

Arealentwicklung «Löie», 3416 Affoltern i.E.



Angaben zur ZPP Löwen

Oktober 2025

Impressum

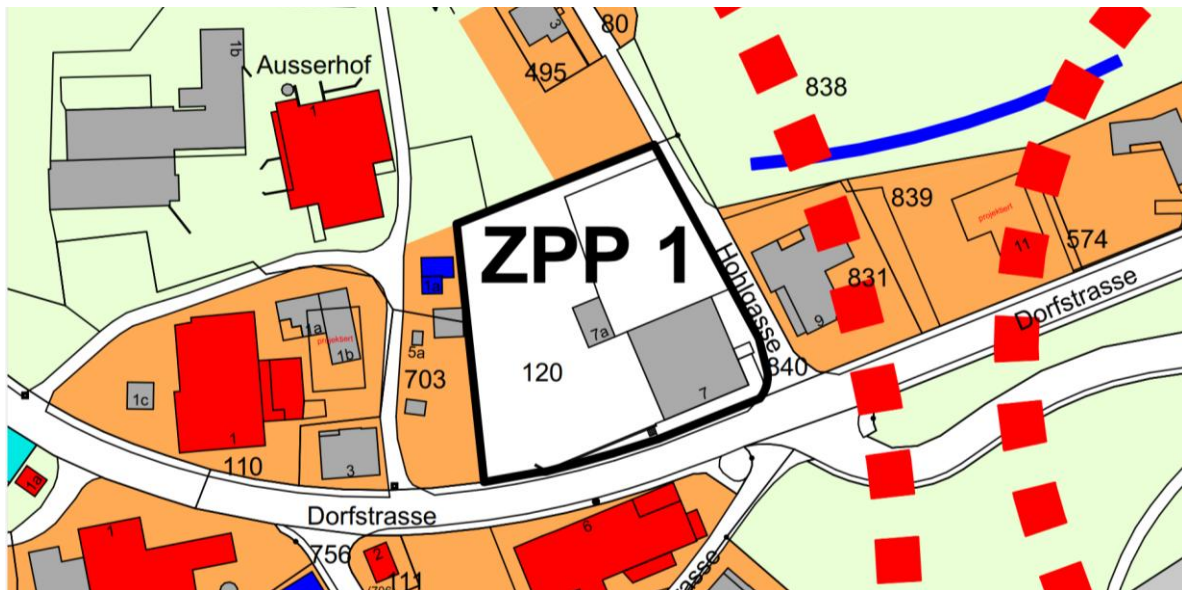
Auftraggeber: Einwohnergemeinde Affoltern im Emmental, NSK «Löie»

Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, wetzel@georegio.ch, 079 507 27 78

Titelbild: Löwenareal Affoltern i.E. (Quelle: Orthofoto Geoportal Kanton Bern)

Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit wird in vorliegender Ausschreibung das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

1 Perimeter und ZPP-Vorschriften



Planungs- und Projektperimeter

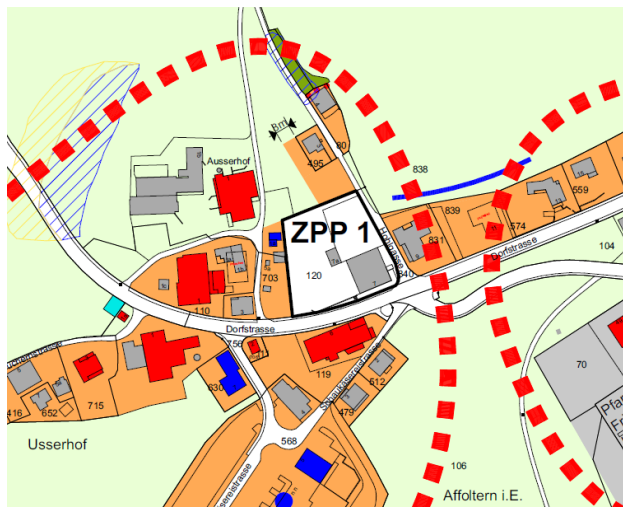
Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 120 mit einer Fläche von 3'129 m². Die ZPP-Bestimmungen sind in Art. 30 des kommunalen Baureglements (BauR) festgelegt.

