



# **Botschaft zur Urnenabstimmung von Sonntag, 7. März 2010**

- I. Änderung baurechtliche Grundordnung**
  - II. ZPP Lohn-Bellevue**
  - III. Überbauungsordnung Umgestaltung  
Lohngasse mit Baugesuch**
-





---

## **Botschaft**

# **an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger der Einwohnergemeinde Port**

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat hat eine Urnenabstimmung angesetzt auf

## **Sonntag, 7. März 2010**

### **Abstimmungsvorlagen Planung Lohn-Bellevue:**

#### **I. Änderung baurechtliche Grundordnung**

- Änderung Art. 52 Baureglement
- Anpassung Zonenplan

#### **II. ZPP Lohn-Bellevue**

- Genehmigung Erschliessungskredit

#### **III. Überbauungsordnung Umgestaltung Lohngasse mit Baugesuch**

- Erlass Überbauungsordnung
- Kreditgenehmigung

	Seite
Übersichtsplan der einzelnen zur Abstimmung stehenden Bereiche	4
Das Wichtigste in Kürze	5
I. Änderung der baurechtlichen Grundordnung	8
II. ZPP Lohn-Bellevue, Erschliessungskredit	13
III. Überbauungsordnung Umgestaltung Lohngasse	16
IV. Auswirkungen bei Ablehnung einer oder mehrerer Vorlagen	24
V. Anträge an die Stimmberechtigten	24

# Übersichtsplan

Dorfplatz

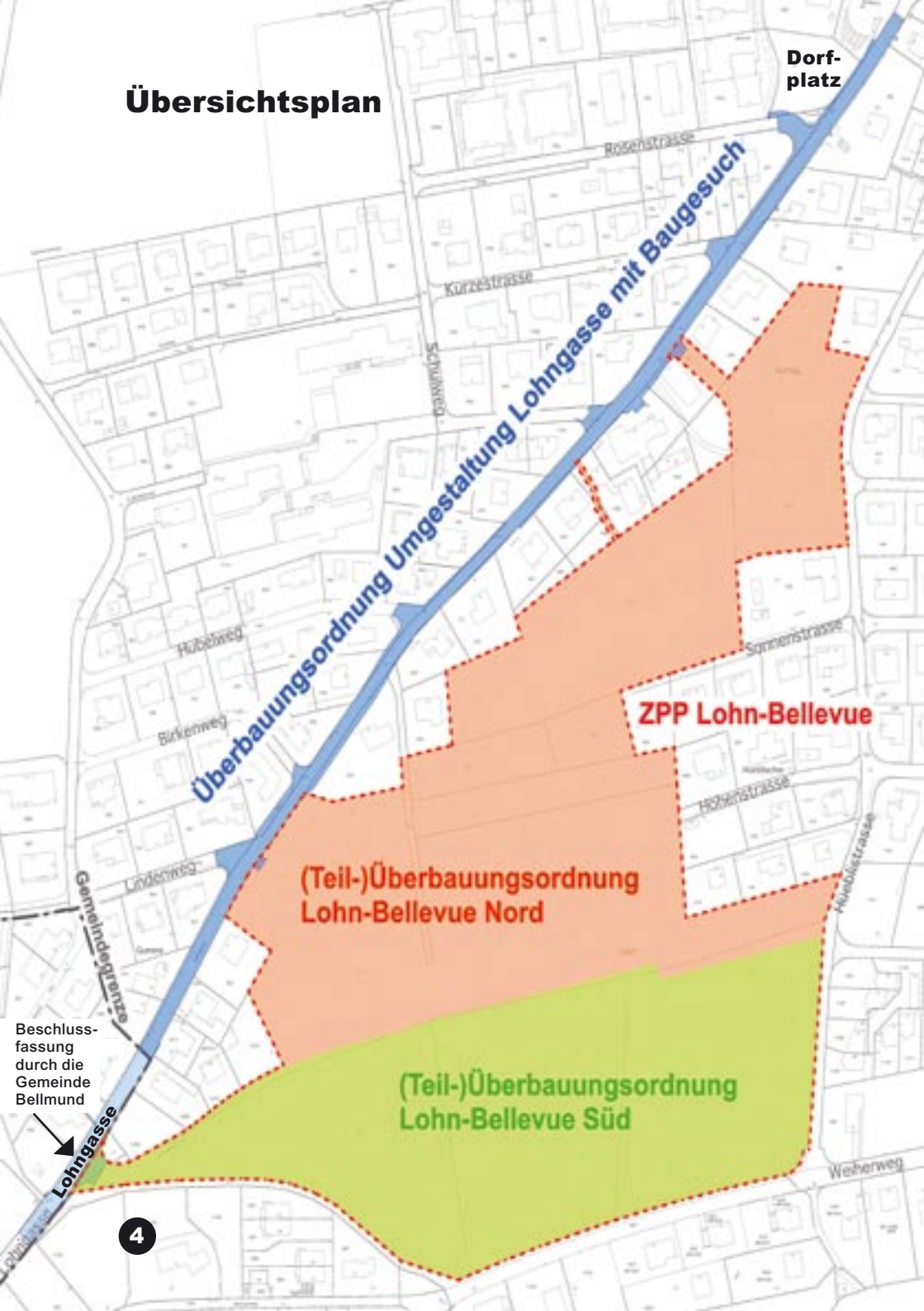
Überbauungsordnung Umgestaltung Lohngasse mit Baugesuch

ZPP Lohn-Bellevue

(Teil-)Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord

(Teil-)Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd

Beschlussfassung durch die Gemeinde Bellmund





---

## Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Gemeindebeschluss zur baurechtlichen Grundordnung wurde das Gebiet Lohn-Bellevue am 28.09.1997 einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen. Dabei handelt es sich um die grösste zusammenhängende Baulandreserve der Gemeinde Port. Die ZPP Lohn-Bellevue umfasst eine Fläche von ca. 6.7 ha, welche im Besitze von sechs Grundeigentümern ist. Die Rahmenbedingungen für die Erarbeitung der Überbauungsordnung zur ZPP Lohn-Bellevue sind in Art. 52 des Gemeindebaureglements (GBR) festgehalten. Durch die in diesem Artikel vorgegebenen Bestimmungen (AZ von maximal 0.5; 5'600 m<sup>2</sup> für öffentliche Nutzung bestimmt) ist theoretisch eine Realisierung von ca. 30'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnzwecke möglich, was ca. 200 - 250 Wohneinheiten bzw. ca. 500 - 600 neuen Einwohnern entspricht. Durch seine Grösse und Lage (Nähe zum Stadtzentrum, Erschliessung, Ausblick) ist das zu überbauende Gebiet von regionaler Bedeutung.

