

Überbauungsordnung «Höchfeldweg»

Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:500

Überbauungsvorschriften

Richtprojekt vom 31.10.2022 (rev. 10.12.2024)

Schlussbericht Workshopverfahren vom 01.12.2022 (mit Richtprojekt)

Änderung Baureglement zur ZPP 6

Mitwirkungsbericht

Vorprüfungsbericht

Dezember 2024

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	Exemplar für die freiwillige Mitwirkung
2.0	28.03.2023	Exemplar für die kantonale Vorprüfung
3.0	19.12.2024	Exemplar für die öffentliche Auflage

Überbauungsordnung «Höchfeldweg»

Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Vorgehen	1
3	Anpassungen ZPP 6	2
4	Überbauungsordnung «Höchfeldweg»	3
4.1	Bestimmungen zur ZPP 6 (angepasste Version)	3
4.2	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften	4
5	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	6
5.1	Orts- und Landschaftsbild	6
5.2	Gebäudedimensionen	7
5.3	Abstände	7
5.4	Erschliessung	9
5.5	Parkierung	9
5.6	Spiel- und Aufenthaltsflächen	9
5.7	Entwässerung	10
5.8	Schutzobjekte	11
5.9	Baustellen-Installation und Bodenverwertungskonzept	12
5.10	Nicht betroffene Themenbereiche	12
6	Verfahren	13
6.1	Nachbarschaftsanhörung vom 4. Juli 2022	13
6.2	Freiwillige öffentliche Mitwirkung	13
6.3	Vorprüfung	13
6.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	13
	Anhang 1: Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt	14
	Anhang 2: Umsetzung kantonale Vorprüfung	15

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)	6
Abb. 3	Schema «Gebäudelängen und -breiten»	7
Abb. 4	Schema «Abstände»	8
Abb. 5	Schemata «Erschliessung» (links) und «hindernisfreie Erschliessung» (rechts)	9
Abb. 6	Schemata «Grössere Spielfläche (dunkelgrün) und Kinderspielflächen (hellgrün)» (links) und «Aufenthaltsflächen 30 m ² (dunkelgrün) und 20 m ² (türkis)» (rechts).....	10
Abb. 7	Alter Chilchweg (Google Maps)	10
Abb. 8	Ausschnitt Schutzplan (links) und Luftbild (rechts)	11
Abb. 9	Vorgesehene Bepflanzung gemäss Richtprojekt	11
Abb. 10	Ausschnitt Baustellen-Installationsplan mit Aushub-Lagerungen	12

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 m² wurden rund 4'400 m² neu eingezont (bedingte Einzonzung gemäss Art. 126c BauG). Die ZPP gliedert sich in zwei Baubereiche, die sich an unterschiedlichen Zonen (zweigeschossige und dreigeschossige Wohnzone) orientieren:

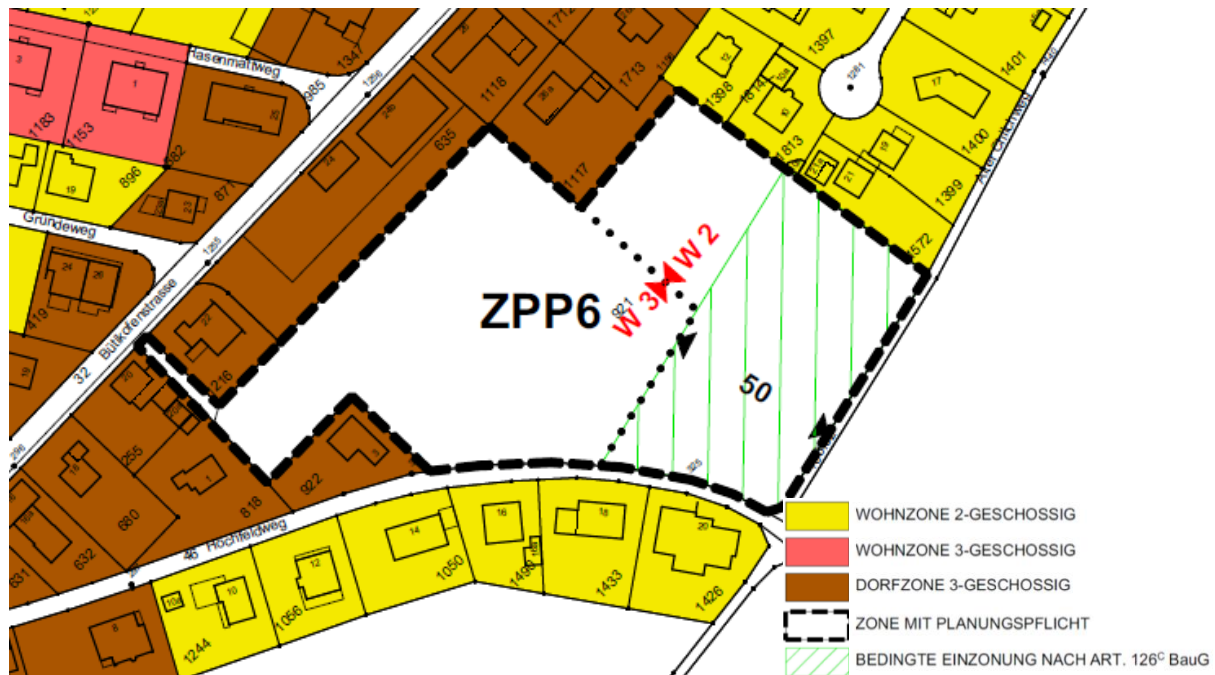


Abb. 1 Ausschnitt Perimeter ZPP 6 aus dem Zonenplan Kirchberg BE (2020)

Mit der Festlegung der ZPP 6 soll die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers sichergestellt werden. Die ZPP-Vorschriften gemäss Baureglement inkl. deren Anpassung sind im Kapitel 4.1 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 Anpassungen ZPP 6

Das aus diesem beschriebenen qualitätssichernden Verfahren resultierte Richtprojekt soll als Grundlage für die Festlegung der Nutzungsmasse dienen. Um die Qualität des Richtprojekts auch baulich umsetzen zu können, bedingt dies jedoch eine Anpassung der ZPP im Baureglement.

