



Einwohnergemeinde Seftigen
Ortsplanung – Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht

Bearbeitung

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80

info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

1 Warum eine 2. Mitwirkung?

Im Zuge des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zur Totalrevision des Gemeindebaureglementes im Herbst/Winter 2017 sind aus der Bevölkerung neun Stellungnahmen zum Entwurf des totalrevidierten Baureglementes eingegangen. Die Eingaben mitsamt den Antworten des Gemeinderates wurden in einem Mitwirkungsbericht festgehalten, der auf der Gemeinde Homepage aufgeschaltet ist.

Zu drei Themen wurden unter Einbezug der Baukommission und der beiden Co-Ortsplaner vertiefte Abklärungen mit einer Dorfbegehung durchgeführt. Es geht darum, ob in der Zone W1 künftig das Nutzungsmass erhöht werden soll, indem ein zweites Vollgeschoss mit Flachdach erlaubt wird. Ferner wurden die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Gewerbezone und Gebäude-Mehrlänge für eingeschossige, bewohnte Anbauten in den Zonen W1 und W2 geprüft. Ziel dieser Massnahmen ist es, mehr Spielraum bei der Nutzung des verbauten, bereits beanspruchten Bodens zu bieten und die innere Siedlungsentwicklung zu fördern, ohne dabei das Quartier- resp. Ortsbild sowie die hohe Siedlungsqualität in Seftigen in unerwünschter Weise zu beeinträchtigen.

Verschiedentlich wurde im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sinngemäss vorgeschlagen, in der Zone für eingeschossige Bauten (W1) sei ein zweites Vollgeschoss mit Flachdach zu gestatten. Der Gemeinderat geht einig mit den Ortsplanern und erachtet diesen Ansatz als interessant, erlaubt er doch eine substanzielle innere Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur. An der effektiven Höhe der Gebäude ändert ein 2-geschossiger begrünter Flachdachbaukörper gegenüber einer Baute mit Satteldach wenig. Es ist vorgesehen, diese Änderung im Baureglement über die zulässigen baupolizeilichen Masse zu regeln, eine Anpassung des Zonenplans ist hierfür nicht notwendig.

Ferner sollen im Gewerbegebiet Pfandersmatt im Bereich südlich der Bahnlinie Bauten bis zu einer Höhe von 20 Metern erstellt beziehungsweise aufgestockt werden dürfen. Aus ortsbaulicher Sicht sollte es so möglich sein, oberhalb einer Fabrikhalle zwei Etagen für Unternehmensdienstleistungen («feineres Gewerbe» oder Bürobereiche) sowie Freizeitnutzungen zu erstellen. Die Nutzungsänderung südlich der Bahnlinie soll im Zonenplan mit einer neuen Arbeitszone A4 dargestellt werden. In der ganzen Arbeitszone A4 soll für Silobauten mit einer Bodenfläche von maximal 100

Quadratmetern eine Gebäudehöhe bis 25 m gelten. für Bauten im nördlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbegebiet soll eine maximal zulässige Fassadenhöhe von 14 m gelten.

Während der öffentlichen Mitwirkung von Ende 2017 wurde zudem angeregt, die Gebäudelänge in der Zone W2 zu erweitern. Auf Empfehlung der Fachspezialisten sieht der Gemeinderat aber davon ab. Dafür soll neu in den Zonen W1 und W2 der Anbau von eingeschossigen, bewohnten Anbauten bis maximal 6 m Gebäude-Mehrlänge möglich sein, sofern dies die Grenz- und Strassenabstände zulassen. Solche bewohnte Anbauten erlauben eine substanzielle Erweiterung der Wohnfläche zum Beispiel für ein Studio und erlauben eine effiziente Bodennutzung.

Da es sich um drei wesentliche, neue Aspekte handelt – und nun auch der Zonenplan betroffen ist – soll die Bevölkerung Stellung nehmen können.

