

Änderung ZPP 1 und UeO «Aarematte»

Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV



Weitere Unterlagen:

Teil-Überbauungsplan Aarematte «Parzelle Nr. 1715» 1:500

Überbauungsvorschriften «Parzelle Nr. 1715»

Änderung Baureglement ZPP 1 «Aarematte»

Änderung Überbauungsordnung «Aarematte» (Plan und Vorschriften)

Januar 2024

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Kirchlindach
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
(roessler@georegio.ch, T direkt 034 420 75 41)
Titelbild: Luftaufnahme Swisstopo

Version	Datum	Inhalt
2.0	25.01.2024	Erläuterungsbericht

Änderung ZPP 1 und UeO «Aarematte»

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Vorgehen	2
3	Änderung Baureglement	2
3.1	Planungszweck	2
3.2	Art der Nutzung	2
3.3	Mass der Nutzung	3
4	Änderung rechtsgültige UeO «Aarematte»	3
5	Neue Teil-UeO Aarematte «Parzelle Nr. 1715»	4
5.1	Bestimmungen zur ZPP 1	4
5.2	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften	5
6	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	6
6.1	Ortsbild	6
6.2	Nachbarschaft.....	7
6.3	Nutzungsdichte.....	7
6.4	Abstände	7
6.5	Erschliessung und Parkierung	8
6.6	Spiel- und Aufenthaltsflächen.....	8
6.7	Gewässer.....	8
6.8	Nicht betroffene Themenbereiche	8
6.9	Mehrwertabgabe	8
7	Verfahren	9
7.1	Allgemein.....	9
7.2	Öffentliche Mitwirkung	9
7.3	Vorprüfung	11
7.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	12
7.5	Genehmigung	12

Beilagen

- Schlussbericht «Umnutzung Parzelle 1715: Planungsgebiet UeO Aarematte» vom 27.05.2022 mit Ergänzung vom 6.05.2023
- Richtprojekt vom 24.06.2023

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Aarematte» regelt die Nutzungsart und das Nutzungsmass sowie die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze für ein rund 8 ha grosses Gebiet am Hang über der Aarematte, dazu gehört auch die Parzelle Nr. 1715. Die zur ZPP 1 dazugehörige Überbauungsordnung (UeO) vom 21. Dezember 2001 mit Änderungen vom 28. März 2002 und 31. März 2009 regelt die spezifischen baulichen Möglichkeiten und gibt die einzelnen Baubereiche und Gestaltungsvorschriften vor.

Die rechtsgültige UeO «Aarematte» sieht für die Parzelle Nr. 1715 gemäss Art. 11 Überbauungsvorschriften (UeV) einen Baubereich für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vor. Zudem soll unmittelbar südlich anschliessend an diesen Baubereich gemäss Art. 30 UeV ein offener Parkplatz erstellt werden.

Die Grundeigentümerin und die Gemeinde Kirchlindach beabsichtigen, die UeO «Aarematte» dahingehend anzupassen, dass die Parzelle Nr. 1715 für Wohnraum genutzt werden kann. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass für eine Gewerbenutzung an diesem Standort kein Bedarf besteht und die Emissionen mit der Lage im Wohngebiet nicht zu vereinbaren wären. Zur Klärung einer möglichen Wohnnutzung vs. einer Gewerbenutzung verlangte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens, um den Anforderungen des Wettbewerbes aus dem Jahr 1981 gerecht zu werden. Damit soll gewährleistet werden, dass auf dieser zentralen Parzelle der Überbauung Aarematte, ein guter Abschluss gesichert werden kann. Zur Sicherung der Absicht erstellten die Gemeinde und die Grundeigentümerin eine Planungsvereinbarung, worin die Rahmenbedingungen und Anforderungen an das qualifizierte Verfahren verbindlich geregelt wurden. In der Folge erfolgte das qualitätssichernde Verfahren, welches mit dem, von den Beteiligten genehmigten, beiliegenden Schlussbericht dokumentiert ist.

Es ist vorgesehen, das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete und konsolidierte Richtprojekt mittels einer Teil-UeO auf der Parzelle Nr. 1715 umzusetzen. Der Bereich der Parzelle Nr. 1715 wird entsprechend aus der rechtsgültigen UeO «Aarematte» ausgeschnitten und es wird eine spezifische Teil-UeO erlassen.

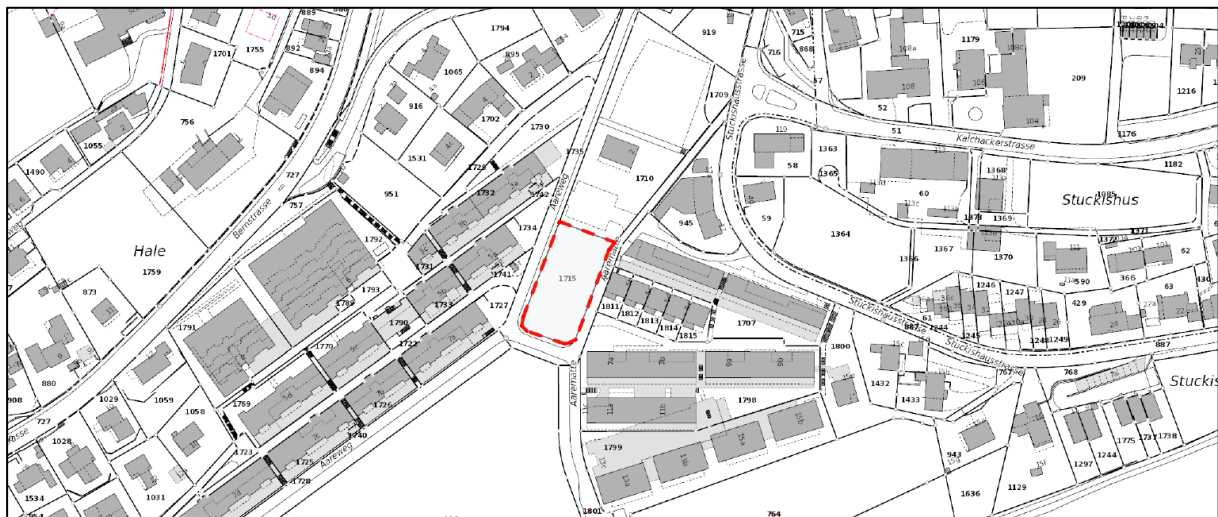


Abb. 1 Bearbeitungsperimeter (Parzelle Nr. 1715) gemäss Schlussbericht

Voraussetzung für die Umsetzung des Richtprojekts mit einer Teil-UeO ist, dass die zugrundeliegenden ZPP-Bestimmungen entsprechend angepasst werden. Mit der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart auf dem Baubereich 30 müssen Planungszweck, Nutzungsart- und Nutzungsmass in der ZPP ebenfalls präzisiert werden. Mit der beiliegenden Baureglementsänderung (Erläuterungen im Kapitel 3) werden die ZPP-Bestimmungen entsprechend angepasst.

Die erwähnte Vorgehensweise mittels Teil-UeO führt auch zu kleineren Anpassungen an der rechtsgültigen UeO «Aarematte». In der rechtsgültigen UeO werden entsprechend einige Verweise in den

Artikeln, soweit diese die Parzelle Nr. 1715 betreffen, angepasst bzw. gelöscht (Erläuterungen im Kapitel 4).

Für den Bereich der Parzelle Nr. 1715 wird eine neue Teil-UeO erlassen (Erläuterungen im Kapitel 5).

2 Vorgehen

Die Bestimmungen zur ZPP 1 «Aarematte» im Anhang I des BauR werden in Bezug auf den Planungszweck sowie die Art und Mass der Nutzung angepasst. Die Anpassung der ZPP 1 erfolgt als separates Verfahren zur bereits laufenden Teilrevision des Baureglements zur Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Die beiden Baureglementsänderungen werden jedoch zeitlich koordiniert, da eine Abhängigkeit der ZPP-Änderung von der Umsetzung der BMBV besteht.

3 Änderung Baureglement

Das rechtsgültige Baureglement der Gemeinde Kirchlindach regelt die Zonen mit Planungspflicht im Anhang I. Die ZPP 1 «Aarematte» wird im Rahmen der vorliegenden Baureglementsänderung folgendermassen angepasst (siehe Dokument «Änderung Baureglement ZPP 1 «Aarematte»):

3.1 Planungszweck

Der Planungszweck wird dahingehend ergänzt, dass im Bereich der Parzelle Nr. 1715, gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren, eine Abweichung vom Wettbewerbsergebnis von 1981 möglich ist.

▪ Begründung der Änderung

Diese Ergänzung ergibt zusätzliche Rechtssicherheit, da mit der vorgesehenen Bebauung vom Wettbewerbsergebnis (1981) abgewichen wird und dies bislang nur zwischen Aareweg und Bernstrasse explizit zugelassen war. Auch in der Vergangenheit wurden Abweichungen vom Wettbewerbsergebnis direkt in der ZPP verankert (vgl. Lemma zu Terrassenbauten zwischen Aareweg und Bernstrasse, welche die Grundlage für eine Anpassung der UeO 2008/2009 bildete).

3.2 Art der Nutzung

Bislang war in der ZPP geregelt, dass neben einem Grossteil Wohnnutzung auch ein Anteil für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (mit erhöhter Lärmempfindlichkeitsstufe ES III) vorzusehen ist. Wo dieser Anteil realisiert ist, war in der ZPP nicht verankert, in der bestehenden UeO war dieser Anteil allerdings auf der Parzelle Nr. 1715 vorgesehen. Da mit der Anpassung der UeO keine Baufelder mehr bestehen, die für reine Gewerbebauten vorgesehen sind, wird auch die Bestimmung zur ES III in der ZPP gestrichen.

▪ Begründung der Änderung

Gestützt auf das erarbeitete Richtprojekt beabsichtigen die Gemeinde und die Grundeigentümerin, auf der Parzelle Nr. 1715 Wohnnutzungen zu realisieren. Damit die Konformität besteht, wird der Anteil an reinen nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben aus den ZPP-Vorschriften gestrichen.

Das AGR hat an der Startbesprechung für das ganze Verfahren vom 8.05.2018 bestätigt, dass diese Anpassung unter der Voraussetzung der Machbarkeit mittels einer Planungs- und Überbaustudie, wie sie mit dem Richtprojekt nun vorliegt, zulässig ist. Mit der Umzonung wird kein

Wohnbaulandbedarf geltend gemacht, da die ganze ZPP 1 insgesamt einer gemischten Nutzung zugewiesen ist und sich die Aufteilung in die einzelnen Bereiche erst aus der UeO ergibt.

3.3 Mass der Nutzung

Für die Parzelle Nr. 1715 wird eine vom Sektor A losgelöste Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) in Form einer Bandbreite (min. GFZo 1.0, max. GFZo 1.3) festgelegt.

Die Aufteilung des maximal zulässigen Nutzungsmasses wird gestrichen. Neu gilt für die Sektoren A und C eine gesamthafte max. Nutzungsziffer.

▪ Begründung der Änderung

Das maximale Nutzungsmass für die Parzelle Nr. 1715 wird direkt in der ZPP festgelegt und richtet sich nicht nach der GFZo bezogen auf die Sektoren A und C. Es wäre fast nicht möglich, den Nachweis zu erbringen, dass die ursprünglich festgelegten AZ 0.34 mit allen in den letzten 20 Jahren erstellten Bauten und dem vorgesehenen Neubau weiterhin eingehalten ist. Diesen Nachweis gestützt auf die damaligen Baugesuchspläne aller Bauten im Sektor A und C zu erbringen, erscheint unzweckmässig.

Die Streichung der Aufteilung des maximal zulässigen Nutzungsmasses begründet sich mit dem Wegfall der Nutzung «nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe», welche für die Parzelle Nr. 1715 vorgesehen war. Die Streichung dieser Aufteilung war bereits in der öffentlichen Mitwirkung der Baureglementsänderung zur Umsetzung der BMBV so vorgesehen (vgl. Kapitel 7.2). Mit dem Entscheid, dass im Rahmen der Umsetzung der BMBV keine materiellen Änderungen mehr geplant sind, wird diese Anpassung im Rahmen dieser Änderung der ZPP/UeO Aarematte erfolgen. Neu gilt für die Sektoren A und C eine gesamthafte max. Nutzungsziffer.

▪ Herleitung minimales / maximales Nutzungsmass

Im überarbeiteten Resultat des Workshopverfahrens wird eine BGF von 1254 m² hergeleitet. Da gemäss der BMBV auch das Treppenhaus / Liftschacht sowie die Balkone an die oberirdische Geschossfläche (GFo) angerechnet werden (überschreiten die kommunalen Masse für vorspringende Gebäudeteile), wird diese Berechnung nachfolgend in die Masse gemäss BMBV angepasst. Mit der Überarbeitung des Richtprojekts (vgl. Kapitel 7.2) ergibt sich aus eine GFo von:

- Untergeschoss	160 m ² GF
- Regelgeschosse	1'404 m ² GF
- Total:	1564 m ² GF
- Parzelle:	1248 m ²
- GFZo:	1.25
- Bandbreite GFZo:	1.0 – 1.3

▪ Begründung der Bandbreite für das Nutzungsmass

Gegenüber der im Richtprojekt definierte Dichte wird im Zusammenhang mit der maximalen GFZo nur ein geringfügiger Spielraum vorgesehen. Mit der maximal möglichen Geschosszahl bleibt nur noch wenig Spielraum für eine Erhöhung der Ausnutzung in der Detailplanung. Die Maximalhöhe der Gebäude ist auf 517.50 m.ü.M. begrenzt (Art. 8 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften).

4 Änderung rechtsgültige UeO «Aarematte»

Das Ausschneiden der Parzelle Nr. 1715 aus der rechtsgültigen UeO «Aarematte» mittels Neuerlass einer Teil-UeO führt zu kleineren Anpassungen in den Überbauungsvorschriften. In der rechtsgültigen UeO werden entsprechend einige Verweise in den Artikeln, soweit diese die Parzelle Nr. 1715 betreffen, angepasst bzw. gelöscht.

Änderung	Begründung
Artikel 1: Wirkungsbereich Ergänzung, dass Parzelle Nr. 1715 aus dem rechtsgültigen Überbauungsplan ausgeschnitten wird und für diesen Bereich die neue Teil-UeO gilt.	Mit der Ergänzung eines dritten Absatzes wird der Wirkungsbereich der UeO «Aarematte» dahingehend präzisiert, dass der Bereich der Parzelle Nr. 1715 nicht mehr Teil dieser UeO ist. Für die Parzelle Nr. 1715 gilt die neue Teil-UeO Aarematte «Parzelle Nr. 1715».
Artikel 11: Art der Nutzung Streichung Verweis auf Baufeld 30	Baufeld 30 ist nicht mehr Bestandteil der UeO «Aarematte». Die Art der Nutzung wird in der neuen Teil-UeO Aarematte «Parzelle Nr. 1715» geregelt.
Artikel 12: Mass der Nutzung Streichung Verweis auf Baufeld 30	Baufeld 30 ist nicht mehr Bestandteil der UeO «Aarematte». Das Mass der Nutzung wird in der neuen Teil-UeO Aarematte «Parzelle Nr. 1715» geregelt.
Artikel 13: Lärmschutz Streichung Verweis auf Baufeld 30	Baufeld 30 ist nicht mehr Bestandteil der UeO «Aarematte». Der Lärmschutz wird in der neuen Teil-UeO Aarematte «Parzelle Nr. 1715» geregelt.

5 Neue Teil-UeO Aarematte «Parzelle Nr. 1715»

Auf der Basis des Richtprojekts wurde die Überbauungsordnung entwickelt. Die Erläuterungen erfolgen in drei Schritten:

- Nachweis der Übereinstimmung mit den ZPP Vorschriften
- Erläuterungen zu den Festlegungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.
- Im Kapitel 6 sind die Auswirkungen der Überbauung auf Raum und Umwelt mit den betroffenen Themenbereichen dargestellt.

