



# Überbauungsordnung «Höchfeldweg»

Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV

**Weitere Unterlagen:**

Überbauungsplan 1:500

Überbauungsvorschriften

Richtprojekt vom 31.10.2022

Schlussbericht Workshopverfahren vom 01.12.2022 (mit Richtprojekt)

Januar 2023

**Impressum**

Auftraggeber: Gemeinde Kirchberg BE  
Autor: georegio ag, Thomas Frei und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

---

Version	Datum	Inhalt
1.0	09.01.2023	Entwurf für die freiwillige Mitwirkung

# Überbauungsordnung «Höchfeldweg»

## Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Vorgehen</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Überbauungsordnung «Höchfeldweg»</b> .....	<b>2</b>
3.1	Bestimmungen zur ZPP 6 .....	2
3.2	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften .....	3
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)</b> .....	<b>5</b>
4.1	Orts- und Landschaftsbild .....	5
4.2	Gebäudedimensionen.....	5
4.3	Abstände .....	7
4.4	Erschliessung .....	8
4.5	Parkierung.....	8
4.6	Spiel- und Aufenthaltsflächen.....	8
4.7	Entwässerung.....	9
4.8	Schutzobjekte .....	9
4.9	Baustellen-Installation und Bodenverwertungskonzept .....	11
4.10	Nicht betroffene Themenbereiche .....	11
<b>5</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>12</b>
5.1	Nachbarschaftsanhörung vom 4. Juli 2022.....	12
5.2	Freiwillige öffentliche Mitwirkung .....	12
5.3	Vorprüfung .....	12
5.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss .....	12
	<b>Anhang: Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt</b> .....	<b>13</b>

### Beilagen

1. Technischer Bericht bzgl. Entwässerung (31.10.2022)
2. Baustellen-Installationsplan (31.10.2022)

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt Perimeter ZPP 6 aus dem Zonenplan Kirchberg BE (2020).....	1
Abb. 2	Schemata «fliessende Landschaftsräume» (links) und «Durchblicke und Verbindung» (rechts) .....	5
Abb. 3	Schema «Gebäudelängen und -breiten» .....	6
Abb. 4	Ausschnitt Schema «Fassadenhöhen traufseitig» .....	6
Abb. 5	Schema «Abstände» .....	7
Abb. 6	Schemata «Erschliessung» (links) und «hindernisfreie Erschliessung» (rechts) .....	8
Abb. 7	Schemata «Grössere Spielfläche (dunkelgrün) und Kinderspielflächen (hellgrün)» (links) und «Aufenthaltsflächen 30 m <sup>2</sup> (dunkelgrün) und 20 m <sup>2</sup> (türkis)» (rechts).....	9
Abb. 8	Ausschnitt Schutzplan (links) und Luftbild (rechts) .....	9
Abb. 9	Vorgesehene Bepflanzung gemäss Richtprojekt .....	10
Abb. 10	Ausschnitt Baustellen-Installationsplan mit Aushub-Lagerungen .....	11

## 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Höchfeldweg befindet sich am östlichen Siedlungsstrang der Gemeinde Kirchberg. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Kirchberg (genehmigt am 02.10.2020) wurde am Höchfeldweg die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 festgelegt. Von der Gesamtfläche der ZPP von ca. 13'800 m<sup>2</sup> wurden rund 4'400 m<sup>2</sup> neu eingezont (bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG). Die ZPP gliedert sich in zwei Baubereiche, die sich an unterschiedlichen Zonen (zweigeschossige und dreigeschossige Wohnzone) orientieren:

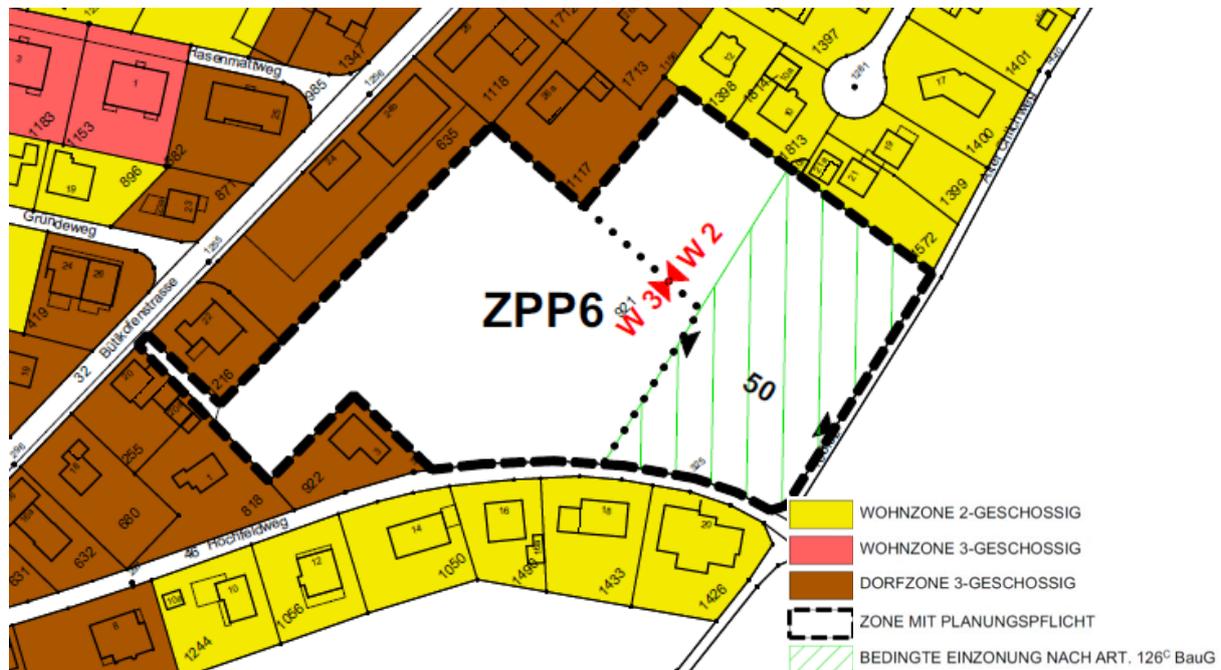


Abb. 1 Ausschnitt Perimeter ZPP 6 aus dem Zonenplan Kirchberg BE (2020)

Mit der Festlegung der ZPP 6 soll die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers sichergestellt werden. Die ZPP-Vorschriften gemäss Baureglement sind im Kapitel 3.1 des vorliegenden Erläuterungsberichtes aufgeführt.

