

# Büren an der Aare: Überbauungsordnung Bielstrasse-Hägniweg und Baureglementsänderung

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Bestandteile:

- \_ Überbauungsplan
- \_ Überbauungsvorschriften
- \_ Änderung Baureglement Art. 34 Abs. 5 ZPP 4 Bielstrasse-Hägniweg
- \_ Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

**Kunde**  
M9 AG  
Mühlestrasse 9  
2540 Grenchen  
—  
**Datum**  
7. August 2018



## **Impressum**

---

### **Datum**

7. August 2018

---

### **Bericht-Nr.**

180807\_Bericht\_UeO\_Bielstrasse\_Haegniweg

---

### **Verfasst von**

Anne-Lene Mage, Silvio Zala

---

Basler & Hofmann West AG  
Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1  
CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 544 24 24

Bernstrasse 30  
CH-3280 Murten  
T +41 26 672 99 77

---

## **Verteiler**

---

EWG Büren a. A., AGR, M9 AG

# Inhaltsverzeichnis

---

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>                                                        | <b>1</b>  |
| <b>1. Ausgangslage, Ziele und Zweck</b>                                             | <b>2</b>  |
| 1.1 Ausgangslage                                                                    | 2         |
| 1.2 Ziel und Zweck der UeO                                                          | 3         |
| <b>2. Variantenstudie</b>                                                           | <b>3</b>  |
| 2.1 Ziel und Zweck der Variantenstudie                                              | 3         |
| 2.2 Workshopverfahren                                                               | 3         |
| 2.3 Akteure                                                                         | 4         |
| 2.4 Ergebnisse                                                                      | 4         |
| <b>3. Überbauungsordnung</b>                                                        | <b>5</b>  |
| 3.1 Grundlagen                                                                      | 5         |
| 3.1.1 Kantonaler Richtplan                                                          | 5         |
| 3.1.2 Baureglement                                                                  | 5         |
| 3.1.3 Landwirtschaftliche Kulturen                                                  | 6         |
| 3.1.4 Öffentlicher Verkehr                                                          | 6         |
| 3.1.5 Sachplan Veloverkehr Bern                                                     | 6         |
| 3.1.6 Strassenlärm                                                                  | 6         |
| 3.2 Ortsbauliches Konzept (Bestvariante) und Interessensabwägung                    | 6         |
| 3.2.1 Beanspruchung von Kulturland durch bodenverändernde Nutzung (Art. 11c/6 BauV) | 6         |
| 3.2.2 Ortsbauliches Gesamtkonzept                                                   | 6         |
| 3.2.3 Ausnutzung                                                                    | 8         |
| 3.2.4 Erschliessung                                                                 | 9         |
| 3.2.5 Freiräume                                                                     | 10        |
| 3.2.6 Gebäudetypologie                                                              | 11        |
| 3.2.7 Energieversorgung                                                             | 12        |
| 3.3 Vorschriften                                                                    | 12        |
| 3.4 Überbauungsplan                                                                 | 14        |
| <b>4. Geringfügige Änderung Artikel 34 Absatz 5 Baureglement</b>                    | <b>14</b> |
| <b>5. Verfahren</b>                                                                 | <b>15</b> |
| 5.1 Allgemein                                                                       | 15        |
| 5.2 Mitwirkung                                                                      | 15        |
| 5.3 Vorprüfung                                                                      | 15        |
| 5.4 Auflage I                                                                       | 17        |
| 5.5 Genehmigungsvorbehalte                                                          | 17        |
| 5.6 Auflage II                                                                      | 17        |

**Anhang 1 Variantenstudie: Ausschnitt**

**Anhang 2 Bestvariante**

**Anhang 3 Ausnützung: Gegenüberstellung AZ / GFZ**

**Anhang 4 Parkplätze: Anzahl und Variantenvergleich**

**Anhang 5 Ecke Bielstrasse-Hägniweg**

**Anhang 6 Sichtweitennachweise: Tiefgarage und  
Besucherparkplätze**

**Anhang 7 Notzufahrt**

**Anhang 8 Mitwirkung**

## Abkürzungsverzeichnis

|      |                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| AGR  | Amt für Gemeinde und Raumordnung                                                   |
| AUE  | Amt für Umweltkoordination und Energie                                             |
| AZ   | Ausnützungsziffer gemäss BauG bis 2017                                             |
| BauG | Baugesetz des Kt. Bern                                                             |
| BauR | Gemeindebaureglement von 1992                                                      |
| BauV | Bauverordnung des Kt. Bern                                                         |
| BewD | Bewilligungsdekret des Kt. Bern                                                    |
| BGF  | Bruttogeschossfläche                                                               |
| BMBV | Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen                            |
| BR   | Gemeindebaureglement nach OPR                                                      |
| BR   | Baureglement gemäss BMBV                                                           |
| DTV  | Durchschnittlicher täglicher Verkehr                                               |
| ES   | Empfindlichkeitsstufe                                                              |
| FIAS | Fachinstanz Altstadt Büren a. A.                                                   |
| GF   | Geschossfläche gemäss BMBV                                                         |
| GFZ  | Geschossflächenziffer gemäss BMBV                                                  |
| GH   | Gebäudehöhe gem. BauR von 1992 und Gesamthöhe gem. BMBV                            |
| ISOS | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung |
| KEnV | Kantonale Energieverordnung                                                        |
| LV   | Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr u.ä.)                                        |
| MIV  | Motorisierter Individualverkehr                                                    |
| OPR  | Ortsplanungsrevision                                                               |
| öV   | Öffentlicher Verkehr                                                               |
| PP   | Parkplatz                                                                          |
| UeO  | Überbauungsordnung                                                                 |
| ZPP  | Zone mit Planungspflicht                                                           |



## 1. Ausgangslage, Ziele und Zweck

### 1.1 Ausgangslage

Gebiet Hägniweg/Bielstrasse

Über dem zu überbauenden Gebiet Bielstrasse-Hägniweg in Büren a. A. besteht seit 1992 eine Zone mit Planungspflicht (ZPP), gem. Art. 34 Abs. 5 BauR. Das Gebiet geniesst eine vergleichsweise zentrale Lage mit 5 bis 15 min Fusswegverbindung zur Aare, zu Freizeiteinrichtungen, sozialen Einrichtungen und Bildungsstätten und zu Nahversorgungsmöglichkeiten im Stedtl. Das Gebiet weist eine Fläche von ca. 8'000 m<sup>2</sup> auf und ist von einem bestehenden alten Bauernhaus mit typischem seeländischen tiefgezogenem Krüppelwalmdach mit angrenzendem Obstbaumgarten charakterisiert.

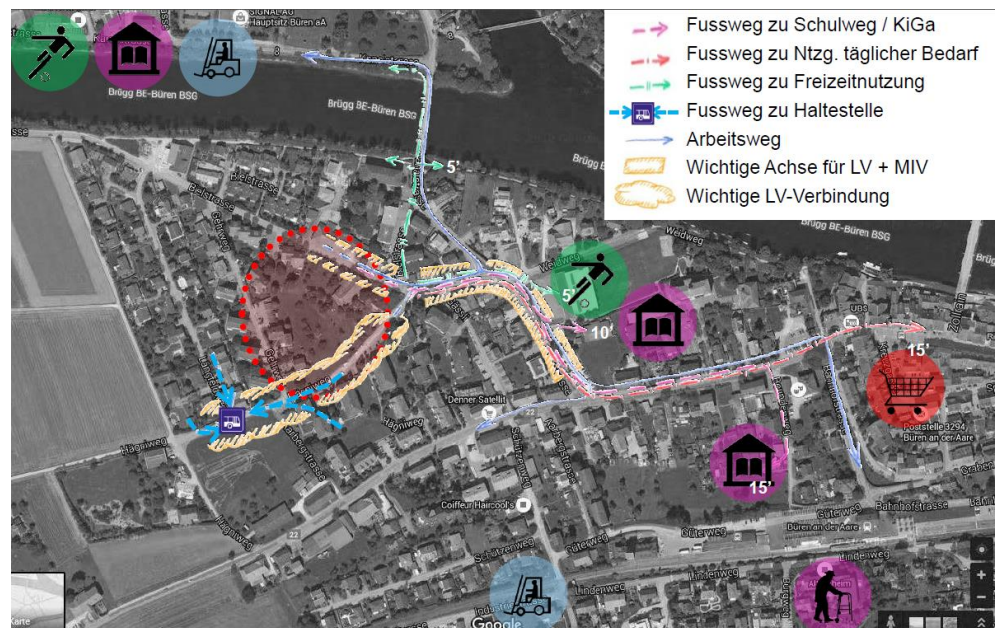


Abb. 1 Lage und Anschluss des Perimeters im Siedlungsgebiet



Abb. 2 Planungsperimeter

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsplanungsrevision und BMBV | Im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Büren a. A. führt Basler & Hofmann momentan die Ortsplanungsrevision durch, welche unter anderem eine Überarbeitung des Baureglements gem. BMBV umfasst. Ziel ist eine Genehmigung der OPR bis 2018. Die Genehmigung der Überbauungsordnung Bielstrasse-Häggiweg soll noch vor Genehmigung der OPR erfolgen. Auch für die Erarbeitung der UeO ist zwingend die Verordnung über einheitliche Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umzusetzen. |
| Baureglementsänderung         | Parallel zum UeO-Verfahren ist eine Änderung des Baureglements notwendig (Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Bauverordnung), da Nutzungsmass, Gebäudehöhe und Attikageschoss von den Vorgaben gem. Art. 34 Abs. 5 BauR abweichen und die BMBV umzusetzen ist.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ziel 1: ISOS Ortsbilder       | <b>1.2 Ziel und Zweck der UeO</b><br>Das Areal liegt in einem ISOS-Gebiet mit Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Angrenzende Ortsbildteile dürfen z.B. durch eine auffällige Höhenentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Ziel der UeO ist es eine ortsbildverträgliche Bebauung zu schaffen.                                                                                                                                    |
| Ziel 2: Interessenabwägung    | Es gilt die Interessen von Grundeigentümer und Gemeinde zu vereinen. Somit ist auf der einen Seite hochwertiger und gut vermietbarer Wohnraum zu schaffen und auf der anderen Seite eine ortsbildverträgliche Überbauung zu erstreben.<br>Aus diesem Grund wurde das Verfahren einer Variantenstudie gewählt, an welcher ein breites Spektrum der Betroffenen teilgenommen hat.                                                                                                                      |

## 2. Variantenstudie

### 2.1 Ziel und Zweck der Variantenstudie

Es wurden folgende Ziele für die Variantenstudie definiert:

- \_ Definition ortsbildverträglicher Kriterien für das Gebiet
- \_ Entwicklung von mehreren Varianten und Abwägung unterschiedlicher Möglichkeiten
- \_ Entscheid für eine Bestvariante als Grundlage der UeO

### 2.2 Workshopverfahren

Um die o.g. Ziele zu erreichen wurden Workshops durchgeführt. Somit wurden alle Beteiligten des Planungs- und Genehmigungsprozesses ab einer frühen Bearbeitungsphase involviert. Das Workshopverfahren ermöglicht den Meinungsaustausch und kontroverse Diskussionen. Dadurch wird ein gemeinsamer Konsens erreicht.

| Was                                                | Wann         | Ziele                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Startsitzung und Grundlagen                        | 25.11.2015   | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Kommunikation der Überbauungswünsche</li> <li>_ Einigung auf ein Genehmigungsverfahren gem. altem BauR</li> </ul>                                                       |
| Workshop I: Ortsbauliche Studie                    | 23. 02. 2016 | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Gemeinsame Definition ortschaftlicher Ziele</li> <li>_ Variantenbewertung gem. ortschaftlicher Ziele</li> <li>_ Einigung über bestes ortschaftliches Konzept</li> </ul> |
| Workshop II: Vertiefung der ortschaftlichen Studie | 14. 04. 2016 | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Bewertung von Varianten des besten ortschaftlichen Konzeptes</li> <li>_ Entscheid zur Bestvariante</li> <li>_ Festlegung der Grundsätze der UeO</li> </ul>              |

Tab. 1 Workshopverfahren

## 2.3 Akteure

| Institution   | Name               | Funktion                                    |
|---------------|--------------------|---------------------------------------------|
| Gemeinde      | Kurt Eggenschwiler | Bauverwalter                                |
|               | Walter Rey         | FIAS Fachinstanz Altstadt Büren an der Aare |
|               | Christoph Kuhn     | Präsident Bau- und Planungskommission       |
| Kanton        | Jean-Michel Vetter | Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)     |
| Bauherrschaft | Daniel Zumbach     | Grundeigentümer, Generalunternehmer         |
|               | Patric Pauli       | Architekt                                   |
| Ortsplaner    | Judith Rütsche     | Raumplanerin                                |
|               | Anne-Lene Mage     | Stadt- und Regionalplanerin                 |

Tab. 2 Involvierte Akteure

Mit dieser Gruppe war eine breite Interessensvertretung an den Workshops und Diskussionen vorhanden. Mit dem Involvieren aller Instanzen wird eine hohe Planungssicherheit angestrebt.

## 2.4 Ergebnisse

Als Ergebnis konnte über folgende Punkte eine Einigung getroffen werden:

- \_ Geeignetes ortschaftliches Gesamtkonzept
- \_ Geeignete erhöhte Ausnutzung und verträgliche Gebäudetypologien
- \_ Vielfältige Freiraumtypologien (Korrespondenz zwischen öffentlichen und privaten Flächen) und Integration umliegender ortschaftbildprägender Elemente, wie Obstbäume und Allee
- \_ Zentrale Erschliessung für MIV über Bielstrasse

Siehe Anhang

### 3. Überbauungsordnung

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan (2016) wird festgelegt, dass Büren an der Aare zum Raumtyp Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen gehört. Die Gürtel der Agglomerationen und die Schwerpunkte auf den Entwicklungsachsen übernehmen einen beträchtlichen Anteil des angestrebten Wachstums des Kantons. Das grosse Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen mittels Umnutzungen und Verdichtungen muss konsequent ausgeschöpft werden. Die Siedlungsqualität ist zu erhöhen, wobei urbane Akzente zu setzen sind. Landschaft und Erholungsräume in- und ausserhalb der Siedlung sind zu erhalten und aufzuwerten. Die UeO Bielstrasse-Häggiweg ist durch die Akquirierung unüberbauter Flächen im Siedlungsgebiet, die erstrebte hohe ortsbauliche Qualität sowie mittels der erhöhten Ausnutzung und grosszügigen Freiflächen richtplankonform.

##### 3.1.2 Baureglement

Art. 34 Abs. 5 Baureglement

*Die ZPP Nr. 4 „Bielstrasse-Häggiweg“ ist vorgesehen für eine konzeptionell einheitliche und zusammenhängende Mehrfamilienhausüberbauung mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen grösseren und kleineren Wohnungen. Nicht störende gewerbliche Nutzungen sind primär entlang der Bielstrasse anzuordnen.*

*Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 resp. Entlang der Bielstrasse die Stufe 3 gemäss Art. 42 LLSV (vgl. Anhang IV).*

*Bezüglich Mass der Nutzung gilt:*

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| <i>Wohnnutzung min.</i> | <i>70%</i>                      |
| <i>AZ min.</i>          | <i>0.5</i>                      |
| <i>AZ max.</i>          | <i>0.6 + max. 0.06 G-Bonus*</i> |
| <i>Geschosse</i>        | <i>3 + Dachausbau</i>           |
| <i>Gebäudehöhe</i>      | <i>9 m</i>                      |
| <i>* Gewerbebonus:</i>  | <i>s. Absatz 4</i>              |

*Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend und zudem so zu regeln, dass das Arealinnere autofrei bleibt.*

*Bezüglich Aussenräumen gelten die Bestimmungen von Absatz 3 sinngemäss.*

*Die Realisierung der Ueberbauung soll frühestens 1995 beginnen. Die zweite Ueberbauungshälfte kann nach einem mindestens dreijährigen Unterbruch in Angriff genommen werden.*

Baureglementsänderung

Für die Erarbeitung der UeO sind geringfügige Änderungen und Anpassungen des Baureglements bezüglich Ausnutzungsziffer / Geschossflächenziffer, Gebäudehöhe / Gesamthöhe, Attikaregelung und Planungshorizont notwendig.

Landwirtschaftliche Kulturen

**3.1.3 Landwirtschaftliche Kulturen**

Innerhalb des Perimeters befinden sich mehrere Objekte, namentlich Hochstammfeldobstbäume und eine Dauerwiese. Die Integration bzw. Wiederaufnahme dieser identifikationsbildenden Elemente in die neue Überbauung wurde geprüft und im ortsbaulichen Konzept aufgenommen.

Öffentlicher Verkehr

**3.1.4 Öffentlicher Verkehr**

Entlang des Hägniweges verkehrt eine Buslinie. Die zugehörige Haltestelle befindet sich an der Südgrenze des Perimeters. Deren Zugänglichkeit und Integration in das ortsbauliche Konzept wurden geprüft und berücksichtigt.

Sachplan Veloverkehr Bern

**3.1.5 Sachplan Veloverkehr Bern**

Das Planungsgebiet grenzt nördlich an eine Basisverbindung für Velo-Alltagsverkehr entlang der Bielstrasse. Das ortsbauliche Konzept verursacht keine Beeinträchtigung des Veloverkehrs.

Strassenlärm

**3.1.6 Strassenlärm**

Der Perimeter wird nordöstlich von der Bielstrasse begrenzt. Es handelt sich um eine Kantonsstrasse. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III wird gefordert. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Bielstrasse beträgt 2'000 – 3'000 Fahrzeuge. Gemäss DTV/ES-Auswertung können die Grenzwerte eingehalten werden.

