



Überbauungsordnung Zollhausmatte



Kurzbericht nach Art. 47 RPV

Stand: 20. Februar 2019 – Öffentliche Auflage

Auftraggeber
rmcm GmbH
Kirchplatz 2
3432 Lützelflüh

Planungsbehörde
Gemeinderat Lützelflüh
3432 Lützelflüh

Auftragnehmer
Schilt und Partner AG
Reto Gsell, Architekt

Inhalt

Einleitung.....	3
Zonenplanänderung.....	4
UeO Zollhausmatte.....	5
Vorschriften UeO Zollhausmatte Nord /Perimeter B.....	6
Wesentliche Änderungen.....	6
Organisation.....	8
Zeitplan.....	12
Mitwirkung.....	12
Vorprüfung.....	13
Beschluss, öffentliche Auflage und Genehmigung.....	13

Einleitung

Bereits im Zonenplan aus dem Jahre 1978 war das Gebiet Zollhausmatte als Zone mit Planungspflicht (ZPP) bzw. in der damaligen Terminologie als Zone mit Sonderbauvorschriften ausgeschieden worden. Auf der Grundlage eines Wettbewerbs wurde dann eine Überbauungsordnung (UeO) ausgearbeitet, die am 24. Juni 1991 durch die Einwohnergemeinderversammlung beschlossen wurde.

Der Standort der Zollhausmatte ist in Bezug auf die Zentralität und den Anschluss an den öffentlichen Verkehr äusserst attraktiv. Trotzdem erfolgte die Überbauung des Gebietes nur zögerlich. Einzelne Vorschriften und Planinhalte wurden denn auch mittels geringfügiger Planänderungen angepasst. Die letzten Änderungen aus dem Jahre 1998 dienten unter anderem der Vereinfachung der Dachgestaltung und der Gebäudegrundrisse entlang der Gewerbestrasse, einer Zweckänderung (Auflösung der Forderung nach Dienstleistungsnutzung und Gemeinschaftsanlagen) sowie der Schaffung neuer oberirdischer Parkplätze.

Nach verschiedenen Planungs- und Überbauungsversuchen hat die damalige Besitzerin des Areals den Bereich Zollhausmatte Nord (Perimeter B) der Firma rmcm GmbH aus Lützelflüh übertragen. Die beiden lokalen Architekten der rmcm GmbH haben aufgrund verschiedener Analysen und Abklärungen die Planung weiterentwickelt. Das Konzept der Überbauung Zollhausmatte soll in den wesentlichen Zügen erhalten werden. Jene Inhalte und Aspekte der UeO, die in den vergangenen Jahren immer wieder zu Planungsabbrüchen geführt haben (zB. Flachdach anstelle Pultdach), sollen benannt und so bereinigt werden, dass die Siedlung an diesem attraktiven Standort fertig gebaut werden kann. Als Hauptproblem wurde die Forderung in den bestehenden Überbauungsvorschriften nach den störenden Pultdächern erkannt. Im Zuge der Analyse konnten weitere Korrekturmassnahmen skizziert werden.

In einem ersten Schritt wurde für das Baufeld in der Mitte der Zollhausmatte ein Projekt entwickelt. Dieses sieht die Realisierung der ursprünglichen Baufelder mit zwischenliegenden Erschliessungsbereichen vor. Auf der Grundlage einer geringfügigen Planänderung (Einbau eines Liftes nach den Vorgaben PROCAP) wurde ein erstes Baugesuch eingereicht. Die Gesamtbaubewilligung für diese erste Etappe liegt unterdessen vor. Bereits bei dieser Baueingabe wurden Bauprofile mit Flachdach und Bauprofile mit Pultdach aufgestellt, um der Forderungen der Nachbarschaft gerecht zu werden.

Da eine möglichst umsetzbare und attraktive Überbauung der Zollhausmatte im Interesse aller Beteiligten liegt, wurden weitere kleine Anpassung der gesamten Überbauungsordnung notwendig. Diese können jedoch nur im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens durchgeführt werden. Im Zentrum der Änderung steht die Abkehr von Pultdächern und das Zulassen von Flachdächern im gesamten Perimeter B der Zollhausmatte. Neu sollen nur noch Flachdächer erlaubt sein, Pultdächer und Satteldächer sollen verboten werden.

