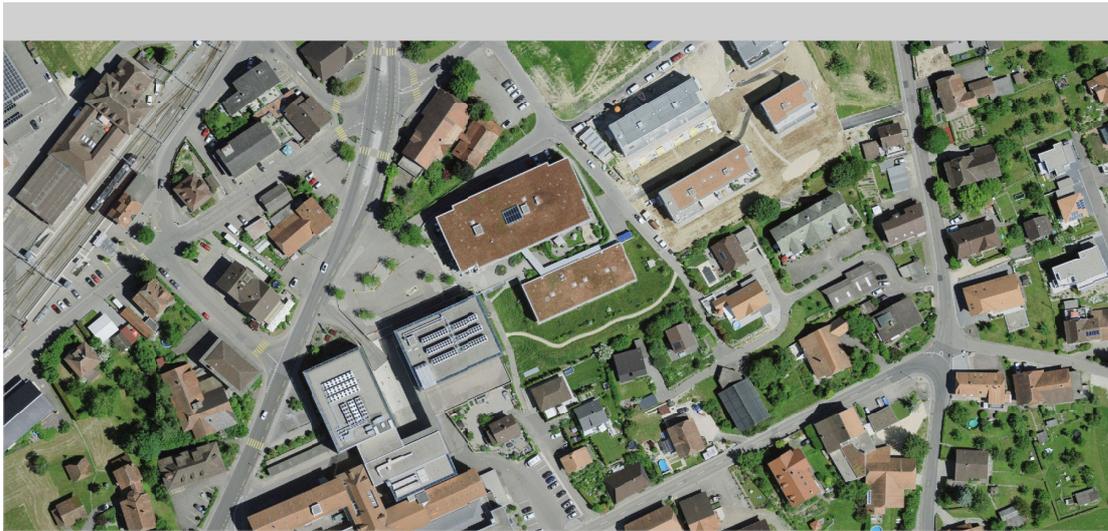


AUFLAGE

Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen

Änderung Überbauungsordnung «Breitenfeld», Sektor A



Kurzbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

April 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen
Hauptstrasse 86, 2575 Täuffelen

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Planungsge-
biets (Quelle: swisstopo)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3. Planungsziel	9
4. Gegenstand der Änderung	9
4.1 Erhöhung der max. oberirdischen Geschossfläche im Sektor A	9
4.2 Weitere Anpassungen	10
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
5.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	11
5.2 Ortsbildschutz	11
5.3 Verkehr	11
5.4 Weitere Themen	12
6. Abgrenzung und Ausblick	12
7. Verfahren	12

1. Ausgangslage

Die Überbauung «Zentrum Breitenfeld» wurde im Frühling 2015 fertiggestellt und bezogen. In der Überbauung befindet sich u.a. das Medizentrum Täuffelen, welches eine breite Palette an medizinischen Dienstleistungen anbietet.

Das Medizentrum wurde als Nachfolgelösung, für die damals noch drei Hausarztpraxen im Dorf, geplant, um die medizinische Grundversorgung für die Gemeinde auch in Zukunft sicherstellen zu können. Die Praxisräume wurden so ausgelegt, dass in etwa die Kapazität der drei bisherigen Dorf-Hausarztpraxen plus etwas Reserve hätten abgedeckt werden können. Zudem wurden Räume für externe Spezialisten vorgesehen.



Abb. 1 Ansicht des Gebäudes Breitenfeldstrasse 4, Blick Richtung Westen
(Quelle: www.medizentrum-taeuffelen.ch)

Seit dem Beginn der Planung für das Medizentrum vor rund 12 Jahren hat sich das Gesundheitswesen stark gewandelt. In der Region Seeland wurden neben den oben erwähnten drei Dorf-Praxen zahlreiche weitere Praxen geschlossen – meist mangels Nachfolger:innen. Neue Behandlungsmethoden erlauben zunehmend mehr ambulante, anstelle von stationären, Behandlungen. Zudem werden stationär behandelte Patienten tendenziell früher aus dem Spital entlassen und der spitalexternen Nachsorge übergeben.