**3.2 Ortsbauliches Konzept (Bestvariante) und Interessensabwägung**

Nachweis zur Beanspruchung von Kulturland

**3.2.1 Beanspruchung von Kulturland durch bodenverändernde Nutzung (Art. 11c/6 BauV)**

Da die betroffene Fläche zwar eingezont aber unbebaut ist, gilt sie als Kulturland. Folgende Massnahmen dienen als Nachweis zur Erfüllung der besonders hohen Nutzungsdichte:

- \_ Einstellhalle
- \_ Zentrale Erschliessung
- \_ Mehrgeschossige Bauten
- \_ Kompakte Baukörper
- \_ Nutzungsdichte Richtprojekt GFZo 1.23

Ortsbauliches Gesamtkonzept

**3.2.2 Ortsbauliches Gesamtkonzept**

Aus der Variantenstudie wurde die Bestvariante des ortsbaulichen Gesamtkonzeptes hergeleitet. Das Gesamtkonzept nimmt Bezug auf die physische Erscheinung der Strassenräume und die umliegende Bebauung. Die zwei grösseren Baukörper der Bielstrasse bilden ein ortsbauliches Pendant zum gegenüberliegenden massigen Bauernhaus. Der Strassenraum der Bielstrasse wird klar definiert. Gleichzeitig entsteht eine ortsbaulich stark definierte Abgrenzung zum Arealinneren. Die Haupteerschliessung des Perimeters erfolgt über die Bielstrasse, welche als überregionale Hauptverbindung dient. Der Tempo30-Häggiweg kann somit vom motorisierten Verkehr entlastet und hauptsächlich vom Langsamverkehr genutzt werden. Die keilförmige Stellung der Bauten ermöglicht eine Öffnung des Perimeters gegenüber dem verkehrsberuhigten

Hägniweg. Damit wird das offene Erscheinungsbild des Hägniweges wieder aufgenommen. Die an den Hägniweg angrenzende zentrale Freifläche lädt zur gemeinsamen Nutzung ein und unterstützt damit die ortsbauliche Öffnung gegenüber Hägniweg und dem angrenzenden Quartier. Diese Freifläche bietet Raum für unterschiedliche (halb-)öffentliche Nutzungen: von der grösseren Spielfläche bis zu einem zentralen Begegnungsort im Inneren des Areals. Zudem wird dem Bedarf an privaten Aussenräumen mit optimaler Südwest-Ausrichtung nachgekommen. Mittels klarer Nutzungszuweisung und Freiflächendefinitionen wird somit eine Vielfalt an öffentlichen und privaten Freiräumen geschaffen. Der ehemalige Bauernhofcharakter wird mittels gezielter Pflanzung von Obstbäumen und/oder Mittelstammbäumen wieder aufgenommen. Die bestehende Allee entlang der Bielstrasse wird aufgenommen und bis zur Ecke Bielstrasse-Hägniweg fortgeführt. Sie dient ebenfalls der Strassenraumdefinition. Die Ecke Bielstrasse-Hägniweg ist ein ortsbaulich markanter Punkt und wird mit einer entsprechenden Gestaltung gewürdigt. Alle Bauten haben ein einheitliches Höhenprofil, um der Überbauung eine ruhige und gleichförmige Wirkung zu geben.



Abb. 3 Ortsbauliches Gesamtkonzept (20.05.2016, M9 AG)

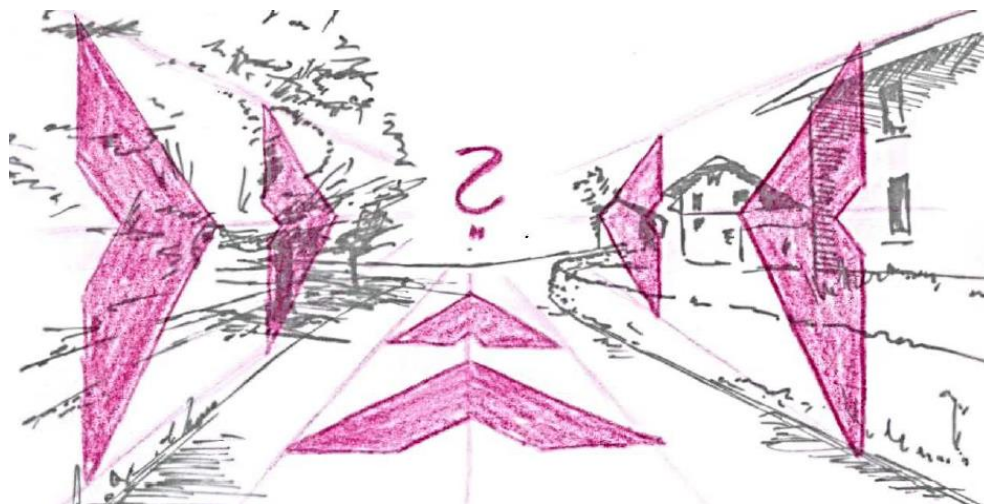


Abb. 4 Veranschaulichung der ortsbaulich markanten Ecke Bielstrasse-Hägniweg (aus Bielstrasse kommend mit Blickrichtung nach N auf den Perimeter)

### 3.2.3 Ausnutzung

Baugesetzrevision 2017

Seit 01.04.2017 sind das revidierte Baugesetz sowie die revidierte Bauverordnung des Kantons Bern in Kraft. Gemäss Art. 11c BauV wird für Büren a. A., Raumtyp Agglomerationsgürtel mit Entwicklungsachse, eine minimale GFZo von 0.7 gefordert. Die Ortsplanungsrevision von Büren a. A. ist noch nicht abgeschlossen. Demnach sind abgesehen von der vorliegenden Planung noch die alten Messweisen rechtsgültig. Zur vereinfachten Handhabung werden entsprechend GFZo und AZ vergleichend ermittelt. Rechtsgültigkeit erhält in Zukunft die GFZo.

Ausnutzungsziffer AZ

Gemäss Art. 24 BR 1992 gilt für die Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ)

Art. 93 BauV vom 06.03.1985. Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;

Geschossflächenziffer GFZ

Mit dem neuen BauG gem. BMBV wird das Mass der Ausnutzung anhand der oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) ermittelt (Art. 11c BauV). Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- \_ Hauptnutzflächen (HNF)
- \_ Nebennutzflächen (NNF)
- \_ Verkehrsflächen (VF)
- \_ Konstruktionsflächen (KF)
- \_ Funktionsflächen (FF)

Grenzwerte GFZo,  
Gegenüberstellung AZ und GFZo

Gemäss Art. 93 der ehem. Bauverordnung ergibt sich für das Richtprojekt eine AZ von 0.73.

Anhand des Richtprojektes werden folgende GFZ errechnet:

- \_ GFZ inkl. Einstellhalle und UGs: 1.23
- \_ GFZo (exkl. Einstellhalle und UGs der Baufelder A1-B1, inkl. UGs der Baufelder B2 und B3 (da im Schnitt > 1.2m über dem gewachsenen Terrain): 0.81
- \_ GFZo (exkl. Einstellhalle und UGs): 0.73

Aus dem Richtprojekt und aus den gesetzlichen Vorgaben (Art. 11c/3 BauV) werden die GFZo min und GFZo max. begründet:

- \_ GFZo min. 0.7
- \_ GFZo max. 1.4

Siehe Anhang

Erschliessungssystem

### 3.2.4 Erschliessung

Die Bielstrasse hat für Büren a. A. die Funktion einer überregionalen Hauptverbindung inne. Sie dient dem MIV der Arealüberbauung als Anschluss zur Haupteerschliessung. Dank der zentralen Erschliessung bleibt das arealinterne Gebiet frei vom Verkehr. Der Hägniweg (Tempo 30) kann somit entlastet werden. Er dient möglichst der Langsamverkehrerschliessung des Areals. Somit kann seine Funktion als Quartiersstrasse mit Aufenthaltsqualität entgegengekommen werden. Die arealinterne Erschliessung erfolgt über ein Fuss- und Velowegnetz. Für das Abstellen von Velos sind vor den Baukörpern Velounterstände vorgesehen.

Parkierung

Die Parkplätze für die Bewohnenden des Gebiets werden in einer Tiefgarage zusammengefasst. Besucherparkplätze kommen oberirdisch und unterirdisch neben der Tiefgarageneinfahrt auf der zentralen Erschliessungsfläche zum Liegen. Die Lage der oberirdischen Besucherparkplätze wurde mit Hilfe eines Variantenvergleichs untersucht (siehe Anhang). Die Bandbreite der Anzahl Abstellplätze für das Bauvorhaben liegt zwischen 25 und 98 PP. Die Berechnung der Bandbreite der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Velos und Motorfahräder richtet sich nach Art. 49 – 56 BauV und nach dem zugehörigen Leitfaden des AGR (siehe Anhang).

Zentrale Erschliessungsfläche

Die zentrale Erschliessungsfläche dient der Abwicklung des arealverursachten motorisierten Verkehrs (Zufahrt Einstellhalle, Parkierung für Besucher, Kehrachtsammelstelle) und hält das Arealinnere damit frei vom motorisierten Verkehr. Die zentrale Erschliessungsfläche dient aber auch der Erschliessung durch Langsamverkehr (Zufussgehende und Velofahrende) mit direkter Verbindung zu arealinternen Aufenthaltsflächen, wie der grösseren Spielfläche und dem Begegnungsort.

Die detaillierte Ausgestaltung der Erschliessungsfläche ist abhängig von der Anzahl und Anordnung der Besucherparkplätze, Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sowie exakte Lage und Dimension der Kehrachtsammelstelle. (Nachweis zu möglichem PP-Arrangement in Anhang)

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sichtweitenachweise        | <p>Da die zentrale Erschliessung über die Kantonsstrasse erfolgt, wurden entsprechende Sichtweitenachweise erbracht (siehe Anhang). Der Nachweis dient als Orientierung und wurde anhand des Richtprojektes vom 20. Mai 2016 definiert. Die maximale Zufahrtsgeschwindigkeit auf der Bielstrasse beträgt 50 km/h. Im Bereich des Perimeters ist das Querprofil der Strasse vergleichsweise gering, ohne Markierungen jedoch wenig befahren. Aus diesen Gründen wurde eine Knotensichtweite von 60 m festgelegt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Notzufahrt                 | <p>Zur Erreichbarkeit der Baubereiche B1-B3 für Rettungsfahrzeuge wurden mehrere Optionen geprüft:</p> <p>Variante A, Plan 05 – Durchfahrt vom Hägniweg auf den Hägniweg wurde verworfen, da B3 suboptimal erreicht werden kann. Um den Aussenraum gestalterisch zu beruhigen wird auf den Fuss- und Veloweg nördlich der Spielfläche verzichtet. Somit entfällt auch die Möglichkeit dort mit rettungsfahrzeugen zu verkehren.</p> <p>Variante B, Plan 04 – Wendemöglichkeit auf dem Begegnungsort wurde nach Rücksprache mit der Feuerwehr Büren verworfen, um eine optimale Nutzung des Begegnungsortes für Anwohnende zu ermöglichen.</p> <p>Variante C, Plan 06 – Durchfahrt von der Bielstrasse auf den Hägniweg oder umgekehrt ist umzusetzen. Die Feuerwehr Büren spricht sich für diese Variante aus. Es wurden Sichtweitenachweise nach VSS 640 273a und Schleppkurvenachweise mittels LKW-Typ 9.40m Länge erbracht, um Sicherheit und Machbarkeit der Rettungswege sicherzustellen (siehe Anhang). Die entsprechenden Fahrbereiche und Aufstellungsorte sind im Baubewilligungsverfahren und in Absprache mit der Feuerwehr festzulegen.</p> |
| Hauptkehrrechtsammelstelle | <p>Die Hauptkehrrechtsammelstelle grenzt an die Haupteerschliessungsfläche an und ist somit über die Bielstrasse erreichbar. Somit sind ausreichend Rangiermöglichkeiten für Kehrrechtlastwagen gewährleistet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                            | <h3>3.2.5 Freiräume</h3>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zentraler Bereich          | <p>Die Anordnung der Baukörper ermöglicht einen arealinternen zentralen Bereich. Dessen Kubatur öffnet sich gegenüber dem verkehrsberuhigten Hägniweg. Der zentrale Bereich dient hauptsächlich der öffentlichen Nutzung und der Erschliessung des Areals. Entsprechend kommen dort eine Grössere Spielfläche sowie ein Begegnungsort zu liegen. Auch das Langsamverkehrsnetz und die Notzufahrt werden im Rahmen des zentralen Bereiches geregelt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Begegnungsort              | <p>Im zentralen Bereich des Areals liegt ein Begegnungsort. Er dient als Ort für Aufenthalt und Treffpunkt der Anwohnenden. Die dreieckige Form korrespondiert mit der Ecke Bielstrasse-Hägniweg und unterstützt die Identifikation für die Anwohner des Areals.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Grössere Spielfläche       | <p>Auf dem Areal werden ca. 50 Wohnungen errichtet. Gemäss Art. 46 BauV muss bei 40 und mehr Familienwohnungen eine grössere Spielfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> erstellt werden. Die zentrale Lage der Spielfläche ermöglicht einen optimalen Bezug zum Hägniweg und zur arealinternen Bebauung (siehe Anhang).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Private Aussenbereiche    | Vor jedem Baukörper sind private Bereiche vorgesehen. Diese sind so festgelegt, dass eine Privatsphäre und die Besonnung von mittags bis abends gewährleistet sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ecke Bielstrasse-Häggiweg | <p>Bei der Ecke Bielstrasse-Häggiweg handelt es sich um eine öffentliche Kleinfläche. Sie ist eine Besonderheit für das Areal und gilt als städtebaulicher Knotenpunkt, da sämtliche Strassen und Wege hierher führen. Diese Ecke übernimmt die Funktion eines Eingangs ins gesamte Areal und in die T30-Zone (Häggiweg). Bei Wiederaufnahme der Dreiecksform vom arealinternen Begegnungsort, kann die Ecke Häggiweg das städtebauliche Konzept unterstreichen und auf ein einheitliches Bebauungsbild deuten. Die Ecke kann kleinräumig aber klar erkennbar ausgestaltet werden. Ihre Aufenthaltsqualität spielt gegenüber seiner räumlichen Funktion eine eher untergeordnete Rolle. Sie ist öffentlich zugänglich und dient bei Bedarf als Aufenthaltsbereich.</p> <p>(Siehe Anhang: Erste Vorschläge zu Gestaltungsmöglichkeiten)</p>                                                                                                                                     |
| Baumallee                 | Die vorhandene Baumallee an der Bielstrasse wird bis zur Ecke Bielstrasse/Häggiweg fortgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Arealbepflanzung          | Der gegenwärtige Obstbaumcharakter des Areals wird aus ortsbaulichen Gründen berücksichtigt und in die Planung aufgenommen. Künftige Baumpflanzungen können in kleinen Gruppen mittels Klein- bis Mittelstammbäumen erfolgen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gebäudetypologie          | <p><b>3.2.6 Gebäudetypologie</b></p> <p>Es werden zwei Gebäudetypen mit einheitlichem Höhenprofil vorgesehen. Sie unterscheiden sich in der Gebäudelänge. Die zwei grösseren Baukörper an der Bielstrasse nehmen das Erscheinen des gegenüberliegenden massigen Bauernhauses auf und dienen sowohl einer gut definierten Abgrenzung zum Arealinneren als auch als Lärmriegel. Die drei kleineren Gebäudetypen im Südwesten des Areals nehmen die Volumetrie des angrenzenden Einfamilienhausgebietes wieder auf. Während die Baukörper der Bielstrasse entsprechend ihrer gut angeschlossenen und sichtbaren Lage allein durch ihre massigere Volumetrie repräsentativer wirken, ermöglichen die drei kleineren Gebäude entsprechend ihrer zurückgezogenen Lage mehr Privatsphäre. Beide Baureihen definieren klar einen öffentlichen arealinternen Bereich. Somit werden eine Einheitlichkeit der Arealbebauung sowie eine Integration zur umliegenden Bebauung erreicht.</p> |
| Wohnungen                 | <p>Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Anzahl Wohneinheiten wird eine durchmischte Überbauung mit einem ausgewogenen Angebot an Familien- und Kleinwohnungen angestrebt. Um die örtlichen Vorteile für ein qualitativ hochwertiges Wohnen zu nutzen, sind die Attika-Wohnungen zum privaten Aussenbereich ausgerichtet, so dass optimale Besonnung, Ruhe und Privatsphäre gewährleistet werden können. Eine entsprechende Anpassung der Attikaregelungen ist notwendig.</p> <p>Siehe Anhang</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 3.2.7 Energieversorgung

Wärmeverbund Büren a. A.

Gemäss Kommunalem Energierichtplan der Gemeinde Büren a. A. wird der vorliegende Planungssperimeter als Eignungsgebiet für Erdwärmenutzung deklariert (Energieträger Grundwasser).

Seit in Krafttreten des Kommunalen Energierichtplanes 2014 hat sich die Energieversorgungssituation in Büren geändert. Ein neuer Wärmeverbund u.a. mit Anschluss des Gebietes Beunde und dem Schulareal ist in Planung. Energieträger ist Holz. Nachbarliegenschaften des Planungssperimeters werden an den Wärmeverbund angeschlossen. Die erforderlichen Leitungen liegen somit innerhalb des Planungssperimeters. Die vorliegende Infrastruktur soll genutzt werden, um den Planungssperimeter an den Wärmeverbund anzuschliessen.

### 3.3 Vorschriften

Art. 4 Ergänzendes Recht

Die UeO wurde gemäss den Vorschriften des BauR von 1992 erarbeitet, wird jedoch auch nach dem neuem BR (gemäss BMBV) anwendbar sein. (vgl. Kapitel Ausgangslage)

Art. 5 Art der Nutzung

Da die Untergeschosse in den Baubereichen B2 und B3 im Mittel bis zu 1.7m über die Fassadenlinie hinausragen können, soll ausgeschlossen werden, dass Wohn- oder Gewerbenutzungen realisiert werden können. (vgl. Erläuterung zu Art. 8 UeV)

Art. 6 Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung ist gemäss BauR von 1992 mittels AZ definiert. Gemäss revidierter BauV ist das Nutzungsmass mittels GFZo zu definieren. Im BR wird entsprechend die minimale und maximale GFZo definiert, während in den UeO-Vorschriften die maximal **wie auch die minimal** zulässige Geschossfläche je Baubereich nach BMBV festgehalten wird. **Die minimal zulässige Geschossfläche (GF) je Baubereich entspricht den Anforderungen der minimalen GFZo von 0.7 gem. Art. 11c/3 BauV:**

| Baubereich | minimale GF          |                 |                      |                   |                      |
|------------|----------------------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| A1         | 1'550 m <sup>2</sup> |                 |                      |                   |                      |
| A2         | 1'550 m <sup>2</sup> |                 |                      |                   |                      |
| B1         | 1'000 m <sup>2</sup> |                 |                      |                   |                      |
| B2         | 1'000 m <sup>2</sup> |                 |                      |                   |                      |
| B3         | 1'000 m <sup>2</sup> |                 |                      |                   |                      |
|            |                      | <b>Total GF</b> | 6'100 m <sup>2</sup> | <b>Landfläche</b> | 8'875 m <sup>2</sup> |
|            |                      |                 |                      | <b>GFZo</b>       | 0.7                  |

Art. 7 Baubereiche

Als unterirdische Bauten gelten auch Unterniveaubauten.

Art. 8 **Referenzpunkte** und Anzahl Vollgeschosse

Gemäss Art. 20 BauR von 1992 wird die Gebäudehöhe in den Fassadenmitten vom gewachsenen Boden gemessen. Die Gesamthöhe gemäss Art. 14 BMBV hingegen ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf das massgebende Terrain. Um eine Abstimmung zwischen dem BauR 1992 und dem neuen BR gem. BMBV zu gewährleisten, wird die Kote **oberer Referenzpunkt** (gemessen höchster Punkt Dachkonstruktion inkl. Attika, **exkl. Dachaufbauten**) **sowie die Kote unterer Referenzpunkt (gemessen Oberkant fester Boden Erdgeschoss)** angegeben.