Für die ZPP 6 erarbeitet die Gemeinde Kirchberg gemeinsam mit der BRICKS AG eine Überbauungsordnung. Als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung wurde ab Anfang 2021 zur Qualitätssicherung ein Gutachterverfahren durchgeführt. Im Sommer 2022 wurde dieses Verfahren abgeschlossen. Das von der Gemeinde und den Fachexperten als sehr positiv beurteilte Richtprojekt der Marazzi+Paul Architekten AG wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung zur ZPP in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kirchberg umgesetzt.

## 2 Vorgehen

Für die ZPP 6 «Höchfeldweg» ist gemäss ZPP-Vorschriften ein einheitliches architektonisches Konzept vorzusehen, dessen Erarbeitung mittels eines qualitätssichernden Verfahrens zu erfolgen hat. Die Entwicklerin BRICKS AG hat dabei die Marazzi+Paul Architekten AG beauftragt, ein Richtprojekt für eine Überbauung zu entwerfen. Als qualifiziertes Verfahren wurde ein Workshopverfahren gewählt. Im Rahmen von vier Workshops hat eine Begleitgruppe, bestehend aus Vertreter/innen der Gemeinde und der BRICKS AG, Architekt/innen, Raumplaner/innen sowie fachliche Experten für Aspekte wie Erschliessung/Mobilität und Umgebungsgestaltung, das Projekt von Workshop zu Workshop konkretisiert. Die Details zum Ablauf und den Entwicklungsschritten des qualitätssichernden Verfahrens können dem Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 01.12.2022 entnommen werden.

Das Ergebnis dieses Workshopverfahrens wurde am 4. Juli 2022 im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Nachbarschaft des Gebiets Höchfeldweg vorgestellt. Nach Einarbeitung der Änderungsanträge wurde das Richtprojekt am 31.10.2022 fertiggestellt. Das erarbeitete Richtprojekt ist integraler Bestandteil des Schlussberichts zum Workshopverfahren.

### 3 Überbauungsordnung «Höchfeldweg»

Auf der Basis der Bestimmungen zur ZPP 6 im Baureglement wurde die Überbauungsordnung entwickelt. Die nachfolgenden Erläuterungen erfolgen in drei Schritten:

- Nachweis der Übereinstimmung mit den ZPP-Vorschriften (Kapitel 3.1)
- Erläuterungen zu den Festlegungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften (Kapitel 0)
- Erläuterung der Auswirkungen der Überbauung auf Raum und Umwelt mit allen betroffenen Themenbereichen (Kapitel 4).

#### 3.1 Bestimmungen zur ZPP 6

Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
Die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 bezweckt die dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern.	Im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahren bescheinigten die Fachexpert/innen dem Richtprojekt eine qualitative hochstehende dichte Überbauung, bei der durch die Setzung der Baukörper der fließende Raumcharakter hergestellt werden konnte.
Der Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssichernder Verfahren zu erfolgen.	Die Erarbeitung erfolgte mittels eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines Workshopverfahrens.
Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat insgesamt mind. 0.7 zu betragen. Der Nachweis erfolgt mit der Überbauungsordnung.	Der Nachweis ist im Anhang aufgeführt. In der Überbauungsordnung wird beim Mass der Nutzung eine minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 9'493 m <sup>2</sup> festgelegt, was bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 13'561 m <sup>2</sup> einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 entspricht.
Die Erschliessung erfolgt ab dem Höchfeldweg. Eine Fussgänger- und Fahrradverbindung an die Bütikofenstrasse ist zu prüfen.	Die Überbauungsordnung legt fest, dass die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ab dem Höchfeldweg erfolgt. Die Bütikofenstrasse dient der Erschliessung des Fuss- und Radverkehrs.
Neubauten haben beim Energiebedarf (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.	Diese Vorgabe wird in den Überbauungsvorschriften gemäss den aktuell geltenden Normen explizit so festgelegt und muss entsprechend eingehalten werden.
Die Bebauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W3 und W2 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan. Mit der Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) darf im gesamten Gebiet der ZPP 6 die Höhenkote von 534 m.ü.M. nicht überschritten werden.	Gemäss Richtprojekt ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen und entspricht der vorgegeben Art der Nutzung. Im Laufe des Verfahrens wurde die Verbindlichkeit der Bestimmung «richtet sich nach» mit Planern und Juristen des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) abgeklärt. Die Begrifflichkeit ist nicht absolut verbindlich, lässt eine gewisse Abweichung zu und erlaubt somit eine Offenheit in den Bestimmungen. Nichtsdestotrotz orientiert sich das Richtprojekt, mit Ausnahme weniger Abweichungen (siehe Kap. 4.2 und Kap. 4.3), an den Zonenvorschriften.

	Die Bestimmung zur Höhenkote kann eingehalten werden: Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) gemäss Richtprojekt beträgt max. 532.25 m ü.M. Das Attikageschoss zählt nicht zur Fh t. Art. 21 des kommunalen Baureglement beschreibt, dass die Fh t vom massgebenden Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung) gemessen wird.
Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn ökologisch sinnvoll. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet werden.	Es wird ein Bodenverwertungskonzept erarbeitet (siehe Kap. 4.9).

