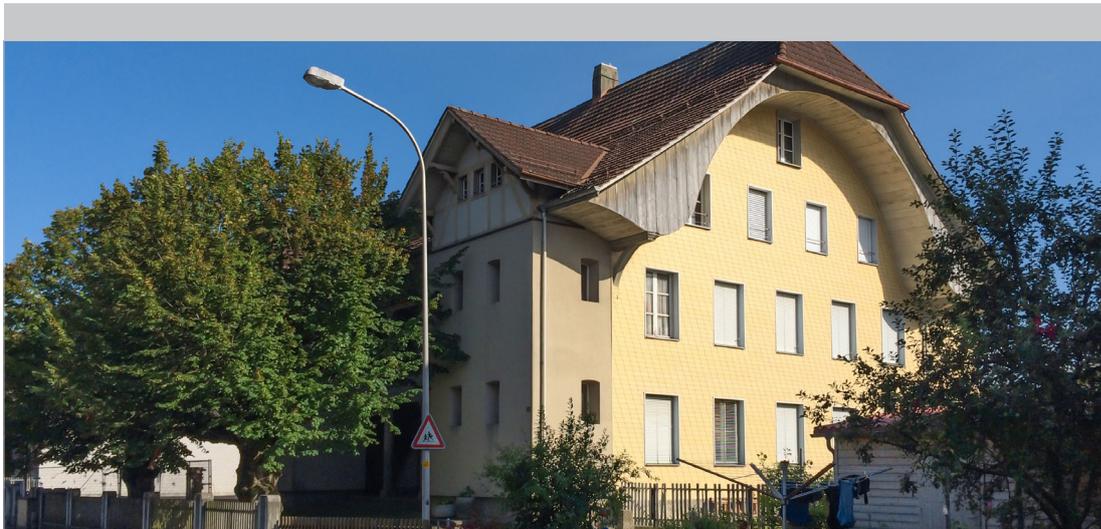


## **Einwohnergemeinde Belp / Fabienne und Hans Bachmann**

### **Entwicklung Areal Hohburg**



Zwischenbericht

Juni 2018

---

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Belp  
Gartenstrasse  
3123 Belp

Fabienne und Hans Bachmann  
Burggässli 8  
3123 Belp

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Ablauf	6
2.2	Mitwirkende und Projektorganisation	6
<b>3.</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>7</b>
3.1	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	7
3.2	Planerische Vorgaben	8
3.3	Konzeptinhalt generell	10
<b>4.</b>	<b>Workshops</b>	<b>11</b>
4.1	Workshop 1: Ausgangslage, städtebauliche Analyse, konzeptionelle Ansätze	11
4.2	Workshop 2: Städtebauliches Konzept, ZPP-Bestimmungen	14
<b>5.</b>	<b>Inhalte der ZPP-Bestimmungen</b>	<b>18</b>



## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Areal des Schulhauses Hohburg und der Schreinerei Bachmann liegt an der Hohburgstrasse in der Gemeinde Belp und umfasst die Parzellen Gbbl. Nrn. 44 und 179. Der Bahnhof Belp, die nächste Bushaltestelle und die Coop-Filiale an der Dorfstrasse sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die bestehende Bebauung umfasst das grossvolumige zweigeschossige Schulhaus mit Krüppelwalmdach und markanten Quergiebeln, das ebenfalls zweigeschossige Wohnhaus an der Ecke Hohburgstrasse/Burggässli sowie das langgestreckte eingeschossige Schreinereigebäude. Im Umfeld des Areals befinden sich mehrheitlich der Wohnnutzung dienende Bauten mutmasslich aus den 1910er- bis 1930er-Jahren.

Die Liegenschaften befinden sich im Besitz von Fabienne und Hans Bachmann (Parz. Gbbl. Nr. 179) und der Einwohnergemeinde Belp (Parz. Gbbl. Nr. 44).



Abb. 1 Das Areal aus der Vogelperspektive: In der Bildmitte links das ehemalige Schulhaus Hohburg mit dem Pausenplatz und der südseitig angeordneten Spielwiese, östlich davon die Gebäude der Schreinerei mit Wohnhaus.

Das Hohburgschulhaus wurde zwischenzeitlich durch die Musikschule genutzt, welche unterdessen ins Schloss Belp umgezogen ist. Während des Umbaus der Schule Neumatt wurde das Gebäude temporär nochmals für den Unterrichtsbetrieb genutzt. Zurzeit sind noch zwei Kindergärten ansässig; für diese soll künftig Raum beim Dorfschulhaus oder Mühlemattschulhaus geschaffen werden. Das Schreinereigebäude und das zweigeschossige Wohnhaus werden zurzeit entsprechend ihrem Zweck genutzt.

