MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Kiesen

Dorf- und Schulentwicklung: Änderung der Grundordnung

(Variante b; grössere Sportflächen)

Änderung Baureglement

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 19.06.2023
- Konzept Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)
- Verkehrsgutachten zu Arealanschluss Kantonsstrasse vom 19.03.2025
- Bericht FFF vom 30.04.2025

Juni 2025

blau: Unterschiede gegenüber der Variante a

1. Auszug aus dem Baureglement (Änderungen rot)

Art. 1 bis Art. 38

Keine Änderung

Art. 39

[1] In der Dorfkernzone (DK) und der Dorfkernzone 3-vollgeschossig (DK3) sind Wohnbauten sowie Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

[2] Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

[3] Nicht gestattet sind Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze.

[4] Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.Ar

Art. 40

Zone für öffentliche Nutzungen

[1] Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. ~~Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.~~

[2] In den einzelnen Teilen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
~~Bahnhofstrasse 10, Parzelle 383~~	~~Gemeindehaus/ Turnhalle~~	~~bestehend, z.T. zu erhaltendes Bauvolumen (Art. 57)~~
~~Bahnhofstrasse 14, Parzelle 17~~	~~Schulhaus~~	~~bestehend, geschützter Bau (Art. 56), keine Erweiterung~~
~~Bahnhofstrasse 14a, Parzelle 17~~	~~Magazin, Gemeindeküche~~	~~bestehend, kann ersetzt werden durch Verbindungstrakt zu Mehrzweckhalle~~
~~Allmendstrasse 2, Parzelle 380~~	~~Gemeindewohnungen~~	~~bestehend, Ortsbilderhaltungsgebiet (Art. 58)~~
~~Allmendstrasse 4, Parzelle 623~~	~~Kindergarten~~	~~bestehend, keine Erweiterung~~
~~Rest Parzelle 623~~	~~Mehrzweckhalle oder Saal, oder Turnhalle mit Nebenräumen, Garderoben und Erweiterung Schule~~	~~Vollgeschosszahl max. 2, Fassadenhöhe traufseitig max. 7 m, Bauabstand gegenüber Zonengrenze mind. 4 m, Verbindungstrakte zu Schule oder Gemeindehaus gestattet - max. 1 Vollgeschoss, Dachausbau und -gestaltung frei,~~

		~~Gestaltung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches mit Verbindung zur Bahnhofstrasse oder Allmendstrasse~~
Dorfzentrum / Schule (ZöN Nr. 1)	Sektor I und II – Kindergarten, Schule mit Aussenraum – Kindertagesstätte – Mehrzweckhalle – Plätze mit Dorfzentrums- und Quartiercharakter – Kulturräume und Schulungsräume – Gemeindeverwaltung – Werk- oder Entsorgungsstelle – Gemeindewohnungen	In allen Sektoren gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb der ZöN ein Grenzabstand von 4.0 m. Der Gebäudeabstand kann bis auf die Brandschutzabstände reduziert werden. Neue erstellte Bauten folgen dem Prinzip der Einzelbauweise. Diese dürfen mit gedeckten Gehwegen verbunden werden. Die Dachgestaltung ist frei. Für das Areal ist ein gemeinsames Aussenraumkonzept zu erstellen.
	Sektor III Rasensportfelder und Versickerungsflächen	Die Erschliessung erfolgt ab der Bahnhof- und Allmendstrasse sowie dem Sagiweg. Zum Schutz vor Naturgefahren sind geeignete Massnahmen umzusetzen. Sektor I Für die Erstellung von Neubauten ist als Grundlage ein qualifiziertes Verfahren gemäss Art. 99a BauV durchzuführen. Zulässig sind max. 3 Vollgeschosse und eine max. Gesamthöhe 13.00 m; eine höhere Bauweise ist zulässig, sofern die ortsbauliche Verträglichkeit durch das qualifizierte Verfahren nachgewiesen wird. Sektor II Das schützenswerte Baudenkmal ist zu erhalten (Bahnhofstrasse 14); Erweiterungen sind nicht zulässig. Bestehende Nebenbauten können erhalten bleiben (Bahnhofstrasse 14a). Die Neuerrichtung von An- oder Nebenbauten bedarf der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

		Sektor III Es sind keine Hochbauten zulässig.
Wasenstrasse 3/5, Parzelle 767	*keine Änderung*	
ARA-Weg 2, Parzelle 621	*keine Änderung*	
Südlich Jabergbrücke, Parzelle 644	*keine Änderung*	

Art. 41 bis Art. 44

Keine Änderung

Art. 45

Sonderzone, allgemeines

[1] Die Sonderzonen 1-4 dienen der Anpassung bestehende Siedlungsteile und der darin enthaltenen Bausubstanz an veränderte Nutzungsbedürfnisse.