Bereits im Zonenplan 1980 war das Gebiet Lohn-Bellevue als Zone mit Sonderbauvorschriften definiert und wurde – wie oben erwähnt – bei der Ortsplanungsrevision 1997 als ZPP bestätigt. Im Jahre 1991 wurde eine erste Überbauungsordnung erarbeitet und 1993 die Mitwirkung durchgeführt. Wegen der allgemein angespannten Finanzlage Mitte der 90er-Jahre und den bereits starken Bauaktivitäten in der Gemeinde wurde das Projekt Lohn-Bellevue jedoch in der Folge nicht mehr prioritär weiterverfolgt. Aufgrund der langen Planungsphase und den unbefriedigenden Resultaten hat sich der Gemeinderat im Jahre 2006 entschlossen eine Studie zur Entwicklung eines Grobkonzeptes für die Erschliessung und Bebauung des Areals durchzuführen.

Unter dem Eindruck der langen Planungsvorgeschichte sind die Grundeigentümer der im Süden des Perimeters gelegenen Parzellen Nrn. 537, 572 und 574 von sich aus aktiv geworden und haben gestützt auf Art. 94 Abs. 4 Baugesetz (BauG) in eigener Regie die Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd in Angriff genommen. Seit Juli 2008 wurde unter der Federführung der Gemeinde Port und in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen drei weiteren Grundeigentümern für den nördlichen Teil



---

der ZPP eine Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord erarbeitet. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf eine zweckmässige Ausgestaltung der Nahtstelle zwischen den beiden Planungsgebieten gelegt. Beide Teilplanungen sind nun abgeschlossen und aufeinander abgestimmt. Es ist vorgesehen, dass der Gemeinderat die Teilüberbauungsordnungen Lohn-Bellevue Nord und Süd unmittelbar nach der Urnenabstimmung beschliessen wird.

Gegenstand der Urnenabstimmung bilden folgende Vorlagen:

### **Änderung baurechtliche Grundordnung**

Im Verlauf der Überbauungsplanungen zur ZPP Lohn-Bellevue ist festgestellt worden, dass sowohl Art. 52 – bezüglich der Stellung der Baukörper und der peripheren Anordnung der Autoabstellplätze und Zufahrten – wie auch der ZPP-Perimeter im Interesse einer einfachen und zweckmässigen Gesamtsituation an verschiedenen Stellen angepasst werden müssen. Eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung bedarf einer Urnenabstimmung.

### **Erschliessungskredit ZPP Lohn-Bellevue**

Die Gemeinde ist als öffentlichrechtliche Erschliessungsträgerin verpflichtet, die öffentliche Erschliessung zu gewährleisten. Der Gemeinderat hat deshalb mit den Grundeigentümern die wichtigsten Erschliessungsgrundsätze in einem Infrastrukturvertrag festgehalten. Gestützt darauf werden die jeweils beteiligten Parteien die erforderlichen Infrastrukturmassnahmen und gestalterischen Vorkehren für die jeweils zur Ausführung anstehende Erschliessungsetappe in einem ergänzenden Erschliessungsvertrag regeln. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger müssen nun an der Urne den Bruttoerschliessungskredit bewilligen. Dieser beläuft sich auf insgesamt Fr. 3'550'000. Bei einem grossen Teil der Kosten handelt es sich um eine Vorfinanzierung der Gemeinde. So werden die Kosten für die Erschliessung mit Wasser, Elektrizität und Abwasser in Form von Anschlussgebühren in die Gemeindekasse zurückfliessen. An die Kosten der Basiserschliessungsstrassen und -wege beteiligt sich die Gemeinde mit 30 %, ausmachend Fr. 1'100'000.



---

## **Überbauungsordnung Umgestaltung Lohngasse mit Baugesuch und Kreditbewilligung**

Die Lohngasse vermag in der heutigen Ausgestaltung in verkehrstechnischer und vor allem in gestalterischer Hinsicht nur bedingt zu genügen. Im Zusammenhang mit der Erschliessung des Planungsgebietes ZPP Lohn-Bellevue bietet sich die Gelegenheit, die bestehenden Fussgänger- und Beruhigungsmassnahmen zu optimieren und zu ergänzen. Die Umgestaltung und Sanierung der Lohngasse erfordert eine Überbauungsordnung. Die Überbauungsordnung ist kombiniert mit einem Baugesuch und gilt deshalb gleichzeitig auch als Baubewilligung. Die Kosten für die vorgesehenen Massnahmen belaufen sich auf insgesamt Fr. 1'620'000. Der Erlass der Überbauungsordnung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern im Sinne der Einheit der Materie zusammen mit dem Kredit zur Beschlussfassung an der Urne vorgelegt. Die Überbauungsordnung für sich alleine würde in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fallen.

## **Überbauungsordnungen Lohn-Bellevue Nord und Lohn-Bellevue Süd**

Der Erlass der Überbauungsordnungen Lohn-Bellevue Nord und Lohn-Bellevue Süd obliegt dem Gemeinderat.

## **Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Beschluss gemäss Ziffer V, Seite 24, der nachstehenden Botschaft zuzustimmen.**

### **Aktenauflage**

Die sachdienlichen Unterlagen zu diesen Geschäften liegen vom 4. Februar 2010 bis 5. März 2010 am Zentralen Schalter, im Gemeindehaus Port, Lohngasse 12, zur Einsichtnahme auf.



