

Anhang

Übersicht Fallbeispiele

Muri: Melchenbühl	2
Gebietsbeschreibung	2
Umsetzung Vision «Städtebauliche Nutzungsplanung»	4
Umsetzung Baustein «Regelabweichung für Qualität»	7
Köniz: Bahnhof / Sägestrasse	8
Gebietsbeschreibung	8
Umsetzung Vision «Städtebauliche Nutzungsplanung»	10
Umsetzung Baustein «Transformationszone»	13
Langenthal: Oberfeld und Markthallenareal	17
Gebietsbeschreibung Oberfeld	17
Gebietsbeschreibung Markthallenareal	19
Umsetzung Vision «Fokussierte Nutzungsplanung»	21
Umsetzung Baustein «Verfallsdatum für Überbauungsordnungen»	24
Bern: Winterhalde, Bümpliz	26
Gebietsbeschreibung	26
Umsetzung Vision «Fokussierte Nutzungsplanung»	28
Thun: Bahnhof West	31
Gebietsbeschreibung	31
Umsetzung Vision «Reduzierte Nutzungsplanung»	34
Umsetzung Baustein «Strassenraumzonen»	37
Umsetzung Baustein «Handel mit Nutzungsrechten»	40
Burgdorf: Schlossmatt	41
Gebietsbeschreibung	41
Umsetzung Vision «Reduzierte Nutzungsplanung»	43
Umsetzung Baustein «Anreiz für Zusammenarbeit»	45
Biel: Bözingen	47
Gebietsbeschreibung	47
Umsetzung Vision 4: Prinzipienbasierte Nutzungsplanung	49
Umsetzung Baustein «Formelle Quartiervertretungen»	52
Bern: Mattenhof	54
Gebietsbeschreibung	54
Umsetzung Baustein «Strassenraumzonen»	56

Fallbeispiel

Muri: Melchenbühl

Gebietsbeschreibung



- Arbeitszone
- Wohnzone, 2 Geschosse
- Mischzone, 2 Geschosse
- Zone für öffentliche Nutzung
- Überbauungsordnung
- privat
- institutionell
- öffentlich (Stadt / Kanton)
- Stockwerkeigentum
- gemeinnützig (Genossenschaft-Stiftung)

Ausgangslage

Bebauungs- und Parzellarstruktur	Einfamilienhäuser, Doppel- und Mehrfamilienhäuser; kleinparzelliert, hoher Grünflächenanteil
Nutzung	Wohnen, vereinzelte Gewerbebetriebe im südöstlichen Teil
Zonierung	— Grundordnung: 2-geschossige Wohnzone, Arbeitszone, 2-geschossige Mischzone, Zone für öffentliche Nutzungen — ÜO / ZPP: ÜO Rütibühl im nordwestlichen Teil
Eigentümerstruktur	Überwiegend privat
Weitere Informationen	Nicht mehr zeitgemässe und teilweise qualitativ minderwertige Bausubstanz, wenig öffentliche Freiräume

Erwünschte Entwicklung

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> — Erneuerung des Gebäudebestands — Verdichtung, sowohl baulich als auch durch effektive Zunahme von Wohneinheiten (insbesondere für Familien) — Parzellenzusammenlegung — Verbesserung der Freiraumversorgung in Zshg mit Verdichtung, Nutzung des Strassenraums als Freiraum, Verbesserung der Freiraumqualität
--------------	---



Fallbeispiel Muri

Umsetzung Vision «Städtebauliche Nutzungsplanung»



Entwurf Grundordnung: Allgemeine Inhalte

Die Grundordnung beinhaltet folgende Vorgaben:

- Einteilung der Gebiete in Empfindlichkeitsstufen
- Baulinien
- Allgemeine Vorgaben zu Bewilligungspflicht, evtl. zu Erschliessung und Anzahl Abstellplätze, Terrainveränderungen, etc

Die baupolizeilichen Masse werden durch Leitbilder in Form von Text und Bild ersetzt.

Entwurf Grundordnung: Leitbild (Text)

Gebiet Melchenbühl

Ziele	<ul style="list-style-type: none">— Im Gebiet Melchenbühl wird eine qualitativ hochwertige Verdichtung angestrebt. Dabei soll das Angebot an öffentlichen Freiräumen sowie die Freiraumqualität verbessert werden.— Der durchgrünte Charakter des Gebiets mit einem hohen Anteil unversiegelter Flächen soll gestärkt werden.— Der Übergang zur offenen Landschaft sowie zum Wald soll sorgfältig ausgestaltet werden
Typologie	<ul style="list-style-type: none">— Durchgrünte Ein-, Doppel-, Einfamilien- und Mehrfamilienhaus-Bebauung in offener Bauweise
Nutzung	<ul style="list-style-type: none">— Wohnen
Nutzungsmaß	<ul style="list-style-type: none">— 2-4 Vollgeschosse, keine zusätzlichen Attika-/Dachgeschosse— Hoher Grünflächenanteil
Freiräume	<ul style="list-style-type: none">— Die bezeichneten Strassen bilden Freiraumachsen, Die Bebauung weist strassenseitig öffentliche oder halbprivate Freiräume auf, die Strassen werden durch Bäume gesäumt.— An den bezeichneten Kreuzungssituation bestehen öffentliche Freiräume. Die angrenzenden privaten Freiräume sind klar davon abgetrennt; bei Neu- und Umbauten ist die Bebauung auf diese Freiräume abzustimmen.
Parkierung / Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">— Die Parkierung ist nach Möglichkeit in Tiefgaragen untergebracht. Einzelne Parkplätze können bei guter Gestaltung oberirdisch angeordnet werden.— Die Erschliessung erfolgt weitgehend für mehrere Parzellen gemeinsam.— Zufahrten und Tiefgarageneinfahrten berücksichtigen die Freiraumachsen.

Entwurf Grundordnung: Leitbild (Pläne)

Übersichtsplan Leitbild



Illustrationspläne



Fallbeispiel Muri

Umsetzung Baustein «Regelabweichung für Qualität»



Entwurf Reglement

Art. X

- 1 Von den in Art. 67 BauR festgelegten baupolizeilichen Massen kann geringfügig abgewichen werden.
- 2 Bei Abweichungen gemäss Absatz 1 sind Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung hinsichtlich der in Art. 29 BauR benannten Aspekte erzielt wird.
- 3 Bei Abweichungen ist die Gesamtwirkung durch den Gestaltungsausschuss beurteilen zu lassen.

1.12 Baupolizeiliche Masse **Art. 67**

Zone	kGA	gGA	G	GH	GL ⁹⁾	btF ⁹⁾	GFZ	ES/LSV
WL	6 m	13 m	2	7 m		*	70%	II
W2	6 m	13 m	2	7 m		*	45%	II
WG2	6 m	13 m	2	8 m		*	40% ⁺	III
WG3	6 m	13 m	3	11 m		*	40% ⁺	III
E gemäss Artikel 41 (Erhaltungszone E)								II
Z	6 m	6 m	3	11 m			30%	III
A1	6 m	6 m	—	**	**		20%	III
A2	6 m	6 m	—	**	**		15%	III

* btF gemäss Eintrag im Zonenplan (vgl. Art. 32.1)

** GH und GL gemäss Eintrag im Zonenplan

+ Bei Gewerbeanteil über 50%: GFZ = 30%

- Legende
- kGA: Kleiner Grenzabstand
 - gGA: Grosser Grenzabstand
 - G: Geschoszahl
 - GH: Gebäudehöhe
 - GL: Gebäudelänge
 - btF: bautypologische Fläche
 - GFZ: Grünflächenziffer
 - ES/LSV: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

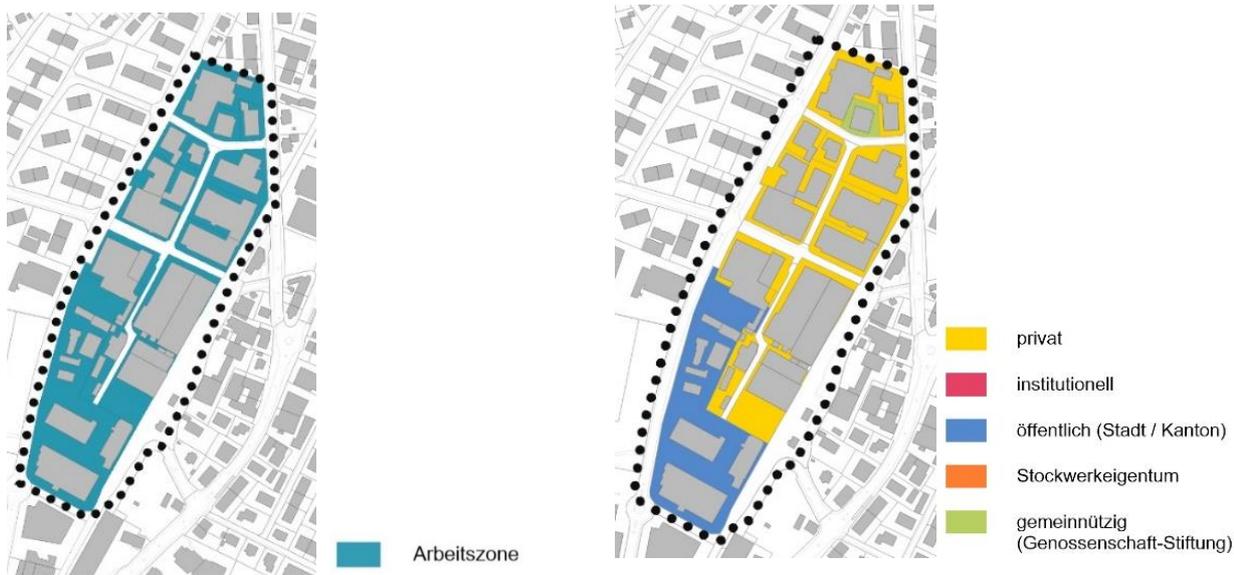
Baupolizeiliche Masse gemäss Baureglement Muri

Einschätzung

- Flexibilität der Regelung, die einen Anreiz zu höherer Qualität bietet und limitierte aber niederschwellige Ausnahmefälle schafft (geringfügig würde baupolizeilich als bis zu 10% interpretiert).
- Ausnahme kann nicht zur Regel werden.

Fallbeispiel
Köniz: Bahnhof / Sägestrasse

Gebietsbeschreibung

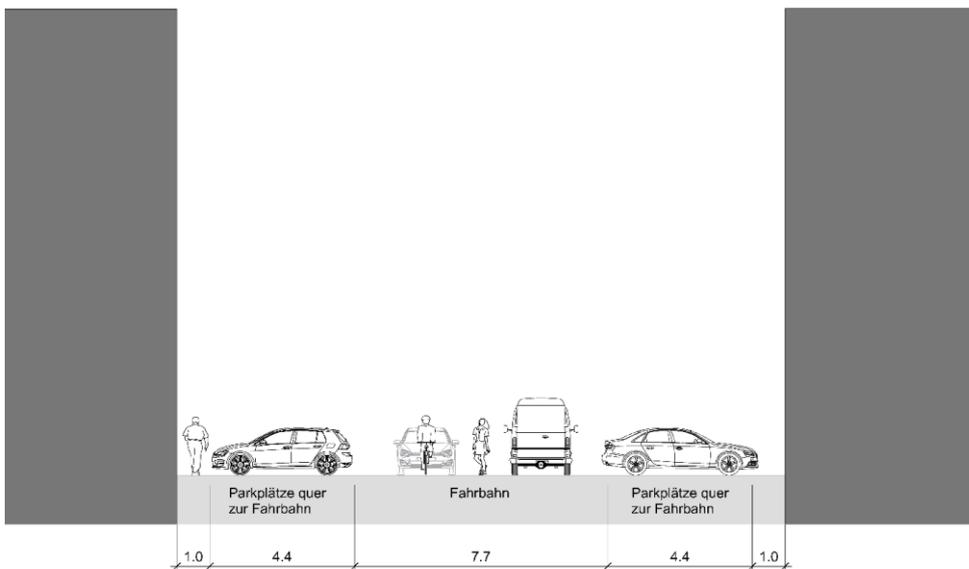


Ausgangslage

Bebauungsstruktur	Grosse Industriehallen und Bürogebäude, kleinteilige Gewerbebauten. Weitgehend geschlossene Bauweise, ein schützenswertes Gebäude.
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> — Heutige Nutzung: Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen. — Zulässige Nutzung in Arbeitszone 2 gemäss Art. 33: alle Arbeitsaktivitäten, Verkaufsläden, Gastgewerbebetriebe. Für Anlagen der Intensiverholung, Versammlungsräume, Kultusnutzungen und dergleichen dürfen jedoch höchstens 20 % der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück beansprucht werden. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige an diesen Standort gebundene Personal zulässig. Erotikbetriebe sind zulässig, Beherbergungsbetriebe nicht. — Ausserdem: Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind.
Zonierung	Grundordnung: Arbeitszone 2, Bauklasse V. Lärmempfindlichkeitsstufe IV.
Eigentümerstruktur	wenige Grundeigentümer, meist «Selbstnutzer». Grösste Eigentümer: Burgergemeinde, Privatpersonen, Unternehmen, BLS

Erwünschte Entwicklung

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> — Erhalt und Intensivierung der gewerblich-industriellen Nutzung — Ev. Entwicklung von Dienstleistungsangeboten — Bauliche Verdichtung der bestehenden Strukturen mittels Anbauten, Aufstockungen, Ergänzungsbauten und Ersatzneubauten — Verbesserung der Durchwegung sowie der Freiraumqualität
--------------	--



Querschnitt: Gartenstrasse heute

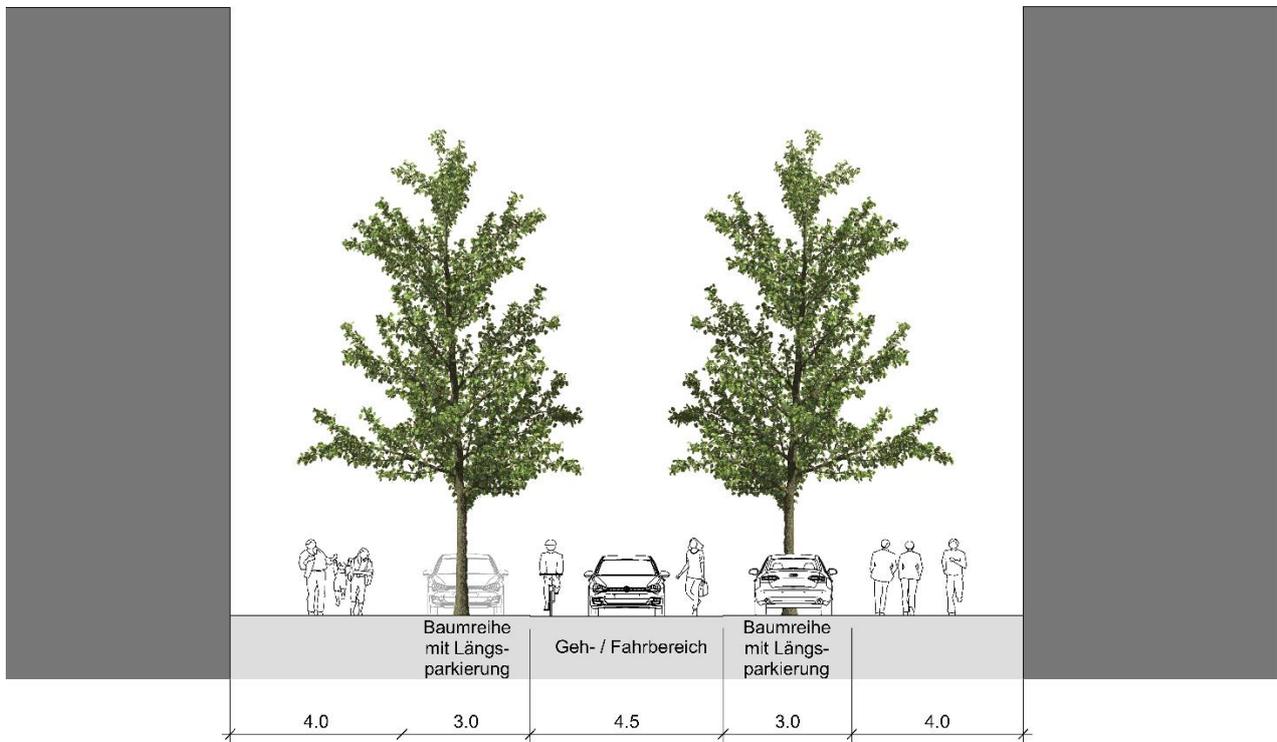
Fallbeispiel Köniz

Umsetzung Vision «Städtebauliche Nutzungsplanung»



Entwurf Leitbild (Pläne)





Mögliches Zielbild Gartenstrasse

Entwurf Leitbild (Text)

Gebiet Bahnhof / Sägestrasse

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> — Das Gebiet ist langfristig als dichtes und lebendiges Arbeitsplatzgebiet mit gewerblich-industriellen wie auch Dienstleistungsnutzungen zu entwickeln. — Die Scharnierfunktion vom Bahnhof und dem Ortszentrum zu den angrenzenden Wohnquartieren ist zu stärken.
Typologie und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> — Im Gebiet ist eine halboffene, entlang der Gartenstrasse eine geschlossene Bauweise zu realisieren. — Die Gartenstrasse ist als attraktive städtische Achse mit einer Allee auszugestalten. — Eine einheitliche Fassadenhöhe von 15-20 m, in städtebaulich begründeten Ausnahmen 25 m trägt zu einer gewissen Einheitlichkeit des Gebiets bei. — Die Aussenräume sind klar zu gestalten und wo betrieblich möglich zu begrünen. — Die dem Bahnhof zugewandten Fassaden und Aussenräume sind repräsentativ auszugestalten und tragen der attraktiven Lage Rechnung
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> — In den Erdgeschossen sind ausschliesslich gewerbliche und industrielle Nutzungen anzuordnen. — Entlang der Sägestrasse sind zusätzlich Verkaufsnutzungen mit Gütern für den nicht-täglichen Bedarf möglich. — In den Obergeschossen sind daneben auch Handels- und Dienstleistungsnutzungen erwünscht. Wohnnutzungen sind im ganzen Gebiet unerwünscht.
Erschliessung und Anlieferung	<ul style="list-style-type: none"> — Die Anlieferung erfolgt grundsätzlich über die Sägestrasse sowie die Bläuackerstrasse. Die Parkierung für Beschäftigte ist unterirdisch und möglichst direkt ab der Sägestrasse anzuordnen. Einzelne oberirdische Parkplätze für den

Warenumsschlag und Besuchende sind so anzuordnen, dass sie für Fussgänger kein Hindernis darstellen.

Durchwegung

— Die Durchwegung für Fussgänger und Velofahrer ist attraktiv auszugestalten.

Einschätzung

- Städtebaulicher «Entwurf» ermöglicht Diskussionen über Gestaltung des Arbeitsplatzgebietes, die in einer konventionellen Ortsplanungsrevision nicht geführt würden.
 - Leitbild samt Zielen ist gut vermittelbar und einfach verständlich.
 - Kombination mit Baulinien ermöglicht Klarheit bezüglich Setzung der Gebäude wo nötig.
 - Schwierigkeiten in Umsetzung zu erwarten bei: Grundeigentümern mit stark widersprüchlichen Erwartungen gegenüber Zielbild, Abhängigkeiten in der verkehrlichen Erschliessung.
 - Vollzug über Baubewilligung ist anspruchsvoll für Bewilligungsbehörde und Grundeigentümer («Was ist ein repräsentativer Auftritt gegenüber dem Bahnhof?»).
 - Im konkreten Fallbeispiel gut anwendbar, bei Anwendung für ganze Gemeinde/ für andere Gebiete ist die Vision dagegen anspruchsvoller.
-

Fallbeispiel Köniz

Umsetzung Baustein «Transformationszone»



[Aufteilung zwischen kantonalem Gesetz, Ausführungsdekret und kommunalem Baureglement zu prüfen]

Entwurf kantonales Baugesetz

Die bestehenden Art. 73, 119 und Art. 128 geben den Rahmen vor (grau). Sie werden punktuell ergänzt (schwarz).

Art. 73 BauG: Besondere Fälle

² Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist (z. B. Hanglagen, Kuppen, Altstadt- und Dorfkernzonen, Neubaugebiete), können als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen.

³ Gebiete, in welchen ein besonderes öffentliches Interesse an einer Veränderung der bestehenden baulichen Struktur besteht, können als Transformationszonen bezeichnet werden. Mit dem Erlass der Transformationszone sind Ziel und Grundsätze zur Entwicklung des Gebiets auszuweisen.

Art. 119 BauG: Baulandumlegung oder Gebietstransformation

¹ Die Baulandumlegung kann durchgeführt werden, wenn es die Nutzungspläne (Art. 57 Abs. 2) erfordern. [...]

² Die Gebietstransformation kann durchgeführt werden, wenn eine Transformationszone besteht und eine qualifizierte Mehrheit der Grundeigentümer dieser zustimmt. [...]

Art. 128 BauG: Formelle Enteignung

¹ Mit der Genehmigung eines Zonenplans oder eines Überbauungsplans ist das Enteignungsrecht erteilt für die in diesen Plänen festgelegten [...]

d Massnahmen des Schutzes oder der Gestaltung des Ortsbildes, der Gebietstransformation und der Landschaft oder der Altstadt- oder Quartiersanierung gemäss Artikel 88 Absatz 1 Buchstaben f oder g.

Kantonales Dekret zu Baulandumlegungen und Gebietstransformationen

[Für die Ermöglichung der «Transformation in Zonen» wären Ausführungsbestimmungen notwendig, z.B. über Anpassungen am kantonalen Baulandumlegungsdekret (Parallelität der Verfahren von Baulandumlegung und Überbauungs-/ Transformationsordnung). Die bestehenden Regelungen zu Verfahren, etc. können teilweise übernommen werden.

Einleitung und Perimeter

- Der Prozess zur Ausarbeitung der Transformationsordnung wird eingeleitet entweder auf Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer oder durch Beschluss des Gemeinderates.
- Zu Beginn des Transformationsprozesses wird der Perimeter von der Gemeinde auf Antrag der Grundeigentümer festgelegt (Transformationsperimeter). Dieser muss innerhalb der Transformationszone liegen, ein zusammenhängendes Gebiet umfassen sowie eine zweckmässige Grösse aufweisen.
- Die Grundeigentümer von mindestens 2/3 des Perimeters sowie die Gemeinde müssen der Einleitung des Prozesses schriftlich zustimmen.

Mitteilung

- Auf die Mitteilung des Einleitungsbeschlusses hin merkt das Grundbuchamt im Grundbuch den Einbezug der Grundstücke des Umlegungsgebietes in das Verfahren an und informiert alle Beteiligten.
- Während des Transformationsverfahrens dürfen keine rechtlichen oder tatsächlichen Änderungen an Grundstücken des Transformationsgebietes vorgenommen werden, welche die Transformation beeinträchtigen könnten; insbesondere dürfen keinerlei baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Beteiligte und Aufsicht

- Am Transformationsprozess beteiligt sind

- Die Eigentümer sämtlicher im Perimeter liegenden Grundstücke einschliesslich der Inhaber von selbständigen und dauernden Rechten an diesen Grundstücken
- Die Inhaber anderer dinglicher Rechte
- Die Gemeinde
- Die Gemeinde führt die Aufsicht über den Transformationsprozess. Zuständige Gemeindebehörde ist der Gemeinderat.

Finanzierung

- Die Gemeinde kann für die Kosten der Vorarbeiten Vorschüsse leisten oder die Kosten übernehmen.

Landzuteilung

- Die Gesamtheit der Flächen der am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstücke bildet die Umlegungsmasse. Von der Umlegungsmasse ist das für Strassen und andere öffentliche Bauten und Anlagen erforderliche Land in Abzug zu bringen.
- Die Zuteilung der Umlegung kann nach Flächen oder nach Werten erfolgen.
- Kann kein zur Überbauung geeignetes Grundstück zugeteilt werden, so ist Entschädigung zu leisten.
- Die Zuteilung kann mit der Auflage verbunden werden, das Grundstück binnen angemessener Frist nach den für den neuen Zustand geltenden Bauvorschriften zu überbauen, wenn es sich um ein Grundstück handelt, für welches die Gemeinde das Enteignungsrecht zur Durchführung einer Altstadt- oder Quartiersanierung erlangt hat oder für welches eine gesetzliche Baupflicht besteht

Abschluss

- Die Grundeigentümer von mindestens der Hälfte des Transformationsperimeters müssen der Landzuteilung und der Transformationsordnung zustimmen. Die Transformationsordnung wird vom Gemeinderat beschlossen.

Einsprachemöglichkeiten

- Die Beteiligten können gegen die Bewertung ihres bisherigen Besitzstandes, die geplante Neuordnung und die vorgesehenen Entschädigungen Einsprache erheben. Die Einsprache ist zu begründen.
- Es wird versucht eine Verständigung über die Einsprachen herbeizuführen. Er entscheidet über unerledigte Einsprachen unter Vorbehalt der Beschwerde an den Regierungsrat.

Genehmigung

- Die Neuordnung ist der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion zur Genehmigung zu unterbreiten.
-

Baurechtliche Grundordnung

Der Beschrieb zu den Zielen und Gestaltungsgrundsätzen für die erlassenen Transformationszonen kann analog zu den ZPP im Anhang II (Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan) erfolgen:

C. Transformationszonen

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2	Transformationszweck Gestaltungsgrundsätze
1	Transformationszone Bahnhofstrasse ES IV	1.1 1.2 1.3 2.1 2.2 2.3	Neugestaltung des Gebietes und Neuordnung des Grundeigentums Bauliche Verdichtung Erhalt und Intensivierung der gewerblich-industriellen Nutzung Schaffen einer attraktiven Fusswegverbindung vom Bahnhof in die westlichen Wohnquartiere Schaffung von begrüntem öffentlichem Raum Unterirdische Anordnung der Parkierung

Zwei mögliche Anwendungsfälle zur Initiierung eines Transformationsprozesses (fiktiv)



Anwendungsfall 1:

- Zwei Grundeigentümer (Burgergemeinde, eine Privatperson) möchten eine Transformation eines grösseren Gebietes anstossen, können aber den im Norden angrenzenden Eigentümer nicht für den Prozess gewinnen.
- im Perimeter wird dieser Grundeigentümer dennoch einbezogen.
- Die 2/3 Mehrheit der Fläche ist gegeben, die Gemeinde erachtet den Perimeter als sinnvoll



Anwendungsfall 2:

- Zwei Grundeigentümer (Burgergemeinde und eine Privatperson) möchten gemeinsam eine Transformation anstossen
- die Gemeinde erachtet den Perimeter nur als sinnvoll unter Einbezug des Parkplatzes im Osten des Gebietes, der Perimeter wird entsprechend erweitert.
- Die 2/3 Mehrheit der Fläche ist gegeben, auch wenn der Eigentümer des Parkplatzes einer Transformation nicht zustimmt.

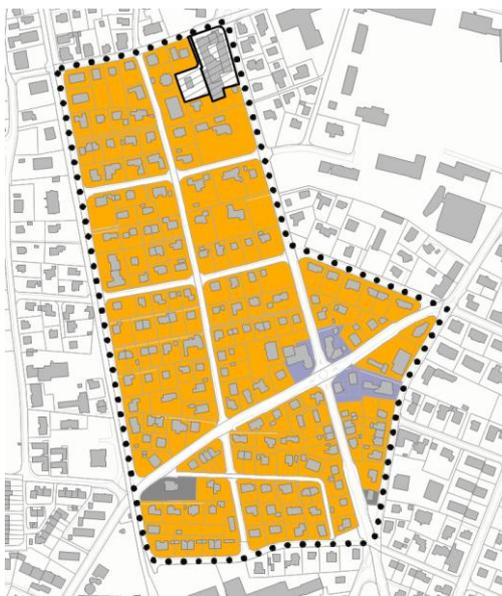
Einschätzung

- Hohe Legitimation durch Eintrag in baurechtlicher Grundordnung
 - Commitment von Mehrzahl der Grundeigentümer zu Beginn des Prozesses entscheidend für «Drive»
 - Potential für Anstossen eines Prozesses auch für Gebiete, wo ein Teil der Grundeigentümer passiv/ abwartend ist
 - Vermutlich Ausschöpfen des Rechtsweges durch Einzelne zu erwarten
 - Schwierigkeiten bei Mietern/ Baurechtsnehmenden mit langen Verträgen
 - Schwierigkeit für «Selbstnutzer»/ Gewerbetreibende mit spezifischen Bedürfnissen an Liegenschaft (z.B. offene Lager, etc.)
 - Beschleunigt möglicherweise Strukturwandel durch Verdrängung wertschöpfungsärmerer Nutzungen
 - Schwierigkeit, adäquaten Perimeter zu bilden bei Abhängigkeiten bezüglich Erschliessung
 - Hinsichtlich der Baulandverflüssigung könnte eine Befristung für die Realisierung geprüft werden
-

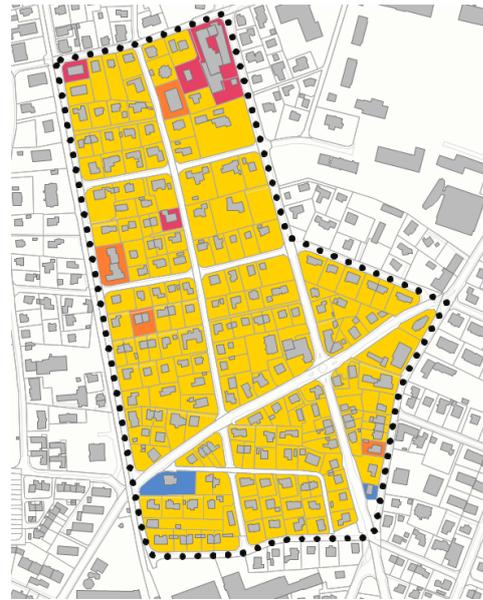
Fallbeispiel

Langenthal: Oberfeld und Markthallenareal

Gebietsbeschreibung Oberfeld



- Wohnzone, 2 Geschosse
- Zone für öffentliche Nutzung
- Überbauungsordnung
- Mischzone, 2 Geschosse



- privat
- institutionell
- öffentlich (Stadt / Kanton)
- Stockwerkeigentum
- gemeinnützig (Genossenschaft-Stiftung)

Ausgangslage

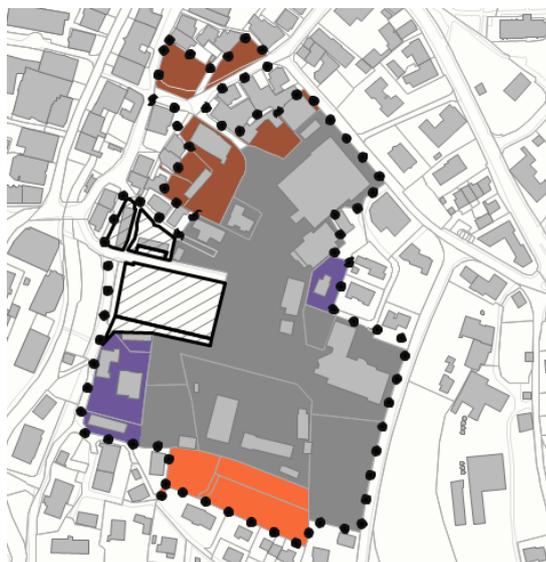
Bebauungsstruktur	<p>Weitgehend homogene Bebauung durch 2-stöckige Einfamilienhäuser unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Grösse mit attraktiven privaten Grünräumen, einzelne Villen, einzelne Mehrfamilienhäuser, ein Gewerbebau im Norden (AnlikerMöbel)</p> <p>Teilung des Gebiets durch Thunstettenstrasse</p>
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> — überwiegende Wohnnutzung — EG-Gewerbenutzung um Kreisel, einzelne Kleingewerbe entlang der Thunstettenstrasse
Zonierung	<ul style="list-style-type: none"> — grosser Teil Wohnzone 2 Geschosse — um Kreisel Mischzone 2 Geschosse
Eigentümerstruktur	Überwiegend einzelne Private

Erwünschte Entwicklung

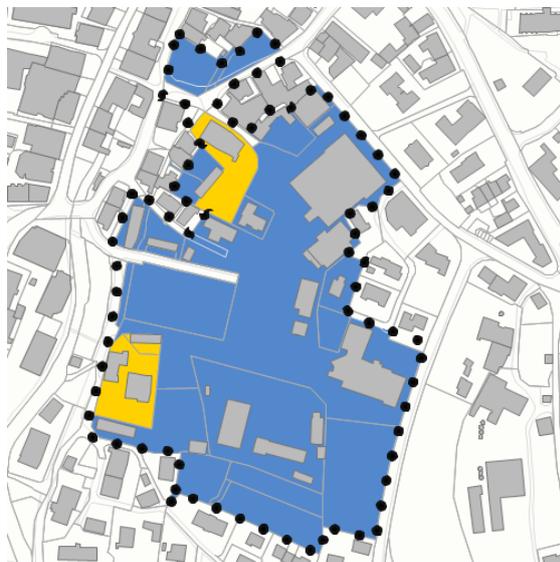
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> — Bauliche Verdichtung, insbesondere entlang der Ringstrasse — Erhalt des gebietseigenen Charakters — Erhalt der Durchgrünung sowie der Qualität des Frei- und Aussenraums — Sanierung für Verdichtung nutzen
--------------	--



Gebietsbeschreibung Markthallenareal



- Wohnzone, 3 Geschosse
- Mischzone, 2 Geschosse
- Mischzone, 3 Geschosse
- Kernzone städtisch
- Zone für öffentliche Nutzung
- Überbauungsordnung



- privat
- institutionell
- öffentlich (Stadt / Kanton)
- Stockwerkeigentum
- gemeinnützig (Genossenschaft-Stiftung)

Ausgangslage

Bebauungsstruktur	Gemischte, sehr heterogene Struktur mit einer Vielzahl historischer Hallen und Gewerbegebäuden (Markthalle, Reithalle), mehreren öffentlichen Gebäuden und einzelnen Wohnbauten, grosser Fest- und Parkplatz, offene Lager-/Abstellflächen, Familiengärten, offene Bauweise.
Nutzung	— Heutige Nutzung: temporäre Veranstaltungen (Ausstellungen, Markt, Zirkus, Chilbi, Feste, Firmenevents), öffentliche Nutzungen (Feuerwehr, Kindergarten), Lager, an Rändern Wohnnutzung, teilweise Zwischennutzungen, Familiengärten.
Zonierung	— grosser Teil öffentliche Zone: öffentliche Nutzungen, «polyvalente Nutzung, keine Aussage zu baurechtlichen Massen» — Misch- und Kernzonen: Gewerbe und Dienstleistungen, 2 resp. 3 Geschosse — Wohnzone: Wohnen, 3 Geschosse — ÜO: Fussgängerzone/ Parkplatz
Eigentümerstruktur	Grösstenteils Stadt Langenthal, einzelne Private
Weitere Informationen	Einige erhaltenswerte und schützenswerte Bauten

Erwünschte Entwicklung

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> — Erhalt der heterogenen Struktur und der Vielfältigkeit an Bauten und Nutzungen — Erhalt einer kleinteiligen Bebauungsstruktur — Schaffung von Wohnraum — Bauliche Verdichtung <p>Für das Gebiet wurde ein Masterplan erarbeitet, welcher detaillierte Überlegungen zu möglichen Bebauungsprinzipien enthält. Eine «Übersetzung» in die Grundordnung oder eine ÜO ist nicht möglich, da die einzelnen Bauvorhaben jeweils auf die bis dahin bereits realisierten Bauten reagieren müssen.</p>
--------------	---

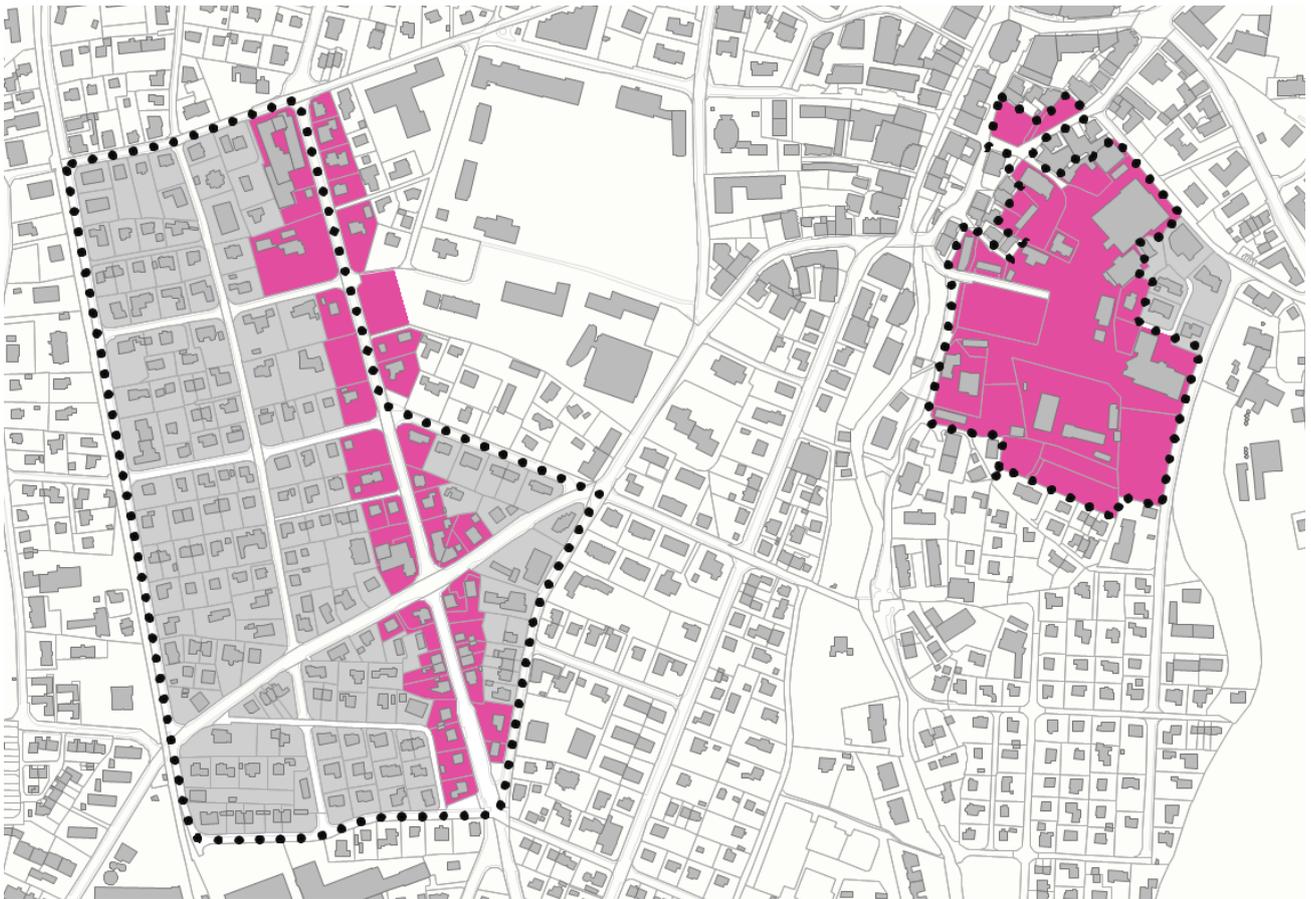


Fallbeispiel Langenthal

Umsetzung Vision «Fokussierte Nutzungsplanung»



Entwurf Zonenplan



-  Zone mit Strukturtransformation
-  Zone mit Strukturerhalt

Entwurf Reglement

1. Abschnitt: Zone mit Strukturtransformation

Art. XX Zweck und Verfahren

1. Bewilligungen für Bauvorhaben können nur bei Vorliegen rechtskräftiger Bauvorschriften erteilt werden. Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 1b BauG sowie weitere Bauvorhaben, die dem öffentlichen Interesse in den entsprechenden Gebieten nicht entgegenstehen, können ohne Vorliegen der Bauvorschriften erstellt werden.
2. Die Stadt leitet das Verfahren zur Festlegung der Bauvorschriften auf Gesuch eines oder mehrerer Grundeigentümer ein. Für kleinere und wenig komplexe Gebiete wird zur Festlegung der Bauvorschriften ein Workshopverfahren durchgeführt. Für grössere oder komplexere Gebiete wird zur Festlegung der Bauvorschriften ein Varianzverfahren durchgeführt.

-
3. Die Stadt verfügt die Bauvorschriften nach Durchführung des Workshop- / Varianzverfahrens für den beantragten Perimeter auf Basis der gebietsspezifisch formulierten Ziele im Baureglement und des kommunalen Richtplans. Die Vorschriften umfassen mindestens die Baubereiche sowie die zulässigen Höhen.
 4. Die Bauvorschriften für kleinere Gebiete sind innert höchstens 8 Monaten, diejenigen für grössere Gebiete sind innert höchstens 10 Monaten nach dem Zeitpunkt der Einreichung eines Gesuchs zu erlassen. Diese Frist wird verlängert soweit rechtzeitig erlassene Vorschriften durch Rechtsmittel noch nicht in Kraft gesetzt werden können. Danach sind Baugesuche direkt auf Basis der im Reglement gebietsspezifisch formulierten Ziele zu beurteilen.
 5. Die erlassenen Bauvorschriften sind zu veröffentlichen oder den Anstössern sowie weiteren Personen, die davon betroffen sein könnten, mitzuteilen. Der Bekanntmachung ist der Hinweis auf das Recht zur Einsprache beizufügen. Zur Einsprache sind befugt: Personen, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, die Behörden der Gemeinden und die Organe von Gemeindeverbindungen, des Kantons und des Bundes. Einsprachen sind schriftlich mit Begründung bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Art. YY Workshopverfahren

1. Im Workshopverfahren sind die gesuchstellenden Grundeigentümer, die direkt benachbarten Grundeigentümer, die betroffenen kommunalen Behörden sowie allfällige weitere Personen mit schutzwürdigem Interesse einzubeziehen.
2. Im Rahmen des Workshopverfahrens sind mindestens folgende Schritte vorzusehen: Analyse der Rahmenbedingungen und Ziele, mögliche Varianten der Bebauung, Wahl einer Bestvariante und Vertiefung auf Stufe Vorprojekt. Die Kosten für das Verfahren sind vom Gesuchsteller zu tragen.

Art. ZZ Varianzverfahren

1. Im Varianzverfahren sind mindestens 3 verschiedene Planungsteams zu beauftragen.
2. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. YY sinngemäss.

Art. XX Markthallenareal

1. Ziel ist eine bauliche Verdichtung des Areals, vor allem über die Ergänzung bestehender Bauten. Die Identität und der Charakter des Gebiets sollen weiterentwickelt werden. Die Vielfalt an Baustrukturen (Stellung, Typologie, Geschossigkeit) und Nutzungen ist zu erhalten.
2. Die Zugänglichkeit des Areals ist über eine Weiterentwicklung des kleinräumigen Wegnetzes zu stärken.

Art. XX Ringstrasse-/Thunstettenstrasse

1. Ziel ist eine deutliche Verdichtung und die Entwicklung einer strassenraumbegleitenden Bebauung.
1. Die Erdgeschosse und ihre Nutzungen haben adäquat auf den Strassenraum zu reagieren.
2. Massstabsprünge und eigentliche Hochhäuser sind zu vermeiden.
3. Am Kreisel Ringstrasse-/ Thunstettenstrasse ist die Quartierzentrumsfunktion zu stärken.

2. Abschnitt: Zone mit Strukturerehalt

Art. XX Oberfeld

1. Neu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Stellung und Kubatur an der vorherrschenden Baustruktur der näheren Umgebung auszurichten. Abweichungen sind zulässig, wenn dadurch eine bessere städtebauliche Lösung erzielt wird.
2. Das Ausmass der Freiräume beträgt mindestens 50 %. Abweichungen sind bei der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten und einer besonders attraktiven Gestaltung und Ausstattung der Freiräume zulässig.
3. Es sind maximal 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erlaubt.
4. Es sind Wohnnutzungen und mässig störende Gewerbenutzungen erlaubt.

Einschätzung

- Die Erarbeitung der Inhalte der Grundordnung wird beschleunigt.
 - «Planungen auf Vorrat» werden verhindert.
 - Die Flexibilität für sinnvolle Lösungen im Einzelfall wird in beiden Zonentypen erhöht, zu Lasten von Rechtssicherheit und möglichen Nachbarschaftskonflikten wegen weniger klaren Regeln.
 - Mit der Festlegung der Bauvorschriften wird gegenüber der ZPP Zeit gewonnen, da jeder Grundeigentümer innert wenigen Monaten Klarheit über seine baurechtlichen Möglichkeiten hat.
-

-
- Die Bestimmung der Bauvorschriften sowie die Beurteilung von Vorhaben in Zonen mit Strukturertalt enthalten wesentliche Ermessensspielräume und stellen hohe Anforderungen an die zuständigen Behörden resp. das Baukollegium.
 - Das Baukollegium müsste als unabhängiges Fachgremium wohl von der Exekutive oder gar der Legislative gewählt werden.
 - Im Fall von Langenthal würde die Einführung eines Baukollegiums mit weitreichenden Kompetenzen eine grundlegende Kompetenzverschiebung weg von der Politik bedeuten.
 - In den Zonen mit Strukturertalt können wohl nicht alle Bauprojekte von einem Baukollegium beurteilt werden. Bereits die Triage der Projekte ist eine anspruchsvolle Aufgabe.
 - Ev. bräuchte es für öffentliche Spezialbauten (z.B. Spital) nach wie vor eine eigene Zone.
 - Eine Mehrwertabgabe wäre in der «Fokussierten Nutzungsplanung» schwierig umzusetzen, da der Rechtsanspruch des Eigentümers aus der baurechtlichen Grundordnung nicht direkt ersichtlich ist.
-

Fallbeispiel Langenthal

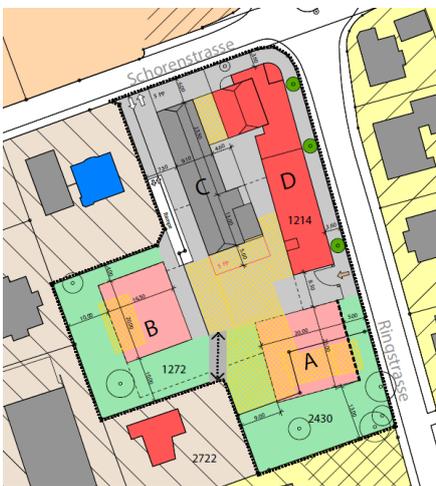
Umsetzung Baustein «Verfallsdatum für Überbauungsordnungen»



Ausgangslage ÜO Anliker

Für das Areal Anliker (Areal im Nordwesten des Gebiets Oberfeld, vgl. oben) wurde 2013 eine Überbauungsordnung rechtskräftig. Der Grundeigentümer plante, die Produktion der seit den 1930er-Jahren bestehenden Möbelwerkstatt auszulagern. Das schützenswerte Geschäftshaus mit Büro und Ausstellungsräumen sollte mit einem Ersatzneubau und zwei Neubauten mit Wohn- und Mischnutzungen ergänzt werden. Die Anliegen des Denkmalschutzes waren entsprechend zu beachten.