Schliesslich führt das deutliche Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Täuffelen und in den umliegenden Ortschaften zu einer gestiegenen Nachfrage nach medizinischen Leistungen. Seit der Eröffnung hat sich das Medizentrum Täuffelen sehr positiv entwickelt und es konnte in den letzten Jahren immer wieder neues Personal engagiert werden. Es besteht die Absicht, weitere Ärzt:innen einzustellen und das Personal entsprechend weiter aufzustocken.

Das Medizentrum befindet sich jedoch bereits heute an der Kapazitätsgrenze: Die vorhandenen Räume reichen teilweise nicht mehr in Grösse und Anordnung aus, auch die Anzahl ist unzureichend. Um der weiterhin steigenden Nachfrage und gleichzeitig den sich verändernden Anforderungen an eine moderne Arztpraxis gerecht werden zu können, muss das Medizentrum räumlich erweitert werden können.

Geprüfte Varianten Das Medizentrum hat mit der Wohnguet AG als Besitzerin der Liegenschaft bereits vor ein paar Jahren Kontakt aufgenommen um nach möglichen Lösungen zu suchen. In den unterdessen an der Hauptstrasse 91 (Sektor E der Überbauungsordnung) entstandenen Erweiterungsbauten ergab sich aus den gegebenen Grundrissen keine zielführende Variante für einen Umzug. Auch das Verlegen einzelner Räume in den Neubau wurde nach eingehender Prüfung als unzweckmässig beurteilt.

Geprüft wurde auch, ob vorhandene Räume in der Überbauung Breitenfeld umgenutzt werden können. Der Heimbetrieb hat aber keine Räume, welche nicht selbst gebraucht werden, da auch in diesem Bereich die Nachfrage sehr hoch ist.

Als weitere Option wurde untersucht, ob Wohnungen, welche sich direkt unterhalb des Medizentrums befinden, als Praxiserweiterung in Frage kommen – mit oder ohne direkte interne Verbindung. Auch dieser Lösungsansatz erwies sich aus baulichen und betrieblichen Gründen als untauglich.

Vorhaben Als geeignete Lösung erwies sich schliesslich die bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes mit einer zusätzlichen Etage. Die dadurch geschaffene Geschossfläche würde es dem Medizentrum ermöglichen, den zusätzlichen Raumbedarf am bestehenden, sehr gut geeigneten Standort, zu decken. Die Abklärungen mit den Architekten und Bauingenieuren haben die Machbarkeit einer solchen Aufstockung bestätigt. Dank dem Einsatz einer Holzmodulkonstruktion könnte der Ausbau verhältnismässig einfach und kostenoptimal erfolgen. Die Massnahme bedingt jedoch eine Anpassung der rechtsgültigen Überbauungsordnung.

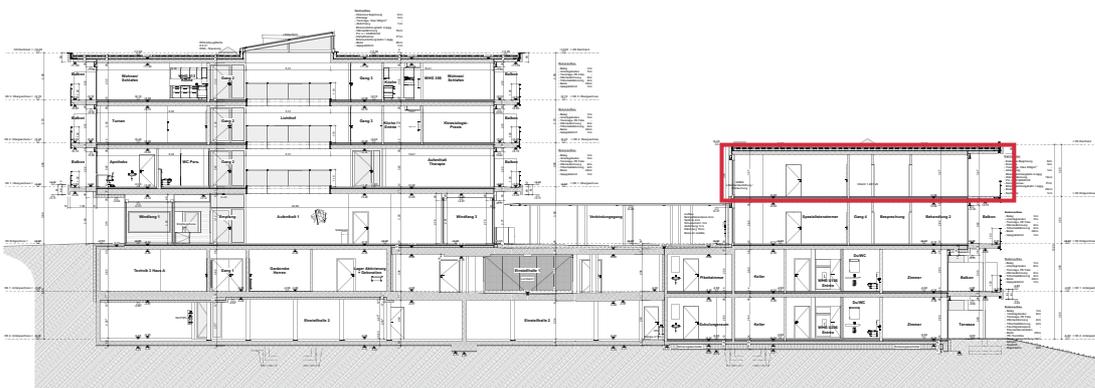


Abb. 2 Schnitt durch die Gebäude im Sektor A; die geplante Aufstockung ist rot eingerahmt.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die Parzelle Täuffelen Gbbl.-Nr. 1879, welche dem Sektor A gemäss der Überbauungsordnung entspricht, Teil der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Breitenfeld».

