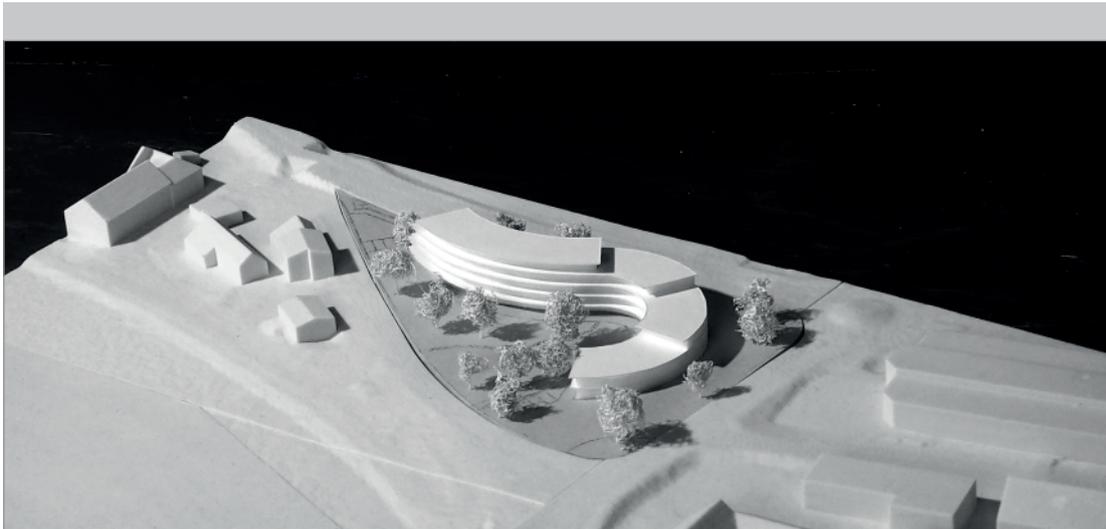


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Wiedlisbach

Änderung der ZPP 5 «Stadthof»



Kurzbericht

Die Planung besteht aus:

- Baureglementsänderung
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht
- Bericht zum Richtprojekt vom 12. Februar 2020
- Schlussbericht zum Gutachterverfahren vom 5. Februar 2020

März 2020

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Wiedlisbach
Hinterstädtli 13
4537 Wiedlisbach

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Carmen Minder, Geografin MSc.
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH,
MAS ETH, SIA

Abbildung Titelseite: Modellfoto :mlzd Architekten AG

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort und Vorhaben	5
1.2 Qualitätssicherndes Verfahren	6
1.3 Richtprojekt	6
1.4 Planungsrechtliche Situation	7
1.5 Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele	8
2. Baureglementsänderung ZPP Nr. 5 «Stadthof»	8
3. Zonenplanänderung ZPP «Stadthof»	10
4. Verfahren	11
4.1 Zuständigkeiten und Termine	11
4.2 Mitwirkung	12
4.3 Vorprüfung	12
4.4 Öffentliche Auflage	12
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	12

1. Ausgangslage

1.1 Standort und Vorhaben



Abb. 1 Luftbild mit dem Planungsgebiet «Stadthof West» (weiss gestrichelter Perimeter)

Das Planungsgebiet «Stadthof West» umfasst die Parzellen Nrn. 466, 97, 397, 1232 und Teile der Parzellen Nrn. 936 und 60. Die Gesamtfläche beträgt rund 6'800 m². Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindegebiet von Wiedlisbach, wird von der Bevölkerung aber als Teil, resp. Ortsrand von Wangen an der Aare wahrgenommen. Es befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend zur gedeckten Holzbrücke, welche das Wahrzeichen Wangens als Eingang zum Städtchen darstellt.

Auf dem Areal befinden sich zwei bestehende Gebäude (Kanalweg 6 und 8). Gemessen an seiner Grösse und prominenten Lage am Ortseingang von Wangen an der Aare ist das Areal heute stark unternutzt. Die privaten Grundeigentümerinnen beabsichtigen das Areal mit einer auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmten Überbauung und attraktiven Aussenräumen zu entwickeln.