# I. Änderung baurechtliche Grundordnung (Änderung Art. 52 Baureglement und Anpassung Zonenplan)

## 1. Änderung Art. 52 Baureglement

Die Rahmenbedingungen für die Erarbeitung der Überbauungsordnung bzw. der Teilüberbauungsordnungen zur ZPP Lohn-Bellevue sind in Art. 52 des Gemeindebaureglements (GBR) festgehalten und lauten heute wie folgt:

### **Zonen mit Planungspflicht Artikel 52**

ZPP Lohn-Bellevue Wohnzone, Nutzungsbestimmungen  
gemäss Artikel 43 BauR. AZ max. 0.5

Empfindlichkeitsstufe II

**Die Baukörper sind parallel zum Hang zu erstellen.**

Generell ist eine auf der Hangseite (Südfassade) zweigeschossig erscheinende Bauweise mit Dachausbau oder Attika anzustreben.

Gemeinschaftliche Grünflächen und Plätze sind an gut erreichbaren Stellen im Zusammenhang mit dem Fussgängernetz anzuordnen.

Die Aussicht vom Bellevue-Platz soll freigehalten werden.

Die Umgebungsgestaltung ist in der Überbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan (vor Erteilen einer Baubewilligung) detailliert festzulegen.

**Die Autoabstellplätze und die Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind peripher anzuordnen, so dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr entlastet oder freigehalten werden kann.**

Es ist zusätzlich eine Zone für öffentliche Nutzung (Schule) im Halte von 5'600 m<sup>2</sup> auszuscheiden.



---

Der Gemeinderat sieht vor, die beiden rot gekennzeichneten Bestimmungen auf Seite 8 und unten aus folgenden Gründen zu streichen:

**Die Baukörper sind parallel zum Hang zu erstellen.**

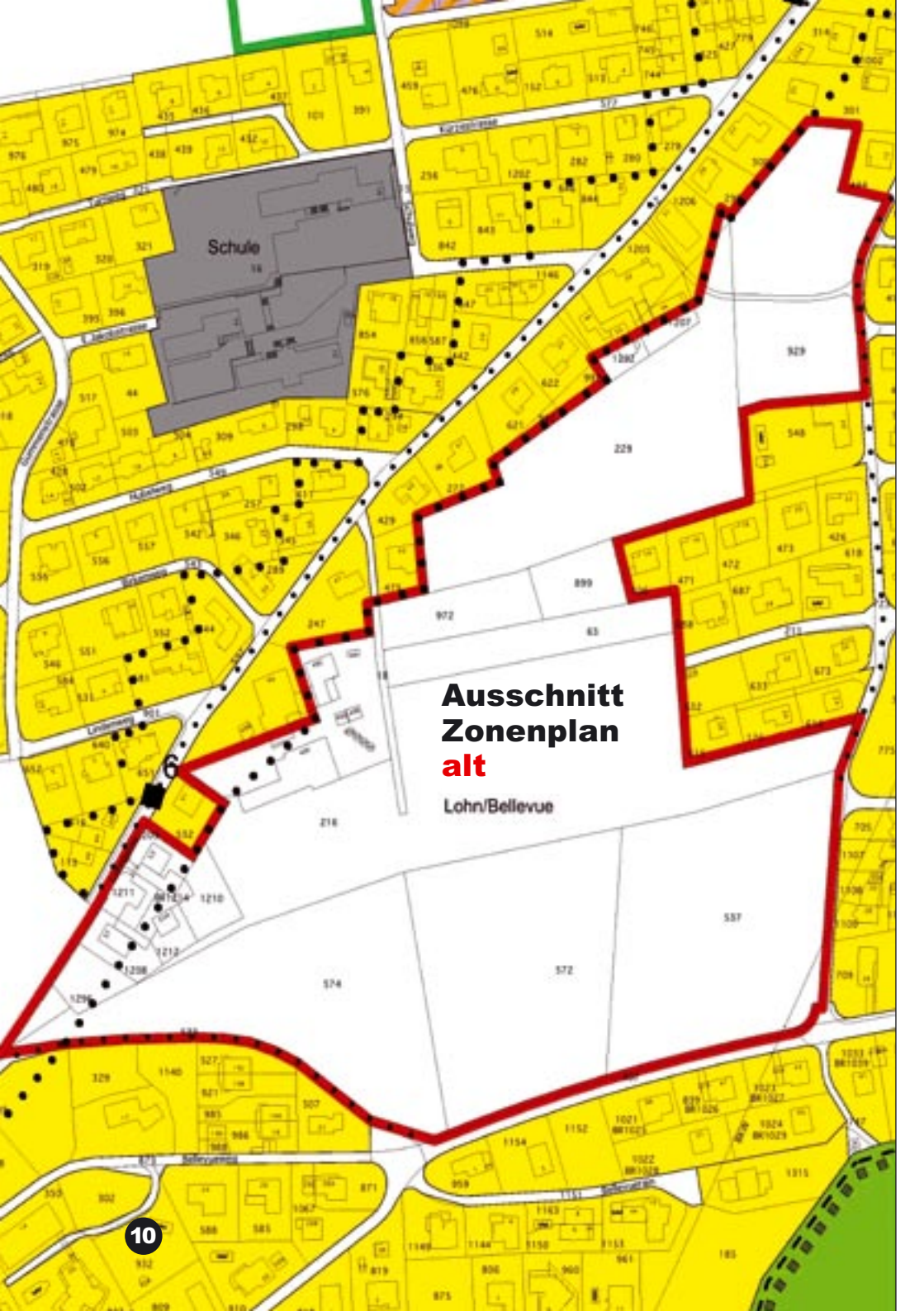
Im Verlauf der Überbauungsplanung zur ZPP Lohn-Bellevue Süd hat sich gezeigt, dass diese Bestimmung insbesondere im südlichen Teil des Areals zu unerwünschten Gebäuderiegeln mit Barrierewirkung führen kann und architektonische Lösungen mit abgestuften, der Hangneigung angepassten Gebäudeformen mit einer Orientierung der Wohnungen gegen Westen praktisch verunmöglicht. Sowohl Gemeinderat als auch Planer und Grundeigentümer sind deshalb überzeugt, dass ein flexibler Umgang mit der Gebäudestellung massgeblich zu einer qualitativ hochstehenden Bebauung beiträgt.