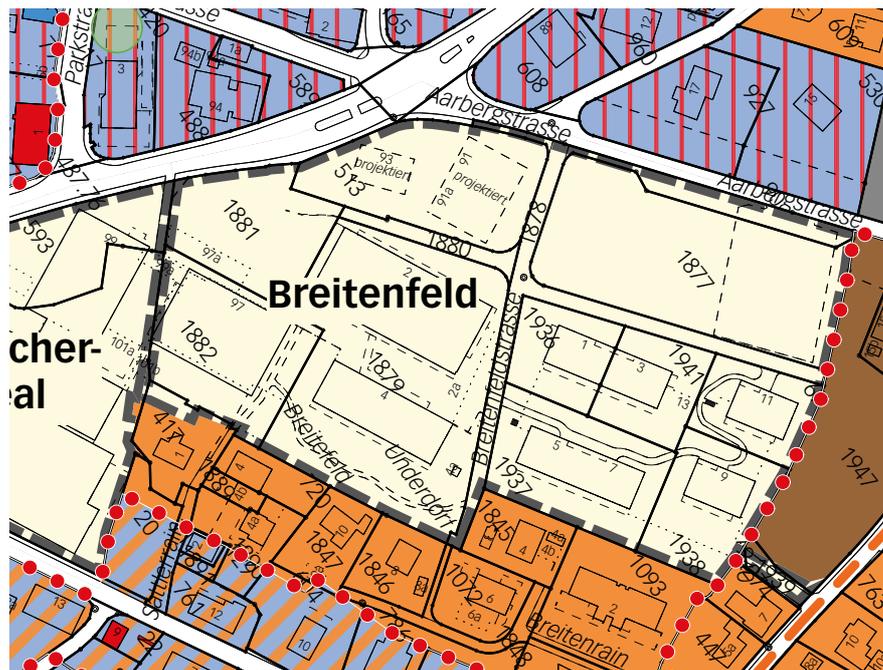


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan

Baureglement

Die Bestimmungen zur ZPP Nr. 1 sind in Art. 16 Baureglement¹ enthalten. Geregelt werden insbesondere der Planungszweck (Realisierung einer Zentrumsüberbauung ergänzt mit einem Dorfplatz), die Nutzungsart (öffentliche und private Dienstleistungen, Handel, Gewerbe und Wohnen) sowie das Nutzungsmass (max. Gesamthöhe, min. Grenzabstand, min./max. oberirdische Geschossfläche).

Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung Breitenfeld wurde am 17. September 2012 genehmigt und am 9. April 2020 ein erstes Mal geändert. Diese Änderung beschränkte sich weitgehend auf den Sektor E an der Kreuzung Haupt-/Aarbergstrasse. In den Vorschriften zum Sektor A wurden lediglich die Begriffe und Messweisen gemäss der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) eingeführt. Der Überbauungsplan blieb in diesem Bereich unverändert.

¹ Version Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. Dezember 2021.



Abb. 4 Überbauungsplan in der Version vom 9. April 2020, Sektor A in blau.

Ortsbildschutz

Das Areal der Überbauungsordnung Breitenfeld wird nicht durch Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar oder kommunale Ortsbildschutzgebiete tangiert. Das nächstgelegene inventarisierte Baudenkmal (Gebäude Parkstrasse Nr. 1) liegt in rund 100 m Entfernung zum Sektor A.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem kantonalen Bauinventar mit dem Gebäude Breitenfeldstrasse 4 in der Bildmitte (Quelle: Geoportal des Kantons)

3. Planungsziel

Mit der vorliegenden Änderung werden die Überbauungsvorschriften dahingehend angepasst, dass im Sektor A eine Aufstockung um ein Vollgeschoss möglich wird. Eine Änderung des Überbauungsplans ist dazu nicht erforderlich.

