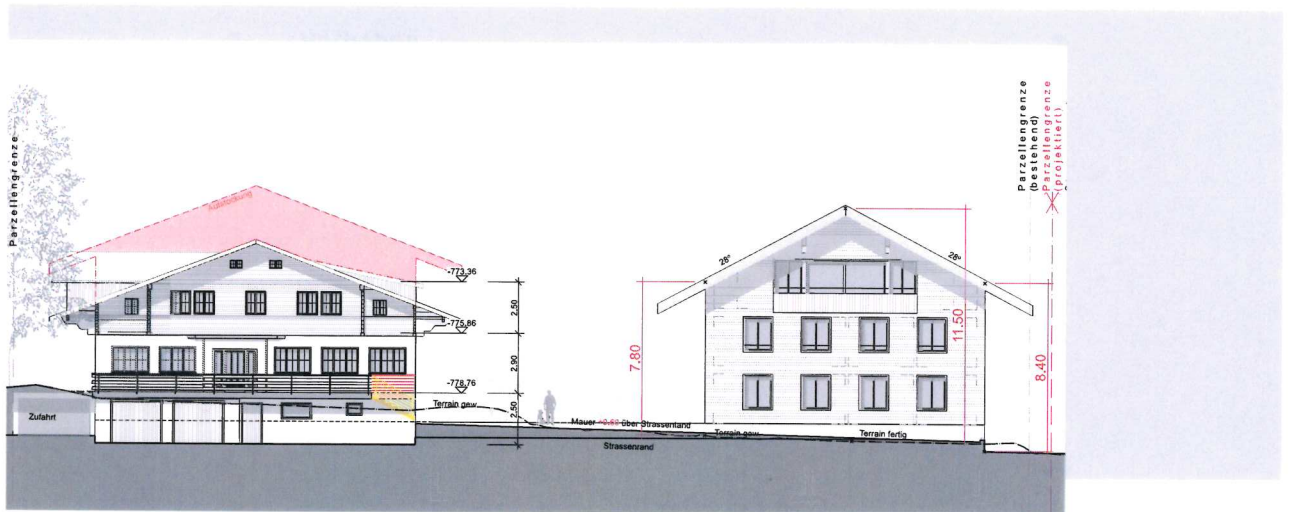


GENEHMIGUNG

## Gemeinde Amsoldingen

### Überbauungsordnung «Areal Kreuz» mit Zonenplanänderung



#### Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung

Dezember 2018

## Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Ausgangslage</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 Problemstellung  | 5         |
| 1.2 Zielsetzung  | 6         |
| 1.3 Strassenprojekt Kanton   | 6         |
| <b>2. Vorhaben</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1 Workshopverfahren und Würdigung der Experten                     | 7         |
| 2.2 Beschrieb Richtprojekt   | 8         |
| <b>3. Planungsrechtliche Umsetzung</b>                               | <b>10</b> |
| 3.1 Änderung Zonenplan Baugebiet                                     | 10        |
| 3.2 Überbauungsordnung «Areal Kreuz»                                 | 10        |
| <b>4. Auswirkungen auf die Umwelt<br/>(Bericht nach Art. 47 RPV)</b> | <b>12</b> |
| 4.1 Orts- und Landschaftsbild  | 12        |
| 4.2 Verkehr / Lärm und Lufthygiene                                   | 13        |
| 4.3 Gewässer, Altlasten und Naturgefahren                            | 13        |
| 4.4 Kulturlandschutz / Ökologie                                      | 13        |
| 4.5 Energie  | 13        |
| 4.6 Planungsbedingter Mehrwert                                       | 13        |
| <b>5. Verfahren</b>  | <b>14</b> |
| 5.1 Übersicht und Termine  | 14        |
| 5.2 Mitwirkung   | 14        |
| 5.3 Vorprüfung   | 15        |
| 5.4 Öffentliche Auflage und Beschlussfassung                         | 16        |
| 5.5 Nachträgliche Änderungen   | 16        |

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Problemstellung

Die mit der Revision der Ortsplanung der Gemeinde Amsoldingen beabsichtigten drei Einzonungen wurden durch das Rechtsamt der JGK abgelehnt. Dadurch hängt die Entwicklung der Gemeinde weitgehend von einer Siedlungsentwicklung nach innen ab, weshalb die Gemeinde ein Interesse an zusätzlichem Wohnraum und einer haushälterischen Nutzung des zunehmend knappen Baulands hat.

