

GEMEINDE LAUFEN

81 / 00 / 59 / 0

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 25 B

BETR.

NEUGESTALTUNG BAHNHOFAREAL

(BAHNHOFSTRASSE MIT ANSCHLIESSENDER PORTLANDSTRASSE /
HOHLGASSE / RAMPENWEG)

INKL. EINZONUNG AREAL SBB

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 25 BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 25 A
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 25 B

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

PROJEKT VOM: OKT. 1991

REVIDIERT AM: SEPT. 1992

REVIDIERT AM: APR. 1993

Geschäfts - Nr.: 2016

DER PROJEKTVERFASSTER : A R G E

J. DIETIKER, VERKEHRS - / RAUMPLANER SVI / BSP, LAENDESTR. 15, 5200 WINDISCH, 056 / 41 88 24

R. SCHMIDLIN, DIPL. BAUINGENIEUR ETH / SIA, ROESCHENZSTR. 4242 LAUFEN, 061 / 89 60 42

W. TSCHUDIN, DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA, DORFSTR. 69, 5200 WINDISCH, 056 / 42 11 16

ZUSTIMMUNGSKLAERUNG

DER VORLIEGENDEN UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 25 STIMMEN DIE AN
DER PLANUNG BETEILIGTEN PARTEIEN ZU.

LAUFEN, DEN 24.5.1993



NAMENS DES
EINWOHNERGEMEINDERATES

DER PRAESIDENT DER GEMEINDESCHREIBER
SIG. KURT NABHOLZ SIG. PETER MEURY

BERN, DEN 25.5.1993

NAMENS DES
TIEFBAUAMTES DES KT. BERN
DER OBERINGENIEUR
DES II KREISES
SIG. FRITZ KOBI

BERN, DEN 26.5.1993

NAMENS DER
GENERALDIREKTION DER PTT
DIREKTION HOCHBAU UND
LIEGENSCHAFTEN PTT
SEKTION NOTARIEL UND
LOKALBESCHAFFUNG
SIG. STUCKI

LUZERN, DEN 25.5.1993

NAMENS DER KREISDIREKTION II
DER SCHWEIZERISCHEN BUNDESBAHNEN
KREISDIREKTION SBB
HAUPTABTEILUNG LIEGENSCHAFTEN
UND KOMMERZIELE NUTZUNG
SIG. CAUIEZEL

Ueberbauungsvorschriften Nr. 25b
zum Ueberbauungsplan Nr. 25a

Neugestaltung Bahnhofareal

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Stellung zur Grundordnung
Art. 3	Inhalt der Ueberbauungsordnung
Art. 4	Architektonische Gestaltung

HAUPTGEBÄUDE

Art. 5	a) Baupolizeiliche Masse
Art. 6	b) Baulinien, Gebäudeabstände
Art. 7	c) Dachgestaltung

GEMEINSCHAFTSBAUTEN UND -ANLAGEN

Art. 8	a) Parkierung
Art. 9	b) Grünbereiche
Art. 10	c) Umgebungsgestaltungsplan
Art. 11	d) Kinderspielflächen

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 12	Baubewilligungsverfahren
---------	--------------------------

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 13	a) Energie
Art. 14	b) Schutzräume
Art. 15	c) Abfallentsorgung
Art. 16	d) Infrastrukturverträge
Art. 17	e) Inkrafttreten

Anhang 1

Richtplanskizze für den Brückenkopf
der Fussgänger-Birsbrücke

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Ueberbauungsvorschriften Nr. 25b
zum Ueberbauungsplan Nr. 25a

Neugestaltung Bahnhofareal

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 25a durch eine punktierte, schwarze Umrandung gekennzeichnet. Die Ueberbauungsordnung steht im direkten Zusammenhang mit dem Erlass eines Strassenplanes im Bereich Bahnhofstrasse.

Artikel 2

Stellung zur
Grundordnung

Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts weiteres bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Laufen. Insbesondere wird auf Art. 18a Eisenbahngesetz und Art. 13 der SBB Verordnung hingewiesen.

