GEMEINDE KIRCHDORF

georegio
atelier für raumentwicklung

# Überbauungsordnung Winkel zur ZPP1

## Mitwirkungsbericht

**Weitere Unterlagen:**

Überbauungsplan 1:500

Überbauungsvorschriften

Änderung Baureglement

Erläuterungsbericht

Juni 2022

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

**Impressum**

Auftraggeber: Gemeinderat Kirchdorf
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

| Version | Datum | Inhalt |
|---|---|---|
| 1.0 | 02.06.2022 | Mitwirkungsbericht |

georegio ag, Juni 2022

# 1 Einleitung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 10.02.2022 – 18.03.2022 statt und wurde im Anzeiger publiziert und auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Die Unterlagen waren jederzeit im Internet einsehbar oder zu den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung. Zudem fand am 09.03.2022 eine Informationsveranstaltung statt.

Naturgemäss haben sich im Rahmen der Mitwirkung insbesondere diejenigen Personen und Interessenvertreter geäussert, welche von konkreten Planungsmassnahmen betroffen sind und mit diesen nicht oder nur teilweise einverstanden sind, oder Vorschläge zu einer anderen Umsetzung haben. An der Informationsveranstaltung gab es neben kritischen Stimmen auch Wortmeldungen, welche das Engagement der Gemeinde, der lokalen Gewerbetreibenden und das Resultat des Workshopverfahrens gewürdigt und gelobt haben.

Im Mitwirkungsbericht sind die Mitwirkungseingaben zusammengefasst. Die Eingaben werden nicht im originalen Wortlaut wiedergegeben, sondern nur sinngemäss. Dem Gemeinderat lagen zur Behandlung aber auch alle originalen Mitwirkungseingaben vor.

Der Gemeinderat bedankt sich bei der Bevölkerung für die aktive Teilnahme an der Mitwirkung zur ZPP und Überbauungsordnung Winkel.

# 2 Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

| Nr. | Name | Thema |
|---|---|---|
| 1 | Hausgemeinschaft<br>Fuchs Brigitte, Gygax Barbara, Grimbühler Michael A., Wyler Sabrina, Bolz Thomas | Integration in die Umgebung und Berücksichtigung ISOS, Art und Mass der Nutzung, Erschliessung und Lärm |
| 2 | Lüdi Martin | Art und Mass der Nutzung, Erschliessungsbereiche, Lärmschutz, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung |
| 3 | Kunz Metallbau Kollektivgesellschaft; vertreten durch Eymann Urs | Änderung ZPP-Artikel, Grenzabstand Baubereich C, Erhalt Brunnen, Baubeschränkungen Parzelle Nr. 216 |

**Bemerkung:** Die Mitwirkenden Nr. 1 bezeichnen die Eingabe als Einsprache. Einsprachen sind erst im Rahmen der öffentlichen Auflage möglich und nicht in der Mitwirkung. Die Eingabe wird als Mitwirkungseingabe behandelt.

# 3 Auswertung der Mitwirkungseingaben

## 3.1 Planungsverfahren

| Nr. | Zusammenfassung der Eingabe | Bemerkungen | Entscheid |
|---|---|---|---|
| 1 | Die Mitwirkenden bemängeln, dass die Qualitätssicherung für die Entwurfsplanung der Parzelle 216 durch das Gutachterverfahren mit Workshops nicht erfüllt ist. Der Schlussbericht aus dem Gutachterverfahren, insbesondere die Beurteilung der Fachexperten, liefern aus Ihrer Sicht keine schlüssigen Argumente für die Vorgesehene Bebauung. | Gemäss Art. 311 Abs. 5 BauR ist die Gestaltung mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln. In der Fussnote 1 wird dieses Verfahren präzisiert:<br>«Zum qualifizierten Verfahren gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe **sowie sog. Workshop- oder Gutachtenverfahren**» | Ein Workshop- oder Gutachterverfahren, welches im vorliegenden Fall durchgeführt wurde, entspricht gemäss Baureglement einem qualifizierten Verfahren.<br><br>Ein Projektwettbewerb wurde in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege nicht durchgeführt, vom gemäss bisheriger Bestimmung damit möglichen Nutzungsbonus wird kein Gebrauch gemacht. Die entsprechende Bestimmungen werden aus dem ZPP-Artikel gestrichen. |
| 3 | In der Eingabe wird erwähnt, dass das in Art. 311 verlangte Verfahren eines Projektwettbewerbs nicht eingehalten wird. Das Gutachterverfahren stelle kein qualifiziertes Verfahren dar. | | |
| 3 | Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass die Ortsplanung im Jahr 2017 bestätigt wurde. Das Vorgehen verletzt deshalb aus Sicht der Mitwirkenden die Planbeständigkeit nach Art. 21 RPG. | In den Jahren 2017 und 2018 wurde das Baureglement bezüglich der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überarbeitet. Es handelte sich um eine Pflicht-Teilrevision, daraus ergibt sich keine Planbeständigkeit für einzelne materielle Bestimmungen. | Die Anpassung an die BMBV im Rahmen einer Teilrevision stellt eine Pflichtaufgabe für die Gemeinde dar. Die Planbeständigkeit wird somit nicht tangiert. |

