



## Auflage

Überbauungsordnung

# Haltenrain, ZPP Nr. 20/3

Ordentliches Verfahren

## Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

20. Mai 2026

Das Dossier beinhaltet:  
- Überbauungsplan  
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:  
- **Raumplanungsbericht**

## **Impressum**

[www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch) | [plak@koeniz.ch](mailto:plak@koeniz.ch)

### **Projektteam**

Tino Tschärner, Projektleiter

Amina Matoug, Lernende Zeichnerin

### **Datei**

koeniz 3.5.2.20 / 1.8.3 / 1112473

### **Version**

1. Mai 2026

## Inhalt

<b>1 Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<hr/>	
<b>2 Ausgangslage</b>	<b>7</b>
<hr/>	
Lage und Situation	7
Planungsrechtliche Ausgangslage	7
Planungsauslöser / Problemstellung	9
Beteiligte, Grundeigentum, Organisation	9
Termine	9
<b>3 Planungsziele</b>	<b>11</b>
<hr/>	
<b>4 Grundlagen</b>	<b>13</b>
<hr/>	
Werkstattverfahren	13
<b>5 Planungsmassnahmen</b>	<b>17</b>
<hr/>	
Gesellschaft	17
Baugestaltung	17
Aussenraumgestaltung	18
Erschliessung	19
Überbauungsplan	20
<b>6 Raumplanerische Interessensabwägung</b>	<b>21</b>
<hr/>	
Raumordnung	21
Umwelt	22
Infrastruktur und Wirtschaft	23
Gesellschaft	24
<b>7 Planungsrechtliches Verfahren</b>	<b>25</b>
<hr/>	
Ordentliches Verfahren	25
Partizipation	25
Kantonale Vorprüfung	25
Öffentliche Auflage	26
Beschluss, Genehmigung und Umsetzung	26
<b>8 Anhang und Beilagen</b>	<b>27</b>
<hr/>	



## 1 Zusammenfassung

Das Areal Haltenrain liegt an zentraler Lage im Ortsteil Niederscherli. Niederscherli nimmt im oberen Teil der Gemeinde eine Zentrumsfunktion wahr. Im Dorf gibt es Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Das Areal hat eine Fläche von rund 20 500 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Perimeters befinden sich zwei Wohnbauten und ein Bauernhofensemble mit Wohn- und Ökonomiegebäude sowie Speicher, Schweinestall und kleineren Nebengebäuden.

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Haltenrain» wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2018 erlassen. Es handelt sich dabei um die grösste Einzoning der letzten Ortsplanungsrevision. Die ZPP hat den Zweck eine qualitätsvolle und sozial durchmischte Überbauung zur ermöglichen.

Mit der Arealentwicklung bietet sich die Chance, eine grössere Siedlungslücke innerhalb von Niederscherli zu schliessen und aufgrund der zentralen und qualitativ hochwertigen Lage ein vielfältiges Angebot für neue Wohnangebote zu schaffen.

Das Entwicklungsgebiet liegt teilweise im Ortsbildschutzgebiet. Im Umfeld bestehen vorwiegend eher kleinteilige Bebauungsstrukturen. Das Schliessen einer Siedlungslücke erfordert jedoch eine gewisse Dichte. Um mit diesen Rahmenbedingungen die notwendige Qualität zu erreichen, wurde als Grundlage für die Überbauungsordnung (UeO) deshalb ein Werkstattverfahren mit einem interdisziplinären Team durchgeführt.

Aus heutiger Sicht ist mit einer etappierten Realisierung zu rechnen, welche frühestens 2026 starten kann.

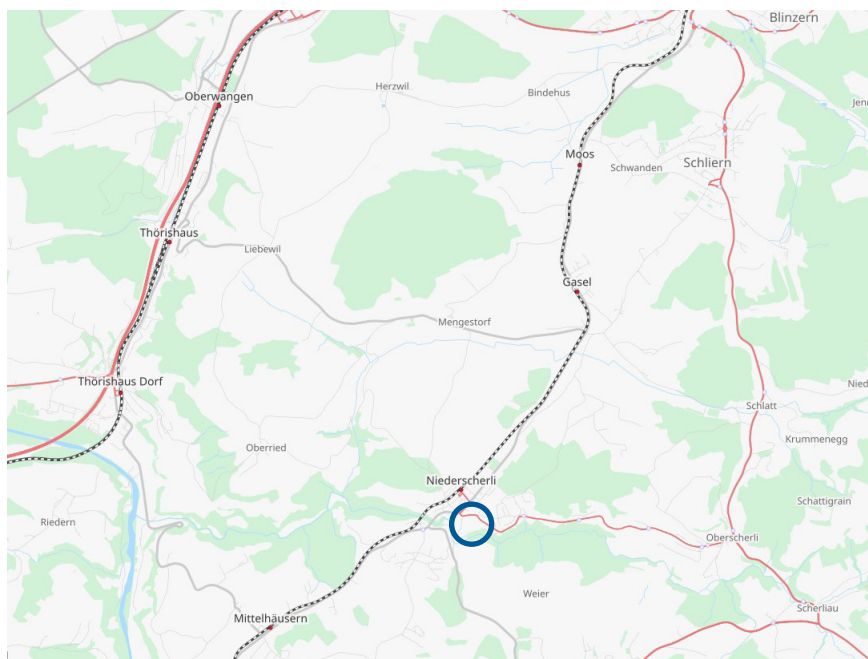


Abb. 1: Lage des Entwicklungsgebiets, Quelle: OpenStreetMap



## 2 Ausgangslage

### Lage und Situation

Das Areal «Haltenrain» stellt eine Lücke im Siedlungskörper von Niederscherli dar. Es liegt in Fusswegdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, zur S-Bahnstation und zu den Schulen. Der Perimeter wird im Süden durch den Wald entlang des Scherlibachs, im Norden und Osten leer durch die Haltenstrasse sowie westlich durch die Bebauung entlang des Doktorgässli begrenzt.

