbehäuser konzentriert.

Für die Velos werden die gemäss BauV notwendigen Abstellplätze angeboten. Sämtliche Velo-Abstellplätze sind in gedeckten Velo-Unterständen, im Untergeschoss oder mit Velobügeln im Aussenraum vorgesehen.

Geplant sind ca. 300 Wohnungen mit insgesamt ca. 312 unterirdischen Parkplätzen. Unter der Annahme, dass pro Abstellplatz und Tag durchschnittlich 2.5 Fahrten ausgelöst werden, ergibt sich ein zusätzlicher durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von bis zu 780 Fahrten. Für das Gewerbe resp. Dienstleistungsnutzungen sind ca. 4'500 m² oberirdische Geschossfläche vorgesehen. Da keine grösseren publikumsintensiven Verkaufsnutzungen zulässig sind, wird an Werktagen pro 100 m² und Tag von 3–5 Fahrten ausgegangen. Dies löst einen DWV² von ca. 190 Fahrten aus. Dies ist im Verkehrsgutachten (vgl. Beilage 4) zur Berechnung der Verkehrsqualität des Knotens Stockhornstrasse/Bernstrasse so berücksichtigt.

2 DWV: Durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (Mo–Fr), da am Wochenende nicht gearbeitet wird.

Gewässerüberdeckung

Das Gutachten «Wassergefahren» der Flussbau AG, Bern vom 22. Oktober 2024 (Beilage 5) zeigt auf Stufe Machbarkeit, welche Schutzkoten Querungen des Gewässerraums einhalten müssen und kommt zum Schluss, dass dies möglich ist:

- Für die neue «Quartierstrasse» ist eine freitragende Brücke mit Widerlager ausserhalb des Gewässerraums möglich, welche die Schutzkote HQ₃₀₀ zzgl. Freibord einhält. Diese Schutzkote stellt sicher, dass auch bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis des Loueligrabens genügend Durchfluss möglich ist.

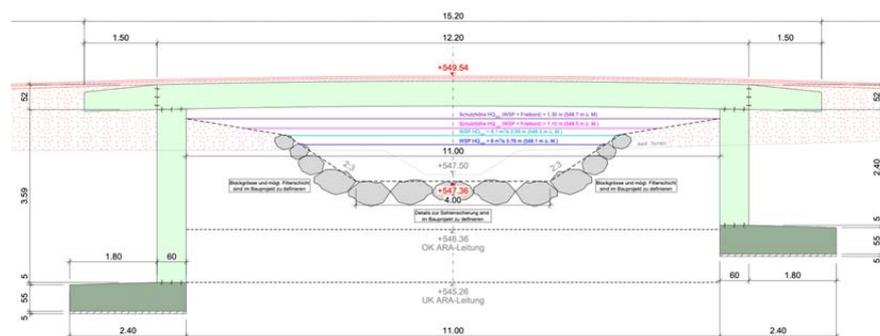


Abb. 11 Machbarkeitsnachweis Brücke Quartierstrasse bei mit Herleitung der Schutzkoten. Quelle: Gutachten «Wassergefahren» der Flussbau AG (Beilage 5)

- Auf für die Fussgängerbrücke durch den Quartierpark zwischen den Baubereichen I und J ist eine Lösung möglich, die den Gewässerraum nicht weiter tangiert. Diese Brücke dient der inneren Durchwegung des Areals für Bewohnende, Mitarbeitende, Kunden und Besucherinnen und Besucher. Auch diese Brücke ist hindernisfrei auszugestalten.

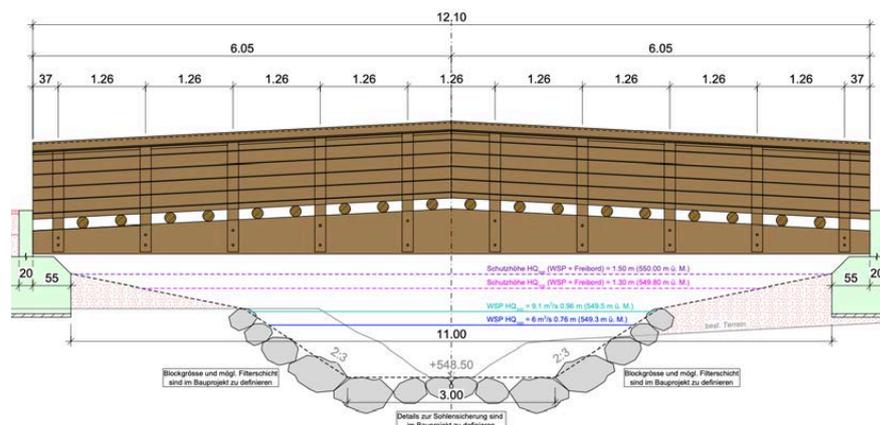


Abb. 12 Machbarkeitsnachweis Fusswegbrücke bei Baubereich I mit Herleitung der Schutzkoten. Quelle: Gutachten «Wassergefahren» der Flussbau AG (Beilage 5)

Die Machbarkeitsnachweise zeigen, dass die Realisierung vertikal (Höhenlage von Gerinne und Fahrbahn) möglich ist.

Breite der Gewässerquerungen ergibt sich aus den verkehrlichen Anforderungen (vgl. Anhang 1):

- Die Brücke für die Quartierstrasse muss eine Fahrbahn von 5.2 m Breite und ein davon abgesetzte Fusswegverbindung/Trottoir von 2.4 m Breite aufnehmen. Hinzu kommen Randsteine, Brüstungen und dergleichen, so dass eine maximale Breite von 9.0 m für das «Standard-Querprofil» anzunehmen ist .

Um die direkte Feuerwehzufahrt von der Alpenstrasse (Bereich «Verbindung Alpenstrasse») über die Brücke in Richtung der nördlichen Gebäude (Bereich «Quartierstrasse», Abschnitt nord) zu ermöglichen, muss die Brücke jedoch verbreitert werden. Im nördlichen Teil ist eine Ausweitung nach Osten für die äussere Linie der Fahrgeometrie, nötig (lichte Breite Nord ca. 9.0 m, Gesamtbreite max. 11.0 m), im südlichen Teil ist eine Verbreiterung nach Westen für die innere Linie der Fahrgeometrie nötig (lichte Breite Süd ca. 13.5 m, Gesamtbreite max. 14.5 m). Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Machbarkeit der Fahrgeometrien auf. Im Rahmen des Bereichs «Quartierstrasse» und der vorgegebenen maximalen Masse ist die Lage, Breite und Gestaltung mit der weiteren Projektierung zu konkretisieren. Die Beurteilung und Bewilligung erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

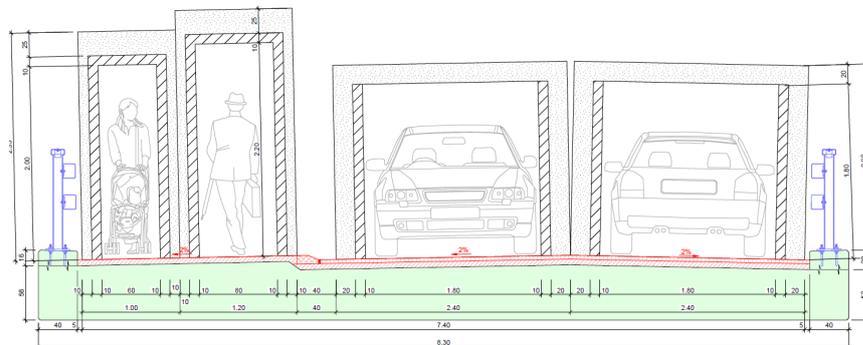


Abb. 13 Schema Querprofil für die Brücke Quartierstrasse (Bereich «Quartierstrasse») mit Herleitung der maximalen Breite ohne Ausweitung für die Feuerwehzufahrt. .

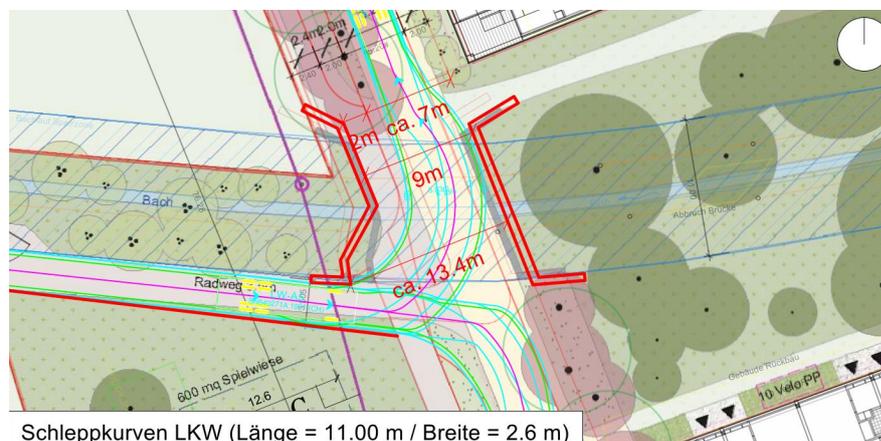
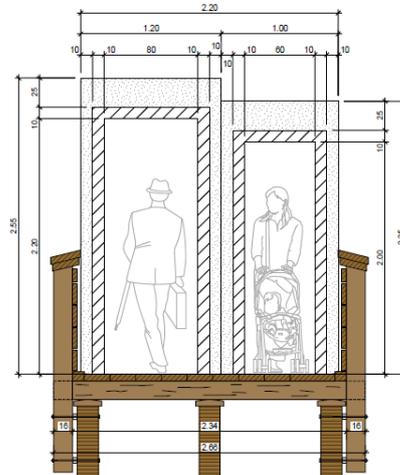


Abb. 14 Situation mit Schleppkurve für die Brücke Quartierstrasse (Bereich «Quartierstrasse») zur Herleitung der maximalen Breiten Nord und Süd. Quelle: Gutachten «Erschliessung Beratung» der Verkehrsteiner, Bern, Anhang 1

- Die Brücke für die Fusswegquerung soll eine Breite von 2.2 m aufweisen, so dass ein einfaches Kreuzen von Rollstühlen/Kinderwagen etc. möglich ist. Unter Berücksichtigung der Absturzsicherung und der Brückenkonstruktion ist eine Breite von max. 3.0 m zugelassen.

Abb. 15 Schema Querprofil Fusswegbrücke bei Baubereich I mit Herleitung der maximalen Breite.



Die Anzahl der Gewässerquerungen wird gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich reduziert. Künftig werden dies nur noch 9.0 m zzgl. Ausrundung für die Feuerwehr für die Quartierstrasse inkl. Trottoir und eine zusätzliche Fusswegbrücke im Quartierspark, max 3.0 m breit sein.

Heute bestehen im UeO-Perimeter 4 Gewässerquerungen mit entsprechender Überdeckung:

- 2 Fusswege, je 4 m breit
- 2 Strassen, 10 und 8 m breit

Dies ergibt gesamthaft eine Länge von 26 m, die bisher überdeckt ist. Zudem ist im bisherigen Zustand der Gewässerraum im Wirkungsbereich als Verkehrs- und Lagerfläche für den Industriebetrieb weitgehend versiegelt. Künftig ist der gesamte Gewässerraum unversiegelt und abgesehen von den Überdeckungen ökologisch wertvoll gestaltet.

4. Planungsrechtliche Umsetzung

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

4.1 Überbauungsordnung (UeO)

4.1.1 Allgemeines und Aufbau

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	Der Wirkungsbereich umfasst die Parzellen Nrn. 221, 235, 239, 752, 872, 2022. Gegenüber der Bahn wird die zukünftige Abgrenzung der Parzelle Nr. 239 entsprechend dem Projekt der BLS AG festgelegt.

4.1.2 Art der Nutzung

Es soll ein gemischt genutztes Quartier mit Schwerpunkt Wohnen entstehen. Stilles Gewerbe sowie Dienstleistungen sind in allen Baubereichen zulässig. Zur Belebung des Quartiersparks und zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten werden Gastgewerbe- und Verkaufsnutzungen gezielt im Baubereich I verortet. Der Baubereich J dient neben den Wohn- und Dienstleistungsnutzungen auch der Gewerbenutzung. Grosse Einkaufsläden werden dabei explizit ausgeschlossen.

Ausser für den südlichen Gewerbebau (Baubereich J) wird eine einheitliche Lärmempfindlichkeitsstufe ES II definiert. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe werden minimiert, indem nur im Baubereich J mässig störendes Gewerbe mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zulässig ist.

4.1.3 Mass der Nutzung, Geschossigkeit

Baubereiche Hochbauten	Grundsätzlich wird die Geschossigkeit und die Höhe (Fassadenhöhe giebelseitig FH gi) gemäss dem Richtkonzept mit einer kleinen Reserve mit Baubereichen und Massvorgaben gesichert. Die genaue Anordnung und Gestaltung der Gebäude muss innerhalb dieser Vorgaben erfolgen, kann aber vom Richtkonzept abweichen. Das minimale und maximale Mass der Nutzung (Geschossfläche oberirdisch GFo) wird über das gesamte Areal reguliert.
------------------------	---

Das Mindestmass für die oberirdische Geschossfläche leitet sich ab aus den Vorgaben des kantonalen Richtplans (vgl. Kapitel 5.1). Das Maximum leitet sich ab vom Ergebnis aus der Ideenstudie, wobei noch ein Projektierungsspielraum gegeben wird.

