

## Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 „Höhenweg“



### **Erläuterungsbericht**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Schlussbericht Studienauftrag vom April 2019

Datum:

31. August 2020

**Öffentliche Auflage**

Verfasser Überbauungsordnung:

**Boenzli, Kilchhofer & Partner**, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Baurechtliche Grundordnung – ZPP Nr. 2 „Höhenweg“</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Qualifiziertes Planungsverfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Studienauftrag im selektiven Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Zielvorgaben / Rahmenbedingungen Studienauftrag</b> .....	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Siegerprojekt</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Überbauungsordnung</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Überbauungsplan</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Überbauungsvorschriften</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Übereinstimmung mit der Grundordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Planerische Beurteilung und Würdigung</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Planerlassverfahren</b> .....	<b>16</b>
<b>8.1</b>	<b>Vorprüfung</b> .....	<b>16</b>
<b>8.2</b>	<b>Öffentliche Auflage</b> .....	<b>16</b>
<b>8.3</b>	<b>Beschluss Gemeinderat</b> .....	<b>17</b>
<b>8.4</b>	<b>Genehmigung AGR</b> .....	<b>17</b>

# 1 Ausgangslage

## Einleitung

Der Planungssperimeter der ZPP Nr. 2 «Höheweg» befindet sich zwischen der Bernstrasse und dem Höheweg in Herrenschwanden (Einwohnergemeinde Kirchlindach) und umfasst die beiden Parzellen 1759 und 756. Er ist geprägt durch eine starke Hanglage. Die PUR.BE Gesamtleistungen AG hat für die Parzelle 1759 eine vertragliche Zusicherung für den Erwerb der Liegenschaft. Die Parzelle 756 verbleibt bei den heutigen Grundeigentümern.

Um Projektvorschläge für den ganzen Planungssperimeter zu erhalten, wurde ein Studienauftrag in Anlehnung an die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 (Ausgabe 2009) durchgeführt. Es wurden vier Architekturbüros zum Studienauftrag eingeladen. Ziel des qualifizierten Planungsverfahrens war, ein Gesamtkonzept mit hoher Qualität als Grundlage für den Erlass der Überbauungsordnung zu erhalten. Das eingesetzte Beurteilungsgremium hat an der Jurysitzung vom 14. März 2019 das Projekt des Büros arb Architekten aus Bern als Siegerprojekt ausgewählt.

Das Resultat des Studienauftrages wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung nach Art. 59 ff BauG umgesetzt. Der Erlass der Überbauungsordnung erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren (Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss des Gemeinderats und Genehmigung AGR).

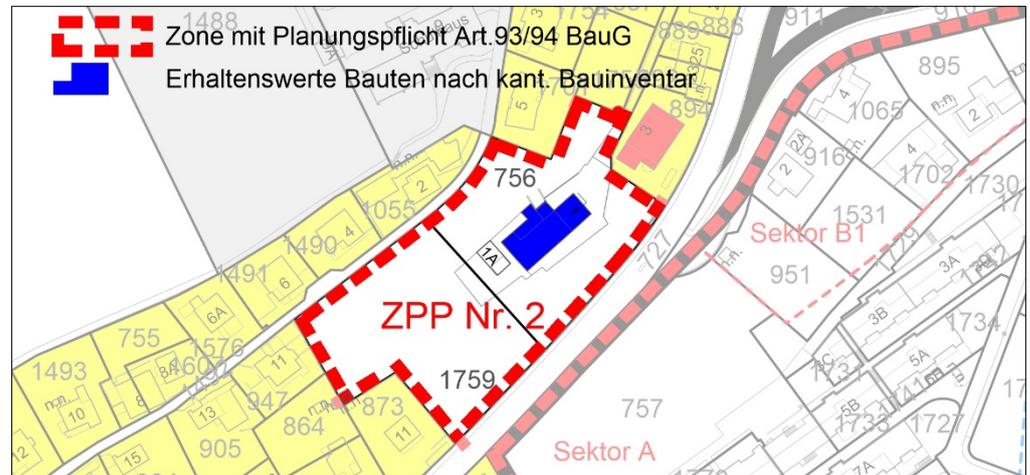


Übersicht Perimeter der neuen UeO

## 2 Baurechtliche Grundordnung – ZPP Nr. 2 „Höhenweg“

Die baurechtlichen Voraussetzungen bilden die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 „Höhenweg“, festgelegt im Zonenplan und im Baureglement. Der Perimeter der ZPP sowie die Vorschriften werden in einem separaten geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung Kanton Bern geändert. Für den Erlass der vorliegenden UeO bildet die geringfügig geänderte ZPP die Grundlage.

Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan mit geänderter ZPP Nr. 2 «Höhenweg»

Baureglement

### Planungszweck

Für den Planungsperimeter der UeO gilt die Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 und Art 94 BauG.

Die Zone mit Planungspflicht bezweckt eine der Hangsituation angepasste Überbauung und die Erhaltung des ehemaligen Bauernhauses.

### Art der Nutzung

In der Zone mit Planungspflicht sind die Wohnungsnutzung und stilles Gewerbe zugelassen.