Innerhalb des Perimeters befinden sich ein Bauernhofensemble mit Wohn- und Ökonomiegebäude, Speicher und Schweinestall sowie zwei Einfamilienhäuser. Das Bauernhaus ist im Bauinventar als schützenswert eingestuft, der Speicher als erhaltenswert. Eines der Einfamilienhäuser steht seit längerer Zeit leer und wird mit der Realisierung der Überbauung abgebrochen. Der Schweinestall ist denkmalpflegerisch nicht wertvoll und kann in der heutigen Form schlecht weiter genutzt werden. Er wird deshalb voraussichtlich durch einen Neubau ersetzt. Die anderen Gebäude im Perimeter bleiben erhalten.

Die gesamte ZPP umfasst 20 476 m<sup>2</sup>.

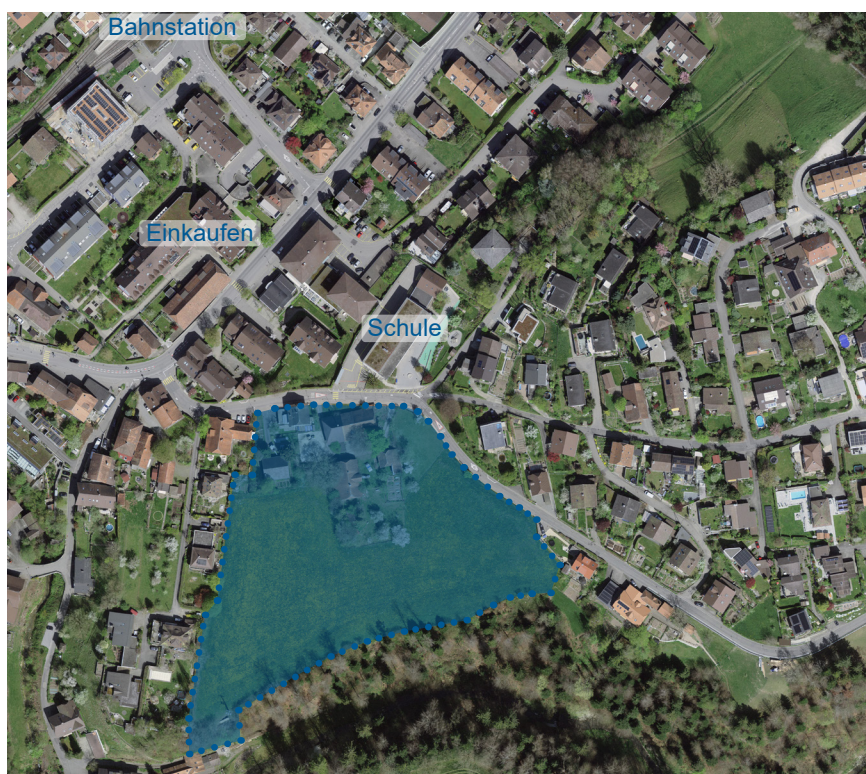


Abb. 2: Luftbild mit Perimeter der Überbauungsordnung, bzw. der ZPP,  
Quelle: swisstopo

### Planungsrechtliche Ausgangslage

Basis für die vorliegende Überbauungsordnung bildet die ZPP 20/3 «Haltenrain». Das Areal wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2018 eingezont. Mit der ZPP soll eine sozial durchmischte Siedlung im Ortskern von Niederscherli geschaffen und die Lücke im Siedlungsgebiet geschlossen werden.

Die Nutzungsart richtet sich nach der Kernzone K. Um den haushälterischen Umgang mit dem eingezonten Kulturland sicherzustellen, beträgt die Mindestdichte

(Geschossflächenziffer oberirdisch) 0,5. Die maximale Dichte sowie die maximale Höhe tragen sowohl dem Anspruch nach zeitgemässer Dichte und Innenentwicklung, in zentrumsnahen, ländlichen Gebieten, wie auch der Einbettung in die bestehende Siedlung Rechnung. Die Fassadenhöhen von 8,50 m mit Schrägdach und 11 m mit Flachdach orientieren sich an den Höhen der Bauklasse IIb. Die maximale Geschossflächenziffer beträgt 0,8.

Die Überbauung hat das Ortsbildschutzgebiet zu berücksichtigen und Entlang des Waldrands ist ein hochwertiger Freiraum zu schaffen.

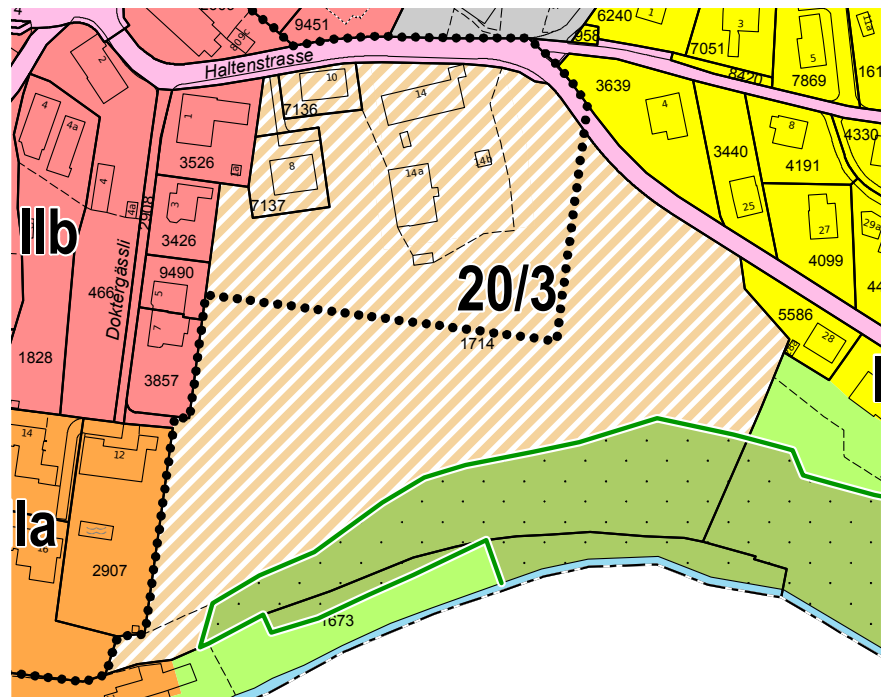










Abb. 3: Auszug Nutzungsplan

**LEGENDE**

**Nutzungszonen**

	Wohnzone	W
	Gemischte Zone	AW
	Kernzone	K
	Zone für öffentliche Nutzungen	ZöN
	Grünzone	GZ
	Landwirtschaftszone	LWZ
	Verkehrszone Strasse	VS
	Verkehrszone Bahn	VB