Baubereich für Unterstände Nördlich des Quartiersplatzes sowie östlich des Baubereichs I sollen grössere Anlagen für gedeckte Veloabstellplätze entstehen (zentralisierte Veloparkierung). Da die nötigen Bauten die Masse für An- und Kleinbauten nicht einhalten, werden für diese Bauten eigene Baubereiche ausgewiesen.

Bauten ausserhalb der Baubereiche Ausserhalb der Baubereiche sind weitere An- und Kleinbauten möglich, wenn sie die vorgegebenen Masse einhalten. Diese orientieren sich an den Bestimmungen des revidierten Baureglements. Ausgeschlossen sind solche Bauten (und auch alle Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten) in den Aussenräumen «Quartierspark» und «Verbindung», in den VBereichen «Quartierstrasse» und «Verbindung Alpenstrasse» sowie im Freihaltebereich «Gewässerraum Grabehüsibach».

4.1.4 Baugestaltung

Richtkonzept und Qualitätssicherung Das Richtkonzept hat hinsichtlich der Baugestaltung illustrierenden Charakter und macht nur grundsätzliche Aussagen zum architektonischen Ausdruck (Gesamterscheinung, Fassaden, Dachform). Die Gestaltung der Fassaden war nicht Gegenstand des qualitätssichernden Verfahrens.

Als verbindliche UeO-Inhalte werden aus dem Richtkonzept übernommen:

- Baubereiche: Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der Baukörper
- Dachform pro Baubereich, Dachgestaltung
- Gestaltungsgrundsatz: Abgestimmte Gestaltung
- Abgrenzung, Zweck und Gestaltungsgrundsätze der verschiedenen Aussenräume

Nicht in der UeO geregelt sind:

- Materialisierung der Gebäude, Aussenräume etc.
- Verteilung des gesamten Nutzungsmasses auf die Baukörper

Die nicht geregelten Themen sind noch nicht abschliessend diskutiert und deshalb bei der weiteren Projektierung zu erarbeiten und im Rahmen der Qualitätssicherung zu überprüfen. Deshalb besteht kein Bedarf für eine weitergehende Verbindlichkeit des Richtkonzepts.

Der Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren kommt entsprechend eine grosse Bedeutung zu. Nach Möglichkeit sind die in der Ideenstudie involvierten Fachexperten beizuziehen. Diese beurteilen die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit den Gestaltungsvorgaben der UeO.

Fassaden Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie Fassadenbegrünung sind zulässig. Die Fassadengestaltung war nicht Gegenstand des qualitätssichernden Verfahrens.

Dachgestaltung Die Dachgestaltung folgt dem übergeordneten Gesamtkonzept, welches grundsätzlich im Innern Flachdächer und am Rand Sonderdachformen vorsieht. In der UeO werden die Dachformen entsprechend vorgeschrieben, wobei die Dachform im Baubereich E frei ist.

Dachflächen sollen möglichst der Energienutzung oder der Retention und Verdunstung von Regenwasser dienen. Begehbare Dachflächen sind nicht zulässig.

4.1.5 Aussenraum

Qualitätssicherung Bezüglich der Qualitätssicherung der Aussenräume gilt dasselbe wie zur Baugestaltung (siehe oben). Im Richtkonzept werden bereits viele Aussagen gemacht, welche im Grundsatz in die UeO übertragen werden.

Grundsätze Die Aussenräume sollen, wie im Richtkonzept vorgesehen, flexibel nutzbar und ansprechend gestaltet sein. Dazu ist für die Bauvorhaben ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Gliederung Die Aussenräume werden unterteilt in «Wohnen», «Verbindung», «Quartiersplatz», «Baubereich I», «Quartierspark» und «Gewerbe».

Nutzung Die Aussenräume dienen der gemeinschaftlichen Nutzung und sind für die Allgemeinheit zugänglich. Der Aussenraum «Wohnen» dient zusätzlich der privaten Nutzung.

«Wohnen» Die Abgrenzung zwischen gemeinschaftlicher und privater Nutzung ist grundsätzlich frei, wobei relevante gemeinschaftliche Fusswegverbindungen von mindestens 1.5 m sichergestellt sind. Die Verbindungen gewährleisten ein dichtes Fusswegnetz, welches für die Allgemeinheit zugänglich ist. Der Bereich für «gemeinschaftlichen Aussenraum» zwischen den Baubereichen A, B und C ist gemeinschaftlich zu nutzen («Freizeitwiese» gemäss Richtkonzept). Für eine hohe Aufenthaltsqualität soll mindestens 1 Baum gepflanzt werden.

Der Aussenraum «Wohnen» ist soweit möglich zu begrünen und zu bepflanzen. Rasenflächen sind im Sinne der Biodiversitätsförderung möglichst mit naturnahen Elementen zu kombinieren.

«Verbindung» Der Aussenraum «Verbindung» dient der Sicherung einer attraktiven öffentlichen Langsamverkehrsverbindung.

Erst mit der Realisierung der ZPP 7 «Bir Underfüerig» kann die öffentliche Langsamverkehrsverbindung gesamtheitlich gestaltet werden. Damit die Verbindung zu diesem späteren Zeitpunkt bereits eine gewisse Qualität erreichen kann, muss mindestens ein Baum gepflanzt werden. Für einen grossen langfristigen Gestaltungsspielraum darf der Aussenraum «Verbindung» nicht unterbaut werden.

«Quartiersplatz» Für den Aussenraum «Quartiersplatz» ist die Materialisierung frei. Er dient der gemeinschaftlichen Nutzung und als Wendemöglichkeit für Notfall- und Servicefahrzeuge (z.B. Umzug). Dies ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen.

Aussenraum «Baubereich I» Der Aussenraum «Baubereich I» dient als Erweiterung im Aussenraum für die gemäss Richtkonzept vorgesehenen gemeinschaftlichen oder publikumsoffenen Erdgeschossnutzungen im Baubereich I.

«Quartierspark» Der Aussenraum «Quartierspark» darf nicht unterbaut werden und ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. An- und Kleinbauten sind nicht zulässig.

«Gewerbe» Der Aussenraum «Gewerbe» soll den Ansprüchen der Gewerbebetriebe gerecht werden. Die Ansprüche sind mit den gemeinschaftlichen Fusswegverbindungen, einer attraktive Adressierung sowie einer übersichtlichen Verkehrssituation zu koordinieren.

Der südliche Streifen ist für eine öffentliche Langsamverkehrsverbindung zur Stockhornstrasse freizuhalten. Eine solche Verbindung ist nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.

Freihaltebereich Gewässerraum Grabehüsibach Der Freihaltebereich Gewässerraum Grabehüsibach mit einer Breite von 11.0 m sichert eine allfällige Offenlegung des Grabehüsibachs und einem genügenden Hochwasserschutz. Der Grabehüsibach fliesst heute eingedolt westlich des Wirkungsbereichs. Die Verlegung erfolgt durch eine Wasserbauplanung der Gemeinde, der Zeitpunkt ist noch offen.

Gewässerraum Der Gewässerraum wird im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» übergeordnet festgelegt (vgl. Kapitel 4.2). Er dient entlang dem Loueligraben und des Grabehüsibachs der Revitalisierung des Gewässers und dem Hochwasserschutz. Da die Wasserbaupflicht für diese Gewässer bei der Gemeinde liegt, übernimmt diese auch die Federführung für die Projektierung und Realisierung der Wasserbauprojekte. Es wird eine bestmögliche zeitliche Koordination mit der Arealentwicklung angestrebt.

Für die Erschliessung und Durchwegung des Areals dürfen der Loueligraben und der Gewässerraum Loueligrabe höchstens an zwei Orten überbrückt werden:

- Im Bereich Quartierstrasse darf die Brücke für Strasse inkl. Auwesitung für die Befahrbarkeit durch die Feuerwehr, Trottoir und Brüstung im nördlichen Teil höchstens eine Breite von 11.0 m und im südlichen Teil von höchstens 14.5 m aufweisen.
- Im Aussenraum Quartierpark darf die Brücke höchstens eine Breite von 3.0 m aufweisen.

Da sich Brücke und Gewässer resp. Gewässerraum nicht rechtwinklig kreuzen ist die tatsächlich überdeckte Gewässer(raum)länge etwas grösser. Auch wird die genaue Lage der beiden Querungen innerhalb der jeweiligen Bereiche nicht vorgeschrieben, so dass der für die weitere Pro-

jektierung nötige Spielraum gewahrt bleibt. Für beide Querungen gilt dabei, dass sie vollständig ausserhalb des Gewässerraums abzustützen sind und das für den Hochwasserschutz nötige Abflussprofil sichergestellt sein muss (vgl. nachfolgende Ausführungen).

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. Die grössere Spielfläche ist von allen oberirdischen Bauten freizuhalten. Zulässig sind rein unterirdische Bauten, wenn diese die Funktion und Gestaltung als Spielfläche nicht beeinträchtigen. Damit ist die Anzahl sog. «Familienwohnungen» nicht begrenzt.

Die Nachweise sind in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

4.1.6 Erschliessung

Zufahrt motorisierter
Verkehr

Die Verkehrserschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt mit Zu-/Wegfahrt aus/in Richtung der Stockhornstrasse Ost/Bernstrasse von der Stockhornstrasse. Der Verkehr soll so gelenkt werden, dass der Verkehr über die Brücke zur/von der Bernstrasse geführt wird. Im Wirkungsbereich der UeO ist dafür ein Rechtsabbiegeverbot bei der Ausfahrt aus dem Areal vorgesehen. Dieses soll mit einem (Links)Einbiegeverbot aus Richtung Alpenstrasse (Strassensignalisation ausserhalb des UeO-Perimeters, in separatem Verfahren zu verfügen) ergänzt werden.

Um dieses Regime durchzusetzen, werden die Einmündung nach Osten abgedreht und die beiden Fahrspuren baulich getrennt (Poller), so dass eine direkte Fahrt nur in der zulässigen Richtung möglich ist. Sollte sich in Zukunft zeigen, dass dies nicht genügt, könnte eine Barrierenanlage nachgerüstet werden, die eine Zufahrt nur erlaubt, wenn ein Fahrzeug von Osten auf der Stockhornstrasse zufährt. Der Fuss- und Veloverkehr ist von diesen Beschränkungen nicht betroffen. Dies wurde durch verkehrsteiner, Bern detailliert überprüft und ist im Anhang 1 dokumentiert.

Weitere Massnahmen ausserhalb sind zu prüfen, können aber nicht im Rahmen der UeO geregelt werden. Insbesondere ist mit der Nachbarschaft sicherzustellen, dass nicht Schleichverkehr über Privatgelände entsteht. Der Gemeinderat ist sich der Verkehrsproblematik über das gesamte Gemeindegebiet bewusst und realisiert resp. prüft die Gemeinde verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation:

- Verlegung der Hauptschulwege von der Alpenstrasse auf die Achse Dammweg/Dälenwaldweg («hinten herum»).
- Verkehrsberuhigung auf der Alpenstrasse durch Verengungen bei den behindertengerecht umgestalteten Bushaltestellen.
- Die Einrichtung einer Tempo 30-Zone (statt Strecken-30) ist in Vorbereitung.

- Eine schriftliche Umfrage bei der Gesamtbevölkerung, soll ein Bild über die Problemwahrnehmung ergeben und mögliche weitere Lösungsansätze aufzeigen.
- Viele weitere Ideen sind vorhanden, aber nicht spruchreif. Nach der Realisierung der Massnahmen aus dem geltenden Verkehrsrichtplan soll dessen Revision angegangen werden.
- Auch künftig soll auf Veränderungen angemessen reagiert und bei Bedarf weitere Massnahmen ergriffen werden. Bei allen Massnahmen ist der Vorbehalt zu machen, dass es einen ergebnisoffenen, zeitintensiven politischen Prozess benötigt.

Die Anlieferung des Gewerbes erfolgt separat, direkt neben der Zu- und Wegfahrt des restlichen Areals.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt unterirdisch über den Bereich für Zu- und Wegfahrt Einstellhalle. Oberirdische Parkplätze sind nur im Aussenraum «Gewerbe» zulässig. Damit soll das Areal möglichst von arealinternem Verkehr befreit sein.

Das Parkplatzangebot im Areal muss dem Bedarf entsprechen. Durch die Aufhebung der Laternenparkplätze wird in der Gemeinde künftig der verfügbare Parkraum knapp, so dass eine weitere Belastung aus dem Entwicklungsareal ausgeschlossen werden muss. Ausserdem soll kein Suchverkehr entstehen. Innerhalb der gesetzlichen Bandbreite und der baulichen Möglichkeiten (Bereiche ohne Unterbauung, Grundwasser lässt nur ein Untergeschoss ohne weiteres zu etc.) ist es Sache der Bauherrschaft aufgrund von Erfahrungswerten die passende Anzahl Abstellplätze zu erstellen.

Bereich «Quartierstrasse»

Der Bereich «Quartierstrasse» sichert den erforderlichen Raum zur Erstellung einer Strasse. Hinsichtlich des Ausbaustandards der Strasse gilt die Mindestbreite Begegnungsfall Personen- mit Lastwagen (5.20 m). Es soll eine beidseitige, alleetartige Bepflanzung mit Bäumen und ein Trottoir erstellt werden. Auf der Fahrbahn ist Mischverkehr zulässig (Velo und Auto).