Das Richtprojekt richtet sich bereits stark an den ursprünglichen ZPP-Bestimmungen. Das Richtprojekt weicht nur punktuell von den W2/W3 Massen gemäss ursprünglichen ZPP-Bestimmungen ab (vgl. nachfolgende Erläuterungen). Die ZPP 6 soll gegenüber der heute rechtsgültige ZPP aus den folgenden Gründen und in Absprache mit dem AGR im gemischt-geringfügigen Verfahren angepasst werden:

- Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) hat gemäss ZPP-Bestimmungen insgesamt mind. 0.7 zu betragen. Das Richtprojekt erfüllt diesen Wert mit einer GFZo von 0.76. Mit den aktuell rechtsgültigen ZPP-Bestimmungen müsste aufgrund der Berücksichtigung der Zonenvorschriften W3/W2 beim Haus 3 die Gebäudelänge um 6 m verkürzt werden und beim Haus 1 und 2 die Gebäudehöhe um ca. 0.5 m reduziert werden, was grundsätzlich ein Wegfall eines Geschosses zur Folge hätte. Mit diesen Wegfällen ist es architektonisch sehr schwierig (und mit dem Richtprojekt nicht vereinbar), eine Mindestdichte von GFZo 0.7 zu erreichen. Insbesondere weil auch die Anforderungen für die grössere Spielfläche (Art. 46 BauV) sowie Aufenthalts- und Kinderspielplätze (Art. 44/45 BauV) berücksichtigt werden müssen. Abschliessend lässt sich eine qualitätsvolle Überbauung auch aufgrund der Topographie und den sich in einem gewissen Sinne widersprechenden Anforderungen (sehr hohe Dichte bei gleichzeitiger Rücksicht auf W2-Bestimmungen) nur schwierig realisieren. Die Qualität konnte beim vorliegenden Projekt wie dargestellt mit einem aufwendigen qualitätssichernden Verfahren und unter grossem Effort des Bearbeitungsteams erreicht werden. Die Mitglieder der Begleitgruppe (mit Experten Architektur und Freiraum) und des Projektteams attestierten den Ergebnissen eine sehr hohe städtebauliche Qualität. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit dem AGR die Anpassung der ZPP 6 so umgesetzt, dass lediglich an drei Stellen die Fh t geringfügig überschritten werden darf und an drei Stellen die Möglichkeit besteht die Gebäudelänge zu erhöhen. Die maximale Höhenkote von 534 m.ü.M. für die Fassadenhöhe traufseitig wird auch nach der Anpassung der ZPP nicht überschritten bzw. bleibt Bestandteil der ZPP-Bestimmungen.
- Mit der gewählten Setzung und Volumina konnte gemäss Expertin Freiraum eine charaktervolle Überbauung erzielt werden, welche trotz hoher Dichte durchlässig und grosszügig wirkt. Das Gelände wird nicht an die Überbauung angepasst, sondern läuft weit möglichst zwischen den Baukörpern hindurch. Auch gemäss Experte Architektur ist dem Richtprojekt im Allgemeinen eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Ortsbild von Kirchberg, den ortstypischen Bauungsformen, der landschaftlichen Einbettung der Parzelle in das Dorfbild und der mit der Hanglage verbundenen Fernwirkung vorausgegangen.

Entsprechend können mit der Anpassung der ZPP-Bestimmungen die maximal möglichen Nutzungsmasse verbindlich anhand eines qualitätsvollen Richtprojekts festgelegt werden. Dadurch kann die erforderliche Qualität der baulichen Entwicklung langfristig gesichert werden.

4 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 4.1)
- Erläuterungen zu den Festlegungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften (Kapitel 4.2)
- Erläuterung der Auswirkungen der Überbauung auf Raum und Umwelt mit allen betroffenen Themenbereichen (Kapitel 5).

4.1 Bestimmungen zur ZPP 6 (angepasste Version)

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 min. 0.7 und max. 0.8 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) über alle Baubereiche von 9'493 m ² festgelegt, was bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 13'561 m ² einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 entspricht. Ebenso wird eine maximale GFo von 10'849 m ² festgelegt, was einer GFZo von 0.8 entsprechen würde.
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 Art der Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften der Wohnzone Das Mass der Nutzung ist folgendermassen festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> – Max. Fassadenhöhe traufseitig (Fht): Gemäss «Plan Fassadenhöhen traufseitig» (vgl. Anhang VII) – Max. Gebäudelänge/ –breite: Gemäss «Plan Gebäudelängen» (vgl. Anhang VII) + max. 2 m beidseitig – Grenzabstände: Gemäss W3 und W2 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan – Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II Mit der Fassadenhöhe traufseitig (Fht) 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. Die Überbauungsordnung hält die baupolizeilichen Masse des Richtprojekts ein. Das Richtprojekt weicht nur punktuell von den W2/W3 Massen gemäss ursprünglichen ZPP-Bestimmungen ab. In den Baubereichen 2 und 3 wird die Fht gegenüber den ursprünglichen ZPP-Bestimmungen an insgesamt drei Stellen leicht überschritten. Basierend auf der planerischen Stufengerechtigkeit, wird in der UeO eine Toleranz von 2 m in der Gebäudelänge und –breite beidseitig in den Vorschriften festgelegt. Dies würde lediglich in den Baubereichen 3, 6 und 7 zu einer theoretischen Überschreitung der Gebäudelänge führen. Eine maximale Ausnützung dieser Gebäudelängen und –breiten-Toleranzen ist aufgrund der max. GFZo von 0.8 jedoch gar nicht möglich. Zudem müssen die gesetzlichen Abstände gegenüber den Nachbarschaften auch mit diesen Toleranzen weiterhin eingehalten werden. 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. 5.9).

4.2 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.

4.2.1 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 (z.B. Materialisierung). 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.

4.2.2 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 auf insgesamt 50% des jeweiligen Fassadenabschnittes 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 Bereich innerhalb dessen die Containeranlage zu liegen kommt, ist in der Überbauungsordnung definiert. Die Möglichkeit der Anlieferung ist mit der Schwendimann AG abgeklärt worden.