Die Gemeinde und die private Grundeigentümerschaft beabsichtigen, auf dem Areal eine verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, eine Zone mit Pla-

nungspflicht (ZPP) über das Areal zu erlassen und damit die erforderliche Nutzungsänderung zu gewährleisten. Um die angestrebte hohe Dichte und die entsprechend nötigen Gebäudehöhen zu untersuchen und deren Verträglichkeit nachzuweisen, wird vorgängig ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet.

Dieses Konzept wird im Rahmen eines Workshopverfahrens unter Einbezug der Gemeinde und von externen Fachpersonen erarbeitet, um ein konsolidiertes und breit abgestütztes Ergebnis zu erzielen. Erwartet werden Aussagen zur Lage und zu den ungefähren Abmessungen der künftigen Baukörper, zur Nutzung, zu den Aussenräumen, zur Erschliessung sowie zur Ver- und Entsorgung.

In einer zweiten Phase des Verfahrens ist mindestens ein zusätzlicher Workshop geplant, um das Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu verfeinern und zu einem Vorprojekt (o.ä.) weiterzuentwickeln. Auf der Grundlage dieses Resultats kann anschliessend die Überbauungsordnung oder alternativ ein Gesamtvorhaben unter Verzicht auf eine Überbauungsordnung erarbeitet werden.

Die private Grundeigentümerschaft Bachmann behält sich vor, nach Abschluss der ersten Phase des Verfahrens über die künftige Nutzung und Entwicklung ihres Grundstücks (Parz. Gbbl. Nr. 179) zu entscheiden und allenfalls aus dem Verfahren auszusteigen.

## **2. Verfahren**

### **2.1 Ablauf**

Das qualitätssichernde Verfahren wird als Workshopverfahren durchgeführt, in deren Rahmen ein Planungsteam mit der Ausarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts (Phase 1) resp. eines Vorprojekts (Phase 2) beauftragt wird.

### **2.2 Mitwirkende und Projektorganisation**

Die Arbeiten werden durch eine Begleitgruppe beurteilt, welcher neben VertreterInnen der Grundeigentümerschaften zwei unabhängige Fachexperten aus den Disziplinen Architektur und Städtebau angehören. Die Begleitgruppe diskutiert die vorgeschlagenen Lösungen anlässlich der Workshops und gibt Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung ab.

Der Zwischenbericht und die Schlussdokumentation des Workshopverfahrens werden jeweils der Begleitgruppe vorgelegt.



### 3.2 Planerische Vorgaben

#### Planungsrecht und Verfahren

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Belp vom 4. Februar 2008 liegen die Gbbl. Nrn. 44 und 179 in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) resp. in einer zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA2. In der ZÖN D «Hohburg» gelten die baupolizeilichen Masse der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA3. Bezüglich Lärmschutz gelten für das gesamte Areal die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

Die heutige Zonenzuordnung ist für das vorliegende Verfahren nicht massgebend. Es ist vorgesehen, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision den Resultaten des Verfahrens entsprechend festzulegen.

Die Eckwerte der neuen Planung (insb. Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze) sind in einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) festzulegen. Das Vorprojekt wird dann mittels einer neuen Überbauungsordnung auf Grundlage der ZPP oder in Form eines Gesamtvorhabens nach Art. 93 Abs. 1 Bst. c BauG umgesetzt.

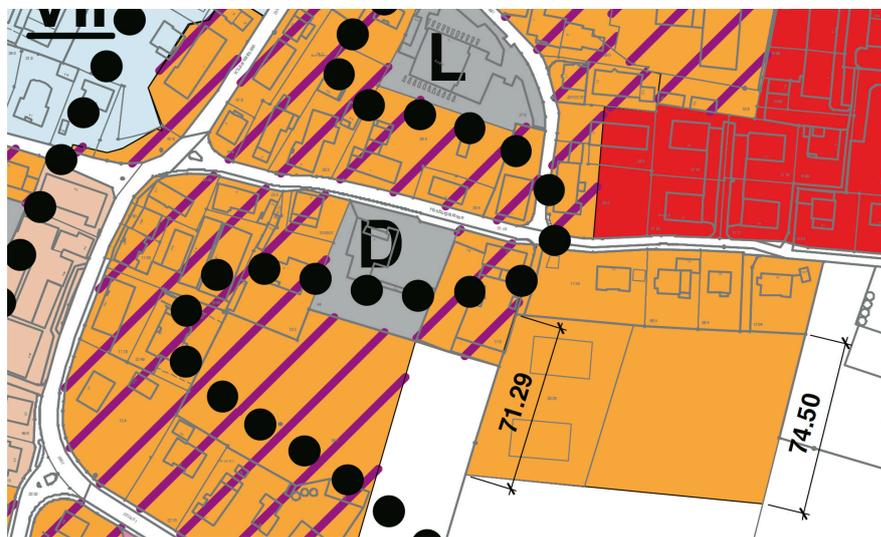


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Belp (orange: Wohnzone W2; rot: Wohnzone W3, violett schraffiert: Wohn- und Arbeitszone WA2; grau: Zone für öffentliche Nutzungen; braun: Kernzone; hellblau: Zone mit Planungspflicht «Zauggmatt»); Perimeter des Ortsbildschutzgebiets (schwarz gepunktet)

#### Geplante Anpassungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Der Perimeter des Ortsbildschutzgebiets wird im Zuge der Revision des Bauinventars verkleinert, so dass das Areal Hohburg nicht mehr davon betroffen sein wird. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist auf den Parzellen Gbbl. Nrn. 292 und 293 schräg vis-à-vis des Planungsperrimeters eine Um- resp. Aufzonung von der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA2 zur dreigeschossigen Wohnzone W3 vorgesehen. Zu-

dem ist auf dem unbebauten Areal westlich des Bearbeitungsperimeters (Teil-Parz. Gbbl. Nr. 408) in absehbarer Zeit ein Baugesuch für eine zweigeschossige Wohnüberbauung zu erwarten. Ansonsten sind im direkten Umfeld des Gebiets kurzfristig keine Ein- oder Umzonungen geplant.

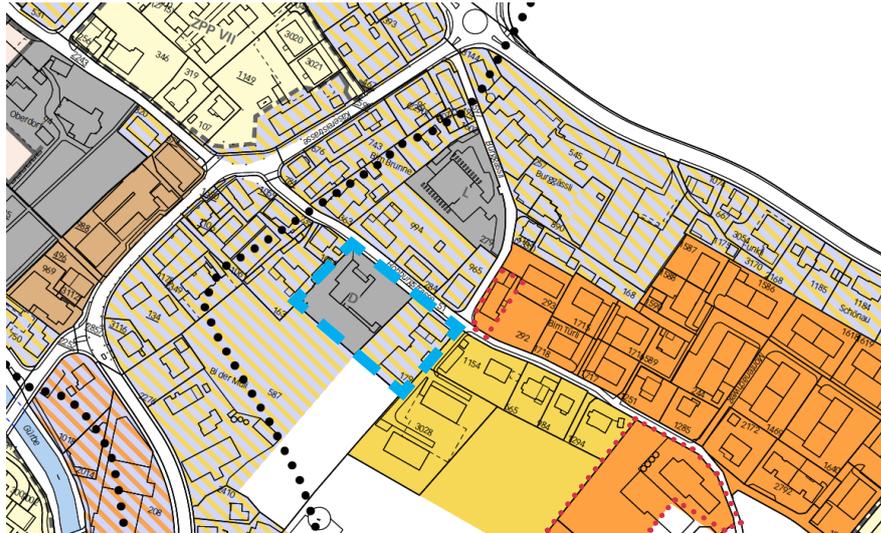


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Belp, wie durch die geplante OP-Revision vorgesehen: Planungserimeter (blau), vorgesehene Auf- und Umzonung (rot gepunktet), geänderter Perimeter des Ortsbildschutzgebiets (schwarz gepunktet).

### Dichte

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere die städtebaulich adäquate Dichte zu ermitteln. Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans, Massnahmenblatt A\_01 gilt für das Areal eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6.

### Grössere Spielfläche

Es ist davon auszugehen, dass auf dem Areal mehr als 20 Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern) realisiert werden. Im Konzept ist daher eine grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV vorzusehen (möglichst ebene Fläche von 400 – 600 m<sup>2</sup> Fläche, gut proportioniert, ohne Bäume etc.).

### Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Hohburgstrasse. Die Parkierung für die Bewohner ist in einer unterirdischen Anlage vorzusehen. Die Besucher-Parkplätze können oberirdisch angelegt werden.

### **3.3 Konzeptinhalt generell**

Im während der ersten Phase zu erarbeitenden Konzept sind in erster Linie die Volumetrie und Stellung der Bauten, das verträgliche Nutzungsmass, die Erschliessung und die Gestaltung der Frei- und Aussenräume aufzuzeigen.