Die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhallen, die Anbindung der Wohnstrasse und die öffentliche Langsamverkehrsverbindung sind ebenfalls im Bereich «Quartierstrasse» zu gewährleisten.

Im Zuge der Realisierung der Bauten auf dem Areal ist ein Ausbau der Quartierstrasse zwischen Stockhornstrasse und Wohnstrasse vorgesehen. Nördlich davon ist ein reduzierter Ausbaustandard als Langsamverkehrsverbindung und Feuerwehrezufahrt vorgesehen.

Zu einem späteren Zeitpunkt (voraussichtlich Realisierung ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig») ist ein Ausbau über die ganze Länge möglich, wobei mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen ist, dass Durchfahrtsverkehr von Autos zwischen Stockhornstrasse und Schützenstrasse ausgeschlossen bleibt.

- Wohnstrasse
- Ab der Quartierstrasse soll nach Osten eine Wohnstrasse abzweigen; an deren Ende befindet sich der Quartierplatz.
- Die Wohnstrasse soll den Zugang für Fussgänger sowie die Notfall- und Servicezufahrt zu den Hauseingängen im Areal ermöglichen. Analog zur Quartierstrasse sind gemäss dem Richtkonzept Bäume zu setzen, wobei Baumtröge zulässig sind. Konkrete Vorgaben zum Belag werden nicht gemacht. Die Wohnstrasse ist so auszubauen, dass sie Lastwagen, Unterhalts- und Notfallfahrzeuge problemlos nutzen können.
- Terminlich ist die Erstellung der Wohnstrasse und des Quartierplatzes mit der Erstellung der Hochbauten zu koordinieren. Sowohl die Wohnstrasse, als auch der Quartierplatz werden durch die Projektträgerinnen erstellt. Eigentum und Unterhalt verbleiben bei den Projektträgerinnen.
- Bereich «Verbindung Alpenstrasse»
- Der Bereich dient in erster Linie der Verbindung für den Langsamverkehr. Der bestehende Weg wird nach Süden verschoben, so dass er ausserhalb des Gewässerraums liegt. Er dient zudem der Hauszufahrt zu den Parzellen Nrn. 1041 und 2092. Im Einbahnregime sollen Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge direkt von der Alpenstrasse auf die Quartierstrasse zufahren können. Für alle anderen Fahrzeuge ist der Durchgang gesperrt. Die befestigten Flächen können teilweise zurück gebaut und als Aussenraum «Quartierpark» resp. als Gewässerraum gestaltet werden. Der Gewässerraum des Loueligrabens wird geringfügig nach Norden verschoben (vgl. Kapitel 2.1). Die künftige Befahrbarkeit als Hauszufahrt und für die Feuerwehrezufahrt wurde durch verkehrsteiner detailliert überprüft und ist in Anhang 1 dargestellt.
- Fusswegnetz
- Ausser dem Aussenraum «Wohnen» dienen alle Aussenräume der gemeinschaftlichen Nutzung und sind für die Allgemeinheit zugänglich. Im Aussenraum «Wohnen» werden deshalb Anschlussbereiche für Fusswegverbindungen im Überbauungsplan bezeichnet. Zwischen den Anschlussbereichen sind Fusswegverbindungen mit einer Breite von mindestens 1.5 m sicherzustellen. Damit sind die wichtigen Verbindungen gesichert, welche ein attraktives und dichtes Fusswegnetz entstehen lassen. Die Wegführung wird per Textbeschreibung verortet. Eine Fusswegverbindung darf am Ende (Anschlussbereich) nicht versperrt werden. Damit wird verhindert, dass Wege erstellt werden, welche dann für die Allgemeinheit abgeriegelt werden. Durch den Quartierpark wird eine Fusswegverbindung mit einer Brücke hindernisfrei über den Gewässerraum geführt.
- Öffentliche Langsamverkehrsverbindungen
- Es wird ein Ersatz für die bestehende öffentliche Langsamverkehrsverbindung zwischen Alpenstrasse und Fabrikstrasse gesichert und mit einer direkten Anbindung an die Stockhornstrasse (Quartierstrasse) ergänzt. Die Langsamverkehrsverbindung soll mindestens 3.0 m breit sein. Im Abschnitt zwischen Quartierstrasse und Fabrikweg soll sie künftig bis an die Grenze zur Parzelle Nr. 395 vollständig auf der Parzelle Nr. 2022 liegen. Dazu wird die ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» geringfügig beschnitten.

Langfristig ist zur Querung der Bahngleise eine Erweiterung der Stockhornstrassenbrücke mit einem angehängten Trottoir/Veloweg denkbar. Ein Projekt oder dergleichen liegt jedoch nicht vor. Die Regelung der UeO stellt lediglich sicher, dass in diesem Bereich keine Bauten, Anlagen oder sonstige Flächen angeordnet werden, die eine spätere Umsetzung erschweren würden.

Notfall- und Servicezufahrten Die Wege für Notfall- und Servicedienste sind mit einer befahrbaren Breite von 3.5 m dauerhaft sicherzustellen³. Massgebend sind die Fahrzeuge der Feuerwehr. Entsprechend dürfen in diesem Korridor keine Bäume, Veloabstellplätze oder andere Hindernisse positioniert werden. Die Machbarkeit ist sichergestellt.

Die Nachweise zur Einhaltung der Fahrbahnmindestbreiten, Kurvenradien, der erforderlichen Stellplätze und der erforderlichen Traglast der Untergeschosse für 18 Tonnen Tanklöschfahrzeuge müssen im Baubewilligungsverfahren erbracht werden. Die Machbarkeit ist mit den Bestimmungen in der UeO gewährleistet.

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

Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt in zwei getrennten Einstellhallen. Dazwischen liegt der Loueligraben und der Quartierspark, weshalb eine Verbindung nicht möglich ist. Geplant sind ca. 330 unterirdische Parkplätze und ca. 10 oberirdische Parkplätze im Aussenraum «Gewerbe». Die genaue Lage und Dimension wird nicht verbindlich vorgegeben, damit der nötige Projektierungsspielraum gewahrt und eine optimale Realisierung ermöglicht wird.

Oberirdisch sind die Kunden- und Besucherparkplätze nur im bezeichneten Bereich im Aussenraum «Gewerbe» an der Stockhornstrasse zu erstellen. Entlang der Quartiers- und Wohnstrasse sind keine oberirdischen Parkplätze zulässig.

Die Platzierung der Veloabstellplätze erfolgt dezentral bei den Hauseingängen, sowie zentral in Velounterständen zwischen den Baubereichen D und E und östlich des Baubereichs I. Veloabstellplätze im Untergeschoss werden nicht ausgeschlossen.

³ gemäss den Richtlinien zu Art. 44 der Brandschutznorm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen und den Richtlinien der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS

4.1.7 Weiteres

Naturgefahren/
Hochwasserschutz

Der Loueligraben bildet ein Hochwasserrisiko. Die Gefährdungssituation wurde unter Berücksichtigung der künftigen Gewässerquerungen durch die Flussbau AG untersucht und die nötigen Massnahmen im Gutachten «Wassergefahren» vom 22. Oktober 2024 (Beilage 5) aufgezeigt. Die wesentlichen Vorgaben werden in Art. 33 der Überbauungsvorschriften festgehalten:

- Minimale Schutzkoten für die neuen Gewässerquerungen stellen einen ungehinderten Durchfluss des Loueligraben bis zu einem 300-jährlichen Hochwasser (HQ_{300}) sicher.
- Da Probleme oberhalb des Areals nicht ausgeschlossen werden können, wird zusätzlich für jeden Baubereich eine Schutzkote Hochwasser festgelegt. Unterhalb dieser Kote sind keine Gebäudeöffnungen wie Fenster, Türen, Zufahrten, Lüftungsöffnungen zulässig resp. mit geeigneten Massnahmen zu sichern. Als weitere Massnahmen soll das Terrain so gestaltet werden, dass das Wasser vom Gebäude weg- und abfliessen kann. Abwasserleitungen und dergleichen sind mit Rückstauklappen zu versehen.
- Grundsätzlich sind permanente Hochwasserschutzmassnahmen umzusetzen. Mobile Massnahmen, die erst installiert oder aktiviert werden müssen, bevor sie wirksam sind, eignen sich aufgrund der kurzen Vorwarnzeiten (kurzer Oberlauf des Fliessgewässers, kein Alarmsystem möglich) nicht.

Erläuterungen und Hintergründe zu diesen Bestimmungen sind in Kapitel 5.6 und in Beilage 5 dokumentiert.

Ein genügender Hochwasserschutz ist im Baubewilligungsverfahren für die Hochbauten nachzuweisen und mit den dannzumaligen Stand der Erkenntnisse resp. Schutzmassnahmen in umliegenden Gebieten abzustimmen. Mit den entsprechenden Nachweisen kann im Einzelfall von den festgelegten minimalen Schutzkoten abgewichen werden.

Entwässerung und
Versickerung

Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zurückzuhalten und zu verdunsten und ansonsten zu versickern. Dazu stehen die Dachflächen sowie grosse nicht unterbaute Grünräume zur Verfügung. Auf die verbindliche Bezeichnung der geeigneten Flächen in der Überbauungsordnung wird verzichtet.

Entsorgung

Container für die Entsorgung sind zentral unterflur im Baubereich für Containerstandort anzuordnen. Das Entsorgungsfahrzeug fährt über die Alpenstrasse auf die Stockhornstrasse, damit aufwändige Manöver verhindert werden.

Energie

Die Abklärungen der Gemeinde mit den Energieversorgern zeigen, dass eine weitere Erschliessung des nördlichen Gemeindeteils mit Fernwärme wirtschaftlich nicht tragbar ist. Somit macht ein Anschluss an ein Fernwärmenetz keinen Sinn mehr in der UeO. Die Bauherrschaft muss sich selbst um eine genügende, gesetzeskonforme Energieversorgung kümmern.

Da als Energieträger vor Ort nur noch Grundwasser zur Verfügung steht, macht auch eine Verbundlösung (z.B. mit weiteren Entwicklungsgebieten, Gemeindezentrum etc.) keinen Sinn, da dieser Energieträger dezentral genutzt werden muss. Auch eine grössere Dimensionierung der Energieversorgung im Hinblick auf die weiteren Entwicklungsperimeter macht keinen Sinn, da der Zeitpunkt einer Realisierung nicht absehbar ist und die dazumaligen Anforderungen unbekannt sind.

Entsprechend wird der Energieartikel der UeO ersatzlos gestrichen. Es gelten die gesetzlichen Anforderungen.

4.2 Änderungen weiterer Planungsinstrumente

Zonenplan	<p>Im Zonenplan ist die Änderung von der Gewerbezone Ga (resp. Arbeitszone a) zur UeO nachzuführen.</p> <p>Die Langsamverkehrsverbindung entlang der nördlichen ZPP Nr. 7 befindet sich neu vollständig auf der Parzelle Nr. 2022. Der Streifen wird statt der ZPP Nr. 7 neu der UeO «Louelipark» zugewiesen. Der Baureglementsartikel zur ZPP Nr. 7 ist in der laufenden Ortsplanungsrevision sistiert und soll erst in einem separaten Verfahren geändert werden. Die geringfügige Zonenplanänderung erfordert keine Anpassung des Baureglements.</p>
Richtplan	<p>Diese Nachführung des Richtplans erfolgt parallel zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision. Im Zuge der Revision wurde dieser Richtplan geschaffen und das Gesamtgebiet beim Bahnhof von der Revision auszunehmen und so eine schrittweise Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Mit der UeO Loelipark ist eine erste Etappe dieser Entwicklung in Gang, entsprechend ist auch der Koordinationsstand im Richtplan anzupassen.</p> <p>Die Richtplaninhalte zum Gesamtgebiet bleiben aktuell und werden belassen. Dies gilt auch für das Unterziel «Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von ca. 10 % im Teilgebiet C1». Die Gemeinde möchte langfristig an diesem Gewerbeanteil festhalten. Das Gewerbe soll im C1 konzentriert bleiben. Die Richtplaninhalte zum C1 bleiben gültig, einzig der Koordinationsstand wird auf «Festsetzung» nachgeführt. Somit ist die Planbeständigkeit des Richtplans nicht in Frage gestellt.</p>
Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum	<p>Bisher ist der Gewässerraum im UeO-Perimeter fast vollständig versiegelt. Mit der Überbauung wird er weitgehend freigehalten, aufgewertet und in den Quartierspark integriert. Die Setzung der Gebäude und der Aussenräume ist ein wesentliches Ergebnis des durchgeführten Studienauftrags und des Richtkonzepts und wird mit der UeO gesichert. Dies beinhaltet die «Engstelle» zwischen den Gebäuden in den Baubereichen I und J, welches nur den Gewässerraum und einen Vorbereich für die Hauszugänge im Baubereich J umfasst. Der südlich angrenzende Baubereich J wird in diesem Abschnitt in der Lage gestaffelt, so dass auch die Hauszugänge ausserhalb des Gewässerraum zu liegen kommen. Da der bisher kanali-</p>

sierte Gewässerverlauf mit dem Projekt aufgebrochen wird kann er nicht massgebend für die künftige Anordnung des Gewässerraums sein. In diesem Sinne ergeben das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens und das Richtkonzept erheblich geänderte Verhältnisse, die eine Verschiebung resp. gegenüber den heutigen Verlauf asymmetrische Anordnung des Gewässerraums im Abschnitt zwischen Baubereich I und J um max. 1.6 m nach Süden verschoben. Die Mindestbreite 11.0 m wird durchgehend eingehalten.

