

DOKUMENT ZUR ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Grosshöchstetten**

### **Überbauungsordnung zur ZPP B Bühlmatte**

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung ZPP B Bühlmatte
- Schlussbericht Studienauftrag vom 19.08.2022
- Bericht zur Weiterbearbeitung zum Richtprojekt – Würdigung vom 15.02.2023
- Grünkonzept ZPP B Bühlmatte Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG vom 20.03.2024

19. Dezember 2024

---



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (nachfolgend UeO) zur ZPP B Bühlmatt schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle, verdichtete und gut in den historischen Kontext eingegliederte Wohnüberbauung. Sie gibt die Rahmenbedingungen für die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild, die Schaffung von hochwertigen, auf die vorgesehene Nutzung abgestimmten Aussenräumen sowie für die Erschliessung und Parkierung vor.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche
- der Hof- und Erschliessungsbereich
- der Platzbereich
- der Grünraum
- die historische Gartenanlage
- die Übergangsbereiche Aussenraum
- die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

<sup>2</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- das erhaltenswerte Gebäude
- die Neu-/Ergänzungsbauten gemäss Richtprojekt
- die Parkplätze gemäss Richtprojekt
- die Veloabstellplätze gemäss Richtprojekt
- der Containerstandort gemäss Richtprojekt
- die Wegverbindungen gemäss Richtprojekt
- die bestehenden Bäume
- das bestehende Löschwasserbecken

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach der Kernzone (Art. 35 BR).

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

<sup>3</sup> Im Baubereich 4 sind Wohnung(en) nicht zulässig, im 1. Vollgeschoss ist teilweise eine gemeinschaftliche Nutzung vorzusehen.

### Art. 6

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind die nachfolgenden oberirdische Geschossflächen (GfO)<sup>1</sup> zulässig:

Baubereich	GfO min.	GfO max.
Baubereich 1 (BB1)		
Baubereich 2 (BB2)	3'500 m <sup>2</sup>	3'800 m <sup>2</sup>
Baubereich 3 (BB3)		
Baubereich 4 (BB4)	gemäss Abs. 2	
Baubereich 5 (BB5)	gemäss Bestand	60 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Das bestehende Gebäude in Baubereich 4 (Küferwerkstatt) kann unter Vorbehalt der massgebenden Schutzbestimmungen umgenutzt, umgebaut und saniert sowie mit Aussengeschossflächen ergänzt werden.

<sup>3</sup> Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind die nachfolgenden Höhenmasse einzuhalten.

Baubereich	Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion	Gesamthöhe
BB1	764.8 m ü. M.	16.4 m
BB2	764.8 m ü. M.	15.5 m
BB3	762.3 m ü. M.	11.6 m
BB4	gemäss Bestand	gemäss Bestand
BB5	-	4.0 m

<sup>1</sup> Die GfO umfasst die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei welchen die OK des darüberliegenden fertigen Bodens des 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.5 m über die Fassadenlinie hinausragt.

<sup>4</sup> Die maximale Gebäudelänge und die maximale Gebäudebreite sowie die Geschossigkeit innerhalb der Baubereiche sind frei.

<sup>5</sup> Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sie bedürfen aber einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche unter Berücksichtigung des Richtprojekts. Für Dachaufbauten und Dachflächenfenster gelten folgende Vorschriften:

- Baubereich 1 und 3:
  - Die Länge der Dachaufbauten und -flächenfenster darf pro Dachseite nicht mehr als 70% der Gebäudelänge betragen.
  - Dachaufbauten und -flächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 0.50 m an eine First- oder Gratlinie herangebaut werden, im Baubereich BB1 dürfen Aufbauten auf einer Dachseite bis an die Firstlinie herangebaut werden. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.2 m betragen.
  - Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.5 m<sup>2</sup> (Blendrahmen aussen) sein. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.50 m an eine First-, Trauf-, Orts- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen.
- Baubereich 2 und 5: gemäss Baureglement
- Baubereich 4: gemäss Bestand

<sup>6</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren) dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 2.0 m überragen.

## Art. 7

Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

<sup>1</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen müssen vorspringende Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche liegen.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten, Unterniveaubauten<sup>2</sup>, Treppenanlagen zur Verbindung der unterschiedlichen topographischen Niveaus, Stützmauern, Aussentreppen sowie technisch und funktional bedingte Anlagen wie z.B. Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege, Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung usw. zulässig, sofern sie die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Kleinbauten sind unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit (Sichtbermen etc.) auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie nicht im Widerspruch zum Richtprojekt stehen und sich gestalterisch gut in das Gesamtkonzept integrieren.

---

<sup>2</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die max. 1.2 m über das massgebende Terrain (vgl. Art. 6 Abs. 3) hinausragen.

<sup>4</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (inkl. notwendige Absturzsicherungen) dürfen unter Vorbehalt einer entsprechenden privatrechtlichen Zustimmung bis an die Parzellengrenze reichen.