Die ÜO wurde nie realisiert. Mittlerweile besteht die Möbelwerkstatt nicht mehr und eine Realisierung der gemäss ÜO geplanten Überbauung ist nicht absehbar.



Ausschnitt aus ÜO

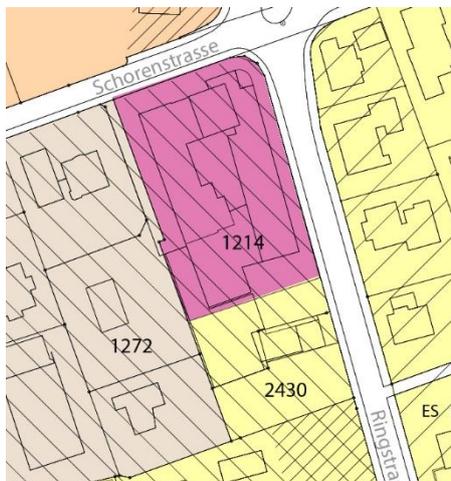
Ergänzung der ÜO

Bereits bei der Ausarbeitung der ÜO hätte man diese mit einem Zusatzartikel ergänzen können:

Art. 13

Ausserkrafttreten Die Art. 1-12 treten ausser Kraft, sobald für die Baufelder A und B ein bewilligtes Baugesuch vorliegt spätestens aber 10 Jahre nach Inkrafttreten der ÜO. Anschliessend gelten die Bestimmungen der MZ2 für die Parzelle 1214, der W2/C für die Parzelle 1272 und der W2/B für die Parzelle 2430. Die gesamte UeO tritt ausser Kraft, sobald das Gebiet im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung einer

Nutzungszone zugeordnet wird. Die Anliegen des Denkmalschutzes sind in jedem Fall zu beachten.



Grundordnung nach Ausserkrafttreten der ÜO

Einschätzung

- Das Ablaufdatum reduziert «weisse Flecken» im Zonenplan. Für stark auf konkrete Bauprojekte ausgelegte ÜO's kann ein Rückfall auf die Grundordnung eine Situation deblockieren.
 - Allenfalls kann ein Ablaufdatum die Grundeigentümer motivieren, die Entwicklung voranzutreiben.
 - Es müsste ein «Bestandesartikel» zum Umgang mit bestehenden, nach der ÜO gebauten Gebäuden, die in der neuen Grundordnung rechtswidrig wären, formuliert werden.
 - Wenn in der ÜO auch die Erschliessung von rückwärtig gelegenen Parzellen geregelt ist, müsste diese bei Erarbeitung der ÜO auch privatrechtlich als Weg-/Fahrrecht im Grundbuch gesichert werden.
 - Falls die ÜO Anreize bietet, lediglich Teile der Überbauung zu realisieren (z.B. Konzentration der Dichte in einem Teil und Realisierung von Freiräumen), müsste dies bei der Formulierung der Ablaufbedingung beachtet werden.
-

Fallbeispiel

Bern: Winterhalde, Bümpliz

Gebietsbeschreibung



- Wohnzone, 2 Geschosse
- Wohnzone, Bauklasse E
- Zone für öffentliche Nutzung
- Baulinien



- privat
- institutionell
- öffentlich (Stadt / Kanton)
- Stockwerkeigentum
- gemeinnützig (Genossenschaft-Stiftung)

Ausgangslage

Bebauungsstruktur	Grösstenteils zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und Doppelfamilienhäuser, grosszügige private Grünräume, insgesamt relativ homogene Bebauung
Nutzung	Wohnen
Zonierung	— Grundordnung: 2-geschossige Wohnzone — ZPP / ÜO: keine
Eigentümerstruktur	Einwohnergemeinde Bern, Private inkl. Stockwerkeigentum, einzelne gemeinnützige und institutionelle
Weitere Informationen	Mehrere erhaltens- und schützenswerte Gebäude und Gebäudegruppen

Erwünschte Entwicklung

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> — Grünes Quartier mit Fokus «umstrukturieren» und «entwickeln» (STEK Bern) — Massvolle Verdichtung — Erhalt der homogenen Bebauungsstruktur und grosszügigen Grünräume im gesamten Gebiet, Erhalt der spezifischen Struktur der inventarisierten Gebäudegruppe (städtische Siedlung Winterfeldweg, und Siedlung Waldmeisterweg)
--------------	---

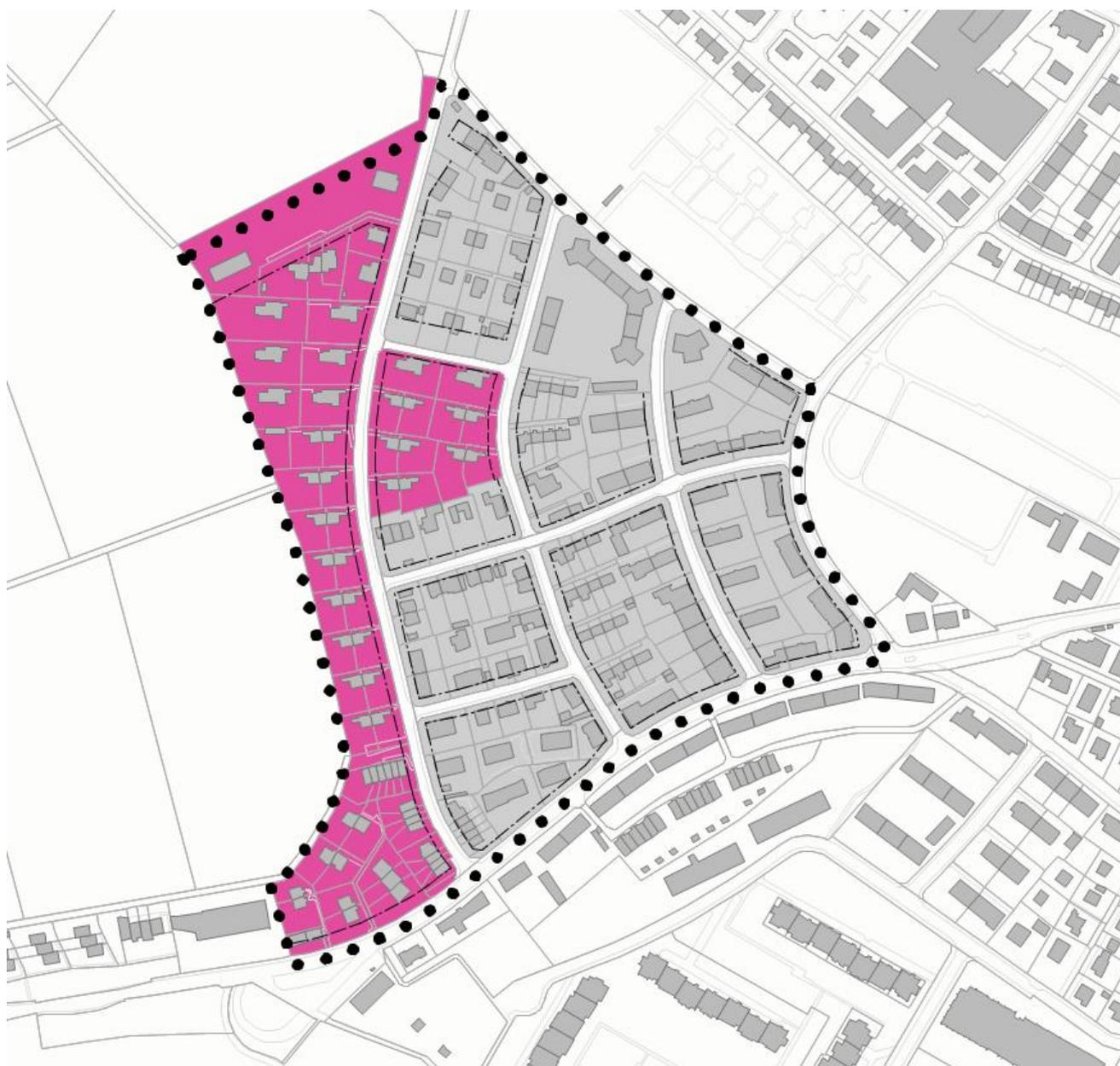


Fallbeispiel Bern, Winterhalde

Umsetzung Vision «Fokussierte Nutzungsplanung»



Entwurf Zonenplan



 Zone mit Strukturtransformation

 Zone mit Strukturerhalt

 Baulinien

Entwurf Reglement

1. Abschnitt: Zone mit Strukturtransformation

Art. XX Zweck und Verfahren

1. Bewilligungen für Bauvorhaben können nur bei Vorliegen von rechtskräftigen Bauvorschriften erteilt werden. Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 1b BauG sowie weitere Bauvorhaben, die dem öffentlichen Interesse in den entsprechenden Gebieten nicht entgegenstehen, können ohne Vorliegen der Bauvorschriften erstellt werden.
2. Die Stadt leitet das Verfahren zur Festlegung der Bauvorschriften auf Gesuch eines oder mehrerer Grundeigentümer ein.
3. Für kleinere und wenig komplexe Gebiete wird zur Festlegung der Bauvorschriften ein Workshopverfahren durchgeführt. Für grössere oder komplexere Gebiete wird zur Festlegung der Bauvorschriften ein Varianzverfahren durchgeführt.
4. Im Workshopverfahren sind die gesuchstellenden Grundeigentümer, die direkt benachbarten Grundeigentümer, die Stadtbehörden sowie allfällige weitere Personen mit schutzwürdigem Interesse einzubeziehen.
5. Im Rahmen des Workshopverfahrens sind mindestens folgende Schritte vorzusehen: Analyse der Rahmenbedingungen und Ziele, mögliche Varianten der Bebauung, Wahl einer Bestvariante auf Grundlage vordefinierter Kriterien und Vertiefung auf Stufe Vorprojekt. Die Kosten für das Verfahren sind vom Gesuchsteller zu tragen.
6. Die Stadt verfügt die Bauvorschriften nach Durchführung des Workshop- / Varianzverfahrens für den beantragten Perimeter auf Basis der gebietsspezifisch formulierten Ziele im Baureglement und des kommunalen Richtplans. Die Bauvorschriften umfassen mindestens die Baubereiche, die zulässigen Höhen sowie Aussagen zur Erschliessung und Parkierung.
7. Die Bauvorschriften sind innert höchstens 8 Monaten nach dem Zeitpunkt der Einreichung eines Gesuchs zu erlassen. Diese Frist wird verlängert soweit rechtzeitig erlassene Bauvorschriften durch Rechtsmittel noch nicht in Kraft gesetzt werden können. Danach sind Baugesuche direkt auf Basis der im Baureglement formulierten Ziele zu beurteilen.
8. Die erlassenen Bauvorschriften sind zu veröffentlichen oder den Anstössern sowie weiteren Personen, die davon betroffen sein könnten, mitzuteilen. Der Bekanntmachung ist der Hinweis auf das Recht zur Einsprache beizufügen. Zur Einsprache sind befugt: Personen, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, die Behörden der Gemeinden und die Organe von Gemeindeverbindungen, des Kantons und des Bundes. Einsprachen sind schriftlich mit Begründung beim Gemeinderat einzureichen.

Art. XX Bümplitz Winterhalde

1. Ziel ist eine deutliche Verdichtung mit einer Verdoppelung der Anzahl Wohneinheiten. Die homogene Bebauungsstruktur sowie die Frei- und Grünraumqualitäten sollen erhalten werden. Dem Übergang zum Siedlungsrand ist besondere Beachtung zu schenken.

2. Abschnitt: Zone mit Strukturerhalt

Art. XX Bümplitz Winterhalde

1. Es sind 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erlaubt.
 2. Neu- und Umbauten haben sich mit Ausnahme der Anzahl Vollgeschosse an der bestehenden Baustruktur (Stellung, Typologie, Ausrichtung) der näheren Umgebung auszurichten. Die Baubehörde kann Abweichungen gestatten, wenn eine bessere städtebauliche Lösung durch die Stadtbildkommission bescheinigt wird.
 3. Das Ausmass der Freiräume ist zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind bei einer besonders attraktiven Gestaltung und Ausstattung der Freiräume zulässig.
-

Einschätzung

- «Planungen auf Vorrat» werden verhindert.
 - Die Flexibilität für sinnvolle Lösungen im Einzelfall wird in beiden Zonentypen erhöht, zu Lasten von Rechtssicherheit und möglichen Nachbarschaftskonflikten wegen weniger klaren Regeln.
 - Die Festlegung der Bauvorschriften sowie die Beurteilung von Vorhaben in Zonen mit Strukturerehalt enthalten wesentliche Ermessensspielräume und stellen hohe Anforderungen an die zuständigen Behörden.
 - Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinde: Allenfalls sind die Kosten für das Workshopverfahren je zur Hälfte von der Stadt und den Grundeigentümern zu tragen. Bei Ausweitung des Perimeters über die gesuchstellenden Grundstücke können andere Kostenteiler vereinbart werden.
 - Die Frist für den Erlass der Bauvorschriften in Zonen mit Strukturtransformation wird als nicht sinnvoll erachtet.
-

Fallbeispiel

Thun: Bahnhof West

Gebietsbeschreibung



- Mischzone
- Zone für öffentliche Nutzung
- Zone mit Planungspflicht
- Überbauungsordnung
- Baulinien
- privat (inkl. Erbgemeinsch. und einfache Gesellsch.)
- institutionell
- öffentlich (Stadt / Kanton)
- Stockwerkeigentum
- gemeinnützig (Genossenschaft-Stiftung)

