

**Öffentliche Auflage vom 13. Juni bis 18. Juli 2014**

Ergänzung

# Baureglement

Art. 59 Zonen mit Planungspflicht ZPP D "Dükerweg"

13. Juni 2014

## ZPP D – „Dükerweg“

### Planungszweck:

- Schaffung einer städtebaulich qualitätsvollen Verdichtung mit gemischter Nutzung, die dem zentralen Ort am Brückenkopf des Unterdorfes und der an den Ortskern Oberdorf angrenzenden Umgebungssituation gerecht wird.
- Aufwertung und Stärkung der Identität des ehemaligen Gschwend-Areals im Unterdorf.
- Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten unter Berücksichtigung der Baustruktur an der Austrasse / Unterdorfstrasse und des schützenswerten „Bieri-Stocks“ (Unterdorfstrasse 4).
- Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden.

### Art der Nutzung (Nutzungsart):

- Es sind Bauten für Wohnen, Einkaufen, Gewerbe, Dienstleistung und öffentliche Nutzungen zugelassen.

### Mass der Nutzung:

#### Teilbereich D1

- Maximale oberirdische Bruttogeschossfläche (Erdgeschoss und Obergeschosse) von 17'200 m<sup>2</sup> (anrechenbare Landfläche von 13'727 m<sup>2</sup>).
- Die Nutzungsart Wohnen darf die Fläche von 16'000 m<sup>2</sup> BGF und die Nutzungsart Verkauf 5'000 m<sup>2</sup> BGF nicht überschreiten. Für Güter des täglichen Bedarfs darf maximal eine Verkaufsfläche mehr als 1'000 m<sup>2</sup> BGF aufweisen.

#### Teilbereich D2

- Der schützenswerte Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4, kann ohne Anrechnung zur Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Bauvolumens ausgebaut werden.
- Zusätzlich ist ein freistehender Neubau mit einer maximalen BGF von 1'300 m<sup>2</sup> zugelassen.

#### Teilbereich D3

- Bestehende Gebäude können innerhalb des bestehenden Volumens ausgebaut werden.
- Erweiterungen sind zugelassen, wenn die Ortsbildverträglichkeit nachgewiesen ist.
- Ein Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden Bauten am heutigen Standort ist zulässig

### Grundsätze:

- Zur Qualitätssicherung des Planungszwecks führt die Gemeinde im Sektor D1 ein Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durch (qualifiziertes Verfahren mit Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143). Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.
- Geschossezahlen:
  - a) Sektoren D1 entlang der Unterdorfstrasse und Sektor D2: max. 4 Geschosse (inkl. Attika).

b) Der Gemeinderat kann im Sektor D1 für von der Unterdorfstrasse zurückversetzte Bauten zusätzliche Geschosse zulassen, jedoch maximal 6 Geschosse (6. Geschosse nur punktuell).

- Der schützenswerte Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4, ist zu erhalten.
- Der Strassendorfcharakter der Unterdorfstrasse ist zu erhalten.
- Die Massnahmen des Verkehrsrichtplans zum Anschluss Dükerweg / Austrasse / Unterdorfstrasse sowie zur Dükerbrücke sind zu berücksichtigen. Der Hauptanschluss zu Sektor D1 hat an der Unterdorfstrasse via Dükerweg zu erfolgen. Für die Sektoren D2 und D3 sind die bestehenden Anschlüsse an die Unterdorfstrasse zugelassen. Die Erschliessung von zusätzlicher Bruttogeschossfläche (Sektor D2) ist über den Sektor D1 sicherzustellen.
- Entlang des Planungsperrimeters ist zur Sicherung des Raumbedarfs für Fließgewässer ein durchgehender Gewässerabstand von 15.0 m, gemessen ab vegetationsfreiem Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) einzuhalten.
- Im Teilgebiet D1 darf die Anzahl Fahrten (DTV) von 2'200 nicht überschritten werden.
- Entlang der Zulug ist ein durchgehender, öffentlicher Uferweg (Fortsetzung des Reckweges bis zur Dorfbrücke) zu realisieren. Die Lage des Weges kann aufgrund des Detailprojektes innerhalb des Planungsperrimeters und auch ausserhalb auf der Gewässerparzelle zu liegen kommen.
- Die Aussenräume entlang der Zulug sind naturnah zu gestalten.
- Anzustreben ist eine umweltschonende, möglichst CO2-neutrale Energieversorgung. Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50% des erforderlichen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.
- Im Interesse einer ressourcenschonenden Verwendung von Baumaterialien und einer optimierten Mobilität sind der Gebäudestandard 2011 Energiestadt und die Zielwerte des SIA-Effizienzpfad Energie anzustreben.

**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 17.02. – 18.03.2014  
Vorprüfung vom 03.03.2014

Publikation im Amtsanzeiger am 12. + 19.06.2014  
Publikation im Amtsblatt am 18.06.2014  
Öffentliche Auflage vom 13.06. - 18.07.2014

Einspracheverhandlung - .....  
Erledigte Einsprachen - .....  
Unerledigte Einsprachen - .....  
Rechtsverwahrungen - .....

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....  
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am .....  
Beschlossen durch die Stimmberechtigten an der Urne am .....

Gemeinderat Steffisburg  
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Jürg Marti Rolf Zeller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt .....  
Gemeindeschreiber

Rolf Zeller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR