Teil-Baureglement

Gleichzeitig zur Änderung des Zonenplans erfolgt die Änderung des Baureglements, mit Ersatz der rechtskräftigen Arbeitszone 1993 durch die Bestimmungen der neuen «Zone mit Planungspflicht «ZPP A Bahnhofgebiet West». Diese wird flächendeckend in 12 Sektoren unterteilt, für die spezifische Regelungen gelten, als Basis für künftige Überbauungsordnungen und Baugesuche.

Die neue Zone für öffentliche Nutzungen «ZöN Q Bahnhofplatz West» enthält die Nutzungsbestimmungen für den Bahnhofplatz West.

1

Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

Zone mit Planungspflicht ZPP A "Bahnhofgebiet West,
Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Q "Bahnhofplatz West"

Änderung von Zonenplan und Baureglement (Verfahren nach Art. 58 ff. BauG)

Herzogenbuchsee, 16. August 2021 **Mitwirkung**

Die Änderung von Zonenplan (ZP) und Baureglement (BR) besteht aus
- Teilzonenplan "Bahnhofgebiet West"
- Baureglement Art. 9 ZPP A "Bahnhofgebiet West" und Art. 3 ZöN Q "Bahnhofplatz West"

weitere Unterlagen
- Richtplan "Bahnhofgebiet West"
- Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV)

Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau
Hallerstrasse 54
3012 Bern
Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

2

Baureglement 2015, Art. 9 Zone mit Planungspflicht ZPP A "Bahnhofgebiet West"

Planungszweck

[1] Die Zone mit Planungspflicht ZPP A "Bahnhofgebiet West" schafft die Grundlage für eine qualitativ hochstehende, verdichtete und wirtschaftliche bauliche Entwicklung.
Schrittweise soll ein lebendiges Wohn- und Geschäftsquartier beim neuen Bahnhofplatz West entstehen, mit Einbezug der neuen Personenunterführung zum Bahnhofquartier Ost.
Die ZPP A wird in 12 Sektoren unterteilt.

Richtplan

[2] Massgebende Grundlage der ZPP A bildet der Richtplan "Bahnhofgebiet West und Ost" vom ……. Wesentliche Abweichungen sind nur gestützt auf die Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens zulässig, unter Berücksichtigung des Nutzungsmasses und der Gebäudehöhen in den einzelnen Sektoren.

Überbauungsordnungen

[3] Das Bauen in der ZPP A setzt in den einzelnen Sektoren rechtskräftige Überbauungsordnungen (UeO) voraus. Die Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer UeO gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG verzichten.

Stellung zur Grundordnung

[4] Soweit die ZPP A nichts anderes regelt gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde, in der Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser ZPP A.

Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen

[5] Mit einer sorgfältigen Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen soll ein lebendiges Quartier für Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Freizeit entstehen. Gebäude und Freiräume bilden in ihrer Wechselwirkung ein Ganzes und prägen die Atmosphäre und Qualität des Quartiers. Ihre Gestaltung beruht auf den Grundlagen von Richtprojekt vom ……. und Richtplan "Bahnhofgebiet West und Ost" vom ……. Die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen ist in den Überbauungsordnungen zu präzisieren.
Passerellenartige Verbindungen zwischen einzelnen Gebäuden sind gestattet.

Fachausschuss Orts- und Landschaftsbild

[6] Zur Beurteilung der Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen aller Überbauungsordnungen und Baugesuche ist der Fachausschuss Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde beratend beizuziehen. Davon ausgenommen sind kleine Baubewilligungsverfahren nach Art. 32b BauG und befristete Bewilligungen.

3

Art der Nutzung

[7] Die Art der Nutzung wird für die 12 Sektoren in den Abs. 22 bis 33 festgelegt, unterschieden in die Sektoren für Mischzonen, Wohnzonen und Verkehrsflächen. Öffentliche Nutzungen wie KITA, Volksschule, Tagesstätten, Gemeinschaftsräume usw. sind gestattet und werden in den Überbauungsordnungen festgelegt. Vorbehalten bleibt Abs. 17.
Erotiketablissements sind in der ZPP A nicht zugelassen.

