

Gemeinde Münchenbuchsee

Zentrumsplanung 2

ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT



Vorprüfungsexemplar

Vom Gemeinderat genehmigt am 16.01.2012

1.12.2011/korr.15.12.2011

Andreas Gerber, Raum- und Stadtentwicklung, Bern

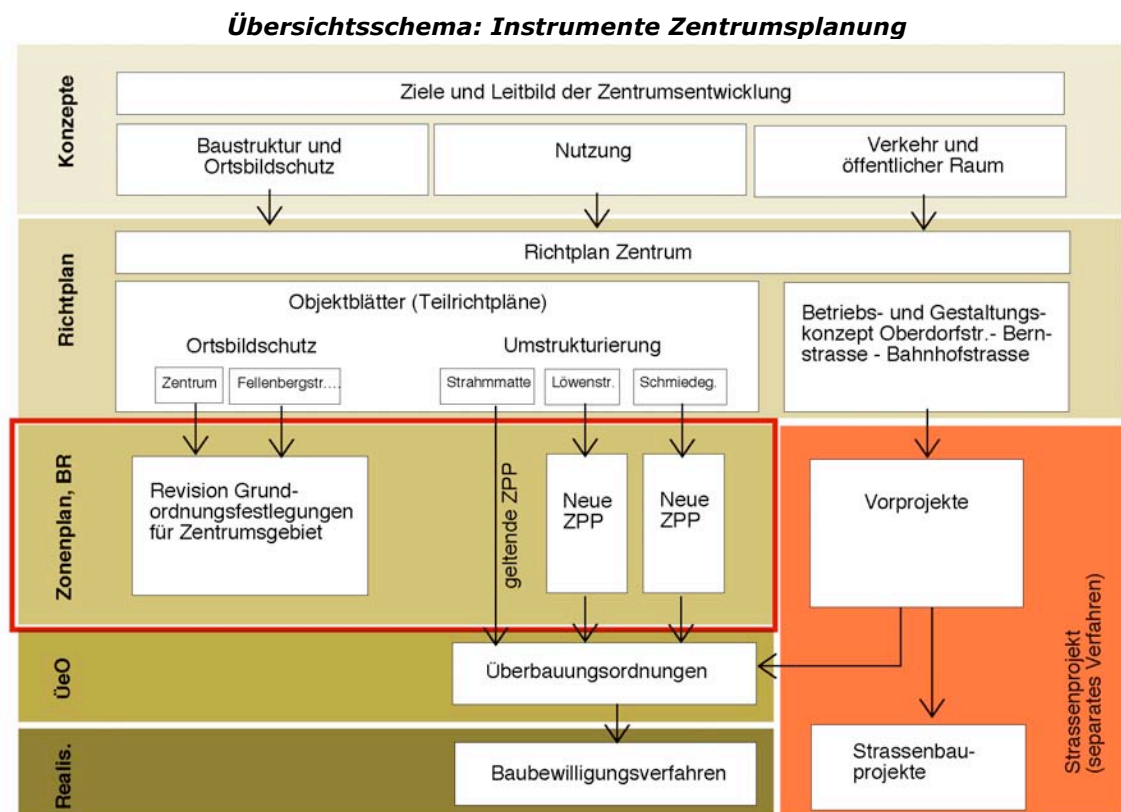
Inhaltsübersicht

1. Einleitung
2. Änderung der Zonenvorschriften
 - Art. 61 Kernzone
 - Art. 79 Baupolizeiliche Masse
 - Art. 89 Baudenkmäler und Ortsbildschutz
3. Neue Gebietsvorschriften
 - Art. 79c Erhaltenszone Kipfgasse - Sandgrube
 - Art. 76k ZPP Löwenstrasse
 - Art. 76l ZPP Schmiedegasse
4. Zonenplanänderungen ausserhalb des Zentrums
 - ZöN Weiermatt
 - ZPP Nr. 14 Golfpark / ÜO
 - Zonenplanänderung Schöneggweg

1. Einleitung

In diesem Bericht geht es um Änderungen an Zonenplan und Baureglement – also den grundeigentümergebundenen Instrumenten der Zentrumsplanung. Die Änderungen basieren inhaltlich auf der Richtplanung (siehe Zentrumsplanung 1 Richtplandossier). Am Schluss des Berichtes sind noch weitere Zonenplanänderungen ausserhalb des Zentrumsgebietes aufgeführt, die ebenfalls noch im Rahmen des 3. Revisionspaketes behandelt werden.

Das folgende Übersichtsschema zeigt den Stellenwert der Zonenplan- und Baureglementsänderungen (rot eingerahmt) im Zusammenhang der gesamten Zentrumsplanung.



Konkret geht es um folgende Änderungen:

- Revision **Kernzone:**
 - Die Kernzone K3 wird neu aufgeteilt in eine
 - Kernzone K3A für die Dorfkerngebiete entlang der Hauptstrassen (Bernstrasse und Oberdorfstrasse) mit Nutzungsschwergewicht bei Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen
 - Kernzone K3B für rückwärtige Gebiete mit Nutzungsschwergewicht beim Wohnen und stillen Gewerbe.

- **Diverse Zonenplanänderungen** in den Gebieten Kipfgasse – Kreuzgasse und entlang der Bernstrasse
- Neue **Gebietsvorschriften**:
 - o ZPP Löwenstrasse
 - o ZPP Schmiedegasse
 - o Erhaltenszone Kipfgasse

Folgende bereits in Kraft gesetzte ZPP's befinden sich ebenfalls im Bereich des Zentrums:

 - o ZPP Strahmmatte, Sektor B
 - o ZPP Bahnhof
- Ausserhalb des Zentrumsgebietes werden im Rahmen des 3. Revisionspaketes noch folgende Zonenplanänderung vorgeschlagen
 - o Neue ZöN Weiermatt
 - o ZPP Nr. 14 Golfpark
 - o Zonenplanänderungen Schöneggweg

2. Änderung der Zonenvorschriften (Grundordnung)

Kernzonen

Die geltenden Kernzonenvorschriften unterscheiden zwischen den Kernzone K3 und K4. Die Kernzone K4 ist in einer früheren Ortsplanungsrevision für das Gebiet zwischen Bernstrasse und Bahnhofstrasse festgesetzt worden. Der Rest des Dorfkerns ist der Kernzone K3 zugeordnet. Bezüglich der Nutzungsart gibt es keine wesentlichen Unterschiede zwischen den beiden Zonen: Sie sind bestimmt für gemischte Geschäfts- Büro- und Wohnnutzungen. Einziger Unterschied: Im Erdgeschoss sind in der K4 keine Wohnungen zugelassen und in der K3 sind max. 70% der Grundrissflächen zu Wohnzwecken nutzbar.

Im „Leitbild der Zentrumsentwicklung“ als auch im Konzept „Nutzung“ (siehe Richtplandossier) werden für das Zentrumsgebiet folgende Festlegungen getroffen:

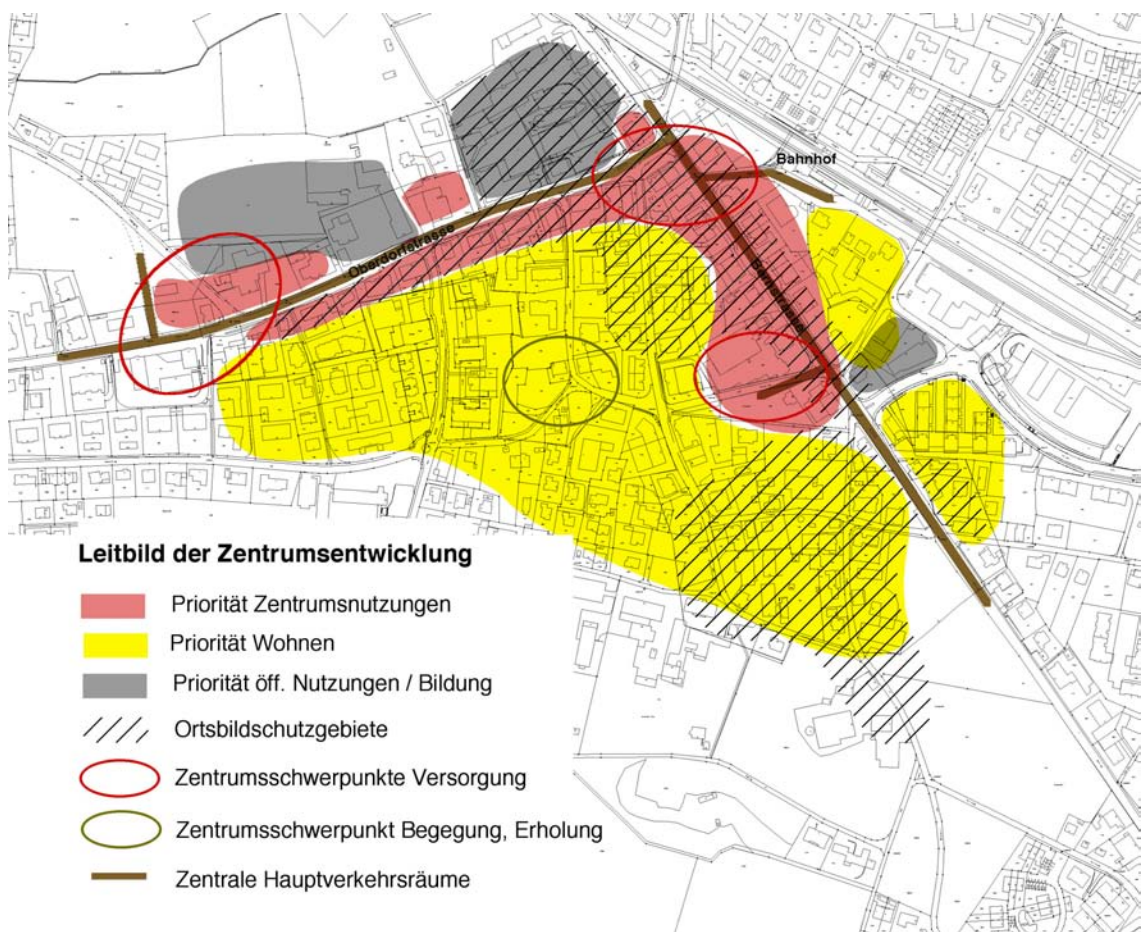
- Der Bereich entlang der Hauptstrassen (Oberdorfstrasse und Bernstrasse) zwischen COOP und der Einmündung Löwenstrasse ist das eigentliche Laden- und Geschäftszentrum von Münchenbuchsee. Entsprechend liegt hier der Nutzungsschwerpunkt bei Geschäfts- und Büronutzungen in Verbindung mit Wohnen.
- In den von den Hauptstrassen rückversetzten Gebieten jedoch sollen das Wohnen und die Wohnqualität Priorität haben. Das heisst, der Nutzungsschwerpunkt liegt beim Wohnen verbunden mit stillem Gewerbe. Es gilt in diesen Gebieten die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

Die Kernzone K4 wird beibehalten, allerdings reduziert um die Liegenschaften Bernstrasse Nr. 5, 7 und 9. Sie werden neu der Kernzone K3 zugeordnet. Diese Gebäude sind gemäss Bauinventar erhaltenswert und stehen in räumlichem Zusammenhang mit den übrigen, meist 3 geschossigen Bauten rund um die Bärenkreuzung.

An den geltenden Bauvorschriften für die Kernzone, insbesondere den Vorschriften für die Dachgestaltung, soll nichts geändert werden. Sie haben sich zur Erhaltung der traditionellen Dachlandschaft im Dorfkern bewährt.

Neu gilt für alle Bauvorhaben innerhalb der Kernzonen die Pflicht, eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde zu richten. Es liegt dann an den zuständigen Fachleuten der Bauverwaltung bzw. der Hochbaukommission zu entscheiden, ob zusätzliche Fachmeinungen (kant. Denkmalpflege, Ortsplaner etc.) einzuholen sind.

Leitbild der Zentrumsentwicklung



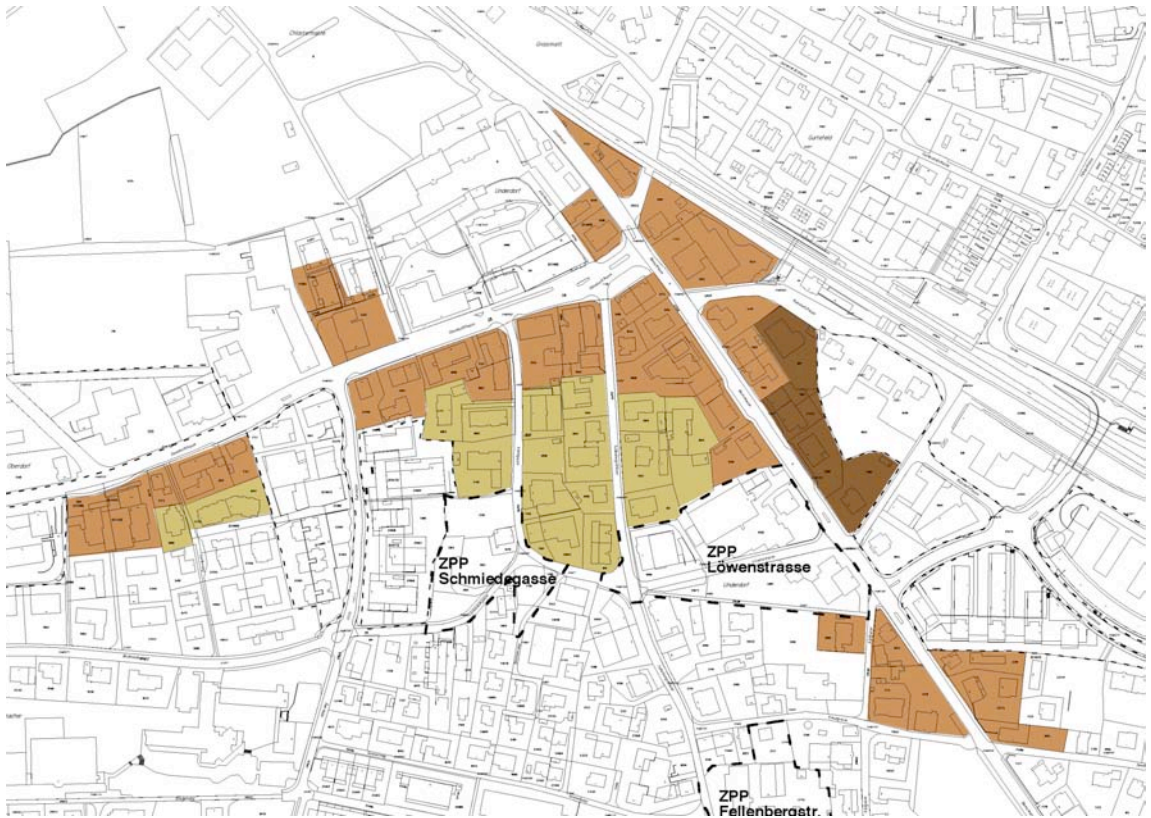
Art. 61 Kernzonen

<i>geltende Formulierung</i>	<i>neue Formulierung</i>
<p>¹ Die Kernzonen K3 und K4 sind bestimmt für gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LSV. Neue Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen, sind untersagt.</p> <p>² In der Kernzone K4 dürfen im Erdgeschoss keine Wohnungen errichtet werden. In der Kernzone K3 dürfen im Erdgeschoss max. 70% der Grundrißfläche zu Wohnzwecken verwendet werden.</p> <p>³ Für Bauweise und Gestaltung sind die Richtpläne „Baustuktur und Ortsbild“ sowie „Freiraum und Verkehr“ mit den dazugehörigen Erläuterungen und Massnahmen zur Zentrumsplanung wegweisend.</p> <p>⁴ Innerhalb der Kernzone K3 und K4 sind für Hauptgebäude nur symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30 – 50 Grad (alte Teilung/360°) Neigung gestattet. Die Dachneigung von An- und Nebenbauten ist an diejenige des Hauptgebäudes anzupassen, insbesondere ist ein einseitiges Anheben des Daches oberhalb des Kehlgebälkes nicht gestattet. In dieser Zone sind die Dächer mit natürlich getönten Ziegeln, dunklem Eternitschiefer oder ähnlich wirkendem Material einzudecken. Wenn die zulässige Firsthöhe aufgrund der Gebäudetiefe überschritten würde, darf die Dachausbildung gemäss Skizze im Anhang 1 ausgeführt werden.</p>	<p>¹ Die Kernzonen sind bestimmt für Gebiete im Dorfkern, in denen die Erhaltung des Orts- oder Quartierbildes Priorität hat. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen sind untersagt.</p> <p>² Die Kernzone K3A ist bestimmt für gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sind untersagt. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LSV.</p> <p>³ Die Kernzone K3B ist bestimmt für das Wohnen und stilles Gewerbe. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gem. Art. 43 LSV.</p> <p>⁴ Innerhalb der Kernzone K3A und K3B sind für Hauptgebäude nur symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30 – 50 Grad (alte Teilung/360°) Neigung gestattet. Die Dachneigung von An- und Nebenbauten ist an diejenige des Hauptgebäudes anzupassen, insbesondere ist ein einseitiges Anheben des Daches oberhalb des Kehlgebälkes nicht gestattet. In dieser Zone sind die Dächer mit natürlich getönten Ziegeln, dunklem Eternitschiefer oder ähnlich wirkendem Material einzudecken. Wenn die zulässige Firsthöhe aufgrund der Gebäudetiefe überschritten würde, darf die Dachausbildung gemäss Skizze im Anhang 1 ausgeführt werden.</p> <p>⁵ In der Kernzone K4 richtet sich die Dachgestaltung nach Art. 51 bzw. Art. 52 dieses Reglements.</p> <p>⁶ Für Um- und Neubauvorhaben in den Kernzonen ist eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde zu richten. Die Inhalte des Richtplans Zentrum sind sind zu deren Beurteilung wegleitend.</p>

Art. 79 Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA	gGA	GH	FH	GZ	GL	GT	GFZ	AZ	ES
K4	5.0	12.0	13.0	16.0	4	40.0	20.0 ¹	20%	-	III
K3A	5.0	12.0	10.5	16.0	3	40.0	20.0 ¹	20%	-	III
K3B	5.0	12.0	10.5	16.0	3	40.0	20.0 ¹	20%	-	II

¹ Im Erdgeschoss 20.0 m, für weitere Geschosse 15.0 m

Zonenplan: Neue Kernzonenfestlegungen

K4: dunkelbraun, K3A: mittelbraun, K3B: hellbraun

Baudenkmäler und Ortsbildschutz

Die Gemeinden haben grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Reglementierung von Baudenkmälern und Ortsbildschutzfragen:

- **Variante 1:** Die Gemeinde erlässt selber einen Zonenplan ‚Bauinventar‘ mit den dazu nötigen Vorschriften im Baureglement.
- **Variante 2:** Die Gemeinde stützt sich auf das Bauinventar, welches durch die kantonale Denkmalpflege mit der Mitwirkung der Gemeinde erarbeitet wurde und verweist auf die kantonale Bau- und Raumplanungsgesetzgebung. Fragen der Schutz- oder Erhaltenswürdigkeit sind hier abschliessend geregelt.

Bei den vorliegenden, neuen Vorschriften im Baureglement wurde Variante 2 gewählt. Dies aus folgenden Gründen:

- Das vorliegende Bauinventar ist von unabhängigen Fachleuten der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet worden. Dies hat den Vorteil, dass die Beurteilung der Schutz- oder Erhaltenswürdigkeit einzelner Gebäude professionell und unabhängiger von der Einflussnahme einzelner Grundeigentümer festgelegt wird.
- Der Umgang mit schutz- und erhaltenswerten Gebäuden oder Gebäudegruppen ist im Baugesetz abschliessend und für alle Gemeinden gleich geregelt. Somit erfolgt deren Beurteilung auch nach vergleichbaren Standarts und Kriterien.

Konkret bedeutet das, dass der bis anhin rechtskräftige Zonenplan 2 „Bauinventar“ aufgehoben wird; an dessen Stelle tritt neu das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. In den entsprechenden Vorschriften im Baureglement wird auf die kantonale Bau- und Raumplanungsgesetzgebung verwiesen.

Art. 89 Baudenkmäler und Ortsbildschutz

<i>Geltende Vorschriften</i>	<i>Neue Vorschriften</i>
(Der geltende Art. 89 Abs. 1 – 5 wird aufgehoben und ersetzt durch den Neuvorschlag in der rechten Spalte. Abs. 6 der geltenden Vorschriften wird beibehalten (neu Abs. 3).	<p>¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p> <p>³ Die Gemeinde kann Bauvorhaben, welche denkmal- oder ortsbildpflegerischen Mehraufwand bedingen, durch Beiträge unterstützen. Bei der Mittelbemessung wird auf die Bedeutung des Objektes, den Umfang und die Bedeutung der geplanten Massnahmen und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Eigentümers abgestellt.</p>

3. Neue Gebietsvorschriften

Erhaltenszone Kipfgasse - Sandgrube

Art. 79c zu der Erhaltenszone Kipfgasse – Sandgrube wird neu eingeführt. Der allgemeine Artikel zur Erhaltenszone (Art. 79) ist bereits in Kraft und wird mit einem zusätzlichen Absatz 4 ergänzt. Die Erhaltenszone Kipfgasse – Sandgrube soll den Ausbau des Bauerhauses Bartlome (Parz. 167) ermöglichen und den Zusammenhang von diesem zum Wohngebäude und Stöckli (Parz. 2806) am Unterfeldweg herstellen.

Art. 79 a Erhaltenszone (Abs. 4 neu, Rest unverändert)

¹ Die Erhaltenszone bezweckt die Erhaltung und Nutzung bestimmter Bauten und Aussenräume mit ihren wesentlichen Merkmalen.

² Bestehende im Zonenplan bezeichnete Gebäude können innerhalb der vorhandenen Kubatur zeitgemäß erneuert, um- und ausgebaut werden. Dabei sind die wesentlichen Merkmale von Gebäuden und Außenräumen zu erhalten. Ein Abbruch und Wiederaufbau der im Zonenplan bezeichneten Gebäude ist nicht zulässig.

³ Bestehende Nebenbauten können erhalten und im Rahmen der vorhandenen Volumen weiter genutzt werden.

Neu zusätzlich:

⁴ Für Um- und Neubauvorhaben ist eine Voranfrage an die Bauabteilung der Gemeinde zu richten.

Neuer Art. 79 c Erhaltungszonen Kipfgasse – Sandgrube

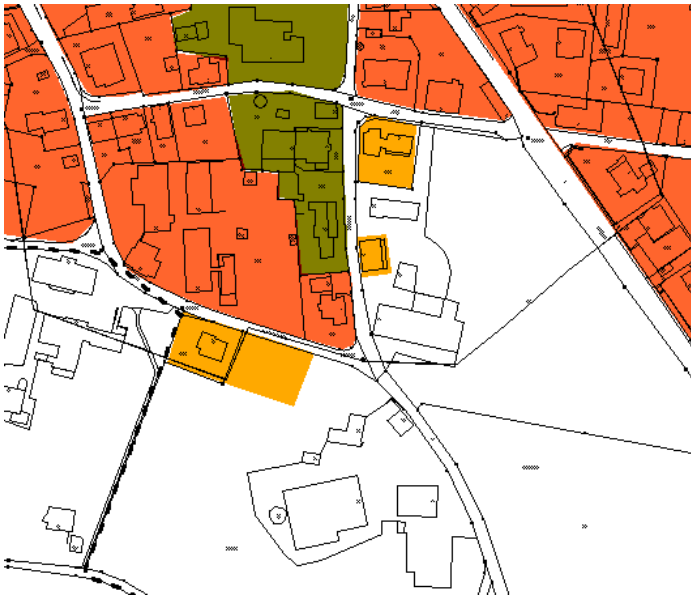
¹ Die Erhaltungszonen Kipfgasse - Sandgrube bezwecken die Erhaltung und Nutzung der im Zonenplan bezeichneten Gebäude und dem Charakter dieser Gebäude angepaßte Gestaltung der Außenräume. Die Dachgestaltung richtet sich nach den Vorschriften der Kernzone.

² Neue Nebenbauten können zugelassen werden, wenn der dafür vorhandene, begründete Bedarf nicht innerhalb bereits bestehender Bauten realisiert werden kann. Sie haben sich inklusive ihrer Dachform den Hauptgebäuden unterzuordnen und müssen mit dieser zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

³ Zugelassen sind Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gem. Art. 43 LSV.

Hinweis zu Kipfgasse 6:

Die Bauernhausparzellen Nr. 2002 und 250 (Kipfgasse 6 mit Annexbauten 6 A-C) werden aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses vom 16.01.2012 in der Bauernhofzone belassen. Hier sind allerdings noch Abklärungen und Gespräche mit den Eigentümern nötig. Möglicherweise werden diese Parzellen im Anschluss an die Vorprüfung ebenfalls der Erhaltenszone zugeteilt.