b) ortsbezogene ¹ Zone mit Planungspflicht Löwen Bestimmungen

Die Zone bezweckt die dichte Überbauung mit (Alters-)Wohnungen und Dienstleistungen. Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone D3. Der Integration der künftigen Bauten in die bestehende Baugruppe mit erhaltens- und schützenswerten Objekten (Ortsbildschutzgebiet) kommt grosse Bedeutung zu. Die Überbauungsordnung ist aufgrund eines mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochenen Bebauungskonzeptes zu erarbeiten.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanung



	D2 Dorfzone 2-geschossig	ES III
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung	ES II
	LWZ Landwirtschaftszone	ES III
	ZPP Zone mit Planungspflicht	
	Baugruppen / Ortsbildschutzgebiete	
	Gefahrengebiete: geringe Gefährdung	
	Gefahrengebiete: mittlere Gefährdung	
	Schützenswerte Objekte	
	Erhaltenswerte Objekte	

Ausschnitt Zonenplan, Gemeinde Affoltern i.E.

Bevor in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) ein Baugesuch eingereicht werden kann, muss eine weitere Planungsstufe in Form einer Überbauungsordnung (UeO) durchlaufen werden.

Eine Überbauungsordnung wird vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgeprüft, verlangt eine öffentliche Auflage von 30 Tagen, sowie die Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Anschliessend wird die Überbauungsordnung durch das AGR genehmigt.

Von den Bestimmungen der ZPP Löwen lassen sich folgende raumplanerischen Konsequenzen für die Planung und den Verfahrensablauf ableiten:

Die Zone bezweckt die dichte Überbauung mit (Alters-)Wohnungen und Dienstleistungen.

- Die verlangte «dichte Überbauung» wird nicht weiter quantifiziert. Der konkrete Wert (Geschossflächenziffer oberirdisch) wird im Rahmen der weiteren Planung festzulegen sein.
- Ebenfalls muss in den nächsten Schritten geklärt werden, ob nur Alterswohnungen oder Wohnungen ohne Zweckbestimmung bzw. ein Wohnungsmix möglich sind. Die Formulierung «und» weist darauf hin, dass sowohl Wohn- als auch Dienstleistungsnutzungen realisiert werden müssen.

Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone D3.

- Es ist davon auszugehen, dass die Formulierung «*richtet sich nach*» durch die Genehmigungsinstanz als exakter Planungswert interpretiert wird. Entsprechend müssen die baupolizeilichen Masse der D3 ohne Ausnahmemöglichkeit eingehalten werden: FH: 11 m, kA/gA: 5/8 m, VG: 3, GL 50 m, ES: III

Der Integration der künftigen Bauten in die bestehende Baugruppe mit erhaltens- und schützenswerten Objekten (Ortsbilschutzgebiet) kommt grosse Bedeutung zu. Die Überbauungsordnung ist aufgrund eines mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochenen Bebauungskonzeptes zu erarbeiten.

- Um eine qualitätsvolle Überbauung zu gewährleisten, welche die bestehende Baugruppe mit erhaltens- und schützenswerten Objekten adäquat berücksichtigt und gleichzeitig den Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sicherstellt, wird ein **qualitätssicherndes Verfahren** durchzuführen sein. Nebst der Erlangung der notwendigen baulichen Qualität an dieser zentralen Lage ist dies der zweckmässigste Weg, um die kantonale Denkmalpflege in die Erarbeitung des Bebauungskonzeptes (Richtprojekt) miteinzubeziehen.

Die bestehenden Bauten auf dem Grundstück Nr. 120 sind weder als schützens- noch erhaltenswert eingestuft. Hingegen befindet sich das Areal in einem Ortsbilschutzgebiet bzw. im Perimeter einer Baugruppe B. Die Baugruppen und Ortsbilschutzgebiete sind grundeigentümergebunden. Sie zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. Sofern Planungen und bauliche Massnahmen Objekte in Baugruppen betreffen, sind sie mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle (kantonale Denkmalpflege) zu entwickeln.

2.2 Qualitätssicherndes Verfahren

Das notwendige qualitätssichernde Verfahren kann voraussichtlich mit drei Workshops durchgeführt werden.

Zu Beginn wird das Verfahren gemeinsam mit der Gemeinde und dem zukünftigen Investor organisiert. Hierzu gehört die Bildung eines Begleiteams, welches im Rahmen der Workshops die Arealentwicklung massgebend prägen wird.

Abgesehen vom Auftraggeber (Investor) und dem Auftragnehmer (Architekturbüro) besteht das Begleiteam aus Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege, mindestens zwei Experten (Architektur und Aussenraum) sowie einem Moderator (georegio ag). Bei Bedarf können punktuell weitere Fachpersonen beigezogen werden (Immobilien, Marketing, Verkehr).

