

Einwohnergemeinde Huttwil

Überbauungsordnung Bahnhof ZPP Nr. 3 11.05.2012

Revision / Änderung: [25.10.2019](#)

atelier schneider partner ag

büro für architektur
und raumplanung

dipl. Architekten/Planer ETH SIA FSU FH

Tel 034 420 19 19

Fax 034 420 19 18

www.schneider-partner.ch

Sägegasse 28 3400 Burgdorf /

Sonnmatstrasse 10 3415 Hasle-Rüegsau

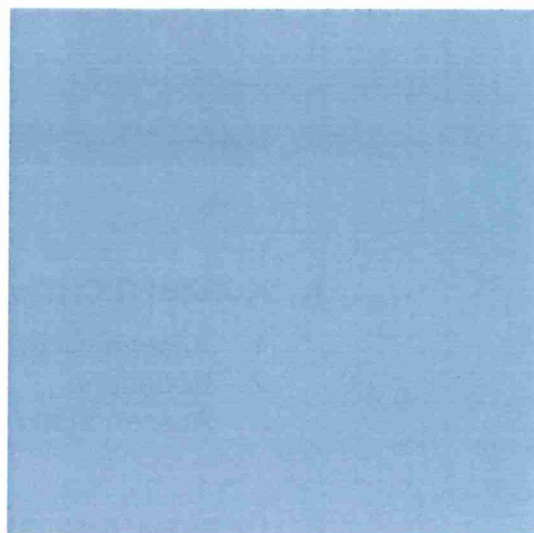
Email: schneider.partner.bu@bluewin.ch

huttwil 
natürlich mittendrin

ZPP 3

ÜBERBAUUNGSORDNUNG BAHNHOFSTRASSE

EINKAUFSZENTRUM HUTTWIL



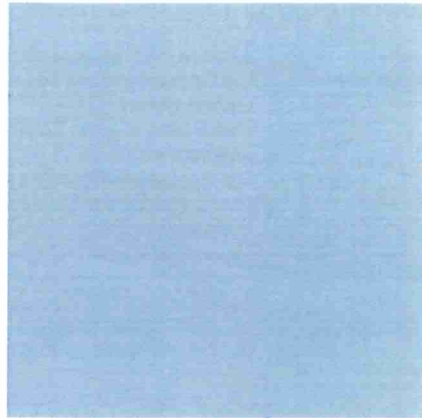
mit geringfügiger Änderung
der Zone mit Planungspflicht

Genehmigungsexemplar

Burgdorf, 15.12.2011

Teil A

Kurzbericht mit Plänen



Art. 29

1. Wohnzonen
W1, W2, W3 sowie
Wohn-/Dienst-
leistungszonen
WD2, WD3

¹ Die Wohnzonen W1, W2, W3 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.

² In den Wohn- und Dienstleistungszonen WD2 und WD3 sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Gewerbenutzungen sind erlaubt, soweit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Art. 33

5. Zonen mit
Planungspflicht

¹ Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind. (Im Sinne von Art. 93/94 BauG / Zuständigkeit: Gemeinderat).

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus.

Die Kosten der Erschliessung innerhalb der Zonen mit Planungspflicht trägt der Grundeigentümer (gemäss Art. 112 BauG).

Die im folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

- a) allgemeine
Bestimmungen

² Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- die häusliche Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- die Errichtung von umweltverträglichen (Materialien, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsanlagen),
- das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

³ Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

- b) ortsbezogene
Bestimmungen

-
-

- 3) Zone mit
Planungspflicht
ZPP3
"Bahnhofstrasse"

⁴ Die Zone mit Planungspflicht ZPP3 "Bahnhofstrasse" bezweckt die Neugestaltung des alten Landiareals. Gegenüber dem Bahnhof ist ein kleiner Städtliplatz zu planen. Wünschbar an dieser zentralen Lage ist die Nutzung mit einem Grossverteiler. Die Zufahrt zum Areal hat ab der Hofmattstrasse zu erfolgen. Die Ueberbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohn-/Dienstleistungszone WD3.

Art. 39

1. Masse

¹ Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- Geschosshöhen (GZ), Vgl. Art. 20 BR
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL ²⁾	ES
WD 3	5 m	10 m	11 m	3	40 m	III

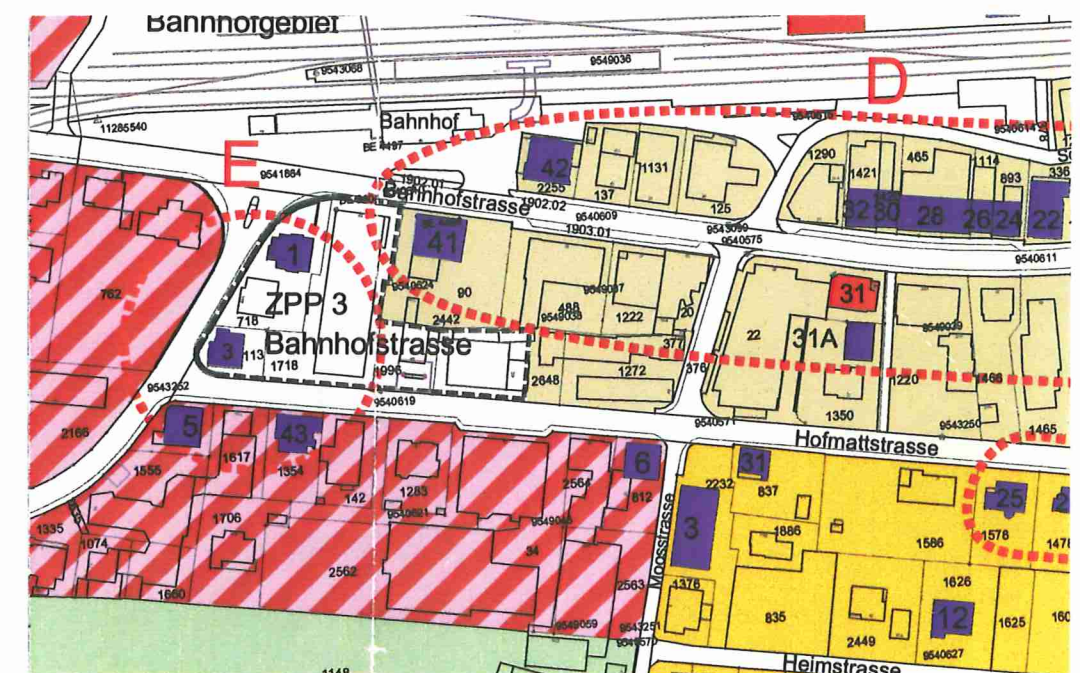
1

AUSGANGSLAGE

ZPP 3
Bahnhof-
strasse

Mit der im März 2010 beschlossenen Ortsplanungsrevision von Huttwil wurde das Areal der alten Landi Huttwil einer **Zone mit Planungspflicht** zugewiesen, mit dem Ziel, planerisch günstige Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Einkaufszentrum in Huttwil zu schaffen.

Anlässlich der Weiterbearbeitung des Projektes hat sich gezeigt, dass das Areal anstelle der Kernerweiterungszone besser der Wohn-/Dienstleistungszone WD3 zugewiesen wird. Deshalb wird die ZPP3 im Rahmen der Auflage der Ueberbauungsordnung geringfügig angepasst.

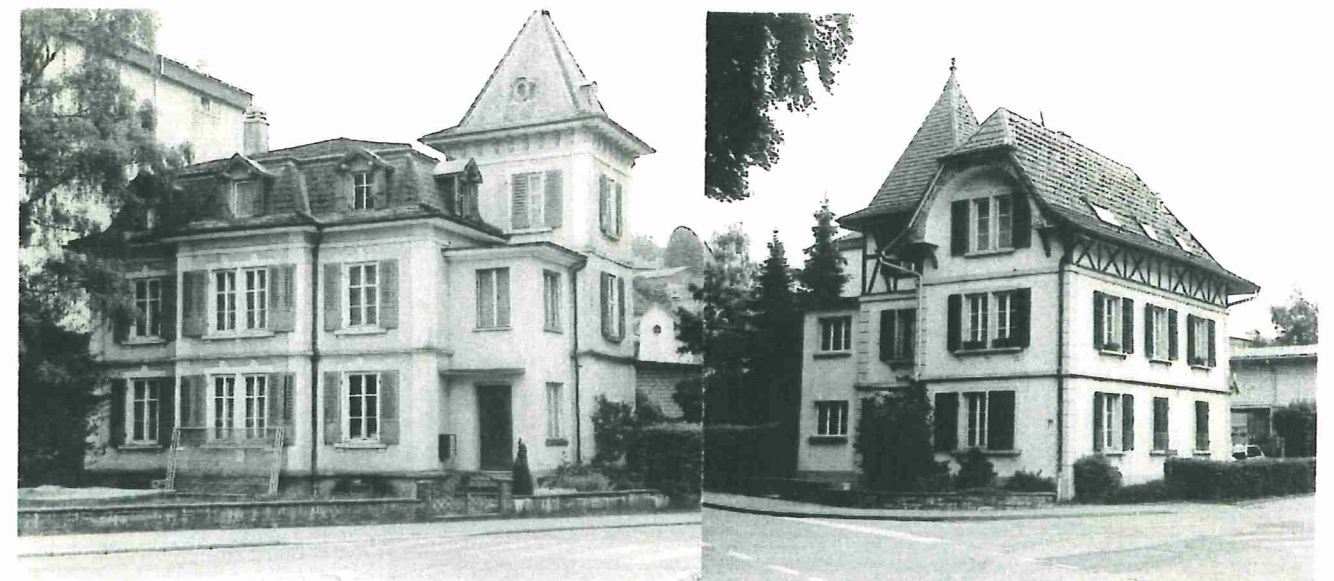


Die Bebauung richtet sich nach den **Bestimmungen der ZPP 3**. Das leicht geneigte Areal mit ca. 3'500 m2 Fläche befindet sich in **zentraler Lage** in Huttwil. Die Bebauung auf diesem Areal hat entsprechend viele Funktionen zu erfüllen:

- ▶ Zusammen mit dem neuzugestaltenden Bahnhofgebiet wird die Einkaufszentrum-Ueberbauung künftig den markanten **Zugang aus West** zum Städtli Huttwil bilden.
- ▶ In diesem Bereich muss auch ein bedeutendes **Verkehrsaufkommen** (Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Fahrrad-/Fussgängerverkehr) geordnet geleitet werden.
- ▶ An das Gebiet Bahnhof - Einkaufszentrum - Restaurant als wichtigste Drehscheibe des Fahrrad- und Fussgängerverkehrs in Huttwil sind auch sehr hohe Erwartungen an die **Aussenraumgestaltung** geknüpft.



Da im Areal und angrenzend an das Areal **erhaltenswerte Denkmalpflegeobjekte** liegen und da das Areal im Baugruppenperimeter des Denkmalpflegeinventars liegt, wurde frühzeitig im Planungsverfahren mit der Kantonalen Denkmalpflege vereinbart zur Neugestaltung des Areals ein **Workshopverfahren** durchzuführen um geeignete Lösungsansätze der Bebauung zu evaluieren.



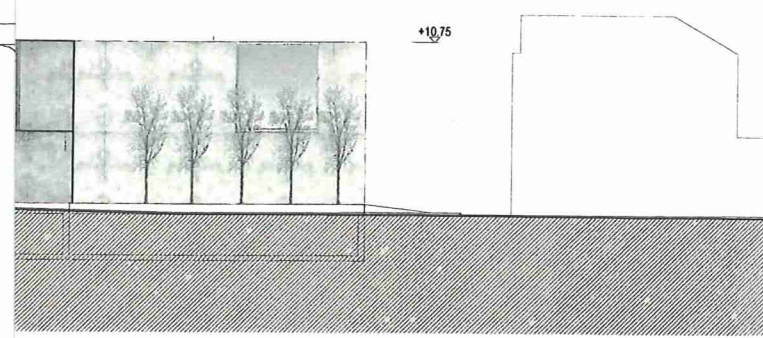
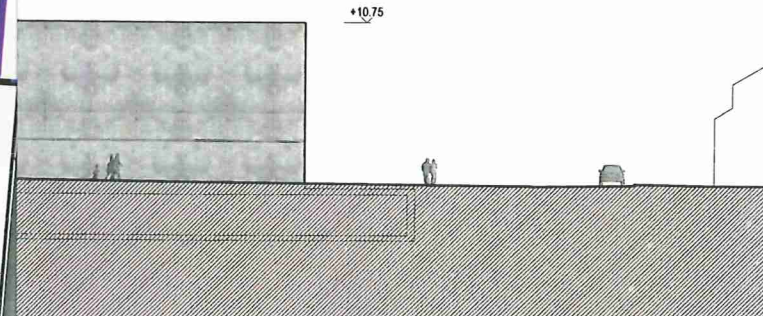
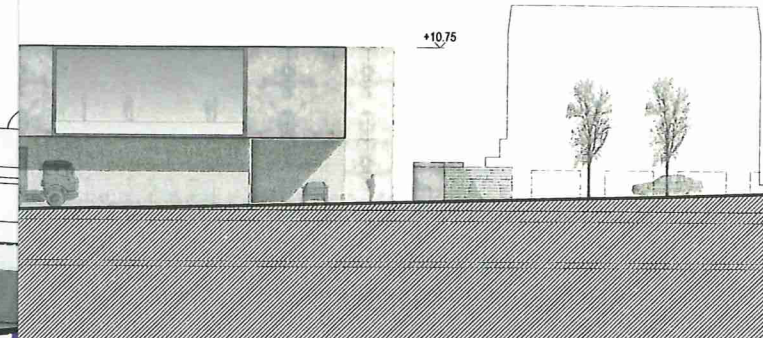
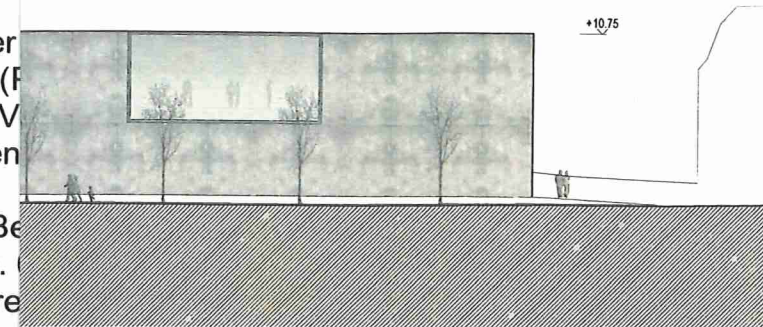
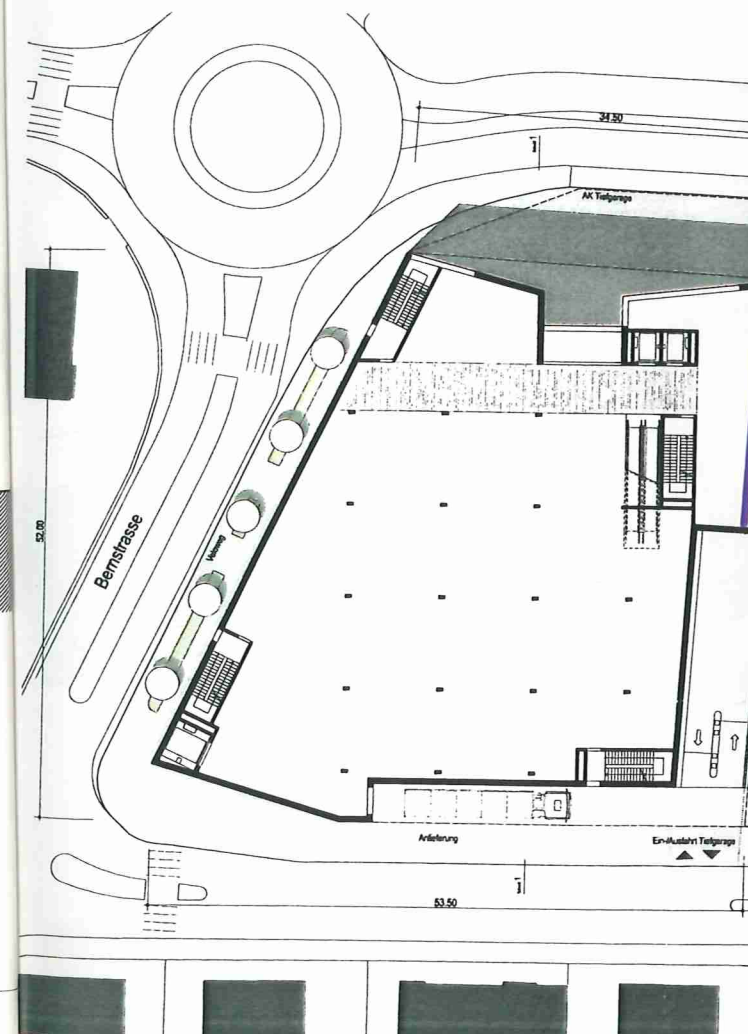
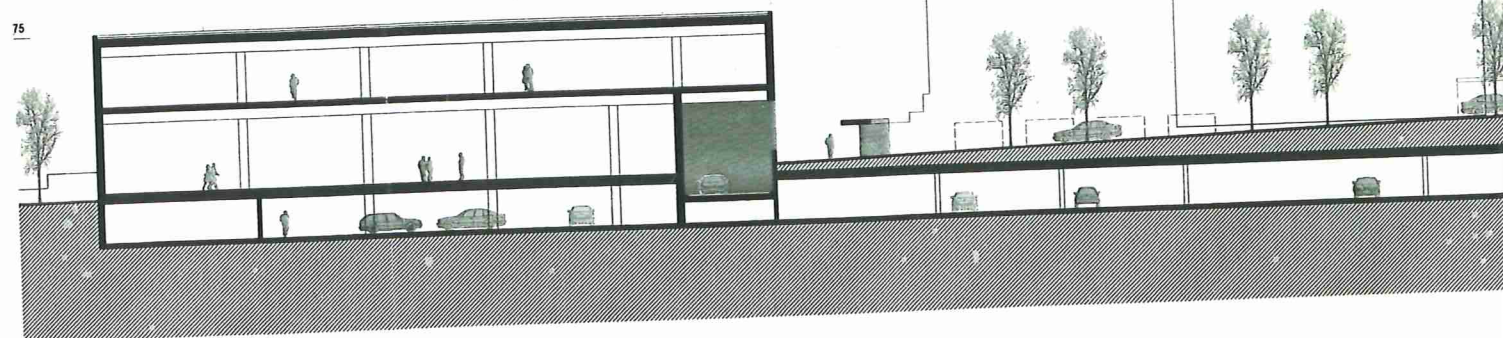
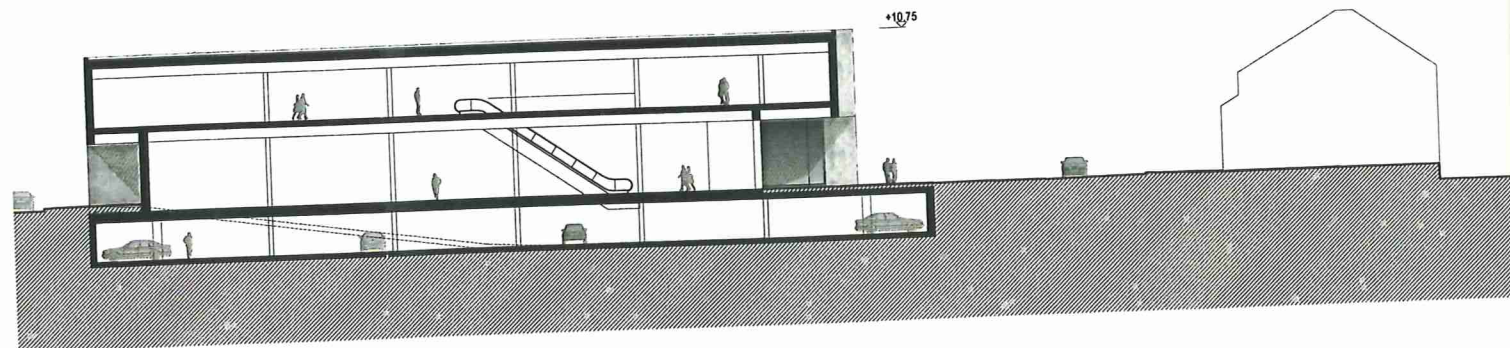
Nachdem die Projektverfasser zum Einkaufszentrum-Neubau zusammen mit dem Expertengremium eine **ortsbaulich überzeugende Variante** der Bebauung entwickelt hatten, gab die Denkmalpflege die beiden Objekte Bernstrasse 1 + 3 zum **Abbruch** frei. Rücksicht zu nehmen hatte die Bebauungsplanung somit noch auf die Bebauung Bahnhofstrasse 41: (Restaurant Bahnhof)



