



Gemeinde Kirchlindach

Änderung des Uferschutzplans nach Art 122 Abs. 7 BauV

## Änderung Art. 3 Überbauungsvorschriften

Erläuterungsbericht



18. Mai 2022

**infraconsult**

Raum und Mobilität  
Umwelt  
Gesellschaft und Wirtschaft  
Public Management  
Kommunikation

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern  
+41 31 359 24 24  
icag@infraconsult.ch  
infraconsult.ch

infraconsultinfraconsultinfraconsult



**Titelbild**

Ansicht Stuckishausstrasse Nr. 15: Gebäude in Bildmitte, (Quelle: Moeri & Partner AG)

**Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Kirchlindach  
Lindachstrasse 17  
3038 Kirchlindach

**Bearbeitende IC Infraconsult**

Kurt Kilchhofer, Projektleitung  
Sandro Rätzer, Stv. Projektleitung  
Moritz Setz, Sachbearbeitung

**Bezug**

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 27  
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
12.10.2021	Entwurf	Gemeinde Kirchlindach	

1939.01 / 18.05.22 / Set  
\\zih\proj\bkp\kirchlindach\änd usp\änderung p\_1129\20211012\_usp kirchlindach\_geringf aend p 1129\_erläuterungsbericht.docx



## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Planungsgegenstand	4
2.	Aufstockung Parzelle Nr. 1129	5
3.	Anpassung Überbauungsvorschriften	8
4.	Auswirkungen und Beurteilung	9
5.	Verfahren	10

## Anhang

---

A1	Fachberatung Baugestaltung Stuckishausstrasse 15	11
----	--	----

# 1. Planungsgegenstand

**Anlass** Die Bauherrschaft möchte das Dach ihres Gebäudes (Stuckishausstrasse 15) auf der Parzelle Nr. 1129 in Herrenschwanden sanieren und aufstocken.

**Ausgangslage** Im rechtskräftigen Uferschutzplan (Genehmigung 14.6.1990; letzte Änderung 22.1.2013) ist der Bereich der Parzelle Nr. 1129, in welchem sich das Gebäude (Stuckishausstrasse 15) befindet, dem Sektor A zugeteilt und befindet sich innerhalb der Baulinie. Im Sektor A sind Wohnbauten zugelassen. Das bestehende Bauvolumen darf, abgesehen von gewissen Anbauten, nicht verändert werden. Somit wäre der vorliegend geplante Dachausbau nicht zulässig.

