

DOKUMENT ZUR ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Einwohnergemeinde Grosshöchstetten

Überbauungsordnung zur ZPP B Bühlmatte

mit Baureglementsänderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften mit Richtprojekt vom 2.2.2023 im Anhang
- Baureglementsänderung ZPP B Bühlmatte

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Schlussbericht Studienauftrag vom 19.08.2022
- Bericht zur Weiterbearbeitung zum Richtprojekt – Würdigung vom 15.02.2023
- Grünkonzept ZPP B Bühlmatte Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG vom 20.03.2024

19. Dezember 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Grosshöchstetten
Kramgasse 3, 3506 Grosshöchstetten

Auftraggeber:

Halter AG, Europaplatz 1A, 3008 Bern
www.halter.ch

Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Arm, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Richtprojekt

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Anlass	5
1.2 Handlungsbedarf und Ziele der Planung	6
1.3 Studienauftrag	7
1.4 Weiterentwicklung zum Richtprojekt	8
2. Richtprojekt	8
3. Geringfügige Änderung der ZPP-Bestimmungen (Änderung Art. 40 Abs. 3 Baureglement)	13
4. Überbauungsordnung	15
4.1 Zielsetzungen	15
4.2 Überbauungsplan	15
4.3 Überbauungsvorschriften	16
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	24
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	24
5.2 Verfügbarkeit der Bauzone	24
5.3 Ortsbild	25
5.4 Verkehr	27
5.5 Lärmschutz	29
5.6 Energie	29
5.7 Gewässerschutz	29
5.8 Weitere Themen	29
6. Verfahren	30
6.1 Termine und Zuständigkeiten	30
6.2 Vorprüfung	30
6.3 Öffentliche Auflage	31
6.4 Beschlussfassung und Genehmigung	31
Anhang	32
Prüfung Sichtweiten, Kontextplan AG vom 3. April 2024	32

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Planungsgebiet /
Bestehende Situation

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 12, 124 und 574 an zentraler Lage in Grosshöchstetten. Die Parzelle Nr. 124 befindet sich im Eigentum der Swiss Bankers Prepaid Services AG (Kaufrecht z.G. Halter AG) und wird heute nebst einer gemäss kantonalem Bauinventar als erhaltenswert eingestuften Bestandesliegenschaft (ehemalige Küferwerkstatt) und einer Grünfläche als Parkplatz genutzt. Die Parzelle Nr. 574 im Eigentum der Energie Grosshöchstetten AG ist mit einer Trafostation bebaut. Die Parzelle Nr. 12 im Eigentum der Kirchgemeinde Grosshöchstetten umfasst den mit Hochstammbäumen bepflanzten Hang und ist mit Ausnahme eines Löschwasserbeckens unbebaut.

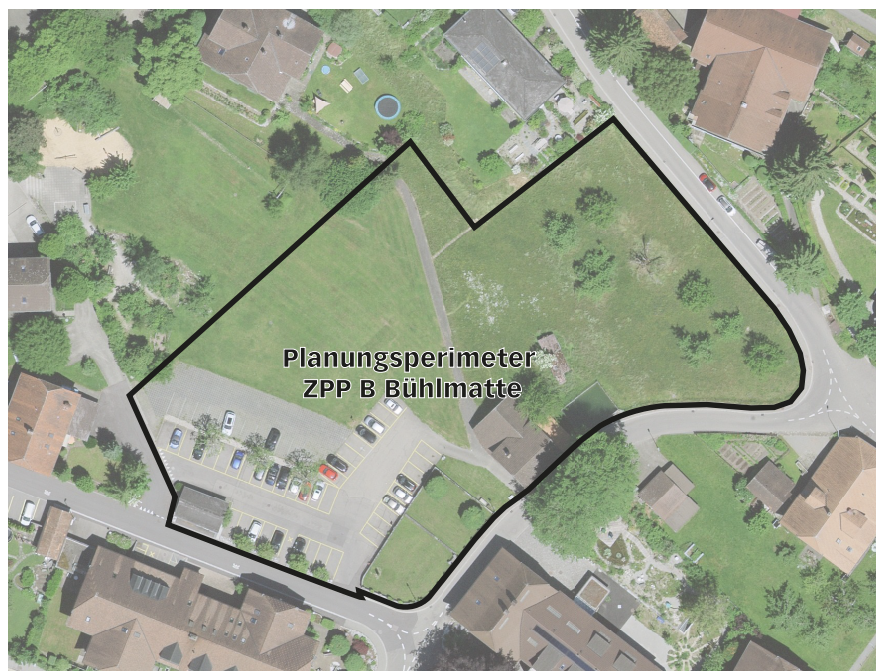


Abb. 1 Luftbild mit Planungsperimeter (Quelle Luftbild: Swisstopo)

Vorhaben

Die Halter AG beabsichtigt das vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich der Parzelle Nr. 124 zu aktivieren, um eine zeitgemässe, nachhaltige und qualitativ hochwertige Wohnüberbauung zu realisieren. Die bestehende Freifläche mit Obstbäumen auf Parzelle Nr. 12 wirkt als Bindeglied zwischen der östlich davon gelegenen Kirchengruppe und dem eigentlichen Dorfkern und spielt eine wichtige Rolle im Dorfbild. Sie soll daher im Sinne der Forderung der kantonalen Denkmalpflege von einer Bebauung freigehalten werden.

Zu diesem Zweck hat die Halter AG einen Studienauftrag mit fünf Teams durchgeführt (siehe auch Ziffer 1.3). In dessen Rahmen waren insbesondere die Themen Städtebau, Dichte, Erschließung, Parkierung, Aussenraum, Wohnungsdisposition und -grundrisse im Kontext des denkmalpflegerisch sensiblen Gebiets zu klären.

Parzelle Nr. 12

Die Kirchgemeinde als Eigentümerin der Parzelle Nr. 12 hat an der Versammlung vom 16. Mai 2022 einem Verkauf und einer baulichen Entwicklung der Parzelle im Zusammenhang mit dem durchgeführten Studienauftrag ablehnt. Deshalb und aufgrund der Forderung der kantonalen Denkmalpflege, die Parzelle Nr. 12 weitgehendst unbebaut zu belassen, wird diese in der UeO von Bauten freigehalten.

1.2 Handlungsbedarf und Ziele der Planung

Baurechtliche
Grundordnung der
Gemeinde Gross-
höchstetten

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Grosshöchstetten, bestehend aus Baureglement (BR) und Zonenplan, wurde im Juni 2005 durch das Stimmvolk angenommen und am 10. Februar 2006 genehmigt. Seither erfolgten mehrere Änderungen einzelner Baureglementsartikel sowie eine Teilrevision der Ortsplanung mit Festlegung der Gewässerräume, Integration der Gefahrenkarte in den Zonenplan sowie Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) im Baureglement (genehmigt am 17. September 2020).

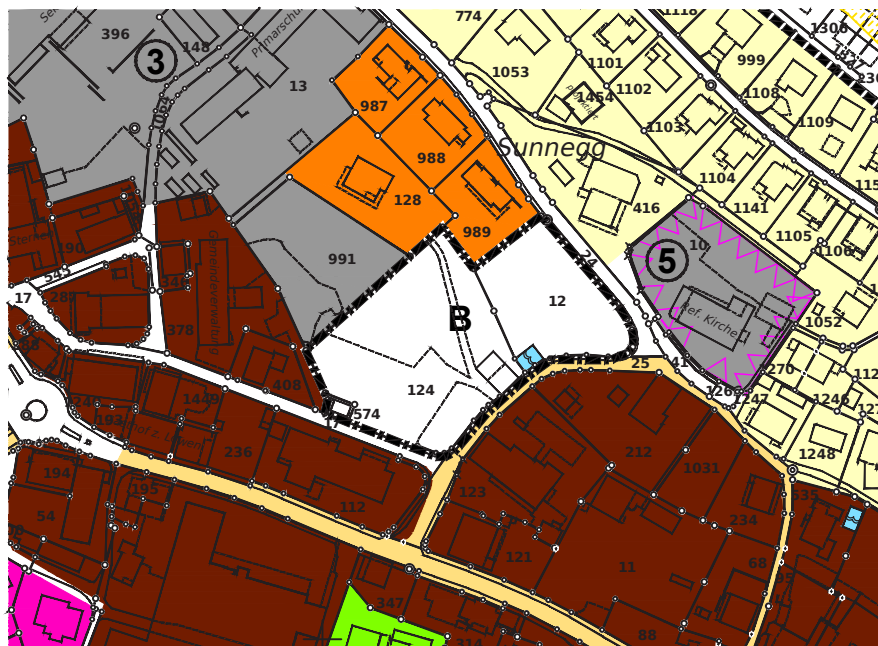


Abb. 2 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Grosshöchstetten

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (vgl. Abbildung oben) liegt der Planungserimeter in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B Bühlmatte. Die entsprechenden ZPP-Bestimmungen bildeten die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Studienauftrag.

ZPP-Bestimmungen (Art. 40 BR)

Gemäss Art. 40 BR bezweckt die ZPP B Bühlmatten «keine verdichtete Überbauung an der Schnittstelle der historisch gewachsenen Bebauungen entlang Kirchgasse-Kramgasse, der Kirche mit ihrer unverbauten Lage und der sich fortsetzenden neuzeitlichen Überbauung in Richtung Nord-West des Dorfes» (Abs. 1).

Die Art der Nutzung entspricht den Vorschriften der Kernzone (Abs. 2).