### Mass der Nutzung

In der rechtgültigen baurechtlichen Grundordnung ist für die W2a kein Nutzungsmass mehr vorgeschrieben (Ausnützungsziffer AZ wurde in der Ortsplanungsrevision 2012 aufgehoben). Im Rahmen des geringfügigen Verfahrens zu ZP und BauR wird gestützt auf das Resultat des Studienauftrage die maximal zulässige Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 5'800 m<sup>2</sup> in die Grundordnung verankert.

Mit Inkrafttreten des neuen Baugesetzes ist für die betroffene Kulturlandfläche eine Mindestdichte von 0.6 GFZo vorgeschrieben. Im Rahmen des geringfügigen Verfahrens zu ZP und BauR wurde diese Mindestdichte in die Grundordnung aufgenommen.

### Grundsätze

Die aufgelockerte, stark durchgrünte Überbauung hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen. Dabei sind die zoneninternen Gebäudeabstände unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen anzulegen.

### 3 Qualifiziertes Planungsverfahren

#### 3.1 Studienauftrag im selektiven Verfahren

Mit dem qualifizierten Planungsverfahren im Verfahren eines Studienauftrages wurden die konzeptionellen wie auch die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass die beiden Grundeigentümerschaften in der ZPP die Umnutzung und Bebauung ihrer Grundstücke unabhängig voneinander und mit unterschiedlichen zeitlichen Horizonten realisieren können.

#### 3.2 Zielvorgaben / Rahmenbedingungen Studienauftrag

##### Zielsetzung

Der zu schaffende Wohnraum soll qualitativ hochstehendes und generationenübergreifendes Wohnen für verschiedene Lebensstil- und Familienmodelle ermöglichen, welches die demografische und gesellschaftspolitische Entwicklung berücksichtigt.

Die Veranstalterin definierte im Rahmen des Studienauftrages folgende Ziele:

- Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen mit Blick auf mögliche zukünftige Entwicklungen: d.h. der Studienauftragsvorschlag soll dabei mit den vorgesehenen geringfügigen Änderungen der Grundordnung realisierbar sein.
- Geschickte städtebauliche Reaktion auf den gebauten siedlungsumgebenden Kontext, welcher sich sowohl durch eine offene Bauweise mit freistehenden Gebäuden wie auch geschlossene Bauweisen mit terrasserter Siedlungsstruktur präsentiert.
- Effiziente, kompakte und architektonisch sorgfältig gestaltete Bauten;
- Hervorragende Wohn- und Wohnungsqualität;
- Nutzungsflexibilität und Gebrauchstauglichkeit;
- Wirtschaftlich vorbildliche Bauten über den gesamten Lebensdauerprozess mit Erstellung, Betrieb und Unterhalt bis zum Rückbau und der Entsorgung;
- Ökologisch nachhaltiges Bauen mit umweltverträglichen Baumaterialien und minimiertem Grauenergie-Anteil ist vorgesehen.

Im Rahmen des Studienauftrags wurde ein Bebauungs-, Aussenraum und Erschliessungskonzept erarbeitet, welches die Fragen der Bebauungsdichte pro Teilgebiet, der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie der Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung über die gesamte ZPP klärt.

Ziel des qualifizierten Planungsverfahrens mit dem Studienauftrag war es, ein Gesamtkonzept mit hoher Qualität als Grundlage für die nachfolgend zu erlassenden Überbauungsordnungen zu schaffen.

### 3.3 Siegerprojekt

#### Einleitung

Beim Sieger des Studienauftrags handelt es sich um das Projekt des Teams „arb-Architekten“ aus Bern.

Das vorgeschlagene ortsbauliche Konzept basiert auf der Zielsetzung, die markante Topografie des steilen Südhangs sowie den bestehenden, mittigen Freiraum soweit möglich zu erhalten und durch die präzise Situierung der Bauten deren Wahrnehmbarkeit zu stärken. Auf der Parzelle 1759 werden zwei zweigeschossige, horizontal und vertikal gestufte Baukörper an der Bernstrasse und dem Höheweg situiert. Die zueinander leicht versetzten Bauvolumen folgen den Höhelinien, die horizontale Staffelung wird so zum Ausdruck der vorgefundenen Topografie.

Ein grösserer zusammenhängender Grünraum auf dem bestehenden Plateau wird freigehalten. Dies vermag die ortsprägende Bedeutung des Bauernhauses zu stärken. Die vorgeschlagene Gliederung der Volumina vermittelt zudem überzeugend zwischen dem erhaltenswerten Bauernhaus und der kontextuellen Massstäblichkeit der umgebenden Bebauungsstruktur. Es entsteht trotz der Unterschiedlichkeit der einzelnen Typologien eine Gesamtheit.



*Übersicht Siegerprojekt (Modellfoto)*

Auf der Parzelle 756 werden sowohl ein Ausbau des Bauernhauses als auch ein Anbau als Ersatz für den bestehenden Taubenschlag und den Schopf vorgeschlagen. Rückwärtig zum Höheweg sind zwei neue Reihenhäuser geplant; der südseitige Freiraum unterstreicht die Bedeutung des Bauernhauses.