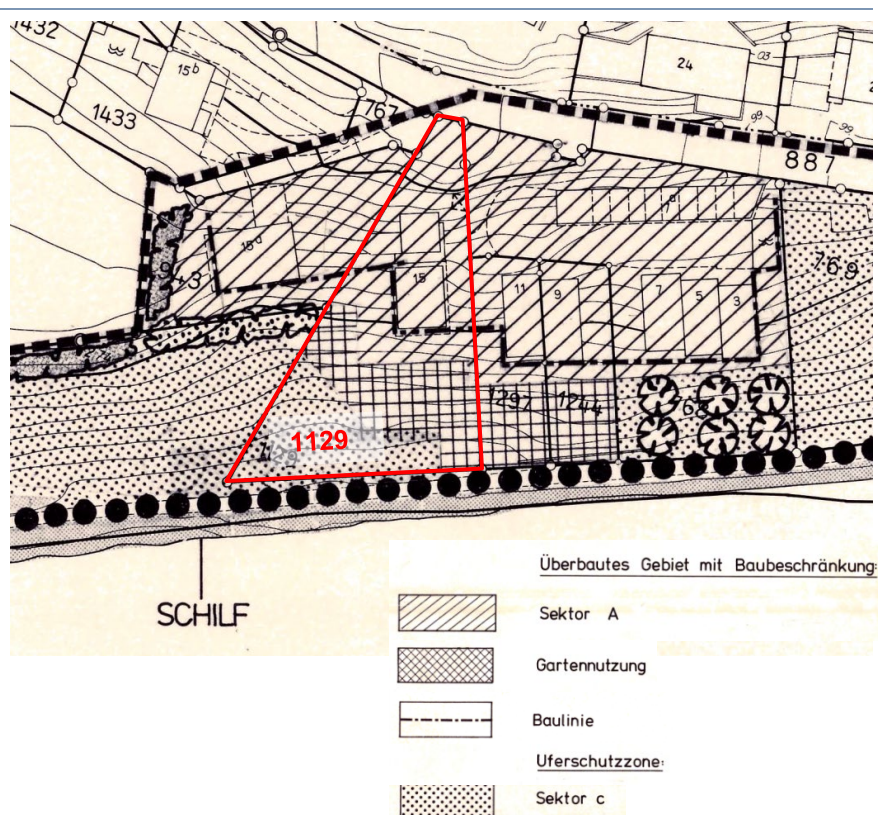


Abbildung 1: Ausschnitt Uferschutzplan mit Parzelle Nr. 1129 (rot)

**Anpassung Überbauungsvorschriften** Um einen Dachausbau zu ermöglichen, muss Art. 3 der Überbauungsvorschriften angepasst werden (siehe Kap. 3)

**Verfahren** Die vorliegende Anpassung der Überbauungsvorschriften kann im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden.

**Hinweis Planbeständigkeit** Der rechtskräftige Uferschutzplan wurde 1990 genehmigt. Die vorliegende Anpassung tangiert die Planbeständigkeit somit nicht.

## 2.

# Aufstockung Parzelle Nr. 1129

### Heutige Situation

Das heutige Wohnhaus ist zweigeschossig mit Walmdach ohne Dachausbau; die Nachbarbauten sind grösstenteils zweigeschossig mit Pultdach mit Dachausbau (First parallel zum Hang).



Abbildung 2: Foto Bestand Stuckishausstrasse 15

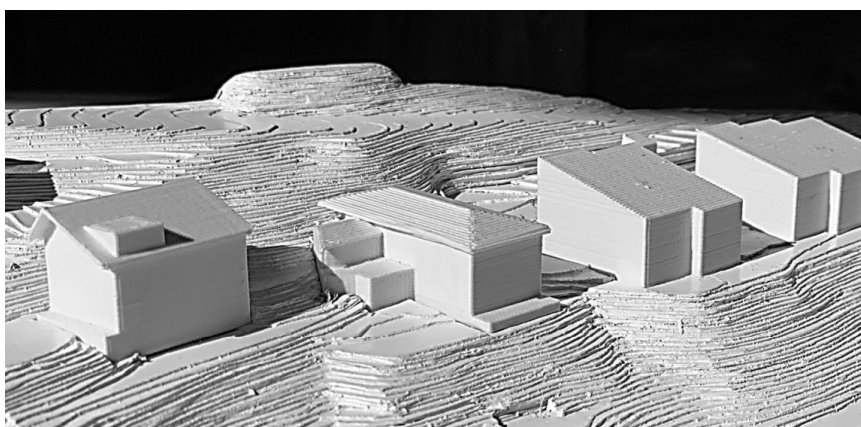


Abbildung 3: Situation Heute (Gebäude Stuckishausstrasse 15 mit Walmdach) und Nachbarbauten

### Projektstudie

Anhand von Modellstudien wurden vier Varianten mit unterschiedlichen Dachformen und Gebäudehöhen erarbeitet und verglichen (Abbildung 4). Der Projektverfasser favorisiert die Variante D mit Satteldach 18° (Abbildung 5). Die Aufstockung soll mit einer Holzfassade verkleidet werden.



Abbildung 4: Varianten: A, B, C, D

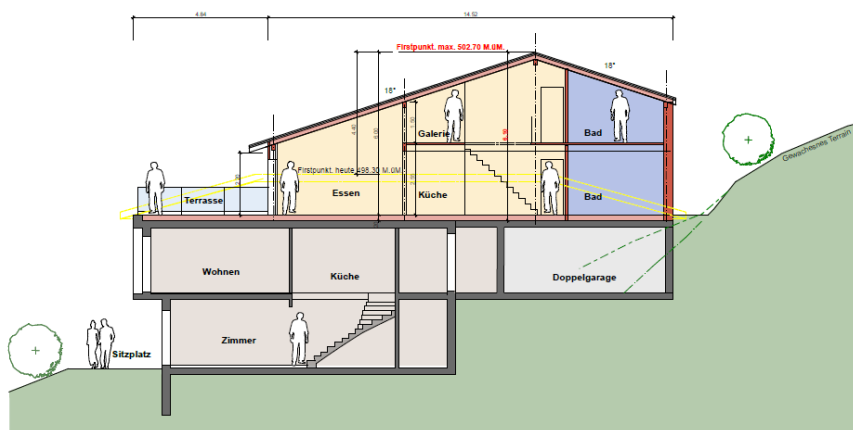


Abbildung 5: Variante D, Schnitt Projekt (Atelier Fred Wittwer, 15.8.2021)

Fachberatung  
Baugestaltung [Set1]

Die Fachberatung Baugestaltung der Gemeinden der Gemeinden Wohlen, Meikirch, Bremgarten bei Bern und Kirchlindach hat die Projektstudie begutachtet. Die Variante D Satteldach 18° wird als beste Variante wie folgt beurteilt:

Die Variante mit einem Steildach von 18 Grad Neigung und dem First parallel zum Hang gliedert sich selbstverständlich in den Kontext ein. Die Firsthöhe ist identisch mit jener der Nachbarbauten. Weiter springt die Aufstockung südseitig zurück und bildet zur Aare hin eine grosszügige Terrasse. (...)

Die Fachberatung empfiehlt, dass die neue Firsthöhe diejenige der Nachbarsbauten nicht überragen soll. Die Sicht von der Gegenseite auf den Aarehang sei zu beachten und die Aufstockung in den Kontext zu integrieren. Sie gibt zudem Empfehlungen zur Fassadengestaltung und Materialisierung ab.

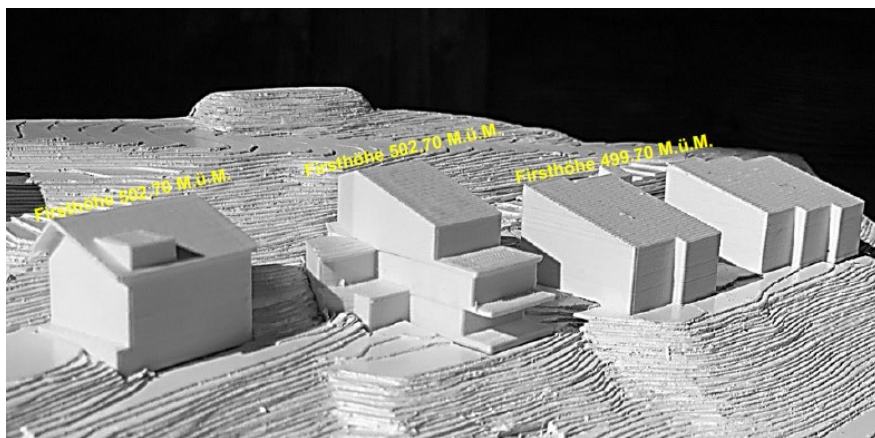


Abbildung 6: Nachweis Einhaltung Firsthöhe Nachbarbauten.

### 3.

# Anpassung Überbauungsvorschriften

Art. 3  
Überbauungsvorschriften

Art. 3 der Überbauungsvorschriften wird wie folgt geändert:

Überbauungsvorschriften rechtskräftig	Überbauungsvorschriften <b>geändert</b>
<p><b>Art. 3</b></p> <p>Überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen 3.1 Sektor A</p> <p><sup>1</sup> Im Sektor A sind Wohnbauten zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Die Nutzung darf unter Vorbehalt von Absatz 3 das heutige Bauvolumen nicht überschreiten. Anlagen und eingeschossige An- und Nebenbauten, die der BGF nicht angerechnet werden, sind gestattet.</p> <p>Für sie gelten folgende baupolizeilichen Masse: Max. Gebäudehöhe: 3.00 m Max. Grundfläche: 30 m<sup>2</sup> Grenz- und Gebäudeabstände: 3.00 m</p> <p>Diese Bauten und Anlagen dürfen die Baulinie um max. 5.00 m überschreiten. Vorbehalten bleibt die Sektorengrenze.</p> <p><sup>3</sup> Innerhalb der Baulinie der Parzelle Nr. 791 sind der Ausbau und die Erweiterung des bestehenden Bauvolumens unter Einhaltung der bestehenden Gebäudehöhe und -breite zugelassen.</p> <p><sup>4</sup> Zwischen Baulinie und Aareufer dürfen keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen errichtet und keine Terrainveränderungen vorgenommen werden. Für die Bepflanzung sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.</p> <p><sup>5</sup> Die Hauptgebäude müssen mit einem zur Aare first- oder traufständigen Dach versehen werden.</p> <p><sup>6</sup> Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30° bis 60° Neigung gestattet. Dacheinschnitte auf den Stirnseiten sind nicht gestattet. Vorbehalten ist zudem Art. 414 des Baureglements.</p>	<p><b>Art. 3</b></p> <p>Überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen 3.1 Sektor A</p> <p><sup>1</sup> Im Sektor A sind Wohnbauten zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Die Nutzung darf unter Vorbehalt von Absatz 3 <b>und Absatz 4</b> das heutige Bauvolumen nicht überschreiten. Anlagen und eingeschossige An- und Nebenbauten, die der BGF nicht angerechnet werden, sind gestattet.</p> <p>Für sie gelten folgende baupolizeilichen Masse: Max. Gebäudehöhe: 3.00 m Max. Grundfläche: 30 m<sup>2</sup> Grenz- und Gebäudeabstände: 3.00 m</p> <p>Diese Bauten und Anlagen dürfen die Baulinie um max. 5.00 m überschreiten. Vorbehalten bleibt die Sektorengrenze.</p> <p><sup>3</sup> Im Innerhalb der Baulinie der Parzelle Nr. 791 sind der Ausbau und die Erweiterung des bestehenden Bauvolumens unter Einhaltung der bestehenden Gebäudehöhe und -breite zugelassen.</p> <p><sup>4</sup> <b>Innerhalb des Baubereichs der Parzelle Nr. 1129 ist eine Aufstockung des bestehenden Bauvolumens zugelassen. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf die Kote von 502.70 Meter über Meer nicht überschreiten. Der nördliche Grenzpunkt der Parz. Nr. 1129/1297 weist eine Referenzhöhe von 494.70 Meter über Meer auf. Das Steildach weist eine Neigung von max. 18 Grad auf. Der First ist parallel zum Hang ausgerichtet. Die Materialisierung der Dach- und Fassadenflächen sind den angrenzenden Bauten anzupassen.</b></p> <p><sup>45</sup> Zwischen Baulinie und Aareufer dürfen keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen errichtet und keine Terrainveränderungen vorgenommen werden. Für die Bepflanzung sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.</p> <p><sup>56</sup> Im Die Hauptgebäude müssen mit einem zur Aare first- oder traufständigen Dach versehen werden.</p> <p><sup>67</sup> Im Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30° bis 60° Neigung gestattet. Dacheinschnitte auf den Stirnseiten sind nicht gestattet. Vorbehalten ist zudem Art. 414 des Baureglements. <b>Vorbehalten bleibt Absatz 4.</b></p>

Abbildung 6: Synopse Anpassung Art. 3 Überbauungsvorschriften





4.

## Auswirkungen und Beurteilung

Die vorliegende Anpassung von Art. 3 der Überbauungsvorschriften ermöglicht einen Dachausbau auf der Parzelle Nr. 1129. Die maximale Gebäudehöhe, die Neigung des neuen Steildachs sowie die Firstrichtung wird neu festgehalten.

Das Gebäude (Stuckishausstrasse 15) mit dem projektierten Dachausbau ordnet sich gut in die umliegende Dachlandschaft (Gebäudehöhen und Dachformen) ein und kann verträglich in die Uferlandschaft eingebettet werden. Es ermöglicht einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen und zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens.



## 5. Verfahren

Planerlassverfahren	Der Erlass der Änderung des Baureglements erfolgt nach Art. 122 Abs. 7 BauV (öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Genehmigung AGR).
Öffentliche Auflage	Folgt
Beschluss Gemeinderat	Folgt
Genehmigung AGR	folgt



## Anhang

A1 Fachberatung Baugestaltung  
Stuckishausstrasse 15