## 3.2 Integration in den Bestand, Berücksichtigung ISOS

| Nr. | Zusammenfassung der Eingabe | Bemerkungen | Entscheid |
|---|---|---|---|
| 1 | Die Mitwirkenden sehen den Planungszweck als nicht erfüllt an. Die vorgesehene Änderung und der zugrunde liegende Entwurf nehmen keinen Bezug auf die historische Bebauung im Norden (Hesse-Haus) und Süden (Kirche sowie angrenzende Gebäude):<br>▪ Die hochverdichtete Bebauung mit überdimensionierten Baukörpern sprengt den ortsüblichen Baumassstab;<br>▪ Die geplante Wohnanlage mit 16 Einheiten ist ortsuntypisch; | Der Bezug zum Bestand wurde im Gutachterverfahren stark thematisiert:<br>▪ Der Baubereich B wird unterteilt in B1 und B2. Dabei stellt der Baubereich B2 sicher, dass die Baute nicht zu dominant in Erscheinung tritt und das schützenswerte Herrenhaus nicht konkurrenziert.<br>▪ Der Hofraum zwischen den Baubereichen B und C schafft den Bezug zur Landschaft im Norden. | Die sorgfältige Gestaltung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft wurde durch den Beizug von Experten (Architektur, Aussenraum) und den Einbezug der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen des Gutachterverfahrens gewährleistet.<br>Aufgrund der Forderung zur Siedlungsentwicklung nach innen (verdichtetes Bauen) und der attraktiven Lage der Überbauung ist eine möglichst gute Ausnützung der Bauparzelle, mit Einbezug von Experten und |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ▪ Die historische Bausubstanz im Norden (Hesse-Haus) wird aus dem Ortsbild unsichtbar gemacht;<br>▪ Die historische Sichtachse vom Ortskern Chefe-listutz/Pfarrhaus zum Hesse-Haus wird dauerhaft zerstört. Die derzeitige Verdeckung der Achse durch den ungepflegten Vegetationsbestand auf Parzelle 216 rechtfertigt keine bauliche Zerstörung derselben. | | den entsprechenden Fachstellen, zweckmässig und richtig.<br><br>Für den Gemeinderat sind die Schlussfolgerungen der Fachexperten schlüssig, dass der Entwurf mit den drei Baukörpern, dem innenliegenden Siedlungshof und dem zur Kirche gefassten Platz eine Aufwertung des Ortskerns bewirken. |
| 1 | Die Mitwirkenden sehen den Ortsbildschutz und die Grundsätze des ISOS nicht ausreichend berücksichtigt:<br>▪ Neubauten bezüglich Volumen, Stellung, Gesamtform und Fassadenstruktur dem Bestand angleichen;<br>▪ Dachformen und Dacheindeckung anpassen, zurückhaltende Aufbauten;<br>▪ Materialisierung und Farbgebung gemäss dem historischen Bestand;<br>▪ Historische Aussenräume erhalten, neue sorgfältig gestalten. | Auf die genannten Punkte wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens Rücksicht genommen:<br>▪ Die Bauten wurden in ihrer Stellung und Volumen in diversen Workshops verfeinert und angepasst. Dies auch mit ständiger Teilnahme der kantonalen Denkmalpflege.<br>▪ Die Dachlandschaft von Kirchdorf wurde berücksichtigt.<br>▪ Das Richtprojekt nimmt Rücksicht auf die Materialisierung und Farbgebung der Umgebung.<br>▪ Bäume werden gepflanzt, um den Bezug zur umgebenden Natur herzustellen und die Landschaft «fingerartig» in die Siedlung einzuladen. | Dem ISOS sowie auch dem Ortsbildschutz im Allgemeinen wurde Rechnung getragen. Der Bei- und Einbezug von Experten und der kantonalen Denkmalpflege während des ganzen Prozesses stellte die Interessen einer sorgfältigen Integration der Überbauung in ihre Umgebung sicher.<br><br>Art. 4 Abs. 2 UeV wird gestützt auf die Mitwirkungseingaben ergänzt. Im Baubewilligungsverfahren beurteilen die Fachexperten insbesondere noch die Materialisierung (Fassaden und Dächer), die Befensterung (Formate, Proportionen, Umrandungen), die Gliederung der Gebäudekörper (Sockel/Gesims, Lauben) und die Dachvorsprünge/-abschlüsse. |

## 3.3 Umgebungsgestaltung

| Nr. | Zusammenfassung der Eingabe | Bemerkungen | Entscheid |
|---|---|---|---|
| 2 | Die Mitwirkenden schlagen vor, den «Aussenbereich privat» vom Haus A aufzuheben und einen öffentlich freien Vorplatz für ein Gewerbe im Erdgeschoss Haus A zu schaffen. | Dieser Bereich ist heute nicht öffentlich zugänglich und eingezäunt.<br> | Der Vorschlag wird als Option aufgenommen. Falls ein Gewerbe gefunden wird, soll dieses auch den Aussenraum in diesem Bereich nutzen können. Allerdings keinesfalls für Parkplätze, sondern z.B. für eine Aussenbestuhlung zu einem Gastgewerbebetrieb oder dergleichen.<br>Dazu werden die Bestimmungen leicht angepasst: der Aussenbereich wird nicht mehr als «privat» bezeichnet und es wird nicht nur auf Wohnungen, sondern auch auf Gewerbe Bezug genommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Falls trotzdem ein geschlossener privater Aussenbereich vorgesehen wird, darf beim EG im Haus A gegen die Kirchgasse mit einer max. 60cm hohen Abgrenzung/ Zaun/ Grünwuchs abgegrenzt werden (kein Sichtschutz, keine hohe Hecke soll in diesem Bereich zulässig sein). | Auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Kirchgasse 6) sind bereits niedrige Hecken als Sichtschutz im Einsatz. | Auch der Aussenraum bzw. die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil der Beurteilung und Beratung durch Fachexperten im Baubewilligungsverfahren. Dies wird mit einer zusätzlichen Bestimmung in Art. 4 UeV noch expliziter aufgenommen.<br>In der UeO wird keine entsprechende Bestimmung aufgenommen. |
| 2 | Die vorgeschriebenen Hochstammbäume sollen mit einer minimalen Anzahl von 7 Stück festgelegt werden in der UeO | Gemäss Art. 4 Abs. 2 UeV sind Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung den Fachexperten aus dem Gutachterverfahren (Architektur, Grünraum, Denkmalpflege) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Diese bestätigen die Übereinstimmung mit dem Richtprojekt. Es ist somit sichergestellt, dass eine Gestaltung mit Hochstammbäumen erfolgt. Die genaue Anzahl soll jedoch erst in der Detailplanung zusammen mit dem Gartenbauer festgelegt werden. | Auf die genaue Festlegung der Anzahl Hochstammbäume wird verzichtet.<br>Auf eine entsprechende Bestimmung in Bezug auf die Höhe der zu pflanzenden Bäume wird aus Gründen der nötigen Flexibilität, während dem Baubewilligungsverfahren und Bauprozess, verzichtet. Die Bepflanzung ist aber Gegenstand der Baubewilligung und wird in diesem Zusammenhang auch vom Fachexperten Aussenraum geprüft. |
| 2 | Die einzupflanzenden Hochstammbäume sollen die entsprechende Grösse haben, damit sie innerhalb von 10 Jahren die Fassadenhöhe der Gebäude erreichen | | |