- ▲ Abb. 3,4 Denkmalpflegeobjekte im Areal Bernstrasse 1 + 3 / Bahnhofstr. 41
- ◀ Abb. 5 Bahnhofgebiet Huttwil aktuelle Erscheinung

Zu einem frühen Zeitpunkt der beteiligten im Bahnhofgebiet (F Huttwil) auch einig, dass der V Bernstrasse künftig über einen

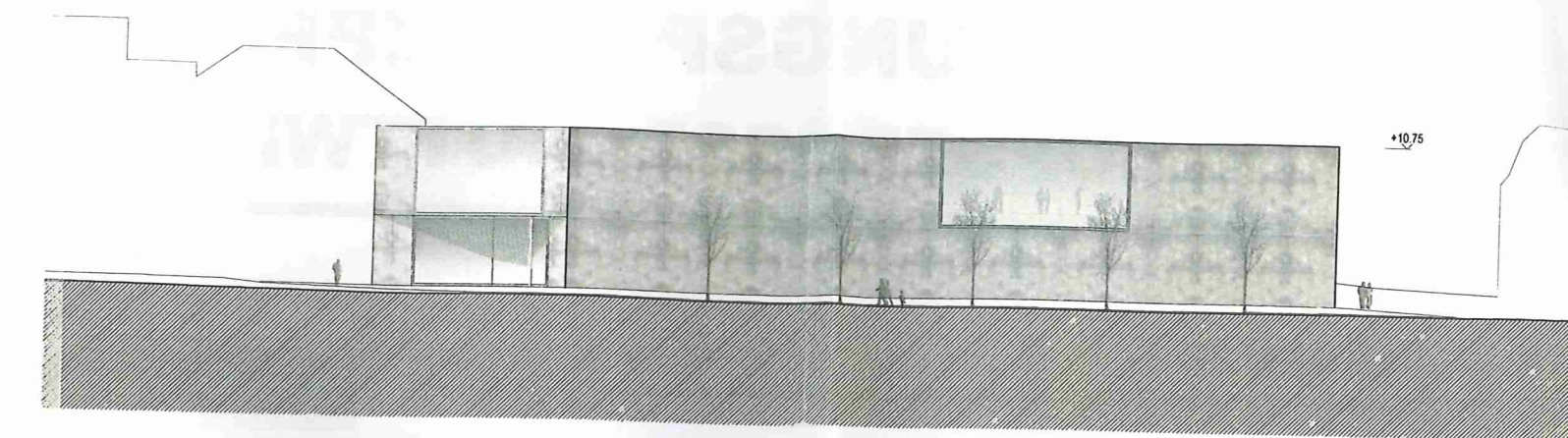
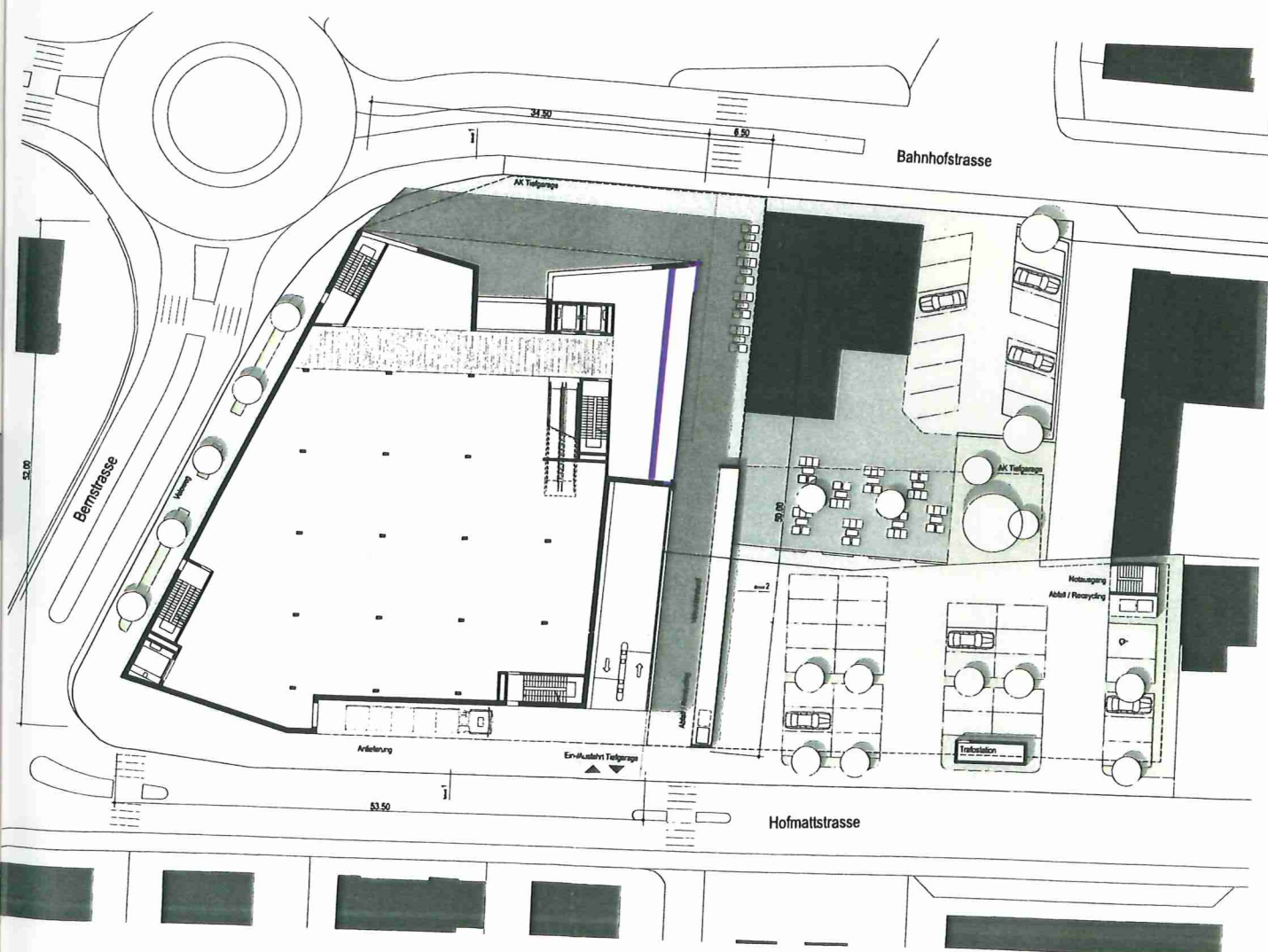
Mit der Festlegung der ZPP-Be vorliegenden **Projektes** (Abb. Denkmalpflegeobjekten im Areal war der Rahmen zur Era abgesteckt.



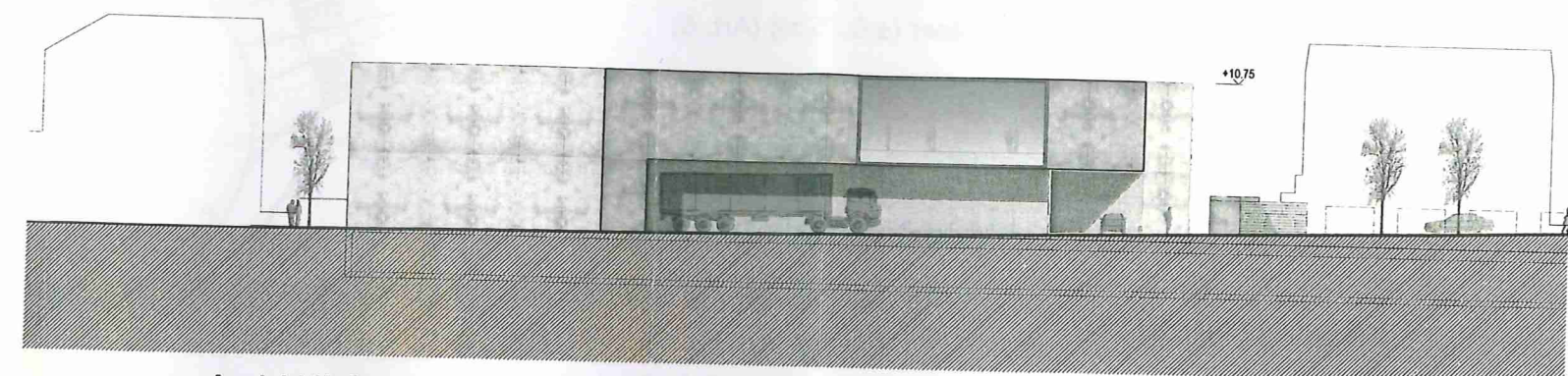
- ▲ Abb. 6 Situation 1:666
- ◀ Abb. 7 Querschnitte 1:500
- ▶ Abb. 8 Ansichten 1:500

Zu einem frühen Zeitpunkt der Planung waren sich alle Planungsbeteiligten im Bahnhofgebiet (Projektteam Verkehrsknoten Bahnhof Huttwil) auch einig, dass der Verkehr im Bereich Bahnhofstrasse / Bernstrasse künftig über einen **Kreisel** abgewickelt werden soll.

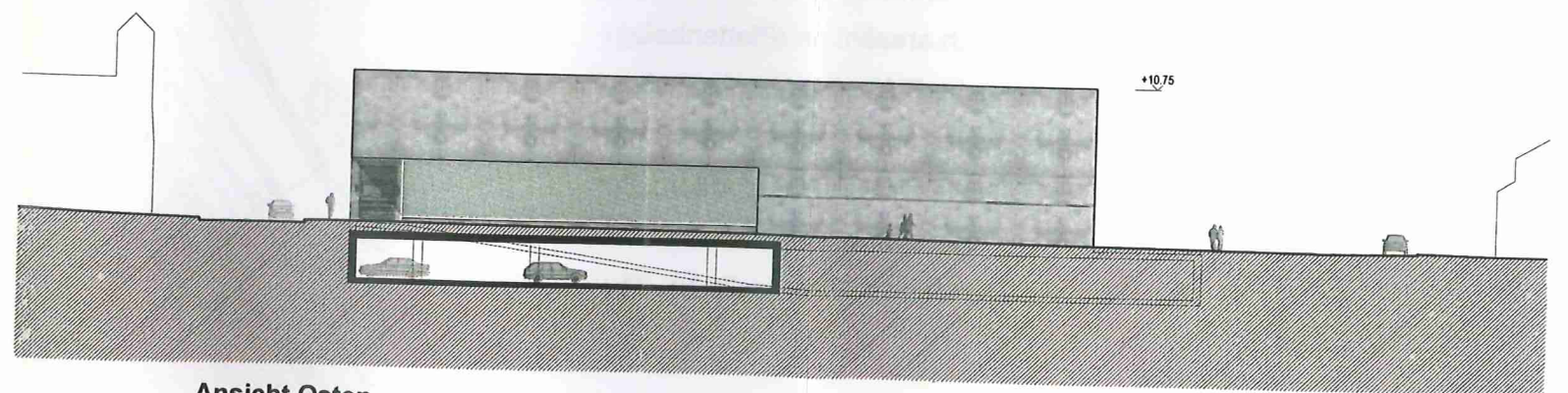
Mit der Festlegung der ZPP-Bestimmungen, der Entwicklung des vorliegenden **Projektes** (Abb. 6 - 15), sowie den Entscheiden zu den Denkmalpflegeobjekten im Areal und zur Verkehrsführung um das Areal war der Rahmen zur Erarbeitung der Ueberbauungsordnung abgesteckt.



Ansicht Bernstrasse



Ansicht Hofmattstrasse



Ansicht Osten



Ansicht Bahnhofstrasse

- ▲ Abb. 6 Situation 1:666
- ◀ Abb. 7 Querschnitte 1:500
- ▶ Abb. 8 Ansichten 1:500

ÜBERBAUUNGSPLAN ZPP3 BAHNHOFSTRASSE, HUTTWIL



1 : 500

20.09.2011

LEGENDE

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- 638.00 bestehende Höhe über Meer
- 638.75 Neue Höhe über Meer ($\pm 0,25$ m) (Art. 5)

BEBAUUNG

- Baubereich Detailhandel/Dienstleistung 2-geschossig (Art. 6)
- Abbruchobjekte Bernstrasse (Art. 7)

ERSCHLIESSUNG

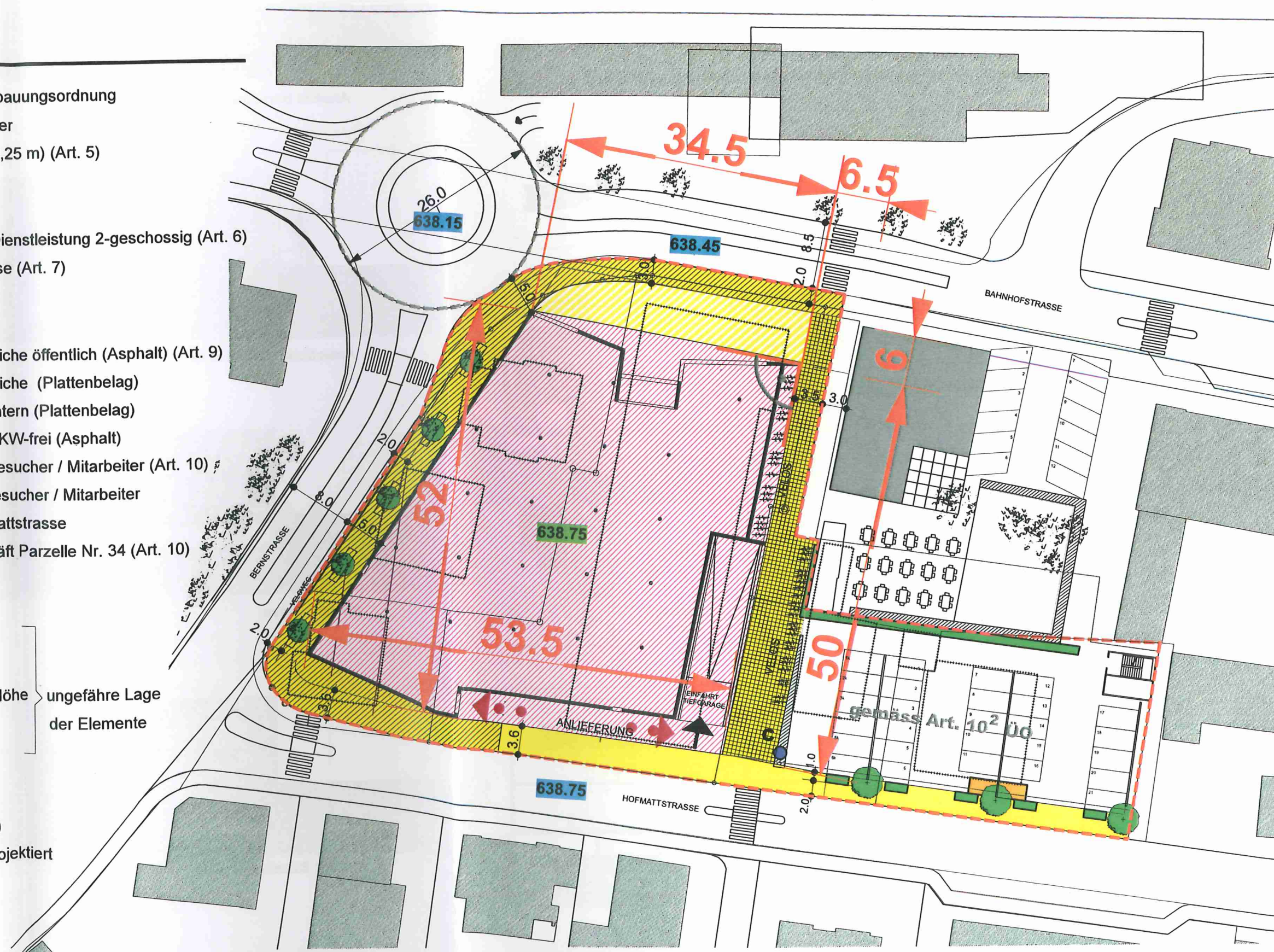
- Fussgänger - Fahrradbereiche öffentlich (Asphalt) (Art. 9)
- Fussgänger-/ Fahrradbereiche (Plattenbelag)
- Fussgängerbereich arealintern (Plattenbelag)
- Aufenthaltsbereiche PW/LKW-frei (Asphalt)
- Fahrradabstellplätze für Besucher / Mitarbeiter (Art. 10)
- Zufahrt Einstellhalle für Besucher / Mitarbeiter
- Anlieferungsflächen Hofmattstrasse
- Abstellplätze Ladengeschäft Parzelle Nr. 34 (Art. 10)