**Die Autoabstellplätze und Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind peripher anzuordnen, so dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr entlastet oder freigehalten werden kann.**

Im Verlauf der Überbauungsplanung zur ZPP Lohn-Bellevue hat sich gezeigt, dass sich diese Bestimmung insbesondere im nördlichen Teil des Areals aufgrund der Grösse des Perimeters sowie der überwiegend für den Bau von Einfamilien- oder kleineren Mehrfamilienhäusern geeigneten Bebauungsmöglichkeiten nicht sinnvoll umsetzen lässt. Die Nachteile für die zentral gelegenen Baufelder sind zu gross. Die Möglichkeit zur freien Anordnung der Parkieranlagen eröffnet Bauherren und Investoren den erforderlichen Spielraum und erlaubt eine situationsgerechte Realisierung der Parkieranlagen.

Der Gemeinderat beabsichtigt, im Zusammenhang mit dem Erlass der Überbauungsordnungen Lohn-Bellevue Nord und Lohn-Bellevue Süd, das Baureglement zu ändern und sowohl auf eine Festlegung der Gebäudestellung als auch auf die Bestimmung einer peripheren Anordnung der Autoabstellplätze und Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen zu verzichten. Die Details zu Gebäudestellung und Parkierung werden nach Bedarf in den Überbauungsordnungen sektorenweise festgelegt.

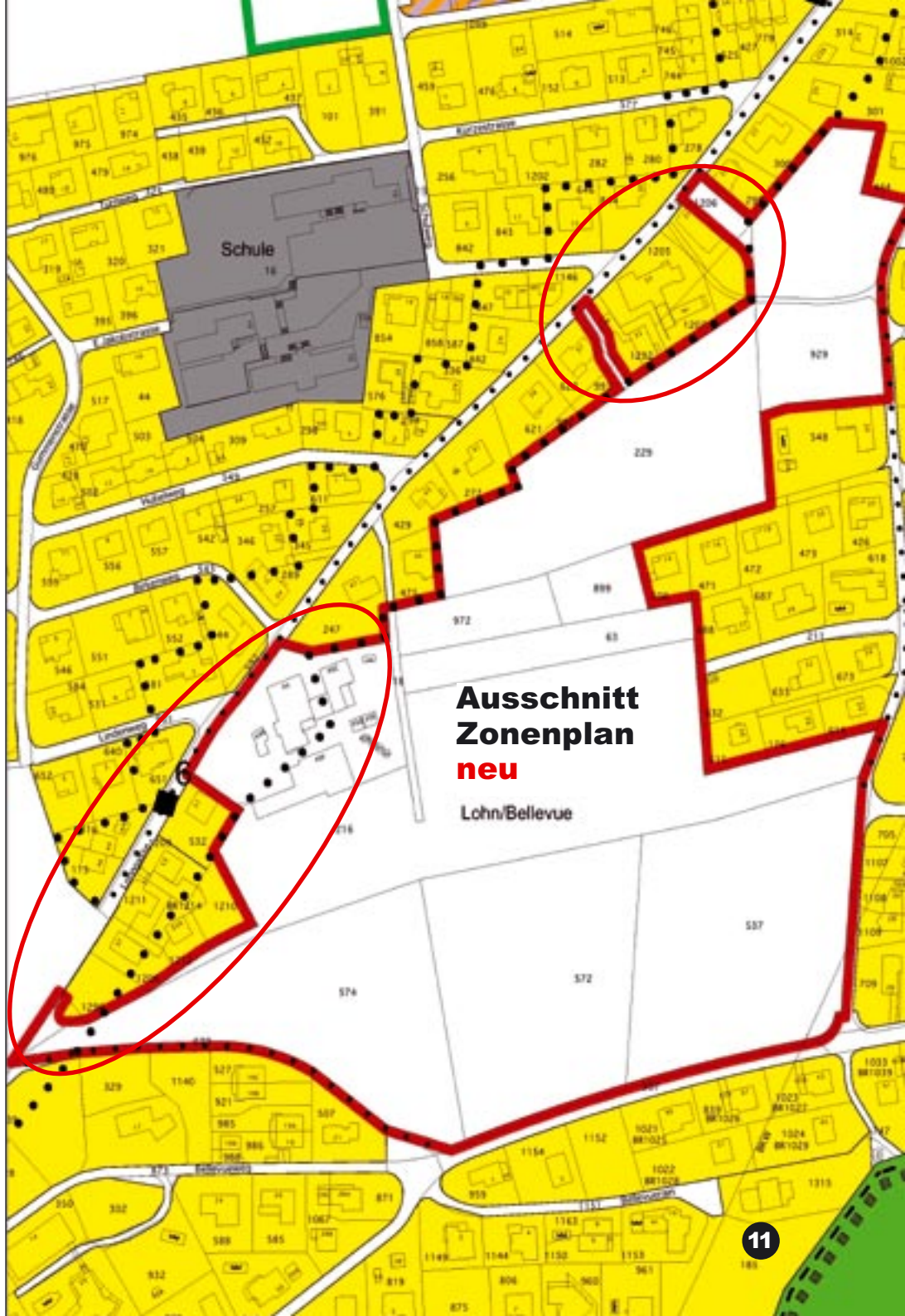
Die übrigen Bestimmungen in Art. 52 des Gemeindebaureglements werden nach wie vor als zweckmässig beurteilt und unverändert beibehalten.