Das Areal Kreuz, Parzellen Nrn. 184 und 452 mit dem Gasthof Kreuz und dem grossen Autoabstellplatz befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG2 mit überlagertem Ortbildschutzgebiet. Das Grundstück liegt an der Kreuzung Dorfstrasse / Hurschgasse und bildet dadurch den Dorfeingang, den Auftakt von Amsoldingen.

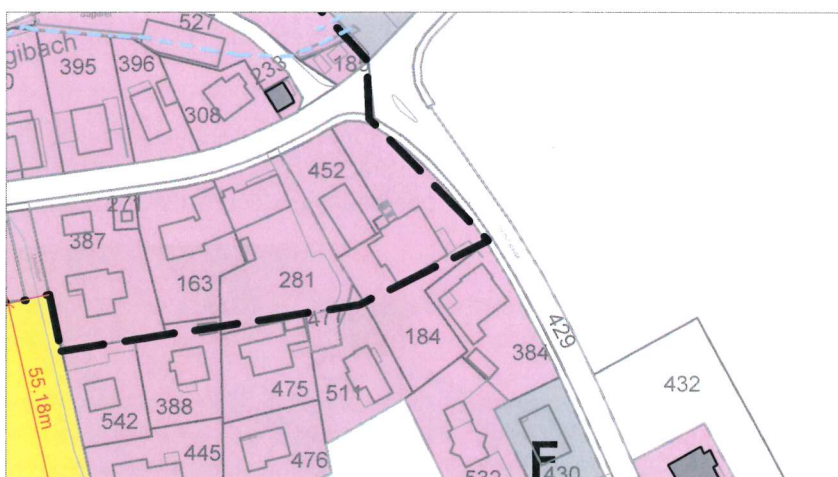


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Baugebiet

Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 184 und 452 beabsichtigen, den Gasthof aufzugeben und das Areal primär für Wohnen besser zu nutzen. Dazu hat die helmlle archidea bei der Gemeinde eine Voranfrage eingereicht. Gestützt darauf wurden in einem mehrstufigen Workshopverfahren Lösungen gesucht und diese auf das Strassenumgestaltungsvorhaben des kantonalen Tiefbauamts abgestimmt.

Das vorliegende Konzept ermöglicht den Erhalt des Gasthofs oder dessen Ersatz durch einen Neubau. Es setzt den Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG und eine Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege bei der Umsetzung voraus (vg. Ziffer 2.1).



## 2. Vorhaben

### 2.1 Workshopverfahren und Würdigung der Experten

#### Allgemeines

Die Entwicklung des Bebauungskonzepts erfolgte in vier Workshops. Neben den Grundeigentümern (Therese und Martin Kaufmann) und den Projektverfassern (helmle archidea) nahmen am Workshopverfahren Stefan Gyger, Gemeindepräsident und Simon Mani, Gemeindeschreiber sowie Guntram Knauer (freischaffender Architekt), Lukas Auf der Maur (kant. Denkmalpflege) und Beat Kälin (Ortsplaner, Verfahrensbegleitung) teil. Für die Umgebungsgestaltung wurde in der zweiten Phase das Landschaftsarchitekturbüro Steiner & Partner beigezogen.

Anhand von Studien wurden eine Aufstockung sowie Ergänzungs- und Ersatzneubauten geprüft, die sowohl dem Ortsbild gerecht werden, als auch eine angemessene Dichte und Wirtschaftlichkeit aufweisen sollen. Zudem wurden unterschiedliche Erschliessungsvarianten geprüft. Die Studien haben gezeigt, dass ein Erhalt des Anbaus keine zweckmässige Lösung ergibt. Ein Erhalt des Gasthofgebäudes mit Abbruch des Anbaus und ein Ersatzneubau werden als gestalterischer als mögliche Lösung erachtet. Aus wirtschaftlicher Sicht steht eine Neubebauung zur Diskussion.

#### Würdigung der Experten

Verfasst durch Lukas Auf der Maur, Denkmalpflege des Kantons Bern, und Guntram Knauer, freischaffender Architekt und Stadtplaner.