Ausgangslage

Bebauungs- und Parzellarstruktur	<ul style="list-style-type: none"> — Heterogene Bebauung: teilweise andeutungsweise geschlossene, 4-Geschossige Bebauung, teilweise offene 2- bis 3-Geschossige EFH und MFH-Bebauung mit privaten Freiräumen sowie Gewerbebauten — Mehrheitlich kleinstrukturierte Parzellarordnung
Nutzung	Wohnen, wesentlicher Anteil Gewerbe, einzelne Läden, DL, öffentliche Nutzungen (Feuerwehrstandort)
Zonierung	<ul style="list-style-type: none"> — Grundordnung: Mischzone (ohne Vorgabe Nutzungsmass), Zone für öffentliche Nutzungen — ZPP in gesamtem Gebiet (4 - 5 Geschosse möglich) — Mehrere rechtskräftige ÜO
Eigentümerstruktur	Heterogen, kleinstrukturiert: hoher Anteil Private und Stockwerkeigentum, vereinzelt Institutionelle, kaum öffentliches Eigentum
Weitere Informationen	Herausforderungen in der Umsetzung der Gebietsentwicklung: geringe Dynamik, Entwicklungsblockaden (u.a. aufgrund Dienstbarkeiten), Herausforderungen bzgl. Veränderung Parzellarstruktur, zeitliche Koordination der Grundeigentümer

Erwünschte Entwicklung

- Entwicklung im Sinne «Stadtkernerweiterung» hin zu einem urbanen Wohn- und Mischquartier (inkl. heutiges Güterbahnhofsareal), Förderung «urbanes Wohnen»
- Deutliche Verdichtung, Typologietransformation zu tw. geschlossener Bauweise oder Blockrand, insbesondere entlang Bahnlinie
- Transformation der Parzellarstruktur hin zu grösserer Einteilung

Beschreibung

- Entwicklung eines urbanen Charakters, insbesondere hinsichtlich Freiraumstruktur, Entwicklung der Strassen als Begegnungsräume
- Erhalt der Mischnutzung, Stärkung von wertschöpfungsintensiveren Arbeitsnutzungen wie DL, untergeordnet auch Läden oder Verkauf
- Verbesserung der Erschliessung und der Verbindungen zur Innenstadt und zum Bahnhof v.a. für Velo und Fussgänger





Fallbeispiel Thun

Umsetzung Vision «Reduzierte Nutzungsplanung»



Entwurf Zonenplan



	Mischzone
	Zone für öffentliche Nutzung
	Zone mit Planungspflicht aufgehoben
	Zone mit Planungspflicht neu
	Überbauungsordnung
	Baulinie bestehend
	Gestaltungsbaulinie neu
	Baulinie neu

Grundsatzüberlegungen

Grundsätzlich ist denkbar, dass bei der reduzierten Nutzungsplanung ZPPs weiter existieren. In diesem Fall müsste die Art der Nutzung in der ZPP bzw. in der ÜO nicht mehr geregelt bzw. näher spezifiziert werden. In Gebieten ohne ZPP käme das Bauklassen-System zum Tragen.

Entwurf Reglement

Art. XX

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

Mischzone

Empfindlichkeitsstufe III

Zulässige Nutzungen in der Mischzone:

- Wohnen
- Arbeiten: Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, Gewerbe
- Kulturelle Nutzungen und Gastgewerbe
- Öffentliche Nutzungen

Ausgeschlossen sind Nutzungen, welche durch besonders nachteilige Immissionen im Betrieb (Lärm, Geruch, Licht, Erschütterungen o.ä.) oder den durch sie ausgelösten Verkehr, die Nutzungen in der Nachbarschaft wesentlich beeinträchtigen, wie z. B. Industrie- und Logistiktutzungen, emissionsstarke Gewerbenutzungen.

Arbeitszone

Empfindlichkeitsstufe IV

Zulässig sind Industrie-, Logistik- und Gewerbenutzungen, die aufgrund ihrer besonders nachteiligen Immissionen in anderen Zonen nicht zulässig sind.

Zone für öffentliche Nutzungen

Empfindlichkeitsstufe III

Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN umfassen Areale, die im öffentlichen Interesse verwendet oder noch benötigt werden. Bereits bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden.

Art. YY

Das Nutzungsmass in den Bauzonen wird durch die Bauklassen I bis ... bestimmt.

Nutzungsmass

Annahme: Aufhebung der ZPP, Festlegen neuer Gestaltungsbaulinien bzw. Anpassung der bestehenden Baulinien, Einführung des Bauklassen-Systems in Bereichen, wo heute noch keine rechtskräftige ÜO existiert.

	Bauklasse I	Bauklasse II
kGA	Es gelten die baulichen Masse der vorherrschenden Bebauung	3.5 m
gGa		-
GL		-
max. GH		13 m
GZ		4
AZ		-
max. Gebäudetiefe ab Baulinie bei geschlossener oder einseitig offener Bauweise		14 m
max. Gebäudetiefe ab Baulinie bei beidseitig offener Bauweise		14 m
Weiteres		Geschlossene Bauweise erlaubt (seitlich bis max. 10 m)
Vorbereiche		Die Vorbereiche zwischen Baulinie und Fahrbahn sind als öffentliche Räume auszugestalten, Einfriedungen und Hecken sind nicht erlaubt, einzelne Abstellplätze sind zulässig.

Einschätzung

- Weitgehende Aufhebung der unterschiedlichen Nutzungszonen hätte im Gebiet Bahnhof West keine grossen Auswirkungen: Gebiet bereits heute Mischzone mit 25-75 % Wohnanteil, mit ÜO Abweichung davon möglich.
- Gesamtstädtisch: Aufhebung der Wohnanteile würde stärkere Nutzungsmischung erlauben und Bewilligungspraxis evtl. vereinfachen.
- Wo es die Parzellarstruktur erlaubt, könnten damit auch in (heutigen) Wohngebieten mässig störende Betriebe realisiert werden (Handwerksbetriebe etc.): Zunehmende Konflikte durch Lärm sind möglich; Nutzungsbestimmungen erlauben aber, dass Nutzungen auch aufgrund anderer Immissionen als Lärm ausgeschlossen werden können.
- Auf der anderen Seite könnte stärkere Nutzungsmischung aber auch dazu führen, dass Arbeitsnutzungen eher über die Stadt verteilt sind (keine Möglichkeit zur Konzentration auf Innenstadt/Altstadt).
- Nutzungsverteilung würde stärker durch Bodenpreise gesteuert. Aktuell dürfte Wohnnutzung an vielen (v.a. zentralen oder beliebten) Lagen auch Dienstleistungsnutzungen verdrängen.
- Erlass von Gestaltungsbaulinien / Baulinien in Kombination mit darauf abgestimmten Bauklassen als möglicher Ansatz zur Steuerung der baulichen Transformation; allerdings mit Einschränkung der baulichen Möglichkeiten für bestimmte Grundeigentümer verbunden, insbesondere hinsichtlich Parkierung und Erschliessung (Wo soll Parkierung und Erschliessung angeordnet werden und wie kann dies gesteuert werden?). Die Vorgaben der einzelnen Bauklassen müssten zudem noch stärker auf die angrenzenden ÜOs abgestimmt werden.
- Beinhaltet gegenüber heute keine Verbesserung der städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten für Planungsbehörde. Auch aus städtebaulichen, gestalterischen Gründen ist nicht an jedem Ort jede Nutzung richtig (z.B. Geschossabhängigkeit von Nutzungen)

Fallbeispiel Thun

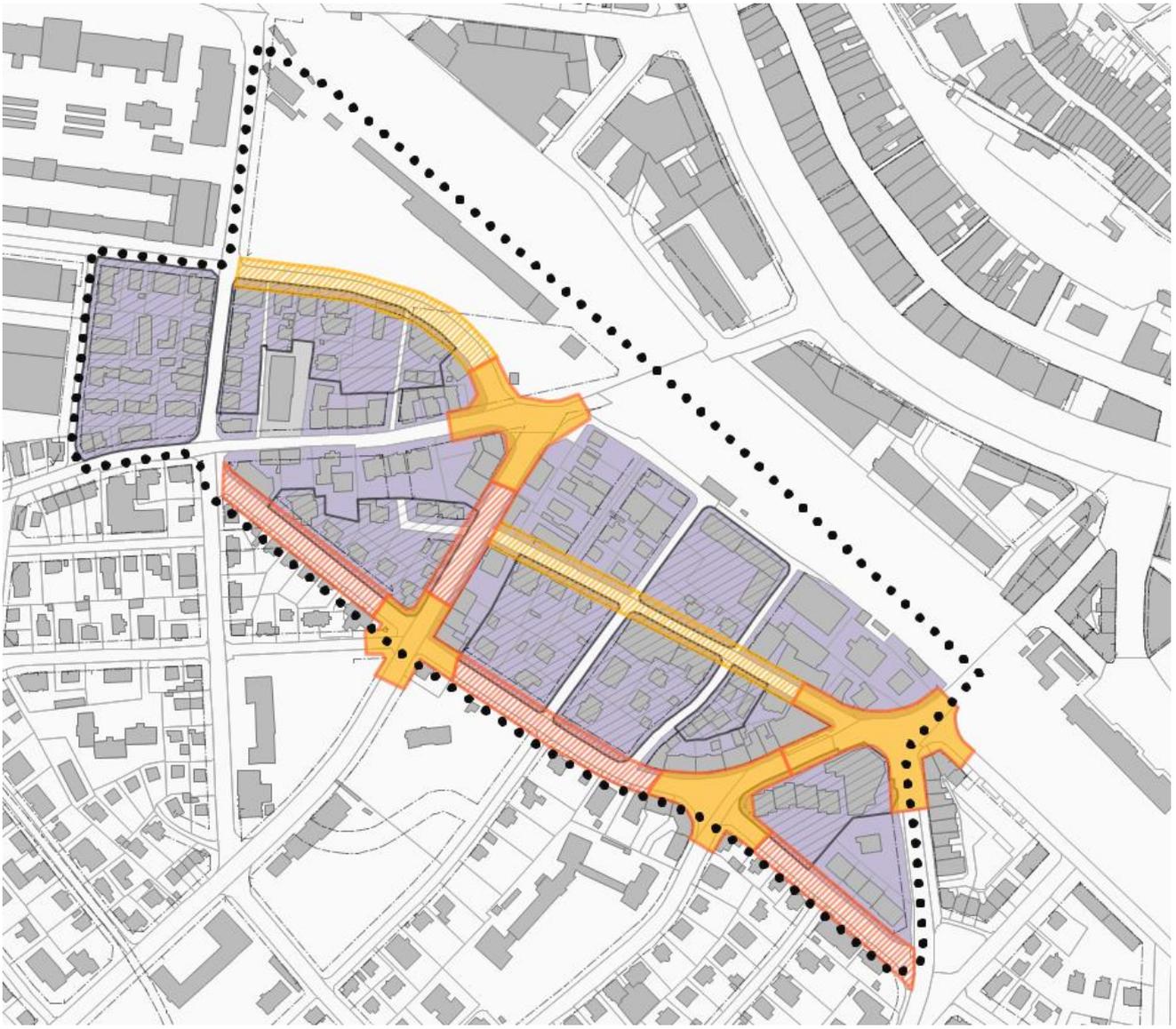
Umsetzung Baustein «Strassenraumzonen»



Hypothesen

- Städtebauliche Qualität wird wesentlich über die Gestaltung des öffentlichen Raums, d.h. Strassenräume und Plätze erzeugt
- Bei der Gestaltung von Strassenräumen und Plätzen muss der gesamte Bereich von Fassade zu Fassade betrachtet werden. Die an die öffentlichen Räume angrenzenden Gebäude haben auf diese zu reagieren. Insbesondere bei der Gestaltung der Vorbereiche und der Gestaltung der Erdgeschosse ist der Charakter der öffentlichen Räume zu beachten.
- Bei der Gestaltung von Strassenräumen und Plätzen treffen viele Interessen zusammen (Strassenbautechnische Überlegungen, Verkehrssicherheit, Aufenthaltsqualität, Freiraum, Städtebau, etc.). Die Gestaltung von öffentlichen Räumen bedingt eine konsequente Abstimmung dieser Interessen.

Entwurf Zonenplan



-
-  Mischzone, 3 Geschosse
 -  Zone für öffentliche Nutzung
 -  Zone mit Planungspflicht
 -  Überbauungsordnung
 -  Baulinien
 -  Erschliessungsstrasse mit erhöhten Gestaltungsanforderungen
 -  Quartierstrasse mit öffentlichem Charakter
 -  Kreuzungssituation mit erhöhten Gestaltungsanforderungen

Entwurf Reglement

Art. XX Erschliessungsstrasse mit erhöhten Gestaltungsanforderungen

1. Bestehende Alleen und Baumreihen sind zu erhalten. Die Baubehörde kann verlangen, dass bei ausreichenden Platzverhältnissen Baumreihen zu pflanzen sind.

Art. XX Quartierstrasse mit öffentlichem Charakter

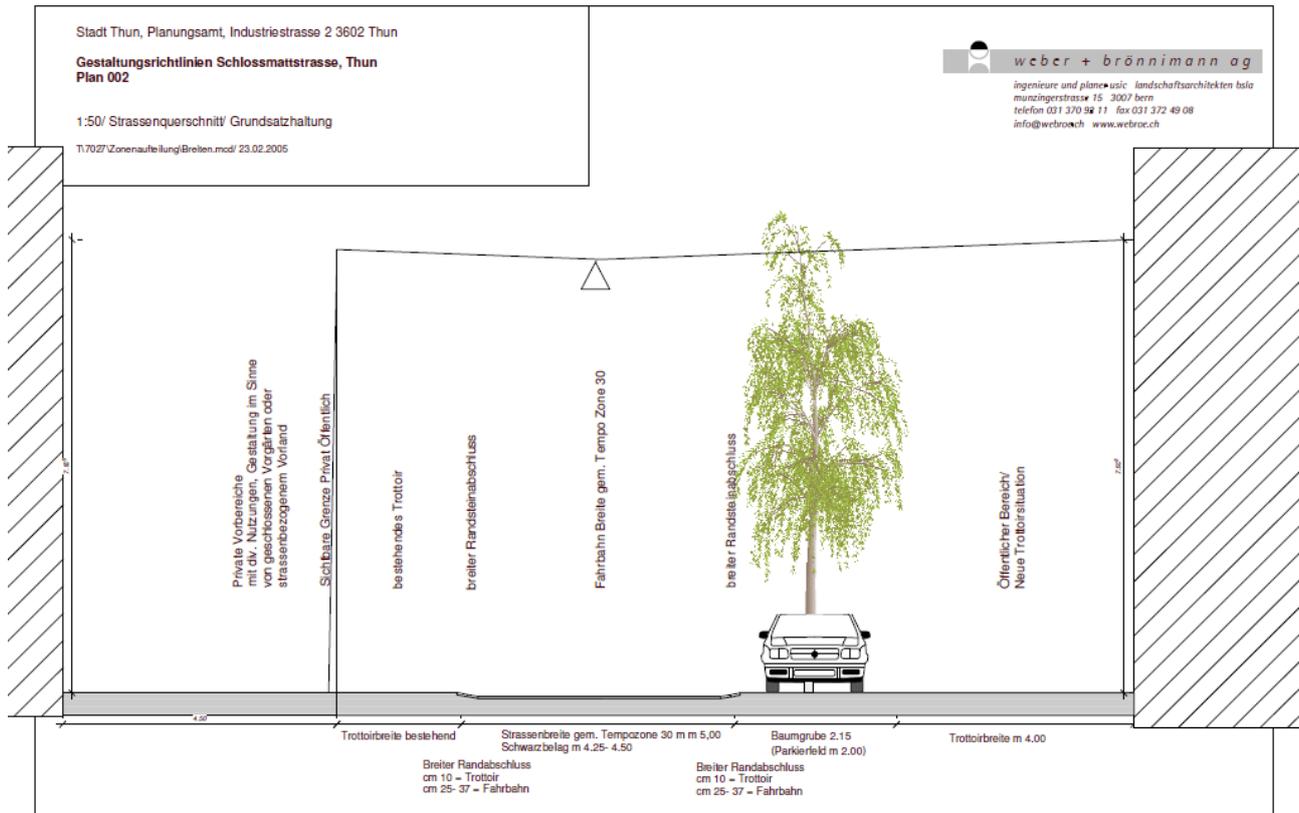
1. Bei Neu- und Umbauten ist der öffentliche Charakter der Quartierstrasse gemäss den Gestaltungsrichtlinien der jeweiligen Strasse zu berücksichtigen.
2. Die Vorbereiche (Raum zwischen Strasse und Fassade) sind als öffentliche Räume auszugestalten. Hecken und Einfriedungen sind nicht erlaubt. Die Baubehörde kann verlangen, dass bei ausreichenden Platzverhältnissen Baumreihen zu pflanzen sind.
3. Die Baubehörde kann in den dem Strassenraum zugewandten Erdgeschossen eine Erhöhung der Erdgeschosshöhe auf bis zu 3.4 m vorschreiben.