Als Grundlage für das Verfahren muss zwingend ein Arbeitsmodell hergestellt werden. Als Arbeitsinstrument wird ein Modell im Massstab 1:500 inkl. Fassadenrelief der umliegenden Bauten als zweckmässig erachtet. In der Regel beschafft der mandatierte Architekt das Arbeitsmodell.

Das QS-Verfahren baut auf folgenden Arbeitsschritten auf:

Workshop 1 «Orts– und Landschaftsanalyse / Ortsbau»

- Orts– und Landschaftsanalyse / Ortsbau durch Bearbeitungsteam
- Präsentation von ersten Ansätzen zu den Themen Architektur, Aussenraum, Erschliessung / Verkehr durch Bearbeitungsteam

Workshop 2 «Architektur, Aussenraum, Erschliessung»

- Präsentation Entwürfe zu den Themen Architektur, Aussenraum, Erschliessung / Verkehr durch Bearbeitungsteam
- Wahl einer Best-Variante zur Weiterbearbeitung

Workshop 3 «Richtprojekt»

- Präsentation Richtprojekt durch Bearbeitungsteam
- Bestimmen des Bereinigungsbedarfs
- Ausblick auf die Umsetzung in der Überbauungsordnung
- Entscheid über Form der Öffentlichkeitsarbeit
- Information und Beschluss Gemeindeversammlung

Abschlussbericht mit Sicherung der Ergebnisse

- Abschlussbericht zum Gutachterverfahren
- Vernehmlassung, Bereinigung und Konsolidierung
- Unterzeichnung durch alle Mitglieder des Bearbeitungsteams

2.3 Überbauungsordnung

Mit einer Überbauungsordnung (UeO) werden die Ergebnisse aus dem Workshopverfahren planerisch umgesetzt. Dabei werden die wichtigsten Eckpunkte der zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Areals verbindlich geregelt. Damit besteht Planungssicherheit für die Bauherrschaft, aber insbesondere auch eine Rechtssicherheit für die angrenzenden Grundeigentümerschaften.

Das Planungsverfahren besteht aus folgenden Schritten:

- Entwurfsarbeiten: Überbauungsplan, Vorschriften, Bericht zur Planung
- Vernehmlassung Gemeinde und Auftraggeber mit Bereinigung
- Vorprüfung durch den Kanton inkl. Bereinigung
- Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeiten
- Beschluss durch den Gemeinderat
- Genehmigung durch den Kanton (AGR)

2.4 Zeithorizont

Der Prozess verläuft in drei Phasen. Die erste Phase dient der Bestimmung eines Käufers bzw. Investors. Die Dauer dieses Findungsprozesses ist abhängig von verschiedenen Faktoren und kann daher nur ungefähr beziffert werden. Abgeleitet von Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten ist bis zur gemeinsamen Verabschiedung eines Vorvertrages mit 8 bis 12 Monaten zu rechnen.

Die Phase 2 umfasst das qualitätssichernde Verfahren mit den voraussichtlich drei Workshops. Diese Phase dauert rund 12 Monate.

Die Phase 3 dient der planerischen Sicherung des Richtprojekts. Bis eine genehmigte Überbauungsordnung als Grundlage für das Bauprojekt vorliegt, ist ebenfalls mit rund 12 Monaten zu rechnen.

Das bedeutet, dass ab dem Zeitpunkt eines erfolgreichen Vertragsabschlusses mit mindestens zwei Arbeitsjahren zu rechnen ist, bis das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens planungsrechtlich gesichert und verbindlich vorliegt.