5.1 Bestimmungen zur ZPP 1

Thema	Bestimmung (sinngemäss und nach der Anpassung)	Nachweis zur Einhaltung
Planungszweck	a. Sektor A: geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete Überbauung gemäss Wettbewerbsergebnis (1981), wobei <ul style="list-style-type: none"> – Im Bereich Parzelle Nr. 1715 gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren eine Abweichung vom Wettbewerbsergebnis von 1981 möglich ist. 	Der Schlussbericht des qualitätssichernden Verfahrens bescheinigt dem Richtprojekt eine hohe Qualität und eine gute Einpassung in die bestehende Überbauung. Die wichtigen Erkenntnisse aus dem Richtprojekt werden mit einer Teil-UeO verbindlich vorgegeben.
Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Auf Parzelle Nr. 1715 ist eine GFZo von mind. 1.0 und max. 1.3 zu realisieren. – Es sind genügend Gemeinschaftsräume und -anlagen vorzusehen. 	In den UeO-Vorschriften werden min. und max. Geschossflächen oberirdisch festgelegt. Diese gewährleisten, dass die vorgegebenen GFZo gemäss ZPP 1 eingehalten werden. Die nötigen Gemeinschaftsanlagen für die Überbauung der Parzelle 1715 werden direkt auf dem Grundstück vorgeesehen. Für die restliche, bereits realisierte Siedlung besteht kein weiterer Bedarf nach Gemeinschaftsanlagen.
Grundsätze	– Es sind nur Flachdächer zugelassen	– Nur Flachdachbau zulässig

Thema	Bestimmung (sinngemäss und nach der Anpassung)	Nachweis zur Einhaltung
	<ul style="list-style-type: none"> – Die Einfügung in die Geländeform ist klar zu betonen, indem die Siedlung sich trichterförmig aus dem Tälchen von der Mööslimatt her gegen die Aarematte hin zu öffnen hat. – Durch Bäume/Hecken ist die Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone zu trennen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Dem architektonischen Ausdruck und der Fernsicht wurde im qualitätssichernden Verfahren hohe Beachtung geschenkt (vgl. Schlussbericht gemäss Beilage). Die Förderung der ökologischen Vielfalt mittels geeigneter Bepflanzung wird in der Teil-UeO verbindlich geregelt.

5.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die wichtigen gestalterischen und baulichen Erkenntnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren grundeigentümergebunden gesichert. Die Überbauungsordnung lässt einen gewissen Spielraum für die Detailplanung zu, insbesondere im Bereich der Fassadengestaltung, der Aussenraumgestaltung und der Materialisierung der verschiedenen Bereiche. Das Grundkonzept der Überbauung mit der Anordnung und den Dimensionen der Baukörper und den wichtigen Gestaltungsvorschriften werden jedoch verbindlich festgelegt.

5.2.1 Qualitätssicherung

In der Detailplanung der Überbauung kann es gegenüber dem Richtprojekt noch zu Änderungen an Gestaltungselementen kommen, welche in der Überbauungsordnung nicht verbindlich festgelegt werden. Damit die hohe Qualität des Projekts gewährleistet bleibt, ist in der Überbauungsordnung verbindlich festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren die Fachberatung Baugestaltung der Gemeinden Wohlen, Meikirch, Bremgarten und Kirchlindach Baugesuche und Voranfragen bezüglich Architektur und/oder Aussenraumgestaltung beurteilt. Die Fachberatung Baugestaltung verfasst jeweils einen schriftlichen Bericht, welcher den Antrag zuhanden der zuständigen Baubewilligungsbehörde beurteilt und bestätigt, ob die Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Richtprojekts und die angestrebte hohe Qualität gegeben sind.

5.2.2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche: Der «Baubereich Gebäude A und B» umfasst den Grundriss der beiden Baukörper aus dem zugrundeliegenden Richtprojekt. Der Baubereich umfasst sowohl die Grundrisse als auch die Balkone auf der Südseite der Gebäude. Es dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen. Im Süden liegt auch der Dachvorsprung im Baubereich für das Gebäude, gegen Norden, Osten und Westen wird mit dem «Baubereich Dachvorsprung» ein zusätzlicher Bereich für Dachvorsprünge mit einer Tiefe von 0.40 m festgelegt. Dachvorsprünge dürfen nicht darüber hinausragen, sind aber wahrnehmbar auf allen Gebäudeseiten zu erstellen.

Der «Baubereich C» hat zwei Funktionen. Zum einen fixiert der Bereich die max. mögliche Höhe, welche die Einstellhalle in diesem Bereich über das Terrain ragen darf. Zum anderen wird der Bereich als gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsfläche gemäss Art. 44 und 45 BauV sowie als privater Bereich (z.B. Garten) genutzt.

Art der Nutzung: Vorgesehen ist vorwiegend eine Wohnnutzung. Die Möglichkeit für ein stilles Gewerbe wird aber offengehalten.

Mass der Nutzung: Für den Baubereich Gebäude A und B und Baubereich C wird der höchste Punkt der Dachkonstruktion mit einer Höhenkote in Meter über Meer festgelegt. Es wird zudem

eine minimale und maximale Geschossfläche oberirdisch gemäss dem Richtprojekt festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Nutzungsdichte innerhalb der massgebenden Mindest- und Maximaldichte gemäss ZPP liegt.

Als Projektierungsspielraum für die Gebäudehöhe wird eine Toleranz gegenüber dem Richtprojekt von 25–40 cm (für den Baubereich C inkl. Brüstung) berücksichtigt.

5.2.3 Erschliessung

Der Erschliessungsbereich A dient als Hauszugang, bei dem auch ein Abstellplatz für Fahrräder vorgesehen werden kann. Ansonsten sind Hauszugänge bzw. Fusswegerschliessung im gesamten Aussenraumbereich sowie im Baubereich C möglich. Der Erschliessungsbereich B dient als Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle und hat gemäss der im Plan festgelegten "Einfahrt Parkplätze und Einstellhalle" zwingend vom westlichen Aareweg zu erfolgen. Aufgrund des gegen Norden ansteigenden Geländes erfolgt die Einfahrt in die Einstellhalle von Westen mit Rampe.

Die Materialisierung (Belag) der Erschliessungsbereiche sowie die verbindliche Verortung der oberirdischen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren definiert. Die oberirdische Parkierung erfolgt im Bereich «Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge».

Im Hinblick auf eine velofreundliche Siedlung sind genügend Abstellplätze für Fahrräder zu realisieren. Die genaue Zahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, es sollen aber abgestimmt auf die Wohnungsgrössen so viele Abstellplätze realisiert werden, dass jedem/jeder Bewohner/in ein Abstellplatz zur Verfügung steht.

5.2.4 Energie

Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit einem erneuerbaren Energieträger zu decken. Im Fokus stehen hier insbesondere Erdwärmesonden, aber auch andere erneuerbare Energieträger gemäss Art. 4 Abs. 4 KEnG kommen in Frage.

5.2.5 Gestaltung

In den Gestaltungsvorschriften werden die wichtigsten gestalterischen Eckpunkte aus dem qualitätssichernden Verfahren verbindlich festgelegt. Auf Vorgaben zur Materialisierung wird verzichtet, die Materialisierung wird im Baubewilligungsverfahren durch die Fachberatung Baugestaltung beurteilt. Im Sinne einer guten Gesamtwirkung werden insbesondere folgende Punkte geregelt:

- Gestaltungsgrundsätze
- Verbindlicher Bezug der Fachberatung im Baubewilligungsverfahren
- Dachgestaltung, u.A. Dachvorsprung und ökologisch wirksame Dachbegrünung
- Umgebungsgestaltung

6 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Ortsbild

Im Rahmen einer Startbesprechung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 8. Mai 2018 u.a. hervorgehoben, dass die Parzelle Nr. 1715 als Teil des «Schmetterlingskörpers» der UeO etwas Spezielles ist. Es brauche daher auch besondere Überlegungen und konkrete Vorstellungen über die erwarteten Bauten. Diese Vorstellungen wurden mit einem qualifizierten Verfahren qualitätssichernd konkretisiert.

Die Änderung der ZPP-Bestimmung sowie die Teil-UeO Aarematte «Parzelle Nr. 1715», welche auf dem durchgeführten qualitätssichernden Verfahren basieren, stellen sicher, dass die Qualitäten

gewahrt bleiben. Die Gebäudehöhe wurde sorgfältig anhand der Fern- und Nahwirkung überprüft und kann für die Überbauung Aarematte als identitätsstiftende ortsbauliche Lösung bezeichnet werden.

Aufgrund der breit abgestützten Kritik an der Informationsveranstaltung vom 31.10.2022 und der mehrheitlich kritischen schriftlichen Eingaben aus der Mitwirkung, wurde das Richtprojekt basierend auf diesen Erkenntnissen im Rahmen von zwei weiteren Besprechungen mit Beizug der kommunalen Fachberatung überarbeitet.

Die Weiterbearbeitung des Richtprojekts im Spannungsfeld «Erkenntnisse aus den ersten Workshops» und «Anliegen Nachbarschaft» resultierte in einer Reduktion der Geschossezahl auf insgesamt vier Geschosse, statt wie ursprünglich sechs Geschosse. Dafür wird ein zusätzlicher vorge-setzter Baukörper mit Maisonette-Charakter im Süden der Parzelle geschaffen. Aus ortsbildlicher Sicht reduziert sich damit die Gebäudehöhe, während der Forderung des AGR, dass nicht einfach zwei kleine Häuser realisiert werden können, weiterhin Rechnung getragen werden kann. Das Begleitgremium bestehend aus Gemeindevertreter/innen, Grundeigentümerversammlung und der kommunalen Fachberatung (Architektur/Städtebau/Aussenraum) beurteilen die Weiterbearbeitung als sehr gelungen.

6.2 Nachbarschaft

Der schlanke Fussabdruck der Baubereiche, sowie die reduzierten Gebäudehöhen, ermöglichen es, die anspruchsvolle Setzung in die bestehende Bebauung mit geringen Auswirkungen auf die Wohnqualität in den bestehenden Wohnungen zu realisieren. Das Gebäude überragt die dahinterliegenden Gebäude nicht und erlaubt durch die Hanglage der angrenzenden Bebauung und die Stellung zwischen den bestehenden Bauten die Offenhaltung von wichtigen Aus- und Durchblicken. Somit werden die Auswirkungen auf die Nachbarschaft als gut verträglich beurteilt. Im Gegensatz zur bisher möglichen Bebauung mit einer massigen Gewerbehalle mit grossem Fussabdruck kann das Tal offener gehalten werden. An die Stelle der bisher möglichen gewerblichen Nutzung mit störenden Emissionen für die Nachbarschaft (Betriebszeiten am frühen Morgen und am Abend; Fahrten mit Lieferfahrzeugen) tritt die Wohnnutzung, wie sie für das ganze Areal Aarematte besteht.

6.3 Nutzungsdichte

An der Startbesprechung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) festgehalten, dass die in der UeO angelegte Überbauungsdichte mindestens erhalten bleiben muss, eine lockere Bebauung z.B. mit kleineren Häusern wäre gemäss den kantonalen Vorgaben nicht vorstellbar. Die bisherige Regelung liess eine Bebauung mit 1198 m² BGF für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu, dies entspricht mit dem an diese Hanglage angepassten Umrechnungsfaktor (BGF*1.25 = GFo) einer GFZo von 1.2, die Vorgabe des AGR wird somit eingehalten.

Mit der expliziten ZPP-Festlegung einer minimalen GFZo von 1.0 und einer maximalen GFZo von 1.3 für die Parzelle Nr. 1715 wird sichergestellt, dass diese Baulandreserve haushälterisch genutzt und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird. In der UeO werden in Art. 8 minimale und maximale Geschossflächen definiert, damit ist die Einhaltung der GFZo-Bandbreite gemäss ZPP gewährleistet.

6.4 Abstände

In der ZPP-Bestimmung sind keine Grenzabstände vorgegeben. Die Abstände sind im Überbauungsplan vermassst und orientieren sich an der baulichen Umgebung. Die Strassenabstände von

3.60 m ab Fahrbahnrand sowie der Gewässerraum von 5.50 m zur eingedolten Leitung des Herrenschwandbaches werden eingehalten. Es sind keine Näherbaurechte notwendig.

6.5 Erschliessung und Parkierung

Die nötige Anzahl Parkplätze für die ca. 10 Wohnungen gemäss den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung kann in der Einstellhalle und mit den oberirdischen Parkplätzen gut erreicht werden. Die Überbauungsordnung macht keine Vorgaben zur Anzahl Parkplätze, es gelten die Vorschriften der Bauverordnung. Die Anzahl der Veloabstellplätze gemäss Art. 54c BauV können gemäss Richtprojekt mit 20 gedeckten Abstellplätzen ebenfalls gut erfüllt werden.

6.6 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Der «Baubereich C» sowie die daran angrenzenden Aussenraumbereiche dienen als Kinderspielplatz und Aufenthaltsfläche nach Art. 44 und 45 BauV. Auch die grossen Balkone entlang der Südfassade können gemäss Art. 45 Abs. 4 BauV zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden. Die nötigen Flächen können nachgewiesen werden.

Die Überbauung der Parzelle Nr. 1715 ist somit die einzige Parzelle in der Aarematte, in der die Spielplätze und Aufenthaltsflächen direkt auf der Parzelle vorhanden sind. In der bereits realisierten UeO Aarematte (Bereiche Ost/West) besteht eine grössere Spielfläche auf Parzelle Nr. 1710.

6.7 Gewässer

Die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Kirchlindach ist noch nicht rechtskräftig erfolgt. Für den unteren Verlauf des Herrenschwandbaches ist im Jahr 2019 ein Wasserbauplan erarbeitet worden. Mit der Änderung der UeO Aarematte wird gleichzeitig der Gewässerraum des eingedolten Herrenschwandbaches festgelegt. Dieser beträgt 5.50 m ab Leitungssachse. Damit kommen ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung die strengeren Übergangsbestimmungen in diesem Gebiet nicht mehr zur Anwendung.

6.8 Nicht betroffene Themenbereiche

Die folgenden raumrelevanten Themen sind auf der Parzelle nicht betroffen:

- Störfallvorsorge
- Altlasten
- Naturgefahren
- Archäologie
- Kulturland / FFF

6.9 Mehrwertabgabe

Die vorliegende Anpassung der ZPP betr. Parz. 1715 untersteht der Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Kirchlindach. In der Einwohnergemeinde Kirchlindach ist seit 2018 das «Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten» in Kraft. Gemäss Art. 4 Abs. 4 dieses Reglements beträgt die Mehrwertabgabe bei Umzonungen 40%, bei Aufzonungen wird keine Mehrwertabgabe erhoben. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine kombinierte Auf- und Umzonung. Die Mehrwertschätzung gemäss den neuen baulichen Möglichkeiten aufgrund der ZPP-Anpassung erfolgt nach der kantonalen Vorprüfung.

7 Verfahren

7.1 Allgemein

Für das Verfahren zu den Anpassungen der ZPP und der UeO «Aarematte» ergibt sich mit dem für die Überarbeitung nach der Mitwirkung erfolgten Unterbruch und der 2. öffentlichen Mitwirkung der folgende zeitliche Rahmen:

Erarbeitung Richtprojekt	Q3 2021 – Q2 2022
Entwurf Änderungen Grundordnung	Q3 2022
1. öffentliche Mitwirkung	Q4 2022
Auswertung, Überarbeitung	2023
<i>2. öffentliche Mitwirkung</i>	<i>Q1 2024</i>
<i>Vorprüfung:</i>	<i>Q2–3 2024</i>
<i>Mehrwertschätzung:</i>	<i>Q4 2024</i>
<i>Öffentliche Auflage:</i>	<i>Q1 2025</i>
<i>Beschluss:</i>	<i>Q2 2025</i>
<i>Genehmigung</i>	<i>Q4 2025</i>

7.2 Öffentliche Mitwirkung

7.2.1 Mitwirkung zur Anpassung ZPP-Vorschriften im Rahmen der Teilrevision

Im Rahmen der Mitwirkung zur Teilrevision BMBV vom 16. Februar 2022 bis am 18. März 2022 wurden im Hinblick auf das qualitätssichernde Verfahren bereits materielle Änderungen am Baureglement zur ZPP 1 im Baureglement und Erläuterungsbericht aufgenommen. Es sind dazu keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP 1 „Aarematte“			
<ul style="list-style-type: none"> - Die Zone mit Planungspflicht „Aarematte“ gilt als Zone im Sinne von Art. 92ff BauG. - Sie bezweckt <ul style="list-style-type: none"> a Im Sektor A eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete Überbauung gemäss dem Wettbewerbsergebnis von 1981, wobei im Bereich zwischen Aareweg und Bernstrasse in Abweichung zum Wettbewerbsergebnis auch Terrassenhäuser gestattet sind, b Im Sektor B1 eine der Hangsituationen angepasste Überbauung mit individuellen Wohnformen bzw. Gewerbe im Sektor B2 oder die Integration in das Gesamtkonzept des Sektors A, c Die Zuweisung des Sektors C, umfassend mindestens 25'000 m², in die Landwirtschaftszone, d Eine Baulandumlegung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Sektor A ist, bezogen auf die Fläche der Sektoren A und C, eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.38 für Wohnnutzung und stilles Gewerbe zugelassen. - Bei reinen Gewerbebauten gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Es sind genügend Gemeinschaftsräume und –anlagen vorzusehen. - Im Sektor B1 richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zone W2a bei einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.34. Im Sektor B2 richtet sich die Nutzung nach den Bestimmungen der Zone WG2. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die Einfügung in die Geländeform ist klar zu betonen, indem die Siedlung sich trichterförmig aus dem Tälchen von der Mööslimatt her gegen die Aarematte hin zu öffnen hat. Durch Bäume oder Hecken ist die Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone zu trennen. Im Bereich der Terrassengebäude sind maximal 7 Stufen zulässig, wobei die oberste Stufe 2 Vollgeschosse aufweisen kann. Die maximale Dachkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion) des obersten Vollgeschosses beträgt 533.0 m. ü. M. Die Gebäude sind parallel zum Hang und in zwei Gebäudegruppen anzuordnen. Behindertengerechte Fussgängererschliessung zu öV und Siedlungsplatz sind zu gewährleisten. - Die Siedlung soll durch einen Anschluss an den Möösilweg im Norden und eine Notzufahrt an die Stuckishausstrasse erschlossen werden. Die innere Erschliessung ist nutzungsorientiert zu gestalten. Es sind direkte Fussgängerverbindungen zu den öV-Haltestellen und Schulanlagen zu schaffen. Für Radfahrer ist eine durchgehende Verbindung von der Stuckishausstrasse zum Aareweg vorzusehen. 	II

Abb. 2 Teilrevision BMBV ZPP 1 (Stand Mitwirkung)

Gemäss Erläuterungsbericht zur Teilrevision BMBV wurde zu den Änderungen folgende Erläuterungen festgehalten:

«Die Aufteilung des maximal zulässigen Nutzungsmasses wird gestrichen. Neu gilt für die Sektoren A und C eine max. Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.38 (bisher AZ 0.34 / neu GFZo mit Faktor 1.1).»

