



Gemeinde Kerzers

Detailbebauungsplan Kreuzmatte

Reglement

Genehmigung

Öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Vom Gemeinderat der Gemeinde Kerzers angenommen am _____

Die Gemeindepräsidentin _____

Der Gemeindeschreiber _____

Durch die Direktion für Raumentwicklung
Infrastruktur, Mobilität und Umwelt genehmigt am _____

Der Staatsrat, Direktor _____

10. Februar 2026

archam
■■■■■

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

026 347 10 90
info@archam.ch
archam.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen.....	5
	Art. 1 Ziele.....	5
	Art. 2 Rechtliche Grundlagen	5
	Art. 3 Bestandteile des DBP und Rechtsnatur.....	5
	Art. 4 Perimeter des DBP.....	5
2	Nutzung und Bebauung.....	6
	Art. 5 Nutzung	6
	Art. 6 Errichten von Bauten.....	6
	Art. 7 Geschossflächen oberirdisch	7
	Art. 8 Geschossflächen unterirdisch	7
	Art. 9 Überbauungsziffer	7
	Art. 10 Geschosszahl und Dachkoten.....	7
	Art. 11 Dachgestaltung	7
	Art. 12 Architektonische Gestaltung	8
	Art. 13 Reklame	8
	Art. 14 Schutzräume.....	8
3	Gestaltung der Aussenräume.....	8
	Art. 15 Allgemeine Grünflächen	8
	Art. 16 Heckenbereiche und Bäume.....	9
	Art. 17 Spielplätze	9
	Art. 18 Aussenbereiche Erdgeschosswohnungen	9
	Art. 19 Terrainveränderungen und Abflusskorridore für Oberflächenwasser.....	10
4	Erschliessung und Parkierung	10
	Art. 20 Neubau Sammelstrasse und öffentlicher Fussweg.....	10
	Art. 21 Private Fusswege und Zugänge Baufelder 1-5	10
	Art. 22 Erschliessung Motorfahrzeugverkehr	10
	Art. 23 Zufahrt Rettungsfahrzeuge	11
	Art. 24 Parkplätze.....	11
5	Umwelt	11
	Art. 25 Energie	11
	Art. 26 Entsorgungsstellen.....	12
	Art. 27 Siedlungsentwässerung.....	12
	Art. 28 Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss	12
	Art. 29 Lärmschutz	12

6	Schlussbestimmungen.....	13
	Art. 30 Inkrafttreten.....	13
	Anhang Straucharten und Baumarten (Art. 16 Abs. 7).....	15

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziele

- ¹ Dieses Reglement legt die Bestimmungen für den Detailbebauungsplan (DBP) Kreuzmatte in der Gemeinde Kerzers fest.
- ² Der DBP Kreuzmatte bezweckt die Verlegung der Mühlegasse (Sammelstrasse) und die Regelung der Erschliessung und Bebauung des Gebiets unter Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen.

Art. 2 Rechtliche Grundlagen

- ¹ Die rechtlichen Grundlagen des DBP Kreuzmatte bilden insbesondere:
 - das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008;
 - das Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR) vom 1. Dezember 2009;
 - der Zonennutzungsplan und das Planungs- und Baureglement der Gemeinde Kerzers.
- ² Soweit der DBP Kreuzmatte nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen des Zonennutzungsplans und des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Kerzers.

Art. 3 Bestandteile des DBP und Rechtsnatur

- ¹ Verbindliche Bestandteile des DBP Kreuzmatte sind:
 - der Überbauungsplan 1:500;
 - der Plan Hochwasser- und Oberflächenabfluss 1:500;
 - die Schemaschnitte 1:500 / Schnitte 1 - 3;
 - das vorliegende Reglement.

Diese Dokumente sind für die Behörden und die Grundeigentümerschaft verbindlich.

- ² Bestandteile mit orientierendem Inhalt sind:
 - der Erläuterungsbericht mit Anhängen

Art. 4 Perimeter des DBP

Die Bestimmungen des DBP Kreuzmatte gelten innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Perimeters.