AUSSENRAUM

- Baumreihe
 - Hecke 1.20 m
 - Begrünung max. 0.60 m Höhe
 - Leuchtstele
 - Container
- } ungefähre Lage der Elemente

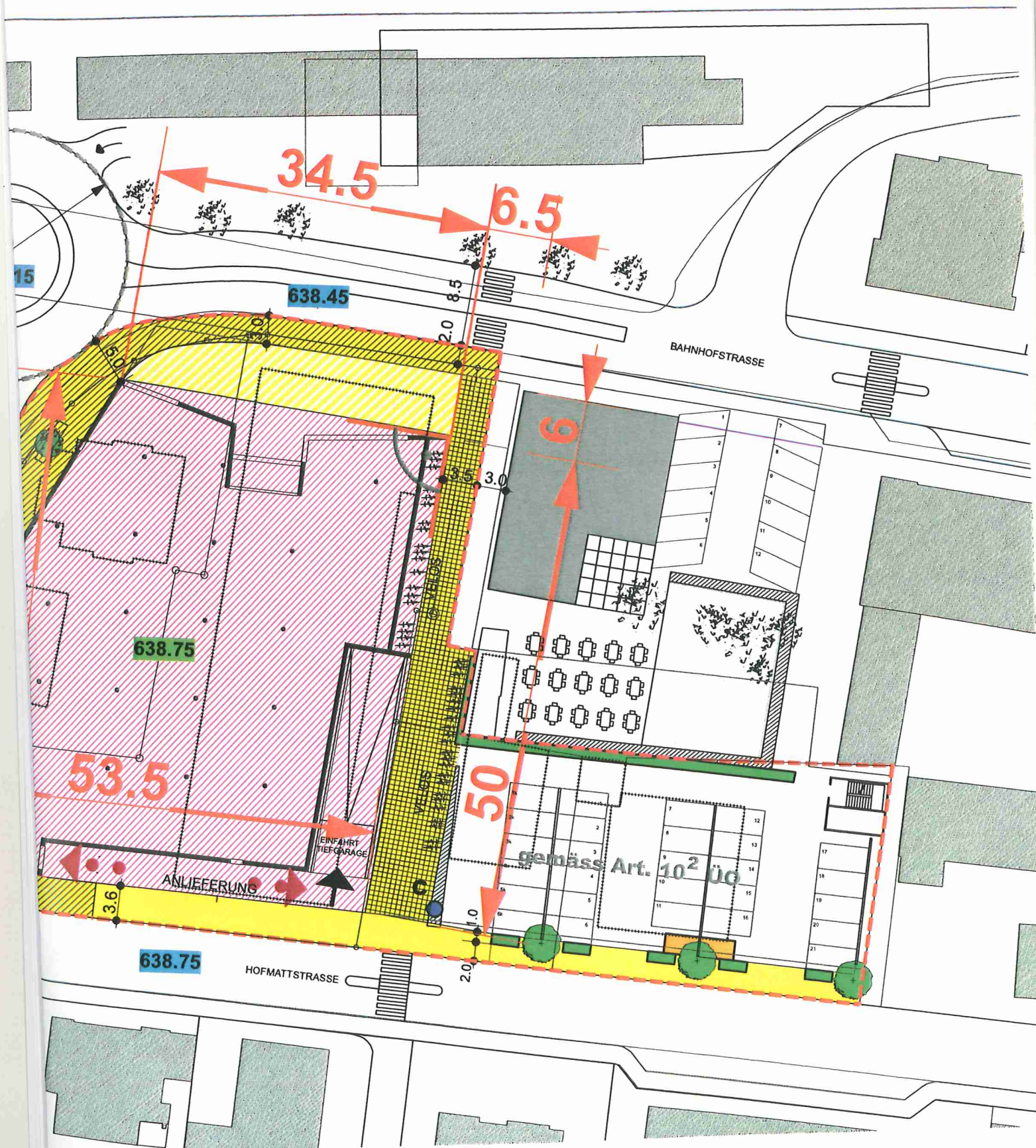
HINWEISE

- Kreisel projektiert ($\varnothing 26$ m)
- Fussgängerübergänge projektiert
- Trafo (eingegrünt)
- Parzellierung



1 : 500

20.09.2011



2

BEBAUUNG

Die verbindliche **Ummantelung** der Gebäudehülle des vorangehenden Bauprojektes wird definiert durch:

- ▶ Die **Gebäudeumrisslinie im Grundriss** und ...
- ▶ Die **Höhenbegrenzung des Daches** (max. 649⁷⁵ müM).

Sämtliche Koten im Areal bemessen sich ab der Höhe des künftigen Kreisels auf ca. 638.15 müM. Die Erdgeschosskote des Einkaufszentrum liegt auf 638⁷⁵ müM.

Auf zwei Geschossen können je ca. 2'000 m² Dienstleistungsfläche realisiert werden, was einer **Dichte von ca. 1,1** entspricht.



Die **Gestaltung** der Gebäudehülle erfolgt mit strukturiertem Beton und Glas oder mit typähnlichen Materialien. Die Wucht der dreiseitig ca. 50 m langen Fassade wird gebrochen durch

- ▶ die Rücksprünge im Erdgeschoss
- ▶ den Schattenwurf
- ▶ den Materialwechsel in der Fassade von Beton und Glas

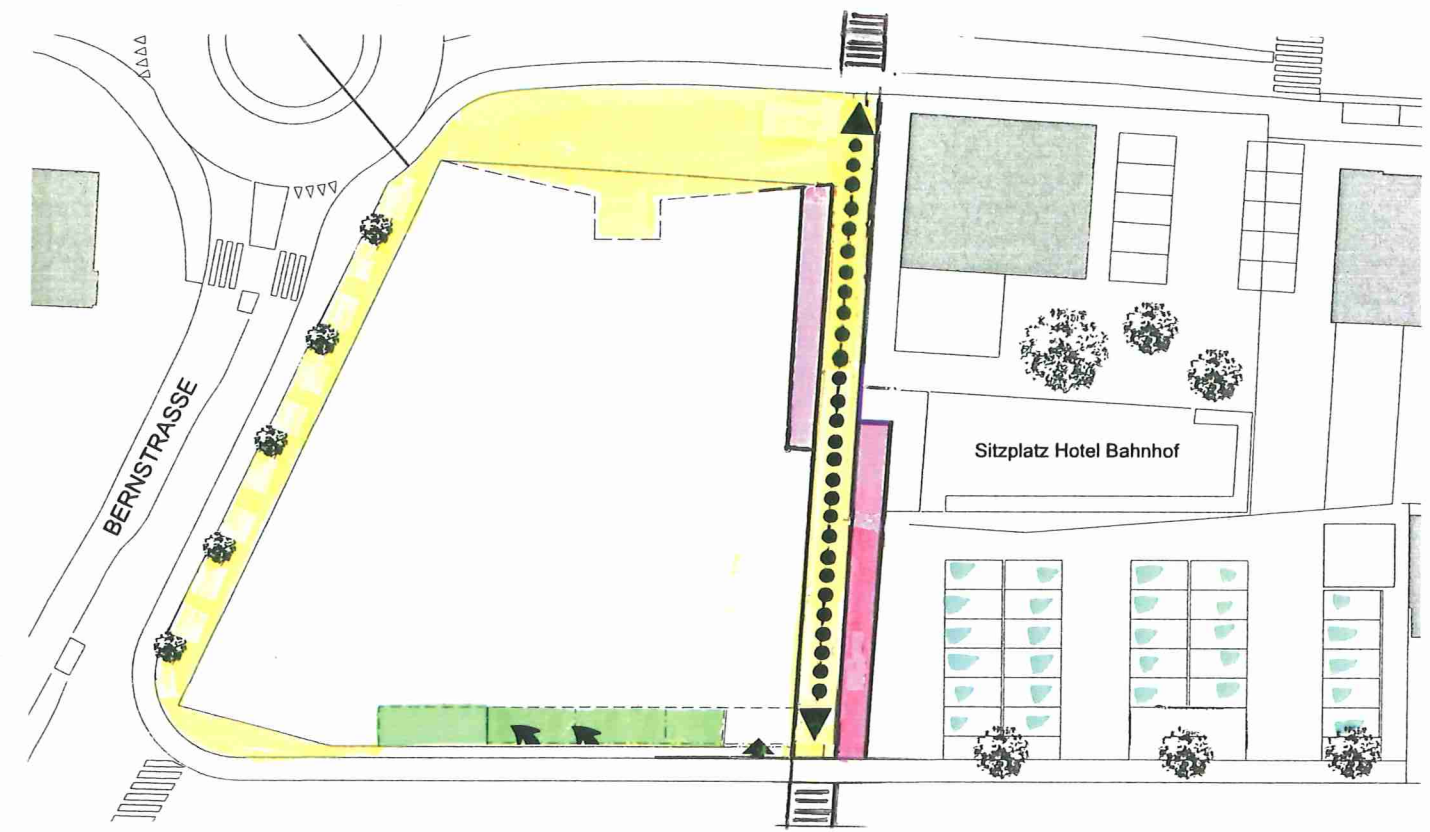
▲ Abb. 9 Hauptansicht 3^D (Illustration)

◀ Abb. 10 Ueberbauungsplan 1:500

3 AUSSENRAUM / ERSCHLIESSUNG

Nicht nur die Gestaltung der Gebäudehülle ist für diesen zentralen Ort von grosser Bedeutung sondern auch die Gestaltung des Aussenraumes durch Differenzierungen im Belag und durch die Begrünung mit Bäumen.

Die **Materialisierung** und die **Textur** der Hülle und der Beläge haben sich gestalterisch zu ergänzen.

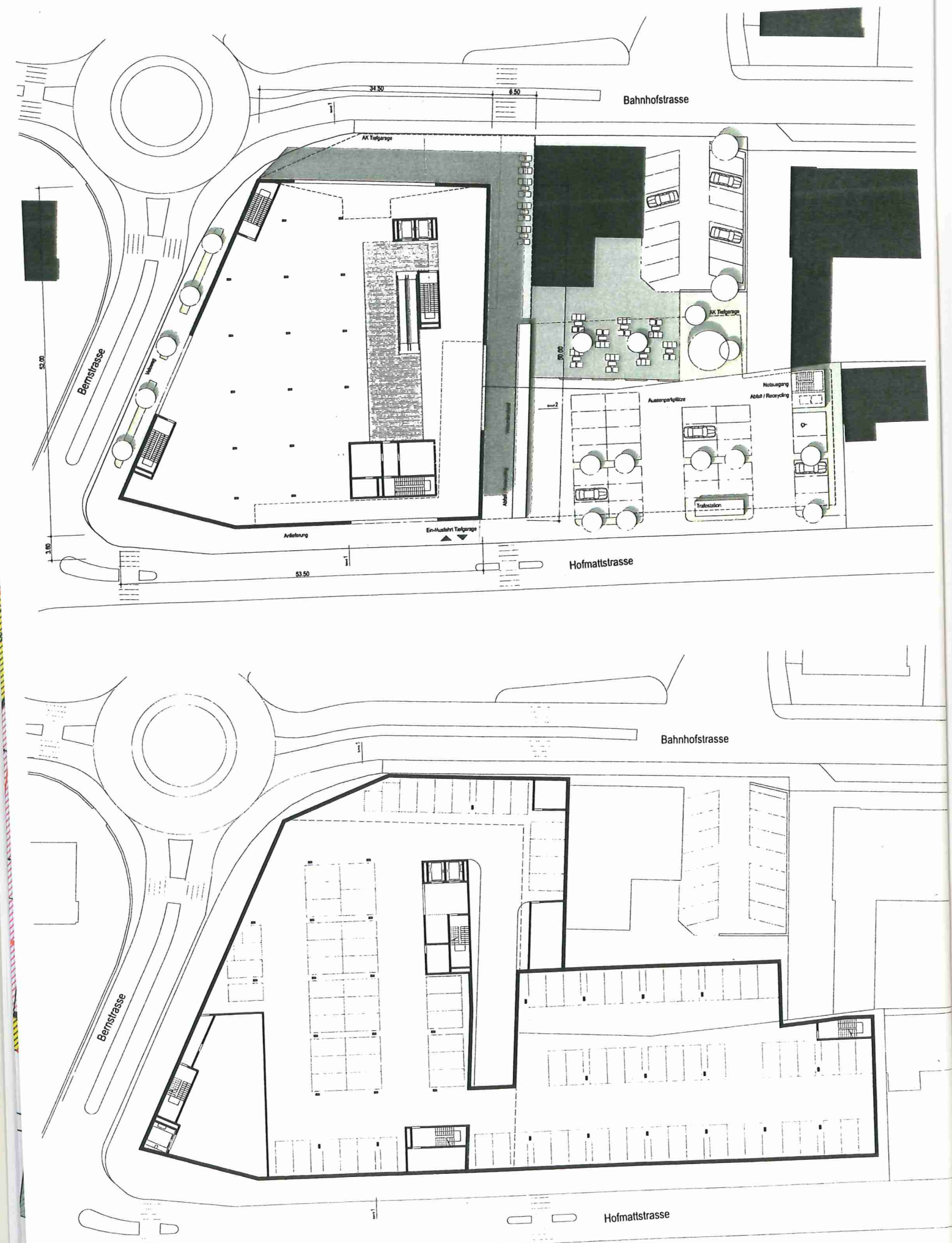


- ⊘ Kreisel 26 m Durchmesser
- ◄.....► Fussgänger-/Fahrradweg prioritär
- ||||| Fussgängerübergänge
- Aufenthaltsbereiche verkehrsfrei
- ➡ Zufahrt Einstellhalle Besucher-/Mitarbeiter PP Coop
- Parkplätze Otto's Warenposten
- ➡ Anlieferung Hofmattstrasse
- ||||| Fahrradparkplätze

▲ Abb. 11 Erschliessungskonzept im Areal 1:666

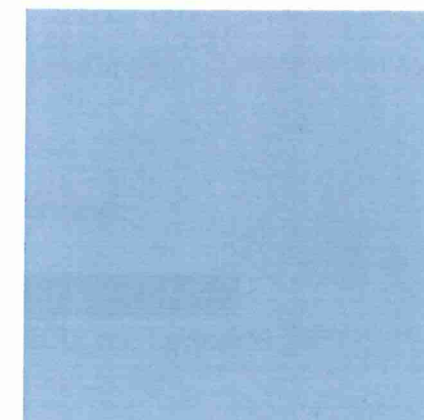
◄ Abb. 12 Grundrisse Obergeschoss 1:666

Einstellhalle 1:666



Teil B

**Ueberbauungs-
vorschriften mit
Ueberbauungsplan**



INHALT

I Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung
- Art. 3 Verhältnis zum Baureglement
- Art. 4 Projektverbindlichkeit

II Bebauung

- Art. 5 Höhenlage
- Art. 6 Baubereich
- Art. 7 Abbruchobjekte

III Erschliessung / Aussenraum

- Art. 8 Erschliessungsanlagen /
Elemente des Aussenraumes
- Art. 9 Fussgänger-/Fahrrad-/Aufenthaltsbereiche
- Art. 10 Abstellplätze

IV Realisierung

- Art. 11 Vereinbarungen
- Art. 12 Lärmgutachten
- Art. 13 Inkrafttreten

I

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Überbauungsordnung soll:
 - durch eine ortsgerechte Gebäudehüllendefinition den markanten Zugang West zum Städtli Huttwil gestalterisch bestimmen,
 - an diesem zentralen Platz einen attraktiven Aussenraum zum Aufenthalt definieren.

Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung

- 1 Die Überbauungsordnung umfasst:
 - Überbauungsplan, Massstab 1:500, mit Legende
 - die vorliegenden Überbauungsvorschriften.
- 2 Die Abbildungen aus dem Kurzbericht sowie die Erläuterungen im Kurzbericht sind für die Baubehörde bei der Prüfung des der Ueberbauungsordnung nachfolgenden Baugesuches begleitend.
- 3 Dem Bericht zum Verkehr vom 26. Okt. 2010 mit Ergänzung vom 11. März 2011 (Schilling Partner, Verkehrsingenieure, Aarau) kann das durch die Bebauung auszulösende Verkehrsaufkommen entnommen werden.
Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Bericht auf die effektiven Gegebenheiten des Bauprojektes anzupassen.

Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Huttwil, insbesondere die Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht 3 "Bahnhofstrasse".

Art. 4 Projektverbindlichkeit

- 1 Das im Kurzbericht abgebildete Projekt (Abbildungen 6 - 15) gilt als illustrierender Bestandteil (ohne Rechtscharakter) der Ueberbauungsordnung bezüglich der Gestaltung der Gebäudehülle und der Gestaltung des Aussenraumes.

II BEBAUUNG

Art. 5 Höhenlage

- 1 Das Erdgeschoss des neuen Einkaufszentrums liegt bei 638.75 müM (max. $\pm 0,25$ m). Keine Bauteile des Gebäudes dürfen die Höhenkote 649.75 müM überragen.
- 2 Ausgenommen sind Liftaufbauten, Abzugrohre, Antennen und Technikaggregate, welche max. bis zur Kote 653.25 reichen dürfen. Diese Dachaufbauten haben jedenfalls unter einer mit 30° Schräge vom Dachrand aufsteigenden Baubegrenzungslinie zu liegen. Haustechnikzentralen sind auf dem Dach ausdrücklich nicht zugelassen.

Art. 6 Baubereich

- 1 Innerhalb des im Ueberbauungsplan markierten Baubereiches ist auf zwei Ebenen ausschliesslich Detailhandels- und Dienstleistungsnutzung zu realisieren. Weitere Nutzungsarten (Wohnen ...) sind ausgeschlossen.
- 2 Die Hülle ist entsprechend den Plänen im Kurzbericht mit strukturiertem Beton und Glas oder typähnlichen Materialien auszuführen.
- 3 Das Dach ist extensiv zu begrünen.
- 4 Die Gebäudelänge darf max. 53.5 m betragen.

Art. 7 Abbruchobjekte

- 1 Nach der Baubewilligung zum Neubau und nachdem die wertvollen Kleinbauteile durch die Denkmalpflege gesichert wurden, können die Objekte Bernstrasse 1 + 3 abgebrochen werden.