Der bisher vorgeschriebene Gewerbeanteil wird aufgehoben. Neu wird für den in der Überbauungsordnung festgelegten Teilbereich auch eine Wohnnutzung angestrebt. Als Grundlage für diese Änderung der ZPP Bestimmungen und die erforderliche Anpassung der rechtgültigen Überbauungsordnung wird gegenwärtig ein zweistufiges qualitätssicherndes Verfahren mit Präqualifikation und Workshopverfahren durchgeführt. Das Resultat dieses Verfahrens wird bei der Festlegung des maximal zulässigen Nutzungsmasses berücksichtigt.»

Nach der Mitwirkung wurden die Verfahren vollständig getrennt. Das Dossier zur BMBV enthält nur noch die technischen Änderungen. Die Ausnützungsziffer AZ von 0.34 kann nicht ersatzlos gestrichen werden. Die Vorlage wurde im Juni 2023 von der Gemeindeversammlung beschlossen und befindet sich zurzeit beim AGR zur Genehmigung. Die materiellen Änderungen im Sektor A der ZPP sind nun im vorliegenden Dossier enthalten.

7.2.2 1. Mitwirkung zur Anpassung ZPP-Vorschriften und UeO's

Im Rahmen der UeO-Anpassung erfolgt zusätzlich eine freiwillige Mitwirkung zur UeO, bei welcher nebst dem Richtprojekt und der UeO auch die angepassten ZPP-Bestimmungen nochmals aufgelegt werden.

Mit dieser umfassenden Mitwirkung konnte sich die Bevölkerung schon früh im Prozess ein vollständiges Bild der vorgesehenen Bebauung machen und die Konflikte konnten frühzeitig erkannt und behandelt werden.

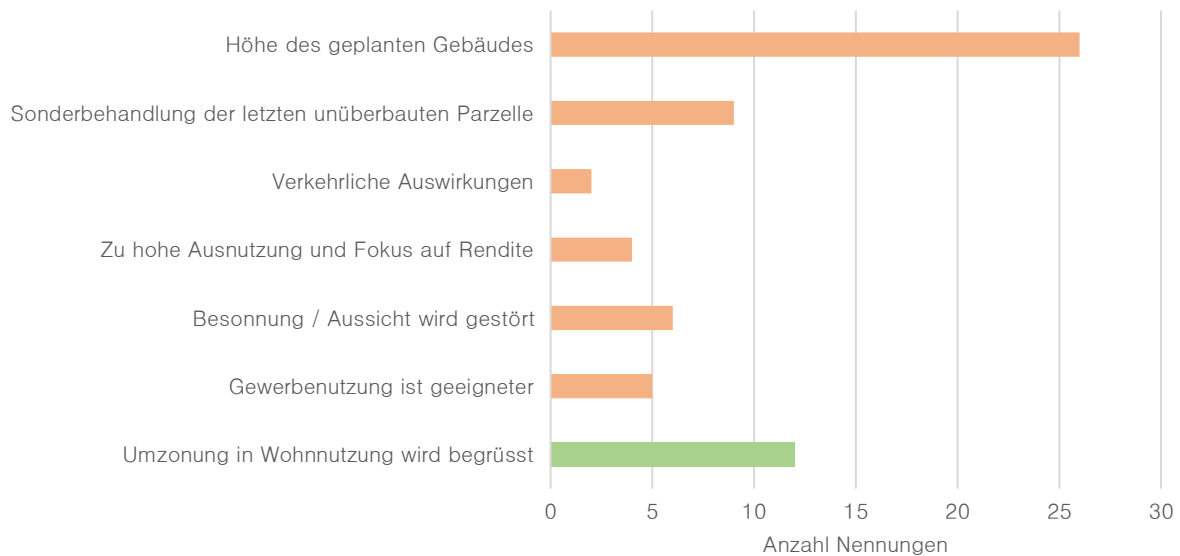
Vom 19. Oktober 2022 bis zum 18. November 2022 fand die öffentliche Mitwirkung zu den Änderungen der ZPP 1 und der UeO Aarematte mit der neuen Teil-UeO für die Parzelle Nr. 1715 statt. Bereits an der gut besuchten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 31. Oktober 2022 zeichnete sich ab, dass die vorgeschlagene Bebauung von der betroffenen Bevölkerung äusserst kritisch beurteilt wird. Innert der Mitwirkungsfrist sind 32 schriftliche Stellungnahmen von Privatpersonen, Organisationen und Parteien eingegangen.

Aufgrund der deutlichen Kritik und der mehrfach genannten Argumente wird keine Auswertung jeder einzelnen Mitwirkungseingabe verfasst, die Mitwirkungseingaben wurden zu einzelnen Themenbereichen gruppiert und sowohl inhaltlich als auch quantitativ ausgewertet. Dabei bleibt unberücksichtigt, dass einzelne Stellungnahmen von politischen Parteien eingegangen sind oder teilweise von mehreren Bewohnern unterzeichnet wurden und entsprechend die Haltung eines grösseren Bevölkerungsteils abdecken. Das Bild ist auch ohne diese Differenzierung ausreichend klar, damit der Gemeinderat zusammen mit der Grundeigentümerschaft das weitere Vorgehen festlegen konnte.

Hauptkritikpunkte und -würdigung

Als Hauptkritikpunkte wurden sowohl an der Informationsveranstaltung als auch in den schriftlichen Stellungnahmen insbesondere die Höhe des geplanten Gebäudes, die aus Sicht der Mitwirkenden gefühlte Sonderbehandlung in Bezug auf die letzte unüberbaute Parzelle in der Aarematte, sowie die Beeinträchtigung von bestehenden Liegenschaften betr. Aussicht und Beschattung genannt.

Hingegen wurde der Grundsatz, dass die Parzelle Nr. 1715 von der heute vorgesehenen Gewerbebenutzung in eine Wohnnutzung überführt werden soll, von vielen Mitwirkenden positiv gewürdigt.



Weitere Hinweise aus der Mitwirkung

Neben diesen Hauptkritikpunkten wurden verschiedene Anstösse im Hinblick auf die weitere Planung gegeben, welche ebenfalls in konzentrierter Form wiedergegeben werden:

- Es wird vorgeschlagen, die bestehende und eher schlecht genutzte Spielfläche vom rückwärtigen Bereich der Parzelle Nr. 1710 auf die Parzelle Nr. 1715 zu verschieben, und dafür eine Überbauung der heutigen Spielfläche anzustreben. (6 Nennungen)
- Es wird auf den generellen Parkplatzmangel in der Aarematte hingewiesen und gefordert, dass auf der Parzelle 1715 zusätzliche Parkplätze erstellt werden. (4 Nennungen)
- Es wird verlangt, dass die Eigentümer dieselben Rechte und Pflichten an den Gemeinschaftsparzellen Nrn. 1710 und 1709 übernehmen wie die heutigen Miteigentümer. (3 Nennungen)
- Es wird verlangt, dass zuerst eine vertiefte Nutzwertanalyse zwischen einer Wohnnutzung und der Gewerbenutzung vorgenommen wird. (2 Nennungen)
- Es wird vorgeschlagen, die heutige Nutzung als extensive Grünfläche an diesem Standort beizubehalten.
- Es wird verlangt, dass zuerst der Zustand der bestehenden Liegenschaften verbessert werden müsse, bevor neue Wohnungen erstellt werden.
- Es wird beanstandet, dass es in der Entwurfsphase zu wenige Mitwirkungsmöglichkeiten gab.
- Hinweis auf 16 kV Leitung an der Grenze der Parzelle Nr. 1715

Aufgrund der deutlichen Kritik aus der Mitwirkung hat sich die Bauherrschaft in Absprache mit dem Gemeinderat entschieden, das Richtprojekt zu überarbeiten, womit insbesondere den Hauptkritikpunkten der Höhe und Sonderbehandlung Rechnung getragen wurde. Basierend auf dem überarbeiteten Richtprojekt wurde die neue Teil-UeO «Aarematte» entsprechend angepasst.

7.2.3 2. Mitwirkung zur Anpassung ZPP-Vorschriften und UeO's

Nach der Überarbeitung aufgrund der 1. Mitwirkung hat der Gemeinderat entschieden, die Unterlagen zu einer 2. Mitwirkung aufzulegen. Die 2. Mitwirkung findet vom 28.02.2024 bis zum 29.03.2024 statt. Anschliessend werden die Unterlagen zur Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht.

7.3 Vorprüfung

Text folgt

7.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt

7.5 Genehmigung

EINWOHNERGEMEINDE KIRCHLINDACH
UMNUTZUNG PARZELLE 1715
«PLANUNGSGEBIET UeO AAREMATTE»

Schlussbericht



**Siehe auch "Ergänzung zum Schlussbericht" vom Juni 2023
betreffend der erfolgten Überarbeitung des Richtprojekts
nach der öffentlichen Mitwirkung.
Die Ergänzung ist diesem Bericht angefügt.**

Schönbühl, 27. Mai 2022

INHALTSVERZEICHNIS

AUSGANGSLAGE und ZIELSETZUNG.....	3
VERFAHREN	4
AUFGABENSTELLUNG und RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
VERFAHREN und ERGEBNISSE.....	8
WÜRDIGUNG	20
ABSCHLUSS	21
GENEHMIGUNG und UNTERZEICHNUNG.....	22
ANHANG RICHTPROJEKT.....	23

IMPRESSUM

Planungsbehörde Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17, 3038 Kirchlindach

Auftraggeberin MüOpp AG
c/o Notariat Martin Müller
Krmeta Advokatur Notariat
Münzgraben 6, 3011 Bern

Verfahrensbegleitung T S A P
Architektur + Planung
Solithurnstrasse 32, CH-3322 Schönbühl

Bearbeitung Thomas Stettler dipl. Raumplaner ETH FSU / dipl. Arch. HTL

Abbildung Titelseite: *Parzelle 1715 UeO Aarematte aus der Luft gesehen (map.apps.be.ch)*

Versionenkontrolle	Ausgabedatum	Status	Bemerkungen
00	27.05.2022	Entwurf	
01			

AUSGANGSLAGE und ZIELSETZUNG

Situation und Absicht

Die betroffene Parzelle Gbbl. Nr. 1715 befindet sich in der Überbauung Aarematte im Scheitelpunkt von neueren Wohnbauten in Nord-Süd Ausrichtung zur offenen Landschaft und zur Aare. Die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 liegt gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kirchlindach im Perimeter der ZPP 1 "Aarematte" und ist Teil der Überbauungsordnung Aarematte (UeO 25) vom Dezember 2001. Die spezifischen Vorgaben gemäss Überbauungsplan und -vorschriften für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 sehen für den nördlichen Teil einen Gewerbebau (Baufeld 30) und den südlichen Teil einen Parkplatz vor.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Aufhebung der Verpflichtung einer Gewerbenutzung und sieht stattdessen die Wohnnutzung als sinnvoll. Dies im Hintergrund der neuen Wohnbauten in direkter Nachbarschaft und der besonderen Lage zur Flusslandschaft der Aare. Zudem musste festgestellt werden, dass an diesem Ort kein Bedarf an Gewerbeflächen besteht.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Möglichkeit einer Wohnnutzung für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 bejaht, unter dem Vorbehalt der Sicherung und Wahrung der Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 1981.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchlindach unterstützt das Vorhaben der Anpassung der Überbauungsordnung mit dem Ziel der Änderung des Baufelds 30 sowie der zugehörigen Festlegungen von Art und Mass der Nutzung für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715. Als Grundlage für die Anpassung der UeO verlangte der Gemeinderat ein 2-stufiges qualifiziertes Verfahren (Präqualifikation und Workshop) für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715.



Abb.1 Situation vom Gemeinschaftsbereich gesehen mit Blickrichtung Halenbrücke: Beidseitig die bestehenden Strassen und mittig die Landfläche des ungebauten Areal

Inhalt der Aufgabe war somit die Entwicklung eines Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts in Form eines Richtprojekts.

Erwartet wurden dabei Aussagen zur Eingliederung in die bestehende Überbauung Aarematte, zur Lage, Dimensionierung, Gestaltung und zur angemessenen Nutzungsdichte sowie zu den Aussenräumen, der Erschliessung und Parkierung sowie zur Ver- und Entsorgung.

VERFAHREN

Ablauf	<p>Auf der Grundlage der Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Kirchlindach und der Grundeigentümerschaft, MüOpp AG wurden drei Architektenteams, arb Architekten, Jordi + Partner Architekten und Sven Stucki Architekten zur Präqualifikation eingeladen.</p> <p>Das Begleitgremium beauftragte Sven Stucki Architekten mit dem überzeugendsten Lösungsansatz, zur Weiterbearbeitung des anschliessenden Richtprojekt-Entwurfs. Die Resultate dieser Arbeiten wurden anlässlich von zwei Workshops und einer Schlussbesprechung dem Begleitgremium vorgelegt. Das Begleitgremium diskutierte und bewertete die Ansätze und formulierte jeweils Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.</p>
Mitwirkende und Projektorganisation	<p>Dem Begleitgremium gehörten neben Vertreter:innen der Gemeinde Kirchlindach und der Grundeigentümerschaft drei unabhängige Fachexpert:innen aus den Disziplinen Architektur sowie Landschaftsarchitektur an.</p>
Zusammensetzung Beurteilungsgremium	<p>mit Stimmrecht:</p> <ul style="list-style-type: none">- Werner Walther, Gemeindepräsident, Vertreter Gemeinde Kirchlindach- Martin Müller, MüOpp AG, Notar Vertreter Grundeigentümerschaft- Martin Klopfenstein, Fachmitglied Architektur, kommunale Fachberatung- Thomas Käppeli, Fachmitglied Architektur, kommunale Fachberatung- Tina Kneubühler, Fachmitglied Landschaftsarchitektur, kommunale Fachberatung <p>Weitere Beteiligte ohne Stimmrecht:</p> <ul style="list-style-type: none">- Judith Müller, MüOpp AG, Vertreterin Grundeigentümerschaft- Michela Müller, MüOpp AG, Vertreterin Grundeigentümerschaft- Kurt Kilchhofer, IC Infraconsult AG, Ortsplaner- Marco Schaffer, Bauverwalter, Gemeinde Kirchlindach- Enrico Riva, Prof. Dr. iur., Krneta Advokatur Notariat
Mit der Weiterbearbeitung beauftragtes Team	<p>Sven Stucki Architekten AG, Sven Stucki, Patrick Rieder</p>
Verfahrensbegleitung	<p>Thomas Stettler, T S A P</p>

AUFGABENSTELLUNG und RAHMENBEDINGUNGEN

Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	<p>Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 mit einer Fläche von insgesamt 1'248m². Der Betrachtungsperimeter wurde im Rahmen des Verfahrens definiert.</p>
---	---

Parzelle Gbbl Nr. 1715

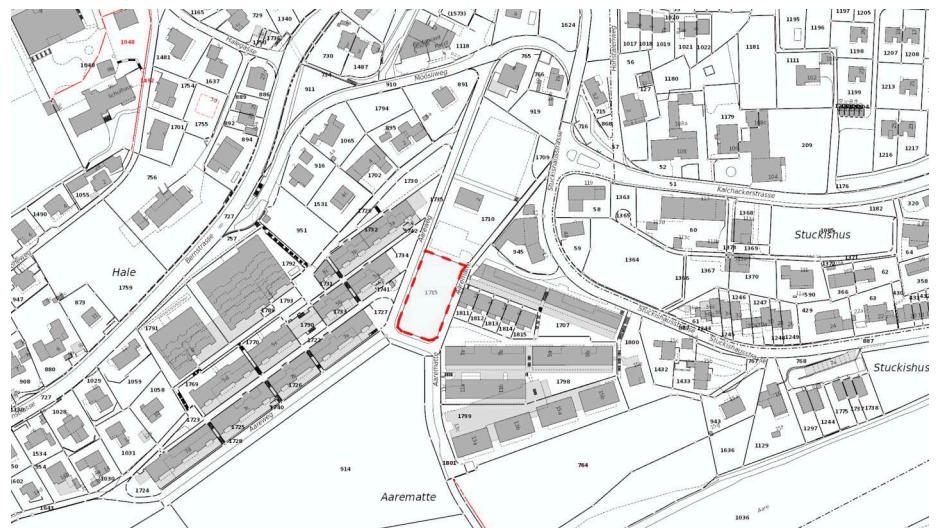


Abb.2 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet); Stand 2020

Bau- und Planungsrechtliche
 Vorgaben

Gemäss der rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kirchlintach vom 12. Juni 2012 resp. vom 23. Mai 2014, ist das Gebiet der ZPP Nr.1 Aarematte zugewiesen und mit Sonderbauvorschriften in Form der Überbauungsordnung «Aarematte» belegt. Die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 ist als Baufeld 30, Teil der UeO «Aarematte».