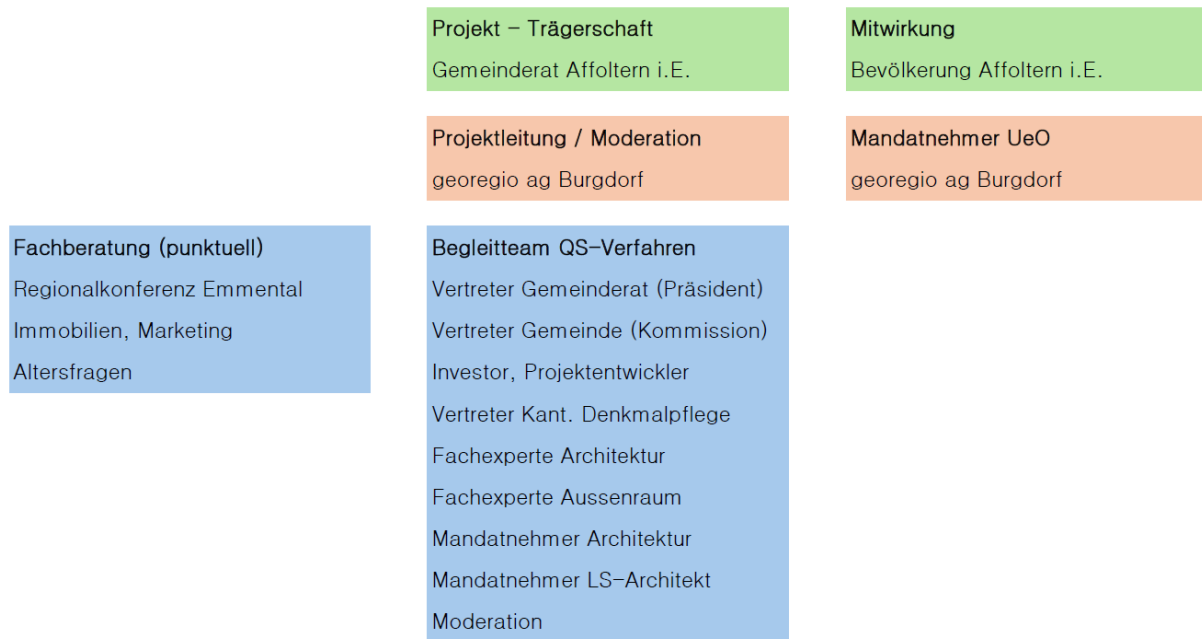
2.5 Finanzieller Aufwand

Sowohl das qualitätssichernde Verfahren als auch die Überbauungsordnung verursachen Kosten. Es muss mit rund CHF 120'000 gerechnet werden. Die Gemeinde Affoltern im Emmental wird sich am Verfahren finanziell beteiligen. Der genaue Kostenteiler wird vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages zwischen der Käuferschaft und der Gemeinde Affoltern im Emmental ausgehandelt.

2.6 Projektorganisation

Die Phasen 1 (Ausschreibung) und 3 (Überbauungsordnung) verlaufen im kleinen Kreis. Beteiligt sind der Gemeinderat und das Planungsbüro. Der Entwurf der Überbauungsordnung muss der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet werden, zudem wird sie durch den Kanton (AGR) genehmigt.

Der Kreis der Beteiligten am qualitätssichernden Verfahren ist etwas breiter. Das Begleitteam besteht aus Vertretern der Gemeinde, aus dem Investor und seinen Auftragnehmern (Architekturbüro) sowie aus verschiedenen Experten. Die nachfolgende Skizze zeigt eine mögliche Projektorganisation:



3 Benefits für Investoren

3.1 Bauen nach Baureglement

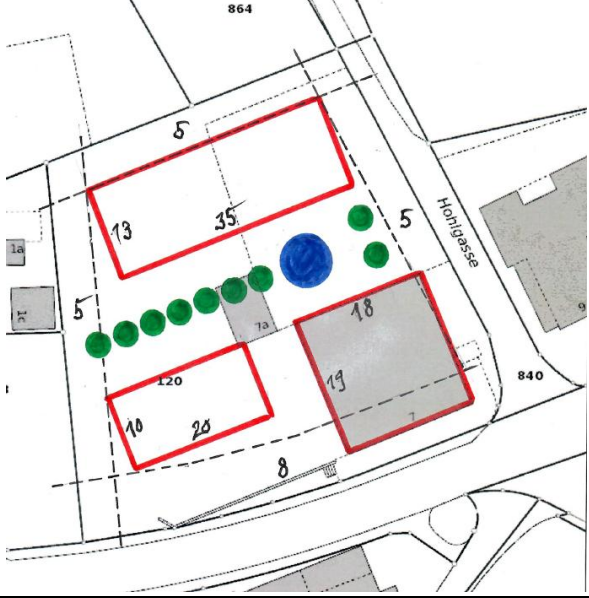
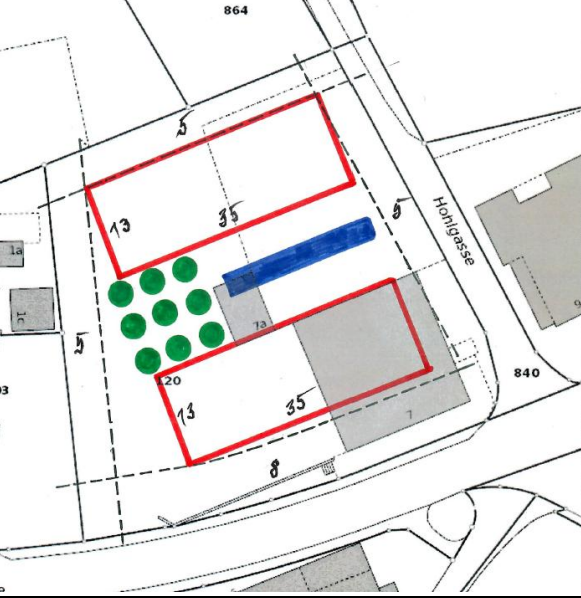
Die Vorschriften der Dorfzone D3 lassen dreistöckige Mehrfamilienhäuser mit Dachausbau zu. Der grosse Grenzabstand beträgt 8.0 Meter, der kleine 5.0 Meter. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 Meter, die Fassadenhöhe 11.0 Meter. Gemäss Lärmschutzverordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Als Dachformen für Hauptbauten sind Satteldächer (auch mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt. Bei Schrägdächern muss die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Gebäudes liegen. Bei An- und Kleinbauten (Art. 15 BR) sind in allen Zonen Pult- und Flachdächer erlaubt. Die Dachneigung neuer Hauptdachflächen darf 25° (alte Teilung) nicht unterschreiten und 35° (alte Teilung) nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein. Pultdächer bei An- und Kleinbauten haben eine Neigung von 10 – 25° (alte Teilung) aufzuweisen.