Art. XX Kreuzungssituation mit erhöhten Gestaltungsanforderungen

1. Bei Neu- und Umbauten ist der öffentliche Charakter der Kreuzungs- und Platzsituation gemäss den jeweiligen Gestaltungsrichtlinien zu berücksichtigen.
2. Die Baubehörde kann die Erstellung von Hecken und Einfriedungen einschränken.
3. Im Kreuzungsbereich sind oberirdische Abstellplätze nicht zulässig.
4. Die Baubehörde kann in den dem Strassenraum zugewandten Erdgeschossen eine Erhöhung der Erdgeschosshöhe auf 3.4 m vorschreiben.

Beispiele

Um die konkrete Umsetzung der Strassenraumgestaltung sowohl für Private als auch für die öffentliche Hand (Tiefbauamt, Polizei, Baubewilligungen, etc.) greifbar zu machen, ist es denkbar auf die Gestaltungsrichtlinien zu den jeweiligen Strassen zu verweisen.



Gestaltungsrichtlinien der Stadt Thun für die Schlossmattstrasse

Einschätzung

- Koordinationsaufgabe im Strassenraum (von «Fassade zu Fassade») wird mit Baustein bewusster vorgenommen.
- Veränderung von bestehenden baulichen Strukturen und ihren Auswirkungen auf Strassenraum (z. B. bei Abgrabungen/Einfriedungen, etc.) als grosse Herausforderung.
- Je nach Regelung/ Eingriffstiefe auf privaten Parzellen Fragen bezüglich Eigentumsverhältnissen, Zuständigkeiten Unterhalt, etc.
- In Gebieten mit ZPP besteht geringerer Bedarf zur Festlegung von Strassenraumzonen, da die entsprechenden Themen im Rahmen einer ÜO behandelt werden können.
- Instrument der Strassenraumzone könnte in Kombination mit einem generellen Ersatz der Baulinie als strassengestaltendes Instrument weiterentwickelt werden.

Fallbeispiel Thun

Umsetzung Baustein «Handel mit Nutzungsrechten»



Grundsatzüberlegung

Einführung eines Handels mit Nutzungsrechten bedingt, dass die ZPP im Gebiet Bahnhof West aufgehoben und ein Nutzungsmass (in Form der AZ) festgelegt wird: z. B. AZ 1.2. Der Handel mit Nutzungsrechten müsste in der ganzen Stadt ermöglicht werden.

Entwurf Reglement

Art. YY

- ¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstücks auf eine andere Bauparzelle übertragen wird.
- ² Die Nutzungsübertragung ist zulässig innerhalb derselben Zone, sowie von allen Zonen in die Zonen W3+, W/A3, W/A3+. Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines der Grundstücke von einer Überbauungsordnung erfasst ist. In Ortsbild- und Altstadtgebieten ist keine Nutzungsübertragung zulässig
- ³ Wenn eine Realisierung der Ausnützung aufgrund der zonengemässen Gebäudehöhe nicht möglich ist, erhöht sich die zulässige Geschoszahl GZ um 1, die Gebäudehöhe GH erhöht sich um 3.5 m.

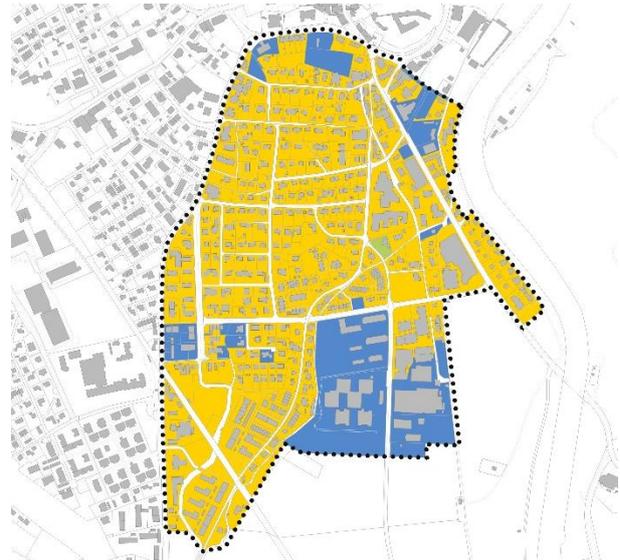
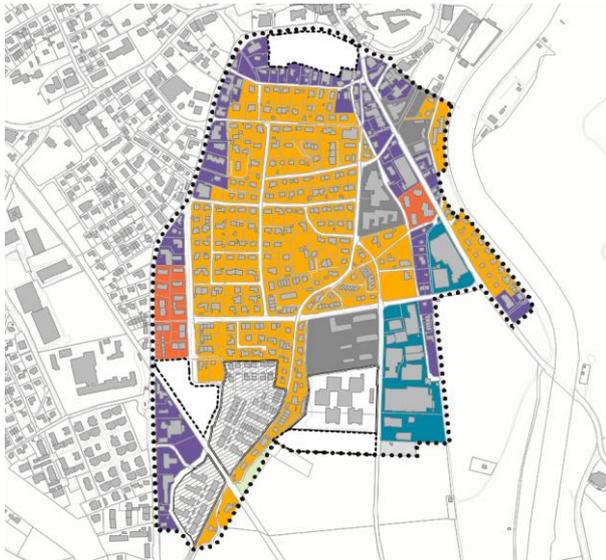
Einschätzung

- Der Handel mit Nutzungsrechten bedingt, dass die Ausnützung klar definiert ist. Dies ist heute in Thun in vielen Zonen nicht der Fall: Für die Zonen W3+ und W/A3+, die nicht von einer besonderen baurechtlichen Ordnung überlagert werden, gelten das Nutzungsmass und die baupolizeilichen Masse der vorherrschenden Bebauung. In der Arbeitszone ergibt sich diese indirekt aus Gebäudehöhen und Grenzabständen.
 - Der Handel mit Nutzungsrechten ermöglicht es Grundeigentümern gegenüber der Grundnutzung eine zusätzliche Verdichtung zu realisieren, wenn dies gewünscht wird und sich ökonomisch lohnt (Preis der Nutzungsrechte bestimmt sich nach Angebot und Nachfrage). Für Grundeigentümer, die keine zusätzliche Ausnützung realisieren wollen oder können, besteht die Möglichkeit, die Ausnützung zu verkaufen.
 - Im Gebiet Bahnhof West würden wahrscheinlich Nutzungsrechte gekauft, da es sich um eine zentrale Lage handelt (hohe Lagerente). Die Bebauung dürfte im Gebiet damit insgesamt dichter, aber auch heterogener werden. Die städtebaulichen Konsequenzen des Handels mit Nutzungsrechten entziehen sich dem Einflussbereich der Planungsbehörde.
 - Die organisatorische Umsetzung und Kontrolle könnte mit erheblichem Aufwand seitens der Behörde verbunden sein.
 - Die Steuerung der Stadtentwicklung durch die öffentliche Hand wird erschwert.
-

Fallbeispiel

Burgdorf: Schlossmatt

Gebietsbeschreibung



- Arbeitszone
- Wohnzone, 2 Geschosse
- Wohnzone, 3 Geschosse
- Mischzone, 3 Geschosse
- Zone für öffentliche Nutzung
- Zone mit Planungspflicht
- Zone mit Sonderbauvorschriften
- Überbauungsordnung

- privat
- institutionell
- öffentlich (Stadt / Kanton)
- Stockwerkeigentum
- gemeinnützig (Genossenschaft-Stiftung)

Ausgangslage

Bebauungs- und Parzellarstruktur	<ul style="list-style-type: none"> — Grösstenteils homogene zwei- bis dreigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung mit privaten Freiräumen, kleinteilige Parzellarstruktur, einzelne Reihenhäuser; — Im südlichen und nordöstlichen Teil heterogenere Mehrfamilienhausbebauung, einzelne Gebiete mit grossvolumigen öffentlichen Gebäuden (Schulen, Alterszentrum) — Arbeitsplatzgebiet im östlichen Teil des Gebiets
Nutzung	Überwiegend Wohnen, einzelne öffentliche Nutzungen, Arbeiten im östlichen Teil
Zonierung	<ul style="list-style-type: none"> — Grundordnung: grosse Gebiete in der 2-geschossigen Wohnzone, an den Rändern Mischzonen, Zone für öffentliche Nutzung, Arbeitszone 12 m (ES III), Arbeitszone 18 m (ES IV) an Heimiswilstrasse — ÜO / ZPP: bestehende ÜO im südlichen Teil, einzelne ZPP auf unbebauten Flächen
Eigentümerstruktur	Mehrheitlich privat
Weitere Informationen	<ul style="list-style-type: none"> — Teilweise Sanierungsbedarf vorhanden — Geringfügige bauliche Reserven vorhanden, Gebäude aber teilweise «unternutzt», geringe Veränderungsdynamik — Teilweise Überalterung der Quartierbevölkerung, Generationenwechsel absehbar — Arealentwicklung UeO Thunstrasse (Projekt Generationenwohnen)

-
- Bahnunterführung ab ca. 2024

Erwünschte Entwicklung

Beschreibung

- Massvolle Verdichtung und Erneuerung grundsätzlich erwünscht, geknüpft an Qualitätsvorgaben
- Verbesserung der Quartierinfrastruktur
- Konkrete Entwicklungsvorstellung sind noch nicht vorhanden (Fragestellung: Potenzial? Flächendeckende Entwicklung oder Schwerpunktentwicklung im Bereich öffentlicher Infrastrukturen, entlang wichtiger LV-Achsen, etc.?)

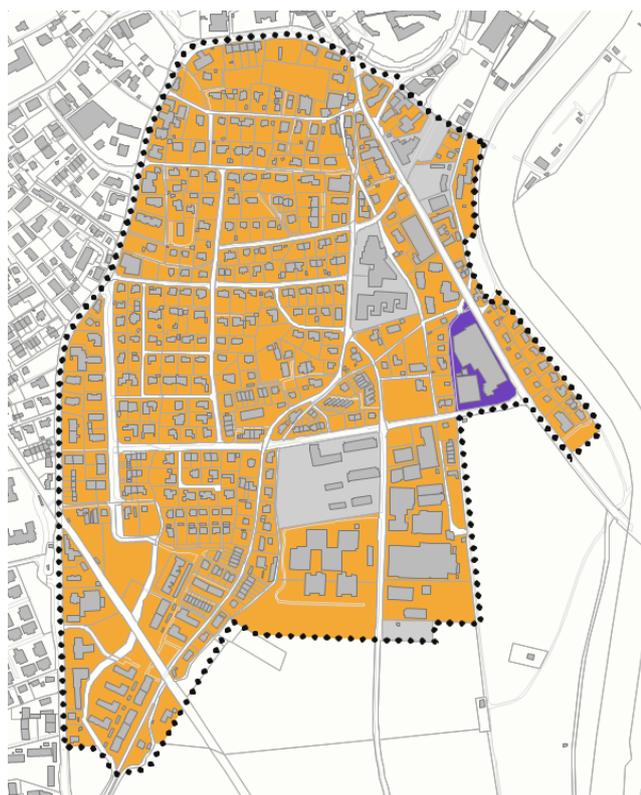


Fallbeispiel Burgdorf

Umsetzung Vision «Reduzierte Nutzungsplanung»



Entwurf Zonenplan



-  Mischzone
-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Arbeitszone

Entwurf Reglement

Art. XX

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

Mischzone

Empfindlichkeitsstufe III

Zulässige Nutzungen in der Mischzone:

- Wohnen
- Arbeiten: Verkaufsnutzungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind
- Kulturelle Nutzungen
- Gastgewerbe

Ausgeschlossen sind Nutzungen, welche durch besonders nachteilige Immissionen (Lärm, Verkehr, Geruch, o.ä.) Nutzungen in der Nachbarschaft wesentlich beeinträchtigen, wie z. B. Industrie- und Logistiktutzungen, emissionsstarke Gewerbenutzungen.

Arbeitszone

Empfindlichkeitsstufe IV

Zulässig sind Industrie- und Gewerbe- oder Logistiktutzungen, die aufgrund ihrer besonders nachteiligen Immissionen in anderen Zonen nicht zulässig sind.

Zone für öffentliche Nutzungen

Empfindlichkeitsstufe III

Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN umfassen Areale, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendet oder noch benötigt werden. Bereits bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden.

Art. YY

Das Nutzungsmass in den Bauzonen wird durch die Bauklassen I bis X bestimmt.

Nutzungsmass

Bauklasse I: Vorgabe von kGA, gGA, GL, GH, GZ, AZ (analog Bauvorschriften heute)

Bauklasse II: ...

Einschätzung

- Weitgehende Aufhebung der unterschiedlichen Nutzungszonen hätte im Gebiet Schlossmatt kurz- bis mittelfristig wohl keine grossen Auswirkungen: aktuell geringe Entwicklungsdynamik, kleinteilige Parzellarstruktur gibt Nutzung bereits vor (EFH, MFH).
 - Vereinzelt könnten mehr Büros, DL, Verkaufsgeschäfte, etc. entstehen; wo es die Parzellarstruktur erlaubt, könnten mässig störende Betriebe realisiert werden (Handwerksbetriebe etc.): Grössere Konflikte durch Lärm sind möglich; Nutzungsbestimmungen erlauben aber, dass Nutzungen auch aufgrund anderer Immissionen ausgeschlossen werden können.
 - Würde die reduzierte Nutzungsplanung in der ganzen Gemeinde «eingeführt» würde die Nutzungsverteilung wahrscheinlich stärker durch die Bodenpreise gesteuert.
 - Die Aufhebung der Wohnanteile würde stärkere Nutzungsmischung erlauben und Bewilligungspraxis evtl. vereinfachen; könnte auf der anderen Seite aber auch dazu führen, dass Arbeitsnutzungen stärker über die Stadt verteilt sind (keine Möglichkeit zur Konzentration auf Innenstadt/Altstadt).
-

Fallbeispiel Burgdorf

Umsetzung Baustein «Anreiz für Zusammenarbeit»



Entwurf Reglement

Art. X

Werden die Anforderungen gemäss Art. Y erfüllt, gelten folgende baupolizeilichen Masse:

	Kleiner GA	Grosser GA	Gebäudelänge	Gebäudehöhe	Geschosszahl	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer
Wohnzone 2	(4.0)* 4.0	(10.0) 10.0	(35) 40	(7.0) 10	(2) 3	(0.5) 0.7	(-) 50 %
Wohnzone 3	(4.0) 3.6	(10.0) 10.0	(40) 60	(10.0) 10.0	(3) 3	(0.7) 0.9	(-) 45 %
Mischzone 3a	(3.6) 3.6	(10.0) -	(60) -	(11.0) 14	(3) 4	(-) -	(-) 40 %
Mischzone 3b	(3.6) 3.6	(-) -	(-) -	(11.0) 14	(3) 4	(-) -	(-) 40 %

* In Klammern: Nutzungsmass gemäss Grundordnung Burgdorf

Art. Y

Das erhöhte Nutzungsmass gemäss Art. X gilt, sofern alle nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

a) Die Grösse des Grundstücks umfasst mindestens folgende Fläche:

- WZ2: 1'000 m²
- WZ3: 1'000 m²
- MZ 3a: 1'500 m²
- MZ 3b: 1'500 m²

Die Mindestgrösse kann auch erreicht werden, indem ein Baugesuch für ein gemeinsames Bauvorhaben auf benachbarten Grundstücken eingereicht wird.

b) Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwingung müssen so ausgestaltet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung hinsichtlich der in Art. 52 BR benannten Aspekte entsteht. Dabei ist insbesondere auf eine sorgfältige Gestaltung der Freiräume, Abstellplätze und Erschliessungsanlagen zu achten.