Zwischennutzungen

[8] Als Zwischennutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen. Zwischennutzungen sind zonenkonform, wenn sie Liegenschaften betreffen, für deren bewilligten Nutzungszweck objektiv kein Bedarf besteht.
Sie können für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden, wenn
- dafür nur bestehende Bauten im bestehenden Volumen umgenutzt oder leicht entfernbare Neubauten aufgestellt werden,
- sie den im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden, kantonalen und eidgenössischen Vorschriften entsprechen,
- die mit dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan festgelegten Grenzwerte eingehalten sind,
- dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Sind die aufgeführten Voraussetzungen noch gegeben, kann die Baubewilligungsbehörde die Dauer der Zwischennutzungen auf maximal acht Jahre verlängern.
Wird während der bewilligten Dauer der Zwischennutzung eine Planung für das betreffende Grundstück öffentlich aufgelegt, kann die Baubewilligungsbehörde die Dauer der Zwischennutzung bis höchstens um zwei Jahre nach Inkrafttreten der Planung verlängern.
Eine Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nicht eingehalten worden sind.
Bei Ablauf der Bewilligung muss die Zwischennutzung beendet und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein, wenn das Gebäude nicht ersetzt wird.

Mass der Nutzung

[9] In den einzelnen Sektoren sind die minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen (GF_o) verbindlich festgelegt.
Die maximale oberirdische Geschossfläche (GF_o max.) darf zwischen zwei, auch nicht benachbarten, Sektoren um maximal 10% übertragen werden. Dabei darf das Mindestmass der in den Sektoren 1, 2, 3, 4, 6 insgesamt festgelegten Arbeitsnutzung nicht unterschritten werden.
Der Geschossflächentransport erfordert vorgängig einen Dienstbarkeitsvertrag unter den beteiligten Grundeigentümerschaften. Dieser ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumelden. Die Gemeinde führt einen Geschossflächenkataster.

Gebäudehöhen

[10] Die Gebäudehöhen werden pro Sektor mit einer maximalen Gebäudehöhenkote des höchsten Punktes der Flachdachkonstruktion in m.ü.M. (ohne Dachaufbauten) und einer minimalen Gebäudehöhenkote in m.ü.M., die nicht unterschritten werden darf, festgelegt.

4

Das Prinzip der Variation der Höhenstaffelung der verschiedenen Gebäude richtet sich nach dem Richtprojekt.

Geschosse

[11] Die Geschosszahl innerhalb der Gebäudehöhe ist freigestellt, zusätzliche Attikageschosse über der max. Gebäudehöhenkote sind nicht gestattet.

Dachgestaltung

[12] Für Neubauten sind nur Flachdächer gestattet. Technisch bedingte Dachaufbauten über der max. Gebäudehöhenkote sind, bis zu einer Höhe von 2.0 m ab Dachrand gemessen, gestattet, sofern sie mind. 2.0 m von der Fassadenflucht zurückgesetzt sind.
Auf den Flachdächern sind gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielbereiche gestattet. Mit Ausnahme des Häfligerturms und des Landiturms sind bei allen Gebäuden als Abgrenzung und Schutz leichte, luft- und lichtdurchlässige max. 4.0 m hohe Umzäunungen über der max. Gebäudehöhenkote gestattet. Diese dürfen fassadenbündig angeordnet werden.
Werden die Dachflächen nicht als Aufenthalts- und Spielbereich genutzt, so sind sie mit Berücksichtigung der Wasserretention zu begrünen.