*«Im Anschluss an den ersten Workshop, der noch ohne Experten stattfand, erstellte archidea eine städtebauliche Analyse des Ortes und skizzierte mögliche Überbauungsformen. Daraus ergab sich, dass der bestehende Anbau durch einen Neubau ersetzt werden kann, der möglichst nahe an die Dorfgasse heranrückt und die bestehende Reihe der Bauten auf der westlichen Strassenseite fortsetzt. Das Erdgeschoss des Neubaus soll gegenüber der Kreuzung möglichst tief liegen.»*

*In drei weiteren Workshops entwickelte archidea das Vorprojekt weiter. Koordiniert mit der vom Kantonalen Tiefbauamt geplanten neuen Strassenführung entstand ein Entwurf, der als Grundlage für die Überbauungsordnung dient.*

*Der Altbau kann um ein Geschoss aufgestockt werden. Der Neubau ist ein einfacher Baukörper unter einem symmetrischen Satteldach, dessen Traufseite an der Dorfgasse steht. Die Traufen sind durchgehend. Die Dachaufbauten auf der Seite der Dorfgasse sind als Schlepplukarnen ausgebildet. Der Zugang erfolgt von der Dorfstrasse her, der Eingangsbereich schliesst an das Trottoir an und leitet so – analog zu ähnlichen Situationen im Dorfkern – zum öffentlichen Strassenraum über. Die Erschliessung erfolgt zweckmässig von der Hurschgasse aus.*