Artikel 3

Inhalt des
Ueberbauungsplanes

1. Im Ueberbauungsplan Nr. 25a und den zugehörigen Ueberbauungsvorschriften Nr. 25b werden verbindlich geregelt:
 - Die Lage und Abmessung der Sektoren A bis E.
 - Die maximalen Abmessungen der Gebäudevolumen.
 - Der Raum für den Oeffentlichen Verkehr und dessen Zu- und Wegfahrten.
 - Der Raum für die Basis- und Detailerschliessungsstrassen, der Zu- und Wegfahrt für die unterirdische PW-Einstellhalle, der oberirdischen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge, Mofas und Fahrräder, der Rad- und Fusswege sowie Plätze und Notzufahrten.
 - Die Lage und Anordnung der geschützten oder neu anzupflanzenden Hochstammbäume mit deren Grünbereichen.
2. Der Ueberbauungsplan Nr. 25a enthält Angaben über die Verkehrsführung.
Ihre rechtsverbindliche Festsetzung nach Strassenverkehrsrecht bleibt vorbehalten.

Artikel 4

Architektonische
Gestaltung

1. Die Gesamtanlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.
Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
Die Hochbauten sollen die Situation Bahnhof zum Ausdruck bringen.

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 5

a)
Baupolizeiliche
Masse

1. Sektor A

- 1.1 Die Nutzung der Gebäudevolumen ist frei.
- 1.2 Die Geschoszahl beträgt 3. Die Gebäudehöhe darf eine Kote von 369.00 M.ü.M nicht überschreiten. Ein Attikageschoss ist zulässig gemäss Art. 33 GBR.
- 1.3 Die Länge und Breite der Gebäude ist innerhalb der Baulinien frei.
- 1.4 Leichtbaukonstruktionen die zur Beschattung der Dachterrassen dienen, dürfen auf eine Kote von 370.75 M.ü.M in der Höhe und über den ganzen Gebäudegrundriss gebaut werden.
- 1.5 Die Dachform ist frei wählbar, sie muss jedoch dem gewählten Material konstruktiv gerecht werden.
- 1.6 Die Busdurchfahrt muss ein Lichtraumprofil von 4.0 m in der Höhe und 4,0 m in der Breite aufweisen.

2. Sektor B

- 2.1 In dem Sektor B können eingeschossige Hochbauten erstellt werden, wie sie für den Betrieb der Autobusstation notwendig sind. (Perrondächer, Wartenischen, usw.)
- 2.2 Die Masse dieser Hochbauten werden durch den Betrieb der Busse vorgegeben.
- 2.3 Die Ueberdachungen sollen in einer Einheit zu den Sektoren A und C stehen und eine möglichst grosse Transparenz aufweisen.
- 2.4 Die Nutzung der Dachflächen ist nicht gestattet. Eine allfällige Begrünung wird im Baugesuchungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.

3. Sektor C

- 3.1 Der Sektor C ist dem Bahnhofneubau vorbehalten. Zusatznutzungen sind möglich, wobei die spezielle Situation von Strasse und Bahn zu berücksichtigen ist. Wohnnutzung ist erwünscht.
- 3.2 Die Geschoszahl beträgt 3. Die Gebäudehöhe darf eine Kote 369.00 M.ü.M nicht überschreiten. Ein Attikageschoss ist zulässig gemäss Art. 33 GBR.
- 3.3 Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baulinien frei.
- 3.4 Leichtbaukonstruktionen, die zur Beschattung der Dachterrassen dienen, dürfen auf eine Kote von 370.75 M.ü.M in der Höhe und über den ganzen Gebäudegrundriss gebaut werden.
- 3.5 Die Dachform ist frei wählbar, sie muss jedoch dem gewählten Material konstruktiv gerecht werden.

4. Sektor D

- 4.1 Im Sektor D können eingeschossige Zweckbauten erstellt werden, die im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb stehen. (Gedekte Veloständer für B + R)
- 4.2 Die notwendige Fläche für die Erstellung einer Treppe von der bestehenden Fussgängerrampe auf das Erdgeschossniveau ist freizuhalten.

5. Sektor E

- 5.1 Der Sektor E ist vorgesehen für ebenerdige P + R-Plätze für Bahnbenutzer.
- 5.2 Zur projektierten Geleiseachse der SBB ist ein Abstand von 3,5m einzuhalten und entsprechend zu sichern.
- 5.3 Entlang der Naustrasse ist ein Grünstreifen von 1,5m zu erstellen. Diese Bepflanzung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gestalten. (zB. Hochstammbäume, Hecken, usw.)
- 5.4 Die Parkfläche ist mit einem wasserdurchlässigen Belag und einer entsprechenden Entwässerung zu versehen.
- 5.5 Eine spätere Ueberbauung im Sektor E ist möglich. Dafür ist die Ueberbauungsordnung zu ändern.