Wohnungsgrundrisse werden in der ersten Phase nur soweit erwartet, als sie für den Nachweis der Umsetzbarkeit der Konzeptidee bzw. für das Verständnis der Wohnungskonzeption erforderlich sind (Prinzip-Grundrisse ausreichend).

## 4. Workshops

Im Rahmen von zwei Workshops Anfang März und Ende April 2018 wurde die städtebauliche Situation analysiert und verschiedene Bebauungsvarianten vorgestellt und durch das Begleitgremium beraten. Ausführlich diskutiert wurde die Möglichkeit der Etappierung aufgrund der noch nicht abschliessend definierten Absichten und Zeithorizonte auf Seiten der Grundeigentümerschaft Bachmann. Die unabhängige Bebaubarkeit der beiden Parzellen stand dabei im Zentrum der Diskussionen.

Im Folgenden werden die Themen und Ergebnisse aus den einzelnen Workshops zusammengefasst.

### 4.1 Workshop 1: Ausgangslage, städtebauliche Analyse, konzeptionelle Ansätze

Themen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Ausgangslage und Zielsetzung des Workshopverfahrens</li><li>– Städtebauliche Analyse</li><li>– Konzeptionelle Ansätze / Varianten</li><li>– Diskussion der Ergebnisse</li><li>– Empfehlungen für die Weiterbearbeitung</li></ul>
Zielsetzung	<p><b>Ausgangslage und Zielsetzung des Workshopverfahrens</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Aus Sicht der Gemeinde und der privaten Grundeigentümerschaft soll das Areal bestehend aus dem Schulhaus Hohburg und der Schreinerei mit Wohnhaus umgenutzt werden, um eine verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Fabienne und Hans Bachmann wollen den Wert ihres Grundstücks mit der heutigen bestehenden Schreinerei und Wohnhaus durch eine neue Bebauung erhalten oder steigern. Sie behalten sich auch ausdrücklich vor, nach Abschluss der ersten Phase des Verfahrens über die künftige Nutzung und Entwicklung des Grundstücks zu entscheiden. Die Gemeinde wird das Schulhaus künftig nicht mehr nutzen und möchte daher ihr Grundstück in jedem Fall baulich entwickeln.</li><li>– Das Ziel der ersten Phase des Workshopverfahrens ist die Formulierung von ZPP-Bestimmungen, um noch im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2020 eine neue Zonenordnung erlassen zu können.</li><li>– Als wichtige Rahmenbedingung für die Planung gilt die durch die kantonale Denkmalpflege angekündigte Aufhebung der Baugruppe, welche das Areal bisher überlagert hatte. Zudem sind die anstehenden Änderungen in der Umgebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision bei der Planung zu beachten.</li></ul>
Ergebnisse	<p><b>Städtebauliche Analyse</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Das Areal wurde in Bezug auf die städtebauliche Situation, die historische Entwicklung, die bestehende Bebauung und Erschliessung sowie weitere raumplanerisch relevante Aspekte analysiert.</li></ul>

- Ausgemacht wird eine bestehende reissverschlussartige Verzahnung der Bebauung gegenüber dem Strassenraum einerseits, andererseits gegenüber dem bestehenden Grünraum. Diese Verzahnung sollte möglichst beibehalten werden.
- Aufgrund der Analyse wurden drei Voraussetzungen ermittelt, welche im Projekt wichtig erscheinen: der Erhalt des bestehenden Eck-Situation mit dem Wohnhaus, der Erhalt der beiden Platanen und ein zwischen diesen Elementen aufgespannter Platz.



Abb. 5 Bestehender Strassenraum (rot) und Landschaftsraum (grün): Eine Verzahnung zwischen den beiden Räumen ist erkennbar.

### Konzeptionelle Ansätze / Varianten

- Aufgrund der ermittelten Voraussetzungen hat durch das beauftragte Team drei Bebauungsvarianten (Grossform, Punktbauten, Zeilenbauten) vertieft geprüft, wobei im Endeffekt zwei Varianten weiterverfolgt wurden.
- Bei beiden Varianten resultiert eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.2 bis 1.3, was einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 5'000 m<sup>2</sup> entspricht. So könnten 35 bis 45 Wohnungen realisiert werden. Zudem führen beide Varianten zu Aussenräumen auf vier Seiten, es erfolgt eine Verzahnung gegenüber dem Grün- und dem Strassenraum und das bestehende Eckhaus sowie die zwei Platanen bleiben bestehen.
- Variante 1: Bei der ersten Variante handelt es sich um eine Grossform mit 5 zusammenhängenden Gebäudeteilen. Es handelt sich um eine 3- bis 4-geschossige Bauweise.
- Variante 2 : Die zweite Variante schlägt Punktbauten bestehend aus vier Baukörpern vor. Es handelt sich um eine 4- bis 5-geschossige Bauweise.

