

Überbauungsordnung «Walki» (UeO nach Art. 88 BauG) mit Änderung Zonenplan Siedlung (Teil Süd)

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) Stand öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung



Bern, 25. September 2025

Impressum

Planungsbehörde

Gemeinde Schwarzenburg
Bernstrasse 1
3150 Schwarzenburg

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Yvonne Urwyler
Rahel Kobel
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
1.3 Qualitätssicherung.....	16
1.4 Planungsorganisation.....	17
1.5 Planungsziele	17
2. Richtprojekt	18
2.1 Ortsbau	18
2.2 Architektur	19
2.3 Aussenraumgestaltung	20
2.4 Verkehr und Erschliessung	21
2.5 Beurteilung.....	21
3. Planungsmassnahmen	22
3.1 Allgemeines zur Überbauungsordnung	22
3.2 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften	22
3.3 Änderung Zonenplan Siedlung.....	26
4. Planerische Beurteilung.....	27
4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	27
4.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung.....	28
4.3 Naturwerte / Landschaftsplanung	28
4.4 Umweltaspekte	28
4.5 Verkehr und Erschliessung	29
4.6 Planungsmehrwerte.....	29
5. Planerlassverfahren	29
5.1 Öffentliche Mitwirkung	30
5.2 Kantonale Vorprüfung	30
5.3 Öffentliche Auflage	30
5.4 Beschluss und Genehmigung	30
Anhang	33
Anhang 1 Schlussbericht Workshopverfahren «Arealentwicklung Schwarzenburg Walki»	33
Anhang 2 Fachgutachten Hochwasserschutz	35
Anhang 3 Fachgutachten Grundwasser	37

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Das Areal «Walki» befindet sich an zentraler Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des Dorfkerns von Schwarzenburg. Es umfasst die Parzelle Gbbl. Nr. 3453 an der Bernstrasse Nr. 8 mit einer Fläche von 2'966 m² im Besitz der Raiffeisenbank Schwarzwasser sowie einen Teil der kommunalen Strassenparzelle (Trottoir) Gbbl. Nr. 156. Auf dem Areal befindet sich aktuell ein Bauernhaus, welches jedoch nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird.



Abbildung 1: Planungsperimeter UeO «Walki»

Anlass

Die Raiffeisenbank Schwarzwasser Genossenschaft hat im Frühjahr 2023 das Grundstück «Walki» käuflich erworben. Auf der Parzelle soll die neue Bankfiliale Schwarzenburg, welche sich aktuell an der Bahnhofstrasse 10 befindet, realisiert werden. Aufgrund der zentralen Lage im Dorf und der guten Erschliessung eröffnen sich auf dem Areal nebst der Nutzung als Bankfiliale Potenziale für zusätzliche Nutzungen (Wohnen, Vereinswesen) sowie für eine qualitätsvolle und zeitgemässe Siedlungsentwicklung nach innen.

Qualitätssicherung

Im Rahmen eines dreistufigen Workshopverfahrens wurde unter Einbezug von Fachvertreter*innen (Architektur und Landschaftsarchitektur), der Investorin (Raiffeisenbank), der Gemeinde und dem Bearbeitungsteam (Rykart Architekten und Duo Landschaftsarchitekten) sowie weiteren bei Bedarf beigezogenen Fachpersonen (Verkehrsplanung, Hochwasserschutz und Bauphysik) ein Richtprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens und das Richtprojekt sind in Kap. 2 beschrieben. Verfahren und Richtprojekt sind zudem im Schlussbericht vom 24. Juni 2025 ausführlich dokumentiert (Beilage 1).

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.2.1 Bund

Raumplanungsgesetz

*Siedlungsentwicklung
nach innen*

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.

Umwelt- und Lärmschutz

Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Für das Planungsgebiet gilt gemäss der ZPP (sistiert) die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Gewässerschutz

Gewässerraum

Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschrieben wird. Die Vorschriften sind seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Der Auftrag gemäss Artikel 36a GSchG kann im Kanton Bern seit dem 1. Januar 2015 vollzogen werden. Die dafür notwendigen kantonalen Rechtsgrundlagen sind mit der Revision des Wasserbaugesetzes (WBG) geschaffen worden. Für die Festlegung der Gewässerräume durch deren grundeigentümergebundene Ausscheidung sind die Gemeinden zuständig (vgl. Kapitel 4.4 Gemeinde, Gewässerraum).

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

*Ortsbild von nationaler
Bedeutung*

Das Ortsbild von Schwarzenburg ist im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung erfasst. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) führt die wertvollsten, landesweit bedeutenden Ortsbilder auf. Den Schutz von Ortsbildern gewährleistet in der Schweiz das Planungsrecht, für welches in erster Linie die Gemeinden zuständig sind. Sie bezeichnen Schutzzonen und erlassen Gestaltungsvorschriften. Das ISOS dient als Entscheidungsgrundlage für die Kantone und Gemeinden. Es erfasst nicht nur Einzelbauten, sondern Siedlungen in ihrer Gesamtheit.

Das ISOS führt im Eintrag Schwarzenburg (ISOS 1156) den Bestandesbau der «Walki» als Einzelelement (Einzelelement 0.0.59), die Umgebung in einer Umgebungsrichtung (Umgebungsrichtung VIII) sowie die nicht mehr vorhandene doppelreihige Baumreihe (Objekt 4.0.27) und den versetzten Dorfbach (Objekt 4.0.1, aufgeführt unter 1.0.1) als Objekte auf.