## 3.4 Art der Nutzung

| Nr. | Zusammenfassung der Eingabe | Bemerkungen | Entscheid |
|---|---|---|---|
| 1 | Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass die Nutzung nicht auf reines Wohnen beschränkt werden soll. Sie muss auch eine gewerbliche Nutzung aufweisen, um der Bedeutung des zentralen Standortes gerecht zu werden. Wird dies nicht berücksichtigt, so ist die Argumentation für die Änderung des Masses der baulichen Nutzung (Art. 8) inhaltlich unbegründet. | Gemäss Art. 311 BauR Abs. 3 (ZPP 1 Bestimmungen) wie auch gemäss Art. 7 Überbauungsvorschriften (UeV) ist eine gemischte Nutzung im Sinne der Mischzone M zulässig. | Im Schlussbericht des Gutachterverfahrens ist festgehalten, dass wenig Bedarf nach einem Gewerbe- oder Gemeinschaftsraum erkannt wurde.<br><br>Eine verbindliche Vorgabe wäre nur sinnvoll, wenn auch das Risiko eines Leerstandes minim ist. Die Vorschriften lassen eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss des Baubereichs A (und auch in allen anderen Baubereichen) bereits zu. Die Grundeigentümer haben ihr Interesse signalisiert, bei entsprechendem Bedarf ein solches Anliegen in der weiteren Planung mit zu berücksichtigen.<br><br>Es wird keine Änderung vorgenommen. |
| 2 | Die Mitwirkenden verlangen, dass mindestens ein möglicher Gewerbebetrieb vorgeschrieben werden muss. Dies ist baulich mindestens im Erdgeschoss des Haus A und bei der Realisierung des entsprechend öffentlich zugänglichen Gewerbevorplatzes im Bauprojekt zu berücksichtigen. | | |

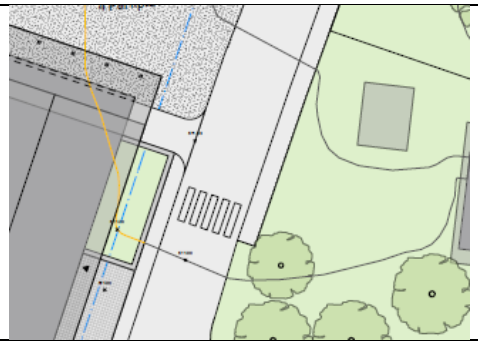
## 3.5 Mass der Nutzung

| Nr. | Zusammenfassung der Eingabe | Bemerkungen | Entscheid |
|---|---|---|---|
| 1 | Die Mitwirkenden beantragen, dass wenn keine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, die traufseitige Fh von max. 7 m sowie die GFZo max. 0.65 gemäss Art. 8 UeO bzw. Baureglement Art. 311 ZPP einzuhalten ist. Die im Erläuterungsbericht gelieferte Begründung für Erhöhung des Masses der baulichen Nutzung ist unzureichend. | Eine gewerbliche Nutzung ist im Sinne einer Mischzone auf jeden Fall erlaubt.<br>In den Regelbauzonen der Umgebung werden keine max. Geschossflächenziffern vorgegeben. | Aufgrund der gesellschaftlich anerkannten Dringlichkeit zum haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen (verdichtetes Bauen) und der attraktiven Lage der Überbauung ist eine möglichst gute Ausnützung der Bauparzelle zweckmässig und richtig. Auch in der gestarteten Gesamtrevision der Ortsplanung werden die baupolizeilichen Vorgaben in der ganzen Gemeinde diesbezüglich überprüft und dürfte auch in weiteren Gebieten zu einer höheren Ausnutzung als bisher kommen.<br><br>Die Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig in der ZPP ist nicht mit der Mischnutzung begründet, sondern mit der ortsbaulichen Analyse im Rahmen des Gutachterverfahrens und den Terrainverhältnissen auf der Parzelle, welches nach Süden abfällt und somit in diesem Bereich automatisch zu einer höheren Fassadenhöhe führt. |
| 2 | Die Mitwirkenden sind mit den maximalen Fassadenhöhen nicht einverstanden. Sie sollen auf die herkömmlichen Werten im Baureglement begrenzt werden.<br>Die Abstufungen der Fassadenhöhen für die Gebäude A, B, C ist wie folgt vorzunehmen:<br>▪ A: max. 6.0 m<br>▪ B: max. 6.5 m<br>▪ C: max. 7.0 m | Im Gutachterverfahren hat sich gezeigt, dass gegenüber der Kirche Bauten mit einem ortsbildprägenden Volumen und einer angemessenen Höhe erwünscht sind.<br>Auch das Musterbaureglement des Kantons Bern sieht für 2-geschossige Mischzonen eine FH t von 8.0 m vor, das bislang vorgesehene Mass war sehr tief. | Zum Start des Verfahrens wurde festgelegt, dass die Masse des Baureglements im Gutachterverfahren überprüft werden dürfen und nicht als verbindliche Leitlinien gelten sollen. Die nun vorgesehene Änderung setzt das Resultat des Gutachterverfahrens um, dies entspricht den Zielen des Gemeinderats zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen, ohne dass dabei eine völlige Abkehr von der ortstypischen Bebauung erfolgt. An der Anpassung der Masse wird festgehalten. |
| 2 | Die GFZo soll beibehalten werden mit dem aktuellen Bereich im BauR: 0.55 bis 0.65 | Im Gutachterverfahren hat sich gezeigt, dass die bestehenden baupolizeilichen Mass dem zentralen Standort im dicht bebauten Ortskern von Kirchdorf nicht gerecht werden. Auf Empfehlung der Fachexperten wurde beschlossen, dass die Geschossflächen der ZPP nicht als Planungsvorgabe berücksichtigt | |
| 2 | Die Mitwirkenden fordern, dass die beiden Abschnitte im ZPP-Artikel bzgl. Projektwettbewerb und GFZo bei Anwendung des heute gängigen Minergie Standard, unverändert angewendet werden sollen. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | Die vorgesehene Steigerung der Dichte sei übertrieben und dem Bauerndorf Kirchdorf mit seinen vielen schützens- und erhaltenswerten Bauten im Kernbereich und in nächster Nähe zur Kirche nicht angemessen.<br>Es wird beantragt, die GFZo zwischen 0.55 und 0.65 wie bis anhin zu belassen und auf die Streichungen in Abs. 5 und 7 zu verzichten. | werden sollen, sondern losgelöst von dieser Vorgabe die optimale bauliche Dichte für diesen Standort bestimmt wird. Schliesslich hat sich eine etwas höhere bauliche Dichte ergeben als dies gemäss den bisherigen ZPP-Bestimmungen vorgesehen war. | |
| 3 | Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass der ZPP 1 Winkel die Mischzone M2 zugrunde liegt. Gemäss Art. 212 BauR müsste in der Mischzone M2 ein grosser Grenzabstand von 8.0 m eingehalten werden. Die Mitwirkenden beantragen, dass der Baubereich C um mind. 2.0 m von der Westgrenze zurück zu rücken ist. | Diese Aussage ist nicht vollständig korrekt, die Mischzone M liegt nur der «Art der Nutzung» zugrunde, das Mass der Nutzung verweist in keiner Art und Weise auf die Mischzone M.<br>Im Kommentar zum Baugesetz (Zaugg/Ludwig) ist klar festgehalten, dass solche Bestimmungen nicht subsidiär zur Anwendung kommen, wenn sie nicht in der ZPP festgelegt sind.<br>In der ZPP-Bestimmung sind keine Grenzabstände vorgegeben. | Die Grenzabstände sind im Überbauungsplan vermasst und entsprechen den typischen Grenzabständen in einer Dorfkernsituation. Es bestehen keine Konflikte zu zivilrechtlichen Grenzabständen gemäss EG ZGB.<br>Die Grenzabstände in der ZPP haben keinen Einfluss auf die für zukünftige Bauten in der Nachbarschaft einzuhaltenden Abstände. Den Mitwirkenden kann garantiert werden, dass ihre Gebäude gemäss den jeweils gültigen Vorschriften des Baureglements beurteilt werden und die Bauten in der UeO darauf keinen Einfluss haben. |