Schule

**Ausschnitt  
Zonenplan  
alt**

Lohn/Bellevue



Schule

**Ausschnitt  
Zonenplan  
neu**

Lohn/Belevue



## **2. Anpassung Zonenplan**

Im Verlauf der Überbauungsplanung zur ZPP Lohn-Bellevue ist festgestellt worden, dass der gültige ZPP-Perimeter im Interesse einer einfachen und zweckmässigen Gesamtsituation an verschiedenen Stellen angepasst werden muss. Es handelt sich dabei um punktuelle Bereinigungen ohne erhebliche räumliche Auswirkungen:

- Mit der neuen Überbauung werden auf den Parzellen Nr. 622, 993, 1206 und 1292 zwei zusätzliche Anschlüsse (motorisierter Verkehr, Langsamverkehr) an die Lohngasse notwendig, die zwecks rechtlicher Sicherstellung in die ZPP integriert werden müssen.
- Die Parzellen Nr. 229, 1207 und 1292 werden im gültigen Zonenplan teils der ZPP Lohn-Bellevue und teils der Wohnzone W2 zugeordnet, was zu Unsicherheiten in der Nutzung führt und die planungsrechtliche Situation unnötig kompliziert.
- Die Besitzer der Parzelle Nr. 216 beabsichtigen, auch ihre Hofparzelle in die Gesamtüberbauung zu integrieren. Unter diesen Voraussetzungen ist die Integration der gesamten Parzelle Nr. 216 in die ZPP planerisch die beste Lösung.
- Der südwestliche Bereich der ZPP Lohn-Bellevue (Parzellen Nr. 1208-1212 und 1296) ist grösstenteils überbaut. Es besteht deshalb kein spezifischer Regelungsbedarf mehr.

Die Bereinigung führt zu folgenden Anpassungen des Zonenplans:

- Umzonung von Teilen der Parzellen Nr. 622, 993, 1206 und 1292 von der Wohnzone W2 in die ZPP (Erschliessung)
- Umzonung des nordwestlichen Teils der Parzelle Nr. 216 von der Wohnzone W2 in die ZPP
- Umzonung der Parzellen Nr. 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212 und 1296 sowie eines Teils der Parzelle Nr. 229 von der ZPP in die Wohnzone W2
- Anpassung des Übergangsbereichs mit lärmvorbelasteten Gebieten entlang den Parzellen Nr. 1206, 1207 und 1292.



### **3. Planerlassverfahren**

Die Mitwirkung zum Verzicht auf die Festlegung der Gebäudestellung im Baureglement ist bereits im November 2007 erfolgt. Für die übrigen Anpassungen von Zonenplan und Baureglement wurde die Mitwirkung nach Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage (24. März bis 30. April 2009) durchgeführt.

Der Kanton hat die oben stehenden Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgeprüft und für sinnvoll und rechtmässig befunden. Die Genehmigung wird in Aussicht gestellt.

Gestützt auf die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen wurde der Perimeter der ZPP Lohn-Bellevue im Bereich der Einmündung der Quartierserschliessungsstrasse Nord in die Lohngasse sowie des öffentlichen Fussweges nochmals geringfügig angepasst. Diese Änderungen wurden vom 23. September bis 23. Oktober 2009 erneut öffentlich aufgelegt.

Die gegen die Änderung der baurechtlichen Grundordnung eingereichte Einsprache wurde in der Folge zurückgezogen und gilt als erledigt.

## **II. ZPP Lohn-Bellevue, Erschliessungskredit**

### **1. Erschliessungsprojekt und -kosten**

Die Gemeinde ist als öffentlichrechtliche Erschliessungsträgerin verpflichtet, die öffentliche Erschliessung zu gewährleisten. Zur Erschliessung gehören grundsätzlich alle diejenigen Vorkehren, die es braucht, damit ein Grundstück zonengemäss genutzt werden kann. Dies umfasst die Erschliessung durch Strassen und Wege, Beleuchtung, Kanalisation, Wasserversorgung und Elektrizität.

Mit der Projektierung der gesamten Erschliessungsanlagen wurde die Firma Christen Ingenieure, Lyss, beauftragt. Die Projektierungskosten gelten als Erschliessungskosten und sind nach den dafür geltenden Grundsätzen aufzuteilen.



Die Gemeinde überträgt den Grundeigentümern nach den Vorgaben der für die einzelnen Bauetappen jeweils abzuschliessenden Erschliessungsverträge die Projektierung und Erstellung der öffentlichen Strassen, Plätze und Wege. An die Kosten der Basiserschliessungsstrassen und -wege leistet die Gemeinde einen Beitrag von 30 %. Die Detailerschliessungsstrassen sind vollständig von den Grundeigentümern zu tragen. Diese Regelung entspricht dem geltenden Grundeigentümerbeitragsreglement der Gemeinde. Die öffentlichen Leitungen werden durch die Gemeinde über Anschlussgebühren finanziert. Die Gemeinde baut, sobald bauwillige Grundeigentümer darum ersuchen, alle für die bauliche Nutzung des Gebiets erforderlichen öffentlichen Leitungen der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und der Elektrizitätsversorgung. Vorbehalten bleibt eine anderweitige Vereinbarung im jeweiligen Erschliessungsvertrag.

Alle öffentlichen Strassen, Plätze und Fusswege sowie alle öffentlichen Leitungen der Wasserversorgung, der Regenentwässerung, der Kanalisation und der Elektrizitätsversorgung werden nach ihrer ordnungsgemässen Fertigstellung nach Massgabe von Art. 109 Abs. 2 BauG der Gemeinde unentgeltlich zu Eigentum und Unterhalt übertragen, soweit sich nicht die Errichtung von Dienstbarkeiten als ausreichend und sachgerecht erweisen.

Aus dieser Erschliessungspflicht ergibt sich folgender Kreditbedarf (Bruttokredit):

Strassen, Wege und Plätze der Basiserschliessung (30%)	Fr. 1'100'000
Abwasserentsorgung	Fr. 1'030'000
Wasserversorgung	Fr. 520'000
Elektrizitätsversorgung	Fr. 900'000
Total	Fr. 3'550'000



---

## **2. Finanzierung und finanzielle Auswirkungen**

### **Finanzierung**

Es ist davon auszugehen, dass frühestens ab dem Jahr 2011 Erschliessungskosten sukzessive nach Fortschritt der Überbauungen anfallen. Entsprechende Kostenanteile sind deshalb im Finanzplan für die Jahre 2011-2013 vorgesehen. Die Finanzierung des erforderlichen Bruttokredites von 3,55 Mio. Franken erfolgt mit fremden Mitteln zu Lasten der Investitionsrechnung, was eine Zunahme des Schuldbestandes bewirkt.

