schwarzenburg

Überbauungsordnung R «Chilchermatt Nord» inklusive Änderung Überbauungsordnung O «Chilchermatt»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Bern, 17. August 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
armasuisse Immoblilien
Guisanplatz 1
3003 Bern

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Kaspar Reinhard
Rahel Kobel

2016_320_EB_260817.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 5

1.1 Ausgangslage 5
1.2 Situation, Anlass und Absichten 5
1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen 7

2. Planungsziele 14

3. Qualitätssicherung 16

3.1 Workshopverfahren in Anlehnung an SIA 143 16

4. Richtprojekt 17

4.1 Projektbeschrieb 17
4.2 Würdigung durch das Beurteilungsgremium 20

5. Planungsmassnahmen 22

5.1 Änderung Zonenplan Siedlung Teil Süd 22
5.2 Änderung Überbauungsordnung O «Chilchermatt» 23
5.3 Erlass Überbauungsordnung R «Chilchermatt Nord» 26

6. Planerische Beurteilung 31

6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen 31
6.2 Auswirkungen der Planung 31
6.3 Würdigung 34

7. Planerlassverfahren 35

7.1 Öffentliche Mitwirkung 35
7.2 Kantonale Vorprüfung 36
7.3 Öffentliche Auflage 36
7.4 Beschlussfassung 36

Anhang 38

Anhang 1 Mitwirkungsbericht vom 17. Oktober 2023 .....
Anhang 2 Auswertung Vorprüfung vom 7. Juli 2026 .....

Beilagen .....

Beilage 1 Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 19. Juli 2023 .....
Beilage 2 Vorprüfungsbericht vom 26. November 2025 .....

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet resp. die Überbauungsordnung UeO O «Chilchermatt» liegt rund 1.2 km südöstlich des Dorfzentrums von Schwarzenburg. Das Areal des Eidgenössischen Ausbildungszentrums Schwarzenburg (EAZS) ist umgeben von landwirtschaftlichem Kulturland und Wald.

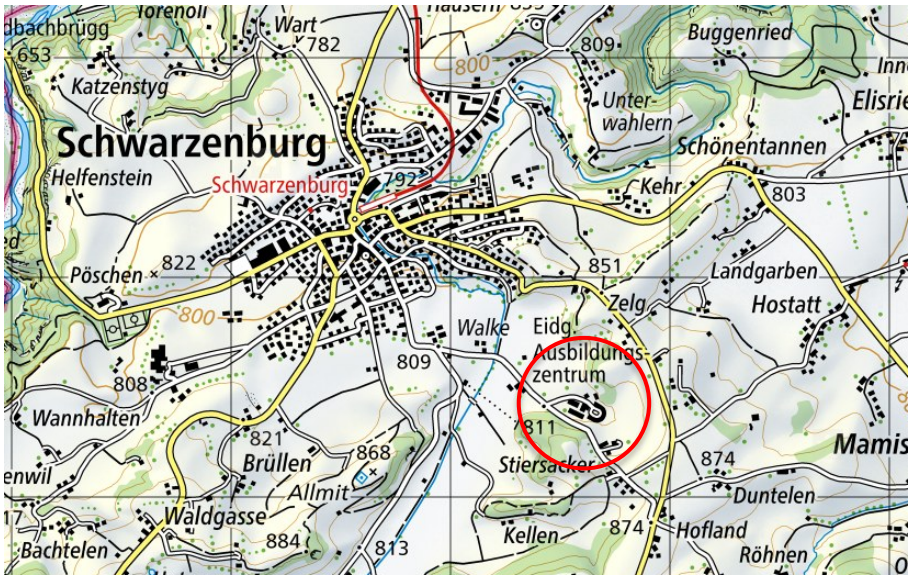


Abbildung 1 Übersichtskarte mit dem Standort des Eidgenössischen Ausbildungszentrums Schwarzenburg (roter Kreis). Quelle: swisstopo

1.2 Situation, Anlass und Absichten

Bestehendes EAZS

Das Ausbildungszentrum ist dem Geschäftsbereich Ausbildung Zivilschutz des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS) untergeordnet. Das EAZS besteht aus zwei Schulgebäuden für vier Kurseinheiten, dem Zentralgebäude mit Verpflegungsbereich und Hörsaal sowie aus fünf zusammengebauten Unterkunftsgebäuden. In diesem Zentrum werden Kurse des BABS insbesondere für Lehrpersonal, Führungsorgane sowie Zivilschutz-Kader und -Spezialisten durchgeführt. Jährlich generiert das EAZS mit rund 8'000 Gästen und Kursteilnehmenden gesamthaft rund 24'000 Übernachtungen.

Anlass

Durch die Revision des Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetztes (BZG) mit den dazugehörigen Verordnungen werden die Aufgaben des Bundes partiell erweitert und konkretisiert. Zudem entwickelt sich die Art der Wissensvermittlung (Methodik) aber auch das Publikum (Generationenwechsel) ständig weiter. Die daraus entstehenden Ausbildungsbedürfnisse erfordern eine Anpassung der Ausbildungsinfrastruktur.

Absichten

Der Standort EAZS soll durch eine Erweiterung für den Bereich Einsatzequipe BABS (EEBABS) sowie für weitere Geschäftsbereiche der Ausbildung gestärkt werden, namentlich durch eine Fahrzeughalle, eine Ausbildungsanlage zur seilunterstützenden Rettung aus Höhen und Tiefen /

Absturzsicherung, eine Erweiterung des Gebäude B, der Neuplatzierung des Sportplatzes sowie verschiedenere befestigter und unbefestigter Flächen (siehe Abbildung 2). Dies ermöglicht eine zusätzliche Konzentration von Ausbildungsfahrzeugen, Material und Ausbildungsräumen am Standort des EAZS. Die Verschiebungszeit (Fahrten für Personen- und Materialtransport) kann zugunsten der Ausbildungszeit und der Ausbildungsqualität gekürzt werden und die Qualität der Ausbildung zunimmt. Weitere Anpassungen an einen zeitgemässen Bedarf umfassen die Reduktion der Bettenzahl und der Zahl der Ausbildungszimmer.

- polyvalente Fahrzeughalle

Das EAZS benötigt eine polyvalente Fahrzeughalle für die Einsatzequipe BABS (EEBABS). Sie dient einerseits als zusätzliche Kapazität zur Lagerung von Ausbildungsmaterial und zur Garagierung der Einsatz,- Führungs- und Kommunikationsfahrzeuge inkl. Anhänger für den Transport von Portalmonitoren und Kapermodulen[1] (gemäss Projekt EEBABS rund 21 Fahrzeuge inkl. 6 Anhänger). Andererseits dient die Halle der Ausbildung an den genannten Fahrzeugen und Modulen. Die Unterbringung der Fahrzeuge und Anhänger in einer Halle ist für deren permanente Einsatztauglichkeit zwingend notwendig. Durch die Erstellung einer frostsicheren Infrastruktur kann die Ausbildung und Wartung an den Fahrzeugen und Geräten auch während der Wintermonate effizient, fachgerecht und witterungsunabhängig durchgeführt werden. Vorgesehen ist eine modulartig aufgebaute Halle (sechs Module) mit einer Gebäudefläche von rund 650 m^2 mit einem gedeckten Vordach von rund 150 m^2. Im Falle eines künftig zusätzlichen Bedarfs an Lager-, Garagen- und Ausbildungskapazitäten soll die Halle optional um zwei Module erweitert werden können. Hinzu kommen die nötigen Zufahrts- und Manövrierflächen (befestigte Flächen).

- Erweiterung Gebäude B

Mit einer baulichen Erweiterung von Gebäude B sollen weitere Ausbildungskapazitäten in Form eines gedeckten Ausbildungs- und Einstellplatzes für ein Einsatzfahrzeug mit dem System POLYCOM geschaffen werden. POLYCOM ist das flächendeckende Sicherheitsfunknetz der Schweiz. Damit wird die Möglichkeit geschaffen die Führungs-, Führungsunterstützung- und technische Ausbildung an diesem System direkt am Einsatzfahrzeug durchzuführen.

- Neue Ausbildungsanlage

Bei der neuen Ausbildungsanlage handelt es sich um eine Anlage zur Ausbildung in der seilunterstützenden Rettung aus Höhen und Tiefen / Absturzsicherung. Es handelt sich dabei um eine massgeschneiderte Anlage, welche die Ausbildung in allen Techniken des Themenbereichs an einem Objekt erlaubt. Sowohl der freistehende Standort als auch die Höhe der Anlage sind grundlegende Notwendigkeiten: Erstens muss die Anlage von allen Seiten zugänglich sein, zweitens ist die Höhe ist Voraussetzung, um psychologische

[1] Portalmonitore dienen der Kontaminationsmessung und Strahlendetektion und stehen dem Bevölkerungsschutz im Ernstfall zur Verfügung. Kapermodule sind mobile Basisstationen des Sicherheitsnetz Funk der Behörden und Organisationen für Rettung und Sicherheit (Polycom). Sie können bei einem Ausfall einer fixen Basisstation oder nach einer Katastrophe zur Erweiterung der Funkkapazitäten eingesetzt werden. Die Handhabung dieser Systeme werden im EAZS ausgebildet.

Komponenten simulieren zu können. Mit der Ausbildungsanlage am Standort des EASZ gelingt die Zentralisierung diverser Ausbildungsteile auf Platz.

Helikopterlandeplatz

Die betrieblichen Anpassungen erfordern einen Platz, der zur Landung eines Helikopters geeignet ist.

Verlegung des Mehrzweckplatzes

Der bestehende Mehrzweckplatz des Ausbildungszentrums soll verlegt werden. Der Mehrzweckplatz dient der Ausbildung im Freien.

Verschiebung Sportplatz

Die neuen Nutzungen bedingen eine Neuorganisation des Gebiets bzw. die Neuplatzierung des bestehenden Sportplatzes.

Neukonzeption Gebäude B

Die Lebensdauer der Bauteile und Anlagen ist nach über 30-jährigem Betrieb abgelaufen. Die Gebäude wurden im Jahr 1984 (A, C, D-G) und 1995 (B) errichtet. Die Gebäude A, C und D bis G sollen zeitgemäss saniert werden. Für Gebäude B ist eine Neukonzeption geplant.

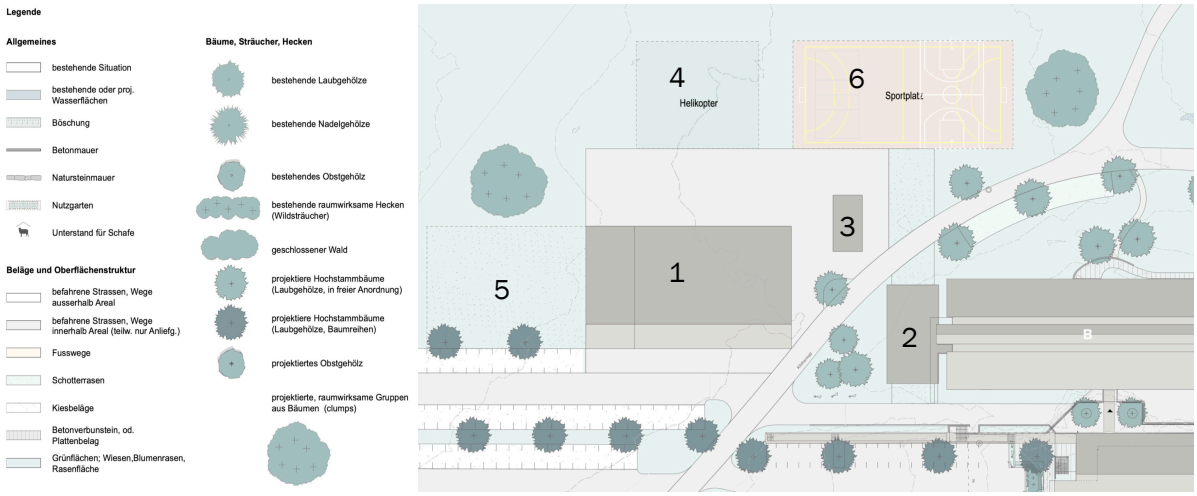


Abbildung 2 Umgebungsplan mit polyvalente Fahrzeughalle (1), Erweiterung Gebäude B (2), Ausbildungsanlagen (3), Helikopterlandeplatz (4) Verlegung Mehrzweckplatz (5), Verschiebung Sportplatz (6) und den befestigten und unbefestigten Flächen (hellgrau). HMS Architekten, Stand 28.03.2023

1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Bund

ISOS

ISOS ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS. Es erfasst nicht Einzelbauten, sondern Siedlungen in ihrer Gesamtheit. Es führt die wertvollsten, landesweit bedeutenden Ortsbilder auf, dokumentiert sie und dient als Entscheidungsgrundlage für Kantone und Gemeinden. Den Schutz von Ortsbildern gewährleistet in der Schweiz das Planungsrecht. Dafür sind in erster Linie die Gemeinden zuständig. Sie bezeichnen Schutzzonen und erlassen Gestaltungsvorschriften. Südöstlich von Schwarzenburg liegt die Umgebungsrichtung IV «Schloss- und Dorfmatte». Dabei handelt es sich um einen Ortsbildvordergrund mit Sicht auf die Voralpen und um die wichtigste unbebaute Landschaftskammer des Ortes. Die «Chilchermatt» liegt in dieser Umgebungsrichtung. Für diese Landschaftskammer formuliert das ISOS das höchste Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung finden.

Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Für das Planungsgebiet gilt gemäss UeO O «Chilchermatt» die Empfindlichkeitsstufe ES III.

1.3.2 Kanton

Richtplan des Kt. Bern

Haushälterischer Umgang Ressource Boden

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden ist eine hohe, jedoch ortsbaulich verträgliche Nutzungsdichte anzustreben. Da der Bearbeitungsperimeter bereits der Bauzone zugewiesen ist, handelt es sich vorliegend um keine Einzonung von Kulturland.

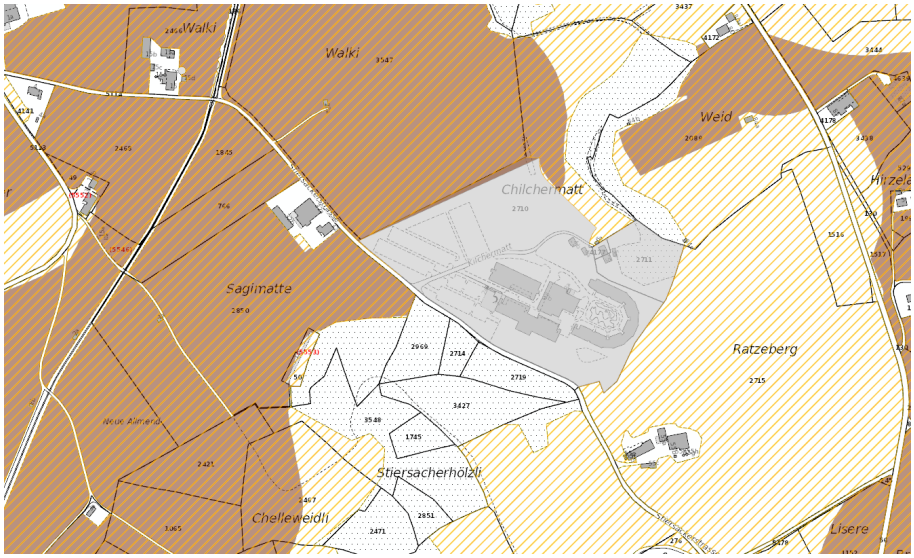


Abbildung 3 Ausschnitt aus der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern. (Geoportal)

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland RGSK

RGSK

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist ein Instrument mit Richtplancharakter und bildet eine behördenverbindliche Grundlage für die kommunalen Ortsplanungen. Gemäss der Übersichtskarte des RGSK 2025 bestehen für den Perimeter der UeO O «Chilchermatt» sowie den Perimeter der UeO R «Chilchermatt Nord» keine spezifischen Festlegungen oder Inhalte.



Abbildung 4 Ausschnitt aus der Übersichtskarte des RGSK.

Sachplan Wanderroutennetz

Sachplan Wanderroutennetz

Entlang des Planungsgebiets verläuft eine Hauptroute des kantonalen Wanderroutennetzes. Der Sachplan Wanderroutennetz stellt Wanderwege planerisch sicher und trägt durch die Interessenwahrung zur qualitativen Optimierung und nachhaltigen Entwicklung des Wanderroutennetzes bei. Angestrebt werden unter anderem die Vermeidung störender Mehrfachnutzungen oder eine weitgehend hartbelagsfreie Wegführung. Die Hauptroute des kantonalen Wanderroutennetzes auf der Stiersackerstrasse wird durch die Änderung der UeO O sowie dem Erlass der UeO R nicht tangiert.

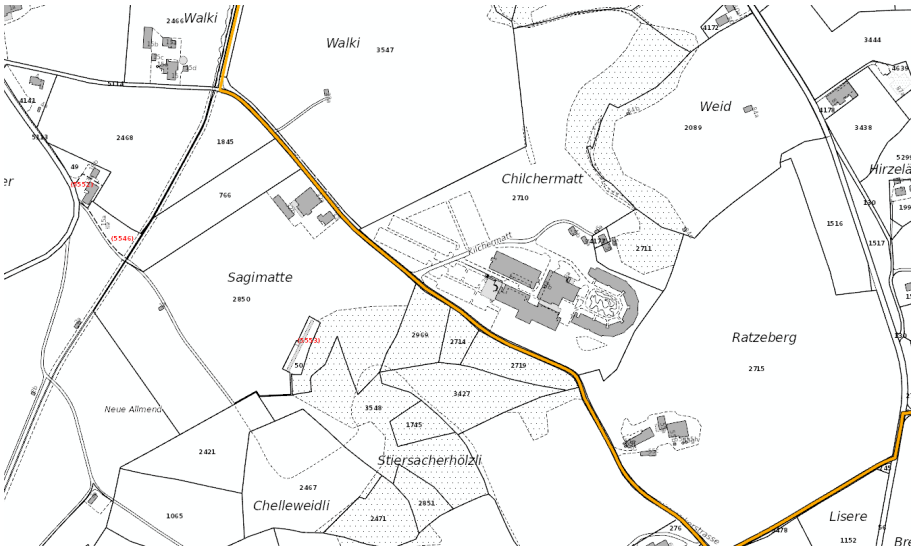


Abbildung 5 Ausschnitt Sachplan Wanderroutennetz des Kantons Bern. (Geoportal)

Gewässerschutzbereich Au

Gewässerschutzbereich Au

Der Kanton bezeichnet zum Schutz des Grundwassers und als Grundlage für die zu treffenden Schutzmassnahmen Gewässerschutzbereiche. Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte zählt ein Teil des Planungsgebiets zum Gewässerschutzbereich Au. Als besonders gefährdeter Bereich dient der

Gewässerschutzbereich Au dem planerischen Schutz der unterirdischen Gewässer. Zum Gewässerschutzbereich Au gehören sämtliche Grundwasserleiter mit nutzbarem Grundwasser. Zur Beantwortung der Frage der Nutzbarkeit sind in gewissen Fällen zusätzliche hydrogeologische und/oder grundwasserhydraulische Abklärungen durch eine Fachperson erforderlich.

