

# 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)

Oktober 2025

**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	8.10.2025	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 .....	8
6.5	Erschliessung und Parkierung .....	8
6.6	Spiel- und Aufenthaltsflächen .....	8
6.7	Gewässer .....	9
6.8	Nicht betroffene Themenbereiche .....	9
6.9	Mehrwertabgabe .....	9
7	Verfahren .....	10
7.1	Allgemein .....	10
7.2	Öffentliche Mitwirkung .....	10
7.3	Vorprüfung .....	13
7.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss .....	13
7.5	Genehmigung .....	13

## Beilagen

- Protokoll der Startbesprechung mit dem AGR vom 11.05.2018
- Schlussbericht «Umnutzung Parzelle 1715: Planungsgebiet UeO Aarematte» vom 27.05.2022 mit Ergänzung vom 06.05.2023
- 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 dem 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.

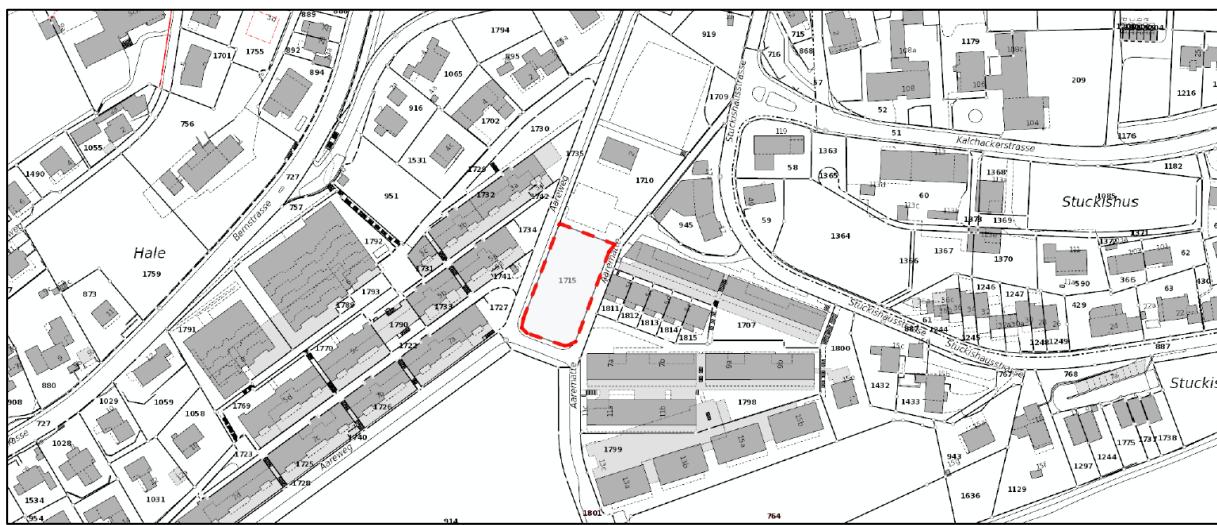


Abb. 1 Bearbeitungsperimeter (Parzelle Nr. 1715) gemäss Schlussbericht

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 rechts-gültigen 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 Gewerbegebäuden 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 Überbauungsstudie, wie sie mit dem Richtprojekt nun vorliegt, zulässig ist. Mit der Umzonung wird kein

Wohnbau landbedarf 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 m<sup>2</sup> 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 eine GFO von:

- Untergeschoss	160 m <sup>2</sup> GF
- Regelgeschosse	1'404 m <sup>2</sup> GF
- Total:	1564 m <sup>2</sup> GF
- Parzelle:	1248 m <sup>2</sup>
- 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"> <li>– Im Bereich Parzelle Nr. 1715 gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren eine Abweichung vom Wettbewerbsergebnis von 1981 möglich ist.</li> </ul>	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"> <li>– Auf Parzelle Nr. 1715 ist eine GFZo von mind. 1.0 und max. 1.3 zu realisieren.</li> <li>– Es sind genügend Gemeinschaftsräume und -anlagen vorzusehen.</li> </ul>	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 vorgesehen. Für die restliche, bereits realisierte Siedlung besteht kein weiterer Bedarf nach Gemeinschaftsanlagen.