Es gilt eine minimale GFZO von 0.60. Unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild (was mit dem durchgeführten Studienauftrag sichergestellt wurde) kann die GFZO bis auf max. 0.80 erhöht werden. Unterirdisch sind keine Hauptnutzflächen zulässig. (Abs. 3)

Es gelten folgende Grundsätze (Abs. 4):

- Der Gestaltung von Neubauten und ihrer Umgebung ist besondere Sorgfalt beizumessen; auf die benachbarte ZöN Nr. 1 ist Rücksicht zu nehmen.
- Der Freihaltung der Sicht von der Kramgasse aus auf die Kirche ist gebührend Rechnung zu tragen; insbesondere gilt dies für die Nutzung von Parzelle Nr. 12.
- Die Erschliessung hat über eine gemeinsame Zufahrt für alle Parzellen zu erfolgen.
- Mit dem Erlass der Überbauungsordnung ist ein Grünkonzept für den ganzen ZPP-Perimeter auszuarbeiten.

UeO nach Art. 93 BauG

Damit das Resultat des Studienauftrags resp. das daraus entwickelte Richtprojekt (vgl. Ziff. 1.3 und 1.4) realisiert werden kann, ist gemäss Art. 93 Baugesetz (BauG) der Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) erforderlich. Diese soll einerseits die massgebenden Qualitäten des Richtprojekts sicherstellen sowie dessen Umsetzung mittels Vorgaben zur Qualitätsbeurteilung im Baubewilligungsverfahren gewährleisten und andererseits ausreichend Projektierungsspielraum für die Weiterentwicklung des Projektes gewähren.

Mit der UeO nach Art. 93 BauG werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Entwicklung und Neugestaltung des Siedlungsraums im Sinne der ZPP B Bühlmatten geschaffen.

1.3 Studienauftrag

Zur Ermittlung der künftigen Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung und als Grundlage für die Erarbeitung der UeO hat die Halter AG in Absprache mit der Gemeinde 2022 einen Studienauftrag in Anlehnung an SIA 143 durchgeführt.

Begleitet wurde dieser durch ein Beurteilungsgremium bestehend aus Fachmitgliedern aus den Bereichen Städtebau/Architektur (Thomas Kaeppli, Oliver Schmid) und Landschaftsarchitektur (Lukas Schweingruber),

Sachmitgliedern der Gemeinde (Magnus Furrer) und der Halter AG (Herbert Zaugg, Florian Haase) sowie Experten der kantonalen Denkmalpflege (Alberto Fabbris), der Kirchgemeinde Grosshöchstetten sowie der Halter AG.

Am Besten setzte das Team Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern / Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten, Bern die Zielsetzungen des Studienauftrags um. Das Beurteilungsgremium empfahl deshalb, den Beitrag dieses Teams als Grundlage für den Erlass der UeO weiterzuverfolgen. Der Schlussbericht zum Studienauftrag vom 19. August 2022 mit Angaben zum Verfahren, zu den Teilnehmenden sowie der Dokumentation der Teilnehmerbeiträge findet sich in der Beilage.

1.4 Weiterentwicklung zum Richtprojekt

Das Siegerprojekt des Studienauftrags wurde vor dem Planerlassverfahren durch die Projektverfasser in Zusammenarbeit mit der Halter AG und zum Richtprojekt (vgl. Ziff. 1.3) weiterentwickelt und dabei durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums begleitet. Das definitive Richtprojekt vom 2. Februar 2023 wurde durch das Beurteilungsgremium mit dem Bericht zur Weiterbearbeitung zum Richtprojekt – Würdigung vom 15. Februar 2023 (Beilage) freigegeben und dient als Grundlage für die vorliegende Planung.

2. Richtprojekt

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende UeO. Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte des Richtprojekts beschrieben. Das Richtprojekt findet sich im Anhang der Überbauungsvorschriften.

Philosophie	Die gewohnte Aufteilung des Lebensraums zwischen Stadt und Land löst sich künftig mehr und mehr auf. Auf der Bühlmatte entsteht als Antwort darauf eine attraktive Wohnüberbauung, welche ländliche Qualitäten aufnimmt.
Orts-/Städtebau	Drei neue Gebäude ergänzen die bestehenden Bauten «Küferwerkstatt» und «Trafogebäude» und lassen ein harmonisches Gesamtensemble entstehen. Die Neubauten suchen dabei eine adäquate Reaktion nicht primär zu sich selbst, als vielmehr zu ihrer jeweiligen, unmittelbaren Situation. Sie werden denn auch entsprechend nach ihrem dorfbaulichen Hauptanliegen benannt. Durch die präzise Setzung der Häuser «am Garten», «zum Hof» und «auf der Wiese», flankiert durch die erhaltenswerte Küferwerkstatt und das Trafogebäude, entsteht eine stimmige Gesamtanlage, welche sich selbstverständlich ins Ortsbild integriert und die bestehenden baulichen Strukturen schlüssig ergänzt.

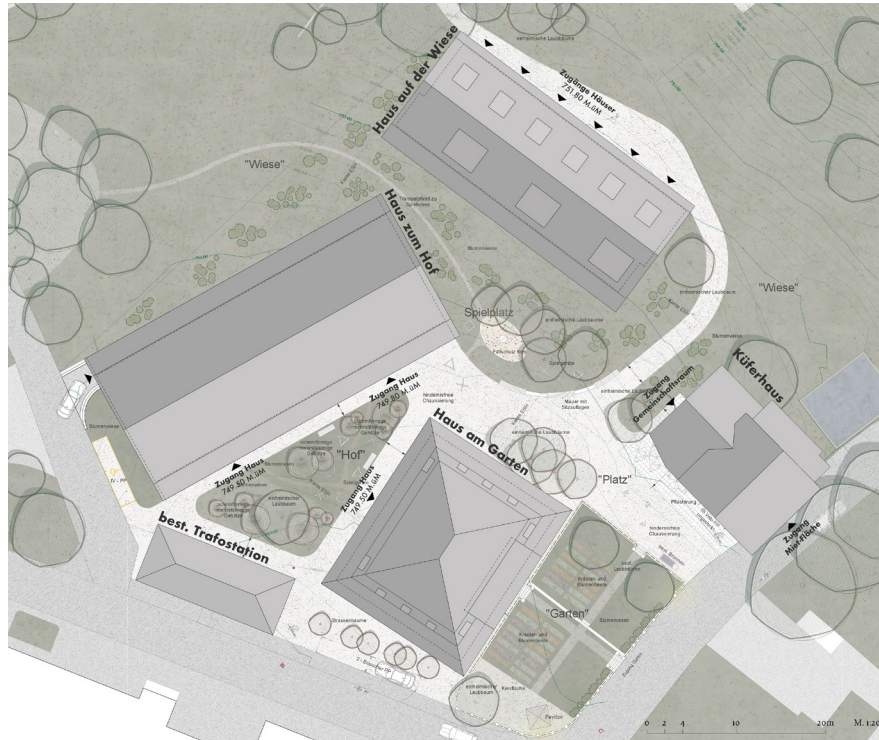


Abb. 3 Dachaufsicht Richtprojekt

Mit dem gewählten Bebauungskonzept werden sowohl die Blickachse von der Kramgasse zur Kirche als auch die Blickachse von der Kirchgasse zur Bühlmatten gewährleistet. Unterschiedliche Dachformen und Fassadengestaltungen unterstreichen die gesuchte Diversität, welche im Kontext eine geschickte Ergänzung des Dorfkerns darstellt.

Bebauung und Nutzung

Die Bezeichnung der Gebäude («Haus am Garten», «Haus zum Hof», «Haus auf der Wiese») beruht auf deren spezifischer Situation in Bezug zu den umgebenden Freiräumen. Gebäude und Freiräume als Paare weisen so auf die Vielfalt hin, die im Projekt aufgrund einer fundierten Analyse neu entdeckt und zum zentralen Thema gemacht wird. Die bewusst unterschiedlichen Identitäten der drei Neubauten sind insbesondere in der räumlichen Organisation ablesbar.

Das «Haus am Garten» ist ein als Massivbau in Erscheinung tretender, dreigeschossiger Punktbau mit Dachausbau. Geschickt konzipierte, variabel gestaltbare Geschosswohnungen bedienen in attraktiver und zeitgemässer Form die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnenden. Die Wohnungseinheiten sind so konzipiert, dass je nach Bedürfnis verschiedene Wohnungsgrössen realisiert werden können.

Das «Haus zum Hof» ist als feingliedriger Längsbau aufgebaut. Durchgehende Geschosswohnungen erstrecken sich zwischen den zwei Fassaden. Die Aussenräume bieten durch die mehrseitige Ausrichtung Aufenthaltsmöglichkeiten in Richtung Hof oder Bühlmatten.

Das «Haus auf der Wiese» stellt mit seinen ansprechenden Reihenhäusern ein «Wohnen mit Einfamilienhaus-Charakter» dar. Durch die nordseitigen Zugänge und die überhohen Wohnräume wird geschickt auf die Topografie reagiert. Im «Haus auf der Wiese» sind vor allem grössere Einheiten für Familien geplant.



Abb. 4 Grundriss Erdgeschoss Richtprojekt

Die historische Küferwerkstatt wird im Erdgeschoss leicht saniert und als multifunktional nutzbarer Raum inszeniert, der flexibel genutzt werden kann. Damit verankert diese Schnittstelle die Neubauten auch auf der sozialen Ebene mit dem Ort.

Das im Süden gelegene Trafogebäude wird erweitert und bietet zukünftig genügend Raum für die Entsorgung (Container) und Veloabstellplätze. Das Gebäude dient so als Filter zwischen der Kramgasse und den neuen Gebäuden.



