Einwohnergemeinde Seftigen

Überbauungsordnung «Pfandersmatt»

Erläuterungsbericht

MITWIRKUNG

21. Juni 2022

Aufträge / 852 / 852_Ber_220621_Erlaeuterungen_Pfandersmatt.docx / 07.07.2022 / fi / ro

Verfasser:

LOHNER+PARTNER

PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Planungsbehörde Überbauungsordnung «Pfandersmatt»

Einwohnergemeinde Seftigen

Bauherrschaft

Gerber Champignons AG, Seftigen

Verfasser Richtprojekt «Pfandersmatt»

Schwegler Architektur AG, Gettau

Planer Überbauungsordnung

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Raumplanerin FSU, Projektleiterin/Hochbauzeichnerin

Inhalt

Vorwort **4**

1 Ausgangslage **5**
1.1 Neubau Produktionswerk 5
1.2 Planungsperimeter 6
1.3 Baurechtliche Situation 6
1.4 Richtprojekt 7

2 Überbauungsordnung «Pfandersmatt» **8**
2.1 Was ist eine Überbauungsordnung 8
2.2 Überbauungsplan und -vorschriften 8

3 Änderung der baurechtlichen Grundordnung **10**

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt **11**
4.1 Relevanzmatrix 11
4.2 Raumplanung 12
4.3 Naturgefahren 13
4.4 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete sowie Kulturdenkmäler und archäologische Stätten 13
4.5 Schutz des Kulturlandes 14
4.6 Verkehr 14
4.7 Energie 15
4.8 Entwässerung 15

5 Planerlassverfahren **16**
5.1 Mitwirkung 16
5.2 Vorprüfung 17
5.3 Einspracheverfahren (öffentliche Auflage) 17
5.4 Beschluss 17

Anhang **18**
– Stellungnahme zur ortsbaulichen Integration, 5. Mai 2022
– Stellungnahme Standortförderung Kanton Bern, 25. Februar 2022
– Stellungnahme ERT, 11. Mai 2022

Beilagen
– Richtprojekt «Neubau Produktionswerk», 6. April 2022
– Fachbericht FFF Fruchtfolgeflächen, 1. Juli 2022
– Bericht zur MIV-Erschliessung Pfandersmatt Süd, 17. Juni 2022

Vorwort

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern durch das beauftragte Planungsbüro in Zusammenarbeit mit dem Projektverfasser des Richtprojekts «Neubau Produktionswerk» verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Neubau Produktionswerk

Die Gerber Champions AG ist der älteste Champignon-Zuchtbetrieb der Schweiz, der 1937 von Fritz Gerber gegründet und bis 2017 von Hans-Ulrich und Elsbeth Gerber in dritter Generation erfolgreich geführt wurde. Am 1. April 2017 übernahm Cyrill Busslinger den Betrieb im Rahmen der Nachfolgeregelung von Familie Gerber. Mitte 2020 wurde die Firma an die Wauwiler Champignons AG verkauft und wird heute als eigenständige Firma weitergeführt.

Als einer der grössten Zuchtbetriebe der Schweiz produziert die Gerber Champignons AG mit ihren 70 Mitarbeitenden ca. 1'200 Tonnen weisse und braune Champignons pro Jahr und beliefert vor allem Grossverteiler, Gemüsehändler und Gastronomiebetriebe. Die Champignonzucht erfolgt aus einer komplexen Abfolge von unterschiedlichen Klimaeinstellungen (Luft- und Substrattemperatur, Luftfeuchtigkeit, etc.) und geerntet wird nach drei bzw. vier Wochen in zwei Pflückwellen per Hand.

Der heutige Betrieb in Seftigen wurde Mitte der 80er Jahre gebaut. Nach fast 40 Jahren drängt sich nun eine Modernisierung auf. Die Firma Gerber Champignons AG möchte daher ihren bestehenden Standort in Seftigen erweitern. Mit dem Neubau des Produktionswerkes wird einer der mordernsten Bio-Champignons-Zuchtbetriebe von Europa realisiert.

1.2 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter für den Neubau des Produktionswerks umfasst die Parzellen Seftigen-Gbbl. Nrn. 418, 605 sowie Teile der Parzellen 350, 426 und 650. Die Arealfläche beträgt 9'980 m^2.

Abb. 1: Planungsperimeter

1.3 Baurechtliche Situation

Der Planungsperimeter liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt nördlich an die bestehende Arbeitszone A3 an. Für die Realisierung des neuen Produktionswerks ist eine Erweiterung der bestehenden Arbeitszone Pfandersmatt erforderlich. Auf Grundlage des Richtprojekts «Neubau Produktionswerk» soll eine neue Überbauungsordnung «Pfandersmatt» erlassen werden.

1.4 Richtprojekt

Vgl. Richtprojekt «Neubau Produktionswerk», 6. April 2022 (Beilage).

Der Neubau des Produktionswerks sieht einen Baukörper mit einem befahrbaren Unterschoss sowie zwei Vollgeschossen für Pilzproduktion und Verarbeitung vor. Im Kopfbau entlang der Zufahrtsstrasse sind die Logistik und Büroräume angeordnet. Die Gebäudeabmessungen ergeben sich durch die Addition der sieben Pilzzuchträume, welche in Länge, Breite und Höhe durch den Produktionsprozess vorgegeben sind. Die Funktionen werden in einem kompakten, ruhigen Gesamtvolumen zusammengefasst und zurückhaltend in die Umgebung eingebettet.

Materialisierung

Die Konstruktion in Beton, Stahl und Holz wird mit einer Gebäudehülle aus vorgehängten, gedämmten Holzelementen verkleidet. Die Fassaden werden auf drei Seiten durch die graubraune Holzschalung leicht strukturiert. Der Kopfbau hebt sich als repräsentatives Element etwas dunkler vom Produktionsvolumen ab und ist mit dem Zugang in Richtung Bahnhof Burgistein ausgerichtet.

Energie

Mit überdurchschnittlich gedämmter Aussenhülle sowie mittels Wärmerückgewinnung von Prozess- und Abwärme wird ein sparsamer Umgang mit Energie angestrebt. Das begrünte Flachdach ist mit einer leistungsfähigen Fotovoltaikanlage belegt, welche einen grossen Teil des eigenen Strombedarfs deckt. Technische Anlagen wie Rückkühler oder Lüftungsrohre über den einzelnen Produktionsräumen überragen das Gebäude um bis zu zwei Meter.

Umgebungsgestaltung

Versiegelte Erschliessungsflächen um das Gebäude werden minimiert. Ein grosser Teil der Parkierung wird in der Tiefgarage im Untergeschoss untergebracht. Die oberirdischen Parkplätze werden mit Bäumen und entsprechenden Belägen begrünt. Die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen schliessen ohne Grünheckenabschlüsse an das Gebäude und die Aussenflächen an.

2 Überbauungsordnung «Pfandersmatt»

2.1 Was ist eine Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung hat das Ziel, besondere Entwicklungsabsichten in einem bestimmten Perimeter der Gemeinde zu definieren und zu sichern. Die Gemeinde definiert parzellenscharf, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und/oder zu schützen sind. Gegenüber den Regelzonen können differenzierte Bestimmungen für den Perimeter einer Überbauungsordnung festgeschrieben werden.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörenden Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung sowie zu Umweltschutzthemen (u.a. Lärmempfindlichkeitsstufe) festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

2.2 Überbauungsplan und -vorschriften

Soweit der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften nichts anders bestimmen, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Seftigen sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die Parzellen Seftigen-Gbbl. Nrn. 418, 605 sowie Teile der Parzellen Seftigen-Gbbl. Nrn. 350, 426 und 650.

Art der Nutzung

Für die Nutzungsart gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (Art. 211 Baureglement) der Einwohnergemeinde Seftigen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist mit der Stufe

«ES IV» festgelegt.

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird durch die Baubereiche und die zulässigen Höhen definiert.

Baubereiche

Mit den Baubereichen wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der Bauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften. Dachvorsprünge, Vordächer, Aussentreppen, Lichtschächte und dgl. können die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A, B und C bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «plus» überragen.

Höhen

In der Überbauungsordnung wird mit absoluter Meereshöhe die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punktes der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) in einem Baubereich festgelegt. Mit dem unteren Referenzpunkt für die Baubereiche wird die minimale Höhenlage des tiefsten Punktes des massgebenden Terrains (gemäss Art. 1 BMBV) in einem Baubereich festgelegt.

Die technisch bedingten Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, Gebäudeteile für Sonnenschutz und dgl.) dürfen die maximale Höhenlage des höchsten Punktes der Dachkonstruktion um das technisch bedingte Minimum, jedoch maximal 2.0 m überragen.

Gestaltung

Auf der Grundlage des Richtprojekts «Neubau Produktionswerk» vom 6. April 2022 werden für die weiteren Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgelegt.

Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung der kommunalen Fachberatung unterbreitet werden.

Erschliessung

Mit der Überbauungsordnung werden innerhalb des Areals «Pfandersmatt» die Erschliessung geregelt sowie der Anschluss an die bestehende Zufahrtsstrasse definiert.

3 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Pfandersmatt» erfolgt auch eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Zonenplan

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird im Zonenplan eingetragen.

Baureglement

Im Baureglement wird der Art. 321 mit der UeO «Pfandersmatt» ergänzt.

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der UeO «Pfandersmatt» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	■
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	■
Wald	○
Verkehr	□
Ver- und Entsorgung, Leitungen	○
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser und Entwässerung	□
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

■ Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
□ Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
○ Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

4.2 Raumplanung

Bedarf

Die Firma Gerber Champignons AG möchte ihren bestehenden Standort in Seftigen erweitern. Hierfür möchte das Unternehmen ein neues Produktionswerk errichten. Bei der Gerber Champignons AG handelt es sich um ein Unternehmen, das bereits in der Arbeitszone Pfandersmatt in Seftigen ansässig ist und das mit seinen rund 70 Mitarbeitenden und seinem Bekanntheitsgrad eine regionale Bedeutung aufweist. Zudem profitiert indirekt eine zweite ortsansässige Firma, indem sie die freiwerdende Produktionshalle der Gerber Champignons AG übernehmen kann. Mit der Einzonung des Areals «Pfandersmatt» erhalten zwei Firmen am bestehenden Standort die Möglichkeit, sich nach ihren Bedürfnissen weiterzuentwickeln. Eine Aufstockung oder ein Neubau am bestehenden Standort ist auf Grund der bestehenden Hochspannungsleitung und den Anforderungen an einen lückenlosen Produktionsbetrieb nicht möglich.

Vgl. Stellungnahme Standortförderung Kanton Bern, 25. Februar 2022 im Anhang.

Regionale und kommunale Planung

Der Planungsperimeter liegt heute in der Landwirtschaftszone und grenzt nördlich an die Arbeitszone A3. Mit dem Erlass der Überbauungsordnung erfolgt daher eine Einzonung des Areals in die Bauzone.

Für die Entwicklung des Arbeitsstandorts Pfandersmatt wurde im Teilregionalen Richtplan Arbeitsschwerpunkte sowie im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts RGSK eine Erweiterung des Arbeitsgebiets festgesetzt. Gestützt auf die regionale Planung hat die Gemeinde im kommunalen Richtplan die Erweiterung des Arbeitsgebiets aufgenommen. Der Planungsperimeter liegt innerhalb der in den Richtplänen ausgeschiedenen Entwicklungsflächen.

Im Rahmen der Teilregionalen Richtplanung Arbeitsschwerpunkte wie auch mit der kommunalen Richtplanung wurde für Entwicklung des Arbeitsstandorts Pfandersmatt eine Interessenabwägung über mögliche Einzonungen für Gewerbebetriebe durchgeführt. Vgl. Stellungnahme ERT vom 11. Mai 2022 im Anhang.

Haushälterische Nutzung des Bodens

– Beanspruchte Arealfläche: Die Gebäudeabmessungen ergeben sich durch die Addition der sieben Pilzzuchträume, welche in Länge, Breite und Höhe durch den Produktionsprozess vorgegeben sind. Die Funktionen werden in einem kompakten, ruhigen Gesamtvolumen zusammengefasst und zurückhaltend in die Umgebung eingebettet. Versiegelte

Erschliessungsflächen um das Gebäude werden minimiert. Ein grosser Teil der Parkierung wird in der Tiefgarage im Untergeschoss untergebracht.
– Mindestdichte: Das verträgliche Nutzungspotential im Planungsperimeter wurde im Rahmen des Richtprojekts ausgelotet.
– Erschliessungspflicht: Der Planungsperimeter ist vollständig erschlossen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Areal «Pfandersmatt» ist vollständig den ÖV-Erschliessungsgüteklasse «C» und «D» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern, Stand Juni 2022) und erfüllt die Ein- und Umzonungsvoraussetzung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).

Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen durch die Einzonung richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe bei Einzonungen (in Kraft seit 26. Juni 2017).

Planbeständigkeit

Der Zonenplan der Gemeinde Seftigen wurde im Juli 2014 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Die Planbeständigkeit wird durch die Änderung nicht verletzt.

4.3 Naturgefahren

Teile des Planungsperimeters werden im Zonenplan mit dem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung überlagert (Überflutung). Mit geeigneten Objektschutzmassnahmen an Rand der erweiterten Bauzone kann das Produktionswerk wie auch das dahinterliegende Arbeitsgebiet vor Überflutung geschützt werden.

4.4 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete sowie Kulturdenkmäler und archäologische Stätten

Das Areal «Pfandersmatt» liegt neben dem historischen Ortsteil «Pfandersmatt» von Burgistein Station, getrennt durch den bestockten Oberlauf des Hagikanals und diversen Streuobstgärten. Das benachbarte Landschaftsschongebiet mit Bauverbot wird durch die Einzonung nicht tangiert.

Auszug aus der Stellungnahme zur ortsbaulichen Integration (vgl. Anhang I «Stellungnahme zur ortsbaulichen Integration, 5. Mai 2022»): «Die Erweiterung der Gewerbezone zu Lasten der Landwirtschaftszone stellt bezüglich der gesamten Landschaft, insbesondere auch hinsichtlich der Erscheinung des Gurzelenmooses eine besondere Herausforderung dar. Mit dem Neubau wir der Gesamtraum geprägt, was bei einer sehr sorgfältigen Planung resp. einem klaren räumlichen Abschluss die heutige Situation verbessern kann. Mit dem geplanten Neubau kann somit der Dorfrand beruhigt und neu definiert sowie die Fernwirkung aus der südlichen Richtung beruhigt werden. Die orthogonale Anordnung, basierend auf dem heutigen Strassennetz und den bestehenden Bauten, wirkt in sich ruhig und schafft eine lesbare verständliche Disparität zum historischen Ortsteil der «Pfandersmatt». Die Adressierung mit Empfang und Parkierung sind an der nordwestlichen Ecke angeordnet, was die exponierte Seite in Richtung Moos landschaftsbezogen, einfach und ruhig zu gestalten ermöglicht.»

4.5 Schutz des Kulturlandes (Kompensation Fruchtfolgeflächen)

Der gesamte Planungsperimeter ist als Fruchtfolgefläche und Kulturland ausgeschieden.

Die Beurteilung der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen wurde gestützt auf das Massnahmenblatt A_06 ‘Fruchtfolgeflächen schonen’ des kantonalen Richtplans und die Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» (März 2020) überprüft. Die beanspruchte Fruchtfolgefläche muss durch Zurverfügungstellung von gleichwertigen, d.h. mindesten gleich grossen Flächen mit FFF-Qualität kompensiert werden.

Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im Umfang von 9'980 m2 kann durch die Aufnahmen von bisher nicht inventarisiertem, ackerfähigem Kulturland im Inventar der Fruchtfolgeflächen kompensiert werden kann.

Vgl. dazu Fachbericht FFF Fruchtfolgeflächen, 1. Juli 2022 (Beilage)

4.6 Verkehr

Die Erschliessung des Areals erfolgt von Burgistein Station über das Bahnhofareal auf der heute bereits existierenden Erschliessung des Arbeitsgebiets.

Vgl. dazu Bericht zur MIV-Erschliessung Pfandersmatt Süd, 17. Juni 2022 (Beilage).

4.7 Energie

Mit einer überdurchschnittlich gedämmter Aussenhülle sowie mittels Wärmerückgewinnung von Prozess- und Abwärme wird ein sparsamer Umgang mit Energie angestrebt. Das begrünte Flachdach wird mit einer leistungsfähigen Fotovoltaikanlage belegt, welche einen grossen Teil des eigenen Strombedarfs deckt.

4.8 Entwässerung

Die Entwässerung kann auf dem Areal mit entsprechenden Retensions- und Versicherungsflächen in den Randbereichen erfolgen.

5 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung «Pfandersmatt» sowie die Änderung der baurechtlichen Grundordnung läuft wie folgt ab:

1. **Mitwirkung** → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.

2. **Vorprüfung** durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.

3. **Einspracheverfahren** (öffentliche Auflage) → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechtigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.

4. **Beschlussfassung** des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

5. **Genehmigung** durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

5.1 Mitwirkung

… folgt nach der Mitwirkung

5.2 Vorprüfung

… folgt nach der Vorprüfung

5.3 Einspracheverfahren (öffentliche Auflage)

… folgt nach der Auflage

5.4 Beschluss

… folgt nach Beschluss

Anhang

Einwohnergemeinde Seftigen
Fachberatung

Jürg Sollberger, Dipl. Architekt ETH SIA SWB
Markus Steiner, Dipl. Ing. FH/TU Landschaftsarchitekt BSLA
Beatrice Lengacher, Dipl. Architektin FH SIA REG A

Einwohnergemeinde Seftigen
RegioBV Westamt
Vorgasse 1
3665 Wattenwil

Bern/Lohnstorf/Unterseen, 05. Mai 2022

Gemeinde Seftigen
Erweiterung Gewerbezone Pfandersmatt, Richtprojekt für den Neubau Produktionswerk Gerber Champignons AG Seftigen, Parzellen Seftigen-Gbbl. Nr. 418, 605, 650
Stellungnahme zur ortsbaulichen Integration

Sehr geehrte Damen und Herren

Die unterzeichnenden Mitglieder der Fachberatung Jürg Sollberger, Markus Steiner und Beatrice Lengacher nehmen zum Projekt für den Neubau Produktionswerk Gerber Champignons hinsichtlich der ortsbaulichen und landschaftlichen Integration wie folgt Stellung:

Unterlagen	Dokumentation Studie Neubau Produktionswerk, vom 6.4.2022
Zone	Landwirtschaftszone
Bauvorhaben	Die Bauherrschaft beabsichtigt die Erstellung einer neuen Produktionshalle in der erweiterten Gewerbezone ‘Pfandersmatt’. Das vorliegende Richtprojekt dient als Grundlage für die Überbauungsordnung sowie als Grundlage für die Neueinzonung.

Situation	Das Bauvorhaben liegt angrenzend an die heutige Gewerbezone in der geplanten Erweiterung 'Gewerbezone Pfandersmatt', welche in die weit offene Landschaft des Gurzelenmooses hineingreift und sowohl den Abschluss der Gewerbezone, wie auch den Rand der südlichen Landschaftskammer bildet. Die Arealentwicklung liegt neben dem historischen Ortsteil 'Pfandersmatt' von Burgistein Station, getrennt durch den bestockten Oberlauf des Hagikanals und diversen Streuobstgärten. Die Erschliessung des Areals erfolgt von Burgistein Station über das Bahnhofareal auf der heute bereits existierenden Quartiererschliessung.
Beurteilung der ortsbaulichen und landschaftlichen Integration	Die Erweiterung der Gewerbezone zu Lasten der Landwirtschaftszone stellt bezüglich der gesamten Landschaft, insbesondere auch hinsichtlich der Erscheinung des Gurzelenmooses eine besondere Herausforderung dar. Mit dem Neubau wird der Gesamtraum geprägt, was bei einer sehr sorgfältigen Planung resp. einem klaren räumlichen Abschluss die heutige Situation verbessern kann. Mit dem geplanten Neubau kann somit der heutige Dorfrand beruhigt und neu definiert und die Fernwirkung aus der südlichen Richtung beruhigt werden. Die orthogonale Anordnung, basierend auf dem heutigen Strassennetz und den bestehenden Bauten, wirkt in sich ruhig und schafft eine lesbare verständliche Disparität zum historischen Ortsteil der 'Pfandersmatt'. Die Adressierung mit Empfang und Parkierung sind an der nordwestlichen Ecke angeordnet was die exponierte Seite, in Richtung Moos, landschaftsbezogen, einfach und ruhig zu gestalten, ermöglicht.
Beurteilung der Bauten	Das Produktionsgebäude besteht aus verschiedenen Volumina, welche den verschiedenen Nutzungen entsprechen: Einerseits die rechteckige Produktionshalle, welche durch die Prozesse vorgegeben und längs der Erschliessungsstrasse angeordnet ist, daran angegliedert und zur Erschliessungsstrasse hin, im Erdgeschoss die Verladerampen und im Obergeschoss der Gebäudeteil mit den Verwaltungsräumen. Auf der Ostseite befindet sich das Volumen für den Füllplatz, welches eingeschossig und überhoch ist. Auf der Ost- und Westseite sind jeweils Erschliessungstürme vorgesehen, wobei nicht klar ist, ob beide Fluchttreppenhäuser sind, oder ob im Osten ein Warenlift vorgesehen ist.

Es ist vorgesehen, die einzelnen Baukörper mit einer Holzverkleidung in unterschiedlichen Farbtönen zu gestalten, so dass die Volumen differenziert in Erscheinung treten. Die Südfassade ist mit einer grossflächigen PV-Anlage in der gleichen Ausdehnung wie das Fensterband verkleidet.

Die Aufgliederung der Grossform in verschiedene, zusammengefügte Volumina und die Verkleidung mit der Holzverkleidung wird von der Fachberatung begrüsst. Leider sind die einzelnen Körper an verschiedenen Stellen zu wenig stark oder gar nicht voneinander abgesetzt, so dass die Differenzierung der Volumina noch zu wenig deutlich sichtbar ist und die Materialwechsel nicht verstanden werden.
Die vorgeschlagene PV Anlage auf der gut einsehbaren Südseite, welche zusammen mit dem Fensterband ein Element bildet, überzeugt noch nicht. Falls an der Fassade eine PV Anlage gebaut werden soll, muss diese farblich klar in die Holzschalung integriert und als eingesetztes Feld deutlich verkleinert, oder als farblich angepasste Gesamtfassade gestaltet werden.
Die Ausbildung eines überhohen Betonsockels nimmt dem Gebäude seine Schwerelosigkeit und Eleganz. Dieser soll daher auf ein Minimum reduziert werden, resp. als Fuge ausgebildet werden und von der Fassadenhaut zurückspringen. Ebenso ist die Schutzmauer gegenüber der offenen Landschaft auf die notwendige Schutzhöhe zu beschränken und ohne Verkehrsprägende Rundungen, sondern als Element, welches bei einer Erweiterung der Gewerbezone in Richtung Seftigen weitergeführt werden kann, auszubilden.

Empfehlung

Mit dem vorliegenden Projektstand liegt von den Projektverfassern ein sorgfältig erarbeitetes Projekt vor, welches für die Erarbeitung der Überbauungsordnung eine verlässliche Grundlage bildet.
Für die Weiterbearbeitung im Rahmen des Baugesuches sind die folgenden Punkte weiter zu entwickelt werden:

- Die einzelnen Volumina sollen prägnanter ausformuliert und deutlicher zueinander differenziert werden.
- Der Übergang der Produktionshalle und des Vorbaus zum offenen Füllplatz soll nicht als harte «Schnittkante» gestaltet, sondern volumetrisch besser verschränkt werden.
- Die Treppentürme sollen sich unauffälliger in das Hauptvolumen eingliedern und nicht mit gross aufgeschlitzten Seiten auftreten.
- Der Dachrand des Hauptbaus soll um rund. 1.00 Meter über die Dachoberfläche gezogen werden, so dass die technischen Aufbauten dahinter möglichst verschwinden und sich der Hauptbau volumetrisch deutlicher absetzt.

- Die PV Anlage soll soweit möglich auf das Flachdach verlegt werden.
- Es soll geprüft werden, ob bei einer differenzierteren Ausgestaltung der Volumina die Fassadenverkleidung farblich und strukturell homogener gestaltet werden kann.
- Die Verladerampen/Kühlräume im Erdgeschoss zur Strasse hin sollen sich farblich besser integrieren (eher zurücktretend dunkel wie die Glasfront und nicht weiss).
- Die Betonmauer entlang der südlichen Parzellengrenze soll nicht unterbrochen werden und zudem nur leicht über die Gebäudeflucht weitergeführt werden. Die beiden Rundungen sollen weggelassen werden.
- Die Südfassade, als Abschluss zu der Landschaftskammer, ist zu überarbeiten um den landschaftsästhetischen, ruhigen Rahmen zur Mooslandschaft bilden zu können.

Bern / Lohnstorf / Unterseen, 05.Mai 2022

Jürg Sollberger dipl. Architekt ETH SIA SWB

Markus Steiner
Dipl. Ing. FH/TU Landschaftsarchitekt BSLA
Landplan AG, Lohnstorf

Beatrice Lengacher
Dipl. Architektin FH SIA REG A

Kanton Bern
Canton de Berne

Standortförderung
Kanton Bern

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Wirtschaft
Standortförderung Kanton Bern

Münsterplatz 3a
Postfach
3000 Bern 8
+41 31 633 41 20
info@berninvest.be.ch
www.berninvest.be.ch

Ralf Müssig
Tel. +41 31 633 51 47
ralf.muessig@berninvest.be.ch

Amt für Wirtschaft, Münsterplatz 3a, Postfach, 3000 Bern 8

Einwohnergemeinde Seftigen
Herr Urs Indermühle
Dorfmatt 8
3662 Seftigen

Bern, 25. Februar 2022

Neubau des Produktionswerks der Gerber Champignons AG in Seftigen (Standort WA4 Pfandersmatt) / Stellungnahme Standortförderung Kanton Bern zum

Sehr geehrter Herr Indermühle,

Die Standortförderung des Kantons Bern ist sehr am Erhalt und der Weiterentwicklung der ca. 70 Arbeitsplätze des in der Gemeinde grössten Arbeitsgebers Gerber Champignon-Fabrik am aktuellen Produktionsstandort in Seftigen (WA4 Pfandersmatt) interessiert. Da aufgrund der räumlichen Verhältnisse für den geplanten Neubau eine Erweiterung der bestehenden Arbeitszone notwendig ist, würden wir es begrüssen, dass die Einzonung des neuen Produktionsstandorts von der Landwirtschaftszone (Fruchtfolgefläche/Kulturland) in eine Bauzone bewilligt wird.

Aufgrund der notwendigen Klimatisierung ist die Champingon-Zucht sehr energieintensiv. Deshalb wurde bereits in 2013 der grössere Teil der Ölheizung des Unternehmens gegen einen Anschluss am Fernwärmeheizwerk des Wärmeverbunds Burgistein ersetzt und damit eine Einsparung an CO2 Emissionen von fast 200t pro Jahr erzielt. Das Unternehmen hat sich zudem gegenüber der Energieagentur EnAW verpflichtet, mit weiteren energieeinsparenden Massnahmen schrittweise bis 2024 weitere Reduktionen von CO2 Emissionen in die Wege zu leiten und den Stromverbrauch zu reduzieren.

Es ist die Ambition, das modernste Produktionswerk für die Champignonzucht in Europa zu realisieren. Für die Gemeinde Seftigen wäre die Realisierung eines solchen «Leuchturm-Projekts» von grosser Bedeutung und trägt auch zur insbesondere in den heutigen Zeiten immer wichtiger werdenden regionalen Versorgungssicherheit mit lokalen Produkten in Schweizer Qualität bei.

