

Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP 8 Dändlikerhaus

Erläuterungsbericht

Auflageexemplar

Juli 2024

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinderat Lützelflüh

Autor:

georegio ag, Benedikt Roessler und Marie-Christine Sprenger, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	05.08.2024	Erläuterungsbericht

Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP 8 Dändlikerhaus

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zusammenfassung	1
2	Betriebliche Situation	1
3	Zonenplan- und Baureglementänderung	1
3.1	Anpassung Zonenplan	2
3.2	Anpassung Baureglement	2
4	Auswirkungen der Planung auf Raum und Umwelt	3
5	Mehrwertabgabe	3
6	Verfahren	3
6.1	Mitwirkung	4
6.2	Vorprüfung	4
6.3	Öffentliche Auflage	4
6.4	Beschluss	4
6.5	Genehmigung	4
Anhang 1	Interessenabwägung Ortsbild – Kulturdenkmäler –ISOS.....	1

1 Ausgangslage und Zusammenfassung

Das Alters- und Pflegeheim Dändlikerhaus in Ranflüh weist einen dringenden Erneuerungsbedarf auf. Der Betrieb des Heims steht unter starkem Druck, weil es den heutigen Anforderungen und Ansprüchen bezüglich Ausstattung nicht mehr gerecht wird. Sanierung und Umbau sind geplant, um den weiteren Betrieb sicherzustellen. Die nötigen baulichen Massnahmen sind im Rahmen des geltenden Baureglements (Vorgaben der ZPP Nr. 8) nicht möglich.

Aus der wirtschaftlich dringlichen Lage des Alters- und Pflegeheimes Dändlikerhaus heraus, stellte der Betrieb den Antrag, die nötige Zonenplan- und Baureglementsänderung losgelöst von der laufenden Ortsplanungsrevision zu behandeln. Die Ortsplanungsrevision abzuwarten, würde die dringende Sanierung verzögern und den Betrieb des Heimes gefährden.

Die Umzonung ZPP Dändlikerhaus war bis zur öffentlichen Auflage in der OPR 2020+ integriert. In der öffentlichen Mitwirkung vom 06.01.2022 bis 11.02.2022 sind dazu keine Eingaben aus der Bevölkerung eingegangen. Die Änderung berücksichtigt die vorgebrachten Vorbehalte aus dem Vorprüfungsberichtes vom 09.Mai 2023 und die Empfehlungen aus der Besprechung mit dem AGR und der kantonalen Denkmalpflege vom 22.05.2023. Entgegen der Vorlage in der Mitwirkung wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung anstelle einer Zone für öffentliche Nutzung eine Spezialzone geschaffen, welche die zulässigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten regelt.

2 Betriebliche Situation

Die Ansprüche an die Infrastruktur in Alters- und Pflegeheimen sind gestiegen, die heutige Infrastruktur kann diesen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden. So haben etwa nicht alle Zimmer eigene Nasszellen. Um das Angebot in Lützelflüh attraktiv zu halten und der hiesigen Bevölkerung dieses Angebot zu Verfügung stellen zu können, ist die Sanierung und Vergrösserung notwendig. Damit die dazu nötigen Bauarbeiten nach einer langen Planungsphase im Jahr 2025 gestartet werden können, ist der Vorzug zur Ortsplanungsrevision für den Betrieb unbedingt notwendig.

Kurzfristig sollen die Änderungen die folgenden baulichen Anpassungen ermöglichen:

- Die im Altbau sanierungsbedürftigen Zimmer sollen vergrössert und mit eigener Nasszelle ausgestattet werden. Dabei sollen Erweiterungen auf der Gebäuderückseite möglich sein.
- Die von der kantonalen Gesetzgebung verlangten grösseren Zimmer sollen durch einen Umbau und Aufstockung im Neubau ermöglicht werden.