Vertreter der Gemeinden Wiedlisbach und Wangen an der Aare wurden im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (vgl. Ziff. 1.2) in die Erarbeitung des Richtprojekts, resp. die geplante Überbauung miteinbezogen und unterstützen das Vorhaben.

1.2 Qualitätssicherndes Verfahren

Ziel der Grundeigentümerinnen ist es, eine auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmte Überbauung zu realisieren, welche qualitätsvolles Wohnen und attraktive Aussenräume ermöglicht. Zur Ermittlung der Bebauung, Erschliessung und Nutzung wurde das Büro :mlzd Architekten aus Biel mit einer Studie beauftragt. Um die Orts- und Landschaftsverträglichkeit sicherzustellen wurde die Studie (Erarbeitung Richtprojekt) in Form eines Gutachterverfahrens von unabhängigen Fachmitgliedern aus der Architektur und Landschaftsarchitektur, Vertretern der Gemeinde Wiedlisbach, Vertretern der wichtigsten kantonalen Fachstellen, sowie Vertretern der Gemeinde Wangen a.A. begleitet. Resultat ist ein Richtprojekt (vgl. Bericht zum Richtprojekt vom 12. Februar 2020), das vom Begleitgremium gutgeheissen wurde (vgl. Schlussbericht zum Gutachterverfahren vom 5. Februar 2020) und in der Folge als Grundlage für die Anpassung der Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) und der darauf basierenden Teil-Überbauungsordnung (UeO) dient.

1.3 Richtprojekt



Abb. 2 Überbauung «Stadthof West», Ansicht Süd

Das Richtprojekt «Stadthof West» sieht eine Überbauung mit einem langgezogenen, geschwungenen Solitär vor, der in der Höhe gestaffelt ist. Die Höhe nimmt von Westen (5 Vollgeschosse) nach Osten (2 Vollgeschosse) ab und tritt somit im Osten zur ortsbildprägenden Holzbrücke untergeordnet in Erscheinung. Die Ausnützung des Areals, resp. die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZO) beträgt rund 0.8. Dies entspricht der Dichte, die sich mit konventionellen Gebäuden, unter Einhaltung der geltenden Vorgaben der ZPP Stadthof sowie ortsüblichen Gebäudevolumen und –abständen realisieren lässt (siehe Prüfprojekt im Anhang des Berichts zum Richtprojekt).

Durch den kompakten, sich in die Höhe entwickelnden Gebäudekörper entstehen grosszügige Aussenräume, welche den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen und einen sanften Übergang zur Aareuferlandschaft sicherstellen. Die Überbauung soll vorwiegend dem Wohnen dienen (Obergeschosse), im Erdgeschoss sind neben Wohnungen in untergeordneter Masse gewerbliche oder ähnliche Nutzungen (z.B. Kita, Praxis etc.) denkbar.

Das Richtprojekt nimmt mit seiner geschwungenen Form, der gestaffelten Höhe und dem kompakten, auf die nördliche Hälfte des Areals konzentrierten Gebäudedefussabdruck Rücksicht auf die historische Holzbrücke und den Ortseingang zur Gemeinde Wangen an der Aare. Die Uferlandschaft wird nicht tangiert und nicht beeinträchtigt.

Details zum Richtprojekt und zum Entstehungsprozess sind den Beilagen «Bericht Richtprojekt» vom 12. Februar 2020 und «Schlussbericht zum Expertenverfahren» vom 5. Februar 2020 zu entnehmen.