Besprechungen mit der Nachbarschaft haben ergeben, dass diese Massnahme auch von der betroffenen Bevölkerung begrüsst, respektive gefordert wird.

Stand der Realisierung

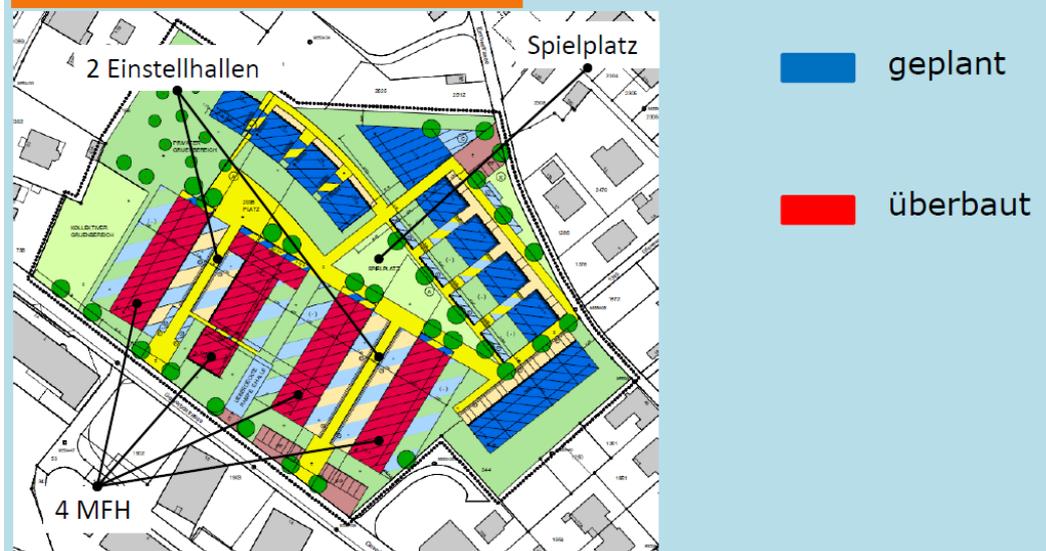


Abb. 1: aktueller Stand der Überbauung Zollhausmatte mit heutiger UeO

Ergebnisse

Zonenplanänderung

Um die Überbauung der restlichen Grundstücke der UeO Zollhausmatte möglichst einfach und rationell zu gestalten, wird die Umzonung einer Randparzelle (1661) umgesetzt. Diese Massnahme war auch schon Gegenstand einer früheren Variante.

Auf der Parzelle Nummer 1661 im südöstlichen Bereich des Perimeters sieht die aktuelle UeO ein Baufeld 5 vor. Das Grundstück wird aus dem Perimeter der alten UeO entlassen und einer **Regelbauzone (Wohnzone 2)** zugeteilt. Die Überführung in die W2 ermöglicht einerseits den Bau von ca. drei Einzelbauten, die von der Emmenstrasse her erschlossen sind. Andererseits kann mit einer gemeinsamen Zufahrt auch das (bis heute nicht erschlossene) Grundstück 1250 an die Emmenstrasse angeschlossen werden. Generell wird eine gemeinsame Arealentwicklung mit Parzelle 1661, 1250 und 1251 angestrebt. Damit kann die heute unbefriedigende Verkehrssituation ebenfalls verbessert werden.