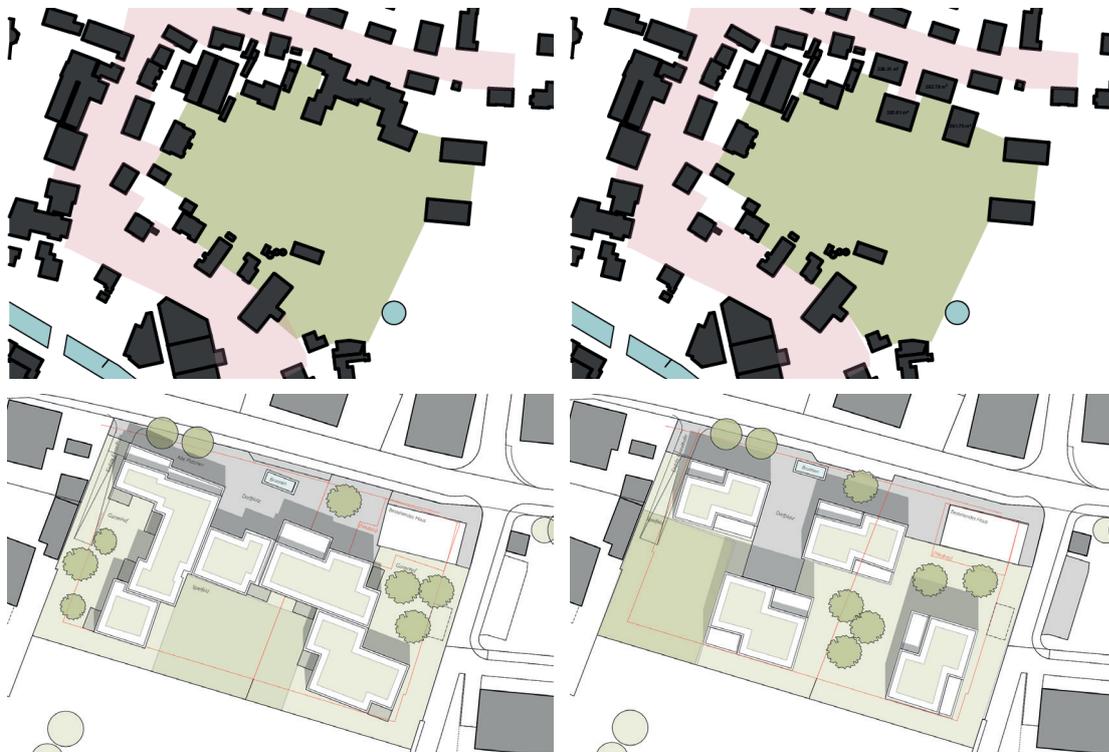


Abb. 6 Varianten des 1. Workshops: Variante 1 «Grossform» (links), Variante 2 «Punktbauten» (rechts)

## Diskussion

### Diskussion der Ergebnisse

- Mit Blick auf die Ausgangslage wird die Wichtigkeit einer möglichen Etappierbarkeit betont. Diese ist durch die vorgestellten Varianten nicht gegeben. Das Bebauungsmuster müsste die bestehenden Parzellengrenzen miteinbeziehen.
- Die vorgeschlagene Verzahnung gegenüber dem Strassenraum wird kritisch hinterfragt. Anstatt eines offenen Raums gegen die Strasse sollte das in der Umgebung erkennbare Muster eines eher engen Strassenraums weiterverfolgt werden. Die meist nahe an die Hohburgstrasse gebauten Volumen verleihen dem Strassenraum seine Qualität.
- Eine Verzahnung gegenüber dem Landschaftsraum wird hingegen als sinnvoll erachtet. Da der Landschaftsraum auch potenzielles zukünftiges Bauland darstellt, könnte die Verzahnung zu einem späteren Zeitpunkt auch mit einer benachbarten Überbauung erfolgen.
- Mit Blick auf die kleinteilige Bebauung in der Umgebung werden die verschiedenen Bauformen diskutiert. Eine Grossform, wie in der Variante 1 vorgeschlagen, wird für das Gebiet als eher unpassend erachtet.
- In der Diskussion werden die vorgeschlagenen Volumen teilweise als zu mächtig bezeichnet; eine 5-geschossige Bauweise erscheint zu massiv im Vergleich mit der umgebenden Bebauung. Als Massstab soll das bestehende Volumen des heutigen Schulhauses dienen.
- In der Diskussion wird vorgeschlagen, nach dem Prinzip einer «Bricolage» weiter zu planen. Darunter ist ein Variantenstudium zu verstehen, welches die verschiedenen Entscheidungen der Grundeigentümer und die gewünschte städtebauliche kleinteilige Bebauung beachtet resp. ermöglicht.