III

ERSCHLIESSUNG / AUSSENRAUM

Art. 8 Erschliessungsanlagen / Elemente des Aussenraumes

- 1 Sämtliche Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind entsprechend den im Ueberbauungsplan enthaltenen Materialien zu erstellen.
- 2 Auf den Erschliessungsflächen dürfen keine Velos abgestellt werden und darf (mit Ausnahme der überdeckten Eingangszone) kein Aussenverkauf stattfinden.

- 3 Im Zuge der Erschliessung sind auch die im Ueberbauungsplan enthaltenen Elemente des Aussenraumes (vollständig vor Eröffnung der ersten Läden / Büros) zu realisieren.

Art. 9 Fussgänger-/Fahrrad-/Aufenthaltsbereiche

- 1 Die im Ueberbauungsplan markierten öffentlichen Fussgänger- und Fahrradbereiche werden durch die Gemeinde unterhalten.
- 2 Die arealinternen Fussgänger- und Fahrradbereiche sowie die Aufenthaltsbereiche sind zwar öffentlich zugänglich, werden aber durch die Grundeigentümer unterhalten.

Art. 10 Abstellplätze

- 1 Die Zahl der PW- und Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Bauverordnung. Die PW-Abstellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind in der Einstellhalle im 1. Untergeschoss anzuordnen. Soweit nötig kann für PW-Abstellplätze ein 2. Untergeschoss erstellt werden.
- 2 Die im Ueberbauungsplan markierten oberirdischen Abstellplätze dürfen nicht in die Abstellplatzberechnung zum Einkaufszentrum einbezogen werden.

IV

REALISIERUNG

Art. 11 Vereinbarungen

- 1 Mittels Voranfrage (nach Art. 4^{3c} des Baureglementes) sind vor der Erarbeitung des Bauprojektes die genaue Lage und der Umfang der Bruttogeschossfläche, der dazu notwendigen PW- und Veloplätze und der Dachaufbauten sowie die Gestaltung der Fassade richtungsweisend festzulegen.

Art. 12 Lärmgutachten

- 1 Das Lärmgutachten der Firma Emch + Berger AG vom 28.4.2011 (Beilage) zeigt, dass das vorgesehene Verkehrsaufkommen im Areal Einkaufszentrum keine Lärmschutzmassnahmen in der Umgebung auslöst.

Art. 13 Inkrafttreten

- 1 Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

ÜBERBAUUNGSPLAN ZPP3 BAHNHOFSTRASSE, HUTTWIL



1 : 500

20.09.2011

LEGENDE

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- 638.00 bestehende Höhe über Meer
- 638.75 Neue Höhe über Meer ($\pm 0,25$ m) (Art. 5)

BEBAUUNG

- Baubereich Detailhandel/Dienstleistung 2-geschossig (Art. 6)
- Abbruchobjekte Bernstrasse (Art. 7)

ERSCHLIESSUNG

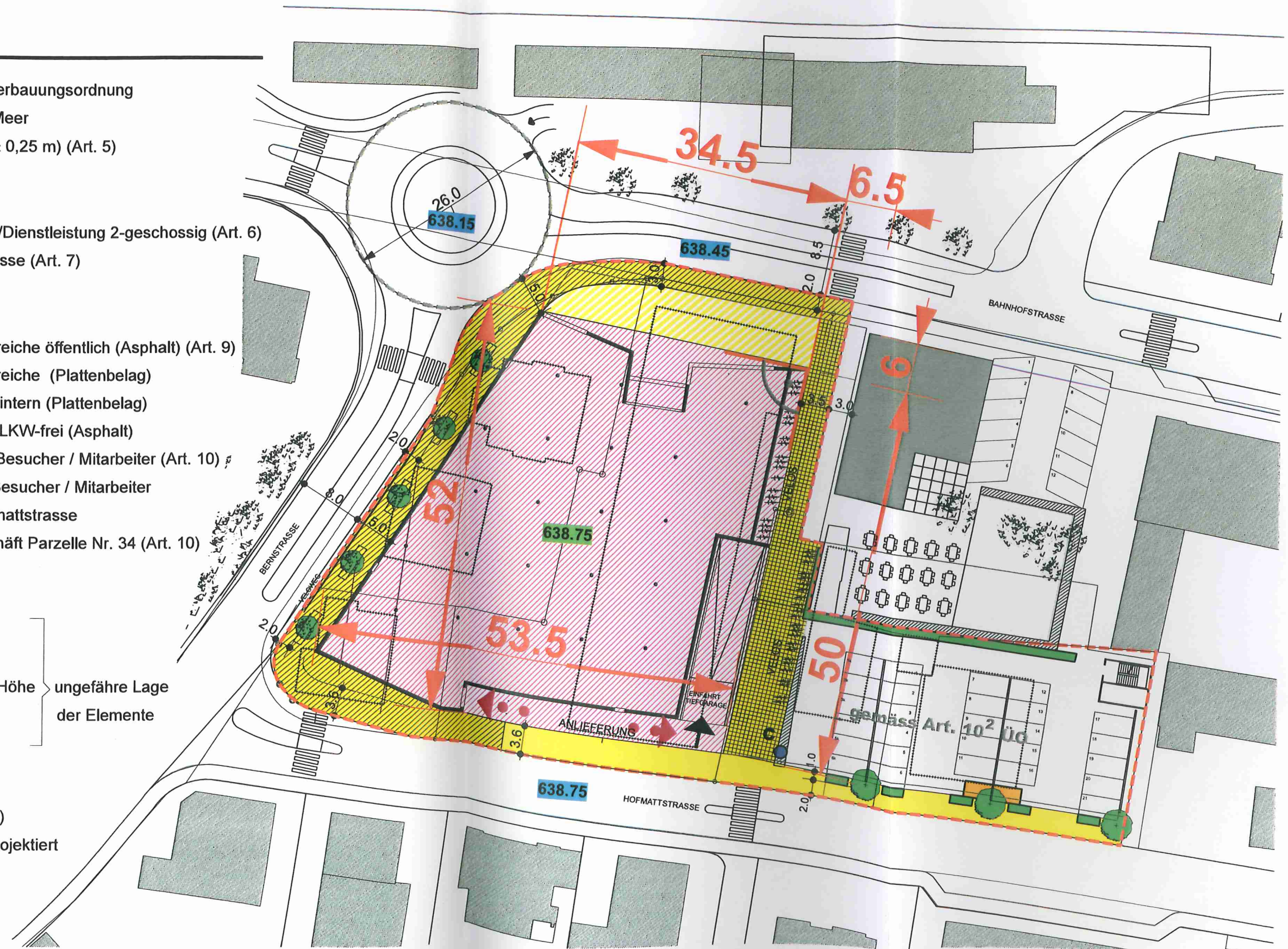
- Fussgänger - Fahrradbereiche öffentlich (Asphalt) (Art. 9)
- Fussgänger-/ Fahrradbereiche (Plattenbelag)
- Fussgängerbereich arealintern (Plattenbelag)
- Aufenthaltsbereiche PW/LKW-frei (Asphalt)
- Fahrradabstellplätze für Besucher / Mitarbeiter (Art. 10)
- Zufahrt Einstellhalle für Besucher / Mitarbeiter
- Anlieferungsflächen Hofmattstrasse
- Abstellplätze Ladengeschäft Parzelle Nr. 34 (Art. 10)

AUSSENRAUM

- Baumreihe
 - Hecke 1.20 m
 - Begrünung max. 0.60 m Höhe
 - Leuchtstele
 - Container
- } ungefähre Lage
der Elemente

HINWEISE

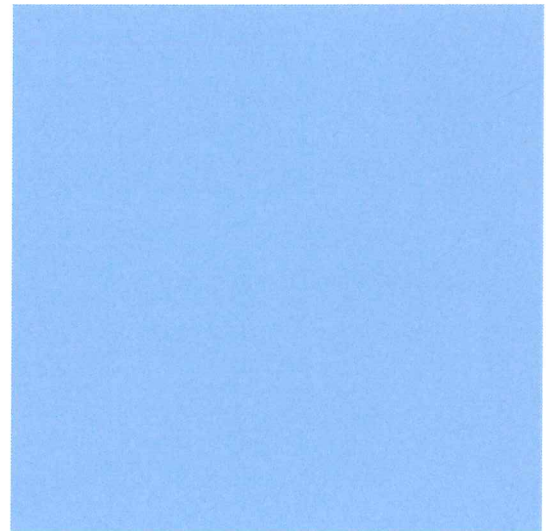
- Kreisel projektiert ($\varnothing 26$ m)
- Fussgängerübergänge projektiert
- Trafo (eingegrünt)
- Parzellierung



ZPP 3

ÜBERBAUUNGSORDNUNG BAHNHOFSTRASSE

EINKAUFSZENTRUM HUTT- WIL



**Änderung im ordentlichen
Verfahren nach BauG Art 58 ff**
(Änderungen in **rot**)

Genehmigung

Huttwil, 27. Mai 2019

INHALT

A KURZBERICHT mit Plänen

- 1 Ausgangslage
- 2 Bebauung
- 3 Fachliche Abklärungen

B ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN mit Überbauungsplan

- I Allgemeine Bestimmungen
- II Bebauung
- III Erschliessung
- IV Realisierung

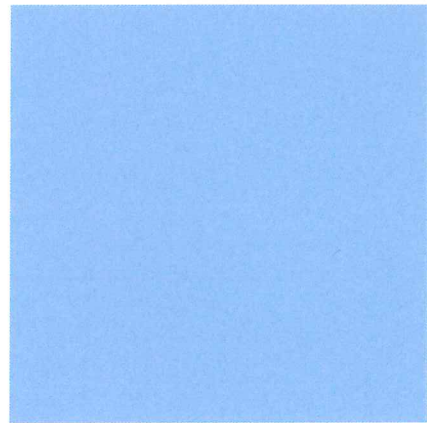
Überbauungsplan 1:500

C RICHTPROJEKT

Genehmigungsvermerke

Teil A

Kurzbericht mit Plänen



Art. 29

1. Wohnzonen
W1, W2, W3 sowie
Wohn-/Dienst-
leistungszonen
WD2, WD3

¹ Die Wohnzonen W1, W2, W3 sind für das ruhige Wohnen bestimmt. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Atelier, Praxis etc.) gestattet.

² In den Wohn- und Dienstleistungszonen WD2 und WD3 sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen.
Gewerbenutzungen sind erlaubt, soweit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Art. 33

5. Zonen mit
Planungspflicht

¹ Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind. (Im Sinne von Art. 93/94 BauG / Zuständigkeit: Gemeinderat).

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraus.

Die Kosten der Erschliessung innerhalb der Zonen mit Planungspflicht trägt der Grundeigentümer (gemäss Art. 112 BauG).

Die im folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen.

a) allgemeine
Bestimmungen

² Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- b) die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- c) die Errichtung von umweltverträglichen (Materialien, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsanlagen),
- d) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

³ Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

b) ortsbezogene
Bestimmungen

- 1)
- 2)

3) Zone mit
Planungspflicht
ZPP3
"Bahnhofstrasse"

⁶ Die Zone mit Planungspflicht ZPP3 "Bahnhofstrasse" bezweckt die Neugestaltung des alten Landiareals.

Gegenüber dem Bahnhof ist ein kleiner Städtliplatz zu planen. Wünschbar an dieser zentralen Lage ist die Nutzung mit einem Grossverteiler. Die Zufahrt zum Areal hat ab der Hofmattstrasse zu erfolgen.

Die Ueberbauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohn-/Dienstleistungszone WD3.

Art. 39

1. Masse

¹ Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende

- minimalen kleinen Grenzabstände (kGA),
- minimalen grossen Grenzabstände (gGA),
- maximalen Gebäudehöhen (GH),
- Geschosshöhen (GZ), Vgl. Art. 20 BR
- maximalen Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten (GL),
- Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL ²⁾	ES
WD 3	5 m	10 m	11 m	3	40 m	III

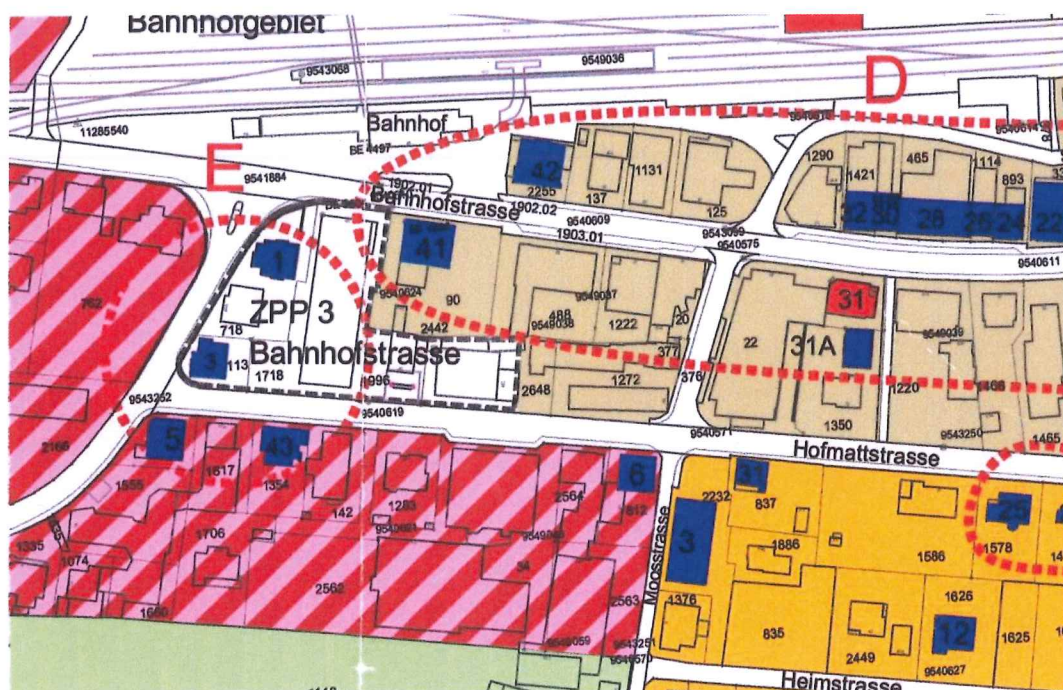
1

AUSGANGSLAGE

ZPP 3
Bahnhof-
hof-
strasse

Mit der im März 2010 beschlossenen Ortsplanungsrevision von Huttwil wurde das Areal der alten Landi Huttwil einer **Zone mit Planungspflicht** zugewiesen, mit dem Ziel, planerisch günstige Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Einkaufszentrums in Huttwil zu schaffen.

Anlässlich der Weiterbearbeitung des Projektes hat sich gezeigt, dass das Areal anstelle der Kernerweiterungszone besser der Wohn-/Dienstleistungszone WD3 zugewiesen wird. Deshalb wurde die ZPP3 im Rahmen der Auflage der Überbauungsordnung geringfügig angepasst (**Genehmigung 11. Mai 2012**).

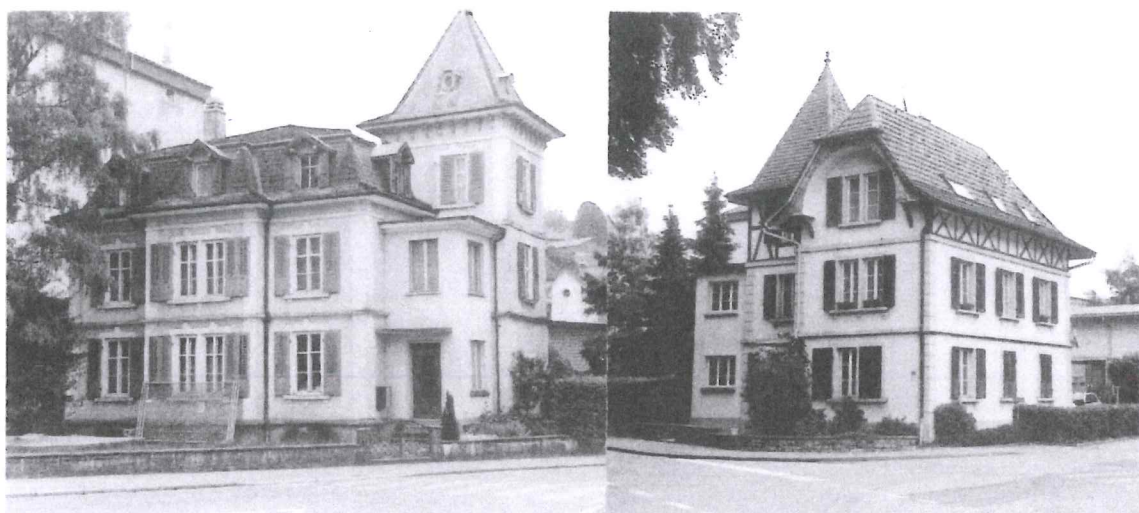


Die Bebauung richtet sich nach den **Bestimmungen der ZPP 3**. Das leicht geneigte Areal mit ca. 3'500 m² Fläche befindet sich in **zentraler Lage** in Huttwil. Die Bebauung auf diesem Areal hat entsprechend viele Funktionen zu erfüllen:

- ▶ Zusammen mit dem **neugestalteten** Bahnhofgebiet wird die Einkaufszentrum-Ueberbauung künftig den markanten **Zugang aus West** zum Städtli Huttwil bilden.
- ▶ In diesem Bereich muss auch ein bedeutendes **Verkehrsaufkommen** (Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Fahrrad-/Fussgängerverkehr) geordnet geleitet werden.
- ▶ An das Gebiet Bahnhof - Einkaufszentrum - Restaurant als wichtigste Drehscheibe des Fahrrad- und Fussgängerverkehrs in Huttwil sind auch sehr hohe Erwartungen an die **Aussenraumgestaltung** geknüpft.



Da im Areal und angrenzend an das Areal **erhaltenswerte Denkmalpflegeobjekte** liegen und da das Areal im Baugruppenperimeter des Denkmalpflegeinventars liegt, wurde frühzeitig im Planungsverfahren mit der Kantonalen Denkmalpflege vereinbart zur Neugestaltung des Areals ein **Workshopverfahren** durchzuführen um geeignete Lösungsansätze der Bebauung zu evaluieren.