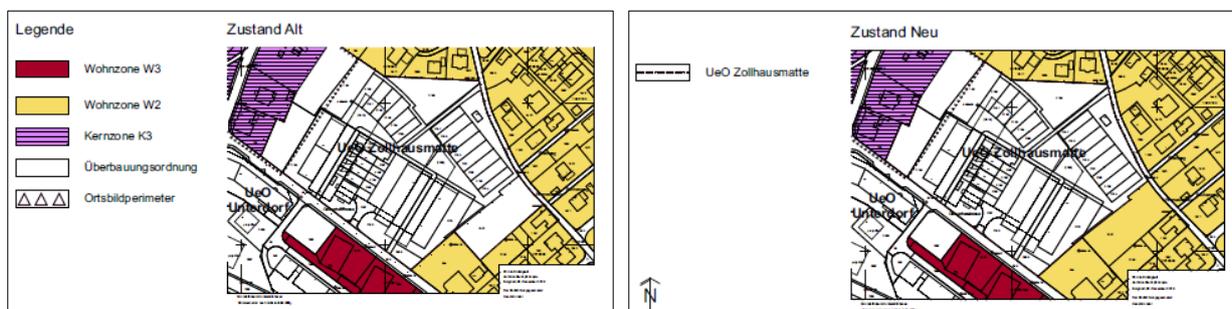


Abb. 2: Zonenplanänderung Parzelle Nr. 1661

UeO Zollhausmatte

Das Areal der Zollhausmatte wird neu in einen **Perimeter A** (bestehend) und einen **Perimeter B** (neu) aufgeteilt.



Abb. 3: Neue Überbauungsordnung Zollhausmatte

Die Einstellhallenplätze bleiben in der Anzahl unverändert. Die zentrale Einfahrt in die Einstellhallen bleibt bestehen. Der Hauptverkehr (ca. 90%) erfolgt somit auch weiterhin über die Gewerbestrasse. Die Lage der Einstellhalle Ost wird leicht verschoben, da der bereits gebaute Teil nicht genau dem zu Grunde liegenden Baurecht entspricht. Diese Massnahme ist grundbuchrechtlicher Natur und hat keinen Einfluss auf die Anzahl der Plätze.

Entlang der Emmestrasse werden maximal 6 neue Besucherparkplätze angeordnet, damit Bedürfnisse der Bewohner der bestehenden Siedlung nach mehr Parkierungsmöglichkeiten abgedeckt werden können.

Über der Einstellhalle werden die notwendigen Spielflächen realisiert. Die Anforderungen nach Art. 44 ff BauV sind erfüllt bzw. übertroffen. Als Übergang zur bestehenden Überbauung werden hochstämmige Laubbäume gefordert. Die Siedlung ist fussgänger- und velofreundlich ausgestaltet, im Zentrum wird ein Platz als Treffpunkt ausgeschieden.

Die zweigeschossige Bauweise führt gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Überbauung zu einer gewissen Reduktion der Bruttogeschossfläche. In Anbetracht der jahrzehntelangen Unbebaubarkeit stellt sich die Bauherrschaft auf den Standpunkt, dass eine zweckmässige, vernünftig dichte Siedlung entstehen soll.

Vorschriften UeO Zollhausmatte Nord / Perimeter B

Analog zum Überbauungsplan wurden auch die Vorschriften betreffend Wortlaut und Begrifflichkeit den aktuellen Anforderungen angeglichen. Insbesondere sind die Bestimmungen in Bezug auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV überprüft und angepasst worden. Da sich die Messweise einzelner Masse aufgrund der Verordnung von der früheren unterscheidet, mussten diese teilweise angepasst werden. Dies betrifft vor allem die Begriffe der Fassadenhöhen und Kniestockhöhen der Bauten im bereits überbauten Perimeter A.

Wo notwendig und zweckmässig, wurden weitere Korrekturen und Vereinfachungen an den Vorschriften vorgenommen.

Wesentliche Änderungen der UeO Zollhausmatte



Abb. 4: Umzonung Parzelle 1661

Umzonung der Parzellen-Nummer 1661 in eine W2. Konzentration der Überbauung auf die beiden ursprünglichen «Reihen», gleichzeitig Verzicht auf Baufeld Ost mit der Möglichkeit eines Mehrfamilienhauses.

Die bestehende zentrale Einfahrt entlang der Gewerbestrasse zu den Einstellhallen bleibt unverändert. Die Gesamtsumme aller ESH-Plätze bleibt unverändert. Die Lage der östlichen ESH wird leicht verschoben und so angeordnet, dass die nördlichen Gebäude direkt erschlossen werden. Im Baubereich Nord befinden sich des Weiteren einige wenige Autounterstände und weitere Besucher-Parkplätze.

