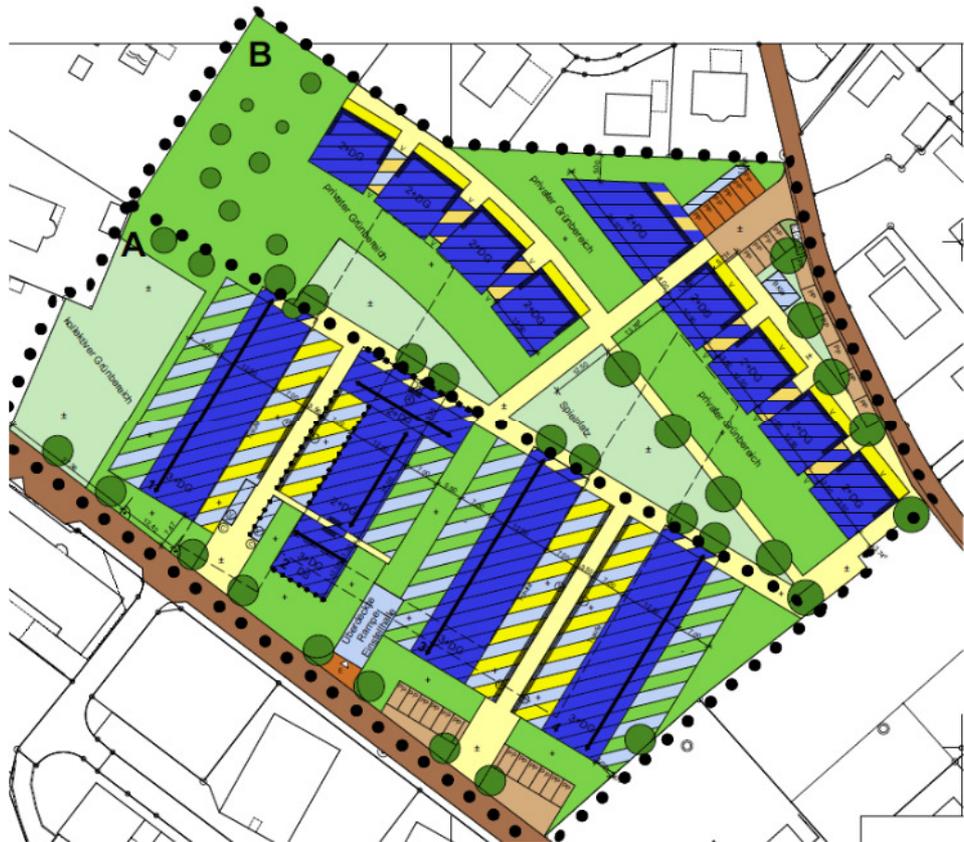




Überbauungsordnung Zollhausmatte



Kurzbericht

Stand: 21. September 2018 Mitwirkung

Auftraggeber
mcm GmbH
Kirchplatz 2
3432 Lützelflüh

Planungsbehörde
Gemeinderat Lützelflüh
3432 Lützelflüh

Auftragnehmer
Schilt und Partner AG
Reto Gsell

Inhalt

Einleitung.....	3
Zonenplanänderung.....	4
UeO Zollhausmatte.....	5
Vorschriften UeO Zollhausmatte Nord.....	6
Wesentliche Änderungen.....	7
Organisation.....	8
Zeitplan.....	8
Mitwirkung.....	8
Vorprüfung.....	9
Beschluss, öffentliche Auflage und Genehmigung.....	9

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 ausgedehnt worden. Auf der Grundlage eines Wettbewerbs wurde dann eine Überbauungsordnung (UeO) ausgearbeitet, die am 24. Juni 1991 durch die Einwohnergemeindeversammlung 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 der Firma rmcm aus Lützelflüh übertragen. Die beiden Architekten dieser Firma 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, 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 relativ steilen Pulldächern erkannt. Im Zuge der Analyse konnten ein paar weitere Korrekturmassnahmen skizziert werden.

In einem ersten Schritt wurde für das Baufeld in der Mitte der Zollhausmatte ein Projekt entwickelt. Dieses sieht Reihenhäuser mit zwischenliegenden Erschliessungsbereichen vor. Aufgrund einer geringfügigen Änderung wurde ein erstes Baugesuch eingereicht. Die entsprechenden Änderungs- und Baubewilligungsverfahren sind aktuell noch am Laufen.

Da eine möglichst umsetzbare und attraktive Überbauung der Zollhausmatte im Interesse aller Beteiligten liegt, wurde eine Anpassung der gesamten Überbauungsordnung notwendig. Diese kann jedoch nur im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens durchgeführt werden. Im Zentrum der Änderungen steht die Abkehr von der Forderung nach Pulldächern und das Zulassen von Flachdächern im gesamten Perimeter Nord der Zollhausmatte.