3.2 Potenzial des Areals

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 3'129 m². Aktuell wird rund die Hälfte der Parzelle von den Gebäuden des Löwen und des Parkplatzes eingenommen. Um das Potenzial des Areals abzuschätzen, wurden zwei Prinzipskizzen entworfen. Die Variante 1 zeigt eine mögliche Überbauung mit Erhalt des Löwen, die Variante 2 einen Zustand mit Abbruch und Ersatz des Löwen.

Die Prinzipskizzen dienen lediglich einer groben Ermittlung der Kennwerte. Sie sollen das anstehende Planungsverfahren in keiner Weise beeinflussen und weisen keine Verbindlichkeiten auf. Die Skizzen berücksichtigen die Grenzabstände der WG3. Für die Geschossigkeit werden bei der Variante 1 beim Löwen und dem kleineren Gebäude im Westen zwei Geschosse mit Dachausbau (2.5) bzw. beim grossen Baukörper im Norden drei Geschosse mit Dachausbau (3.5) gerechnet. Die Variante 2 geht von zwei 3-geschossigen Bauten mit Dachausbau (3.5) aus.

Variante 1 Areal mit Erhalt des Löwen	Variante 2 Areal mit Abbruch des Löwen
	
Ermittlung GF: 13 x 35 x 3.5 (grosser Baukörper) = 1'592.5 m ² 10 x 20 x 2.5 (kleiner Baukörper) = 500.0 m ² 18 x 19 x 2.5 (Löwen) = 855.0 m ² Total Variante 1 = 2'947.5 m² (ungefähres Volumen: 7'620 m³)	Ermittlung GF: 13 x 35 x 3.5 (Baukörper Nord) = 1'592.5 m ² 13 x 35 x 3.5 (Baukörper Süd) = 1'592.5 m ² Total Variante 2 = 3'185.0 m² (ungefähres Volumen: 8'190 m³)
Ermittlung GFZo: 0.94	Ermittlung GFZo: 1.02

3.3 Weitere Benefits

Abgesehen von einem Entwicklungsareal in der Grössenordnung von über 3'000 m² in ländlicher, aber zentraler Lage, kann ein neuer Eigentümer auf einem präzise organisierten Planungsprozess aufbauen. Sowohl die Gemeinde als auch das mandatierte Planungsbüro stehen den Interessenten während des gesamten Prozesses mit Rat und Tat zur Seite. So können beispielsweise bei Bedarf geeignete Architekturbüros oder Mitglieder des Begleitteams für das qualitätssichernde Verfahren bezeichnet werden.

Der Gemeinderat ist die zuständige Planungsbehörde bei der Erarbeitung der UeO. Das Planungs- und Begleitmandat ist bereits an die Firma georegio ag aus Burgdorf vergeben. Diese Ausgangslage garantiert ebenfalls kurze Wege und eine effiziente Abwicklung der Planungsprozesse.