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | <p>Die zulässigen Abweichungen von +/-0.5m sind von einem vergleichsweise hohen Grundwasserspiegel und der Geländemorphologie abhängig.</p> <p>Grundwasserspiegel und Geländemorphologie sind ausschlaggebend für die angehobenen Untergeschosse in den Baubereichen B2 und B3.</p>                                                                                                                                                          |
| Art. 9 An- und Kleinbauten                                 | <p>An- und Kleinbauten sind gemäss Art. 6 Abs. 1 Bstb. A BewD definiert. In diesen Bereichen können Kleinbauten wie gedeckte Velounterstände und bei Bedarf Kehrichtsammelstellen, erstellt werden. Von dort aus kann der Kehricht z.B. vom Hauswart zur zentralen Sammelstelle gebracht werden, wenn das Müllfahrzeug kommt.</p>                                                                                                            |
| Art. 11 Fassadenflucht                                     | <p>Die Pflicht zur Errichtung der Fassaden in einer Flucht sichert ein ruhiges, einheitliches und gut gefasstes Strassenbild. Zugleich kann ein gewisser Spielraum gewahrt werden, der es ermöglicht im Rahmen des Baugesuchs auf besondere Platzverhältnisse im engen Raum zu reagieren (wie etwa mittels platzintensiven behindertengerechten Rampen). Aus diesem Grund wird auf eine Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht verzichtet.</p> |
| Art. 14 Begegnungsort                                      | <p>Der arealinterne Begegnungsort übernimmt als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität eine wichtige sozialräumliche Funktion, da er Identifikation und Zusammenhalt der Bewohnenden fördern soll. Zudem dient er als Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge.</p>                                                                                                                                                                          |
| Art. 15 Ecke Bielstrasse-Häggiweg                          | <p>Im Gegensatz zum Begegnungsort, hat die Ecke Bielstrasse-Häggiweg vor allem eine bauliche Funktion zu erfüllen. Sie stellt einen wichtigen räumlichen Blickpunkt und Eingang in das Quartier dar und ist entsprechend zu gestalten (siehe Kapitel Freiräume).</p>                                                                                                                                                                         |
| Art. 16 Gemeinsame Grünbereiche und private Aussenbereiche | <p>Die privaten Aussenbereiche ermöglichen eine individuelle Privatsphäre. Jedoch soll mittels Einschränkung derer Einfriedungsmöglichkeiten eine Abschottung verhindert werden. Eine einheitliche Gestaltung, z.B. mittels gleicher Materialisierung soll zu einer ruhigen und zusammengehörenden Ensemblewirkung beitragen.</p>                                                                                                            |
| Art. 17 Baumallee und Arealbepflanzung                     | <p>Bei Pflanzung der Baumallee ist auf die erforderlichen Sichtweiten der Tiefgaragenein- und Ausfahrt sowie die Ein- und Ausfahrt der Besucherparkplätze und die Gestaltung der Ecke Bielstrasse-Häggiweg Rücksicht zu nehmen.</p>                                                                                                                                                                                                          |
| Art. 18 Terraingestaltung                                  | <p>Das Terrain darf nicht wesentlich verändert werden, d.h. die Geomorphologie des Areals muss ablesbar bleiben. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird ein Spielraum bei der Terraingestaltung akzeptiert.</p> <p>Um das Bild einer einheitlichen Überbauung nicht zu gefährden, sind sichtstörende oder arealzerschneidende Elemente nicht gestattet.</p>                                                                             |
| Art. 19 Zentrale Erschliessung                             | <p>Eine kurze Variantenstudie zur Anordnung der Besucherparkplätze befindet sich im Anhang.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Art. 22 Provisorischer  
freizuhaltender Sichtbereich

Der freizuhaltende Sichtbereich wurde provisorisch anhand des Richtprojektes festgelegt. Der definitive freizuhaltende Sichtbereich ist von der Lage der Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage und Besucherparkplätzen abhängig. Er ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abschliessend zu definieren und zu berücksichtigen (siehe Anhang).

Art. 26  
Hauptkehrrechtsammelstelle

Aus Gründen der Geruchsbelästigung und zum Schutz vor Witterung, Ungeziefer und Tieren ist die Hauptkehrrechtsammelstelle zu überdachen.

### 3.4 Überbauungsplan

Baumallee und Arealbepflanzung

~~Die schematische Lage~~ Die Fläche der Baumallee an der Bielstrasse überschneidet sich aus Lesbarkeitsgründen mit dem freizuhaltenden Sichtbereich. Die konkrete Lage der Ein- und Ausfahrt der Besucherparkplätze und der Tiefgarage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Somit kann der definitive freizuhaltende Sichtbereich ebenfalls erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Die Alleepflanzung ist innerhalb des freizuhaltenden Sichtbereiches nicht zulässig. Mit der Baueingabe wird ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht, auf welchem die Art und Lage der Bepflanzung festgehalten werden.

Hauptkehrrechtsammelstelle

Die Hauptkehrrechtsammelstelle muss nicht zwingend auf der zentralen Erschliessungsfläche liegen.

## 4. Geringfügige Änderung Artikel 34 Absatz 5 Baureglement

Parallel zum Erlass der UeO wird eine Änderungen des Art. 34 Abs. 5 ZPP 4 Bielstrasse-Häggiweg BauR von 1992 im geringfügigen Verfahren nach Artikel 122 Absatz 6 BauV durchgeführt, da das Mass der Nutzung, Gebäudehöhe/ Gesamthöhe, Geschosszahl und Attikaregelungen geändert werden:

- \_ Die Ausnützungsziffer wird durch die GFZo ersetzt (gemäss Art. 11c/3 BauV).  
Zugleich werden das minimale und maximale Verdichtungsmass erhöht:
- \_ AZ min. 0.5 → GFZo min 0.7
- \_ AZ max 0.6 + Bonus → GFZo max. 1.7
- \_ vgl. hierzu Kap. 3.2.3 Ausnutzung
- \_ Auf eine Definition der Gesamthöhe im Rahmen der ZPP wird verzichtet.  
\_ Vgl. hierzu Kap. 3.3 Vorschriften
- \_ Die Regelungen zum Attikageschoss weichen von der Regelung im Baureglement ab und werden für die ZPP neu definiert.. Die Attikageschosse bieten einen Ersatz für private Aussenräume und dienen der Schaffung von hochwertigem Wohnraum. Sie können entsprechend grosszügig angelegt werden.  
\_ Vgl. hierzu Kap. 3.2.6 Gebäudetypologie
- \_ Die Regelung zu technisch bedingten Dachaufbauten richtet sich nach dem BauR von 1992.

## 5. Verfahren

### 5.1 Allgemein

Die Überbauungsordnung wird im ordentlichen Verfahren gem. Art. 58 ff BauG durchgeführt. Die Baureglementsänderung erfolgt parallel im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV.

### 5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung fand vom 13. Oktober bis 18. November 2016 statt. Es sind keine Eingaben eingegangen.

### 5.3 Vorprüfung

Die Vorprüfung fand vom 12. Oktober 2016 bis 21. April 2017 statt. In dieser Zeit sind folgende revidierte Gesetze / Verordnungen in Kraft getreten: BauG, BauV, KEnV. Folgende Anpassungen an der vorliegenden Planung wurden vorgenommen:

| Materielle Genehmigungsvorbehalte ZPP 4-Vorschriften | Anpassung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungsdichte                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Mindestmass definieren in Vorschriften</li> <li>_ Nachweis Berechnung GFZo verbessern (vgl. Anhang)</li> <li>_ Nachweise zur Beanspruchung von Kulturland gem. Art. 11b/c BauV (vgl. Kap. 3.2.1 Beanspruchung von Kulturland durch bodenverändernde Nutzung (Art. 11c/6 BauV)</li> </ul> |
| Begriffe BMBV                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Attika, GFZo: BMBV wird umgesetzt</li> <li>_ Mindest- und Maximale GFZo wird festgelegt</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |
| Verfahren                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Gemischt-geringfügiges Verfahren ist möglich nach Art. 122 BauV</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |

**Tab. 3 Bereinigung materieller Genehmigungsvorbehalte ZPP 4-Vorschriften**

| Materielle Genehmigungsvorbehalte UeO-Plan | Anpassung                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umgebungsgestaltung                        | <p>Inhalte für Begegnungsort und Ecke Bielstrasse-Häggiweg wurden konkretisiert</p> <p>Zentraler Bereich entfällt</p> <p>Vermassung grössere Spielfläche, Begegnungsort, Ecke Bielstrasse-Häggiweg</p> <p>Umgang mit „Lage schematisch“ und Symbolen vereinheitlicht</p> |
| Erschliessung                              | <p>Zentrale Erschliessungsfläche ohne Spielraum definiert</p> <p>Entfallen der Fuss- und Veloweges nördlich von Begegnungsort und Spielfläche</p>                                                                                                                        |

**Tab. 4 Bereinigung materieller Genehmigungsvorbehalte UeO-Plan**

| Materielle Genehmigungsvorbehalte UeO-Vorschriften |                                                            | Anpassung                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ehem. Art.-Bezeichnung                             | Neue Art.-Bezeichnung                                      |                                                                                                                                                                |
| Art. 3 Geltungsbereich                             | Art. 3 Geltungsbereich                                     | _ Begriffe vereinheitlicht                                                                                                                                     |
| Art. 4 Ergänzendes Recht                           | Art. 4 Ergänzendes Recht                                   | _ Ergänzung bzgl. BMBV                                                                                                                                         |
| Art. 5 Art der Nutzung                             | Art. 5 Art der Nutzung                                     | _ Vereinheitlichung gem. ZPP-Vorschrift „nicht störendes Gewerbe“                                                                                              |
| Art. 6 Mass der Nutzung                            | Art. 6 Mass der Nutzung                                    | _ Anpassung gem. BMBV: GF anstatt BGF, Dichte wird in ZPP definiert.                                                                                           |
| Art. 7 Baubereiche                                 | Art. 7 Baubereiche                                         | _ Anpassung gem. BMBV: Vorbauten durch vorspringende Gebäudeteile ersetzt                                                                                      |
| Art. 9 Kleinbauten                                 | Art. 9 An- und Kleinbauten                                 | _ Auch Anbauten werden zugelassen                                                                                                                              |
| Art. 10 Umgebungsgestaltungsplan                   | Art. 10 Umgebungsgestaltungsplan                           | _ Ergänzung und Anpassung bzgl. Sichttrennwänden, Einfriedungen, Besucherparkplätze, Kehrachtsammelstelle, An- und Kleinbauten                                 |
| Art. 11 Gestaltungsbaulinie                        | Art. 11 Fassadenflucht                                     | _ Regelung mittels Fassadenflucht ermöglicht freiere Platzierung der Baukörper für bspw. behindertengerechte Eingänge; auf Gestaltungsbaulinie wird verzichtet |
| Art. 13 Attikageschoss                             | entfällt                                                   | _ Regelung gem BMBV innerhalb der ZPP-Vorschriften                                                                                                             |
| Art. 14 Zentraler Bereich                          | entfällt                                                   | _ Entfällt, da Regelung per Grösserer Spielfläche und Begegnungsort ausreichend gewährleistet wird                                                             |
| Art. 15 Spielfläche                                | Art. 13 Grössere Spielfläche                               | _ Hinweis auf BauG und vermasste Lage im UeO-Plan                                                                                                              |
| Art. 17 Ecke Bielstrasse-Hägriweg                  | Art. 15 Ecke Bielstrasse-Hägriweg                          | _ Präzisierung bzgl. Zweck und Erscheinung                                                                                                                     |
| Art. 18 Grünbereiche / Aussenbereiche              | Art. 16 Gemeinsame Grünbereiche und private Aussenbereiche | _ Vorgabe zur einheitlichen materialisierung der Sichttrennwände / Einfriedungen                                                                               |
| Art. 21 Zentrale Erschliessung                     | Art. 19 Zentrale Erschliessung                             | _ Verzicht auf Spielraum bei Dimensionierung der Baufelder und zentralen Erschliessungsfläche                                                                  |
| Art. 22 Notzufahrt                                 | Art. 20 Notzufahrt                                         | _ Nach Abklärungen mit Feuerwehr und OIK wird auf Wenden der Rettungsfahrzeuge im Areal verzichtet und eine Durchfahrt geplant                                 |
| Art. 26 Fuss- und Velowege                         | Art. 23 Fuss- und Velowege                                 | _ Einheitliche Bezeichnung: Zufussgehende und Velofahrende                                                                                                     |
| Art. 27 Hauszugänge                                | Art. 24 Hauszugänge                                        | _ Verzicht auf Begriff „Spielstrasse“                                                                                                                          |
| Art. 28 Energie                                    | Art. 25 Energie                                            | _ Anschluss an Wärmeverbund wird gefordert<br>_ Revidierte KEnV wird eingehalten, es wird jedoch nicht mehr gefordert deren Anforderungen zu übertreffen       |
| Art. 28 Vereinbarungen                             | entfällt                                                   | _ Entfällt, da kein Bedarf mehr gesehen wird                                                                                                                   |

Tab. 5 Bereinigung materieller Genehmigungsvorbehalte UeO-Vorschriften

#### 5.4 Auflage I

Die öffentliche Auflage fand vom 23. November bis 29. Dezember 2017 statt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

#### 5.5 Genehmigungsvorbehalte

Aufgrund der Überprüfung zur Genehmigung durch das AGR vom 29. Mai 2018 wurden folgende Anpassungen an der vorliegenden Planung vorgenommen:

| Materielle Genehmigungsvorbehalte ZPP-Vorschriften | Anpassung                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definition GFZo                                    | _ Ergänzung durch Fussnote mit Verweis auf Definition in der BauV                                                                              |
| Technische Dachaufbauten                           | _ Ergänzung des Begriffs „technisch <u>bedingte</u> Dachaufbauten“, Ergänzung der zulässigen Maximalhöhe der technisch bedingten Dachaufbauten |

**Tab. 6 Bereinigung materieller Genehmigungsvorbehalte ZPP 4- Vorschriften**

| Materielle Genehmigungsvorbehalte UeO-Plan | Anpassung                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausdruck zu Lage schematisch               | _ Die Lage einiger Legendenpunkte wird konkretisiert (Darstellung als Fläche oder Ergänzung in den Vorschriften)<br>_ Bei einzelnen Inhalten wird auf eine Darstellung im Plan verzichtet, da der Umgang und die Lage bereits in den Vorschriften behandelt werden. |
| Zentrale Erschliessung                     | _ Wird als nicht überlagernde Fläche dargestellt                                                                                                                                                                                                                    |

**Tab. 7 Bereinigung materieller Genehmigungsvorbehalte UeO Plan**

| Materielle Genehmigungsvorbehalte UeO-Vorschriften | Anpassung                                                                           |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 6<br>Mass der Nutzung                         | _ Ergänzung mit der Festsetzung der minimal zulässigen oberirdischen Geschossfläche |
| Art. 8 Referenzpunkte und Anzahl Vollgeschosse     | _ Ergänzung unterer Referenzpunkt (entspricht ehemals OK fb EG im Plan)             |
| Art. 12<br>Dachgestaltung                          | _ Absatz zu Attika aus ZPP 4 wird zusätzlich in den Vorschriften ergänzt            |

**Tab. 8 Bereinigung materieller Genehmigungsvorbehalte UeO-Vorschriften**

#### 5.6 Auflage II

Die öffentliche Auflage fand vom ..... 2018 statt.

Es sind ..... Einsprachen eingegangen.

# Anhang 1

---

Variantenstudie: Ausschnitt

---

## 2. Analyse / Definition ortsbaulicher Kriterien

---

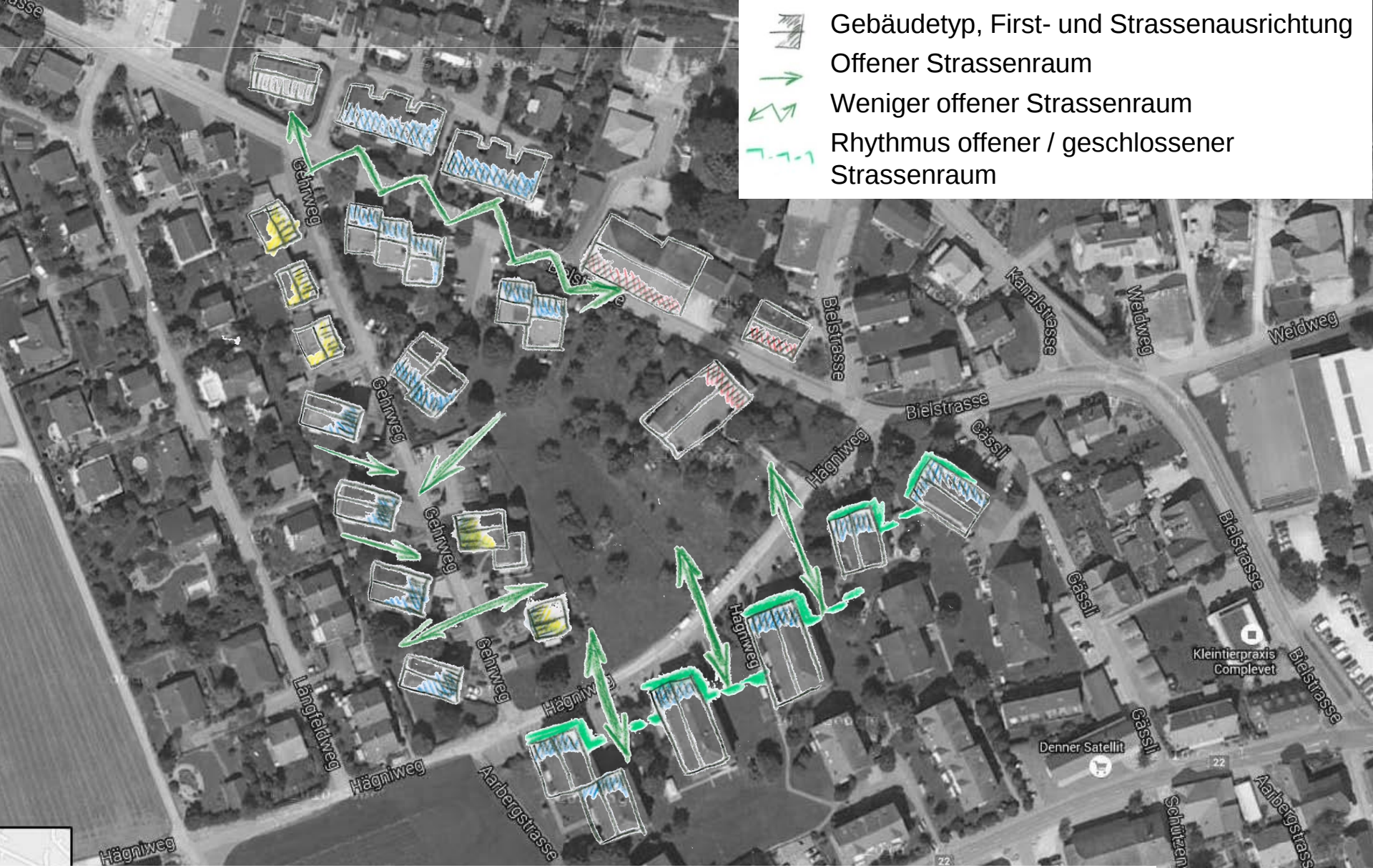




Bestehende Obstbäume Hägniweg, Quelle: BHW

Bestehende Obstbäume Hägniweg, Quelle: Google

## Kriterium 2c: «Obstbaumcharakter»

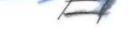
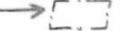