Artikel 6

b)
Baulinien
Gebäudeabstand

1. In den Sektoren A und C können Fassaden bis an die Baulinien gestellt werden. Gegenüber den Geleiseanlagen sind die Vorschriften der SBB einzuhalten.
2. Innerhalb der Baufelder ist eine geschlossene Bauweise vorzusehen.

Artikel 7

c)
Dachgestaltung

1. Der Einbau von Sonnenkollektoren oder Solarzellen ist auf dem Dach oder in Fassadenflächen möglich. Es ist eine sorgfältige Gestaltung anzustreben.

GEMEINSCHAFTSBAUTEN

Artikel 8

a)
Parkierung

1. Die vorgeschriebenen Autoabstellplätze für Arbeitsplätze und Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzulegen. Einzelne Besucherparkplätze sind ebenerdig zulässig. Als Berechnungsgrundlage für die Anzahl Autoabstellplätze gelten die Richtlinien des KIGA.
2. Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle ab der Bahnhofstrasse ist zwischen den Achsen 12 und 13 gewährleistet.
3. Zum Zeitpunkt der Realisierung von Hochbauten in den Sektoren A und C müssen die Autoabstellplätze anteilmässig erstellt werden. Die Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.
4. Die unterirdische Parkierung ist im Bereich von Achse 8 bis 31 anzuordnen.

5. Die notwendigen, unterirdischen Zugänge zu den Geleiseanlagen sind sicherzustellen und den Bedürfnissen aller Benützerschichten anzupassen. (Behindertengerecht)
6. Für den Sektor A kann zusätzlich eine unterirdische Parkierung im Bereich der Achsen 1 bis 6 vorgesehen werden mit einer Erschliessung auf die Ziegeleistrasse.
7. Bei einem Bau der unterirdischen Parkierungsanlage oder deren Teile ist auf den Betrieb des Busbahnhofes grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Autobusstation geht zu Lasten des Verursachers.
8. In jedem Sektor sind genügend, ebenerdige und gedeckte Zweiradabstellplätze vorzusehen.

Artikel 9

b)
Grünbereiche

1. Die Grünbereiche sind im Ueberbauungsplan ausgeschieden.
2. Die definitive Ausstattung und Gestaltung der Grünbereiche ist im Baugesuchsverfahren mit einem Umgebungsgestaltungsplan endgültig zu regeln.
3. Die im Ueberbauungsplan festgelegte Bepflanzung wie Hochstammbäume oder Rabattenbepflanzungen sind entsprechend dem Baufortschritt auszuführen und dauernd zu unterhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden. Es sind nur einheimische Laubbäume zugelassen.
4. Wo ein öffentliches Interesse besteht, kann die Gemeinde für die Erstanpflanzung von Hochstammbäumen angemessene Beiträge leisten. Der Unterhalt ist Sache der Grundeigenmtümer.

Artikel 10

c)
Umgebungs-
gestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Erschliessung mit Notzufahrten, Angabe der Beläge
- Fahrradbereiche mit Ausbaustandard
- Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandard
- Grünbereiche mit Bepflanzungsangaben
- Terrainveränderungen
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Ueberdeckung von unterirdischen Bauten
- Standort und Anzahl der Hochstammbäume

Artikel 11

d)
Kinderspiel-
flächen

Bei entsprechender Wohnnutzung in den Sektoren A und C sind angemessene Flächen auszuweisen, die als Kleinkinderspielorte oder Aufenthaltsbereiche genutzt werden können. Diese Flächen sind natürlich zu belichten und zu belüften. (Halböffentliche Dachterrassen, innere Aufgangszonen usw.)

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 12

Baubewilligungs-
verfahren

1. Die Ueberbauung eines Sektors muss als einheitliches Projekt eingereicht werden.
Die notwendige Parkierung muss Bestandteil des Baugesuches sein.
2. Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen.
(Verfasser der Ueberbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpfleger, etc.).

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 13

a)
Energieversorgung

1. Die Energieversorgung ist nach einem ganzheitlichen Konzept und im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erstellen. Das Konzept ist von der Gemeinde zu genehmigen.
2. Von der Bauherrschaft sind die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, damit ein Anschluss der Heizzentrale an das im Ausbau begriffene Erdgasversorgungsnetz möglich ist.
3. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung.