Weiter zeigt der ISOS-Aufnahmeplan ein wertvolles benachbartes Gebiet an der Bernstrasse (Gebiet 4) und das anliegende Gebäude des Supermarkts (0.0.60) als störendes Objekt sowie die Nähe zum Dorfkern (Gebiet 1).



Abbildung 2 Ausschnitt ISOS Aufnahmeplan mit Markierung Planungsgebiet (orange)

ISOS Einzelement 0.0.59

Das ISOS bezeichnet den Bestandesbau als quer zum Dorfbach stehenden Bauernhof, mit verrandetem Wohnteil und markantem Mansardwalmdach, mit dem Erhaltungsziel A. Das Erhaltungsziel A sieht das integrale Erhalten der Substanz inkl. Anlageteile und Freiräume vor. Störende Eingriffe sollten beseitigt werden. Grundsätzlich gilt das ISOS als Grundlage der kantonalen Bauinventare. Meist werden Einzelement des wegweisenden ISOS in das behördenverbindliche kantonale Bauinventar übertragen. Grundeigentümerverbindlich sind Einträge im Rahmen der Ortplanung in die kommunalen (Zonen-)Pläne und Bauvorschriften. Das hier vorliegende ISOS Einzelement 0.0.59 wurde nicht in die kantonalen und kommunalen Planungsinstrumente übertragen.

Umgebungsrichtung VIII

Das Planungsgebiet liegt in der Umgebungsrichtung VIII mit Erhaltungsziel a. Das Erhaltungsziel a sieht das Erhalten der Beschaffenheit der Freifläche und die Bewahrung der für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten vor. Störende Veränderungen sollen beseitigt werden. Die Umgebungsrichtung VIII wird im ISOS beschrieben als «vom Dorfbach durchflossene Geländemulde, partielle überbaut, zu intaktem Tal zwischen Wahlern und Schwarzenburg geöffnet».

In der Umgebungsrichtung sind neben dem Planungsgebiet auch Bauten aus den letzten Jahrzehnten vorhanden wie das benachbarte Einkaufszentrum (Objekt 0.0.60) und ein Wohngeschäftshaus (Objekt 0.0.63), aber auch ein alter Bau einer Mühle mit stattlichem Mühlestock (Objekt 0.0.64) sowie der Dorfbach (Objekt 0.0.01). Das gesamte Gebiet wird vom Bachlauf des Dorfbaches geprägt.

Ortsbildstörende Bauten

Die neueren Bauten stören gemäss ISOS das Bild der Umgebung. Beispielsweise das Coop wird beschrieben mit den Worten «Einkaufszentrum in Bachmulde, erb. 1983, trotz niedrigen Volumens den Bachraum störend».

Umlegung Dorfbach mit Ersatz doppelter Baumreihe

Veränderte Gegebenheiten

Das Bild der Parzelle Gbbl. Nr. 3453 hat sich im letzten Jahrzehnt verändert und entspricht teilweise nicht mehr dem ISOS.

Das ISOS führt auf der Parzelle den Dorfbach (Objekt 4.0.1/1.0.1) auf, welcher gesäumt mit einer ortsbildwirksamen doppelreihigen Baumreihe (Objekt 4.0.27) die Umgebung prägt. Diese Bild entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten.



Abbildung 3 Bernstrasse, Mitte: nicht mehr vorhandene Baumreihe und Bach, Rechts: Planungsgebiet mit bestehender Baute (Auszug aus dem ISOS)

Ersatz doppelreihiger Baumreihe mit Trottoir

Der Dorfbach wurde im Zuge der Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen 2014 umgelegt und renaturiert. Anstelle des ehemaligen Dorfbachs, gesäumt mit einer alten, doppelreihigen Baumreihe, wurde entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir mit einer Baumreihe erstellt.



Abbildung 4 Luftbild 2010
(Auszug swissimage)



Abbildung 5 Luftbild 2023
(Auszug swissimage)

Neuer Bachverlauf

Der neue Verlauf der Dorfbaches entlang der östlichen Grenze der Parzelle ist breiter und naturnaher ausgestaltet. Nebengebäude wurde zugunsten der Schaffung eines grösseren Gewässerraums abgerissen, wodurch der Gewässerschutz erhöht werden konnte. Eine Anpassung der Gefahrenkarte

zugunsten einer Verringerung der Gefahr Wasser konnte daher vorgenommen werden (vgl. 4.2.2 Baurechtliche Grundordnung, Zonenplan Naturgefahren).

Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS)

IVS

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) zeigt die wichtigsten Verkehrswege auf und dient als Grundlage zu deren Erhalt. Die angrenzende Hauptstrasse ist im IVS als historischer Verkehrsweg regionaler Bedeutung ausgeschieden.

1.2.2 Kanton

Kantonale Richtplanung

*Kantonale
Richtplanung*

Der Kantonale Richtplan weist Schwarzenburg als regionales Zentrum 3. Stufe aus. Diese sollen eine Bevölkerungsentwicklung von rund 10% aufnehmen. Weiter gilt bei Ein- und Umzonungen eine GFZo von mind. 0.6 (Massnahme A_01: Baulandbedarf Wohnen bestimmen; Kantonaler Richtplan 2030)

Kantonale Sachpläne

*Kantonaler Sachplan
Wanderrouthenetz*

Entlang des Planungsgebiets verläuft eine Hauptroute des kantonalen Wanderrouthenetzes. Auf der angrenzenden Bernstrasse ist eine Hauptwanderoute auf Hartbelag ausgeschieden.