4. Gegenstand der Änderung

4.1 Erhöhung der max. oberirdischen Geschossfläche im Sektor A

Bisher gültige
Regelung

In den rechtsgültigen Überbauungsvorschriften (UeV) werden die minimalen und maximalen Werte für die oberirdische Geschossfläche pro Sektor festgelegt. Zusätzlich werden die maximalen Höhen und die Geschosshöhe geregelt.

Gemäss Art. 9 UeV gilt im Sektor A eine minimale oberirdische Geschossfläche von 4'550 m² und eine maximale oberirdische Geschossfläche von 7'570 m². Die maximale Fassadenhöhe traufseitig beträgt je nach Teilbereich 12 m resp. 15 m; zusätzlich gilt eine maximale Fassadenhöhe giebelseitig von generell 16 m. In Bezug auf die Geschosshöhe gilt: In dem im Überbauungsplan schraffierten Bereich des Sektors sind 4 Vollgeschosse mit Attika zulässig, ansonsten 3 Vollgeschosse mit Attika. Sofern der südliche Grenzabstand mehr als 12 m beträgt, darf das Attikageschoss ausserhalb des schraffierten Bereichs als Vollgeschoss ausgebaut werden.

Möglichkeit für
Aufstockung

Das bestehende Gebäude Breitenfeldstrasse Nr. 4, in welchem das Medizentrum eingemietet ist, befindet sich ausserhalb des schraffierten Bereichs; es wurde mit 3 Vollgeschossen ohne Attika realisiert. Der südliche Grenzabstand zu den Parzellen Nrn. 720, 1846 und 1847 beträgt gut 21 m und liegt damit deutlich über dem für ein 4. Vollgeschoss geforderten Minimum von 12 m. Auch die realisierte Fassadenhöhe traufseitig liegt mit 9.3 m deutlich unter den zulässigen 12 m. Somit besteht gemäss den geltenden Vorschriften grundsätzlich die Möglichkeit, dieses Gebäude mit einem zusätzlichen Vollgeschoss aufzustocken (Fassadenhöhe traufseitig neu ca. 14 m).



Abb. 6 Terrasse nördlich des Gebäudes Breitenfeldstrasse 4; die Aufstockung erfolgt oberhalb des im Bild sichtbaren Geschosses (Quelle: www.medizentrum-taeuffelen.ch).

Überschreitung
maximale oberir-
dische Geschoss-
fläche

Das Problem liegt darin, dass die gemäss den Überbauungsvorschriften maximal zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) von 7'570 m² im Sektor A mit den bestehenden Gebäuden bereits ausgeschöpft ist. Dies bedeutet, dass sich die volumetrisch zulässige maximale Nutzung aufgrund der Beschränkung der Geschossfläche nicht realisieren lässt.

Anpassung

Notwendig ist somit eine Erhöhung des Masses der maximalen GFo um 700 m², was in etwa der Grundfläche des Gebäudes (668 m²) entspricht. Die maximale GFo für den Sektor A wird somit von bisher 7'570 m² auf neu 8'270 m² erhöht.

Nachweis der
Dichte

Gemäss den Bestimmungen in Art. 16 Baureglement gilt für die gesamte ZPP eine maximale oberirdische Geschossfläche von 23'900 m². Gemäss den Überbauungsvorschriften gilt für die Sektoren A, B, C und E insgesamt eine maximale GFo von 19'930 m². Für den zum Zeitpunkt des Erlasses der Überbauungsordnung bereits überbauten Sektor D wird eine GFo von 3'000 m² angenommen (vgl. Erläuterungsbericht zur Änderung der Überbauungsordnung von 2020). Insgesamt sind somit 22'930 m² GFo zulässig.

Die mit der vorliegenden Änderung hinzukommenden 700 m² GFo bewirken eine Erhöhung der maximalen Gesamt-GFo auf 23'630 m². Dieser Wert liegt unterhalb des gemäss den ZPP-Bestimmungen zulässigen Maximums von 23'900 m², welches bewusst zzgl. einer «Reserve für mögliche Änderungen» von 970 m² festgelegt wurde. Die Vorgaben der ZPP sind somit eingehalten, eine Anpassung des Baureglements ist nicht nötig.

