

Auftraggeber
Carola Immobilien AG
Riedhofstrasse 11
4900 Langenthal



Gemeinde
Büren an der Aare

Auftragsbezeichnung
Büren an der Aare, Teil-Überbauungsordnung Beunde

Genehmigungsexemplar

Berichtstitel
**Änderung im geringfügigen Verfahren
nach Art. 122 Abs. 7 BauV**



Verfasser
Anne-Lene Mage

Gruner Schweiz AG
Industriestrasse 1
CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.gruner.ch

Auftragsnummer
R 167'219'000

Datum
09. März 2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis und allgemeine Hinweise	3
1 Planungsgegenstand und Ziel	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Planungsziel	5
1.3 Anpassungen am Richtprojekt	5
2 Änderungen an der Teil-Überbauungsordnung «Beunde»	6
2.1 Änderungen am Überbauungsplan	6
2.2 Änderungen der Überbauungsvorschriften	6
3 Auswirkungen der Planung	7
3.1 Minimale Anpassungen	7
3.2 Förderung des Wohnungsangebotes	7
3.3 Würdigung Richtprojekt	7
3.3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept	8
3.3.2 Volumina und Dichte	8
3.3.3 Erschliessung	9
3.4 Verbesserung durch das angepasste Richtprojekt	9
4 Planerlassverfahren	10
4.1 Voranfrage AGR	10
4.2 Öffentliche Auflage	10

Anhang

- 1 Richtprojekt Umgebungsplan, Know House AG, 23.09.2021
- 2 Übersicht «Bruttogeschossfläche», Know House AG
- 3 Würdigung Richtprojekt von M. Ducommun, September 2021

	Seite
Abbildung 1 «Gasse» zwischen Baufeldern 1, 2 und 9, 10; Begehung September 2021	4
Abbildung 2 UeO-Plan, genehmigt 2016	5
Abbildung 3 neues Richtprojekt (gelb = heute rechtsgültige Baufelder)	5
Abbildung 4 Blick auf bestehende 3-geschossige Überbauung im Süd-Westen; abfallendes Gelände	8

Abkürzungsverzeichnis und allgemeine Hinweise

Seit Genehmigung der Teil-Überbauungsordnung Beunde wurden das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung angepasst sowie die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen erlassen.

Da es sich bei dem vorliegenden Dossier um eine Änderung der bestehenden Überbauungsordnung handelt, werden weiterhin Begriffe nach «veraltetem» Baurecht genutzt. Das Äquivalent nach neuem Baurecht ist in unten stehender Tabelle ablesbar.

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnutzungsziffer; gemäss BMBV «Geschossflächenziffer oberirdisch» (GFZo); GFZo = + 10-15% AZ
BauG	Kantonales Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
BF	Baufeld; gemäss BMBV «Baubereich»
BGF	Bruttogeschossfläche; gemäss BMBV «Geschossfläche» (GF)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
BR	Baureglement der Gemeinde Büren an der Aare
ISOS	Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz
PW	Personenwagen
UeO	Überbauungsordnung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1 Planungsgegenstand und Ziel

1.1 Ausgangslage

Die Teil-Überbauungsordnung «Beunde» ist Bestandteil der zugehörigen ZPP III «Beunde» in Büren an der Aare. Der Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich an hervorragend zentraler Lage zwischen Aarbergstrasse als wichtiger Ost-West-Achse des Ortes, dem Bahnhof mit Anschluss nach Bern und Solothurn sowie nahezu angrenzend an das historische, städtebaulich wertvolle Stedtli, welches Bestandteil des ISOS ist. Gegenüber der Aarbergstrasse befindet sich das Schulgelände, innerhalb des UeO-Perimeters befindet sich u.a. der Kindergarten.

Aufgrund der potenzialreichen aber auch anspruchsvollen Lage wurde 2014 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde mittels o.g. Überbauungsordnung gesichert. Die UeO wurde 2016 genehmigt. Aktuell konnte die erste Bauetappe abgeschlossen und bereits bezogen werden (betrifft Baufelder A7, 1, 2, 9 und 10).