Der Loueligraben wird im betroffenen Abschnitt mit der Arealentwicklung revitalisiert und in die Aussenraumgestaltung (Quartierspark) eingebunden. Mit der Neuordnung der Situation im Rahmen der UeO wird der gesamte Abschnitt des Loueligrabens nicht mehr als «dicht überbaut» angesehen. Gegenüber dem im Rahmen der Ortsplanungsrevision erlassenen Zustand erlauben es die erheblich geänderten Verhältnisse (Rückbau aller bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerraum gemäss Richtkonzept/UeO, vgl. auch Richtplaninhalt Sistierung der Nutzungsbestimmungen von der Revision) dass auf Reduktionsmöglichkeiten im dicht überbauten Gebiet verzichtet werden kann.

Im westlichen Arealteil führt die Mindestbreite von 3.5 m der Strassenverbindung zur Alpenstrasse (Fahrbahnbreite Feuerwehrezufahrt) und die Lage der bestehenden Hauszufahrten zu den Liegenschaften Alpenstrasse 27/29 zu einer Verschiebung des Gewässerraums um bis zu 2.9 m nach Norden. Mit dieser Verschiebung resp. asymmetrischen Anordnung ist gewährleistet dass der gesamte Gewässerraum unbefestigt ist. Im bisherigen Zustand liegen beidseits des Gewässers versiegelte Verkehrsflächen und es erfolgt eine Gewässerquerung. Auch hier ergeben sich durch die Projektentwicklung und den Erlass der UeO erheblich geänderte Verhältnisse und eine wirksame Aufwertung des Gewässerraums.

4.3 Infrastrukturvertrag

Im Infrastrukturvertrag überbindet die Gemeinde öffentliche Pflichten und Kosten an Private. Folgende Themen werden mit der Entwicklungsgemeinschaft per Infrastrukturvertrag geregelt:

- Die Ausgestaltung und Erstellung der Quartierstrasse
- Die Ausgestaltung und Erstellung der öffentlichen Langsamverkehrsverbindung
- Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 1041 und 2092 über die Alpenstrasse
- Die Revitalisierung des Loueligrabens innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO
- Die Erschliessung durch Werkleitungen und Hydrantenstandorte

4.4 Dienstbarkeiten

Soweit für die Umsetzung der UeO nötig, werden privatrechtliche Dienstbarkeiten vereinbart, angepasst oder aufgehoben. Dies wird im weiteren Verlauf der Projektierung noch vertieft überprüft.

4.5 Mehrwertabschöpfung

Es handelt sich um eine Umzonung, weil um eine Zuweisung von Land in eine Bauzone mit anderer Bauzonenart und mit besseren Nutzungsmöglichkeiten. Die Gemeinde Heimberg verfügt über ein Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 16. Oktober 2017. Für Um- und Aufzonungen ist der Satz der Mehrwertabschöpfung auf 35 % (ohne Progression) festgelegt.

Der Mehrwert wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage geschätzt und die Abschöpfung nach Rechtskraft der Umzonung durch den Gemeinderat verfügt. Fällig wird die Mehrwertabgabe gemäss Art. 142c BauG durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder Veräusserung.

Die Mehrwerte werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage erhoben und den betroffenen Grundeigentümerschaften kommuniziert.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 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. Kap. 5.3). Der Loueligrabe wird aus seinem befestigten Bett mit stark versiegelten Uferbereichen befreit und mit dem gesetzlichen Gewässerraum in den Quartierspark integriert. Die Gewässerquerungen werden auf das für die Erschliessung und die hindernisfreie Durchwegung notwendige Minimum reduziert. Damit werden die Vorgaben des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes bestmöglich erfüllt.
Kanton	Die allgemeinen Vorgaben des Kantons werden eingehalten, insbesondere für die Siedlungsentwicklung nach innen und den haushälterischer Umgang mit dem Boden. Der Siedlungsraum wird ortsverträglich verdichtet, was durch die Festlegung der Mindestnutzung einer GfO von 30'000 m ²

gesichert ist. Dies ergibt eine GFZO von ca. 1.0⁴. Diese erfüllt die Umzonungsvoraussetzung für Nichtkulturland gemäss Massnahmenblatt A_01 im kantonalen Richtplan für urbane Kerngebiete (GFZo von min. 0.8).

Die Parzellen sind vollständig überbaut. Der Baulandbedarf der Gemeinde wird demnach nicht tangiert.

Region Für den Wirkungsbereich bestehen keine konkreten Vorgaben der Region.

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Überbauung schafft den ersten Baustein für die Entwicklung des Ortsteils Untere Au. Die vorangegangene Ideenstudie behandelte den Wirkungsbereich der UeO als Teilperimeter eines Gesamtplanungsperimeter. Die Überbauung schafft Anknüpfungspunkte für die langfristige weitere Entwicklung des Ortsteils Untere Au.

Der südliche Längsbau erinnert an die ehemalige Halle «Thun» der Rigips. Der Hochpunkt markiert das neue Ortszentrum. Die Überbauung schafft Längs- und Querverbindungen und erzeugt so eine Durchlässigkeit, welche aufgrund der Nähe zum Bahnhof Heimberg wichtig ist. Durch den Betrieb der Rigips war das Areal undurchlässig. Damit sinkt auch die Bedeutung der Stockhornstrasse als Langsamverkehrsverbindung.

Die Überbauung passt sich gut ins bestehende Orts- und Landschaftsbild ein und schafft Anknüpfungspunkte für die langfristige weitere Entwicklung des Ortsteils Untere Au. Im Rahmen der Vorprüfung hat die OLK dem AGR bestätigt, dass sich das Gesamtkonzept und insbes. die Höhenentwicklung der Bauten sehr gut ins Ortsbild einfügen.

5.3 Lärmschutz

Im Rahmen der Erarbeitung zum Programm für die Ideestudie erarbeiteten die Gartenmann Engineering AG ein Lärmgutachten. Das Richtkonzept wurde nun erneut von den Gartenmann Engineering AG überprüft. Die Immissionsgrenzwerte der ES II für die Wohnbauten und der ES III für den gemischt genutzten Baubereich J können eingehalten werden (vgl. Beilage 2).

5.4 Altlasten

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte ist die nachfolgend markierte Fläche belastet. Der Aushub auf dieser Fläche ist gesondert zu entsorgen resp. behandeln. Es handelt sich nicht um eine sanierungspflichtige Altlast, die in jedem Fall beseitigt werden müsste. Der Abschluss der Altlastensanierung ist Voraussetzung für die Realisierung der Neubebauung.



Abb. 16 Auszug aus Kataster der belasteten Standort
Betriebsstandort

5.5 Gewässer und Ufervegetation

Gewässerraum

Die Revitalisierung des Loueligrabes ist integraler Bestandteil der Umgebungsgestaltung. In der UeO wird der Raum gesichert. Der Gewässerraum wird nicht reduziert und auch nicht mehr als «dicht überbaut» definiert⁵.

Der neue Gewässerverlauf wird mit einem Wasserbauplan definiert. Dieser berücksichtigt die Anforderungen an den Hochwasserschutz. Verantwortlich für die Wasserbauplanung in einem separaten Verfahren ist die Gemeinde.

Im heutigen Zustand wird das Gewässer vierfach oberirdisch gequert, insgesamt sind 26 m Gewässerlänge betroffen. Mit der Überbauungsordnung wird der Loueligrabe nur noch an zwei Orten überbrückt, mit insgesamt maximal 17.5 m.

Im heutigen Zustand ist der Gewässerraum weitgehend versiegelt. Der Gewässerraum wird künftig vollständig revitalisiert und in den Quartierspark integriert.

5 Vergleich mit dem Stand des Zonenplans Naturgefahren und Gewässerraum zum Zeitpunkt Genehmigung Ortsplanungsrevision

Ufervegetation Ufervegetation resp. Uferbereiche sind nach Bundesrecht (Art. 18 Abs. 1bis und Art. 20 NHG) geschützt. Im bisherigen Zustand sind auf dem Industrieareal nur die Kanalböschungen und einzelne schmale Streifen nicht versiegelt. Die bestehenden Uferstreifen weisen kaum Bestockung auf.

Mit der Überbauungsordnung werden die bestehende Ufervegetation weitgehend dem Aussenraum «Quartierspark» zugewiesen und durch den Gewässerraum geschützt. Das Richtkonzept und die UeO ermöglichen eine Revitalisierung des Gewässers und eine grossflächige Renaturierung des Ufers. Lediglich im Bereich der Gewässerquerungen werden das Gewässer und der Uferbereich künftig überdeckt sein, wobei die Widerlager der Brücke ausserhalb des Gewässerraums erstellt werden und dieser so über die gesamte Breite von gebauten Strukturen freigehalten wird (vgl. Darstellungen in Kapitel 4.2).

Gewässerschutz Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Es befinden sich keine Quellen oder Grundwasserfassungen im Perimeter oder in der Umgebung.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Platzwasser soll weitgehend zurückgehalten und wieder verdunstet werden. Soweit dies nicht ausreicht, ist es zu verdunsten. Für die Rückhaltung im Vordergrund stehen die Dachflächen, die grosszügigen begrünten Aussenräume und die grossen, auch unterirdisch nicht unterbauten Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass mit geeigneten Massnahmen im Normalfall kein Regenwasser in das Leitungsnetz eingespiesen werden muss.

5.6 Naturgefahren

Gutachten Das Areal ist teilweise einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser zugewiesen. Das Gutachten «Wassergefahren» der Flussbau AG vom 22. Oktober 2024 (Beilage 5) zeigt auf, dass ein genügender Hochwasserschutz machbar ist. Kapitel 10.3 des Gutachtens zeigt auf, welche Massnahmen stufengerecht ergriffen werden können. Die nötigen Massnahmen werden mit den überbauungsvorschriften festgelegt.

Schutzmassnahmen Der Hochwasserschutz wird durch mehrere Elemente sichergestellt (vgl. Kapitel 4.1.7):

- Schutzkoten für die Gewässerquerungen sichern ein genügendes Durchflussprofil.
- Für alle Baubereiche werden Schutzkoten festgelegt, die einen Hochwasserschutz auch dann sicherstellen, wenn der Loueligraben oberhalb des Areals zu einer Überflutung führt (Behebung durch weitere Hochwasserschutzmassnahmen der Gemeinde in Planung).
- Es sind permanente Objektschutzmassnahmen umzusetzen.

Hochwasser- schutzmassnah- men der Gemein- de	Parallel zum Verfahren der Arealentwicklung werden von der Gemeinde Massnahmen zum Hochwasserschutz erarbeitet (vgl. Kapitel 2.1). Auf dieser Basis sollen die grundeigentümergehörig definierten Gefährdungsstufen aktualisiert werden. Es wird erwartet, dass sich die Gefährdungssituation im Zuge der Hochwasserschutz- und Wasserbaumassnahmen der Gemeinde entschärft. Sobald entsprechende Erkenntnisse vorliegen, können diese zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt werden.
Gefahren- verlagerung	Aufgrund der heute bestehenden Industriegebäude der Rigips wird die Gefahrensituation kaum verändert. Das Gebiet wird tendenziell «durchlässiger», da die neuen Gebäude weniger bis in etwa die gleiche Fläche einnehmen. Es ist nicht von einer Gefahrenverlagerung auszugehen.

5.7 Luftreinhaltung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO₂), lungengängigem Feinstaub (PM₁₀) und Ozon (O₃) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die Überbauungsordnung wirkt sich in erster Linie durch den Mehrverkehr auf die Luftbelastung aus.

Gemäss «Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/2030» und der zugehörigen Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten»⁶ des beco gehört Heimberg als Teil der Agglomeration Thun in den Anwendungsbereich der Massnahme V2 «Start belastete Verkehrsachsen». Hierfür wird abhängig von der Lage in der Agglomeration und der bestehenden Verkehrsbelastung ein Wert für die maximal zulässige zusätzliche Verkehrsbelastung vorgegeben. Die Bernstrasse ist mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von ca. 15'400 Fahrzeugen⁷ am stärksten von den verkehrsbedingten Schadstoffemissionen des MIV betroffen und ist deshalb massgebend. Gemäss Arbeitshilfe des beco beträgt die maximal tragbare zusätzliche Belastbarkeit aus Sicht der Luftreinhaltung für Einzelvorhaben höchstens 2'960 Fahrten DTV⁸. Gemäss Abschätzung in Kapitel 3.2 erreicht das Einzelvorhaben mit insgesamt ca. 300 Wohnungen und dem nicht publikumsorientierten oder verkehrsintensiven Gewerbe diesen Grenzwert mit einem erwarteten Verkehrsaufkommen von ca. 1020 Fahrten DTV deutlich nicht (vgl. Kapitel 3.2).