Thema	Bestimmung (sinngemäss und nach der Anpassung)	Nachweis zur Einhaltung
		Zu den Begründungen hinsichtlich der vorgesehenen Dichte siehe Kapitel 6.3.
Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sind nur Flachdächer zugelassen</li> <li>– 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.</li> <li>– Durch Bäume/Hecken ist die Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone zu trennen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nur Flachdachbau zulässig</li> <li>– 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.</li> </ul>

## 5.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die wichtigen gestalterischen und baulichen Erkenntnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren grundeigentümerverbindlich 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 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 offen gehalten.

**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 Beizug 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 braucht 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 Bezug der kommunalen Fachberatung überarbeitet.

Die Weiterbearbeitung des Richtprojekt im Spannungsfeld «Erkenntnisse aus den ersten Workshops» und «Anliegen Nachbarschaft» resultierte in einer Reduktion der Geschosszahl auf insgesamt vier Geschosse, statt wie ursprünglich sechs Geschosse. Dafür wird ein zusätzlicher vorgesetzter 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, Grundeigentümervertretung 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  $1198 \text{ m}^2 \text{ BGF}$  für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu, dies entspricht mit dem an diese Hanglage angepassten Umrechnungsfaktor ( $\text{BGF} * 1.25 = \text{GFO}$ ) einer GFZo von 1.2, die Vorgabe des AGR wird somit eingehalten.

Anlässlich der kantonalen Vorprüfung verlangt das AGR zusätzliche Begründungen zur Erhöhung der zulässigen Dichte auf der neuen Teil-UeO im Vergleich zur gesamten UeO Aarematte.

- Ein Vergleich mit der in der ganzen UeO Aarematte geltenden Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.374 mit der auf Parzelle Nr. 1715 vorgesehenen Geschossflächenziffer oberirdisch zwischen 1.0 und 1.3 ist nicht möglich. An die Ausnutzungsziffer in der UeO Aarematte werden auch die sehr grossflächigen Freiflächen im Sektor C (ca. 4 ha) angerechnet, welche

südlich der Überbauung liegen. Die Ausnutzung in der bestehenden UeO wird also nicht auf die einzelne Parzelle angewendet, sondern wie in der ZPP treffend beschrieben auf die ganzen Sektoren A und C. In den tatsächlich überbauten Bereichen ist die Ausnutzung vergleichbar zur nun vorgesehenen Bebauung auf Parzelle Nr. 1715.

- Das Hauptargument für die gewählte Ausnutzung sind die Anforderungen des AGR anlässlich der Startbesprechung (vgl. Beilage), in welcher klar festgehalten wurde, dass für die Überbauung als Teil des Schmetterlingskörpers eine qualitativ hochwertige Bebauung mit hoher Dichte angestrebt werden muss. Mit dem qualitätssichernden Verfahren und der resultierenden Bebauung wird genau diesem Anliegen des AGR Rechnung getragen.
- Das Volumen ist gegenüber dem bisher im Baufeld für den Gewerbebau möglichen unbedeutend grösser. Durch die mehrgeschossige Bauweise in einem Wohngebäude im Vergleich zu einem Gewerbebau mit sehr hohen Geschoss Höhen ist jedoch im gleichen Volumen mehr Geschossfläche möglich.

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 vermasst 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 zwingend nötige Anzahl der Veloabstellplätze gemäss Art. 54c BauV können gemäss Richtprojekt mit 20 gedeckten Abstellplätzen ebenfalls gut erfüllt werden.

In der Vorprüfung hat das AGR die Frage aufgeworfen, ob mit der Aufhebung des oberirdischen Parkplatzes, der in der bestehenden UeO vor dem Gewerbebau geplant (aber nicht realisiert) war, die Bandbreite gemäss Art. 54c BauV für die bestehende Bebauung realisiert werden kann. Die nötige Parkierung für die bestehende Bebauung ist bereits heute realisiert. Die bestehenden Bauten wurden alle rechtmässig inkl. der gemäss BauV nötigen Parkplätze bewilligt, auf Parzelle 1715 sind dafür keine zusätzlichen Parkplätze notwendig. Die bestehenden Wohnungen verfügen über deutlich mehr als die minimal geforderten 0.5 Parkplätze pro Wohnung.

## 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 Südfront 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 Leitungsachse. Damit kommen ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung die strengeren Übergangsbestimmungen in diesem Gebiet nicht mehr zur Anwendung.