*Kantonaler Sachplan
Veloverkehr*

Mit dem Kantonalen Sachplan Veloverkehr werden die Veloalltags- und -freizeitroutes mit kantonomer Netzfunktion festgelegt. Er weist auf der angrenzenden Strasse eine Hauptverbindung der Alltagsroutes mit kantonomer Netzfunktion aus.

Kantonales Bauinventar

Kantonales Bauinventar

Die bestehenden Bauten auf der Parzelle befinden sich nicht im kantonalen Bauinventar. Die Umgebung wird jedoch durch einige erhaltenswerte Bauten geprägt. So ist die angrenzende Baugruppe Q, «Schwarzenburg, Bernstrasse» geprägt von der harmonisch, wirkungsvollen Staffelung der leicht versetzten, zur Bernstrasse traufständigen Baukörper mit spürbarer Drehung der Firstausrichtungen Süd-/Südost. Hierbei sind besonders die drei gegenüberliegenden erhaltenswerten Bauten erwähnenswert. Das Gebäude der Parzelle 2087 ist ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus welches giebelständig zur Strasse steht. Das anliegende Wohnhaus (Parzelle 2021) weist eine komplexe Dachanlage mit Quergiebeln und Schleppgauben sowie eine fantasievolle Ausgestaltung der Holzelemente auf. Das Gebäude der Parzelle 3176 wiederum fällt besonders durch eine zweigeschossige Laubenanlage, parallel zur Strasse, auf. Das Gebäude stellt sowohl in seiner historischen Funktion (Schmiede (1882), Kranken- u. Notfallstube usw.) als auch als ein den Strassenraum prägendes, ein für den Ort Schwarzenburg wichtiges Identifikationsgebäude dar.



Baute Parzelle 2087
(Auszug aus dem kt. Bauinventar)



Baute Parzelle 2021
(Auszug aus dem kt. Bauinventar)



Baute Parzelle 3176
(Auszug aus dem kt. Bauinventar)

Weiter liegen mit dem südlich anliegenden Dorfkern viele weitere schützenswerter Bauten in nächster Nähe.

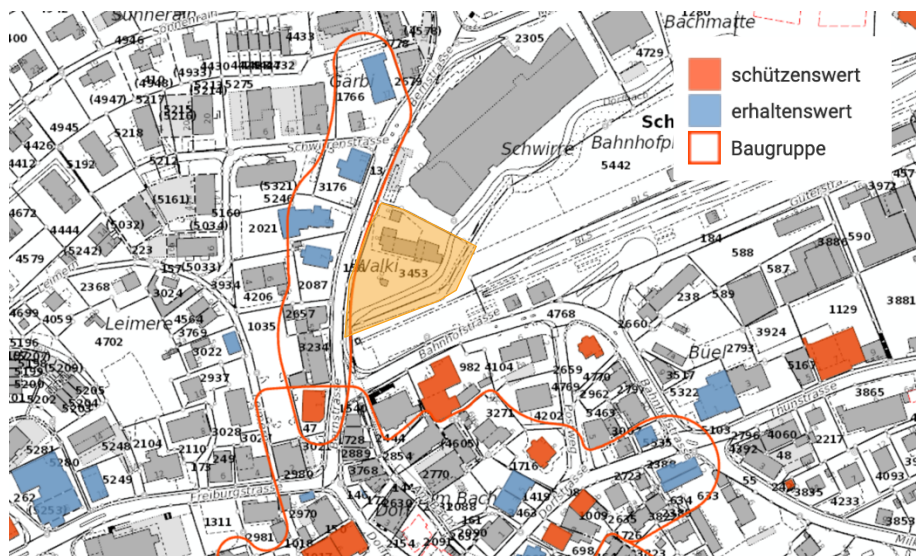


Abbildung 6 Auszug aus dem kt. Bauinventar mit Planungsgebiet (orange)

Grundwasserschutz

Gewässerschutzbereich
Au

Der Kanton bezeichnet zum Schutz des Grundwassers und als Grundlage für die zu treffenden Schutzmassnahmen Gewässerschutzbereiche. Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte zählt das Planungsgebiet zum Gewässerschutzbereich Au, welcher dem Schutz der unterirdischen Gewässer dient. Grundsätzlich sind Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels nur sehr eingeschränkt erlaubt. Weiter muss die Durchlässigkeit inkl. der Grundwasserfliessrichtung gewährleistet sein. Aufgrund dessen ist bei Bauvorhaben in diesen Gebieten die Lage des mittleren Grundwasserspiegels sehr entscheidend.

Derzeitig kann keine Aussage zur Lage des Grundwasserspiegels im Planungsperimeter gemacht werden. Mögliche Grundlagendaten wie beispielsweise der Datensatz «Grundwasservorkommen in Lockergestein» beinhaltet keine Zuordnung für die Parzelle. Aufgrund dessen sind weitere Abklärungen mit der Gemeinde und bei Bedarf zusätzliche hydrogeologische und/oder grundwasserhydraulische Abklärungen durch eine Fachperson erforderlich.

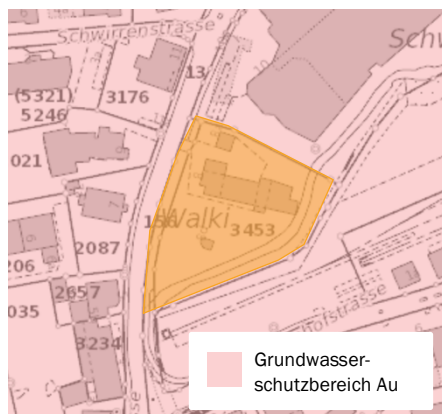


Abbildung 8 Auszug aus der Gewässerschutzkarte des Kt. Bern (Geoportal) mit Markierung Planungsgebiet (orange)



Abbildung 9 Auszug Grundwasservorkommen in Lockergestein des Kt. Bern (Geoportal) mit Markierung Planungsperimeter (orange)

1.2.3 Region

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 Übersichtskarte RGSK 4. liegt die Parzelle angrenzend an das zentrale Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebiet «Bahnhofareal», welches u.a. die in der ZPP Nr. 11 befindliche Parzelle 5442 der BLS umfasst.

Die angestrebte GFZo für dieses Verdichtungsgebiet beträgt 0.8.

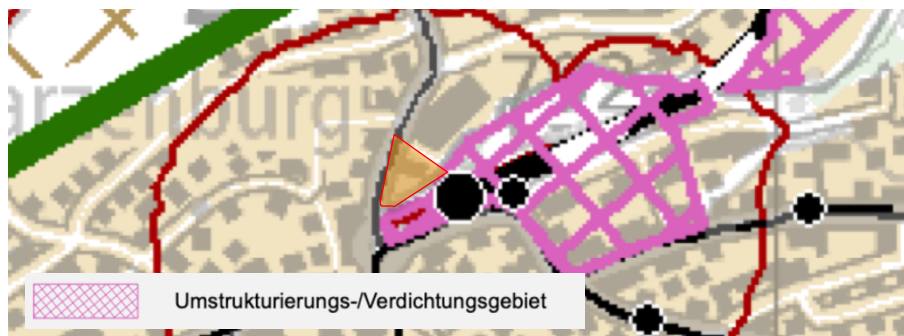


Abbildung 7 Ausschnitt Übersichtskarte RGSK 4 mit Planungsgebiet (orange)

1.2.4 Gemeinde

Richtplanung Gemeinde Schwarzenburg

Kommunaler
Richtplan Verkehr

Um die Erschliessung des nördlichen Bahnhofsgiets sicherzustellen, wurde im Zuge der OPR 2010 im kommunalen «Richtplan Verkehr» eine Gebietsererschliessung ab Bernstrasse über das Gebiet «Walki» (Parzelle 3453) festgelegt (vgl. Abbildung 11, Pfeil Gelb (Strassen) und Blau (Langsamverkehr), Massnahme N2).

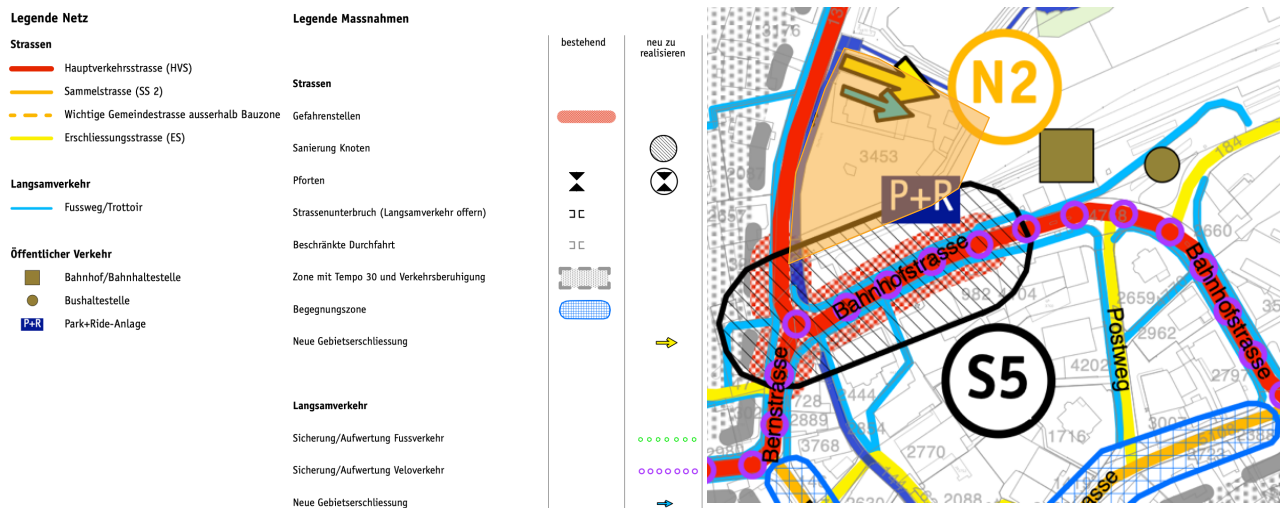


Abbildung 8 Auszug aus dem Richtplan Verkehr mit Markierung Planungsgebiet (orange)

Die Entwicklungs- und Bbauungsstudie der BLS vom April 2015 hat jedoch eine neue Ausgangslage geschaffen: Gemäss dieser Studie können die heutigen Gleisanlagen als Kopfbahnhof ausgebildet werden, was eine wesentlich einfachere und preiswertere Erschliessung des Entwicklungsgebietes direkt ab Bahnhofstrasse ermöglichen würde (vgl. nachfolgende Abbildung).