Artikel 14

b)
Schutzräume

1. Die für die Ueberbauung erforderlichen Schutzräume können als kombinierter Sammelschutzraum erstellt werden. Als technische Grundlagen dazu dienen die TWS (Technische Weisungen für spezielle Schutzräume). Wenn diese Möglichkeit nicht genutzt wird, so sind die erforderlichen Schutzräume pro Sektor zu realisieren nach den Grundlagen der TWP (Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau)
2. Falls die Sektoren nicht gleichzeitig realisiert werden, ist eine Schutzraumanlage in Kombination mit der Einstellhalle so zu planen, dass sie mit der späteren Ueberbauung ergänzt werden kann.
3. Das Kantonale Amt für Zivilschutz legt das Verfahren durch eine entsprechende Verfügung oder in seinem Prüfbericht zum Schutzraumbewilligungsgesuch fest.
4. Die Einwohnergemeinde behält sich vor, den Sammelschutzraum zusätzlich mit einem öffentlichen Personenschutzraum zu kombinieren.

Artikel 15

c)
Anlagen für die
Abfallentsorgung

1. Im Bereich der einzelnen Sektoren sind Containerabstellplätze für die Bedürfnisse der Ueberbauung einzurichten.

Artikel 16

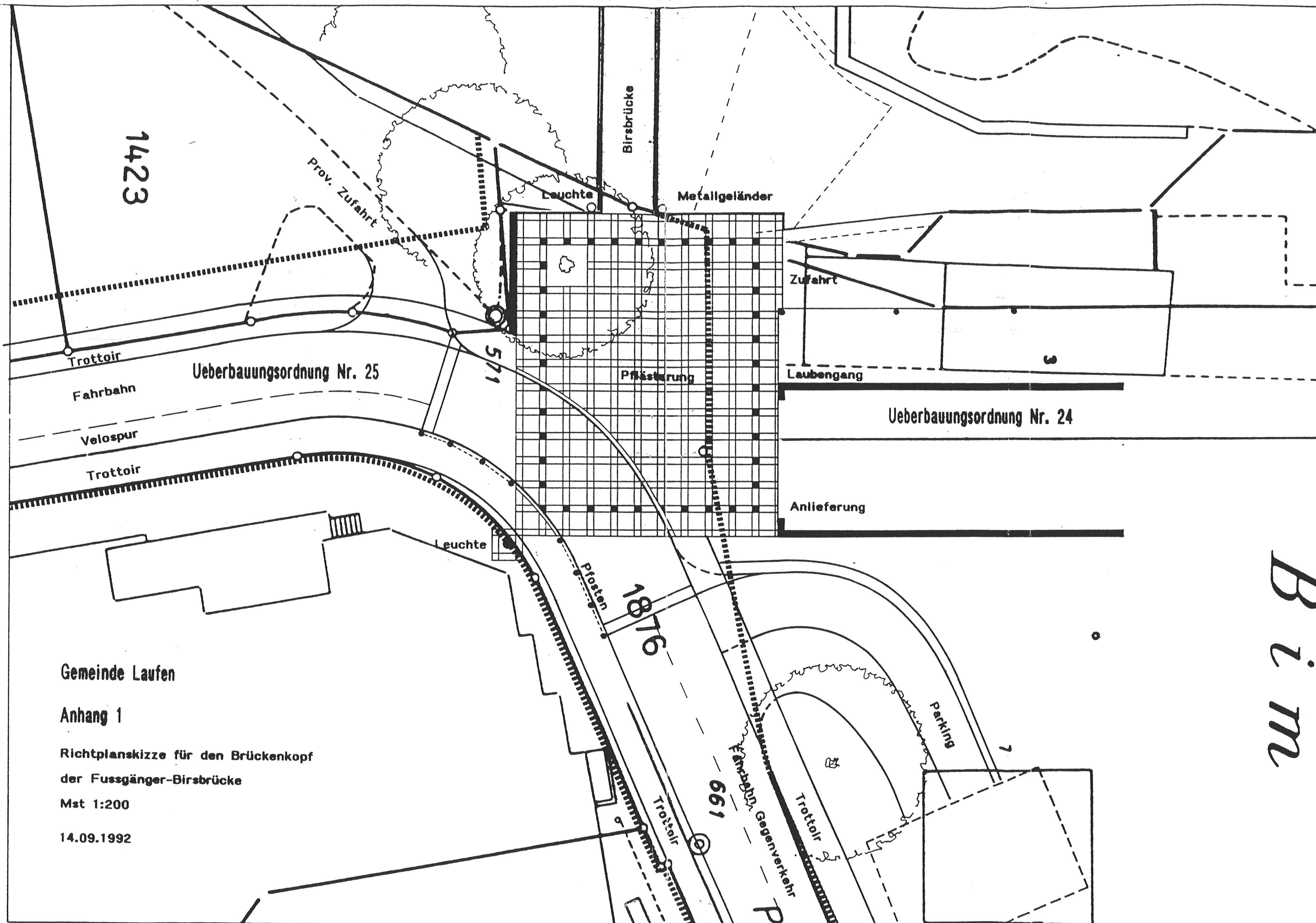
d)
Infrastruktur-
Verträge

1. Zum Zeitpunkt der Realisierung oder Teilen davon, schliessen die Parteien vorgängig entsprechende Vereinbarungen ab.