Die gesonderten Bestimmungen der zugehörigen Überbauungsvorschriften bezwecken die geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete Überbauung.

Der Überbauungsplan sieht für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 heute eine zweiteilige Nutzung vor. Im nördlichen Bereich besteht das Baufeld 30 mit der expliziten Nutzung als Gewerbebau und der südliche Bereich ist als offener Parkplatz konzipiert.

Mit dem vorliegenden Verfahren bezweckte die Gemeinde eine Überprüfung der Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften. Die Eckwerte der neuen Planung (insb. Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze, Aussenraumkonzept, Einpassung in die Überbauung Aarematte, etc.) sollten im Rahmen des Workshopverfahrens ermittelt werden.

Mit dem Konzept war u.a. die ortsbaulich verträgliche Dichte zu ermitteln. Gemäss den rechtsgültigen Bestimmungen der Überbauungsordnung Aarematte gilt für das Baufeld 30 eine max. BGF von 1'198m² für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Gestützt auf die Empfehlung des Beurteilungsgremiums, kann die festgelegte BGF um max. 10% überschritten werden.

Ausschnitt Zonenplan
 UeO «Aarematte»

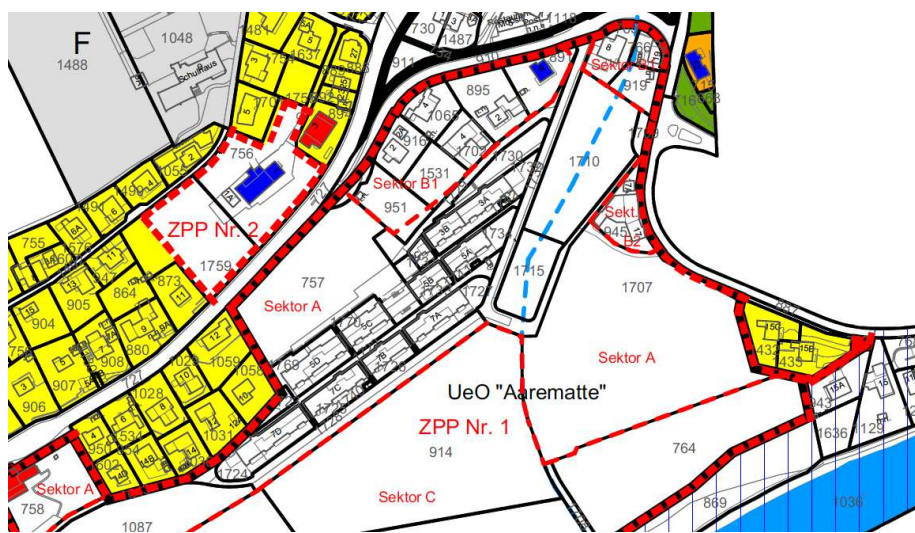


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan (weiss Perimeter der ZPP Nr. 1 / UeO «Aarematte», gelb Wohnzone 2, orange Weilerzone, grün Grünzone, grau Zone für öffentliche Nutzung; Stand 2017

BEMERKUNG: Der Verlauf des Herrenschwandbaches ist in diesem Planausschnitt falsch eingetragen. Der eingedolte Bach verläuft auf der Ostseite der Grenze der Grundstücke Nr. 1710 und 1715.

Auszug aus dem Baureglement
 Anhang I

Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP 1 „Aarematte“			
<ul style="list-style-type: none"> - Die Zone mit Planungspflicht „Aarematte“ gilt als Zone im Sinne von Art. 92ff BauG. - Sie bezweckt <ul style="list-style-type: none"> a Im Sektor A eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete Überbauung gemäss dem Wettbewerbsergebnis von 1981, wobei im Bereich zwischen Aareweg und Bernstrasse in Abweichung zum Wettbewerbsergebnis auch Terrassenhäuser gestattet sind. b Im Sektor B1 eine der Hangsituationen angepasste Überbauung mit individuellen Wohnformen bzw. Gewerbe im Sektor B2 oder die Integration in das Gesamtkonzept des Sektors A. c Die Zuweisung des Sektors C, umfassend mindestens 25'000 m², in die Landwirtschaftszone. d Eine Baulandumlegung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Sektor A ist, bezogen auf die Fläche der Sektoren A und C, eine maximale Ausnützungsziffer von 0,34 zugelassen. Diese Gesamtausnützung ist wie folgt aufgeteilt: <ul style="list-style-type: none"> - 0,27 für Wohnnutzung - 0,05 für Wohnnutzung oder nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - 0,02 für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - Bei reinen Gewerbebauten gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Es sind genügend Gemeinschaftsräume und –anlagen vorzusehen. - Im Sektor B1 richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zone W2a bei einer maximalen Ausnützungsziffer von 0,34. Im Sektor B2 richtet sich die Nutzung nach den Bestimmungen der Zone WG2. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die Einfügung in die Geländeform ist klar zu betonen, indem die Siedlung sich trichterförmig aus dem Tälchen von der Mööslimatt her gegen die Aarematte hin zu öffnen hat. Durch Bäume oder Hecken ist die Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone zu trennen. Im Bereich der Terrassenhäuser sind maximal 7 Stufen zulässig, wobei die oberste Stufe 2 Geschosse aufweisen kann. Die maximale Dachkote des obersten Geschosses beträgt 533,0 m. ü. M. Die Gebäude sind parallel zum Hang und in zwei Gebäudegruppen anzuordnen. Behindertergerechte Fussgängererschliessung zu oV und Siedlungsplatz sind zu gewährleisten. - Die Siedlung soll durch einen Anschluss an den Mööslivweg im Norden und eine Notzufahrt an die Stuckishausstrasse erschlossen werden. Die innere Erschliessung ist nutzungsorientiert zu gestalten. Es sind direkte Fussgängerverbindungen zu den oV-Haltestellen und Schulanlagen zu schaffen. Für Radfahrer ist eine durchgehende Verbindung von der Stuckishausstrasse zum Aareweg vorzusehen. 	II

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Baureglement betreffend der Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Aarematte» mit Angabe von Zweck, Art und Mass der Nutzung sowie von weiteren Grundsätze; 22. Juni 2010

Hinweis

Gegenwärtig ist eine Teilrevision mit einer Anpassung des Baureglements an die BMBV im Gange. Dabei werden die Baubegriffe geändert (bspw. GfO statt BGF, GFZO statt AZ). Auf der Basis des 2-stufigen Verfahrens, wird die Art der Nutzung und die GfO der Umzonung des Gewerbeanteils zu Wohnraum an das Ergebnis des Verfahrens angepasst werden.

Ausschnitt Überbauungsplan
 UeO «Aarematte»

Legende	
●●●●●	Wirkungsbereich
○●●●●○	Bereich Siedlung
— — — — —	Bereich W
— / — / —	Bereich WS
●●●●●●●●	Bereich WG
○●●●●○	Bereich Familiengärten
○●●●●○	Bereich Landwirtschaft
— · — · —	Schutzperimeter Landwirtschaft
Hauptbauten:	
— · — · —	Gestaltungsbaulinie
— — — — —	Baulinie
Vorbauten:	
— · — · —	Baulinie
Nebengebäude:	
— · — · —	Gestaltungsbaulinie
— — — — —	Baulinie
1+2G	Geschosszahl
*514.5	Höhepunkte für Dächer
501.5	Höhepunkte für Aussenflächen
▨	Basiserschliessung
▨	Detailerschliessung
▨	Hauszufahren für Zubringer
▨	Hauszugänge und Plätze
▨	private Aussenfläche
▨	Übergangsstreifen Siedlung-Landwirtschaft
▨	Bereich Bach
E	Entsorgungsstellen

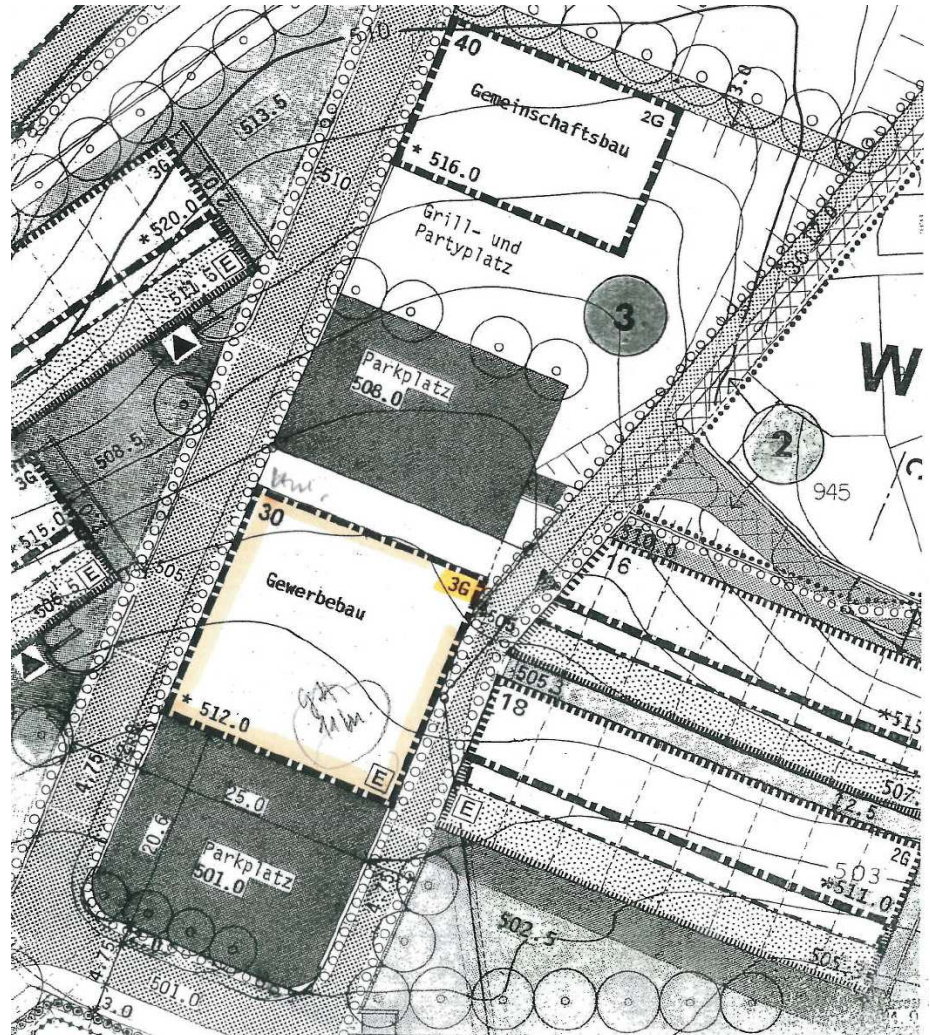


Abb. 5 Ausschnitt aus dem gültigen Überbauungsplan UeO «Aarematte» vom 21. Dezember 2001

Allgemeine Anforderungen
 (Anforderungen Amt für
 Gemeinden und Raumordnung,
 AGR vom 11. Mai / 12. Juni
 2018)

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts ist die ortsbaulich adäquate Nutzung, die zugehörige Dichte und im Besonderen die typologische Einbettung in das bestehende Gefüge zu ermitteln. Damit soll geprüft werden, ob das Bau Feld 30 auf die gesamte Parzelle (inkl. Parkplatz) ausgeweitet werden kann. Der ausgeschiedene Bereich der Parkplatzfläche kann aufgehoben werden.

Die Parzelle Gbbl Nr. 1715 als Teil des «Schmetterlingskörpers» ist etwas Spezielles. Es braucht daher besondere Überlegungen und konkrete Vorstellungen über die erwarteten Bauten.

Die in der UeO festgelegten baulichen Masse gelten als Richtvorgabe. Die Festlegungen erfolgen im Rahmen des Workshopverfahrens.

Im Besonderen ergeben sich:

- Gegenstand des Verfahrens ist die ganze Parzelle Nr. 1715, nicht nur das heutige Bau Feld
- Die in der UeO angelegte Dichte der Überbauung muss erhalten bleiben. (Nicht vorstellbar ist beispielsweise die Erstellung von zwei kleinen Häusern auf der Parzelle Nr. 1715)
- Es braucht eine Lösung für die Parkierungsfrage

Verfahren	<p>Mit dem vorliegenden Verfahren bringt der Gemeinderat zum Ausdruck, dass die Gemeinde die Ansprüche an die Gestaltung des Neubauvorhabens stellt und die Qualitäten des Wettbewerbs aus dem Jahr 1981 gewahrt bleiben. Zudem wird ein angemessenes hohes Nutzungsmass erwartet. Diesen Forderungen musste mit einem dichten aber gleichzeitig qualitativ hochwertigen und zeitgemässen Projektvorschlag Rechnung getragen werden.</p>
Lärmschutz	<p>Beim Aareweg handelt es sich um wenig befahrene Quartierstrasse. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III können eingehalten werden. Es sind keine baulichen Einschränkungen erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Anpassung der planerischen Instrumente ist die Änderung in die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II vorgesehen.</p>
Bauabstände	<p>Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Rahmen des Verfahrens festgelegt.</p> <p>Gemäss Art. 80 des kant. Strassengesetzes (SG) gilt entlang von Strassen ein Abstand von 3.60m gemessen ab dem Fahrbahnrand (vorbehalten Gewässerabstand).</p>
Gewässerabstand	<p>Die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Kirchlintach ist noch nicht rechtskräftig erfolgt. Für den unteren Verlauf des Herrenschwandbaches ist ein Wasserbauplan erarbeitet worden.</p> <p>Mit der Änderung der Überbauungsordnung Aarematte soll gleichzeitig der Gewässerraum festgelegt werden. Dieser soll neu 5.50m ab Kanalmitte betragen.</p>
Frei- und Aussenraumgestaltung	<p>Eine hohe Bedeutung kommt der Gestaltung der Frei- und Aussenräume zu. Dazu zählen die direkte Umgebung der neuen Bebauung der Aarematte, die gemeinsamen Aufenthalts- und Spielflächen, Grünflächen sowie das arealinterne Wegnetz. Die vorhandenen Konzepte der Frei- und Aussenräume sollen in das für diese Parzelle zu erarbeitenden Freiraumkonzept einfließen.</p> <p>Die Überbauungsvorschriften formulieren in Art. 17, dass die Gestaltung der Aussenräume nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen haben. In Art. 23ff werden die einzelnen Merkpunkt der Aussenraumgestaltung präzisiert.</p> <p>Ausgehend von den bisherigen Grundlagen (Pläne und Realisation) galt es, die Vorgaben zu berücksichtigen und konzeptionell für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 zu erarbeiten.</p>
Erschliessung und Parkierung	<p>Mit einer Bushaltestelle (Postauto) an der Bernstrasse / Halenbrücke befindet sich in Fusswegdistanz der Anschluss an den öffentlichen Verkehr.</p> <p>Die Verkehrswege im Umfeld sind mit und ohne Trottoirs ausgerüstet. Die Wohnstrassen sind sowohl für den Fuss- und Veloverkehr wie auch für den motorisierten Verkehr offen.</p> <p>Die Zufahrt für das Areal der Aarematte (auch Schwerverkehr) erfolgt über den Aareweg zur Stuckishausstrasse.</p> <p>Die Parkierung erfolgt für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 unabhängig der erfolgten Bebauung «Aarematte». Die in der UeO vorgesehene oberirdische Parkierung kann in einer unterirdischen Anlage erfolgen.</p> <p>Zu beachten war dabei der eingedolte Bachverlauf, welcher nicht tangiert werden darf (Gewässerraum) sowie weitere vorhandene Werkleitungen.</p> <p>Besucherparkplätze können in geeigneter Form oberirdisch anordnet werden. Zur Ermittlung der Anzahl Parkplätze gelten die Bestimmungen der kant. Bauverordnung (Art. 49 ff. BauV). Die Zufahrt für Ambulanz und Feuerwehr ist zu gewährleisten.</p> <p>Öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sind vorhanden, die verfügbaren Kapazitäten sind ausreichend.</p>
Energie	<p>Es gelten die Energievorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung.</p>

Wohnungsangebot Es ist ein Wohnungsmix anzustreben, der dem Standort und der Nachbargemeinde (Stadt Bern) gerecht wird und für welchen eine Nachfrage erwartet werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde bestehen keine spezifischen Anforderungen für das Areal.