4.2 Weitere Anpassungen

Die vorliegende Änderung der Überbauungsvorschriften wird zum Anlass für weitere untergeordnete Korrekturen genommen:

- In Art. 9 Abs. 1 UeV wird der altrechtliche Begriff «Gebäudehöhe» durch den BMBV-kompatiblen Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» ersetzt. Of-

fenbar ging dies im Rahmen der Anpassung von 2020 vergessen. Diese Änderung ist rein begrifflicher Natur und hat keine Auswirkungen auf die bestehenden resp. künftigen Bauten (das Mass entspricht demjenigen für die maximale Fassadenhöhe traufseitig im schraffierten Sektorbereich).

- In Art. 21 Abs. 1 UeV wird die maximale Anzahl Familienwohnungen von 19 auf 20 erhöht. Diese Limitierung der Anzahl Familienwohnungen basiert auf Art. 46 BauV, wonach «bei mehr als 20 Familienwohnungen» eine grössere Spielfläche mit einer zusammenhängenden Mindestfläche von 400 m² zu realisieren ist. Somit sind bei einem Verzicht auf die grössere Spielfläche max. 20 und nicht bloss max. 19 Familienwohnungen zulässig. Auch diese Änderung hat keine unmittelbaren Folgen für die Überbauung, da die Gebäude bereits erstellt sind.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Für das Areal Breitenfeld bestehen weder kantonale noch regionale Vorgaben, welche speziell zu beachten sind. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) liegt unverändert bei rund 1.0, d.h. der für die Gemeinde Täuffelen geltende Richtwert von 0.7 wird eingehalten resp. übertroffen. Die geplante Aufstockung entspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und damit der haushälterischen Bodennutzung.

5.2 Ortsbildschutz

Die Erhöhung der maximalen oberirdischen Geschossfläche um 700 m² hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und/oder auf inventarisierte Gebäude. In Bezug auf die Höhenentwicklung und die Geschosshöhe wäre ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen bereits nach geltendem Recht möglich gewesen, lediglich der Wert für die maximale GFo würde nach bisheriger Regelung überschritten.

5.3 Verkehr

Die Erhöhung der zulässigen maximalen oberirdischen Geschossfläche um knapp 10 Prozent (bezogen auf den Sektor A) bzw. um rund 3 Prozent (bezogen auf die gesamte UeO) hat keine spürbaren Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen. Der Nachweis der erforderlichen Parkplatzzahl erfolgt auf Stufe Baugesuch.

5.4 Weitere Themen

Die vorliegende Änderung hat keine weitergehenden Umweltauswirkungen. Namentlich sind keine Fliessgewässer oder sonstige Naturwerte betroffen. Auch hinsichtlich Immissionsschutz hat die geplante Aufstockung keine nachteiligen Auswirkungen. Nicht relevant für die vorliegende Planung sind ferner die Themen Naturgefahren, Kulturlandschutz, Störfallvorsorge, Altlasten, Archäologie sowie nichtionisierende Strahlung.

6. Abgrenzung und Ausblick

Vorliegend handelt es sich um eine Änderung der Überbauungsordnung im geringfügigen Verfahren. Allfällige weitere Anpassungen im geringfügigen oder im ordentlichen Verfahren sind damit zu gegebener Zeit grundsätzlich möglich. Zum aktuellen Zeitpunkt sind weitere Änderungen jedoch noch nicht spruchreif.

7. Verfahren

Die Änderung der Überbauungsordnung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Dies umfasst eine Publikation im amtlichen Anzeiger und eine 30-tägige öffentliche Auflage, bei Bedarf Einspracheverhandlungen, den Beschluss durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Behandlung durch zuständige Gremien der Gemeinde	März 2024
Öffentliche Auflage	April/Mai 2024
Evtl. Einspracheverhandlungen	Mai/Juni 2024
Beschluss Gemeinderat	Juni/Juli 2024
Genehmigung	anschliessend