#### Erschliessung

Die gesamte Wohnanlage wird für den motorisierten Verkehr und den Veloverkehr über die Bernstrasse erschlossen. Beide Neubauten können von der Bernstrasse und vom Höheweg her über die gebäudeinternen Liftanlagen hindernisfrei erreicht werden. Die Hauszugänge sind zur Kantonsstrasse wie zum Quartierplatz in der Mitte der Überbauung adressbildend gestaltet. Ab der Bernstrasse ist die gesamte Überbauung hindernisfrei erreichbar.

**Aussenraum** Die Gestaltung der Aussenräume ist zurückhaltend. Einzelne Obstbäume erinnern an die ursprüngliche Streuobstwiese. Der mittige Freiraum weist unterschiedliche Aufenthaltsbereiche mit entsprechenden Nutzungen auf. Dank der Schnittlösung mit einem raumbildenden Volumen, weist der Zwischenraum eine hohe räumliche Qualität auf.

**Wohnungstypologie** Die gewählte Setzung ermöglicht eine hohe Flexibilität bezüglich Wohnungsmix. Die Grundrisse sind geschickt gelöst. Auf die typologisch bedingte Tiefe der Wohnräume wird mit einer Überhöhung unter Nutzung der Brüstungen der darüber liegenden Wohnungen reagiert, was den Lichteinfall analog architekturhistorischer Referenzen wesentlich begünstigt.

**Wohnungsmix** Der Wohnungsmix der Überbauung sieht wie folgt aus:

Wohnungsgrösse	Baubereiche A und B	Baubereich C	Baubereich D1	Baubereich D2
2.5 Zi-Wo	2			
3.5 Zi-Wo	9			
4.5 Zi-Wo	12		3	1
5.5 Zi-Wo		2		1
Total	23	2	3	2

Der Wohnungsspiegel zeigt einen ausgewogenen Mix an Wohnungsgrössen und erfüllt die Vorgaben des Studienauftrags.

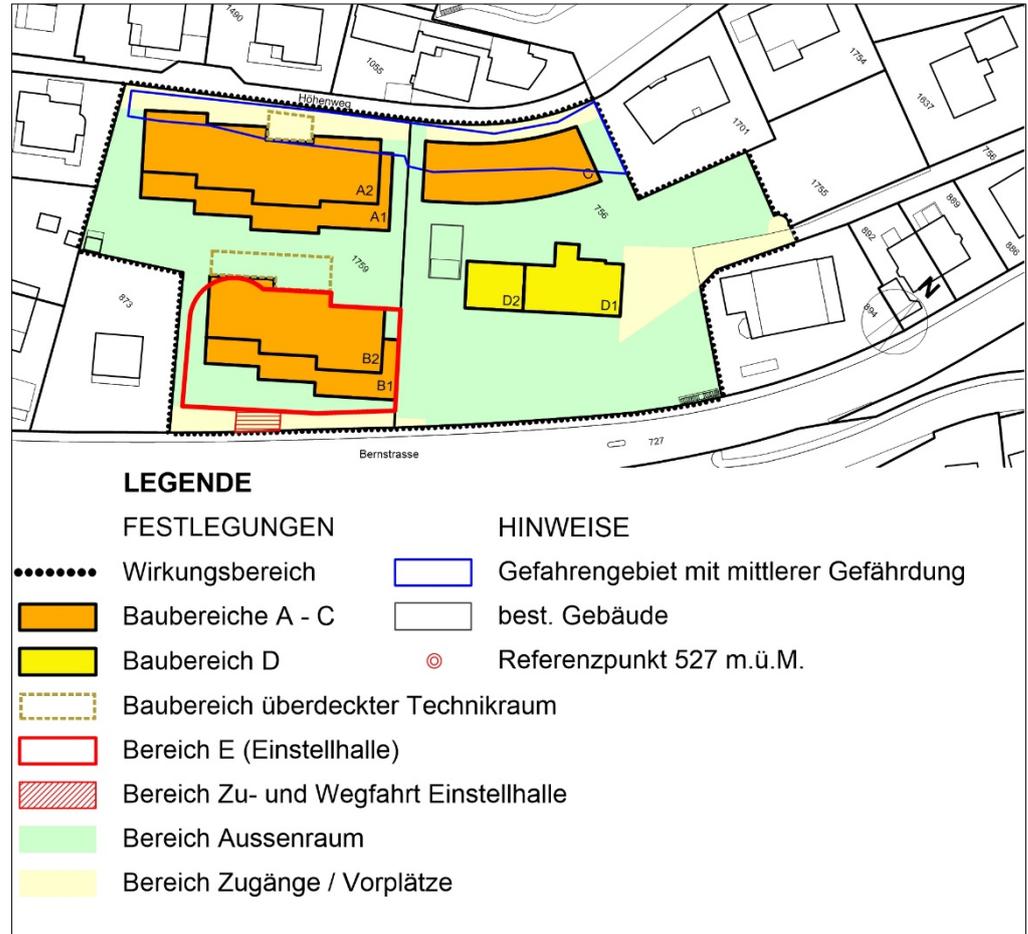
**Wirtschaftlichkeit** Mit der hohen Dichte, der Einfachheit der Erschliessung und der Situierung der Einstellhalle können die Anforderungen an die erwünschte Wirtschaftlichkeit trotz der eher aufwendigen Volumengliederung erfüllt werden.