Folgende Massnahmen und Nutzungsbeschränkungen gelten für den Gewässerschutzbereich Au:

- kantonale Bewilligung für Bauten und Anlagen
- keine Anlagen, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen

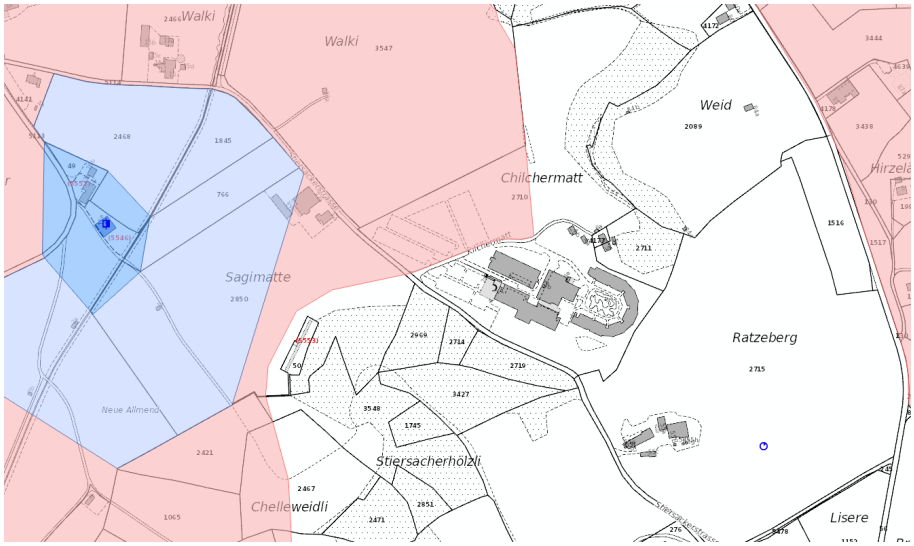


Abbildung 6 Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte des Kantons Bern. (Geoportal)

Kantonales Bauinventar

Inhalte des Bauinventars

Das kantonale Bauinventar ist nicht tangiert. Die nächsten erhaltenswerten oder schützenswerten Gebäude befinden sich im Dorf Schwarzenburg (Wengerhof, Oberdorf 22, erhaltenswerter Bauernhof am Ortseingang) oder südlich im Stiersacker (schützenswerte und erhaltenswerte Bestandteile eines Hofbetriebs).

1.3.3 Gemeinde Schwarzenburg

Baurechtliche Grundordnung

Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg, bestehend aus dem Gemeindebaureglement, dem Zonenplan Siedlung (Teile Nord und Süd), dem Zonenplan Landschaft (Nord und Süd) sowie dem Zonenplan Naturgefahren (Nord und Süd), wurde vom Kanton Bern 2009 genehmigt. Gemäss Zonenplan Landschaft (Teil Süd) grenzt nördlich an den Perimeter ein Landschaftsschutzgebiet (Art. 64 BR) und östlich ein Landschaftsschongebiet (Art. 63 BR) an.

Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung

Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung - BMVB

Mit der Änderung des Gemeindebaureglements werden die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgesetzt. Das Gemeindebaureglement wird hierbei an die neuen Messweisen und Definitionen der baupolizeilichen Masse wie bspw. Gesamthöhe (alt Gebäudehöhe), der unterschiedlichen Geschosse sowie der oberirdischen Geschossflächen angepasst. Die Änderung des Gemeindebaureglements wurde am 5. Dezember 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen und wurde am 8. September 2025 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt (AGR).

- Gewässerraum

Mit einer zweiten Teilrevision werden die Gewässerräume der übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die entsprechenden Zonenpläne „Gewässerräume“ werden aktuell auf Basis der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung bereinigt.

Rechtskräftige Überbauungsordnung O «Chilchermatt»

UeO O «Chilchermatt»

Die bestehende Überbauungsordnung UeO O «Chilchermatt» besteht aus einem Überbauungsplan, einem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sonderbauvorschriften. Sie wurde am 15. September 1978 vom Gemeinderat der damaligen Gemischten Gemeinde Wahlern beschlossen und am 24. Januar 1979 von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt. Seither wurden in den Jahren 1992 und 2015 geringfügige Änderungen an der UeO vorgenommen und genehmigt.

Sowohl der Überbauungsplan wie auch der Gestaltungsplan haben verschiedene festgelegte Inhalte. Der Perimeter ist in vier Sektoren unterteilt. Der Überbauungsplan gilt für alle vier Sektoren gleichermassen, der Gestaltungsplan hingegen ausschliesslich für den Sektor I.

Überbauungsplan

Im Überbauungsplan sind verschiedene Inhalte festgelegt. Dazu gehören Baufelder, Strassen und Infrastrukturen für die Kanalisation, die Wasserversorgung, die Elektrizität und das Telefonfestnetz.

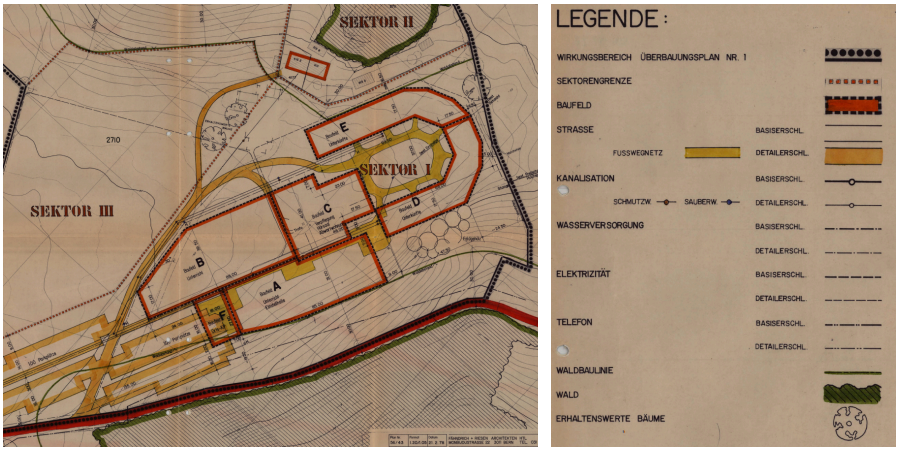


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Überbauungsplan mit Legende (Stand 24. Januar 1979).

Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wurden die Gebäude samt der Geschosszahl und der maximalen Höhenkote First sowie die unterirdische Einstellhalle, die

Zufahrten, die Parkplätze, die Fusswege und die Bäume und Baumgruppen festgelegt.

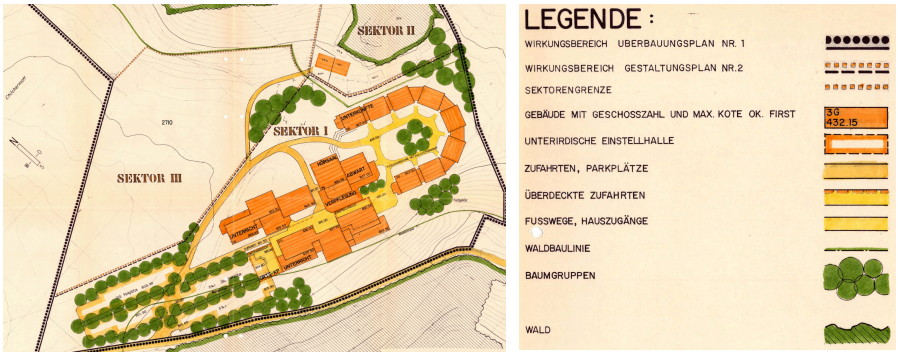


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan mit Legende (Stand 24. Januar 1979).

UeO-Änderung 1992

Die geringfügige Änderung im Jahr 1992 umfasste eine Ergänzung der Baufelder B und E. Die Änderungen waren rein planerischer Natur (Überbauungsplan).



Abbildung 9 Die geringfügige Änderung des Überbauungsplans, 1992.

UeO-Änderung 2015

Die geringfügige Änderung im Jahr 2015 umfasste eine Präzisierung der Anordnung der Parkierung westlich der Erschliessungsstrasse und eine Anpassung der Sektorgrenze zwischen den Sektoren I und III und einer Nutzungserweiterung in Baufeld D. Die Änderungen waren rein planerischer Natur (Überbauungsplan und Gestaltungsplan).

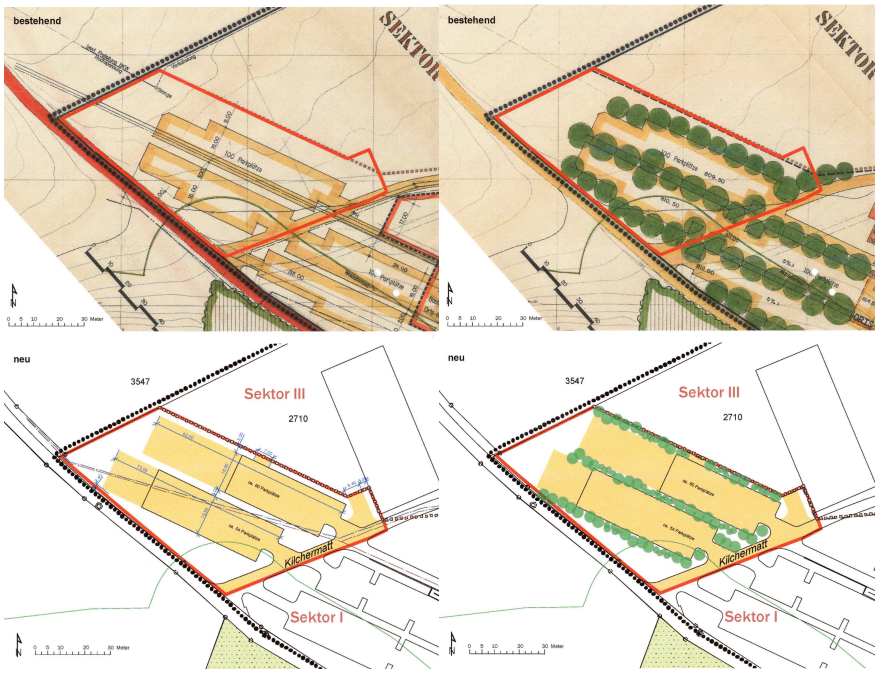


Abbildung 10 Geringfügige Änderung des Überbauungsplans (links) und des Gestaltungsplans (rechts) ALT (oben) und NEU (unten), 2015.

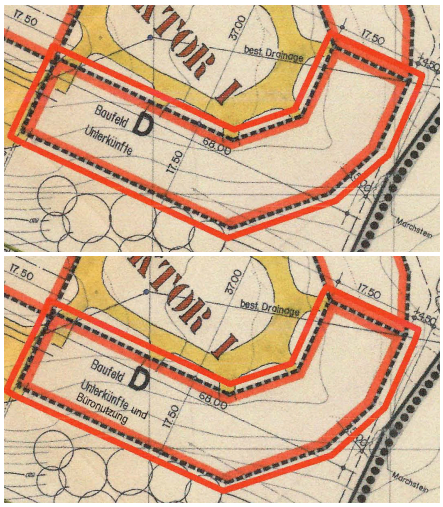


Abbildung 11 Geringfügige Änderung des Überbauungsplans, ALT (oben) und NEU (unten). Ergänzung der Büronutzung für Baufeld D, 2015.

1.3.4 Privatrechtliche Vereinbarungen

Vereinbarung von 1978

Zwischen der Gemeinde Schwarzenburg (vormalig Wahlern) und der Schweizerischen Eidgenossenschaft besteht eine Vereinbarung betreffend Verkehrsführung und Ausbau der Zufahrten zum EAZS datiert auf September 1978. Art. 2 Bst. b) legt die Streckenführung zum EAZS ab der Ortsmitte über Zelg, Husmattweidli und Stiersacker bzw. vom EAZS über Stiersacker und Hofland (Einmündung in die Staatstrasse) fest. Die Schweiz. Eidgenossenschaft verpflichtet sich in Art. 2 Bst. c) zudem, Lehrpersonal, Kursteilnehmer und Bedienstete des EAZS anzuweisen, die genannten Strecken zu befahren und Art. 5 Bst. a) die Signalisation mithilfe von Wegweisertafeln ab Schwarzenburg Ortsmitte bis Kilchermatt anzubringen. Die Signalisation auf

den Streckenabschnitten Husmattweidli – Stiersacker – EAZS sowie Hofland – Stiersacker ist laut Art. 5 Bst. b) indessen Sache der Gemeinde Schwarzenburg. Die Gemeinde verpflichtete sich in Art. 7 Bst. c) zudem für den Unterhalt der Streckenabschnitte Husmattweidli – Stiersacker – EAZS sowie Hofland – Stiersacker. Damit soll die Befahrung der Strecke Schwarzenburg, Oberdorf – EAZS vermieden werden. Diese ist gemäss Art. 7 Bst. c) nur dann zulässig, wenn die vereinbarte Zufahrt im Winter, in Folge der ausstehenden Schneeräumung und wintersicheren Befahrbarmachung, (vorübergehend) nicht befahrbar ist.

2. Planungsziele

Planung im Sektor I und III der rechtkräftigen UeO

Die armasuisse Immobilien möchte die in Kapitel 1.2 beschriebenen Anpassungen vornehmlich im Bereich des Sektors III der bestehenden UeO O «Chilchermatt» realisieren, welcher gemäss gültiger Überbauungsvorschriften für notwendig werdende Erweiterungsbauten bestimmt ist. Vorgesehen ist im Sektor III eine polyvalente Fahrzeughalle und einen Ausbildungsanlage zur seilunterstützenden Rettung aus Höhen und Tiefen / Absturzsicherung zu realisieren, ein Helikopterlandeplatz zu erstellen, den bestehende Mehrzweckplatz zu verlegen und den bestehenden Sportplatz zu verschieben. Der Anbau von Gebäude B mit einem gedeckten Ausbildungsplatz ist im Sektor I geplant. Die befestigte Fläche dient als Zugangs- und Manövrierfläche der polyvalenten Fahrzeughalle und des gedeckten Ausbildungsplatzes. Die planungsrechtliche Umsetzung der Planungsziele bedingt eine Überarbeitung der rechtskräftigen UeO O «Chilchermatt».

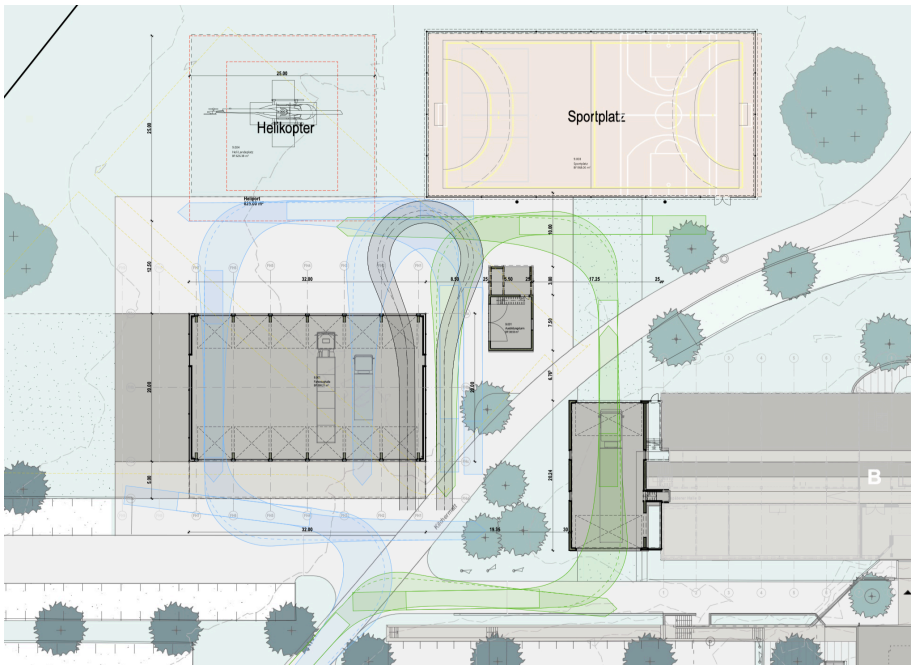


Abbildung 12 Ausschnitt Plan Entwicklungsabsichten mit befestigter Manövrier- und Wendefläche. HMS Architekten, Stand 28.03.2023

Erarbeitung einer neuen Überbauungsordnung

Die rechtsgültige UeO O «Chilchermatt» stammt von 1979 (geringfügige Änderungen 1992 und 2015). Die vorgesehene Änderung der UeO erfordert gemäss mündlicher Auskunft der zuständigen Juristin des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR vom 2. März 2020 ein ordentliches Planerlassverfahren. Bei einer wesentlichen Änderung der bestehenden UeO müsste eine Digitalisierung, Neuordnung der Inhalte und Anpassung an die BMBV, resp. eine grundlegende Überarbeitung der UeO vorgenommen werden, um die Planungsziele zu realisieren. In mündlicher Absprache mit der zuständigen Juristin des Amtes für Gemeinden und Raumordnung wurde entschieden, dass ein solches Vorgehen für die beabsichtigte Erweiterung unverhältnismässig wäre. Stattdessen wurde zusammen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vereinbart, dass der zur Realisierung der Vorhaben notwendige Bereich im Sektor III eine neue UeO inklusive eigener Vorschriften erarbeitet werden muss. Die neue UeO R «Chilchermatt Nord» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die bestehende UeO O «Chilchermatt».

In der neuen UeO R «Chilchermatt Nord» werden insbesondere folgende Inhalte festgelegt:

- Standorte der polyvalenten Fahrzeughalle, der Ausbildungsanlage, der befestigten Fläche, des Sportplatzes und des Mehrzweckplatzes, inklusive dazugehöriger Nutzungsmasse
- landschaftsgestalterische Massnahmen zur Einbettung der Anlage in die Umgebung (aufgrund der sensiblen Lage des Planungsvorhabens in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet)
- Erschliessung und Sicherung öffentlicher Werkleitungen

Geringfügige Änderungen bestehende UeO

Zur Realisierung einer baulichen Erweiterung sowie der Neustrukturierung von Gebäude B muss die bestehende Überbauungsordnung der UeO O «Chilchermatt» überarbeitet werden. Im Hinblick auf die Realisierung der Ergänzungsbaute ist primär die rechtskräftige Anordnung und Ausdehnung des Baufelds B im Überbauungsplan zu überprüfen und neu festzulegen. Dies bedingt zudem eine leichte Anpassung der Sektorengrenze zwischen Sektor I und Sektor III. Für die Neukonzeptionierung von Gebäude B ist eine Erhöhung der max. Höhenkote First von 826.00 auf 827.00 m ü. M. notwendig.

Es handelt sich um eine Erhöhung der max. Kote OK First um einen Meter an einem einzigen Gebäude. Die max. Kote OK First im Gestaltungsplan sowie die tatsächlich realisierten Gesamthöhen der umliegenden Gebäude übersteigen die neue Höhenkote von 827.00 m ü. M. Das architektonische Gesamtkonzept der Anlage wird dadurch nicht geschwächt. Auch die Erweiterung des Baufelds B für den geplanten eingeschossigen Anbau stellt eine geringfügige Anpassung dar, da das Baufeld gegenüber heute nur leicht vergrössert werden muss. Das bestehende Baufeld B mit einer Fläche von 2’976 m^2 wird um 81 m^2 bzw. um weniger als 3 Prozent erweitert.

Vorabklärung mit AGR

Gemäss telefonischer Absprache mit der zuständigen Juristin des AGR (Frau Robbi, 2.11.2020) sind diese Änderungen geringfügig und können aus rechtlicher Sicht im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden. Eine gesamthafte Digitalisierung, Neuordnung der Inhalte und Anpassung an die BMBV, resp. eine grundlegende Überarbeitung der UeO O «Chilchermatt» würde vom AGR nur verlangt, wenn eine

wesentliche Änderung der gesamten UeO erfolgen bzw. die Änderung einem Neuerlass gleichkommen würde. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 BauV

Für den Erlass der UeO R «Chilchermatt Nord» inkl. gleichzeitiger geringfügiger Änderung der UeO O «Chilchermatt» wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt.

Sicherung öffentlicher Werkleitungen

Von besonderem kommunalem Interesse ist in der vorliegenden Planung die Koordination der baulichen Entwicklung mit den bestehenden öffentlichen Werkleitungen zur Erschliessung, deren Erhalt entsprechend sichergestellt sein soll.

3. Qualitätssicherung

Qualitätssicherung

Im gestarteten Planerlassverfahren nach Art. 57 BauG wurden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (26. Februar bis 27. März 2021) Bedenken im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild geäussert. Nach Rücksprache mit dem von der Gemeinde konsultierten Berner Heimatschutz hat die Projektträgerschaft die Durchführung eines schlanken Dialogverfahrens zur Qualitätssicherung beschlossen. Im Rahmen eines Workshopverfahrens waren neben der geplanten Erweiterung im Perimeter der neuen UeO R «Chilchermatt Nord» auch die Wirkung der Gesamtanlage (Architektur, Fassaden- und Dachgestaltung, Aussenraum) zu berücksichtigen.

3.1 Workshopverfahren in Anlehnung an SIA 143

Ziel des Workshopverfahrens

Ziel des Workshopverfahrens war die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Projekts und somit eine möglichst ortsverträgliche Erweiterung der Anlage, welche der anspruchsvollen Lage in der Landschaftskammer südöstlich des Dorfes und daher dem Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse galt die zentrale Aufmerksamkeit insbesondere den Fragen der Anordnung der Gebäudekörper und deren bauliche Gestaltung sowie der Gestaltung der Aussenräume.