### **3. Baugestaltung**

#### **Art. 8**

Allgemeine Baugestaltungsvorschriften

<sup>1</sup> Die Gebäude sollen eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen und sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Gebäude und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung im Sinne des Richtprojekts vom 2. Februar 2023 (vgl. Anhang) entsteht.

<sup>2</sup> Das Richtprojekt vom 2. Februar 2023 (vgl. Anhang) dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Verbindliche Elemente aus dem Richtprojekt sind:

- die ortsbauliche Setzung, d.h. die Lage und Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem Areal,
- die Volumetrie im Grundsatz, d.h. die Dimension der einzelnen Gebäude
- die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassaden, d.h. die Vorschichten (wie Terrassen, Balkone, Loggias) in den Baubereichen und die je Gebäude bewusst unterschiedlich gehaltene Fassadengestaltung, die Materialisierung und Farbgebung ist wegleitend und in den weiteren Planungsschritten zu konkretisieren,
- die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Dächer, d.h. die Wahrnehmung der Dachformen in den Baubereichen BB1 bis BB3 (Neubauten)
- die Grundzüge des Erscheinungsbilds und Anordnung von Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind wegleitend.

### **4. Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 9**

Allgemeine Aussenraumgestaltungsvorschriften

<sup>1</sup> Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Gliederung, Anordnung, Möblierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass attraktive Aufenthaltsbereiche und zusammen mit der weiteren Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die Prinzipien der Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt vom 2. Februar 2023 sind verbindlich. Dazu zählen insbesondere:

- die Gliederung in eine grosszügige, in Teilbereichen bis zur Gebäudefassade fließende Wiesenfläche, einen begrünten Hof, einen Platz als Ankunftszone und Vermittler, die gemeinschaftliche Gartenanlage am

- Knoten Kramgasse-/Kirchgasse mit gestalteter, min. 1.2 m breiter Fuge zum angrenzenden Gebäude sowie
- die Schwerpunkte der Begrünung und Baumpflanzung.

<sup>3</sup> Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit standortgerechten und einheimischen Arten zu erfolgen.

<sup>4</sup> Den Übergängen zu den Nachbargrundstücken ist hinsichtlich Gestaltung besondere Beachtung zu schenken.

### **Art. 10**

Hof- und Erschliessungsbereich

<sup>1</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete Hof- und Erschliessungsbereich dient der arealinternen Erschliessung inkl. Hauszugängen und Parkierung sowie als Frei-, Spiel und Aufenthaltsfläche.

<sup>2</sup> Im Hof- und Erschliessungsbereich sind in Ergänzung zu Art. 7 folgende Elemente unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit (Sichtbermen etc.) zulässig:

- Fusswege, Hauszugänge und Vorbereiche im Sinne des Richtprojekts,
- Grün- und Aufenthaltsflächen im Sinne des Richtprojekts,
- Bepflanzung nach Art. 9 Abs. 3,
- Spielflächen inkl. Spielgeräte sowie Möblierungs- und Gestaltungselemente im Sinne des Richtprojekts,
- Trottoir
- Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs,
- oberirdische Besucherparkplätze nach Art. 18,
- Veloabstellplätze.

### **Art. 11**

Platzbereich

<sup>1</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete Platzbereich dient der Schaffung eines Platzes mit Erschliessungs- und Aufenthaltsfunktion zwischen den Baubereichen 1, 2 und 4 und der Kirchgasse. Der Platz bildet die ortsbauliche Adresse der neuen Bebauung und verzahnt den Bestand (erhaltenswertes Küferwerkstatt) mit den Neubauten.

<sup>2</sup> Im Platzbereich sind in Ergänzung zu Art. 7 folgende Elemente zulässig:

- Aufenthalts-, Spiel- und Erschliessungsflächen (Wege, Hauszugänge) im Sinne des Richtprojekts,
- Bepflanzung nach Art. 9 Abs. 3,
- Möblierungs- und Gestaltungselemente im Sinne des Richtprojekts,
- Untergeordnete Erschliessung zur Erfüllung einer bestehenden Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle Nr. 128,
- Veloabstellplätze.

## Art. 12

Grünraum

<sup>1</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete Grünraum dient dem Erhalt der Wiesenfläche hin zur Kirche und damit der Freihaltung der Sicht auf die Kirche, der Verzahnung der neuen Bebauung mit ihrer Umgebung, indem der Grünraum bis an die Gebäude in den angrenzenden Baubereichen fliesst und der Erschliessung des Baubereichs 3.

<sup>2</sup> Im Grünraum sind in Ergänzung zu Art. 7 folgende Elemente zulässig:

- unbefestigte Grün-/Wiesenflächen mit Bepflanzung nach Art. 9 Abs. 3,
- Fusswege und Hauszugänge im Sinne des Richtprojekts,
- Spielflächen inkl. Spielgeräte im Sinne des Richtprojekts,
- Löschwasserbecken (bestehend),
- Untergeordnete Erschliessung zur Erfüllung einer bestehenden Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle Nr. 128,
- landwirtschaftliche Nutzung.

<sup>3</sup> Der Grünraum ist gegenüber dem Platzbereich räumlich oder gestalterisch abzugrenzen.