Nachdem die Projektverfasser zum Einkaufszentrum-Neubau zusammen mit dem Expertengremium eine **ortsbaulich überzeugende Variante** der Bebauung entwickelt hatten, gab die Denkmalpflege die beiden Objekte Bernstrasse 1 + 3 zum **Abbruch** frei. Rücksicht zu nehmen hatte die Bebauungsplanung somit noch auf die Bebauung Bahnhofstrasse 41: (Restaurant Bahnhof)



- ▲ Abb. 3,4 Denkmalpflegeobjekte im Areal Bernstrasse 1+3 / Bahnhofstr. 41
- ◀ Abb. 5 Bahnhofgebiet Huttwil aktuelle Erscheinung

Zu einem frühen Zeitpunkt der Planung waren sich alle Planungsbeteiligten im Bahnhofgebiet (Projektteam Verkehrsknoten Bahnhof Huttwil) auch einig, dass der Verkehr im Bereich Bahnhofstrasse / Bernstrasse künftig über einen **Kreisel** abgewickelt werden soll. In der Zwischenzeit wurde der neue Kreisel und die Sanierung der Bernstrasse realisiert.

Mit der Festlegung der ZPP-Bestimmungen, der Entwicklung des vorliegenden Projektes sowie den Entscheiden zu den Denkmalpflegeobjekten im Areal und zur Verkehrsführung um das Areal war der Rahmen zur Erarbeitung der Ueberbauungsordnung abgesteckt.

Da die Überbauung bis spätestens Ende 2019 realisiert, d.h. die Baubewilligung erteilt werden soll, und dazu bereits das baubewilligungsverfahren eingeleitet wurde, wird die Überbauungsordnung nicht der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst werden.

2

BEBAUUNG

Auslöser
Anpassung

Die Überbauungsordnung UeO ZPP 3 Bahnhofstrasse Huttwil vom 11. Mai 2012 legte als mögliche Nutzungsarten ausschliesslich Detailhandels- und Dienstleistungsnutzungen fest. Während die Coop Genossenschaft als Mieterin – zusammen mit der Apotheke und dem Kiosk – das ganze Erdgeschoss übernehmen wird, konnten für die vorgesehenen Verkaufsflächen im Obergeschoss trotz intensiver Suche keine Mieter gefunden werden. Aus diesem Grund hat sich die Grundeigentümerin dazu entschlossen, das bisherige Nutzungskonzept anzupassen. Anstelle einer reinen Verkaufsnutzung wird neu die Realisierung einer **gemischt genutzten Überbauung** vorgesehen. Während im Erdgeschoss wie bisher eine Verkaufsnutzung realisiert wird, sind in zwei Obergeschossen neu **Wohnnutzungen** vorgesehen.

Anpassungs-
bedarf

Um diese neue Nutzungskonzeption umsetzen zu können, muss die UeO ZPP 3 Bahnhofstrasse Huttwil geringfügig angepasst werden. Die **Anpassungen** umfassen schwergewichtig folgende Punkte:

- ▶ Aktualisierung Richtprojekt
- ▶ Anpassung Art der Nutzung
- ▶ Aktualisierung Fachgutachten

Qualitäts-
sicherung der
Projektanpas-
sung

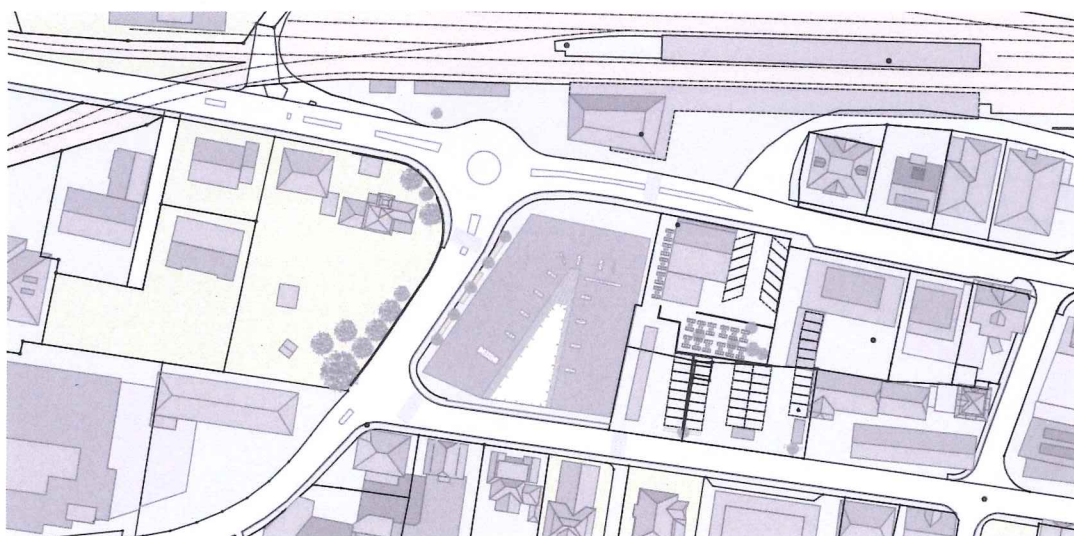
Während die äussere Volumetrie innerhalb des verbindlichen Gebäudemantels gegenüber dem Richtprojekt vom 11. Mai 2012 weitgehend unverändert bleibt, werden sich die Gestaltung des Baukörpers und der Ausdruck der Fassaden durch die Geschossigkeit – neu 3 Geschosse – und durch die geplante Wohnnutzung verändern. Um eine der Lage des Areals – gemäss ISOS im Gebiet G «Bahnhofstrasse» mit Erhaltungsziel C, Nachbarschaft zu inventarisierten Objekten – **angemessene Qualität** sicherzustellen, wurde mit der Kantonalen Denkmalpflege und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vereinbart, analog der Entwicklung des Richtprojekts vom 11. Mai 2012 ein **Workshopverfahren** zur Aktualisierung des Richtprojektes und zur Erarbeitung des Bauprojektes unter Beizug von externen Gutachtern durchzuführen.

Aktualisierung
Richtprojekt
und Erarbeitung
Bauprojekt

Anfangs Juni 2018 wurde unter Leitung der Gemeinde Huttwil und unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege und externen unabhängigen Gutachtern das Workshopverfahren gestartet. Grundlage für die Begutachtung bildete ein breites **Entwurfsvariantenstudium** (Workshop 1 vom 1. Juni 2018) und Skizzen für das Bauprojekt (Workshop 2 vom 23. August 2018), welche Viktor Burri Architekten, Thun, auf der Basis der geltenden Überbauungsordnung und der begleitenden Entwurfskriterien aus dem vorangegangenen Planungsprozess unter Berücksichtigung der angepassten Nutzungskonzeption entwickelten.

Als Ergebnisse aus den Workshops konnten einerseits die **konstituierenden Elemente des Richtprojekts aktualisiert** und zum **massgebenden Richtprojekt** weiterbearbeitet werden (vgl. Teil C: Dokumentation Richtprojekt vom 23. August 2018). Andererseits wurde auf Grundlage des Richtprojektes und den Empfehlungen des Gremiums das konkrete Bauprojekt von den Architekten erarbeitet (Baugesuchverfahren eingeleitet). Beide Ergebnisse wurden vom externen Gremium freigegeben.

Beschrieb Richtprojekt



▲ Abb. 6 Situation

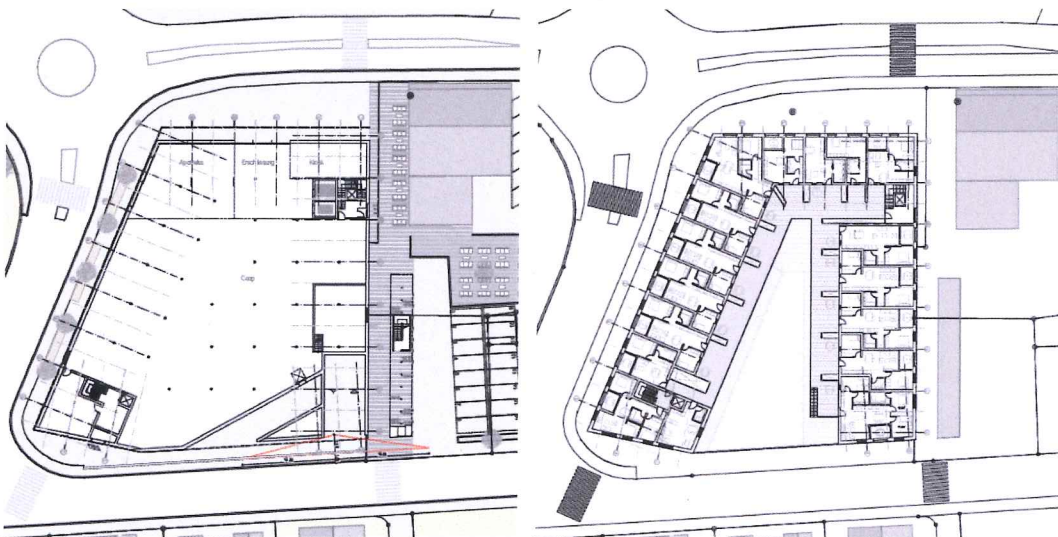
> Gebäude- mantel

Die Entwicklung und Umsetzung der angepassten Nutzungskonzeption erfolgt innerhalb einer verbindlichen **Ummantelung** der Gebäudehülle. Diese wird definiert durch:

- ▶ Die **Gebäudeumrisslinie im Grundriss** und ...
- ▶ Die **Höhenbegrenzung des Daches** (max. 649.75 m. ü. M).

Sämtliche Koten im Areal bemessen sich ab der Höhe des künftigen Kreisels auf ca. 638.15 m. ü. M. Die Erdgeschosskote der gemischt genutzten Überbauung liegt auf 638.75 m. ü. M.

Im Erdgeschoss können ca. 2'150 m² Geschossfläche GF und im 1. und 2. Obergeschoss je ca. 1'950 m² GF realisiert werden, was insgesamt einer **Geschossflächenziffer** oberirdisch von ca. **1.15** entspricht.



▲ Abb. 7 Erdgeschoss

2. Obergeschoss

> Gliederung und Gestaltung

Die Gliederung und Gestaltung des Richtprojekts orientiert sich an folgenden **Grundsätzen**:

- ▶ Das **Sockelgeschoss (Erdgeschoss)** wird eher zurückhaltend und aus der inneren funktionalen Logik heraus gegliedert und - bis auf die Einschnitte in das Volumen - mineralisch materialisiert. Mit einer Sockelzone werden die Höhenunterschiede innerhalb des Terrains aufgenommen. Mittels präzise gesetzter Öffnungen und Zugänge wird dem Gebäudekörper und den Fassaden ein dem Kontext angemessener Massstab verliehen.
- ▶ Die **Fassaden über der Sockelzone** weisen einen deutlich grösseren Öffnungsgrad auf und sind in Übereinstimmung mit der dahinterliegenden Wohnnutzung zu gestalten. Die ganze Fassade wird einheitlich materialisiert.



▲ Abb. 8 Nordfassade (unten), Westfassade (oben)

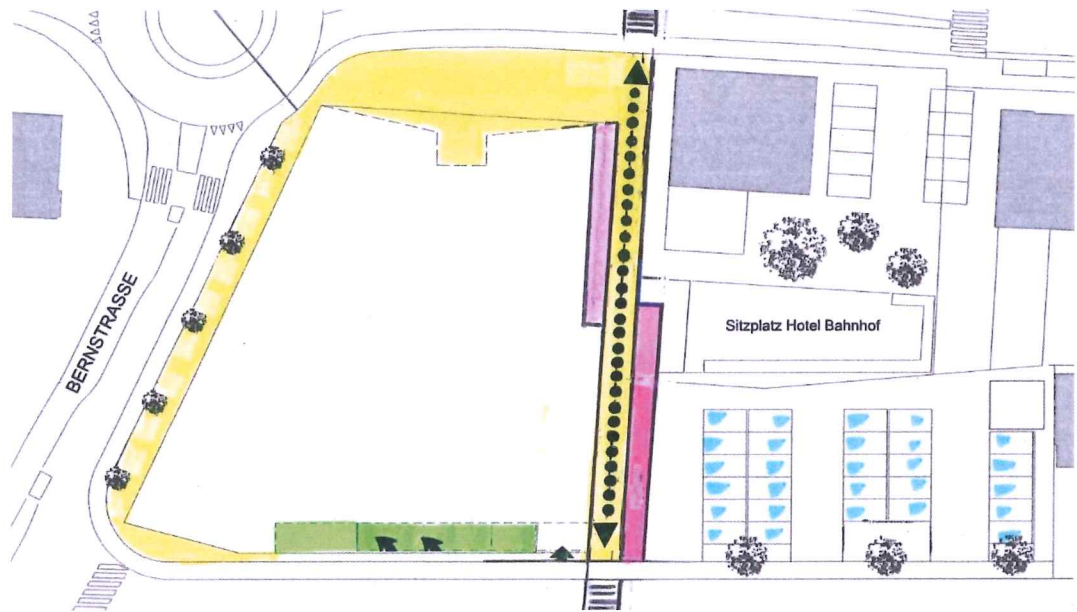
Aussenraum und Erschliessung

Der Aussenraum wird hauptsächlich aus den strassenbegleitenden Fussgänger- und Fahrradbereichen gebildet und orientiert sich weitgehend am bisherigen Konzept vom 11. Mai 2012.

Die gegenüber dem benachbarten Restaurant Bahnhof zurückgesetzte Nordfassade und die über die ganze Fassadenlänge vorgenommene Einkerbung schaffen einen **grosszügigen Eingangsbereich**, der zwischen dem Restaurant Bahnhof, dem neuen BLS-Bahnhof und dem westlichen Zugang zum Städtli vermittelt. Die **Materialisierung und die Textur** der Oberflächen und Beläge haben sich gestalterisch zu ergänzen.

Die Westfassade entlang der Bernstrasse wird von einer **Baumreihe** begleitet. Auf der Ostseite trennt ein freistehendes Velodach die oberirdischen (der OTTO'S AG zugeordnete) Parkplätze vom **Fuss- und Veloweg zwischen der Hofmatt- und der Bahnhofsstrasse**.

Die Nutzung und Gestaltung des (Innen-)Hofes im 1. Obergeschoss als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielbereich wird im Rahmen der Bauprojekterarbeitung weiterentwickelt. Alle Wohnungen verfügen über einen als Loggia ausgebildeten privaten Aussenraum.



▲ Abb. 9 Erschliessungs- und Aussenraumkonzept

Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss des Planerlassverfahrens der Überbauungsordnung und des Baubewilligungsverfahren (bereits eingeleitet) gemäss den aufgeführten Grundsätzen des Richtprojektes erfolgt im Rahmen von einem weiteren Workshop die Finalisierung der Ausführungsplanung (insb. Material- und Farbkonzept), welche wiederum von demselben Gremium begutachtet wird.



▲ Abb. 10 Visualisierung

3

FACHLICHE ABKLÄRUNGEN

Verkehr

Beruhend auf den Vorgaben der ZPP 3 bleibt das grundlegende Verkehrs- und Erschliessungskonzept unverändert. Wie in den übergeordneten ZPP-Vorschriften vorgegeben, erfolgt die Anlieferung des Grossverteilers und die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle über die Hofmattstrasse.

Da die angepasste Nutzungskonzeption ein anderes **Verkehrsaufkommen** generieren wird, muss der ursprüngliche Verkehrsbericht vom 26. Oktober 2010 / 11. März 2011 (Schilling Partner, Verkehrsingenieure, Aarau) aktualisiert werden. Die **verkehrliche Überprüfung unter Berücksichtigung der angepassten Rahmenbedingungen** und des aktualisierten Richtprojekts wurde durch B+S Ingenieure AG, Bern (vgl. Beilage B1: Bericht Verkehrsstudie vom 13. Juni 2018) vorgenommen. Die wesentlichen Erkenntnisse sind nachstehend zusammengefasst:

> Parkierung

Die Bestimmung der **erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos** erfolgt gemäss Art 49 ff. der Bauverordnung des Kantons Bern. Daraus ergeben sich folgende Bandbreiten:

- ▶ Für die Nutzung Verkauf resultiert basierend auf einer Verkaufsfläche von 1'431 m² GF eine Bandbreite von 40 bis 52 Parkplätzen für Kunden und Beschäftigte.
- ▶ Für die Nutzung Wohnen resultiert bei insgesamt 32 Wohnungen eine Bandbreite von 16 bis 64 Parkplätzen.
- ▶ Für Velos resultiert ein Bedarf von 43 (Verkauf) und 64 (Wohnen) Abstellplätzen.

> Verkehrs-
erzeugung

Die definitive Anzahl Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Um die Verkehrserzeugung abzuschätzen, wurden folgende **Annahmen zur Anzahl Parkplätze** getroffen:

- ▶ Nutzung Verkauf: bei 50 AP resultieren 700 Fahrten MIV pro Tag.
- ▶ Nutzung Wohnen: bei 51 Parkplätzen resultieren 153 bis 204 Fahrten pro Tag.
- ▶ Insgesamt wird ein **Verkehrsaufkommen von max. 900 Fahrten** erzeugt. Auf die Spitzenstunde wird ein Anteil von 15% veranschlagt. Das sind rund 140 Fahrten/h, also 70 Zufahrten und 70 Wegfahrten.

> Verkehrs-
qualität

Anhand des prognostizierten Verkehrsaufkommens wurde die Verträglichkeit der Verkehrserzeugung an den massgebenden Knoten (Kreisel Bahnhofstrasse / Bernstrasse, Knoten Bernstrasse / Hofmattstrasse, Ein- / Ausfahrt Einstellhalle / Hofmattstrasse) überprüft. Die Prüfung zeigt auf, dass an allen Knoten eine **sehr gute Verkehrsqualität** nachgewiesen werden kann und die verkehrstechnische Verträglichkeit der geplanten Überbauung mit dem umliegenden Strassennetz gegeben ist.