## 3.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die gestalterischen und baulichen Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren grundeigentümergebunden gesichert. Die Überbauungsordnung lässt einen gewissen Spielraum für die Detailplanung zu. Das Grundkonzept der Überbauung mit der Anordnung und den Dimensionen der Baukörper und den wichtigen Gestaltungsvorschriften werden jedoch verbindlich festgelegt.

### 3.2.1 Qualitätssicherung (Art. 4)

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 Fachexpert/innen aus dem Gutachterverfahren für die gestalterische Beurteilung des Baugesuchs beigezogen werden. Die Fachpersonen bestätigen der Baubewilligungsbehörde die Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Richtprojekts oder beraten die Bauherrschaft, mit welchen Anpassungen diese Qualität erreicht wird.

### 3.2.2 Baubereiche, Art und Mass der Nutzung (Art. 6–8)

**Baubereiche:** Die Baubereiche umfassen die Gebäudegrundrisse aus dem Resultat des Gutachterverfahrens. Gegenüber den Grundrissen des Richtprojekts (gestrichelte Linie im Überbauungsplan) wurden die Baubereiche um 2.0 m erweitert, damit eine leichte Flexibilität in der Dimensionierung und konkreten Setzung ermöglicht wird. Die reglementarischen Abstände (Grenz- und Strassenabstand sowie Abstand zur Hecke) wurden dabei berücksichtigt.

In den Vorschriften wird definiert, dass die Baukörper in den Baubereichen liegen müssen. Nur die Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sowie vorspringende Gebäudeteile dürfen darüber hinausragen. Die vorspringenden Gebäudeteile dürfen analog zum Baureglement 4.5 m über die Baubereiche und max. 1.2 m in den Grenzabstand sowie 1.2 m in den Abstand längs den öffentlichen Strassen ragen.

Eine Etappierung der Überbauung ist vorgesehen, wird aber in deren konkreten Ausführung der Bauherrschaft überlassen. Es wird aber verbindlich festgelegt, dass die grössere Spielfläche bei der ersten Bauetappe realisiert werden muss.

Die Überbauung ist mit mindestens einer Container-Anlage zur Abfallentsorgung inkl. Grüngutentsorgung auszustatten. Der konkrete Standort sowie die Dimensionierung wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

**Art der Nutzung:** Die Art der Nutzung wird aus den ZPP-Vorschriften übernommen (Wohnnutzung).

**Mass der Nutzung:** Für die einzelnen Baubereiche wird die Fassadenhöhe traufseitig  $F_{ht}$  sowie eine minimale Geschossfläche oberirdisch festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die massgebende Mindestdichte gemäss ZPP erreicht wird.

Als Projektierungsspielraum für die Fassadenhöhe traufseitig ( $F_{ht}$ ) wird für die Baubereiche 1 und 2 gegenüber dem Richtprojekt eine Toleranz von 35 – max. 65 cm berücksichtigt. Die anderen max.  $F_{ht}$  orientieren sich an den Höhenbestimmungen der W3 bzw. W2-Zonen inkl. Mehrhöhenzuschlag am Hang von 1.5 m gemäss Art. 21 Abs. 2 des Baureglements. Die Gebäudelänge im Baubereich 3 wird geringfügig überschritten (siehe Kap. 4.2).

### 3.2.3 Erschliessung und Parkierung (Art. 9 und 10)

Der Erschliessungsbereich Langsamverkehr dient dem Fuss- und Radverkehr als Zugang zu den einzelnen Baubereichen und gewährleistet das Wegnetz innerhalb der Überbauung.

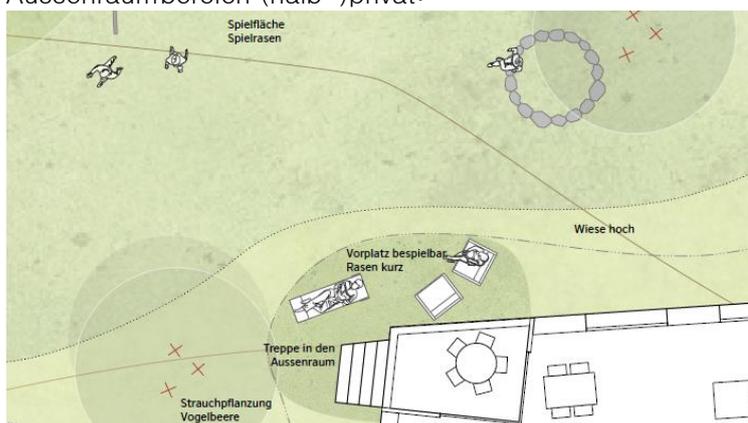
Der Erschliessungsbereich MIV bezweckt die Verortung der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle. Diese ist innerhalb dieses Bereichs vorzusehen. Somit erfolgt die Erschliessung des MIV, wie gemäss ZPP-Bestimmungen vorgesehen, ab dem Höchfeldweg. Da nicht der gesamte Erschliessungsbereich MIV für die Zufahrt zur Einstellhalle gebraucht wird, können innerhalb dieses Bereichs auch Anlieferungsparkplätze, Fahrrad-Abstellplätze und (halb-)private Nutzungen vorgesehen werden. Abschliessend wird festgelegt, dass auf der östlichen Seite des Höchfeldweg kein Trottoir erforderlich ist.

Die Parkierung erfolgt hauptsächlich unterirdisch in der gemeinschaftlichen Einstellhalle. Eine Ausnahme bilden die im Überbauungsplan als «NP» markierte Bereiche, welche als Notparkplätze dienen. Das dauerhafte Abstellen von Motorfahrzeugen ist jedoch nicht gestattet. Die Einstellhalle wird in der UeO in den Dimensionen nicht festgelegt, darf aber zu keinen Konflikten mit übergeordneten Bestimmungen führen. Fahrrad-Abstellplätze können grundsätzlich innerhalb des Wirkungsbereiches überall bis auf den (halb-)privaten Aussenraumbereichen errichtet werden.