In der Vorprüfung bestand seitens des Kantons die Annahme, dass die Gewässerachse auf der Parzellengrenze verläuft. Dies ist nicht der Fall, die Gewässerachse verläuft in der Strassenparzelle mit einem Abstand von ca. 0.8 m zur Parzellengrenze.

Zum Stand Vorprüfung ragte das Vordach in den Gewässerraum hinein, dies ist gemäss der kantonalen Beurteilung nicht zulässig. Als Lösung wurde in Absprache mit dem Fachgremium des qualitätssichernden Verfahrens der Bereich für das Vordach reduziert und das ganze Gebäude um 20 cm nach Westen verschoben. Es ragen somit keine Bauten in den Gewässerraum hinein.

## 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>Q3 2024 – Q1 2025</i>
<i>Mehrwertschätzung:</i>	<i>Q4 2025</i>
<i>Öffentliche Auflage:</i>	<i>Q1 2026</i>
<i>Beschluss:</i>	<i>Q2 2026</i>
<i>Genehmigung:</i>	<i>Q4 2026</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
<b>ZPP 1 „Aarematte“</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zone mit Planungspflicht „Aarematte“ gilt als Zone im Sinne von Art. 92ff BauG.</li> <li>- Sie bezieht sich auf:           <ul style="list-style-type: none"> <li>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 gestaltet sind,</li> <li>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,</li> <li>c Die Zuweisung des Sektors C, umfassend mindestens 25'000 m<sup>2</sup>, in die Landwirtschaftszone,</li> <li>d Eine Baulandumlegung.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Sektor A ist, bezogen auf die Fläche der Sektoren A und C, eine maximale <b>Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.38 für Wohnnutzung und stilles Gewerbe zugelassen</b>.</li> <li>- Bei reinen Gewerbebauten gilt die Empfindlichkeitstufe III (Art. 43 LSV). Es sind genügend Gemeinschaftsräume und Anlagen vorzusehen.</li> <li>- Im Sektor B1 richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zone W2a <b>bei einer maximalen Ausnutzungsfaktor von 0.34</b>. Im Sektor B2 richtet sich die Nutzung nach den Bestimmungen der Zone WG2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 <b>Vollgeschosse</b> aufweisen kann. Die maximale Dachhöhe (<b>höchster Punkt der Dachkonstruktion</b>) des obersten <b>Vollgeschosses</b> beträgt 533.0 m. ü. M. Die Gebäude sind parallel zum Hang und in zwei Gebäudegruppen anzurordnen. Behindertengerechte Fußgängererschließung zu oV und Siedlungsplatz sind zu gewährleisten.</li> <li>- Die Siedlung soll durch einen Anschluss an den Möösiweg 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.</li> </ul>	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 Nutzungsmassen 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 rechtsgültigen 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.

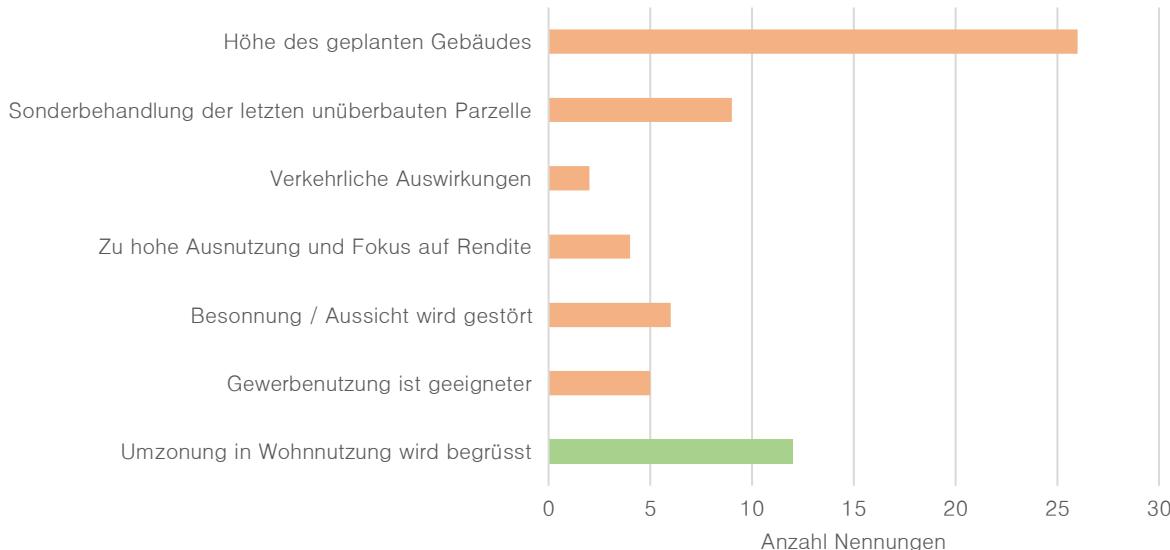
Vom 19. Oktober 2022 bis zum 18. November 2022 fand die öffentliche Mitwirkung zu den Änderungen der ZPP 1 und der UeO Aarematte mit der neuen Teil-UeO für die Parzelle Nr. 1715 statt. Bereits an der gut besuchten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 31. Oktober 2022 zeigte sich ab, dass die vorgeschlagene 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 Gewerbenutzung 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**

