

Steffisburg Zukunftsraum

Bedeutende Ein - und Aufzonungen

(vorgelagert zur ordentlichen Ortsplanungsrevision)

Genehmigung

22. Oktober 2020

Änderungen Baureglement

Bestehend aus:

- Änderungen Zonenplan
- **Änderungen Baureglement**
- Erläuterungsbericht

T Au/Hodelmatte / ES II

- Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen verdichteten Wohnüberbauung, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- Sicherstellung einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung.
- Förderung der sozialen Durchmischung und Bereitstellung von Wohnraum auch im günstigeren Preissegment.
- Sicherstellung des neuen Fuss- und Veloweges (neue Achse Stockhornstrasse – Weberweg) innerhalb des ZPP Perimeters.

Art der Nutzung

- Es sind Gebäude für Wohnen, Dienstleistungen, stilles Gewerbe und öffentliche Nutzungen zugelassen.
- 20% der dem Wohnen dienenden oberirdischen Geschossfläche G_{Fo} der ZPP sind für Wohnungen im günstigeren Preissegment reserviert. Für diesen Teil regelt die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Bedingungen, namentlich die Flächen und das Raumprogramm sowie die Mietzinse.

Mass der Nutzung**Teilbereich T1**

- Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} von min. 12'400 m² und von max. 14'900 m².
- Fassadenhöhe F_h b zwischen 10.00 m und max. 16.00 m. Innerhalb eines Korridors von 15.00 m Breite entlang der östlichen und südlichen Grenze der Parzelle Nr. 460 ist eine Fassadenhöhe F_h b von max. 10.00 m zugelassen.
- Grenzabstand von min. 1/3 der Fassadenhöhe F_h b, jedoch min. 5.00 m

Teilbereich T2

- Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} von min. 21'800 m² max. 29'000 m²
- Aufteilung der G_{Fo} nach Grundeigentum (Verteilschlüssel):

Parzelle Nr.	Anteil G _{Fo}	
	min.	max.
1109	20'550 m ²	27'400 m ²
2129	1'250 m ²	1'600 m ²

- Im Falle einer Neuparzellierung innerhalb des Teilbereichs T2 gelten für den Verteilschlüssel nach wie vor die oben erwähnten Flächen. Der Gemeinderat kann eine andere Aufteilung zum erwähnten Verteilschlüssel in Rücksprache mit den Grundeigentümern zulassen.
- Fassadenhöhe F_h b von max. 16.00 m über den gesamten Perimeter. Der Gemeinderat kann, mit Ausnahme eines Korridors von 30.00 m Breite entlang der Parzelle Nr. 460, punktuell eine Fassadenhöhe F_h b von max. 19.00 m zulassen.
 - Grenzabstand von min. 1/3 der Fassadenhöhe F_h b, jedoch min. 5.00 m

- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.
- Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Verschiedene Etappen sind aufeinander abzustimmen.
- Die Frei- und Aussenräume sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte für das neue Quartier Au/Hodelmatte (zusammen mit der ZPP U Stockhornstrasse) dienen.
- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt via dem Kreisel Stockhornstrasse über die neue Erschliessungsstrasse. Unterirdische Einstellhallen sind an diese anzuschliessen.
- Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 1.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden.
- Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz.
- Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 10% unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Bauvorhaben in Holzbauweise realisiert werden oder der SIA-Effizienzpfad Energie im Baugesuch nachgewiesen wird.

U Stockhornstrasse / ES III

- Förderung einer ortsbaulich qualitativsten verdichteten Überbauung, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- Sicherstellung eines attraktiv gestalteten Ortseingangs an der Stockhornstrasse.
- Sicherstellung einer qualitativsten Aussenraumgestaltung.
- Optimale Erschliessung und Sicherstellung einer rationellen Anlieferung auf das Areal.

Art der Nutzung

- Es sind Gebäude für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen zugelassen.

Mass der Nutzung

- Geschossfläche oberirdisch Gf_o von min. 6'200 m² und von max. 8'500 m²

Aufteilung Gf_o nach Grundeigentum (Verteilschlüssel):

Parzelle Nr.	Anteil Gf _o	
	min.	max.
510	410 m ²	500 m ²
993	1'800 m ²	2'200 m ²
1739	2'400 m ²	3'800 m ²
3597	1'030 m ²	1'300 m ²
4285	150 m ²	200 m ²
4294	410 m ²	500 m ²

Im Falle einer Neuparzellierung innerhalb des Perimeters gelten für den Verteilschlüssel nach wie vor die oben erwähnten Flächen. Der Gemeinderat kann eine andere Aufteilung in Rücksprache mit den Grundeigentümern zulassen.