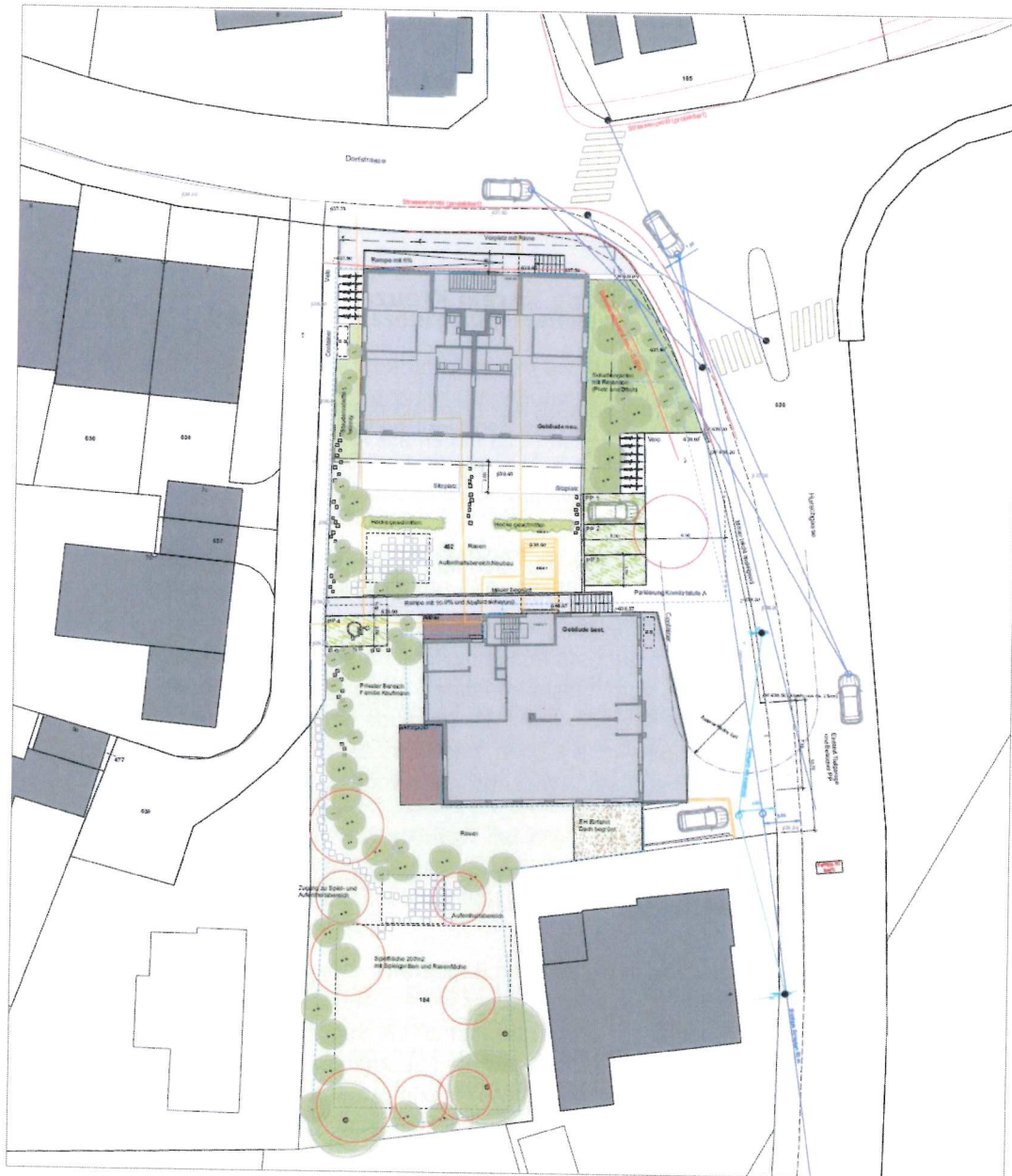


Abb. 5 Situation mit Umgebungsgestaltung (Richtprojekt Juni 2017)

### Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Hurschgasse. Mit einer einzigen Zu- und Wegfahrt werden die bestehende Zufahrt an der Dorfstrasse sowie die Wegfahrt auf die Hurschgasse ersetzt. Die Autoabstellplätze werden überwiegend unterirdisch in einer Einstellhalle angeordnet. Oberirdisch sind an zwei Stellen Zweiradabstellplätze sowie wenige Autoabstellplätze vorgesehen. Auf Autoabstellplätze westlich des Vorhabens wird verzichtet. Die Verkehrsfläche soll zu Gunsten von Wohnqualität teilweise reduziert werden.

### **3. Planungsrechtliche Umsetzung**

#### **3.1 Änderung Zonenplan Baugebiet**

Der Bereich der Parzellen Nrn. 184 und 452 (bisher Wohn- und Gewerbezone WG) wird im Zonenplan neu als «Überbauungsordnung UeO» bezeichnet.

#### **3.2 Überbauungsordnung «Areal Kreuz»**

##### **Art und Mass der Nutzung**

Gestattet ist eine Nutzung gemäss der bisherigen Wohn- und Gewerbezone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung mit der die Lärmvorbelastung der Strasse berücksichtigt wird. Das Projekt sieht primär Wohnen vor.

Das maximale Nutzungsmass ergibt sich aus den im Überbauungsplan festgelegten Baubereichen, der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe und der maximalen Dachneigung. Die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) wird auf 0.45 festgelegt und entspricht der Vorgabe des kantonalen Richtplans zum häuslicherischen Umgang mit dem Boden. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe der Gebäude beträgt im Baubereich A 9.60 m und im Baubereich B 8.50 m. Das Mass der Nutzung wird mit der UeO gegenüber der heutigen 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone unbedeutend erhöht.

Das Gasthofgebäude kann aufgestockt oder als Neubau im Grundriss leicht vergrössert werden.

Der Neubau an der Kreuzung soll den Baubereich möglichst gut nutzen, um den Dorfeingang mit einem angemessenen Gebäudevolumen besetzen zu können. Gegenüber der Dorfstrasse ist an die Begrenzungslinie zu bauen. Das Vordach der Hauptdächer darf die Fassadenlinie maximal 2.3 m und Vordächer zu Hauseingängen maximal 1.5 m überragen. Balkone sind gemäss Richtprojekt gestattet. Sie sind gegenüber dem äussersten Dachrand mindestens 20 cm zurückzusetzen und dürfen die zugehörige Fassadenlänge nicht überragen.

Im südlichen Grundstücksbereich soll ein eingeschossiges kleines Gebäude mit einer traufseitige Fassadenhöhe von bis zu 3.0 m erstellt werden können.

Im Übrigen sind im Grün- und im Aussenraum An- und Kleinbauten mit einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 2.3 m (z.B. für gedeckte Veloab-



stellplätze, etc.) zulässig. Vorbehalten bleibt ein grosszügig gestalteter Eingangsbereich zur Dorfstrasse, der von An- und Kleinbauten freizuhalten ist.

An der im Plan bezeichneten Stelle ist innerhalb des Areals eine Stützmauer bis zu einer Höhe von max. 1.80 m gemessen ab massgebendem Terrain zulässig. Darüber hinaus ist eine Absturzsicherung in Form eines offenen Geländers zulässig. Vorbehalten bleibt eine Stützmauer zur Einstellhallenrampe.