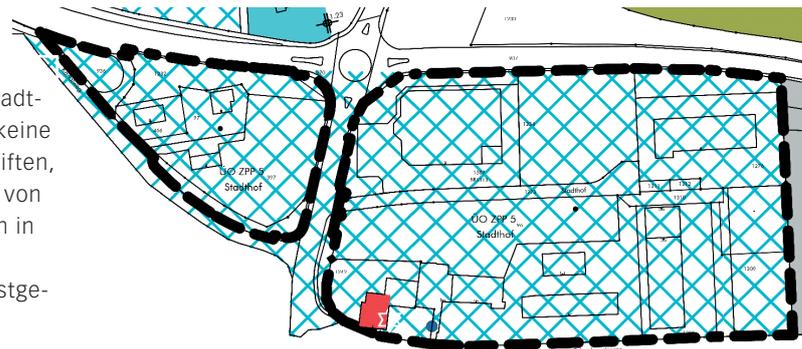
1.4 Planungsrechtliche Situation

ZPP Nr. 5
«Stadthof»

Das Planungsgebiet «Stadthof West» liegt im Perimeter der Uferschutzplanung und ist einer Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5 «Stadthof» (Art. 46 BR) zugewiesen. Die ZPP wird im Baureglement und im Zonenplan¹ geregelt.

Teilbereich West:

- bestehende UeO «Stadthof», kein Plan und keine detaillierten Vorschriften, lediglich Festlegung von Rahmenbedingungen in Art. 2
- das Gebiet ist weitestgehend unüberbaut.



Teilbereich Ost:

- bestehende UeO «Stadthof» von 1997 mit Plan und Vorschriften.
- das Gebiet ist überbaut und die UeO realisiert.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan: der Perimeter der ZPP Nr. 5 «Stadthof» ist schwarz gestrichelt. Der Wirkungsbereich der bestehenden UeO «Stadthof» ist umschrieben.

Die ZPP regelt die Nutzungsart (Wohnen und Gewerbe) sowie das Nutzungsmass (2 Vollgeschosse und eine Fassadenhöhe traufseitig von 8.00 m) und schreibt vor, dass auf die historische Brücke und auf die Eingangssituation der Gemeinde Wangen an der Aare Rücksicht zu nehmen ist.

UeO «Stadthof»

Für den Wirkungsbereich der ZPP Nr. 5 «Stadthof» existiert die UeO «Stadthof» von 1997, welche zwischen den Teilbereichen «Ost» und «West» differenziert. Für den Teilbereich West werden keine Planinhalte definiert, sondern lediglich in Art. 2 der Überbauungsvorschriften Rahmenbedingungen definiert.

1 nicht in den Vorschriften zum Uferschutzplan

1.5 Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele

Für die Umsetzung des geplanten Richtprojekts ist eine Änderung der Nutzungsplanung der Gemeinde Wiedlisbach notwendig. Sie umfasst:

1. Eine **Baureglementsänderung** zur Anpassung der ZPP Nr. 5 «Stadthof»
2. Eine neue **Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) «Stadthof West»** zur ZPP Stadthof für den Teilbereich West, wobei die bisherigen Bestimmungen in der bestehenden UeO «Stadthof» mehrheitlich unverändert übernommen werden sollen.
3. Eine **Anpassung der bestehenden Überbauungsordnung «Stadthof»** zur ZPP Stadthof, in der der Wirkungsbereich der UeO auf den Teil Ost beschränkt wird.

In einem ersten Schritt soll mit der vorliegenden Planung die ZPP Nr. 5 «Stadthof» angepasst und damit die Grundlage für die Ausarbeitung einer neuen Teil-Überbauungsordnung «Stadthof West» geschaffen werden.

2. Baureglementsänderung ZPP Nr. 5 «Stadthof»

Die Vorschriften zur ZPP Nr. 5 «Stadthof» werden in Art. 46 BR wie folgt angepasst:

- Abs. 1 bleibt unverändert
- Abs. 2 Um das geplante Richtprojekt realisieren zu können, werden die baupolizeilichen Masse für den Teilbereich West wie folgt geändert:
- Anstelle von bisher 2 Vollgeschossen sind neu maximal 5 Vollgeschosse zulässig.
 - Entsprechend wird zulässige Fassadenhöhe traufseitig (entspricht der bisherigen Gebäudehöhe) von 8.00 m auf 16.50 m erhöht.
 - Über der maximalen Anzahl Vollgeschosse sind keine weiteren Attikageschosse oder Dachausbauten gestattet.
 - Es wird zudem eine minimale und maximale Dichte festgelegt, an der sich die künftige Bebauung zu orientieren hat.
 - Die minimale Dichte stellt sicher, dass die im kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) festgelegte Mindestdichte von 0.55 GFZo für den Raumtyp, zu dem Wiedlisbach zugeordnet ist, realisiert wird.
 - Mit der maximalen Dichte von GFZo 0.9 wird sichergestellt, dass das Areal nicht vollflächig mit 5 Vollgeschossen überbaut und dass die Dichte, wie sie das Richtprojekt von :mlzd vorsieht, nicht wesentlich überschritten werden kann.

Für den bereits vollständig überbauten Teilbereich Ost wird präzisiert, dass die geltende Fassadenhöhe traufseitig generell und nicht nur für Gewerbebauten gilt (Die ZPP sieht die Realisierung von Wohn- und Gewerbebauten vor).

Aufgrund der übergeordneten kantonalen Verordnung über die Baubegriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Baureglements an die in der BMBV vorgesehenen Begriffe und Messweisen anzupassen. Die Gemeinde Wiedlisbach setzt dies im Rahmen einer parallel laufenden Teilrevision der Ortsplanung um (Stand: kantonale Vorprüfung). Entsprechend werden die Bezeichnungen «Geschoss» in «Vollgeschoss» und «Gebäudehöhe» in «Fassadenhöhe traufseitig» geändert. Es handelt sich um rein begriffliche Anpassungen.

Abs. 3 bleibt unverändert.

Abs. 4 So wie der bestehende Absatz formuliert ist, bleibt unklar, ob es sich um die Möglichkeit einer etappierten baulichen Realisierung oder einer etappierten Planung handelt. Die etappierte bauliche Realisierung wird – sofern notwendig – in einer Überbauungsordnung und nicht in der ZPP geregelt. Mit der neuen Formulierung, wonach die Planung in zwei Teil-Überbauungsordnungen aufgeteilt werden kann, wird die Bestimmung geklärt und bereinigt.

Abs. 5 bleibt unverändert.

Abs. 6 Die Bestimmung, wonach für den Teil Ost eine UeO existiert, welche für den Teil West weitere Rahmenbedingungen festlegt, hat lediglich einen beschreibenden Charakter und wäre grundsätzlich gar nicht notwendig. Neu wird es für den Teil West eine separate Teil-Überbauungsordnung geben, weshalb auf den Absatz verzichtet werden kann.