**Besondere Zonen**

	Zone mit Planungspflicht	ZPP
---	--------------------------	-----

**5/15** Zonennummer (ZPP, ZBV, ZöN, ZSF), (Statistikkreis/Nummer)

**Gebiete, Bauklassen, Bau- und Nutzungsbestimmungen**

••••• Ortsbildschutzgebiet

**IIa/E** Bauklasse

Abb. 4: Legende Nutzungsplan

### Planungsauslöser / Problemstellung

---

Wesentliches Argument für die Einzonung dieses Areals war das Schliessen der Baulücke. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass dies möglichst rasch geschieht. Dazu ist der Erlass der vorliegenden Überbauungsordnung ein wichtiger Schritt.

Die swiss property AG hat Interesse, das eingezonte Land zu entwickeln und darauf eine nachhaltige Wohnüberbauung in Holzbauweise zu erstellen. Die städtebaulichen Grundlagen dafür wurden in einem Werkstattverfahren erarbeitet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Rahmenbedingungen sollen mit dieser Überbauungsordnung grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

### Beteiligte, Grundeigentum, Organisation

---

Die Grundstücke Nrn. 1714 und 7137 sind im Eigentum der swiss property AG (SP Development AG). Das Grundstück Nr. 7136 ist Eigentum einer Privatperson.

Das qualitätssichernde Verfahren (Werkstattverfahren) zur Klärung der Fragen bezüglich Städtebau, Freiraum und Erschliessung wurde paritätisch durch die Gemeinde und die swiss property AG durchgeführt.

### Termine

---

Das Erlassverfahren der Überbauungsordnung sieht wie folgt aus:

Vorprüfung AGR	27. November 2024
Öffentliche Auflage	Mai/Juni 2026
Beschluss Gemeinderat	August 2026
Genehmigung	1. Hälfte 2027



### **3 Planungsziele**

Die Überbauungsordnung stellt sicher, dass die Lücke im Siedlungsgebiet von Niederscherli mit einer qualitätsvollen Überbauung geschlossen wird.

Die Überbauungsordnung klärt den Umgang mit Baudenkmalern und macht Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung der Freiräume und der Neubauten.



## 4 Grundlagen

### Werkstattverfahren

Zur Qualitätssicherung und Erarbeitung eines Städtebau- und Aussenraumkonzepts wurde ein Werkstattverfahren durchgeführt. Die Ermittlung eines geeigneten Bearbeitungsteams erfolgte im Auswahlverfahren auf Einladung. Das Team mit der besten Bewertung wurde als Bearbeitungsteam für das Werkstattverfahren ausgewählt. Es erhielt den Auftrag, im Dialog mit dem Beurteilungsgremium die Aufgabenstellung zu lösen.

Es wurden vier Workshops durchgeführt. Der Startanlass wurde zusätzlich mit einer gemeinsamen Besichtigung des Areals ergänzt. Anlässlich der zwei Zwischenwerkstätten wurden die konzeptionellen Ansätze diskutiert und das Beurteilungsgremium gab dem Team Empfehlungen für die Weiterbearbeitung ab. Das Ergebnis des Werkstattverfahrens ist in einem separaten Bericht festgehalten und dient der Gemeinde als Basis für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung.



Abb. 5: Gesamtkonzeption Bebauung, Freiraum und Erschliessung aus Werkstattverfahren

### Städtebau

Anhand der Analyse des Orts- und Landschaftsbildes sowie den eingehenden Untersuchungen zum Städtebau konnte aufgezeigt werden, dass die angestrebte Dichte mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0,8 ortsbildverträglich ist und sich auf dem Areal realisieren lässt.

Als zentrale Erkenntnis geht hervor, dass sich die Neubauung nicht als eigenes Quartier absondern, sondern vielmehr als Teil des Dorfes verstehen soll. Ausserdem soll das neue Quartier als Einheit ablesbar sein. Das Areal ist im westlichen Bereich eher flach und im östlichen Bereich relativ steil. Für die Einheitlichkeit der neuen Überbauung kann also nicht mit zwei völlig unterschiedlichen Typologien reagiert werden und dennoch soll sich die Überbauung gut in die Topografie einbetten. Daraus entwickelte sich der Vorschlag mit hangparallelen Zeilen. Dabei ist die Orientierung der Wohnungen zu den Erschliessungsachsen von grosser Bedeutung für die Funktionen der Aussenräume und der Erschliessung. Ob die Bauten effektiv als Zeilen oder – aufgelöster – als Punktbauten realisiert werden, ist dabei weniger entscheidend.

Damit die neue Siedlung sich ins Dorf integriert und für die Adressbildung ist der Einblick von der Haltenstrasse in die Erschliessungsräume unerlässlich.

Der Schweinestall kann zu Gunsten eines Ersatzneubaus zurückgebaut werden. Für das Ensemble ist es aber wichtig, dass an der gleichen Stelle wieder ein ähnliches Volumen realisiert wird.

### Freiraum

Die Aussenraumkonzeption sorgt dafür, dass die Kulturlandschaft und die Verbindung vom Bauernhofensemble zum Wald spürbar bleiben. Der Einbezug und die Aktivierung der Bestandesbauten kann den Raum und das Areal als Gemein-



Abb. 6: Weiterzuverfolgende Bebauungsansätze aus der Werkstatt 02

schaft stärken. Das Bauernhofensemble soll als Dreh- und Angelpunkt der Siedlung dienen. Sowohl Wohn- wie auch gemeinschaftliche Nutzungen können die Bestandesbauten wieder beleben und das Ensemble als Ankunftspunkt der Siedlung stärken.