2. In diesen Vereinbarungen sind die Eigentums- und Benutzungsrechte, die Erstellungspflichten und die Kostenbeteiligungen der Partner verbindlich zu regeln.

Artikel 17

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft.
(Art. 110 BauV)



B i m

Gemeinde Laufen

Anhang 1

Richtplanskizze für den Brückenkopf
der Fussgänger-Birsbrücke

Mst 1:200

14.09.1992

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 18.5.1992 BIS 17.6.1992

VORPRUEFUNG VOM 9.3.1993

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 9.3.1993

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG WAEHREND 30 TAGEN
VOM 8.6.1993 BIS 7.7.1993

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 24.8.1993 RECHTSVERWAHRUNGEN _____

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 4 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN KEINE

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 20.9.1993

GENEHMIGT DURCH DIE

GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 28.10.1993

EINSTIMMIG



NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE LAUFEN
PRAESIDENT GEMEINDESCHREIBER

[Signature]

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
LAUFEN DEN 8. Dez. 1993 DER GEMEINDEPRAESIDENT
DER GEMEINDESCHREIBER

[Signature]

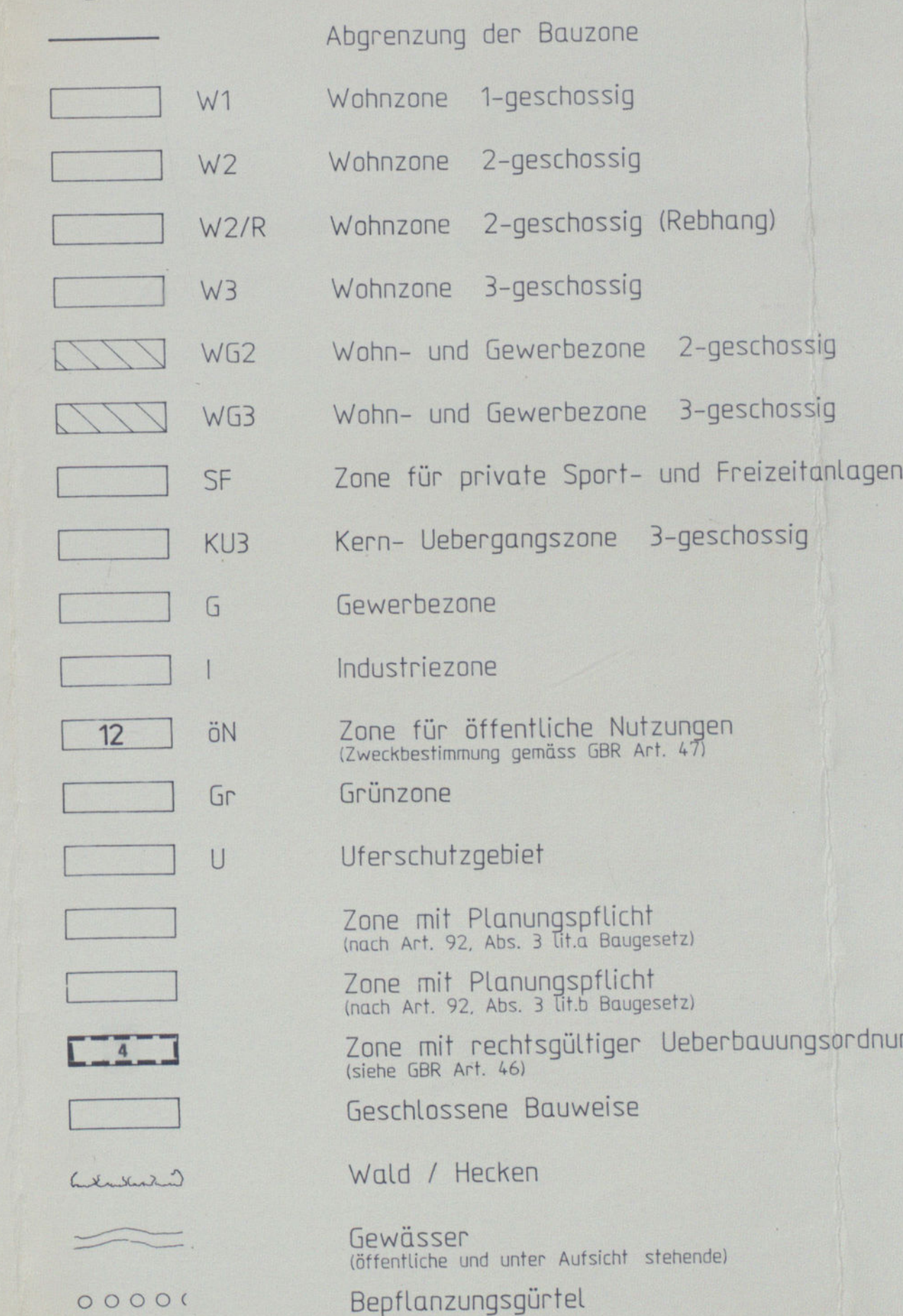
[Signature]