VERFAHREN und ERGEBNISSE

Im Rahmen der Präqualifikation wurden Lösungsansätze einer Bebauung, von verschiedenen Architekturbüros erarbeitet. Der Lösungsansatz, welcher das Beurteilungsgremium zu überzeugen vermochte wurde im nachfolgenden Workshopverfahren in ein Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept weiterbearbeitet, das von den massgebenden Akteuren, namentlich den Gemeindebehörden getragen wird und als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung Aarematte und das spätere Baubewilligungsverfahren dienen soll.

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus der Präqualifikation vom 22. Februar 2022 und den Workshops vom 4. April und 10. Mai 2022 sowie aus der Schlussbesprechung vom 23. Mai 2022 zusammengefasst.

PRÄQUALIFIKATION

Themen:

- Ausgangslage und Zielsetzung des Verfahrens
- Rahmenbedingungen
- Verabschiedung Programm
- Ortsbauliche Analysen
- Vorstellung und Beurteilung der konzeptionellen Ansätze

Diskussion Das Areal wurde in Bezug auf die ortsbauliche Entwicklung der Aarematte, die bestehenden Bebauungstypologien und die Nutzung sowie die vorhandenen Landschaftsraum und Grünräume der Überbauung analysiert.

Die Parzelle 1715, mit ihrer Ausrichtung liegt in der Nahtstelle der Überbauung. Die städtebaulichen Herausforderungen an diesem Ort wird durch die Teams in unterschiedlichen Haltungen manifestiert. Für den Entscheid mit welchem Architektenteam das Gutachterverfahren durchgeführt werden soll, gilt es die für den Ort adäquate städtebauliche Haltung zu erkennen und zu beurteilen. Die verschiedenen Lösungsansätze werden eingehend besprochen.

Ergebnis:

Der Konzeptvorschlag von Sven Stucki Architekten wurde in Bezug auf die ortsbaulichen Anforderungen der Gemeinde sowohl wirtschaftlich in Bezug auf Umsetzung des Raumprogramms als Best-Vorschlag anerkannt und zur Weiterbearbeitung beschlossen.

Konzeptvorschlag Sven Stucki
Architekten

- Aufbauend auf der Idee des damaligen Wettbewerbsergebnisses, wird mit einem mehrgeschossigen Baukörper, die Mitte der gesamten Überbauung Aarematte augenfällig hervorgehoben. Ausgehend von den Rahmenbedingungen, bildet sich ein kleiner Fussabdruck.
- Wie zur stärkeren Betonung der Punktbaus, wird dieser auf einen Sockel gestellt. Im Sockel ist die Einstellhalle untergebracht. Diese zusätzliche Hervorhebung wird kritisiert, da dadurch die Anbindung an die vorhanden Topographie nicht geschaffen wird. Auch nicht schlüssig beantwortet werden kann, wie ein höherer Baukörper sich in die bestehende Bebauung einfügt (Stichworte: Fernwirkung und Nachbarschaft).
- Die Organisation der Grundrisse ist klar und führt auf allen Geschossen zu gleichartigen Wohnungstypen. Diese orientieren sich in N-S Richtung und lassen sich in unterschiedlicher Grösse, durch ein Schaltzimmer, verändern.

Empfehlungen für die
Weiterbearbeitung

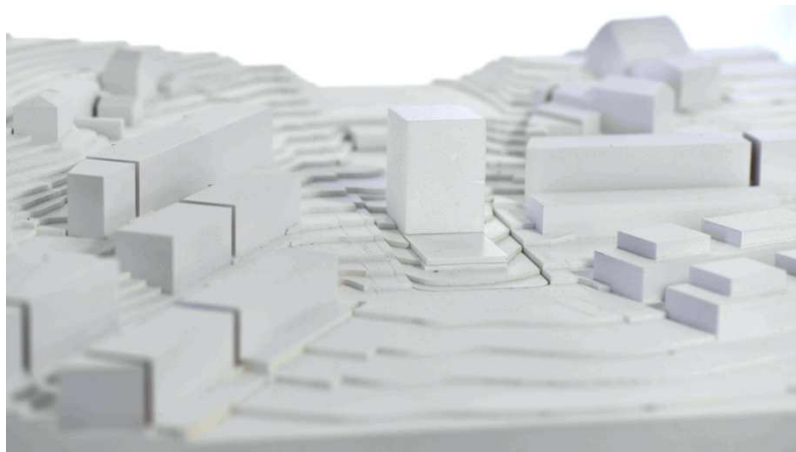
- Fussabdruck und Lage Gebäude innerhalb der Parzelle mit durchlaufendem Grünraum zum Aareraum hin gut gelöst

- Überprüfung der Fernwirkung mittels dreidimensionaler Darstellungen, z.B. Visualisierungen
- prüfen der Geschossigkeit (Reduktion), aufgrund der Fernwirkung und möglichen Einschränkungen für die direkt betroffene Nachbarschaft durch das Bauvolumen. Aufzeigen von Alternativen, unter Einhaltung der städtebaulichen Haltung und der Programmvorgaben
- keine Gewerbenutzungen im Erdgeschoss
- alle Wohnungen nach Süden/zum Aareraum ausgerichtet, auch falls es drei Wohnungen pro Geschoss werden sollten
- Prüfen Zufahrt Einstellhalle mit Ziel einer Einbettung ins bestehende Terrain
- keine öffentlichen Freiflächen und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen auf ein Minimum reduzieren
- evtl. Einbezug eines Landschaftsarchitekt:in ins Bearbeitungsteam

Situation



Modellfoto



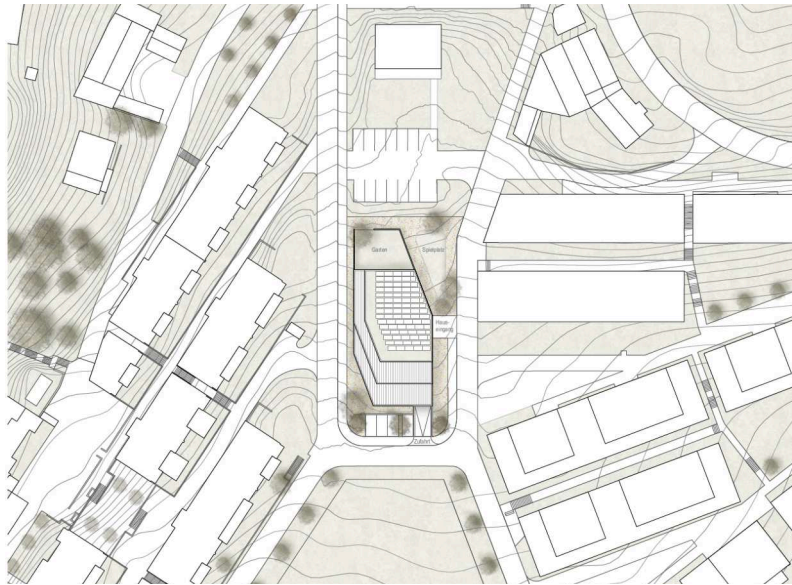
Konzeptvorschlag arb
Architekten

Das präsentierte Ergebnis basiert auf einer Vielzahl von Modellvarianten. Der Konzeptidee, liegt die Absicht zugrunde, aus dem gebauten Ort ein Baukörper zu erstellen und die finale Form aus dem Volumen herauszuarbeiten.

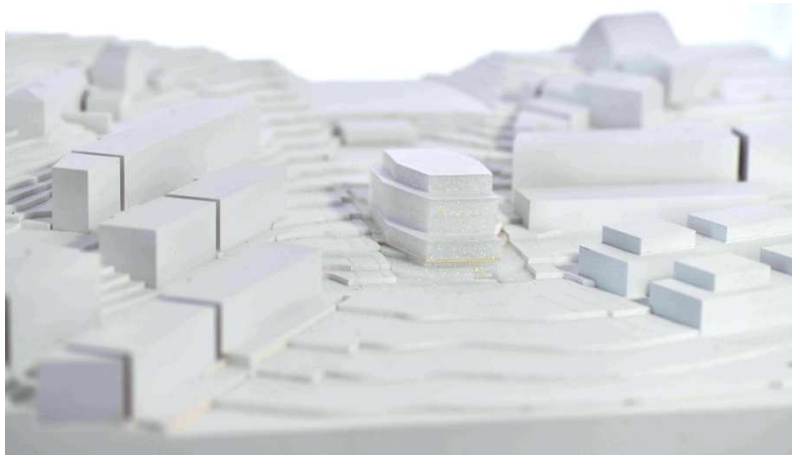
Dadurch resultiert eine besondere Gestalt, die sich die Anforderungen der Auftraggeberschaft einverleibt.

Dies führt entlang den Rändern der Bauform zu ungelösten Schnittstellen. Die Grundrisse der Wohnungen folgen somit der Form, was zu einer unbefriedigenden inneren Organisation führt.

Situation



Modellfoto



Konzeptvorschlag Jordi + Partner

Ähnlich dem Projekt 1 nähern sich die Architekten in Varianten dem Ort an. Entgegen dem Projekt 1 gelangt das Team zum Schluss, das Thema des Schuttkegels vom Herrenschwandbach als Konzeptansatz zu verwenden.

Im Ergebnis formt sich ein «Kieselstein», welcher sich in gegenüber der orthogonalen Struktur der vorhandenen Überbauung klar absetzt.

Mit der Drehung des ovalen Bauvolumens, profitieren alle Wohnungen von einer Aussicht in die offene Landschaft.

Die markante Form dominiert die Situation über einem wohlthuenden Masse. Dadurch wirkt der Baukörper, trotz dem schönen Konzeptansatz, ortsfremd und städtebaulich nicht ausgewogen. Wie beim Projektvorschlag von arb Architekten, gilt es die Frage der Wirtschaftlichkeit zu stellen.

Situation



Modellfoto



WORKSHOP 1

Themen:

- Vertiefung des Lösungsansatzes
- Prüfung der Fernwirkung und Auswirkungen auf Umfeld
- Entwurf Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Präsentation Arbeitsfortschritt

- An einem mehrgeschossigen Punktbau wird festgehalten. Begründet wird dies mit der Fernwirkung
- Die maximal zulässige BGF ist eingehalten
- Der Schattenwurf und im Besonderen die Einschränkungen der Sicht auf die Nachbarschaft sind geringfügig und dürfen als vernachlässigbar betrachtet werden

Fernwirkung
1+5 Geschosse



Fernwirkung
1+ 6 Geschosse



Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	Das Begleitgremium würdigt die weiterentwickelte Variante des Punktbaus. Die Architekten sollen auf der Basis der städtebaulichen Leitidee, unter Berücksichtigung der geführten Diskussionen und der nachfolgend aufgelisteten Empfehlungen, das Richtprojekt entwickeln.
Gebäudehöhe / Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Überschneidung der Gebäudehöhe vom neuen Bauvorhaben mit den Traufhöhen der historischen Bauten (rote Linie) - Festlegen der maximale Gebäudehöhe / Dachkote
Fussabdruck	<ul style="list-style-type: none"> - Präzisieren der richtigen Dimension - Aussagen zu den Randbereichen im Zwischenraum zu den Parzellengrenzen
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung des Aussenraums noch nicht klar, im Besonderen der Bezug zum offenen Landschaftsraum - Anstelle von klaren Baumreihen wird angeregt, eher Baum- / Heckengruppen anzuordnen - Konkretisierung der Aussenraumgestaltung - Einfahrtsituation in die Einstellhalle überprüfen - Finden alternativer Standorte für Besucherparkplätze / Container, weil diese im Gewässerraum nicht zulässig sind.
Architektur	<ul style="list-style-type: none"> - Architektonische Ausdruck präzisieren - Umgang mit den «Erkern» im Modell darstellen - Vorschlag mit 3 Wohnungen in einem Geschoss als Variante - Richtung der Fassadengestaltung eingrenzen

WORKSHOP 2

Themen:

- Weiterbearbeitetes Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Diskussion und Empfehlungen für die weitere Planung

Präsentation Arbeitsfortschritt



Ausgangslage von 1. Workshopsitzung

PQ AAREMATTE 17151 MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | 2. Workshopsitzung 10.05.2022

www.studi... architektur... schweiz

Fussabdruck	- Der Fussabdruck beträgt 17x17m
Gebäudehöhe	- Wurde überprüft und neu um 85cm höher auf 522.85 M.ü.M festgelegt
Architektonischer Ausdruck anhand verschiedener Prozessbilder	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf Erker oder Fassadenstaffelungen - Gleichbehandlung aller Fassaden - Differente Höhe des obersten Geschosses - Absicht der ruhigen Gliederung und Struktur der Fassade werden anhand von erarbeiteten Prozessbildern auf ihre Wirkung erläutert - Prozessbild 15 als Favorit der Architekten

- Selbständiger Ausdruck im Kontext zu den benachbarten Bauten
- Haltung, dass das Gebäude mit seiner Eigenständigkeit die bestehenden Überbauungen Aarematte Ost und West verbindet

Prozessbild 15



Prozessbild 15

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte I 2, Workshopitzung 10.05.2022

www.tsap.ch

Materialisierung

- Fassade soll eine Tiefenwirkung erhalten (feingliedrige Fassadenelemente)
- Die Materialisierung in Holz wird als Möglichkeit vorgestellt



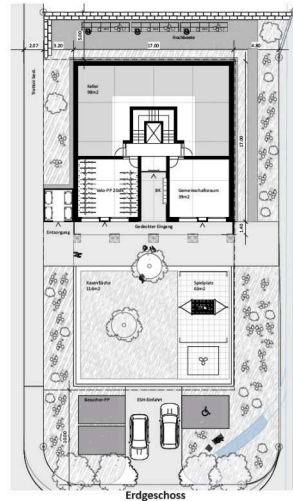
Mögliche Fassadengestaltung (Süd-West Ecke)

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte I 2, Workshopitzung 10.05.2022

www.tsap.ch

Umgebung

- Der Gewässerraum (Ost) erforderte Anpassungen
- Besucherparkplätze und IV-Parkierung im Vorraum zur Einstellhallenzufahrt
- Anstelle Teich neuer Vorschlag mit Öffnung des Bachlaufes im Süden

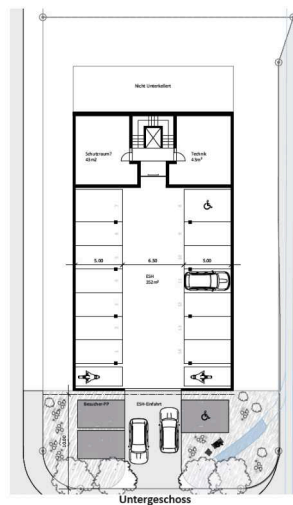


PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte 12, Workshopitzung 10.05.2022

www.toscani.ch

Grundrisse / Organisation

- Die Einstellhalle verfügt über 14 Plätze sowie zusätzliche Plätze für Motorräder
 > Bedürfnisse der Auftraggeberin werden im Rahmen der Projektierung festgelegt
- Im Erdgeschoss finden der Veloraum und ein Gemeinschaftsraum Platz
- Die Variabilität der Wohngeschosse wird aufgezeigt. Die Vorteile von 2 Wohnungen pro Geschoss zu 3 Wohnungen pro Geschoss überwiegen
- Die 3.5-Zimmer-Wohnungen weisen eine Nettowohnfläche von 101m² auf und verfügen jeweils über eine Loggia und einen Balkon



AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte 12, Workshopitzung 10.05.2022



PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte 12, Workshopitzung 10.05.2022

Berechnungen

- BGF (alt) neu GfO beträgt 1'215m²
- AZ (alt) neu GFZo beträgt 0.97
- Die Vorgaben sind eingehalten

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

In der anschliessenden Diskussion bestätigt das Beurteilungsgremium die eingeschlagene Richtung mit dem Punktbau als letztem Baustein der Überbauung Aarematte. Die neu vorgeschlagene Gebäudehöhenkote von 522.85 M.ü.M wird als maximal verträgliche Gebäudehöhe beurteilt.



Unter diesem Aspekt, gilt es den architektonischen Ausdruck zu klären. Wie sieht ein hohes Haus auf dem Land aus? Im Prozessbild 10 wird bspw. ein Vordach dargestellt, welches für die Fachberatung nicht ausgeschlossen ist.

Prozessbild 10



Prozessbild 10

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | 2. Workshopitzung 10.05.2022

www.mueopp.ch

Architektonischer Ausdruck

Die Unterscheidung von Sockel und oberstem Geschoss von den Regelgeschossen wird begrüsst. Die Ausgestaltung des Sockels ist im weiteren Projektverlauf zu vertiefen. Zurzeit wirkt es so, als ob das Gebäude im Terrain versinkt.