### Erschliessung

Die Zufahrt West ist als Erschliessungssachse nur für den Langsamverkehr geeignet. Haupterschliessung ist östlich des Bauernhauses anzuordnen.

Die siedlungsinterne Durchwegung zwischen den verschiedenen Aussenräumen und Siedlungsteilen ist von zentraler Bedeutung.



Abb. 7: Aussenraumkonzeption mit Wegsystem aus der Werkstatt 04

### Weiterbearbeitung

Im Rahmen des Werkstattverfahrens konnten einige Punkte nicht abschliessend geklärt werden. Insbesondere waren die Erschliessung für die Motorfahrzeuge, die Entsorgung und die Anordnung der grösseren Spielfläche nicht vollständig gelöst. In diesen Punkten empfahl auch das Beurteilungsgremium eine Weiterbearbeitung. Diese Weiterbearbeitung führte teilweise auch zu einer anderen Setzung und Geometrie der Baukörper. Diese Anpassungen führten zum Genehmigungsvorbehalt seitens der kantonalen Denkmalpflege (siehe «Kantonale Vorprüfung»). Im Rahmen eines weiteren Workshops – in Begleitung einer Delegation des ur-

sprünglichen Begleitgremiums – wurde eine denkmalpflegerisch vertretbare Lösung gesucht und mit der Verkürzung des Baubereichs D gefunden.

Die Anordnung und die Entleerung der vorgesehenen Unterflur-Container stellte sich als herausfordernd dar. In Zusammenarbeit mit Metron Bern AG wurden verschiedene Varianten geprüft. Mit einer weiteren Einkürzung des Baubereichs D können nun alle Raumansprüche (Unterflurcontainer, Kurzzeitparkierung, Zu- und Wegfahrt, Baumpflanzung) nördlich des Baubereichs D untergebracht werden.



## 5 Planungsmassnahmen

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 20/3 «Haltenrain» besteht aus Plan und den dazugehörigen Vorschriften. Der vorliegende Raumplanungsbericht dient der detaillierten Erläuterung dieser Unterlagen und komplettiert damit das Dossier. Nachfolgend werden zu den einzelnen Themen die Überlegungen zu den wichtigsten Inhalten aus Überbauungsplan und -vorschriften ausgeführt.

### Gesellschaft

#### Durchmischung

Die Vorschriften der ZPP fordern eine sozial durchmischte Siedlung. Diese Forderung wird auf Stufe UeO präzisiert in dem verschiedene Grundrisstypologien gefordert werden. Mit einem heterogenen Wohnungsmix soll erreicht werden, dass verschiedene Zielgruppen angesprochen werden. Es dürfen also nicht über ganze Baubereiche hinweg gleich grosse, gleich geschnittene Wohnungen erstellt werden. Auch Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl sollen möglichst in unterschiedlichen Grössen, Ausrichtung und Aufteilung angeboten werden.

#### Gemeinschaftliche Einrichtungen

Das Bauernhofensemble soll in Zukunft wichtige gesellschaftliche Funktionen übernehmen und deshalb einen hohen Grad an gemeinschaftlichen und publikumsorientierten Nutzungen enthalten. Werden Gemeinschaftsräume, ein Quartiertreff, Kinderbetreuungsangebote und ähnliche Einrichtungen für das Quartier erstellt, sind diese zwingend im Bauernhaus und im Speicher oder im Ersatzneubau des Schweinestalls (Baubereich F) zu realisieren.

### Baugestaltung

#### Gesamtgestaltung der Bauten

Die Neubauten sollen sich in die bestehende Siedlungsstruktur einordnen. Mittels unterschiedlicher Fassadenmaterialisierungen und weiterer feiner Gestaltungselemente ist die Fassadengestaltung so zu konzipieren sein, dass die Gebäude einerseits nicht zu monoton wirken und andererseits zusammen mit den bestehenden Gebäuden den Eindruck eines Ensembles vermitteln. Vor- und rückspringende Gebäudeteile sowie Anbauten sollen die langen Baukörper gliedern.

#### Dachgestaltung

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden. Dies gilt für alle Flächen ab 60 m<sup>2</sup>. Mit der Dachbegrünung werden stadtklimatisch relevante Effekte wie Retention von Regenwasser und Kühlung der Umgebungstemperatur gefördert. Wie nachfolgendes Referenzbeispiel zeigt, schliessen sich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Dachbegrünung nicht gegenseitig aus.



Abb. 8: Beispiel Solaranlage mit Dachbegrünung, Quelle: Zinco AG Schweiz

Deshalb ist in Abweichung von Artikel 87 Absatz 2 Baureglement in der UeO «Haltenrain» die Dachbegrünung auch auf Dächern mit Solarenergienutzung vorgeschrieben. Damit die Pflanzen genügend Wasser und Sonnenlicht erhalten, müssen Solaranlagen aufgeständert werden.

### Aussenraumgestaltung

#### Hofplatz

Der Hofplatz bindet das Bauernhofensemble freiräumlich zusammen. Dies soll mittels einheitlicher Gestaltung erreicht werden. Soweit es für die Nutzung dienlich ist (Aussenbestuhlung, Befahrbarkeit o. ä.) kann auch Hartbelag (Pflasterung, Asphalt) eingesetzt werden. Primär sind aber auch hier sickerfähige Oberflächen zu realisieren.

#### Biodiverser Aussenraum

Der Raum entlang dem Wald soll eine hohe Biodiversität aufweisen. Er dient als ökologische Übergangszone zwischen Wald und Siedlung. Er ist primär offen und stufig zu gestalten. D. h. magere Wiesen und ein Krautsaum sollen das Bild prägen.

Für die möglichen Lebensräume, Bepflanzungen und Strukturen dienen die Förderflächen der Direktzahlungsverordnung (SR 910.13) als Orientierungshilfe. Es handelt sich dabei insbesondere um:

- extensiv genutzte Wiesen
- wenig intensiv genutzte Wiesen
- extensiv genutzte Weiden
- Streueflächen
- Hecken, Feldgehölze
- Hochstamm-Feldobstbäume
- einheimische standortgerechte Einzelbäume
- Wassergräben, Tümpel, Teiche
- Ruderalflächen, Steinhaufen und -wälle
- Trockenmauern

Dabei ist zu beachten, dass gewisse Massnahmen – wie bspw. Wassergräben, Tümpel, Teiche, Steinhaufen, Trockenmauern u. ä. – einen Waldabstand von 5 m einhalten müssen. Das gleiche gilt auch für den Fussweg. Dieser gilt ebenfalls als Baute. Die entsprechende Umsetzung ist im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.