## Kriterien 3a und 3b: Gebäudetypologie und Strassenräume

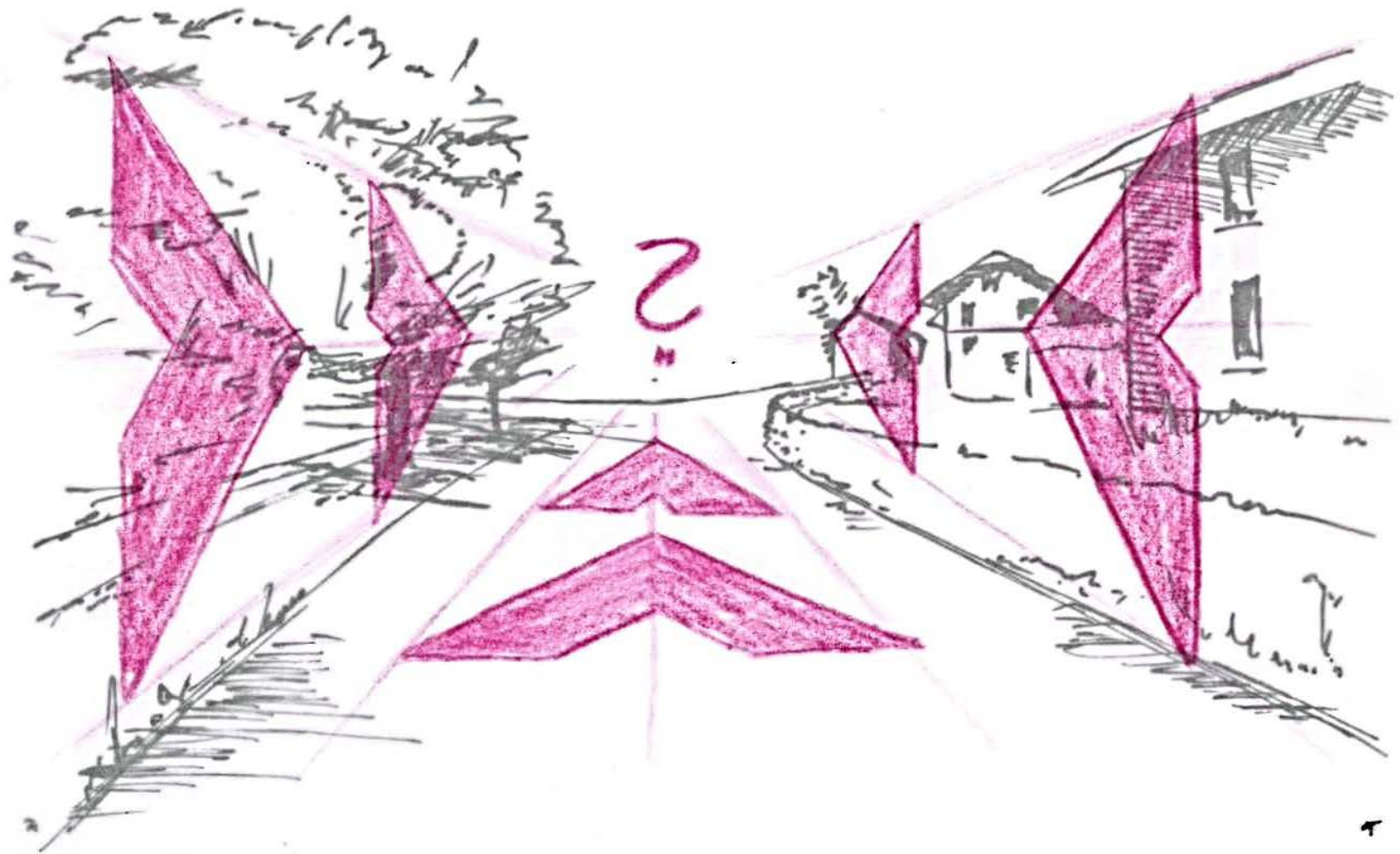


### Kriterium 3c: Eingang Ecke Hägiweg/Bielstrasse



-  Städtebaulicher Knotenpunkt
-  Eingang Quartier
-  Eingang T30-Zone
-  Eingang Bebauung (Variante)
-  Eingang Perimeter

### Kriterium 3c: Eingang Ecke Hägniweg/Bielstrasse

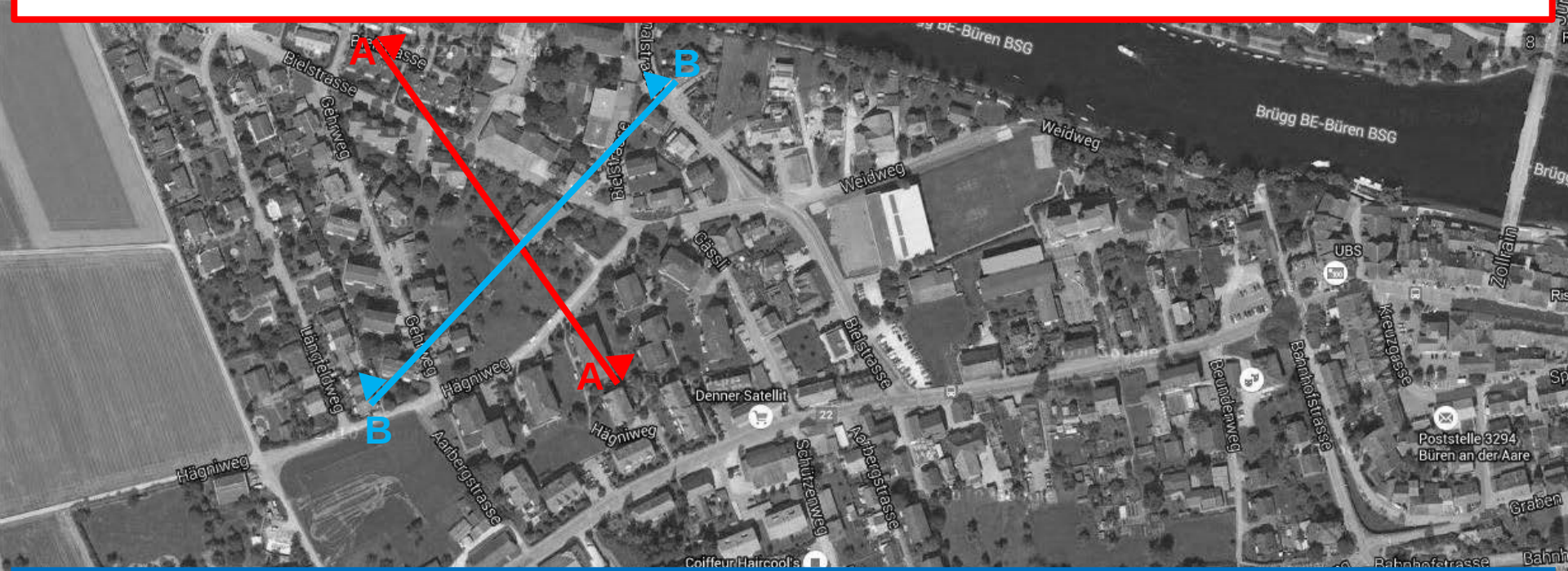
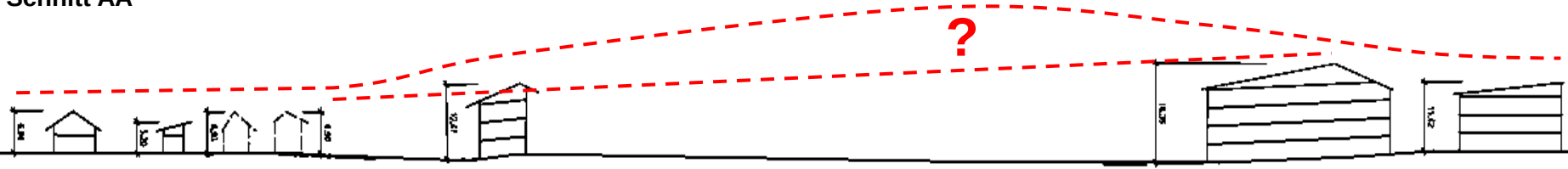


### Kriterium 3c: Eingang Ecke Hägniweg/Bielstrasse

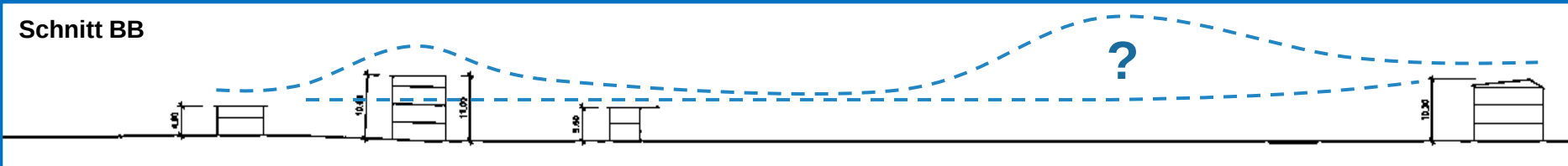


### Kriterium 3e: Verträgliche Dichte

Schnitt AA



Schnitt BB



## Kriterium 3e: Verträgliches Mass der Höhenentwicklung

### 3. Zusammenfassung Kriterien

---

# Zusammenfassung Kriterien

| Kategorie     | Thema                    | Kriterium                                                                                                   |
|---------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschliessung | Funktion<br>Strassenraum | 1a Hägniweg: Spielstrasse, Verkehrsberuhigung, Haupteerschliessung für LV prioritär                         |
|               |                          | 1b Bielstrasse: Haupteerschliessung MIV prioritär                                                           |
| Freiräume     | Nutzung /<br>Erscheinung | 2a Vielfältigkeit: öffentlich / halböffentlich / privat                                                     |
|               |                          | 2b Freiräume mit klarer Nutzungszuweisung                                                                   |
|               |                          | 2c "Obstbaumcharakter"                                                                                      |
| Bebauung      | Typologie                | 3a Hägniweg: Rhythmische Strassenöffnung<br>(Durchlässigkeit: Je Perspektive offene/ geschlossene Bauweise) |
|               |                          | 3b Bielstrasse: vorwiegend geschlossene Bauweise                                                            |
|               | Besonderheiten           | 3c Eingang Ecke Hägniweg/Bielstrasse (Camillo Sitte)                                                        |
|               |                          | 3d Hofcharakter / "Stöckli" (ISOS)                                                                          |
|               | Dichte /<br>Körnigkeit   | 3e verträgliche Dichte (Potenzial für zusätzliche Bauten)                                                   |
|               |                          | 3f verträgliches Mass der Höhenentwicklung<br>(noch zu definieren)                                          |

## 4. Beurteilung erster Studienentwürfe

## Variante 1; Bewertungsauszug

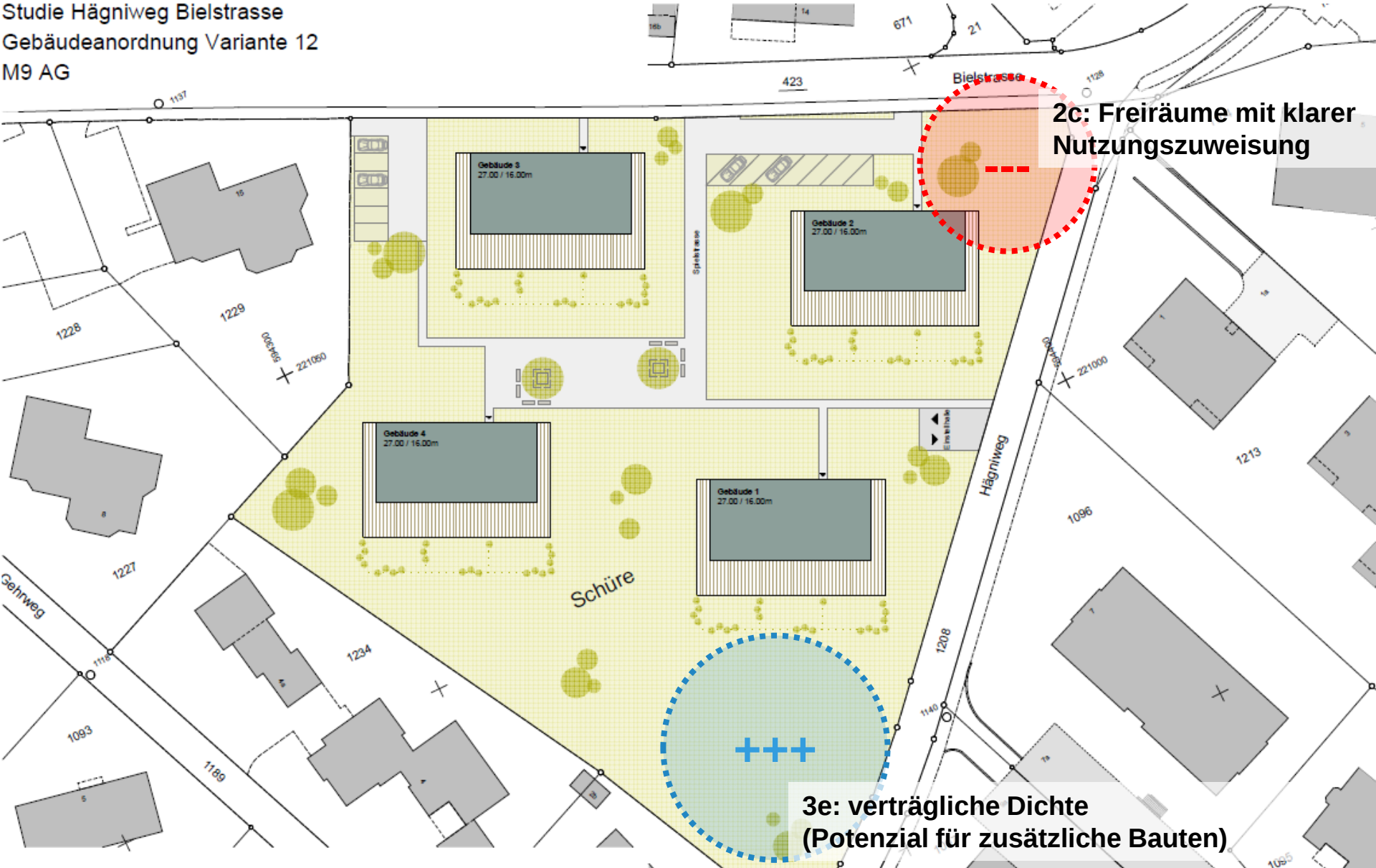




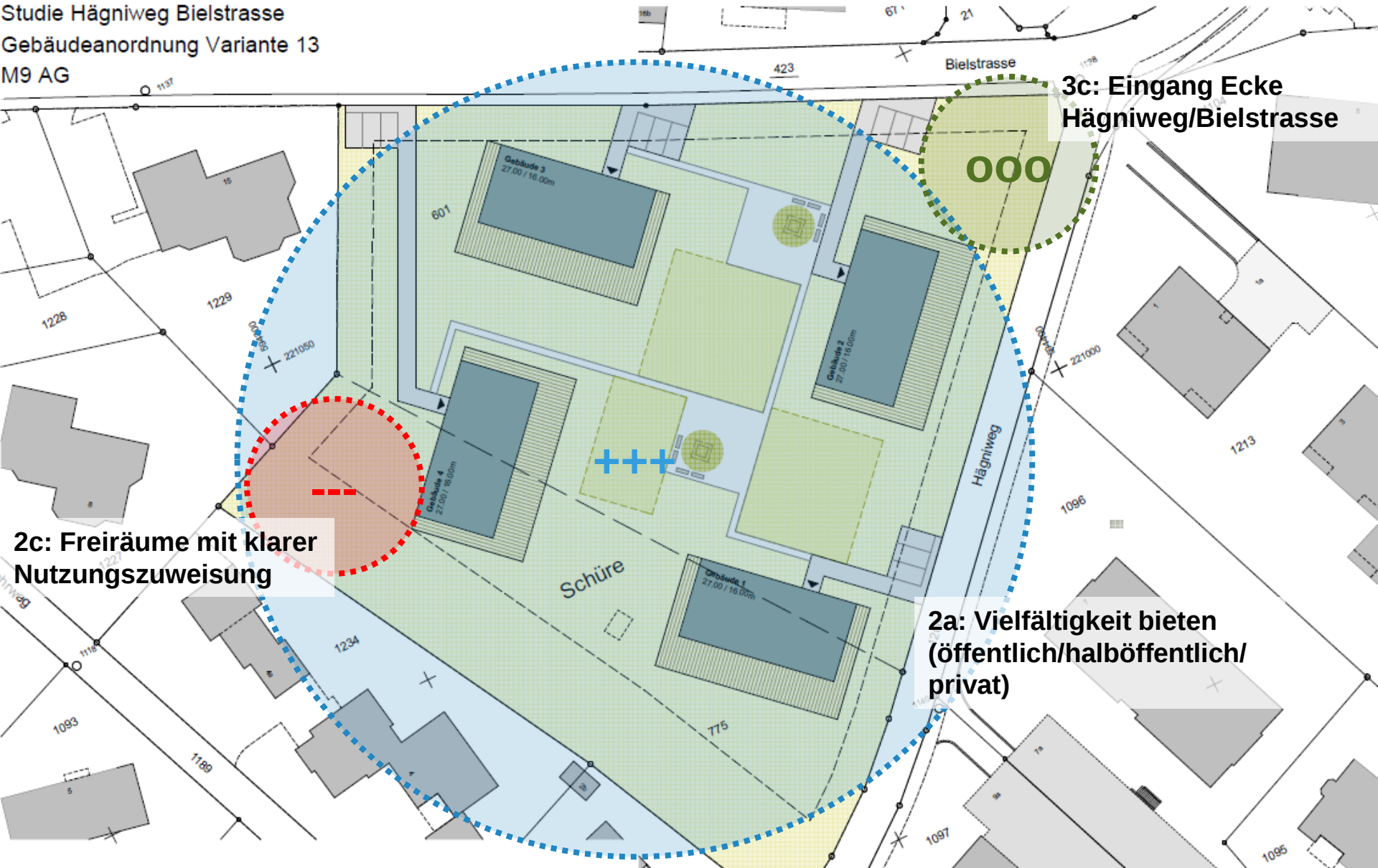
**3b: Bielstrasse: vorwiegend geschlossene Bauweise**