Abb. 5 Schnitte/Ansichten Richtprojekt



Abb. 6 Visualisierung 1 Richtprojekt



Abb. 7 Visualisierung 2 Richtprojekt

Baugestaltung Die differenzierte Gestaltung der Gebäude verdeutlichen im architektonischen Ausdruck die drei verschiedenen Charaktere der Neubauten. Zum bestehenden Dach der Trafostation und zum Satteldach der Küferwerkstatt wird die Dachlandschaft mit zwei Satteldächern («Haus zum Hof», «Haus auf der Wiese») und einem Mansardenwalmdach («Haus am Garten») ergänzt.

Frei- und Aussenraum Die drei massgebenden Freiräume Platz, Hof und Garten bieten unterschiedliche Nutzungen und Öffentlichkeitsgrade innerhalb des Gesamtensembles. Während der grüne Hof als halbprivat wahrgenommen wird, markiert der Platz um die Küferwerkstatt einen eher öffentlicheren Bereich. Die leichte Absetzung des «Hauses am Garten» vom Garten selbst macht die-sen zu einer wichtigen eigenständigen Stimme im Zusammenspiel eines Ensembles, das unterschiedliche Zeitschichten miteinander in Beziehung bringt.

Die Bäume erhalten durch das Layout der Tiefgarage weitgehend den Wurzelraum, den sie brauchen, und bilden so ein durchgehendes Thema, welches das Ensemble durchfließt.

Die Bühlmatten fließt bis an die aussen liegenden Fassaden der Gebäude, stösst zwischen dem Haus auf der Wiese und dem Haus am Hof in das Innere des Ensembles vor und erhält über eine Sitzmauer zum Platz einen Abschluss. Zusammen mit dem informellen Weg zur Bühlmatten entsteht richtigerweise der Eindruck, dass sich die Anlage der Bühlmatten zu- und nicht abwendet.

Während der Platz beim Eingang zur Küferwerkstatt die ortsbauliche Adresse bildet, entsteht entlang der Kramgasse eine entspannte Situation, welche Stellplätze und Entsorgung integriert.

Erschliessung und Parkierung Für den Langsamverkehr wird das Areal ab der Kirchgasse über den Platz sowie ab der Kramgasse über den Hof erschlossen. Vom Platz aus führt ein Weg zu den nordseitig gelegenen Hauszugängen zum «Haus auf der Wiese» und weiter zu Parzelle Nr. 128. Mit diesem rund 2.5 m breiten Weg wird neben der Langsamverkehrs-Erschliessung des «Hauses auf der Wiese» eine bestehende Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 128) erfüllt, welcher ca. 4 pro Jahr befahren wird. Ein weiterer schmaler Weg führt vom Platz zwischen dem «Haus auf der Wiese» und dem «Haus zum Hof» zur Spielfläche auf der angrenzenden Bühlmatten (Parzelle Nr. 991).

Die Parkierung für den motorisierten Verkehr erfolgt in einer unterirdischen Einstellhalle, die ab der Kramgasse über die Parzelle Nr. 378 erschlossen wird (Zu- und Wegfahrt beim «Haus zum Hof»). Entlang der Kramgasse bzw. Parzelle Nr. 378 werden drei oberirdische Besucherparkplätze angeboten.

Entsorgungsstandort und überdachte Veloabstellplätze werden neben dem bestehenden Trafogebäude angeordnet. Weitere Veloabstellplätze befinden sich beim Eingang ins Areal vor der Küferwerkstatt.

Fazit

Das Gesamtensemble auf dem Bühlmattareal steht für charaktervolle und vielseitige Wohnbauten. Die sensible Eingliederung in die bestehende und vielfältige Ortsstruktur generiert Wohn- und Lebensqualität für die neuen Bewohnenden wie auch für das Dorf. Die Diversität der verschiedenen Wohnungen ermöglicht Lebensraum für unterschiedlichste Ansprüche und Zielgruppen. Es entsteht ein identitätsstiftender Ort mit einem heterogenen Wohnungsangebot und qualitativ hochwertigen Aussenräumen.

Mit der bestehenden Küferwerkstatt und den neuen Baukörpern wird ein öffentlicher Treffpunkt geformt, welcher für Bewohner und Nachbarschaft gleichermaßen Mehrwerte schafft.

Würdigung

Das definitive Richtprojekt vom 2. Februar 2023 wurde durch das Beurteilungsgremium mit dem Bericht zur Weiterbearbeitung zum Richtprojekt – Würdigung vom 15. Februar 2023 freigegeben und gewürdigt (siehe Beilage).

3. Geringfügige Änderung der ZPP-Bestimmungen (Änderung Art. 40 Abs. 3 Baureglement)

minimale GFZo

Der Studienauftrag und die Weiterentwicklung zum Richtprojekt haben gezeigt, dass bei einer Konzentration von Hochbauten im Bereich der Parzellen Nrn. 124 und 574 aus heutiger Sicht gesamthaft eine Dichte von rund 0.55 GFZo ortsbaulich verträglich ist. Um die Realisierung des Richtprojekts zu ermöglichen, wird das in der ZPP B Bühlmatt (Art. 40 Abs. 3 BR) geforderte minimale Nutzungsmass von 0.6 GFZo daher geringfügig angepasst resp. auf 0.55 GFZo reduziert (siehe auch Erläuterungen und Berechnungen unter Ziff. 4.3.2).

³ Die minimale GFZo gemäss Art. 9 beträgt ~~0.6~~ 0.55. Unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild kann die GFZo bis auf max. 0.8 erhöht werden. Unterirdisch sind keine Hauptnutzflächen zulässig.

Abb. 8 Ausschnitt Baureglementsänderung ZPP B Bühlmatt

Erschliessung

Gemäss ZPP hat die Erschliessung über eine gemeinsame Zufahrt für alle Parzellen zu erfolgen. Das Richtprojekt sieht eine Einstellhalleneinfahrt sowie oberirdische Besucherparkplätze vor. Weiter ist die bestehende Dienstbarkeit (Fahrwegrecht) zugunsten der Parzelle Nr. 128 weiterhin zu erfüllen. Die ZPP wird zur Abstimmung auf diese Erschliessungssituation geringfügig angepasst sodass neben der Haupteerschliessung (ESH) eine

zusätzliche untergeordnete Erschliessung für die Erfüllung der bestehenden Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle Nr. 128 sowie die Erschliessung von oberirischen Abstellplätzen zulässig sind.

Zusätzlich sind eine untergeordnete Erschliessung für die Erfüllung einer bestehenden Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle Nr. 128 sowie die Erschliessung von oberirischen Abstellplätzen zulässig.

4. Überbauungsordnung

4.1 Zielsetzungen

Die Überbauungsordnung zur ZPP B Bühlmatt soll die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle, verdichtete und gut in den historischen Kontext eingegliederte Überbauung an der Schnittstelle der historisch gewachsenen Bebauungen entlang Kirchgasse-Kramgasse, der Kirche mit ihrer unverbauten Lage und der sich fortsetzenden neuzeitlichen Überbauung in Richtung Nord-West des Dorfes schaffen. Sie gibt die Rahmenbedingungen für die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild und die Schaffung von hochwertigen, auf die vorgesehene Nutzung abgestimmten Aussenräumen sowie für die Erschliessung und Parkierung vor.

4.2 Überbauungsplan



Abb. 9 Überbauungsplan zur ZPP B Bühlmatt

Inhalte

Der Überbauungsplan regelt die verschiedenen Bereiche für Gebäude und Anlagen (Baubereiche), für unterschiedliche Aussenraumtypen sowie die Erschliessung (Zu- und Wegfahrt Einstellhalle) des Vorhabens grundeigentümerverbindlich.

Hinweise Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung. Die Einträge beruhen auf dem Richtprojekt und können sich bis zur Realisierung noch weiterentwickeln.

4.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie enthalten insbesondere Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie zu verschiedenen umweltrechtlichen Belangen.

4.3.1 Art der Nutzung

Nutzungsart Gestützt auf die ZPP B Bühlmatte definiert Art. 5 UeV die zulässige Nutzungsart mit Verweis auf die Kernzone gemäss Art. 35 BR. Zulässig sind demnach «Wohngebäude, Dienstleistungsbetriebe und Gebäude mässig störender Betriebe».

Für den Baubereich 4 (Küfferhaus) wird die Art der Nutzung beschränkt. Wohnung(en) sind nicht zulässig. Im 1. Vollgeschoss ist teilweise eine gemeinschaftliche Nutzung vorzusehen. Damit wird die Absicht des Richtkonzepts zu einem Gemeinschafts- sowie einem Veloraum verankert. Weiter ist beispielsweise eine gemeinschaftliche Velowerkstatt oder Co-Working denkbar.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 LSV (siehe auch Ziff. 5.5).

4.3.2 Mass der Nutzung

Geschossflächen
oberirdisch (GFo)
gemäss UeV

Baubereiche 1 bis 3 (Neubauten)

Das Richtprojekt sieht für die drei Neubauten (Baubereiche 1 bis 3) eine Geschossfläche oberirdisch (GFo) von insgesamt 3'630 m² vor. Mit Art. 6 Abs. 1 UeV wird über die drei Baubereiche 1 bis 3 eine minimale GFo von 3'500 m² festgelegt. Ergänzend wird eine maximale GFo von 3'800 m² über die drei Baubereiche festgelegt. Dies entspricht gegenüber dem Richtprojekt einem geringen Projektierungsspielraum von rund knapp 4% resp. 4.5%.