### 3.2.4 Gestaltung (Art. 13–16)

In den Gestaltungsvorschriften werden die wichtigsten gestalterischen Eckpunkte aus dem Gutachterverfahren verbindlich festgelegt. Auf Vorgaben zur Materialisierung wird verzichtet, die Materialisierung wird im Baubewilligungsverfahren durch die Fachexperten/innen beurteilt (Art. 4; Qualitätssicherung). Geregelt werden insbesondere:

- Dachgestaltung
  - Die Dachform
  - Regelung zu den Attikageschossen: Das Attika darf einseitig bündig mit der Fassade des darunterliegenden Geschosses sein.
  - Begrünung der Dachflächen (inkl. Retention)
- Umgebungsgestaltung
  - Aussenraum öffentlich
  - Aussenraumbereich (halb-)privat:



Bezweckt eine Art Buffer um die Baubereiche für die (halb-)private Nutzung der Bewohnenden. Es sind keine Zäune zugelassen.

- Grössere Spielfläche: Gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung (BauV).
- Entwässerung: Damit eine adäquate Siedlungsentwässerung sichergestellt ist, werden zwei Retentionskörper für das Hangwasser und das Regenwasser vorgesehen. Die Verortung wird mittels Bereiche in der Überbauungsordnung festgelegt. Die Überbauungsordnung macht bewusst noch keine konkreten Angaben zu den vorgesehenen Volumen. Es wurden aber bereits konkrete Abklärungen von Ingenieuren diesbezüglich gemacht. Für Details dazu kann der technische Bericht bzgl. Entwässerung gemäss Beilage 1 konsultiert werden (siehe auch Kap. 4.7).

## 4 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

### 4.1 Orts- und Landschaftsbild

Im Workshopverfahren wurden die Aspekte Orts- und Landschaftsbild massgebend berücksichtigt und durch Fachexpert/innen sichergestellt, dass das Resultat zur Aufwertung des Ortsbildes beiträgt. Besonders berücksichtigt wurden die folgenden Aspekte:

#### Flliessende Landschaftsräume – Durchblicke und Verbindung

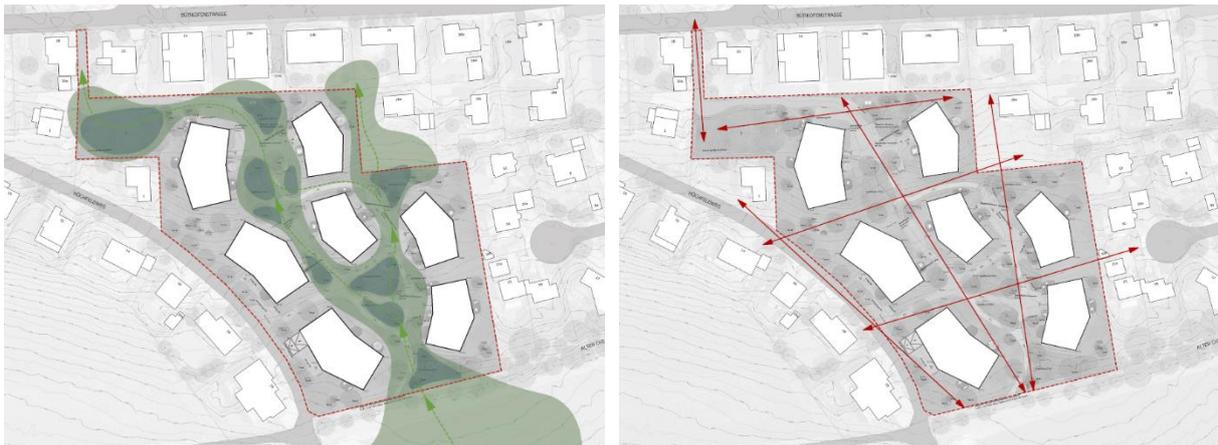


Abb. 2 Schemata «fließende Landschaftsräume» (links) und «Durchblicke und Verbindung» (rechts)

Für zusätzliche und detailliertere Erläuterungen wird auf den Schlussbericht Workshopverfahren verwiesen.

### 4.2 Gebäudedimensionen

Die Gebäudelängen gemäss kommunalem Baureglement können innerhalb der gesamten Überbauung eingehalten werden. Beim Haus 3 wird die Gebäudelänge gemäss Vorgaben der W2-Zone zwar überschritten, jedoch kann diese Überschreitung mit Art. 18 Abs. 4 BauR begründet werden, wonach bei gemeinsamer Projektierung eines Areals die Gebäudelängen im Sinne von Art. 75 des kantonalen Baugesetzes (BauG) frei bestimmt werden können. Entsprechend können innerhalb der gesamten Überbauung die Grundrissdimensionen gemäss Baureglement eingehalten werden und erlaubte Abweichungen bzw. Boni im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung werden nicht in Anspruch genommen.



Abb. 3 Schema «Gebäudelängen und –breiten»

Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) wird an insgesamt drei Gebäudeecken überschritten. Ansonsten können aber innerhalb der gesamten Überbauung die regulären Höhenvorgaben gemäss Baureglement eingehalten werden.