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

7 Hochrechnung für 2022 auf Basis DTV 13'565 für 2009, Verkehrszunahme 1 % pro Jahr.

8 Vorbelastung Ag-R (Agglomeration, Randgebiet) für 15'000 Fahrten DTV

Die Auswirkungen durch die Umstrukturierung sind demnach tragbar. Mit gezielten Massnahmen wird die Luftbelastung reduziert:

- Verhältnismässig eher tiefe Parkplatzziffer (1.2 Plätze pro für Wohnung im Stockwerkeigentum und 1.0 pro Mietwohnung)
- direkte Einfahrt in die Einstellhalle, zentralisierte Parkierung
- arealinternes Tempo höchstens 30
- Siedlungsinnenentwicklung an zentraler Lage mit guter ÖV-Erschliessung
- dichtes Fusswegnetz
- strenge Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen

Die Überbauung soll auch in den Bereichen Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung zu einer besseren Luftqualität beitragen. Dazu gelten die strengen übergeordneten Bestimmungen. Es werden keine Vorgaben in der UeO definiert.

5.8 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Zur Parzelle der BLS werden die zivilrechtlichen Grenzabstände eingehalten (3.0 m für genutzte Gebäude). Gemäss dem vorliegenden NIS-Gutachten (Beilage 3) sind mit diesen Abständen auch die massgebenden Grenzwerte der Belastung der potenziellen Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) deutlich eingehalten.

5.9 Weitere Themen

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

- Archäologie
- Kulturland
- Natur- und Heimatschutz
Abgesehen von den Uferbereichen und der spärlichen Ufervegetation (vgl. Kapitel 5.5) befinden sich keine schützenswerten Naturobjekte (Objekte, Biotope, Arten, etc.) im Perimeter
- Störfall
- Wald

6. Verfahren und Organisation

6.1 Organisation und Zuständigkeiten

Organisation	Die Bernische Pensionskasse und die Frutiger AG als Projektträgerinnen beauftragen im Einverständnis mit der Einwohnergemeinde Heimberg die ecoptima ag, Bern mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen und der Begleitung des Planungsverfahrens.
Zuständigkeiten	Es handelt sich um eine UeO nach Art. 88 BauG. Zuständig für den Beschluss ist die Bevölkerung von Heimberg und erfolgt über die Urnenabstimmung.

6.2 Ablauf der Planung

Die Planung läuft in folgenden Schritten ab:

<i>Schritt</i>	
Jahr 2021	Ideenstudie
Sommer 2022 – Winter 2022/23	Entwurf Planungsunterlagen UeO
Frühjahr 2023	Öffentliche Mitwirkung
Sommer–Herbst 2023	Konsolidierung Richtkonzept aufgrund Mitwirkung
Winter 2023– Sommer 2024	Kantonale Vorprüfung
Winter 2024/25	Öffentliche Auflage
Winter 2024/25	ev. Einspracheverhandlungen
Mai/September 2025	Beschluss Urnenabstimmung
anschliessend	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

6.3 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde anhand einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und einer Informationsveranstaltung gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht festgehalten.

Die Mitwirkung zeigt die Skepsis der Mitwirkenden gegenüber der Dichte der vorgesehenen Bebauung. Aufgrund der Auswertung der Mitwirkung veranlasste der Gemeinderat eine Konsolidierung des Richtkonzepts mit dem Ziel, die Angemessenheit der Dichte zu überprüfen. Zusammen mit der Projektträgerschaft, den beauftragten Architekten und dem Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums des qualitätssichernden Verfahrens sondierte er die Möglichkeiten zur Reduktion der Dichte. Dabei wurde darauf Wert gelegt, dass die Schlüsselemente des Projekts und die wichtigen Erkenntnisse aus der Ideenstudie beibehalten werden konnten.

Die wesentlichen Änderungen aufgrund der Mitwirkung zur Überbauungsordnung «Louelipark» sind:

- Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass das höchste Gebäude im Baubereich I nicht über das Gebäude bei der Migros an der Bernstrasse hinausragen soll. Die Höhe des Baubereichs wird deshalb von bisher max. 30.0 auf max. 27.0 m reduziert, was 8–9 Geschosse zulässt. In der Folge wird das maximale Nutzungsmass von 40' auf 38'000 m² GFO reduziert.
- Die minimalen Gebäudeabstände aus dem Richtkonzept werden gesichert. Grundsätzlich definieren die Baubereiche die minimalen Gebäudeabstände. Zusätzlich ist zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C und D, F und G sowie G und H ein minimaler Gebäudeabstand von 12.5 m einzuhalten.
- Die Überbauungsvorschriften werden so ergänzt, dass «gemeinschaftliche Nutzungen» generell zulässig sind. Auf eine Minimalvorgabe wird verzichtet.
- Art. 1 wird präzisiert, dass eine «gestaffelte» (statt etappierte) Realisierung erfolgt.
- Gegenüber dem Stand für die Mitwirkung wird der Baubereich J bis an den Strassenabstand der Stockhornstrasse (5.0 m) heran ausgeweitet, um für die Anpassung an die Bedürfnisse der künftigen Nutzer eine möglichst grosse Flexibilität zu haben.
- Art. 24 (Erschliessung der UeV) wird ergänzt, dass mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen ist, dass die Zu- und Wegfahrt für Autos und Schwerverkehr über die Stockhornstrasse nach Osten zur Bernstrasse geführt wird.
- Die projektierten Bäume und die Lage der Einfahrten in die Einstellhalle werden hinweisend im Überbauungsplan eingetragen.

Parallel zur Mitwirkung und zur anschliessenden Konsolidierung führten neue Erkenntnisse und weitere Abklärungen zu zusätzlichen Anpassungen der Planungsunterlagen:

- Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist aus Kapazitätsgründen der potenziellen Anbieter nicht möglich. Auf den Anschluss wird verzichtet.
- Bei der Stichstrasse ab der Alpenstrasse ist eine Verbreiterung des befahrbaren Bereichs um 2.0 m vor den beiden Gebäuden Alpenstrasse 27 und 29 nötig, damit der Mischverkehr aus Hauszufahrt und Fuss- und Veloweg sicher ist. Der Gewässerraum des Loueliggrabens wird in diesem Abschnitt zusätzlich um 2.0 m nach Norden verschoben.

Der Gemeinderat präsentierte die Überlegungen, Abklärungen und Änderungen der Projektgrundlagen und Planungsunterlagen aufgrund der Mitwirkungseingaben den beteiligten Personen, Verbänden und Parteien an individuellen Mitwirkungsgesprächen im Mai und Juni 2024.

6.4 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 31. Mai 2024 kommt das AGR zum Schluss, dass der Überbauungsordnung unter Berücksichtigung verschiedener Vorbehalte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Details können den Akten entnommen werden. In Anhang 2 ist detailliert aufgeführt, wie auf die Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise der Vorprüfung reagiert wird.

Grundsätzlich unterstützen das AGR und die beigezogene OLK Oberland das ortsbauliche Konzept und das durchgeführte Verfahren. Sie haben keine Vorbehalte aus ortsbaulicher Sicht.

Der wesentlichste Vorbehalt betrifft die Gewässerquerungen und den Hochwasserschutz. Die Bearbeitung dieses Dossiers konnte aufgrund der nötigen Koordination mit der übergeordneten Hochwasserschutzprojektierung der Gemeinde erst verzögert gestartet werden. Die mit den zuständigen Amtsstellen abgestimmten Ergebnisse liegen jedoch für die öffentliche Auflage vor (vgl. Beilage 5) und wurden in den Planungsunterlagen und diesen Erläuterungen integriert.

Die wesentlichen Änderungen aufgrund der Vorprüfung sind:

- Die Anforderungen des Hochwasserschutzes werden mit dem Gutachten «Wassergefahren» der Flussbau AG (Beilage 5) aufgezeigt und in der UeO verbindlich verankert:
 - Die Gewässerquerungen müssen eine minimale Schutzkote einhalten, die den Abfluss gewährleistet.
 - Für den Fall einer Überlastung oberhalb des Areals werden für alle Baubereiche minimale Schutzkoten für alle Gebäudeöffnungen festgelegt, so dass es nicht zu Schäden in den Gebäuden kommt.
 - Es sind permanente Objektschutzmassnahmen umzusetzen.
- Der Baubereich I wird auf der Nordseite vergrössert, damit die gesamte Baugrube ausserhalb des Gewässerraums erstellt werden kann.
- Die Verankerung des Richtkonzepts wird präzisiert. Alle massgebenden Punkte sind als Vorschrift in die UeO integriert, das Richtkonzept selbst dient nur der Illustration (vgl. auch ausführen in Kapitel 4.1.4).
- Die Sicherung des Gewässerraums wird geschärft:
 - keine Bauten/Bauteile im Gewässerraum, stützenfreie Gewässerquerungen mit Widerlager ausserhalb des Gewässerraums

- Begrenzung der Überdeckung durch Gewässerquerungen auf das verkehrstechnisch nötige Minimum, wobei die benötigten Weg- und Strassenbreiten detailliert überprüft wurden (vgl. Kapitel 3.2 und Anhang 1). Im Richtkonzept wird die geänderte Situation nachgeführt.
- Ausser im Bereich der Quartierstrasse ist der Gewässerraum immer mit Aussenraum «Quartierspark» unterlagert und wird komplett entsiegelt
- Die Regelung für die grössere Spielfläche wird präzisiert, sie erfüllt die gesetzlichen Vorgaben.
- Im Baubereich J wird für die Schrägdächer eine traufseitige Fassadenhöhe F_{htr} festgelegt.

Parallel zur Vorprüfung wurden Gespräche mit Mitwirkenden geführt und weitere Abklärungen vorgenommen. Diese führen zu folgenden Änderungen im Dossier für die öffentliche Auflage:

- Zu- und Wegfahrt zum Areal sollen nur aus/in Richtung der Stockhornstrasse Ost/Bernstrasse erfolgen. Das bereits vorgesehene Rechtsbiegeverbot bei der Ausfahrt in die Stockhornstrasse wird mit einem (Links)Einbiegeverbot aus Richtung Alpenstrasse (Strassensignalisation ausserhalb des UeO-Perimeters, in separatem Verfahren zu verfügen) ergänzt. Um dieses Regime durchzusetzen, werden die Einmündung nach Osten abgedreht und die beiden Fahrspuren baulich getrennt (Poller), so dass eine direkte Fahrt nur in der zulässigen Richtung möglich ist. Sollte sich in Zukunft zeigen, dass dies nicht genügt, könnte eine Barrierenanlage nachgerüstet werden, die eine Zufahrt nur erlaubt, wenn ein Fahrzeug von Osten auf der Stockhornstrasse zufährt. Der Fuss- und Veloverkehr ist von diesen Beschränkungen nicht betroffen. Details sind im Kapitel 4.1.6 ausgeführt und in Anhang 1 dokumentiert. Im Richtkonzept wird die geänderte Situation nachgeführt.
- Neben der maximal zulässigen Höhe im Baubereich I (Änderung vor der kantonalen Vorprüfung) wurde auch noch das maximal zulässige Mass an Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} reduziert (vgl. auch Ausführungen in Kap. 6.3 und im Mitwirkungsbericht).
- Auch die geschärften Bestimmungen zu den minimalen Gebäudeabstände erfolgten parallel zur Vorprüfung.

6.5 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente – Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, Zonenplanänderung – während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage und nur zur Orientierung im Dossier enthalten ist die Richtplanänderung.

6.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung des Planungsdossiers erfolgt durch die Stimmbürger an einer Urnenabstimmung. Die Richtplanänderung wird vom Gemeinderat beschlossen.

Nach der Beschlussfassung wird die UeO dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

Anhang

Anhang 1 Untersuchung Erschliessung der verkehrsteiner, Bern

Stand: 7. Oktober 2024

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Im Zusammenhang mit der Planung des Loueliparks in Heimberg stellen sich diverse Fragen betreffend die Erschliessung des Areals. Im Rahmen der Überbauungsordnung sollen diese behandelt und mögliche Lösungen aufgezeigt werden.

Zu den Themen «Zu- und Wegfahrt» für Abfallentsorgung und Blaulichtfahrzeuge, die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr sowie der Situation auf der Stichstrasse zur Alpenstrasse sind Massnahmen zu Handen der Überbauungsordnung aufzeichnet und kurz beschrieben worden.

1.2 Grundlagen

Der Bericht basiert auf den allgemeinen Grundlagen, aktuellen Normen und gültigen Gesetzen. Im Speziellen wurden nachfolgende Dokumente verwendet:

- [1] E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten / Studio Vulkan Landschaftsarchitektur / IBV Hüsler AG (2023): Heimberg, Louelipark – Richtprojekt. Stand 01.11.2023
- [2] ecoptima (2023): Überbauungsordnung «Louelipark» - mit Änderung Zonenplan, Richtplan, Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum. Stand Vorprüfung. November 2023

Kommentar «Zufahrt Blaulichtfahrzeuge»

Die aufgezeichneten Schleppkurven (vgl. Abb. 1) stellen die Erschliessung des Areal von der Alpenstrasse über die Stichstrasse (Laueigrabenweg) dar. Es ist abzuklären, ob diese Zufahrt ausreicht, oder ob Blaulichtfahrzeuge auch aus südlicher Richtung (über Stockhornstrasse) zufahren sollen.