## 3.6 Erschliessung, Parkierung und Lärmschutz

| Nr. | Zusammenfassung der Eingabe | Bemerkungen | Entscheid |
|---|---|---|---|
| 1 | Gemäss Mitwirkenden ist die Einhaltung der Lärmschutzverordnung für die Bewohner der Seegasse 9 und 11 nicht gewährleistet. Dies aufgrund der Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie die Besucherparkplätze vor lärmempfindlichen Räumen.<br>▪ Besucherparkplätze: Es sollen keine Besucherparkplätze vor dem Haus Seegasse 9 realisiert werden. Der freie Zugang der Bewohner zu ihren Öltanks ist damit nicht mehr gewährleistet.<br>▪ Einstellhalle: Von einer Erschliessung über die Seegasse soll abgesehen werden. Diese bringt eine Zunahme des MIV in einem Gebiet mit stark frequentiertem Schulweg mit sich. Die steigende | ▪ Eine Erschliessung der Einstellhalle im Süden direkt an der Kreuzung wäre in Bezug auf die Unfallgefahr gefährlicher einzustufen resp. nicht bewilligungsfähig. Die Trottoirführung erfolgt nicht bei der Ein-/ Ausfahrt in die Einstellhalle, auf die Gestaltung des privaten Aussenbereichs neben der Einstellhalle ist jedoch in Bezug auf die Verkehrssicherheit ein besonderer Augenmerk zu legen, damit die entsprechenden Sichtfelder freigehalten werden. | Der Bereich der Besucherparkplätze wird nicht mit Bauten überbaut. Ziel ist es, eine organisatorische Lösung für den Zugang zu den Öltanks zu finden, solange diese noch in Betrieb sind. Der Betrieb einer Ölheizung darf aus Sicht der Gemeinde einer Siedlungsentwicklung nicht entgegenstehen.<br><br>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Es kann ausgeschlossen werden, dass die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung mit 4-5 Besucherparkplätzen überschritten werden. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Unfallgefahr rechtfertigt keinen Erschliessungs-bereich. |  | Bei der Gestaltung der Ein/Ausfahrt werden Sichtbermen berücksichtigt. Ein Vorteil der Lösung gemäss Richtprojekt liegt darin, dass es zu keinen Trottoir-Überfahrt kommt. |
| 1 | Es ist aus den Beschreibungen nicht klar ersichtlich, wo sich die Container befinden werden. Im Falle einer Platzierung an den Gebäudeteil B2 bedeutet dies für das Hesse-Haus zusätzliche Lärm- und Geruchsbelästigung. | | Die Lage der Container wird im Ausführungsprojekt festgelegt, es gibt verschiedene Optionen dazu. |
| 2 | Gemäss Mitwirkenden soll die Erschliessung auf eine einfache Auf-& Abfahrt mit nur einer Autospurbreite beschränkt werden. | | Ist gemäss Richtprojekt und UeO so vorgesehen und angesichts des zu erwarteten Verkehrs auch völlig ausreichend. Es wird keine Änderung vorgeommen. |
| 2 | Es soll zwingend ein Abstand von minimal 4.5 Meter gegenüber dem angrenzenden Grundstück mit dem «Hesse Haus» von etwelchen Arbeiten im Erdreich vollständig verschont werden. | Es gelten die Bestimmung der UeO und dem EG ZGB. Das Baureglement von Kirchdorf oder die ZPP sehen für unterirdische Bauten keinen Grenzabstand vor, dasselbe gilt für das EG ZGB. | Es werden keine Änderungen vorgenommen. Dasselbe gilt gegenseitig, es bestehen auch keine Vorschriften zu Arbeiten im Erdreich der Mitwirkenden. |
| 2 | Die Mitwirkenden beantragen, dass entlang der Kantonsstrasse keine Autoabstellplätze bereitgestellt werden dürfen. Es soll verboten sein dort zu parkieren. | Autoabstellplätze sind nur innerhalb des Erschliessungsbereiches A zulässig. Der Erschliessungsbereich B dient als Hauszugang und Notzufahrt. Es wird explizit geschrieben, dass das dauerhafte Abstellen von Motorfahrzeugen nicht gestattet ist. | Es werden keine Autoabstellplätze entlang der Kantonsstrasse bereitgestellt. Es wird keine Änderung vorgenommen. |
| 2 | Für den Gewerbebetrieb im EG im Haus A soll ein Autoabstellplatz zwischen Haus A und dem Nachbargrundstück Richtung Westen erstellt werden. | | Eine solche Lösung, gerade für ein Gewerbe mit vielen Verkehrsbewegungen, wird als problematisch erachtet. Die Ausfahrt über das Trottoir auf die Kreuzung erfolgt dann rückwärts. Zudem war der Vorgartenbereich ein bewusstes Element im Gutachterverfahren, auf das nicht ohne weiteres verzichtet werden kann.<br>Es wird keine Änderung vorgeommen. |
| 2 | Falls kein Gewerbe angesiedelt ist, ist die Empfindlichkeitsstufe II zwingend geltend zu machen | Die ZPP 1 Winkel ist allseitig von einer Mischzone umgeben, bei welcher eine Lärmempfindlichkeitsstufe III | Bereits in der heutigen ZPP-Bestimmung ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III vorgesehen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | einzuhalten ist. Eine Lärmempfindlichkeitsstufe II hätte erhebliche Auswirkungen auf diese umliegenden Gebiete. | Zudem wird eine Lärmempfindlichkeitsstufe II für eine Überbauung, die allseitig von einer Lärmempfindlichkeitsstufe III umgeben ist, nicht als zielführend erachtet.<br>Es wird keine Änderung vorgenommen. |
| 2 | Ein Vorbehalt bezüglich dem Kirchengeläut – das Recht der Kirche zu läuten – darf weder heute noch morgen angetastet werden. In der UeO soll einen entsprechenden Eintrag mit dem «juristisch richtigen Wort» eingetragen werden | | Es wird keine Änderung vorgenommen. Die demokratischen Rechte, sich für jegliche Interessen im Zusammenhang mit der Gemeindeentwicklung einzusetzen, sollen für die zukünftigen Bewohner nicht beschnitten werden. |