Aus der kantonalen Vorprüfung ergaben sich verschiedene formale Hinweise und Vorbehalte, die eine rechtskonforme Umsetzung des Richtprojekts in der Überbauungsordnung garantieren.

Der einzige Vorbehalt, der zu einer materiellen Änderung führt, betrifft den Gewässerraum. Im Stand gemäss Vorprüfungsprotokoll ragte der Dachvorsprung um rund 25 cm in den Gewässerraum. Gemäss der kantonalen Beurteilung ist dies nicht zulässig. Das Richtprojekt wurde diesbezüglich überarbeitet. Der allseitige Dachvorsprung ist für die Gestaltung des Gebäudes von Bedeutung, in Absprache mit der Fachberatung der Gemeinde Kirchlindach kann dieser jedoch 2-seitig schmäler ausgestaltet werden. Durch die Reduktion der seitlichen Dachvorsprünge auf 25 cm und die Verschiebung des ganzen Gebäudegrundrisses um rund 20 cm nach Westen konnte dieser Vorbehalt bereinigt werden.

### **7.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss**

*Text folgt*

### **7.5 Genehmigung**

## Beilage 1: Protokoll der Startbesprechung mit dem AGR vom 11.05.2018

**Herrenschwanden, ÜO Aarematte (Gemeinde Kirchlindach): Umzonung Grundstück GB-Nr. 1715**

**Besprechung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am Dienstag, 8. Mai 2018**

Teilnehmer:

- Herren Rolf Wohlfahrt und Frank Weber, AGR
- Herren Werner Walther (Gemeindepräsident) und Martin Bieri (Gemeindeschreiber)
- Herren Martin Müller und Enrico Riva

Dauer: 10.30 – 11.45 Uhr

E. Riva: (1) Thema der Besprechung ist die planerische Zuordnung des Grundstücks Nr. 1715. Es liegt innerhalb des Perimeters ÜO Aarematte. Die ÜO sieht dafür auf dem nördlichen Teil einen Gewerbebau (Baufeld 30) und auf dem südlichen Teil einen Parkplatz vor.

(2) Eigentumsverhältnisse: Am Grundstück haben zwei Personen Eigentum, Herr Kipfer (Landwirt, der auch die Landwirtschaftsflächen unterhalb des ÜO-Perimeters besitzt), zu 51%, sowie Notar Martin Müller zu 49 %. Zwischen den beiden Eigentümern besteht ein Vertrag, der vorsieht, dass Herr Müller das Eigentum am Grundstück vollständig übernimmt, wenn dieses in eine Fläche mit Nutzungsart Wohnen umgezont wird.

(3) Die ÜO Aarematte steht unmittelbar vor der baulichen Vollendung. Auch die Ostseite ist nun überbaut; die letzten Gebäude stehen im Rohbau. Der mittlere Teil umfasst im Norden ein Spielfeld. Daran schliessen sich südlich der Gemeinschaftsbau (Rohbau abgeschlossen) und der Parkplatz an. Unüberbaut ist einzig noch die zur Diskussion stehende Parzelle Nr. 1715.