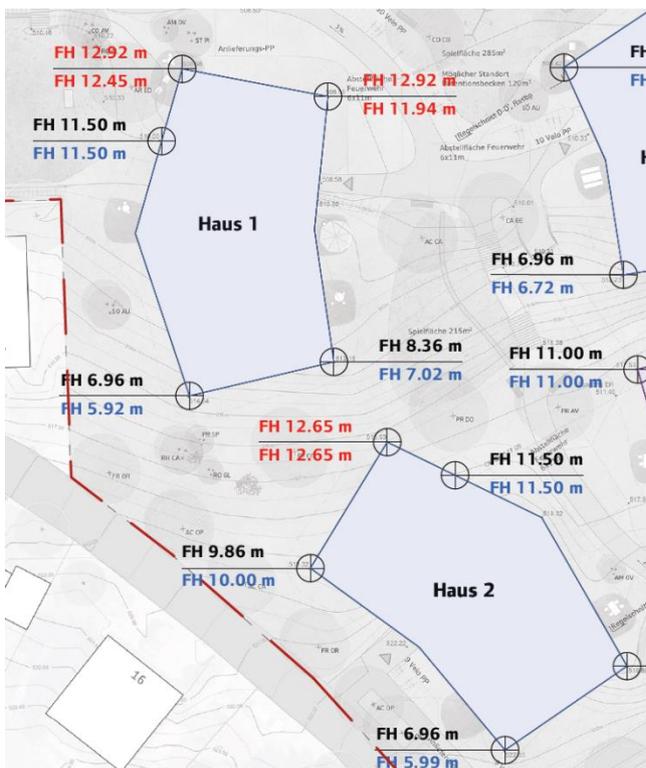


Abb. 4 Ausschnitt Schema «Fassadenhöhen traufseitig»

### 4.3 Abstände

Die Grenzabstände innerhalb der ZPP 6 richten sich nach den jeweiligen Vorgaben der W3 bzw. W2-Zone. Für Gebäude, die über 20.0 m lang oder über 15.0 m breit sind, erhöht sich der Grenzabstand entsprechend um 1/10 der Mehrlänge (auf den Längsseiten) und 1/5 der Mehrbreite (auf den Schmalseiten). Der Strassenabstand zum Höchfeldweg beträgt 3.6 m. Im südöstlichen Bereich grenzt der ZPP-Perimeter an eine Hecke, von der ein Abstand von mind. 6 m eingehalten werden muss. Dieser Abstand wird berücksichtigt und nicht unterschritten.

In der folgenden Abbildung ist zu erkennen, dass die Abstände mit Ausnahme der Unterschreitung des Strassenabstandes zum Höchfeldweg eingehalten werden können.

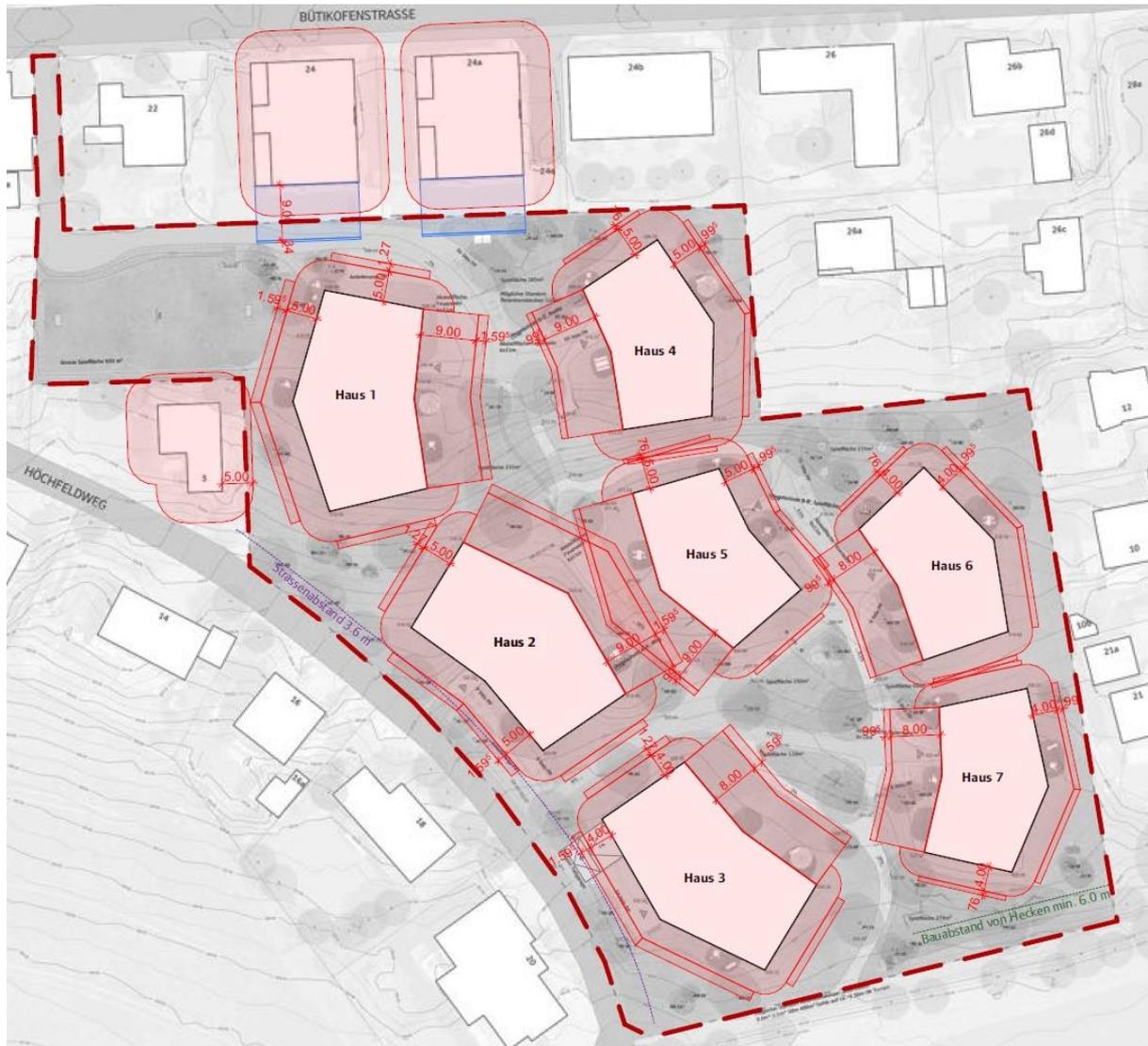


Abb. 5 Schema «Abstände»

Die Gebäudeabstände können gemäss Art. 18 Abs. 6 BauR innerhalb des gleichen Grundstücks reduziert werden. Es ist im Baugesuch nachzuweisen, dass die feuerpolizeilichen Bestimmungen eingehalten werden können.