- Fassadenhöhe F_h b von max. 10.00 m auf den Parzellen Nrn. 510 und 4294, von max. 13.00 m auf den übrigen Parzellen und für einen Einzelbau am Ortseingang (auf Parzelle Nr. 1739) von max. 16.00 m.
- Grenzabstand von min. 1/3 der Fassadenhöhe F_h b, jedoch min. 5.00 m

- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projekt-wettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.
- Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. Verschiedene Etappen sind aufeinander abzustimmen.
- Die Frei- und Aussenräume sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte dem neuen Ortseingang dienen.
- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt, ausgenommen die bestehenden Einfahrten auf die Parzellen Nrn. 510 und 4294 Stockhornstrasse, via dem Kreisel Stockhornstrasse rückwärtig über die neue Erschliessungsstrasse.
- Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 1.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden.
- Bei Gebäuden der Parzelle Nr. 993 (Einzonung) mit Wohnnutzung muss in den Räumen empfindlicher Nutzung eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Vorschrift ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.
- Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz.
- Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 10% unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Bauvorhaben in Holzbauweise realisiert werden oder der SIA-Effizienzpfad Energie im Baugesuch nachgewiesen wird.

V Glättimüli / ES III		
- Förderung einer verdichteten Gewerbeüberbauung mit einer hohen Arbeitsplatzdichte. - Sicherstellung eines städtebaulich qualitätsvollen Konzepts und einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.	Art der Nutzung - Es sind Gebäude und Anlagen für Arbeitsplätze sowie Hotels und Restaurants zugelassen. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal, sind zugelassen. - Das Gebiet liegt gemäss dem Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Bürgergut in einer Grundwasserschutzzone. Betriebe (beim Bau und während der Nutzung), von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind nicht zugelassen. Mass der Nutzung - Geschossflächenziffer GFZ von min. 0.7 - Fassadenhöhe Fh b von min. 7.00 m und von max. 15.00 m. Der Gemeinderat kann punktuell die Fassadenhöhe Fh b auf max. 24.00 m zulassen. - Gebäude und Anlagen müssen flächensparend angeordnet werden.	- Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Projekt-wettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. - Verschiedene Etappen sind aufeinander abzustimmen. - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Mittelstrasse (im Bereich der südlichen Parzellengrenze). - Die übergeordneten Bestimmungen bezüglich Hochspannungsfreileitung der BKW (u.a. Verordnung über elektrische Leitung) und Schutz vor nichtionisierender Strahlung der BKW und BLS (u.a. Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) sind in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen. - Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz. Eine Ausnahme ist möglich, insofern ein eigenes, mit Holz betriebenes Wärmekraftwerk erstellt wird. - Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 10% unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Bauvorhaben in Holzbauweise realisiert werden oder der SIA-Effizienzpfad Energie im Baugesuch nachgewiesen wird.

Art. 84 Inkrafttreten

Die Änderung des Baureglements tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	17. August bis 21. September 2018
Vorprüfung vom	4. März 2019
 Publikation im Amtsanzeiger	 am 17. und 24. Oktober 2019 (1. Öffentliche Auflage) am 6. und 13. Februar 2020 (2. Öffentliche Auflage)
Publikation im Amtsblatt	vom 16. Oktober 2019 (1. Öffentliche Auflage) vom 5. Februar 2020 (2. Öffentliche Auflage)
1. Öffentliche Auflage	vom 17. Oktober bis 18. November 2019
2. Öffentliche Auflage	vom 13. Februar bis 16. März 2020 vom 6. Februar bis 9. März 2020
	Siehe Genehmigung AGR WAB
Einspracheverhandlungen	2./5./9./12./20. Dezember 2019 und 25. März 2020
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	16
Rechtsverwahrung	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Mai 2020

Beschlossen durch der/d Grossen Gemeinderat am 19. Juni 2020

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am 27. September 2020

Namens der Einwohnergemeinde

Gemeindepräsident


Jörg Marti

Gemeindeschreiber


Rolf Zeller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Gemeindeschreiber


Rolf Zeller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



17. Feb. 2023



Neuer Anhang zum aktuell gültigen Baureglement (Einschub des neuen Kapitels V a)

A1 Definitionen und Messweisen

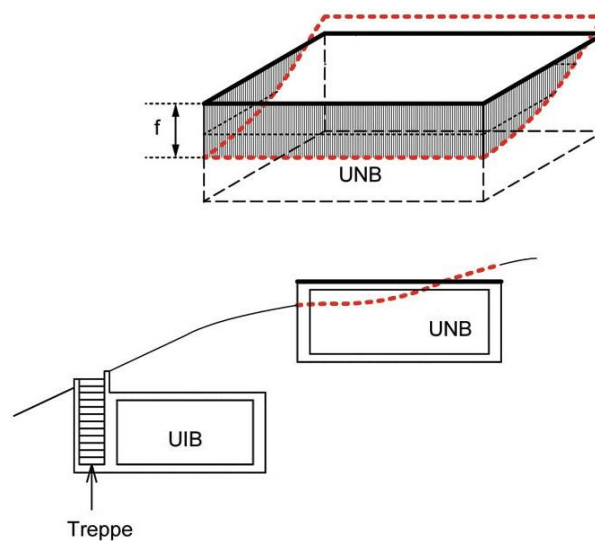
A12 Gebäude und Gebäudeteile

A12.1

Unterirdische Bauten ¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der
UIB / Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig
Unterniveaubauten unter dem massgebenden Terrain liegen.
UNB

² Unterniveaubauten sind Gebäude, welche das zulässige Mass von max. 1.20 m über dem massgebenden Terrain an keiner Stelle überschreiten.

³ Abgrabungen des massgebenden Terrains für Haus- und Gebäudezugänge sowie Zufahrten bis zur maximal zulässigen Gesamtbreite von 6.00 m werden nicht angerechnet. Die abgegrabene Fassade hat in diesem Fall jedoch einen Grenzabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.



Vgl. Art. 5 und 6
BMBV

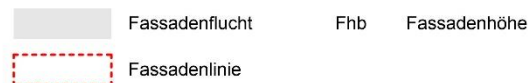
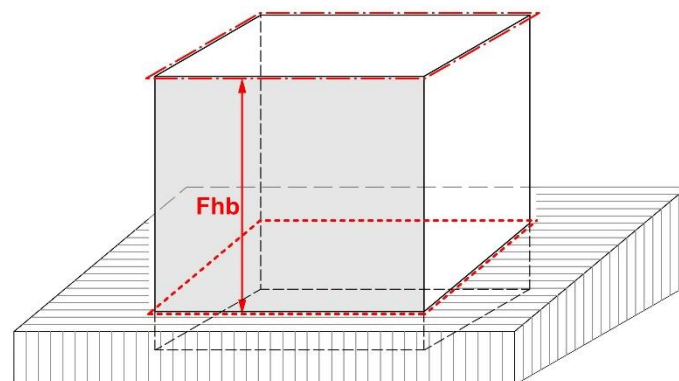
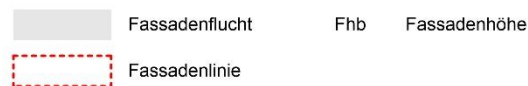
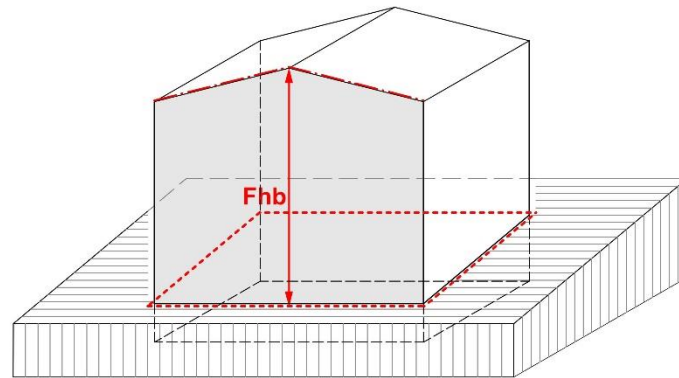
- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- Anteil über der Fassadenlinie

A13 Gebäudemasse

A13.2

Fassadenhöhe $F_h b$

¹ Die Fassadenhöhe $F_h b$ ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



² Über der Fassadenhöhe $F_h b$ bleiben technisch bedingte Aufbauten und einzelne Komponenten der Gebäudetechnik, welche punktuell in Erscheinung treten sowie Anlagen und Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen, Solarzellen, u.ä.) unberücksichtigt.

z.B. Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter, Wärmetauscher, Luftreinigungsanlagen, etc.