(4) Die Eigentümer Kipfer und Müller haben vor längerer Zeit bei der Gemeinde Kirchlindach den Antrag eingereicht, die Parzelle in eine reine Wohnzone umzuzonen. Der Gemeinderat hat diesem Wunsch 2016 zugestimmt und mit Schreiben an das AGR vom 7. Juni 2016 seine Unterstützung des Antrags kundgetan. Herr Wohlfahrt, der zuständige Planer beim AGR, hat mit Mail vom 17. August 2016 darauf geantwortet, eine Genehmigung könne vom AGR nicht in Aussicht gestellt werden. In der Gemeinde Kirchlindach fehle Gewerbeland, wogegen das vom Kanton der Gemeinde eingeräumte Wohnbauzonenkontingent bereits ausgeschöpft sei. Im Übrigen stehe einer Umzonung der Grundsatz der Planbeständigkeit entgegen.

(5) Das heutige Gespräch bezweckt, den Vertretern des AGR die bestehende Situation darzulegen. Diese ist dadurch charakterisiert, dass für eine gewerbliche Nutzung bzw. für die Erstellung eines Gewerbebaus auf der Parzelle Nr. 1715 jede Nachfrage fehlt und dass eine solche Nutzung fast sicher grossen Widerstand bei den Bewohnern der ÜO Aarematte hervorrufen würde. Die Parzelle präsentiert sich heute als eingezontes Brachland. Sinnvoll ist an dieser Stelle einzig eine Wohnnutzung.

W. Walther: Der Gemeinderat von Kirchlindach hat erhebliche Anstrengungen unternommen, um Interessenten für den Gewerbebau auf der Parzelle Nr. 1715 zu finden. Er muss feststellen, dass das Interesse an einer solchen Verwendung Null ist. Die Schaffung neuer Gewerbezonen auf anderen Flächen des Gemeindegebiets hat sich ebenfalls als unmöglich erwiesen. In den dafür vorgesehenen Standorten wollen die Eigentümer (Landwirte) Land nicht abgeben.



M. Bieri: Das Grundstück Nr. 1715 ist entsprechend der vorgegebenen Gewerbenutzung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Dies ist weder Fisch noch Vogel. Für "richtiges" Gewerbe bräuchte es eine ES IV. Dem Projekt eines Gewerbebaus könnte aber schon bei Einhaltung der ES III Widerstand von der Nachbarschaft erwachsen. Man denke an Gewerbe, bei denen früh am Morgen und spät am Abend oder in der Nacht Fahrzeuge Waren anliefern und entsorgen.

Die Gemeinde hat zur Kenntnis nehmen müssen, dass sie eine Wohngemeinde ist und aufgrund der gegebenen Situation nicht in der Lage ist, zusätzliche Gewerbeflächen anzubieten. Das Problem der Gewerbeblächen muss übergemeindlich gelöst werden. Die Gemeinden Kirchlindach, Wohlen und Meikirch arbeiten gegenwärtig an einer Potentialstudie. Ziel ist es, u.a. geeignete Gewerbeblächen zu finden, welche allen Gemeinden dienen können. Leicht ist die Realisierung dieses Ziels zugegebenermassen nicht, weil aus Sicht der Bevölkerung Gewerbeblächen eher als Last empfunden werden.

R. Wohlfahrt: Die ÜO Aarematte ist aus einem Wettbewerb von 1981 hervorgegangen. Schaut man den Plan an, vermittelt der ÜO-Perimeter das Bild eines Schmetterlings mit je einem Flügel im Westen und im Osten und dem langgezogenen Körper in der Mitte. Dieses Konzept muss erhalten bleiben. Die Parzelle Nr. 1715 ist von ihrer Form und Lage her nicht für eine Wohnüberbauung prädestiniert (langgezogen mit Nordsüd-Ausrichtung). Es ist nicht ohne Weiteres ersichtlich, wie hier eine gute Wohnüberbauung realisierbar ist. Die ÜO ordnet einen offenen Parkplatz auf der Südseite des Grundstücks an; diese Anordnung ist im Hinblick auf eine Wohnnutzung fragwürdig. Insgesamt müsste man wissen, ob und gegebenenfalls wie eine gute Wohnüberbauung sich auf diesem Grundstück überhaupt verwirklicht liesse.