Baubereich 4 (Küferwerkstatt)

Die erhaltenswerte Küferwerkstatt kann unter Vorbehalt der massgebenden Schutzbestimmungen umgenutzt, umgebaut und saniert sowie mit Aussengeschossflächen ergänzt werden (Art. 6 Abs. 2 UeV). Die Festlegung einer minimalen oder maximalen GFo ist damit nicht erforderlich.

Baubereich 5 (Trafogebäude)

Das Trafogebäude weist heute eine oberirdische Geschossfläche von 32 m² auf. Das Richtprojekt sieht vor, das Gebäude zu erhalten und in süd-östlicher Richtung mit einem Entsorgungsstandort (Containerstandplatz) zu ergänzen. Zusätzlich werden auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes überdachte Veloabstellplätze angeboten. Es ist eine «(halb)offen» Ausführung vorgesehen.

Nachweis Geschossflächen-
ziffer oberirdisch
(GFZo)

Nachweis minimale und maximale GFZo gemäss ZPP

Art. 40 Abs. 3 BR sieht heute eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6 vor, welche unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild auf bis zu 0.8 erhöht werden kann.

Die Aufteilung der minimalen und maximalen GfO je Baubereich erfolgt auf Grundlage des Richtprojekts. Die Überbauungsvorschriften lassen mit den Festlegungen in Art. 6 Abs. 1 folgende Geschossflächen oberirdisch zu, wobei die GfO die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen, umfasst. Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei welchen die OK darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.5 m über die Fassadenlinie respektive das massgebende Terrain hinausragt.

Es zeigt sich, dass die minimale GFZo von 0.6 über die gesamte ZPP damit leicht unterschritten wird. Das Baureglement wird daher in Bezug auf die minimale GFZo geringfügig angepasst (vgl. Ziff. 3). Die maximale GFZo wird über den ZPP-Perimeter eingehalten. Über den gesamten Planungssperimeter resultiert eine GFZo von minimal 0.55 und maximal 0.6, wobei sich die Bebauung im Bereich der Parzellen Nrn. 124 und 574 konzentriert.

In der nachfolgenden Tabelle wird nachgewiesen, dass mit der je Baubereich festgelegten minimalen und maximalen GfO die ZPP-Vorgaben (min. und max. GFZo) eingehalten werden.

Grundstück Nr.	Grundstück Fläche	min. GfO gem. UeV	max. GfO gem. UeV
12	2'209 m ²	0 m ²	0 m ²
124	4'405 m ²	BB1-3: 3'500 m ² BB4*: 160 m ²	BB1-3: 3'800 m ² BB4*: 160 m ²
574	78 m ²	BB5** : 32 m ²	BB5** : 60 m ²
Total (ZPP-Perimeter)	6'692 m²	3'692 m²	4'020 m²
entspricht GFZo (GfO/Grund- stücksfläche)		0.55	0.60

* Die bestehende Küferwerkstatt wird teilweise umgebaut - die Geschossfläche oberirdisch erhöht sich dadurch nicht.

** Bestehende Trafostation wird mit Vorhaben durch Aussengeschossflächen ergänzt - keine zusätzliche Geschossfläche oberirdisch.

Dachaufbauten,
Dachflächenfenster
und technisch
bedingte Dachauf-
bauten

Für Dachaufbauten und Dachflächenfenster werden auf das Richtprojekt abgestimmte Vorschriften festgelegt, wobei für die Anordnung und Dimension das Richtprojekt zu berücksichtigen ist. Weiter dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren) die zulässige Gesamthöhe um maximal 2.0 m überragen.

Höhenmasse

Baubereiche 1 bis 3 (Neubauten)

Für die Baubereiche 1 bis 3 wird als Höhenmass der jeweils höchste Punkt der Dachkonstruktion mit einer Gesamthöhe sowie einer Kote in Metern über Meer festgelegt. Das Niveau des Hofes liegt auf 749.8 m ü. M., wobei die Erdgeschosse der Baubereiche 1 und 2 aus gestalterischen und funktionalen Gründen gegenüber dem Hof als Hochparterre gestaltet werden und damit über dem Hof-Niveau liegen. Da das gewachsene Terrain im Hofbereich eine Mulde bildet, wird der Hof mit darunterliegender Einstellhalle das gewachsene Terrain überragen.



Abb. 10 Schnitt Richtprojekt

Mit den festgelegten Höhenmassen werden das in einem Studienauftrag entwickelte Vorhaben mit seinen charakteristischen Elementen insbesondere den Hochparterresituationen in BB1 und BB2 sowie der hangseitigen Erschliessung in BB3 ermöglicht.

Für die Projektierung soll bezüglich Höhenmassen jeweils ein Spielraum (Zuschlag) von 1.0 m ermöglicht werden. Dadurch ergeben sich zulässige Gesamthöhen von 16.4 resp. 15.5 m (Baubereiche 1 und 2) bzw. 11.6 m (Baubereich 3) ab gewachsenem Terrain, welche in Art. 6 Abs. 3 UeV festgelegt werden.

Baubereich 4 (Küferwerkstatt)

Die Küferwerkstatt wird in der Höhe nicht verändert. Anstelle eines Höhenmasses resp. einer Kote wird die Höhe in Art. 6 Abs. 3 UeV daher «gemäss Bestand» festgelegt.

Baubereich 5 (Trafogebäude)

Für das Trafogebäude resp. dessen bauliche Erweiterung wird abgestimmt auf den Bestand eine Gesamthöhe von max. 4.0 m festgelegt.

4.3.3 Baubereiche und vorspringende Gebäudeteile

Baubereiche	Die Baubereiche (BB1 bis BB5) definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude in der Situation. Die Baubereiche umfassen die geplanten Bauten einschliesslich Aussengeschossflächen (Balkone/Loggien) sowie eine Projektierungsspielraum von 1.0 m (BB1 bis BB4) resp. 0.5 m (BB5). Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei (Art. 6 Abs. 4 UeV).
Vorspringende Gebäudeteile	Die Baubereiche dürfen einzig durch Dachvorsprünge überragt werden, d.h. vorspringende Gebäudeteile über die Baubereichsgrenzen hinaus sind nicht zulässig (Art. 7 Abs. 1 UeV).
Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Treppenanlagen (zur Verbindung der unterschiedlichen topografischen Niveaus, Stützmauern, Aussentreppen sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie z.B. Lüftungsschächte, Notausstiege, Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sowie Treppen und Stützmauern realisiert werden. Darüberhinaus sind ausserhalb der Baubereiche auch Kleinbauten (nach Art. 18 Baureglement) zulässig, sofern sie dem Richtprojekt nicht widersprechen und sich gestalterisch gut integrieren. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (inkl. Absturzsicherungen) dürfen unter Vorbehalt einer entsprechenden privatrechtlichen Zustimmung bis an die Parzellengrenze reichen (Art. 7 Abs. 4 UeV).

4.3.4 Gestaltung

Baugestaltung allgemein	Die Überbauungsvorschriften legen mit Art. 8 Abs. 1 fest, dass die Gebäude eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen und sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen sollen. In ihrer Gesamterscheinung sind Dächer und Fassaden, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung im Sinne des Richtprojekts entsteht. Das vorliegende Richtprojekt (vgl. Ziff. 2) wird im Hinblick auf die Qualitätssicherung in den Überbauungsvorschriften verankert (Art. 8 Abs. 2 UeV resp. Anhang zu den Überbauungsvorschriften). Ergänzend werden die verbindlichen Elemente aus dem Richtprojekt in den Vorschriften aufgeführt (Aufzählung in Art. 8 Abs. 2 UeV).
-------------------------	---

4.3.5 Aussenraumraumgestaltung

Aussenraumgestaltung allgemein	Gemäss Art. 9 Abs. 1 UeV müssen die Aussenräume hinsichtlich ihrer Gliederung, Anordnung, Möblierung und Bepflanzung so gestaltet werden, dass attraktive Aufenthaltsbereiche und zusammen mit der weiteren Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Grundsatz).
--------------------------------	--

Analog zur Baugestaltung werden auch für die Aussenraumgestaltung die verbindlichen Elemente aus dem Richtprojekt in den Vorschriften aufgeführt (Aufzählung in Art. 9 Abs. 2 UeV).

Bepflanzung allgemein, Baumpflanzungen	Die Überbauungsvorschriften regeln in Art. 9 Abs. 3, dass die Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Arten zu erfolgen hat. Die bestehende Bäume werden im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Die genaue Lage und Anzahl der Baumpflanzungen im Sinne des Richtprojekts ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.
Spezifische Aussenraumbereiche	Die wesentlichen Grundsätze für die Gestaltung und Nutzung der verschiedenen Aussenraumbereiche gemäss Richtprojekt – Hof, Platz, Grünbereich, historische Gartenanlage – werden mit den Überbauungsvorschriften verankert. Namentlich werden darin geregelt deren Zweck / Funktion, die zulässigen Nutzungen sowie wichtige gestalterische Vorgaben aus dem Richtprojekt.
Übergangsbereiche Aussenraum	Da die verschiedenen Aussenraumbereiche gemäss Richtprojekt noch nicht ganz genau zueinander abgegrenzt werden können resp. für die Umsetzung noch ein gewisser Spielraum offen bleiben soll, werden die Bereiche im Überbauungsplan teilweise überlagernd dargestellt (zweifarbige Schraffur aus jeweils zwei Bereichen). In diesen Übergangsbereichen sind damit jeweils beide dargestellten Nutzungen zulässig (Art. 13 UeV).