Die Lage und die Raumhöhe von nahezu 3.0m für die Nutzung als Veloraum im Sockelgeschoss wird hinterfragt. Es stellt sich die Frage einer alternativen Nutzung respektive eines anderen Standorts für den Veloraum.

Der Verzicht auf die Ausstülpungen mit Erkern ist positiv und führt zum gesuchten ruhigen architektonischen Ausdruck.

Die Materialisierung ist konzeptionell zu überarbeiten. Holz nimmt Bezug auf bäuerlich geprägte Bauten inmitten einer Bebauung mit muralen / verputzten Oberflächen. Festgehalten werden kann, dass die Fassadenoberflächen nicht spiegelnd oder glatt sein dürfen. Eine Konstruktion mit Aussendämmung (Kompaktfassade), wird nicht empfohlen.

Umgebung

Die Anbindungen an das gewachsene Terrain sind unpräzise und die Umgebungsgestaltung wirkt wenig behandelt. Die neuen Terrainhöhen und die Übergänge an die umgebenden Terrainhöhen sind mittels Schnitten aufzuarbeiten.

Die Anbindung des Sockelgeschosses an die seitlichen Zugänge ist für die Festlegung der Höhenkoten in der Überbauungsordnung zwingend.

Die Anordnung der Kehrrichtentsorgungsfläche ist neu zu platzieren. Dies gilt ebenso für die Parkierung. Die Anordnung der Besucherparkplätze in Bezug auf die Neigung und die Böschungen zum gewachsenen Terrain sind zu prüfen (Sichtbermen).

Die Öffnung eines minimalen Abschnittes des Herrenschwandbaches ist zu überprüfen (Gewässerabstand, Fliessverhalten).

Bei der südlichen Umgebungsfläche (über der Einstellhalle) ist das Thema der Beschattung im nächsten Projektschritt einzuarbeiten. Das Richtprojekt muss Aussagen zur Umgebungsgestaltung und zur Bepflanzung (Bäume, Hecken, etc.) geben.

Allgemein

Für das Richtprojekt sind folgende Elemente aufzuarbeiten:

- Die Fassadengestaltung ist zu präzisieren (Gliederung / Textur / Struktur)
- Aufzeigen des Materialisierungskonzepts (Referenzen)
- Die Nutzungen im Sockelgeschoss sind zu überprüfen (Stichwort Veloraum)
- Die Terrainanschlüsse zwischen den öffentlichen Strassen (Ost/West) an den privaten Freiraum sind zu überprüfen
- Für die Parkierung (Besucherparkplätze) ist die Funktionalität nachzuweisen
- Der Standort für die Entsorgung ist störend und soll überprüft und evtl. ins Gebäude integriert werden

SCHLUSSBESPRECHUNG

Themen:

Weiterbearbeitung der Fassadierung und Umgebung

Ergebnisse:

Die Weiterbearbeitung des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzeptes auf Stufe Richtprojekt wird durchwegs als sehr gelungen beurteilt und kann als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung verwendet werden. Die Detailfestlegung hat in der Projektierung zu erfolgen und ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens der Fachberatung nochmals zur Überprüfung der Qualität vorzulegen.

Die Grundzüge des erarbeiteten Richtprojekts werden im Folgenden kurz zusammengefasst und gewürdigt.

Fernsicht



Aussendarstellung Fernsicht

Nahsicht

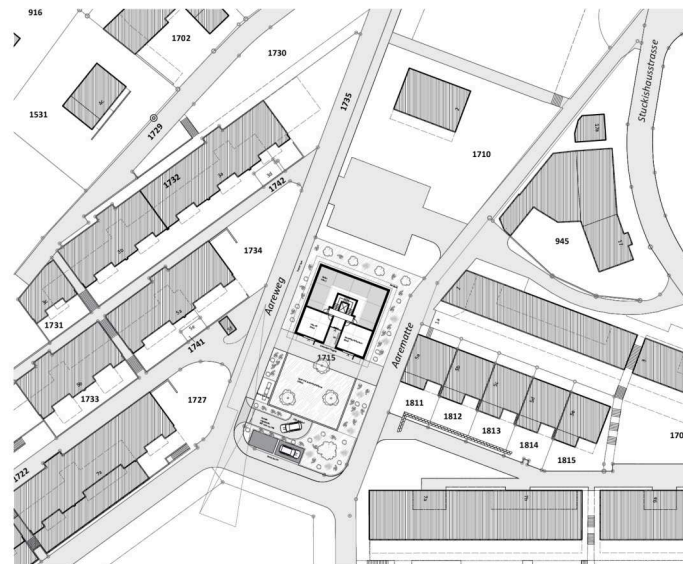


Aussendarstellung Nahsicht

PQ AAREMATTE 1715 | MusOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.stucki | architekten AG
Schönbühlstrasse 32
CH-3322 Schönbühl

Situationsplan



Situationsplan

PQ AAREMATTE 1715 | MusOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.stucki | architekten AG
Schönbühlstrasse 32
CH-3322 Schönbühl

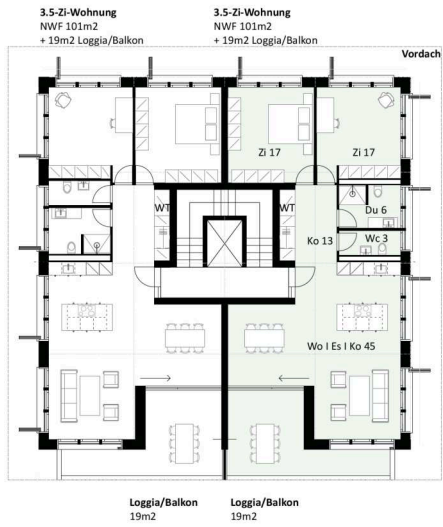
Mass der Nutzung

Vorgesehen ist ein rechteckiger Baukörper mit 5 Geschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 522.85müM (ca. + 16.0m ü gewachsenem Terrain). Die Dichte (AZ) beträgt 0.97.

Art der Nutzung

Der Baukörper dient ausschliesslich der Wohnnutzung. Im Erdgeschoss kann eine Mischnutzung in Betracht gezogen werden. Der Wohnungsmix ist Bedarfsgerecht und kann von 2.5- bis 5.5 Zimmer-Wohnungen angepasst werden. Im Sockelgeschoss werden die Keller und im Untergeschoss die Technikräume sowie eine Einstellhalle angeordnet.

Grundriss Regelgeschoss

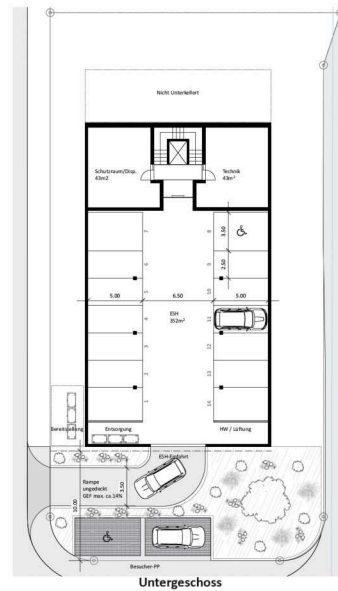


Wohngeschoss (Typ 1)

PQ AAREMATTE 1715 | MusOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.stucki.ch | architekten ba ag
 Ingenieurbüro für Architektur, Innen- und Landschaftsarchitektur

Grundriss Untergeschoss

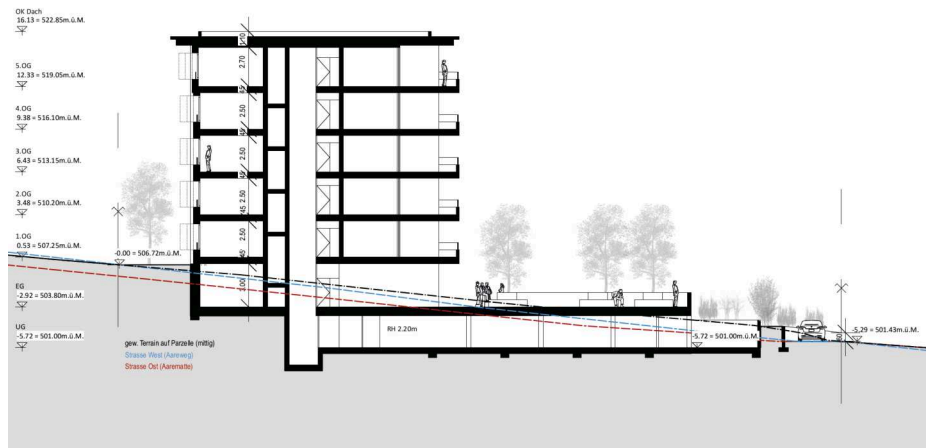


Untergeschoss

PQ AAREMATTE 1715 | MusOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.stucki.ch | architekten ba ag
 Ingenieurbüro für Architektur, Innen- und Landschaftsarchitektur

Schnitt



Schnitt

PQ AAREMATTE 1715 | MusOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.stucki | architekten bsb ag
 www.stucki.ch
 Tel. +41 (0) 71 888 1111
 Fax +41 (0) 71 888 1112
 info@stucki.ch

Erschliessung und Parkierung

Die Anpassung der Einstellhallenzufahrt neu vom Aareweg, wirft bei allen Beteiligten Fragen auf. Der Anschluss an den Aareweg wird hinterfragt. Es besteht Einigkeit, dass die Zufahrt wie dargestellt suboptimal ist. Es wird empfohlen die ursprüngliche Situation mit der Zufahrt von Süden und im Besonderen die Anordnung und Notwendigkeit von Besucherparkplätzen zu überprüfen. Dies kann aus Sicht der Beteiligten, im Rahmen der nächsten Schritte (Projektierung) mit einem Verkehrsplanungsbüro erfolgen

Baugestaltung / Architektur

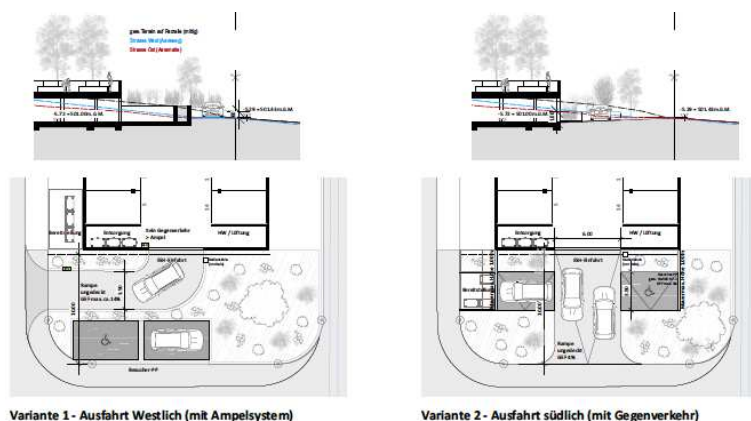
Durch die Klarheit des Fassadenaufbaus mit der «3-Teiligkeit» (Sockel, Körper, Abschluss) unter Vordach wird der architektonische Ausdruck, dem Anspruch an den Ort gerecht.

Noch nicht schlüssig ist der Umgang mit der Balkonschicht. Als auskragendes, der Horizontalität verpflichtetes Element stimmt dieses nicht mit der Vertikalität der Fassadestruktur überein. Zu prüfen ist evtl. die Ausdehnung der Balkonschicht in der Breite und eine Abstützung.

NACHBEARBEITUNG

Varianten

Einfahrt Einstellhalle



Variante 1 - Ausfahrt Westlich (mit Ampelsystem)

Variante 2 - Ausfahrt südlich (mit Gegenverkehr)

Varianten Einfahrt ESH

www.stucki | architekten bsb ag
 Postfachnummer: 1715, 3600 Solothurn
 Telefon: +41 (0) 71 888 1111
 Fax: +41 (0) 71 888 1112
 info@stucki.ch

PQ AAREMATTE 1715
 MusOpp AG
 Planungsgebiet UeO Aarematte
 23.05.2022

Varianten
 Ausbildungen der Balkonschicht



V1 mit Eckstützen



V2 ohne Eckstützen



V2 ohne Eckstützen

- Kurzgründung mit Vorschlag V2:
- Breite der Balkone soll beibehalten werden > Attraktivität gleichzeitig schmaler + tiefer Balkon sowie Bezug zu Referenz Bauernhaus (Breite)
 - Zurückversatz von Gebäudefassade, Minimummass noch offen
 - Balkonschicht soll in einheitlichem Material erscheinen und sich von den anderen Materialien leicht unterscheiden
 - Vertikales Raster übernimmt 4er-Teilung
 - Vorschlag Eckstützen weglassen, siehe V2 > Mischung/Hybrid zwischen auskragenden Bauernhausbalkone und abgestützten Balkone
 - Optional > Vertikale Stützen können begrünt werden

Ausbildung Südfassade Balkone

svn stecki | architekten sia ag PQ AAREMATTE 1715
März 2022

www.stecki.ch | Tel. +41 78 820 1000 März 2022
 Tel. +41 78 820 1001 | Fax +41 78 820 1002 Planungsgebiet UeO Aarematte
 info@stecki.ch | www.stecki.ch 23.05.2022

EMPFEHLUNGEN für die WEITERE PLANUNG

- Architektur** Die Balkonschicht vermag in beiden Varianten nach wie vor nicht ganz zu überzeugen. Es müsste auch eine Variante mit Balkonen nur mittig über zwei Felder überprüft werden. Die detaillierte Ausgestaltung der Abstützungen ist im weiteren Planungsverlauf zu klären, insbesondere, was die Anschlüsse an die Balkone selber, die Nullebene und das Dach (ev. muss dieses im Balkonbereich grösser werden) angeht.
- Ziel ist es, dass der Baukörper einfach und möglichst störungsfrei lesbar bleibt.
- Einfahrt Einstellhalle** Räumlich und topographisch scheint die Variante 2 mit der nach Süden ausgerichteten Ausfahrt die zielführende Variante zu sein.
- Es ist darauf zu achten, dass nebst den benötigten Absturzsicherungen auf dem Sockel der Einstellhalle möglichst keine zusätzlichen Absturzsicherungen benötigt werden. Dementsprechend sollen die Flügelmauern in der Verlängerung der Einstellhalle so überarbeitet werden, dass die Absturzhöhe unter einem Meter liegt, so dass auf Geländer verzichtet werden kann.
- Besucherparkplätze / IV Parkplatz** Es ist zu prüfen, ob der Besucherparkplatz nicht in der Einstellhalle verortet werden kann.
- Bereitstellung Entsorgung** Der Bereitstellungsplatz soll so ausgebildet werden, dass er keine Stützmauern oder Umfriedungen benötigt. Ebenfalls zu überprüfen ist die Dimensionierung (wie viele Container werden pro Leerung bereitgestellt > Dimensionierung des Bereitstellungsplatzes auf das benötigte Minimum).
- Allgemein** Für die Bearbeitung eines Baueingabeprojektes wird empfohlen, ein Landschaftsarchitekturbüro für die Konkretisierung des gesamten Freiraumes einzubeziehen.
- In der UeO sollen nur die wichtigsten Eckpunkte festgehalten werden, so dass für die Konkretisierung noch genügend Optimierungsspielraum vorhanden bleibt.

WÜRDIGUNG

Das Team hat sich intensiv mit der Aufgabenstellung und der künftigen Bebauung der Parzelle auseinandergesetzt. Die Hinweise aus den Workshops wurden aufgenommen und in der Weiterbearbeitung sorgfältig umgesetzt. Die unterschiedlichen konzeptionellen Ansätze haben zu Klärung der ortsräumlichen Fragen beigetragen. Dank der unterschiedlichen Ansätze konnte eine für die letzte unbebaute Parzelle eine angemessene und sehr ansprechende Setzung und Dimensionierung des Baukörpers

entwickelt werden. Die Gebäudehöhe wurde sorgfältig anhand der Fern- und Nahwirkung überprüft und kann als für die Überbauung Aarematte als identitätsstiftende ortsbauliche Lösung bezeichnet werden.

ABSCHLUSS

Beschluss des Begleitgremiums Das Begleitgremium beschliesst, das Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Anhang Richtprojekt) mit den auf Seite 19 genannten Empfehlungen gutzuheissen und für die Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Weiteres Vorgehen **Änderung der Überbauungsordnung**
Der im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete und konsolidierte Entwurf des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts kann nun als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung angewendet werden. Der damit beauftragte Planer stimmt die Instrumente der Überbauungsordnung auf das Richtprojekt ab. Es wird empfohlen, dass der Entwurf der Änderung vor der Mitwirkung dem Begleitgremium nochmals zur Überprüfung vorgelegt wird.

Vor- / Bauprojekt
Der im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete und konsolidierte Entwurf des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts kann ebenso nun für die Weiterentwicklung des Vor- respektive Bauprojekts verwendet werden.