### **Bau- und Aussenraumgestaltung**

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das Richtprojekt vom Juni 2017 mit der Dachgestaltung und einem grosszügigen Eingangsbereich zur Dorfstrasse bildet den Massstab für die Beurteilung der Qualität eines Baugesuchs.

Der Neubau an der Kreuzung ist zeitgemäss mit ortstypischem Identitätswert zu gestalten. Die Fassaden sind einheitlich zu materialisieren, wenn die Vollgeschosse die gleiche Nutzung aufweisen. Die Dachform der Gebäude und die Dachaufbauten richten sich nach dem Baureglement. Demnach sind für Gebäude nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 18° bis 42° zulässig. Bei einer Erhöhung des Gebäudes oder einem Ersatz-Neubau im Baubereich A ist die Dachneigung zu übernehmen. Im Baubereich B wird die maximale Dachneigung mit der UeO auf 28° beschränkt. Zusätzlich ist im Überbauungsplan die Firstrichtung der Hauptbauten festgelegt. Zur Belichtung von Dachräumen des Neubaus an der Kreuzung sind gegen die Dorfstrasse nur eine Schleplukarne oder Dachflächenfenster zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Trauflinie durchgehend ist.

Der Aussenraum gliedert sich in einen Grünbereich sowie befahrbare und nicht befahrbare Aussenräume. Der Eingangsbereich schliesst an das Trottoir an und leitet so zum öffentlichen Strassenraum über. Der Grünraum umfasst die privaten und gemeinschaftlichen Aussenbereiche sowie die Hauszugänge und die arealinternen Wege. Er ist zu begrünen, wo er nicht durch Zugänge, Wege, Sitzplätze u. dgl. belegt ist. Der befahrbare und nicht befahrbare Aussenraum dient der Hauserschliessung und dem Aussenaufenthalt. Der befahrbare Aussenraum ist zur gewährleistung der Sicherheit gegenüber dem Trottoir Hurschgasse mit geeigneten physischen Massnahmen (z.B. niedrige Umfassungsmauer) abzugrenzen. Der nicht befahrbare Aussenraum ist soweit geeignet zu begrünen und gegenüber der befahrbaren Fläche mit geeigneten gestalterschen Massnahmen abzugrenzen.

### **Grössere Spielfläche**

Das Vorhaben wird mit ca. 12 Wohnungen den Grenzwert von 20 Familienwohnungen nicht erreichen, der eine grössere Spielfläche erfordern würde.

### **Erschliessung und Parkierung**

Die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Autoabstellplätzen sowie zur Einstellhalle erfolgt ab der Hurschgasse, südlich des bestehenden Gasthofes. Mit Ausnahme von maximal vier oberirdischen Autoabstellplätze an der Hurschgasse sind die Autoabstellplätze unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen. Mit der Einstellhalle wird gegenüber den Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 1 m aufweisen. Vorbehalten bleibt ein Anbau an die Grenze der Parzelle Nr. 384. Dazu ist ein Grenzbaurecht erforderlich.

### **Bauverpflichtung**

Art. 126d BauG ermöglicht bei überwiegendem öffentlichen Interesse eine Anordnung einer Bauverpflichtung, verbunden mit einer Lenkungsabgabe. Dabei kann die Gemeinde eine Frist von 5 bis 15 Jahren ansetzen. Die Gemeinde verzichtet im Nutzungsplanverfahren auf eine vertragliche Regelung, weil angenommen werden kann, dass das Vorhaben unmittelbar nach Rechtskraft der UeO erstellt werden soll. Falls dies nicht zutreffen sollte, kann später durch den Gemeinderat eine Frist verfügt werden.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **4.1 Orts- und Landschaftsbild**

Amsoldingen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf mit regionaler Bedeutung bezeichnet. Der UeO-Perimeter befindet sich in der Umgebungs-Zone «IV Neumatt, Hurschgass; Einfamilienhausquartier am Fusse des Chummerückens» sowie im Gebiet «Altes Dorf» mit Aufnahmekategorie b (empfindliche Umgebung) und Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften).

Gemäss Bauinventar befindet sich der UeO-Perimeter in der Baugruppe «Amsoldingen, Dorf». Mit dem Workshopverfahren wurden die für diesen Standort erforderliche Qualität und die Integration in das Ortsbild sichergestellt.