Der Aussenraum, im speziellen der süd-östliche Teil der Parzelle Nr. 861 wird von Bauten freigehalten, da er sich in der Umgebungszone des ISOS Ranfluh mit höchstem Erhaltungsziel «a» befindet.

3 Zonenplan- und Baureglementänderung

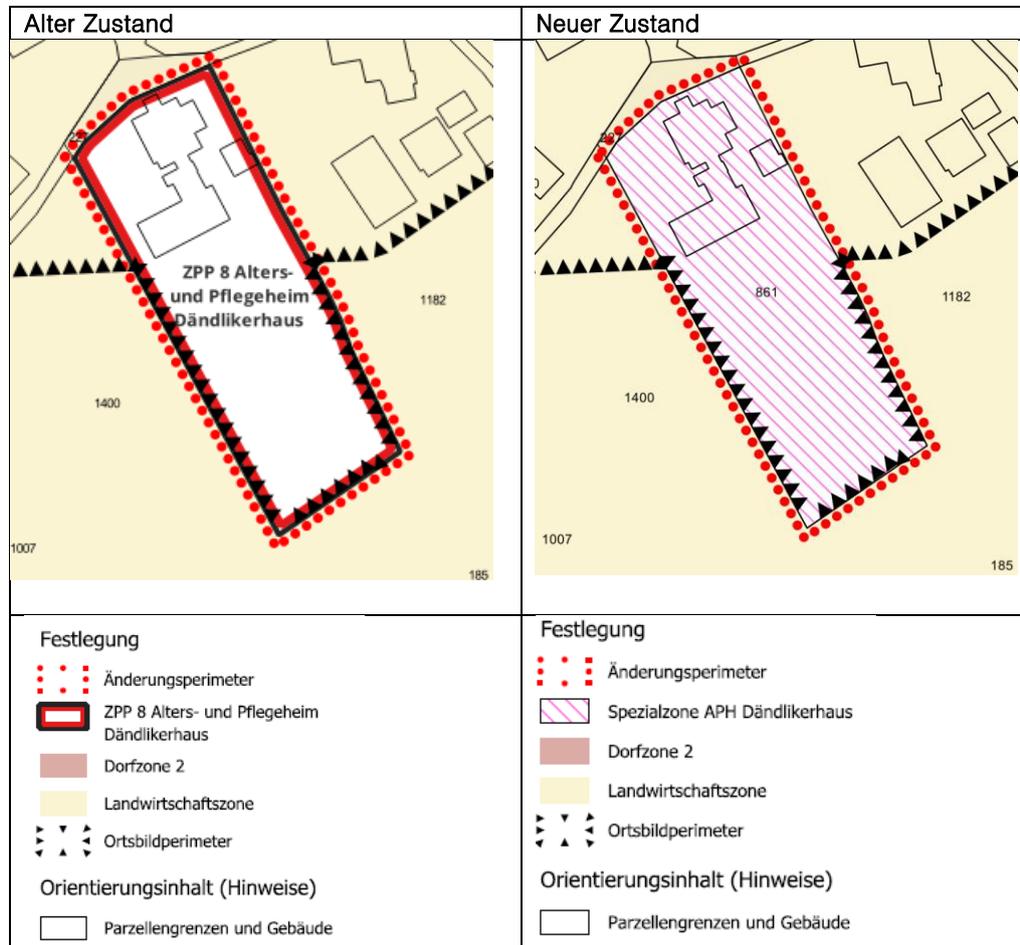
Die bestehende Zone mit Planungspflicht «ZPP 8 Dändlikerhaus» erlaubt zwar den Ausbau und die Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheimes. Die Art und Nutzung richten sich jedoch nach der Dorfzone 2, welche die nötige Aufstockung um ein Vollgeschoss nicht zulässt.

Durch die Aufhebung der ZPP 8 Dändlikerhaus und der Um- und Aufzonung in eine Spezialzone kann baulich spezifisch auf den Erweiterungsbedarf des Alters- und Pflegeheimes eingegangen werden, ohne die Ansprüche auf Erhalt und Schutz des Ortsbildes zu vernachlässigen.