**Fazit** Das Projekt stellt einen überzeugenden Beitrag zur komplexen Aufgabenstellung dar. Mit der gewählten Strategie gelingt es den Verfassern, sowohl eine hohe Dichte als auch eine selbstverständliche Integration zu erreichen. Das Projekt gibt eine stringente Antwort auf die Fragestellung der Erschliessung und der Adressierung an einer steilen Hanglage.

## 4 Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

### 4.1 Überbauungsplan



Der Überbauungsplan enthält als Festlegungen den Wirkungsbereich, die Baubereiche A bis E, den Baubereich überdeckter Technikraum, den Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle sowie die Bereiche Aussenraum und Zugänge und Vorplätze

Hinweisend dargestellt sind das Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung, das best. Gebäude sowie der Referenzpunkt 527 m.ü.M.

## 4.2 Überbauungsvorschriften

Zum Überbauungsplan werden Vorschriften erlassen. Sie basieren auf den Bestimmungen gemäss dem Siegerprojekt. Dabei lauten die wesentlichsten Inhalte wie folgt:

Ziel und Zweck

Die Überbauungsordnung ZPP Nr.2 „Höhenweg“ bezweckt:

- eine der Hangsituation angepasste qualitativ hochstehende Überbauung mit individuellen Wohnformen und die Erhaltung des ehemaligen Bauernhauses;
- die Förderung einer qualitätsvollen, aufgelockerten und durchgrünten Überbauung;
- die Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild;
- die Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrserschliessung;
- eine optimale Nutzung (Ausbau, Anbau etc.) des bestehenden erhaltenswerten Bauernhauses.

Art der Nutzung

Es sind Wohnnutzung und stilles Gewerbe gemäss Art. 90 BauV zugelassen.

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung innerhalb der einzelnen Baubereiche ist wie folgt:

Baubereiche	max. GFo*
Baubereiche A1 + A2	2'400 m <sup>2</sup>
Baubereiche B1 + B2	1'800 m <sup>2</sup>
Baubereich C	600 m <sup>2</sup>
Baubereich D1	700 m <sup>2</sup>
Baubereich D2	300 m <sup>2</sup>
Baubereich E	Gilt als Untergeschoss und wird der GFo nicht angerechnet.

\* Geschossfläche oberirdisch GFo: Der Geschossfläche oberirdisch werden die Geschosse angerechnet, die im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Die zulässige GFo umfasst total 5'800 m<sup>2</sup>, die der neuen Festlegung der geringfügig geänderten Grundordnung entspricht.

Innerhalb des Wirkungsbereichs ist eine minimale GFo von 3'890 m<sup>2</sup> zu realisieren.

Baubereiche

Pro Baubereich gelten die folgenden Masse:

Baubereiche	Massgebende Terrain	Max. Dachkoten (DK)*
Baubereich A1	540.50 m.ü.M.	547.50 m.ü.M.
Baubereiche A2	543.00 m.ü.M.	553.50 m.ü.M.
Baubereich B1	530.50 m.ü.M.	537.50 m.ü.M.
Baubereich B2	533.00 m.ü.M.	543.50 m.ü.M.
Baubereich C	543.00 m.ü.M.	553.50 m.ü.M.
Baubereich D1	539.00 m.ü.M.	bestehend
Baubereich D2	539.00 m.ü.M.	bestehend
Baubereich E	526.50 m.ü.M.	532.00 m.ü.M.

\* max. Dachkote (DK) in m.ü.M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion)

Qualitätssicherung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Beurteilung der Gesamterscheinung, der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Sicherstellung der Qualität des Studienauftrags zieht die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fachexperten des Beurteilungsgremiums des Studienauftrages oder die überkommunale Fachgruppe bei.</li> <li>- Der Schlussbericht und das Modell des Studienauftrags dienen als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.</li> </ul>
Baugestaltung	<p>Die Neubauten der Baubereiche A und B und die zugehörigen Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie als Einheit eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Gesamtwirkung erzielen.</p> <p>Neubauten im Baubereich C sind in der Situation analog der Baubereiche A und B zu staffeln. Sie sind hinsichtlich Gesamterscheinung so zu gestalten, dass sie zusammen mit den Neubauten der Baubereiche A und B sowie dem bestehenden erhaltenswerten Gebäude und dem Anbau Baubereich D2 eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Gesamtwirkung erzielen.</p> <p>Der Ausbau des erhaltenswerten Gebäudes Baubereich D1 richtet sich nach Art. 10b Abs. 3 BauG.</p> <p>Ein Neubau im Baubereich D2 ist so zu gestalten, dass er das bestehende erhaltenswerte Gebäude im Baubereich D1 als Anbau ergänzt. Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbgebung des Anbauneubaus ist so zu gestalten, dass das erhaltenswerte Bauernhaus und der Anbauneubau ein gestalterisch und qualitativ wertvolles Ensemble bilden.</p>
Dachgestaltung	<p>Die Dächer der Neubauten A bis C sind als Flachdächer auszubilden.</p> <p>Im Baubereich D1 (best. erhaltenswertes Gebäude) ist die bestehende Dachgestaltung zu erhalten. Der Einbau von Dachaufbauten ist auf 1/3 der Fassadenlänge zugelassen.</p> <p>Im Baubereich D2 kann der Neubau mit Flachdach oder mit einem Satteldach gestaltet werden.</p>
Aussenraum, Zugänge / Vorplätze	<p>Die Bereiche der Aussenräume und die Bereiche Zugänge / Vorplätze sind im Überbauungsplan festgelegt. Die definitive Lage und Zuordnung der Hauszugänge, Vorplätze, private und halbprivate Grünbereiche, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Parkierung und Notzufahrt werden im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes definitiv bestimmt und zugeordnet.</p> <p>Die Aussenraumbereiche sind basierend auf dem Aussenraumkonzept des Studienauftrags zu begrünen und naturnah mit einheimischen Stauden, Sträuchern und Laubbäumen zu gestalten.</p>
Erschliessung	<p>Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Baubereiche A und B erfolgt innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche der Zu- und Wegfahrt ab der Bernstrasse. Die Erschliessung des Baubereichs C erfolgt über den Höhenweg. Die Erschliessung des Baubereichs D führt über die bestehende Hauszufahrt ab Halegasse.</p> <p>.</p>
Abstellplätze	<p>Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder und Motorfahrräder gelten die kantonalen Vorschriften.</p>