### **Folgekosten**

Die Kapitalkosten umfassen die gesetzlichen Abschreibungen auf den Nettoinvestitionen oder den Wiederbeschaffungswerten der einzelnen Spezialfinanzierungsbereiche (Wasser, Abwasser, Elektrizität). Wo kein Abschreibungsbedarf besteht, sind Rückstellungen für den Werterhalt vorzunehmen. Den Kapitalkosten sind ebenfalls die Passivzinsen für das Fremdkapital zuzurechnen. Dies ergibt für das Gesamtprojekt einen anfänglichen Aufwand von rund Fr. 260'000 pro Jahr, welcher jährlich kleiner wird.

Unter Berücksichtigung des nachfolgenden Projektes «Umgestaltung Lohngasse» sind die Folgekosten mit gleich bleibender Gemeindesteueranlage tragbar. Für die spezialfinanzierten Bereiche kann von einer unmittelbaren Tarifierhöhung abgesehen werden.

### **3. Realisierung**

Die Erschliessungsarbeiten für die einzelnen Erschliessungsgebiete sind möglichst aufeinander abzustimmen. Dabei ist – auch innerhalb der einzelnen Erschliessungsgebiete – eine zweckmässige und möglichst wirtschaftliche Erschliessung des Gebiets festzulegen.

Soweit sich die Parteien über die in den einzelnen Erschliessungs-etappen zu erstellenden öffentlichen Erschliessungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie über den Erschliessungszeitpunkt nicht einvernehmlich einigen können, werden der Erschliessungszeitpunkt und die für eine Erschliessungsetappe erforderlichen öffentlichen Erschliessungs- und Infrastruktureinrichtungen durch den Gemeinderat festgelegt.

Das Vorliegen eines rechtsgültigen Erschliessungsvertrags ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung im Perimeter der jeweiligen Erschliessungsetappe.



---

### **III. Überbauungsordnung**

## **Umgestaltung Lohngasse mit Baugesuch**

#### **1. Erlass Überbauungsordnung**

##### **Ausgangslage**

Die ZPP Lohn-Bellevue ist die wichtigste Baulandreserve der Gemeinde Port. Aufgrund ihrer Grösse von gesamthaft 6,7 ha sowie der Nähe zum Stadtzentrum kommt ihr in Verbindung mit der Aussichtslage regionale Bedeutung zu. Diese grosse Bedeutung für die kommunale und regionale Siedlungsentwicklung verpflichtet zu einer sorgfältigen Planung, in der nebst wirtschaftlichen und erschliessungstechnischen Aspekten auch Überlegungen zur Siedlungsqualität eine wichtige Rolle spielen. Die Lohngasse ist als Teil der Basiserschliessung für das Baugebiet Lohn-Bellevue (zwei Quartieranschlüsse) zu betrachten. Ihre Sanierung wird daher sowohl zeitlich wie auch inhaltlich mit der Überbauungsplanung Lohn-Bellevue koordiniert; auch wenn das Gebiet Lohn-Bellevue soweit erforderlich auch ohne Sanierung der Lohngasse erschlossen werden kann.

Die Lohngasse figuriert im Verkehrsrichtplan der Gemeinde Port als Sammelstrasse bzw. Strasse mit Durchgangsverkehr. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, diese Funktion für die daran angeschlossenen, gemeindeeigenen Quartiere auch längerfristig zu gewährleisten. Gleichzeitig soll der ortsfremde Durchgangsverkehr soweit als möglich reduziert und die Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner mit gestalterischen Massnahmen optimiert werden. Zur Verbesserung der Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern sowie zur Beschränkung des Transitverkehrs sind bereits verschiedene, teilweise provisorische Massnahmen getroffen worden. Es besteht aber immer noch ein erhebliches Verbesserungspotential, welches nun im Zusammenhang mit der zukünftigen Überbauung im Gebiet Lohn-Bellevue umgesetzt werden soll.

Mit der Überbauungsordnung und dem Baugesuch «Umgestaltung Lohngasse» hat der Gemeinderat ein auf die zukünftige Erschliessung des Baugebietes Lohn-Bellevue abgestimmtes Sanierungs- und Gestal-

---



tungskonzept erarbeitet. Hauptziele der Sanierungs- und Gestaltungs-massnahmen sind:

- der Lohngasse den Charakter einer Quartierstrasse zu verleihen und sie so als Durchgangssachse abzuwerten;
- mittels baulichen Massnahmen und angepasstem Geschwindigkeitsverhalten die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden (insbesondere die Fussgängerinnen und Fussgänger) zu erhöhen und für eine Verstetigung des Verkehrs zu sorgen.

Die Erschliessung des Baugebietes Lohn-Bellevue mit dem öffentlichen Verkehr ist heute insbesondere für den mittleren und südlichen Teil ungenügend. Gemäss kantonalem Angebotsbeschluss 2010-2013 ist vorgesehen, dass nach der Umgestaltung der Lohngasse und der Schaffung einer Wendemöglichkeit in Bellmund stündlich zwei Busse der Linie 8 via Lohngasse bis Bellmund geführt werden sollen. Mit der Überbauungsordnung «Umgestaltung Lohngasse» werden die Voraussetzungen für einen zweckmässigen Busverkehr geschaffen. Die Erschliessung der Lohngasse und des neuen Quartiers mit der Buslinie 8 ist auch dann gewährleistet, wenn die Nachbargemeinde Bellmund auf die Schaffung einer Wendemöglichkeit auf ihrem Gemeindegebiet verzichten sollte. Für diesen Fall ist in der Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord ein Freihaltebereich ausgeschrieben, welcher den Bau eines Buswendeplatzes auf Porter Boden gewährleistet.