Entlang der Emmenstrasse werden zusätzliche Besucher-Parkplätze angeordnet.

Das Baufeld im Norden (Dreieck) wird gegenüber dem früheren Zustand verkleinert. Insgesamt werden hier deutlich weniger Einheiten realisiert.



Abb. 5: Wesentliche Anpassungen an der UeO

Dachgestaltung im Perimeter B: Im Neubaugebiet sind zukünftig nur noch Flachdächer erlaubt. Dies führt zu insgesamt weniger hohen Baukörper und die Gestaltung ist ruhiger. Die alten Pultdächer hätten zudem mit einer vorgeschriebenen Traufrichtung (Ost–West) einen massiven Schattenwurf auf die nördlichen Nachbarn zur Folge gehabt.

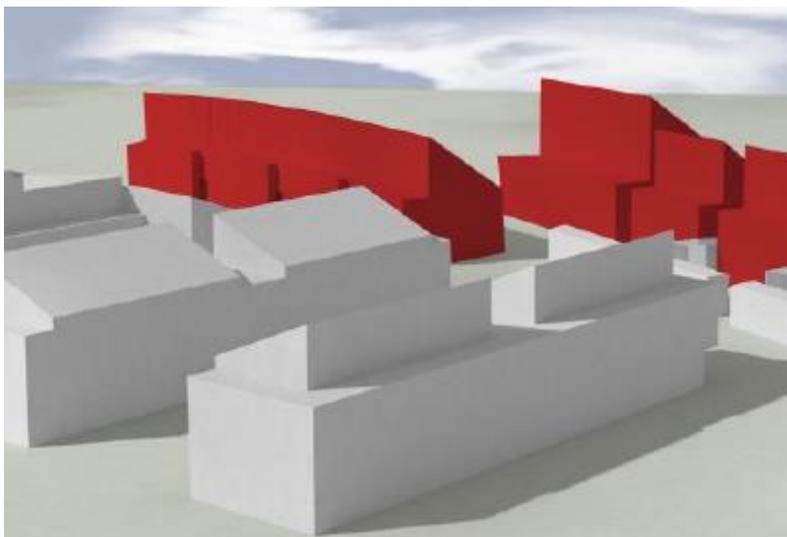


Abb. 6: Dachformen nach der heute gültigen UeO mit Pultdächer

Die Durch- und Ausblicke entsprechen dem ursprünglichen Gedanken der Siedung. Zudem wurden einige formale Anpassungen des Plans aufgrund des Vorberichtes vom AGR vorgenommen. Zb. das Sichtbarmachen aller Bauten und Anlagen, inkl. An- und Kleinbauten, Wintergären, etc.

Haushälterische Nutzung des Bodens



Abb. 7: Auszug aus dem geoportal: Hinweiskarte Kulturland

Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um Kulturland. Eine besonders hohe Nutzungsdichte im Einzelfall nach Art 11c Abs.6 BauV, resp. nach AHOP „Umgang mit Kulturland“ ist sicherzustellen.

Die beabsichtigte nördliche Bebauung des ÜO-Perimeters erreicht die Minstdichte von 0.5 GFZo.

Im Rahmen der in den nächsten Jahren geplanten Ortsplanungsrevision wird für die Parzelle 1661 nach Art 11c Abs 6 BauV eine Minstdichte von 0.5 GFZo. vorgeschlagen. Da es sich um Kulturland handelt, wird die Gemeinde bei einem allfälligen Baugesuch die Minstdichte gestützt auf Art. 11 BauV bereits vorgängig im Einzelfall einfordern,

Wohnqualität

Die Grundgedanken der ursprünglichen Überbauungsordnung aus den 90er Jahren bleiben erhalten. Der inneren Verdichtung und dem Umgang mit Kulturland nach Art 11c Abs.6 BauV muss und soll aber entsprechend der heutigen Gesetzgebung Rechnung getragen

werden. Damit die Silhouette der neuen Gebäude trotzdem nicht zu dominant wirkt, verzichten die Architekten bei den Bauten im Perimeter B gänzlich auf Pult- und Satteldächer. Die zwingende Form des Flachdaches im Perimeter B trägt wesentlich zu einer hohen Wohnqualität bei.

Naturgefahren

Die Konsultation der Gefahrenkarte ergab, dass die betroffenen Parzellen der Gefahrenstufe mit einer geringen Gefährdung zugeordnet sind. Die Gefahr geht dabei von einem allfälligen Hochwasser der Emme aus. Die bestehende zentrale Einfahrt zur Einstellhalle liegt auf der weiter entfernten Gewerbestrasse (geringe Gefährdung) und ist somit nicht in unmittelbarer Weise gefährdet. Es kann diesbezüglich auf weitere Abklärungen und Massnahmen verzichtet werden.

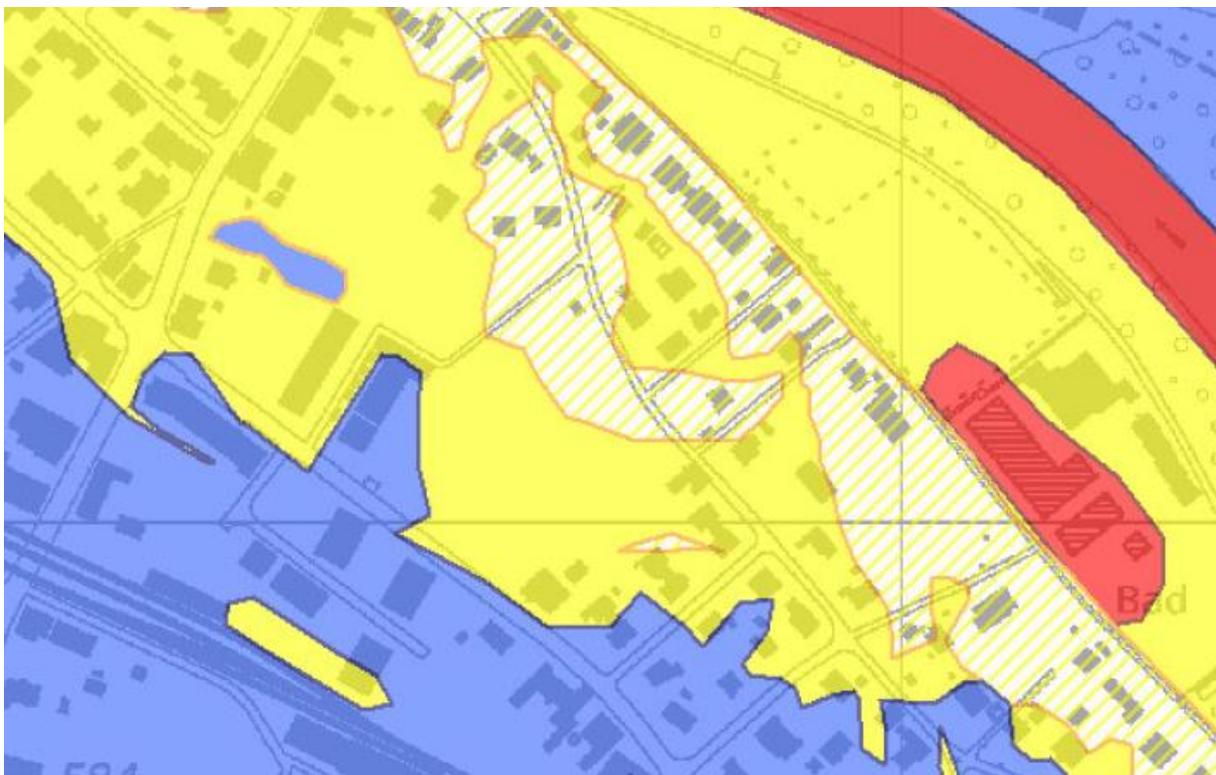


Abb. 8: Ausschnitt Gefahrenkarte. geringe Gefährdung=gelb, mittlere Gefährdung=blau, erhebliche Gefährdung=rot