Ergänzung zum Schlussbericht, Überarbeitung Richtprojekt

Zusammenfassung

Rückblick öffentliche Mitwirkung:

Aufgrund der breit abgestützten Opposition während der Informationsveranstaltung vom 31.10.2022 und der mehrheitlich kritischen schriftlichen Eingaben aus der Mitwirkung, wurde das Richtprojekt basierend auf diesen Erkenntnissen im Rahmen von zwei weiteren Besprechungen mit Bezug der kommunalen Fachberatung überarbeitet.

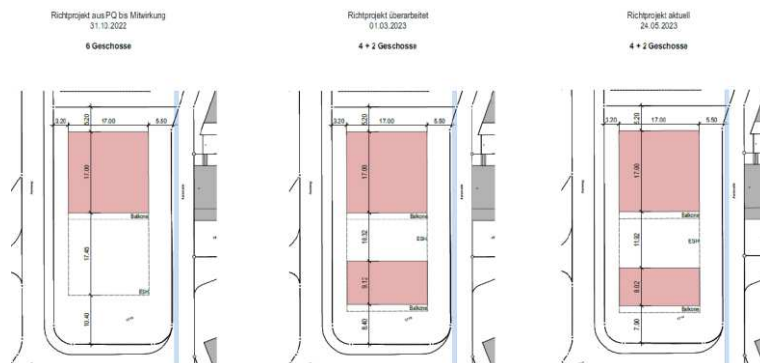
Themen:

- Überarbeitung Richtprojekt auf Grundlage der Erkenntnisse aus der öffentlichen Mitwirkung
- Diskussion und Empfehlung für den Abschluss des Richtprojekts

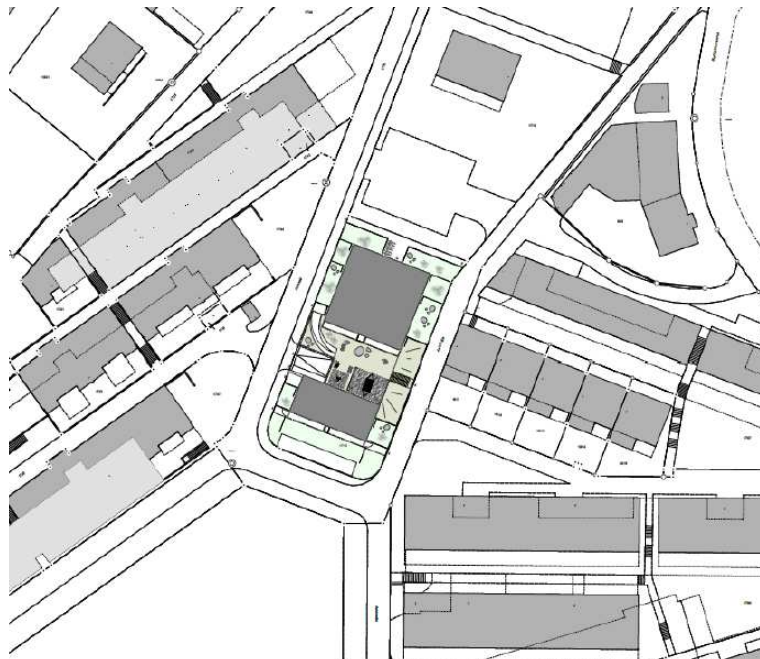
Ergebnisse:

Die Weiterbearbeitung des Richtprojekt im Spannungsfeld «Erkenntnisse aus den ersten Workshops» und «Anliegen Nachbarschaft» wird durchwegs als sehr gelungen beurteilt. Zusammen mit den im Folgenden kurz zusammengefassten Empfehlungen kann das überarbeitete Richtprojekt als Grundlage für die Überarbeitung und Vertiefungen in der baurechtlichen Grundordnung (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) verwendet werden.

Überarbeitungsschritte seit dem Stand 31.10.2022

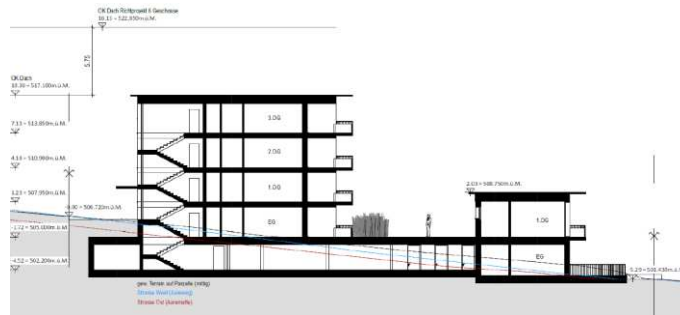


Situationsplan



Mass der Nutzung	Im Vergleich zum ursprünglichen Richtprojekt wird die Geschosshöhe auf insgesamt 4 Geschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 517.10 m.ü.M. (ca. + 11.00 m ab massgebendes Terrain von Norden her) reduziert. Im südlicheren Bereich der Parzelle ist ein 2-geschossiger Baukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe von 508.75 m.ü.M. geplant. Die Dichte (Messweise AZ) beträgt 1.25.
Art der Nutzung	Die beiden Baukörper dienen weiterhin der Wohnnutzung. Die dargestellten 10 Wohnungen stellen hauptsächlich 3.5 Zimmer Wohnungen dar, mit Optionen für 2.5 und 4.5 Zimmer Wohnungen.

Schnitt



Baugestaltung / Architektur

Der Gebäudefussabdruck soll trotz Höhenreduktion um zwei Geschosse möglichst gleichbleiben. Dies ist man u.a. dem bisherigen Verfahren und aufgrund der Forderungen des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nach einer verdichteten Bauweise schuldig. Die Überarbeitung charakterisiert sich durch folgende Elemente:

- 4-geschossiger Baukörper mit Verzicht auf ein Sockelgeschoss, neu sind im 1. Vollgeschoss Wohnungen vorgesehen. Der Hauszugang wird aus diesem Grund nach Norden verschoben.
- 2-geschossiger Baukörper in dem Bereich, in dem bisher die Einstellhalle vorgesehen war. Zwei Maisonettewohnungen mit davorliegenden privaten Grünbereichen nach Süden.
- Einstellhallenzufahrt von Westen, da eine Zufahrt von Süden nicht mit der dortigen Wohnnutzung vereinbar ist.
- Spiel- und Aufenthaltsfläche zwischen den beiden Baukörpern.
- Hinsichtlich Gebäudesetzung und Höhe soll sich das Projekt an der bestehenden Siedlung orientieren, für die Fassaden- und Umgebungsgestaltung soll die Aare als verbindendes Element aufgenommen werden (Kiesel, Stein).

EMPFEHLUNGEN für die WEITERE PLANUNG

Die Idee der zwei Volumen wird von Gemeindevertreter/innen sowie der kommunalen Fachberatung als sehr interessant aufgefasst.

Folgende Elemente sind noch zu ergänzen bzw. zu präzisieren:

Erschliessung

Die Rampe als Zugang zur Spielfläche soll überprüft und optimiert werden (Alternativen prüfen mit Tritten anstelle Rampe oder andere Anordnung der Rampe mit Zwischenpodest. Die Rampe zur Einstellhalle muss weiter optimiert werden betr. Gestaltung (Staketen nur soweit nötig) und Sichtbermen.

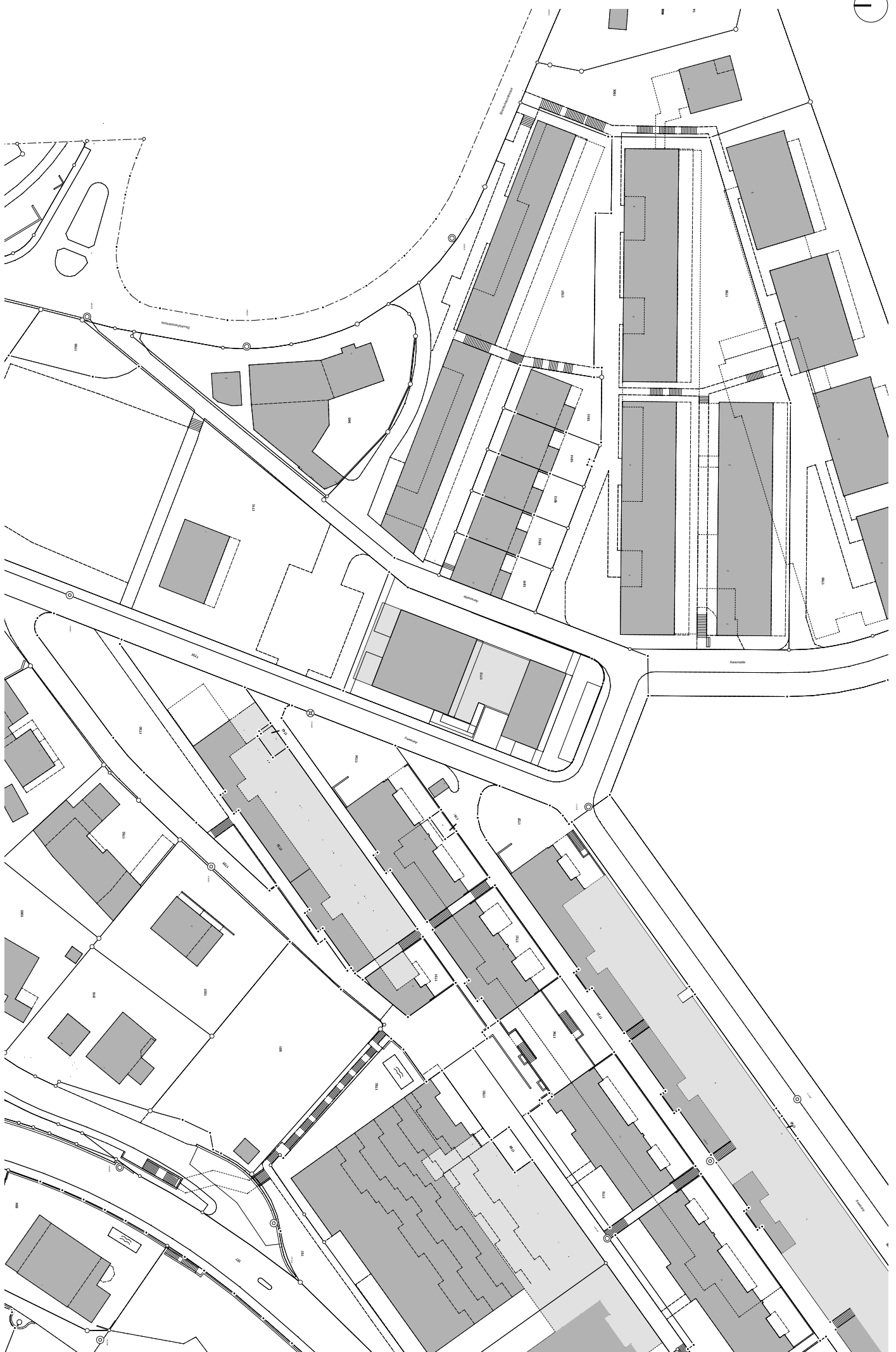
Abgrenzungen

Abgrenzungen sind grundsätzlich weicher zu gestalten. Wenn möglich mit Hecken arbeiten und Staketen nur dort, wo es als Absturzsicherung notwendig ist.

Umgebungsgestaltung

An der Ostseite ist auf die Anschüttung zu verzichten, es soll ein klarer Abschluss mit einer Mauer geschaffen werden. Die Umgebung soll mit einer artenreichen Wiese und einheimischen Gehölzen gestaltet werden. Bei den Besucherparkplätzen sind Rasengittersteine vorzusehen.

Materialisierung	Die Materialisierung soll gemäss folgenden Ausführungen weiter verfeinert werden, der Bezug zur Aare mit der grauen Materialisierung («Stein») kann auch nochmals überprüft werden. Die Fassade darf grundsätzlich farblich auch wärmer ausfallen und sollte möglichst ohne störende Elemente (z.B. Metallelemente) auskommen. Allenfalls lässt sich die Nachhaltigkeitsthematik integrieren, in diesem Zusammenhang kann auch eine gestrichene Holzfassade als Lösung in Frage kommen.
Energie, Ökologie und Nachhaltigkeit	Allgemeine Vertiefung betreffend der Themen Energie, Ökologie, Nachhaltigkeit (bspw. Prüfung PV-Anlagen auf dem Dach, vorgesehene Energie- oder Nachhaltigkeitsstandards usw.). Analog zum früheren Stand ist erneut eine Visualisierung zu erstellen.
	ABSCHLUSS
Beschluss des Begleitgremiums	Das Begleitgremium bestehend aus Gemeindevertreter/innen, Grundeigentümervertretung und der kommunalen Fachberatung empfehlen, das Projekt mit den oben genannten Überarbeitungen und Vertiefungen in der baurechtlichen Grundordnung (ZPP / UeO) zu verankern.
Weiteres Vorgehen	Das gemäss den obenstehenden Hinweisen überarbeitete Richtprojekt kann als Grundlage für die Überbauungsordnung angewendet werden. Die Bestandteile der Überbauungsordnung werden auf das überarbeitete Richtprojekt abgestimmt. In der UeO sollen nur die wichtigsten Eckpunkte festgehalten werden, so dass für die Konkretisierung im Bauprojekt noch genügend Optimierungsspielraum vorhanden bleibt.

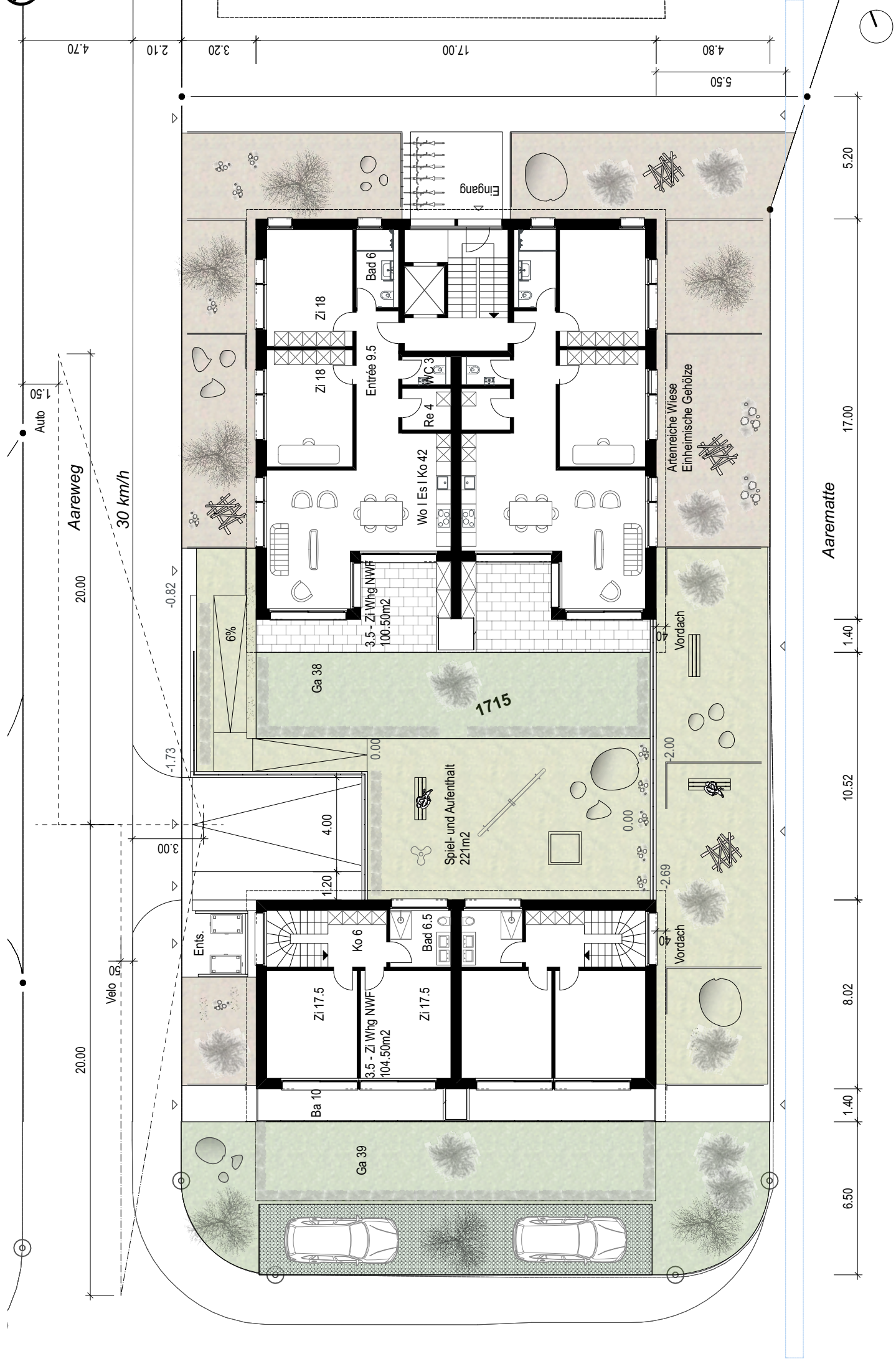


MueOpp AG
Planungsgebiet UeO Aarematte,
Kirchlindach

stucki
architekten

Situation
Stucki Architekten SA AG
Kerlfenstrasse 11
3007 Bern
info@stucki.ch
+41 31 710 00 70