Die Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung sind so festgelegt, dass sie keine Auswirkungen auf weitere Gebiete und entsprechend auf die aktuell laufende Ortsplanungsrevision haben. In der Gesamtrevision werden die Anpassungen im Anschluss unverändert übernommen.

3.1 Anpassung Zonenplan

Ein Änderungsperimeter (rot punktierte Linie) stellt die gesamte Fläche dar, welche im Zonenplan eine Änderung erfährt. Sie betrifft die ganze Parzelle Nr. 861.



3.2 Anpassung Baureglement

Mit der Aufhebung der ZPP 8 «Dändlikerhaus» wird Art. 17 zur ZPP 8 «Dändlikerhaus» im gültigen Baureglement gestrichen. Neu eingefügt wird das Kapitel «2.4 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet» mit dem neuen Artikel 10a zur «Spezialzone APH Dändlikerhaus».

In der folgenden Tabelle sind die materiellen Änderungen gegenüber den heutigen Bestimmungen beschrieben.

	Art 10a Spezialzone APH	Veränderung zur bisherigen ZPP 8
Zweck	Bezweckt die Nutzungen, Bauten und Aus- senanlagen für das Alters- und Pflege- heim.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unverändert
Art und Mass der Nutzung	Bestehende Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden. Gestattet ist eine Bauweise mit max. 3 Vollgeschossen und einer Fh t von 12 m, es ist allseitig ein Grenzabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drei Geschosse (bisher zwei Ge- schosse) ▪ Grenzabstand 3.0 m (bisher 4.00 m)

	<p>Die bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich ist auf die Flächen angrenzend an die bestehenden Bauten beschränkt. Erweiterungen und Neubauten müssen den kompakten Siedlungskörper der Baugruppe respektieren und ein substantieller Teil des rückwärtigen Bereichs (Umgebungsrichtung I gemäss ISOS) muss von Bauten freigehalten werden.</p> <p>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu stärkere Einschränkung bezüglich der zulässigen Baukörper gemäss Vorgaben der kant. Denkmalpflege; ▪ neu wird der südliche Teil der Parzelle von Bauten freigehalten, um die Schutzziele der ISOS zu berücksichtigen.
Einbezug der kantonalen Denkmalpflege	Die kantonale Denkmalpflege muss einbezogen wird.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unverändert
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unverändert

Planungsrechtlich musste bislang für die Bebauung in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) eine Überbauungsordnung (UeO) erstellt werden (daher der Begriff «Planungspflicht»). Diese durchläuft mehrere Planungsschritte und verlangt bereits weitgehende Kenntnisse zur Entwicklung auf dem ganzen Areal. Da aktuell nur ein erster Ausbau- und Erneuerungsschritt vorgesehen ist, sind detaillierte Aussagen zu einem allfälligen zukünftigen Erweiterungsschritt schwierig. Die neue Spezialzone erlaubt es, dass diese zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb der Rahmenbedingungen der Spezialzone direkt im Baubewilligungsverfahren geprüft und festgelegt werden.

4 Auswirkungen der Planung auf Raum und Umwelt

Das Dändlikerhaus liegt im Ortsbildschutzperimeter der Gemeinde Lützelflüh bei Ranflüh, der Ortsteil ist zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Im Anhang 1 ist die Interessenabwägung zur Weiterentwicklung des Alters- und Pflegeheims im ISOS-Perimeter aufgeführt, wobei mit der weitgehenden Freihaltung des rückwärtigen Bereichs und der Vorgabe zur sorgfältigen Projektentwicklung zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege den grossen Schutzinteressen angemessen Rechnung getragen wird.

