



Einwohnergemeinde Ipsach

Überbauungsordnung ZPP 6 "Dorfkernzone Ost"

BE

27.01.2020
Entwurf

Raumplanungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Bericht Studienauftrag Dorfkerne Ipsach, Jan. 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Konzept	3
2.1 Studienauftrag	3
2.2 Raumplanerische Beurteilung	4
2.3 Überbauungsplan	7
2.4 Überbauungsvorschriften	8
<i>3. Verfahren</i>	
<i>3.1 Vorprüfung</i>	
<i>3.2 Genehmigung</i>	

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung befasst sich die Gemeinde intensiv mit der aktuellen Problematik der inneren Verdichtung. Dazu wurde ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet, das aufzeigt, wie und wo die Siedlungsentwicklung kurz- / mittel- und längerfristig erfolgen soll. Das Konzept setzt dabei auch die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans um. Neben der Darstellung der Grundlagen, der generellen Entwicklung (Statistik), der Standortbestimmung und Formulierung der Ziele werden verschiedene Entwicklungs- und Aufwertungsgebiete bezeichnet und deren Verdichtungspotential aufgezeigt. Als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung dient der Abschnitt 7.2 „Aufwertung Dorfkern“ aus dem Raumentwicklungskonzept der Gemeinde Ipsach vom 25.02.2019.

In der Gemeinde Ipsach fehlt ein eigentliches Dorfzentrum (Ergebnis Ortsplanungsforum) als attraktiver Ort der Begegnungen. Die Voraussetzungen dazu sind aufgrund der stark befahrenen Hauptstrasse stark eingeschränkt. Der Zeitpunkt für eine Aufwertung des Dorfkerns ist günstig, da bei vielen Liegenschaften im Dorfkern in Zukunft Veränderungen anstehen und Projekte zur Verkehrssanierung bereits vorliegen. Im Bereich des Dorfkerns liegt die Gemeindeverwaltung. Der angegliederte Werkhof nimmt viel Platz ein und trägt nichts zur Attraktivität des Dorfkerns bei. Im Eingangsbereich des Dorfkerns Richtung Nidau besteht heute ein kleiner öffentlicher Park, der aufgrund der Lage und seinem Umfeld wenig Aufenthaltsqualität aufweist. Im Umfeld dieses Platzes besteht bei verschiedenen Liegenschaften ein hohes Veränderungs- und Nutzungspotenzial.

Ziele: *Das Dorfkerngebiet wird als attraktiver Ort für Einkauf, Dienstleistung und als Ort der Begegnung aufgewertet.*

Massnahmen / Umsetzung: *Klärung der Grundeigentümerinteressen im Dorfkerngebiet.
Umsetzung der Resultate des laufenden Studienauftrags «Dorfkern Ipsach» in die Revision der Ortsplanung (Schaffung ZPP).
Alternative Standorte für den Werkhof ermitteln / Verlegung Werkhof.
Neukonzeption und Sanierung der Ortsdurchfahrt Westast optimal mit den Planungsarbeiten Entwicklung Dorfkern koordinieren.*

In der Folge führte die Gemeinde einen Studienauftrag durch. Dabei sollten durch vier eingeladene Teams, bestehend aus Architekten und Landschaftsplanern, einerseits ortsbauliche Visionen für die längerfristige Attraktivitätssteigerung im Ortskern und andererseits die Grundlagen für eine Zone mit Planungspflicht (ZPP1) erarbeitet werden. Heute liegt das Resultat des Studienauftrags und damit die Grundlage für die Entwicklung der ZPP vor. Mit dem Verfahren zur Genehmigung der ZPP soll gleichzeitig auch die nötige Überbauungsordnung entwickelt werden.

2. Konzept

2.1 Studienauftrag

Im Februar 2019 schrieb die Gemeinde Ipsach einen Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143 aus. Der Studienauftrag wurde in zwei Teilaufgaben mit unterschiedlichen Bearbeitungsstufen gegliedert und umfasste folgende Projektperimeter:

Projektperimeter Ortsbau: Der Projektperimeter erstreckt sich entlang der Hauptstrasse und umfasst die beidseitige, strassenangrenzende Bebauung von der Abzweigung Bahnweg / Quellmattstrasse bis zur Einmündung Ankerweg / Dorfstrasse.

Projektperimeter ZPP: Der Projektperimeter ZPP umfasst die Parzellen Nr. 226, 291, 292, 337, und 389. Grundsätzlich soll hier eine attraktive, marktfähige und nutzerorientierte Bebauung mit primär Miet- und in nachgeordnetem Masse Eigentumswohnungen entwickelt werden. Wo es das Umfeld (z.B. Lärmbelastung) nötig macht, können Wohnergänzungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie einzelne Gewerbe angeordnet werden. Das Baukonzept soll eine etappierte Realisierung einzelner Parzellen sowie den Ersatz der Bestandesbauten erlauben. Angestrebt wird eine hohe architektonische Qualität und eine ortsspezifische Identität der Überbauung im Perimeter der ZPP.