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Sonderzone	Zweckbestimmung	Überbauung und Gestaltung
1) Südlicher Siedlungsrand	*Keine Änderung*	*Keine Änderung*
~~2) «Türmli»~~	~~Landwirtschaft, milchwirtschaftliches Museum~~	~~bestehend, Umgebungsschutzgebiet (Art. 63); Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV)~~
3) Murachere	*Keine Änderung*	*Keine Änderung*
4) Bahnhof	*Keine Änderung*	*Keine Änderung*

Art. 46

Keine Änderung

Art. 47

Baupolizeiliche Masse

[1] Für die Bauzonen gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 bis 5 ~~und 3~~ folgende baupolizeiliche Masse:

Zone	kA	gA	Fh tr	Fh gi	VG	GL[1)]	GFZ(o)	ÜZ	GZ	ES
E1	4m	8m	4.5m	9m	1	20m	-	-	-	II
E2	4m	8m	7m	12m	2	20m	-	-	-	II
W2	4m	10m	7m	12m	2	30m	0.5	-	-	II
WG2	4m	10m	7m	12m	2	30m	0.55	-	-	III
G[2)]	6m	6m	10m[3)]	12m[3)]	3	-	-	0.65	0.05	IV
DK	4m	10m	7m	12m	2	30m	-	-	-	III
DK3	4m	10m	10m	15m	3	30m	-	-	-	III
ZöN	Gemäss Grundzüge der Überbauung (Art. 40 Abs. 2)									II

1) vgl. Art. 19, Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

2) Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen muss mindestens so gross sein wie die Fassadenhöhe traufseitig

3) für technisch bedingte Dachaufbauten: +3 m

E1 Einfamilienhauszone 1-vollgeschossig
E2 Einfamilienhauszone 2-vollgeschossig
W2 Wohnzone 2-vollgeschossig
WG2 Wohn- und Gewerbezone 2-vollgeschossig
G Gewerbezone
DK Dorfkernzone
DK3 Dorfkernzone 3-vollgeschossig
ZöN Zone für öffentliche Nutzungen
kA kleiner Grenzabstand
gA grosser Grenzabstand
Fh tr Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi Fassadenhöhe giebelseitig

[2] In der Dorfkernzone 3-vollgeschossig ist bei der Realisierung von 3 Vollgeschossen der Einbau von Quergiebeln und Kreuzfirsten nicht zugelassen.

[3] In der Dorfkernzone 3-vollgeschossig sind Um- und Neubauvorhaben mit 3 Vollgeschossen in einem qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln. Im Verfahren sind unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beizuziehen.

~~2~~4 Vorbehalten bleiben Art. 11 Gestaltungsfreiheit (gemäss Art. 75 BauG, sowie Art. 58 [Ortsbilderhaltungsgebiet]).
~~3~~5 Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände richtet sich nach den vorgenannten Bestimmungen und den graphischen Darstellungen im Anhang.

Art. 48 bis Art. 54

Keine Änderung

Art. 54a

ZPP G «Gumme»

1 Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) G «Gumme» bezweckt die Realisierung eines qualitätsvollen Wohnquartiers.

2 Art der Nutzung:
Es sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

3 Mass der Nutzung:
- Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt mindestens 0.6.
- Grundsätzlich ist eine Gesamthöhe von max. 13.5 m zulässig. Mit einer differenzierten Höhenstaffelung können Bauten bis zu 5 Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von max. 16.5 m erstellt werden, wobei diese Höhe nur punktuell zulässig ist und der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit mittels eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgen muss.
- Bei einer Höhenstaffelung ist auf die Objekte des kantonalen Bauinventars in der UeO «Türmli» und auf die Baugruppe A Rücksicht zu nehmen. Dazu ist eine Reduktion der Gebäudehöhe in Richtung der Baugruppe A vorzusehen.

4 Gestaltungsgrundsätze:
- Als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung zur ZPP ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 99a BauV für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP durchzuführen. Zur Qualitätssicherung ist einRichtkonzept bezüglich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu erarbeiten und in der UeO zur ZPP zu verankern.
- Ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV erforderlich, ist diese im Bereich angrenzend an die ZöN Nr. 1 Dorfzentrum / Schule Sektor III zu realisieren.
- Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist sorgfältig zu gestalten.
- Die Dachgestaltung ist frei.

5 Erschliessungsgrundsätze:
- Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über den neuen Anschluss an die Bernstrasse (Kantonsstrasse).
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen, oberirdisch sind Besucherparkplätze zulässig.

- Das Innere des Areals ist vom motorisierten Verkehr freizuhalten und für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig auszubilden.
- Die Überbauung ist über ein internes Fusswegnetz an das übergeordnete Fusswegnetz anzubinden

Art. 55 bis Art. 73

Keine Änderung

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	... bis ...
Vorprüfung	...
Publikation im Amtsblatt	...
Publikation im amtlichen Anzeiger	...
Öffentliche Auflage	... bis ...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	...

Der Präsident	Der Gemeindeschreiber
.....	.....
Ernst Waber	Fabian Bürki

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

..., den .....

.....
Fabian Bürki

Genehmigt durch das kantonale
Amt für Gemeinden und Raumordnung