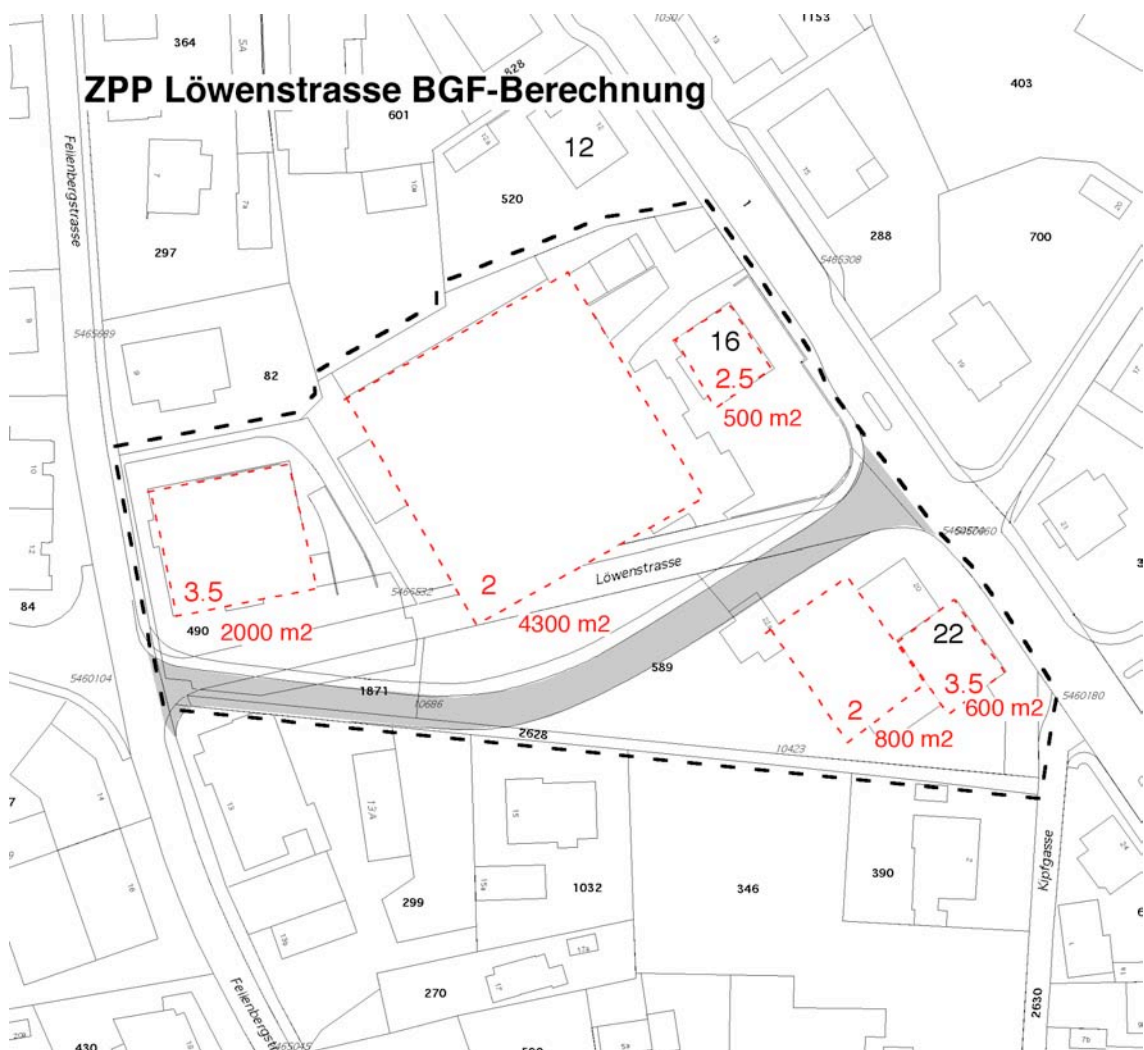
Geltender Zonenplan*Neuer Zonenplan (Erhaltenszonen: hellblau)*

Art. 76 k, ZPP Nr. 22 Löwenstrasse

Die in diesem Gebiet bereits vorhandene Migrosfiliale soll erneuert und vor allem vergrößert werden können. Der Standort dazu ist zweckmässig, insbesondere was die Nähe zum Dorfzentrum und die direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Bernstrasse her betrifft. Allerdings läßt die Größe des heutigen Areals wegen der Lage der Löwenstrasse eine zweckmässige Erweiterung kaum zu. Es braucht dazu eine Verlegung der Löwenstrasse. Das ist nur möglich, wenn ein Teil des angrenzenden Löwenareals einbezogen werden kann. Die vorgeschlagene ZPP ist Voraussetzung für eine zweckmässige Gesamtlösung.

Hinweis zur BGF – Berechnung:

Die im folgenden Plan bezeichneten Gebäudegrundflächen mit den angenommenen Geschöszahlen ergeben (aufgerundet) eine Gesamt-BGF von 8'200 m². Dabei ist der Migros-Neubau bez. Grundfläche und durchgehende Zweigeschossigkeit eher großzügig bemessen. Dies entspricht bei einer Arealfläche von 9'150 m² einer AZ=0.9. Um noch ausreichend unverbaute Außenflächen sichern zu können, sollte deshalb die max. BGF keinesfalls höher als 8'200 m² sein.



Neuer Artikel 76 k, Baureglement

¹ Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 22 „Löwenstrasse“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.

Planungszweck

² Neugestaltung von Erschliessung, Überbauung und Aussenräumen mit dem Ziel der Bildung eines neuen Zentrumsschwerpunktes. Neuführung der Löwenstrasse mit dem Ziel einer zweckmäßigeren Überbaubarkeit der angrenzenden Areale. Teilweise Neuüberbauung mit höherer Dichte und urbaner Qualität.

Art der Nutzung

³ Verkaufs-, Arbeits- und Wohnnutzungen. Öffentliche Nutzungen und Freizeitnutzungen sind zugelassen, sofern sie den Zentrumscharakter des Gebietes stärken und die gute Erschließungslage nutzen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Mass der Nutzung

⁴ Es gilt eine maximale BGF von 8'200 m².

Zugelassen sind 3 Geschosse bei einer max. Gebäudehöhe von 10.50 m. Oberhalb der maximalen Gebäudehöhe sind keine Firmenaufschriften oder Reklametafeln gestattet. Bei Bauten, die mehr als 15 m Gebäudetiefe aufweisen, sind nur Flachdächer ohne Attika gestattet.

Gestaltungsgrundsätze

⁵ Die bestehenden Gebäude Bernstrasse Nr. 16 und 22 sind gem. Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege erhaltens- bzw. schützenswert. Veränderungen sind möglich, sofern ihr denkmalpflegerischer und architektonischer Wert nicht geschmälert wird. Bei geplanten baulichen Veränderungen an den Gebäuden oder deren Umgebung ist eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen erforderlich.

Innerhalb der ZPP hat die Erschließung, Bebauung und Gestaltung von Außenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Die Neuführung der Löwenstrasse wird in der Überbauungsordnung definitiv festgesetzt.

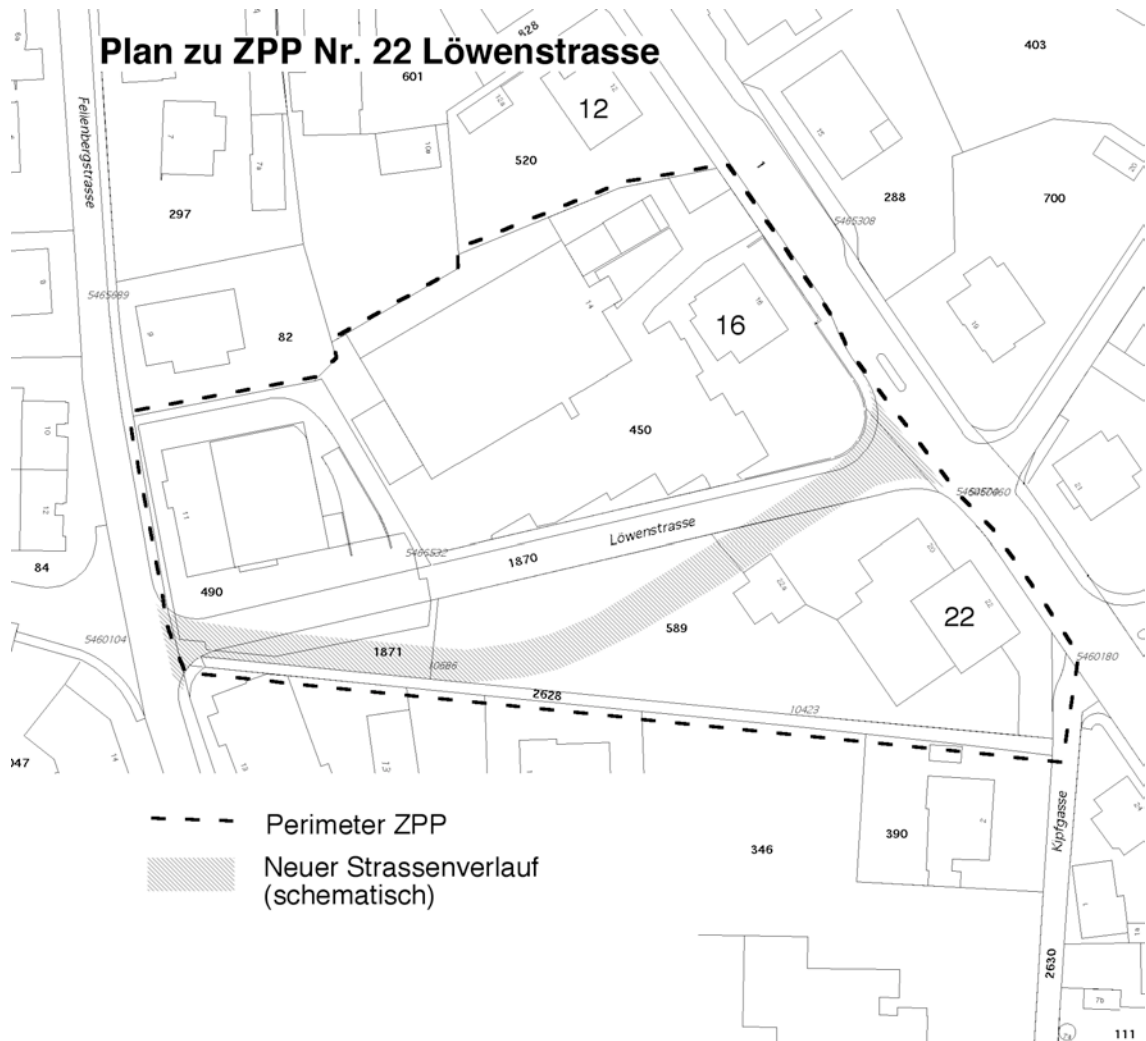
Ladenflächen sind räumlich so zu organisieren, dass deren Hauptzugang von der Löwenstrasse her erfolgt; der bereits vorhandene direkte Zugang von der Bernstrasse zwischen den Gebäuden Bernstrasse Nr. 12 und 16 ist zu erhalten. Die Möglichkeit einer Fußwegverbindung westlich des Gebäudes Bernstrasse Nr. 16 auf die Parzelle des Gebäudes Nr. 12 darf nicht verbaut werden. Die freie, unverbaute Stellung des Gebäudes Nr. 16 darf nicht durch Neubauten gefährdet werden.

Die markante Stellung des schützenswerten Gebäudes Nr. 22 (Hotel Löwen) gegen die Bernstrasse hin darf nicht verbaut oder sonstwie beeinträchtigt werden.

Erschliessungsgrundsätze

⁶ Die neu geführte Löwenstrasse ist so umzugestalten und die Verkehrslenkung so zu organisieren, dass der Kundenverkehr zum neu gestalteten Zentrumsbereich, insbesondere der Zufahrt zu den Grossverteilern die Wohnqualität der angrenzenden Wohnquartiere nicht beeinträchtigt. Auf der nördlichen Seite der Löwenstrasse ist ein durchgehendes Trottoir zu erstellen.

Die im Richtplan der Zentrumsplanung, Objektblatt U.2 festgelegten Fusswegverbindungen, allgemein zugängliche Vorplatzbereiche sowie die Einstellhallenzufahrt sind wegleitend.



Art. 76 I, ZPP Nr. 23 Schmiedegasse

Das Gebiet östlich Kirchgasse – Schmiedegasse befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das Gebiet ist weitgehend unüberbaut und stellt deshalb ein Potential für außenraumbezogene Nutzungen wie Spielflächen, Ruhe- und Aufenthaltsbereiche und dergleichen dar. Auch Neubauten sind möglich, insbesondere für öffentliche Nutzungen oder Nutzungen, welche den öffentlichen Charakter des Gebietes unterstützen. Hier soll ein Begegnungsort für die umliegenden Wohngebiete entstehen. Insofern stellt das Gebiet einen wichtigen Ausgleich zu anderen Zentrumsgebieten und angrenzenden Wohnquartieren dar, bei welchen die bauliche und nutzungsmässige Verdichtung im Vordergrund steht.

Wichtig ist, dass für das gesamte Gebiet ein zusammenhängendes Gestaltungs- und Nutzungskonzept erarbeitet wird, welches Grundlage sein wird für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung. Das Gestaltungs- und Nutzungskonzept soll im Rahmen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens (z.B. Studienauftrag mit mehreren Beteiligten) erarbeitet werden.

Art. 76 I Baureglement

¹ Die Zone mit Planungspflicht Nr. 23 „Schmiedegasse“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.

Planungszweck

² Bildung eines gesamthaft geplanten Ortes der Begegnung, des Spiel und der Erholung in Verbindung mit Bauten für Wohnen und öffentliche Nutzungen.

Art der Nutzung

³ Wohnen und öffentliche Nutzungen oder Nutzungen von öffentlichem Interesse. In allen Sektoren sind Arbeitsnutzungen im Umfang von max. 20% zugelassen.
Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Mass der Nutzung

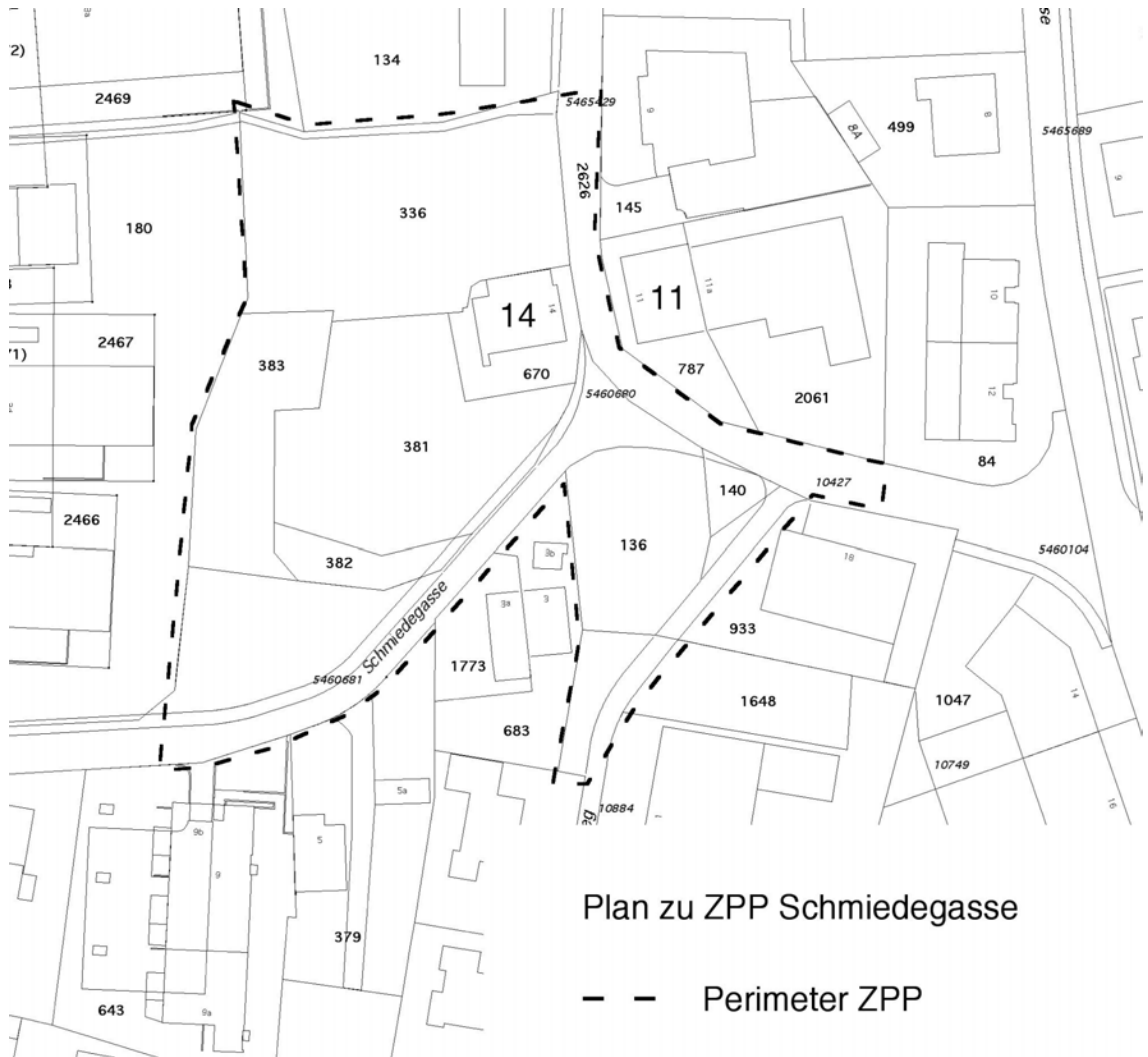
⁴ Es gilt eine maximale BGF von 2'500 m².
Es sind maximal dreigeschossige Bauten zugelassen.

Gestaltungsgrundsätze

⁵ Neubauten und deren Nutzung sollen den öffentlichen Charakter des Gebietes unterstützen. Im Einklang mit der Anordnung von Bauten ist im Bereich der Kreuzung Schmiedegasse – Kirchgasse westlich dieser Strassen eine allgemein zugängliche Fläche für Spiel und Erholung von der Größe der Parzelle 336 (bestehende Spielwiese) zu schaffen. Bei gestalterischer Integration der heutigen Strasse ist deren Fläche zusätzlich einzurechnen. Im Falle eines Abbruches des Gebäudes Kirchgasse Nr. 14 sind bei einer Neubebauung die raumbildenden Fassaden des Altbauts zur Kirchgasse hin gestalterisch mit einzubeziehen. Gestaltung von Bauten und Außenräumen, inklusive der angrenzenden Strassenräume sind in einer Gesamtplanung im Rahmen eines qualitativen Verfahrens festzulegen. Der Richtplan ‚Zentrumsplanung‘ mit dem Objektblatt U3 ist dazu wegleitend.

Erschliessungsgrundsätze

⁶ Zufahrten ab der Schmiedegasse oder Kirchgasse sind so festzulegen, dass die Qualität der allgemein zugänglichen Spiel- und Erholungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Der öffentliche Strassenbereich innerhalb der ZPP ist im Sinne einer Begegnungszone oder Spielstrasse zu gestalten.



4. Zonenplanänderungen ausserhalb des Zentrums

Neue ZöN Weiermatt



Blick Richtung Südwest



Blick Richtung Nordost

Das bestehende Altersheim in der geltenden ZöN muss erneuert und erweitert werden. Bauliche Abklärungen haben ergeben, dass dies auf dem bestehenden Areal nicht möglich ist, ohne dass dazu für das Altersheim wichtige Aussenflächen geopfert werden müssen. Hinzu kommt: Der Gemeinderat hat beschlossen, das Projekt „Betreutes Wohnen im Alter“ weiter zu verfolgen. Solcher Wohnraum wäre baulich und funktional mit dem Altersheim verbunden. Vorgängige Studien haben ergeben, dass für beide Vorhaben zusammen ein zusätzlicher Landflächenbedarf ausserhalb der geltenden ZöN im Umfang von 6'000 m² nötig ist. Dazu muss ein Teil der geltenden Grünzone östlich des Altersheims als Bauland umgezont werden.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Projektstudie vorliegt, muss die Begrenzung der neuen ZöN-Fläche zwangsläufig schematisch und grösser als der errechnete Landbedarf erfolgen, sollte aber auch nicht zu gross sein, weil diese Fläche vom Kanton Bern erworben werden muss. Ihre Fläche, welche neu der ZöN zugeordnet werden soll beträgt 8'000 m². Um trotzdem bei der Projektierung über die nötige Flexibilität zu verfügen, müssen innerhalb der neuen ZöN-Fläche rund 2'000 m² als unverbaubare Übergangsbereiche zur angrenzenden Grünzone definiert werden. Dieser Übergangsbereich kann als Aufenthalts- und Erholungsbereich genutzt werden und ist nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Form dieser Fläche ist auf der Grundlage einer verbindlichen Projektstudie zu definieren und in einer Überbauungsordnung festzusetzen. Die Projektstudie soll in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren (z.B. Studienauftrag) erarbeitet werden.

Neue ZöN Weiermatt

(Ersetzt ZöN F Altersheim, kirchliche Bauten, Bauten Weiermatt und „altes Doktorhaus“)

F ZöN Weiermatt

Zweck:

Erweiterung Alters- und Pflegeheim, betreutes Wohnen.

Überbauung und Gestaltung:

Alters- und Pflegeheim bestehend. Es sind maximal viergeschossige Bauten ohne Attika oder dreigeschossige Bauten mit Attika- oder Dachgeschossen gestattet.

Attikageschosse können auf der Stirnseite der Bauten mit den darunter liegenden Fassaden bündig sein. Im Übrigen richtet sich die Dachgestaltung nach Art. 50 – 52 BR.

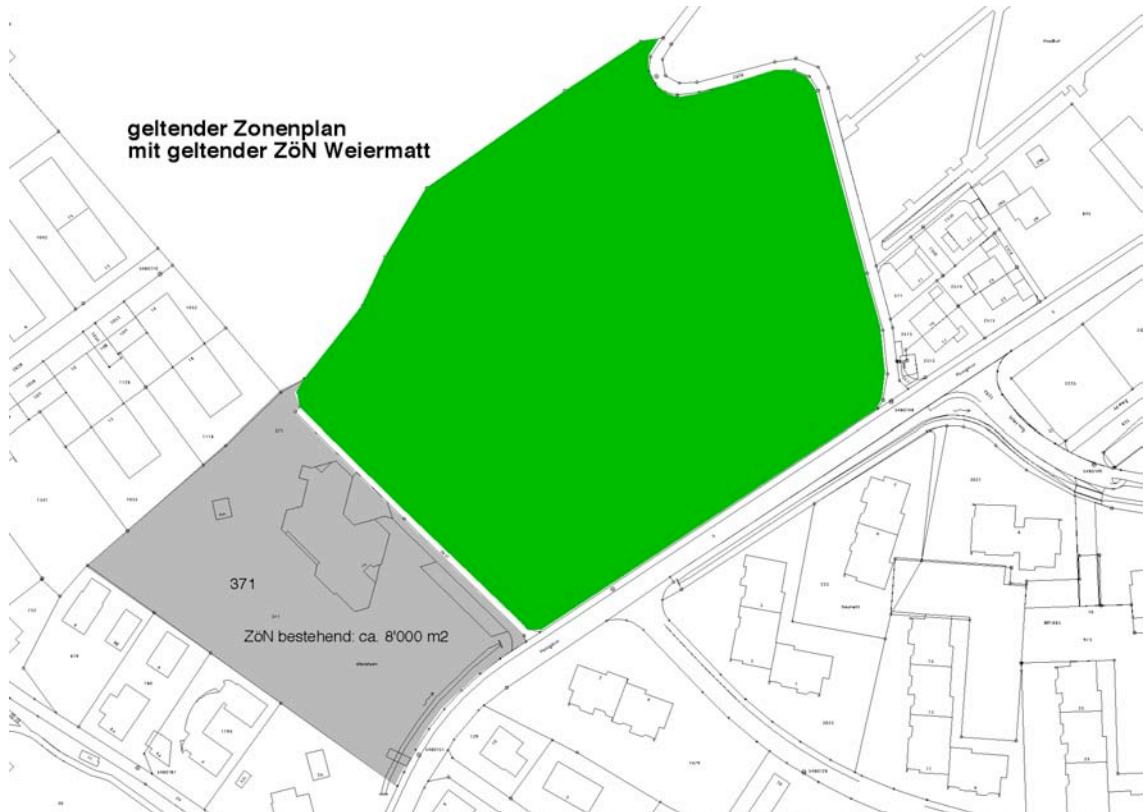
Innerhalb der ZöN darf eine Fläche im Übergang zur angrenzenden Grünfläche im Umfang von 2'000 m² nicht zu baulichen Zwecken genutzt werden. Sie ist nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten und in der Überbauungsordnung festzusetzen.

Für die gesamte ZöN gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gem. LSV.