Abb. 9: Heutiger Waldrand als Referenz

**Siedlungsinterner Erschliessungsraum**

**Erschliessung**

Die Hauszugänge haben über den siedlungsinternen Erschliessungsraum zu erfolgen. Dadurch erhält dieser Raum einen stärkeren Öffentlichkeitscharakter. Flächen für den Aufenthalt und für Kinderspiel sind ausdrücklich erwünscht. Innerhalb des Erschliessungsraums zwischen den Baubereichen C und D wird auch ein Terrainsprung überwunden. Dies soll ähnlich wie im Beispiel in Abb. 10 über eine möglichst natürliche Terraineinbettung mit verschiedenen Ebenen und Wegen erfolgen.

Mit Ausnahme von Transportfahrten ist der siedlungsinterne Erschliessungsraum autofrei. Mit dem Velo darf der Raum jedoch befahren werden. Es ist auch zulässig Veloparkierungen in diesem Raum zu realisieren.

**Zu- und Wegfahrt Einstellhallen**

Die Einstellhalleneinfahrten für Velos und die für Autos sind getrennt voneinander zu erstellen. Die Rampen sind in die Gebäude zu integrieren.

Für die Velos sind zwei Einstellhallen mit separaten Zufahrten vorgesehen. Für die Autos ist eine zusammenhängende Einstellhalle mit einer Einfahrt vorgesehen.



Abb. 10: Beispiel siedlungsinterner Erschliessungsraum (Quelle: Siedlung Waldacker, St. Gallen, Renggli AG)