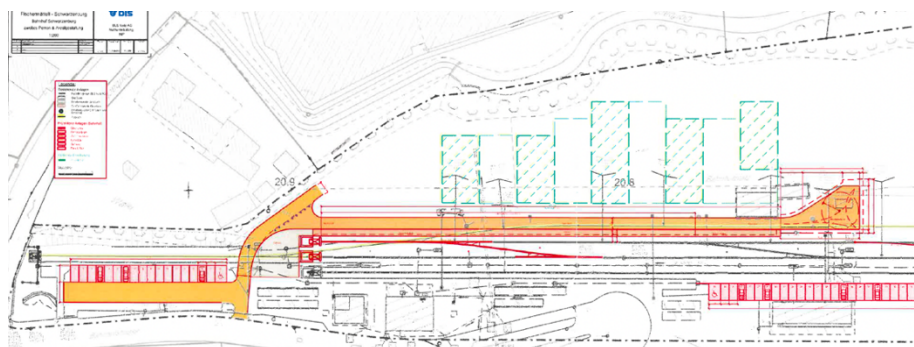


Abbildung 9: Situationsplan Umgestaltung Bahnhof Stand 21.12.16

Aufgrund des direkten Einflusses auf den Planungsperimeter wurde vor dem Workshopverfahren das Gespräch mit der Gemeinde sowie den Grundeigentümer der anliegenden Parzelle, der BLS, gesucht, um den Richtplaneintrag zu entfernen resp. zu bereinigen. Hierzu fand am 25.06.24 ein Gespräch zwischen der Gemeinde und den Beteiligten (BLS Immobilien AG, BLS Netz AG sowie kantonales Tiefbauamt OIK II) statt.

**Änderung am Richtplan
Verkehr**

Das Verfahren zur Änderung des kommunalen Richtplan wurde inzwischen eingeleitet. Die langfristige Erschliessung des potenziellen Entwicklungsgebiets «Bahnhof» (ZPP 11) soll neu ab Bahnhofstrasse erfolgen. Für die entsprechende Änderung wurde vom 22. Mai – 23. Juni 2025 die öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Am 18. Juli wurde die Änderung des kommunalen Richtplans zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aktuell befindet sich die Änderung des kommunalen Richtplans Verkehr in der kantonalen Vorprüfung bis voraussichtlich im Januar 2026.

Richtplan Energie

Im kommunalen Richtplan Energie (19.05.2017) liegt die Parzelle in einem Gebiet versorgt mit niederwertiger Abwärme (Umgebungsluft) als Energieträger. Weiter zeigt der Richtplan Energie ein geplantes Wasserkraftwerk. Der Bau eines solchen Werkes könnte zusätzlich Gewässerschutzmassnahmen nach sich ziehen, welche wiederum eine Anpassung des Zonenplanes Naturgefahren zur Folge hätte. Derzeitig besteht jedoch kein solches Projekt, wodurch für das Workshopverfahren weiterhin vom derzeitigen Zonenplan Naturgefahren ausgegangen wurde.

Baurechtliche Grundordnung**Baurechtliche Grund-
ordnung der Gemeinde
Schwarzenburg**

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Schwarzenburg besteht aus dem Baureglement sowie den Zonenplänen Siedlung, Landschaft und Naturgefahren (je Teil Nord und Süd). Die letzte gesamtheitliche Revision der Ortsplanung Wahlern (Teil Süd) wurde am 6. Juli 2010 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Die dabei genutzte Grundlage, das Siedlungsentwicklungskonzept (06.07.2010), hebt die Bedeutung des Bahnhofsgebietes, in welcher auch der Planungsperimeter inkludiert ist, hervor.

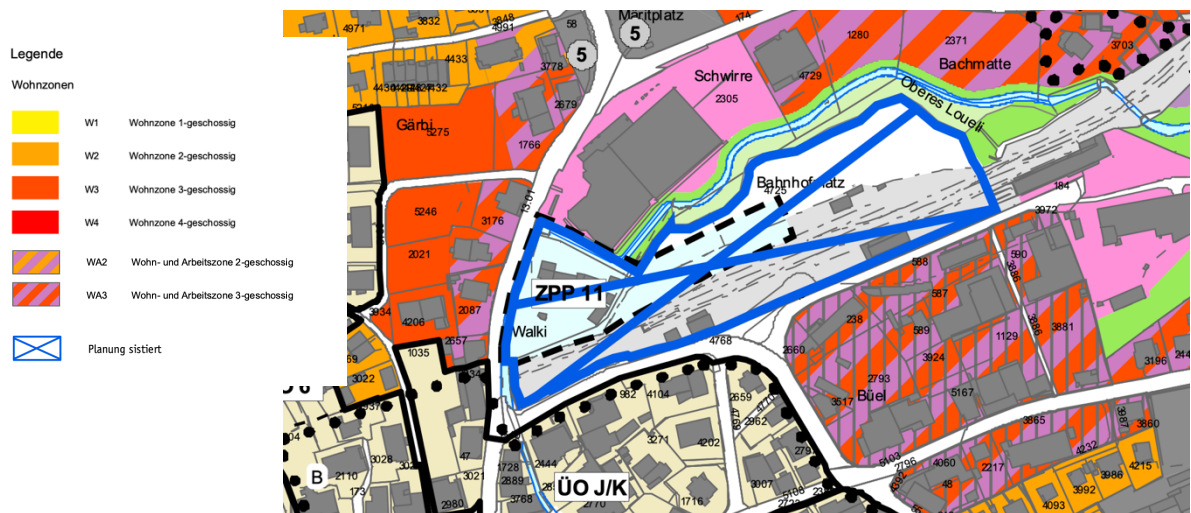


Abbildung 10 Ausschnitt aus dem bestehenden Zoneplan Teil Süd

Laufende Teilrevisionen

Eine Teilrevision der Ortsplanung, bei welcher primär technische Anpassungen vorgenommen (z. B. Umsetzung «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen»; BMBV) und die Fusion von Wahlern und Albligen auch planungsrechtlich vollzogen wird, wurde am 8. September 2025 genehmigt. Dabei wurde auch der «Zonenplan Naturgefahren» im Bereich des Dorfbachs aktualisiert (vgl. weitere Zonenpläne).