Bedeutsame bestehende Gebäude

[13] Die im Sektorenplan bezeichneten "bedeutsamen bestehenden Gebäude" mit ihren prägenden Bauteilen sind zu bewahren. Änderungen und Umnutzungen sind zulässig. Die Gestaltung von Ersatzneubauten hat im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu erfolgen.

Grössere Spielflächen

[14] In den in der Richtplankarte bezeichneten Bereichen sind "Grössere Spielflächen" gem. Art. 46 BauV auszuscheiden. Sie sollen für Ball- und Rasenspiele für jung und alt genutzt werden können.

Baumpflanzungen

[15] An den in der Richtplankarte bezeichneten Standortbereichen sind grosskronige standortheimische Bäume zu pflanzen.

Erschliessung

[16] Die Haupterschliessung des "Bahnhofgebiets West" erfolgt gemäss Richtplankarte über die neue Quartiersammelstrasse "Jacques Häfligerstrasse". Die Detailerschliessung der einzelnen Sektoren ist in den Überbauungsordnungen zu regeln. Dabei können die Sektorengrenzen geringfügig um die notwendigen Erschliessungsanlagen angepasst werden.
Die Parkierung für Bewohner, Arbeitende und Besucher hat unterirdisch zu erfolgen. Kurzzeitparkplätze sind oberirdisch gestattet. Veloabstellplätze sind in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Störfallvorsorge

[17] Innerhalb eines Abstandes von 100 m zur SBB-Bahnlinie (Gleis 1 und 2) dürfen grundsätzlich keine empfindlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kitas, Alters- und Pflegezentren oder Spitäler geplant werden.

5

Etappierung

[18] Die Etappierung der einzelnen Sektoren ist freigestellt.

Lärmschutz

[19] In den Mischzonen gilt der Immissionsgrenzwert (IGW) ES III, in den Wohnzonen der IGW ES II. Ausnahmen richten sich nach Art. 22 Abs. 2 USG.

Ver- und Entsorgung

[20] Die generellen Standortbereiche von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen zur Entsorgung von Siedlungsabfällen sind in der Richtplankarte bezeichnet. Sie werden in den Überbauungsordnungen festgelegt.

Sektoren

[21] In den 12 Sektoren gelten die in den Abs. 22 bis 33 festgelegten spezifischen Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung und zu den Gebäudehöhenkoten.

Sektor 1	[22] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 8'500 m^2 max. 10'500 m^2 GF_o min. Wohnnutzung 1'500 m^2 GF_o min. Arbeitsnutzung 1'200 m^2
	Arbeitsnutzung	im 1. Vollgeschoss (EG) verbindlich
	Koten Gebäudehöhe	max. 497.75 m.ü.M. min. 480.00 m.ü.M.
Sektor 2	[23] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 17'500 m^2 max. 29'000 m^2 GF_o min. Wohnnutzung 4'500 m^2 GF_o min. Arbeitsnutzung 5'840 m^2
	Arbeitsnutzung	im 1. Vollgeschoss (EG), in den Gebäuden J1 und J2 in allen Geschossen, verbindlich.
	Koten Gebäudehöhe «Häfligerturm»	max. 524.00 m.ü.M. min. 512.75 m.ü.M.
	Koten Gebäudehöhe Gebäude «J»	max. 483.50 m.ü.M min. 477.00 m.ü.M
Sektor 3	[24] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 7'500 m^2 max. 9'500 m^2 GF_o min. Wohnnutzung 1'500 m^2 GF_o min. Arbeitsnutzung 6'000 m^2
	Arbeitsnutzung	im 1. Vollgeschoss (EG), im Gebäude C2 in allen Geschossen, verbindlich.
	Koten Gebäudehöhe	max. 494.25 m.ü.M. min. 487.25 m.ü.M.