Im Verlauf der Realisierungsarbeiten zur ersten Bauetappe zeichnete sich ein stetig wachsender Bedarf an grösseren Familienwohnungen in Büren ab. Eine entsprechende Abweichung des Wohnungsschlüssels innerhalb der heutigen Masse der Baufelder ist nicht möglich.



Abbildung 1 «Gasse» zwischen Baufeldern 1, 2 und 9, 10; Begehung September 2021

1.2 Planungsziel

Zugunsten eines bedarfsgerechteren Wohnungsschlüssels sind Anpassungen der Teil-Überbauungsordnung notwendig, welche hauptsächlich Anzahl, Lage und Masse von 6 Baufeldern der zweiten Bauetappe betreffen.

1.3 Anpassungen am Richtprojekt

Massgebend für die Teil-Überbauungsordnung «Beunde» ist das Richtprojekt von Know House AG.

Um grössere Familienwohnungen realisieren zu können, wird auf Baufeld 6 (BF6) verzichtet. Somit kann Baufeld 5 vergrössert werden und grössere Wohnungen aufnehmen. Die Baufelder 3, 4, 7 und 8 werden in ihrer Dimensionierung ebenfalls leicht angepasst, um die vorgegebenen Ausnutzungsbeschränkung weiterhin zu gewährleisten.

In Reaktion auf die angepassten Baufelder werden Fusswegverbindungen in diesem Bereich angepasst.



Abbildung 2 UeO-Plan, genehmigt 2016

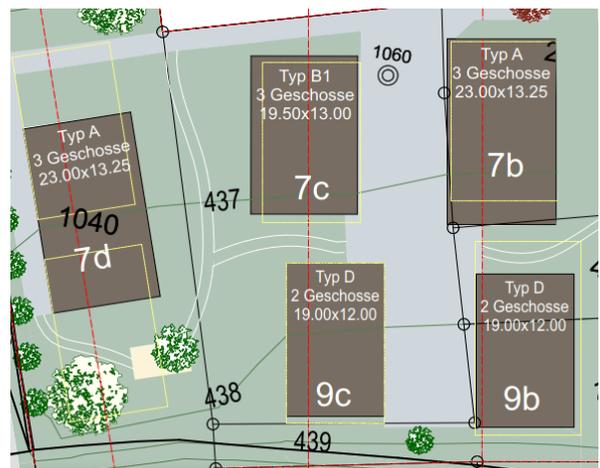


Abbildung 3 neues Richtprojekt, Entwurf März 2021 (gelb = heute rechtsgültige Baufelder)

> Vgl. Anhang 1: Richtprojekt Umgebungsplan, Know House AG, 23.09.2021

2 Änderungen an der Teil-Überbauungsordnung «Beunde»

2.1 Änderungen am Überbauungsplan

Die Änderungen am Überbauungsplan betreffen folgende inhaltliche Punkte:

- > Aufhebung Baufeld 6:
zugunsten eines grösseren Baufeldes 5, um darin grössere Familienwohnungen realisieren zu können;
- > Redimensionierung der Baufelder 3 bis 7:
teilweise Vergrösserung resp. Verkleinerung der Baufelder in steter Rücksicht auf die Einhaltung der Ausnützungsziffer von 0.7 (Art. 5/1 der UeO-Vorschriften); dementsprechend Anpassung der Bruttogeschossfläche (BGF) je Baufeld
- > Umbenennung der Baufelder 6 bis 10:
aufgrund der Aufhebung von Baufeld 6 wird die Bezeichnung der verbleibenden Baufelder angepasst;
- > Anpassungen der Fusswegverbindungen:
aufgrund der Vergrösserung von Baufeld 5 wird die bestehende Fussverbindung leicht angepasst; zusätzliche Nord-Süd-orientierte Fussverbindungen verbessern die Durchwegung des Quartiers
- > Anpassungen der Koordinatenpunkte:
die UeO und deren Inhalte werden in das neue Datenmodell LV 95 transferiert; das gesamte Koordinatensystem wird gemäss aktuellem Datenmodell LV 95 angepasst, die Koordinaten des ehemaligen Baufeldes 6 werden aufgehoben;
- > Neue Amtliche Vermessungskarte:
aufgrund der Neuüberbauung und der Schaffung von Eigentum wurden Anpassungen an der Parzellierung vorgenommen

Die Änderungen am Überbauungsplan sind **rot** kenntlich gemacht worden.