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 maximaler Projektierungsspielraum für die Fassadenhöhe traufseitig (F_{ht}) wird für die Baubereiche das Richtprojekt berücksichtigt. Die Toleranz von max. 2 m Gebäudelänge und -breite gegenüber dem Richtprojekt ist mit den festgelegten Baubereichen sichergestellt. Die maximalen Geschossflächen werden so über alle Baubereiche definiert, dass die min. Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 und die max. GFZo von 0.8 gemäss ZPP eingehalten werden.

4.2.3 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.

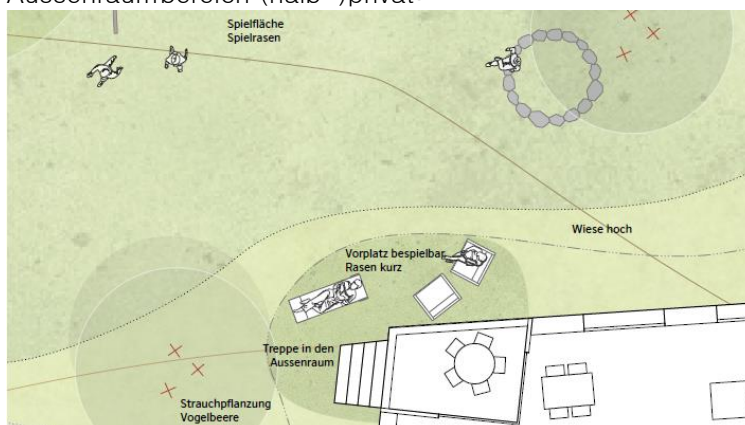
Der Erschliessungsbereich MIV bezweckt die Verortung der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle. Diese ist innerhalb dieses Bereichs vorzusehen. Somit erfolgt die Erschliessung des MIV, wie gemäss ZPP-Bestimmungen vorgesehen, ab dem Höchfeldweg. Da nicht der gesamte Erschliessungsbereich MIV für die 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» festgelegten 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.

4.2.4 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. 5.7).

5 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 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:

Fließende Landschaftsräume – Durchblicke und Verbindung

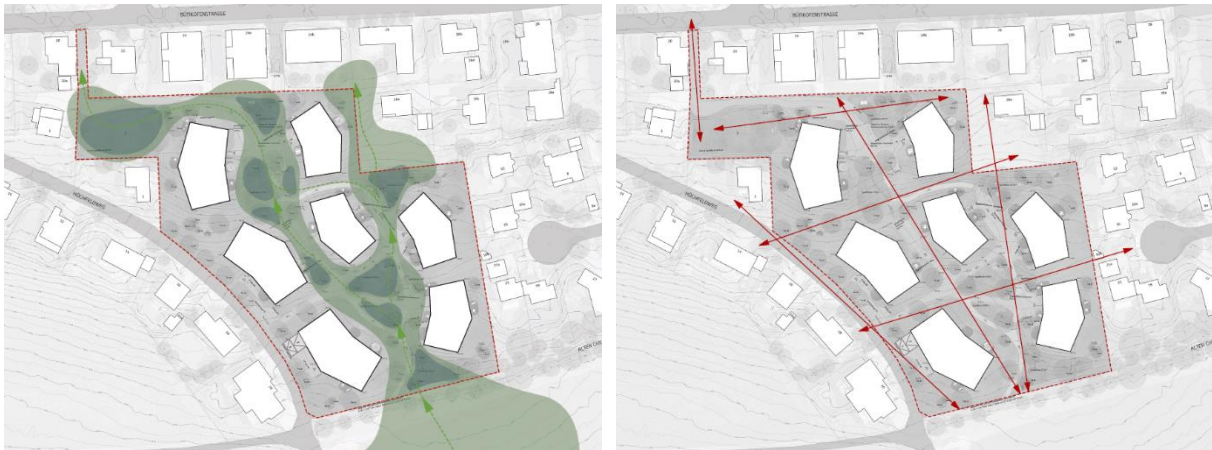


Abb. 2 Schemata «fließende Landschaftsräume» (links) und «Durchblicke und Verbindung» (rechts)

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

5.2 Gebäudedimensionen

Die Gebäudelängen gemäss den ZPP-Bestimmungen (vgl. Kap. 3) müssen innerhalb der gesamten Überbauung eingehalten werden. Entsprechend können innerhalb der gesamten Überbauung die Grundrissdimensionen gemäss Baureglement eingehalten werden.



Abb. 3 Schema «Gebäudelängen und -breiten»

Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig ($F_h t$) wird gemäss den Vorgaben der ZPP-Bestimmungen eingehalten.

5.3 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.