Einschätzung

- Regelung erhöht Anreiz, dass Grundeigentümer sich zusammenschliessen und ein gemeinsames Bauprojekt einreichen oder dass mehrere Parzellen aufgekauft werden.
- Transformation der Parzellarstruktur allerdings nicht langfristig sichergestellt: Möglichkeit nachträglicher Abparzellierung nach wie vor vorhanden, dürfte zu mehr Stockwerkeigentum führen.
- Regelung erhöht Anreiz, dass auf genügend grossen Parzellen (ungefähr ab Grösse einer MFH-Parzelle, siehe Abbildung unten) in der WZ2 ein Geschoss mehr realisiert werden kann. In der WZ3 ist eine ca. 30 % höhere Ausnützung möglich.
- Bei Inanspruchnahme des erhöhten Nutzungsmasses werden höhere qualitative Vorgaben gestellt: Mit der Grünflächenziffer besteht ein Mittel um den durchgrüneten Charakter des Gebiets zu erhalten. Gebäude müssen zudem eine besondere gute Gesamtwirkung – insbesondere hinsichtlich der Freiraumgestaltung – erzielen.
- Zusätzlich denkbar ist, dass die Inanspruchnahme des Anreizes an die Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten geknüpft wird.

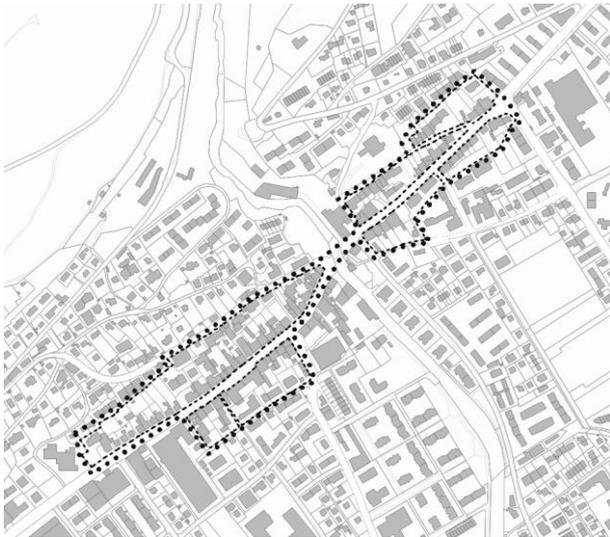
-
- Kurzfristig bis mittelfristig führt Regelung wohl zu grösserer baulicher Heterogenität, langfristig begünstigt sie Umstrukturierung zu dichterem MFH-Quartier. Schwierigkeit besteht darin, die Anforderungen nicht zu hoch anzusetzen, damit Entwicklung nicht verhindert wird.



Fallbeispiel

Biel: Bötzingen

Gebietsbeschreibung



 Zone mit Planungspflicht



-  privat
-  institutionell
-  öffentlich (Stadt / Kanton)
-  Stockwerkeigentum
-  gemeinnützig (Genossenschaft-Stiftung)

Ausgangslage

Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> — 2- bis 4-Geschossige, mehrheitlich geschlossene Zeilenbauweise entlang Bötzingenstrasse mit teilweise freien Rückzonen/Gartenbereichen — Ensemble mit tw. bäuerlichem Charakter an der Ecke Hermann-Lienhard-Strasse/Bötzingenstrasse — Kernbereich mit dörflichem Charakter entlang der Solothurnstrasse.
Nutzung	Gemischte Nutzung: Wohnen, Dienstleistung, Verkauf und Kleingewerbe
Zonierung	— Gesamtes Gebiet in ZPP (unterteilt in Teilperimeter)
Eigentümerstruktur	Kleinstrukturiertes Grundeigentum, hoher Anteil an Privaten Grundeigentümern
Weitere Informationen	<ul style="list-style-type: none"> — Zurzeit hohe Verkehrsbelastung auf Solothurn- und Bötzingenstrasse (Rückgang durch Umfahrung erwartet) — Eingeschränkte Lebens- und Aufenthaltsqualität insbesondere im Bereich der Bötzingen- und Solothurnstrasse mit Auswirkungen auf Attraktivität der Zentrumsfunktionen — Hoher Anteil an wertvollen Gebäuden

Erwünschte Entwicklung

Beschreibung	— Erhalt der gemischten Nutzung
--------------	---------------------------------

-
- Erhalt und Entwicklung von Versorgungsangeboten und Detailhandel
 - Aufwertung öffentliche und private Aussenräume
 - Massvolle Verdichtung der bestehenden Baustrukturen mittels Ergänzungsbauten, Aufstockungen, Ersatzneubauten
 - Eventuell Realisierung von öffentlichen Nutzungen
 - Eventuell Ausbau von ÖV-Umsteigepunkten
 - Eventuell Erhalt von historischen Strukturen
 - Eventuell Schaffung attraktiver öffentlicher Räume und Plätze (im Zusammenhang mit den verkehrlich flankierenden Massnahmen vfM zur Ostast der A5-Umfahrung)



Fallbeispiel Biel

Umsetzung Vision 4: Prinzipienbasierte Nutzungsplanung



Entwurf Zonenplan



Entwurf Reglement

Anforderungen an Bauvorhaben

- Bei Neu- und Ersatzbauten sind die folgenden allgemeinen und gebietsspezifischen Prinzipien zu berücksichtigen

Allgemeine Prinzipien

- Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- Bauten und Anlagen müssen einen ausreichenden Abstand gegenüber Nachbargrundstücken und Strassen einhalten. Davon kann in Gebieten, die bereits heute über eine geschlossene Bauweise verfügen oder in den näher bezeichneten Gebieten abgewichen werden.
- Weitere Prinzipien zu Nutzung, allenfalls zu Erschliessung, Abstellplätzen, Baugesuchsverfahren, etc.

Gebietsspezifische Prinzipien: Kernzone Bözingen

<i>Allgemeine Prinzipien</i>	Bei der Weiterentwicklung des Gebiets werden folgende allgemeine Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none">— Prägende bauliche Strukturen und Freiräume erhalten und erneuern— Bestehende Nutzungsvielfalt erhalten— Aufenthalts- und Freiraumqualität aufwerten
------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> — In einzelnen Bereichen eine auf die erhaltenswerten Gebäude und baulichen Strukturen abgestimmte Verdichtung ermöglichen. — Neue Bauten entlang der Bözingen- und Solothurnstrasse sollen zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen, z. B. durch hochwertige Gestaltung und Materialisierung der privaten Vorbereiche — Parkplätze sind nach Möglichkeit in die Bauten integriert oder in Tiefgaragen zu erstellen. — Die Zufahrten sind – in Übereinstimmung mit dem heutigen Zustand – entsprechend den Bedürfnissen in kleinteiliger Form sicherzustellen.
<i>Spezifische Prinzipien Teilgebiet 1</i>	<p>Bauvorhaben in Teilgebiet 1 haben folgende Prinzipien zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Neue Bauten entlang der Bözingen- und Hermann-Lienhard-Strasse (Hauptbebauung) sind hinsichtlich Volumen, Stellung, Orientierung sowie der offenen-/geschlossenen Bauweise an den Bestand anzupassen. — Bestehende Baugruppen sind zu beachten. Sie sind sorgfältig weiterzuentwickeln — Die Bauweise soll Gewerbe im Erdgeschoss sowie Wohnen oder Büronutzungen in den Obergeschossen ermöglichen. — Die rückwärtigen Bereiche sind hinsichtlich Durchwegung und Freiraum- und Aufenthaltsqualität aufzuwerten. Neue Gebäude haben sich in ihrem Volumen der Hauptbebauung unterzuordnen. — Bestehende zusammenhängende Grünräume sind möglichst zu erhalten. — Abstellplätze für Neubauten sind unterirdisch zu realisieren. — Die Zufahrten für Neubauten sind möglichst zu bündeln.
<i>Spezifische Prinzipien Teilgebiet 2</i>	<p>Bauvorhaben in Teilgebiet 2 haben folgende Prinzipien zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Die Bebauung entlang der Bözingenstrasse (Hauptbebauung) ist analog Teilgebiet 1 weiterzuentwickeln. — In den rückwärtigen Bereichen sind – unter Wahrung der hofartigen Freiräume – Verdichtungen möglich. Diese orientieren sich hinsichtlich der Volumen an der Hauptbebauung
<i>Spezifischen Prinzipien Teilgebiet 3</i>	<p>Bauvorhaben in Teilgebiet 3 haben folgende Prinzipien zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Neue Bauten orientieren sich hinsichtlich Volumen, Stellung, Orientierung sowie der offenen-/geschlossenen Bauweise am Bestand. — Verdichtungsmöglichkeiten bestehen nur bei bestehenden Baulücken. — Bestehende Grünräume sind möglichst weitgehend zu erhalten.

Entwurf Vorgabe zum Bewilligungsverfahren

- Vor der Baueingabe ist eine Voranfrage einzureichen. Im Rahmen der Voranfrage werden die Prinzipien durch die Planungs- und Baubewilligungsbehörde konkretisiert und – falls möglich – eine erste Einschätzung zum Projekt abgegeben bzw. Hinweise zur Überarbeitung abgegeben.
- Ein aus Fachleuten zusammengesetzter Ausschuss berät die Planungs- und Baubewilligungsbehörde nach Massgabe eines durch den Gemeinderat zu erlassenden Pflichtenheftes bei der Beurteilung ausgewählter Bauvorhaben in gestalterischen und anderen fachtechnischen Fragen.
- Der Fachausschuss ist durch die Legislative zu wählen und umfasst mindestens 5 und höchstens 9 Mitglieder. Er ist so zusammenzusetzen, dass die für die Beurteilung von Bauvorhaben wesentlichen Fachrichtungen vertreten sind.
- Die Baubewilligung wird auf Antrag des Fachausschusses durch die Planungs- und Baubewilligungsbehörde erteilt.
- Das Baubewilligungsverfahren ist zu dokumentieren und öffentlich zu machen.

Einschätzung

- Die prinzipienbasierten Nupla führt zu einer Flexibilisierung der Nutzungsplanung. Gute Lösungen werden nicht durch starre Bauvorschriften verunmöglicht. Es können an den Ort angepasste Lösungen auch ohne ZPP und ÜO realisiert werden.
- Die konkrete Umsetzung der Prinzipien erfolgt im Rahmen eines konkreten Bauprojekts. Damit können allfällige Blockaden (z. B. bei Erarbeitung von ÜOs) behoben werden.

-
- Der Verzicht auf konkrete (quantitative) Bauvorschriften bedingt eine Stärkung der qualitätssichernden Prozesse im Baubewilligungsverfahren.
 - Die Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit für den Grundeigentümer ist damit schwieriger zu gewährleisten. Die Dokumentation und Öffentlichmachung der wesentlichen Inhalte des Baubewilligungsverfahrens kann der Willkürgefahr entgegenwirken. Die Wahl des Fachausschusses durch die Legislative ist zentral für die nötige Legitimität.
 - Die formulierten Prinzipien im Beispiel Bötzingen werden grundsätzlich als ausreichend eingeschätzt, um auf deren Grundlage Baugesuche zu beurteilen (die etwas detaillierteren Prinzipien gemäss Leitplan werden bereits heute zur Bewilligung von Einzelvorhaben so angewendet).
 - Bei Anwendung der prinzipienbasierten Nutzungsplanung für das ganze Gemeindegebiet ist Aufwand in der Umsetzung (Baubewilligungsverfahren) grösser.
-

Fallbeispiel Biel

Umsetzung Baustein «Formelle Quartiervertretungen»



Ziele und Ansatz

Die Quartierbevölkerung wird stärker in die die Planung einbezogen. Dazu wird die Ebene der Quartiere «institutionalisiert» und ihr eine Rolle in der Planung zugewiesen. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Mehr Repräsentativität, breitere Abstützung der Planung
- Stärkere Auseinandersetzung der planenden Behörde mit den Anliegen der Bevölkerung
- Bessere Akzeptanz der Planungsvorlagen

Entwurf Reglement

Quartiervertretungen

- Alle Quartiere wählen zwei Vertreter oder Vertreterinnen, welche in Planungsvorhaben der Stadt mitwirken und die Interessen der Quartierbewohner, der Grundeigentümer, des lokalen Gewerbes sowie von Institutionen (wie z.B. Schulen) gegenüber der Stadt im Rahmen von Nutzungsplanungen oder der Erarbeitung von ÜO's vertreten.
- Aufgabe: Die Quartiervertretungen sind für den Einbezug der oben genannten und weiterer relevanter Akteure verantwortlich. Sie organisieren dabei Veranstaltungen, welche möglichst alle Betroffenen einbezieht und die Mitwirkungsmöglichkeit garantiert.
- Wahl: Interessierte Einwohner, Grundeigentümer, Gewerbler oder institutionelle Vertreter können sich für die Wahl aufstellen lassen. Die Wahl erfolgt im Rahmen einer schriftlichen Abstimmung durch die ansässige Bevölkerung.

Planungen mit Parlamentsbeschluss, die das ganze Gemeindegebiet betreffen (z.B. Gesamtrevision Grundordnung)

- Erarbeitung: Die Gemeinde bildet eine Planungskommission, welche neben Behörden- und Fachvertretern mindestens zur Hälfte aus den Quartiervertretungen besteht.
- Beschlussfassung:
 - Die Vorlage wird von der Planungskommission zuhanden des Parlamentes (bzw. zur Volksabstimmung) verabschiedet.
 - Die Quartiervertretungen können dabei mit einfachem Mehr bei der Verabschiedung ihr Veto einlegen.
 - Die Meinung sowie die Argumente der Quartiervertretungen werden der Legislative (bzw. der Stimmbevölkerung bei Abstimmungen) in jedem Fall zugänglich gemacht.