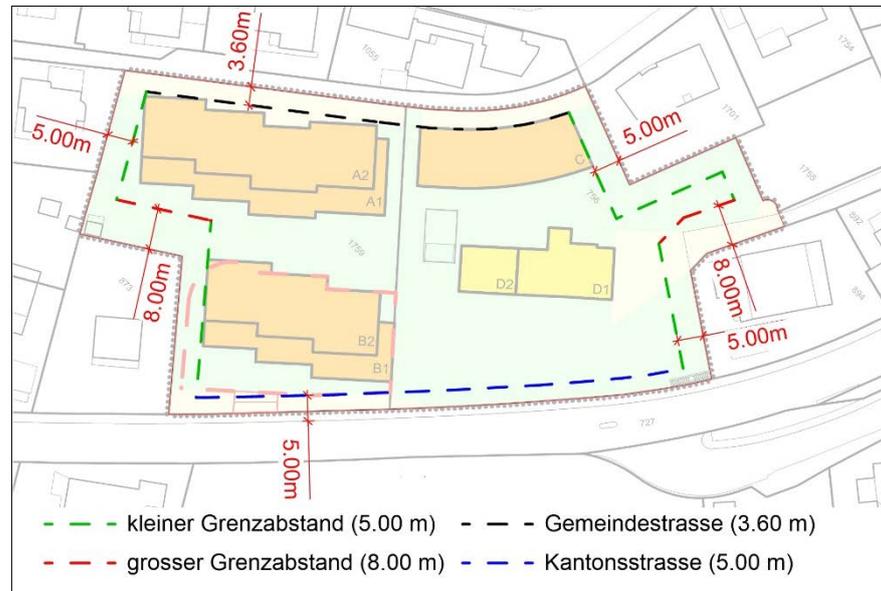
## 5 Übereinstimmung mit der Grundordnung

Die vorliegende UeO setzt die Bestimmungen der ZPP Nr. 2 vollumfänglich um.

Die baupolizeilichen Masse wie Grenzabstände, Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) sowie Fassadenhöhen (6.00 m plus 1.00 m Hangzuschlag) werden eingehalten.

### Grenzabstände

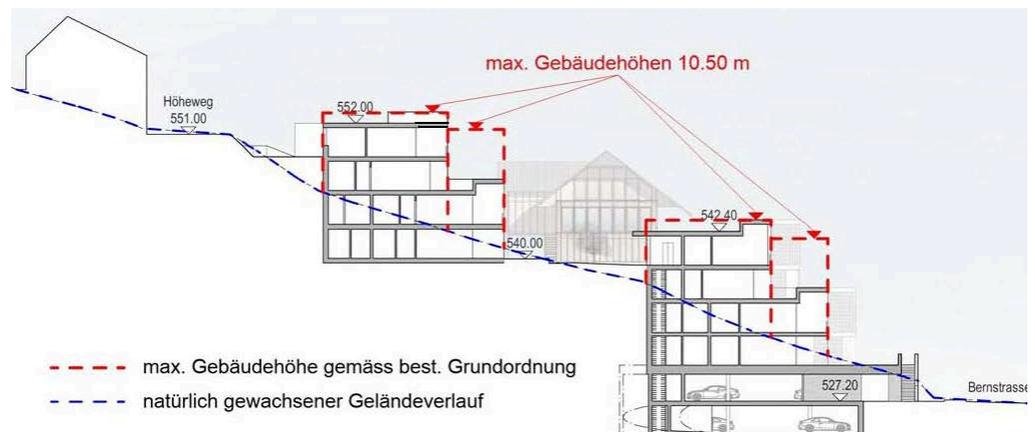
Die Grenzabstände (grosser und kleiner Grenzabstand von 8 m bzw. 5 m, Strassenabstände Gemeindestrasse und Kantonsstrasse von 3.60 bzw. 5.00 m) gemäss baurechtlicher Grundordnung werden in der UeO eingehalten.