2.2 Änderungen der Überbauungsvorschriften

Es folgt eine Auflistung der vorgenommenen Änderungen sowie der zugehörigen Erläuterung:

- > Art. 1/2 Zweck:
aufgrund der Neuüberbauung und Schaffung von Eigentum wurden Anpassungen an der Parzellierung vorgenommen, in welchen die Mischnutzung gilt;
- > Art. 2/2 Wirkungsbereich:
Neben der genehmigten Teil-Überbauungsordnung «Beunde» werden ebenfalls alle Änderungen der angepassten Teil-Überbauungsordnung mit Genehmigung durch das AGR als rechtskräftig erklärt.
- > Art. 2/3, 4/2, 5/3 und 4, 6/4, 8/2:
aufgrund der Aufhebung von Baufeld 6 wird die Bezeichnung der verbleibenden Baufelder angepasst;
- > Art. 5/3, 9/2, 17/3
Verweise auf das angepasste Richtprojekt werden aktualisiert

Die Änderungen in den Überbauungsvorschriften sind **rot** kenntlich gemacht worden.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Minimale Anpassungen

Die in Kapitel 2 aufgeführte Auflistung verdeutlicht, dass es sich hauptsächlich um formale Anpassungen der Überbauungsordnung handelt, welche aus dem Wegfall von Baufeld 6 resultieren.

Die Vorschriften bleiben in allen anderen Punkten unberührt. Dies betrifft vor allem folgende neuralgische Faktoren:

- > UeO-Perimeter, Nutzung, Geschossigkeiten, Gesamthöhe, Abstände, Ausnützungsziffer und Gesamtgeschossflächenziffer über alle Baufelder, städtebauliches Gesamtkonzept, gestalterische/ architektonische Merkmale, Haupterschliessungskonzept und Hauszugänge

Damit wird deutlich, dass es sich um eine geringfügige Änderung der bislang bestehenden Bebauungsabsichten handelt.

3.2 Förderung des Wohnungsangebotes

Die geänderten Baufelder ermöglichen einen angepassten Wohnungsschlüssel, welcher einen besseren Ausgleich zwischen grossen und kleinen Wohnungstypen schafft. Dies unterstützt den Zweck der UeO zur «Sicherstellung einer qualitativ ansprechenden Mischüberbauung mittlerer Dichte mit ausgewogenem Verhältnis zwischen grösseren und kleineren Wohnungen» stärker als zuvor¹.

Dem Leitbild der Gemeinde kann mit den Anpassungen gebührend Rechnung getragen werden, indem das Zusammenleben verschiedener Generationen mittels entsprechend dispersem Wohnungsangebot unterstützt würde².

Eine Förderung familiärer Wohnmöglichkeiten entspricht der hervorragenden zentralen Lage mit fussläufigem Anschluss an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Familien sowie gutem Anschluss an verkehrliche Infrastrukturen für Arbeitnehmende und Arbeitgebende. Wird den Bedürfnissen dieser Gruppen entgegengekommen, wird das gewünschte Selbstbild von Büren als gesellschaftlich disperser Ort und regionales Zentrum gestärkt.

Bei o.g. Anpassungen handelt es sich um eine Bekräftigung der ursprünglichen politischen Zielvorstellungen und Planungsidee der Überbauung Beunde.

- > Zur Übersicht des angepassten Wohnungsschlüssels vgl. Anhang 2 Übersicht «Bruttogeschossfläche», Know House AG

3.3 Würdigung Richtprojekt

Das Richtprojekt von Know House AG ging 2014 als Sieger aus der durchgeführten Studie hervor. Es überzeugte bezüglich des Siedlungskonzeptes, der Volumina und der Erschliessung. Das angepasste Richtprojekt respektiert die Grundideen weiterhin und schafft sogar Verbesserungen im ortsbaulichen Übergang zwischen der bestehenden 3-geschossigen Bebauung im Süd-Westen und dem stark abfallenden Gelände im Süden.