4.3.6 Grössere Spielfläche

Gemäss Art. 46 BauV muss ab der 21. Familienwohnung eine grössere Spielfläche sichergestellt werden. Aufgrund besonderer Umstände (für diesen Standort angemessene, dichte Bauweise mit hoher gestalterischer Qualität) ist die Erstellung einer grösseren Spielfläche im Perimeter nicht möglich.

Die grössere Spielfläche wird ausserhalb des UeO-Perimeters auf der öffentlich zugänglichen Spielfläche der Bühlmatte (ZÖN 1, Parzelle Nr. 991, Eigentum Einwohnergemeinde Grosshöchstetten) sichergestellt. Die Bühlmatte umfasst insgesamt 2'290 m², wovon ein Grossteil als Rasenspielfläche gestaltet und bereits heute entsprechend genutzt wird. Eine ebene, zusammenhängende, rechteckige Rasenspielfläche besteht im Bereich von rund 625 m². Die Rasenspielfläche ist jederzeit zugänglich, weist optimale Proportionen und Terrainverhältnisse auf und liegt unmittelbar angrenzend an den UeO-Perimeter (angrenzende Parzelle), weshalb sie zu Fuss einfach zu erreichen ist. Für die rechtliche Sicherstellung des Nachweises einer grösseren Spielfläche wird zwischen der Gemeinde Grosshöchstetten und der Bauherrschaft eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

Gemäss Art. 43 GBR zur ZÖN Nr. 1 soll der Begegnungsraum möglichst nutzungsneutral gestaltet werden. Ein eingeschossiger Mehrzweckraum (z.B. Kindergarten, Begegnungsraum) hat die Grenzabstände der W2-Zone einzuhalten. 80% der ZÖN-Fläche ist von der Überbauung freizuhalten und

als zusammenhängender Grünraum zu gestalten. Die Auslagerung der grösseren Spielfläche widerspricht den Vorschriften der ZÖN Nr. 1 daher nicht.

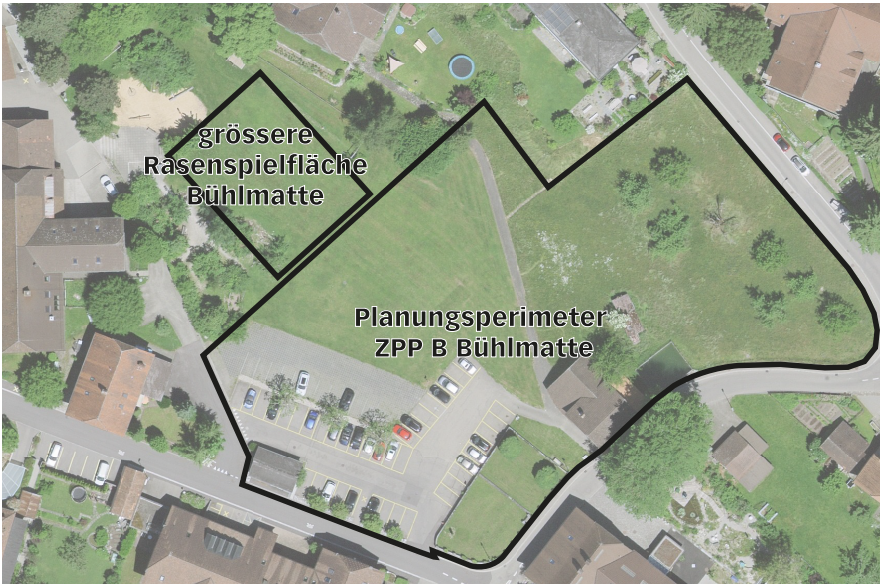


Abb. 11 Luftbild mit Planungspereimeter und grösserer Rasenspielfläche auf der Bühlmatte
(Quelle Luftbild: Swisstopo)

4.3.7 Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche

Gemäss Art. 45 ff BauV hat die Fläche der Kinderspielplätze wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen. Die Fläche der Aufenthaltsbereiche hat gemäss Art. 45 BauV wenigstens 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m², vorzusehen. Die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden.

Der Bedarf an Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen nach kantona-
ler Bauverordnung kann innerhalb des UeO-Perimeters bereitgestellt wer-
den. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

4.3.8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung für
den motorisierten
Verkehr

Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Kramgasse via Parzel-
le Nr. 378 über den im Überbauungsplan bezeichneten Anschluss (blaue
Pfeile). Die Zufahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen erfolgt direkt
ab der Kramgasse und ab der Parzelle Nr. 378. Die erforderlichen Dienst-
barkeiten zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde Grosshöchstetten
(Eigentümerin der Parzelle Nr. 378) bestehen bereits.

Erschliessung
Langsamverkehr

Die Erschliessung des Perimeters für den Langsamverkehr erfolgt ab der
Kirchgasse und ab der Kramgasse über den Hof-und Erschliessungsbereich,
den Platzbereich sowie den Grünraum. Die Erreichbarkeit des grösseren

Spiefläche auf der angrenzenden Bühlmatte (Parzelle Nr. 991) ist sicherzustellen (Art. 17 Abs. 3 UeV). Das Richtprojekt sieht hierfür einen Weg zwischen dem «Haus auf der Wiese» (Baubereich 3) und dem «Haus zum Hof» (Baubereich 2) vor.

Parkierung

Mit Ausnahme von mindestens zwei und maximal fünf oberirdischen Besucherparkplätzen erfolgt die Parkierung in einer unterirdischen Einstellhalle. Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (siehe auch Ziff. 5.4).

Die Notzufahrt erfolgt in Absprache mit der Feuerwehr ab den angrenzenden Strassen (Kramgasse, Kirchgasse) gemäss den übergeordneten Vorgaben über den Hof- und Erschliessungsbereich sowie den Platzbereich.

4.3.9 Qualitätssicherung

Zum Zweck der Qualitätssicherung wird in den Überbauungsvorschriften vorgegeben, dass die Qualität von Neubauten mit den dazugehörigen Aussenräumen im Planungssperimeter durch das Beurteilungsgremium des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens oder eines Ausschuss desselben beurteilt wird (Art. 19 Abs. 1 UeV). Da nicht bei jedem (späteren) Vorhaben wieder das Beurteilungsgremium (oder ein Ausschuss desselben) beigezogen werden muss, wird ergänzend festgehalten, dass baubewilligungspflichtige Vorhaben und Umbauten (nach Realisierung der Neubauten) durch die kommunale Fachinstanz der Gemeinde beurteilt werden (Art. 19 Abs. 2 UeV). Mit diesen Regelungen soll sichergestellt werden, dass das bzw. die Bauprojekte den in der UeO festgelegten und im Richtprojektdossier (vgl. Anhang der Überbauungsvorschriften) dargelegten gestalterischen Anforderungen entspricht.

späteren baubewilligungspflichtigen Vorhaben und Umbauten (nach Realisierung der Neubauten) und

4.3.10 Energie

Die gemeindeeigene Energie Grosshöchstetten AG plant in Zusammenarbeit mit dem Neuhuspark und der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten die Erstellung eines neuen Wärmeverbunds. Die Inbetriebnahme der Zentrale ist auf Herbst 2024 vorgesehen, im Verlauf 2025 soll die Wärmeenergie ins Zentrum geführt werden können. Auf Grundlage von Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG wird in die Überbauungsvorschriften unter gewissen Bedingungen eine Anschlusspflicht an den künftigen Fernwärmeverbund aufgenommen.

4.3.11 Entwässerung

Mit den Überbauungsvorschriften wird festgehalten, dass für die Entwässerung ein Trennsystem anzuwenden ist. Öffentlich zugängliche Wege, Vorplätze, Plätze usw. sind soweit sinnvoll mit sickerfähigen Belägen

auszugestalten. Das gefasste Meteorabwasser ist in erster Priorität zu versickern. Muss es abgeleitet werden, wird der Abflussbeiwert im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde festgelegt.

4.3.12 Etappierung

Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Mit den Überbauungsvorschriften wird sichergestellt, dass die zu den Hochbauten gehörenden Aussenraumgestaltung zusammen mit den Hochbauten bzw. spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude realisiert wird.

4.3.13 Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Beschlussfassung sicherzustellen. Diese umfassen beispielsweise für die Umsetzung des Vorhabens erforderliche Näherbaurechte und Fahrwegrechte sowie allfällige weitere Vereinbarungen mit der Gemeinde.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Mit der UeO wird für den Planungssperimeter die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche Entwicklung gemäss Zielsetzung der nationalen und kantonalen Gesetzgebung insbesondere zur haushälterischen Nutzung des Bodens sowie Siedlungsentwicklung nach Innen unter Berücksichtigung des sensiblen Ortsbilds geschaffen. Weiter entspricht die UeO der Zielsetzung des kommunalen Raumentwicklungskonzept vom Februar 2020 und den Vorgaben der ZPP B «Bühlmatte». Die UeO auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens gewährleistet eine hohe ortsbauliche Qualität (siehe auch Ziffer 4.3).

Die UeO stimmt mit den, gemäss Ziffer 3 angepassten, ZPP-Bestimmungen überein. Das Richtprojekt sieht eine Gesamtkonzeption des Grünraums über den gesamten ZPP-Perimeter hinweg vor. Die entsprechenden Absichten sind im «Grünkonzept ZPP B Bühlmatte» der Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG vom 20.03.2024 bestehend aus Beschrieb des Grünkonzept und Konzeptplan dargestellt (vgl. Beilage). Die UeO berücksichtigt dieses Konzept und verankert wesentliche Elemente grundeigentümerverbindlich.