## Überbauungsplan

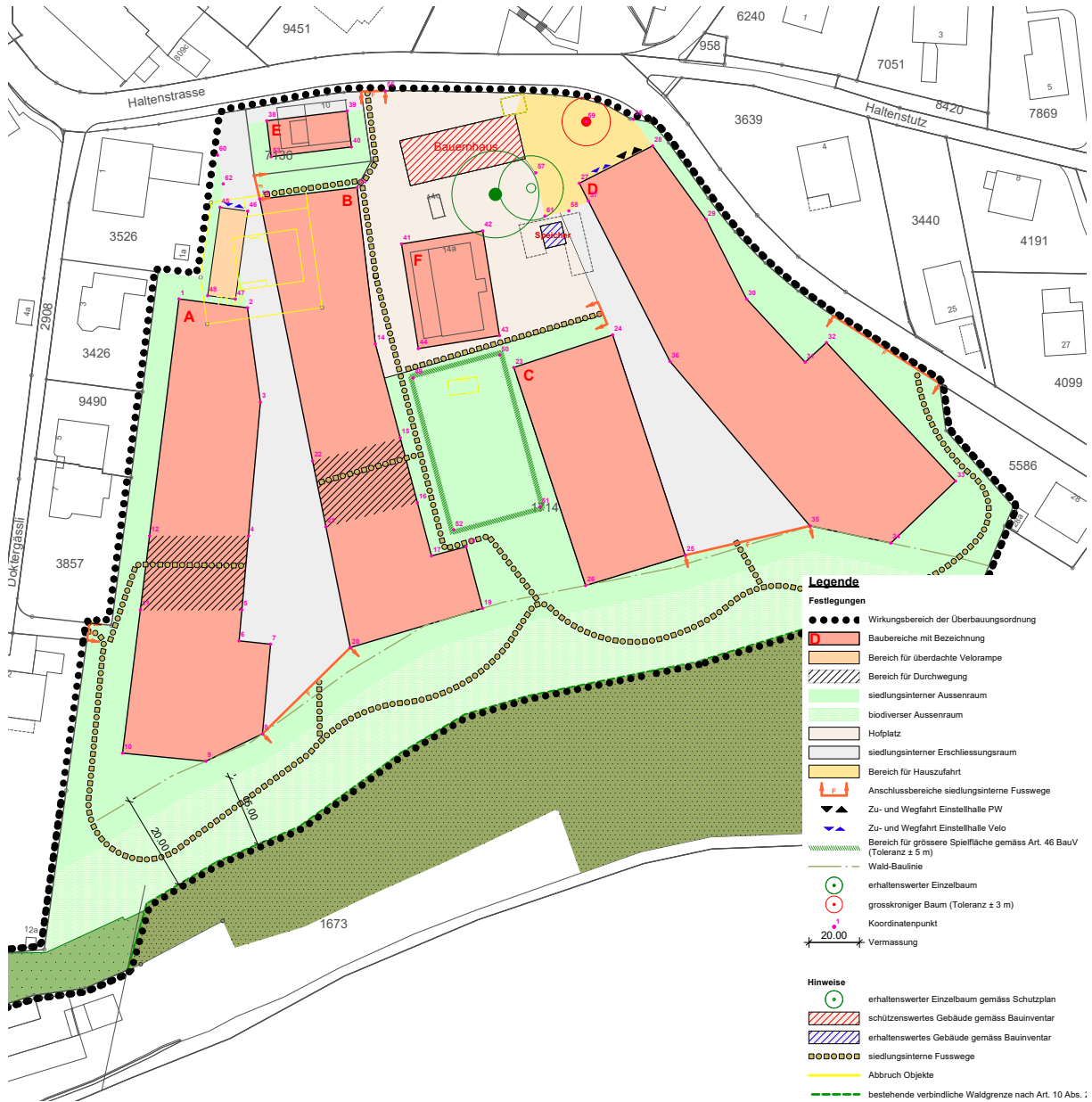


Abb. 11: Überbauungsplan, verkleinert

## 6 Raumplanerische Interessensabwägung

### Raumordnung

#### Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen

Das Areal ist im Richtplan REGG als Siedlungserweiterungsgebiet S2-20-01 (kein Massnahmenblatt vorhanden) sowie dem Wald entlang als raumprägende Grünstruktur bezeichnet. Einzonungen sollen vorwiegend in den Siedlungserweiterungsgebieten stattfinden. Als raumprägende Grünstrukturen sind Grün- und Freiräume bezeichnet, welche für die Gliederung des Siedlungsgebiets als bestimmend wirken. Mit Massnahmen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung sollen u.a. die Zugänglichkeit und die Aufenthaltsqualität gezielt verbessert werden. Die Überbauungsordnung bestätigt die Realisierbarkeit der maximalen G<sub>Fo</sub> von 0,8 und legt in Übereinstimmung mit der ZPP 0,5 als Minstdichte fest. Entlang des Waldes legt die UeO einen biodiversen Aussenraum fest. Durch diesen Aussenraum soll ein siedlungsinterner Fussweg realisiert werden. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben aus dem Richtplan REGG.

#### Haushälterische Nutzung des Bodens

Das Areal liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und stellt eine Lücke, an gut erschlossener Lage in Fusswegdistanz zum Zentrum von Niederscherli dar. Mit der Umsetzung der Planung können bis zu 16'146 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche realisiert werden. Nach aktuellem Planungsstand werden ca. 140 Wohnungen entstehen. Bei einer Wohnungsbelegung von 2.2 Personen pro Wohnung (Basis Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde) ergeben sich ca. 310 neue Einwohnerinnen und Einwohner.

#### Wohnliche Siedlung

In Gehdistanz zu Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs (Zentrum Niederscherli). In den Vorschriften sind verschiedene Grundrisstypologien, mit unterschiedlichen Wohnformen und Zielgruppen vorgeschrieben.

Innerhalb der Hofgruppe sollen Nutzungen für das Quartier realisiert werden. Denkbar sind ein Quartiertreff, eine Kita, eine Quartierwerkstatt oder ähnliches. Die Vorschriften legen jedoch keine Pflicht zu solchen Nutzungen fest. Falls solche Nutzungen realisiert werden, müssen sie aber innerhalb der Hofgruppe zu liegen kommen.

#### Schutz des Kulturlands

Die Anforderungen zur Beanspruchung des Kulturlandes bzw. der Fruchtfolgefläche wurden im Rahmen der Einzonung abgehandelt und erfüllt.

Der qualitative Bodenschutz ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären. Insbesondere ist die Verwertung des abgetragenen Ober- und Unterbodens gemäss Artikel 18 Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) darzulegen.

#### Abstimmung Siedlung und Verkehr

Für Wohnnutzung sind maximal 0,5 Parkplätze pro Wohnung zugelassen. Für übrige Nutzungen gilt der untere Wert der Bandbreite gemäss Berechnungsformel in Artikel 52 Bauverordnung. Bei 140 Wohnungen ergeben sich 70 Parkplätze. Für die übrigen Nutzungen wird es, abhängig von der Nutzungsart, voraussichtlich 3 bis 12 Parkplätze geben (Basis 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche). Daraus ergeben sich ca. 210 Fahrten pro Tag für die Wohnnutzung und 7 bis 60 Fahrten für die übrigen Nutzungen. Im Gesamttotal ergibt dies 217 bis 270 Fahrten.

Das Temporegime auf der Haltenstrasse zwischen dem Schulhaus und der Einmündung in die Schwarzenburgstrasse wurde zwischenzeitlich zu Tempo 30 geändert. Ausserdem wird die Einmündung der Haltenstrasse in die Schwarzenburgstrasse überprüft.

#### Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Auf der Haltenstrasse verkehrt zu Stosszeiten die Postautolinie Nr. 621 von Niederscherli nach Oberbalm. Die Gemeinde projiziert auf Höhe des Bauernhauses eine zusätzliche Haltestelle. Das Quartier östlich der Haltestelle sowie die Bewohnerschaft der neuen Überbauung werden das Zielpublikum sein.

## Ver- und Entsorgung

### Energie

Die geplante Haltestelle führt nicht zu einer Verbesserung der Erschliessungskategorie, da die S-Bahnstation bereits für eine gute Erschliessungsqualität sorgt.

Das Gebiet gilt als vollständig erschlossen.

In Übereinstimmung mit Massnahmenblatt M3 des kommunalen Richtplans Energie und zur Gleichbehandlung mit anderen Arealentwicklungen wird der Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz gegenüber den kantonalen Vorgaben um 15 % herabgesetzt. Dies sollte mit grösseren Fotovoltaikflächen gut zu erreichen sein.

Die Grundeigentümerin hat sich vertraglich dazu verpflichtet die Siedlung in SNBS Gold zu realisieren. Inzwischen wurde durch das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz das Zertifikat «SNBS-Areal» lanciert. Die Gemeinde erachtet die Zertifizierung mit «SNBS-Areal» als angemessener. Es soll der Grundeigentümerin überlassen werden, später darauf aufbauend, einzelne Hochbauten nach SNBS oder Minergie zu zertifizieren.

In Niederscherli wird aktuell ein Fernwärmenetz gebaut. Das Hauptnetz soll bis 2025 fertiggestellt werden. Das Schulhaus Haltenstrasse wird ebenfalls an das Netz angeschlossen. Somit wäre ein Anschluss problemlos möglich.

Wie die Wärmeversorgung des Areals gelöst wird, ist aber zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt.

## Umwelt

### Naturgefahren

Ein kleiner Bereich am südöstlichen Rand der UeO liegt im Gefahrengbiet «mittlere Gefährdung» und im Gefahrengbiet «nicht bestimmte Gefahrenstufe». Gemäss Gefahrenkarte handelt es sich um Rutschgefährdung.

In diesem Bereich ist der biodiverse Aussenraum festgelegt und es gilt der Waldabstand. Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich somit praktisch ausgeschlossen (siehe Artikel 20 der Überbauungsvorschriften).