Weiterbearbeitung **Empfehlungen für die Weiterbearbeitung**

Das Begleitgremium formuliert die folgenden Empfehlungen für die Weiterbearbeitung hinsichtlich des zweiten Workshops:

- Eine Einheitlichkeit bei der Bebauung ist nicht anzustreben, von dieser ist eher abzusehen.
- Die Bebauung ist typologisch an die eher kleinteilige Bebauung im Umfeld anzulehnen.
- Eine Verzahnung ist v.a. gegen die offene Fläche zu schaffen, ein direktes Bauen an die Strassenbaulinie ist zu prüfen. Dabei ist der Erhalt der bestehenden Platanen ebenfalls zu überprüfen.
- Für die Volumetrie der künftigen Bebauung ist das bestehende Schulhaus massgebend.

Für den zweiten Workshop ist ein Variantenstudium im Sinne einer Bricolage vereinbart. Dabei sind die verschiedenen möglichen Absichten der Grundeigentümer (Parzellengrenze) zu beachten und die formulierten städtebaulichen Empfehlungen einzubeziehen.

## **4.2 Workshop 2: Städtebauliches Konzept, ZPP-Bestimmungen**

Themen

- Städtebauliches Konzept, ortsbauliche Muster in Varianten
- Diskussion der Ergebnisse
- Empfehlung für die ZPP-Bestimmungen

Ergebnisse

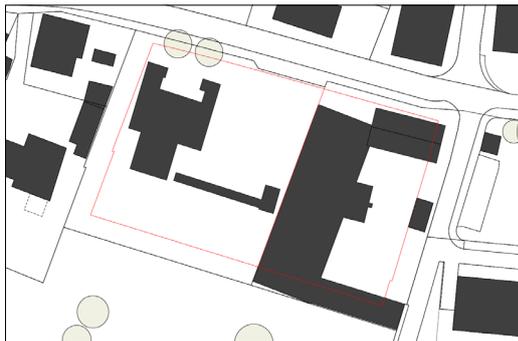
**Städtebauliches Konzept**

- Unter der Voraussetzung, dass die Parzellen unabhängig voneinander bebaut werden können, wurde ein breiter Fächer an möglichen Bauungsvarianten geprüft; der Ansatz einer Bricolage wurde weiterverfolgt. Es wird dargelegt, wie auf dem Areal Ersatzbauten und Neubauten etappierbar platziert werden könnten. Bei einigen Varianten zeigen sich Probleme bezüglich der resultierenden Gebäudeabstände. Zudem muss Rücksicht auf genügend grosse Aussenräume genommen werden, da u.a. eine grössere Spielfläche von bis zu 600 m<sup>2</sup> zu realisieren sein wird.

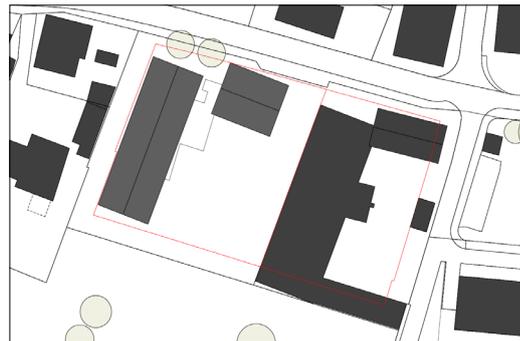
Bebauungsansätze

- Insgesamt werden vier mögliche Bebauungsansätze präsentiert:
  - Ansatz A: Bestand mit Sanierung erhalten.
  - Ansatz B: Bebauung der Parzelle der Gemeinde mit dem Ersatz des Schulhauses durch einen Längsbau sowie einem zusätzlichen Baukörper zwischen dem Schulhaus und der Schreinerei.
  - Ansatz C: Bebauung der Parzelle Bachmann mit einem Ersatz des Schreinereigebäudes durch einen Längsbau, einem Neubau in der südlichen Parzellenecke und mit dem Erhalt des bestehenden Wohngebäudes.
  - Ansatz D: Realisierung von Neu- und Ersatzbauten auf beiden Parzellen, sowie Erhalt des bestehenden Wohngebäudes auf der Parzelle Bachmann.