> Anlieferung/
ESH

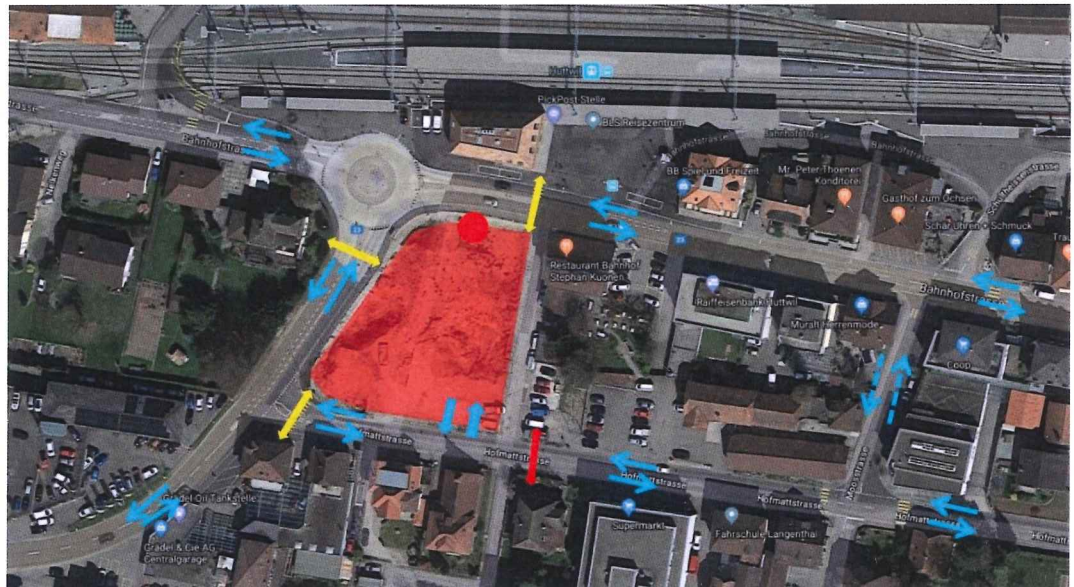
Für die **Anlieferung des Grossverteilers** auf der Seite Hofmattstrasse wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Ausgestaltung der Anlieferungs- nische und der Fahrmanöver untersucht. Bei allen Varianten ist die fahrgeometrische **Funktionalität** gegeben.

Für die definitive Ausgestaltung der Anlieferung im Rahmen des Bauprojekts wird aus verkehrstechnischer Sicht empfohlen, eine Lösung zu wählen, bei welcher die Hofmattstrasse möglichst kurz als Manövriervereich beansprucht wird.

Die Funktionalität der geplanten Einstellhalle ist ebenfalls gewährleistet.

> Langsam-
verkehr

Die geplante Überbauung ist von allen Seiten für Bewohner, Kunden und Besucher über Trottoirs und Fussgängerstreifen gut erreichbar. Es wird empfohlen, einen **zusätzlichen Fussgängerübergang auf der Hofmattstrasse** in der Verlängerung des arealquerenden Fuss- und Veloweges zu prüfen. Damit konnte eine durchgehende Fussgängerachse vom Hofmattquartier bis zum neuen Bahnhofplatz geschaffen werden.



▲ Abb. 11

Zu- und Wegfahrtsrouten MIV (blau) und Querungen für Fussgänger (gelb: bestehende Fussgängerstreifen, rot: möglicher neuer Fussgängerstreifen)

Lärm

Aufgrund seiner zentralen Lage wird der Wirkungsbereich der UeO ZPP 3 Bahnhofstrasse sowohl durch **Strassen- als auch durch Eisenbahnlärm** belastet. Gleichzeitig ist die geplante Überbauung mit gemischter Nutzung selber eine **lärm erzeugende Anlage** (Anlieferung, Tiefgarage). Aus diesem Grund ist für die verschiedenen Lärmquellen nachzuweisen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden.

Da die angepasste Nutzungskonzeption neu **Wohnungen mit lärmempfindlichen Räumen** vorsieht, muss das ursprüngliche Lärmgutachten der Firma Emch + Berger AG vom 28. April 2011 aktualisiert und insbesondere die Machbarkeit von Wohnungen aufgezeigt werden.

Die **lärmtechnische Überprüfung unter Berücksichtigung der angepassten Rahmenbedingungen** wurde durch Kopitsis Bauphysik AG (vgl. Beilage B2: Bericht Lärmstudie vom 08. April 2019) vorgenommen. Die wesentlichen Grundlagen und Erkenntnisse sind nachstehend zusammengefasst:

- > ES Innerhalb des Wirkungsbereiches gilt die **Empfindlichkeitsstufe ES III** gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV.

- > Grenzwerte Für die Beurteilung des **Strassen- und Bahnlärms** sind folgende **Immissionsgrenzwerte ES III** in dB(A) massgebend:
 - ▶ tagsüber 65 dB
 - ▶ nachts 55 dB

Im Falle der **Tiefgarage und der Anlieferung** handelt es sich um ortsfeste Anlagen. Aus diesem Grund sind folgende **Planungswerte ES III** in dB(A) massgebend:

 - ▶ tagsüber 60 dB
 - ▶ nachts 50 dB

- > Bahnlärm Belastung durch **Bahnlärm** gemäss Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen (BAV):
 - ▶ Bahn tagsüber 65 dB
 - ▶ Bahn nachts 55 dB

- > Strassenlärm Belastung durch **Strassenlärm** gemäss Strassenlärm-Informationssystem:
 - ▶ Strasse tagsüber 67 dB
 - ▶ Strasse nachts 58 dB

- > Tiefgarage Aufgrund der Grösse der **Tiefgarage** und den zu erwartenden Fahrten resultieren folgende Belastungen gegenüber den **Nachbargebäuden**:
 - ▶ Tiefgarage tagsüber 46 dB
 - ▶ Tiefgarage nachts 45 dB

und der **eigenen Überbauung**:

 - ▶ Tiefgarage tagsüber 49 dB
 - ▶ Tiefgarage nachts 49 dB

- > Anlieferung Aufgrund der zu erwartenden **Anlieferungen** für den Coop-Supermarkt (3 Anlieferungen täglich, 1x im Nachtzeitraum, 2x am Tag, zusätzlich 2 Anlieferungen mit Tiefkühlware pro Woche) resultieren folgende Belastungen:
 - ▶ Anlieferung tagsüber 55.3 dB
 - ▶ Anlieferung nachts 48.1 dB

- > Beurteilung Die Überprüfung und Beurteilung mittels CadnaA-Berechnung führt zu folgenden Resultaten:
 - ▶ Strassenlärm: Die Immissionsgrenzwerte werden entlang der Bahnhof- sowie der Bernstrasse um bis zu 3 dB(A) überschritten.
 - ▶ Eisenbahnlärm: Die Immissionsgrenzwerte können an allen Fassaden eingehalten werden.
 - ▶ Tiefgarageneinfahrt: Die Planungswerte werden sowohl gegenüber den Nachbarbauten als auch gegenüber der eigenen Überbauung eingehalten.
 - ▶ Anlieferung: Die Planungswerte für die Anlieferung werden unter der Bedingung, dass nachts keine Anlieferung mit Kühllastwagen erfolgt, eingehalten.

› Massnahmen

Da der Strassenlärm die zulässigen Grenzwerte entlang der Bahnhof- und der Bernstrasse überschreitet, muss mit **gezielten Massnahmen** erreicht werden, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Mit folgenden baulich-konzeptionellen Massnahmen kann die **Bewilligungsfähigkeit** der angestrebten Überbauung erreicht werden:

- ▶ Die zur Bahnhofstrasse und Bernstrasse angeordneten Räume werden über eine **Loggia** belüftet.
- ▶ Die Loggien werden mit einer **schallabsorbierenden Decke und einer akustisch geschlossenen Brüstung** ausgeführt. Hierdurch kann der Lärmpegel am Lüftungsflügel erfahrungsgemäss um 3 dB reduziert und die Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden.
- ▶ Die gegen den ruhigen Innenhof orientierten Räume werden über den Hof belüftet.



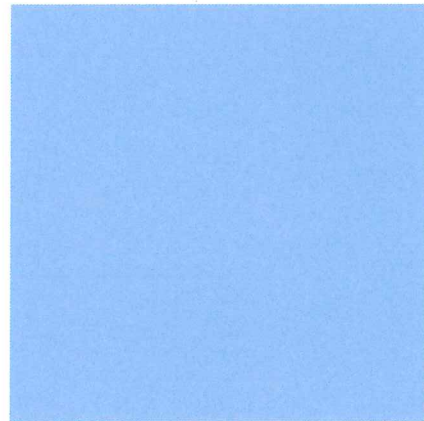
▲ Abb. 12 Grundriss 1. Obergeschoss mit Lüftungskonzept

Störfall

Durch B+S Ingenieure AG wurde geprüft, ob die innerhalb des Wirkungsbereiches vorgesehene Nutzung risikorelevant ist. Gemäss Auskunft der SBB ist die betroffene Bahnstrecke nicht Teil des störfallrelevanten Netzes (vgl. Beilage B3: Mailschreiben der SBB vom 3. Mai 2018).

Teil B

Ueberbauungs- vorschriften mit Ueberbauungsplan



Überbauungsordnung ZPP 3 Bahnhofstrasse Huttwil
Änderung im ordentlichen Verfahren nach BauG Art 58 ff.
(Änderungen in **rot**)

Huttwil, 27. Mai 2019

Genehmigung

INHALT

I Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck
- Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung
- Art. 3 Verhältnis zum Baureglement
- Art. 4 Projektverbindlichkeit

II Bebauung

- Art. 5 Höhenlage
- Art. 6 Baubereich
- Art. 7 Abbruchobjekte

III Erschliessung / Aussenraum

- Art. 8 Erschliessungsanlagen /
Elemente des Aussenraumes
- Art. 9 Fussgänger-/Fahrrad-/Aufenthaltsbereiche
- Art. 10 Abstellplätze

IV Realisierung

- Art. 11 Vereinbarungen
- Art. 12 Lärmgutachten
- Art. 13 Inkrafttreten

I

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**Art. 1 Wirkungsbereich, Zweck**

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.
- 2 Die Überbauungsordnung soll:
 - durch eine ortsgerechte Gebäudehüllendefinition den markanten Zugang West zum Städtli Huttwil gestalterisch bestimmen,
 - an diesem zentralen Platz einen attraktiven Aussenraum zum Aufenthalt definieren.

Art. 2 Bestandteile der Ueberbauungsordnung

- 1 Die Überbauungsordnung umfasst:
 - Überbauungsplan, Massstab 1:500, mit Legende
 - die vorliegenden Überbauungsvorschriften.
- 2 ~~Die Abbildungen aus dem Kurzbericht sowie~~ **Das Richtprojekt vom 23. August 2018 im Teil C** ~~sind~~ **ist** für die Baubehörde bei der Prüfung des der Ueberbauungsordnung nachfolgenden Baugesuches ~~wegleitend~~ **massgebend**.
- 3 Dem Bericht zum Verkehr vom ~~26. Okt. 2010 mit Ergänzung vom 11. März 2011 (Schilling Partner, Verkehrsingenieure, Aarau)~~ **13. Juni 2018 (B+S Ingenieure AG, Bern)** kann das durch die Bebauung auszulösende Verkehrsaufkommen entnommen werden.
Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Bericht auf die effektiven Gegebenheiten des Bauprojektes anzupassen.

Art. 3 Verhältnis zum Baureglement

- 1 Insofern diese Bauvorschriften keine besonderen Regelungen enthalten, gilt das jeweils gültige Baureglement (BR) der Gemeinde Huttwil, insbesondere die Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht 3 "Bahnhofstrasse".

Art. 4 Projektverbindlichkeit

- 1 Das im **Teil C** abgebildete **Richt**projekt (~~Abbildungen 6—10~~) **vom 23. August 2018** gilt als ~~illustrierender Bestandteil (ohne Rechtscharakter) der Ueberbauungsordnung~~ **massgebend** bezüglich der Gestaltung **und Gliederung** der Gebäudehülle, **der Höhenentwicklung, der Erschliessung** und der Gestaltung des Aussenraumes.

II

BEBAUUNG

Art. 5

Höhenlage

- 1 Das Erdgeschoss des neuen Einkaufszentrums liegt bei 638.75 m ü. M. (max. $\pm 0,25$ m). Keine Bauteile des Gebäudes dürfen die Höhenkote 649.75 m ü. M. überragen.
- 2 Ausgenommen sind Liftaufbauten, Abzugsrohre, Antennen und Technikaggregate, welche max. bis zur Kote 653.25 reichen dürfen. Diese Dachaufbauten haben jedenfalls unter einer mit 30° Schräge vom Dachrand aufsteigenden Baubegrenzungslinie zu liegen. Haustechnikzentralen sind auf dem Dach ausdrücklich nicht zugelassen.

Art. 6

Baubereich

- 1 Innerhalb des im Ueberbauungsplan markierten Baubereiches ~~ist auf zwei Ebenen ausschliesslich Detailhandels- und Dienstleistungsnutzung~~ sind Detailhandels-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zu realisieren. ~~Weitere Nutzungsarten (Wohnen ...) sind ausgeschlossen.~~
- ~~2 Die Hülle ist entsprechend den Plänen im Kurzbericht mit strukturier-tem Beton und Glas oder typähnlichen Materialien auszuführen.~~
- 2 Das Dach ist extensiv zu begrünen.
- 3 Die Gebäudelänge darf max. 53.5 m betragen.
- 4 Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind maximal 20 Familienwohnungen zugelassen.

Art. 7

Abbruchobjekte

- 1 Nach der Baubewilligung zum Neubau und nachdem die wertvollen Kleinbauteile durch die Denkmalpflege gesichert wurden, können die Objekte Bernstrasse 1 + 3 abgebrochen werden.

III

ERSCHLIESSUNG / AUSSENRAUM

Art. 8

Erschliessungsanlagen / Elemente des Aussenraumes

- 1 sämtliche Erschliessungsflächen innerhalb des Wirkungsbereiches der Ueberbauungsordnung sind entsprechend den im Ueberbauungsplan enthaltenen Materialien zu erstellen. ~~Abweichungen sind zulässig, wenn diese das Ergebnis eines durch ausgewiesene Fachleute begleiteten qualitätssichernden Verfahren sind.~~

- 2 Auf den **öffentlichen** Erschliessungsflächen dürfen keine Velos abgestellt werden und darf (mit Ausnahme der überdeckten Eingangszone) kein Aussenverkauf stattfinden.
- 3 Im Zuge der Erschliessung sind auch die im Ueberbauungsplan enthaltenen Elemente des Aussenraumes (vollständig vor Eröffnung der ersten Läden / Büros) zu realisieren.

Art. 9 Fussgänger-/Fahrrad-/Aufenthaltsbereiche

- 1 Die im Ueberbauungsplan markierten öffentlichen Fussgänger- und Fahrradbereiche werden durch die Gemeinde unterhalten.
- 2 Die arealinternen Fussgänger- und Fahrradbereiche sowie die Aufenthaltsbereiche sind zwar öffentlich zugänglich, werden aber durch die Grundeigentümer unterhalten.

Art. 10 Abstellplätze

- 1 Die Zahl der PW- und Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Bauverordnung. Die PW-Abstellplätze für **Bewohner, Kunden**, Besucher und Mitarbeiter sind in der Einstellhalle im 1. Untergeschoss anzuordnen. Soweit nötig kann für PW-Abstellplätze ein 2. Untergeschoss erstellt werden.
- 2 Die im Ueberbauungsplan markierten oberirdischen Abstellplätze dürfen nicht in die Abstellplatzberechnung zum Einkaufszentrum einbezogen werden.

IV REALISIERUNG

Art. 11 Vereinbarungen

- 1 Mittels Voranfrage (~~nach Art. 4³⁶ des Baureglements~~) **oder eines durch ausgewiesene Fachleute begleiteten qualitätssichernden Verfahrens** sind vor der Erarbeitung des Bauprojektes die ~~genaue Lage und der Umfang der Bruttogeschossfläche,~~ **Volumetrie und Nutzweise**, ~~der die~~ dazu notwendigen PW- und Veloplätze und der Dachaufbauten sowie die Gestaltung der Fassade richtungsweisend festzulegen.

Art. 12 Lärm

- 1 **Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.**

- ~~2 Das Lärmgutachten der Firma ~~Emeh + Berger AG vom 28.4.2011~~
(Beilage) ~~Kopitsis vom 08.04.2019~~ zeigt, dass ~~die angestrebte~~
~~Wohnnutzung machbar ist und dass~~ das vorgesehene Verkehrsauf-
kommen im Areal Einkaufszentrum keine Lärmschutzmassnahmen
in der Umgebung auslöst.~~

Art. 13**Inkrafttreten**

- 1 Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 12 Abs. 2

Das Lärmgutachten der Firma Kopitsis vom 08.04.2019 zeigt auf, dass die Wohnnutzung machbar ist und dass das vorgesehene Verkehrsaufkommen im Areal Einkaufszentrum und die dadurch ausgelösten Emissionen mit betrieblichen und organisatorischen Massnahmen auf ein verträgliches und zulässiges Mass reduziert werden können.

siehe Genehmigung AGR

ÜBERBAUUNGSPLAN ZPP3 BAHNHOFSTRASSE, HUTTWIL

1 : 500

LEGENDE

- | | |
|--------|---|
| ----- | Wirkungsbereich der Überbauungsordnung |
| 638.00 | bestehende Höhe über Meer |
| 638.75 | Neue Höhe über Meer (± 0,25 m) (Art. 5) |

BEBAUUNG

-  Baubereich Detailhandel/Dienstleistung 2-geschossig (Art. 6)
-  Abbruchobjekte Bernstrasse (Art. 7)

ERSCHLIESSUNG

- | | |
|---|---|
|  | Fussgänger - Fahrradbereiche öffentlich (Asphalt) (Art. 9) |
|  | Fussgänger-/ Fahrradbereiche (Plattenbelag) |
|  | Fussgängerbereich arealintern (Plattenbelag) |
|  | Aufenthaltsbereiche PW/LKW-frei (Asphalt) |
|  | Fahradabstellplätze für Besucher / Mitarbeiter / Bewohner (Art. 10) |
|  | Zufahrt Einstellhalle für Besucher / Mitarbeiter / Bewohner |
|  | Anlieferungsflächen Hofmattstrasse |
| | Abstellplätze Ladengeschäft Parzelle Nr. 34 (Art. 10) |

