

# **EINWOHNERGEMEINDE URTENEN-SCHÖNBÜHL**

## **ZPP 11 DORNIACKER**

### **BAUREGLEMENTSÄNDERUNG**

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- **Baureglementsänderung**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht inkl. Mitwirkungsbericht
- Lärmgutachten vom 17. März 2026
- Fachbericht Verkehr vom 5. Mai 2026

Vorprüfung

August 2026

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind **rot dargestellt**.

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberschaft**

Einfache Gesellschaft (EG) Areal Dorniackerstrasse, bestehend aus:

Baloise Leben AG

Interkantonaler Rückversicherungsverband

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Krontal Immobilien AG

### **Planungsbehörde**

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

Zentrumsplatz 8

3322 Schönbühl

### **Auftragnehmerin**

ecoptima ag

Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Industriestrasse 5a, 6210 Sursee

Telefon 031 310 50 80

ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung**

Carmen Minder, Geografin MSc.

Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU

Datei: 07538\_BRAe\_260706\_VP.docx





## ANHANG A2: ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP)

### A210 ZPP 11 «Dorniacker»

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP «Dorniacker» bezweckt eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Erneuerung und Verdichtung des Areals mittels Aufstockung von bestehenden Gebäuden und Ersatzneubauten.

Art und Mass der  
Nutzung

<sup>2</sup> Die ZPP ist für Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen sowie für stilles Gewerbe bestimmt.



Sektor 1:

- Aufstockung von bestehenden Gebäuden und Abbruch des zentralen Gebäudes
- Min. GfO: 11'200 m<sup>2</sup>
- Max. GfO: 18'500 m<sup>2</sup>
- Max. Fh tr: 21.5 m
- Max. Fh tr Brüstung: 22.6 m

Sektor 2:

- Min. GfO: 2'800 m<sup>2</sup>
- Max. GfO: 4'700 m<sup>2</sup>
- Max. Fh tr: 22.3 m
- Max. Fh tr Brüstung: 23.4 m

Sektor 3:

- Min. GfO: 4'800 m<sup>2</sup>
- Max. GfO: 7'600 m<sup>2</sup>
- Max. Fh tr: 23.9 m

- Max. Fh tr Brüstung: 25.0 m

Sektor 4:

- Min. GFo: 3'300 m<sup>2</sup>
- Max. GFo: 5'300 m<sup>2</sup>
- Max. Fh tr: 27.0 m
- Max. Fh tr Brüstung: 28.1 m

Über die maximalen Fassadenhöhen hinaus sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.

Gestaltungsgrundsätze

<sup>3</sup> Die Überbauung hat auf einem qualitätssichernden Verfahren (vgl. Art. 423) und einem das gesamte Areal umfassenden ortsbaulichen Entwicklungskonzept zu basieren. Die Bauvolumen, ihre Setzung, die Dach- und Fassadengestaltung sowie Materialisierung sind so zu wählen, dass eine sorgfältige Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

Arealintern ist eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer attraktiven, naturnahen und die Belebung fördernden Gestaltung von gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freiräumen und einer guten Durchwegung und Orientierung für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen. Durch den Abbruch des zentralen Gebäudes ist in der Arealmitte ein grosszügiger, hindernisfrei zugänglicher Aussenraum zu schaffen.

Erschliessung

<sup>4</sup> Es sind gemeinsame Erschliessungs- und Parkieranlagen zu erstellen. Die Zufahrt erfolgt über die Dorniackerstrasse. Die Erschliessung der oberirdischen Parkplätze auf Parz. Nr. 313 ist zu gewährleisten. Die Fusswegverbindung zur Hindelbankstrasse ist zu erhalten und zu einer gemeinsam geführten Fuss- und Velowegverbindung auszubauen.

Die Parkierung für den motorisierten Verkehr ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu organisieren. Die bestehende Einstellhalle ist in die neue Parkierungslösung zu integrieren.

Etappierung

<sup>5</sup> Es ist eine zweckmässige Etappierung anzustreben. Die Sektorengrenzen sind für die Etappierung nicht massgebend.

Lärm

<sup>6</sup> Das Areal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugewiesen. Da im Rahmen des Projekts zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, müssen an den lärmempfindlichen Fassaden der Ersatzbauten und der Aufstockungen die Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten werden (Art. 24 Abs. 2 USG). Da die IGW nicht überall eingehalten werden können, sind gemäss Art. 24 Abs. 3 USG Massnahmen in der Überbauungsordnung festzulegen, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen wie z.B. Massnahmen an der Gebäudehülle, die Optimierung von Erschliessungsanlagen, die Schaffung von multifunktionalen Verkehrsflächen, die Verwendung von natürlichen Bodenbelägen, die Schaffung von naturnahen Bereichen zur Förderung von natürlichen Geräuschen, usw.

## Genehmigungsvermerke

|                                           |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| Mitwirkung vom                            | 30. Mai bis 30. Juni 2026 |
| Vorprüfung vom                            | ...                       |
| Publikation im Amtsblatt                  | ...                       |
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom     | ...                       |
| Öffentliche Auflage vom                   | ...                       |
| Einspracheverhandlungen vom               | ...                       |
| Erledigte Einsprachen                     | ...                       |
| Unerledigte Einsprachen                   | ...                       |
| Rechtsverwahrungen                        | ...                       |
| Beschlossen durch den Gemeinderat am      | ...                       |
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung | ...                       |
| Präsident                                 | Gemeindeschreiber         |

---

Hansueli Kummer

---

Serge Torriani

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort, den 0. Monat 0000

Gemeindeschreiber

---

Serge Torriani

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