- Im Unterschied zu den Varianten des ersten Workshops nehmen die Ansätze das Muster einer strassennahen Bebauung auf. Gegenüber dem Grünraum im Süden ist jeweils eine Öffnung der Struktur erkennbar. Insgesamt ergeben sich offene Räume auf drei Seiten. In Anlehnung an die benachbarte Bebauung sind Satteldächer vorgesehen.



Variante A «Sanierung und Umbau»



Variante B «Bebauung Areal Gemeinde»



Variante C «Bebauung Areal Bachmann»



Variante D «Bebauung beide Areale»

Abb. 7 Ansätze des 2. Workshops

Favorisierter  
Ansatz

- Favorisiert und weiter ausgearbeitet wurde schliesslich der Ansatz D mit zwei zur Hohburgstrasse giebelständigen Längsbauten und einem kleineren traufständigen Volumen dazwischen, welche zusammen einen grosszügigen südorientierten und begrünten Innenhof ergeben.
- Damit die Parzellen unabhängig bebaut werden können, müsste die Parzellengrenze etwas verschoben werden, d.h. Bachmanns müssten einen kleinen Streifen der Gemeindeparzelle übernehmen.
- Mit den vorgeschlagenen Wohnungsgrundrissen sind 30 bis 40 Wohnungen realisierbar.
- Den verschiedenen Freiräumen werden jeweils eine Qualität und Nutzung zugewiesen: Brunnen, Platanen, Spielfeld, Pergola, Spielplätze, Schrebergarten und private Grünräume.
- Es resultiert eine Ausnutzungsziffer von 1.2 mit einer gesamthaften BGF von rund 5'000 m<sup>2</sup>.

Diskussion

**Diskussion der Ergebnisse**

- Mit Blick auf die verschiedenen Optionen der Grundeigentümerschaften wird die Möglichkeit eines Erhalts des Schulhauses diskutiert: das Bebauungskonzept schliesst aus, dass das Schulhaus zwischenzeitlich erhalten wird. Die Gemeinde spricht sich klar gegen einen Erhalt des Schulhauses aus.
- Das vom Team favorisierte Bebauungskonzept wird durch das Begleitgremium als sehr gute Lösung beurteilt. Das Konzept berücksichtigt die Rahmenbedingungen aus dem ersten Workshop (enger Strassenraum, Verzahnung gegenüber dem Grünraum, Beachtung der Parzellengrenzen). Speziell wird begrüsst, dass jedem Aussenraum eine Funktion und somit eine eigene Qualität zugeordnet wird.



Abb. 8 Das Bebauungskonzept führt zu einem engen Strassenraum (links) sowie einer Verzahnung mit dem Grünraum und den benachbarten Arealen (rechts)

- Das Bebauungskonzept sieht eine 3-geschossige Bauweise mit Satteldach vor. Das Begleitgremium spricht sich gegen eine 4-geschossige Bauweise aus. Ausgeschlossen werden auch Flachdachbauten mit Attika. Eine 3-geschossige Bauweise mit Flachdach ohne Attika wäre jedoch denkbar, insbesondere beim südöstlichen Eckhaus. Die Dachform und –gestaltung ist nicht abschliessend definiert und soll erst im Zuge des 3. Workshops geklärt werden.
- Das Begleitgremium ist sich einig, dass die Baukörper nicht zwingend parallel zu den Nachbarbauten oder zueinander angeordnet sein müssen. Jeder Baukörper kann gegenüber der Nachbarschaft um ein paar Grad abweichen.
- Zu prüfen ist die Lage von möglichen oberirdischen Besucherparkplätzen. Zudem sind die möglichen Gebäudetiefen der Baukörper zu eruieren, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung der Balkone.
- Die Voraussetzung einer Grenzbereinigung zur Realisierung des Bebauungskonzepts wird sowohl vom Begleitgremium als auch von den Grundeigentümern als gegeben erachtet.