**3d: Hofcharakter**

## Variante 8; Bewertungsauszug



## Variante 12; Bewertungsauszug



3c: Eingang Ecke  
Hägniweg/Bielstrasse

000

2c: Freiräume mit klarer  
Nutzungszuweisung

2a: Vielfältigkeit bieten  
(öffentlich/halböffentlich/  
privat)

## Variante 13; Bewertungsauszug

# Zusammenfassung Kriterien mit Bewertung

| Kategorie     | Thema                 | Kriterium                                                                                                | Bewertung |       |       |        |        |
|---------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-------|--------|--------|
|               |                       |                                                                                                          | Var 1     | Var 5 | Var 8 | Var 12 | Var 13 |
| Erschliessung | Funktion Strassenraum | 1a Hägniweg: Spielstrasse, Verkehrsberuhigung, Haupteerschliessung für LV prioritär                      | ---       | +++*  | +++*  | ooo    | ooo    |
|               |                       | 1b Bielstrasse: Haupteerschliessung MIV prioritär                                                        | ---       | +++*  | +++*  | ooo    | +++*   |
| Freiräume     | Nutzung / Erscheinung | 2a Vielfältigkeit: öffentlich / halböffentlich / privat                                                  | +++       | ooo*  | +++*  | +++    | +++    |
|               |                       | 2b Freiräume mit klarer Nutzungszuweisung                                                                | ooo       | +++*  | ooo   | ---    | ---    |
|               |                       | 2c "Obstbaumcharakter"                                                                                   | +++*      | +++*  | +++*  | +++*   | +++*   |
| Bebauung      | Typologie             | 3a Hägniweg: Rhythmische Strassenöffnung (Durchlässigkeit: Je Perspektive offene/ geschlossene Bauweise) | ooo       | +++   | ---   | +++    | ---    |
|               |                       | 3b Bielstrasse: vorwiegend geschlossene Bauweise                                                         | +++       | +++   | ---   | +++    | ---    |
|               | Besonderheiten        | 3c Eingang Ecke Hägniweg/Bielstrasse (Camillo Sitte)                                                     | ---       | +++   | ooo   | ---    | ooo    |
|               |                       | 3d Hofcharakter / "Stöckli" (ISOS)                                                                       | ooo       | ---   | +++   | ooo    | ooo    |
|               | Dichte / Körnigkeit   | 3e verträgliche Dichte (Potenzial für zusätzliche Bauten)                                                | ---       | +++*  | ---   | +++*   | ---    |
|               |                       | 3f verträgliches Mass der Höhenentwicklung (noch zu definieren)                                          |           |       |       |        |        |

+++ Ziel wird unterstützt

ooo keine Auswirkungen / Vor- und Nachteile heben sich auf

--- Ziel wird eher verfehlt

\* Potenzial erkennbar

# 1. Ergebnisse Workshop I

---

# Ergebnisse Workshop I (1)



- Grundvariante 1 von M9 AG wird favorisiert

- Erschliessung:

- Zentrale Erschliessung für MIV

- PP und Erschliessung an Bielstrasse legen

- Freiräume:

- Thema Obstbäume aufnehmen

- Baumallee entlang Bielstrasse führen

- Kopfgestaltung Ecke Bielstrasse/Hägniweg (Aufenthaltszone / Platzgestaltung)

- Räumliche Differenzierung Umgebungsgestaltung (privat / halbprivat / öffentlich)

- Vernetzung zwischen Bebauung und Umgebung (Durchlässigkeit)

# Ergebnisse Workshop I (2)



## Bebauung:

- Dichte AZ nach Baureglement min. 0.5 max. 0.66, gewünscht wird eine höhere AZ
- Lage und Stellung Bauten soll Strassenraum unterstützen
- Gebäudehöhe möglichst gleich (4 VG ohne Attika, Abstimmung auf die Umgebung)
- Unterschiedliche und zusätzliche Baukörper prüfen

## 2. Vertiefung der Bestvariante aus Workshop I

---



**Variante 1 – Grundvariante (Gebäudetyp A)**



**Variante 2 (Gebäudetyp A und B)**



Variante 3 (Gebäudetyp B und C)



**Variante 4 (Gebäudetyp A)**

### 3. Bewertung der vertieften Varianten

# Bewertung der vertieften Varianten

| Kategorie        | Thema                    | Kriterium                                                                                                | Bewertung |       |       |       |
|------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-------|-------|
|                  |                          |                                                                                                          | Var 1     | Var 2 | Var 3 | Var 4 |
| Erschliessung    | Funktion<br>Strassenraum | 1a Hägniweg: Spielstrasse, Verkehrsberuhigung, Haupteerschliessung für LV prioritär                      | ++        | ++    | +++   | +++   |
|                  |                          | 1b Bielstrasse: Haupteerschliessung MIV prioritär                                                        | +++       | +++   | ++    | ++    |
| Freiräume        | Nutzung / Erscheinung    | 2a Vielfältigkeit: öffentlich / halböffentlich / privat                                                  | ++        | ++    | +++   | +     |
|                  |                          | 2b Freiräume mit klarer Nutzungszuweisung                                                                | +         | ++    | +++   | 000   |
|                  |                          | 2c "Obstbaumcharakter"                                                                                   | ++        | ++    | +     | +     |
| Bebauung         | Typologie                | 3a Hägniweg: Rhythmische Strassenöffnung (Durchlässigkeit: Je Perspektive offene/ geschlossene Bauweise) | ++        | ++    | ++    | +++   |
|                  |                          | 3b Bielstrasse: vorwiegend geschlossene Bauweise                                                         | 000       | ++    | +++   | +     |
|                  | Besonderheiten           | 3c Eingang Ecke Hägniweg/Bielstrasse (Camillo Sitte)                                                     | +++       | +++   | +     | +     |
|                  |                          | 3d Hofcharakter / "Stöckli" (ISOS)                                                                       | ---       | ---   | ---   | 000   |
|                  | Dichte / Körnigkeit      | 3e verträgliche Dichte (Potenzial für zusätzliche Bauten)                                                | ---       | 000   | ++    | +++   |
|                  |                          | 3f verträgliches Mass der Höhenentwicklung                                                               | 000       | 000   | 000   | 000   |
| Rang (Bewertung) |                          |                                                                                                          | 4         | 2     | 1     | 3     |

+++ Ziel wird unterstützt

000 keine Auswirkungen / Vor- und Nachteile heben sich auf

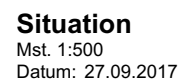
--- Ziel wird eher verfehlt

# Anhang 2

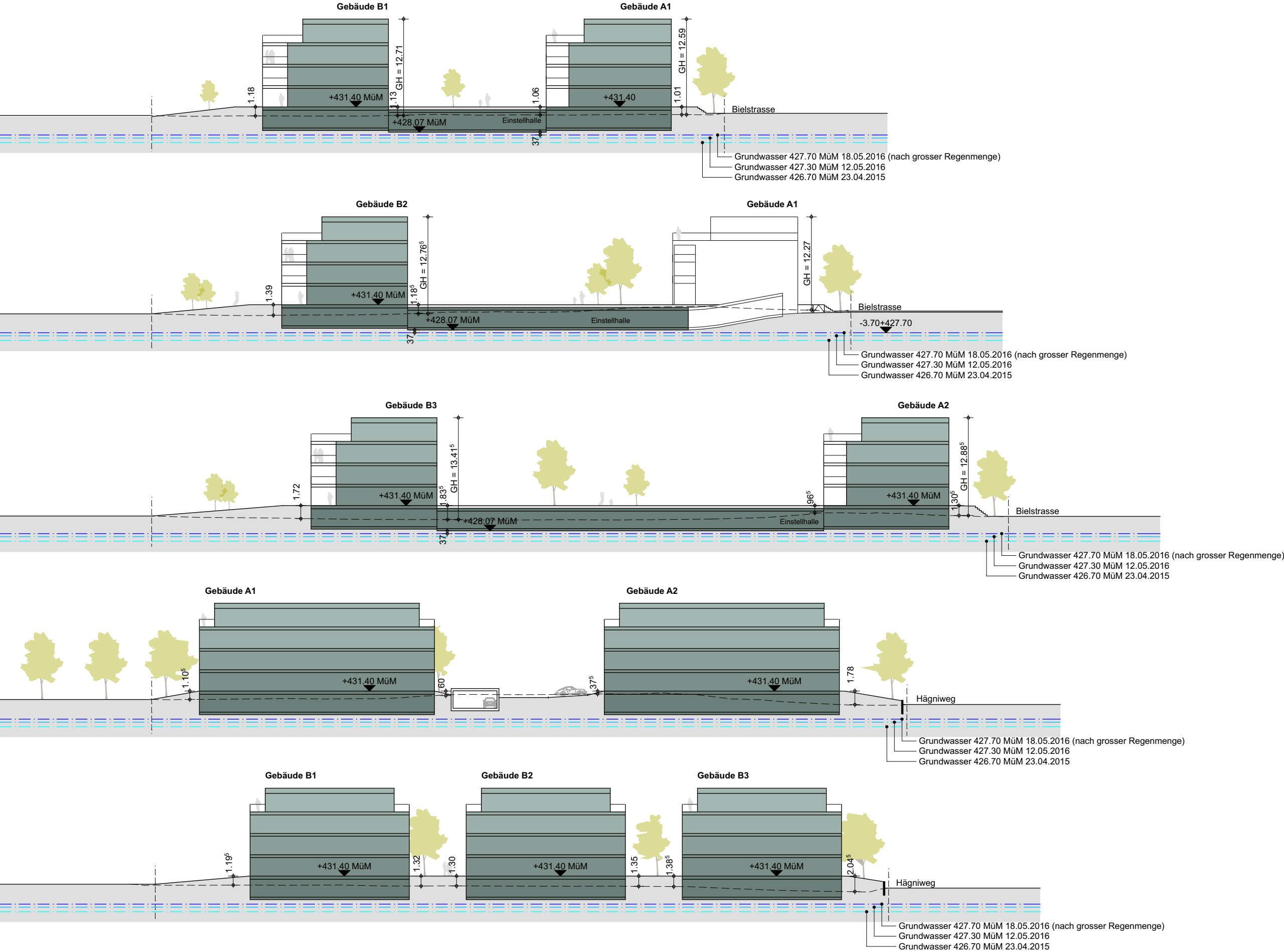
---

Bestvariante/ Richtprojekt

---







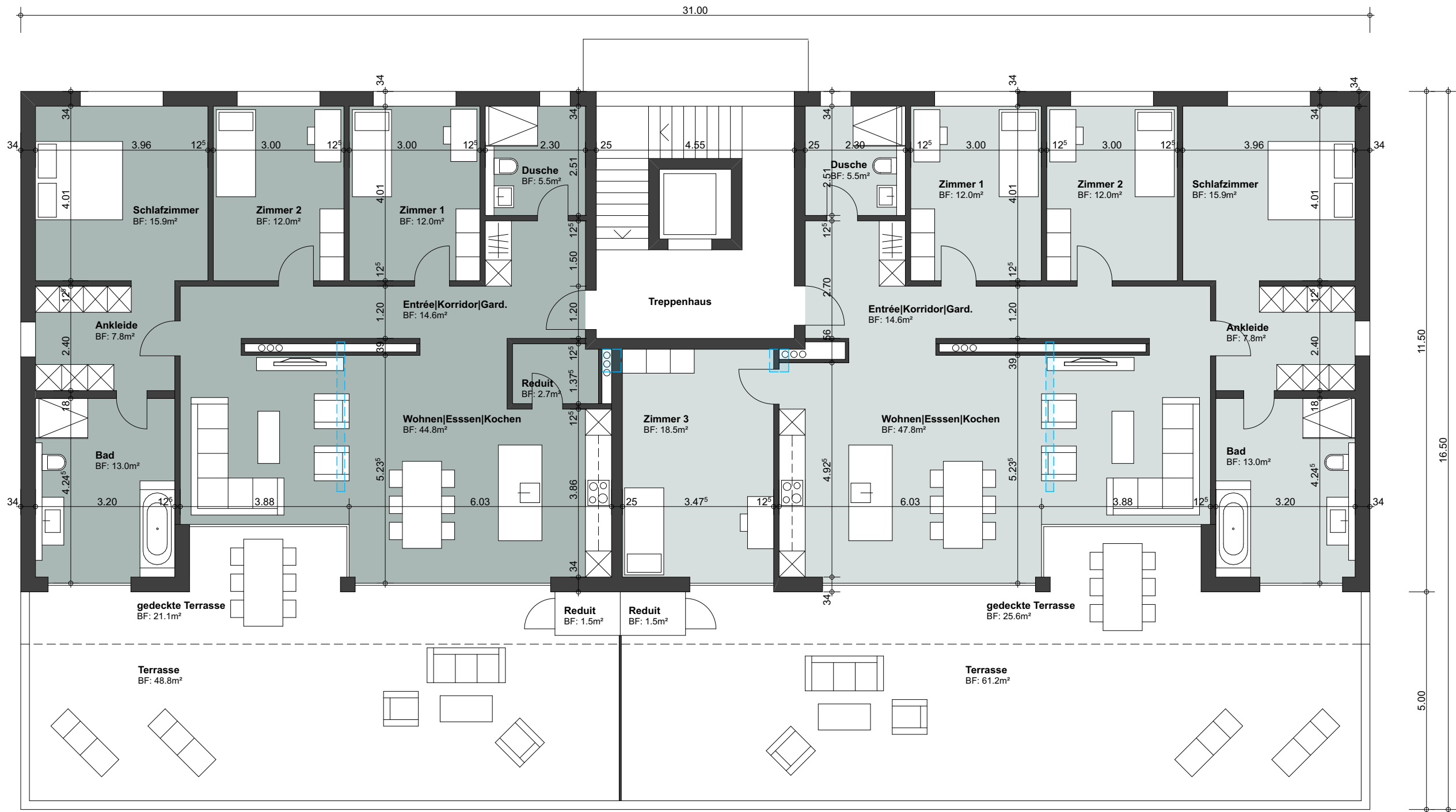






Nettogeschossfläche [NGF]

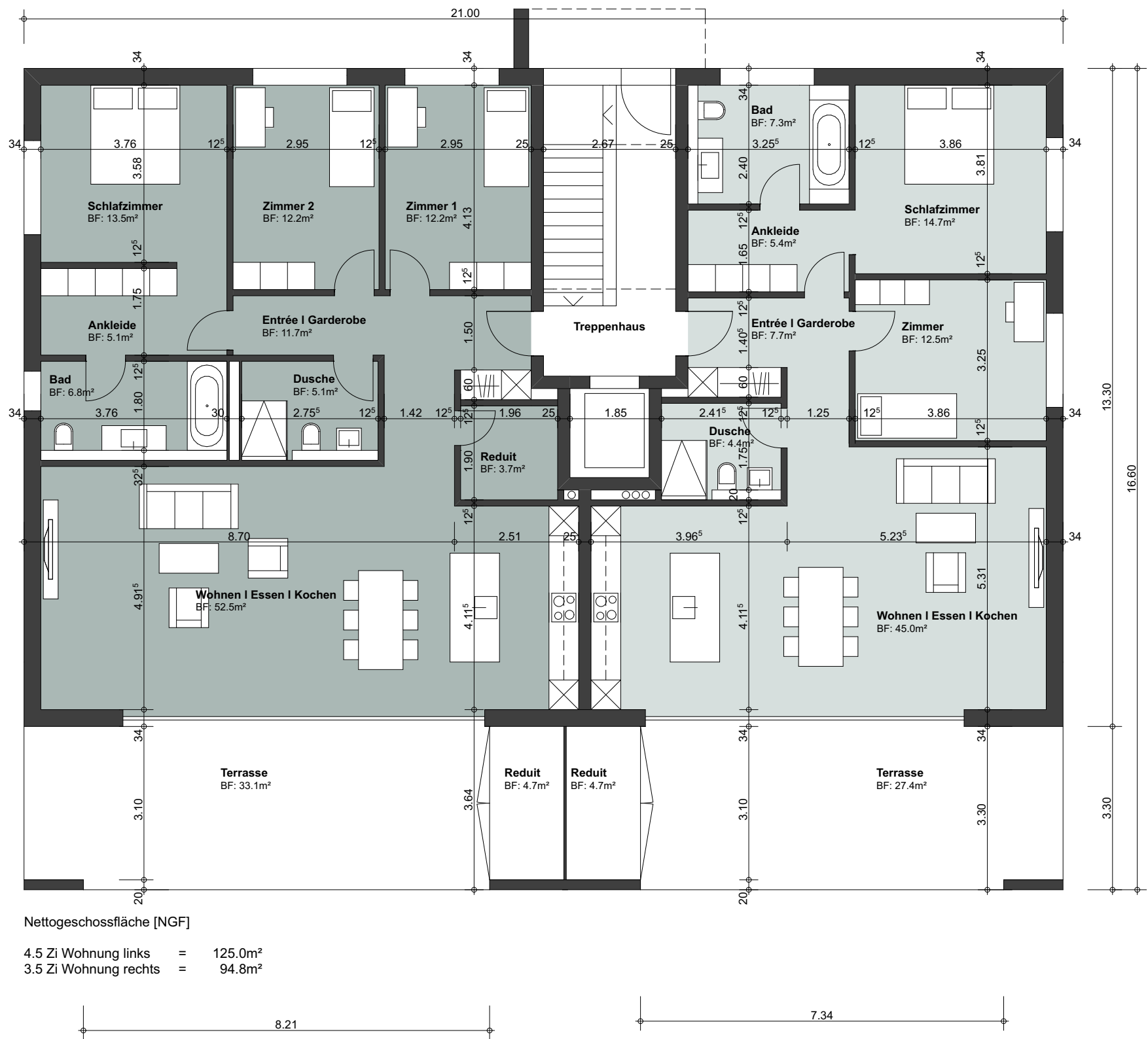
|                       |   |         |
|-----------------------|---|---------|
| 4.5 Zi Wohnung links  | = | 115.6m² |
| 2.5 Zi Wohnung links  | = | 54.1m²  |
| 2.5 Zi Wohnung rechts | = | 54.1m²  |
| 4.5 Zi Wohnung rechts | = | 115.6m² |