Ablauf des Workshopverfahren

Das Workshopverfahren umfasste vier Workshops erfolgte im Dialog zwischen dem ausführenden Bearbeitungsteam (HMS Architekten, Moeri und Partner Landschaftsarchitekten) und einem Beurteilungsgremium bestehend aus einem Sachgremium (Projektträgerschaft, Gemeinde) und einem Fachgremium aus den Disziplinen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur. Beratend nahm zudem der Berner Heimatschutz teil.

Ergebnis des Workshopverfahrens

Ergebnis des Workshopverfahrens ist das vorliegende Projekt vom 28. März 2023. Gegenüber dem Projekt, welches vormalig zur Mitwirkung eingereicht wurde, wurde zur besseren Integration der Neubauten die Anordnung der Gebäudevolumen an die Gesamtanlage angepasst. Ebenfalls wurde die baugestalterische Einordnung, insbesondere durch die Weiterentwicklung der Dachformen (vormalig flach) und der Fassadengestaltung (vormalig verputzt), verbessert. Durch die neue Platzierung der Ausbildungsanlage tritt diese weniger in Erscheinung und integriert sich besser in die

Gesamtanlage. Die Aufhebung einer Parkreihe kommt der städtebaulichen Setzung entgegen und kann kompensiert werden.

Richtprojekt als Grundlage für den Erlass der UeO R

Das Ergebnis des Workshopverfahrens bildet als Richtprojekt die Grundlage für die Weiterentwicklung der UeO R «Chilchermatt Nord».

4. Richtprojekt

Beschluss Beurteilungsgremium

Zum Abschluss des Workshopverfahrens wurde das Projekt vom 28. März 2023, vorbehältlich eines noch ausstehenden Workshops im Rahmen der Ausarbeitung des Baugesuchs, als Richtprojekt beschlossen. Die vorliegende Projektstand reicht als Grundlage aus für die erforderlichen planungsrechtlichen Massnahmen. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass die qualitative Weiterentwicklung des Projekts im Rahmen des Workshopverfahrens gelungen ist. Der umfassende Schlussbericht zum Studienauftrag liegt dem vorliegenden Erläuterungsbericht bei (vgl. Beilage 1, Schlussbericht Workshop).

4.1 Projektbeschrieb

Das vorliegende Richtprojekt sieht die räumliche Anpassung der Anlage an die gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsbedürfnisse des Ausbildungszentrums vor. Neben diesen betrieblichen und wirtschaftlichen Anforderungen der Projektträgerschaft berücksichtigt das vorliegende Richtprojekt die örtlichen Eigenheiten.

Leitidee und städtebauliche Setzung

Durch die Erweiterung des Gebäude B und den Neubau der polyvalenten Fahrzeughalle wird eine städtebauliche Situation geschaffen werden, die den hinteren Bereich der Anlage durch die Enge der Gebäude zum öffentlichen, vorderen Teil abschirmt. Dadurch wird eine Zonierung, welche den Ankunftsort räumlich von rückseitig angeordneten Nutzungen im Aussenraum trennt. Als konzeptuellen Ansatz verfolgt das Richtprojekt das Weiterbauen bzw. Erweitern der bestehenden Anlage. Die Anordnung der neuen Gebäudekörper erfolgt in Anlehnung an die Struktur der bestehenden Anlage und stellen zusammen mit der Dachgestaltung die Integration in die Gesamtüberbauung sicher. Ortstypische Elemente in der Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung integrieren die Erweiterung zudem in das bestehende Orts- und Landschaftsbild sicher.

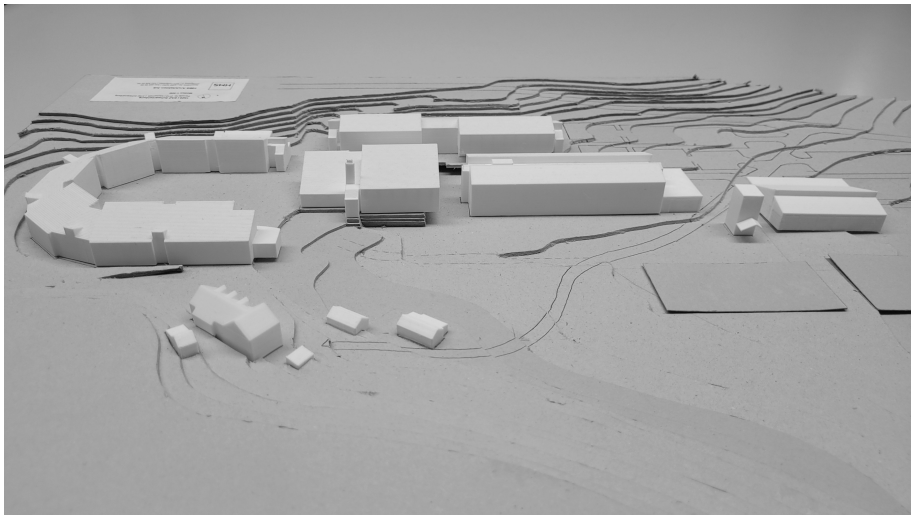


Abbildung 13 Modellansicht von NNO. Die An- und Neubauten erweitern die Überbauung Richtung Nordwesten (rechts im Bild).

Architektur

Die polyvalente Fahrzeughalle richtet sich in der architektonischen Ausgestaltung eher an landwirtschaftliche Nutzbauten aus. Die Dachform wird der der Bestandesbauten angepasst, um somit eine möglichst homogene Dachlandschaft und eine Verbindung zu schaffen. Die Längsfassaden werden durch die Zufahrtstore bestimmt, die durch eine ähnliche Farbgebung wie die Stützenverkleidung eher wie eine grosse, liegende Öffnung in Erscheinung treten. Die Querfassaden sind relativ ruhig und weisen die für landwirtschaftliche Nutzbauten typische Deckleistenschlaung auf, die in einem bestimmten Rhythmus unterteilt wird. Das grosse Vordach wird in das statische Gesamtkonzept der Halle mit Holzbindern eingebunden. Es ist eine Verlängerung der Dachkonstruktion mit einem leicht ansteigenden Gegengefälle zum Hauptdach hin.

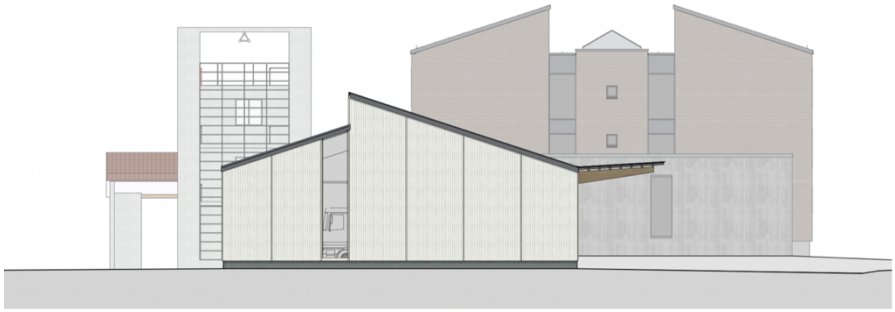


Abbildung 14 Baugestaltung und Materialisierung der polyvalenten Fahrzeughalle in der Ansicht von Südwesten.

Der Anbau des Gebäude B greift architektonisch das Thema des Sockels auf und soll als Abschluss des Gebäudekörpers fungieren, der heute wie abgeschnitten aufhört. Der vorherrschende Sichtbeton in Bretterschalung wird auch beim Anbau verwendet. Die grossen Torfronten bilden stirnseitig die markanten Akzente. Diese würden sich farblich der Thematik des Betons annehmen und einen grau – anthrazitfarbenen Ton haben. Mit dem Flachdach entsteht eine optische Verbindung zur ebenfalls neu zu erstellenden

Ausbildungsanlage und nimmt in Anlehnung an den Abschluss der Hotelzimmer beim Gebäude G die Thematik des Endes auf.

Die Ausbildungsanlage hat primär die funktionellen Anforderungen zu erfüllen. Er passt sich vor allem durch die Setzung und die Betonstruktur in das Gesamtkonzept ein. Die vordere Fassade nimmt das Thema der Bretterschalung im Beton auf. Die vielen verschiedenen Ansprüche und Funktionen, die der Turm der Ausbildungsanlage abzudecken hat, sind an der Konstruktion ablesbar.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals bleibt bestehen. Die Wegführung wird minimal korrigiert, um die betrieblich erforderlichen Zufahrten gewährleisten zu können. Die Gebäudeabstände untereinander stellen sicher, dass die Schleppkurven grösserer Fahrzeuge ohne weitere Rangiermanöver zwischen den Gebäuden zirkulieren können. Auf die Parkplätze, die durch den Neubau der polyvalenten Fahrzeughalle entfallen, kann der Betrieb verzichten. Bei Maximalbelegung oder speziellen Anlässen kann die multifunktionale Aussenfläche neben der polyvalenten Fahrzeughalle für weitere Parkierungsmöglichkeiten genutzt werden. Dadurch sind die erforderlichen Parkplatz-Kapazitäten gesichert.

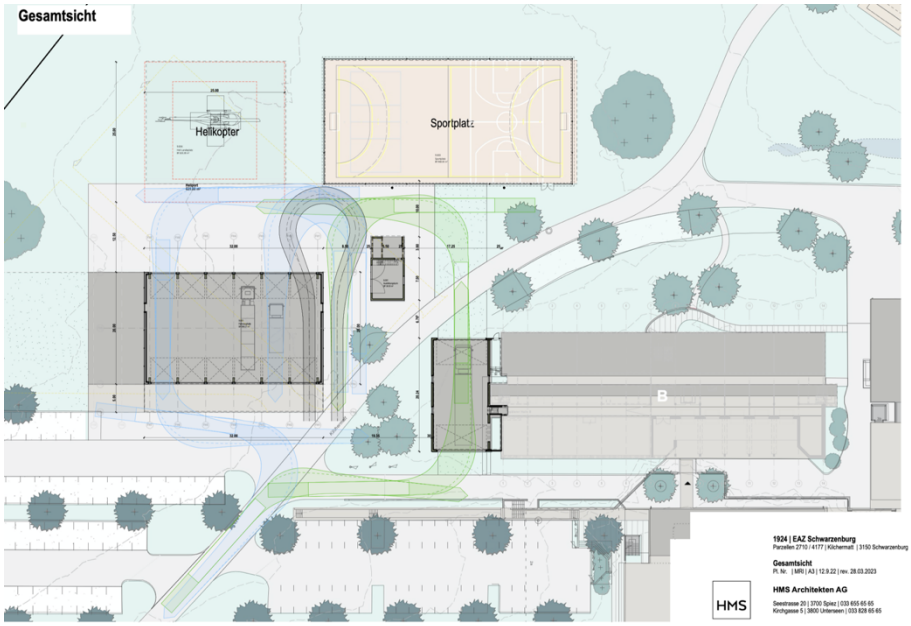


Abbildung 15 Gesamtansicht mit der städtebaulichen Setzung, der Anordnung der Aussenflächen und der Schleppkurven.

Umgebungsgestaltung

Durch die städtebauliche Setzung der Neubauten ergibt sich ein introvertierter, auf die Bedürfnisse des Betriebs ausgerichteter hinterer Bereich und einen vorderen Bereich, der als Ankunftsort fungiert. Die Anordnung der betrieblich erforderlichen Aussenflächen (Helikopterlandeplatz, Sportplatz, multifunktionale Aussenfläche) erfolgt unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Raumwirkung und die funktionellen Anforderungen. Die Aussenraumgestaltung wird in Anlehnung an den umliegenden Bestand vor allem durch grosse Baumgruppen (Clumps) und die gestärkte Hecke definiert. Diese geben der offenen Landschaft Struktur und schaffen eine Zonierung

der Grünräume. Ab den bestehenden Wasserflächen angrenzend zum Planungsgebiet wird entlang der Erschliessungswegs ein offener Wasserlauf angelegt. Die Neubauten und neuen Flächen wie Sportplatz und Helikopterlandeplatz sind so ins Terrain einzubetten, sodass eine möglichst homogene Landschaftsstruktur entsteht.

Sanierung des Bestands

Die Bestandesbauten werden in ihrer optischen Erscheinung nur geringfügig angepasst. Die Einheit untereinander wird gewahrt und ist ein hoch gewichtetes Thema der Umbaumassnahmen im Rahmen der Sanierung.

4.2 Würdigung durch das Beurteilungsgremium

Das Fachgremium würdigt den Projektstand wie folgt (Auszüge):

Städtebauliche Setzung

«Ziel der Überlegungen zur Setzung bildet der Gedanke, die neuen Volumen als ein Weiterbauen zu begreifen, damit wieder eine stimmige Gesamtanlage entsteht. Die Platzierung der neuen Fahrzeughalle folgt der Logik und der Geometrie des Bestandes und kann so als Fortführung des ursprünglichen Ordnungsgedankens gelesen werden. Die bestehenden Aussenflächen müssen zwar angepasst werden, aber in einem verträglichen Mass, so dass das gut etablierte Grundsystem erhalten werden kann. Das Gebäude B wird unaufgeregt durch einen einfachen Quader ergänzt, der sich dem Gesamtsystem unterordnet und die Thematik des Betonsockels der Bestandesbauten wieder aufnimmt. Die Ausbildungsanlage wird durch die neue Fahrzeughalle und den Bestand eingefasst und wird sich dadurch trotz seinem Mehr an Höhe in verträglicher Art und Weise in die Gesamtanlage einbinden.

Architektur:
- Dachformen
- Baugestaltung
- Materialisierung

Durch die auf den Bestand abgestimmte Dachform erfährt die neue Fahrzeughalle eine klare Gliederung und steht mit der Gesamtanlage in Verwandtschaft, so dass wieder ein Ganzes entsteht. Die an ländliche Nutzbauten angelehnte Gestaltung der Fahrzeughalle vermag zwischen der Gesamtanlage und dem ländlichen Kontext zu vermitteln. Die Anzahl der soll Materialien reduziert werden und durch schwache Farb- und Dunkelheitskontraste eine einheitliche und unaufgeregte Erscheinung in der Fernsicht angestrebt werden. Der funktionale, ländliche Charakter soll durch die Verwendung roher Materialien gestärkt werden. Die Gestaltung und Materialisierung des Anbaus an Gebäude B erfolgt in Beton mit einer vertikalen Bretterschaltung. Mit dem Aufgreifen der Betonsockelthematik wird das Weiterbauen selbstverständlich.

Erschliessung, Parkierung

Der charakteristische Erschliessungsweg durch das Areal bleibt durch die sorgfältige Anordnung der Gebäude und Aussenräume erhalten. Die Aufhebung einer Parkreihe kommt der städtebaulichen Setzung entgegen und kann kompensiert werden: Im Bedarfsfall können auf dem als unversiegelte Mehrzweckfläche ausgestalteten Aussenraum im Anschluss an die Fahrzeughalle parkiert werden. Damit werden die betrieblichen Anforderungen elegant mit der Gesamtwirkung der Anlage kombiniert.

Umgebungsgestaltung:
- Aussenflächen, Zonierung, Materialisierung
- Aussenraumgestaltung
- Umgang mit Topografie

Die behutsamen Geländeanpassungen und Bäume in unterschiedlichen Ausprägungen wurden als wichtigste Elemente für das verträgliche Einfügen der neuen Gebäude und Plätze in den Ort und die Landschaft gewählt. Obwohl das Gelände vor dem Wald nur sanft ansteigt, sind durch die Grösse des Helikopterlandeplatzes und des Sportplatzes grössere Höhensprünge zu überwinden. Sie werden schwach geneigt ausgebildet und passen sich so gut ein.

In Anlehnung an bestehende Baumgruppen sind neue Gruppen, sogenannte Clumps, im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze eingefügt. Rund um den ehemaligen Bauernhof sind ergänzende Obstbäume vorgesehen, so dass wieder eine Hostet entsteht. Die vorgesehene Bepflanzung am Ufer des neuen Weiherabflusses und am Weg zum Bauernhof ist noch zu undifferenziert.

Fazit

Die in den Workshops erarbeiteten Konzepte für Setzung, Gebäude und Landschaft bilden - unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums - eine robuste, gute Grundlage für die weiteren Planungsschritte, damit die Anlage auch in Zukunft den Anforderungen genügt und eine verträgliche Einordnung in das Landschaftsbild gewährleistet ist. Zur Beurteilung der Weiterbearbeitung gemäss Empfehlungen zur Weiterentwicklung ist im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchs zusammen mit dem Beurteilungsgremium ein Workshop vor Ort durchzuführen.

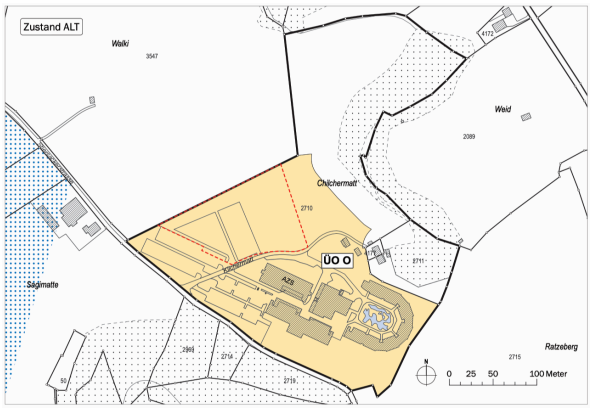
5. Planungsmassnahmen

5.1 Änderung Zonenplan Siedlung Teil Süd

Änderung Zonenplan

Der Erlass der UeO R «Chilchermatt Nord» nach Art. 88 BauG sowie der Anpassung des Perimeters der UeO O «Chilchermatt» erfordern eine Anpassung des Zonenplans. Im Rahmen der Zonenplanänderung wird ein Teil der Parzelle Nr. 2710 von der UeO O «Chilerchmatt» in die UeO R «Chilchermatt Nord» überführt. Bei der Änderung des Zonenplans Siedlung Teil Süd handelt es sich somit um eine technische Anpassung beziehungsweise Nachführung des Zonenplans infolge des Erlasses der UeO R sowie der Änderung der UeO O ohne eigenständige materielle Auswirkungen.

Änderung Zonenplan Zustand ALT



Änderung Zonenplan Zustand NEU

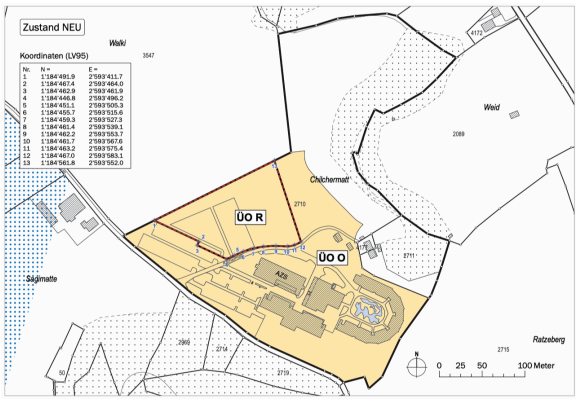


Abbildung 16 Änderung Zonenplan Siedlung Teil Süd

Änderung im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Die Änderung des Zonenplans Siedlung Teil Süd wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG vorgenommen. Die Änderung des Zonenplans Siedlung Teil Süd erfolgt zusammen mit dem Erlass der UeO R sowie der Änderung der UeO O.

5.2 Änderung Überbauungsordnung O «Chilchermatt»

Änderung UeO O

Die bestehende UeO O «Chilchermatt», bestehend aus einem Überbauungsplan (UeP), einem Gestaltungsplan (GP) und den Sonderbauvorschriften (SBV), wird entsprechend dem Richtprojekt bereinigt. Zudem umfasst der Änderungsperimeter die geringfügige Erweiterung von Baufeld B. Die Änderungen sind in den einzelnen Bestandteilen der UeO O «Chilchermatt» nachzuführen.

5.2.1 Änderung Überbauungsplan UeO O «Chilchermatt»

Wirkungsbereich

Die Flächen des Wirkungsbereichs der neuen UeO R «Chilchermatt Nord» werden aus dem UeP entfernt.