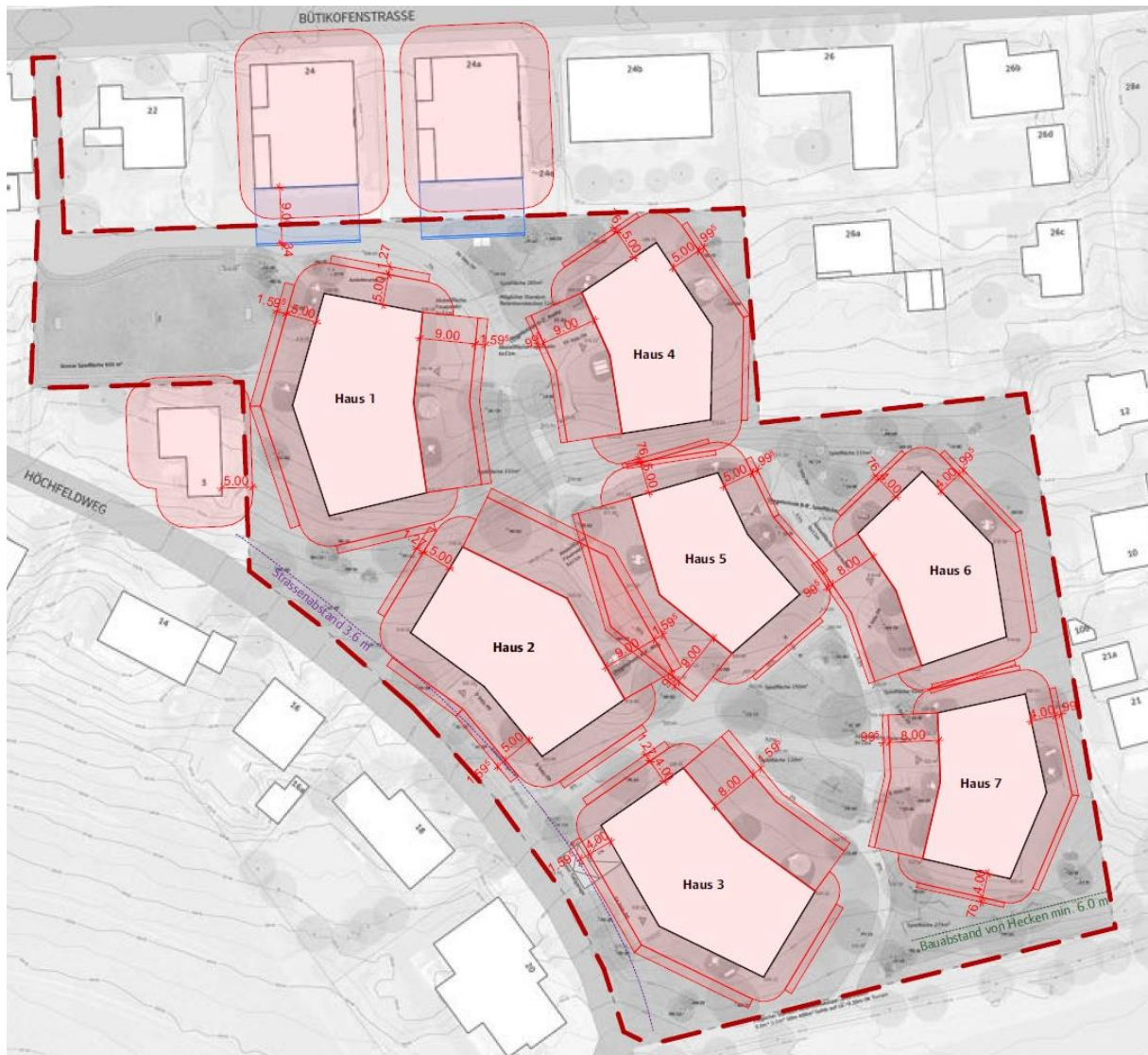


Abb. 4 Schema «Abstände»

Die Gebäudeabstände können gemäss Art. 10 Abs. 1 BauR im Rahmen einer Überbauungsordnung reduziert werden. Es ist im Baugesuch nachzuweisen, dass die feuerpolizeilichen Bestimmungen eingehalten werden können.

5.4 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. 5 Schemata «Erschliessung» (links) und «hindernisfreie Erschliessung» (rechts)

5.5 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.

5.6 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV ist bei 40 oder mehr Familienwohnungen eine grössere Spielfläche von mind. 600 m² 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. Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung hat das AGR im Rahmen einer Bereinigungssitzung ein Gefälle von 14% als zulässig beschrieben.

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 m² 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 m²) eingehalten.



Abb. 6 Schemata «Grössere Spielfläche (dunkelgrün) und Kinderspielflächen (hellgrün)» (links) und «Aufenthaltsflächen 30 m² (dunkelgrün) und 20 m² (türkis)» (rechts)

5.7 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 m³ 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 m³ 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 im Überbauungsplan festgelegt. Gemäss kantonalen Abklärungen ist ein Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone beim Alten Chilchweg nicht notwendig, da die bestehende Böschung die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht einschränkt.



Abb. 7 Alter Chilchweg (Google Maps)

5.8 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.