A14 Nutzungsziffern

A14.1 Nutzungsmasse /-ziffern

**Geschossfläche
oberirdisch G_{Fo} /
Geschossflächenziffer
r oberirdisch G_{FZo}**

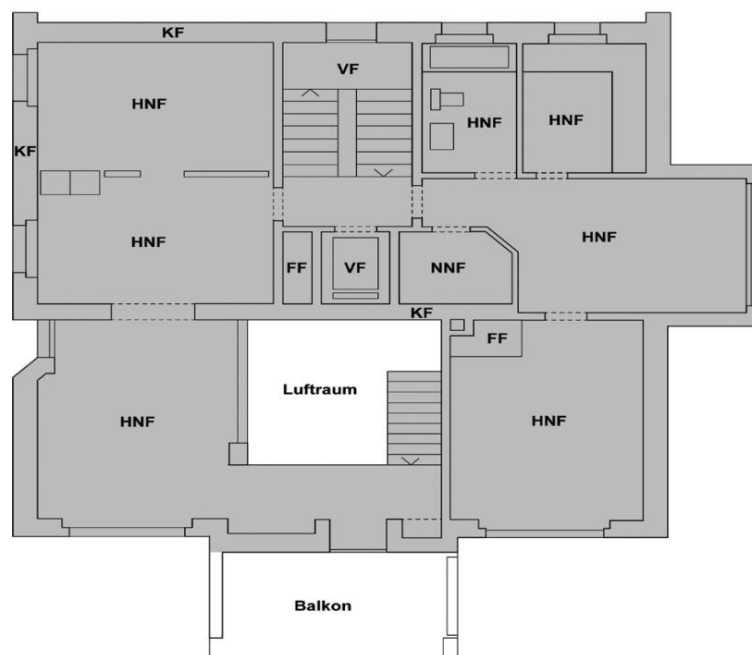
¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch G_{FZo} ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen G_{Fo} zur anrechenbaren Grundstücksfläche aG_{SF}.

Zu aG_{SF}, G_{Fo} und G_{FZo} vgl. Art. 27 und 28 BMBV

² Die Summe aller oberirdischen Geschossflächen G_{Fo} besteht aus Hauptnutzflächen HNF, Nebennutzflächen NNF, Verkehrsflächen VF, Konstruktionsflächen KF und Funktionsflächen FF.

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt.

Grundriss 1. Obergeschoss:

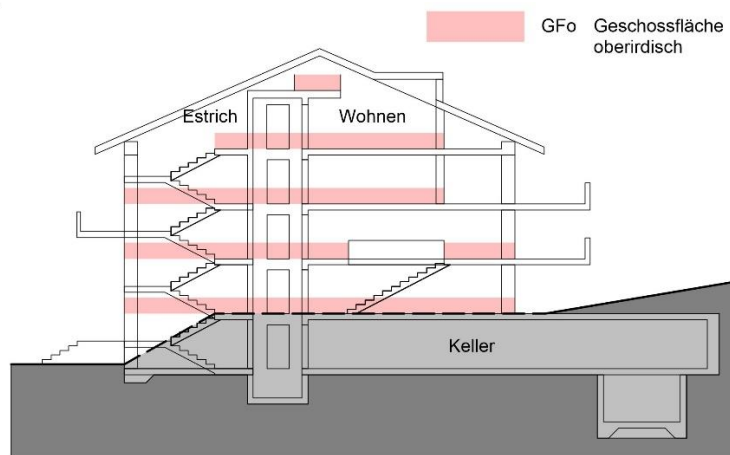


⁴ Die Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} umfasst die Geschossflächen der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse werden nicht an die oberirdische Geschossfläche G_{Fo} angerechnet.

⁵ Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.

⁶ Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Vgl. Art. 19 BMBV



Bestimmungen
Untergeschoss vgl.
Anhang 1 A14.1 Abs. 6

Geschossfläche GF / ⁷ Die Geschossflächenziffer GFZ ist das Verhältnis der Summe
Geschossflächenziffer aller ober- und unterirdischen Geschossflächen GF zur an-
r GFZ rechnenbaren Grundstücksfläche aGSF.

Zu aGSF, GF und
GFZ vgl. Art. 27 und
28 BMBV

⁸ Die Summe aller Geschossflächen GF besteht aus Haupt-
nutzflächen HNF, Nebennutzflächen NNF, Verkehrsflächen VF,
Konstruktionsflächen KF und Funktions-flächen FF.

⁹ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter
1.50 m liegt.

¹⁰ Die Geschossfläche GF umfasst die Geschossflächen aller
Unter-, Voll- und Dachgeschosse. Unterirdische Bauten und
Unterniveaubauten werden an die Geschossfläche GF ange-
rechnet.