Sektoren I bis IV der genehmigten UeO O «Chilchermatt»

Sektoren I bis IV nach Entfernung der UeO R «Chilchermatt Nord» aus dem Sektor III

Abbildung 17 Übersicht Änderung der Flächen der Wirkungsbereiche

Erschliessung

Die Lage der Erschliessungstrasse (Detailerschliessung) stimmt weder mit der heutigen Situation noch mit der Situation gemäss Richtprojekt überein. Mit der Änderung des Überbauungsplans wird diese Abweichung behoben.

Sektorengrenze

Die Sektorengrenze zwischen Sektor I und III wird geändert, sodass die Strasse zur Arealerschliessung wie vom Richtprojekt vorgesehen im Sektor I zu liegen kommt. Zudem ist unter Berücksichtigung des Richtprojekts im Bereich der Parkierung eine Verschiebung der Sektorgrenze erforderlich.

Baufeld B

Das Baufeld B reicht nicht aus, um den beabsichtigten Anbau mit einem gedeckten Ausbildungsplatz zu realisieren. Um eine bauliche Erweiterung des Gebäudes zu ermöglichen, wird das Baufeld B in Richtung Nordwesten bis zur Strasse zur Arealerschliessung geringfügig erweitert.

Ansonsten benötigt der Überbauungsplan der UeO O aufgrund der geplanten Vorhaben keine weiteren plangrafischen Änderungen.

Änderung Überbauungsplan UeO O Zustand ALT

Änderung Überbauungsplan UeO O Zustand NEU

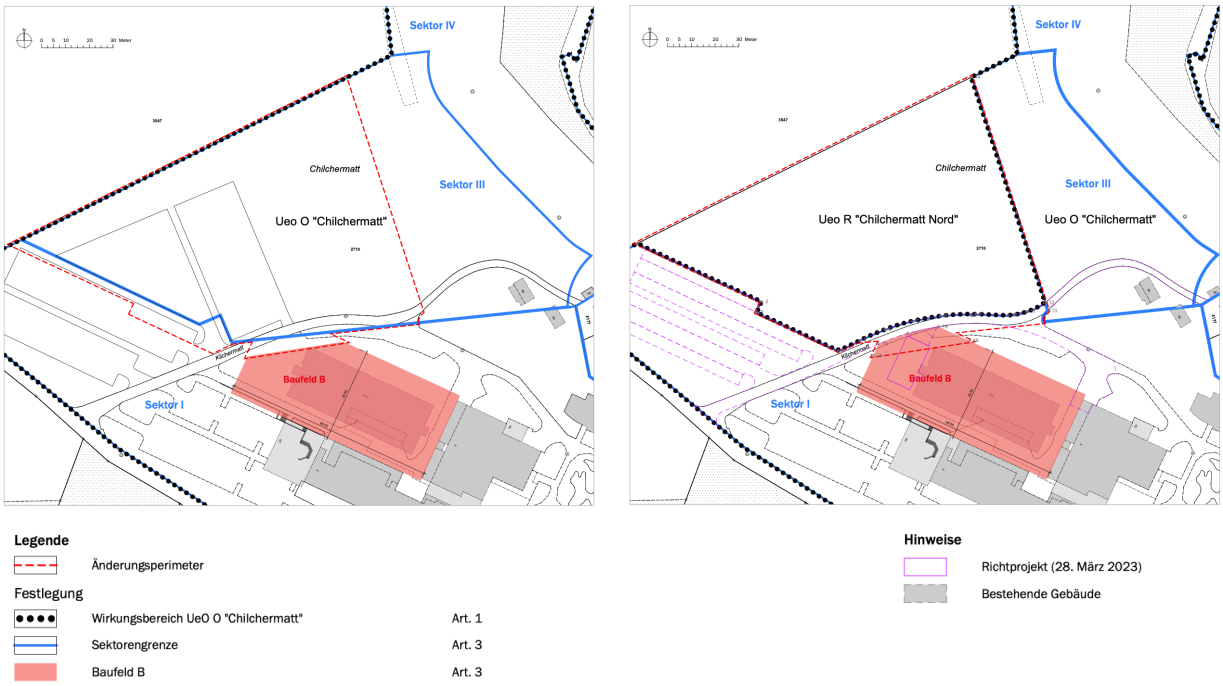


Abbildung 18 Geringfügige Änderung des Überbauungsplans UeO O.

5.2.2 Änderung Gestaltungsplan UeO O «Chilchermatt»

Wirkungsbereich Gestaltungsplan

Der Wirkungsbereich des Gestaltungsplans ist deckungsgleich mit dem Sektor I. Die Anpassung der Sektorengrenze zwischen Sektor I und III im Überbauungsplan bedingt ebenso die Anpassung des Wirkungsbereichs des Gestaltungsplans.

Kein Anpassungsbedarf des Gestaltungsplans

Gemäss Art. 4 Ziff. 3 SBV sind geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen innerhalb der Baufelder im Baubewilligungsverfahren gestattet. Dies erklärt, weshalb Lage und Abmessung der Gebäude im Gestaltungsplan teilweise nicht mit der tatsächlichen Situation übereinstimmen. Für den Anbau an Gebäude B besteht daher kein Anpassungsbedarf des Gestaltungsplans.

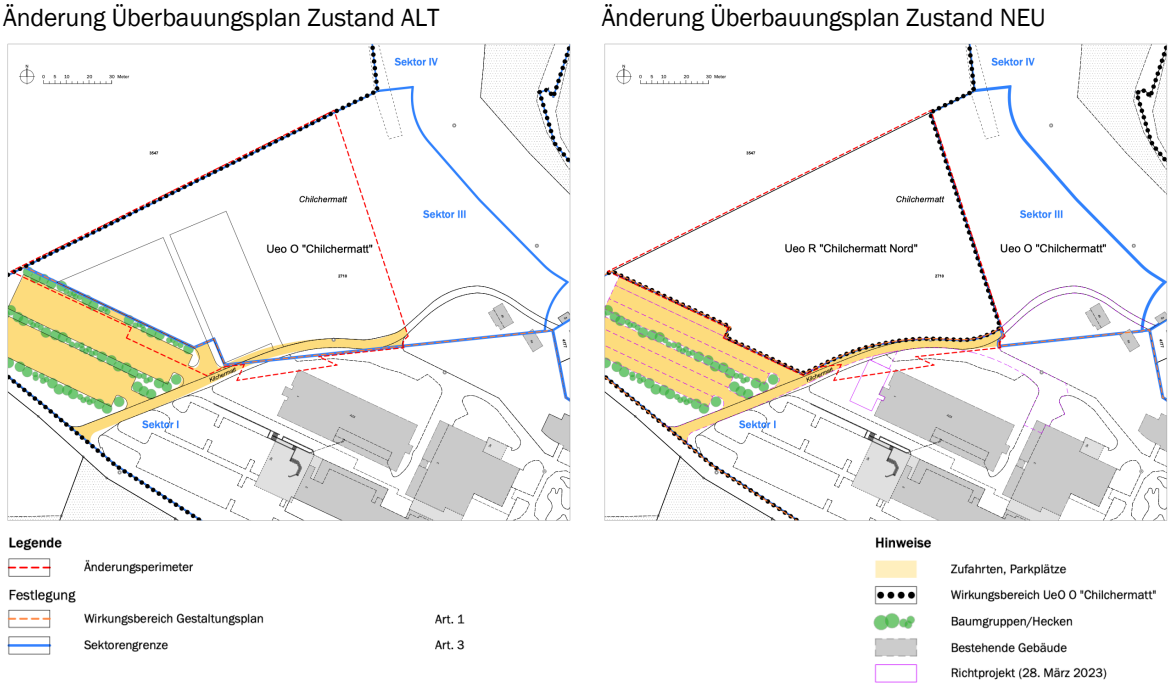


Abbildung 19 Geringfügige Änderung des Gestaltungsplans.

5.2.3 Änderung Sonderbauvorschriften UeO O «Chilchermatt»

Art. 3 Nutzung

Nutzung Sektor III

Die Sportanlage und der Mehrzweckplatz liegen künftig innerhalb des Wirkungsbereichs der neuen UeO R «Chilchermatt Nord». Für die im Geltungsbereich der UeO O «Chilchermatt» verbleibende Fläche von Sektor III ist dies deshalb nicht mehr aufzuführen. Sie soll stattdessen als Grünraum freigehalten werden. Zulässig sind einzig eine Querung durch die Detailerschliessungsstrasse sowie Kleinbauten und Anlagen für Ausbildung und Erholung (wie Pavillons oder Grillplätze). Dabei sind Fusswege und Aufenthaltsflächen zwingend unversiegelt zu gestalten.

Art. 5 Bruttogeschossfläche

Bruttogeschossfläche

Die bauliche Erweiterung im vormaligen Sektor III wird in der neuen UeO R «Chilchermatt Nord» festgelegt. Im verbleibenden Sektor III ist künftig keine Bruttogeschossfläche mehr vorgesehen. Die Bestimmung zur zulässigen Bruttogeschossfläche für Erweiterungen im Sektor III wird daher gestrichen. Die in Art. 5 festgelegte maximale Bruttogeschossfläche von rund 19'800 m² wird durch die bestehenden Bauten bereits ausgeschöpft. Für den vorgesehenen Erweiterungsbau im Baufeld B ist daher eine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses erforderlich. Gemäss der BSIG Nr. 7/721.3/1.1 gilt für bestehende Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG, die vor Inkrafttreten der BMBV beschlossen wurden, eine grosszügige Besitzstandsregelung. Diese Überbauungsordnungen unterliegen grundsätzlich keiner Pflicht zur Anpassung an die Messweisen der BMBV. Damit für den Erweiterungsbau im Baufeld B ein Nutzungsmass festgelegt werden kann, ist jedoch die Einführung einer BMBV-konformen Messgrösse erforderlich. Nach der erwähnten BSIG ist in einem solchen Fall keine vollständige Nachführung der

Überbauungsordnung an die BMBV notwendig. Vielmehr kann für die neu geregelte Nutzung die entsprechende Messweise nach BMBV eingeführt werden, während die übrigen Bestimmungen der Überbauungsordnung unverändert bestehen bleiben. Aus diesem Grund wird Art. 5 mit einem neuen Abs. 2 ergänzt. Darin wird für den vorgesehenen Erweiterungsbau im Baufeld B ein maximales Nutzungsmass von 300 m² oberirdischer Geschossfläche (GFo) festgelegt.

Der letzte Satz von Art. 5 Abs. 1 mit Informationen zur Ausnützung wird gestrichen, da dieser nur erläuternd ist.

Art. 7 Umgebungsgestaltung

Überdachtes Fusswegnetz

Das Fusswegnetz soll nicht nur zwischen den Bauten, sondern bis zu den Parkplätzen überdacht werden können.

Art. 10 Erschliessung

Öffentliche Werkleitungen

Zur Sicherstellung der kommunalen Infrastrukturen ist der Erhalt der durch das Areal (Parzelle Nr. 2710) verlaufenden öffentlichen Werkleitungen (Wasser- und Abwasserleitung) im Rahmen eines Infrastrukturvertrags zu sichern und öffentlich-rechtlich zu beurkunden. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen. Der Infrastrukturvertrag ist bis zur Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen. Eine allfällige notwendige Verlegung öffentlicher Werkleitungen ist durch die Grundeigentümerin zu tragen.

5.3 Erlass Überbauungsordnung R «Chilchermatt Nord»

Grundsätzliches

Mit der neuen UeO R «Chilchermatt Nord» werden konkrete grundeigentümerverbindliche Bestimmungen zur Nutzung und Bebauung, zur Gestaltung, zum Aussenraum, zur Erschliessung sowie allgemeine und weitere Bestimmungen festgelegt. Zudem wurde die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) konsequent in der neuen Überbauungsordnung angewendet.

Bestandteile

Die UeO R besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) im Massstab 1:500 mit den raumwirksamen Festlegungen, den Überbauungsvorschriften (UeV) mit den dazugehörigen Bestimmungen und den massgebenden Inhalten des Richtprojekts, welche die verbindlichen Festlegungen enthalten. Der vorliegende Erläuterungsbericht hat orientierenden Charakter. Weitere Inhalte des Richtprojekts zur Aussenraumkonzeption sind zudem illustrierender Natur.

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

Erläuterungen

Die folgenden Ausführungen erläutern die wichtigsten Inhalte der Überbauungsordnung. Sie beziehen sich auf den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften.

5.3.1 Überbauungsplan UeO R «Chilchermatt Nord»

Wirkungsbereich

Die neue UeO R «Chilchermatt Nord» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die bestehende UeO O «Chilchermatt». Der Wirkungsberiech ist im Überbauungsplan (UeP) festgelegt.

Weitere Inhalte UeP

Die UeO R «Chilchermatt Nord» legt im Überbauungsplan und den dazugehörigen Überbauungsvorschriften nachfolgende Inhalte fest:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich polyvalente Fahrzeughalle
- Baubereich Erweiterung Fahrzeughalle
- Baubereich Ausbildungsanlage
- Gestaltungsbaulinie
- Referenzhöhe (Fixpunkt)
- Befestigte Fläche
- Bereich Mehrzweckplatz
- Bereich Helikopterlandeplatz
- Bereich Sportplatz
- Grünraum

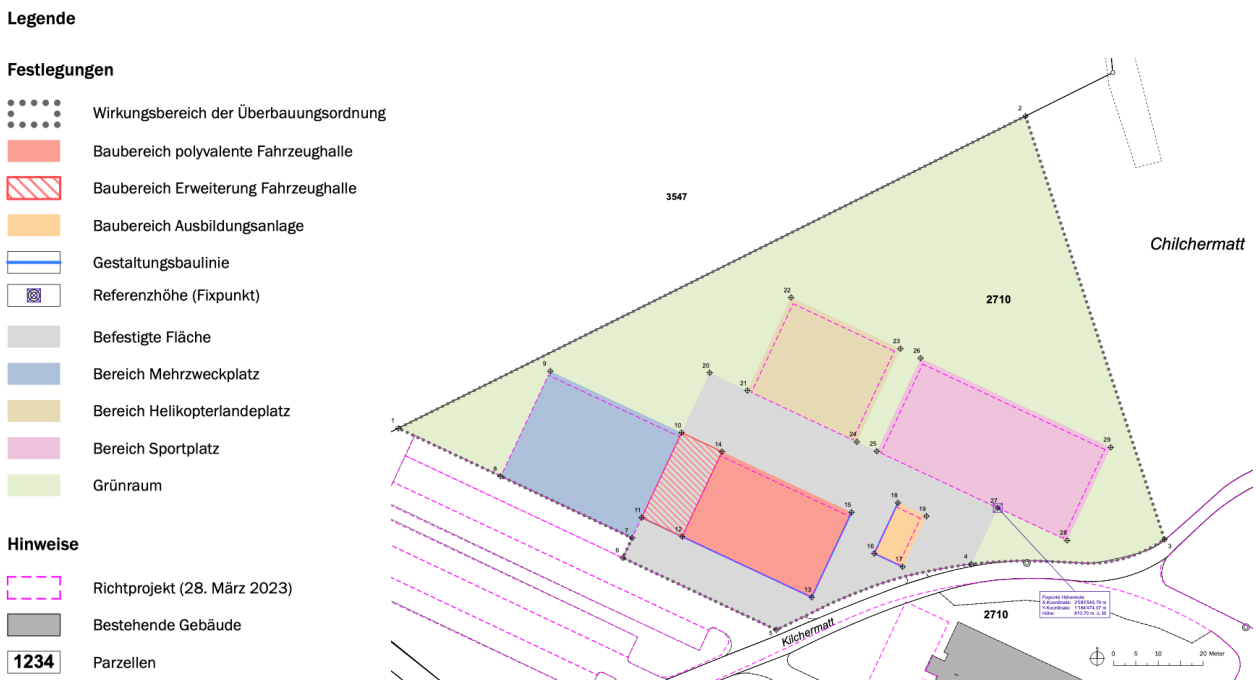


Abbildung 20 Überbauungsplan UeP der UeO R «Chilchermatt Nord».

5.3.2 Überbauungsvorschriften UeO R «Chilchermatt Nord»

A Allgemeines

Art. 1 Zweck

Mit der Überbauungsordnung werden die planungsrechtlichen Grundlagen konkretisiert, damit das Ausbildungszentrum erweitert werden kann. Der erste Artikel nennt den Planungszweck und die Ziele, die mit der Überbauungsordnung erreicht werden sollen.

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst eine Teilfläche der Parzelle GB Nr. 2710 und orientierte sich am Sektor III der bestehenden

UeO O «Chilchermatt». Die genaue Abgrenzung wurde aufgrund der konkreten Planungsabsichten mit polyvalenter Fahrzeughalle inklusive Wende- und Manövrierfläche, einer Ausbildungsanlage, eines Helikopterlandeplatzes, eines Sportsplatzes, eines Mehrzweckplatzes, den bestehenden Erschliessungsstrasse sowie der gegen Osten ansteigenden Topografie vorgenommen. Die UeO R «Chilchermatt Nord» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich damit eine Teilfläche des Sektor III der bestehende UeO O «Chilchermatt».

Art. 6
Richtprojekt

Als Ergebnis des Workshopverfahrens ist das Richtprojekt im Anhang der Überbauungsvorschriften ein wichtiger Bestandteil der Planung. Es dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und der Aussenräume (Bau- und Aussenraumgestaltung). Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens durch die Baubewilligungsbehörde bezüglich der Gestaltung der Bauten und Anlagen (Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in Höhe und Situation) sind die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts massgebende Grundlage, während das Richtprojekt bezüglich Fassaden-, Umgebungs- und Aussenraumgestaltung illustrierend ist. Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens Absatz 2 und 3 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erneut das Fachgremium des Workshopverfahrens oder, insbesondere mit Blick auf spätere Baugesuche, die Fachberatung der Gemeinde beizuziehen.

B Nutzung und Bebauung

Art. 7
Art der Nutzung

Die Überbauungsordnung dient in erster Linie der Erweiterung der Ausbildungsinfrastruktur des EASZ. Eine polyvalente Fahrzeughalle zur witterungsunabhängigen Ausbildung und Wartung an Fahrzeugen und Geräten inkl. Zufahrts- und Manövrierfläche ermöglicht die Einstellung von Einsatz,- Führungs- und Kommunikationsfahrzeuge zu Ausbildungszwecken. Durch eine massgeschneiderte Anlage soll die Ausbildung im Bereich der Absturzsicherung sowie der seilunterstützen Rettung vereinfacht und qualitativ verbessert werden. Eine für die Landung von Helikoptern geeignete Fläche stellt sicher, dass Helikopter landen können, insbesondere im Ereignis- und Übungsfall. Mit dem Sportplatz ermöglicht die Überbauungsordnung zudem eine Sport- und Freizeitnutzung und mit dem Mehrzweckplatz eine weitere explizite Möglichkeit zur Ausbildung im Freien oder im Bedarfsfall, bspw. bei einem Grossanlass mit ausserordentlichem Verkehrsaufkommen, zusätzliche Flächen zur Parkierung.

Art. 8
Baubereiche

Bis auf Kleinbauten sind sämtliche Gebäude innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Damit werden das überbaubare Gebiet und die Lage der polyvalenten Fahrzeughalle und der Ausbildungsanlage klar definiert. Die entsprechenden Baubereiche basieren auf dem Richtprojekt von HMS Architekten vom 28. März 2023 und geben einen gewissen Spielraum für projektseitige Optimierungen. Eigenheiten der einzelnen Bauten, wie der südseitige Dachvorsprung entlang der gesamten Fassadenlänge der polyvalenten Fahrzeughalle oder technisch bedingte Einrichtungen zu Ausbildungszwecken bei der Ausbildungsanlage, sind in spezifischen Bestimmungen berücksichtigt. Letztere umfassen insbesondere Anlagen für die seilunterstützte Rettung aus Höhen und Tiefen (vgl. Erläuterungen in Kap. 1.2).

Art. 9
Baulinien

Grundsätzlich gelten die Begrenzungen der Baubereiche als Baulinien und ersetzen zonengemässe Grenz- und Strassenabstände. Hinzukommend ist entlang der Gestaltungsbaulinien die Fassadenlinie des Gebäudes zwingend auf der Gestaltungsbaulinie anzuordnen. Dies stellt die Anordnung der Gebäudekörper sicher, wie es das Konzept des Richtprojekts vorsieht.