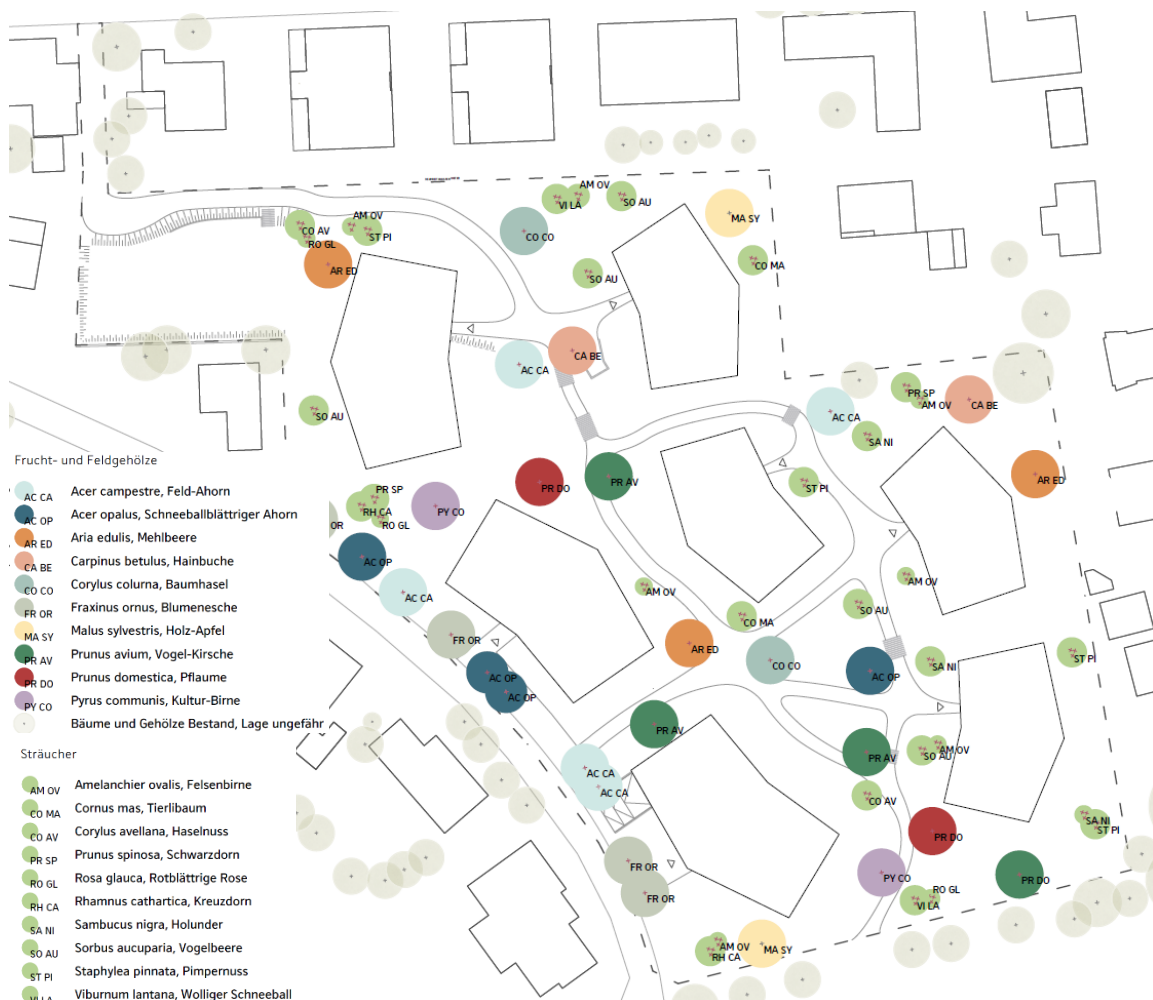


Abb. 9 Vorgesehene Bepflanzung gemäss Richtprojekt

5.9 Baustellen-Installation und Bodenverwertungskonzept

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

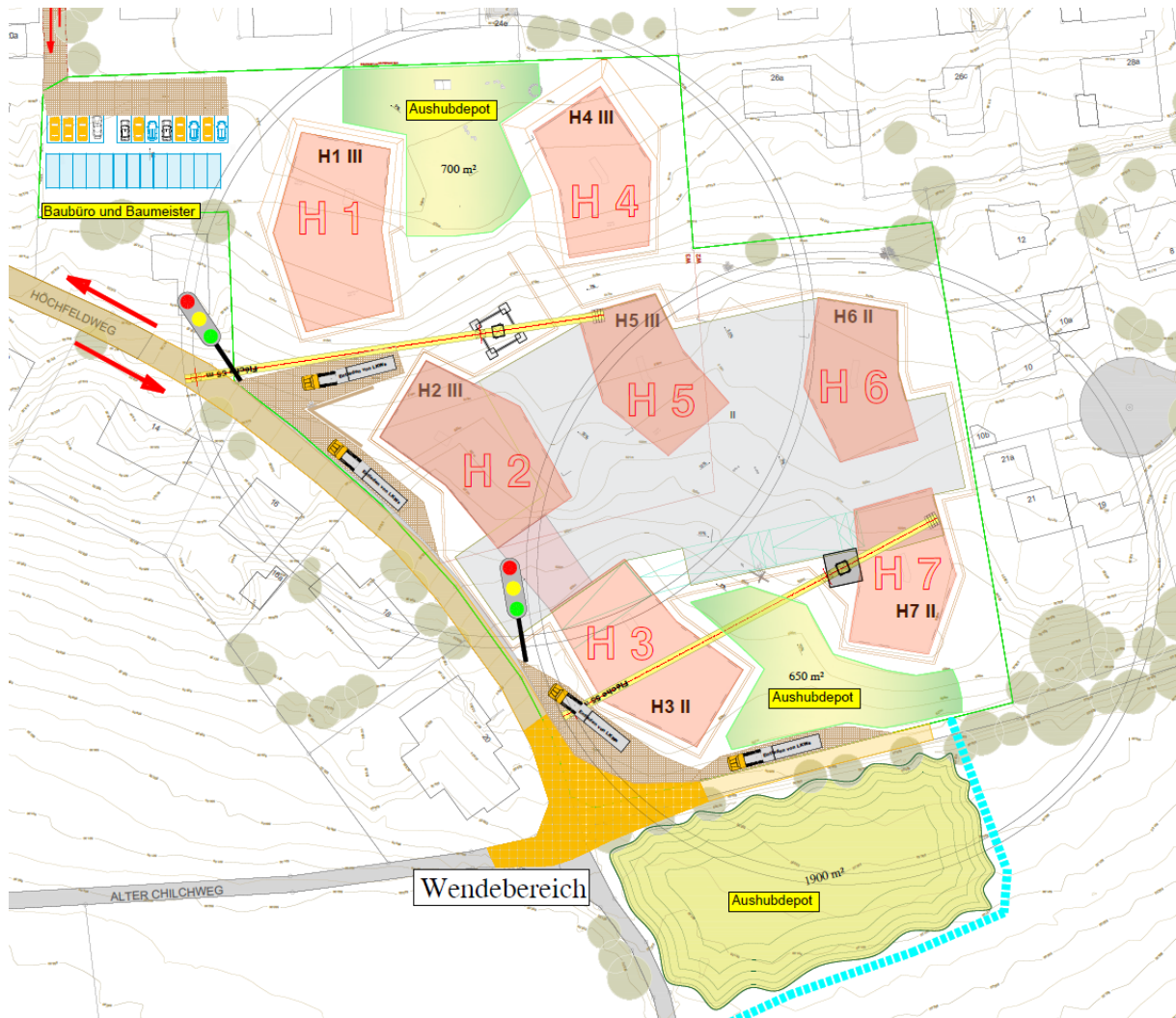


Abb. 10 Ausschnitt Baustellen-Installationsplan mit Aushub-Lagerungen

5.10 Nicht betroffene Themenbereiche

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

- Störfallvorsorge
- Altlasten
- Naturgefahren
- Gewässer
- Archäologie

6 Verfahren

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

6.1 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.

6.2 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.

Die Unterlagen wurden vom 26.01.2023 – 27.02.2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Dokumentation sowie der Umgang mit den Mitwirkungseingaben ist im Mitwirkungsbericht verfasst.

6.3 Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht ging am 29.04.2024 ein. Die genannten Vorbehalte wurden mit einer zusätzlichen Bereinigungssitzung mit dem AGR am 09.07.2024 für die öffentliche Auflage bereinigt. Die Resultate sind den Planungsunterlagen zu entnehmen. Das Umsetzungsprotokoll für die Änderung der UeO ist im Anhang 5 aufgeführt.