## 4.4 Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ab dem Höchfeldweg. Beim Höchfeldweg ist aktuell die Umsetzung einer Tempo 30 Zone in Planung. Der Fuss- und Radverkehr wird zusätzlich über die Bütikoferstrasse erschlossen. Anlieferungen und Notzufahrten sollen auch über die Bütikoferstrasse möglich sein.



Abb. 6 Schemata «Erschliessung» (links) und «hindernisfreie Erschliessung» (rechts)

## 4.5 Parkierung

Die nötige Anzahl Parkplätze für die ca. 95 Wohnungen gemäss den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (BauV) kann in der Einstellhalle und mit den oberirdischen Parkplätzen gut erreicht werden. Gemäss Richtprojekt sind 163 Parkplätze vorgesehen, was 1.7 Parkplätze pro Wohnung entspricht und innerhalb der Bandbreite von 0.5 bis 2 Parkplätze pro Wohnung gemäss der BauV liegt.

Auch für die nötige Anzahl Abstellplätze für Fahrräder bietet das Areal genügend Platz. Gemäss Richtprojekt werden ca. 267 Fahrradplätze vorgesehen, was 2.8 Abstellplätze pro Wohnung entspricht. Davon sollen etwa 100 oberirdisch und 167 unterirdisch realisiert werden.

Die Kennzahlen in diesem Zusammenhang sind im Anhang aufgeführt.

## 4.6 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV ist bei 40 oder mehr Familienwohnungen eine grössere Spielfläche von mind. 600 m<sup>2</sup> zu erstellen. Aufgrund der Terraingegebenheiten ist dies innerhalb des ZPP-Perimeters eine Herausforderung, da mit Böschungen sichergestellt werden muss, dass die grössere Spielfläche eben ist.

Weiter sind genügend Kinderspielflächen nach Art. 44 BauV vorzusehen. Diese konzentrieren sich im Innern der Überbauung auf dem Verkehr abgewandten Arealstellen. Sie betragen insgesamt 1'400 m<sup>2</sup> und halten somit die Mindestanforderung (15% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen) ein. Die Kennzahlen in diesem Zusammenhang sind im Anhang aufgeführt.

Schliesslich sind gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Auch hier werden die Anforderungen (5% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mind. 20 m<sup>2</sup>) eingehalten.



Abb. 7 Schemata «Grössere Spielfläche (dunkelgrün) und Kinderspielflächen (hellgrün)» (links) und «Aufenthaltsflächen 30 m<sup>2</sup> (dunkelgrün) und 20 m<sup>2</sup> (türkis)» (rechts)

#### 4.7 Entwässerung

Aufgrund der vorhandenen Entwässerungssituation im Quartier ist ein Retentionsbecken zweifelsfrei nötig. Das Oberflächenwasser, welches vom Höchfeld in die Überbauung fliesst, ist sowohl für ein kurzfristiges wie auch einem stündigen Regenereignis aufzunehmen und in einem Retentionsbecken zurückzuhalten. Ein Fachgutachten der M + P Ingenieure AG (Beilage 1) geht von einem notwendigen Retentionsvolumen für das zufließende Oberflächenwasser vom Höchfeld von rund 400 m<sup>3</sup> für das Hangwasser aus. Für den Regenwasserabfluss der Überbauung ist, unter Berücksichtigung des maximal ständigen Abflusses von 2.9 l/s, ein weiteres Retentionsvolumen mit einer Grösse von ca. 120 m<sup>3</sup> vorzusehen. Es können sowohl ein Becken als auch mehrere Retentionsbehälter in das Netz der Überbauung eingebunden werden. Die konkrete Verordnung der Retentionskörper (Hangwasser und Regenwasserabfluss) sind noch Bestandteil vertiefter Abklärungen.

#### 4.8 Schutzobjekte

Die beiden Einzelbäume gemäss Schutzplan der Gemeinde Kirchberg (Abb. 8 links) sind nicht mehr vorhanden, wie auf dem Luftbild zu erkennen ist (Abb. 8 rechts, rote Kreise):



Abb. 8 Ausschnitt Schutzplan (links) und Luftbild (rechts)

Der auf dem rechten Luftbild blau eingekreiste Kirschbaum soll möglichst erhalten werden. Andere bestehende Einzelbäume innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung müssen

aufgrund der Bauarbeiten gerodet werden. Wie aber gemäss Richtprojekt und auch in der nachfolgenden Abb. 9 gut erkennbar ist, sind in der zukünftigen Überbauung viele neue Einzelbäume und Sträucher vorgesehen, womit eine Aufwertung gegenüber dem heutigen Stand erzielt werden kann.

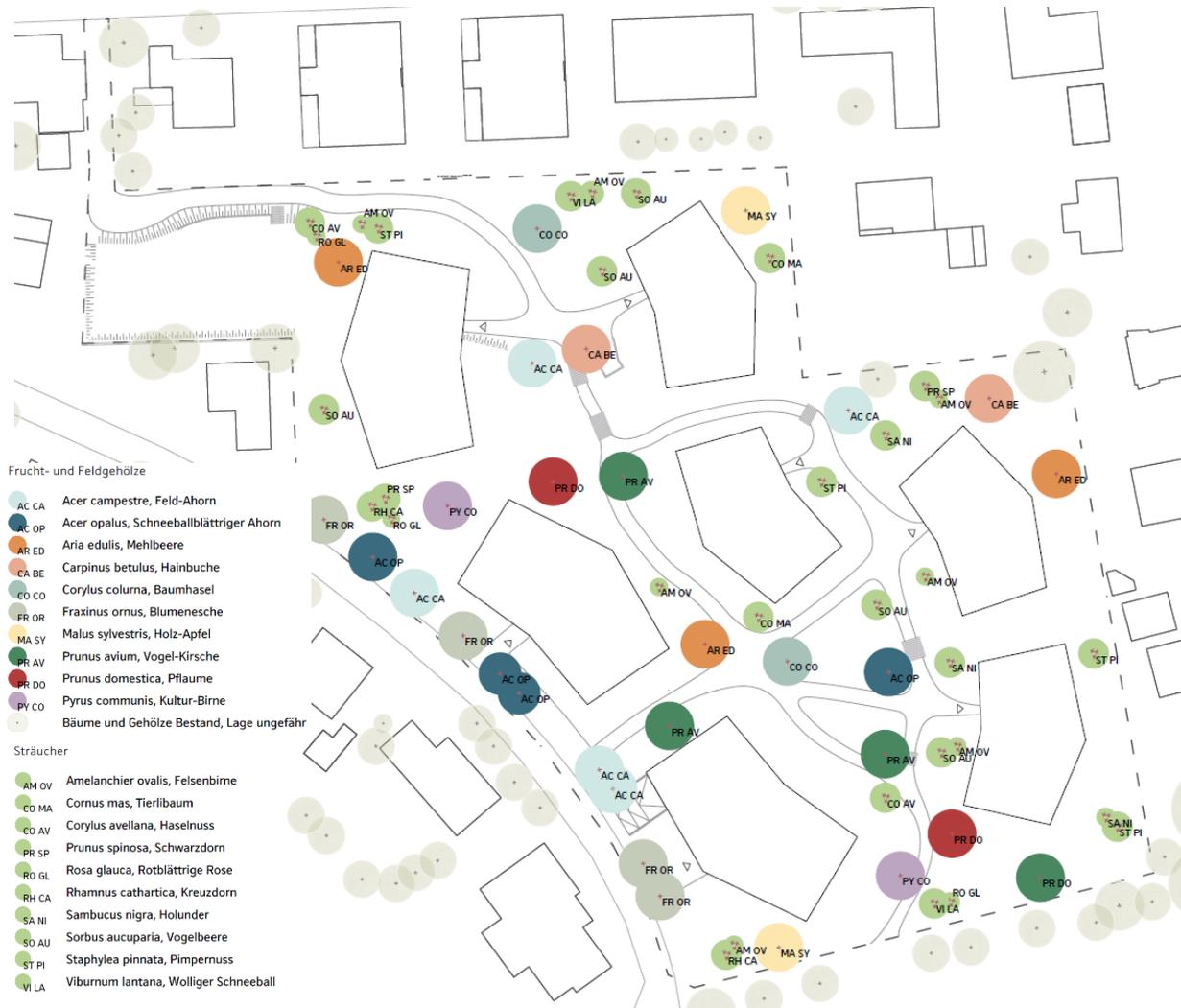


Abb. 9 Vorgesehene Bepflanzung gemäss Richtprojekt

## 4.9 Baustellen-Installation und Bodenverwertungskonzept

Die Bricks AG hat einen konzeptionellen Baustellen-Installationsplan unter Berücksichtigung Aushub-Lagerungen auf dem Areal erstellt (Beilage 2):

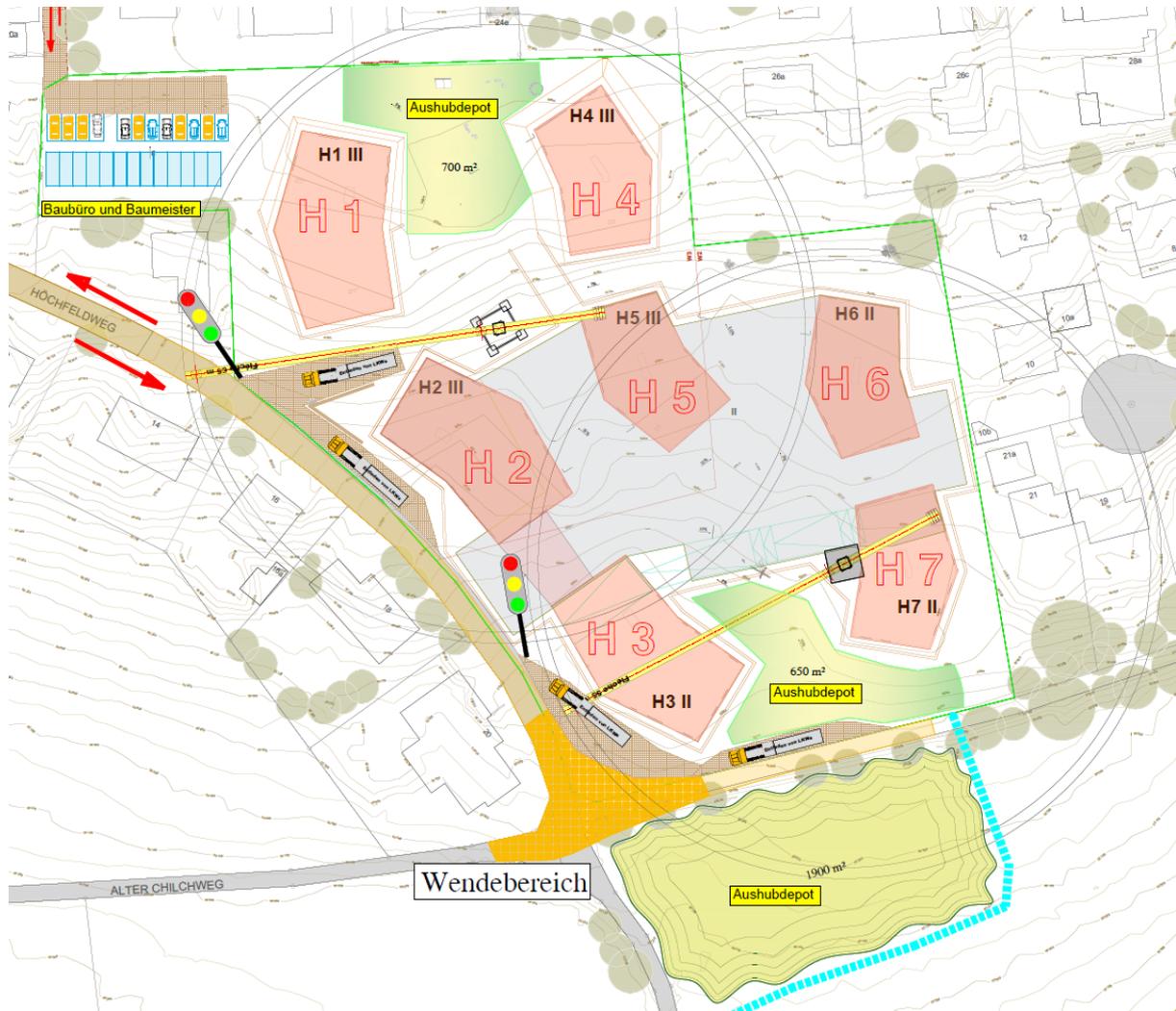


Abb. 10 Ausschnitt Baustellen-Installationsplan mit Aushub-Lagerungen

## 4.10 Nicht betroffene Themenbereiche

Die folgenden raumrelevanten Themenbereiche sind im Falle der UeO Höchfeldweg nicht betroffen:

- Störfallvorsorge
- Altlasten
- Naturgefahren
- Gewässer
- Archäologie

## 5 Verfahren

Das Planungsverfahren erfolgt mit einer freiwillige Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage, bevor die Überbauungsordnung durch den Gemeinderat beschlossen wird.

### 5.1 Nachbarschaftsanhörung vom 4. Juli 2022

Am 4. Juli 2022 fand eine Informationsveranstaltung mit der Nachbarschaft des Gebiets Höchfeldwegs in der Gemeinde Kirchberg statt. Im Rahmen dieser Nachbarschaftsanhörung wurden diverse Inputs, Kritiken und Änderungsanträge geäussert, welche im Anschluss geprüft und entsprechend im Richtprojekt eingearbeitet wurden.

### 5.2 Freiwillige öffentliche Mitwirkung

Für den Erlass einer Überbauungsordnung nach ZPP gemäss Art. 92ff BauG ist keine öffentliche Mitwirkung erforderlich. Die Gemeinde Kirchberg nutzt das Instrument dennoch, um die Bevölkerung bereits zu einem frühen Zeitpunkt über das Vorhaben zu informieren und die Gelegenheit zu geben, sich zum Planungswerk zu äussern.

### 5.3 Vorprüfung

*Folgt*

### 5.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

*Folgt*

## Anhang: Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt

### 1. Wohnungsmix - 95 Wohnungen

24	2.5 Zimmer	25%
43	3.5 Zimmer	45%
23	4.5 Zimmer	24%
5	5.5 Zimmer	5%

### 2. Geschossfläche und Wohnungsanzahl

Grundstücksfläche	13'769 m <sup>2</sup>
anrechenbare Grundstücksfläche aGFS (exkl. Basis- und Detailerschliessung)	13'561 m <sup>2</sup>

Geschossfläche oberirdisch (inkl. Attika) 10'351 m<sup>2</sup>

**Geschossflächenziffer GFZ oberirdisch 0.76**

Fussabdruck oberirdisch 3'485.96 m<sup>2</sup>

Hauptnutzflächen (HNF) / Geschossfläche oberirdisch 0.75

### 3. Abstellplätze für Fahrzeuge und Velo

Einstellhalle PP	163 PP
PP/Whg	1.7 PP/Whg
Einstellhalle	6'007 m <sup>2</sup>
Flächeneffizienz PP	36.8 m <sup>2</sup> /PP
Abstellplätze Velo	2.8 Velo / Whg
	267 Velo PP
Davon oberirdisch	100 Velo PP
Davon im UG	167 Velo PP

### 4. Abstellräume und Technikräume, Trockenräume

1 Keller / Whg	95 Keller
Keller	941 m <sup>2</sup>
Flächeneffizienz	9 m <sup>2</sup> / Keller
1 Trockenraum / Haus	7 Trockenräume
Trockenraum	292.73 m <sup>2</sup>
Keller-, Trocken- und Technikräume	1505.77
	15% GF oberirdisch

### 5. Aufenthaltsbereiche und Spielplätze / Grössere Spielflächen

Aufenthaltsbereiche (7 Häuser)	160 m <sup>2</sup>
Kinderspielplätze	1'450 m <sup>2</sup>
Grössere Spielflächen	600 m <sup>2</sup>

### 6. Grünflächenziffer

a. Ohne UG 0.55  
anrechenbare Grünfläche ist anrechenbare Grundstücksfläche minus: oberirdische Überbauung (Fussabdruck oberirdisch), Plätze, Flächen, die versiegelt sind und die als Abstellflächen dienen

b. Mit UG (Einstellhalle) 0.46  
anrechenbare Grünfläche ist anrechenbare Grundstücksfläche minus: oberirdische und unterirdische Überbauung (Fussabdruck oberirdisch und Fussabdruck Einstellhalle A), Plätze, Flächen, die versiegelt sind und die als Abstellflächen dienen