## 3.7 Baurecht, Bautechnik

| Nr. | Zusammenfassung der Eingabe | Bemerkungen | Entscheid |
|---|---|---|---|
| 1 | Das Pfählen und das Einrammen von Spundwänden für Bauzwecke ist aufgrund der Gefahr für die Bausubstanz des angrenzenden Hesse-Hauses grundsätzlich zu verbieten. | | *Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Gemäss jetzigem Projektstand kann noch nicht abschliessend gesagt werden, in welcher Form die Tragfähigkeit gesichert wird. Dies wird im Rahmen des Ausführungsprojektes geklärt. Es liegt sicher auch im Interesse der Bauherrschaft, Schläge und Vibrationen so gering wie möglich zu halten, damit Schäden an den umgebenden Bauten ausgeschlossen werden können.* |
| 1 | Das Bauverbot z.L. der Parzelle 216 und das Wegrecht z.L. der Parzelle 216 sind nicht berücksichtigt. | Was die Grundeigentümerschaft der Parzelle NR. 454 durchsetzt ist in ihrer eigenen Verantwortung und betrifft die Mitwirkenden Nr. 3 in keiner Art und Weise. | *Die privatrechtlichen Einschränkungen sind bekannt und Gegenstand der laufenden Verhandlungen mit dem betroffenen Grundeigentümer. Die Mitwirkenden 1 und 3 sind in diese Verhandlungen nicht involviert.* |
| 3 | Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Parzelle Nr. 216 z.G. der Parzelle Nr. 454 ein komplettes Bauverbot gilt. Es sei anzunehmen, dass die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 454 das Bauverbot aus privatrechtlicher Hinsicht durchsetzen wird. | | |
| 3 | Auf der Parzelle Nr. 216 besteht z.G. der Nr. 409 eine privatrechtliche Baubeschränkung für den heute stehenden Stall mit Entschädigungspflicht | | Die privatrechtlichen Beschränkungen sind Gegenstand von laufenden Verhandlungen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | (11.01.1996). Die Entschädigungspflicht gilt auch für ein an Stelle des Stalles erstellten Ersatzgebäudes.<br>Die durch die Baubeschränkung Begünstigten werden privatrechtlich auf ihrer Entschädigungspflicht beharren und meldet in diesem Sinne bereits heute Rechtsverwahrung an. | | |