Übersicht der Perimeter des Studienauftrags mit Betrachtungsperimeter (hellrot), Projektperimeter Ortsbau (rote Begrenzung) und Perimeter ZPP (dunkelrot)



Zum Studienauftrag wurden vier Teams (Architektur, Federführung und Landschaftsarchitektur) eingeladen. Anlässlich einer Startveranstaltung mit einer Begehung der örtlichen Situation wurde im Februar 2019 mit den vier Teams das Verfahren eröffnet. Nach je einer Zwischenbesprechung wurden die Arbeiten Mitte Juni 2019 dem Auslober abgegeben. In der Folge wurden die Arbeiten formell und materiell geprüft und durch eine Fachjury nach den Kriterien Planungsidee, Gestaltung, Nutzung, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Realisierung, Ökologie und Nachhaltigkeit beurteilt. Dabei kam die Jury zum Schluss die Arbeit der beiden Teams wahlruefli Architekten und Raumplaner AG / rollimarchini Architekten AG / Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH und bauzeit GmbH, Architektur / Weber + Brönnimann, Landschaftsarchitektur hinsichtlich des Perimeters ZPP überarbeiten zu lassen. Anlässlich der abschliessenden Beurteilung der Überarbeitung im November, empfahl die Jury das Projekt des Teams wahlruefli Architekten und Raumplaner AG / rollimarchini Architekten AG / Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Der Ablauf des Studienauftrags ist in einem ausführlichen und hervorragend gestalteten Bericht zusammengefasst.

2.1 Raumplanerische Beurteilung

Überbauungskonzept:

Bebauungsmuster

Die Bebauungsidee der ZPP leitet sich aus dem ortsbaulichem Gesamtkonzept ab, indem der Grünraum bis an die Hauptstrasse reichen soll und das kleinmasstäbliche und heterogene Bebauungsmuster ergänzt und weitergeführt werden soll.

Städtebaulich werden drei differenziert ausgebildete Baukörper angeordnet. Die kürzeren Schenkel der formal L-förmigen Gebäude werden bei den beiden oberen Häusern gedreht, was eine bessere Orientierung und mehr Privatsphäre

für die Wohnungen erlaubt. Durch den Höhenversatz der Volumen kann auf die Topographie eingegangen und können die Gebäude dem kleinmassstäblichen Umfeld angepasst werden. Zwei rechtwinklig zusammengefügte Bauten bilden das Haus an der Strassenkreuzung. Sie formen einen gemeinsamen Eingangshof. Die lebendige Abfolge von Aussenräumen mit je einem zur Strasse offenen Eingangshof, sowie ein im Siedlungsinern liegender, gebogener Grünraum, bleiben bestehen. Trotz der zeitgemässen Dichte, wird durch die gestaffelten und zu einander verschobenen Fassaden ein Gefühl von Enge vermieden. Die Aussenräume fliessen durch die freien Formen durch.



Umgebung

Die Umgebungsgestaltung entwickelt sich aus der heutigen Situation. Eine Geländemodellierung mit sanften, bepflanzen Böschungen greift die bestehende Topografie auf und ermöglicht ebene Flächen für grosszügige Privatgärten und eine multifunktionale Spielfläche. Niedrige Mauern überwinden die Höhendifferenzen und schaffen Sitzmöglichkeiten.

So wird die Umgebung auch von der Strasse durch eine auslaufende Mauer leicht abgehoben, zeigt aber mit einem halböffentlichen Eingangsplatz einen einladenden Charakter. Ein schmaler Kiesweg führt der Spielfläche entlang zum Gemeinschaftsplatz. Im Bereich der Kreuzung schafft ein Vorplatz Luft und bildet als Ensemble mit Gebäude und Edelkastanie einen attraktiven Auftakt ins Dorf.

Architektonischer Ausdruck

Die Fassaden bestehen aus glatten (sandgestrahlten) und strukturierten, gelblichen Sichtbetonflächen farblich angelehnt an Jurakalkstein. Zusammen mit den Stoffmarkisen, harmonisieren die Gebäude eigenständig mit ihrer Umgebung. Der kubischen Formensprache mit höhenversetzten Volumen entsprechend, werden die Gebäude mit Flachdächern ausgebildet.

Die Balkone sind als geschützte Loggien konzipiert und bieten dem Bewohner dadurch Intimität. Die Zimmerfenster werden als französische Balkone ausgebildet.