5.2 Verfügbarkeit der Bauzone

Das Planerlassverfahren zur vorliegenden UeO erfolgt im Hinblick auf konkrete Bauabsichten und im Einverständnis mit der Bauherrschaft. Die für die Umsetzung erforderlichen Dienstbarkeiten, insbesondere das Fahrwegrecht im Bereich der Parzelle Nr. 378 liegen vor. Das Areal ist somit rechtlich und tatsächlich verfügbar.

Die Kirchgemeinde als Eigentümerin der Parzelle Nr. 12 hat an der Versammlung vom 16. Mai 2022 einem Verkauf und einer baulichen Entwicklung der Parzelle im Zusammenhang mit dem durchgeführten Studienauftrag ablehnt. Deshalb und aufgrund der Forderung der kantonalen Denkmalpflege, die Parzelle Nr. 12 weitgehendst unbebaut zu belassen, wird diese in der UeO von Bauten freigehalten.

Mittels Festlegung einer minimalen GFZ insbesondere für die Neubauten wird den übergeordneten Planungsgrundsätzen, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RGP) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. 1 BauG) Rechnung getragen. Siehe auch Ziffer 4.3.2.

5.3 Ortsbild

ISOS

Grosshöchstetten ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit regionaler Bedeutung aufgenommen. Der Planungsperimeter liegt an der Schnittstelle der historisch gewachsenen Bebauungen entlang Kirchgasse-Kramgasse, der Kirche mit ihrer unverbauten Lage und der sich fortsetzenden neuzeitlichen Überbauung in Richtung Nord-West des Dorfes. Das Areal befindet sich in der Umgebungszone¹ I. Diese wird im Inventar folgendermassen beschrieben: „Kleiner Grünbereich bei der Kirche“. Die Umgebungszone hat die Aufnahmekategorie a² und das Erhaltungsziel a³.

Kantonales Bauinventar

Der Planungsperimeter befindet sich in der Baugruppe A (Grosshöchstetten Zentrum). Wegen ihrer grossen Fernwirkung spielen die Kirche und ihre nachbarschaftlichen Gebäude eine wesentliche Rolle im gesamten Dorfbild. Die wichtige Freifläche mit Obstbäumen (Parzelle Nr. 12) wirkt als Bindeglied zwischen der Kirchengruppe und dem eigentlichen Dorfkern.

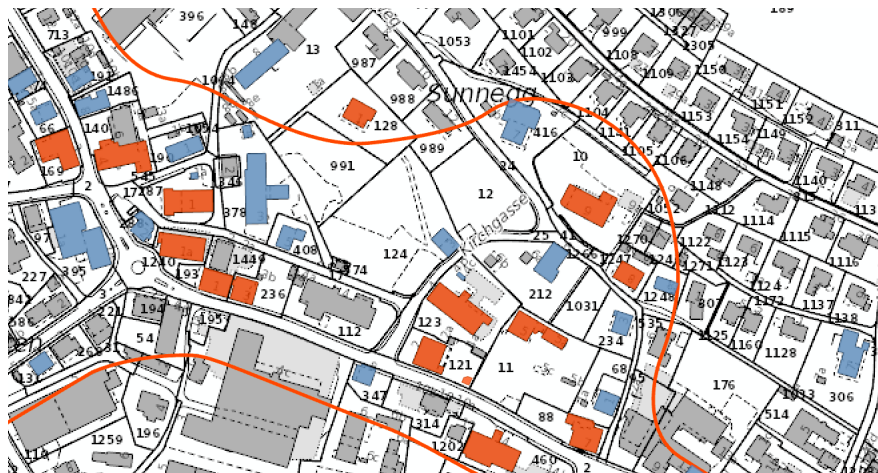


Abb. 12 Ausschnitt Bauinventar mit Baugruppe A (rote Linie), schützenswerten (rot) und erhaltenswerten (blau) Objekten, Quelle: Geoportal des Kt. Bern, Stand Nov. 2022

Die auf der Parzelle Nr. 124 gelegene ehemalige Küferwerkstatt (Kirchgasse Nr. 3) ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswertes K-Objekt eingestuft.

- 1 Bereich von begrenzter Ausdehnung, meist in enger Beziehung zur schützenswerten Bebauung; Grünflächen, z. B. Hosteten, Wiesland oder Dorfanger, Parkanlage, Areal öffentlicher Bauten.
- 2 Aufnahmekategorie a ist ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d. h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.
- 3 Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.



Abb. 13 Erhaltenswertes Wohnhaus mit Küferwerkstatt; Quelle: Bauinventar Kanton Bern

Schutzziele	In Ihrer Stellungnahme vom 07.12.2015 hat die kantonale Denkmalpflege folgende Schutzziele für den Perimeter der ZPP B Bühlmatten definiert, welche Grundlage für den durchgeführten Studienauftrag bildeten: – Freihalten der unmittelbaren Umgebung der Kirche (Parzelle Nr. 12) vor Bauten – Beachten des historisch wertvollen Ensembles der ehemaligen Käseexportfirma Bühlmann mit eingefriedetem Gartenareal – Beachten des Hangverlaufs – Beachten des Übergangs zum Ortskern
ZPP B	Die ZPP B umfasst Vorgaben bezüglich Ortsbild. Demnach ist der Gestaltung von Neubauten und ihrer Umgebung besondere Sorgfalt beizumessen und auf die benachbarte ZÖN Nr. 1 Rücksicht zu nehmen. Der Freihaltung der Sicht von der Kramgasse aus auf die Kirche ist gebührend Rechnung zu tragen; insbesondere gilt dies für die Nutzung von Parzelle Nr. 12.
Qualitätssicherung	Um der Bedeutung des Areals für das Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen, wurde zur Ermittlung des Bebauungskonzepts ein Studienauftrag durchgeführt. Im Schlussbericht zum Studienauftrag würdigte das Begleitgremium das Resultat des Studienauftrags. Es führt aus, dass sich der Projektvorschlag durch eine sehr selbstverständliche Eingliederung einer beeindruckenden Vielfalt an Baukörpern, Wohn- und Gestaltungsformen in das Dorfbild auszeichnet. Das Konzept reagiert überzeugend und flexibel auf die vielseitige Ortsstruktur und die Ausgangslage, dass die Bühlmatten trotz intensiver Bautätigkeiten bis heute frei geblieben ist. Das Begleitgremium formuliert im Schlussbericht auch Empfehlungen zur Weiterbearbeitung, welche es im Rahmen der Weiterentwicklung zum Richtprojekt und der Detailplanung zu berücksichtigen gilt.

Zur Sicherstellung der Orts- und Landschaftsverträglichkeit von Vorhaben im Planungsperimeter schreibt die Überbauungsordnung zudem vor, dass dessen Qualität im Baubewilligungsverfahren durch das Beurteilungsgremium, oder eines Ausschuss desselben, des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens zur Beurteilung vorgelegt werden muss.

Mit dem gewählten Vorgehen und der Verankerung der Qualitätssicherung in der UeO, kann eine gute Einpassung des Vorhabens ins Ortsbild und im Sinne der ZPP Vorschriften gewährleistet werden.

5.4 Verkehr

Erschliessung ÖV Der Bahnhof Grosshöchstetten ist ca. 500 m / 8 Fussminuten vom Planungsperimeter entfernt. Von dort gibt es halbstündig S-Bahn-Verbindungen nach Konolfingen und Hasle-Rüegsau bei Burgdorf sowie Thun und Burgdorf sowie weiter nach Solothurn. Vom Bahnhof Grosshöchstetten verkehrt auch der Bus 793 via Schlosswil und Richigen nach Worb. Der Planungsperimeter befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D (Erschliessungsgüte Kanton Bern).

Erschliessung MIV/ Sichtweiten Die Anpassung der ZPP bezüglich Erschliessung (vgl. Ziffer 3) sowie die Festlegung in der Überbauungsordnung basiert auf dem in einem Studienauftrag erarbeiteten Erschliessungskonzept. Vorgesehen sind eine Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle. Zusätzlich sind eine untergeordnete Erschliessung für die Erfüllung einer bestehenden Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 128) sowie die Erschliessung von oberirdischen Abstellplätzen vorgesehen.

Pro Grundstück wird in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt (Art. 85 Abs. 2 SG). Neben dem Interesse der Verkessicherheit, wird damit auch dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen. Fallweise kann aufgrund sachlicher Gründe von diesem Grundsatz abgewichen werden und lässt damit eine Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse zu.

Vorliegend werden aufgrund der Topografie und zur erheblichen Verbesserung der parzelleninternen Erschliessungssituation mehrere Strassenanschlüsse vorgesehen. Die Einstellhalleneinfahrt wird aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung gebäudeintegriert vorgesehen.

Der Studienauftrag hat gezeigt, dass sich eine Erschliessung der Einstellhallen ab der Parzelle Nr. 378 aufgrund der Höhenverhältnisse des Terrains, haushälterischem Umgang des Bodens sowie der Verkehrssicherheit deutlich besser eignet, als beispielsweise eine Erschliessung ab der Kirchgasse.

Zur Erfüllung der Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle Nr. 128 ist hat sich der bestehende Strassenanschluss ab der Kirchgasse bewährt. Würde eine Erschliessung ab der Kramgasse oder der Parzelle Nr. 378 vorgesehen, würde dies zu erheblichen funktionalen und gestalterischen Einschränkungen innerhalb des Areals führen. Die Zugänglichkeit zur Parzelle Nr. 128 wird zudem nur temporär genutzt (z.B. Umzug) und erhält dadurch einen untergeordneten Erschliessungscharakter.