Eine weitere Teilrevision zur Umsetzung der Gewässerräume nach Bundesgesetz auf Stufe Nutzungsplanung wurde Ende 2023/Anfang 2024, nach einer Zurückstellung, wieder aufgenommen (Stand Bereinigung zweite Vorprüfung).

Bestehende Zone mit Planungspflicht (sistiert)

Zone mit Planungspflicht Nr. 11 «Bahnhof»

Die ZPP Nr. 11 «Bahnhof» besteht bereits seit einigen Ortsplanungsrevisionen, wurde jedoch im Rahmen der letzten Gesamtrevision aufgrund unklarer Entwicklungsabsichten im direkten Umfeld des Bahnhofs «sistiert» (genehmigt Juli 2010). Gemäss Artikel 30 des Gemeindebaureglements (GBR neu; alt Art. 38) gelten innerhalb der ZPP Nr. 11 folgende Bestimmungen:

- **Zweck** Die ZPP Nr. 11 bezweckt eine ortsintegrierte Neuüberbauung nördlich des Bahnhofareals, die zweckmässige Erschliessung des Gebietes für den privaten Verkehr sowie die Sicherung der notwendigen Flächen für die Umgestaltung des Dorfbachs.
- **Nutzungsart** Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA3.

Art. 4 GBR neu: Wohnen, stille bis mässig störende Gewerbe; Gastgewerbe; Dienstleistungen; Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche
- **Nutzungsmass** Für Neubauten gelten die Bestimmungen der WA3; gemäss Revision Baureglement (Stand Genehmigung 2024):

Art. 5 GBR neu: 3 Vollgeschosse plus Attika; kA 5.0/gA 9.0m; Gebäudelänge 40 m; Fassadenhöhe: traufseitig 11.0, giebelseitig 15.0, Attika 13.5m; Grünflächenziffer mind. 0.25 (gilt nicht bei reinen Gewerbebauten)
- **Gestaltungsgrundsätze**
 - Die Haupt- und Nebenbauten sind in ihrer Architektur (Gebäudekörper) und Ästhetik (Gestaltung) so zu gestalten, dass ein zeitgemässes Erscheinungsbild entsteht.
 - Zusammen mit den sorgfältig zu gestaltenden Aussenräumen muss die Integration in die Kernzone und die angrenzenden Grünräume gewährleistet werden.
 - Die Freiräume für den Dorfbach sind entsprechend dem Wasserbauprojekt freizuhalten und umzugestalten. (*bereits erfolgt*)
- **Erschliessung**
 - Die Erschliessung für den Privatverkehr erfolgt ab der Bernstrasse.
 - Für Fussgänger ist ein möglichst direkter Zugang zum Bahnhof und zum Ortskern sicherzustellen.
- **LSV** Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV)

Weitere Zonenpläne

Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft zeigt noch den vorherigen Verlauf des Baches. Dies entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Er zeigt jedoch die Grünzone (grün) entlang des Bachverlaufes auf, welche auch beim neuen Verlauf berücksichtigt werden muss. Weiter ist als hinweisender Inhalt das IVS (orange) sichtbar.



Abbildung 11 Auszug auf dem Zonenplan Landschaft Teil Süd mit Markierung Planungsperimeter (orange)

Zonenplan Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte (Stand Vorprüfung) befinden sich der Planungsperimeter in einem Gebiet mit mittlerer Gefährdung (blau). Umliegend besteht ein Gebiet mit erheblicher (rot) und geringer (gelb) Gefährdung.