## 3.8 Weiteres

| Nr. | Zusammenfassung der Eingabe | Bemerkungen | Entscheid |
|---|---|---|---|
| 2 | Die Erstellung der Bauten soll ausschliesslich durch regionales Gewerbe erfolgen. | Die Parzelle ist im Eigentum von lokalen Gewerbetreibenden. Eine entsprechende verbindliche Vorgabe wäre jedoch nicht gesetzeskonform. | Es wird keine Änderung vorgenommen. |
| 2 | Materialien für den Bau, deren materieller Ursprung, die Herkunft der Rohmaterialien ausserhalb von 200 km um Kirchdorf herum liegt, sollen in Art und Menge im Baugesuch deklariert werden müssen. | Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht geregelt und sieht diese Pflicht nicht vor. | Es wird keine Änderung vorgenommen. |
| 2 | Minimale Dachvorsprünge von mind. 1.0m sind vorzugeben, da üblich in der nächsten Umgebung. Es sollen keine Gebäude ohne Dachvorsprünge erstellt werden dürfen. | Die Typologie der Dachlandschaft von Kirchdorf ist im Rahmen des Gutachterverfahren miteingeflossen. Mit den Bestimmungen zu Firstrichtungen, Dachform, max. Dachvorsprünge sind Rahmenbedingungen geschaffen, um eine dem Ortsbild angepasste Dachlandschaft innerhalb der Überbauung zu gewährleisten.<br>Gemäss Richtprojekt sind auf den in Richtung Innenhof gerichteten Fassadenabschnitte der Baubereiche B1 und C keine Dachvorsprünge vorgesehen (jedoch Lauben), weshalb entschieden wurde keine minimalen Vorgaben festzulegen. | Mit der Ergänzung des Art. 4 Abs. 2 UeV («Die Fachexperten beurteilen insbesondere die Materialisierung (Fassaden und Dächer), die Befensterung (Formate, Proportionen, Umrandungen), die Gliederung der Gebäudekörper (Sockel/Gesims, Lauben) und die Dachvorsprünge/–abschlüsse.») wird gewährleistet, dass die Dachgestaltung auch in Bezug auf die Dachvorsprünge qualitätsvoll umgesetzt werden. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | Die projektierte Überbauung erfordert den Einbezug der Parzelle Nr. 40. Diese steht im Eigentum der Gemeinde Kirchdorf. Die Mitwirkenden würden gerne wissen, wer über den Verkauf der Parzelle entscheidet? | Es steht kein Verkauf im Vordergrund, sondern eine Verschiebung. Die Parzelle bleibt im Grundeigentum der Gemeinde. | Die Verschiebung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. |
| 3 | Die Mitwirkenden sind der Ansicht, dass die Parzelle Nr. 40 nicht verkauft werden darf. Unter anderem weil ein erhaltenswerter Brunnen auf dieser Parzelle steht, der Abbruch des Brunnens wurde im Gutachterverfahren nicht erwähnt. Der Brunnen ist lediglich hinweisend dargestellt und müsste zwingend als «geschützt» unter den Festlegungen eingetragen sein. | Der Brunnen wird nicht abgebrochen, sondern verschoben. | Gemäss UeV wird verbindlich festgelegt, dass der Brunnen im Erschliessungsbereich B erhalten werden muss. Es wird keine Änderung vorgenommen. |

# 4 Weiteres Vorgehen

Die Eingaben wurden durch den Ortsplaner ausgewertet und in diesem Bericht zusammengestellt. Dieser diente als Grundlage für die Diskussion zum Umgang mit den Mitwirkungseingaben. Nach weiterführenden Abklärungen wird die Überbauungsordnung inkl. Änderung des ZPP-Artikels mit den Änderungen aus der Mitwirkung durch den Gemeinderat am 2.06.2022 für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

Der Gemeinderat dankt der Bevölkerung für die wertvollen Eingaben und das Engagement im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung Winkel.

**Der Mitwirkungsbericht wird nach dem Beschluss durch den Gemeinderat auf www.kirchdorf-be.ch aufgeschaltet und den Mitwirkenden direkt zugestellt.**

# Beilage: Protokoll Informationsveranstaltung

GEMEINDE
KIRCHDORF

## Arealentwicklung UeO Winkel Kirchdorf
## Informationsveranstaltung

| | |
|---|---|
| **Titel** | **UeO „Winkel“** |
| Datum, Zeit: | Mittwoch, 9. März 2022 19:30 – 20:45 Uhr |
| Ort: | Turnhalle Kirchdorf |

Samuel Moser eröffnet die Informationsveranstaltung und stellt das Programm vor. Die betroffene Parzelle befindet sich im ISOS-national-Gebiet und im Ortsbilderhaltungsperimeter.
Das Verfahren dauerte vom Jahr 2020 – 2021 und wurde von Fachpersonen beurteilt. Mit einer Überbauung kann die brache Parzelle aufgewertet werden. Damit das Projekt wie ausgearbeitet erstellt werden kann, sind kleine Änderungen um Baureglement erforderlich. Die Änderungen im Baureglement sind von der Gemeindeversammlung gutzuheissen und an der Versammlung vom Frühjahr 2023 angedacht. Ob dieser Zeitplan eingehalten werden kann, ist noch ungewiss, da nicht klar gesagt werden kann, wie lange die Vorprüfung beim Kanton dauern wird.

Der Brunnen, welcher sich auf einer separaten Parzelle befindet und der Gemeinde gehört, wird ins Projekt integriert und bleibt als öffentlicher Platz erhalten. Allenfalls ist der Standort nicht mehr am selben Ort.

Martin Guntern stellt kurz die neuen Grundeigentümer vor, welche das Grundstück im Jahr 2020 kaufen konnten.

Benedikt Roessler der Firma Georegio aus Burgdorf hat die Überbauungsordnung überarbeitet. Die Firma begleitet den Prozess seit Beginn. Der kreative Teil wurde von Hannes Zweifel ausgearbeitet. Die Ausgangslage: Im Gemeindebaureglement wird geregelt, dass ein qualifiziertes Verfahren erforderlich ist. Es gibt diverse Verfahren, im vorliegenden Fall wurde das Workshop Verfahren – Gutachterverfahren - mit nur einem Büro und diversen Besprechungen ausgesucht, damit immer wieder reagiert werden kann. Am Schluss soll das beste Projekt entstehen, welches die Kriterien aufgrund der schützenswerten Umgebung erfüllen kann.

Die Projektgruppe ist durch folgende Personen vertreten:
Für die Gemeinde Kirchdorf; Samuel Moser, Marco Lehmann beziehungsweise ab 1. Januar 2022 Alex Röthlisberger und für die Grundeigentümer Andreas Krieg und Martin Guntern. Als Fachexperten wurden Alberto Fabbris, kantonale Denkmalpflege, Regina Glatz für die Architektur und Markus Steiner für den Aussenraum ausgewählt. Das Projekt wurde von Holzhausen Zweifel Archiekten in Zusammenarbeit mit Maurus Schifferli, welcher für die Landschaftsarchitektur zuständig war, ausgearbeitet.