Die Umzonung tangiert ansonsten keine auf der Stufe der kommunalen Ortsplanung relevante Themen aus den Themenbereichen Raum und Umwelt. Die Parzelle ist bereits gut erschlossen und ein Mehrverkehr nicht zu erwarten.

5 Mehrwertabgabe

Gemäss dem aktuellen Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde wird bei Auf- und Umzonungen innerhalb von Zonen mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung keine Mehrwertabgabe erhoben. Da sich mit der Umzonung keine Nutzungsänderung ergibt, untersteht die Änderung somit keiner Mehrwertabgabe.

6 Verfahren

Die Zonenplanänderung wird im ordentlichen Verfahren (das heisst mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung) umgesetzt. Die öffentliche Mitwirkung sowie die 1. kantonale Vorprüfung erfolgten im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision, die weiteren Verfahrensschritte (abschliessende Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss) erfolgen separat.

6.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der Ortsplanungsrevision fand vom 06.01.2022 bis 11.02.2022 statt und die öffentliche Informationsveranstaltung dazu am 19. Januar 2022. Im Zusammenhang zur Um- und Aufzonung der ZPP 8 Alters- und Pflegeheim Dändlikerhaus sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

6.2 Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision ging am 09.05.2023 ein. Im Zusammenhang mit der Umzonung der ZPP 8 wurde in der ersten Vorprüfung der Vorbehalt der ungenügenden Interessensabwägung bezüglich dem ISOS geäußert. Der Konflikt ISOS und Bauzone soll in einer detaillierten Interessenabwägung behandelt und raumplanerische Massnahmen erarbeitet werden. Diese Vorbehalte wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt, gemäss dem definitiven Vorprüfungsbericht vom 5.08.2024 bestehen mit der Überarbeitung keine Vorbehalte zur Änderung.

6.3 Öffentliche Auflage

Folgt.

6.4 Beschluss

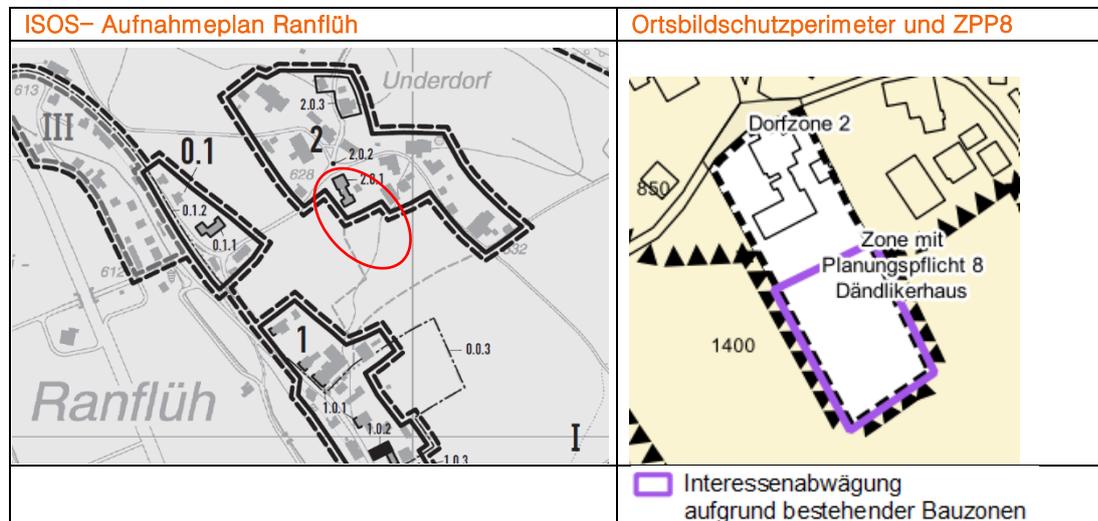
Folgt.

6.5 Genehmigung

Folgt.