Um zu den Wohngebäuden zu gelangen, müssen die Blaulichtfahrzeuge nach der Stichstrasse links über die Brücke fahren. Dabei überfahren sie (je nach Fahrzeugtyp) das Trottoir. Dies wird als vertretbar eingeschätzt, da es sich um Ausnahmefälle handelt und die Fahrzeuge sowohl visuell wie auch auditiv gut wahrgenommen werden.

3 SITUATION «STICHSTRASSE» BEREICH ZUFAHRT EINSTELLHALLE

Grundsätzlich ist vorgesehen, dass die Stichstrasse zur Alpenstrasse (Abschnitt auf dem Laueligrabenweg) dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten ist. Ausnahme sollen Müllabfuhr und Blaulichtfahrzeuge bilden. Im Abschnitt ist einzig die Einstellhallenzufahrt des Laueligrabenwegs 29 angeordnet. Die Erschliessung dieser Liegenschaft mittels motorisierten Individualverkehrs (MIV) soll auch zukünftig via Alpenstrasse gewährleistet sein, unter Berücksichtigung, dass das Konfliktpotential zwischen dem Fuss- resp. Veloverkehr und dem MIV minimiert wird.

Im Bereich der Einstellhallenzufahrt soll der, ansonsten auf eine Breite von 3.5 m projizierte Fuss- und Veloweg, auf rund 5.0 m aufgeweitet werden. Dies ermöglicht Kreuzungsmanöver zwischen dem Fuss- resp. Veloverkehr und dem MIV. Damit reduziert sich das Konfliktpotential. Die konkrete Ausgestaltung dieses Bereiches der Ausfahrt ist noch zu definieren. Möglich ist die Montage eines Pollers mit Abweislinie zu beiden Seiten der Ausfahrt, so dass Zufussgehende und Velofahrende sich nicht direkt am südlichen Fahrbahnrand aufhalten. Somit werden sie von ausfahrenden Fahrzeugen früher erkannt.

Östlich der Aufweitung ist eine Sperrung mittels Poller vorgesehen. Das Wegfahren in diese Richtung ist dadurch für den MIV nicht möglich. Um die Durchfahrt der Blaulichtfahrzeuge und die Müllabfuhr zu gewährleisten, kann der Poller über ein Funksignal abgesenkt werden.

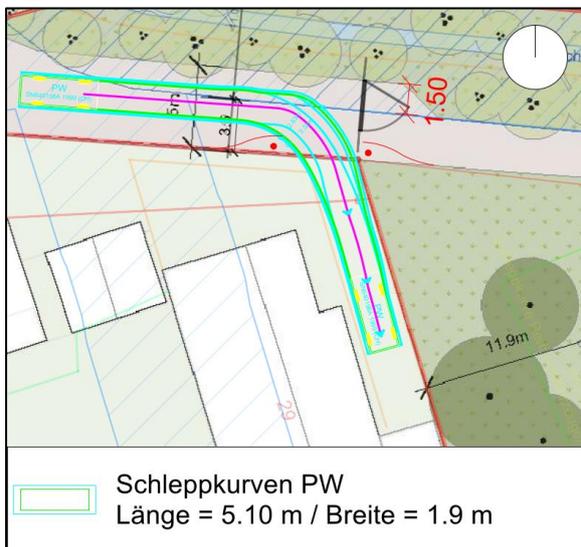


Abb. 3: Schleppkurven Personenwagen Einfahrt ESH (Laueligrabenweg 29); Grundlagenkarte «Heimberg, Louelipark – Richtprojekt»

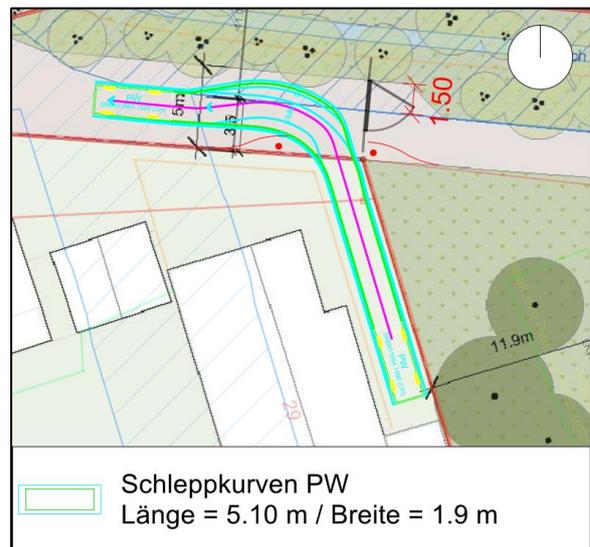


Abb. 4: Schleppkurven Personenwagen Ausfahrt ESH (Laueligrabenweg 29); Grundlagenkarte «Heimberg, Louelipark – Richtprojekt»

4 ZUFAHRT MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Um den Mehrverkehr durch den Louelipark direkt auf das naheliegendste übergeordnete Strassennetz zu lenken, soll die Erschliessung des Loueliparks mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Kantonsstrasse (Bernstrasse) erfolgen. Die Zufahrt zum Louelipark soll daher so auszugestalten, dass eine Verkehrslenkung erfolgt, welche dazu führt, dass Fahrzeuglenkende primär aus östlicher Richtung zum Louelipark fahren, resp. in diese Richtung wegfahren.

Da die Stockhornstrasse von Dritten weiterhin ungehindert befahren werden muss, sind Verkehrsbeschränkungen auf dieser nicht möglich. Die Massnahmen beziehen sich somit ausschliesslich auf die Arealzufahrt. Es werden verschiedene Massnahmenstufen dargestellt, welche etappiert umgesetzt und nach Bedarf erweitert werden können.

Stufe 1: Linienführung inkl. Signalisation und Markierung

Ziel ist es, die Erschliessung über die Kantonsstrasse (Bernstrasse) für motorisierte Fahrzeuglenkende komfortabler auszugestalten als jene über die Alpen- resp. Stockhornstrasse. Um dies zu erreichen, wird die Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse zum Louelipark abgewinkelt vorgesehen. Die beiden Fahrtrichtungen werden mit einer durchgezogenen Mittellinie getrennt. Alternativ kann dies auch durch einen Randstein mit leichtem Anschlag erfolgen.

Um die Situation zudem signalisationsverordnungstechnisch zu regeln, wird ein Rechtsabbiegeverbot (für ausfahrende motorisierte Fahrzeuge, exkl. Motorfahräder) resp. ein Linksabbiegeverbot (für aus Westen einfahrende motorisierte Fahrzeuge, exkl. Motorfahräder) angebracht.

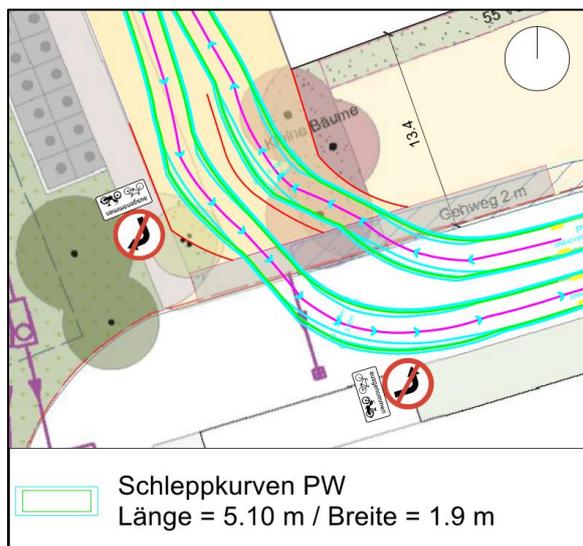


Abb. 5: Zufahrt / Wegfahrt MIV Stufe 1 (Linienführung inkl. Signalisation und Markierung); Grundlagenkarte «Heimberg, Louelipark – Richtprojekt»

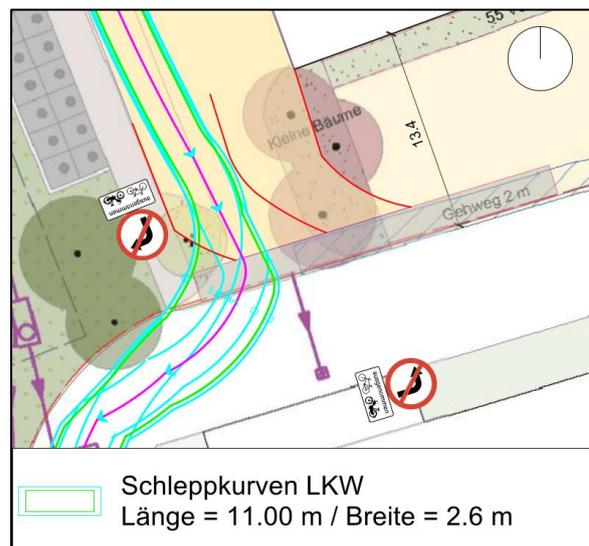


Abb. 6: Wegfahrt Müllabfuhr / Baulichtfahrzeug Stufe 1 (Linienführung inkl. Signalisation und Markierung); Grundlagenkarte «Heimberg, Louelipark – Richtprojekt»

Stufe 2: Verkehrsführung mittels Poller

Addierend zu den Massnahmen der Stufe 1, kann die Linienführung mittels Poller baulich besser gesichert werden. Durch die physische Trennung der beiden Fahrtrichtungen wird die nicht vorgesehene Zufahrt aus westlicher Richtung erschwert.

Um die Wegfahrt auch in westlicher Richtung für die Müllabfuhr und Blaulichtfahrzeuge zu gewährleisten, werden einige Poller so ausgestaltet, dass sie über Funk versenkbar sind.

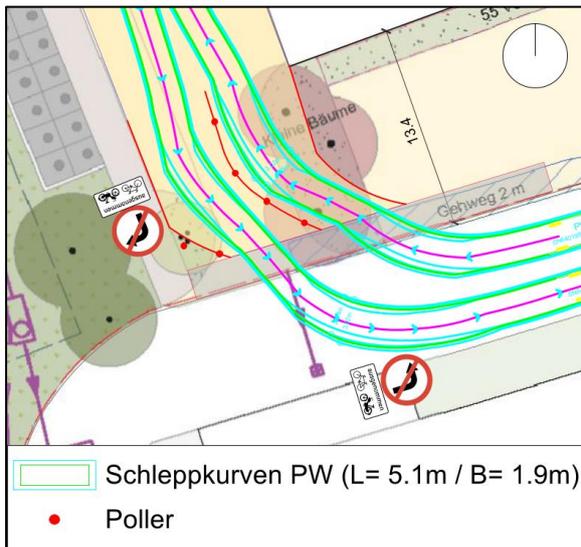


Abb. 7: Zufahrt / Wegfahrt MIV Stufe 2 (Poller);
Grundlagenkarte «Heimberg, Louelipark – Richtprojekt»

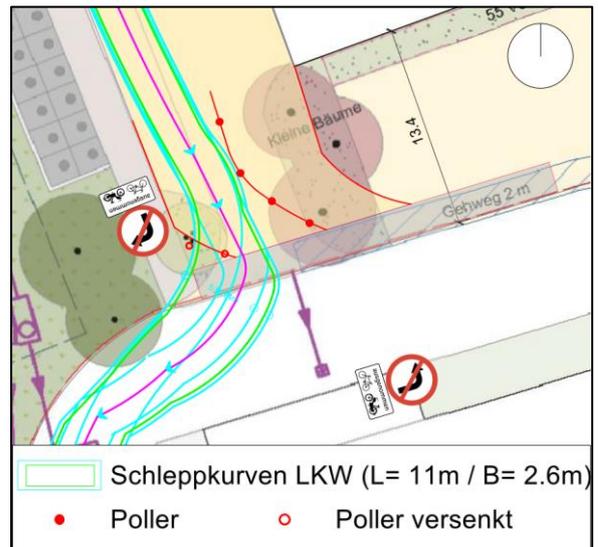


Abb. 8: Wegfahrt Müllabfuhr / Blaulicht Stufe 2 (Poller);
Grundlagenkarte «Heimberg, Louelipark – Richtprojekt»