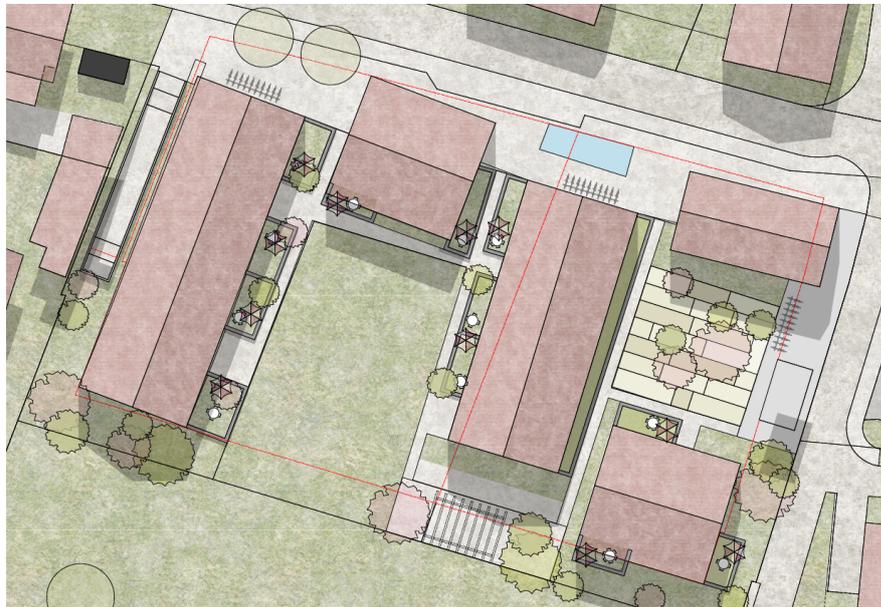


Abb. 9 Das Baukonzept sieht eine 3-geschossige Bauweise mit Satteldächern vor

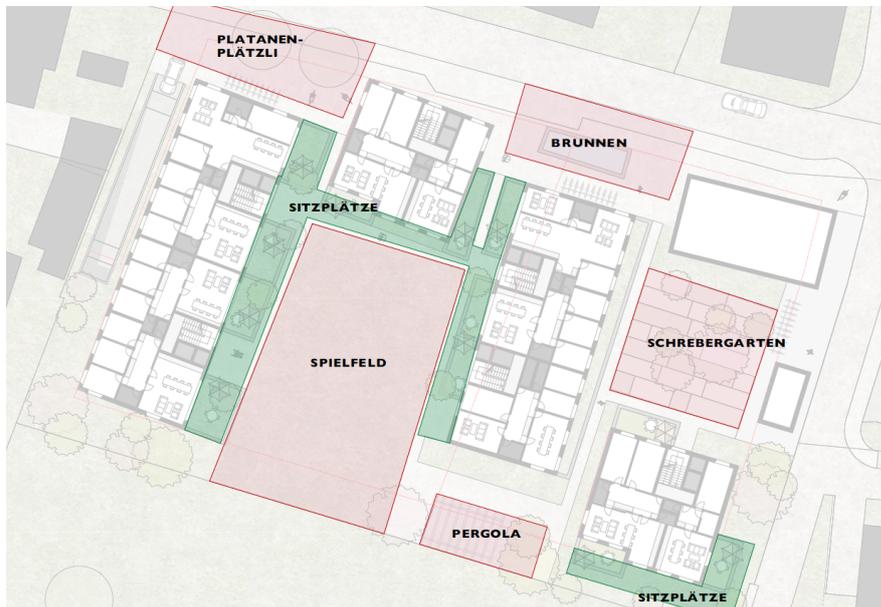


Abb. 10 Den Aussenräumen wird jeweils eine eigene Funktion und Qualität zugewiesen

## 5. Inhalte der ZPP-Bestimmungen

Die Diskussionen im Beurteilungsgremium ergeben folgende wesentlichen Themen und Inhalte für die in das neue Baureglement aufzunehmenden ZPP-Bestimmungen:

- Die mögliche resp. vertretbare Ausnützungsziffer (AZ) liegt bei ca. 1.2.
- Die **minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)** liegt gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans bei 0.6. Festgelegt wird eine **GFZo-Spanne von 1.1 bis 1.4**, was einer altrechtlichen AZ von ca. 1.0 bis 1.3 entspricht.
- Die **maximale Geschosszahl** wird auf 3 Geschosse ohne Attika festgelegt.
- In den **Gestaltungsvorschriften** ist festzulegen, dass die Gebäude bezüglich Anordnung, Lage und Grösse sorgfältig ins Quartier einzupassen sind; zu berücksichtigen ist dabei insbesondere die bestehende Struktur des Strassenraums.
- Es sind **Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer** vorzusehen.
- Die **Verkehrerschliessung** soll ab der Hohburgstrasse erfolgen, die Parkierung für Bewohner ist unterirdisch anzulegen.