Orts- und Landschaftsbild

Der ÜO-Perimeter befindet sich nahe dem Dorfzentrum in einer bestehenden Wohnumgebung. Innerhalb des UeO-Perimeters sind keine Objekte des Bauinventars vorhanden. Im Westen befindet sich die Baugruppe des Unterdorfes mit verschiedenen wertvollen Objekten. Die ursprüngliche Planung (Wettbewerb) hat diesem Umstand Rechnung getragen. Mit der Anpassung der UeO Zollhausmatte werden die Grundlagen nicht im Wesentlichen verändert, die Qualität der Überbauung wird mit den geplanten Flachdachbauten eher noch erhöht.

Die im Volksmund als etwas unschöne „Seilbahndächer“ bezeichneten Pultdächer im Perimeter A stammen aus der Zeit der 90er Jahre. Dem sanften Unmut in der Nachbarschaft wird mit dem Umstand der neu „zwingenden Flachdächer“ im Perimeter B entsprochen. Die neue Siedlung im Perimeter B wird zurückhaltender wirken als die bisherige Überbauung und wird sich nicht zuletzt aufgrund der Dachlandschaft gut ins Ortsbild eingliedern.



Abb. 9: Auszug aus dem geoportal: Bauinventar

Verkehr

Bereits zu Beginn der 90er Jahre wurde davon ausgegangen, dass der grösste Teil des Verkehrs über die Gewerbestrasse erfolgen soll. Mit der Anordnung der zentralen ESH-Einfahrt auf der Gewerbestrasse wurde diesem Umstand Rechnung getragen. Auch der Grossteil des Verkehrs aus der Überbauung des Perimeters B erfolgt über die Gewerbestrasse. Lediglich die Zufahrt auf das kleine Baufeld Nord-West mit ca. 4 Wohneinheiten erfolgt über die Emmestrasse.

Energie

Auf den neuen Flachdächern im Perimeter B sollen sowohl Solarkollektoren wie auch Photovoltaikanlagen erlaubt werden. Würde man im Perimeter B weiterhin mit Pultdächern weiterbauen, wäre das aufgrund der Südausrichtung der Wohnungen gar nicht möglich gewesen.

Umwelt

Bebauung einer „grünen Oase“ inmitten einer Bauzone: Die Auswirkungen auf die Umwelt bestehen lediglich während der Bauphase. Mit der Baubehörde Lützelflüh wurde ein entsprechendes Baustellenkonzept entworfen um die Immissionen gering zu halten. Die bestehenden Infrastrukturen können verwendet werden. Bleibt eine „grüne Oase“ inmitten einer Bauzone unbebaut und müsste neues Kulturland und somit neue Infrastrukturen gebaut werden, hätte dies im Gegenzug weit grössere Auswirkungen auf die Umwelt.

Wirtschaft

Lützelflüh prosperiert und investiert viel in Nachhaltigkeit. Lützelflüh ist sowohl als Arbeits- wie auch als Wohnort hervorragend an den Espace Mittelland angeschlossen. Die Arbeitgeber profitieren generell von treuen Mitarbeitern im Emmental. Auch darum lohnen sich Investitionen für die Zukunft. In einer Randregion wie das Emmental und Entlebuch sind Bauinvestitionen von grosser Bedeutung. Die neue Siedlung wird zu einer Zunahme der Wertschöpfung in verschiedenen Wirtschaftsbereichen führen.

Gesellschaft

Die Bevölkerung der Schweiz wächst kontinuierlich, auch in Lützelflüh. Das Emmental ist als Region mit hoher Wohnqualität bekannt. Die Gemeinde Lützelflüh ist hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln versorgt und damit an die Zentren Burgdorf, Bern, Thun und Langnau angeschlossen.

In Lützelflüh herrscht eine gute Durchmischung von Jung und Alt. Auf der Gemeindeverwaltung melden sich regelmässig interessierte Neuzuzüger und Einheimische betreffend Bau- und Wohnmöglichkeiten. Es ist davon auszugehen, dass die Siedlung Zollhausmatte sehr attraktiv wirken und damit rasch Bewohner finden wird.