Auszug Bericht des Beurteilungsgremiums

Nach der Überarbeitung liegt ein Projekt vor, das insbesondere in Bezug auf die präzise, städtebauliche Setzung sowie der volumetrischen Komposition der drei Gebäude die daraus resultierende optimale Grundstücksausnutzung zu überzeugen vermag. Ebenso bestechend sind die hohe Qualität der Wohnungsgrundrisse sowie der Aussenräume, welche eine hohe Nutzungsflexibilität und Möglichkeiten zur Aneignung gewährleisten. Die noch bestehenden Schwach-

punkte können aus der Sicht des Beurteilungsgremiums behoben werden, ohne die sehr überzeugende Projektstudie zu beeinträchtigen.

Perimeter und Grundeigentum: Der Perimeter der Überbauungsordnung entspricht dem Perimeter der neuen ZPP1 und umfasst die folgenden Parzellen:

Parzelle Nr. 226 Einwohnergemeinde Ipsach	Grundstückfläche	713 m ²
Parzellen Nr. 291, 292, 389 Privatbesitz	Grundstückfläche	2'431 m ²
Parzelle Nr. 337, Privatbesitz	Grundstückfläche	1'116 m ²
Total Grundstückfläche		4'260 m ²

Die Gemeinde hat sich bereit erklärt, die Parzelle Nr. 226 den privaten Investoren zu verkaufen. Unter der Voraussetzung, dass die Gemeindeparzelle erworben werden kann, können die privaten Grundeigentümer unter Vorbehalt der Regelung über die Erstellung und Nutzung der gemeinsamen Anlagen die Überbauung in Etappen realisieren.

Verdichtung: Ausgehend von den Randbedingungen zur ZPP wird eine oberirdische Geschossfläche zwischen min. 3'500 m² und max. 5'200 m² verlangt. Dies entspricht einer oberirdischen Geschossflächenziffer zwischen 0.8 und 1.2 und damit den Zielen der der Kantonsplanung. Das vorliegende Projekt weist folgende oberirdische Geschossflächen aus:

Baubereich A	oberirdische Geschossfläche	1'656 m ²
Baubereich B	oberirdische Geschossfläche	1'442 m ²
Baubereich C	oberirdische Geschossfläche	1'988 m ²
Total	oberirdische Geschossfläche	5'086 m ²

Grössere Spielfläche: Der dem Projekt zugrunde liegende Wohnungsspiegel entspricht den Ideen der Investoren und zeigt folgenden Wohnungsmix:

Wohnungsspiegel:			
2 ½ Zi.Whg.	12		34%
3 ½ Zi.Whg.	14		40%
4 ½ Zi.Whg.	9		26%
Total	35	Wohnungen	100%
	23	Familienwohnungen	

Gemäss Artikel 46 der kantonalen Bauverordnung ist zwischen 20 und 30 Familienwohnungen ein grösseres Spielfeld mit einer Mindestfläche von 400 m² anzuordnen. Das Spielfeld ist im Zentrum der Baugruppe vorgesehen.

Kulturland/Fruchtfolgefläche: Die Fläche ist weder als Kulturlandfläche noch als Fruchtfolgefläche bezeichnet.

Ortsbildschutz/Bauinventar: Der Perimeter liegt nicht in einem ortsbildschutzgebiet oder einer Baugruppe. Der Brunnen auf der Parzelle 226 ist im kantonalen Bauinventar als schützenswert bezeichnet. *Ist ein neuer Stao vorgesehen?*

Natur- und Landschaftsschutz: *Sind einzelne geschützte Bäume oder Hecken vorhanden?*

Altlasten: Im Perimeter sind keine Altlasten verzeichnet.

2.3 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan gilt es im Wesentlichen einerseits die städtebauliche Setzung und die volumetrische Komposition des Projekts baurechtlich zu sichern und andererseits ein Spielraum für eine Weiterentwicklung des Projekts offen zu halten. Durch die hohe Dichte des Projekts bleiben die Toleranzen aber eher gering. Im Überbauungsplan sind folgende Festlegungen vorgesehen:

- Baubereich für Hochbauten:** Mit den drei Baubereichen A, B und C werden die Lage und die Grösse der Grundfläche der drei Hauptgebäude festgelegt. Entsprechend der vorgesehenen wichtigen Staffelung werden die Baubereiche in je zwei Gebäudeteile aufgeteilt. Für die Messweise der Gebäudehöhe sollen für jeden Gebäudeteil Meereshöhenkoten festgelegt werden. Damit kann die die Staffelung im Wesentlichen rechtlich verankert werden.
- Baubereich für Balkonbauten:** Die für die Wohnungen wichtigen Balkonschichten auf den Südseiten werden durch einen Baubereich für Balkonbauten bestimmt.
- Zugangs- und Gemeinschaftsplätze:** Der Bezug zur Strasse und die Ablesbarkeit der Adressen der drei Bauvolumen wird mit drei Zugangsplätzen markiert. Hier können Veloabstellplätze, Containerplätze, allenfalls gemeinsame Briefkastenanlagen und Anderes angeordnet werden. Ab diesen Plätzen wird je ein behindertengerechter Zugang zu dem dazugehörigen Gebäude sichergestellt.
- Bereich für grössere Spielfläche:** Der Bereich für ein grösseres Spielfeld liegt im Zentrum der Anlage und umfasst im Überbauungsplan eine Fläche von ca. 470 m² und weist damit eine Toleranz für die definitive Anordnung des Spielfeldes auf. Der direkte Anschluss des Spielfeldes an die Baubereichsgrenze des Baubereichs C begründet sich mit der Tatsache, dass im Erdgeschoss an dieser Stelle die Rampe zur Zufahrt zur Einstellhalle und ein Abstellraum für Velos und Geräte vorgesehen ist. Wo die Fläche nicht für die Anordnung des Spielfeldes (400 m²) benötigt wird, sind Anlagen gemäss dem übrigen Umgebungsbereich möglich.
- Übriger Umgebungsbereich:** In diesem Bereich sind alle gemeinsamen und privaten Elemente der Umgebungsgestaltung wie Wegverbindungen, Hauszugänge, gemeinsame Aufenthalts- und Kinderspielplätze, Veloabstellplätze sowie private Gärten und Sitzplätze vorgesehen.
- Bereich Einstellhallenzufahrt:** Die Verkehrserschliessung der Anlage erfolgt über die Quellmattstrasse direkt über eine Rampe in eine Einstellhalle. Einstellhallen sind im ganzen Perimeter zulässig.
- Bezugspunkte Meereshöhen:** Wie bereits erwähnt, sollen die Gebäudehöhen mittels Meereshöhenkoten bestimmt werden. Aus der Sicht der Planer kann damit die Staffelung der einzelnen Bauvolumen am besten gesichert werden. Im Plan sind damit die jeweiligen Bezugspunkte zum Terrain vermerkt.
- Baumstandorte:** Für das Konzept sind neben je einem Baum im Bereich der Gemeinschaftsplätze auch weitere Bäume für die einheitliche Erscheinung der Überbauung wichtig.
- Zulässige Wegverbindung:** Die Realisierung einer Wegverbindung zwischen den Gebäuden A und B entlang dem Spielfeld ist nicht zwingend, aber für den internen Zusammenhalt der Siedlung wünschenswert und deshalb als Hinweis aufgenommen.
- Trottoir:** Das Trottoir ist bestehend und bleibt unverändert.

2.4 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften präzisieren die einzelnen Planeinträge und sehen folgende wesentliche Regelungen vor:

Der Zweck der Überbauungsordnung ist die Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung von hoher architektonischer Qualität die sich gut ins Orts- und Quartierbild eingefügt, den Strassenraum stärkt und eine hohe Wohnqualität mit privaten und halböffentlichen Aussenbereichen aufweist.

Die Nutzung und Gestaltung des Areals wurde in einem qualitätssichernden Verfahren durchgeführt. Das von der Begleitgruppe anerkannte Richtprojekt bildet bezüglich der Verteilung der Baumasse, der Volumetrie, der Dachformen, der Architektursprache und der Umgebungsgestaltung die wegleitende Grundlage zur Überbauung und Gestaltung des Areals. Das Richtprojekt wird als massgebende Grundlage im Anhang zu den Vorschriften dargestellt.

Wie in der ZPP postuliert, wird eine gemischten Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen. Nicht zugelassen werden Detailhandelsbetriebe, da diese im eigentlichen Zentrum angeordnet werden sollen.

In den einzelnen Baubereichen werden die minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen gemäss den Vorgaben aus der ZPP1 festgelegt. Die Höhe und die Staffelung der Gebäude werden anhand der Meereshöhenkoten bestimmt. Die bezugskoten sind im Plan dargestellt (vgl. 2.3). Grundsätzlich sind Flachdächer vorgesehen.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Quellenmattstrasse, direkt über eine Rampe in eine gemeinsame Einstellhalle. Die Anzahl der nötigen Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV.

Im Anhang ist das überarbeitete Siegerprojekt als massgebende Grundlage für die Bebauung und die Gestaltung dargestellt.

Visualisierung des Projekts (Projektplanausschnitt)



3. Verfahren

3.1 Vorprüfung

3.2 Genehmigung