

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 2022

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
1.0	17.10.2022	Erläuterungsbericht, Mitwirkung

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»	4
5	Neue Teil-UeO «Aarematte»	4
5.1	Bestimmungen zur ZPP 1	5
5.2	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften	5
6	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	7
6.1	Ortsbild	7
6.2	Nachbarschaft.....	7
6.3	Nutzungsdichte.....	8
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	9
7.1	Allgemein.....	9
7.2	Öffentliche Mitwirkung	10
7.3	Vorprüfung	11
7.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	11
7.5	Genehmigung	11

Beilagen

- Schlussbericht «Umnutzung Parzelle 1715: Planungsgebiet UeO Aarematte» vom 27.05.2022
- Richtprojekt

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.

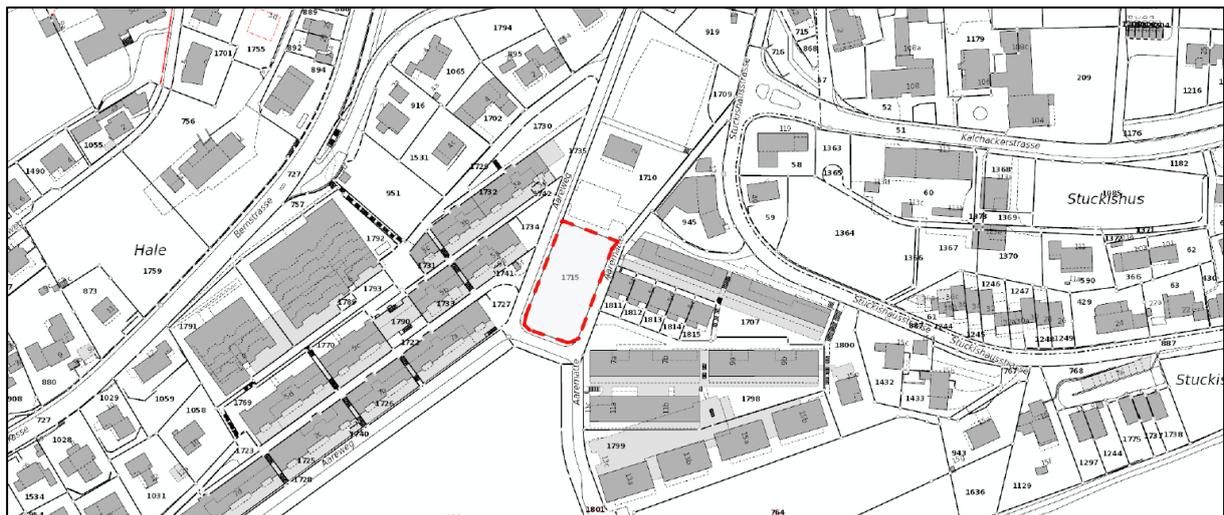


Abb. 1 Bearbeitungsperimeter (Parzelle Nr. 1715) gemäss Schlussbericht

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 1.2, max. GFZo 1.55) festgelegt.

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

Zudem wird im Sektor B1 die maximale Nutzungsdichte gestrichen. Diese Anpassung beruht auf einem separaten Anliegen aus der Bevölkerung, welches seit dem Jahr 2014 besteht.

▪ 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.

Mit der Streichung der maximalen Nutzungsdichte im Sektor B1 (AZ = 0.34 bzw. GFZo = 0.374) wird die Gleichbehandlung mit den ordentlichen Wohnzonen W2a umgesetzt. In diesen Zonen wurde die Ausnützungsziffer im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision aufgehoben. Dies war auch 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, kann dieses langjährige Anliegen aus der Bevölkerung (Jahr 2014) nur im Rahmen dieser Änderung der ZPP/UeO Aarematte erfolgen.