¹ Vgl. Planungszweck der ZPP III, Art. 31-4/1 BR

² Vgl. https://www.bueren.ch/de/politik-verwaltung/politik/Lepo_Flyer_Leitbild_Bueren-2019_525x210.pdf, Zugriff 20.05.2021



Abbildung 4 Blick auf bestehende 3-geschossige Überbauung im Süd-Westen; abfallendes Gelände

- > Für eine detaillierte Beurteilung des angepassten Richtprojektes vgl. Anhang 3: Würdigung Richtprojekt von M. Ducommun, September 2021

3.3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Der Wegfall des Baufeldes 6 hat keine Auswirkungen auf den ortsbaulichen Umgang mit der stärker befahrenen Aarbergstrasse. Auch die Wirkung des sich öffnenden zentralen Platzes nach Durchschreiten des abschirmenden, öffentlich zugänglichen Riegelbaukörpers an der Aarbergstrasse bleibt erhalten. Die Grundidee der «Gassen» ist weiterhin spürbar, da sie vom Verzicht auf Baufeld 6 nicht betroffen sind. Der vergrösserte Baufeld 5 mit drei Geschossen entspricht nun besser der Körnigkeit der bestehenden, massiv wirkenden 3-geschossigen Nachbarbauten mit Sockel und ausgebautem Satteldach. Zudem ermöglicht der Verzicht auf Baufeld 6 einen besseren Umgang mit dem Hang am südlichen Perimeterrand: Die geschaffene Freifläche verbessert die Belichtung der angrenzenden Baufelder und verhindert, dass die Bebauung an den Hang gedrückt wirkt. Die gewonnene Freifläche kann für halböffentliche Zwecke der Quartierbewohnenden und der Nachbarschaft genutzt werden und hat das Potenzial zum sozialen Zusammenhalt beizutragen.

3.3.2 Volumina und Dichte

Die Geschossigkeit der Baukörper verändert sich nicht. Mittels der 2- bis 3-geschossigen Baukörper wird sensibel auf die gebaute Nachbarschaft und das Terrain reagiert. Lage und Masse der Baufelder 3, 4 und (neu) 6 und 7 ändern sich so geringfügig, dass die Gassenbildung gewährleistet bleibt.

Die maximal zulässige BGF wird nicht überschritten, die Ausnützungsziffer von 0.7 wird weiterhin eingehalten.

Baufeld-Nr.	Baufeld-Nr. alte Ordnung	BGF realisiert	BGF ÜO neu
Aarbergstrasse 11		891.00m ²	
Baufeld A7		1'619.00m ²	
Baufeld 1		1'068.00m ²	
Baufeld 2		1'201.00m ²	
Baufeld 3			911.00m ²
Baufeld 4			790.00m ²
Baufeld 5			941.00m ²
Baufeld 6			458.00m ²
Baufeld 7			458.00m ²
Baufeld 8	(Baufeld 9 nach alter UeO)	680.00m ²	
Baufeld 9	(Baufeld 10 nach alter UeO)	776.00m ²	
Total		6'235.00m²	3'558.00m²
TOTAL		9'793 m²	
Anrechenbare Grundstückfläche		13'990 m ²	
Ausnutzungsziffer AZ		0.70	

3.3.3 Erschliessung

Der Verzicht auf Baufeld 6 hat keinen Einfluss auf die Erschliessung des gesamten Perimeters für den motorisierten Individualverkehr sowie Blaulichtorganisationen (Notzufahrt). In der zentralen Einstellhalle kann auf bis zu 8 PW-Parkfelder verzichtet werden, der Zugangsverkehr auf die Aarbergstrasse mittels Einstellhallenzufahrt verringert sich leicht (-4 Wohnungen, entspricht -2 bis -8 PW-Parkplätze³ und -4 bis -8 Motorrad-Parkplätze⁴, entspricht -15 bis -40 Fahrten/Tag⁵).

Die fussläufige Durchwegung des Areals wird ergänzt durch weitere Nord-Süd-Verbindungen und ersetzt z.T. bis anhin beabsichtigte versiegelte Verbindungen, wie bspw. entlang des Hangfusses parallel zur Notzufahrt.

3.4 Verbesserung durch das angepasste Richtprojekt

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die minimale Änderung des Richtprojektes die Grundidee des städtebaulichen Konzeptes weiterhin unterstützt und sogar zu Verbesserungen führt.