Art. 10
Mass der Nutzung

Für die Abmessung der polyvalenten Fahrzeughalle, deren optionaler Erweiterung und der Ausbildungsanlage gelten spezifische baupolizeiliche Masse. Sie umfassen eine Höhenbeschränkung sowie eine minimale und maximale Gebäudefläche. Mit diesen Massnahmen wird einerseits sichergestellt, dass die Bauwerke nicht zu prägnant in Erscheinung treten und damit eine gute Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Andererseits wird dadurch die gemäss Richtprojekt und im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gewünschte Nutzungsdichte grundeigentümerverbindlich sichergestellt. Das massgebende Terrain ist mit einem Referenzpunkt definiert. Ergänzend wird in Abs. 4 die massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt. In der Annahme, dass die Umsetzung der BMBV im Rahmen der laufenden Teilrevision bis zur Genehmigung der UeO R «Chilchermatt Nord» erfolgt ist, sind sämtliche weiteren Baumasse im kommunalen Baureglement geregelt. Somit sind in der UeO keine weiteren Baumasse abschliessend zu definieren.

C Gestaltung

Art. 11
Baugestaltung

Aufgrund der Höhe und Volumen der polyvalenten Fahrzeughalle und der Ausbildungsanlage soll deren Einpassung in die Umgebung und Landschaft besonders sorgfältig erfolgen. Die Festlegungen zur Baugestaltung bezwecken die gute Einpassung der Gebäude und Anlagen im Übergang zur offenen Landschaft und in die bestehende Anlage. Im Sinne einer einheitlichen Gesamterscheinung werden entsprechende Formulierungen aus der bestehenden UeO O «Chilchermatt» teilweise analog übernommen.

Art. 12
Dachgestaltung

Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung haben alle Bauten Flachdächer oder Schrägdächer aufzuweisen. Entsprechend dem Richtprojekt ist für die polyvalente Fahrzeughalle ein Schrägdach vorgeschrieben, das sich in der Neigung am Bestand zu orientieren hat. Für die Ausbildungsanlage ist, ebenfalls entsprechend dem Richtprojekt, Flachdächer vorgeschrieben. An- und Nebenbauten sind in Analogie zum Bestand ebenfalls mit Flachdächern auszugestalten. Vordächer können in ihrer Gestaltung indessen abweichen und schräg oder flach sein. Auch für die Gestaltung technisch bedingter Dachaufbauten werden, mit Ausnahme von Anlagen zur Energiegewinnung, entsprechende Vorgaben definiert. Demnach dürfen sie die Dachkonstruktion um max. 1.50 m überragen, sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten und müssen von der projizierten Fassadenlinie um mindesten 2.00 m rückversetzt sein.

D Aussenraum

Art. 13
Befestigte Fläche

Innerhalb der im Überbauungsplans als befestigt bezeichneten Fläche ist ein befestigter voraussichtlich asphaltierter Platz zulässig. Die befestigten Plätze dienen als arealinterne Erschliessung und Manövrierfläche sowie zur Wartung und Ausbildung an Fahrzeugen im Freien. Sie sind als befestigte Flächen auszugestalten. Aus betrieblicher Sicht sind sie zudem zwingend eben

auszugestalten, um das allfällige Wegrollen von Fahrzeugen ausschliessen zu können.

Art. 14 Bereich Mehrzweckplatz

Der Bereich Mehrzweckplatz dient als polyvalent nutzbare Fläche für Ausbildungszwecke im Freien. Im Bedarfsfall, bspw. bei einem Grossanlass mit ausserordentlichem Verkehrsaufkommen, können auf dem Mehrzweckplatz zusätzliche Flächen zur Parkierung angeboten werden. Die Fläche soll versickerungsfähig mit Mergel oder Kies ausgestaltet werden. Im Falle der baulichen Erweiterung der Fahrzeughalle können die für die Zu- und Wegfahrt benötigten Teilflächen befestigt ausgestaltet werden.

Art. 15 Bereich Helikopterlandeplatz

Der im Überbauungsplan ausgewiesene Bereich Helikopterlandeplatz ist für die Erstellung eines befestigten Platzes, auf dem ein Helikopter landen kann. Dies betrifft insbesondere Flüge im Ereignisfall oder zu Übungszwecken.

Art. 16 Bereich Sportplatz

Innerhalb des im Überbauungsplans bezeichneten Bereichs Sportplatz ist ein ungedeckter Sportplatz zulässig. Dieser Bereich bestimmt den Standort für die Erstellung bzw. Verschiebung des Sportplatzes. Notwendige Nebenbauten und Anlagen, insbesondere zur Einfriedung und Spielfeldbeleuchtung, sind zulässig.

Art. 17 Grünraum

Der Grünraum dient der sorgfältigen Eingliederung der Gesamtanlage in die Landschaft. Er ist unversiegelt und naturnah zu gestalten. Als konzeptuelle Elemente sind innerhalb des Grünraums zwei Baumgruppen gemäss Richtprojekt zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind generell standortheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Unversiegelte Fusswege sind innerhalb des Grünraums zulässig. Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan einzureichen, welcher sich an der Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt orientiert. Die darin darzustellenden Inhalte regelt das Baureglement.

E Erschliessung

Art. 18 Zufahrt/Detailerschliessung

Die Basiserschliessung der Gesamtanlage für den motorisierten Individualverkehr, Einsatzfahrzeuge sowie Lieferanten ab dem Ortskern erfolgt analog der UeO O «Chilchermatt» über die bestehenden Gemeindestrassen ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung, namentlich über die Bahnhofstrasse, Melkenstrasse, Stiersackerstrasse, sowie über die bestehende Detailerschliessung der UeO O «Chilchermatt». Die Erschliessung der polyvalenten Fahrzeughalle und die Fusswegverbindungen zur Halle und dem Sportplatz erfolgen über die im Überbauungsplan als befestigt bezeichnete Fläche. Alle Anlagen zur arealinternen Erschliessung (vgl. Art. 13) sind von der Grundeigentümerin auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

Öffentliche Werkleitungen

Der Erhalt der durch das Areal (Parzelle Nr. 2710) verlaufenden öffentlichen Werkleitungen (Wasser- und Abwasserleitung) ist im Rahmen eines Infrastrukturvertrags zu sichern. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen. Eine allfällig notwendige Verlegung öffentlicher Werkleitung ist durch die Grundeigentümerin zu tragen.

F Weitere Bestimmungen

Art. 19 - 21 Ablösung, Vereinbarung, Inkrafttreten

Die Weitere Bestimmungen definieren die Ablösung der bestehenden UeO O «Chilchermatt» durch die UeO R «Chilchermatt Nord» in deren Wirkungsbereich. Sie legen zudem fest, dass sämtliche privatrechtlichen Aspekte zwischen Gemeinde und Grundeigentümer im Rahmen eines Infrastrukturvertrags zu regeln und öffentlich-rechtlich zu beurkunden sind und dieser Infrastrukturvertrag ist bis zur Genehmigung der UeO R «Chilchermatt» abzuschliessen ist. Schliesslich ist festgehalten, dass die UeO R «Chilchermatt Nord» nach Publikation der Genehmigung durch das AGR in Kraft tritt.

6. Planerische Beurteilung

6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Kantonaler Richtplan / RGSK

Die übergeordneten Planungsinstrumente stehen im Einklang mit dem vorliegenden Planungsvorhaben. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (Genehmigung 4. Mai 2016) noch im regionalen Richtplan / Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 (Genehmigung 11. September 2025) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche den Änderungen entgegenstehen.

Kantonale Baugesetzgebung

Mit der UeO R «Chilchermatt Nord» werden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes zu den Überbauungsordnungen nach Art. 88 ff. berücksichtigt.

BMBV

Die neue UeO R «Chilchermatt Nord» sowie die neuen Bestimmungen in den Sondervorschriften zur bestehenden UeO O «Chilchermatt» entsprechen den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Grundordnung Schwarzenburg / UeO O «Chilchermatt»

Da eine vollständige Überarbeitung der bestehenden UeO O «Chilchermatt» nicht angemessen wäre, werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des Ausbildungszentrums mittels einer neuen Überbauungsordnung konkretisiert. Die neue R «Chilchermatt Nord» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich eine Teilfläche im Sektor III der bestehenden UeO O «Chilchermatt». Sektor III ist für Sportanlagen, einen Mehrzweckplatz und allfällige notwendige Erweiterung vorgesehen. Die beabsichtigten Erweiterungen des Ausbildungszentrums im Sektor III entsprechen in diesem Bereich damit den Planungsabsichten der rechtkräftigen UeO. Die neue UeO R «Chilchermatt Nord» erfolgt somit in Übereinstimmung mit den Planungsabsichten der rechtkräftigen UeO O «Chilchermatt».

6.2 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden für folgende Bereiche zusammenfassend beschrieben:

6.2.1 Siedlungsentwicklung

Haushälterische Bodennutzung und Qualität

Die gezielte Festlegung von spezifischen Nutzungsmassen sichert die haushälterische Bodennutzung. Gleichzeitig kann planerisch auf die spezifischen Voraussetzungen vor Ort reagiert und so zweckmässige Voraussetzungen für eine gute Integration der Überbauung in die Topografie vor Ort und in die bestehende Bebauungsstruktur geschaffen werden. Der Qualität der baulichen Weiterentwicklung und der Abstimmung auf die bestehende Anlage und die umgebende Landschaft wurden mit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens hohe Bedeutung zugemessen.

Haushälterische Bodennutzung UeO R

Da es sich bei der UeO R um eine grössere unüberbaute Bauzone mit einer Fläche von mehr als 1'500 m² handelt, sind gemäss der BSIG-Weisung Nr. 7/721.0/32.5 die Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung auch innerhalb bereits rechtskräftiger Bauzonen zu berücksichtigen. Für Arbeitszonen bedeutet dies in der Regel, dass eine Überbauungsziffer (ÜZ) von mindestens 0,5 erreicht werden soll.
Der Wirkungsbereich der UeO R umfasst insgesamt rund 10'300 m². Davon entfallen rund 5'200 m² auf die Baubereiche und rund 5'100 m² auf Grünflächen. Daraus ergibt sich eine Überbauungsziffer von 0,5. Die Planung erfüllt damit die Anforderungen der BSIG-Weisung an eine haushälterische Bodennutzung innerhalb grösserer unüberbauter Bauzonen.

6.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Einbettung der Anlage

Nördlich angrenzend an den Wirkungsbereich der neuen Überbauungsordnung liegt gemäss Zonenplan Landschaft (Teil Süd) der Gemeinde ein Landschaftsschutzgebiet nach Art. 64 GBR. Die neue polyvalente Fahrzeughalle und die Ausbildungsanlage zur seilunterstützenden Rettung aus Höhen und Tiefen / Absturzsicherung werden aufgrund ihrer Gebäudevolumen am Übergang zwischen Siedlung und Landschaft in Erscheinung treten und gegenüber der «unbebauten» Landschaftskammer eine gewisse Wirkung entfalten. Durch das qualitätssichernde Verfahren, in dessen Rahmen ausgewiesene Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie vom Berner Heimatschutz die Weiterentwicklung des Projekts unterstützten, wurde die Integration der entsprechenden Gebäudevolumen sichergestellt. Dem Richtprojekt gelingt insbesondere der Erhalt und die Fortführung der bestehenden Struktur durch die städtebauliche Anordnung und Gestaltung in Anlehnung an die Gesamtanlage und die vertretbare Höhenentwicklung. Mittels diverser Festlegungen bzw. Massnahmen wird mit der UeO R «Chilchermatt Nord» die Einbettung der Anlage gemäss Richtprojekt gute Einbettung der Anlage in die Landschaft sichergestellt. Insbesondere folgende Massnahmen der neuen UeO bezwecken die gute Einordnung ins Landschaftsbild:

- Städtebauliche Anordnung der Gebäudekörper in den dafür vorgesehenen Bereichen (Art. 8 UeV) inkl. Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht (Art. 9 UeV)
- Festlegung der minimalen und maximalen Gebäudefläche pro Baubereich (Art. 10. UeV).
- Festlegung der maximalen Gesamthöhe von polyvalenter Fahrzeughalle und Ausbildungsanlage (Art. 11 UeV)
- Bestimmungen zur Baugestaltung (Art. 11 UeV)
- Bestimmungen zur Dachgestaltung, insbesondere Festlegung von Dachformen gemäss Erkenntnis aus dem Workshopverfahren (Art. 12 UeV)
- Vorgaben zur Gestaltung des Grünraums (Art. 17 UeV)

Natürlicher Terrainverlauf

Das Areal fällt gegen Westen ab. Bei der Weiterentwicklung des Projekts im Rahmen des Workshopverfahrens wurde darauf geachtet, dass sich die Gebäude und Anlagen möglichst gut ins gewachsene Terrain integrieren, so dass sich Abgrabungen und Aufschüttungen auf das notwendige Minimum beschränken und auf Stützwände oder ähnliches verzichtet werden kann. Bereits heute entfaltet das Ausbildungszentrum im Landschaftsbild seine Wirkung. Insgesamt führen die Veränderungen somit zu keinen wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand. Die UeO R «Chilchermatt Nord» liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Unter Berücksichtigung des zur besseren Einbettung im Dialog mit weiteren Fachpersonen erarbeiteten Konzepts, ist das Vorhaben als orts- und landschaftsverträglich zu beurteilen.

6.2.3 Verkehr und Umwelt

Verkehrsaufkommen

Schwarzenburg ist mit der S-Bahn (S6) zwar gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle zum Ausbildungszentrum liegt an der Milkenstrasse (Milken-Hofland). Aufgrund der Distanz des Ausbildungszentrums zu den öV-Haltestellen (Bahnhof Schwarzenburg / Bushaltestelle Milken-Hofland) sowie der geringen Anzahl Kurse zwischen Schwarzenburg und Milken, ist der Anreise per Auto dennoch deutlich attraktiver.

Gegenüber dem heutigen Bestand (200 Parkplätzen) sind zusätzlich generierte Fahrten aufgrund der neuen polyvalenten Fahrzeughalle für rund 21 Einsatz,- Führungs- und Kommunikationsfahrzeuge in Bezug auf das gesamte Verkehrsaufkommen vernachlässigbar. Da die Ausbildungsfahrzeuge zukünftig vor Ort eingestellt und auch Truppenverschiebungen infolge der zunehmenden Konzentration der Ausbildung vor Ort reduziert werden, dürfte der standortbezogene Verkehr geringer ausfallen. Im Falle einer Mehrbelastung wäre diese gering und kann ohne wesentliche Konflikte abgewickelt werden.

Verkehrsprognose 2026 bis 2028

Gemäss der Verkehrsprognose des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS) für das EAZS wird in den Jahren 2026 bis 2028 an rund 30 Tagen pro Jahr eine Spitzenbelastung (200 bis maximal 367 Kursteilnehmende im EAZS) erwartet. Da die Teilnehmenden durchschnittlich 3 bis 4 Tage im EAZS verweilen, resultieren aus dieser Spitzenbelastung zwischen 200 – 300 Fahrten pro Tag. Unter Einbezug der Fahrten von Angestellten, Lieferanten und Dienstleistern ergeben sich etwa 360 Fahrten pro Tag. Die

maximale Verkehrsbelastung liegt selbst an Spitzentagen deutlich unter dem Schwellenwert von 2'000 Fahrten pro Tag, ab welchem gemäss Art. 91f Abs. 1 BauV ein verkehrsintensives Vorhaben mit Monitoringpflicht vorliegt. Aus diesem Grund wurde auf ein entsprechendes Monitoring verzichtet.

Die im Ergebnis des Workshopverfahrens entwickelte städtebauliche Konzeption bedingt den Wegfall einer Parkreihe der bestehenden Parkierungsanlage. Dadurch werden die planungsrechtlich gesicherten Flächen für Erschliessung und Parkierung nicht erweitert, sondern gegenüber dem heutigen Zustand verkleinert.

Vereinbarung zw. Schw. Eidgenossenschaft und Gemeinde Schwarzenburg von 1978

Die Vereinbarung zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Gemeinde Schwarzenburg (vormals Wahlern) von 1978 ist somit weiterhin gültig. Die darin vereinbarten Inhalte sind sowohl von der Gemeinde als auch im Betrieb des EAZS umgesetzt. So sind einerseits Zufahrtsstrassen ab der Ortsmitte bis zum EAZS beschildert (Bahnhofstrasse, Milkenstrasse, Stiersackerstrasse), andererseits existiert ein Verkehrskonzept mit Shuttle-Dienst vom Bahnhof zum EAZS und zurück, Velos und E-Bikes stehen Kursteilnehmenden unentgeltlich im EAZS zur Verfügung. Kursteilnehmenden stehen zudem unentgeltliche Bahnbillette zu, während Mitarbeitenden ein gratis Halbtax oder stark vergünstigtes GA zusteht. Weiter werden Kursteilnehmende, externe Kunden und Partner aktiv über das Verkehrsregime informiert.

Erschliessung

Die Planung stellt sicher, dass die Erschliessung zum Areal der UeO R «Chilchermatt Nord» ab der kommunalen Detailerschliessung über die bestehende Erschliessung zur UeO O «Chilchermatt» zu erfolgen hat und dies öffentlich-rechtlich beurkundet wird. Erstellung und Unterhalt der Anlagen der Detailerschliessung obliegt im Weiteren den Grundeigentümern.

Öffentliche Werkleitungen

Der Erhalt bestehender öffentlicher Werkleitungen (Wasser- und Abwasserleitungen) wird durch die Verpflichtung zu öffentlich-rechtlich beurkundeten Infrastrukturverträgen zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde sichergestellt. Hinzukommend wird festgelegt, dass eine allfällig notwendige Verlegung öffentlicher Werkleitungen durch die Grundeigentümerin zu tragen ist, sodass der Gemeinde keine unvorhergesehenen Aufwände erwachsen.

Lärm und Luft

Durch die neue Überbauungsordnung sind keine negativen Entwicklungen bezüglich Lärm- und Luftimmissionen zu erwarten.

6.3 Würdigung

Würdigung

Für den Erhalt und die Weiterentwicklung des eidgenössischen Zivilschutzzentrums sind die Änderungen der UeO von grosser Bedeutung und liegen im öffentlichen Interesse. Mit der vorliegenden Planung wird die notwendige Anpassung der Infrastruktur ermöglicht, um bestehende und künftige Ausbildungsbedürfnisse abdecken zu können. Das BABS stärkt mit dem Neubau der polyvalente Fahrzeughalle für die Einsatzequipe BABS den Standort Schwarzenburg nachhaltig.

Die neue UeO R «Chilchermatt Nord» und die Änderungen der bestehenden UeO O «Chilchermatt» sind im betrieblichen Gesamtkontext des Ausbildungszentrums sinnvoll und entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Durch die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens ist sichergestellt, dass trotz Nähe der Vorhaben zur offenen Landschaftskammer eine gute Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Das architektonische Gesamtkonzept der Anlage wird durch die Vorhaben nicht beeinträchtigt, sondern unter Berücksichtigung ortstypischer Elemente fortgesetzt. Eine relevante Verkehrszunahme infolge der baulichen Erweiterung ist nicht zu erwarten, im Gegenteil: Durch die Konzentration des Fahrzeugsparks am Ausbildungsstandort befinden sich die zur Ausbildung erforderlichen Fahrzeuge bereits vor Ort und Truppenverschiebungen fallen weg.

7. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für den Erlass der UeO R «Chilchermatt Nord» sowie die Änderung des Zonenplans Siedlung Teil Süd werden ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Die Änderung der UeO O «Chilchermatt» wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen. Dieses Verfahren umfasst die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, der Bekanntmachung und der Genehmigung durch den Kanton.

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung zur UeO R «Chilchermatt Nord» inkl. gleichzeitiger geringfügiger Änderung der UeO O «Chilchermatt» wurde vom 26. Februar bis 27. März 2021 durchgeführt. Die Planungsakte bestehend aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften sowie dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV lagen in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Weiter waren die Dokumente über die Website der Gemeinde zugänglich.

Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der 30-tägigen Mitwirkungsfrist gingen bei der Bauverwaltung Schwarzenburg insgesamt zehn Eingaben ein. Der Bericht in Anhang 1 fasst die Anliegen und Anträge der Eingaben und die jeweiligen Stellungnahmen des Gemeinderats der Gemeinde Schwarzenburg zusammen.