GENEHMIGT DURCH DIE
KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 22.12.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin:

[Signature]



STRASSENZUG: Laufen Breitenbach	TEILSTRECKE: Bahnhofstrasse	KM: 0.15 0.35	GEMEINDE: Laufen
---------------------------------------	--------------------------------	---------------------	---------------------

EFFEKTIVE BAULÄNGE CA. 81/ 00/ 59/ 0

STRASSENPLAN

Umgestaltung
Bahnhofstrasse
Situation 1:500

PROJEKT VOM: OKT. 1991 REVIDIERT AM: SEPT. 1992 REVIDIERT AM: APR. 1993 / NOV. 1993	STRASSENPLANGENEHMIGUNG: GENEHMIGT GEMÄSS Beschluss vom 22.12.93 BAUDIREKTION DES KANTONS BERN Die Direktorin: J. Schael
Plan - Nr.: 267-501 Format: 60 X 147 VERS.1V/21	Geschäfts - Nr.: 2016
DER PROJEKTVERFASSER: A R G E J. DIETIKER, VERKEHRS- / RAUMPLANER SVI / BSP, LAENDESTR. 15, 5200 WINDISCH, 056 / 41 88 24 R. SCHMIDLIN, DIPL. BAUINGENIEUR ETH / SIA, ROESCHENZSTR. 4242 LAUFEN, 061 / 89 60 42 W. TSCHUDIN, DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA, DORFSTR. 69, 5200 WINDISCH, 056 / 42 11 16	

- Legende
- Geltungsbereich Strassenplan
 - Geltungsbereich Ueberbauungsordnung
 - Baulinie als Baufeldbegrenzung
 - Teilperimeter Basiserschliessung Ueberbauungsordnung Nr. 24 (Birscenter)
 - Teilperimeter Erschliessung Ueberbauungsordnung Nr. 24

- orange Projekt Ausbau Fahrbahn Staatsstrasse
- gelb Projekt Anpassungen Fahrbahnen Nebenstrassen
- hellgelb Projekt Anpassungen Vorplätze und Zufahrten
- violett Projekt Neubau Gehwege (inkl. Anpassungen)
- braun Projekt Einschnittbäschungen
- grün Projekt Dammböschungen
- hellgrün Projekt Bankette, Inseln und Urbanisierungen
- rot Projekt Kunstbauten
- hellblau Bestehende Gewässer
- olivgrün Bestehender Wald
- hellgrau Bestehende Fahrbahnen beibehalten
- grau Bestehende Rad- und Gehwege beibehalten
- Kreiselrondelle überfahrbar gestaltet
- Bereich Richtplanskizze Anhang 1 der Uebo Nr. 25 B
- Hochstammbäume
- Hochstammbäume, Standort und Anzahl im Baugesuchverfahren festzulegen. (Art. 10 der Uebo Nr. 25 B)

355.10 Höhenfixpunkt Sektor A in Achse 7 gemessen OK fertig Geleise
355.15 Höhenfixpunkt Sektor C in Achse 27 gemessen OK fertig Geleise

Anmerkung als Information
Im Strassenplan sind die Angaben des Ueberbauungsplanes Nr. 25 A informativ enthalten.