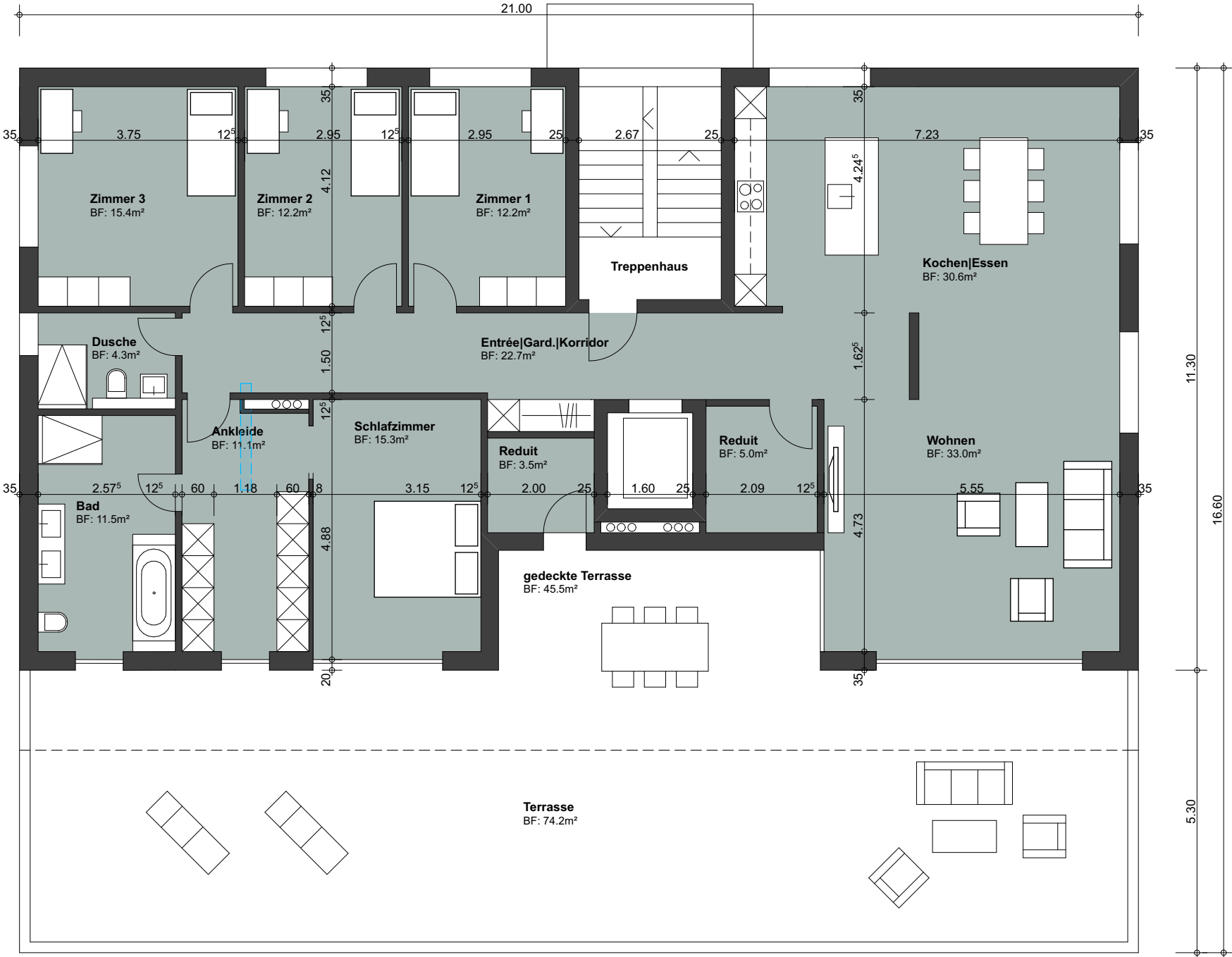


Nettogeschossfläche [NGF]

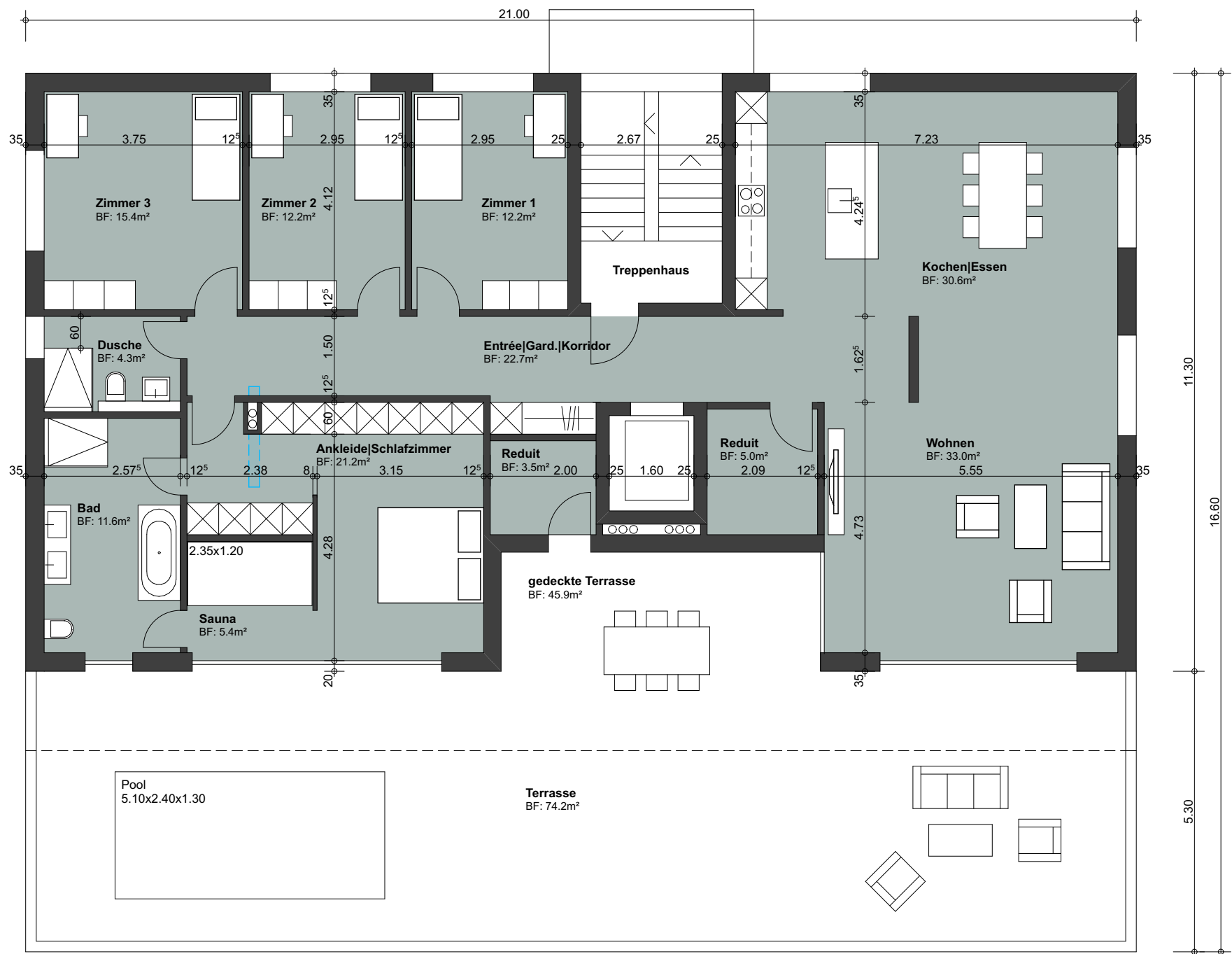
|                       |   |                     |
|-----------------------|---|---------------------|
| 4.5 Zi Wohnung links  | = | 128.1m <sup>2</sup> |
| 5.5 Zi Wohnung rechts | = | 147.1m <sup>2</sup> |



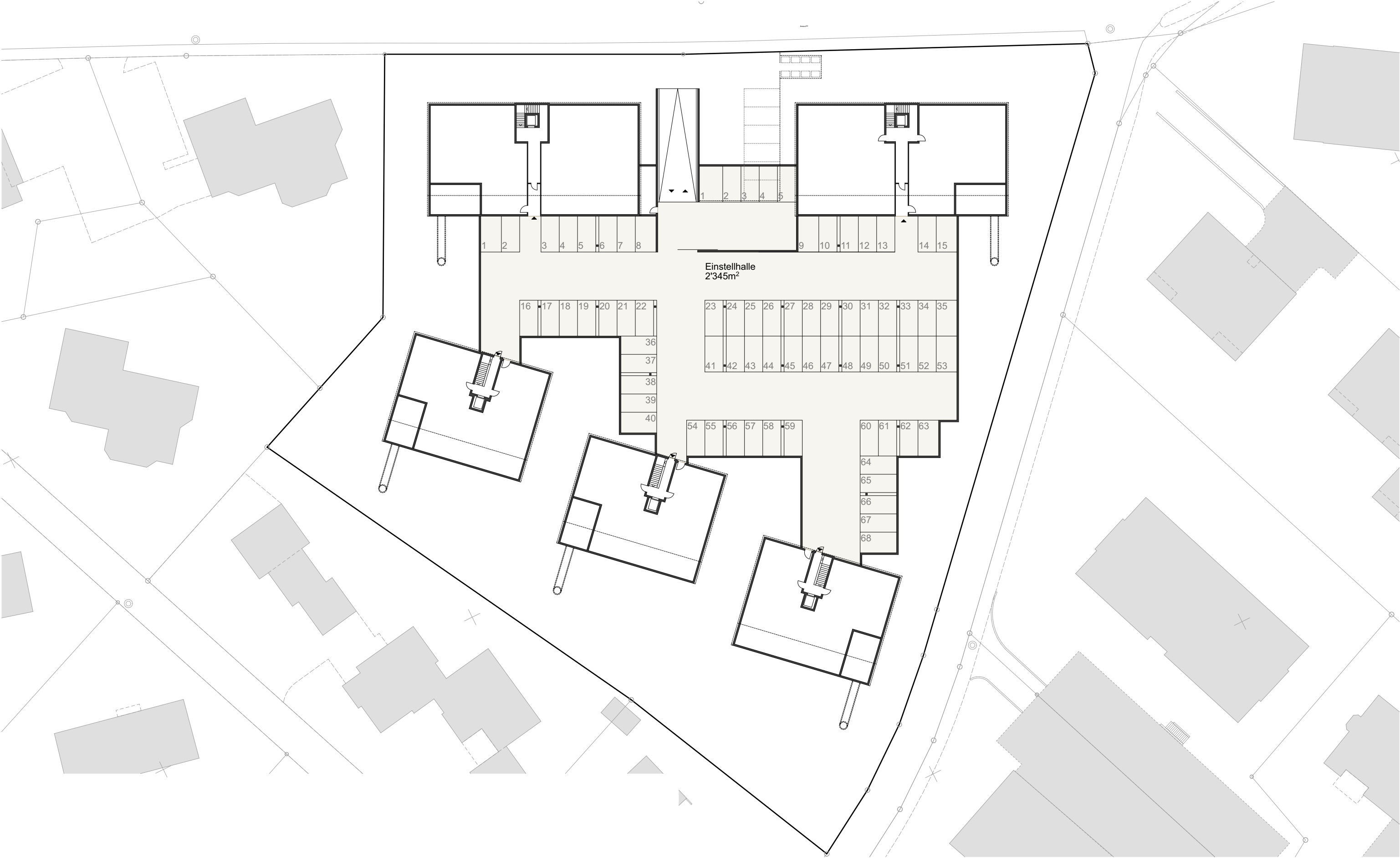




Nettogeschossfläche [NGF]  
5.5 Zi Wohnung = 176.9m²



Nettogeschossfläche [NGF]  
5.5 Zi Wohnung = 177.1m²



# Anhang 3

---

Ausnützung: Gegenüberstellung AZ / GFZ

---

## Überbauung (Schürmatte) Hägniweg/Bielstrasse, Büren a.A.

07.08.2017

**1. Ausnützungsziffer(AZ)****AZ****Bruttogeschossflächen (BGF)****Haus Typ A**

|        |       |   |       |   |      |   |        |          |   |   |             |
|--------|-------|---|-------|---|------|---|--------|----------|---|---|-------------|
| EG     | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50 |          |   |   |             |
| 1. OG  | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50 |          |   |   |             |
| 2. OG  | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50 |          |   |   |             |
| Attika | 31.00 | x | 11.50 | x | 1.00 | = | 356.50 |          |   |   |             |
|        | -7.00 | x | 1.50  | x | 2.00 | = | -21.00 | 1'591.00 | x | 2 | 3'182.00 m2 |

**Haus Typ B**

|        |       |   |       |   |      |   |        |          |   |   |             |
|--------|-------|---|-------|---|------|---|--------|----------|---|---|-------------|
| EG     | 21.00 | x | 13.60 | x | 1.00 | = | 285.60 |          |   |   |             |
| 1. OG  | 21.00 | x | 13.60 | x | 1.00 | = | 285.60 |          |   |   |             |
| 2. OG  | 21.00 | x | 13.60 | x | 1.00 | = | 285.60 |          |   |   |             |
| Attika | 21.00 | x | 11.60 | x | 1.00 | = | 243.60 |          |   |   |             |
|        | -6.00 | x | 2.20  | x | 1.00 | = | -13.20 | 1'087.20 | x | 3 | 3'261.60 m2 |

Total Bruttogeschossflächen

**6'443.60 m2**

Total Ausnützungsziffer (AZ) =

|  |            |   |             |   |                 |
|--|------------|---|-------------|---|-----------------|
|  | <u>BGF</u> |   | <u>Land</u> |   |                 |
|  | 6'443.60   | : | 8'775.00    | = | <b>0.734 AZ</b> |

**2. Geschossflächenziffer(GFZo)****ohne Balkone + Terrassen****GFZo****2.1 Geschossflächen (GFZo komplett inkl. EH + UG)****Einstellhalle**Ausmass gem. aktuellem Projektplan (2345.0 + 20.0 m2) = **2'365.00** 2'365.00 x 1 **2'365.00 m2****Haus Typ A**

|        |       |   |       |   |      |   |        |          |   |   |             |
|--------|-------|---|-------|---|------|---|--------|----------|---|---|-------------|
| UG     | 31.00 | x | 16.50 | x | 1.00 | = | 511.50 |          |   |   |             |
| EG     | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50 |          |   |   |             |
| 1. OG  | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50 |          |   |   |             |
| 2. OG  | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50 |          |   |   |             |
| Attika | 31.00 | x | 11.50 | x | 1.00 | = | 356.50 |          |   |   |             |
|        | -7.00 | x | 1.50  | x | 2.00 | = | -21.00 | 2'102.50 | x | 2 | 4'205.00 m2 |

**Haus Typ B**

|        |       |   |       |   |      |   |        |          |   |   |             |
|--------|-------|---|-------|---|------|---|--------|----------|---|---|-------------|
| UG     | 21.00 | x | 16.60 | x | 1.00 | = | 348.60 |          |   |   |             |
| EG     | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30 |          |   |   |             |
| 1. OG  | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30 |          |   |   |             |
| 2. OG  | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30 |          |   |   |             |
| Attika | 21.00 | x | 11.30 | x | 1.00 | = | 237.30 |          |   |   |             |
|        | -6.00 | x | 2.20  | x | 1.00 | = | -13.20 | 1'410.60 | x | 3 | 4'231.80 m2 |

Total Geschossfläche

**10'801.80 m2**

|                                                                    |             |   |             |   |                                           |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|---|-------------|---|-------------------------------------------|
|                                                                    | <u>GFZo</u> |   | <u>Land</u> |   |                                           |
| <b>Total Geschossflächenziffer (GFZo komplett inkl. EH + UG) =</b> | 10'801.80   | : | 8'775.00    | = | <b>1.231</b> <small>inkl. EH + UG</small> |

**Total davon GFZ (unterirdisch)**

|                                 |          |    |                 |  |  |
|---------------------------------|----------|----|-----------------|--|--|
| -Einstellhalle                  | 2'365.00 | x1 | 2'365.00        |  |  |
| -Haus Typ A                     | 511.50   | x2 | 1'023.00        |  |  |
| -Haus Typ B                     | 348.60   | x3 | 1'045.80        |  |  |
| <b>Total GFZ (unterirdisch)</b> |          |    | <b>4'433.80</b> |  |  |

## 2.2 Geschossflächen (GFZo exkl. EH), inkl. UG der BF, B2 + B3, da 1.2m über Terrain)

### Einstellhalle

Ausmass gem. aktuellem Projektplan (2345.0 + 20.0 m2) = 2'365.00 2'365.00 x 1 - m2

### Haus Typ A

|        |       |   |       |   |      |   |               |          |   |               |
|--------|-------|---|-------|---|------|---|---------------|----------|---|---------------|
| EG     | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50        |          |   |               |
| 1. OG  | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50        |          |   |               |
| 2. OG  | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50        |          |   |               |
| Attika | 31.00 | x | 11.50 | x | 1.00 | = | 356.50        |          |   |               |
|        | -7.00 | x | 1.50  | x | 2.00 | = | <u>-21.00</u> | 1'591.00 | x | 2 3'182.00 m2 |

### Haus Typ B1

|        |       |   |       |   |      |   |               |          |   |               |
|--------|-------|---|-------|---|------|---|---------------|----------|---|---------------|
| EG     | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30        |          |   |               |
| 1. OG  | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30        |          |   |               |
| 2. OG  | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30        |          |   |               |
| Attika | 21.00 | x | 11.30 | x | 1.00 | = | 237.30        |          |   |               |
|        | -6.00 | x | 2.20  | x | 1.00 | = | <u>-13.20</u> | 1'062.00 | x | 1 1'062.00 m2 |

### Haus Typ B2 + B3

|        |       |   |       |   |      |   |               |          |   |               |
|--------|-------|---|-------|---|------|---|---------------|----------|---|---------------|
| UG     | 21.00 | x | 16.60 | x | 1.00 | = | 348.60        |          |   |               |
| EG     | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30        |          |   |               |
| 1. OG  | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30        |          |   |               |
| 2. OG  | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30        |          |   |               |
| Attika | 21.00 | x | 11.30 | x | 1.00 | = | 237.30        |          |   |               |
|        | -6.00 | x | 2.20  | x | 1.00 | = | <u>-13.20</u> | 1'410.60 | x | 2 2'821.20 m2 |

Total Geschossfläche

7'065.20 m2

|                                                              |             |   |             |   |              |  |  |  |                 |  |
|--------------------------------------------------------------|-------------|---|-------------|---|--------------|--|--|--|-----------------|--|
|                                                              | <u>GFZo</u> |   | <u>Land</u> |   |              |  |  |  |                 |  |
| Total Geschossflächenziffer (GFZo exkl. EH, inkl. UG B2 + B3 | 7'065.20    | : | 8'775.00    | = | <u>0.805</u> |  |  |  | GFZo            |  |
|                                                              |             |   |             |   |              |  |  |  | exkl. EH, inkl. |  |
|                                                              |             |   |             |   |              |  |  |  | UG B2 + B3      |  |