Durch den Verzicht auf Baufeld 6 wird weniger Boden versiegelt (-118 m²)⁶, weniger Verkehr induziert, die Wohnqualität in den Baufeldern 5 und (neu) 6 werden verbessert durch bessere Belichtung und Blick auf eine bespielte und bepflanzte Freifläche und die zusätzlich gewonnene Freifläche kann für sozial wertvolle Aktivitäten im Quartier genutzt werden.

³ Gemäss Art. 51/2 BauV

⁴ Gemäss Art. 54c BauV

⁵ Bei 2.5 Fahrten/Tag/Fahrzeug

⁶ (BGF alt BF 5 + BF 6) – BGF neu BF 5 = (635 m² + 424 m²) – 941 m² = 118 m²

4 Planerlassverfahren

4.1 Voranfrage AGR

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat mit Schreiben vom 21. Juni 2021 gestattet, das Verfahren zur Änderung der Teil-Überbauungsordnung «Beunde» im geringfügigen Verfahren nach Art. 122/7 der Bauverordnung durchzuführen (Verzicht auf Mitwirkung und Vorprüfung, Beschluss durch Gemeinderat). Auf eine Bekanntmachung nach Art. 122/8 BauV kann verzichtet werden. Das AGR erbittet eine Würdigung des angepassten Richtprojektes durch den Fachexperten Herrn M. Ducommun, welcher das Beurteilungsgremium der 2014 durchgeführten Studie vertritt.

4.2 Öffentliche Auflage und Beschluss

Mit Publikation im öffentlichen Anzeiger startete die öffentliche Auflage am 13. Januar 2022 und endete am 14. Februar 2022. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Beschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 05.04.2022. Eine Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV ist nicht erforderlich.

Anhang 1

- > Richtprojekt Umgebungsplan, Know House AG, 23.09.2021

	<h1>Aarbergstrasse 5-9c Büren an der Aare</h1>			Dat. 11.08.2021 Rev. 17.08.2021 20.08.2021 06.09.2021 14.09.2021 23.09.2021
	Carola Immobilien AG . % Notariat Dieter Herrmann . Hauptgasse 5 . 3294 Büren an der Aare			
WOHN OASE BEUNDE	Richtprojekt Umgebung gesamthaft			
Plotnr. 7	Mst. 1:500	Pl.Gr. A3	Gez. scn	
				
KNOW HOUSE AG . FRANK SCHNEIDER . DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA				
Hinterrüti 2 . 2576 Lüscherz Tel: 032 322 90 37 . Mobil: 079 439 77 18 . Mail: frank.schneider@knowhouse.ch . http: www.knowhouse.ch				



Anhang 2

- > Übersicht «Bruttogeschossfläche», Know House AG

ÜBERBAUUNG "BEUNDE" BÜREN AN DER AARBE / ETAPPE II

Übersicht Bruttogeschossflächen BGF

Baufeld	Haus	GZ	Breite	Länge	max. BGF	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi
Übertrag Etappe I					38.92m ²			
Baufeld 3	7b	3	13.00 m	x 19.50 m	732.00m ²		3	3
Baufeld 4	7c	3	12.00 m	x 19.75 m	689.00m ²	3	3	
Baufeld 5	7d	3	12.00 m	x 20.25 m	635.00m ²	3	3	
Baufeld 6	9d	2	12.00 m	x 20.25 m	424.00m ²	2	2	
Baufeld 7	9c	2	12.00 m	x 19.75 m	459.00m ²	2	2	
Baufeld 8	9b	2	13.00 m	x 24.00 m	580.00m ²			4
Total					3'557.92m²	10	13	7



ÜBERBAUUNG "BEUNDE" BÜREN AN DER AARBE / ETAPPE II

Übersicht Bruttogeschossflächen BGF nach ÜO Änderung

ÜBERBAUUNG	Haus	GZ	Breite	Länge	max. BGF	BGF geplant	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	Total	BGF ÜO neu
Übertrag Etappe I					38.92m ²						
Baufeld 3	7b	3	13.80 m	x 23.00 m	732.00m ²	910.60m ²			6	6	911 m ²
Baufeld 4	7c	3	13.20 m	x 19.50 m	689.00m ²	789.99m ²		3	3	6	790 m ²
Baufeld 5	7d	3	13.80 m	x 23.00 m	635.00m ²	939.52m ²			6	6	941 m ²
Baufeld 6	9d	2	12.00 m	x 20.25 m	424.00m ²					0	
Baufeld 7	9c	2	12.00 m	x 19.75 m	459.00m ²	458.40m ²	2	2		4	458 m ²
Baufeld 8	9b	2	13.00 m	x 24.00 m	580.00m ²	458.40m ²	2	2		4	458 m ²
Total					3'557.92m²	3'556.91m²	4	7	15	26	3'558 m²
						-1.01m ²	15%	27%	58%	100%	0.08m ²