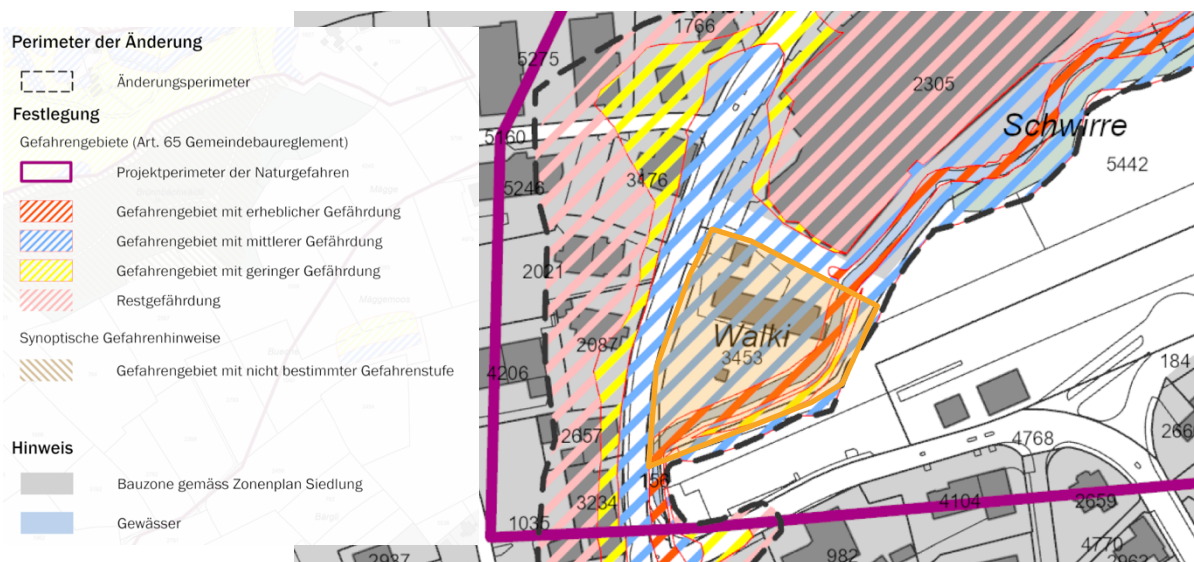


Abbildung 12 Auszug aus dem Zonenplan Naturgefahren (Revision Stand Genehmigung 2024) mit Markierung Planungsgebiet (orange)

Gewässerraum

Gewässerraum

Der Gewässerraum ist derzeit in der zweiten Vorprüfung. Es ist von einem Gewässerabstand von je 9 m beidseitig auszugehen (18 m insgesamt).

- Festlegungen**
-  Gewässerraum
 -  dicht überbautes Gebiet
- Hinweise**
-  Fließgewässer offen
 -  Fließgewässer eingedolt
 -  Naturschutzgebiet
 -  BLN-Gebiet
 -  Amphibienlaichgebiet
 -  Auengebiet
 -  Bauzone
 -  Wald
 -  Gemeindegrenze

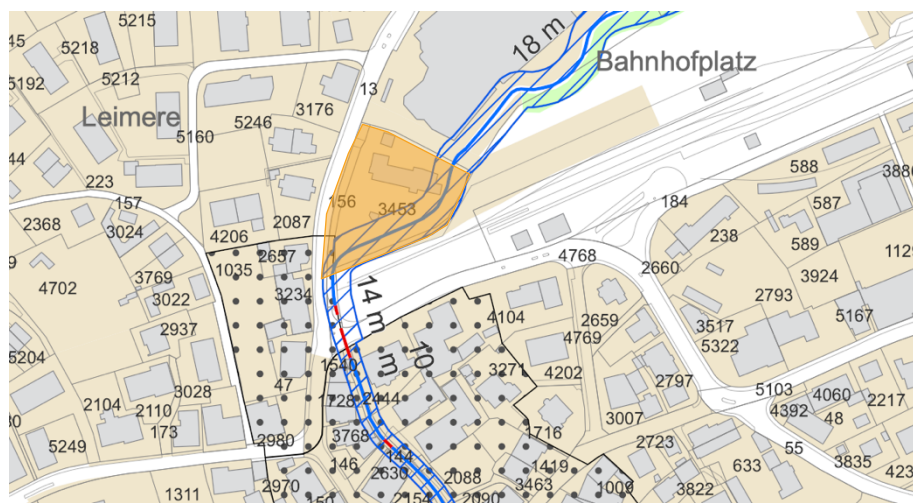


Abbildung 13 Auszug aus dem Gewässerraumplan Süd (Stand Juli 24; 2. Vorprüfung) mit Umrandung Planungsgebiet (orange).

1.3 Qualitätssicherung

Allgemein

Die Erarbeitung eines Richtprojekts stellte angesichts der zentralen Lage im Dorfzentrum, der sensiblen Lage im Ortsbild, den verschiedenen ISOS-Schutzziele, dem Umgang mit der benachbarten historischen Bausubstanz sowie der Nähe zum Dorfbach hohe Anforderungen.

Workshopverfahren mit Einbezug der kantonalen Denkmalpflege

Als Grundlage für die Erarbeitung des Richtprojekts als Basis der Überbauungsordnung wurden zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren mit drei Workshops unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt. Im Rahmen des Workshopverfahrens in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 erarbeitete das Bearbeitungsteam (Rykart Architekten zusammen mit Duo Landschaftsarchitekten) in einem freien Dialogverfahren mit dem Fachgremium (Ortsbild, Architektur, Landschaftsarchitektur) sowie mit dem Sachgremium (Vertretung Gemeinde und Projektträgerschaft) und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie dem Ortsplaner der Gemeinde ein Richtprojekt.

Zweistufiges Vorgehen, Untersuchung Wirkung auf ISOS-Schutzziele

In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege wurde ein zweistufiges Vorgehen durchgeführt. Im Rahmen des ersten Workshops wurde zuerst die Frage nach der Wirkung auf die ISOS-Schutzziele vertieft untersucht. Im Rahmen des ersten Workshops kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass eine Qualitätssteigerung der ISOS-Umgebung besser gelingt mit einem Ersatzneubau und entsprechendem Verzicht auf das ISOS-Einzelobjekt. Der Bestandsbau erwies sich aufgrund der notwendigen Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen für eine längerfristige Nutzung als ungeeignet. (vgl. Beilage 1: Schlussbericht zum Workshopverfahren, Kap. 5.4)

Ergebnis

Im Rahmen des Workshopverfahrens kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass die Beeinträchtigung der ISOS-Schutzziele durch das Projekt geringfügig ist, bzw. durch das Projekt keine wesentliche Beeinträchtigung, sondern insbesondere in Bezug auf die ISOS-Umgebung VIII eine Qualitätssteigerung gegenüber heute erfolgt. Das Ergebnis des Workshopverfahrens stellt ein konsolidiertes Richtprojekt (24. Juni 2025) dar, welches im

nachfolgenden Kapitel 2 detaillierter beschrieben wird. Der Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 24. Juni 2025 liegt dem vorliegenden Bericht als Beilage bei. Die darin formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die weitere Entwicklung, namentlich für die Erarbeitung der Überbauungsordnung und für die Ausarbeitung des nachfolgenden konkreten Bauprojektes.