*Vergleich Grenzabstände gemäss best. Grundordnung und neuer UeO*

### Gebäudehöhen

Gemäss der bestehenden Grundordnung ist für das Planungsgebiet eine Gebäudehöhe (altrechtlich) von 6 m plus 1 m Hangzuschlag zugelassen. Darauf kann eine Attika mit einer Höhe von max. 3.5 m erstellt werden. Dies ergibt total eine gibelseitige Fassadenhöhe von 10.50 m. In der UeO werden die festgelegten Höhenkoten entsprechen dieser maximal zulässigen gibelseitigen Fassadenhöhe von 10.50 m umgesetzt.



*Vergleich mögliche Gebäudehöhen gemäss best. Grundordnung und neuer UeO*

### Beschattungstoleranzen

Aufgrund der eingehaltenen Grenzabstände und Gebäudehöhen werden die Beschattungstoleranzen vollumfänglich eingehalten.

### Energie

Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des

Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird. Andernfalls haben Neubauten beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Art. 7 KEnV um 10% zu unterschreiten.

## 6 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

### Haushälterische Bodennutzung

In Bezug auf den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung bzw. des schonungsvollen Umgangs mit der Landschaft wird eine minimale Nutzungsdichte festgelegt. Der Wirkungspereimeter (6481 m<sup>2</sup>) ist mit Ausnahme des bestehenden Bauernhauses mit Umschwung von unüberbauten Kulturlandflächen betroffen. Für die Überbauung von unüberbautem Kulturland wird gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV in den Überbauungsvorschriften eine minimale GFo von 3'890 m<sup>2</sup> (GFZo 0.6) für den gesamten Wirkungspereimeter festgelegt.



Ausschnitt kantonalen Hinweisplan Kulturlandflächen

### Grössere Spielfläche

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebiets ist die Erstellung einer grösseren Spielfläche nicht umsetzbar (unverhältnismässige Abgrabungen und Aufschüttungen). Gemäss Art. 46a der BauV kann auf die Erstellung einer grösseren Spielfläche nach Art. 15 BauG verzichtet werden, wenn in der Nähe ein ausreichendes Angebot vorhanden und nutzbar ist.

Das Schulhaus mit bestehendem Spielfeld liegt ca. 200 m von der UeO entfernt. Das Spielfeld genügt bezüglich Grösse den Anforderungen vollumfänglich. Die Spielfläche ist öffentlich zugänglich und sicher via dem Höheweg (Quartierstrasse mit geringer Verkehrsbelastung) erreichbar.



Übersichtskarte Erreichbarkeit grössere Spielfläche

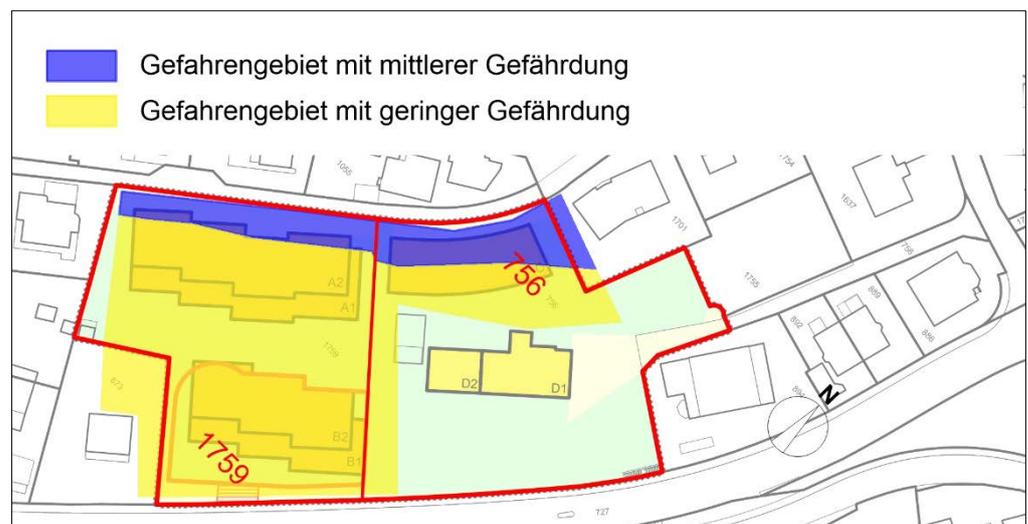
## Naturgefahren

Der Planungssperimeter ist entlang des Höhewegs von einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung betroffen. Gegen Süden schliesst ein Gefahrengebiet geringer Gefährdung an, wobei die Parzelle Nr. 1759 nahezu vollständig davon betroffen ist.

Da die UeO keine sensiblen Bauten vorsieht, muss auf den Umgang mit Naturgefahren in Gebieten geringer Gefährdung nicht weiter eingegangen werden. Die folgende Interessenabwägung bezieht sich auf die Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung.

Die Prozesse, welche die Zuteilung der unten dargestellten Flächen zu Gefahrengebieten begründen, sind Hangmuren und Rutschungen. Eine allfällige Bebauung gemäss UeO der Anrisszone von Hangmuren wirkt sich sogar stabilisierend auf den Hangmurenprozess aus. Bei einer Überbauung der Teilflächen können mit dieser Stabilisierung keine Hangmuren mehr auftreten. Bei einer Überbauung wären somit auch keine weiteren Schutzmassnahmen notwendig.

Da durch die Überbauung die Gefahrensituation entschärft werden kann, können die betroffenen Parzellenteile gemäss UeO bebaut werden.