Qualitätssicherung

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (26. Februar bis 27. März 2021) geäusserten Bedenken im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild hat die Projektträgerschaft nach Rücksprache mit dem von der Gemeinde konsultierten Berner Heimatschutz die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Qualitätssicherung beschlossen. Im

Rahmen eines Workshopverfahrens waren neben der geplanten Erweiterung im Perimeter der neuen UeO R «Chilchermatt» auch die Wirkung der Gesamtanlage (Architektur, Fassaden- und Dachgestaltung, Aussenraum) zu berücksichtigen. Die Ergebnisse (vgl. Kap. 4) bedingten eine Überarbeitung der Planung in verschiedenen Punkten.

Verkehrsführung

Im Rahmen der Mitwirkung wurden zahlreiche Bedenken hinsichtlich der Erschliessung des EAZS sowie des damit verbundenen Verkehrsaufkommens geäussert. Insbesondere wurde befürchtet, dass zusätzlicher Verkehr durch das Oberdorf geführt wird und dadurch die Wohnqualität der Anwohnenden sowie die Schulwegsicherheit beeinträchtigt werden könnten.

Das EAZS verfolgt bereits heute das Ziel, den motorisierten Verkehr möglichst direkt auf die Milkenstrasse zu lenken, um Durchgangsverkehr im Oberdorf zu vermeiden. Zu diesem Zweck wurden bereits verschiedene Massnahmen umgesetzt, darunter Informationstafeln sowie eine konsequente Information der Besuchenden über die gewünschte Verkehrsführung.

Als Reaktion auf die im Mitwirkungsverfahren vorgebrachten Anliegen hat die Gemeinde beschlossen, die bestehenden Massnahmen zur Verkehrslenkung weiter zu stärken. In Abstimmung mit armasuisse wurde vereinbart, auf der Parzelle Nr. 2710 ein Rechtsabbiegeverbot in Richtung Oberdorf vorzusehen. Dadurch soll die gewünschte Verkehrsführung zusätzlich unterstützt und die Belastung des Oberdorfs weiter reduziert werden.

Die Gemeinde wird die erforderlichen Abklärungen vornehmen und die notwendigen Schritte einleiten, damit die entsprechende Signalisation auf der Parzelle Nr. 2710 in einem separaten Verfahren umgesetzt werden kann.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung durch AGR

Der Gemeinderat hat die vorliegende Planung an seiner Sitzung vom 3. Juni 2024 zuhanden der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung verabschiedet. Anschliessend wurde die vorliegende Planung am 11 Juli 2024 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Vorprüfungsbericht vom 26. November 2025

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 26. November 2025 haben das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und weitere betroffene kantonale Amts- und Fachstellen Stellung zur vorliegenden Planung genommen. Insgesamt wird die Planung vom Kanton als zielführend und sachgerecht beurteilt und der Planungsprozess mit vorgelagertem qualitätssicherndem Verfahren begrüsst.

Ergebnisse

Der Vorprüfungsbericht benennt mehrere Genehmigungsvorbehalte sowie diverse Empfehlungen und Hinweise in Bezug auf die Vorschriften sowie die Pläne. Grössere Genehmigungsvorbehalte wie z. B. Themen rund um das Verkehrsaufkommen und die Verkehrslenkung, die haushälterische Bodennutzung sowie die Erweiterung von Baufeld B konnten im Rahmen eines Austausches mit dem AGR im Frühjahr 2026 geklärt bzw. präzisiert werden. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht und die Ergebnisse der bilateralen Koordinationen wurden die Planungsinstrumente bei Bedarf bereinigt und der vorliegende Erläuterungsbericht nachgeführt. Sämtliche Vorbehalte des AGR

(Genehmigungsvorbehalte, Hinweise, Empfehlungen) sowie die jeweilige Rückmeldung der Gemeinde sind in Anhang 2 detailliert dargelegt.

7.3 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

7.4 Beschlussfassung

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 Mitwirkungsbericht vom 17. Oktober 2023

schwarzenburg

Überbauungsordnung Nr. 20 «Chilchermatt Nord» inklusive Änderung Überbauungsordnung 0 «Chilchermatt»

Mitwirkungsbericht

Bern, 17. Oktober 2023

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

1. Planerlassverfahren

Ausgangslage

Erweiterung EAZS

Rund 1.2 km südöstlich des Dorfzentrums von Schwarzenburg befindet sich das Eidgenössischen Ausbildungszentrums Schwarzenburg (EAZS). Aufgrund neuer Ausbildungsbedürfnisse wird eine Anpassung der Ausbildungsinfrastruktur notwendig. Der Standort EAZS soll durch eine Erweiterung für den Bereich Einsatzequipe BABS (EEBABS) sowie für weitere Geschäftsbereiche der Ausbildung gestärkt werden.

Rechtskräftige Planungsinstrumente

Das Areal des EAZS wird planungsrechtlich in der Überbauungsordnung O «Chilchermatt», bestehend aus einem Überbauungsplan, einem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sonderbauvorschriften, geregelt. Sie wurde am 15. September 1978 vom Gemeinderat der damaligen Gemischten Gemeinde Wahlern beschlossen und am 24. Januar 1979 von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt. Seither wurden in den Jahren 1992 und 2015 geringfügige Änderungen an der UeO vorgenommen und genehmigt.

Erlass neue UeO Nr. 20 und Änderung UeO O

Die Erweiterungsabsichten bedingen eine Anpassung der UeO O. Damit eine unverhältnismässige Digitalisierung, Neuordnung der Inhalte und Anpassung an die BMBV, resp. eine grundlegende Überarbeitung der Überbauungsordnung O vermieden werden kann, wird in Rücksprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung beabsichtigt, für den zur Realisierung der Vorhaben notwendige Bereich im Sektor III eine neue Überbauungsordnung inklusive eigener Vorschriften zu erarbeiten. Die neue Überbauungsordnung Nr. 20 «Chilchermatt Nord» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die bestehende Überbauungsordnung O «Chilchermatt».

Ordentliches Verfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58ff. BauG

Für den Erlass der neuen Überbauungsordnung Nr. 20 «Chilchermatt Nord» sowie die Änderung der bestehenden Überbauungsordnung O «Chilchermatt» wird das ordentliche Verfahren gemäss Art. 57 respektive Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

2. Öffentliche Mitwirkung

2.1 Ablauf

30-tägige Mitwirkungsfrist

Der Gemeinderat Schwarzenburg hat die Planungsinstrumente samt Erläuterungsbericht im Februar 2021 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Mit Publikation vom 25. Februar 2021 im amtlichen Anzeiger wurde das Mitwirkungsverfahren öffentlich bekanntgegeben. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 26. Februar bis und mit 27. März 2021 statt. Im Rahmen der 30-tägigen Mitwirkungsfrist gingen bei der Bauverwaltung Schwarzenburg insgesamt zehn Eingaben ein.

2.2 Liste der Eingaben

Nr.	Name	Adresse	Ort
Privatpersonen			
P1	Küng, Ch.	Stiersackerstrasse 4	3150 Schwarzenburg
P2	Riesen F. u. H.R.	Stiersackerstrasse 15	3150 Schwarzenburg
P3	Beyeler, Th.	Stiersackerstrasse 1	3150 Schwarzenburg
P4	Stalder, D.	Stiersackerstrasse 32	3150 Schwarzenburg
P5	Friedrich M. u. H.	Flüehli 40	3150 Schwarzenburg
P6	Friedrich J.	Wyssthanweg 11	3150 Schwarzenburg
P7	Schmutz R. u. Bakels G.	Milkenstrasse 74	3152 Mamishaus
Organisationen, Parteien, Vereine			
01	SP Schwarzenburg	Alpenweg 23	3150 Schwarzenburg
02	SLM Schwarzenburg	Altenherren 24	3150 Schwarzenburg
03	Elternrat Schwarzenburg	Speichergasse 30	3150 Schwarzenburg

Karte Eingaben

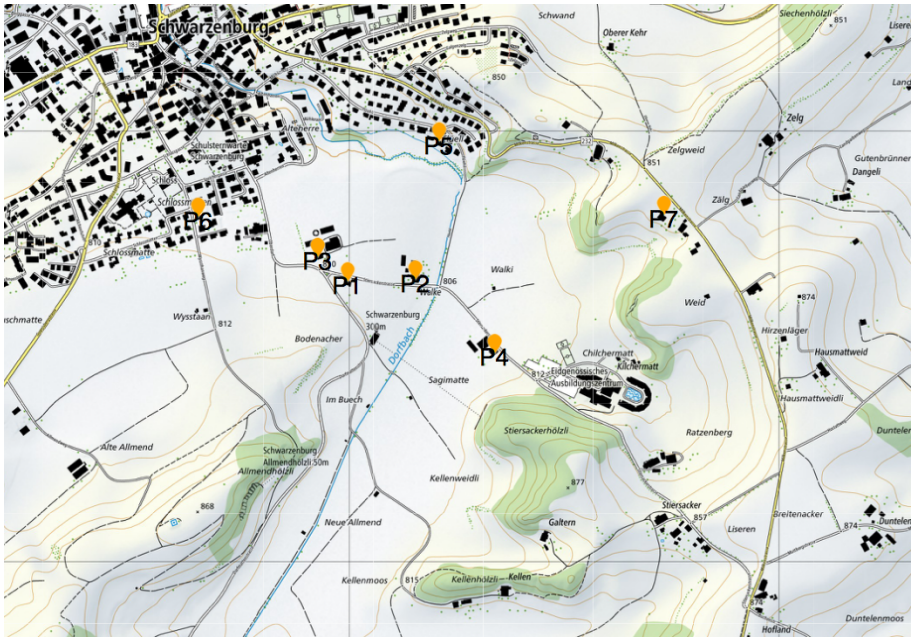


Abbildung 1: Karte mit den Eingaben der Privatpersonen P1 bis P7.

Aufbau Stellungnahme

Die Eingaben wurden thematisch folgenden Punkten zugeordnet:

1. Verkehr
2. Verdichtung
3. Landschaftsbild
4. Verfahren
5. Weiteres

In der Marginalie linkerhand sind unter Buchstabe a) jeweils die Verfasser der Eingaben aufgeführt, daneben das Anliegen. Die Stellungnahme des Gemeinderates folgt jeweils unter Buchstabe b).

2.3 Eingaben und Stellungnahmen

2.3.1 Verkehr

1) Einwand gegen Art. 17 UeV Strassenerschliessung

a) Eingaben P1, P2, P3, P4, P5, P6

Die Eingaben bemängeln, dass beim geplanten Vorhaben vertraglich fest-gehaltene Vereinbarungen vom 15.9.1978 unterschlagen werden, die noch heute ihre Gültigkeit haben. Namentlich die Verkehrsführung während den Bauarbeiten und die Zu- und Wegfahrt nach Inbetriebnahme des EAZS. Artikel 17 der UeO widerspreche diesen Vereinbarungen. Es wird die konsequente Umsetzung der bestehenden Vereinbarung betreffend Verkehrsführung zwischen dem Bund und der Gemeinde Schwarzenburg verlangt.

b) Stellungnahme Gemeinde

Die Umsetzung der bestehenden Vereinbarung betreffend Verkehrsführung zwischen dem Bund und der Gemeinde Schwarzenburg gilt weiterhin und wird weiterhin konsequent umgesetzt. Artikel 17 der UeV (neu Artikel 18 UeV) behandelt die Erschliessung der UeO Nr. 20 über die arealinterne Erschliessung der Gesamtanlage (UeO O).

2) Verkehrskonzept wurde nie umgesetzt und ist nachzuholen

a) Eingabe P5

Gemäss der Eingabe wurde ein Verkehrskonzept auf Basis der Vereinbarung vom 15.9.1978 zwischen Bund und der damaligen gemischten Gemeinde Wahlern nie umgesetzt; viele Fahrten zum und vom Ausbildungszentrum erfolgen einfachheitshalber durchs Dorf. Heute hat sich die Situation durch den neuen Kindergarten noch verschärft. Die Änderung der UeO bietet die Gelegenheit, die ursprüngliche Absicht von 1978 umzusetzen sowie Massnahmen gegen Mehrverkehr im Dorf zu ergreifen.

b) Stellungnahme Gemeinde

Die Gemeinde Schwarzenburg erachtet das Verkehrskonzept im Sinne der besagten Vereinbarung als umgesetzt. Die Strassenführung ist ab dem Kreisel im Ortskern via Bahnhofstrasse, Milkenstrasse, Stiersackerstrasse beschildert. Hinzu kommen diverse verkehrstechnische Massnahmen der Betreiberin des EAZS:

- Shuttle-E-Bus vom Bahnhof zum EAZS und zurück
- unentgeltlicher Velo- und E-Bike-Verleih im EAZS
- unentgeltliches Bahnbillet für Kursteilnehmende
- gratis Halbtax oder stark vergünstigtes GA für Mitarbeitende

- Aufforderung in Einladungsunterlagen, bei der Anreise mit dem Auto das EAZS entlang der beschilderten Strasse anzufahren
- Aufforderung am Kursende, bei der Abreise mit dem Auto das EAZS-Areal nach links zu verlassen
- Mitarbeitende werden aufgefordert, das EAZS nicht durch die Kernzone zu erreichen/verlassen
- Externe Kunden und Partner werden über das Verkehrsregime informiert

3) zeitgemässes Verkehrskonzept

a) Eingabe P7, O2

Die Eingaben bemängeln, dass es sich bei der Erschliessung mit Individualverkehr und überdachten Parkplätzen um ein unzeitgemässes Konzept handelt. Das Verkehrskonzept ist unter Berücksichtigung und Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu überarbeiten (bspw. mit attraktiverem Shuttle-Dienst oder Velos, die am Bahnhof zur Verfügung stehen) und auf die unnötigen Überdachungen ist zu verzichten.

b) Stellungnahme Gemeinde

Ein Verkehrskonzept mit Shuttle-Dienst vom Bahnhof zum EAZS und zurück existiert bereits. Ebenso stehen Kursteilnehmenden Velos und E-Bikes unentgeltlich im EAZS zur Verfügung (vgl. Stellungnahme zu Punkt 2). Das Projekt sieht keine überdachten Parkplätze vor. Lediglich die Möglichkeit der Überdachung des Fusswegnetzes ab den Parkplätzen soll zulässig sein.

4) Verkehrssicherheit

a) Eingabe P1, O3

Die Einschätzung, dass der Mehrverkehr nur vernachlässigbar sei und ohne wesentliche Konflikte abgewickelt werden kann, wird von dem Mitwirkenden geteilt. Dies jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass die Zu- und Abfahrt zum EAZS konsequent via Milkenstrasse erfolgt. Die alternative Zufahrt via Speichergasse oder via Oberdorf gefährdet die Sicherheit der Kinder auf dem Schulweg.

b) Stellungnahme Gemeinde

Die Einschätzung, dass die Zufahrt via Schulweg die Sicherheit der Kinder gefährdet, wird geteilt. Sowohl die An- als auch die Abreise soll weiterhin und gemäss Verkehrskonzept über die beschilderten Strassen (Bahnhofstrasse, Milkenstrasse, Stiersackerstrasse) erfolgen.

5) Nachweis zu potenziellen Mehrverkehr

a) Eingabe P5, P6, O1

Die Mitwirkenden bemängeln, dass der potenzielle Mehrverkehr infolge der vorgeschlagenen erweiterten Nutzung des EAZS (Tagungen, Seminarhotel) im Rahmen der Marchbarkeitsstudie nicht eruiert wurde, es fehlen Angaben und Hinweise dazu. Die zusätzlich durch 21 Einsatz-, Führungs- und Kommunikationsfahrzeuge der Einsatzequipe BABS (EEBABS) generierten Fahrten sind nicht vernachlässigbar. Zum Verkehrsaufkommen ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Ein Verkehrskonzept unter Förderung und Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs soll erstellt werden.

b) Stellungnahme Gemeinde

Die angepassten Nutzungen im bestehenden Betrieb der EAZS sind im planungsrechtlichen Rahmen und verkehrstechnisch vernachlässigbar. Ein Verkehrskonzept liegt vor (vgl. Stellungnahme zu den Punkten 2 und 3). Die 21 Einsatz-, Führungs- und Kommunikationsfahrzeuge zur Ausbildung können neu vor Ort eingestellt werden. Die Ausbildung an den 21 Einsatz-, Führungs- und Kommunikationsfahrzeugen findet an den stehenden Fahrzeugen statt;

siewerden zu diesem Zweck nicht verschoben. Mit den neuen Kapazitäten können diese Fahrzeuge vor Ort eingestellt werden und brauchen nicht extra zur Ausbildung von andernorts ins EAZS gefahren zu werden. Ebenfalls sind dazu keine Truppenverschiebungen erforderlich. Beide Umstände führen gegenüber dem heutigen Zustand zu einer Verkehrsabnahme.

6) missverständliche Formulierung betr. Basiserschliessung im EB

a) Eingabe P6, O1

Der Erläuterungsbericht ist bezüglich des Verkehrsaufkommens (S. 17) gemäss Mitwirkenden irreführend und umzuformulieren. Die Formulierung, dass die Basiserschliessung über die bestehenden Gemeindestrassen erfolgen soll, lässt unerwünschten Spielraum zu. Gemäss der Vereinbarung vom 15.9.78 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Gemischten Gemeinde Wahlern ist der Erläuterungsbericht dahingehend unmissverständlich, mit namentlicher Nennung der Streckenabschnitte, zu präzisieren. Im Übrigen ist exakt zu nennen, welcher Fahrverkehr von dieser Regelung betroffen ist.

b) Stellungnahme Gemeinde

Der Erläuterungsbericht wird um die namentliche Nennung der Bahnhofstrasse, Milkenstrasse und Stiersackerstrasse und die Art des Fahrverkehrs (motorisierter Individualverkehr, Einsatzfahrzeuge sowie Lieferanten) präzisiert.

2.3.2 Neubauten in Sektor III

7) keine Neubauten im Sektor III dafür Verdichtung bereits überbauter Fläche

a) Eingabe P7, O1

Die Mitwirkenden plädieren dafür, dass in Sektor III (nach Möglichkeit) auf Neubauten verzichtet werden soll. Anstelle soll die bereits überbaute Fläche durch Verdichtung optimiert und intensiver genutzt werden – beispielsweise indem die bestehende grossflächige Parkplatzanlage für die Fahrzeughalle genutzt wird, mit Tiefgarage darunter oder Parkdeck darüber.

b) Stellungnahme Gemeinde

Die geplante Erweiterung des Standortes bedarf einer Fläche für die polyvalente Fahrzeug- und Ausbildungshalle, einer Ausbildungsanlage, einer Möglichkeit für einen Helikopterlandeplatz und den Mehrzweckplatz respektive die Neuplatzierung des Sportplatzes. Auf Grundlage eines umfassenden Variantenstudiums im qualitätssichernden Verfahren wurden die städtebauliche Anordnung und der Umgang mit dem Bestand gemeinsam mit Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur und dem Berner Heimatschutz eingehend behandelt. Die vorliegende Anordnung wurde Im qualitätssichernden Verfahren als Bestergebnis beurteilt.

Die Bauvorhaben kommen hauptsächlich im Perimeter des heutigen Sektors III zu liegen. Sektor III ist in der bestehenden Überbauungsordnung O «Chilchermatt» für notwendige Erweiterungsbauten vorgesehen. Die Anordnung der neuen Gebäudekörper wurde im qualitätssichernden Verfahren behandelt und entsprechend überarbeitet. Dabei werden auch einige der bisherigen Parkplätze beansprucht.

Hinzukommend werden die bestehenden Gebäude auf den genannten Flächen (Sektoren I und II) zeitgemäss saniert und in Ihrer Nutzung optimiert.

2.3.3 Landschaftsbild

8) Visualisierung der hohen Neubauten

a) Eingabe P7, 01

Gemäss Mitwirkenden sollen insbesondere die exponierte Lage und die Nähe zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und -schongebiet sowie die Ziele des Regionalen Naturparks Gantrisch stärker berücksichtigt werden. Die geplanten hohen Neubauten (Halle und Turm) sind von weitem einsehbar und beeinträchtigen das Landschaftsbild beträchtlich. Zur Abschätzung der Wirkung der Neubauten auf das Landschaftsbild sind Visualisierungen aus den Perspektiven Zelg, Flüehli und Walke notwendig.

b) Stellungnahme Gemeinde

Im qualitätssichernden Verfahren wurde die Anordnung der Neubauten behandelt und entsprechend überarbeitet. Verschiedene Visualisierungen der Neubauten liegen vor. Sie sind im Erläuterungsbericht und insbesondere im beigelegten Schlussbericht zum Workshopverfahren einsehbar.