M. Müller: Aus Sicht der Eigentümer kann eine Planung erst an die Hand genommen werden, wenn eine vernünftige Wahrscheinlichkeit besteht, die Umzonung in eine Wohnzone bewilligt zu erhalten.

R. Wohlfahrt: Aus welchem Grund wurde die Gewerbezone, welche ursprünglich zuoberst im Norden des "Schmetterlingskörpers" vorgesehen war, nach unten, d.h. gegen Süden verlegt?

Niemand von den Anwesenden weiss dies. W. Walther fügt bei, dass er diese Umzonung selber nie hat verstehen können.

F. Weber: Gäbe es nicht gewerbliche Nutzungen, die nicht stören und sich gerade für diesen Standort (Grundstück Nr. 1715) eignen? M. Bieri: Die Gemeinde sieht keine realistischen Verwendungszwecke dieser Art. Die kantonalen Vorschriften zur Wohnzone erlauben übrigens in beschränktem Umfang neben dem Wohnen auch andere nichtstörende Nutzungen. M. Müller: In dem von ihm realisierten Westteil der ÜO Aarematte (mit ungefähr je hälfthig Eigentums- und Mietwohnungen) ist es schon heute schwierig bis unmöglich, die vorhandenen selbständigen Bastleräume zu vermieten.

R. Wohlfahrt: Aus Sicht des AGR besteht das grundsätzliche Problem darin, dass die von den drei Gemeinden beabsichtigte gemeindeübergreifende Gewerbezone mit ES IV heute noch sehr vage ist. Auf der andern Seite sieht er, dass die Gewerbezone auf dem Grundstück Nr. 1715 nicht zum Fliegen kommt.

F. Weber: Ein Baukörper war auf dem Grundstück Nr. 1715 von Anfang an vorgesehen. Insofern würde die Umzonung in die Wohnzone, welche auch zu Baukörpern führt, das Konzept der ÜO aufnehmen.

R. Wohlfahrt: Die Vertreter des AGR erachten angesichts der gegebenen Situation (ÜO Aarematte baulich vollständig realisiert mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 1715; Aussichtslosigkeit einer gewerblichen Überbauung des Grundstücks Nr. 1715) die Möglichkeit einer Umzonung des Grundstücks in die Wohnzone als gegeben. Unerlässlich ist jedoch, dass eine Studie vorgängig valable Lösungen aufzeigt.

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

soll sicherstellen, dass die Qualitäten des Wettbewerbs von 1981 bei einer Änderung der Nutzung gewahrt bleiben.

Gegenstand der Studie muss das ganze Grundstück sein. Der in der ÜO vorgesehene offene Parkplatz im Süden ist zu überdenken. Die Grundideen des Wettbewerbs von 1981 erfordern, dass die Überbauung auf dem Südende des Mittelteils korrekt abgeschlossen wird. Zentral ist die Frage der Qualität.

\* \* \* \*

Aus der Diskussion ergeben sich zusammengefasst die folgenden Anforderungen an die zu erstellende Planungs- und Überbauungsstudie:

- o Gegenstand der Studie ist die ganze Parzelle Nr. 1715, nicht nur das heutige Baufeld 30.
- o Die in der ÜO angelegte Dichte der Überbauung muss erhalten bleiben. (Nicht vorstellbar ist beispielsweise die Erstellung von zwei kleinen Häusern auf der Parzelle Nr. 1715.)
- o Es braucht eine Lösung für die Parkierungsfrage.

Es bietet sich das Vorgehen einer ordentlichen Änderung einer ÜO in einer Zone mit Planungspflicht an. Zuständig für diese Änderung ist der Gemeinderat (Art. 94 Abs. 3 BauG), doch findet eine Mitwirkung und eine Vorprüfung durch den Kanton statt. An einem solchen Vorgehen haben sowohl die Gemeinde, die Eigentümer wie die Nachbarn ein Interesse, weil eine Mitwirkung erfolgt und der Kanton (AGR) sich zur Gangbarkeit des Vorhabens im Voraus äussert. Müsste von den Vorgaben in Anhang I des Baureglements (Vorschriften zur ZPP 1 "Aarematte") in gewissen Punkten abgewichen werden, könnte für diese Abweichungen u.U. das Verfahren der geringfügigen Änderung von Zonenplänen nach Art. 122 BauV gewählt werden.

Enrico Riva