Teilräumliche Planungen mit Parlamentsbeschluss (z.B. gebietsbezogene Teilrevision Grundordnung)

- Erarbeitung: Die Gemeinde bildet eine Planungskommission, in welcher neben Behörden- und Fachvertretern die Quartiervertretungen der betroffenen Quartiere Einsitz haben.
- Beschlussfassung:
 - Die Vorlage wird von der Planungskommission zuhanden des Parlamentes (bzw. zur Volksabstimmung) verabschiedet.
 - Die Meinung sowie die Argumente der Quartiervertretungen werden der Legislative (bzw. der Stimmbevölkerung bei Abstimmungen) in jedem Fall zugänglich gemacht.

Teilräumliche Planungen mit Exekutivbeschluss (z.B. Überbauungsordnung)

- Erarbeitung: Erarbeitet die Gemeinde federführend die Vorlage, so sind die jeweiligen Quartiervertretungen in die Planungskommission einzubeziehen.
- Beschlussfassung:
 - Vor dem Beschluss von Überbauungsordnungen ist die Meinung der entsprechenden Quartiervertretungen anzuhören.
 - Die Exekutive kann sich selber dazu verpflichten, Überbauungsordnungen nur zu beschliessen, wenn die Quartiervertretungen einverstanden sind.

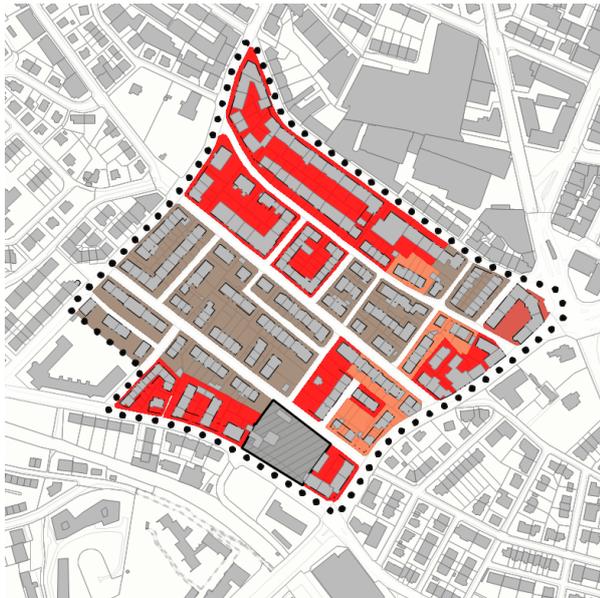
Einschätzung

- Nicht in allen Gemeinden sind Quartierstrukturen überhaupt vorhanden. Die Institutionalisierung (Perimeterabgrenzung, Schaffung rechtlicher Grundlagen etc.) ist mit einem einmaligen Aufwand verbunden. Die Quartiere können ggf. auch weitere über die Mitwirkung an Planungen hinausgehende Rollen übernehmen.
 - Die Bestimmung der Vertretungen muss zwingend über eine formelle Wahl erfolgen. Nur so ist die Legitimität gegeben. Die Vertretungen sollten über längere Zeit konstant bleiben, sie könnten z.B. für eine Legislaturperiode gewählt sein.
 - Gänzlich verändern lässt sich trotzdem nicht, dass Vertreter des Quartiers ihre Partikulärinteressen höher gewichten als diejenigen des Quartiers.
 - Eine Zusammenarbeitspraxis zwischen den Quartiervertretungen und der Gemeinde braucht Zeit und soll durch die Gemeinde aktiv gefördert werden.
 - Gegebenenfalls könnten Schulungen/Weiterbildungen dazu genutzt werden, um solche Vertreter mit ihren Aufgaben vertraut zu machen.
-

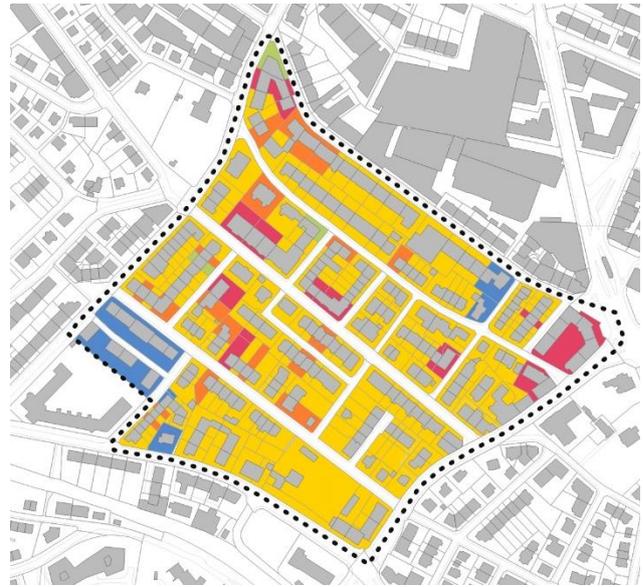
Fallbeispiel

Bern: Mattenhof

Gebietsbeschreibung



- Wohnzone, 3 Geschosse
- Wohnzone, 4 Geschosse
- Wohnzone, 5 Geschosse
- Wohnzone, Bauklasse E
- Zone für öffentliche Nutzung
- Überbauungsordnung
- Baulinien



- privat
- institutionell
- öffentlich (Stadt / Kanton)
- Stockwerkeigentum
- gemeinnützig (Genossenschaft-Stiftung)

Ausgangslage

Bebauungsstruktur	drei- bis viergeschossige, teilweise geschlossene Bebauung mit weitgehend begrünten Vorgartenbereichen
Nutzung	Wohnen
Zonierung	<ul style="list-style-type: none"> — ÜO über gesamtes Gebiet Mattenhof (geht über den Perimeter des Fallbeispiels hinaus) — Vielzahl von Baulinien (Alignementspläne, entspricht heutiger UeO) — 1 bis 3- geschossige Wohnzone
Eigentümerstruktur	Grossmehrheitlich privat, ohne Stockwerkeigentum
Weitere Informationen	Zahlreiche erhaltens- und schützenswerte Gebäude, weite Teile als Gebäudegruppe bezeichnet

Erwünschte Entwicklung

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> — Urbanes Quartier mit Fokus auf «pflegen» und «bewahren» (STEK Bern) — Geringe Verdichtung erwünscht — Erhalt der Wohn- und Freiraumqualität samt der erhaltenswerten Strukturen — Stärkung des urbanen Charakters und der Belebung
--------------	---



Fallbeispiel Bern, Mattenhof

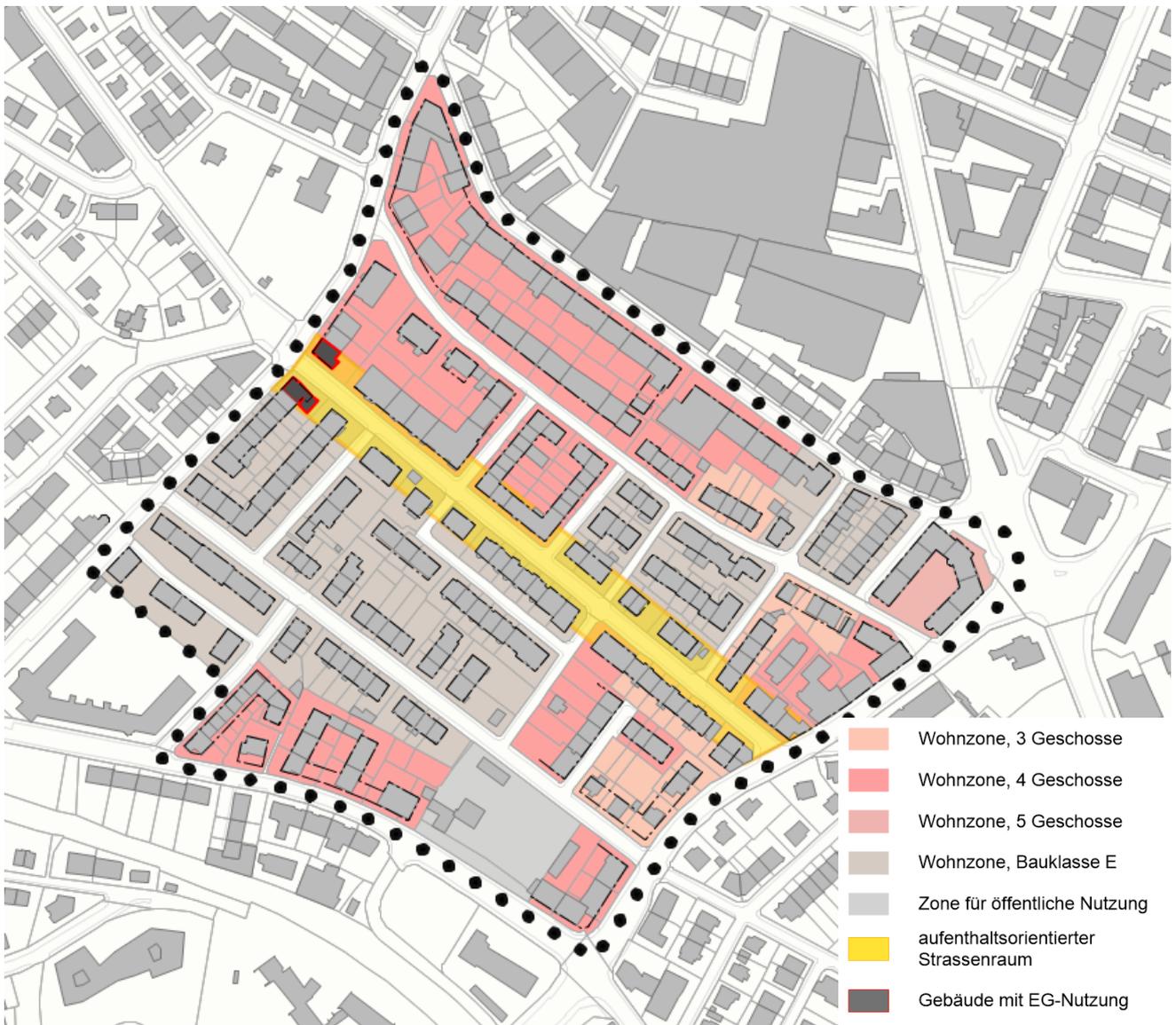
Umsetzung Baustein «Strassenraumzonen»



Hypothesen

- Urbanität entsteht aus einer Kombination von städtebaulichen und sozialräumlichen Aspekten
- Voraussetzung ist unter anderem das Vorhandensein einer gewissen Interaktionsdichte
- Diese kann einerseits über die bauliche Dichte, insbesondere aber über Zentralität (Funktionen und Logistik) und Aufenthaltsqualität beeinflusst werden
- Das Gebiet Mattenhof hat aufgrund von Lage und Funktionalität nicht das Potenzial, dass überall eine «urbane» Atmosphäre herrscht, eine Konzentration auf bestimmte Bereiche/ Strassenzüge scheint notwendig

Entwurf Zonenplan



Entwurf Reglement

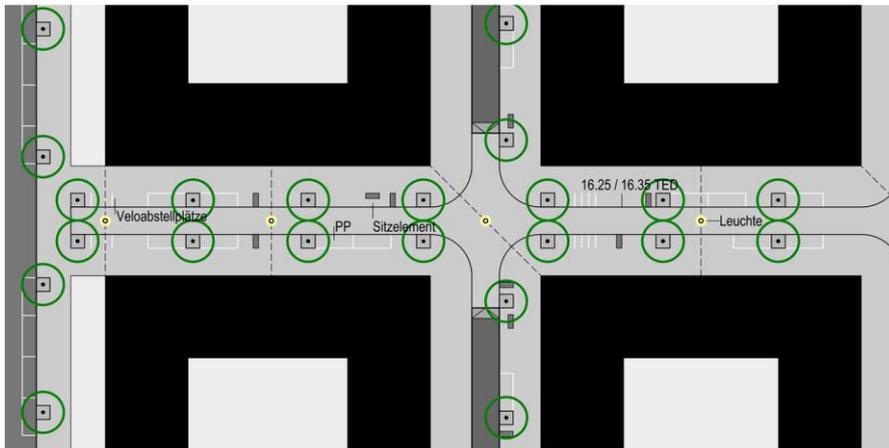
X. Abschnitt: Strassenräume

Art. XX Aufenthaltsorientierter Strassenraum, Klasse III

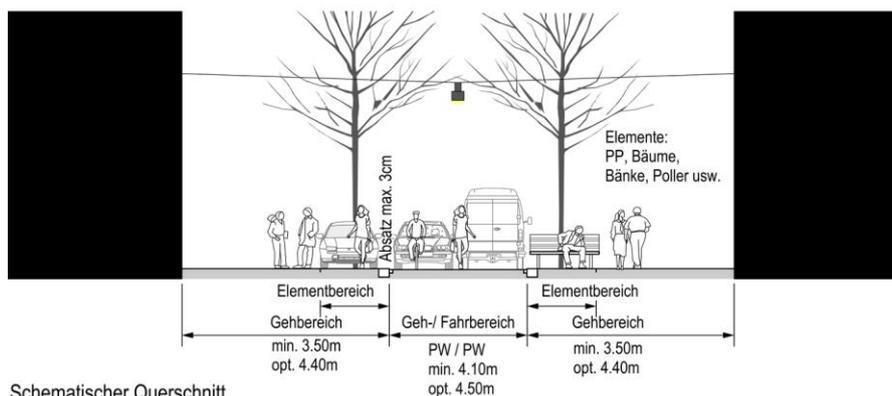
1. Bei Neu- und Umbauten ist der Raum zwischen Fahrbahn und Fassade samt Vorland der Gebäude als Aufenthaltsraum auszugestalten. Hecken und Einfriedungen sind nicht zulässig.
2. Bestehende Alleen und Baumreihen sind zu erhalten. Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass bei ausreichenden Platzverhältnissen neue Bäume zu pflanzen sind.
3. Die Geschosshöhe des Erdgeschosses von Neubauten beträgt mindestens 3.4 m. Der fertige Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem massgebenden Terrain liegen. In den bezeichneten Gebäuden («Gebäude mit EG-Nutzung») sind in dem Strassenraum zugewandten Erdgeschossen in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Ev. Hilfsmittel für Umsetzung

Um die konkrete Umsetzung der Strassenraumgestaltung sowohl für Private als auch für die öffentliche Hand (Tiefbauamt, Polizei, Baubewilligungen, etc.) zu illustrieren, ist es denkbar mit einem Hilfsmittel mit Fotos, Situations- und Querschnittsschemen wesentliche Gestaltungsprinzipien für bestimmte Strassentypen aufzuzeigen (vgl. Bild unten). Um diese verbindlich zu machen, könnte im Reglement darauf verwiesen werden. In diesem Fall müssten die betroffenen Bereiche allerdings klar bezeichnet werden.



Schematische Situation



Schematischer Querschnitt



Quelle: Gestaltungs-Standards Stadträume: Strassen (Tiefbauamt Stadt Zürich, 2012)

Einschätzung

- Koordinationsaufgabe im Strassenraum (von «Fassade zu Fassade») wird mit Baustein bewusster vorgenommen.
 - Veränderung von bestehenden baulichen Strukturen und ihren Auswirkungen auf Strassenraum (z.B. bei Abgrabungen/Einfriedungen, etc.) als grosse Herausforderung.
 - Je nach Regelung/ Eingriffstiefe auf privaten Parzellen Fragen bezüglich Eigentumsverhältnissen, Zuständigkeiten Unterhalt, etc.
 - Denkbar wäre auch die generelle Einführung einer Mischzone entlang der Strasse, anstatt nur Gewerbenutzung an bestimmten Orten.
-