### **Sanierungs- und Gestaltungskonzept**

Das Konzept zur Sanierung und Umgestaltung der Lohngasse baut auf dem ursprünglichen Vorschlag von 1997 auf und wird auf die beiden neuen Quartierserschliessungsstrassen aus dem zukünftigen Quartier Lohn-Bellevue abgestimmt. Die wesentlichen Elemente der Umgestaltung sind:

- durchgehender Gehweg für Fussgängerinnen und Fussgänger
- Fahrbahnbreite von 4,6 m mit mehreren, durch Topografie und Grundeigentumsverhältnisse vorgegebenen Einengungen
- Betonung der Fussgänger-Querungsbereiche und der neuen Strassenanschlüsse durch gestalterische und bauliche Verkehrsberuhigungsmassnahmen



- 
- Ausgestaltung einer Torsituation im obersten Teil der Lohngasse (Ortseingang)
  - Optimierung der Raumaufteilung Fahrbahn-Mischbereich, auch im Hinblick auf einen möglichen Busverkehr (Haltestellen im Bereich der Fussgänger-Querungsbereiche)
  - Überführung der bestehenden Markierungen und Schutzelemente in definitive, gestalterisch ansprechende Lösungen
  - Abstimmung der baulichen und gestalterischen Massnahmen auf die Einführung von Tempo 30 auf der ganzen Lohngasse (die Einführung von Tempo 30 erfolgt aus rechtlichen Gründen mit einem separaten Verfahren).

### **Planerlassverfahren**

Die Umgestaltung und Sanierung der Lohngasse erfordert eine Überbauungsordnung. Die Überbauungsordnung ist kombiniert mit einem Baugesuch und gilt deshalb gleichzeitig auch als Baubewilligung.

Die Mitwirkung erfolgte vom 5. bis 30. November 2007. Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt elf schriftliche Eingaben eingegangen, welche anschliessend in den Gemeindebehörden analysiert, diskutiert und wo als sinnvoll erachtet in die weitere Planung aufgenommen wurden.

Der Entwurf zur Überbauungsordnung «Umgestaltung Lohngasse» wurde dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Dezember 2007 zur Vorprüfung unterbreitet und anschliessend aufgrund des Vorprüfungsberichts überarbeitet. Parallel zur Überarbeitung wurde durch ein spezialisiertes Umweltbüro das vom kantonalen Tiefbauamt verlangte Lärmgutachten erstellt. Ende 2008 reichte der Gemeinderat den bereinigten Entwurf zu einer zweiten, ergänzenden Vorprüfung ein. Gestützt darauf hat das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die Planungsakten wurden in der Folge vom 24. März bis 30. April 2009 sowohl in der Gemeinde Port wie auch in der Gemeinde Bellmund (für die auf deren Gebiet vorgesehene Gestaltung des Einlenkers Jersingenstrasse/Lohngasse) öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind

---



in Port insgesamt elf Einsprachen eingegangen. In der Gemeinde Bellmund waren keine Einsprachen zu verzeichnen. Gestützt auf die Einspracheverhandlungen wurden diverse Anpassungen vorgenommen, was zum Rückzug von drei Einsprachen führte. Diese Änderungen wurden in Port vom 23. September bis 23. Oktober 2009 und in Bellmund vom 30. September bis 1. November 2009 erneut öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Auflagefristen sind in Port insgesamt sieben und in Bellmund keine Einsprachen eingegangen. Die Einsprachenverhandlungen führten zum Rückzug von fünf Einsprachen.

Die Einsprecher fürchten unter anderem eine übermässige Zunahme des Verkehrs und somit ein Überschreiten der Lärmimmissionsgrenzwerte. Bezüglich Verkehrssicherheit wurden ein durchgehender Gehweg sowie weitergehende verkehrsberuhigende Massnahmen, wie z.B. die Ausgestaltung der Lohngasse als Einbahnstrasse, Zubringer oder Sackgasse, gefordert. Mehrere Einsprecher verlangten auch die Koordination der Sanierungs- und Gestaltungsmassnahmen auf der Lohngasse mit der Einführung von Tempo 30. Ferner stiess bei einigen Einsprechern der Landbedarf für die Umgestaltung und die damit zusammenhängenden baulichen Anpassungen auf den betroffenen Parzellen auf Widerstand. Weiter sind Eingaben bezüglich Standort und Ausgestaltung der Einmündung der Erschliessungsstrassen und -wege aus dem neuen Quartier Lohn-Bellevue in die Lohngasse eingereicht worden.

Aufgrund der Verhandlungsergebnisse hat der Gemeinderat im Wesentlichen folgende Änderungen am ursprünglichen Entwurf zu Überbauungsordnung und Baugesuch Lohngasse vorgenommen:

- Durchgehender Ausbau mit Gehweg / Wegfall Freihalteflächen für späteren Ausbau
- Verzicht auf die Umgestaltung im Abschnitt Einmündung Jersingenstrasse-Lindenweg
- Neu projektierter Ausbau zwischen Hubel- und Schulweg, der sich nach den örtlichen Platz- und Sichtverhältnissen richtet.
- Verlegung des südlichen Bereichs mit besonderer Strassengestaltung von der Einmündung Hubelweg zur Einmündung Lindenweg



- Anpassung der Bushaltestellen bezüglich Lage und Anzahl sowie behindertengerechter Ausgestaltung
- Geringfügige Anpassung beim Quartieranschluss Schäfliweg
- Geringfügige Anpassungen im Bereich des Strassen- bzw. Trottoirabschlusses und der privaten Parzellen.

Mit den vorgenommenen Änderungen und Anpassungen gegenüber der 1. Auflage konnte die Akzeptanz der Anwohner für die Umgestaltung der Lohngasse entschieden verbessert werden.

Im Genehmigungsverfahren wird dem Amt für Gemeinden und Raumordnung die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachen beantragt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. November 2009 hat die Einwohnergemeinde Bellmund die Überbauungsordnung Umgestaltung Lohngasse mit Baugesuch genehmigt.