2 Revision des Baureglements

Nutzungsmass W1

Auf Grund der Mitwirkung wurde der Spielraum für die Erhöhung des Nutzungsmasses in der Wohnzone W1 geprüft (vgl. auch Abschnitt Gebäude-länge hiernach). Unter der Berücksichtigung des ortsbaulichen Kontexts wird folgende Lösung vorgeschlagen:

- Gegenüber der Reglementsfassung im ersten Mitwirkungsverfahren kann bei Flachdachbauten anstelle des Attikas ein 2. Vollgeschoss erstellt werden.
- Die Dächer der Baukörper sind bei Bauten mit 2 Vollgeschossen zwingend als begrünte Flachdächer zu gestalten
- Die Flachdächer der Baukörper können bis und mit dem ersten Vollgeschoss als Terrassen genutzt werden. auf dem 2. Vollgeschoss sind keine Attikas oder Terrassen erlaubt.
- Die Regelung gilt in der gesamten Wohnzone W1.

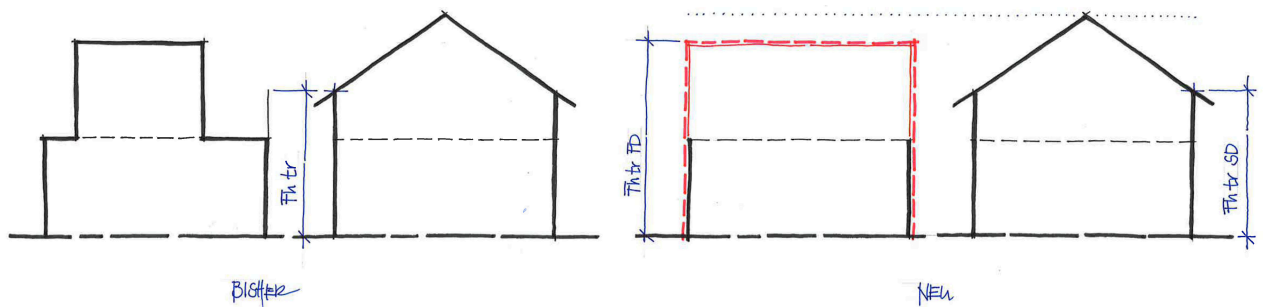


Abb. 1: Schema zum Nutzungsmaß W1 (ohne Masstab)

Die Lösung erlaubt eine substantielle innere Entwicklung unter Berücksichtigung der Körnigkeit der bestehenden Baustruktur, d.h. ohne das Orts- und Landschaftsbild «auf den Kopf zu stellen». Da sich die Höhen der zweigeschossigen Flachdachbaukörper gegenüber den Bauten mit Satteldach in der Gesamthöhe nicht ändern und die Gebäudekörper im W1 nicht sehr dominant sind, ist das Gesamtbild auch weiterhin verträglich. Die zweigeschossigen Flachdachbaukörper ordnen sich in das Strassenbild ein, da sie i.d.R. die Firstlinien der Satteldachbauten nicht überragen.

Die Anforderungen an die Ortsplanung zur Siedlungsentwicklung nach innen können mit der vorgeschlagenen Lösung auch in der Wohnzone W1

unterstützt werden. Die Änderung des Baureglements kann zum Überdenken der eigenen Gebäudesituation animieren und zur optimaleren Bodennutzung führen.

Die Lösung ist für die Wohnzonen W2 nicht geeignet. In der heutigen W2 Zone hat es viele Gebäude, die als 1-gechossige Gebäude mit Dachgeschoss (quasi als W1 Gebäude) gebaut wurden und nutzen die bestehenden Gebäudehöhen und zulässige Geschoszahl oft nicht aus. Bei einer Zulassung einer analogen Regelung mit 3-geschossigen Flachdachbauten wäre die Differenz in der Gebäudehöhe zwischen bestehenden Gebäuden und den neuen Möglichkeiten zu gross und dem Gesamtbild abträglich. Durch die massiven Bauten könnte sich das Quartierbild in der Rebzelg, im Breitenacker wie auch in den Wohnzonen südlich der Bahnlinie stark zu Ungunsten verändern.

Gebäudelänge in Wohnzonen

In der Mitwirkung wurde der Vorschlag eingebracht, die Gebäudelänge in der Wohnzone W2 von 20.0 m auf 23.0 m für mehr Gestaltungsspielraum für Mehrfamilienhäuser zu verlängern. Die Gebäudelänge soll in weitgehend überbauten Gebieten die Körnigkeit der bestehenden Baustruktur berücksichtigen. Neues Entwicklungspotenzial schaffen, Umstrukturierung ermöglichen und Verdichtung zulassen soll mit Rücksicht auf die Siedlungsqualität erfolgen und zu einer Belebung der Quartiere führen. Die Siedlungsstruktur und -bilder sollen dabei erkennbar und untereinander differenzierbar bleiben. Daher soll dieses baupolizeiliche Mass in den Wohnzonen von Seftigen grundsätzlich wie heute belassen werden.