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Folgt

Anhang 1: 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 ²
anrechenbare Grundstücksfläche aGFS (exkl. Basis- und Detailerschliessung)	13'561 m ²

Geschossfläche oberirdisch (inkl. Attika)	10'351 m ²
---	-----------------------

Geschossflächenziffer GFZ oberirdisch 0.76

Fussabdruck oberirdisch	3'485.96 m ²
-------------------------	-------------------------

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 ²
Flächeneffizienz PP	36.8 m ² /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 ²
Flächeneffizienz	9.9 m ² /Keller

1 Trockenraum / Haus	7 Trockenräume
Trockenraum	292.73 m ²

Keller-, Trocken- und Technikräume	1505.77
	15% GF oberirdisch

5. Aufenthaltsbereiche und Spielplätze / Grössere Spielflächen

Aufenthaltsbereiche (7 Häuser)	160 m ²
Kinderspielplätze	1'450 m ²
Grössere Spielflächen	600 m ²

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

Anhang 2: Umsetzung kantonale Vorprüfung

Die Auswertung ist nach der Kapitelstruktur des Vorprüfungsberichts strukturiert.

Erklärung Farben in der Spalte «Vorschlag zur Bereinigung»:

Genehmigungsvorbehalte/Empfehlungen: Entscheid Gemeinde/Projektteam erforderlich

Genehmigungsvorbehalte/Empfehlungen: umsetzen

Genehmigungsvorbehalte/Empfehlungen: nicht umsetzen

Erklärung Abkürzungen in der Spalte «Vorbehalt»

GV = Genehmigungsvorbehalt, H = Hinweis, E = Empfehlung

Überbauungsvorschriften

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Art. 4, Qualitätssicherung	
Abs. 1: Die Formulierung, dass das Richtprojekt «wegleitend» sein soll, stellt keine Verbindlichkeit des erarbeiteten Richtprojekts sicher. Soll das Richtprojekt in den UeV als verbindlich erklärt werden, müssen Begriffe wie «verbindlich» oder «massgebend» anstelle von «wegleitend» verwendet werden. (H)	Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Im Grundsatz soll das Richtprojekt als massgebend gelten. Eine Flexibilität in gewissen Bereichen (z.B. Materialisierung) ist möglich, muss jedoch explizit formuliert werden. «Das im Workshopverfahren erarbeitete Richtprojekt der Marazzi + Paul Architekten ist zusammen mit dem Schlussbericht vom 01.12.2022 für die gestalterische Umsetzung der Bauten und Aussenräume <u>massgebend, mit Ausnahme...</u> »
Abs. 2: Gemäss diesem Absatz ist von einer Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Richtprojekt die Rede. Dies steht etwas im Widerspruch zur Formulierung in Abs. 1, da die Übereinstimmung auf eine Verbindlichkeit des Richtprojekts hindeutet. Ebenfalls für eine Verbindlichkeit des Richtprojekts spricht, dass gemäss Art. 13 Abs. 3 UeV das Richtprojekt für die Baugestaltung verbindlich sein soll. Die Gemeinde hat klar darzulegen, ob das Richtprojekt verbindlich sein soll oder nicht. Zudem muss konkretisiert werden in welchen Bereichen (bspw. nur für Baugestaltung) eine Verbindlichkeit gelten soll. Die Artikel sind entsprechend aufeinander abzustimmen. (GV)	Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Grundsätzlich soll das Richtprojekt als <u>massgebend</u> bezeichnet werden. Das Richtprojekt muss in den Anhang der Vorschriften aufgenommen werden.
Art. 6, Baubereiche	
Abs. 2: Vorspringende Gebäudeteile dürfen ab Fassadenflucht gemessen max. 4.5 m über die Baubereiche und max. 1.2 m in den Grenzabstand sowie 1.2 m in den Abstand längs zu den öffentlichen Strassen ragen. Zudem darf die max. Breite, welche über den Baubereich hinausragen, des Fassadenabschnitts/der Fassadenlänge 50% betragen. (GV)	Umsetzen Aktuell bis auf die 50% Regelung des Fassadenabschnittes exakt das drin, was im BauR gilt. Die Aufnahme der 50% Regelung kann aufgenommen werden.
Abs. 4: Es muss sichergestellt sein, dass die Container-Standorte die Verkehrssicherheit nicht	Umsetzen Es wird ein Baubereich Containeranlage festgelegt.

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
beeinträchtigen. Den ganzen Wirkungsbereich als möglicher Standort festzulegen ist daher nicht zulässig. (GV)	
Art. 8, Mass der Nutzung	
<p>Abs. 2: Da ein Attikageschoss erstellt werden kann, muss zwingend eine Fh gi definiert werden. (GV)</p> <p>Gemäss ZPP richtet sich die Bebauung nach den gültigen Zonenvorschriften der W3 und W2. Entgegen offenbar AGR-internen Aussagen, handelt es sich dabei nicht um Richtwerte, sondern um präzise Massvorgaben. Die Masse gemäss Art. 39 GBR der Fh tr, die Gebäudelänge, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grenzabstände müssen eingehalten werden. (GV)</p> <p>Die Gemeinde stützt sich zudem bei der Begründung der Abweichung von der ZPP auf Art. 18 Abs. 4 GBR, wonach bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Abstände, die Anordnung der Bauten sowie die Gebäudelängen gemäss Art. 75 des Baugesetzes (BauG) frei bestimmt werden können (Gestaltungsfreiheit). Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG gilt jedoch in Zonen mit Planungspflicht (Art. 73 und Art. 92 ff. BauG) nicht. Die Gestaltungsfreiheit würde hier dem Zweck solcher Zonen, der Gemeinde ein vermehrtes Mass an Mitbestimmung in der Überbauung des Gebietes zu verschaffen, zuwiderlaufen. (H)</p>	<p>Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Im Rahmen der ZPP 6 kann auf die Festlegung der Fh gi verzichtet werden. Die Regelung des kommunalen Baureglements kommt zum Zug (Fh tr + Geschosshöhe Attika). Dadurch wird eine Höhe, welche über die Fh tr hinausragt, gewährleistet.</p> <p>Aus Sicht des AGR braucht es in den ZPP-Bestimmungen zwingend ein Mass als Planungswert, weshalb die Formulierung «richtet sich nach» mit einem verbindlichen Charakter interpretiert wird. Das AGR sieht aufgrund dieser fehlenden Masse in den ZPP keinen Spielraum für die Nutzungsmasse. Als Lösung erachtet das AGR entweder die Anpassung der ZPP oder die Reduktion der Höhe.</p> <p>Die ZPP wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7/8 angepasst. Hinweis zur Gestaltungsfreiheit wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Abs. 3: Es soll einen öffentlichen Aussenraum geben. Mit dieser Bezeichnung ist von einer ZöN-Nutzung auszugehen. Da das Ausscheiden einer ZöN zu einer Eigentumsbeschränkung führt, sind die Voraussetzungen von Art. 36 BV zu prüfen (gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt, dass das Gemeinwesen darzulegen vermag, weshalb es die privaten Flächen im geltend gemachten Umfang am gewählten Standort benötigt. Es ist auch stets darzulegen, welche Alternativen geprüft und aus welchen Gründen sie verworfen wurden (Art. 2 Abs. 1 lit. b RPV). Sollte kein Enteignungstitel erforderlich sein, empfehlen wir eine andere Bezeichnung für diesen Aussenraum (bspw. «Aussenraumbereich arealintern»). (E)</p> <p>Die Formulierung zu den unterirdischen Bauten und Abstellplätze für Fahrräder ist nicht ganz eindeutig. Es wird nicht ganz klar, ob Fahrradabstellplätze und unterirdische Bauten und Anlagen nach Art. 10 Abs. 4 UeV nun erlaubt sein sollen oder nicht (da diese wohl auch gemeinschaftlich genutzt sind). Wir empfehlen die Formulierung anzupassen. (E)</p>	<p>Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Es handelt sich um eine öffentliche Nutzung innerhalb der Überbauungsordnung und nicht um eine separate ZöN. Bezeichnung als «Arealinterner Aussenraum».</p> <p>Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Die Formulierung kann angepasst werden, damit der Zweck deutlicher zum Vorschein kommt. Unterirdische Bauten und Anlagen und Abstellplätze für Fahrräder sollten erlaubt sein.</p>