Anhang 1 Interessenabwägung Ortsbild – Kulturdenkmäler – ISOS

Der Ortsteil Ranflüh (Rüderswil, Lützelflüh) ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Die geplante Umzonungsfläche liegt am süd-östlichen Rand des «Hinterdorfs», am Rand der Umgebungsrichtung I des Ortsbilds von Ranflüh.



Für ein Ortsbild von nationaler Bedeutung sind insbesondere Umgebungszone und Umgebungsrichtungen mit dem Erhaltungsziel «a» von wichtiger Bedeutung. Diese sind im ISOS mit dem Schutzziel «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» definiert. Die Grundlagen für die konkrete Anwendung des ISOS werden in den kommunalen Planungsinstrumenten festgelegt. Die kommunale Nutzungsplanung spielt deshalb eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung des ISOS.

Die vorliegende Zonenplanänderung betrifft die rechtskräftige Bauzone mit dem Altersheim Dändlikerhaus, ehem. «Hotel Emmental», dem zugehörigen ehe. Badehaus und der Neubaute von 2012. Die Gebäude liegen in der Baugruppe 2 mit Erhaltungsziel A und sind selber als Hinweise im ISOS aufgeführt. Die dahinterliegende Freifläche liegt in der Umgebungsrichtung I mit Erhaltungsziel a. Diese Umgebungsrichtung umfasst die gesamte unverbaute Geländeterrasse oberhalb des Ortsteils Ranflüh und um die ganze Baugruppe Unterdorf und hat keine abschliessende Abgrenzung. Nachfolgend werden das Grundstück auf Basis der entsprechenden ISOS-Schutzziele beurteilt und im Rahmen der Interessenabwägung geeignete raumplanerische Massnahmen definiert. Dieses Vorgehen entspricht dem empfohlenen Vorgehen für kantonale oder kommunale Aufgaben im ISOS-Leitfaden (ARE, 2022).

Betroffene Parzelle(n):	861																																																																																										
Grundstücknutzung heute:	ZPP 8 Dändlikerhaus																																																																																										
Betroffene Schutzziele gemäss ISOS	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art</th> <th>Nummer</th> <th>Benennung</th> <th>Aufnahmekategorie</th> <th>Räumliche Qualität</th> <th>Arch. hist. Qualität</th> <th>Bedeutung</th> <th>Erhaltungsziel</th> <th>Hinweis Störend</th> <th>Bild-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G</td> <td>2</td> <td>Unterdorf, ursprüngl. Gehöfte, v. a. 18./19. Jh.; Mühleensemble in Geländemulde, 19./20. Jh.</td> <td>AB</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>A</td> <td></td> <td>8-10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0.1</td> <td>Ehemaliges Hotel «Emmental», heute Altersheim, verschindelter Bau mit Krüppelwalmdach und Quergiebel, 1915, Anbau, A. 21. Jh.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>o</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0.2</td> <td>Stattliche Linde in Strassenverzweigung</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>o</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0.3</td> <td>Ensemble mit Mühle, 1933, und Riegstöckli, 1854</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>o</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>U-Ri</td> <td>I</td> <td>Weite unverbaute Geländeterrasse, Wies- und Ackerland</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>/</td> <td>a</td> <td></td> <td>1,7,10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.0.1</td> <td>Einzelhof Rohr, 19. Jh.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>o</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.0.2</td> <td>Hellverputztes Wohnhaus am südl. Ortseingang, um 1970</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>o</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.0.3</td> <td>Gemeinde- und Bezirksgrenze (siehe auch 1.0.5, 0.1.2)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>o</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis Störend	Bild-Nr.	G	2	Unterdorf, ursprüngl. Gehöfte, v. a. 18./19. Jh.; Mühleensemble in Geländemulde, 19./20. Jh.	AB	/	/	/	A		8-10		2.0.1	Ehemaliges Hotel «Emmental», heute Altersheim, verschindelter Bau mit Krüppelwalmdach und Quergiebel, 1915, Anbau, A. 21. Jh.						o			2.0.2	Stattliche Linde in Strassenverzweigung						o	10		2.0.3	Ensemble mit Mühle, 1933, und Riegstöckli, 1854						o	10	U-Ri	I	Weite unverbaute Geländeterrasse, Wies- und Ackerland	a			/	a		1,7,10		0.0.1	Einzelhof Rohr, 19. Jh.						o			0.0.2	Hellverputztes Wohnhaus am südl. Ortseingang, um 1970						o			0.0.3	Gemeinde- und Bezirksgrenze (siehe auch 1.0.5, 0.1.2)						o	
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis Störend	Bild-Nr.																																																																																		
G	2	Unterdorf, ursprüngl. Gehöfte, v. a. 18./19. Jh.; Mühleensemble in Geländemulde, 19./20. Jh.	AB	/	/	/	A		8-10																																																																																		
	2.0.1	Ehemaliges Hotel «Emmental», heute Altersheim, verschindelter Bau mit Krüppelwalmdach und Quergiebel, 1915, Anbau, A. 21. Jh.						o																																																																																			
	2.0.2	Stattliche Linde in Strassenverzweigung						o	10																																																																																		
	2.0.3	Ensemble mit Mühle, 1933, und Riegstöckli, 1854						o	10																																																																																		
U-Ri	I	Weite unverbaute Geländeterrasse, Wies- und Ackerland	a			/	a		1,7,10																																																																																		
	0.0.1	Einzelhof Rohr, 19. Jh.						o																																																																																			
	0.0.2	Hellverputztes Wohnhaus am südl. Ortseingang, um 1970						o																																																																																			
	0.0.3	Gemeinde- und Bezirksgrenze (siehe auch 1.0.5, 0.1.2)						o																																																																																			