2 Nutzung und Bebauung

Art. 5 Nutzung

- ¹ Der DBP Kreuzmatte ist der Mischzone gemäss Planungs- und Baureglement der Gemeinde Kerzers zugeordnet.
- ² Die Baufelder 2 bis 5 sind für Mehrfamilienhäuser gemäss Art. 57 RPBR bestimmt. Tätigkeiten, die mit dem Wohnen vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.
- ³ Die Baufelder 1 und 6 sind für Dienstleistungs-, Verkaufs- und für mässig störende Gewerbetätigkeiten sowie für das Wohnen bestimmt.
- ⁴ Der in den Baufeldern 1 und 6 zu realisierende Mindestanteil für Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gewerbetätigkeiten beträgt 20% der gesamten in den Baufeldern 1 bis 6 realisierten Geschossfläche.
- ⁵ Die in den Baufeldern 1 und 6 realisierbare Verkaufsfläche ist auf gesamthaft maximal 1'500m² beschränkt.
- ⁶ In den Baufeldern 2 bis 5 ist eine vielfältige Wohnungstypologie zu realisieren. Gesamthaft mindestens:
 - 6 Wohnungen mit 4,5 oder mehr Zimmern;
 - 6 Wohnungen geeignet für mobilitätseingeschränkte Personen.
- ⁷ Bei jedem Baugesuch muss der Gesuchsteller nachweisen, dass die Bedingungen gemäss Absatz 4 bis 6 eingehalten sind.

Art. 6 Errichten von Bauten

- ¹ Die Bauten für Wohnen, Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gewerbetätigkeiten sind innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baufelder 1 bis 6 zu erstellen.
- ² Vorspringende Bauteile wie Vordächer, Balkone, Loggien oder Dachvorsprünge dürfen die Baufelder bis maximal 1,00m überragen.
- ³ Unterirdische oder teilweise unterirdische Einstellhallen sind innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Perimeter Untergeschoss zu erstellen.
- ⁴ Kleinbauten bis zu einer Gesamthöhe von 3,50m wie Velounterstände, Gartenhäuser und Pavillons sowie Einrichtungen für Freizeit und Spiel sind im gesamten Perimeter des DBP erlaubt.

Art. 7 Geschossflächen oberirdisch

In den Baufeldern 1 bis 6 gelten folgende maximalen Geschossflächen oberirdisch (GFo):

Baufeld	max. GFo
Baufeld 1	900m ²
Baufeld 2	1'900m ²
Baufeld 3	1'450m ²
Baufeld 4	2'200m ²
Baufeld 5	1'750m ²
Baufeld 6	3'700m ²
Total	11'900m ²

Art. 8 Geschossflächen unterirdisch

Die maximale Geschossfläche unterirdisch (GFu) beträgt total 5'950m². Sie ist ausschliesslich für Nebennutzflächen und Parkierung reserviert.

Art. 9 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beträgt:

- für Hauptgebäude und -anlagen : 0,35;
- für Nebenbauten und -anlagen: 0,15.

Art. 10 Geschosshöhe und Dachkoten

In den Baufeldern 1 bis 6 gelten folgende maximalen und minimalen Vollgeschosshöhen sowie maximalen Dachkoten. Siehe dazu auch die Schemaschnitte 1 bis 3 mit maximalen Dachkoten.

Baufeld	max. Vollgeschosshöhe	min. Vollgeschosshöhe	max. Dachkote
Baufeld 1	4	2	455,00 müM
Baufeld 2	4	2	455,75 müM
Baufeld 3	4	2	455,75 müM
Baufeld 4	3	2	452,25 müM
Baufeld 5	4	2	454,50 müM
Baufeld 6	3	2	454,00 müM

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ Für die Hauptgebäude in den Baufeldern 1 bis 6 sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Soweit die Dachflächen nicht für die Energieerzeugung oder als Terrasse benutzt werden, sind sie zu begrünen.
- ² Für Kleinbauten gemäss Art. 6 Abs. 4 ist die Dachform frei.

Art. 12 Architektonische Gestaltung

- ¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass innerhalb des Perimeters des DBP Kreuzmatte eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird.
- ² Materialien und Farben sind so zu wählen, dass eine gute Integration ins Ortsbild gewährleistet ist.
- ³ Die Gestaltung der Bauten im Baufeld 6 hat zudem auf die besondere Lage an der Autobahnausfahrt / Übergang zum Wohnquartier Rücksicht zu nehmen. Die Fassaden sind so zu gestalten, so dass sich eine qualitativ gute und optisch zurückhaltende Gesamterscheinung ergibt.
- ⁴ Material und Farbgebung sind vorgängig grossflächig zu bemustern und durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen.