Freundliche Grüsse

Standortförderung
Kanton Bern

Ralf Müssig, Projektleiter

Entwicklungsraum Thun
Fliederweg 11
3600 Thun

Telefon 033 225 61 61
entwicklungsraum-thun.ch
info@erthun.ch

EntwicklungsRaum THUN

3662 SEFTIGEN		
E 12.05.22		
Präsidial	X	
Bau		
Finanz		
Ver-/Ents		
Soziales		
Bildung		
WD/ZS		
GS	X	ok
FV		
Werkhof		
Schulhaus		
zurück an:		

Einwohnergemeinde Seftigen
Gemeinderat
Dorfmatt 6
3662 Seftigen

Thun, 11. Mai 2022

Neubau Produktionswerk Gerber Champignons AG in Seftigen; Stellungnahme ERT

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit ihrem Schreiben vom 18. Februar haben Sie uns darüber informiert, dass die Firma Gerber Champignons AG ihren bestehenden Standort in Seftigen erweitern möchte und dass dafür eine Erweiterung der bestehenden Arbeitszone Pfandersmatt erforderlich ist. Die Einzonung wird mit den räumlichen Verhältnissen im Arbeitsgebiet sowie den betrieblichen Abläufen in der Produktion begründet. In ihrem Schreiben äussern Sie den Wunsch nach Unterstützung durch den ERT, insbesondere zur regionalen Bedeutung des geplanten Vorhabens. Gerne nehmen wir im Folgenden dazu Stellung.

Wie Sie in ihrem Schreiben erwähnen, hat der ERT im Jahr 2018 die geplante Erweiterung des Standorts im Teilregionalen Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte ländlicher Raum festgesetzt. Damals wurde die Erweiterung mit verschiedenen Ausbauvorhaben von lokal ansässigen Gewerbebetrieben begründet (u.a. Brönnimann Spezial Tiefbau AG). Der ERT hat im Erläuterungsbericht zur Anpassung des Richtplans seine Unterstützung zur Erweiterung der Arbeitszone Pfandersmatt sowie deren regionale Bedeutung festgehalten. Dies unter anderem deshalb, weil der Verbleib von Arbeitsplätzen Perspektiven für die ansässige Bevölkerung schafft und damit zur Lebensqualität im ländlichen Raum beiträgt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Konzentration von Betrieben und Arbeitsplätzen auf geeignete und verkehrstechnisch sinnvoll gelegene Standorte innerhalb der Region kurze Arbeitswege ermöglicht und damit zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens beiträgt. Auf diese Weise entspricht die geplante Erweiterung den regionalen wie auch den kantonalen Strategien und Vorgaben der Raumplanung und sie trägt zudem zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Region bei.

Diesen Standpunkt vertritt der ERT nach wie vor, auch wenn sich die Ausgangslage bezüglich den nutzniessenden Betrieben leicht verändert hat. Bei der Gerber Champignons AG handelt es sich jedoch ebenfalls um ein Unternehmen, das bereits in der Arbeitszone Pfandersmatt in Seftigen ansässig ist und das mit seinen rund 70 Mitarbeitenden und seinem Bekanntheitsgrad eine regionale Bedeutung aufweist. Zudem profitiert indirekt auch die Brönnimann Spezial Tiefbau AG, indem sie die freiwerdende Produktionshalle der Gerber Champignons AG übernehmen kann. Somit erhalten beide Firmen am bestehenden Standort die Möglichkeit, sich nach ihren Bedürfnissen weiterzuentwickeln.

Zentral ist für den ERT, dass die Vorgaben gemäss dem Teilregionalen Teilrichtplan Arbeitsschwerpunkte ländlicher Raum eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Einzonung zweckgebunden für die Erweiterung eines bestehenden und ortsansässigen Betriebes erfolgen muss. Zudem müssen die Anforderungen des Kantons betr. der Beanspruchung von Kulturland bzw. von Fruchtfolgeflächen erfüllt werden. Weiter sind auch die Themen Naturgefahren und kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und wünschen Ihnen bei der weiteren Planung dieser regional bedeutenden Entwicklung viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Manuela Gebert
Geschäftsführerin ERT

Barbara Josi
Präsidentin ERT