▪ Herleitung minimales / maximales Nutzungsmass

Im Resultat des Workshopverfahrens wird eine BGF von 1215 m² / AZ 0.97 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. Zudem stellt das Geschoss mit Velo-Abstellplätzen und Gemeinschaftsraum ebenfalls ein Vollgeschoss dar und muss ebenfalls an die GFo angerechnet werden. Daraus ergibt sich aus eine GFo von:

- Sockelgeschoss	289 m ² GF
- Regelgeschosse	5 x 312 m ² GF
- Total:	1849 m ² GF
- Parzelle:	1248 m ²
- GFZo:	1.48
- Bandbreite GFZo:	1.2 – 1.55

▪ Begründung der Bandbreite für das Nutzungsmass

Falls sich in der Detailplanung ergibt, dass das Sockelgeschoss nicht als Vollgeschoss gilt, sondern aufgrund der Einpassung ins Terrain doch als Untergeschoss gilt, würde noch eine GFZo von 1.23 erreicht. 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 des Gebäudes ist auf 523 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 6: Bereich W und WS Streichung Nutzungsziffer für Bereich W	Durch die Streichung der maximalen Nutzungsziffer für den Sektor B1 in den übergeordneten ZPP-Bestimmungen (vgl. Kapitel 3.3), wird auch in der UeO keine max. Nutzungsziffer für den Bereich W (= Sektor B1) festgelegt.
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»

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. 1.2 und max. 1.55 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.
Grundsätze	<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/Hecken ist die Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone zu trennen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Nur Flachdachbau zulässig – Dem architektonischen Ausdruck und der Fernsicht wurde im qualitätssichernden Verfahren hohe Beachtung geschenkt (vgl. Schlussbericht gemäss Beilage). Das vorgesehene Gebäude ist deutlich schlanker und hat einen kleineren Fussabdruck als die heute mögliche Gewerbehalle, welche das Tal vollständig ausfüllen würde. Dadurch bleibt eine grössere Öffnung bestehen. – 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 zu Händen 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» umfasst den Grundriss des Baukörpers aus dem zugrundeliegenden Richtprojekt. Der Baubereich umfasst sowohl den Grundriss als auch die Balkone auf der Südseite des Gebäudes. 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 1.40 m festgelegt. Dachvorsprünge dürfen nicht darüber hinausragen, sind aber gut wahrnehmbar auf allen Gebäudeseiten zu erstellen.

Der «Baubereich Einstellhalle, Spiel- und Aufenthalt» hat zwei Funktionen. Zum einen stellt der Bereich die Zufahrt zur Einstellhalle (Eingeschossige Baute) dar. Aufgrund des gegen Norden ansteigenden Geländes erfolgt die Einfahrt in die Einstellhalle von Süden ebenerdig ohne Rampe. Zum anderen wird die Dachfläche dieser Baute als gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsfläche gemäss Art. 44 und 45 BauV 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 und Baubereich Einstellhalle, Spiel- und Aufenthalt 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 15 cm (Hauptgebäude) resp. 30 cm (für die Einstellhalle) berücksichtigt.

5.2.3 Erschliessung

Der Erschliessungsbereich A dient als Zugang für den Langsamverkehr und als Notzufahrt; das dauerhafte Abstellen von Motorfahrzeugen wird hier explizit ausgeschlossen. Der Erschliessungsbereich B dient als Zufahrt zu den maximal zwei oberirdischen Besucherparkplätzen und zur unterirdischen Einstellhalle und hat gemäss der im Plan festgelegten "Einfahrt Parkplätze und Einstellhalle" zwingend von der Aarematte aus im Süden zu erfolgen. Die Materialisierung (Belag) der Erschliessungsbereiche sowie die verbindliche Verortung der oberirdischen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der maximal zwei oberirdischen Parkplätze im Erschliessungsbereich B in der Einstellhalle.

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)

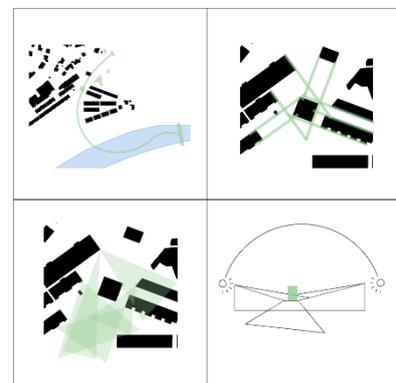
6.1 Ortsbild

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.

6.2 Nachbarschaft

Der schlanke Fussabdruck des Baubereichs ermöglicht es, die anspruchsvolle Setzung in die bestehende Bebauung mit geringen Auswirkungen auf die Wohnqualität in den bestehenden Wohnungen zu realisieren. Das Gebäude bildet mit der Lage im Taleinschnitt nicht das höchste Gebäude der Bebauung 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, dreistöckigen 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 ($BGF \cdot 1.25 = GFo$) einer GFZo von 1.2, die Vorgabe des AGR wird somit eingehalten.

Mit der expliziten ZPP-Festlegung einer minimalen GFZo von 1.2 und einer maximalen GFZo von 1.55 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 Herenschwandbaches 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 Einstellhalle, Spiel- und Aufenthalt» dient 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 grosse Spielfläche in der bestehenden UeO Aarematte kann zudem auch den neuen Wohnungen dienen.



Abb. 2 Grössere Spielfläche im Norden des Wirkungsbereichs der Teil-Überbauungsordnung

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.

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 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 Mehrwertschatzung gemäss den neuen baulichen Möglichkeiten aufgrund der ZPP-Anpassung erfolgt nach der kantonalen Vorprüfung.

7 Verfahren

7.1 Allgemein

Die Vorprüfung der ZPP-Anpassungen wird der Anpassung der UeO vorgezogen, um zusätzliche Planungssicherheit zu schaffen. Die ZPP-Anpassungen werden dabei parallel zur Teilrevision des BauR an die BMBV vorgeprüft und wurde Anfang Juli 2022 dem Kanton eingereicht. Das Verfahren zu den Anpassungen der ZPP und UeO «Aarematte» richtet sich gemäss folgendem Zeitplan:

Projektphase		2022				2023				2024
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
ZPP	Workshopverfahren mit Richtprojekt	■	■							
	Entwurf ZPP-Änderung		■							
	Vorprüfung ZPP-Änderung			■	■					
	Mehrwertschätzung gem. ZPP					■				
UeO	Entwurf UeO		■	■						
	Mitwirkung und Vorprüfung UeO				■	■				
UeO und ZPP	Öffentliche Auflage						■			
	Reserve							■		
	Beschluss GR und GV								■	
	Genehmigung									■
Gremien	Fachberatung			X						
	(Zwischen-)Entscheid KEnt		X	X		X				
	(Zwischen-)Entscheid GR		X	X		X			X	
	Entscheid GV								X	

Tab. 1 Zeitplan Anpassung ZPP/UeO «Aarematte»

7.2 Öffentliche Mitwirkung

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 Talchen von der Mösli matt 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 Mösliweg 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. 3 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). Im Sektor B wird die maximale Ausnutzungsziffer von 0.34 ersatzlos gestrichen. Damit wird die Gleichbehandlung mit den ordentlichen Wohnzonen W2a umgesetzt. In diesen Zonen wurde die Ausnutzungsziffer im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision aufgehoben.

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 materiellen Änderungen an der ZPP sind nun im vorliegenden Dossier enthalten. Für die Gemeindeversammlung wird der Stand der Planungen entsprechend aufeinander abgestimmt, dass es keine Widersprüche zwischen den beiden Beschlüssen gibt.

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 kann sich die Bevölkerung schon früh im Prozess ein vollständiges Bild der vorgesehenen Bebauung machen und allfällige Konflikte können frühzeitig erkannt und behandelt werden.

7.3 Vorprüfung

Text folgt

7.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt

7.5 Genehmigung

Text folgt