Art. 13 Reklame

- ¹ Im ganzen Perimeter des Detailbebauungsplans sind keine Fremdreklamen erlaubt.
- ² Eigenreklamen sind ausschliesslich an den Gebäudefassaden erlaubt. Sie dürfen die Oberkante der Dachkonstruktion nicht überragen.

Art. 14 Schutzräume

- ¹ Die notwendigen Plätze für das Quartier sind als Sammelschutzräume und gemäss ITAP 84 (2/3-Regel anwendbar) zu erstellen.
- ² Die Schutzraumdossiers sind bei der Auflage jedes Bauprojekts einzureichen, welches einen Schutzraum beinhaltet.
- ³ Die Nutzungs- und Unterhaltsrechte werden vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen.

3 Gestaltung der Aussenräume

Art. 15 Allgemeine Grünflächen

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten allgemeinen Grünflächen sind den BewohnerInnen des Quartiers vorbehalten. Sie sind so zu gestalten und zu strukturieren, dass sich eine hohe Qualität der Aussenräume und Aufenthaltsbereiche ergibt.
- ² Es gelten die folgenden Bestimmungen:
 - es sind nur einheimische Pflanzen gestattet;
 - mindestens 20% der Gesamtfläche der allgemeinen Grünflächen ist als extensive Blumenwiese anzulegen und zu bewirtschaften. Es ist lokales Saatgut oder eine Mischung vom Typ Salvia zu verwenden.

Art. 16 Heckenbereiche und Bäume

- ¹ Im DBP sind drei Heckenbereiche von 240m² (A), 215m² (B) und 400m² (C) für die Pflanzung von einheimischen Sträuchern festgelegt. Sie dienen als Ersatzmassnahme für die durch das Projekt beeinträchtigen geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals.
- ² Mindestens 500m² total und mindestens 100m² pro Heckenbereich müssen mit Sträuchern bepflanzt werden. (Berechnung der Fläche = Puffer von 1m um das Polygon, welches aus der Verbindung der Mitte der äussersten Sträucher entsteht.)
- ³ Jeder Heckenbereich muss mindestens fünf verschiedene Straucharten sowie einen Anteil von 20% Dornensträucher ausweisen.
- ⁴ Das nicht bepflanzte Umfeld der Heckenbereiche ist mit einer Blumenwiese anzusäen und entsprechend zu pflegen. Es ist lokales Saatgut oder eine Mischung vom Typ Salvia zu verwenden.
- ⁵ Es sind mindestens die 8 im Überbauungsplan eingetragenen hochstämmigen Bäume zu pflanzen. Deren genaue Lage kann vom Überbauungsplan abweichen.
- ⁶ Es müssen mindestens drei verschiedene einheimische Baumarten vorkommen.
- ⁷ Für die Bepflanzung der Heckenbereiche und die Baumpflanzungen dürfen nur Straucharten und Baumarten aus der Liste im Anhang verwendet werden.
- ⁸ Die Pflanzungen sowie das Umfeld der Heckenbereiche sind nach ökologischen Kriterien zu pflegen. Dafür ist ein Pflegekonzept zu erarbeiten.
- ⁹ Die neu gepflanzten Hecken und Bäume gelten nach Planungs- und Baureglement (PBR) als geschützt. Der Schutz muss auch bei einer künftigen Revision der Ortsplanung übernommen werden.

Art. 17 Spielplätze

- ¹ An den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten sind für die QuartierbewohnerInnen mindestens zwei Spiel- und Erholungsplätze gemäss Art. 63 RPBR anzulegen. Deren Gesamtfläche beträgt mindestens 600m². Die genaue Lage und Form können vom Eintrag im Überbauungsplan abweichen.
- ² Die Spiel- und Erholungsplätze sind so zu gestalten, zu strukturieren und zu möblieren, dass sich eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder und Erwachsene ergibt.