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

Stand der Realisierung

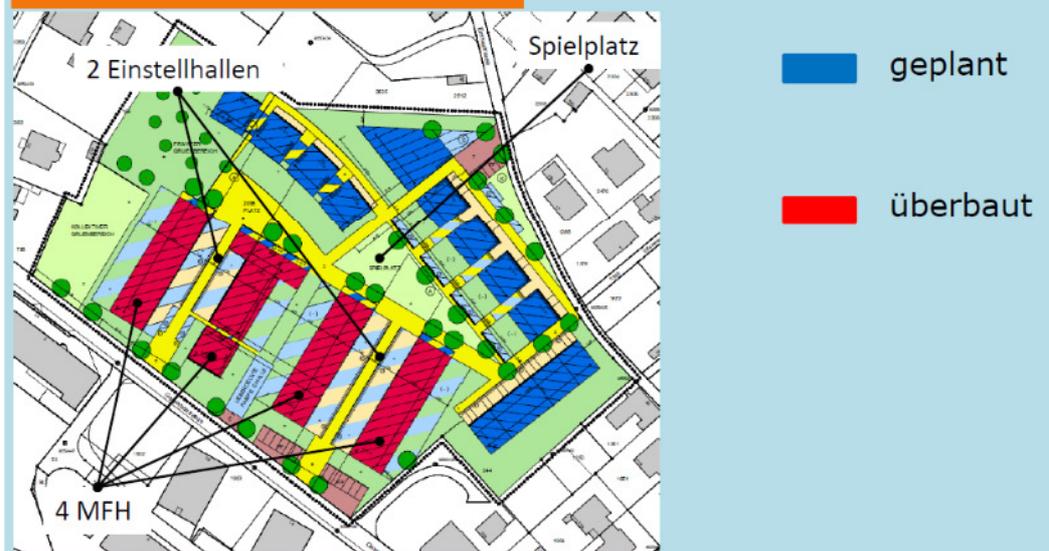


Abb. 1: aktueller Stand der Überbauung Zollhausmatte

Zonenplanänderung

Um die Überbauung der restlichen Grundstücke der UeO Zollhausmatte möglichst einfach und rationell zu gestalten, wird die Umzonung einer Randparzelle umgesetzt. Diese Massnahme war auch schon Gegenstand einer früheren Variante. Dieses Verfahren musste jedoch aufgrund des Widerstands aus der Nachbarschaft gestoppt werden.

Auf der Parzelle Nummer 1661 im südöstlichen Bereich des Perimeters sieht die aktuelle UeO ein Baufeld 5 vor. Sie wird aus dem Perimeter der 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 das Grundstück 1250 erschlossen werden. Mit dem Eigentümer der Parzellen Nummern 1250 und 1251 wurde vereinbart, dass im Zusammenhang mit dieser Änderung das ungünstig gelegene Gebäude auf der Parzelle 1251 nach Süden versetzt wird, womit die Ausfahrt auf die Emmenstrasse wesentlich übersichtlicher und die Verkehrssituation damit verbessert wird.

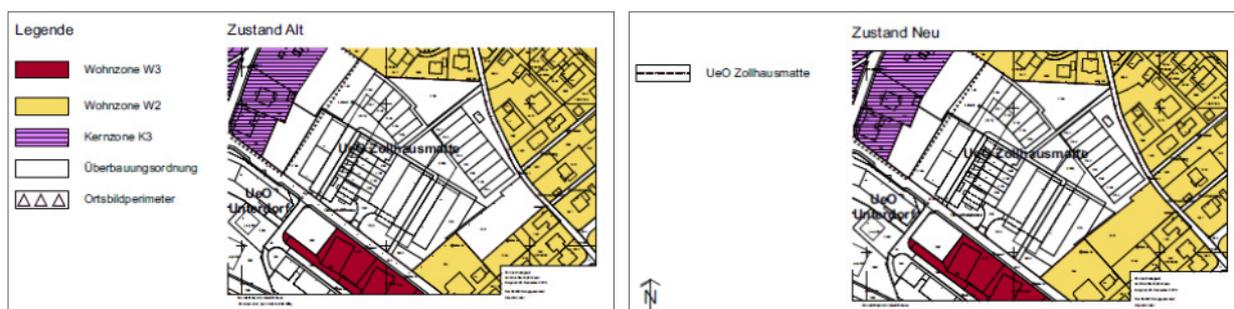


Abb. 2: Zonenplanänderung

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 Einstellhallen werden so dimensioniert, dass allfällige Bedürfnisse der Bewohner der bestehenden Siedlung nach mehr Parkierungsmöglichkeiten abgedeckt werden können. Entlang der Emmestrasse werden neu Besucherparkplätze angeordnet. Auf zusätzliche Besucherparkplätze bei der Ausfahrt in die Gewerbestrasse wurde aufgrund von Eingaben aus der Nachbarschaft verzichtet.