## 4.2 Verkehr / Lärm und Lufthygiene

Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Hurschgasse. Die erforderlichen Sichtweiten sind gewährleistet (vgl. Überbauungsplan). Der befahrbare Aussenraum wird mit geeigneten Massnahmen gegenüber dem Trottoir abgegrenzt um Konflikte zu verhindern. Durch die Nutzungsänderung (Wohnen statt Gasthof) ist von einer Reduktion der Fahrtenzahl auszugehen. Das Vorhaben wirkt sich tendenziell positiv auf den Schadstoffausstoss aus.

Es besteht keine Grund zur Annahme, dass am Neubau der massgebende Lärmimmissionsgrenzwert überschritten wird. Es sind somit im Rahmen des Baugesuches voraussichtlich keine speziellen Lärmschutzmassnahmen nötig.

## 4.3 Gewässer, Altlasten und Naturgefahren

Im Bereich der Überbauungsordnung befinden sich keine Oberflächengewässer, Altlasten oder Naturgefahren.

## 4.4 Kulturlandschutz / Ökologie

Das Areal Kreuz weist keine Kulturlandflächen auf. Für die Realisierung des Vorhabens müssen mehrere Bäume gerodet werden. Diese sind nicht geschützt. Ersatz wird mit Neupflanzungen geschaffen (vgl. Abb. 5).

## 4.5 Energie

Die Vorschriften zur Energie basieren auf der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011, Stand 1. September 2016. Es wird eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser vorgeschrieben. Auf weitergehende Vorgaben wird verzichtet.

## 4.6 Planungsbedingter Mehrwert

Die Gemeindeversammlung hat am 13. Juni 2018 auf die Erhebung eines Mehrwertes bei Um- und Aufzonungen mit der Zustimmung zum neuen Reglement Mehrwertausgleich verzichtet.

## 5. Verfahren

### 5.1 Übersicht und Termine

Eine Überbauungsordnung gemäss Art. 88 BauG ist im ordentlichen Verfahren zu erlassen. Dabei fällt der Beschluss in die Kompetenz der Stimmbürger und erfordert eine Mitwirkung. Dadurch ergibt sich folgender Ablauf:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Workshopverfahren und Entwurf UeO      | bis Juni 2017              |
| Beschluss Gemeinderat                  | Juli 2017                  |
| Mitwirkung                             | 13. Juli – 18. August 2017 |
| Bereinigung, Beschluss Gemeinderat     | August / September 2017    |
| Vorprüfung                             | Oktober – 16. Januar 2018  |
| Bereinigung, Beschluss Gemeinderat     | Februar / März 2018        |
| Öffentliche Auflage                    | 29. März– 30. April 2018   |
| Einspracheverhandlungen                | 9. Mai 2018                |
| Beschlussfassung Gemeindeversammlung   | 13. Juni 2018              |
| Nachträgliche Änderungen, Beschluss GR | 14. Dezember 2018          |
| Genehmigung durch das AGR              | anschliessend              |

### 5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 13. Juli bis 18. August 2017 mit einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gewährt. Dabei war jedermann eingeladen und berechtigt schriftliche Eingaben und Einwände zu Händen des Gemeinderates vorzubringen.

#### Ergebnis der Mitwirkung

Innerhalb der Frist ist eine Mitwirkungseingabe eingereicht worden, die zu einer Ergänzung der Vorschriften geführt hat, um Klarheit bezüglich Näherbaurecht zu schaffen. Zudem hat sich der Gemeinderat Gedanken zu einer allfälligen Rückzonung oder Bauverpflichtung gemacht, die zu einer weiteren Ergänzung der Vorschriften führte.

#### Eingabe

Ein Nachbar (Hurschgasse 4) hat der Gemeinde mitgeteilt, dass noch kein Gespräch bezüglich allfälliger Emissionen oder eines Näherbaurechts stattgefunden hat und bittet um Kenntnisnahme.

#### Stellungnahme

Die Rampe zur Einstellhalle und die Einstellhalle ist direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Dies kann mittels der Überbauungsordnung grundsätzlich so geregelt werden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass dies in gegenseitigem Einverständnis erfolgt, ev. verbunden mit der Zurverfügungstellung von 1-2 Abstellplätzen.