Art. 18 Aussenbereiche Erdgeschosswohnungen

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen dienen den angrenzenden Erdgeschosswohnungen als private Gartenbereiche. Sie sind so zu gestalten und zu strukturieren, dass sich eine hohe Aufenthaltsqualität ergibt.
- ² Einfriedungen und dichte Hecken von über 1,80m Höhe sind untersagt. Für Hecken dürfen nur einheimische Pflanzen verwendet werden.

Art. 19 Terrainveränderungen und Abflusskorridore für Oberflächenwasser

- ¹ Geländeanpassungen gemäss den Schemaschnitten 1 und 3 sowie Aufschüttungen für eine erhöhte Anordnung der Bauten zum Schutz vor Hochwasser sind erlaubt. Sie sind so zu gestalten, dass sich ein harmonischer Übergang zu den Nachbarparzellen und Strassenanlagen ergibt.
- ² Zum Schutz der Gebäude vor Oberflächenwasser ist die Umgebung zudem so zu gestalten und zu modellieren, dass sich freie Abflusskorridore vom nördlichen Arealteil bis zum südlichsten Punkt des Perimeters des Detailbebauungsplans ergeben (beim Abfluss des Einzugsgebiets unter dem Strassenviadukt). Das Baufeld 6 ist so zu bebauen, dass dieser Abfluss gewährleistet ist.
- ³ Für die Abflusskorridore gelten zudem die Bestimmungen von Art. 28.

4 Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Neubau Sammelstrasse und öffentlicher Fussweg

Die Bewilligung der im Überbauungsplan als Hinweis eingetragenen Sammelstrasse und des öffentlichen Fusswegs erfolgt im Rahmen eines Mobilitätsinfrastrukturplan-Verfahrens gemäss Art. 85 ff. des Mobilitätsgesetzes (MobG).

Art. 21 Private Fusswege und Zugänge Baufelder 1-5

- ¹ Es sind mindestens die im Bebauungsplan bezeichneten privaten Fusswege zu erstellen. Deren genaue Lage kann vom Eintrag im Überbauungsplan abweichen. Sie sind für FussgängerInnen reserviert. Die Mindestbreite beträgt 1,50m.
- ² Der Zugang zu den Gebäuden in den Baufeldern 1 bis 5 erfolgt ab dem öffentlichen Verkehrsraum gemäss den im Überbauungsplan bezeichneten Zugängen Baufelder 1 bis 5. Deren genaue Lage kann vom Eintrag im Überbauungsplan abweichen.

Art. 22 Erschliessung Motorfahrzeugverkehr

- ¹ Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt ausschliesslich über die neue Sammelstrasse (siehe Art. 20).
- ² Die Zufahrt zu den Einstellhallen für die Baufelder 1 bis 5 erfolgt ab den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen Zufahrt Einstellhalle Baufelder 1-5. Es sind maximal zwei Zufahrtsrampen gestattet. Sie sind gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) zu dimensionieren.
- ³ Zufahrt und Anlieferung zu Baufeld 6 erfolgen über den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich Zufahrt, Anlieferung und Parkierung Baufeld 6 (private Zufahrt). Die Anlieferung für den Schwerverkehr ist so zu organisieren, dass keine Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmenden entstehen, insbesondere dem Fuss- und Veloverkehr.

Art. 23 Zufahrt Rettungsfahrzeuge

- ¹ Die Zufahrt zu Gebäuden für Hilfeleistungen, namentlich für schwere Feuerwehrfahrzeuge und für die Ambulanz, muss gewährleistet sein (Art. 61 Abs. 2 RPBR).
- ² Die Stellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 24 Parkplätze