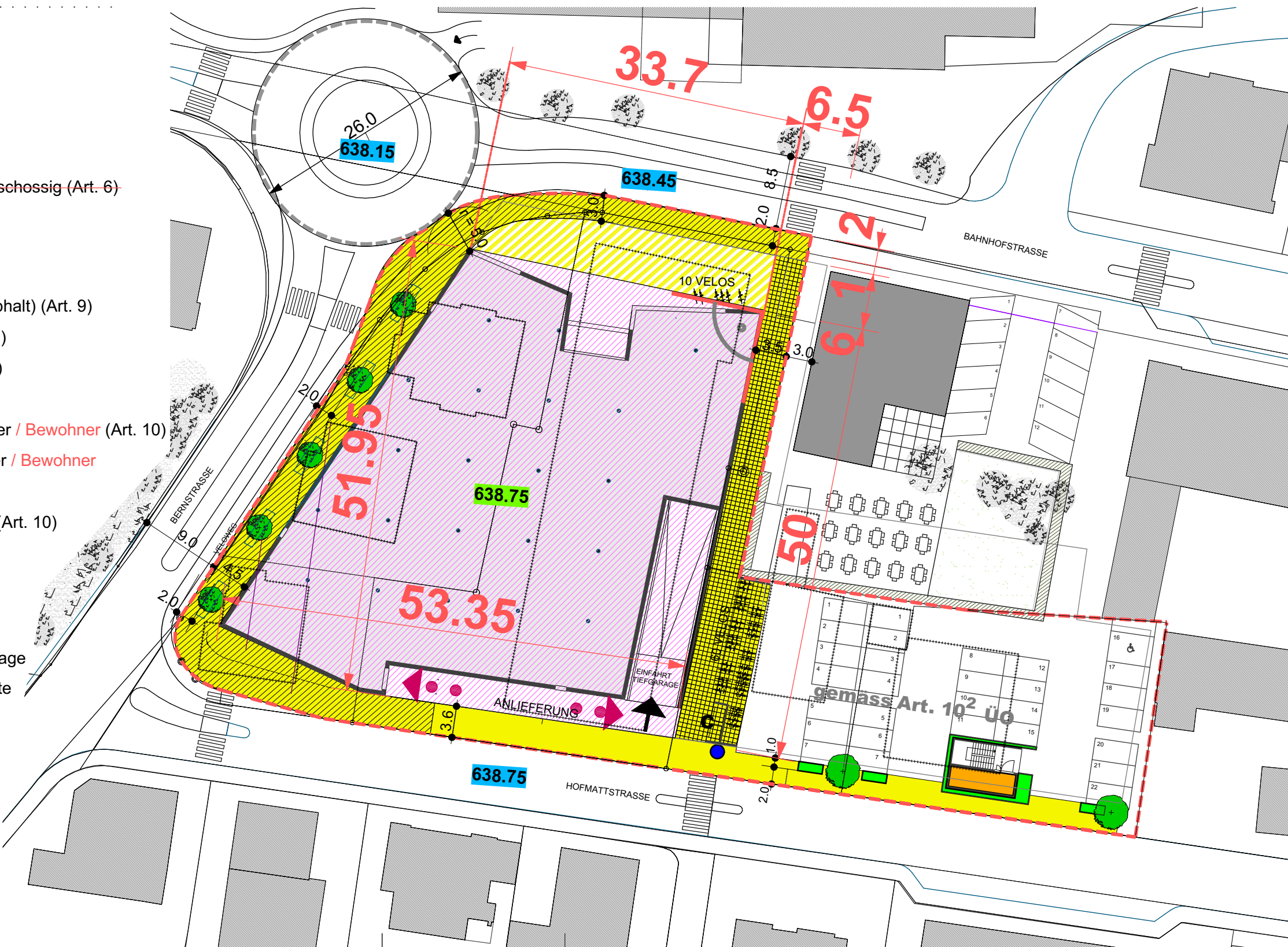
AUSSENRAUM

-  Baumreihe
 Hecke 1.20 m
 Begrünung max. 0.60 m Höhe
 Leuchstele
C Container
- } ungefähre Lage
 der Elemente

HINWEISE

- Kreisell projiziert (ø26 m)
- Fussgängerübergänge projiziert
- Trafo (eingegrünt)
- Parzellierung

Amtliche Vermessung (Stand: 30.11.2018)

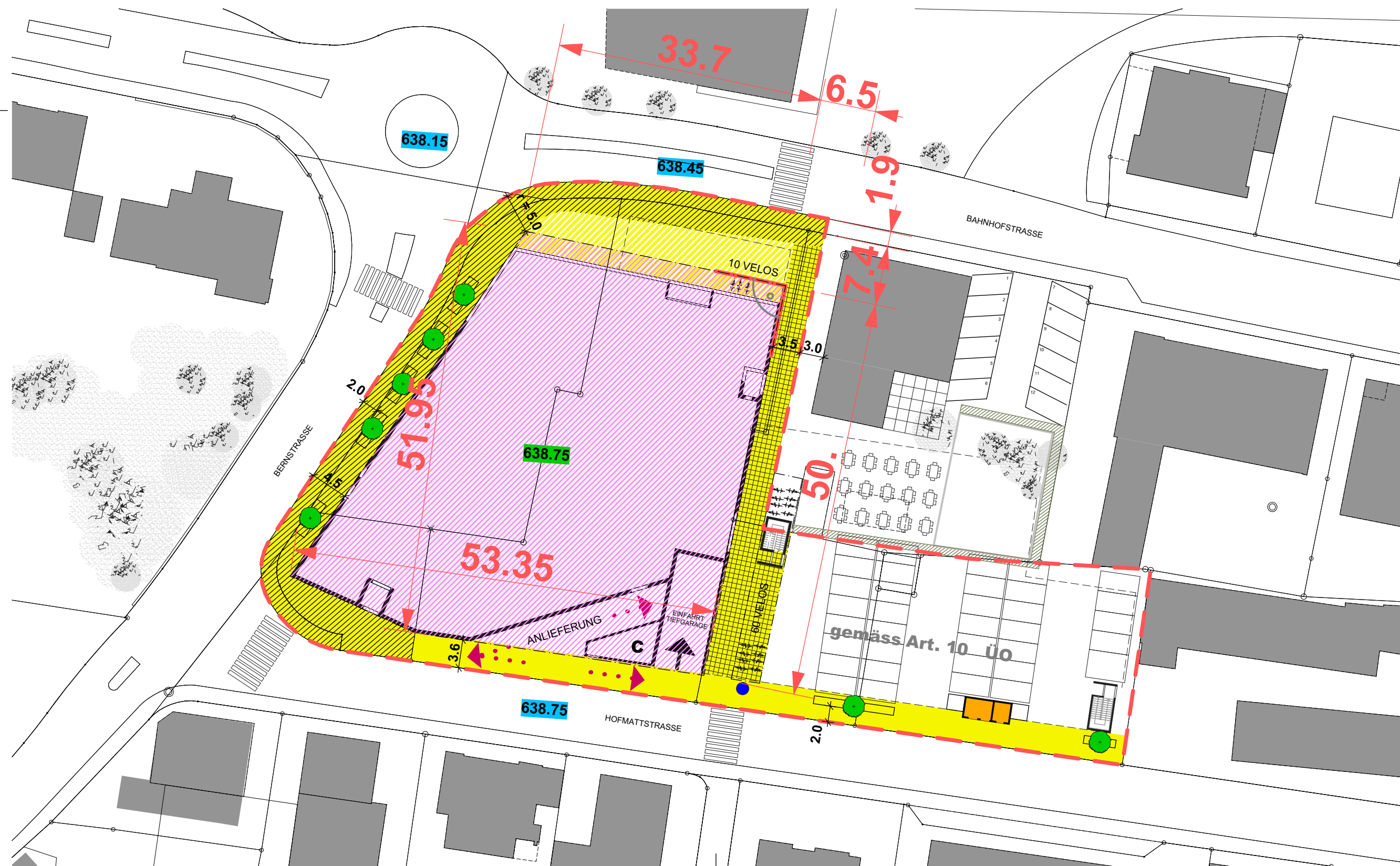


BISHER	NEU
1. Die Mitarbeiter sind nicht motiviert.	1. Die Mitarbeiter sind motiviert.
2. Die Mitarbeiter sind nicht engagiert.	2. Die Mitarbeiter sind engagiert.
3. Die Mitarbeiter sind nicht teamfähig.	3. Die Mitarbeiter sind teamfähig.
4. Die Mitarbeiter sind nicht kommunikativ.	4. Die Mitarbeiter sind kommunikativ.
5. Die Mitarbeiter sind nicht flexibel.	5. Die Mitarbeiter sind flexibel.
6. Die Mitarbeiter sind nicht proaktiv.	6. Die Mitarbeiter sind proaktiv.
7. Die Mitarbeiter sind nicht verantwortungsbewusst.	7. Die Mitarbeiter sind verantwortungsbewusst.
8. Die Mitarbeiter sind nicht lernfähig.	8. Die Mitarbeiter sind lernfähig.
9. Die Mitarbeiter sind nicht zielorientiert.	9. Die Mitarbeiter sind zielorientiert.
10. Die Mitarbeiter sind nicht zuverlässig.	10. Die Mitarbeiter sind zuverlässig.
11. Die Mitarbeiter sind nicht kreativ.	11. Die Mitarbeiter sind kreativ.
12. Die Mitarbeiter sind nicht innovativ.	12. Die Mitarbeiter sind innovativ.
13. Die Mitarbeiter sind nicht flexibel.	13. Die Mitarbeiter sind flexibel.
14. Die Mitarbeiter sind nicht proaktiv.	14. Die Mitarbeiter sind proaktiv.
15. Die Mitarbeiter sind nicht verantwortungsbewusst.	15. Die Mitarbeiter sind verantwortungsbewusst.
16. Die Mitarbeiter sind nicht lernfähig.	16. Die Mitarbeiter sind lernfähig.
17. Die Mitarbeiter sind nicht zielorientiert.	17. Die Mitarbeiter sind zielorientiert.
18. Die Mitarbeiter sind nicht zuverlässig.	18. Die Mitarbeiter sind zuverlässig.
19. Die Mitarbeiter sind nicht kreativ.	19. Die Mitarbeiter sind kreativ.
20. Die Mitarbeiter sind nicht innovativ.	20. Die Mitarbeiter sind innovativ.

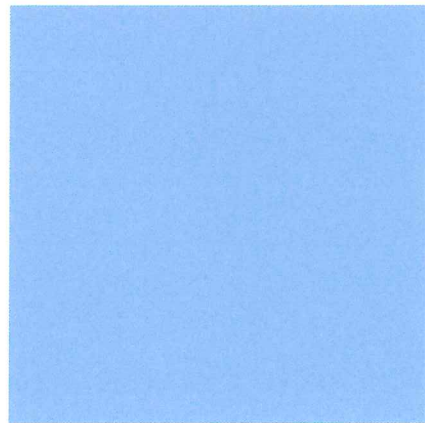
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Änderung im ordentlichen Verfahren nach BauG Art 58 ff.

Kantonale Vorprüfung	vom	10 Juli 2018 bis 14. März 2019.	Namens der Einwohnergemeinde	
Publikation im Amtsblatt	vom		Der Präsident:	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom			
Öffentliche Auflage	vom		Der Gemeindegeschreiber:	
	bis			
Erladigte Einsprachen	.		Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Huttwil,
Unerladigte Einsprachen	.		Der Gemeindegeschreiber:	
Rechtsverwahrungen	.			
Beschlossen durch den Gemeinderat:			Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	
			am:	