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Art. 9, Erschliessung	
<p>Abs. 1: Der Erschliessungsbereich stellt im Bereich, in dem er zwischen den Parzellen Nr. 255 und 1216 verläuft, eine Detailerschliessung dar. Es ist daher nicht korrekt, wenn von einem Hauszugang gesprochen wird. Folgendermassen ist eine Formulierung zu wählen, welche offenlässt, ob es sich um eine Detailerschliessung oder einen Hauszugang handelt. (GV)</p> <p>Der Bereich für die Einstellhalle überlagert den Erschliessungsbereich für den LV. Dies darf zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen. (H)</p>	<p>Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Der Weg wird nicht als Detailerschliessung genutzt, da nur eine Parzelle erschlossen wird. Seitens AGR wird noch erwähnt, dass per Definition der Begriff der Detailerschliessung nicht nur für Autos gilt. Der erste Satz wird dahingehend präzisiert, dass der Erschliessungsbereich Langsamverkehr für die Erschliessung des Langsamverkehrs dient. Der zweite Satz betreffend Notzufahrten und Umzugsfahrten bleibt bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Art. 10, Parkierung	
<p>Abs. 1: Für die Notparkplätze ist ein Bereich auszuscheiden. (GV)</p> <p>Abs. 4: Gemäss Art. 54c Abs. 2 BauV sind die Abstellplätze für Fahrräder so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Wenigstens die Hälfte der Veloabstellplätze ist zu überdachen. (GV)</p>	<p>Umsetzen</p> <p>Umsetzen Ergänzung, dass die Hälfte der Veloabstellplätze zu überdachen ist.</p>
Art. 12, Energie	
<p>Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG (seit dem 1. Januar 2023 in Kraft) stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Es wird vom AUE empfohlen, diese kantonalen Musterformulierungen zu verwenden. (E)</p> <p>Abs. 1: Gemäss kommunalen Richtplan Energie (2018) soll Erdwärme als priorisierter Energieträger genutzt werden. Ergänzt wird dies mit der Massnahme, dass in Überbauungsordnungen eine gemeinsame Heizzentrale mit erneuerbaren Energien vorgeschrieben werden soll. In der vorliegenden Planung wird eine Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz aufgenommen. Diese generelle Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz widerspricht der behördenverbindlichen Festlegung von Erdwärme im kommunalen Richtplan Energie, als auch der Prioritätenabfolge in der kantonalen Energieverordnung (Art. 4 KEnV), da ein Fernwärmenetz auch mit einem anderen Energieträger betrieben werden kann.</p> <p>Anstelle einer Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz in Art. 12 Abs. 1 UeV, kann gestützt auf Art. 13 Abs. 1 KEnG eine Erdwärmenutzung vorgeschrieben werden. Dies würde einerseits dem Richtplan Energie wie auch Art. 3 KEnG entsprechen. (GV)</p>	<p>Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Als Lösung wird der Verweis auf die kantonale Energiegesetzgebung vorgesehen.</p>