## 2.3 Geschossflächen (GFZo exkl. EH + UG)

### Einstellhalle

Ausmass gem. aktuellem Projektplan (2345.0 + 20.0 m2) = 2'365.00 2'365.00 x 1 - m2

### Haus Typ A

|        |       |   |       |   |      |   |               |          |   |               |
|--------|-------|---|-------|---|------|---|---------------|----------|---|---------------|
| EG     | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50        |          |   |               |
| 1. OG  | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50        |          |   |               |
| 2. OG  | 31.00 | x | 13.50 | x | 1.00 | = | 418.50        |          |   |               |
| Attika | 31.00 | x | 11.50 | x | 1.00 | = | 356.50        |          |   |               |
|        | -7.00 | x | 1.50  | x | 2.00 | = | <u>-21.00</u> | 1'591.00 | x | 2 3'182.00 m2 |

### Haus Typ B

|        |       |   |       |   |      |   |               |          |   |               |
|--------|-------|---|-------|---|------|---|---------------|----------|---|---------------|
| EG     | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30        |          |   |               |
| 1. OG  | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30        |          |   |               |
| 2. OG  | 21.00 | x | 13.30 | x | 1.00 | = | 279.30        |          |   |               |
| Attika | 21.00 | x | 11.30 | x | 1.00 | = | 237.30        |          |   |               |
|        | -6.00 | x | 2.20  | x | 1.00 | = | <u>-13.20</u> | 1'062.00 | x | 3 3'186.00 m2 |

Total Geschossfläche

6'368.00 m2

|                                                    |             |   |             |   |              |  |  |  |               |  |
|----------------------------------------------------|-------------|---|-------------|---|--------------|--|--|--|---------------|--|
|                                                    | <u>GFZo</u> |   | <u>Land</u> |   |              |  |  |  |               |  |
| Total Geschossflächenziffer (GFZo exkl. EH + UG) = | 6'368.00    | : | 8'775.00    | = | <u>0.726</u> |  |  |  | GFZo          |  |
|                                                    |             |   |             |   |              |  |  |  | exkl. EH + UG |  |

### Total davon GFZo (oberirdisch)

|                          |          |    |                 |  |
|--------------------------|----------|----|-----------------|--|
| -Haus Typ A              | 1'591.00 | x2 | 3'182.00        |  |
| -Haus Typ B              | 1'062.00 | x3 | 3'186.00        |  |
| Total GFZo (oberirdisch) |          |    | <u>6'368.00</u> |  |

# Anhang 4

---

Parkplätze: Anzahl und Variantenvergleich

---

## Nachweis Anzahl Parkplätze Überbauung Bielstrasse-Hägniweg

### Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss BauV

#### Bandbreite gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV

Min Anzahl Whg \* 0.5 Abstellplätze/Whg

Max Anzahl Whg \* 2 Abstellplätze/Whg

Bei Bauvorhaben  $\geq 4$  Wohnungen tritt an die Stelle einer festen Grösse eine Formel mit den Faktoren 0,5 und 2.

Keine Unterscheidung zw. Einwohner und Besucher-PP

| Wohnungen (Zi) | Anzahl    |
|----------------|-----------|
| 5.5            | 2         |
| 4.5            | 26        |
| 3.5            | 9         |
| 2.5            | 6         |
| 2              | 6         |
| <b>Total</b>   | <b>49</b> |

| Brandbreite Anzahl PP Überbauung |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>Minimum</b>                   | <b>24.5</b> |
| <b>Maximum</b>                   | <b>98</b>   |

### Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder gemäss BauV

Je Wohnung sind mindestens 2 Abstellflächen für Fahr- und Motorfahräder (APF) zu erstellen.

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Anzahl Abstellplätze<br>für Fahr- und Motorfahräder | <b>98</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------|

#### Art. 54c Abs. 3 BauV - Besondere Verhältnisse

Besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Anzahl nach Absatz 1 führen können, sind insbesondere gegeben, wenn der Anteil des Fahrradverkehrs deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise aufgrund der vorgesehenen Nutzungen oder der Topografie. Die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) können ergänzend beigezogen werden

#### Bemerkung zum Art. 54c Abs. 3 BauV :

Unseres Erachtens liegen bei der Überbauung Bielstrasse/Hägniweg keine besondere nVerhältnisse vor. Der Artikel ist demnach nicht anwendbar.

### Grundlagen

\_Baugesetz Kanton Bern vom 09.06.1985

\_Bauverordnung Kanton Bern vom 06.03.1985

\_Leitfaden zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze nach Art. 19 bis 65 BauV. Amt für Gemeinde und Raumordnung. Juni 2015

## 1. Ausgangslage

Die Anzahl Besucher-Parkplätze soll für das Areal Bielstrasse/Hägniweg überprüft werden. Um eine Erhöhung der Anzahl der Besucher-PP zu erreichen, werden verschiedene Varianten aufgestellt und nach ihrer Wirksamkeit und Übereinstimmung mit den planerischen Grundsätzen geprüft. Unter Punkt 2. sind die Varianten und die Beurteilungen in tabellarischer Form zusammengefasst.

## 2. Variantenvergleich Anordnung Besucher-PP

| Nr. | Bezeichnung                                                                          | Kurzbeschreibung                                                                                         | Beurteilung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Nebenerschliessung Hägniweg                                                          | Erstellung einer zweiten Erschliessungsfläche entlang des Hägniweges.                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "Spielstrasse Hägniweg bzw. Fokus Langsamverkehr"</li> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "Zentrale Erschliessungsfläche für MIV"</li> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "Erschliessung über Bielstrasse"</li> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "Thema Obstbäume aufnehmen"</li> <li>_ Konflikte mit Grundsatz "Haushälterischer Umgang mit Boden"</li> </ul>                                                                                 |
| 2   | Vergrößerung der Haupteerschliessungsfläche parallel zur Bielstrasse (Verbreiterung) | Die Länge der Gebäudetypen A2 reduzieren und die Fläche der Haupteerschliessung entsprechend vergrößern. | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ siehe Varianten 2a, 2b (Projektierung gem. VSS 640 291a)</li> <li>_ Ausnutzungsziffer (AZ) nimmt ab</li> <li>_ Reele Zunahme der Anzahl Parkplätze durch Flächenvergrößerung eher beschränkt möglich aufgrund Anordnungsbeschränkung der PP und zusätzlich notwendiger Erschliessungsfläche</li> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "Haushälterischer Umgang mit Boden", da AZ geringer</li> </ul>                                                          |
| 3   | Vergrößerung der Haupteerschliessungsfläche orthogonal zur Bielstrasse (Vertiefung)  | Die Fläche der Haupteerschliessung wird Richtung Innenhof vergrößert.                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ siehe Varianten 3a, 3b, 3c (Projektierung gem. VSS 640 291a)</li> <li>_ kein gemeinsamer räumlicher Abschluss zwischen Balkonen der Gebäude A1 und A2 und Parkierungsfläche.</li> <li>_ Reele Zunahme der Anzahl Parkplätze durch Flächenvergrößerung eher beschränkt möglich aufgrund Anordnungsbeschränkung der PP und zusätzlich notwendiger Erschliessungsfläche</li> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "Haushälterischer Umgang mit Boden"</li> </ul> |
| 4   | Platz Bielstrasse Hägniweg                                                           | Erstellung einer zweiten Erschliessungsfläche bei der Ecke Bielstrasse/Hägniweg.                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "Kopfgestaltung Ecke Bielstrasse / Hägniweg"</li> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "zentrale Erschliessung für MIV"</li> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "PP und Erschliessung an Bielstrasse legen"</li> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "Haushälterischer Umgang mit Boden"</li> </ul>                                                                                                                                                 |
| 5   | Besucherparkplätze Tiefgarage                                                        | Verlegung der Besucherparkplätze in die Tiefgarage (TG)                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Unterteilung Tiefgarage: öffentlich zugänglicher Part für Besucher und nicht öffentlich zugänglicher Part für Anwohner (2 Tore: Allgemeines Einfahrtstor und anschliessendes privat zugängliches Tor)</li> <li>_ Konflikte mit Grundsatz "Unterirdische Parkierung mit Ausnahme von Besucher-PP"</li> </ul>                                                                                                                                           |

|   |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | Längsparkierung Kantonsstrasse                   | Erstellung von Längsparkplätzen entlang der Kantonsstrasse.                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Kantonales Tiefbauamt muss beigezogen werden</li> <li>_ Konflikt mit Grundsatz "Besucher-PP dürfen nicht auf Bielstrasse zum Liegen kommen, da Kantonsstrasse: PP und zugehörige Rangierfläche müssen arealintern geplant werden"</li> <li>_ Parkierung im Strassenraum: Breite Bielstrasse 5m; Trottoir 2m; PP 1.90 + 0.3 (Komfortzone) --&gt; Kreuzen PW's nicht möglich (mind. Breite Fahrgasse von 3.5 m gemäss Norm ist nicht erfüllt) --&gt; Ohne Verschmälerung des Trottoirs ist Längsparkierung nicht möglich</li> <li>Evtl. Verzögerung des Verfahrens</li> </ul> |
| 7 | Besucherparkplätze innerhalb 300m (Art. 55 BauV) | Besucherparkplätze innerhalb 300m-Radius verlegen, aus folgenden Gründen: Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, unzulässige Inanspruchnahme von Innenhöfen oder Vorgärten, Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung (Art. 55 BauV) | <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Überprüfung der Parkierungsmöglichkeit auf Schulareal</li> <li>_ Überprüfung und Argumentation zur Notwendigkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Notwendigkeit besteht, da oberirdische Parkierung dem ortsbaulichen Konzept widerspricht, arealinterne Erschliessungsfläche relativ klein ist, Parkierung auf Bielstrasse erschwert ist (Kantonsstrasse)</li> <li>_ Notwendigkeit besteht nicht, da die Bereitstellung von Besucher-PP keine Pflicht ist gem. Art. 51 BauV</li> </ul> </li> </ul>                                                                |

### 3. Ergebnis

\_ Die Brandbreite der Anzahl Abstellplätze für das Bauvorhaben liegt zwischen 25 und 98 PP. Das Baugesetz unterscheidet hierbei nicht zwischen Anwohner-PP und Besucher-PP, d.h. die notwendige Anzahl Besucher-PP ist nicht definiert. Die Festlegung der Anzahl Besucher-PP innerhalb der vorgegebenen Bandbreite für allgemeine PP liegt im eigenen Ermessen des Bauherren.

\_ Die oben vorgeschlagenen Parkierungslösungen zur Anordnung der Besucher-PP können kombiniert werden.

\_ Eine Verortung der Besucher-PP sowohl ober- als auch unterirdisch ist möglich.

\_ Varianten mit einer Minderung der Ausnutzung sind zu meiden.

--> Empfehlung: Oberirdische Besucher-PP auf der zentralen Erschliessungsfläche ohne deren Vergrösserung in Kombination mit unterirdischen Besucher-PP anbieten.

### 4. Grundlagen

\_ Baugesetz Kanton Bern vom 09.06.1985

\_ Bauverordnung Kanton Bern vom 06.03.1985

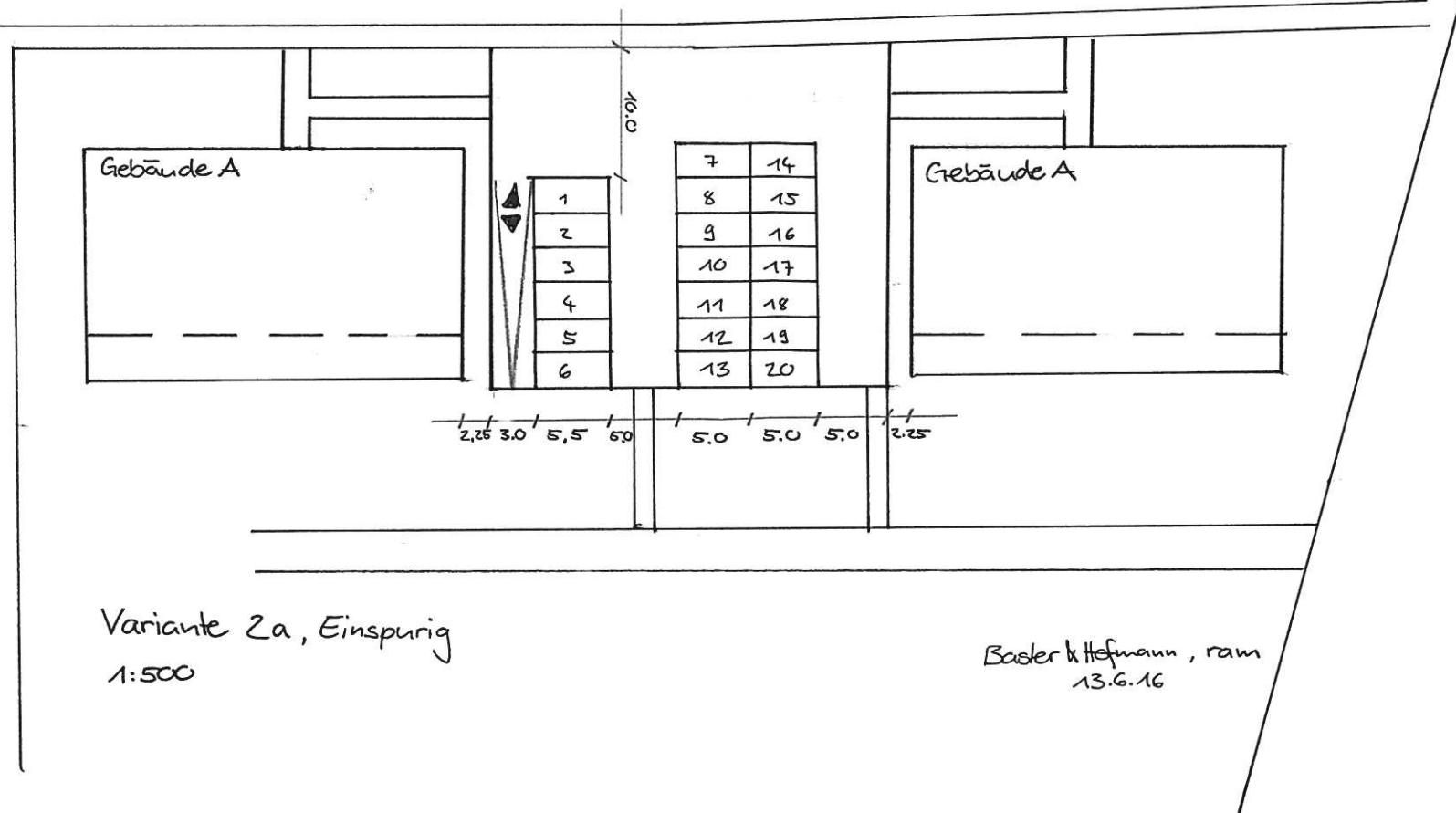
\_ Leitfaden zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze nach Art. 19 bis 65 BauV. Amt für Gemeinde und Raumordnung, Juni 2015

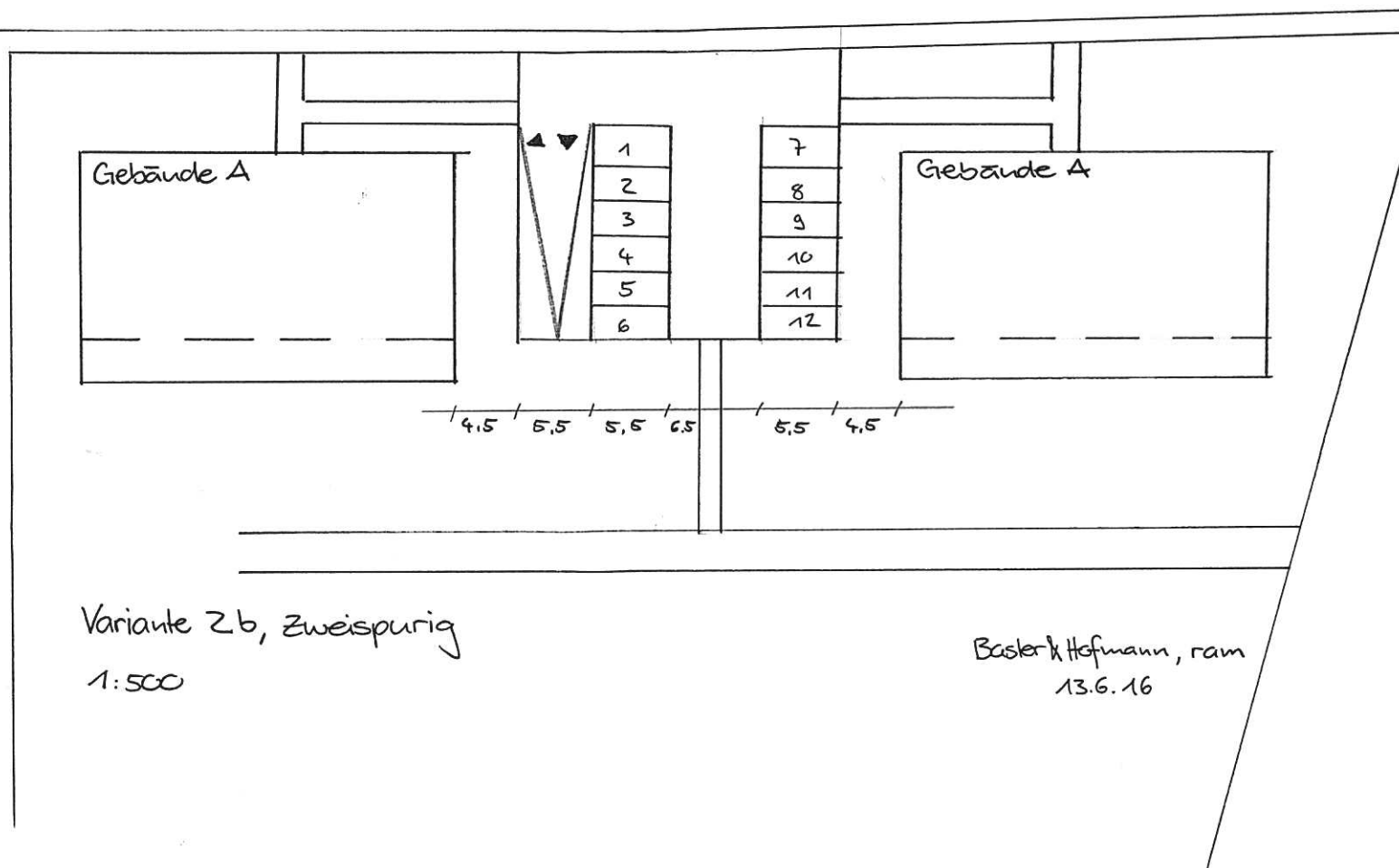
\_ Norm SN 640 291a Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen

\_ Protokoll Workshop II, 20.04.2016

\_ Protokoll Workshop I, 23.02.2016

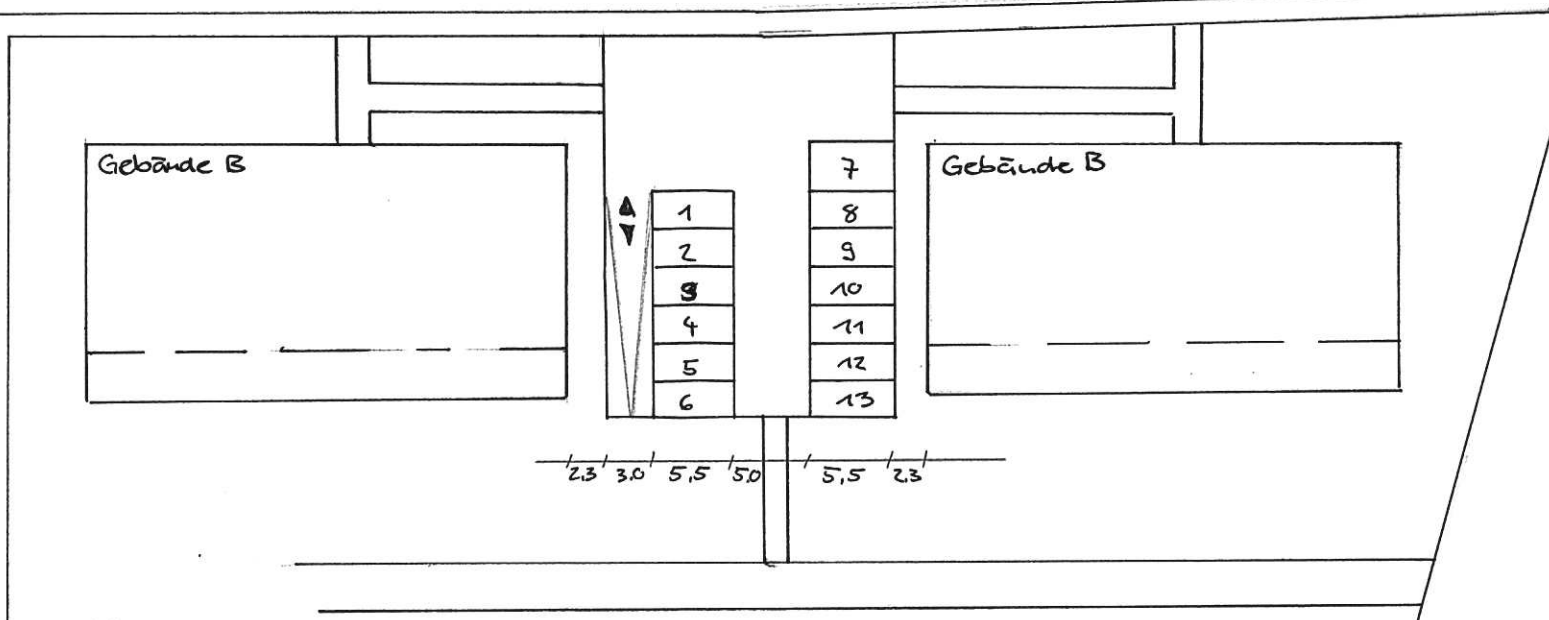
\_Präsentation Workshop II, 20.04.2016





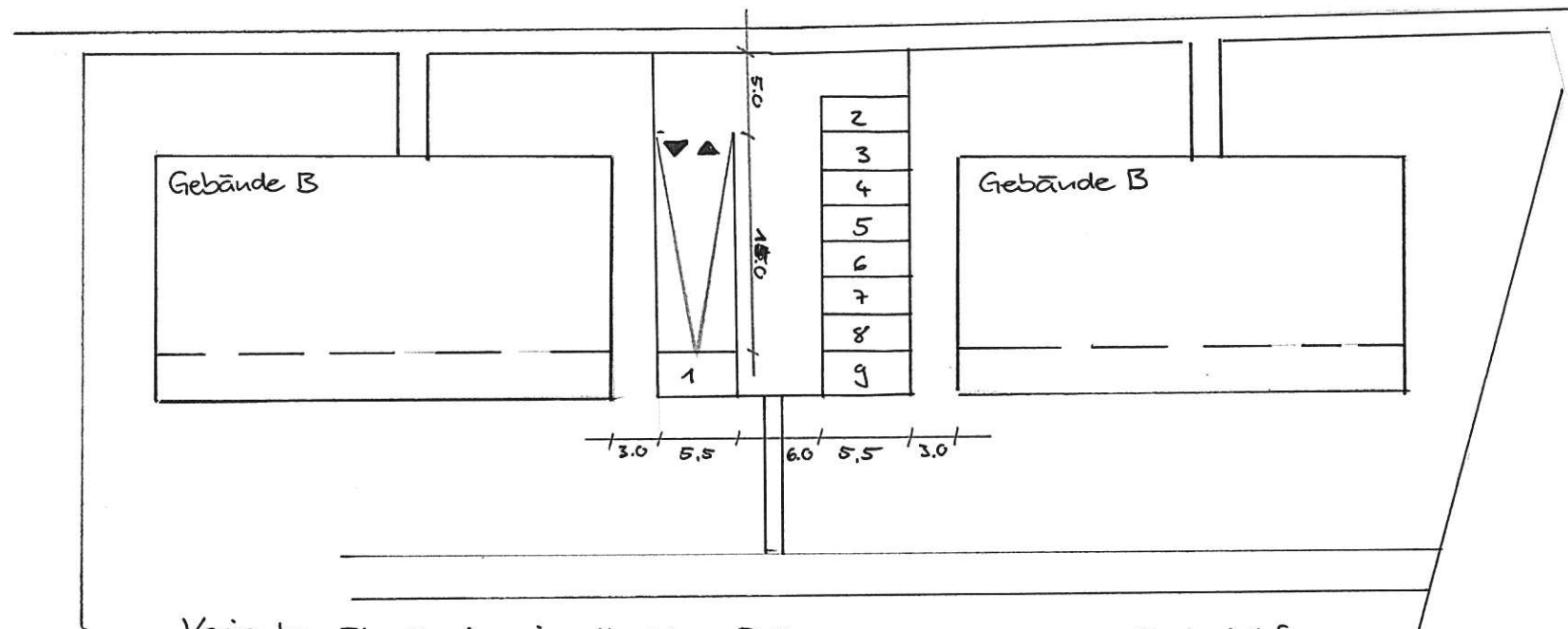
Variante 2b, Zweispurig  
1:500

Baster & Hofmann, ram  
13.6.16



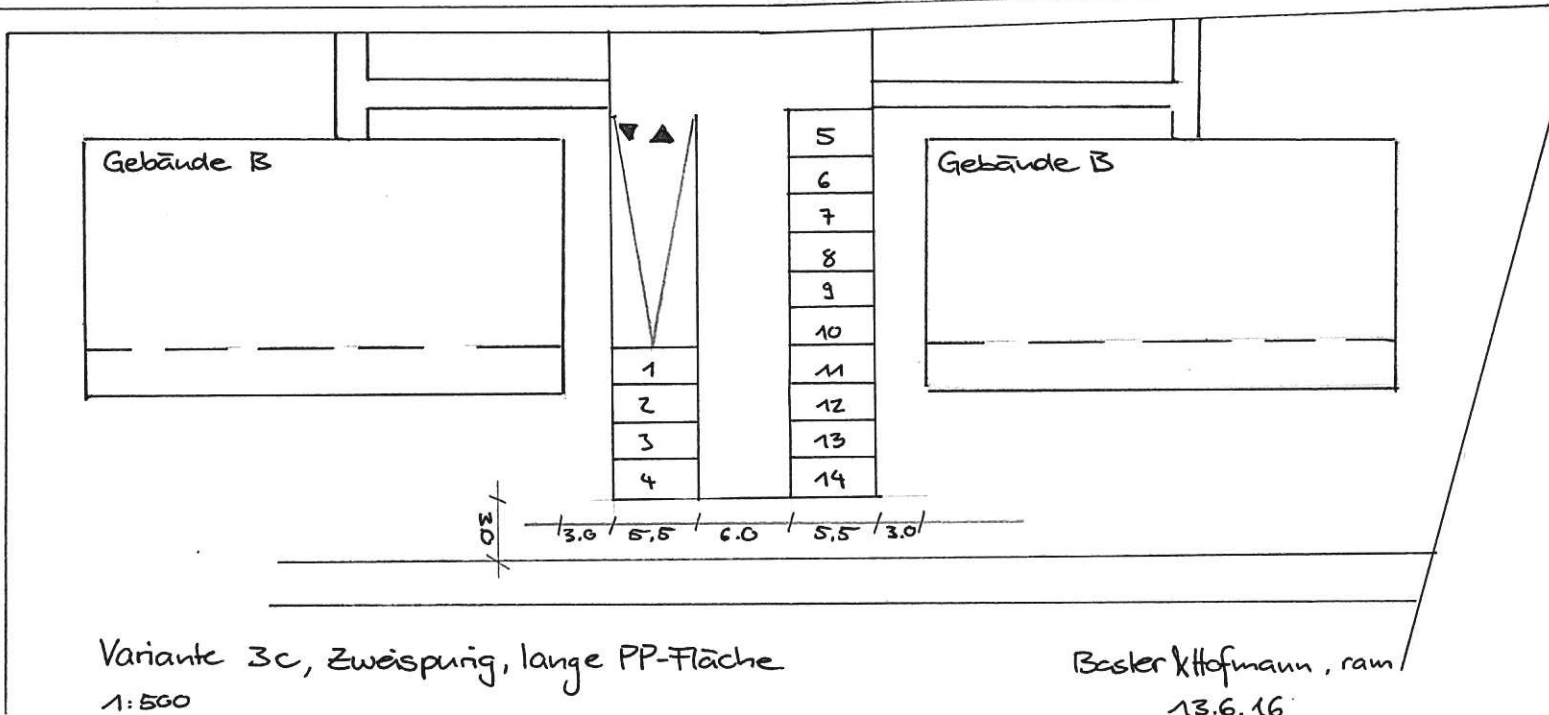
Variante 3a, Einspurig  
1:500

Bastian Hofmann, ram  
13.6.16



Variante 3b Zweispurig, Abschluss Balkon  
1:500

Bastler K. Hofmann, ram  
13.6.16



# Anhang 5

---

Ecke Bielstrasse-Hägniweg

---



**Total BGF** = 6'311.0 m<sup>2</sup> ?  
**AZ** = 0.71 ?

**Wohnungen**  
2x 5.5 Zi Wohnung  
26x 4.5 Zi Wohnung  
9x 3.5 Zi Wohnung  
6x 2.5 Zi Wohnung  
6x 2.0 Zi Wohnung

**Total Wohnungen 49 Stück**



**Total BGF** = 6'311.0 m<sup>2</sup> ?  
**AZ** = **0.71** ?

**Wohnungen**  
2x 5.5 Zi Wohnung  
26x 4.5 Zi Wohnung  
9x 3.5 Zi Wohnung  
6x 2.5 Zi Wohnung  
6x 2.0 Zi Wohnung

**Total Wohnungen 49 Stück**

# Anhang 6

---

Tiefgarage und Besucherparkplätze: Sichtweitennachweise

---





# Anhang 7

---

Notzufahrt: Nachweise und Stellungnahme Feuerwehr

---



Plan Nr.:

**20180.2\_005**

Plan 05

Büren an der Aare, Bielstrasse-Hägniweg

Schleppkurvennachweis, Durchfahrt

Richtprojekt 06.06.2016

Situation 1:500

**Basler & Hofmann**

Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen

T +41 31 544 24 24

www.baslerhofmann.ch

| Datum      | Gez. | Visiert |
|------------|------|---------|
| 28.06.2016 | lur  |         |



Plan Nr.:

**20180.3\_004**

Datum

Gez.

Visiert

14.06.2017

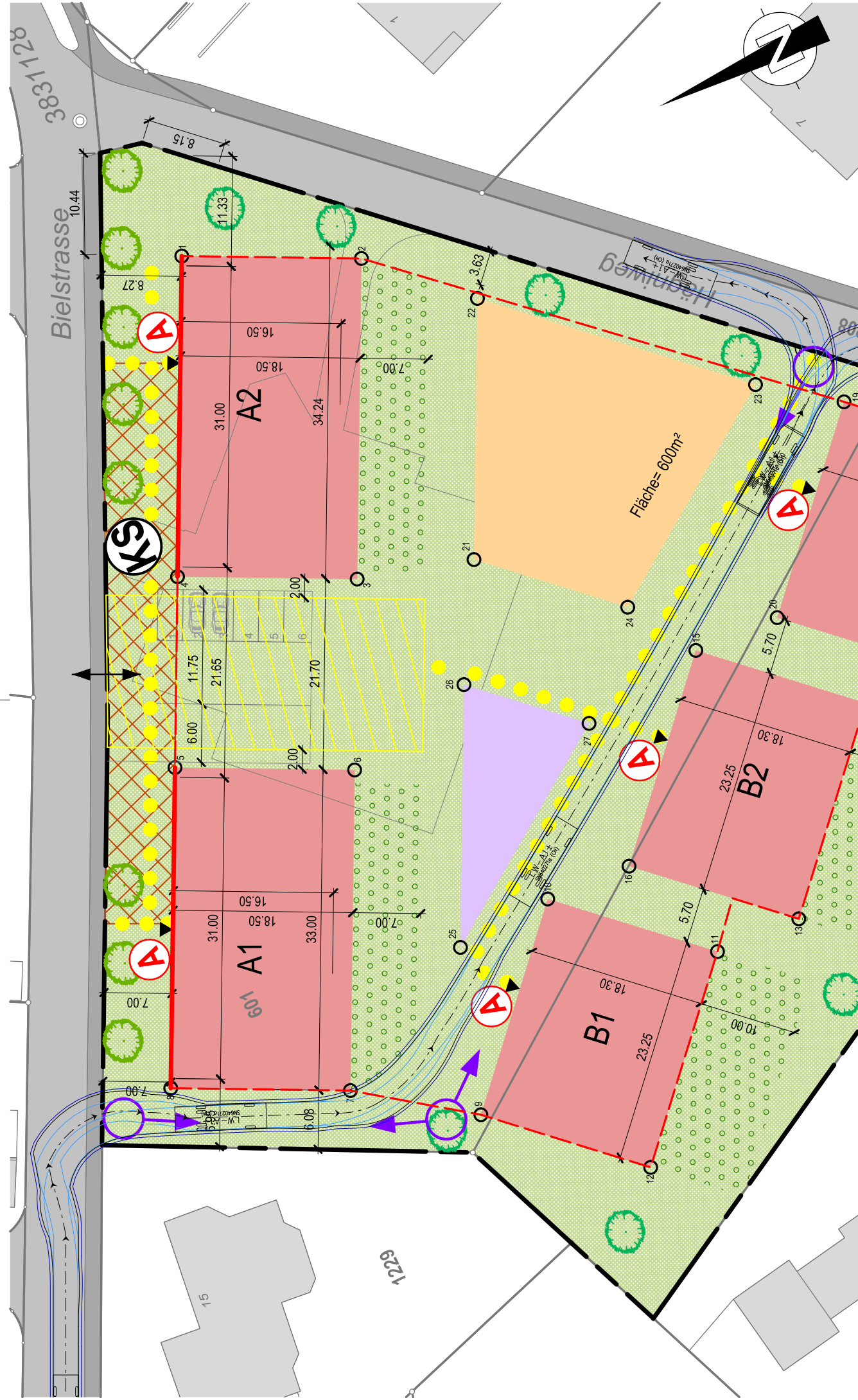
lur

Plan 04

Büren an der Aare, Bielstrasse-Hägniweg  
Schleppkurvennachweis, Begegnungsort  
Richtprojekt 06.06.2016

**Basler & Hofmann**  
Ingenieure, Planer und Berater  
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 544 24 24  
www.baslerhofmann.ch

Situation 1:500



Plan Nr.:

**20180.3\_006**

Plan 06

Büren an der Aare, Bielstrasse-Hägniweg

Schleppkurvennachweis, Variante 2

Richtprojekt 30.05.2017

Situation 1:500

**Basler & Hofmann**

Ingenieure, Planer und Berater

Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen

T +41 31 544 24 24

www.baslerhofmann.ch

| Datum      | Gez. | Visiert |
|------------|------|---------|
| 14.06.2017 | lur  |         |

---

|              |                                          |
|--------------|------------------------------------------|
| Datum        | 6. Juni 2017                             |
| Dokument Nr. | 170620.20180_Feuerwehr                   |
| Erstellt von | Anne-Lene Mage, Basler & Hofmann West AG |

---

**Basler & Hofmann West AG**

Ingenieure, Planer und  
Berater

Industriestrasse 1  
CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 544 24 24

[www.baslerhofmann.ch](http://www.baslerhofmann.ch)

Büren an der Aare: Überbauungsordnung Bielstrasse-Hägniweg

## Notzufahrt

---

### Stellungnahme Feuerwehr

Vom 06.06.2017, Herr T. Burri:

„...Aus Ihren Plänen erachten wir die Variante der Durchfahrt Hägniweg / Bielstrasse als beste Möglichkeit. Eine Fw-Durchfahrt bringt uns eine grössere Flexibilität je nach Ereignis in der Überbauung.  
Betreffend Schleppkurve ist die angenommene Länge von 9.40m ein Mittelwert, der für die weiteren Berechnungen verwendet werden sollte.“

# Anhang 8

---

Auflagezeugnis zur Mitwirkung

---

## **Überbauungsordnung (ÜO) „Bielstrasse-Hägniweg“ in Büren a.A. Auflagezeugnis zur öffentlichen Mitwirkung nach Art. 58 BauG**

Der unterzeichnende Bauverwalter bescheinigt, dass die Entwürfe zur Änderung des Baureglements Art. 34 Abs. 5 (ZPP Bielstrasse-Hägniweg) sowie zur Überbauungsordnung „Bielstrasse-Hägniweg“, bestehend aus dem Erläuterungsbericht, dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften, vom 13. Oktober 2016 bis 18. November 2016 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt worden sind. Die Auflage wurde ordnungsgemäss im Anzeiger Büren und Umgebung publiziert.

Die Auflagefrist verlief ungenutzt, das heisst, es wurden keine Eingaben eingereicht.

Büren an der Aare, 24. November 2016

**Einwohnergemeinde Büren a.A.**  
Bauverwaltung

Kurt Eggenschwiler, Bauverwalter