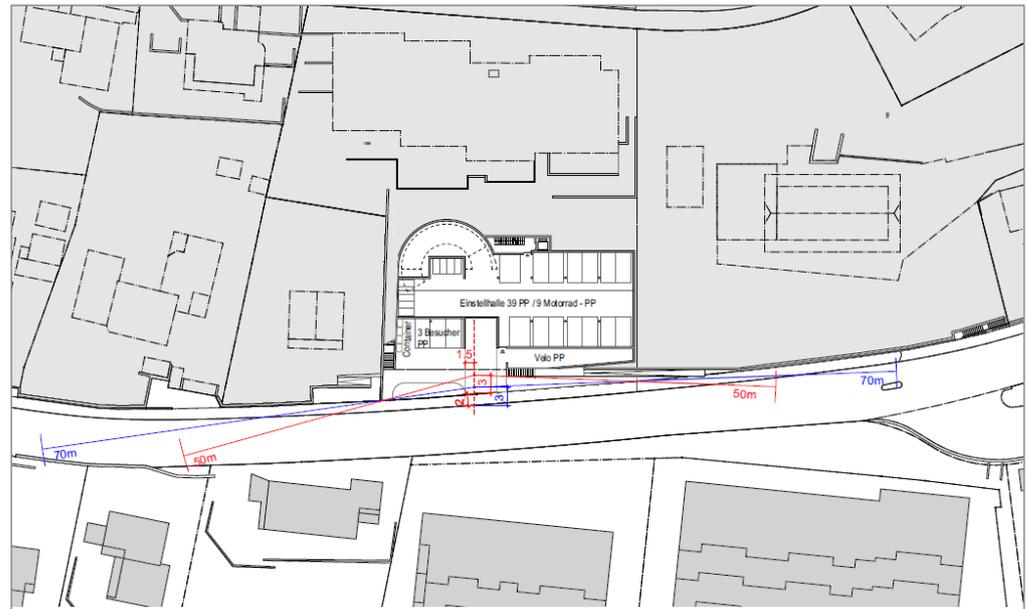


Übersichtskarte mit Gefahrengebieten

### Anschluss Bernstrasse

Zusammen mit dem Oberingenieurkreis (OIK) wurde die Umsetzbarkeit des Anschlusses an die Bernstrasse geklärt. Das kantonale Amt hält diesbezüglich fest, dass ein Anschluss an geplanter Stelle grundsätzlich möglich ist. Wenn die Normen für Sicht auf Strasse und Trottoir (SN 640273a), für Grundstückerschliessung (SN 640050) und Parkieren (SN 640280) eingehalten werden, kann eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden.

Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr in die zweigeschossige Einstellhalle liegt hangabwärts in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft Bernstrasse 11. Die Sichtbermen können hangaufwärts und hangabwärts eingehalten werden. Der Zugang für die Fussgänger befindet sich auf dem Niveau 530.00. So findet eine sinnvolle Entflechtung der beiden Erschliessungen statt.



*Ausschnitt Situationsplan mit Sichtberme*

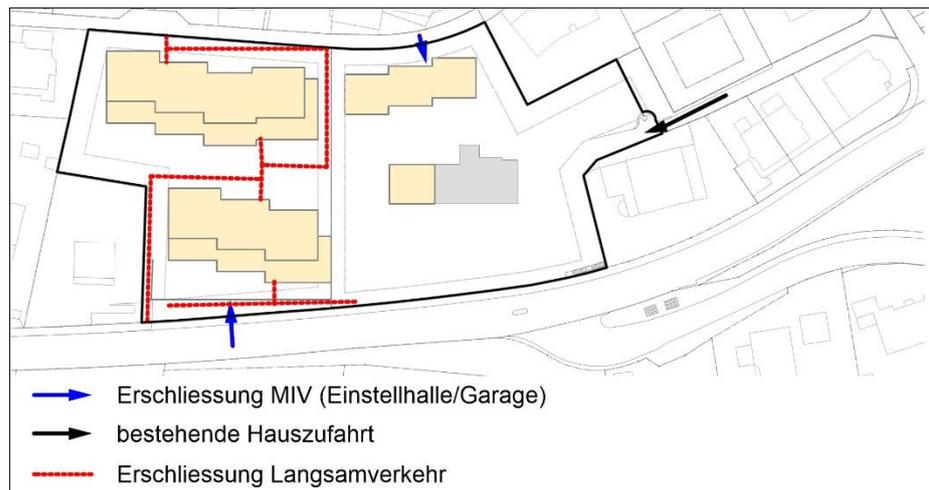
### Bauinventar

Im Wirkungssperimeter der UeO befindet sich ein Bauernhaus, welches gemäss dem kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist. In den UeV ist sichergestellt, dass den Auflagen gemäss Art. 10 BauG Rechnung getragen wird.

Die südliche und östliche Umgebung des Bauernhauses wird von Neubauten freigehalten. Die markante Stellung des erhaltenswerten Baus wird mit der vorliegenden UeO gewahrt.

### Erschliessung

Haupterschliessung der Baubereiche A und B erfolgt über Anschluss ab Bernstrasse (ESH). Die Einzelbauten oberhalb des Bauernhauses Baubereich C werden ab dem Höheweg erschlossen (Garagen). Das bestehende Bauernhaus ist über die bestehende Hauszufahrt ab Halegasse erschlossen.