Als erstes gab es eine Ortsanalyse um wichtige Bestandteile in der Umgebung festzustellen. Die Dichtevorgabe im Artikel 311 des Gemeindebaureglementes Kirchdorf sind für die ZPP Winkel eher zu tief geregelt. In den Workshops wurde klar, dass eine Erhöhung möglich ist.

Im 2. Workshop wurden Varianten vorgestellt, um eine davon auszuwählen und weiterzuverfolgen. Im 3. Workshop wurde die Architektur besprochen und im 4. und letzten Workshop konnte das Richtprojekt verabschiede und das Planungsverfahren freigegeben werden.

Hannes Zweifel stellt sich kurz vor. Er ist in Kirchdorf aufgewachsen und kennt die Gemeinde, wie auch die Schule. Er wohnt und arbeitet mittlerweile in Bern.
Er erläutert sein ausgearbeitetes Projekt: Flugaufnahmen aus dem Jahr 1952 wiest die Kompaktheit vom Dorf aus. Es gibt unterschiedlich grosse und ausgerichtete Bauvolumen. Die meisten Bauten sind aus Holz und stehen mit der Traufseite parallel zur Strasse. Die Käserei, die Kirche, der Käfigturm und der Landsitz sind prägende Gebäude in der Umgebung. Im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ist Kirchdorf als hochwertig eingestuft. Der Erhalt der Qualität ist wichtig und ist auch bei landwirtschaftlichen Neubauten zu berücksichtigen. Das Ziel der Überbauung ist vor allem die sorgfältige Setzung vom Volumen und den Proportionen. Die passende Materialisierung und Gestaltung ist wichtig um Neubauten in den Bestand einzufügen. Für genügende Sorgfalt dient ein solches Verfahren.

Zwei Bauten im vorliegenden Projekt stehen traufseitig zur Strasse und bilden bei den Firsten einen Platz, an welchem der Brunnen und einen grösseren Baum stehen könnten. Das dritte Gebäude bildet zusammen mit den anderen beiden Gebäuden einen Hof, welcher zur Landschaft in Richtung Gerzensee offen ist. Die Längsbauten sind als Holzbauten mit massiven Sockeln geplant und das Gebäude an der Kirchgasse soll gemauert werden. Der eher private Hof wird mit Bäumen gestaltet.
Die Einfahrt wird von der Seegasse aus erstellt, da es aufgrund der Kreuzung keine andere Möglichkeit gibt.

Auf die Grundrisse wird nicht gross eingegangen, da diese noch nicht definitiv sind. Es werden unterschiedliche Grundrisse und unterschiedlich grosse Wohnungen erstellt. Insgesamt sind 16 Wohneinheiten geplant. Vor allem sind Wohnnutzungen vorgesehen, stilles Gewerbe kann aufgrund der Zone auch gestattet werden. Die Befensterungen und die Lukarnen sind in einen ruhigen Rhythmus gesetzt. Bei der Umgebungsgestaltung ist vorgesehen den Vorplatz mittels Pflastersteinen zu erstellen und so eine Verbindung zum Vorplatz vor der Kirche zu schaffen. Der Hof und um die Gebäude herum soll möglichst begrünt werden.

Benedikt Roessler weist darauf hin, dass das Ziel der Mitwirkung ist, die Entwürfe zu präsentieren und ein Feedback abzuholen. Nach der Mitwirkung werden die Unterlagen an den Kanton zur Vorprüfung eingereicht, anschliessend wird es eine erneute öffentliche Mitwirkung und den Beschluss geben.

Die Lage und das Volumen der Bauten werden verbindlich geregelt. Auch die Bestimmungen für die Aussenräume werden bestimmt. Als Hinweise sind der Brunnen und der Baum definiert, der Standort ist aber noch nicht definitiv. Auch die Standorte der Bäume in der Überbauung sind noch nicht genau definiert.

Im Gemeindebaureglement sind folgende Änderungen nötig:
Traufseitige Fassadenhöhe von 7m auf 8.5m erhöhen - wird nicht bei allen Gebäuden ausgenutzt
Erhöhung der Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.55-0.65 auf 0.7-0.9
Die Nutzungsboni werden gestrichen.

Fragen / Diskussionen

Franz Müller findet, dass es schwierig und komplex ist auf dieser Parzelle etwas zu realisieren. Aus seiner Sicht hätte etwas freches und mutiges geplant werden dürfen, das vorgestellte Projekt kommt ihm sehr brav vor. Die Fassadengestaltung mit der ruhigen Befensterung ist für ihn eher eine langweilige Gestaltung. Dass das Haus Süd als Betonbau erstellt werden soll, überrascht Franz Müller.
Hannes Zweifel führt aus, dass jeweils diverse Möglichkeiten bestehen. Es gibt Strategien, welche jedoch eher in Agglomerationen und Aussenbezirke angewendet werden könnten. In einem solchen schutzwürdigen Gebiet ist das Ortsbild möglichst zu bewahren und Neubauten sensibel darin einzufügen. Die Befensterung kann sich im Projekt noch ein wenig ändern, jedoch weisen die umliegenden Bauernhäuser oder das Haus im Winkel auch eine regelmässige Befensterung auf. Das Haus Süd soll kein Betonbau sondern eher Verputz darstellen. In Kirchdorf sind die Gebäude unterschiedlich realisiert, desshalb wurde auch bewusst für die UeO Winkel diverse Materialien ausgewählt, damit die Überbauung eine gewisse Heterogenität und nicht wie eine monotone Siedlung in Erscheinung tritt.