- ¹ Die erforderliche Anzahl Parkplätze für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281 „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ von 2013. Es gilt die jeweils aktuelle Fassung der entsprechenden VSS-Norm.
- ² Die für die Baufelder 1 bis 5 nötigen Parkplätze für Motorfahrzeuge sind in unterirdischen oder teilweise unterirdischen Einstellhallen anzulegen.
- ³ Die für das Baufeld 6 nötigen Parkplätze für Motorfahrzeuge sind in einer unterirdischen Einstellhalle und/oder einem offenen Parkdeck innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Perimeters offenes Parkdeck anzulegen.
- ⁴ Soweit das offene Parkdeck nicht durch ein Gebäude überbaut ist, ist es zu überdecken. Diese Überdeckung ist zu begrünen oder kann als erhöhter Vorplatz zur Erschliessung des Gebäudes genutzt werden. Siehe dazu auch den Schemaschnitt 2.
- ⁵ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065 „Leichter Zweiradverkehr - Abstellanlagen, Bedarfsermittlung“ von 2011. Es gilt die jeweils aktuelle Fassung der entsprechenden VSS-Norm.
- ⁶ Die erforderlichen Kurzzeit-Veloparkplätze sind in Eingangsnähe der Bauten bei den im Überbauungsplan bezeichneten Veloparkplätzen anzulegen. Deren genaue Lage kann vom Eintrag im Überbauungsplan abweichen.
- ⁷ Die erforderlichen Langzeit-Veloparkplätze sind bei den im Überbauungsplan bezeichneten Veloparkplätzen und/oder gut zugänglich innerhalb der Bauten anzulegen (Erdgeschoss, Untergeschoss, Einstellhalle).
- ⁸ Offene Veloparkplätze für BewohnerInnen und Mitarbeitende sind zu überdachen und mit Anschliessvorrichtung zu versehen.

5 Umwelt

Art. 25 Energie

- ¹ Mindestens 70% der benötigten Energie für Heizung und Warmwasser sind mit erneuerbaren Energien zu erzeugen.
- ² Der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Art. 26 Entsorgungsstellen

- ¹ Für den gesamten Perimeter des Detailbebauungsplans sind maximal zwei zentrale Entsorgungsstellen zu realisieren.
- ² Die im Überbauungsplan bezeichneten Standorte für sind hinweisend. Die genauen Standorte werden in Absprache mit der Gemeinde im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 27 Siedlungsentwässerung

Die Entwässerung hat nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem Abwasserreglement der Gemeinde Kerzers zu erfolgen.

Art. 28 Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss

- ¹ Die geplanten Gebäude müssen vor Oberflächenabfluss und Hochwasser bei einem 300-jährlichen Ereignis geschützt werden
- ² Zum Schutz der Gebäude vor Hochwasser der Bibere haben alle Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Einstellhallenzufahrten, Lichtschächte und Lüftungsrohre eine Mindestkote von 442,85 m_üM einzuhalten (Schutzkote HQ₃₀₀).
Für Gebäudeöffnungen unter dieser Kote sind bauliche und/oder technische Schutzmassnahmen vorzunehmen, um das Gebäude wasserdicht zu machen.
- ³ Für die definierten Abflusskorridore gelten die folgenden Bestimmungen:
 - Umsetzung gemäss Massnahmenstudie Hochwasser/Triform/Juli 2025. Die ungefähre Lage ist im Plan Hochwasser- und Oberflächenabfluss schematisch bezeichnet;
 - Mindestbreite 3m;
 - Die Abflusskorridore sind von Hindernissen freizuhalten (Mauern, Zäune, Hecken oder andere Querelemente, welche den Abfluss hindern könnten) und dürfen nicht überbaut werden.

Art. 29 Lärmschutz

- ¹ Für den gesamten Perimeter des Detailbebauungsplans gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV).
- ² Bei Gebäuden in Bau Feld 1 müssen eine oder mehrere der folgenden Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für den Strassenverkehrslärm (Art. 31 LSV) ergriffen werden:
 - keine Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Wohnräumen an der Nordwestfassade;
 - Anbringen von Loggias oder geschlossenen Balkonbrüstungen bei Fenstern zu lärmempfindlichen Wohnräumen an der Nordwestfassade.
- ³ Die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV muss im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen werden.

.....

6 Schlussbestimmungen

Art. 30 Inkrafttreten

Der DBP Kreuzmatte tritt mit der Genehmigung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt in Kraft.

Anhang

Straucharten und Baumarten (Art. 16 Abs. 7)

Straucharten

Blasenstrauch (<i>Colutea arborescens</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Eingrifflicher Weissdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Eyonymus europaeus</i>)
Felsenmispel (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Gemeine Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Strauchwicke (<i>Hippocrepis emerus</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Wilde Rosen (<i>Rosa sp.</i>)
Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

Baumarten

Grosse Bäume

Föhre (<i>Pinus sylvestris</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Walnussbaum (<i>Juglans regia</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)

Mittlere Bäume

Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Manna-Esche (<i>Fraxinus ornus</i>)
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>)	Wilder Birnbaum (<i>Pyrus pyraester</i>)