9) Verzicht auf den Turm

a) Eingabe P7, 01, 02

Gemäss Eingabe fügt sich der geplante Turm hinsichtlich Volumetrie und Materialisierung nicht in die Landschaftskammer (Landschaftsschutz- und schongebiet, Regionaler Naturpark Gantrisch) ein. Dies ist nicht der Ort für einen unsinnigen Landmark, auf den Turm ist zu verzichten. Für den Erhalt des Landschaftsbildes soll auf hohe Neubauten im Bereich des Sektors III verzichtet werden.

b) Stellungnahme Gemeinde

Der Turm dient als Ausbildungsanlage für die seilunterstützende Rettung aus Höhen und Tiefen sowie der Absturzsicherung. Es handelt sich dabei um eine massgeschneiderte Anlage, welche die Ausbildung in allen Techniken des Themenbereichs an einem Objekt erlaubt. Sowohl ein freistehender Standort als auch die Höhe der Ausbildungsanlage sind grundlegende Notwendigkeiten: Erstens muss die Ausbildungsanlage von allen Seiten zugänglich sein, zweitens ist die Höhe Voraussetzung, um psychologische Komponenten simulieren zu können. Mit der Ausbildungsanlage können diverse externe Ausbildungsteile am Standort des EASZ zentralisiert werden, wodurch die Verschiebungszeit (Fahrten für Personen- und Materialtransport) zugunsten der Ausbildungszeit und der Ausbildungsqualität gekürzt werden kann. Durch die abnehmende Anzahl Verschiebungen nimmt auch die Verkehrsbelastung ab.

Im qualitätssichernden Verfahren wurden die Anordnung der Neubauten und die Eingliederung in das bestehenden Landschaftsbild gemeinsam mit Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur und dem Berner Heimatschutze eingehend behandelt und entsprechend überarbeitet. Dabei wurde die Ausbildungsanlage gegenüber der bisherigen Planung neu angeordnet und dadurch besser in die Gesamtanlage integriert. Die Höhe des Turms der Ausbildungsanlage bleibt bestehen, er überragt keine der Bestandesbauten.

10) Überarbeitung der Gestaltung des Erweiterungsbaus

a) Eingabe 02

Die Gestaltung des Erweiterungsbaus hat sich gemäss Eingabe am Bestand zu orientieren und darf nicht auf Kosten der Integration in die Landschaft gehen und ist daher zu überarbeiten. Der Fussabdruck der neuen Volumen ist

auf ein Minimum zu beschränken. Dem Übergang in die offene Landschaft ist grösste Aufmerksamkeit zu schenken.

b) Stellungnahme Gemeinde

Die Anliegen betreffend Orientierung am Bestand, Integration in die Landschaft, minimalem Grundriss (und somit Bodenverbrauch) sowie Übergang in die offene Landschaft wurden aufgenommen. Im qualitätssichernden Verfahren wurden die Anordnung der Neubauten und die Eingliederung in die Gesamtanlage und das bestehende Landschaftsbild gemeinsam mit Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur und dem Berner Heimatschutze eingehend behandelt und entsprechend überarbeitet. Die detaillierte Ausgestaltung des Erweiterungsbaus folgt im weiteren Projektverlauf in einem zusätzlichen Workshop mit dem Beurteilungsgremium des qualitätssichernden Verfahrens.

2.3.4 Verfahren

11) Qualitätssicherung

a) Eingabe O2

Für ein Projekt dieser Grössenordnung und von dieser markanten Wirkung ist in den folgenden Planungsphasen die OLK zur Qualitätssicherung beizuziehen.

b) Stellungnahme Gemeinde

Nachfolgend zur Mitwirkung und in Rücksprache mit dem Berner Heimatschutz wurde zur Qualitätssicherung ein qualitätssicherndes Verfahren mit Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur und dem Berner Heimatschutze durchgeführt. Ob die OLK beigezogen werden muss, wird durch das AGR beurteilt. Im Rahmen der Vorprüfung wird das AGR von der Planungsbehörde konsultiert.

2.3.5 Weiteres

12) Lichtverschmutzung

a) Eingabe O2

Gemäss Eingabe soll die Aussenbeleuchtung auf ein Minimum beschränkt werden, auf Aussenplätzen ist ganz darauf zu verzichten. Leuchtkörper sind nach unten zu richten, ein Abstrahlen gegen oben ist zu verhindern, eine bewegungssensitive Lichtsteuerung ist zu prüfen. Die öffentliche Hand hat hier eine Vorbildfunktion.

b) Stellungnahme Gemeinde

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Projektverlauf berücksichtigt.

13) Veraltete UeO

a) Eingabe P7

Die Mitwirkenden bemängeln, dass die UeOs aus dem Jahr 1979 veraltet sind und den heutigen Anforderungen und Rahmenbedingungen nicht mehr entsprechen würden. Die Neuordnung hat den Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung, des Klimaschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes zu entsprechen.

b) Stellungnahme Gemeinde

Die Änderung der UeO 0 «Chilchermatt» respektive der Erlass der neuen UeO Nr. 20 «Chilchermatt Nord» beabsichtigt unter anderem diesen Zweck. Die Änderungen entsprechen den gegenwärtigen Anforderungen der Raumplanung, des Klimaschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes.

14) Funktionsweise Portalmonitore und Kapermodule

a) Eingabe P5

Für das weitere Verfahren ist im Erläuterungsbericht die Funktionsweise der in der geplanten Halle auf Transportanhängern eingestellten Portalmonitore und Kapermodule genauer zu erläutern.

b) Stellungnahme Gemeinde

Portalmonitore dienen der Kontaminationsmessung und Strahlendetektion und stehen dem Bevölkerungsschutz im Ernstfall zur Verfügung. Kapermodule sind mobile Basisstationen des Sicherheitsnetzes Funk der Behörden und Organisationen für Rettung und Sicherheit (Polycom). Sie können bei einem Ausfall einer fixen Basisstation oder nach einer Katastrophe zur Erweiterung der Funkkapazitäten eingesetzt werden. Die Handhabung dieser Systeme werden im EAZS ausgebildet. Unseres Erachtens bedingt die Planung keine genaueren Ausführungen zur Funktionsweise von Portalmonitoren und Kapermodulen.

Anhang 2 Auswertung Vorprüfung vom 7. Juli 2026

Einwohnergemeinde Schwarzenburg

Erlass Überbauungsordnung Nr. 20 «Chilchermatt Nord» inklusive Änderung der Überbauungsordnung O «Chilchermatt»

Bereinigung aufgrund Vorprüfungsbericht vom 26.11.2025

Stand: 07.07.2026

2016_335_Bereinigung_VP_260707.docx

1 Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie die Planungsbehörde zu den einzelnen Vorbehalten, Bemerkungen, Empfehlungen und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht Stellung nimmt.

Genehmigungsvorbehalte	(GV)
Empfehlungen	(E)
Hinweise	(H)

2 Handlungsbedarf

2.1 Gesamterschliessung, Verkehrserzeugung und öffentlicher Verkehr

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
1	3.1	Fehlendes Verkehrskonzept	Im Rahmen der Mitwirkung wurde die Verkehrssituation mehrmals thematisiert, wobei die Gemeinde dazu festhielt, dass mit den geplanten angepassten Nutzungen des Eidgenössischen Ausbildungszentrums Schwarzenburg (EAZS) eine Abnahme des Verkehrs zu erwarten sei, da weniger Fahrzeuge verschoben werden müssen. Diese Argumentation bezieht sich auf den standortbezogenen Verkehr selbst und blendet aus, dass aufgrund der abgelegenen Lage die meisten Anfahrten schon jetzt mittels motorisiertem Individualverkehr erfolgen, dies trotz Verkehrskonzept mit Shuttlebus. Auch wenn die Ausführungen zum Mehrverkehr bzw. dass kein oder kein wesentlicher Mehrverkehr erwartet wird, zwar grundsätzlich nachvollziehbar sind, stützen sich diese – Stand heute – auf keine konkrete Verkehrserhebungen (z.B. heutige Anzahl Verschiebungsfahrten) ab. Ebenso finden sich in den Erläuterungen weder quantitative Angaben zur künftigen Nutzung noch zu möglichen Veränderungen des Nutzungsverhaltens (mehr Aufenthalte mit oder ohne Übernachtung, Anreisezeiten, Änderung des Modal Splits, etc.) aufgrund des Planungsvorhabens. (**GV**)	Im Zuge der geplanten Anpassung der Nutzungen des EAZS ist von einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Massgeblich hierfür ist, dass die Ausbildungsfahrzeuge künftig dauerhaft am Standort stationiert werden. Darüber hinaus werden Truppenverlegungen infolge der zunehmenden Konzentration der Ausbildung am Standort verringert, sodass insgesamt mit einer Abnahme des standortbezogenen Verkehrs zu rechnen ist (vgl. Kap. 6.2.3 Erläuterungsbericht). Unabhängig davon machten die fortschreitende Weiterentwicklung der Wissensvermittlung sowie die veränderte Zusammensetzung des Nutzerkreises infrastrukturelle Anpassungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem die Unterkunftsgebäude von Doppel- auf Einzelzimmer umgestellt. Hierdurch hat sich die maximale Belegungskapazität der Anlage reduziert (nicht Teil der Änderung der UeO). Aufgrund der prognostizierten Tagesbelegung des EAZS für die kommenden Jahre kann eine Verkehrsprognose vorgenommen werden. Gemäss der Verkehrsprognose für das EAZS (Stand Januar 2026) wird in den Jahren 2026 bis 2028 an rund 30 Tagen pro Jahr eine Tagesbelegung von 200 bis maximal 367 Teilnehmenden erreicht, was die Spitzenbelastung darstellt. Da die Teilnehmenden durchschnittlich 3 bis 4 Tage im EAZS verweilen, resultiert aus dieser Spitzenbelastung zwischen 200 – 300 Fahrten pro Tag. Unter Einbezug der Fahrten von Angestellten, Lieferanten und Dienstleistern ergeben sich etwa 360 Fahrten pro Tag. Damit liegt die maximale Verkehrsbelastung deutlich unter dem Schwellenwert von 2'000 Fahrten pro Tag, ab dem laut Art. 91f Abs. 1 BauV ein «verkehrsintensives Vorhaben» mit Monitoringpflicht vorliegt. Das EAZS unterliegt daher keiner solchen Pflicht (vgl. Beilage 1). Ergänzend ist festzuhalten, dass **die bestehende Ausbildungsanlage mit rechtlich zugesicherter Erschliessung und Parkierung** durch das Vorhaben (Erlass UeO Nr. 20 und Änderung der UeO 0) nicht tangiert wird. Zu bereits genehmigten Vorhaben kann kein Genehmigungsvorbehalt angebracht werden.	–	–	X

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
				Die oben aufgeführten Zahlen der Verkehrsabschätzung werden im Erläuterungsbericht ergänzt			
2	3.1	Fehlendes Verkehrskonzept	In diesem Zusammenhang lassen sich auch keine abschliessenden Aussagen zur Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr machen. Insbesondere deshalb, weil das Areal ausserhalb des Siedlungsgebiets von Schwarzenburg, rund 1.5 km / ca. 23 Gehminuten vom Bahnhof Schwarzenburg entfernt liegt. Auch die nächstgelegene Bushaltestelle (Milken Hofland) befindet sich rund 650 m / ca. 8 Gehminuten ausserhalb des EAZS, wodurch das Gebiet keine Erschliessungsgüteklasse aufweist. (**H**)	Wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Massnahmen erforderlich.	–	–	–
3	3.1	Fehlendes Verkehrskonzept	Auch in Bezug auf die Einhaltung des Verkehrskonzepts gemäss Vereinbarung zwischen Bund und Gemeinde vom 15. September 1978 kann auf Basis der vorliegenden Informationen keine fachliche Aussage getroffen werden. In einem ersten Schritt sollte der Handlungsbedarf bestimmt und quantifiziert werden, z.B. mittels Monitoring der Verkehrsflüsse während einer bestimmten Zeitperiode sowie mittels nachgelagertem Controlling. Auf dieser Basis und bei Bedarf können anschliessend entsprechende Massnahmen geprüft werden. Dies betrifft insbesondere Massnahmen zur Vermeidung von Fahrten via Dorfkern mit Navigationsgeräten sowie Massnahmen zur Stärkung der Erschliessung mit dem Fuss- und v.a. Veloverkehr. (**H**)	Es sind keine weiteren Massnahmen erforderlich, da mit der bestehenden UeO O «Chilchermatt» die bisher bestehende und genehmige Erschliessung nicht in Frage gestellt wird. Zudem erachtet die Gemeinde Schwarzenburg das Verkehrskonzept im Sinne der besagten Vereinbarung als umgesetzt. Die Strassenführung ist ab dem Kreisel im Ortskern via Bahnhofstrasse, Milkenstrasse, Stiersackerstrasse beschildert. Hinzu kommen diverse verkehrstechnische Massnahmen der Betreiberin des EAZS (vgl. Anhang 1 S. 5 Erläuterungsbericht): • Shuttle-E-Bus vom Bahnhof zum EAZS und zurück • unentgeltlicher Velo- und E-Bike-Verleih im EAZS • unentgeltliches Bahnbillet für Kursteilnehmende • gratis Halbtax oder stark vergünstigtes GA für Mitarbeitende • Aufforderung in Einladungsunterlagen, bei der Anreise mit dem Auto das EAZS entlang der beschilderten Strasse anzufahren • Aufforderung am Kursende, bei der Abreise mit dem Auto das EAZS-Areal nach links zu verlassen • Mitarbeitende werden aufgefordert, das EAZS nicht durch die Kernzone zu erreichen/verlassen • Externe Kunden und Partner werden über das Verkehrsregime informiert	–	–	–

2.2 Energie und Lärmschutz

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
4	3.2	Einhaltung von Art. 17 KEnG	Gemäss Art. 17 des kantonalen Energiegesetzes (KEnG) dürfen baurechtliche Gestaltungsvorschriften weder die aktive noch die passive Sonnenenergienutzung unnötig behindern. Anlagen zur Energiegewinnung sind folglich aus den in Art. 12 Abs 5. UeV formulierten Beschränkungen auszunehmen. (**GV**)	Anlagen zur Energiegewinnung werden aus den Bestimmungen in Art. 12 Abs. 5 ausgenommen	–	X	X
5	3.3	Festlegung ES	Für die neue UeO Nr. 20 ist gemäss Art. 44 Abs. 2 LSV eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) festzulegen. (**GV**)	Eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) wird in den Überbauungsvorschriften aufgenommen.	–	X	X

2.3 Gewässerschutzbereich Au und neue Fahrzeughalle

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
6	3.4	Lage im Gewässerschutzbereich AU	Zwar wird im EB darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Planungsgebiets, insbesondere Bereiche der neuen UeO Nr. 20, in einem Gewässerschutzbereich Au befinden, nicht aber darauf, ob und inwiefern das Grundwasser durch die Planung tangiert wird. Somit kann die Beschäftigung mit dem Thema Gewässerschutz nicht gesamthaft auf die Baubewilligungsstufe verschoben werden. Unter Beizug des AWA ist zu prüfen, ob die festgelegten Baubereiche trotz Lage im Gewässerschutzbereich Au tatsächlich realisierbar sind. (**H**)	Gemäss Fachbericht des Amtes für Wasser und Abfall (AWA) ist hinsichtlich der Grundstückentwässerung im Rahmen des Ausführungsprojekts ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch unter Beilage der erforderlichen Planunterlagen einzureichen (Ziff. 1.5). Aus Sicht des Fachbereichs Industrie und Gewerbe bestehen gemäss Fachbericht keine Vorbehalte gegenüber der geplanten Änderung der Überbauungsordnung O Chilchermatt sowie dem Neuerlass der Überbauungsordnung Nr. 20 Chilchermatt Nord. Auf der Stufe der Überbauungsordnung sind demnach keine weiteren Prüfungen vorzunehmen und keine zusätzlichen Festlegungen zu treffen. Weitergehende Abklärungen sowie die erforderlichen Bewilligungen sind im Rahmen der Ausarbeitung und Einreichung des Baugesuchs vorzunehmen.	–	–	–

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
7	3.4	Kapazität Schmutzwasser-kanalisation	Es ist vorgesehen, eine polyvalente Fahrzeughalle zu erstellen und der dazugehörige Vorplatz soll dicht befestigt werden. Gemäss Erläuterungsbericht (S. 28) soll dieser Vorplatz auch zur Wartung und Ausbildung an Fahrzeugen im Freien dienen. Flächen, auf denen Wartungsarbeiten durchgeführt werden, sowie gebäudenahe Flächen sind in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Es ist sicherzustellen, dass die hydraulische Kapazität der Schmutzwasserkanalisation ausreicht. (**H**)	Gemäss Fachbericht des Amtes für Wasser und Abfall (AWA) ist hinsichtlich der Grundstückentwässerung im Rahmen des Ausführungsprojekts ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch unter Beilage der erforderlichen Planunterlagen einzureichen (Ziff. 1.5). Weiter Abklärung sind Im Rahmen der Ausarbeitung des Baugesuchs vorzunehmen.	–	–	–

2.4 Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt A_01: haushälterische Bodennutzung

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
8	3.5	Haushälterische Bodennutzung	Vorliegend soll mit der neuen Überbauungsordnung (UeO) Nr. 20 eine grösstenteils noch unbebaute Fläche von mehr als 1'500 m² überbaut werden. Es ist zwar richtig, dass es sich vorliegend um keine Einzonung von Kulturland handelt, da der Bearbeitungsperimeter bereits der Bauzone zugewiesen ist. Dennoch sind die im Erläuterungsbericht (EB) enthaltenen Aussagen zur haushälterischen Bodennutzung ungenügend. Es wird einzig argumentiert, dass diese durch die Festlegung von spezifischen Nutzungsmassen und durch die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens gesichert sei. Inwiefern die gewählte Anordnung aber haushälterisch mit dem Boden umgeht, wird nicht dargelegt. Bereits durch die hohe Anzahl an oberirdischen Parkplätze in der UeO O «Chilchermatt» (200 PP + neue oberirdische PP-Möglichkeit auf dem Mehrzweckplatz) kann die tatsächlich haushälterische Bodennutzung bezweifelt werden. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausbildungszentrum des Bundes zumindest als arbeitszonenähnliche Nutzung gelten muss, wodurch in den Überbauungsvorschriften (UeV) mittels ausgewiesener Mindestdichte – z.B. 0.5 ÜZ oder GFZo – darzulegen sein wird, inwiefern der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen wird. (**GV**)	Der haushälterischen Bodennutzung wird entsprochen: Art. 10 UeV der Überbauungsordnung Nr. 20 legt für jedes Baufeld eine zulässige Mindest- und Maximalausnutzung fest. Mit der Festlegung der zulässigen Mindest- und Maximalausnutzung wird einerseits sichergestellt, dass die Bauwerke nicht zu prägnant in Erscheinung treten und damit eine gute Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Andererseits wird dadurch der haushälterische Umgang mit dem Boden eine gewünschte Nutzungsdichte grundeigentümerverbindlich sichergestellt (vgl. Erläuterungsbericht, S. 27 und S. 30). Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde die Anordnung der Bauten bestimmt und wird nun mit den Baufeldern im UeP rechtlich gesichert. Die neuen Gebäude und Anlagen sind konzentriert und flächensparend angeordnet und erfüllen sämtliche erforderlichen technischen Anforderungen. Die UeO Nr. 20 «Chilchermatt Nord» entspricht der Nutzungsbestimmung von Sektor III der UeO O «Chilchermatt». Denn gemäss Art. 3 SBV der UeO O «Chilchermatt» ist Sektor II für «allfällig später notwendige Erweiterungsbauten» vorgesehen.	X	–	X