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. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Reihenhäuser nie in der vorgesehenen Dichte hätten realisiert werden können. In Anbetracht der jahrzehntelangen Unbebaubarkeit stellt sich die Bauherrschaft auf den Standpunkt, dass im Vordergrund eine zweckmässige, vernünftig dichte Siedlung ste-

hen soll. Im Übrigen lehnt sich die UeO Zollhausmatte Nord in der Gestaltung stark an die bestehende Überbauung an.

Die Konsultation der Gefahrenkarte ergab, dass die betroffenen Parzellen der Gefahrenstufe mit einer geringen Gefährdung zugeordnet sind. Die Gefahr geht dabei von einem Hochwasser der Emme aus. Da die Gebiete mit mittlerer Gefährdung bereits überbaut und von der zentralen Parkierung nicht tangiert sind, kann diesbezüglich auf weitere Abklärungen verzichtet werden.

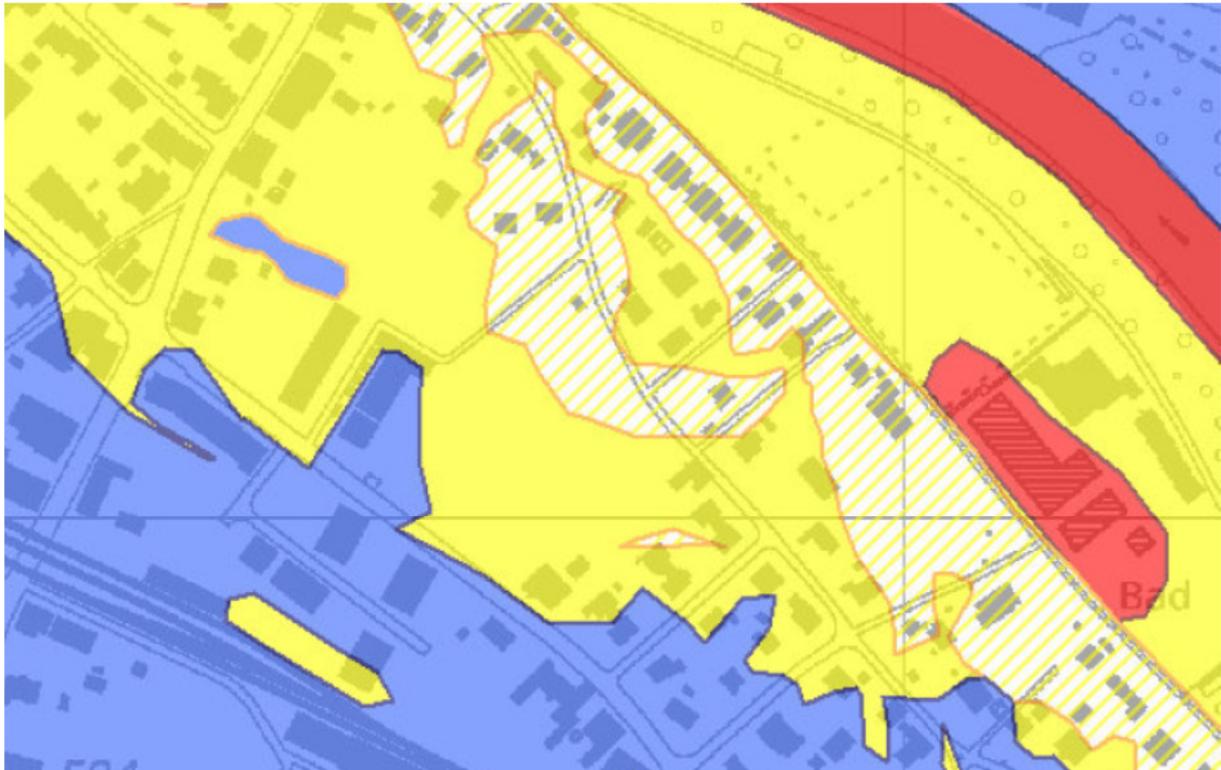


Abb. 4: Ausschnitt Gefahrenkarte. geringe Gefährdung=gelb, mittlere Gefährdung=blau, erhebliche Gefährdung=rot

Vorschriften UeO Zollhausmatte Nord

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 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

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.



Abb. 5: Umzonung

Einstellhallen: werden vergrößert und so angeordnet, dass die Reihenhäuser direkt erschlossen werden. Im Baubereich Nord befinden sich Autounterstände und Besucher-Parkplätze.