21.033 S.01
Date: 22.08.23
Rev.:
Mst: 1:500



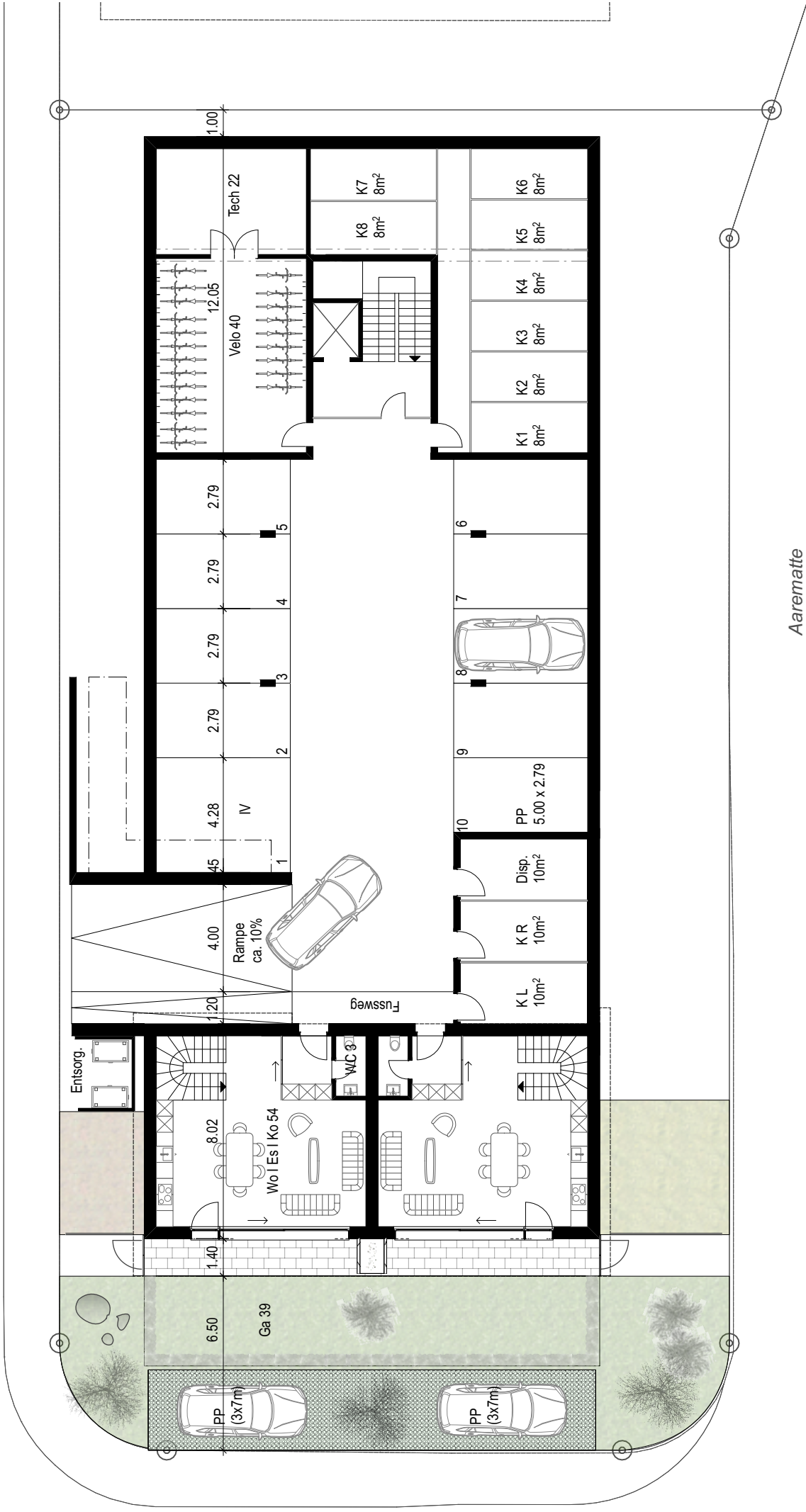
MueOpp AG
 Planungsgebiet UeO Aarematte,
 Kirchlindach

stucki
 architekten

Stucki Architekten SA AG
 Morillonstrasse 11
 3007 Bern
 info@stucki.ch
 +41 31 710 00 70

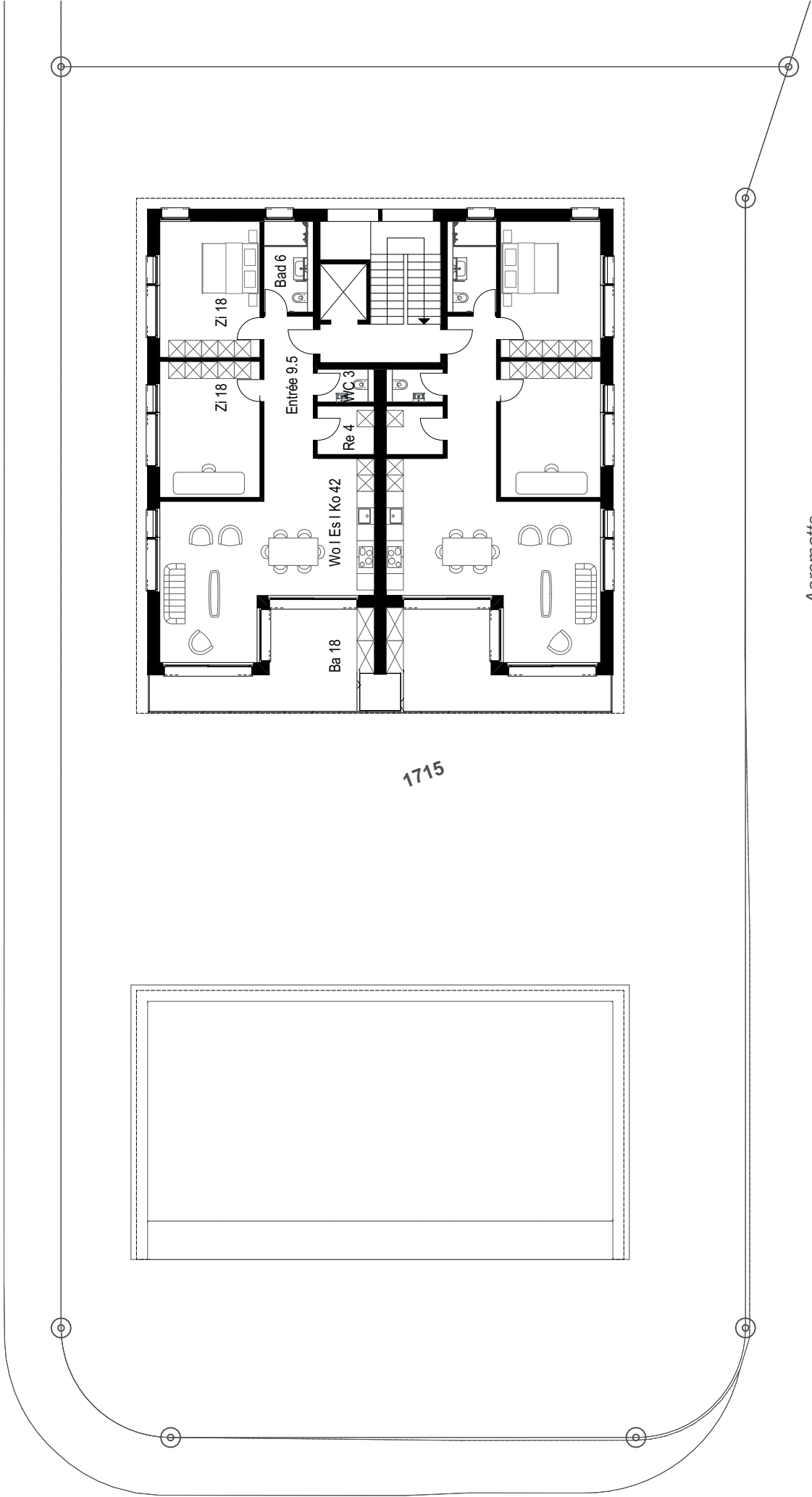
Grundriss EG
 21.033 S.02
 22.06.23
 Mst.: 1:100
 Rev.: pr

Aareweg



Aarematte

Aareweg

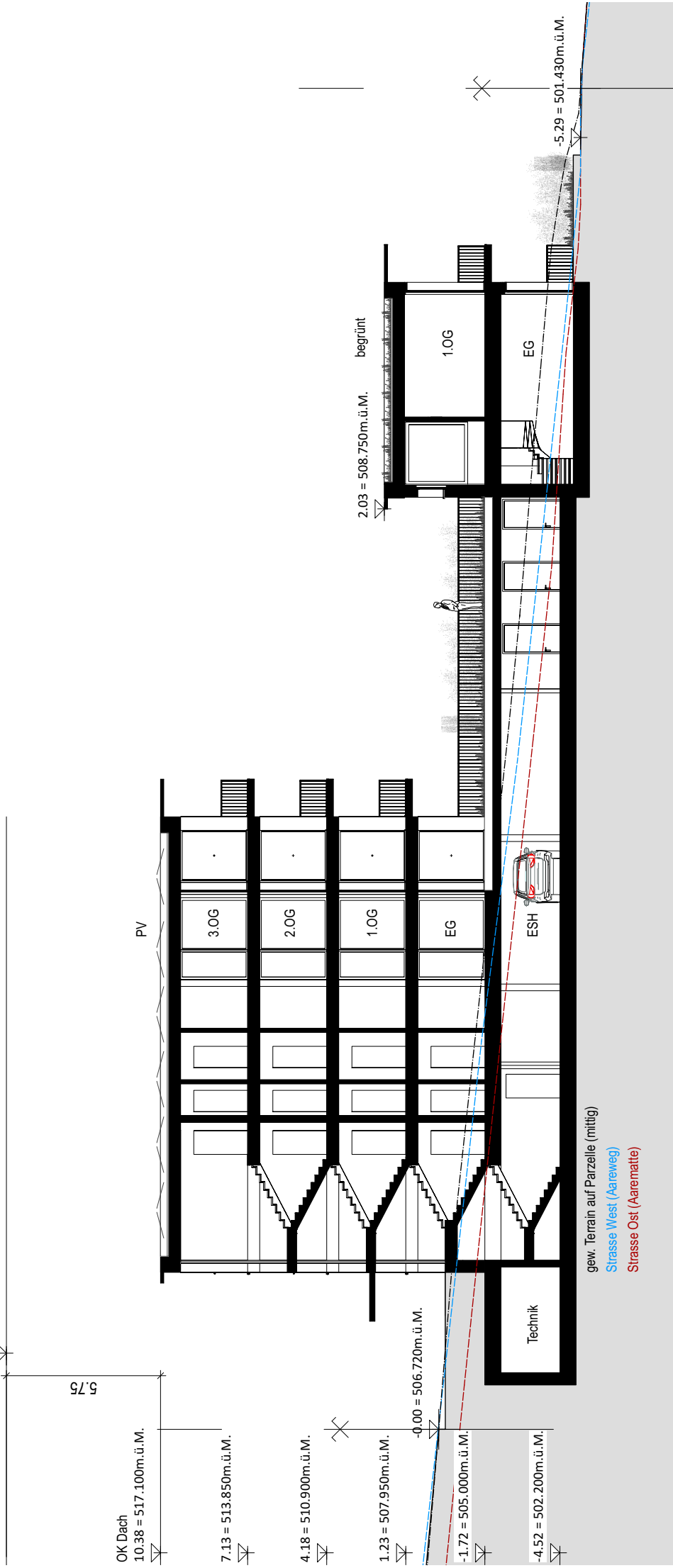


1715

Aarematte



OK Dach Richtprojekt 6 Geschosse
16.13 = 522.850m.ü.M.



Geschossfläche oberirdisch (GfO)
(Inkl. Treppenhaus und Balkone)

UG 1x160m2	160m2
EG 311 + 160m2	471m2
OG's 3x 311m2	933m2
Total GfO	1'564m2

Parzelle	1'248m2
AZ (GFZO)	1.25
Geschosszahl	4

Kinderspielfeld / Aufenthalt
(alt BGF, HNF + KF, Art. 24 BAUV)

UG	137m2
EG	245+137m2
1.OG	245m2
2.OG	245m2
3.OG	245m2
Total	1'254m2

Kinderspielfeld (1'254m2 x 15%)
Aufenthalt (Herabsetzung auf Mind. 20m2)

(1'254m2 x 5% = gefordert 63m2, Grosse Balkone über 2m zur Hälfte anrechenbar (128m2/2 = 64m2))

Grünfläche GZ

Parzelle	1'248m2
Grünfläche	642m2
GZ	0.51

Total gefordert 208m2
Total ausgewiesen 221m2

MueOpp AG

Planungsgebiet UeO Aarematte,
Kirchindach

stucki
architekten

Stucki Architekten SIA AG
Merlonstrasse 11
3007 Bern
info@stucki.ch
+41 31 710 070

Schnitt
21.033 S.05
Mst: 1:100

Date: 22.06.23
Rev:

OK Dach
10.38 = 517.100m.ü.M.

7.13 = 513.850m.ü.M.

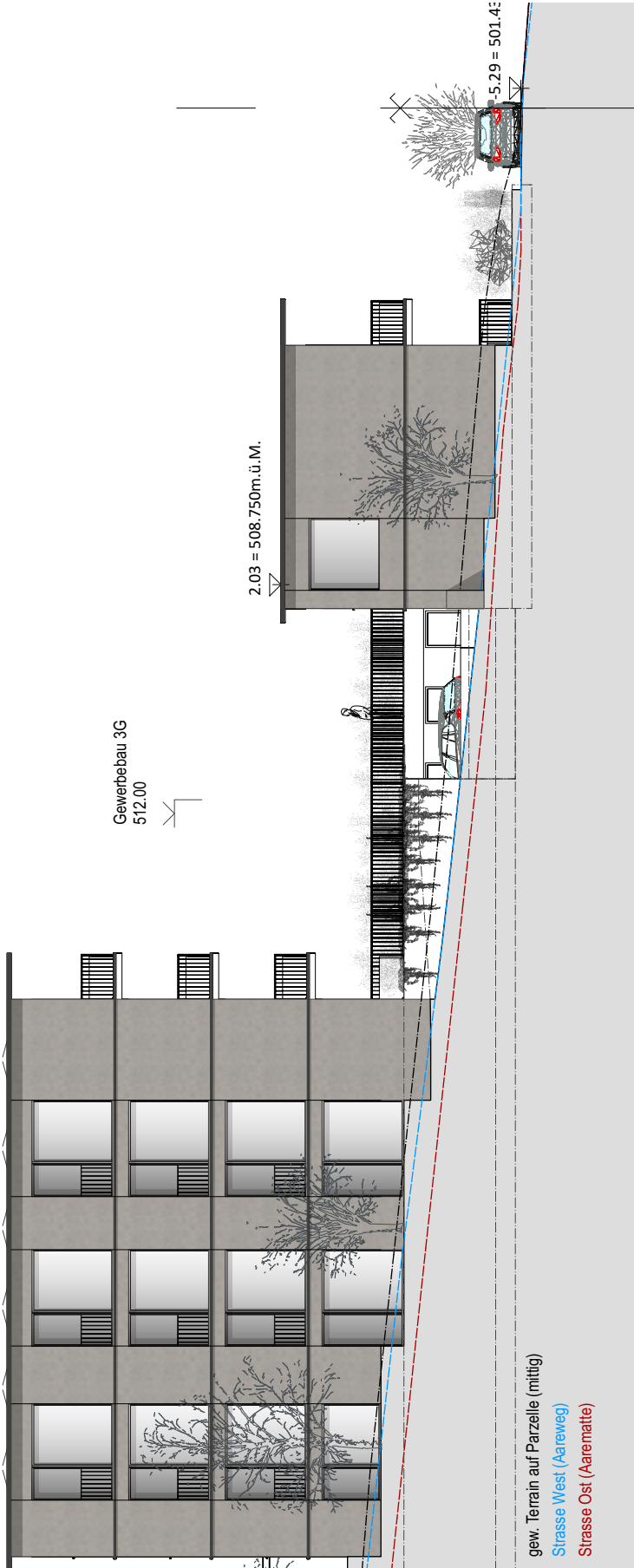
4.18 = 510.900m.ü.M.

1.23 = 507.950m.ü.M.

-0.00 = 506.720m.ü.M.

-1.72 = 505.000m.ü.M.

-4.52 = 502.200m.ü.M.



gew. Terrain auf Parzelle (mittig)
Strasse West (Aareweg)
Strasse Ost (Aarematte)