Brigitte Fuchs, wohnhaft an der Seegasse 11 fühlt sich durch das Projekt abgeschnürt. Die neuen Gebäude unterdrücken ihr Wohnhaus, das Hessehaus, dieses wurde in der Planung nicht miteinbezogen. Das Wegrecht ist dringend zu beachten, auch das Bauverbot, welches auf der Parzelle besteht beeinträchtigen das Bauprojekt.
Samuel Moser erinnert, dass mit diesem Informationsanlass noch keine Baubewilligung eingeholt wird. Das Baugrundstück kann überbaut werden, wie ist noch genau zu definieren.

Michael Grimbühler wohnhaft an der Seegasse 11, findet, dass das Bauprojekt übergross ist. Es passt nicht in die Landschaft und die Häuser in der Umgebung wurden nicht miteinbezogen, das Projekt ist somit nicht fertig. Das 350-jährige Hessehaus wird dadurch Schaden nehmen.
Samuel Moser korrigiert, dass die Landschaft und auch die umliegenden Gebäude, wie das Hessehaus und die Kirche in die Planung einbezogen wurden. Mit dem vorliegenden Projekt werden die Interessen der Grundeigentümer, des Kantones und der Gemeinde am besten erfüllt.

Sabine von Steiger dankt für die Arbeit und die Leistung, welche von der Projektgruppe gemacht wurde. Die Gemeinde ist das Projekt nun angegangen, die Überbauung dieser Parzelle war schon lange ein Thema. Die Planung und die Erstellung eines Projektes musste zuerst vollendet werden um der Bevölkerung etwas zu zeigen. Als sie das Projekt das erste Mal angeschaut hat, kam es ihr auch sehr gross vor. Eventuell könnten die Gebäude gegen den Winkel nicht so weit gezogen werden, damit die Dimensionierung ein wenig kleiner in Erscheinung tritt. Die ruhige Befensterung findet sie nicht, da es sehr viele Fenster hat. Die Ausführung im Detail wird jedoch sicherlich noch genauer überprüft. Sabine von Steiger findet es gut, dass auf dem Grundstück etwas gemacht wird, den Vorplatz mit dem Brunnen schätzt sie.
Hannes Zweifel führt aus, dass die Nähe an den Winkel ein lang diskutierter Punkt war. Die Gebäudeabstände zwischen den Neubauten sind kleiner als der Gebäudeabstand zwischen dem Neubau an der Seegasse und dem Winkel. Mit dem Anbau mit absenkendem Pultdach reagiert der Neubau an der Seegasse zusätzlich auf den Winkel, was besser im Modell als in den Plänen ersichtlich ist.

Hans Jörg Zysset wohnhaft an der Kirchgasse 13, findet, dass die Geschichte hinterleuchtet werden muss, es muss sich gefragt werden, was vor 20 Jahren geschah. Der Stall hinter dem Haus erzeugte aufgrund des Gestankes viele Belästigung. Auf einmal brannte das Gebäude nieder. Sein Vater ist leider verstorben, es sind aber noch einige Papiere vorhanden, welche zu Verzögerungen führen können.

Samuel Moser weist darauf hin, dass es im Verfahren Einsprachemöglichkeiten gibt. Die Geschichte sollte der Überbauung des Grundstückes nicht im Wege stehen, es soll vorwärtsgeblickt werden.

Theodor Ninck war dabei als das Haus abgebrannt ist, es war kein schöner Anblick. Die Erlebnisse in den letzten Jahren waren auch nicht schön. Er findet es gut was nun gemacht wird und dass vor allem Gewerbebetriebe vom Dorf das Projekt anpacken. Der Platz mit dem Brunnen stellt wie einen Begegnungsort – öffentlicher Ort – dar. Theodor Ninck fragt, ob überlegt wurde auch ein öffentliches Kaffee einzurichten, da die Zukunft der Restaurants ungewiss ist. Zudem erkundigt er sich, ob es Eigentums- oder Mietwohnungen geben soll. Auch das Gesamtkonzept Energie interessiert ihn und weist darauf hin, dass die seriös zu überprüfen ist.
Martin Guntern erklärt, dass die Energiesituation noch kein Thema ist, da das Projekt noch in der Entstehung ist. Ihm ist bewusst, dass in diesem Bereich weiterführende Überlegungen gemacht werden müssen. Auch die Nutzungen sind noch nicht definitiv. Eine gemischte Nutzung wird angestrebt, die Grundeigentümer würden es begrüssen, wenn nicht nur Wohneinheiten erstellt würden. Ein öffentliches Kaffee / ein öffentlicher Raum wurde diskutiert, sofern es Nutzer gibt, spricht nichts dagegen, sie als Eigentümer möchten selber kein Kaffee betreiben.

Hans Jörg Zysset weist darauf hin, dass dies ein lärmiger Ecken ist. Er möchte sich erkundigen, wie dies in der Zukunft betreffend Lärmbelästigungen aussieht, da Reklamationen sehr schnell kommen. Wird eine 30er Zone gemacht?
Samuel Moser führt aus, dass aufgrund des ISOS-national eine Lärmschutzwand nicht möglich sein wird. Allfällige Mieter / Bewohner müssen auf den Lärm hingewiesen werden. Die Lärmsituation hat mit dem Projekt UeO Winkel nichts zu tun. Die Ortsplanung läuft parallel dazu, in dieser Planung wird unter anderem auch die Verkehrssituation überprüft.

Paul Reber war noch im Gemeinderat, als das Projekt schon diskutiert wurde. Als das Bauernhaus und der Stall noch als solche benutzt wurden, waren die Gerüche jeweils im ganzen Dorf wahrnehmbar. Bei der Zonenplanung wurde beschlossen, dass auf dieser Parzelle nicht einfach wild darauf losgebaut werden darf. Die Häuser können im Detail noch anders geplant werden. Paul Reber würde es begrüssen, wenn an der Strasse Gewerbe einquartiert und nicht Wohnraum erstellt würden. Er hofft, dass das Projekt, respektive die Änderungen der Überbauungsordnung von der Gemeindeversammlung angenommen wird.

**Gemeindeverwaltung Kirchdorf**

Claudia Lanz
Bauverwalterin

Verteiler:
- Projektgruppe