Entlang der Emmenstrasse werden zusätzliche Besucher Parkplätze angeordnet.

Das Baufeld im Norden (Dreieck) wird gegenüber dem früheren Zustand verkleinert.

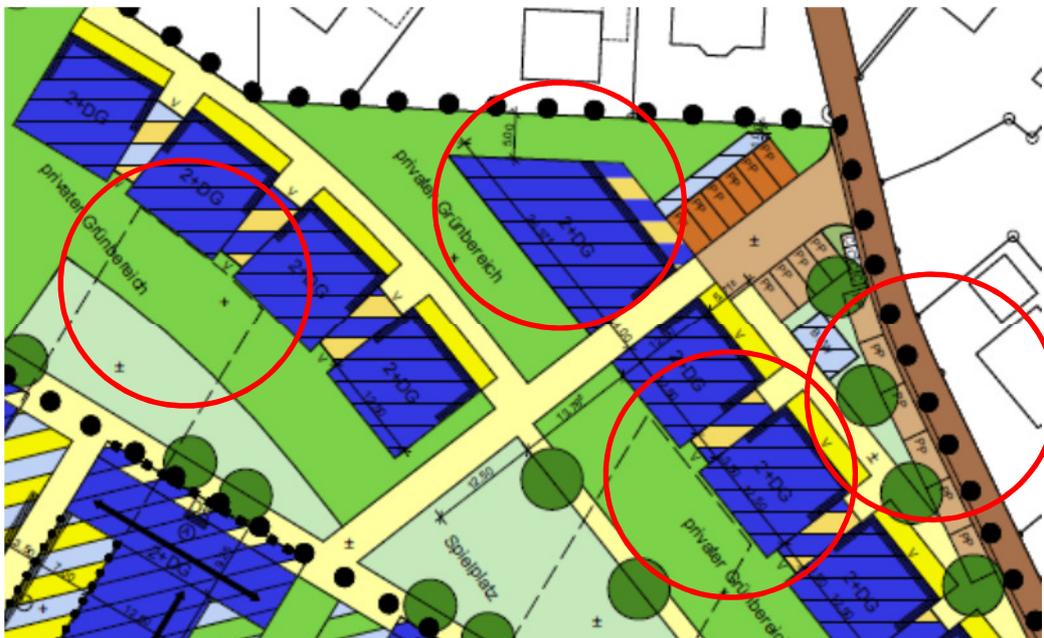


Abb. 6: Wesentliche Anpassungen an der UeO

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 Durch- und Ausblicke aus dem Einfamilienhaus-Quartier im Norden sind gewährleistet.

Formale Anpassungen des Plans: Sichtbarmachen aller Bauten und Anlagen

Organisation

Die Planungsdokumente sind von den Eigentümern entworfen und aufbereitet worden. Pünktlich haben die Architekten den Ortsplaner der Gemeinde Lützelflüh beigezogen (georegio ag). Die Entwürfe sind sowohl mit der Planungsbehörde (Gemeinderat) als auch mit den direkt betroffenen Bewohnern bzw. Nachbarn der Zollhausmatte abgesprochen worden. Das Ziel aller Beteiligten ist, auf der Zollhausmatte eine attraktive und allseitig akzeptierte Überbauung von hoher Wohnqualität zu erstellen.

Zeitplan

Es ist das Ziel, dass die Gemeindeversammlung im Mai 2019 über die Zonenplanänderung und die neue Überbauungsordnung Zollhausmatte beschliessen kann.

Vorausgesetzt, dass die Vorprüfung parallel zum Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden kann und diese nicht mehr Zeit als 3 Monate in Anspruch nimmt, kann von folgendem Terminplan ausgegangen werden:

	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai
Entwurf									
Mitwirkung									
Vorprüfung									
Bereinigen									
Publikation									
Öffentliche Auflage									
Einsprachen									
Beschluss GR	X					X			
Beschluss GV									X
Genehmigung AGR									

Abb. 7: Terminplanung

Mitwirkung

Anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 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 geführt.

Während der offiziellen Mitwirkung vom 00. September 2018 bis Ende mmm 2018 konnten die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Innerhalb der Frist sind insgesamt 00 schriftliche Eingaben eingereicht worden.

Die Eingaben und die Bereinigungsvorschläge sind in einem Mitwirkungsbericht dargestellt. Der Entwurf wurde an der Sitzung des Gemeinderats vom 00. MM 2018 eingehend besprochen.

Vorprüfung

Die Vorprüfung durch den Kanton (AGR) konnte teilweise parallel zur Mitwirkung durchgeführt werden. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde im Bericht vom ...

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 gutgeheissen.

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 00. MM 2019 wurden die Änderungen durch die Bevölkerung ...

Die Unterlagen konnten am 000 vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verabschiedet werden.