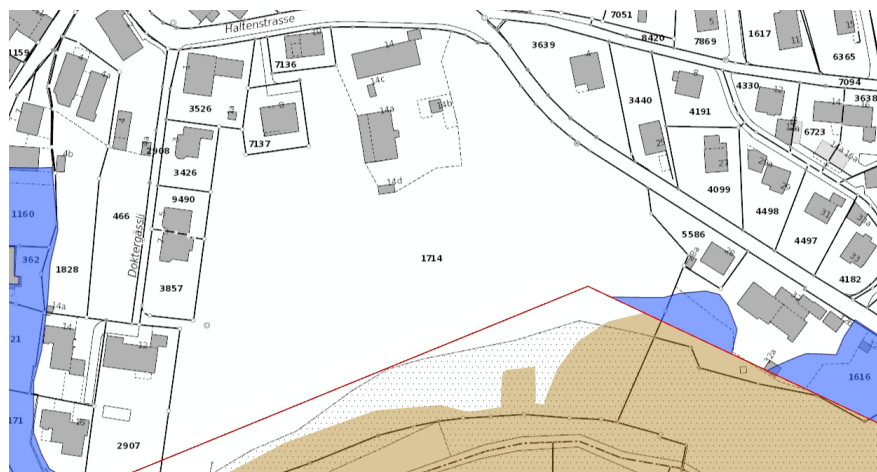


Abb. 12: Auszug Gefahrenkarte

### Orts- und Landschaftsbild

Das Areal befindet sich teilweise im Ortsbildschutzgebiet. Der bestehende Bauernhof ist als schützenswert, der Speicher als erhaltenswert eingestuft. Die beiden inventarisierten Objekte werden in die neue Bebauung integriert. Die beiden – für das Ensemble sehr prägenden – Bäume südlich des Bauernhofs bleiben erhalten. Der Schweinestall soll mit einem identischen Volumen ersetzt werden.

### Biotop- und Artenschutz

Innerhalb des Areals befinden sich diverse Einzelbäume. Die Roskastanie unmittelbar südlich vom Bauernhaus ist im Schutzplan als erhaltenswert eingestuft. Alle weiteren Einzelbäume sind ohne Schutzstatus.

Die erhaltenswerte Rosskastanie sowie die unmittelbar daneben stehende Sommerlinde bleiben erhalten. Die Sommerlinde wird mit der vorliegenden UeO ebenfalls als erhaltenswert eingestuft. An der Rückseite des Bauernhauses ist ein grosskroniger Baum zu pflanzen. Als grosskronig gilt ein Baum, der einen Kronendurchmesser von mindestens 10 m entwickeln kann. Für die Sommerlinde und den zu pflanzenden Einzelbaum ist Artikel 19 Baureglement anzuwenden.

Der westlich vom Schweinestall stehende Walnussbaum steht in Konflikt mit dem Baubereich B und kann nicht erhalten werden. Die kleineren Obstbäume südlich des Bauernhofensembles können allenfalls in die künftige Aussenraumgestaltung integriert werden. Ansonsten werden sie im Rahmen der neuen Umgebungsgestaltung ersetzt.

Der Waldrand soll als ökologisch hochwertiger Aussenraum gestaltet werden. Zu diesem Zweck wird in diesem Bereich ein 15 m breiter Streifen als «biodiverser Aussenraum» ausgeschieden (siehe «Aussenraumgestaltung» auf Seite 18).

#### Gewässer

Der Perimeter der UeO weist eine Distanz von 30 m und mehr zur Gewässerachse des Scherlibachs auf. Der Gewässerraum beträgt in diesem Bereich – soweit er festgelegt ist – 23 m, d. h. 11.5 m ab Achse und liegt ausserhalb des Planungsperimeters.

#### Wald

Der Waldabstand soll für Hochbauten mittels Wald-Baulinie auf 20 m reduziert werden. Dazu muss gemäss Artikel 26 Absatz 3 des kantonalen Waldgesetzes eine Vereinbarung zur Waldrandpflege zwischen der Gemeinde und der Waldeigentümerin abgeschlossen werden. Diese Vereinbarung muss bei der Genehmigung der UeO vorliegen. Der Wald ist in diesem Bereich im selben Eigentum wie die überbaubare Fläche. Diese Vereinbarung wird durch die Waldabteilung im Grundbuch angemerkt.

Für alle übrigen Bauten und Anlagen gelten die Abstände gemäss kantonalen Waldverordnung.

#### Lärm

Für das Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Immissionsgrenzwerte sind eingehalten.

#### Klima

Die versiegelten Flächen sind in den Vorschriften auf ein Minimum beschränkt. Die Dachbegrünung ist praktisch in jedem Fall zwingend. Da keine querstehenden Bauten zum Wald und zum Scherlibach hin möglich sind, ist der Luftaustausch mit diesem Raum gewährleistet.

#### Siedlungswasserwirtschaft

Mit dem Klimawandel werden Starkniederschläge intensiver und häufiger. Im Siedlungsgebiet, wo die Innenentwicklung vielerorts zu zusätzlicher Versiegelung führt, steigt deshalb das Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenabfluss nach Starkregen. Aber nicht nur Starkregenereignisse nehmen zu, sondern auch die Hitze- und Trockenperioden im Sommer. Das Wasser, welches zeitweise im Überfluss vorhanden ist, kann kurz darauf knapp werden. Aus diesem Grund ist es wichtig, das Wasser bei Starkregen zurückzuhalten und in Trockenperioden wieder abzugeben (Schwammstadtkonzept). Deshalb schreiben die UeO-Vorschriften die Versickerung an der Oberfläche vor. Es ist zulässig einen Notüberlauf zu erstellen.

### Infrastruktur und Wirtschaft

#### Investitionen durch die Gemeinde / Private

Nebst den Investitionen durch die Privaten fallen für die Gemeinde voraussichtlich kleinere Investitionen zur Anpassung der Haltenstrasse (Änderung Temporegime) an. Ob die Arealentwicklung Investitionsbedarf beim Schulraum auslöst, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.