3. Zonenplanänderung ZPP «Stadthof»

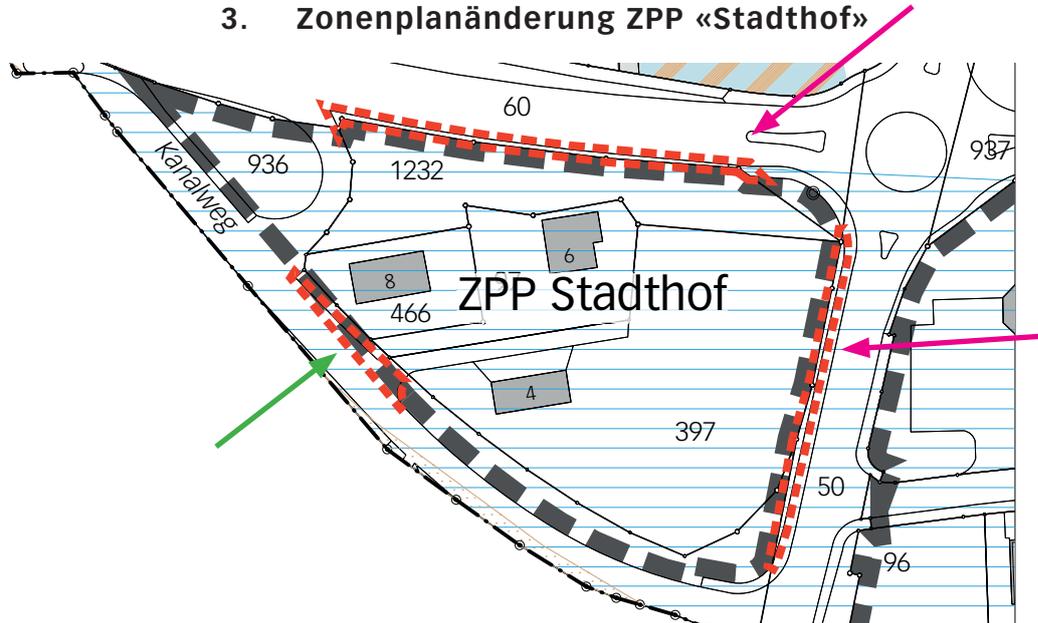


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan: Westlicher Perimeter der ZPP «Stadthof», neuer Zustand. Die Änderungen des Perimeters sind rot gestrichelt eingetragen.

Der bisherige westliche Perimeter der ZPP «Stadthof» verläuft grösstenteils entlang von Bodenbeckungslinien aus der amtlichen Vermessung und nicht entlang von Parzellengrenzen. Gegenüber der Umfahrungsstrasse (Wangenstrasse) im Norden und gegenüber der Arsenalstrasse im Osten des Areals hat dies zur Folge, dass der ZPP-Perimeter bis in die Strassenparzellen hineinragt. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird diese Situation bereinigt und der ZPP-Perimeter auf die Grundstücksgrenze zurückgenommen, d.h. leicht reduziert (vgl. **pinke Pfeile**). Entlang dem gemeindeeigenen Kanalweg wird der Perimeter leicht vergrössert (vgl. **grüner Pfeil**), so dass er auf der gesamten Länge auf dem Fahrbahnrand zu liegen kommt und auf dem Areal eine durchgehende, lückenlose Gestaltung des Aussenraums bis zur Strasse hin möglich wird.

4. Verfahren

4.1 Zuständigkeiten und Termine

Baureglementsänderung Für die Baureglementsänderung, resp. für die Anpassung der ZPP Nr. 5 «Stadthof» ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage sowie Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Kanton notwendig.

Teil-UeO «Stadthof West» Die neue Teil-UeO «Stadthof West» wird parallel zur Mitwirkung der vorliegenden Baureglementsänderung ausgearbeitet. UeO's, die gestützt auf eine ZPP erlassen werden, beschliesst der Gemeinderat ohne öffentliche Mitwirkung. Für den Erlass der neuen Teil-UeO «Stadthof West» sowie für die Änderung der bestehenden UeO «Stadthof» ist ein ordentliches Verfahren mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchzuführen. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Gemeinsames Verfahren Nach der Mitwirkung zur Baureglementsänderung wird die Planungsvorlage als Ganzes zur kantonalen Vorprüfung eingegeben und zu öffentlichen Auflage gebracht.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Baureglementsänderung (ZPP Nr. 5 «Stadthof»)	
Mitwirkung	16. April – 18. Mai 2020
Mitwirkungsveranstaltung	29. April 2020
Neue Teil-UeO «Stadthof West» mit Baureglementsänderung und Änderung der UeO «Stadthof»	
Kantonale Vorprüfung	Juli – September 2020
Öffentliche Auflage	November – Dezember 2020
Einspracheverhandlungen	Januar 2021
Beschluss Gemeinderat	Februar 2021
Beschluss Gemeindeversammlung (nur Baureglementsänderung)	Juni 2021
Genehmigungsverfahren	anschliessend

4.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Baureglementsänderung findet vom 16. April 2020 bis zum 18. Mai 2020 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein. Auf Voranmeldung stehen Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde, der Bauherrschaft, des Architektur- sowie des Planungsbüros im Rahmen von Sprechstunden für Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

4.3 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wird die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

4.4 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung durchgeführt.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

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