Übersicht Erschliessung

Lärm

Für die UeO gilt gemäss den Vorschriften der ZPP die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. D.h., es müssen die Immissionsgrenzwerte (IGW) tagsüber und nachts von 60 bzw. 50 dBA eingehalten werden.

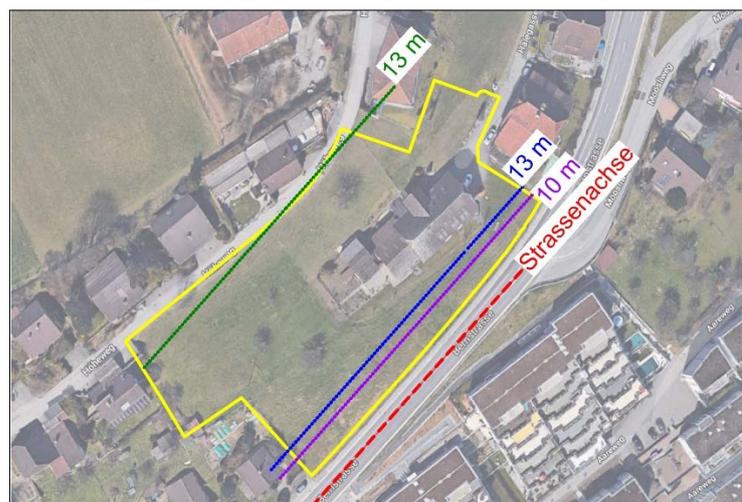
Eine Grobschätzung zur Aussenlärmbelastung, durchgeführt durch das Ingenieurbüro Grolimund + Partner AG, hat folgende Lärmwerte ergeben:

Abstände zur Strassenachse	BP*		IGW** ES II***		IGW-Überschreitung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
10 m	68	56	60	50	7.6	5.6
13 m	66	54	60	50	6.5	4.4
Abstand ohne IGW-Überschreitung > 65 m						

\* Beurteilungspegel

\*\* Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung für gültige ES

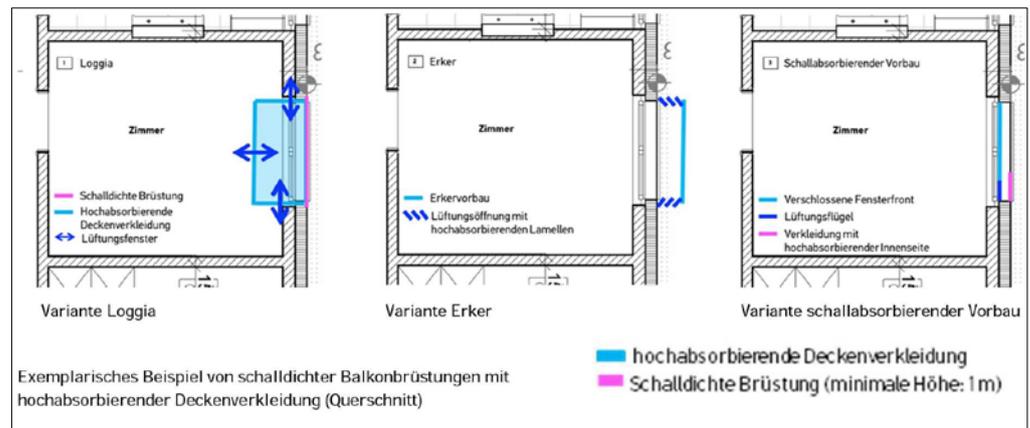
\*\*\* Empfindlichkeitsstufe



Übersicht Lärmwerte für Planungsperimeter der UeO

Aufgrund der IGW-Überschreitung sind zwingend Massnahmen an den Gebäuden notwendig. Das Ingenieurbüro zeigt dazu Beispiele von Massnahmen an Gebäuden auf,

bestehend aus schalldichten Balkonbrüstungen mit hochabsorbierenden Deckenverkleidungen. Diese Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.



Beispiele von Massnahmen an Gebäuden (Situation)

## 7 Planerische Beurteilung und Würdigung

Siedlungsentwicklung nach innen / Wohnqualität

Mit dem Studienauftrag wurde sichergestellt, dass die hohen qualitativen Ansprüche an die Siedlungsentwicklung in der UeO umgesetzt werden. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit eine Überbauung realisiert werden kann, welche die Siedlungsentwicklung nach innen fördert und hinsichtlich Wohnraum, Umgebung und Ortsbild eine hohe Lebensqualität gewährleistet.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Planungsgebiet ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse C).

## 8 Planerlassverfahren

Das ordentliche Planerlassverfahren nach Art. 59 ff BauG beinhaltet die Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

### 8.1 Vorprüfung

Die Unterlagen wurden im Oktober 2019 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist datiert vom 9. Juli 2020. Die Unterlagen wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht ergänzt bzw. angepasst. Alle Genehmigungsvorbehalte sind bereinigt.

### 8.2 Öffentliche Auflage

folgt

### **8.3 Beschluss Gemeinderat**

folgt

### **8.4 Genehmigung AGR**

folgt