Anhang 2 Umsetzung Kantonale Vorprüfung

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassungen
...			
	<h3>1. Allgemeines zur Vorprüfung</h3>		
	<h3>2. Ausgangslage</h3>		
	<p>Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung «Louelipark» inklusive Änderungen des Zonenplans, des Richtplans sowie des Zonenplans Naturgefahren und Gewässerraum zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.</p>		
	<h3>3. Gewässerraum Loueligrabe</h3>		
	<p>Gemäss Überbauungsplan wird der Baubereich I direkt an den Gewässerraum des Loueligrabe angrenzen. Der Gewässerraum muss aus wasserbaupolizeilichen Gründen vollständig von jeglichen Tief- und Hochbauten, Anlagen, Installationen und Terrainveränderungen freigehalten werden. Das schliesst mit ein, dass beispielsweise auch Baugruben, Baugrubensicherungen, aussenstehende Heizungsanlagen, Lüftungen, Lichtschächte, Werkleitungen (ausgenommen den Gewässerraum auf die kürzeste Distanz querende, dabei das Gewässer in ausreichender Tiefe unterquerende Werkleitungen) ausserhalb des Gewässerraums eingeplant werden müssen. Der Baubereich I inkl. die Erstellung des Gebäudes sind auf den Gewässerraum abzustimmen, nicht umgekehrt. Die grundsätzliche Machbarkeit und konkret der mindestens erforderliche Raumbedarf ausserhalb des Gewässerraums für die Erstellung des Gebäudes I und dessen Nebenanlagen sind zu prüfen und zu klären. Ein entsprechender Nachweis ist im Erläuterungsbericht aufzunehmen. Allenfalls ist eine Anpassung des Baubereichs I erforderlich. (GV)</p>		
	<p>Der Gewässerraum überlagert den «Aussenraum Baubereich I» und den «Baubereich I» ganz leicht. Dies ist nicht zulässig und muss korrigiert werden. (GV)</p>		
		<p>Kennntnisnahme</p>	
		<p>Der Vorbehalt wird zur Kenntnis genommen. Allenfalls muss das Gebäude nach Norden verschoben werden, damit die gesamte Baugrube ausserhalb des Gewässerraums liegt. Um genügend Spielraum für die weitere Projektierung zu haben wird der Baubereich nordseitig um 3.5 m vergrössert. Grundsätzlich definieren Baubereiche die endgültige Lage der Hochbauten und berücksichtigen Baugruben nicht, da diese nur vorübergehende Eingriffe sind.</p>	EB, UeP, UeV
		<p>Grundsätzlich erfolgt die Renaturierung des Gewässerraums (heute weitgehend befestigt/bebaut) gleichzeitig mit der Altlastensanierung und der Erstellung der Hochbauten. Es wird bei der weiteren Bauprojektierung mit den zuständigen Amtsstellen zu klären sein, in wie weit während der Bauphase provisorische und geringfügige Eingriffe im künftig renaturierten Gewässerraum möglich sind. Allenfalls kann damit die Verschiebung des Gebäudes vermieden werden resp. geringer ausfallen.</p>	
		<p>Der GWR und die angrenzenden Bereiche werden präzise aufeinander abgestimmt. Die Gewässerraumbreite von 11.0 m ist überall sichergestellt.</p>	UeP

Anhang

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassungen
<p>Der Gewässerraum wird westlich des Überganges Quartierstrasse mit dem "Aussenraum Wohnen" sowie östlich des Überganges Quartierstrasse mit dem "Aussenraum Quartierspark" überlagert. Art. 15 resp. Art. 17 UeV sind jedoch nicht mit den übergeordneten Bestimmungen zum Gewässerraum bzw. zur Wasserbaupolizei vereinbar. Im Bereich des Gewässerraums gilt daher Art. 22 UeV abschliessend. Wir empfehlen Ihnen daher, bei Art. 15 und Art. 17 UeV auf Art. 22 UeV zu verweisen. (E)</p>	<p>Vorbehalt</p>	<p>Der Vorbehalt ist richtig. Da westlich des Überganges Quartierstrasse ohnehin der Aussenraum Wohnen vollständig vom GWR überlagert wird, wird auch dieser Bereich als Aussenraum Quartierspark festgelegt. Damit ist der Verweis nur in Art. 19 nötig.</p>	<p>UeP UeV Art. 19</p>
<p>Im Überbauungsplan sind die Linienführungen inkl. der voraussichtlichen max. Breiten der beiden neuen Übergänge MIV und LV zur Erschliessung des Louelipark eingetragen. Die Linienführung und die Breite eines Überganges genügt für eine Beurteilung, insbesondere hinsichtlich der späteren Machbarkeit, nicht. Neue Übergänge müssen grundsätzlich den Anforderungen an die Hochwassersicherheit genügen. Es muss insbesondere ein ausreichendes Abflussprofil mit Freibord eingehalten werden können. Diese Grundanforderung kann wesentliche Auswirkungen auf Strassen-/Weganschlüsse haben und in ungünstigen Fällen das Anlegen eines neuen Überganges an einer bestimmten Stelle verunmöglichen. Im vorliegenden Fall müssen die beiden neuen Übergänge auf die Hochwasserschutzplanungen der Gemeinde Heimberg abgestimmt werden. Die technische Machbarkeit der beiden neuen Übergänge ist aus Sicht Wassergefahren und Wasserbau zu prüfen und im Erläuterungsbericht darzulegen. (GV)</p>		<p>Das «Gutachten Wassergefahren» der Flussbau AG, Bern vom 22. Oktober 2024 (Beilage 5 zum Erläuterungsbericht, Details vgl. insbes. Kapitel 10.5) zeigt die Machbarkeit der Gewässerquerungen bezüglich des Hochwasserschutzes und die Abstimmung auf die Hochwasserschutzprojekte der Gemeinde auf. Insbesondere kann eine Brücke in der Höhenlage der Quartierstrasse das für ein HQ₃₀₀-Ereignis erforderliche Schutzkote einhalten.</p>	<p>EB, UeP, UeV</p>
<p>Gemäss Kapitel 5.6 des Erläuterungsberichtes besteht teilweise eine mittlere Gefährdung durch Naturgefahren. Im Erläuterungsbericht wird zudem aufgeführt, dass bei Gebäuden, die an gefährdete Bereiche grenzen, bei der Anordnung von bodennahen Gebäudeöffnungen der Hochwassersituation Rechnung zu tragen ist. Es muss daher bereits im Rahmen der Überbauungsordnung aufgezeigt werden, ob entsprechende Massnahmen ergriffen werden müssen. Allfällig erforderliche Massnahmen müssen in den Überbauungsvorschriften festgelegt werden. (GV)</p>		<p>Die minimalen Schutzkoten für Gewässerquerungen, Wasserbau und Gebäude werden gemäss dem Gutachten in der Überbauungsvorschriften festgehalten. Wenn Nachgewiesen wird, dass der Hochwasserschutz anderweitig sichergestellt ist, kann von diesen minimalen Koten im Baubewilligungsverfahren abgewichen werden.</p>	<p>EB, UeV</p>
		<p>Das «Gutachten Wassergefahren» der Flussbau AG, Bern vom 22. Oktober 2024 (Beilage 5 zum Erläuterungsbericht) zeigt, dass der Hochwasserschutz am Loueligraben innerhalb des Gewässerraums genügend sichergestellt werden kann. Da jedoch oberhalb des Areals noch nicht genügende Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt sind, kann es zu grossflächigen Überschwemmungen im Areal kommen. Um dieser Gefährdung gerecht zu werden, müssen zusätzlich für jeden Baubereich Schutzkoten festgelegt werden.</p>	

Anhang

Thema
Vorbehalt
Anpassungen
Stellungnahme der Gemeinde
Die minimalen Schutzkoten für Gewässerquerungen, Was-
serbau und Gebäude werden gemäss dem Gutachten in
den Überbauungsvorschriften festgehalten. Wenn Nach-
gewiesen wird, dass der Hochwasserschutz anderweitig
sichergestellt ist, kann von diesen minimalen Koten im
Baubewilligungsverfahren abgewichen werden.

5. Überdeckte Fläche des Loueligrabe

Aktuell sind rund 26 m des Gewässers durch Überquerungen (4 Querrungen) überdeckt. Gemäss Erläuterungsbericht Seite 28 sollen nur noch 19 m (2 Querrungen) überdeckt sein. In Art. 22 UeV sind jedoch 23 m (18 m + 5 m) angegeben. Dies ist zu bereinigen. Zudem ist abzuklären, ob die überdeckte Fläche des Louelgrabens weiter reduziert werden kann (ggf. ist die Standortgebundenheit der Erschliessung darzulegen). (GV)

Die minimale Breiten der Gewässerquerungen wurden EB, UeV, UeP überprüft und dokumentiert (vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 3.2 und Anhang 1). Daraus ergibt sich:

- Bei der minimalen Breite der Quartierstrasse inkl. LV-Achse/Trottoir ist, dass im Bereich der Querung die Fahrgometrie der Feuerwehr zu berücksichtigen. die
- Die minimale Breite für die interne Fusswegverbindung wird auf 3.0 m beschränkt (inkl. Geländer und Konstruktion der Brücke).
- Die Widerlager/Fundamente der Brücken liegen vollständig ausserhalb des Gewässerraums.

Art. 22 UeV: minimale Breite anpassen
UeP: Projektierte neue Gewässerüberdeckung (H) an Erkenntnisse anpassen.

6. Planbeständigkeit

Der Zonenplan Naturfahren und Gewässerraum ist noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Er soll mit der vorliegenden Planung bereits geändert werden (dicht überbautes Gebiet fällt weg). Bezüglich der Planbeständigkeit fehlen entsprechende Ausführungen. Dies muss im Erläuterungsbericht ergänzt werden. (GV)

Planbeständigkeit im EB darlegen: Bisher fast vollständig EB versiegelt, neu freigehalten, aufgewertet und in Quartierspark integriert. Ausgehend vom Ergebnis des QS-Verfahrens und da der bisher kanalisierte Gewässerverlauf nicht massgebend sein kann wird der GWR teilweise leicht verschoben oder asymmetrisch angeordnet. Die Mindestbreite 11.0 m wird eingehalten und gegenüber dem bisherigen Zustand nicht mehr als dicht überbaut angesehen (keine Reduktionsmöglichkeit)

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassungen
<p>Der kommunale Richtplan ist noch nicht rechtskräftig. Für Änderungen am kommunalen Richtplan muss ebenfalls die Planbeständigkeit behandelt und im Erläuterungsbericht dargelegt werden. (GV)</p>		<p>Planbeständigkeit im EB darlegen: Der Richtpläneinhalt wurde erlassen, damit das Gebiet «Bir Underfüerig» in einem separaten Verfahren bearbeitet werden kann. Mit der UeO Loelipark ist eine erste Etappe dieser Entwicklung in Gang, entsprechend ist auch der Koordinationsstand im Richtplan anzupassen.</p>	EB
<p>Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass die vorliegenden Änderungen der baurechtlichen Grundordnung und des kommunalen Richtplans erst genehmigt werden können, wenn die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Heimberg in Rechtskraft erwachsen ist. (H)</p>		<p>Kenntnisnahme</p>	
<h2>7. Änderung Zonenplan</h2>			
<p>Bei «alter Zustand» ist die Verkehrsfläche im Wirkungsbereich der Änderung nicht korrekt eingeführt (weiss statt grau). Dies ist anzupassen. (GV)</p>		<p>Die Verkehrsfläche wird hellgrau dargestellt.</p>	ZP-Ae
<h2>8. Änderung Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum</h2>			
<p>Die Gemeinde führt im Erläuterungsbericht auf Seite 25 folgendes aus: «Der Gewässerraum des Loueligrabens wird geringfügig nach Norden verschoben (vgl. Kapitel 2.1.)» In Kapitel 2.1 steht jedoch nur ein Satz zum Entlastungsstollen vom Loueligraben zur Aare. Seite 27 des Erläuterungsberichtes enthält folgende Angabe: «Aufgrund der Lage des Baubereichs I wird der angrenzende Gewässerraum um ... m nach Süden verschoben.» Auf Seite 35 des Erläuterungsberichtes steht dann wieder: «Der Gewässerraum des Loueligrabens wird in diesem Abschnitt zusätzlich um 2.0 m nach Norden verschoben.» Aus der Änderung des Zonenplans Naturgefahren und Gewässerraum ist einzig die Aufhebung des dicht überbauten Gebietes ersichtlich. Ob jedoch ebenfalls der Gewässerraum verschoben wird, ist unklar. Dies ist gesamthaff zu bereinigen. (GV)</p>		<p>Anpassung ZP GWR-Ae:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessung der Verschiebung - Koordinatenvermessung GWR neu <p>Erläuterungen im EB präzisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generelle Revitalisierung Loeligrabe aus dem Kanal innerhalb des GWR -> bisherige Lage Gewässer nicht mehr entscheidend (Vorbehalt Nachweis Hydraulik und HWS/Wasserbau im Gutachten (vgl. Ziffer 4) und im Bauprojekt - Verschiebung GWR zwischen I und J um 1.6 m nach Süden - Verschiebung GWR bei LV-Verbindung um 2.9 m nach Norden 	ZP GWR-Ae, EB
<h2>9. Überbauungsplan</h2>			
<p>Die Anschlussbereiche «gemeinschaftliche Fusswegverbindungen» sind als Inhalte aufgeführt und liegen im Baubereich J inmitten des Baubereichs. Aufgrund der Tatsache, dass die projektierten Gebäude und Balkone einzig als Hinweis dargestellt werden, besteht die Möglichkeit, den Baubereich J vollständig auszunutzen. In diesem Fall können die Anschlussbereiche der gemeinschaftlichen Fusswegverbindungen nicht mehr eingehalten werden. Dies ist zu korrigieren. (GV)</p>		<p>Die Anschlussbereiche beim Baubereich J werden auf die Baubereichsbegrenzungen verschoben.</p>	UeP