Im Rahmen der Planung hat sich gezeigt, dass die Zufahrt zur Einstellhalle nur an diesem Ort auf verträgliche Weise erstellt werden kann. Die Rampe erfordert an der engsten Stelle (3.5 m) eine lichte Breite von 3 m. Die Einstellhalle selber kann 1 m von der gemeinsamen Grenze zurückversetzt erstellt werden. Ein Zusammenbau mit dem bestehenden Gasthof ist aus statischen Gründen / ungleiches Setzungsverhalten nicht zu empfehlen.

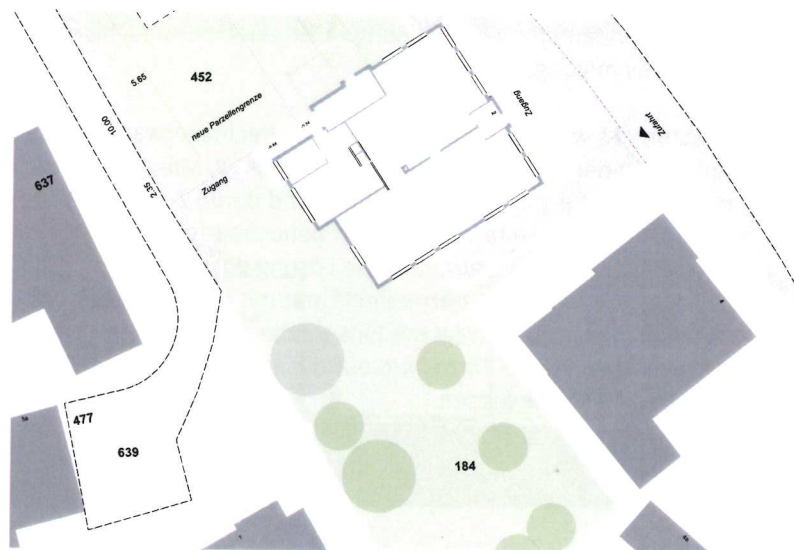


Abb. 6 Richtprojekt Februar 2017: Einstellhalle mit Abstand zur Parzelle Nr. 384

### 5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsinstrumente auf deren Rechtmässigkeit und auf allfällige Widersprüche zu übergeordneten Vorgaben. Anschliessend erfolgt die Bereinigung.

#### Ergebnis der Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 18. Januar 2018. Die darin enthaltenen Genehmigungsvorbehalte konnten bereinigt und der Erläuterungsbericht entsprechend den Hinweisen ergänzt werden.

Gestützt auf die inzwischen konkretisierten Absichten der Grundeigentümer ist nach der Vorprüfung der Baubereich für ein kleines Gebäude aufgenommen worden und auf einen Autoabstellplatz westlich des Vorhabens wird verzichtet.

## 5.4 Öffentliche Auflage und Beschlussfassung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Grundeigentümer, die von der Planung in eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen Einsprachen erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach Lösungen. Über unerledigte Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nach der Beschlussfassung mit der Genehmigung.

Fristgerecht wurde eine Einsprache und Rechtsverwahrung eingereicht. Anlässlich der Einigungsverhandlungen vom 9. Mai 2018 wurde eine Näherbaurecht für die Autoeinstellhalle und deren Zufahrt mit Durchfahrtsrecht zu einer Erweiterung auf dem benachbarten Grundstück in Aussicht gestellt. Da keine einvernehmliche Lösung zustande kam und die Überbauungsordnung ein Grenzbaurecht nur mit nachbarlicher Zustimmung ermöglicht, wird beantragt die Einsprache als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Dazu wird auf die ausführliche Stellungnahme des Gemeinderates verwiesen.

Die Beschlussfassung erfolgte mit grossem Mehr am 13. Juni 2018 durch die Gemeindeversammlung.

## 5.5 Nachträgliche Änderungen

Mit dem Schreiben vom 19. November 2018 stellte das AGR fest, dass der Überbauungsplan und die Vorschriften in je zwei Punkten nicht exakt den Anforderungen der BMBV respektive der erforderlichen Genauigkeit an die Plandearstellung entsprach. Dies bedingte Anpassungen, die den betroffenen Personen zur Zustimmung unterbreitet wurden. Der Beschluss des Gemeinderates vom 14. Dezember 2018 zu den Änderungen wurde gemäss nach Art. 122 Abs. 8 BauV bekannt gemacht.