## Art. 13

Übergangsbereiche  
Aussenraum

Wo die verschiedenen Aussenräume nach Artikel 10 bis 12 im Überbauungsplan überlagernd dargestellt sind, erfolgt der Übergang vom einen zum anderen Bereich und es sind jeweils beide Nutzungen zulässig.

## Art. 14

Historische  
Gartenanlage

<sup>1</sup> Die bestehende Gartenanlage ist im Sinne des Richtprojekts als gemeinschaftlich genutzter Aussenraum weiterzuentwickeln und zu gestalten (z. B. mit Blumenrasen, Kräuter- und Blumenbeeten, Kiesfläche mit Pavillon, Sitzgelegenheit).

<sup>2</sup> Zwischen der historischen Gartenanlage und dem Neubau in Baubereich 1 ist eine gestalterische Abgrenzung («Fuge») zu erstellen, welche das Gebäude physisch und ästhetisch von der Gartenanlage trennt.

## Art. 15

Grössere Spielfläche

Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche wird ausserhalb des UeO-Perimeters auf der angrenzenden Bühlmatten (Parzelle Nr. 991) sichergestellt.



## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 16

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs. Eine Untergeordnete Erschliessung ab der Kirchgasse ist im Platzbereich zur Erfüllung einer bestehenden Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle Nr. 128 zulässig.

<sup>2</sup> Die Erschliessung der oberirdischen Besucherparkplätzen nach Art. 18 erfolgt im Hof- und Erschliessungsbereich ab den angrenzenden Verkehrsflächen.

<sup>3</sup> Die neue Bebauung ist für den Langsamverkehr ab der Kramgasse und der Kirchgasse über den Hof- und Erschliessungsbereich, den Platzbereich und den Grünraum (Wiese) hindernisfrei im Sinne des Richtprojekts zu erschliessen. Die Anbindung an die grössere Spielfläche (vgl. Art. 15) ist in Form eines informellen Wegs (z.B. Trampelpfad im Sinne des Richtprojekts) sicherzustellen.

### Art. 17

Auto- und Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Mit Ausnahme von oberirdischen Besucherparkplätzen nach Absatz 2 sind die Autoabstellplätze unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen.

<sup>2</sup> Entlang der Kramgasse und dem Weg auf Parzelle Nr. 378 sind mindestens zwei, maximal fünf oberirdische Besucherparkplätze anzuordnen, wovon mindestens einer als IV-Parkplatz auszuführen ist.

<sup>3</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Abstellplätze nach Abs. 1 und 2 richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (BauV).

<sup>4</sup> Die nach Art. 54 BauV erforderlichen Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten anzulegen. Wenigstens die Hälfte davon ist zu überdachen.

## 6. Weitere Bestimmungen

### Art. 18

Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Die Beurteilung der Qualität von Neubauten mit den dazugehörigen Aussenräumen im Wirkungsbereich erfolgt durch das Beurteilungsgremium des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens zur Erlangung des Richtprojekts oder einen Ausschuss desselben.

<sup>2</sup> Die Beurteilung der Qualität von späteren baubewilligungspflichtigen Vorhaben und Umbauten (nach Realisierung der Neubauten) und untergeordneten Vorhaben erfolgt durch die kommunale Fachinstanz der Gemeinde.

### **Art. 19**

Energie

<sup>1</sup> Neubauten sind an das Fernwärmenetz Neuhuspark anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn eine Haupt- oder Verteilleitung bis an die Parzellengrenze der Parzelle Nr. 124 installiert ist.

<sup>2</sup> Wenn die Voraussetzungen von Absatz 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht ebenso für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird. Davon ausgenommen sind Gebäude, welche auch zukünftig nicht beheizt werden.

<sup>3</sup> Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind von der Anschlusspflicht befreit, wenn die neu geschaffene Energiebezugsfläche

- a weniger als 50 Quadratmeter oder
- b maximal 20 Prozent der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils und nicht mehr als 1000 Quadratmeter beträgt.

### **Art. 20**

Entwässerung

Es ist ein Trennsystem anzuwenden. Öffentlich zugängliche Wege, Vorplätze, Plätze usw. sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten. Das gefasste Meteorabwasser ist in erster Priorität zu versickern. Muss es abgeleitet werden, wird der Abflussbeiwert im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde festgelegt.

### **Art. 21**

Etappierung

<sup>1</sup> Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden.

<sup>2</sup> Je Etappe ist die zu den Hochbauten gehörenden Aussenraumgestaltung zusammen mit den Hochbauten bzw. spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu realisieren.

### **Art. 22**

Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Beschlussfassung sicherzustellen.

**Art. 23**

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 29. Februar 2024

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Namens der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten

.....  
Christine Hofer Beat Graf  
Die Gemeindepräsidentin Der Geschäftsleiter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grosshöchstetten am:

.....  
Beat Graf  
Geschäftsleiter

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

**Anhang:**

**Richtprojekt «Bühlmatte» vom 2. Februar 2023,  
Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern / Weber + Brönnimann Land-  
schaftsarchitekten, Bern**