Alters- und Pflegeheim sowie Bauten für betreutes Wohnen sind als Gesamtprojekt im Rahmen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zu erarbeiten. Die Art der Bebauung, Erschließung, Parkierung sowie die Gestaltung von Außenräumen werden auf der Grundlage des Projektes aus dem wettbewerbsähnlichen Verfahren in einer Überbauungsordnung geregelt.



Luftbild ZöN Weiermatt



ZPP Nr. 14 ‚Golfpark‘ / ÜO

(Änderungen im Bereich der ehemaligen Golf Driving Range-Anlage)



Die Golf Driving Range-Anlage am östlichen Rand des Golfparkes ist aufgehoben worden. Die Fläche soll nun als ökologische Ausgleichsfläche in den Perimeter der ZPP Golfpark einbezogen werden. Die hier vorhandene Scheune soll erhalten und weiter genutzt werden können.

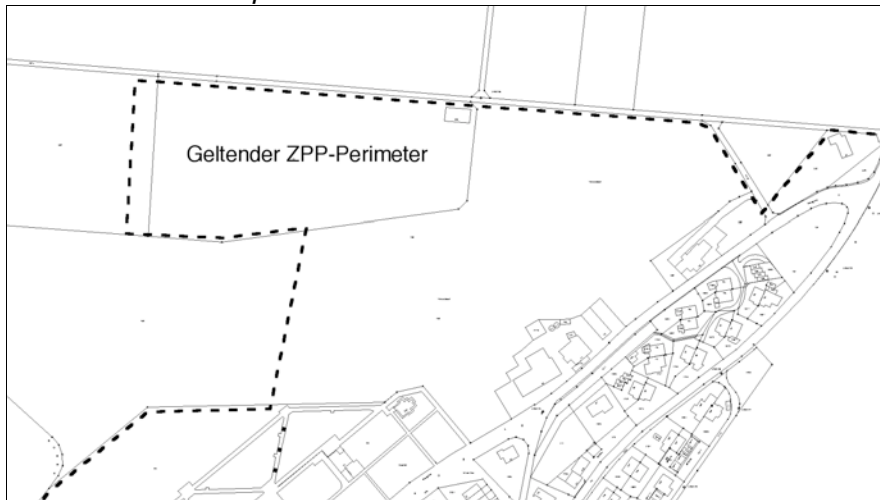
Von dieser Änderung sind folgende Pläne und Vorschriften betroffen:

- Zonenplan (ZPP-Perimeter)
- Baureglement (Vorschriften ZPP zu Parkplätzen)
- Überbauungsordnung Golfpark (Perimeter ÜO und Baubereich G)

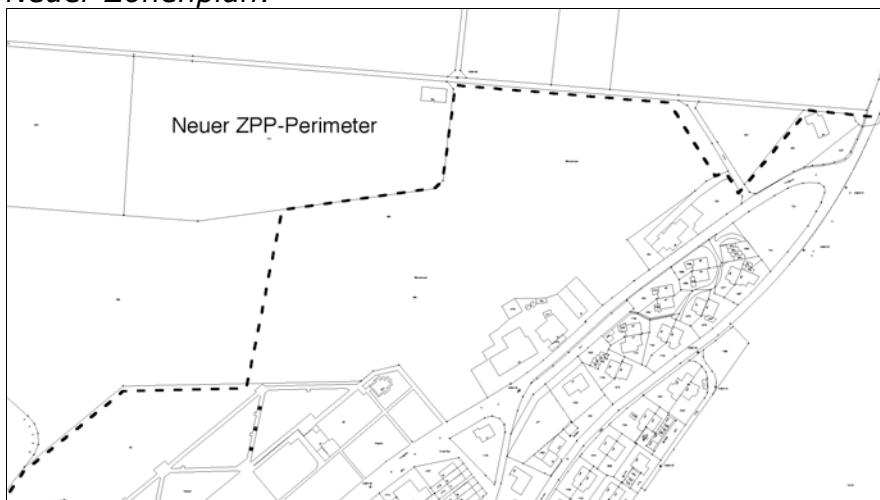
1. Zonenplanänderung:

Änderung des Perimeters der ZPP 14 ‚Golfpark‘.

Geltender Zonenplan:



Neuer Zonenplan:



2. Baureglementsänderung:

Damit die bestehenden Parkplätze an der Moosgasse bei der Zufahrt zur ehemaligen Golf Driving Range-Anlage nicht aufgehoben werden müssen, werden diese ebenfalls in den Perimeter der ZPP ‚Golfpark‘ einbezogen und entsprechend im Baureglement reglementiert.

Geltende ZPP-Vorschriften (Art. 76a Abs. 6):

Die Parkierung für Besucher erfolgt in einer zentralen Anlage mit max. 300 Abstellplätzen auf dem Gemeindegebiet von Wiggiswil. Die Zufahrt zum Golfplatz soll ...

Neue ZPP-Vorschriften (Art. 76a Abs. 6):

Die Parkierung für Besucher erfolgt grundsätzlich in einer zentralen Anlage mit max. 300 Abstellplätzen auf dem Gemeindegebiet von Wiggiswil. Im Bereich nördlich der Moosgasse sind die bestehenden Abstellplätze im Umfang von max. ... Plätzen zu belassen. Die Zufahrt zum Golfplatz soll...

Wichtig:

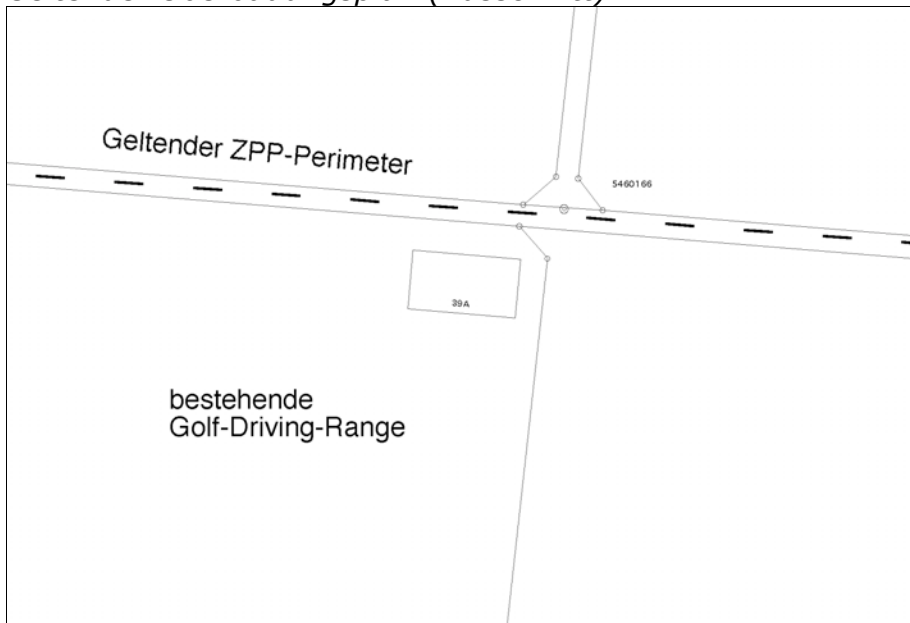
Zusammen mit diesen Änderungen am Zonenplan- und Baureglement muss die noch geltende ÜO für die ehemalige Golf Driving Range-Anlage aufgehoben werden. Gemäss Auskunft des AGR vom 24. 3. 09 muss dies ebenfalls in einem ordentlichen Verfahren für Nutzungspläne durchgeführt werden. Die Aufhebung dieser ÜO liegt deshalb in der Kompetenz der Stimmbevölkerung.

