



**Einwohnergemeinde Ferenbalm**

## **ZPP Nr. 1 „Kleingümmenen“**

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV Abs. 7 BauV  
12. November 2024

**Zusätzliche Auflage (Art. 60 Abs. 3 BauG)**

Art. 55

b) Zone Nr. 1  
„Kleingümmenen“  
(unter dem Bahnhof)

- 1 Planungszweck:
  - Realisieren einer verdichteten, qualitativen Wohnüberbauung mit Arbeitsnutzungen
  - Eingliedern der Überbauung in die Hanglage
- 2 Nutzung:
  - 18'990 m<sup>2</sup>: Gesamtfläche
  - 14'690 m<sup>2</sup>: Fläche für Wohnnutzungen, inkl. 990 m<sup>2</sup> des Abstandsreichs entlang Bahnhofparkplatz
  - 3'300 m<sup>2</sup>: max. Fläche für Arbeitsnutzungen
  - 1'000 m<sup>2</sup>: Reservierte Fläche für grössere Spielfläche und Anteil an Kinderspielplätzen
  - Der Abstandsreich von 8.50 m Breite gegenüber der Parkieranlage (p+r) ist von Hochbauten, die der Wohn- und Arbeitsnutzung dienen, freizuhalten.
  - Maximal 2 Vollgeschosse. Im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA kann eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen vorgesehen werden.
  - Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) min. 0,6; max. 0,7.
  - Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu): max. 0,7.
  - Bei der im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA ausgewiesenen, besonders grossen Qualität der Überbauung (Aussenräume, Bauten, Ökologie) betragen die max. Nutzungsmasse: GFZo = 0,85, GFZu = 0,80.
  - Entlang der Bernstrasse sind Arbeitsnutzungen vorzusehen
  - Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
    - ES III entlang der Bernstrasse
    - ES II im Bereich der Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störende Arbeitsnutzungen (stilles Gewerbe)
- 3 Gestaltung:
  - Für Hauptgebäude sind Flachdächer und Attikageschosse zulässig. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3.00 m zurückversetzt sein. Die traufseitige Fassadenhöhe des Attikageschosses beträgt maximal 3.50 m. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1 m überragen.
  - Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen sind in die Siedlung einzubeziehen.
- 4 Lärmschutz:

Um die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sicherzustellen sind die folgenden, in der Lärmuntersuchung aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen:

  - Gebiet A: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 19 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dBA eingehalten werden.
  - Gebiet B: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 24 dBA eingehalten werden.

Die Gebiete A und B sind im Anhang 1.7 dargestellt.
- 5 Verkehrerschliessung:

- Der Strassenanschluss erfolgt ab der Bernstrasse. Dabei ist die Erschliessungsstrasse mit bestehenden Strassen zu kombinieren (bestehende Erschliessung Siedlung Bernstrasse oder Zufahrt Parkplatz Bahnhof Gümmenen)
- 6 Energie:  
Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und mit der ersten Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen, das einen Höchstanteil von nicht erneuerbarer Energie von max. 50% vorsieht.  
Die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzepts entfällt, wenn:
- nach MINERGIE-P Standard gebaut wird;
  - höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- Erfolgt kein Projektwettbewerb erhöht sich das Nutzungsmass unter den folgenden Voraussetzungen um 10%:
- Bei einer Gesamtüberbauung, die einen MINERGIE-P oder gleichwertigem Standard aufweist;
  - Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird höchstens zu 50% mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt.
- 7 Als Vorgabe für die weitergehenden Planungen (Überbauungsordnung, Wettbewerb nach SIA, Gesamtvorhaben) erlässt die Gemeinde Richtlinien.

NEU

Art. 55

b) Zone Nr. 1  
„Kleingümmenen“  
(unter dem Bahnhof)

- 1 Planungszweck:  
keine Anpassung
- 2 Nutzung:
- 18'990 m<sup>2</sup>: Gesamtfläche
  - 14'690 m<sup>2</sup>: Fläche für Wohnnutzungen, inkl. 990 m<sup>2</sup> des Abstandsreichs entlang Bahnhofsparkplatz
  - 3'300 m<sup>2</sup>: max. Fläche für Arbeitsnutzungen
  - 1'000 m<sup>2</sup>: Reservierte Fläche für grössere Spielfläche und Anteil an Kinderspielplätzen
  - Der Abstandsreich von 8.50 m Breite gegenüber der Parkierungsanlage (p+r) ist von Hochbauten, die der Wohn- und Arbeitsnutzung dienen, freizuhalten.
  - Maximal 2 Vollgeschosse. Im Rahmen eines geeigneten Qualitätssicherungsverfahrens (bspw. Projektwettbewerb, Studienauftrag oder Gutachterverfahren) kann eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen vorgesehen werden.
  - Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) min. 0,6; max. 0,7.
  - Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu): max. 0,7.
  - Bei der im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA ausgewiesenen, besonders grossen Qualität der Überbauung (Aussenräume, Bauten, Ökologie) betragen die max. Nutzungsmasse: GFZo = 0,85, GFZu = 0,80.
  - Entlang der Bernstrasse sind Arbeitsnutzungen vorzusehen
  - Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
    - ES III entlang der Bernstrasse
    - ES II im Bereich der Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störende Arbeitsnutzungen (stilles Gewerbe)
- 3 Gestaltung:  
keine Anpassung
- 4 Lärmschutz:

Um die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sicherzustellen sind die folgenden, in der Lärmuntersuchung aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen:

- Gebiet A: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 16 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 11 dBA eingehalten werden.
- Gebiet B: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 21 dBA eingehalten werden.

Die Gebiete A und B sind im Anhang 1.7 dargestellt.

5 Verkehrerschliessung:  
keine Anpassung

6 Energie:

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und mit der ersten Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen. ~~das einen Höchstanteil von nicht erneuerbarer Energie von max. 50% vorsieht.~~

Die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzepts entfällt, wenn:

- nach MINERGIE-P Standard gebaut wird;
- die gemeinsam gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreitet. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.

~~höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.~~

Erfolgt kein Projektwettbewerb erhöht sich das Nutzungsmass unter den folgenden Voraussetzungen um 10%:

- Bei einer Gesamtüberbauung, die einen MINERGIE-P oder gleichwertigem Standard aufweist;
- ~~Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird höchstens zu 50% mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt~~
- Bei einer Gesamtüberbauung welche die gemeinsam gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreitet. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.

7 keine Anpassung

## Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung

vom 07. Juni 2021

bis 03. November 2021

### 1. Auflage

Publikation im Anzeiger Region Laupen

am 05. Mai 2022

Öffentliche Auflage

vom 05. Mai 2022

bis 03. Juni 2022

Einspracheverhandlungen

am 07. Juli 2022 und 27. Oktober 2022

Erledigte Einsprachen

0

Unerledigte Einsprachen

2

Rechtsverwahrungen

2

### 2. Auflage

Publikation im Anzeiger Region Laupen

am .....

Öffentliche Auflage

vom .....

bis .....

Einspracheverhandlungen

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat

.....

Der Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....

Karin Oppliger

.....

Martin Frey

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ferenbalm, .....

Der Gemeindeschreiber

.....

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

.....