Organisation

Die Planungsdokumente sind von den neuen Eigentümern der Grundstücke entworfen und aufbereitet worden. Während dem ganzen Prozess wurde der Ortsplaner der Gemeinde Lützelflüh beigezogen (georegio ag). Die Entwürfe sind sowohl mit der Planungsbehörde (Gemeinderat, Bauverwaltung, Regierungsstatthalteramt) als auch mit den direkt betroffenen Bewohnern bzw. Nachbarn der Zollhausmatte abgesprochen worden. In den Jahren 2017 und im 2018 wurde je eine Orientierungsversammlung durchgeführt um die Anliegen der Nachbarschaft miteinzubeziehen. Das Ziel aller Beteiligten ist, auf der Zollhausmatte eine attraktive und allseitig akzeptierte Überbauung von hoher Wohnqualität zu erstellen.

Zeitplan

Im November 2016 wurden die Planungsarbeiten aufgenommen. Nach langer und konstruktiver Planungsarbeit mit allen Beteiligten steht nun die Arbeit kurz vor dem Abschluss. Die Gemeindeversammlung soll am 3. Juni 2019 über die Zonenplanänderung und die neue Überbauungsordnung Zollhausmatte beschliessen können.

UeO Zollhausmatte Terminprogramm

	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September
Bericht Vorprüfung AGR	x							
Bereinigung								
Publikation Auflage		x						
Öffentliche Auflage								
Einsprache sichten								
Einspracheverhandlungen								
Antrag GV 29.4.2019				x				
Publikation GV				x				
GV 3. Juni 2019					x			
Beschwerdefrist								
Genehmigung AGR								
Beschlüsse Gemeinderat		18.3.						
Ausschuss OPP				x				

Abb. 10: Terminplanung

Mitwirkung

Anlässlich zweier Informationsveranstaltungen vom 5. Juli 2017 sowie am 16. August 2018 sind die Nachbarn und die Interessierten über die Planungs- und Bauabsichten auf der Zollhausmatte orientiert worden. Der Gemeinderat hat Wert darauf gelegt, in Ergänzung zur offiziellen Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG die direkten Anwohner der zukünftigen Siedlung direkt zu informieren und in den Planungsprozess einzubeziehen. Die Diskussionen waren nach Ansicht der Planer und der Gemeinde wertvoll und haben zu gewissen Optimierungen der Plangrundlagen geführt.

Während der offiziellen Mitwirkung vom 27.09. bis 26.10.2018 konnten die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Innerhalb der Frist sind keine schriftlichen Eingaben eingereicht worden. Aus dieser Tatsache ist zu schliessen, dass die transparente Information Wirkung gezeigt hat und die Nachbarschaft sich mit den Anpassungen der UeO Zollhausmatte identifizieren kann.

Vorprüfung

Die Vorprüfung durch den Kanton (AGR) konnte in Absprache mit dem AGR parallel zur Mitwirkung durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden im Bericht vom 6. Februar 2019 durch das AGR zusammengefasst. Es wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Anpassung der UeO Zollhausmatte vorgetragen. Wesentliche Punkte, die angepasst werden mussten, waren vor allem diverse Bereinigungen in Zusammenhang mit der neuen BMBV.

Beschluss, öffentliche Auflage und Genehmigung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom *00.MM.2019* über die vorgeprüfte und nochmals überarbeitete Änderung der UeO Zollhausmatte beraten und die Planung zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Die öffentliche Auflage fand vom *00. MM bis 00. MM 2019* statt. Da in diesem Zeitraum auf der Gemeindeverwaltung *00 Einsprachen* eingegangen sind, waren entsprechende Einigungsverhandlungen notwendig. Diese wurden am 0. und 0. MM 2019 durchgeführt. Abgesehen von kleinen Teilrückzügen sind alle Einsprachen aufrechterhalten worden.

An der Gemeindeversammlung vom *3.6.2019* sind die Änderungen durch die Bevölkerung *beschlossen/abgelehnt* worden.

Die Unterlagen konnten am *00.00.19* vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verabschiedet werden.

-. -