	<p>Schutzziele Gebäudegruppe: Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz, Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. Erhaltungshinweise: Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen</p> <p>Schutzziele Umgebungsrichtung: Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten</p>
<p>Beurteilung / Interessenabwägung</p>	<p>ISOS: Die betroffene Parzelle ist Bestandteil der Gebäudegruppe 2 mit Schutzziel A und der Umgebungsrichtung I mit Schutzziel a. Während der Nordteil mit dem Altersheim (ehemaliges Hotel Emmental) bereits realisiert ist, ist die Situation des Südtails massgeblich für die Beurteilung aus Sicht des ISOS für zukünftige Entwicklungen. Der Südtail wird bereits heute als Parkanlage für die Bewohnenden des Altersheims genutzt. Die bisherige Nutzung ist verträglich mit den Schutzzielen des ISOS. Eine grossflächige bauliche Nutzung würde hingegen aufgrund der exponierten Lage der Fläche am Siedlungsrand in der U-Ri und der unmittelbaren Nähe zur Baugruppe einen schwerwiegenden Eingriff in die oben genannten Schutzziele bedeuten. Eine massvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude wäre in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege grundsätzlich denkbar. Es gilt jedoch mit raumplanerischen Massnahmen zu gewährleisten, dass die ISOS-Schutzziele dauerhaft gesichert sind und der rückwärtige Raum mehrheitlich freigehalten wird.</p>
<p>Raumplanerische Massnahmen</p>	<p>Anstatt der ursprünglich vorgeschlagenen Überführung des überbauten Teils Nord in eine ZöN erscheint die Schaffung einer Spezialzone als zielführender. Für diese Spezialzone wird festgehalten, dass der rückwärtige Bereich des Altersheims zwingend mehrheitlich freigehalten werden soll. Für bauliche Anpassungen ist die kantonale Denkmalpflege stets eng einzubeziehen. Mit einer kompakten Anordnung von möglichen Erweiterungsbauten an die bestehende Gebäudegruppe wird zudem gewährleistet, dass der Siedlungsrand nicht ausfranst sondern in seiner kompakten und klar abgegrenzten Form bestehen bleibt.</p>