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
				Durch das Vorhaben – Erlass der UeO Nr. 20 und Änderung der UeO O «Chilchermatt» – wird die Anzahl der oberirdischen durch die UeO O «Chilchermatt» gesicherten Parkplätze nicht erhöht. Mit dem Bau der polyvalenten Fahrzeughalle einschliesslich Vorplatz reduziert sich die bestehende Parkplatzzahl zugunsten der städtebaulichen Setzung der Bauten und Anlagen innerhalb der UeO Nr. 20. Zur Kompensation können bei Bedarf Fahrzeuge auf dem Mehrzweckplatz abgestellt werden. Aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen des Austausches mit dem AGR wurde der UeO Perimeter im Osten der UeO R um rund 1'450 m² verkleinert. Durch diese geringfügige Verkleinerung kann die geforderte ÜZ von 0.5 eingehalten werden.			
9	3.5	Haushälterische Bodennutzung	Da gemäss Überbauungsplan (UeP) der UeO Nr. 20 eine grosse Fläche dem Grünraum zugeordnet wird, in dem laut Art. 17 UeV keine Bautätigkeit zugelassen wird, könnte zur Sicherung der haushälterischen Bodennutzung auch mit Sektoren gearbeitet werden. **(E)**	Wird zur Kenntnis genommen.	–	–	–
10	3.5	Haushälterische Bodennutzung	Ob auf eine Reduktion der Mindestdichte aus ortsbaulichen Gründen eingegangen werden kann, ist fraglich und muss ausreichend nachgewiesen werden. Es ist zwar zutreffend, dass Schwarzenburg mit Objektnummer 1156 im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Einstufung enthalten ist und sich das EAZS in der Umgebungsrichtung IV «Schloss- und Dorfmatte» mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) befindet. Hingegen ist die Einsehbarkeit auf das EAZS aufgrund dessen Lage in einer Geländemulde beschränkt. Gemäss Schlussbericht zum Workshopverfahren bestehe eine Sichtbeziehung von oberhalb des EAZS bis ins Dorf, jedoch nicht vom EAZS ins Dorf bzw. umgekehrt.	Im Rahmen der Änderung der UeO O sowie dem Erlass der UeO Nr. 20 erfolgt keine Reduktion der Mindestdichte. Denn die Änderung der UeO O hat keine Auswirkungen auf die Dichte innerhalb der Überbauungsordnung. In der UeO Nr. 20 wird in Art. 10 UeV ein Minimalmass für die Baukörper innerhalb der Baufelder definiert. Des Weiteren wurde die Anordnung der Gebäude in der UeO Nr. 20 sowie ihre Ausdehnung im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens mittels eines umfassenden Variantenstudium ermittelt. Die Bauten und Anlagen werden dabei konzentriert angeordnet, wodurch der Erhalt möglichst grosser Grünflächen gewährleistet wird. Aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen des Austausches mit dem AGR wurde der UeO Perimeter im Osten der UeO R um rund 1'450 m² verkleinert. Durch diese geringfügige Verkleinerung kann die geforderte ÜZ von 0.5 eingehalten werden.	X	–	X

2.5 Sachplan Wanderroutennetz

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
11	3.6	Auswirkungen Wanderroutennetz	Im EB (S. 29) wird zwar erwähnt, dass entlang des Planungsgebiets eine Hauptroute des kantonalen Wanderroutennetzes verläuft, nicht aber, ob und inwiefern die vorliegende Planung den Wanderweg tangiert. Dies ist zu ergänzen. (**H**)	Die bestehende Ausbildungsanlage mit rechtlich zugesicherter Erschliessung und Parkierung wird durch das das Vorhaben nicht tangiert. Der Wanderweg führt über die öffentliche Gemeindestrasse und bleibt unverändert bestehen. Im Erläuterungsbericht wird eine entsprechende Präzisierung vorgenommen.	–	–	X

2.6 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
12	3.7	Aktualisierung Inhalte RGSK 2025	Zurzeit befindet sich das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2025 im Genehmigungsverfahren. Dabei wird der Massnahmentyp Vorranggebiete Kulturlandschaft, von welchem der Planungsperimeter überlagert wird, aufgehoben und die regionalen Landschaftsinhalte umfassend überarbeite. Sobald das RGSK 2025 durch das AGR genehmigt (voraussichtlich Februar 2026) wird, gelten neu Landschaftsschongebiete Typ A «Freihaltung» resp. Typ B «Gestaltungsanforderungen». Gegenüber dem RGSK 2021 und aufgrund der geänderten Perimeter wird sich die UeO O sowie die neue UeO Nr. 20 «Chilchermatt» in keinem der genannten Schongebietstypen mehr befinden. Inwiefern im Erläuterungsbericht darauf eingegangen werden soll, ist im Rahmen der Überarbeitung der Planungsunterlagen zu prüfen. (**H**)	Der Erläuterungsbericht stützt sich auf die rechtskräftigen Instrumente, im vorliegenden Fall auf das RGSK 2021, und berücksichtigt sämtliche übergeordneten Rahmenbedingungen. Gemäss Hinweis des AGR liegt das Planungsgebiet nach Eintritt der Rechtskraft des RGSK 2025 nicht mehr im Perimeter des regionalen Naturparks Gantrisch. Eine entsprechende Überarbeitung des Erläuterungsberichts wird geprüft (Aktualisierung in Kapitel 1.3.2).	–	–	X

2.7 Änderung Überbauungsordnung O «Chilchermatt»

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
13	4.1	Bestätigung Verfahrensart	Grundsätzlich handelt es sich vorliegend um keine konzeptionellen Änderungen der Überbauungsordnung O «Chilchermatt». Nichtsdestotrotz sind eine Vielzahl kleiner Änderungen (Verkleinerung Perimeter, Anpassung Höhe um einen zusätzlichen Meter, Erweiterung und Verschiebung Baubereich B, Anpassung resp. Umqualifizierung der Detailerschliessung in arealinterne Erschliessung) vorgesehen. Nach AGR internen Abklärungen bestätigen wir trotz den genannten Anpassungen das gemischt-geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 i.V.m Abs. 8 BauV. (**H**)	Wird zur Kenntnis genommen	–	–	–

2.8 Änderung Überbauungsplan O «Chilchermatt»

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP/ GSP	UeV	EB
14	4.1.1	Genehmigungsvermerke	Es ist unklar weshalb in den Sonderbauvorschriften sowie im Überbauungs- und Gestaltungsplan (ÜGP) die Genehmigungsvermerke analog einem ordentlichen Verfahren (Beschluss Gemeindeversammlung) verwendet werden, wenn gemäss EB (S. 15) die Änderung der UeO O im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen soll. (**H**)	Die Genehmigungsvermerke in den Sonderbauvorschriften sowie im Überbauungs- und Gestaltungsplan werden angepasst.	X	X	–
15	4.1.1	Sektor III	Die in Art. 3 SBV enthaltenen Bestimmungen betreffen den gesamten Perimeter von Sektor III. Somit muss im UeP der Sektor III vollständig und nicht angeschnitten dargestellt werden. Dasselbe gilt für den Gestaltungsplan. (**GV**)	Der Ausschnitt des UeP und des Gestaltungsplans wird so angepasst, dass der gesamte Sektor III abgebildet wird.	X	–	–

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP/ GSP	UeV	EB
16	4.1.1	Streichung, Umbenennung «Detailerschliessung»	Neu wird die bestehende «Detailerschliessung» in «Arealinterne Erschliessung» umbenannt resp. umqualifiziert. Innerhalb des Änderungsperimeters befindet sich jedoch nur ein kleiner Abschnitt der Detailerschliessungsstrasse. Somit wird nur dieser Abschnitt umqualifiziert, nicht aber die restlichen Detailerschliessungen der UeO. Gemäss Sondervorschriften werden aber nur noch arealinterne Erschliessungen festgelegt. Dies ist widersprüchlich. Wenn die Detailerschliessungen generell umqualifiziert werden sollen, dann müssten diese alle in den Änderungsperimeter aufgenommen werden, also auch in Sektor III. (**GV**)	Die Gemeinde verzichtet auf eine Umklassierung der privaten Erschliessungsstrassen auf der Parzelle Nr. 2710. Für den betrieblichen und baulichen Unterhalt sowie für Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten an der befahrenen Strasse soll ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem EAZS und der Gemeinde erstellt werden. Mit dem Verzicht einer Umklassierung kann der dargelegte Widerspruch aufgehoben werden.	X	X	X
17	4.1.1	Streichung, Umbenennung «Detailerschliessung»	Zudem muss im EB erläutert werden, weshalb diese Umqualifizierung vorgenommen wird resp. weshalb vorliegend von einer Hauszufahrt/arealinternen Erschliessung ausgegangen wird. (**H**)	Auf die Umklassierung der Strasse wird verzichtet. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepasst.	–	–	X
18	4.1.1	Festlegungen in ungefährer Lage	Gestützt auf die Legendenstruktur wird die «Arealinterne Erschliessung» grundeigentümerverbindlich festgelegt. Hingegen wird in Art. 4 Abs. 1 SBV stipuliert, dass im Überbauungsplan die arealinternen Erschliessungsstrassen und Fusswege in «ungefährer Lage» dargestellt werden. Verbindliche Festlegungen in ungefährer Lage sind unzulässig. (**GV**)	Da auf die Umklassierung der Strasse verzichtet wird, kann auf eine Anpassung von Artikel 4 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften verzichtet werden. Es werden somit keine Verbindlichen Festlegungen in ungefährer Lage vorgenommen.	–	X	X
19	4.1.1	Festlegungen in ungefährer Lage	Falls die arealinternen Erschliessungen nicht mehr verbindlich festgelegt werden sollen, sind sie unter die Hinweise zu verschieben. In diesem Fall wäre auch wie bereits bei der Umqualifizierung der Detailerschliessungen im Überbauungs- und Gestaltungsplan (ÜGP) zu beachten, dass alle bisherigen Detailerschliessungsstrassen bzw. arealinternen Erschliessungen auch unter die Hinweise zu verschieben sind. (**H**)	Wird zur Kenntnis genommen	–	–	–

2.9 Änderung Gestaltungsplan UeO O «Chilchermatt»

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
20	4.1.2	Geringfügigkeit Anbau Baufeld B	Im EB wird festgehalten (S. 22), der Gestaltungsplan müsse aufgrund von Art. 4 Abs. 3 SBV nicht geändert werden. Dies trifft nicht zu, da es sich beim geplanten Anbau um keine Verschiebung oder Änderung der Bauten und Anlagen handelt, sondern um eine Erweiterung. Wiederum gestützt auf den bisherigen Art. 4 Abs. 3 SBV darf die Ausnützung nicht erhöht werden, was hier jedoch durch den Anbau geschieht. Zudem ist der Gestaltungsplan auch in Bezug auf die benötigte Mehrhöhe von einem Meter (527 statt bisher 526 m. ü. M) anzupassen, da dort die maximale Höhenkote festgelegt wird. Der Gestaltungsplan ist entsprechend anzupassen. (**GV**)	Die Erweiterung wurde im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens geprüft und ordnet sich stimmig in das architektonische Gesamtkonzept der Überbauung ein. Im Rahmen der Bereinigung der Vorprüfung wurde die Bruttogeschossfläche der bestehenden Bauten und Anlagen eruiert. Da der Bestand die maximale Bruttogeschossfläche ausschöpft, wird für die Erweiterung in Baufeld B in Art. 5 ein zusätzliches Nutzungsmass aufgenommen. Die Erhöhung der max. Hohenkote First von 826.00 auf 827.00 m ü.M aufgrund der Neukonzeptionierung von Gebäude B ist aufgrund von Projektänderungen nicht mehr notwendig. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.	–	X	X
21	4.1.2	Sektor III	Wie erwähnt ist der Sektor III vollständig darzustellen, was auch im Gestaltungsplan analog umzusetzen ist. Ferner ist die arealinterne Erschliessung als Hinweis aufzunehmen. (**H**)	Der Gestaltungsplan wird entsprechend überarbeitet, damit der gesamte Sektor III vollständig dargestellt wird.	X	–	–

2.10 Sonderbauvorschriften (SBV) UeO O «Chilchermatt»

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
22	4.1.3	Art. 3 Abs. 3 und Art. 4 Abs. 1	Gemäss Art. 3 Abs. 3 SBV sind im Sektor III die Fusswege unversiegelt zu gestalten. Die Fusswege sind somit als verbindlicher Anlagetyp innerhalb des Änderungsperimeters vorgesehen. Falls solche Fusswege erstellt werden sollen, ist deren verbindliche Lage jedoch gemäss Art. 4 Abs. 1 SBV im Überbauungsplan festzulegen. Festlegungen in ungefährer Lage sind unzulässig. (**GV**)	Auf eine Anpassung von Art. 4 Abs. 1 wird verzichtet. Es werden somit keine Verbindlichen Festlegungen in ungefährer Lage vorgenommen.	–	–	–

2.11 Überbauungsplan (UeP) UeO Nr. 20 «Chilchermatt Nord»

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
23	4.2.1	Darstellung Inhalte Richtprojekt in UeP	Das Richtprojekt beinhaltet auch die neue polyvalente Fahrzeughalle sowie die neue Ausbildungsanlage. Dementsprechend sind diese beiden Elemente im Plan analog dem Sportplatz und dem Helikopterlandeplatz einzutragen. Die separate Schraffur «Neue Gebäude» ist unverständlich und ist wegzulassen. (**H**)	Der UeP wird angepasst. Neu werden alle Bauten und Anlagen gemäss Richtprojekt vom 28. März 2023 einheitlich dargestellt. Die Schraffur «neue Gebäude» entfällt.	X	–	–

2.12 Überbauungsvorschriften (UeV) UeO Nr. 20 «Chilchermatt Nord»

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
24	4.2.2	Art. 1 Abs. 4 und Art. 18 Abs. 3	Da die Werkleitungen im Plan nicht vermasst ausgewiesen werden, ist in Verbindung mit Art. 18 Abs. 3 UeV zu vermuten, dass die Leitungen nicht öffentlich-rechtlich, sondern privatrechtlich mittels Dienstbarkeitsverträgen gesichert werden sollen. Falls dem so ist, weisen wir darauf hin, dass damit die Sicherung resp. der Erhalt der öffentlichen Leitungen abhängig vom Willen der involvierten Parteien sein wird. Eine öffentlich-rechtlich verbindliche Sicherung über die UeO wird damit nicht erreicht. (**H**) Seitens Amt für Wasser und Abfall (AWA) wird bestätigt, dass im vorliegenden Planungsvorhaben die Sicherung von öffentlichen Wasserund Abwasserleitungen nicht enthalten ist (vgl. Art. 28 KGSchG i.V.m. Art. 21 und 22 WVG). (**H**)	Wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen werden, sofern nicht bereits bestehend, mit privatrechtlichen Verträgen gesichert (vgl. Art. 10 Abs. 4)	–	–	–
25	4.2.2	Art. 5	In der Aufzählung fehlt die im UeP festgelegte Referenzhöhe (Fixpunkt). (**GV**)	Art. 5 wird angepasst und die festgelegte Referenzhöhe in der Aufzählung ergänzt.	–	X	–
26	4.2.2	Art. 6 und Art. 11 Abs. 3	Die Bestimmung in Art. 6 Abs. 1 UeV, wonach das Richtprojekt der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und der Aussenräume (Bau- und Aussenraumgestaltung) dient, ist widersprüchlich. Einerseits soll die Bau- und Aussenraumgestaltung bloss unverbindlich veranschaulicht werden. Andererseits sind die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts gemäss Art. 6 Abs. 2 UeV massgebend und dienen der Baubewilligungsbehörde als Vollzugshilfe zur Beurteilung der Gestaltung der Bauten und Anlagen (Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in Höhe und Situation). Dies ist zu bereinigen. (**GV**)	Abs. 1 bildet den Rahmen und schafft Bezug zum Anhang (Richtprojekt als Ergebnis WS Verfahren). Abs. 2 bestimmt die Massgebenden Inhalte. Abs. 3 bestimmt die Illustrierenden Inhalte (könnte theoretisch weggelassen werden). Abs. 4 verankert Qualitätssicherung auch im weiteren Verfahren. Der Hinweis wird berücksichtigt, weshalb Abs. 1 von Art. 6 ersatzlos gestrichen wird.	–	X	–

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
			Auch wenn Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in Höhe und Situation als «die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts» zu verstehen sind, bietet die Festlegung in Art. 6 Abs. 2 UeV Interpretationsspielraum. Aus dem Anhang müssen sich zumindest alle massgebenden Abmessungen, Höhenkoten aber auch die Materialisierung ergeben, damit die konzeptionellen Inhalte baupolizeilich geprüft werden können. (**H**) Da die Verbindlichkeit bzw. die Unverbindlichkeit des Richtprojekts in den Absätzen 2 und 3 bereits hinreichend geregelt wird, ist zu empfehlen, den unpräzise formulierten Abs. 1 zu streichen. (**E**) Je nach Detaillierungsgrad von Art. 6 UeV ist in der Folge Art. 11 Abs. 3 UeV entsprechend anzupassen. (**H**)				
27	4.2.2	Art. 8 Abs. 1	Damit Vordächer den Baubereich entlang der gesamten Fassadenlänge überragen dürfen, muss hier anstelle von Vordach «Dachvorsprung» verwendet werden. Vordächer müssen in ihrer Breite beschränkt werden. (**H**)	Art. 8 Abs. 1 wird entsprechend umbenannt und die die Vordächer neu als Dachvorsprung bezeichnet.	–	X	X
28	4.2.2	Art. 8 Abs. 3	«Technisch bedingte Einrichtungen» sind auch unter Zuhilfenahme des Erläuterungsbericht zu wenig klar definiert. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der Ausbildungsanlage zweiseitig von einer gestaltungsbaulinie begrenzt wird, und davon auszugehen ist, dass auf diesen Seiten keine Anlagen die Baulinien überragen dürfen. Insofern ist zu prüfen, ob der Baubereich nicht in Richtung Sportplatz und UeO O vergrössert oder ob ein präzises Mass für das Überragen festgelegt wird. (**GV**)	Mit «Technisch bedingten Einrichtungen» werden die Bestandteile der neuen Ausbildungsanlage, welche zur Ausbildung in der seilunterstützenden Rettung aus Höhen und Tiefen / Absturzsicherung dient, beschrieben. Kapitel 5.2.2 des Erläuterungsberichts wird präzisiert. Bei der Baulinie handelt es sich um eine Gestaltungsbaulinie gemäss Art. 96b BauG, welche die Fassadenflucht definiert. Technisch bedingte Einrichtungen dürfen sowohl den Baubereich als auch die Baulinie überragen, da sie keinen Einfluss auf die Fassadenflucht haben.	–	–	X
29	4.2.2	Art. 8 Abs. 4	Aus der Formulierung «innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO» ist zu schliessen, dass in der gesamten UeO, Klein- und Anbauten sowie Anlagen zu Ausbildungs- und Freizeitzwecken zugelassen sind. Gleichzeitig befindet sich die Bestimmung unter den Festlegungen zum Thema «Baubereiche», was wiederum so auslegbar ist, dass nur innerhalb der festgelegten Baubereiche solche Bauten und Anlagen errichtet werden können. Folglich ist zu präzisieren, wo diese Bauten und Anlagen zulässig sein sollen. (**GV**)	Art. 8 Abs. 4 wird präzisiert. Innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO sind neu Klein- und Anbauten zulässig; innerhalb der jeweiligen Baubereiche sind die in Art. 8 Abs. 1 bis 3 definierten Bauten und Anlagen zulässig. In Art. 17 ist die Möglichkeit zur Erstellung von Klein- und Anbauten nicht ausdrücklich zu regeln, da diese gemäss Art. 8 Abs. 4 für den gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig sind.	–	X	–

Thema / Kapitel			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Titel	Beschrieb		UeP	UeV	EB
			Dabei ist zu beachten, dass die Bestimmungen in Art. 17 Abs. 1 und 4 UeV zum Grünraum derzeit so formuliert sind, dass dort keine An- und Kleinbauten oder sonstige Anlagen zulässig sind. Der Grünraum ist unversiegelt zu gestalten und es können nur unbefestigte Fusswege realisiert werden. (**H**)				
30	4.2.2	Art. 9 Abs. 2	«Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes zwingend auf der anzuordnen.» Es stellt sich die Frage, worauf die Fassadenlinie des Gebäudes anzuordnen ist? (**H**)	Art. 9 Abs. 2 wird überarbeitet und die fehlenden Inhalte ergänzt. Neu wird Art. 9 Abs. 2 wie folgt formuliert: «Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes zwingend auf der Gestaltungsbaulinie anzuordnen.»	–	X	–

Beilagen

Beilage 1	**Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 19. Juli 2023**
Beilage 2	**Vorprüfungsbericht vom 26. November 2025**