Die gewählte Erschliessung führt damit zu einer erheblichen Verbesserung der parzelleninternen Erschliessungssituation gegenüber der einer mit lediglich einem Strassenanschluss.

Die Anordnung der Besucherparkplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der massgeblichen (sicherheits-)Vorgaben. Die Erschliessung erfolgt damit in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht, insbesondere dem Strassengesetz, und unter Berücksichtigung der massgeblichen Normen. Die Baubereiche beeinträchtigen die erforderlichen Sichtbermen gemäss Prüfung der Kontextplan AG vom 3. April 2024 (vgl. Anhang) nicht. Kleinbauten und Elemente im Hof- und Erschliessungsbereich sind lediglich unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit (Sichtbermen etc.) möglich.

Parkplatzbedarf	Das Richtprojekt mit 26 Wohnungen weist gestützt auf die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung einen Bedarf von 13 bis 52 Autoabstellplätzen auf. Das Richtprojekt sieht insgesamt 42 Autoabstellplätze, also ca. 1.5 je Wohnung vor. Davon werden 2 bis 5 (rund 10%) oberirdisch und 39 in der Einstellhalle vorgesehen. Heute bestehen im Bereich der ZPP B «Bühlmatte» bereits oberirdische Autoabstellplätze, welche durch das Gebäude im Bereich der Parzelle Nr. 112 (Gebäude der Swiss Bankers Prepaid Services AG) genutzt werden. Es ist vorgesehen, in der neuen Einstellhalle im Planungserimeter den rechtlich nötigen Bedarf in einem noch nicht projektierten Bereich der Einstellhalle unterzubringen. Der entsprechende Bedarf nach der kantonalen Bauverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Nutzung dieser Parkplätze wird privatrechtlich resp. mittels Dienstbarkeit geregelt.
Bedarf Fahrrad- und Motorradabstellplätze	Das Richtprojekt mit 26 Wohnungen weist gestützt auf die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung einen Bedarf von mindestens 52 Fahrrad- und Motorradabstellplätzen (min. 2 je Wohnung) auf. Das Richtprojekt sieht insgesamt 60 Fahrradabstellplätze, also 2.3 je Wohnung vor, davon ca. 1/2 im Kufferhaus sowie in dessen direkten Umgebung und 1/2 im gedeckten Aussenraum der erweiterten Trafostation.
Verkehrsaufkommen	Durch den Erlass einer Überbauungsordnung zur rechtskräftigen ZPP B «Bühlmatte» wird gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung kein Mehrverkehr verursacht.

5.5 Lärmschutz

Für den Planungssperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV). Die massgebenden Grenzwerte können eingehalten werden.

Weiter kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Planung verursachten Fahrten keine unzulässigen Auswirkungen auf die Lärmbelastung haben.

5.6 Energie

Für die Überbauungsordnung zur ZPP B «Bühlmatte» wird eine Anschlusspflicht an den künftigen Fernwärmeverbund festgelegt (vgl. Ziffer 4.3.10). Im Übrigen (z.B. bezüglich Pflicht Sonnenenergie zu nutzen) gelten die Bestimmungen der übergeordneten Energiegesetzgebung. Bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² besteht gemäss Artikel 45a EnG die Pflicht, Sonnenenergie zu nutzen, wobei mindestens zehn Prozent der anrechenbaren Gebäudefläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszurüsten sind.

5.7 Gewässerschutz

Der Planungssperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die zuständige kantonale Behörde (Amt für Wasser und Abfall, AWA) kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Falls das Vorhaben Anlagen vorsieht, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, ist die Notwendigkeit allfälliger technischer Ersatzmassnahmen zur Sicherstellung der Durchflusskapazität im Rahmen des Bauprojekts im Detail zu prüfen. Ein Ausnahmegesuch mit den notwendigen Nachweisen ist im Baubewilligungsverfahren zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Es ist das Merkblatt «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» des Amts für Wasser und Abfall (AWA) vom April 2013 zu berücksichtigen.

5.8 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Archäologische Objekte
- Altlasten / belastete Standorte
- Störfallvorsorge
- Naturgefahren

- Gewässerraum
- Kulturland
- Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Wald
- Naturschutz (Naturschutzobjekte, Hecken und Feldgehölze, Ufervegetation, geschützte Arten, Wildtierkorridore)

6. Verfahren

6.1 Termine und Zuständigkeiten

Der Erlass der Überbauungsordnung zur ZPP B «Bühlmatte» nach Art. 93 BauG erfordert ein ordentliches Verfahren mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch den Gemeinderat.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Vorprüfung	bis Frühjahr 2024
Öffentliche Auflage	Sommer 2024
Einigungsverhandlungen	anschliessend
Beschluss Gemeinderat	Sommer/Herbst 2024
Genehmigungsverfahren	anschliessend
Baubewilligungsverfahren	anschliessend

6.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung angepasst.

Insbesondere wurden Anpassungen im Zusammenhang mit der Erschliessung (ZPP-Änderung und Präzisierung der UeO-Vorschriften) vorgenommen. Weiter wurden Präzisierungen in den Überbauungsvorschriften bezüglich Baugestaltung und Anrechenbarkeit GfO vorgenommen sowie ein Grünkonzept beigelegt.

6.3 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die grundeigentü-merverbindlichen Planungsinstrumente publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

6.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung der UeO durch den Gemeinderat wird diese dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

Anhang

Anhang

Prüfung Sichtweiten, Kontextplan AG vom 3. April 2024

Grosshöchstetten, Ue0 Bühlmatte Prüfung Sichtweiten

Ausgangslage:

Aufgrund der Arealentwicklung werden, die teils heute bereits bestehenden Knoten und Arealzufahrten auf die Verkehrssicherheit überprüft, welche in der UeO definiert sind.

Knoten Kirchgasse/Kramgasse:

Regime: Rechtsvortritt / Tempo 30

Bauliche Veränderung: keine

VSS Norm 640 273a für Sichtweiten: Rechtsvortritt = **15m Knotensichtweiten mit 5m Beobachtungsdistanz**

Fazit: Normen werden eingehalten.

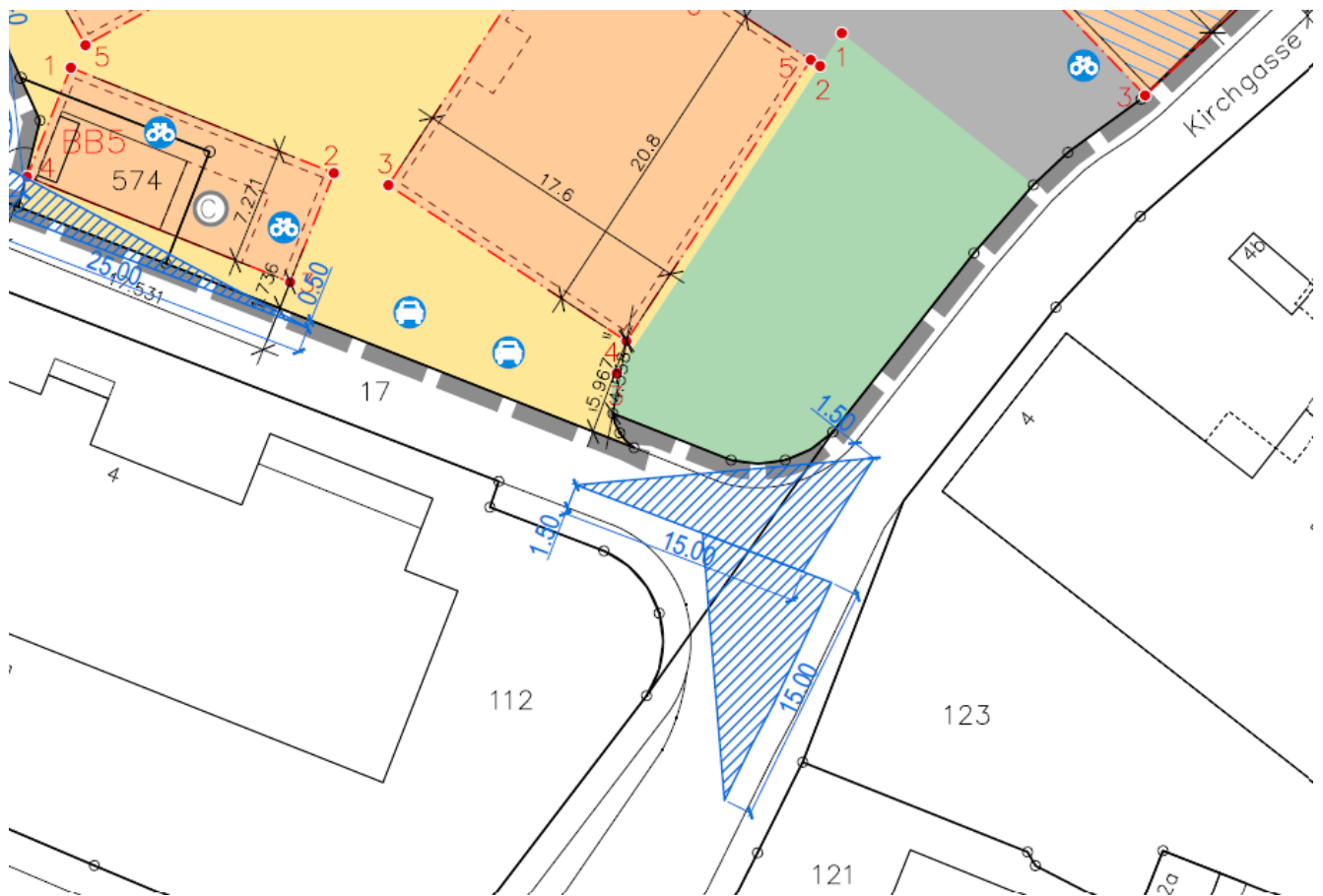


Abbildung nicht massstäblich / Plan 1:500 siehe Anhang



Knoten Kramgasse/Kramgasse:

Regime: Vortrittsentzug / Tempo 30

Bauliche Veränderung: keine, somit Beobachtungsdistanz **2.5m** bei bestehenden Anlagen

VSS Norm 640 273a für Sichtweiten: MIV 20m (untergeordneter Strassentyp), Velo 25m, **Velo ist relevant und somit 25m**

Fazit: Normen werden eingehalten.

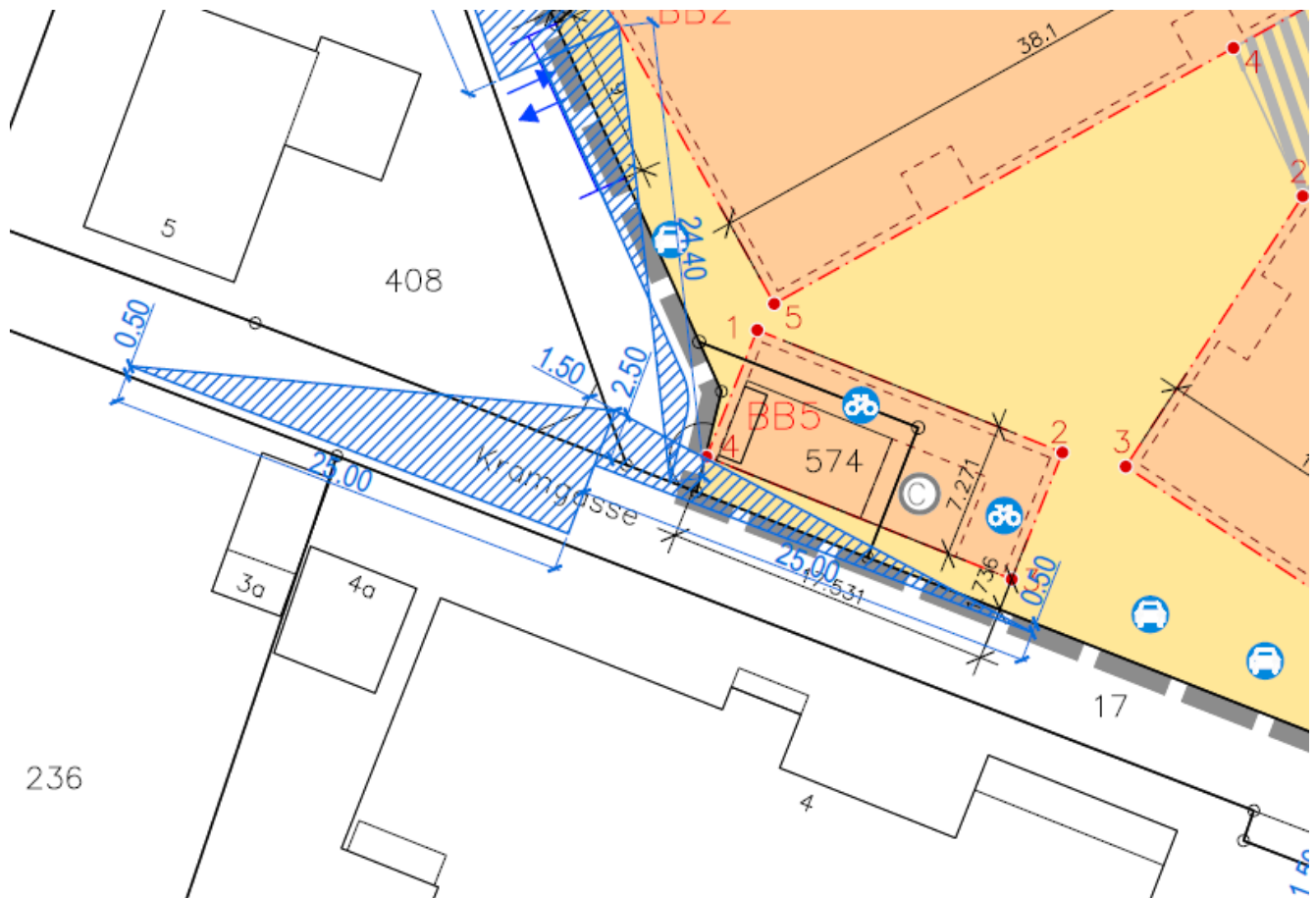


Abbildung nicht massstäblich / Plan 1:500 siehe Anhang

Knoten Arealanschluss:

Regime: Vortrittsentzug / Tempo 30

Bauliche Veränderung: Neuanlage, somit Beobachtungsdistanz **3.0m** bei neuen Anlagen

VSS Norm 640 273a für Sichtweiten: MIV 20m (untergeordneter Strassentyp), Velo 35m (Längsneigung 2% bzw. 15m bei -2%), **Velo ist relevant in Richtung Spielplatz und somit 35m, bzw. 20m in Richtung Kramgasse (MIV).**

Fazit: Normen können eingehalten werden

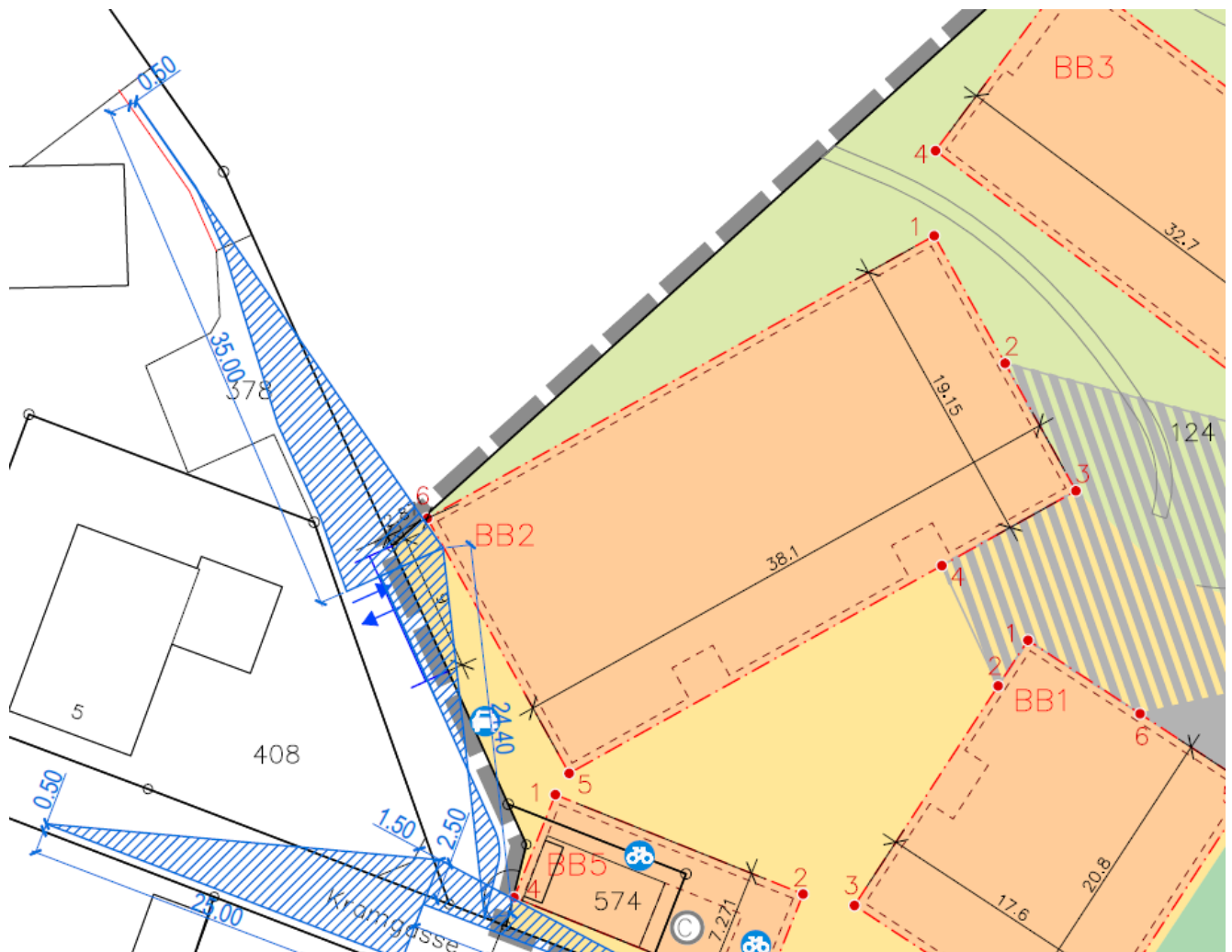


Abbildung nicht massstäblich / Plan 1:500 siehe Anhang

Arealanschluss Blaulichtfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr) ab Kirchgasse:

Regime: Tempo 30

Häufigkeit: Nur bei Notruf

Fazit: Einfahrt unproblematisch, Ausfahrt nach Einsatz erfolgt begleitet.

Bern, 03.04.2024 / Markus Hofstetter