6

Sektor 4	[25] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 8'000 m^2 max. 11'000 m^2 GF_o min. Wohnnutzung 2'500 m^2
	Arbeitsnutzung	in den Gebäuden D2 und D4 in allen Geschossen, verbindlich.
	Koten Gebäudehöhe	max. 490.25 m.ü.M. min. 481.00 m.ü.M.
Sektor 5	[26] Art der Nutzung	Verkehrsflächen
Sektor 6	[27] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 7'000 m^2 max. 9'500 m^2 GF_o min. Wohnnutzung 1'000 m^2 GF_o min. Arbeitsnutzung 4'450 m^2
	Arbeitsnutzung	im 1. Vollgeschoss (EG), im Gebäude C4 in allen Geschossen, verbindlich.
	Kote Gebäudehöhe «Landiturm»	max. 512.00 m.ü.M.
	Koten Gebäudehöhe Gebäude C4	max. 487.00 m.ü.M. min. 481.00 m.ü.M.
Sektor 7	[28] Nutzung	Bestand gemäss Erhaltungszone (Art. 1 und 2 BauR 2015)
Sektor 8	[29] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 6'000 m^2 max. 8'000 m^2 GF_o min. Wohnnutzung 4'500 m^2 GF_o max. Arbeitsnutzung 1'500 m^2
	Koten Gebäudehöhe	max. 487.75 m.ü.M. min. 475.75 m.ü.M.
Sektor 9	[30] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 6'000 m^2 max. 7'400 m^2 GF_o min. Wohnnutzung 3'000 m^2 GF_o max. Arbeitsnutzung 3'000 m^2
	Arbeitsnutzung	im 1. und 2. Vollgeschoss gestattet
	Koten Gebäudehöhe	max. 484.00 m.ü.M. min. 477.00 m.ü.M.

7

Sektor 10	[31] Art der Nutzung	Wohnzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 4'500 m^2 max. 6'000 m^2 GF_o max. Arbeitsnutzung 10%
	Koten Gebäudehöhe	max. 484.75 m.ü.M. min. 477.00 m.ü.M.
Sektor 11	[32] Art der Nutzung	Wohnzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 10'000 m^2 max. 13'500 m^2 GF_o max. Arbeitsnutzung 10%
	Koten Gebäudehöhe	max. 487.75 m.ü.M. min. 477.50 m.ü.M.
Sektor 12	[33] Art der Nutzung	Wohnzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 3'500 m^2 max. 5'000 m^2 GF_o max. Arbeitsnutzung 10%
	Koten Gebäudehöhe	max. 488.00 m.ü.M. min. 478.50 m.ü.M.

Inkrafttreten

[34] Die Zone mit Planungspflicht ZPP A "Bahnhofgebiet West" tritt gemäss Kant. Bauverordnung (BauV) Art. 110 am Tag nach der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

8

Baureglement 2015, Art. 3 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Q "Bahnhofplatz West"

Bezeichnung	Zweckbestimmung	GH in m	GZ	Überbauungsgrundsätze	ES
ZöN Q	Bahnhofplatz West	–	–	Massgebende Grundlage der ZöN Q bildet der Richtplan "Bahnhofgebiet West". Der Bahnhofplatz West ist ein öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof. Er bildet eine Begegnungszone mit Bahnhofvorfahrt und Bushaltestellen. Er kann für Wochenmarkt, Restaurant- Aussenbestuhlung, Veranstaltungen usw. genutzt werden und soll grosszügig gestaltet werden. Sorgfältig in die offene Platzanlage integrierte zwingend notwendige Infrastrukturanlagen z.B. für Bushaltestellen und Zugänge ins unterirdische Parking sind gestattet. Mobile Fahrnisbauten sind zulässig. Innerhalb des Platzes ist ein barrierefreier überdachter Abgang zur Perronunterführung zu realisieren. Unterirdische Auto-, Veloabstellplätze usw. mit den zugehörigen Infrastrukturanlagen sind zulässig.	–

Die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Q "Bahnhofplatz West" tritt gemäss Kant. Bauverordnung (BauV) Art. 110 am Tag nach der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.