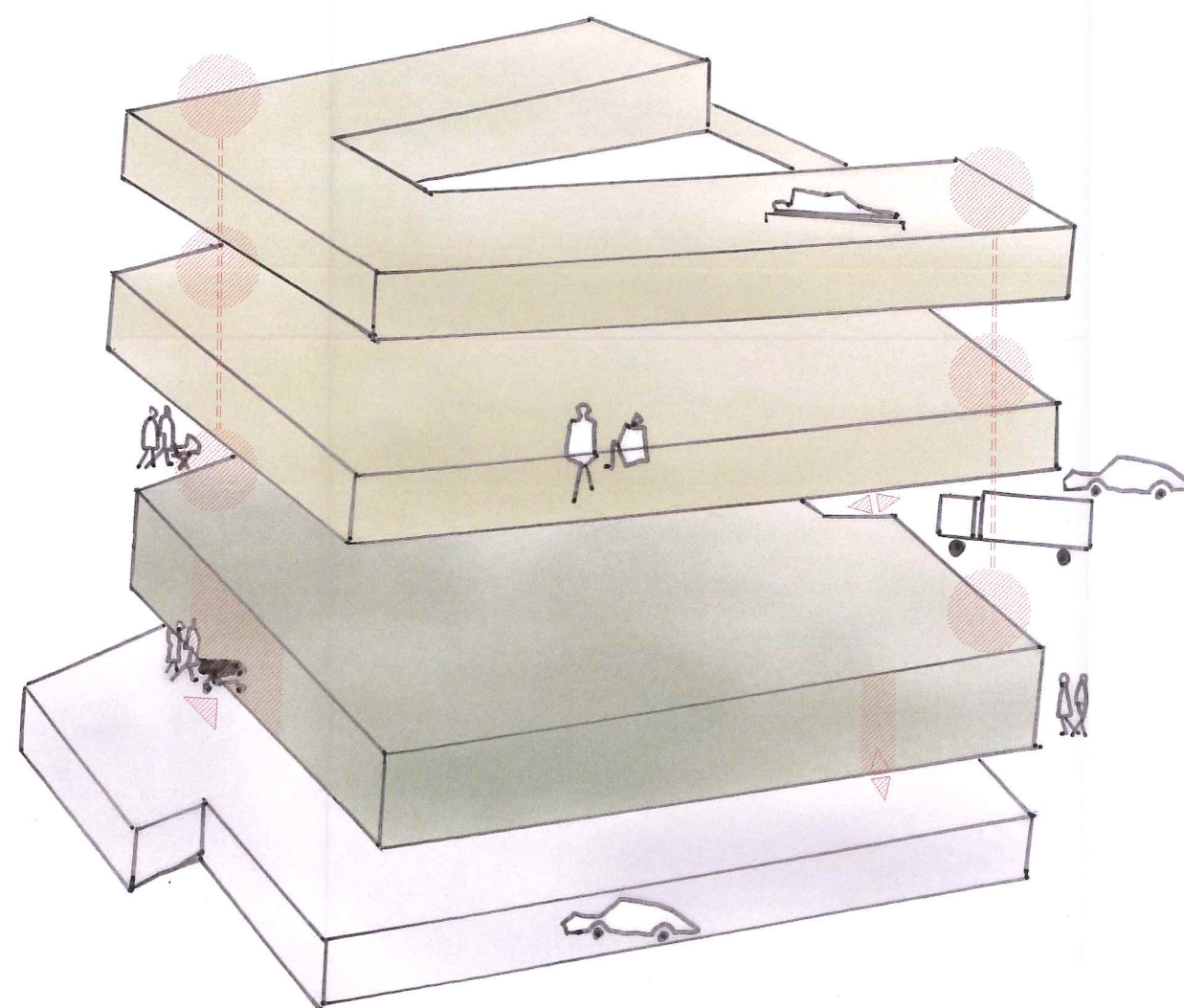
Teil C



Richtprojekt



Anpassung UeO ZPP 3 Bahnhofstrasse in Huttwil
Richtprojekt 23. August 2018



2. Obergeschoss

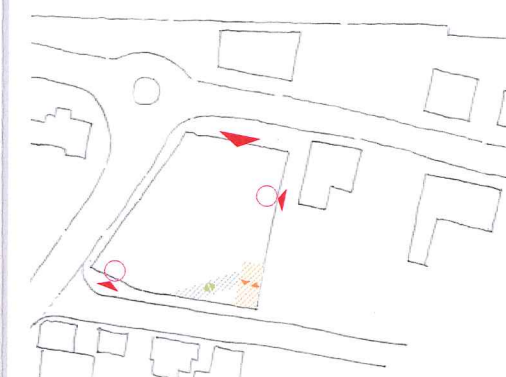
1. Obergeschoss

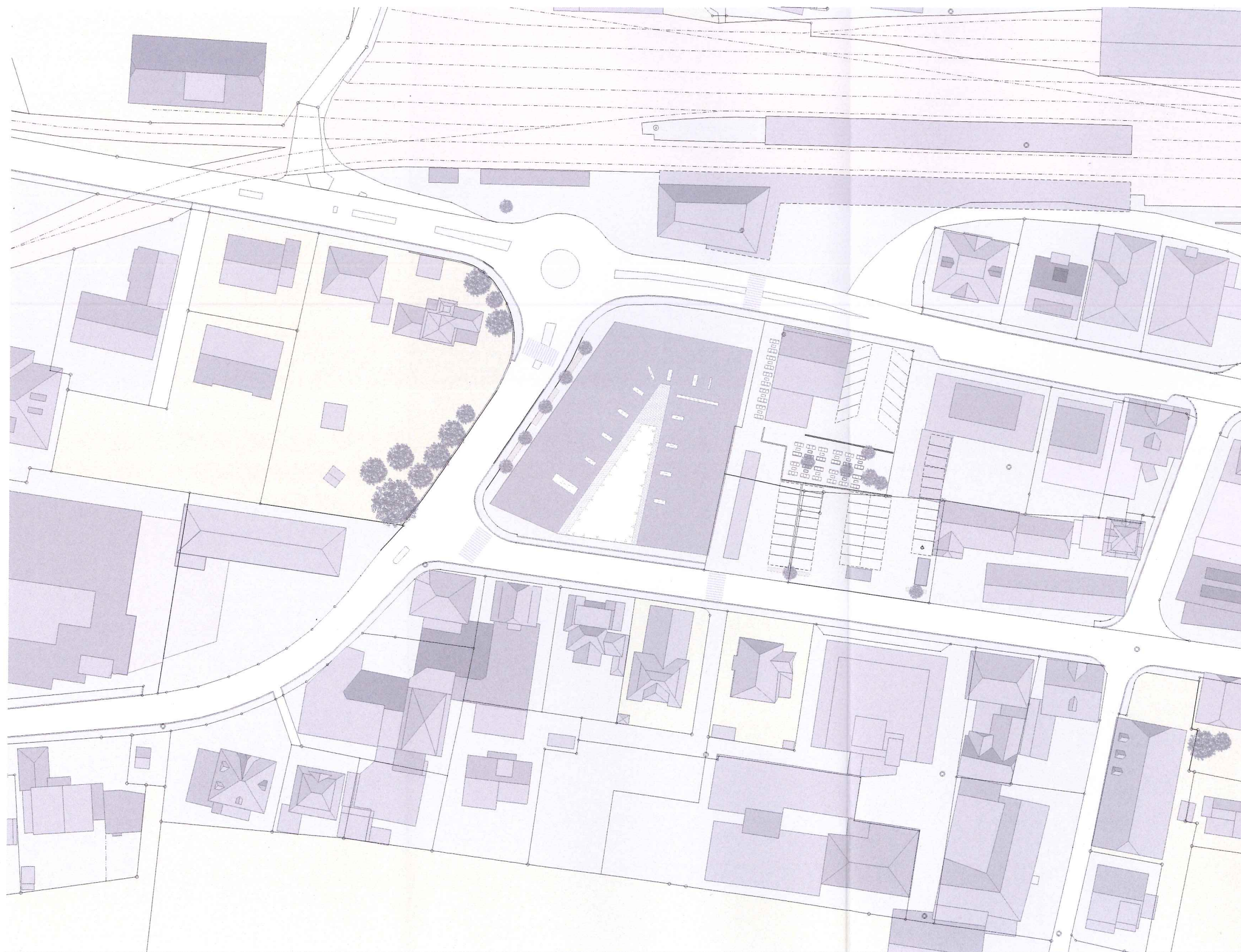
Erdgeschoss

Untergeschoss

Nutzungen / Erschliessung

- Wohnen
- Verkauf
- Parkierung
- Erschliessung





Situation | Umgebungsplan

0 10 20 40 1:1000



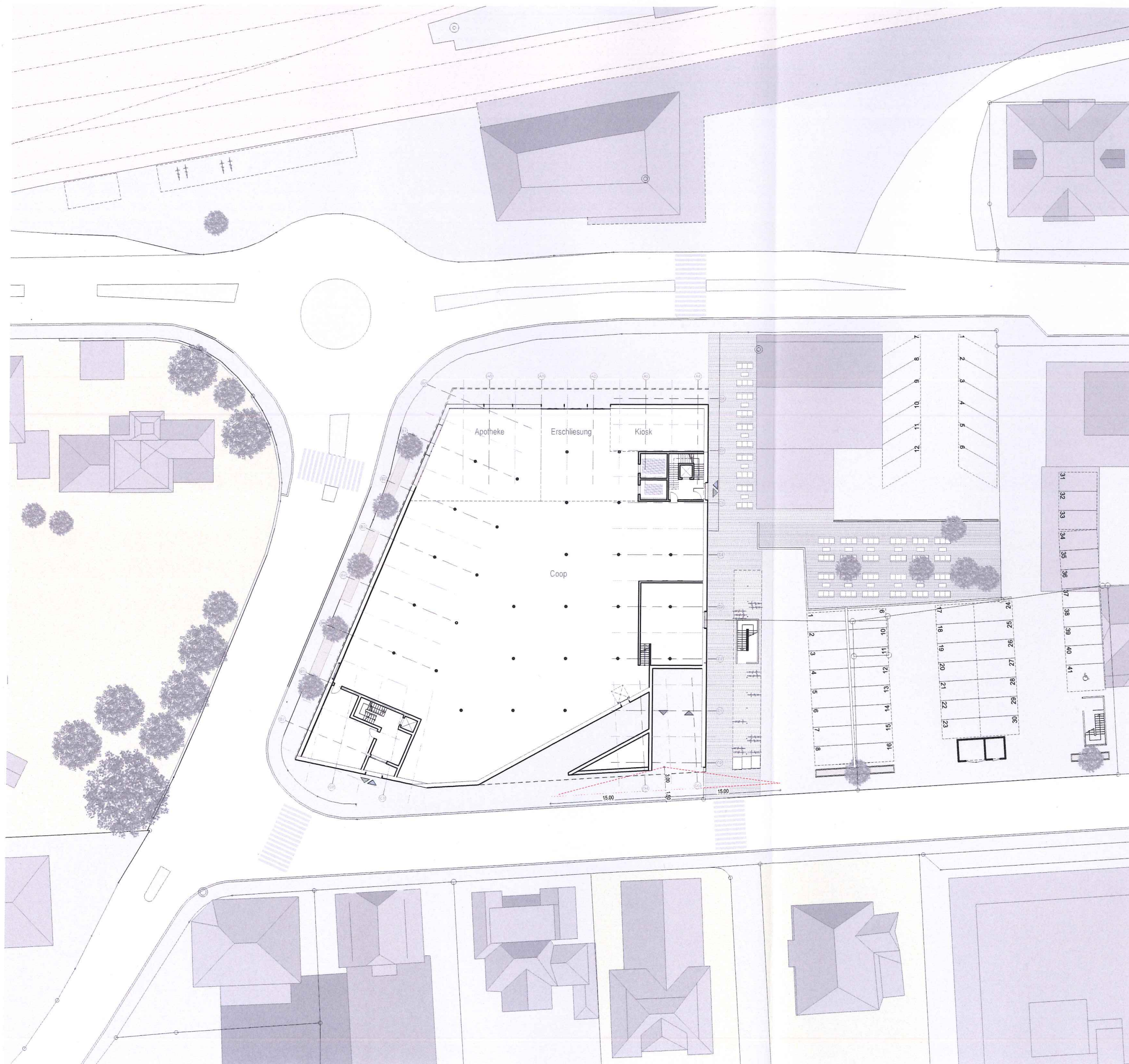
Grundrisse Untergeschoss

ESH / Technik / Keller > GF: 3'759 m²

Total 100 Parkplätze für Bewohner & Kunden

0 5 10 20 1:500





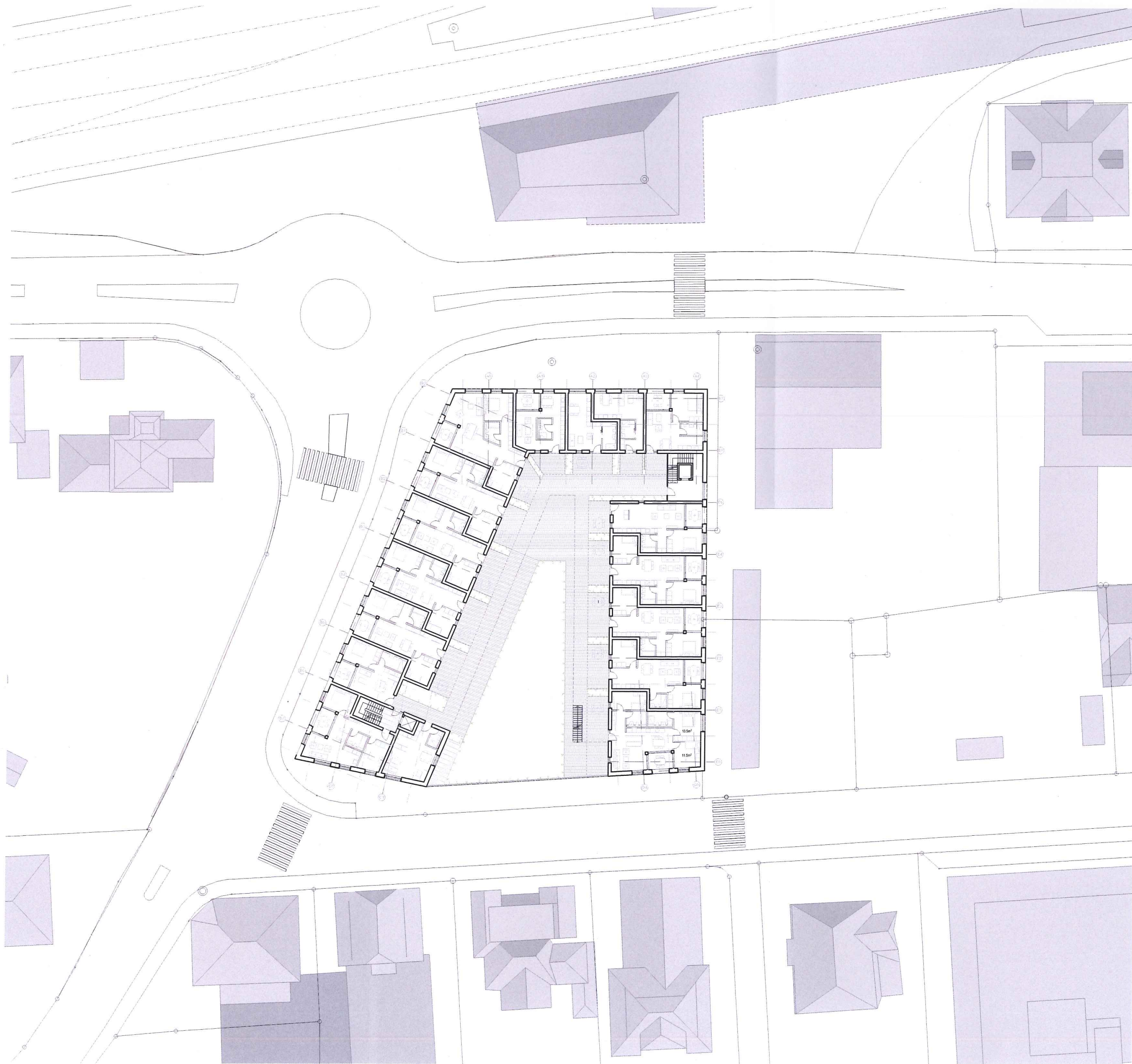
Grundrisse Erdgeschoss

Verkaufsgeschoss

> GF: 1'944 m²

0 5 10 20 1:500





Grundrisse 1. Obergeschoss

1. Obergeschoss

> GF: 1'368 m² inklusiv Loggias

0 5 10 20 1:500





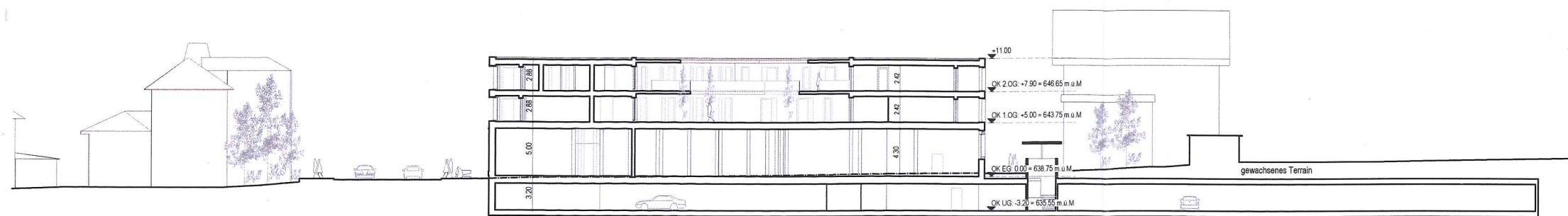
Grundrisse 2. Obergeschoss

2. Obergeschoss

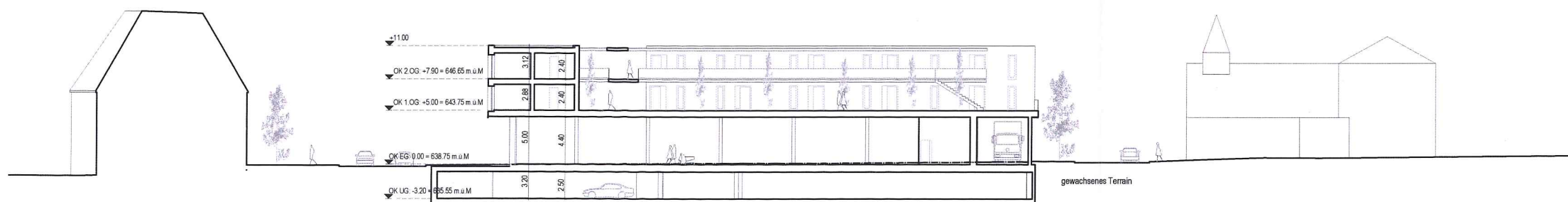
> GF: 1'368 m² inklusiv Loggias

0 5 10 20 1:500

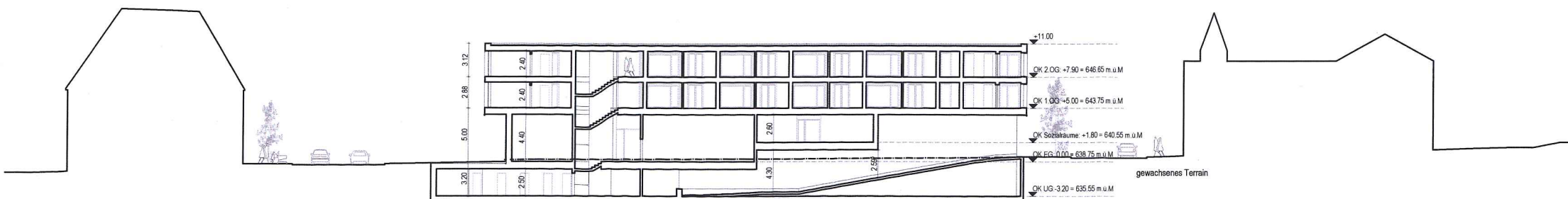




Querschnitt Q.1



Längsschnitt L.1

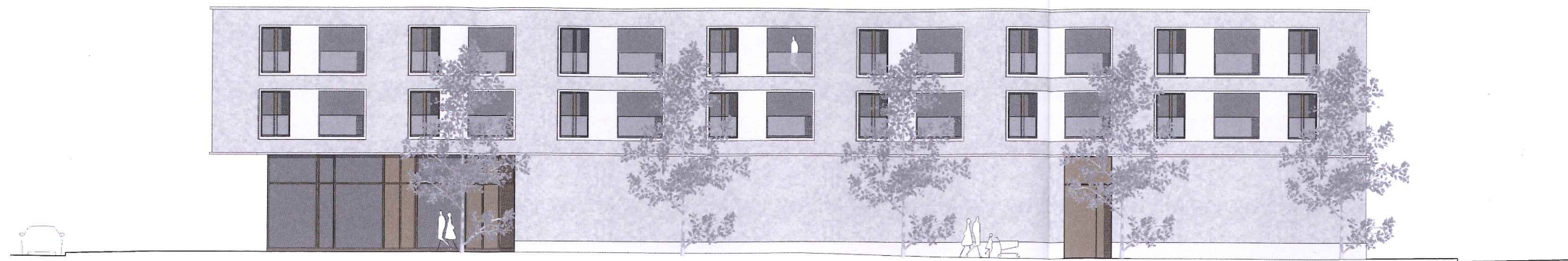


Längsschnitt L.2

Schnitte



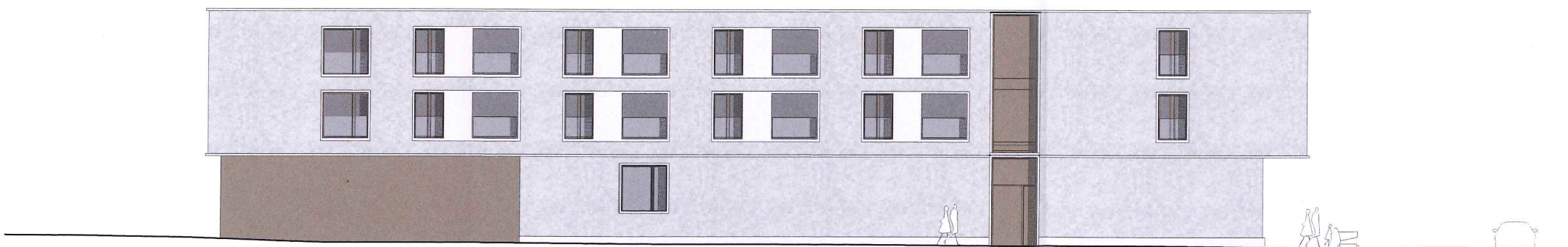
0 5 10 20 1:500



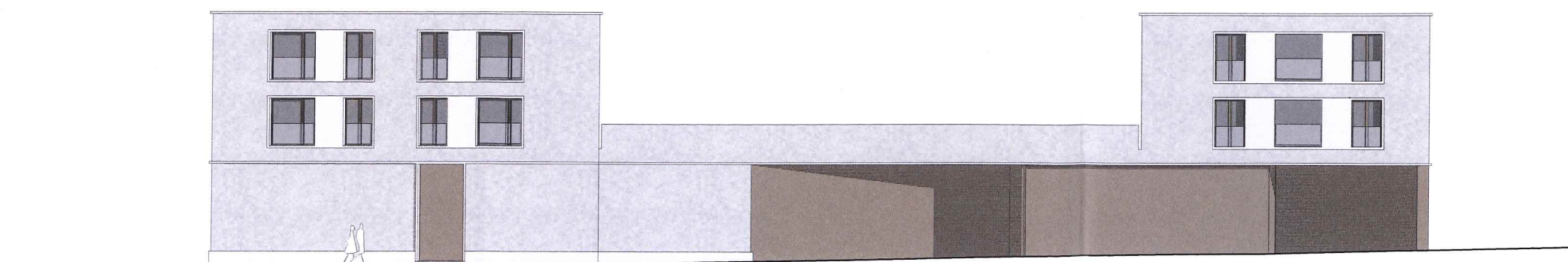
West Fassade



Nord Fassade

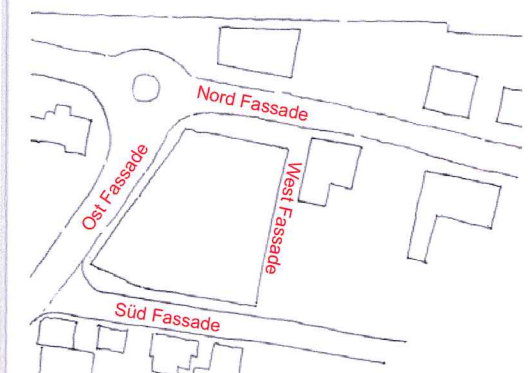


Ost Fassade



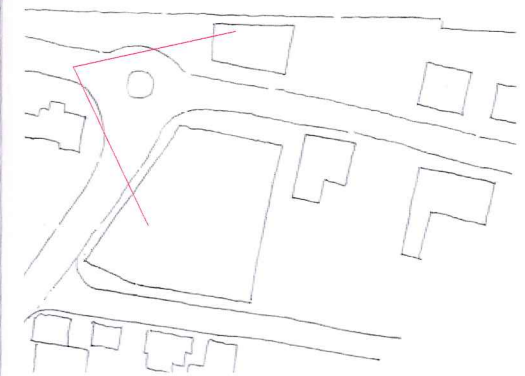
Süd Fassade

Fassade Variante Sockel dezent



0 5 10 1:250

Visualisierung vom Kreis



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Änderung im ordentlichen Verfahren nach BauG Art 58 ff.

Kantonale Vorprüfung	vom	10. Juli 2018 bis 14. März 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	18. April 2019
Öffentliche Auflage	vom	18. April 2019
	bis	20. Mai 2019

Erledigte Einsprachen .
Unerledigte Einsprachen .
Rechtsverwahrungen .

Beschlossen durch den Gemeinderat: 27. Mai 2019
Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Huttwil, 21. Mai 2019
Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung 25. Okt. 2019
am:

S. Fuchs