## **2. Kreditgenehmigung**

### **Kosten**

Die Kostenzusammenstellung stützt sich auf die Kostenschätzung der Ulrich Christen AG, Lyss.

Baumeisterarbeiten	Fr.	1'035'000
Arbeiten Dritter (Gärtner, Schlosser, Signalisation/Markierung)	Fr.	70'000
Baunebenkosten	Fr.	75'000
Landerwerb und Inkonvenienzen	Fr.	56'750
Honorare	Fr.	130'000
Unvorhergesehenes ca. 10 %	Fr.	138'827
Mehrwertsteuer 7,6 %	Fr.	114'423
Total Baukosten	Fr.	1'620'000



---

## **Finanzierung und finanzielle Auswirkungen**

### **Finanzierung**

Das Projekt ist im Finanzplan für die Jahre 2011 und 2012 vorgesehen. Die Finanzierung des erforderlichen Bruttokredites von 1,62 Mio. Franken erfolgt mit fremden Mitteln zu Lasten der Investitionsrechnung, was eine Zunahme des Schuldbestandes bewirkt.

### **Beiträge**

Im Rahmen des Projektes Tempo 30 – welches auch auf der Lohngasse eingeführt werden soll – sind über das Agglomerationsprogramm Biel Bundesbeiträge aus dem Infrastrukturfond beantragt.

### **Folgekosten**

Die Kapitalkosten umfassen die gesetzlichen Abschreibungen auf den Nettoinvestitionen. Den Kapitalkosten sind ebenfalls die Passivzinsen für Fremdmittel zuzurechnen. Dies ergibt für das Gesamtprojekt einen anfänglichen Aufwand von rund Fr. 190'000 pro Jahr, welcher jährlich kleiner wird.

Unter Berücksichtigung des vorerwähnten Projektes «ZPP Lohn-Bellevue» sind die Folgekosten mit gleich bleibender Gemeindesteueranlage tragbar.

### **Übriger Aufwand**

Die Eigenleistungen des Werkhofpersonals für Unterhaltsarbeiten und die Dritteleistungen für die Strassenreinigung bewegen sich im Rahmen der bisherigen Aufwendungen. Die Strassenunterhaltskosten werden wegen der Neugestaltung der Fahrbahnbeläge günstiger eingeschätzt.

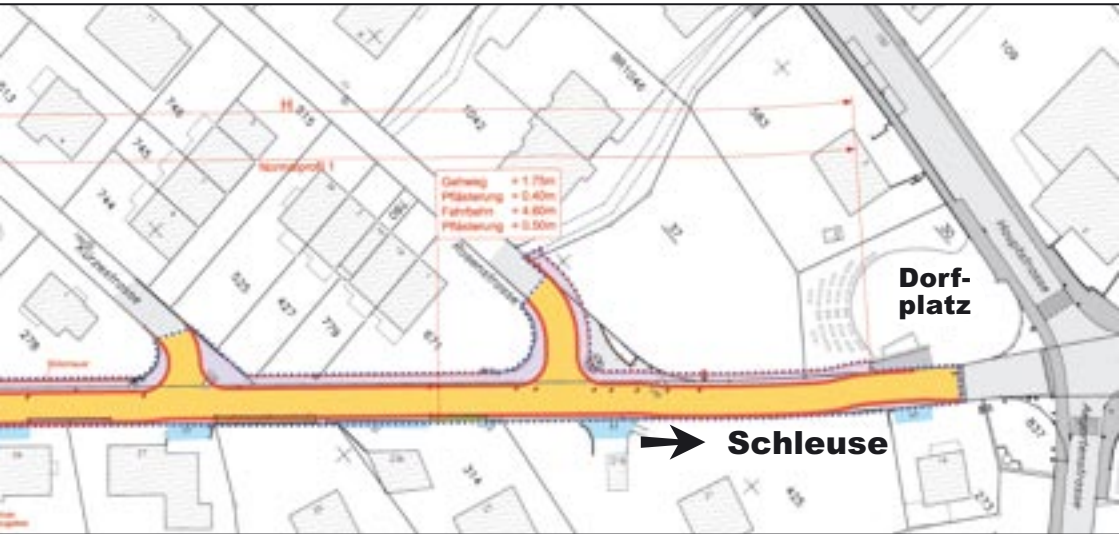
# Umgestaltung Lohngasse



## Legenden

bestehend      projektiert

		Fahrbahn
		Gehweg
		Zufahrten / Eingänge
		Grünfläche
		farbiger Belag



bestehend    projektiert

		Mauer
		Pflasterung
		Haltekante Bus (Anschlag 18cm)
		Pfosten
		wird aufgehoben

bestehend    projektiert

		Baum
		Gemeindegrenze
		Überbauungsplan - Perimeter



## **IV. Auswirkungen bei Ablehnung einer oder mehrerer Vorlagen**

Die drei Vorlagen stehen in einem sachlichen Zusammenhang und werden deshalb gleichzeitig, aber getrennt zur Urnenabstimmung gebracht.

Auch im Falle der Ablehnung einer Vorlage würden die anderen Vorlagen deswegen nicht hinfällig.

## **V. Anträge an die Stimmberechtigten**

Gestützt auf die vorliegenden Darlegungen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten zu beschliessen:

- A) Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Änderung von Art. 52 Baureglement und Anpassung Zonenplan) wird genehmigt.**
- B) Der Bruttoerschliessungskredit für die ZPP Lohn-Bellevue über 3,55 Mio. Franken mit fremden Mitteln wird genehmigt; teuerungsbedingte Mehrkosten gelten ebenfalls als genehmigt.**
- C) Die Überbauungsordnung Umgestaltung Lohngasse (Strassenplan mit Baubewilligung) wird genehmigt.**  
**Der Bruttokredit über 1,62 Mio. Franken mit fremden Mitteln wird genehmigt; teuerungsbedingte Mehrkosten gelten ebenfalls als genehmigt.**

Port, 7. Dezember 2009

Gemeinderat Port

sig. Ulrich Trippel, Gemeindepräsident

sig. Claudia Jenni, Gemeindeschreiberin