Anhang 3

> Würdigung Richtprojekt von M. Ducommun, September 2021



Gemeinde Büren an der Aare – Aarbergstrasse 5-9c

Teil-Überbauungsordnung Beunde Beurteilung der geringfügigen Änderung

Grundlagen

- Orientierung/Besprechung Bauverwaltung Büren an der Aare:
Frau Anne-Lene Mage – Gruner Region Bern AG,
Herr Kurt Eggenschwiler – Bauverwalter Büren an der Aare,
Herr Frank Schneider – Architekt ETH SIA Know House AG.
- Besichtigung der realisierten ersten Bauetappe
- Genehmigungsexemplar der Teil-Überbauungsordnung Beunde mit Baurelementsänderung
- Vorprojekt Umgebung gesamthaft 1:500
- Übersicht Bruttogeschossflächen aktuell
- Übersicht Bruttogeschossflächen nach ÜO Änderung

Ausgangslage

Beim Studienauftrag überzeugte das Projekt der Know House AG das Beurteilungsgremium durch das aus der Analyse des Ortes stimmige Gesamtkonzept; die Stellung und Masstäblichkeit der Bauten, sowie die präzise gestalteten Aussenräume: Platz, Gassen, Wege und Gartenräume.

Die Bauherrschaft wünscht bei der Realisierung der zweiten Bauetappe, anstelle von kleinen Wohnungen, mehr grosse Wohnungen zu realisieren. Die notwendige Änderung betrifft die Bauten 7d(dreigeschossig) und 9d (zweigeschossig) am westlichen Rand des Grundstückes.

Die Bruttogeschossfläche wird die Änderung nicht erhöht.

Der Architekt schlägt anstelle der beiden Bauten neu ein in beiden Ausrichtungen grösseres, dreigeschossiges Gebäude als Siedlungsabschluss vor.

Beurteilung

Die vorgeschlagene Änderung ist ortsbaulich überzeugend. Ohne den Bezug zu einer Gasse hatten die beiden bisher geplanten Gebäude 7d und 9d nicht vollumfänglich dieselben aussenräumlichen Qualitäten. Das Volumen des neu geplanten Gebäudes entspricht dem Masstab der benachbarten bestehenden Bauten und generiert so eine stimmige Körnung.

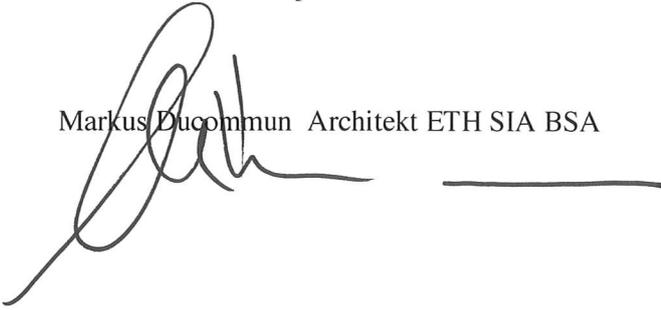
Der Freiraum zum steil ansteigenden Gelände gegen Süden wird erfreulich grosszügig. Das Wegenetz bindet den Bau selbstverständlich in das Gesamtkonzept ein. Das überzeugende Konzept aus dem Studienauftrag wird durch die Änderung optimiert.

PS

Nach der Besichtigung der ersten Etappe kann ich nur loben und mich über die gelungene Überbauung freuen. Eine ganzheitlich stimmige Siedlung mit nachvollziehbaren Bezügen zum Ort ist entstanden wie man sie leider selten findet.

Feldbrunnen, 25. September 2021

Markus Ducommun Architekt ETH SIA BSA

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.