Für die innere Siedlungsentwicklung soll aber ein zusätzlicher Spielraum angeboten werden, um bestehende Bauten in der ortsbaulichen Struktur zu erweitern: Für eingeschossige, bewohnte Gebäudeerweiterungen wird eine Mehr-Gebäudelänge von 6.0 m angeboten. Die übergeordneten Vorgaben (z.B. Strassenabstand, Grenzabstand, etc.) sind gemäss den heutigen Bestimmungen einzuhalten.

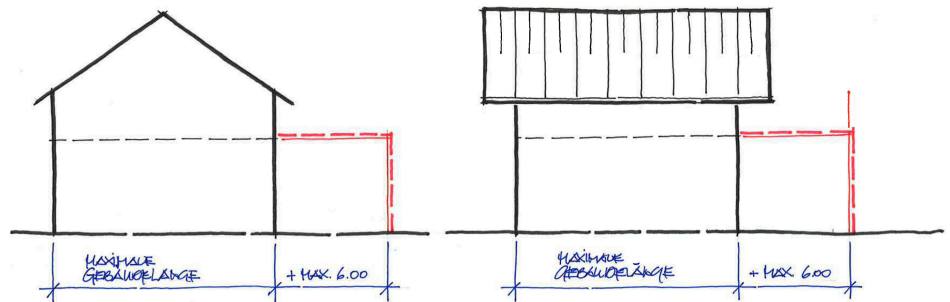


Abb. 2: Schema zur Mehr-Gebäudelänge in den Zonen W1 und W2 (ohne Masstab)

Die Mehr-Gebäudelänge von 6.0 m erlaubt eine substantielle Erweiterung der Wohnfläche im Erdgeschoss und der Raum zwischen oder vor den Gebäuden kann haushälterischer genutzt werden, z.B. für den Anbau eines zusätzlichen Zimmers, eines Wintergartens, einer Stuidowohnung etc. Die Mehr-Gebäudelänge führt aber nicht zu einer starken Veränderung des Strassen- und Quartierbildes. Diese Möglichkeit soll für alle Wohnzonen W1 und W2 gelten. Die Wohnzone W3 eignet sich auf Grund der Gebäude-typologie nicht für eine solche Massnahme.

Arbeitszone A4

Auf Grund der Mitwirkung wurde geprüft, ob die Höhe der Bauten in der Arbeitszone differenziert festgelegt und südlich der Bahnlinie auf 20.0 m erhöht werden kann.

Das Arbeitsgebiet Pfandersmatt wirkt heute als funktional abgeschlossener Raum. Auf Grund der bereits heute grossmassstäblichen Bebauung wird eine Erhöhung der maximalen Fassadenhöhe auf 20.0 m als ortsbaulich verträglich erachtet. In 20.0 m hohen Gebäuden ist Spielraum vorhanden, um z.B. eine grosse Fertigungshalle mit 2 Büro-Etagen realisieren zu können und damit einen haushälterischen Umgang mit den bestehenden Arbeitszonen zu ermöglichen.

3 Änderungen des Zonenplans

Mit der Revision des Baureglements erfolgt im Zonenplan grundsätzlich keine Änderung der Nutzungsplanung. Durch die Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe im Arbeitsgebiet «Pfandersmatt» muss jedoch eine neue Kategorie von Arbeitszonen eingeführt werden. Entsprechend wird im Zonenplan das Arbeitsgebiet «Pfandersmatt» südlich der Bahnlinie in die Arbeitszone A4 umgefärbt. Die Gewerbezone nördlich der Bahnlinie und in der Sumpfmatt werden neu mit «Arbeitszone A3» bezeichnet.

Die geplante Neueinzonung der Parzelle Gbbl.-Nr. 1008 erfolgt in einem separaten Verfahren parallel zur Revision des Baureglements.