3. Änderung Überbauungsordnung:

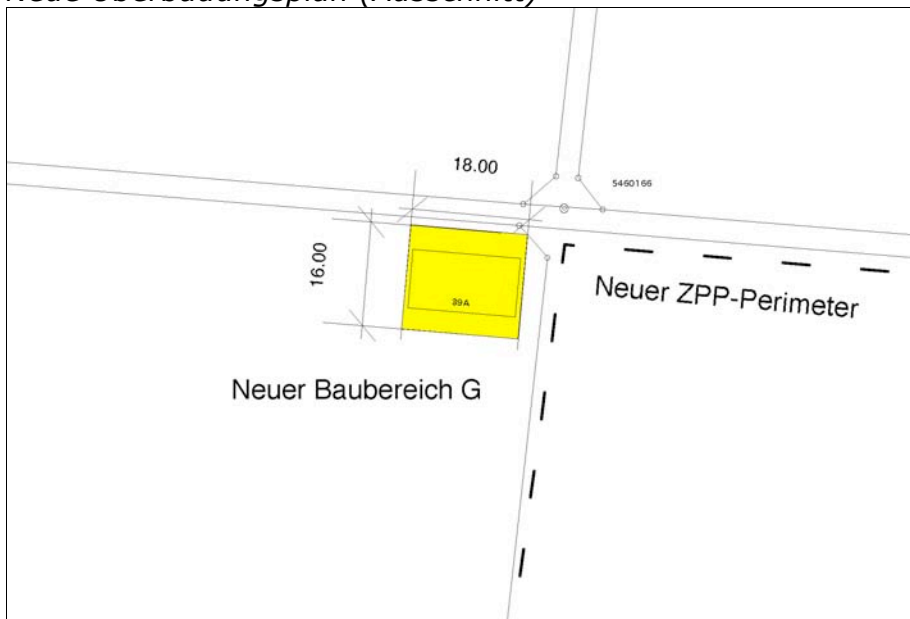
Damit die, im Bereich der ehemaligen Golf Driving Range-Anlage vorhandene Scheune weiterhin genutzt oder durch einen einfachen Zweckbau ersetzt werden kann, ist eine Änderung der ÜO Golfpark nötig. Dies betrifft sowohl den Plan wie die Vorschriften. Diese Änderungen an der Überbauungsordnung liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Planänderung:

Geltender Überbauungsplan (Ausschnitt)



Neue Überbauungsplan (Ausschnitt)



Änderung Vorschriften:*Geltende Überbauungsvorschriften:*

Art. 5 Baupolizeiliche Masse

Baubereich	GH	GL	GT	FH
Baubereiche A–F (gemäss geltenden Vorschriften)				

*Neuer Überbauungsvorschriften:***Art. 3** (wird ergänzt durch):

Baubereich G:

Im Baubereich G sind gestattet: Unterbringen von Geräten und Maschinen, Aufenthaltsräume sowie dafür nötige Sanitäreanlagen.

Art. 5 Baupolizeiliche Masse

Baubereich	GH	GL	GT	FH
Baubereiche A–F (gemäss geltenden Vorschriften)				

Baubereich G: Erhalten und Erneuern der vorhandenen Scheune oder deren Ersatz durch einen einfachen Zweckbau. Für einen Neubau gelten folgende Bestimmungen: GH: 7m. Gestattet sind: Flachdach, Pult- oder einfaches Satteldach.

Zonenplanänderung Schöneggweg

Ein schon seit längerer Zeit am Schöneggweg (Nr. 30) ansässige Gewerbebetrieb liegt in der Wohnzone W2. Der Eigentümer (Firma Bützer, Werkzeugbau und Kunststoffverarbeitung) gelangte mit dem Gesuch um Umzonung in eine gemischte Zone WG3 an die Gemeinde, weil die vorhandenen Gebäude nicht den geltenden Bauvorschriften entsprechen.



Schöneggweg Nr. 30

Beurteilung:

Das Hauptgebäude des Betriebes liegt am Schöneggweg, später realisierte Annex- und Erweiterungsbauten im dahinter liegenden abfallenden Hangbereich gegen das nordorientierte Tälchen des Kilchmattbaches, angrenzend an die Grünzone.

Der Standort des Grundstückes ist als Wohnstandort nicht geeignet. Einerseits wegen der nordorientierten Hanglage und andererseits wegen einer dreigeschossigen Wohnblocküberbauung auf der gegenüberliegenden Südseite des Schöneggweges. Die angrenzende Grünzone hat, wenn auch in beschränktem Mass, die Funktion eines Naherholungsgebietes. Grosse Teile der Umgebungs- und Erschliessungsflächen des Betriebes gegen die Grünzone sind versiegelt. Im unteren Talbereich sind wegen der Höhe der dreigeschossigen Gewerbebauten direkt benachbarte Wohnbauten in ihrer Wohnqualität tangiert.

Im Hinblick auf eine Zonenplanänderung stellen sich folgende Fragen:

- Ist der vorhandene Betriebe an diesem Standort längerfristig zu akzeptieren und sollen in beschränktem Mass für die Entwicklung des Betriebes notwendige, bauliche Veränderungen möglich sein?
- Sind zusätzliche Massnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Naherholungsqualitäten im Bereich der angrenzenden Grünzone nötig (z.B. durchgehende Fusswegverbindung)?
- Wie ist das Verhältnis zu den angrenzenden Wohnbauten und Bewohner-innen? Wie weit sind allfällige Beeinträchtigungen in deren Wohnqualität zu akzeptieren? (Das Einverständnis der betroffenen Liegenschaftsbesitzer müsste vor der öffentlichen Auflage einer Zonenplanänderung eingeholt werden.)

Folgerungen:

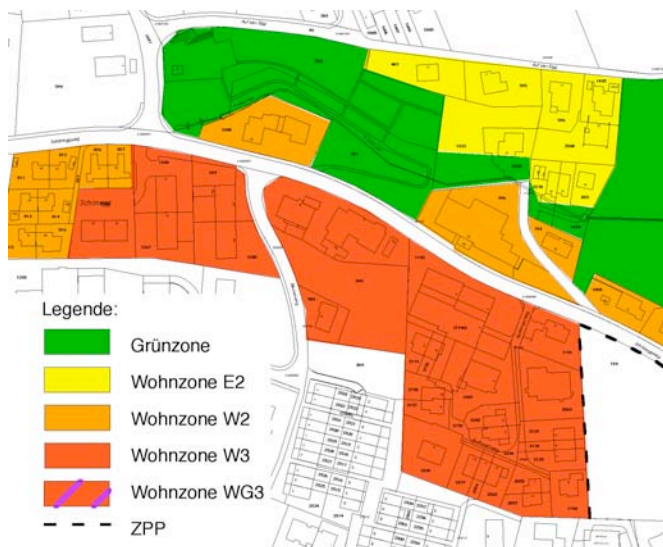
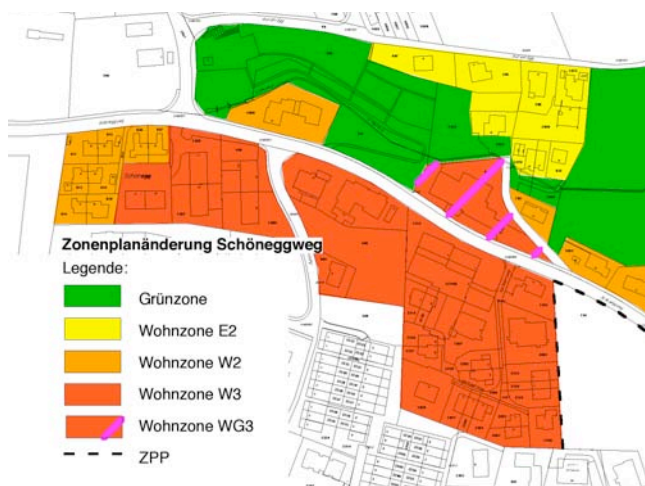
Sofern der Besitzstand des vorhandenen Betriebes auch aus einer längerfristigen Sicht nicht in Frage gestellt wird, ist eine Zonenplanänderung grundsätzlich angezeigt; nur so sind in Zukunft notwendige, begrenzte bauliche Veränderungen ohne Ausnahmeregelung bewilligungsfähig.

Allerdings müssten für zukünftige Veränderungen folgende Regeln gelten:

- Die bestehenden hangseitigen Bauten gegen die Grünzone dürfen weder erweitert noch aufgestockt werden.
- Die talseitige, versiegelte Fläche ist zu minimieren.
- Eine öffentliche Fusswegverbindung parallel zum Verlauf des Kilchmattbaches muss durchgehend sichergestellt sein.

Im Gegenzug zur Aufzoning des Firmenareals ist ein Teil der Parzelle Nr. 1322 auf der anderen Seite des Kilchmattbaches, welche ebenfalls im Eigentum des Firmenbesitzers ist, von der Wohnzone E2 in die Grünzone überzuführen. Ein Neubau auf dieser Parzelle ist vor allem aus Gründen der Erschliessung problematisch.

Solche und allenfalls weitere Bedingungen müssten vor der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung mit dem Eigentümern vereinbart werden. Ebenso sollten die betroffenen Nachbarn rechtzeitig, d.h. vor der öffentlichen Auflage informiert werden.

**Geltender Zonenplan****Neuer Zonenplan**