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassungen
	10. Überbauungsvorschriften		
Art. 1	Die vorliegende Überbauungsordnung heisst «Louelipark» und nicht «Rigips». Dies ist zu bereinigen. (GV)	korrigiert	UeV
Art. 4	Die Inhalte sowie die Hinweise stimmen teilweise nicht mit der Legende des Überbauungsplanes überein. Dies ist zu bereinigen. (GV)	korrigiert	UeV, UeP
Art. 5 Abs. 2	Wir empfehlen Ihnen, den zweiten Satz dieser Bestimmung grammatikalisch zu überarbeiten. (E)	korrigiert: Es kann als selbsterklärend vorausgesetzt werden, dass es sich bei der HNF um HNF für Verkaufsnutzung handelt.	UeV
Art. 6 Abs. 6	Der «Bereich für grössere Spielfläche» muss zwingend von An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten freigehalten werden. Die grössere Spielfläche ist daher bei den «Bereichen ohne Bebauung» entsprechend zu ergänzen. (GV)	An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten werden explizit ausgeschlossen (Ergänzung in Art. 23 Abs. 2). Unterrirdische Bauten sollen hingegen möglich bleiben, auch wenn dies bisher nicht als notwendig erachtet wird. Entsprechend zählen diese Flächen nicht zu den Bereichen ohne Bebauung nach Art. 6 Abs. 7 (bisher Abs. 6, unverändert).	UeV EB
Art. 7 und Art. 12	Dem Richtkonzept wird im ersten Satzteil nur illustrierender Charakter zugesprochen, muss aber gemäss zweitem Satzteil zwingend beigezogen werden. Dies ist ein Widerspruch. Entweder hat das Richtkonzept nur illustrierenden Charakter oder es ist verbindlich/massgebend und muss beigezogen werden. Falls das Richtkonzept verbindlich ist, muss dieses im Anhang zu den Überbauungsvorschriften aufgeführt werden. (GV)	Zweiten Satz streichen. Als verbindliche UeO-Inhalte sind aus dem Richtkonzept übernehmen: – Baubereiche: Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der Baukörper – Dachform pro Baubereich, Dachgestaltung – Gestaltungsgrundsatz: Abgestimmte Gestaltung – Abgrenzung, Zweck und Gestaltungsgrundsätze der verschiedenen Aussenräume Nicht in der UeO geregelt sind: – Materialisierung der Gebäude, Aussenräume etc. – Verteilung des gesamten Nutzungsmasses auf die Baukörper Fazit: Die nicht geregelten Themen sind noch nicht abschliessend diskutiert und deshalb bei der weiteren Projektierung und Qualitätssicherung zu erarbeiten. Es besteht kein Bedarf für eine weitergehende Verbindlichkeit des Richtkonzepts.	UeV EB

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassungen
Art. 8 und Art. 13	Nach diesen Bestimmungen muss die Fachberatung die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Richtkonzept beurteilen. Demnach wäre das Richtkonzept verbindlich. Mit den Bestimmungen in Art. 7 und 8 bzw. Art. 12 und 13 UeV ist unklar, für welche Inhalte das Richtkonzept verbindlich sein soll. Diese Bestimmungen sind entsprechend klar und widerspruchsfrei zu formulieren. (GV)	Letzten Satz umformulieren: ... mit den Gestaltungsvorgängen der UeO.	UeV EB
Art. 11 Abs. 2	Da im Baubereich J ebenfalls Steildächer zugelassen sind, muss in Art. 6 Abs. 1 dazu auch zwingend eine Fh tr. festgelegt werden. (GV)	Für den Baubereich J wird eine Fh tr von 13.0 m festgelegt. Bei einem Pult- oder Sheddach ist der massgebende Messpunkt für die Fh tr auf der niedrigeren Dachkante («Traufe») massgebend.	UeV
Art. 19	Diese Bestimmung sollte ergänzt werden, dass der Aussenraum Quartierpark ebenfalls naturnah gepflegt werden soll. (E)	ergänzt.	UeV

11. Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht wird dargelegt, dass sich auf dem Areal keine schützenswerten Naturobjekte befinden. Uferbereiche (Art. 18 Abs. 1bis NHG) und Ufervegetation (Art. 21 NHG) sind jedoch im Sinne des natur- und Heimatschutzgesetzes des Bundes geschützt. Dies ist zu bereinigen. **(H)**

12. Weiter Empfehlungen und Hinweise

12.1 Ortsbildschutz: Fassadenhöhen

Das Bebauungskonzept zeigt eine geschickte Nutzungsverteilung im anspruchsvollen Umfeld und schafft es, sehr spezifische Räume mit einer hohen Wohnqualität zu entwickeln (Bachlauf, Innenhof, Siedlungsstrasse). Die volumetrische Entwicklung mit den differenzierten Gebäudehöhen ist schlüssig entwickelt. Die Hochpunkte sind mit bedacht gewählt, das neun geschossige Volumen steht hinter dem flachen Gewerbebau und dem Hochviadukt in gebührendem Abstand zu den Nachbarbauten. Die siebengeschossigen Punktbauten stehen in grossem Abstand zum Gewässer, dem Gewerbebau und der bestehenden Siedlung. Die Gebäude sind höher als ihr Umfeld. Durch die geschickte Setzung gelingt es, die Anforderungen des Ortsbildes, der Aussenraumgestaltung und der inneren Siedlungsqualität sehr gut zu erfüllen. Die OLK-Gruppe Oberland hat keine ortsbaulichen Vorbehalte zur vorliegenden UeO. Das AGR teilt die Einschätzung der OLK-Gruppe Oberland. **(H)**

Anhang

Kenntnisnahme
 Ergänzung im EB

Ergänzung im EB: Es besteht in geringem Umfang Ufervegetation, die nach NHG geschützt ist, jedoch keine Bestockung mit Sträuchern oder Bäumen umfasst. Diese wird mit dem Projekt erhalten resp. auf grössere und auch aus ökologischer Sicht wesentlich wertvollere Flächen ausgeweitet.

EB

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassungen
12.2 Erschliessungsgüteklasse	In unmittelbarer Nähe des Planungsperrimeters befindet sich der Bahnhof von Heimberg, der von der S41 (Thun – Hasle-Rüegsau – Burgdorf – Solothurn) sowie der S43 (Thun – Konolfingen) bedient wird. Zudem liegen die beiden Bushaltestellen "Heimberg, Laueligrabenweg" und "Heimberg, Bahnhof" in der Nähe, die von der Buslinie 31.003 (Heimberg-Steffisburg-Thun-Allmendingen-Blumenstein) der STI angefahren werden. Das Areal ist damit der ÖV-Erschliessungsgüteklasse "C" zugewiesen. (H)	Kenntnisnahme Ergänzung im EB	EB
12.3 Bahnanlagen	Die BLS AG erneuert die Bahnanlagen zwischen Konolfingen und Thun. In der Gemeinde Heimberg wird die Lage des Streckengleises optimiert, was zur Aufhebung des Anschlussgleises führt. Mit der neuen Streckenführung und zur Sicherstellung der zukünftigen Perronnutzlänge von 110 m (langfristig erweiterbar auf 150 m) benötigt die BLS zusätzlichen Raum. Daher wurde bei der Parzelle Nr. 239 die Abgrenzung des Projektperimeters entsprechend den Projekten der BLS AG festgelegt. Die Integration der Bedürfnisse der Bahninfrastruktur in die Planung der UeO Louelipark wird vom AÖV begrüsst. (H)	Kenntnisnahme	
12.4 Fussweg	Es ist geplant, die bestehende Unterführung des Bahnhofs Heimberg auszubauen, um eine komfortable Fuss- und Veloverkehrsverbindung sowie einen aufgewerteten Bahnhofplatz östlich der Gleise zu schaffen. Die Anbindung des Areals an den Bahnhof könnte durch die Integration des Fabrikwegs in das vorgesehene Fusswegenetz verbessert werden. (H)	Das Anliegen wurde bereits (mehrfach) mit der betroffenen Nachbarschaft (Privatweg) besprochen. Der Weg kann bis auf weiteres nicht für die Allgemeinheit geöffnet werden, entsprechend wird dies auch in der UeO nicht verankert. Falls sich dereinst die Situation ändert, könnte dies ohne weiteres nachgeholt werden.	
12.5 Bahnlärm	Das Büro Gartenmann Engineering hat die Lärmbelastung der angrenzenden BLS-Eisenbahnlinie untersucht. Die Anordnung der Gebäudekörper wurde so entworfen, dass die Gebäude E und J den Bahnlärm im Osten weitestgehend abschirmen. Die Berechnungen haben gezeigt, dass hinsichtlich des Eisenbahnlärms für die neu geplanten Wohnbauten in den Baubereichen A-I die IGW ES II, für das gemischte genutzte Gebäude im Baubereich J die IGW ES III eingehalten werden. Das AÖV begrüsst diese Prüfung im Bereich Lärmbelastung, eine definitive Beurteilung kann aber erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. (H)	Kenntnisnahme	
12.6 Luftreinhalteung – Strassenverkehr	Gemäss Kapitel 5.7 des Erläuterungsberichts liegt der erwartete Mehrverkehr bei ca. 1'020 Fahrten DTW. Für die Beurteilung der lokalen lufthygienischen Belastbarkeiten wird der DTW von 15'400 angenommen. Unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Bestimmung der lokalen lufthygienischen Belastbarkeit kann ermittelt werden, dass die lufthygienischen Belastbarkeiten auf den relevanten Strassenabschnitten durch den zusätzlichen Mehrverkehr nicht überschritten werden. Daher stellt die Planung aufgrund ihres nutzungsabhängigen Verkehrserzeugungspotentials die lokale Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in Frage und trägt den Belangen der Luftreinhalteung im Bereich Strassenverkehr genügend Rechnung. (H)	Kenntnisnahme Ergänzung im EB	

Anhang

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassungen
12.7 Nicht ionisierende Strahlung		Kenntnisnahme	
Für die Überbauungsordnung Louelipark bzw. die Änderung des Zonenplans kann aus Sicht des Schutzes vor nichtionisierender Strahlung zugestimmt werden. Eine abschliessende Beurteilung findet in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren statt. (H)			
12.8 Belastete Standorte		Kenntnisnahme	
Das Grundstück Nr. 239 ist im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Bauvorhaben in belasteten Standorten sind vom Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbereich Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. (H)			
12.9 Transformatorstation / Kabelleitungen		Kenntnisnahme	
Die Transformatorstation der BKW Energie AG ist von der Überbauungsordnung «Louelipark» betroffen, welches zudem die bestehenden 16/0.4 Kilovolt-Kabelleitungen beeinträchtigen könnte. Bauvorhaben müssen daher vorgängig mit der BKW Energie AG abgestimmt werden, um den Schutz und die Funktionsfähigkeit der Leitungen und der Station zu gewährleisten. (H)			
12.10 Energie		Kenntnisnahme	
Die Gemeinde Heimberg verzichtet darauf, Energievorschriften in den Überbauungsvorschriften aufzunehmen. Es steht der Gemeinde grundsätzlich offen, von ihren Kompetenzen gemäss Art. 13 ff. KEng Gebrauch zu machen. (H)			
12.11 Veloabstellplätze		Kenntnisnahme	
Bei einer Überbauung dieser Grössenordnung in der Agglomeration Thun mit Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Heimberg, zum kantonalen Radweg Heimberg – Thun und im unmittelbaren Einzugsbereich der Velovorrangroute Bern – Münsingen – Thun ist davon auszugehen, dass die gemäss BauV vorgeschriebene Mindestanzahl an Veloabstellplätzen den Bedarf der Bewohner und Besucher der neuen Überbauung nicht wird decken können. Wir empfehlen, in einem Verkehrsgutachten abzuschätzen, wie hoch der Bedarf aufgrund der Lage sein dürfte und eine entsprechend höhere Mindestzahl an Veloabstellplätzen in der UeO festzulegen. (H)			
12.12 Strassenlärm		Kenntnisnahme	
Gemäss Stellungnahme des Dienstleistungszentrums des Tiefbauamtes werden die geltenden Lärmgrenzwerte an allen Standorten eingehalten. (H)			
12.13 Ausnahmebewilligungen für Eingriffe in geschützte Biotope oder Naturobjekte		Kenntnisnahme	
Gesuche um Ausnahmebewilligungen für Eingriffe in geschützte Biotope oder Naturobjekte sind mit den entsprechenden Planunterlagen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens via Leitbehörde bei der Abteilung Naturförderung zu beantragen. (H)			

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassungen
12.14 Grundstücksentwässerung			
Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. (H)		Kenntnisnahme	
12.15 Wasserversorgung			
Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. (H)		Kenntnisnahme	
13. Weiteres Vorgehen			
Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).		Kenntnisnahme	Anhang
Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.		Die Schlüsselthemen Gewässerquerung und Hochwasserschutz wurden parallel zur Vorprüfung und im Austausch mit den betroffenen Amtsstellen durch Fachpersonen bearbeitet und geklärt (siehe oben). Die weiteren Vorbehalte konnten gemäss dieser Auswertung bereinigt werden. Auf eine abschliessende Vorprüfung wird deshalb verzichtet.	
Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).			
Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).			
Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsratsstatthalteramt zuzustellen.			
Die Pläne und Vorschriften sind in 6-facher Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).			

Beilagen

Beilage 1 Schlussbericht Ideenstudie

Schlussbericht Ideenstudie Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg vom November 2021

Beilage 2 Lärmgutachten

Lärmgutachten der Gartenmann Engineering vom 8. Februar 2023

Beilage 3 NIS Nachweis Umbau Bahnhof Heimberg

Gutachten zur nicht ionisierten Strahlung der BLS Netz AG vom 31. Juli 2020

Beilage 4 Verkehrsgutachten

Verkehrsgutachten «Auswirkungen Mehrverkehr und allfällige Massnahmen» der verkehrsteiner, Bern vom 8. November 2023

Beilage 5 Gutachten Wasserbau und Hochwasser

Gutachten «Wassergefahren» der Flussbau AG vom 22. Oktober 2024