#### Standortfaktor

Niederscherli ist im Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde als Ortsteilzentrum bezeichnet. Ortsteilzentren verfügen über ein gutes Angebot zur Deckung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs und weisen eine Grundversorgung an

öffentlichen Dienstleistungen (Bank/Bankomat, Post) und des Gastgewerbes auf. Ortsteilzentren verfügen i. d. R. über Schulangebote der Unter- und Oberstufe. Mit dem Zuwachs von ca. 260 Einwohnerinnen und Einwohnern besteht die Chance, dass die heutigen Angebote für Einkauf, Dienstleistung und Gastronomie gehalten werden können oder allenfalls sogar leicht ausgebaut werden können.

#### Mehrwertausgleich

Der Mehrwertausgleich wurde im Rahmen der Einzonung erhoben. Der Erlass der Überbauungsordnung führt zu keinen weiteren planerischen Mehr- oder Minderwerten.

#### Gesellschaft

---

#### Gentrifizierung

Da es sich um ein Neubaugebiet handelt, muss nicht mit einem Verdrängungseffekt gerechnet werden. Zum aktuellen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass die neue Siedlung die Lagekriterien im Umfeld stark positiv beeinflussen wird. Die Gemeinde rechnet eher damit, dass ältere Personen aus den Einfamilienhäusern im Sunnebärg in die neue Siedlung ziehen und dadurch die Häuser für junge Familien frei werden könnten.

Artikel 51 des Baureglements zum preisgünstigen Wohnen kommt für dieses Areal nicht zur Anwendung, da Niederscherli nicht zu den Ortsteilen welche von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind, gehört (siehe Anhang der Verordnung zu Artikel 51, 721.15).

#### Segregation

Mit der Vorgabe zu einem heterogenen Grundrisspiegel, welcher unterschiedliche Wohnformen ermöglicht und verschiedene Zielgruppen ansprechen kann, soll versucht werden der Segregation entgegen zu wirken. Mit ca. 140 neuen Wohnungen an guter Lage ist aber damit zu rechnen, dass primär die Milieus der bürgerlichen Mitte und der Postmateriellen angesprochen werden.

## 7 Planungsrechtliches Verfahren

### Ordentliches Verfahren

---

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 20/3 «Haltenrain» wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2018 erlassen und ist am 1. März 2023 in Kraft getreten.

Für die Überbauungsordnung «Haltenrain» ist, gestützt auf das kantonale Baugesetz (Art. 58 Abs. 2 BauG), keine separate Mitwirkung notwendig. Die Beschlussfassung zur UeO liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und die Genehmigung erfolgt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

### Partizipation

---

Für Überbauungsordnungen auf der Grundlage einer Zone mit Planungspflicht ist gestützt auf das kantonale Baugesetz (Art. 58 Abs. 2 BauG) keine separate Mitwirkung notwendig. Wie oben erwähnt, wurde die ZPP im Rahmen der Ortsplanungsrevision erlassen. Es wurde deshalb keine individuelle Mitwirkung über dieses Areal durchgeführt. Im Rahmen der Mitwirkung zur OPR sind keine Eingaben in Bezug auf dieses Areal eingegangen. Dennoch ist die Arealentwicklung mit Fragestellungen zur Dorfentwicklung verbunden und daher von zentraler Bedeutung. Deshalb entschied sich die Gemeinde zusammen mit der Investorin die Haltung und die Ideen aus der Bevölkerung im Rahmen von einer Veranstaltung abzuholen.

Die Veranstaltung fand während des Werkstattverfahrens am 6. September 2022 im Schulhaus Haltenstrasse statt. Darauf basierend wurde zudem eine Online-Umfrage erstellt und ausgewertet. Die Erkenntnisse aus dem Bevölkerungsanlass sowie der Umfrage flossen in die weitere Projektbearbeitung ein.

### Kantonale Vorprüfung

---

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit. Mit Vorprüfungsbericht vom 27. November 2024 wurde die kantonale Vorprüfung abgeschlossen. Anschliessend wurden die Planungsinstrumente bereinigt. Die Bereinigung umfasst im wesentlichen die folgenden Punkte:

#### Überbauungsplan

- Der Baubereich wurde im Norden um knapp 7 m eingekürzt und die nördliche Stirnfassade rechtwinklig zur Westfassade ausgerichtet.
- Neu wurde ein Bereich für Hauszufahrt ausgedehnt. In diesem wird die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, die Kurzzeitparkierung und die Entsorgung zusammengefasst.
- Nördlich des Baubereichs D wurde die Pflanzung eines grosskronigen Baums vorgeschrieben.
- In der südwestlichen Ecke des Perimeters wurde die bestockte Fläche durch ein Fachbüro untersucht und entsprechend des Gutachtens als Feldgehölz in den Plan aufgenommen.
- Die Anschlusspunkte der Fusswege wurde lagegenau verortet.
- Bauernhaus und Speicher wurden im Plan bezeichnet.
- Die Lesbarkeit diverser Signaturen wurde verbessert.

#### Überbauungsvorschriften

- Die Reihenfolge der Artikel wurde teilweise an die aktuellen Standards der Planungsabteilung angepasst.
- Der Artikel zur Dachgestaltung wurde präzisiert.
- Bei der Bepflanzung werden klimaverträgliche statt heimische Arten vorgeschrieben.

- Die Mindestgrösse von 600 m<sup>2</sup> für die grössere Spielfläche wird vorgeschrieben.
- Die Energievorschrift wurde an das Muster des Amtes für Umwelt und Energie angepasst.

#### Raumplanungsbericht

- Die Kapitel Baugestaltung und Aussenraumgestaltung wurden angepasst.
- Die Kapitel Vorprüfung und öffentliche Auflage wurden ergänzt.

#### **Öffentliche Auflage**

---

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können in ihrem schutzwürdigen Interessen betroffene natürliche und/oder berechnigte juristische Personen schriftlich und begründet Einsprache erheben. Die öffentliche Auflage findet vom 20. Mai bis am 19. Juni 2026 statt.

#### **Beschluss, Genehmigung und Umsetzung**

---

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Überbauungsordnung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Dieses entscheidet im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

## **8 Anhang und Beilagen**

1. Werkstattverfahren «Haltenrain», Schlussbericht vom 22.12.2022
2. Mitwirkung Entwicklung Haltenrain, Bericht vom 7.11.2022