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Bezüglich der Formulierung einer Anschlusspflicht weist das AUE zudem darauf hin, dass übergeordnet durch die kantonale Energiegesetzgebung geregelt ist, dass eine Anschlusspflicht eine Lieferpflicht zur Folge hat (Art. 13 Abs. 2 KEnG). Dies kann durch die Gemeinde nicht unterbunden werden. (H)</p> <p>Abs. 2: Der zweite Satz des Absatzes widerspricht in seiner Aussage dem letzten Satz, da die kantonale Energiegesetzgebung Grenzwerte für die gewichtete Gesamtenergieeffizienz vorgibt. Wenn die Gemeinde diese Grenzwerte verschärfen will (wie im letzten Satz beabsichtigt), ist der zweite Satz ersatzlos zu streichen. (GV)</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR An und für sich nicht zwingend ein Widerspruch, da allgemein die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung eingehalten werden sollen. Sprachliche Verdeutlichung mit «mit Ausnahme, dass die gGEE um 10% unterschritten werden muss». Sprachliches Problem war der Grund für den GV. Die Formulierung wird in den gleichen Satz integriert.</p>
Art. 13, Baugestaltung	
<p>Abs. 3: Wenn das Richtprojekt für die Baugestaltung verbindlich sein soll (siehe dazu den Kommentar zu Art. 4 UeV), so ist es in den Anhang der Vorschriften aufzunehmen. (GV)</p>	<p>Umsetzen Richtprojekt wird in den Anhang der UeV genommen.</p>
Art. 14, Dachgestaltung	
<p>Abs. 1: Das Attikageschoss muss auf mindestens einer Fassadenseite 2.0 m zurückversetzt sein. Auf dieser Fassadenseite mit einem Rückversatz von 2.00m dürfen keine Gebäudeteile hineinragen – auch nicht vorspringende Treppenhäuser und Lifanlagen. Die aktuelle widersprüchliche Formulierung ist anzupassen. (GV)</p>	<p>Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Die 2 m Rückversatz werden in die UeO Vorschriften übernommen. Formulierung, dass nur im zurückversetzten Teil keine vorspringenden Gebäude hineinragen dürfen, kann umgesetzt werden. Bei diesem Bereich auch keine Treppenhäuser und Lifanlagen.</p>
Art. 15, Entwässerung	
<p>Siehe hierzu die Bemerkungen zu der Vermassung der Retentionsbecken.</p>	<p>Umsetzen</p>
Art. 16, Umgebungsgestaltung	
<p>Abs. 1: Der Aussenraum soll öffentlich sein (siehe Ausführungen zu Art. 8 Abs. 3 UeV). Es ist zu klären, ob es sich hierbei um eine ZÖN-Nutzung handelt, dann ist entsprechend den Bedarf auszuweisen. Wenn es sich nicht um eine ZÖN-Nutzung handeln soll, ist eine andere Bezeichnung als «Aussenraum öffentlich» zu wählen. (GV)</p> <p>Abs. 2: Anstatt «Umgebung Fuss- und Radwege» ist von dem Erschliessungsbereich LV zu sprechen. So sind Vorschriften und Plan kongruent. Der Bereich «Umgebung der Fuss- und Radwege» ist sehr weit gefasst. Der Bereich ist so einzuschränken, dass sichergestellt ist, dass die geplanten Bäume keine Sichtbermen beeinträchtigen. (GV)</p> <p>Abs. 3: Siehe dazu den Kommentar zu Art. 10 Abs. 4 UeV zu den Veloabstellplätzen.</p>	<p>Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Es handelt sich um keine ZÖN-Nutzung, aber eine gemeinschaftliche Nutzung für das Areal Höchfeldweg. Bezeichnung als «Arealinterner Aussenraum»</p> <p>Umsetzen</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Die Formulierung «wegleitend» wird als unverbindlich ausgelegt. Verbindlich erachten wir nur die Bezeichnungen wie «massgebend», «verbindlich» etc. (siehe dazu die Ausführungen zu Art. 4 UeV) siehe zur Verbindlichkeit des Richtprojekts auch die Ausführungen zu Art. 4 UeV. (H)</p> <p>Abs. 4: Die Bezeichnung «Erdgeschoss» ist nicht BMBV-konform. Es ist die Bezeichnung «1. Vollgeschoss» zu verwenden. (GV)</p> <p>Der «Aussenraum (halb-)privat» wird teilweise vom Erschliessungsbereich LV überlagert. In diesem Bereich werden daher keine privaten Aussensitzplätze möglich sein. Ansonsten ist festzulegen, welcher Bereich Vorrang hat. (H)</p> <p>Abs. 5: Stützmauern und schattenspendende Flächen sind nicht innerhalb der grösseren Spielfläche, sondern nur angrenzend an diese zulässig. Dies ist zu präzisieren. (GV)</p> <p>Das ANF empfiehlt zusätzlich zur Regelung in Art. 9 Abs. 6 GBR in den UeV zu verankern, dass in Hinblick auf ökologische Ausgleichsmassnahmen im Siedlungsgebiet nach Möglichkeit auch das verwendete Saatgut aus einheimischer Quelle stammen soll. (E)</p>	<p>Umsetzen</p> <p>Umsetzen Erschliessungsbereich LV hat Vorrang.</p> <p>Umsetzen gemäss Bereinigungssitzung Praxisgemäss bis 14% Hangneigung möglich. Die 600 m2 Fläche werden ohne Stützmauer erreicht. Mit der max. möglichen Hangneigung stellt die Festlegung der Spielfläche kein Problem dar.</p> <p>Empfehlung nicht umsetzen</p>

Überbauungsvorschriften

Vermassung

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
<p>Alle Festlegungen sind zu vermassen. Folgende Bereiche sind aktuell nicht oder nicht ausreichend vermasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Erschliessungsbereich Langsamverkehr ist aktuell nicht genügend vermasst. <p>Für Fusswege können beispielsweise auch nur Anfangs- und Endpunkt festgelegt werden. In den UeV wäre sodann aber die Breite des Weges mit möglichen Abweichungen festzulegen. (GV)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im UeP ist ein Bereich für die Retentionsanlage festgelegt. Dieser Bereich ist jedoch mit «Bereich unterirdische Retentionsanlage (ungefähre Lage) » bezeichnet. Dies ist nicht zulässig. <p>Die Klammer im UeP ist zu streichen und der Bereich ist vollständig zu vermassen resp. es ist explizit festzuhalten, um wieviel der Bereich maximal vergrössert werden darf. (GV)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Retentionsbecken beim Alten Chilchweg ist aktuell nicht genügend vermasst. (GV) – Der Bereich «Aussenraumbereich öffentlich» ist ebenfalls zu vermassen. (GV) 	<p>Umsetzen</p>

Nutzung

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Auch bestehenden Flächen/Gebäuden ist eine Nutzung zuzuweisen. Vorliegend fehlt für den alten Chilchweg eine Nutzung. Der Fläche muss zwingend eine Nutzung zugewiesen werden. (GV)	Umsetzen Den Alten Chilchweg leicht grau darstellen und als «bestehende Strasse Alter Chilchweg» im Plan darstellen und in Art. 9 Abs. 4 UeV als bestehende Strasse beschreiben.

Baubereiche

Vorbehalt	Vorschlag zur Bereinigung
Der Bereich für eine unterirdische Retentionsanlage grenzt direkt an die Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 629) an. Sämtliche Bauten und Anlagen haben einen Abstand zur Landwirtschaftszone aufzuweisen, damit diese nicht beeinträchtigt wird. Dies ist entsprechend mit einem Zonenabstand sicherzustellen. (GV)	Nicht umsetzen gemäss Bereinigungssitzung AGR Mail AGR vom 09.08.2024: «Im vorliegenden Fall kann wohl im Sinne einer Einzelfallbetrachtung der Baubereich der Retentionsanlage unmittelbar angrenzend an die Landwirtschaftszone als möglich befunden werden. Durch die bestehende Böschung wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht eingeschränkt.»