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Gemeinde Schwarzenburg vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Hochbau- und Raumplanungskommission. Sie ist zudem Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Hochbau- und Raumplanungskommission sowie dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet.

Projektgruppe

Die Gemeinde und der Ortsplaner arbeiten wie zuvor im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens auch bei der Erarbeitung und dem Erlass der Überbauungsordnung mit dem Bearbeitungsteam des Workshopverfahrens zusammen. Die Planungsinstrumente und die dazugehörigen Dokumente werden mit der Bauverwaltung, dem zuständigen Gemeinderat sowie dem beauftragten Planungsbüro vorbesprochen.

1.5 Planungsziele

Ziel der Überbauungsordnung ist eine planungsrechtliche Voraussetzung für eine zweckmässige und gut in die bestehende Siedlungsstruktur integrierte Bebauung zu schaffen. Dabei gilt es, die ISOS-Schutzziele, die umliegende historische Bausubstanz sowie die unmittelbare Nähe zum Dorfbach und dessen Gewässerraum zu berücksichtigen. Mit der Überbauung bzw. mit dem daraus resultierenden Bauvorhaben soll eine verdichtete Überbauung im bestehenden Siedlungsgebiet realisiert werden und ein gelungener Anschluss an das Dorfzentrum sowie den Dorfbach realisiert werden.

2. Richtprojekt

Grundzüge der Überbauung

Das Richtprojekt umfasst die Parzelle Nr. 3453 sowie einen Teil der Strassenparzelle Nr. 156 und bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung «Walki». Das Richtprojekt wird in den Überbauungsvorschriften als Anhang verankert, damit zukünftig die wesentlichen konzeptbestimmenden Elemente des Richtprojekt zur Beurteilung der Gestaltung der Gebäude und Aussenräume beigezogen werden können.

2.1 Ortsbau

Einbettung

Das Richtprojekt «Walki» liegt zentral in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum Dorfzentrum. Im Südöstlichen Parzellenteil verläuft der Dorfbach, welcher von einer beidseitigen Uferbestockung begleitet wird. Sowohl der Dorfbach als auch die Nähe der historischen Bausubstanz und die Lage in einer ISOS-Umgebungsrichtung sind im Richtprojekt berücksichtigt.

Bezug - Bebauung

Der Baukörper setzt sich aus zwei sich zueinander hierarchisch verhaltenden Gebäudeteile zusammen. Der abgewinkelte Gebäudekomplex mit dem Hauptvolumen traufständig zur Bernstrasse und dem lateral dazu verlaufenden, leicht abgesetzten Volumen ist nördlich nahe an die Parzellengrenze gesetzt und erzeugt mit seiner Höhenentwicklung dem grossen, flächigen Einkaufszentrum ein adäquates volumetrisches Gegenüber. Der Gebäudeteil Süd entlang der Bernstrasse überlagert und verschränkt sich im Erdgeschoss mit dem Hauptbau in einen überdachten, offenen Zugangsbereich mit folgerichtiger Adressierung des gesamten Bauvolumens.

Bezug - Dorfbach

Mit der Anordnung des Baukörpers möglichst nahe an der nördlichen Parzellengrenze kann insbesondere aus Sicht des Freiraums die beste ortsbauliche Wirkung erzielt werden, indem ein guter Zugang ins Bachtal geschaffen werden kann und damit die Wahrnehmbarkeit des Bachtals im Ort verstärkt wird.



Abbildung 14 Richtprojekt: Stellung des Gebäudes und Aussenraum

2.2 Architektur

Charakter der Überbauung

Der Ausdruck orientiert sich am ländlichen Bauen. Dazu gehören die Satteldächer mit einem deutlichen Dachüberstand ebenso wie die strassenseitig angefügte Laube und die Holzfassade mit regelmässig gesetzten Lochfenstern.

Strukturierung und Gliederung

Der zweigliedrige Baukörper wird durch die Ausbildung eines mineralischen Sockels und die beiden rechtwinklig zueinanderstehenden, auskragenden Giebeldächer geformt, wobei das kräftigere Hauptvolumen giebelständig an der Strasse steht und der dazu rechtwinklig angeordnete südliche Gebäudeteil seine Stirnfassade zum Dorf richtet. Der Giebel des südlichen Gebäudeteils ist leicht tiefer gesetzt und ordnet sich dadurch unter. Die Dachneigung des Hauptteils ist stärker ausgebildet, was eine stehende Proportion der Giebelfassade ergibt.



Abbildung 15 Ansicht West | Süd des Richtprojekts

Materialisierung

Das Gebäude ist als hybrides Tragwerk Beton – Holz konzipiert. Die Fassade wird als gestrichene Holzfassade gestaltet, wobei die Farbgebung vor der Baueingabe mit dem Beurteilungsgremium des qualitätssichernden Verfahrens inklusive Denkmalpflege abzusprechen ist. Das Dach wird mit einer Fotovoltaikanlage bestückt, deren Modulgrösse und Farbgebung ebenfalls zurückhaltend und auf den Kontext bezogen gewählt sind, angedacht ist ein mattes und satiniertes rotbraun, das an Dachziegel erinnert.

Nutzung

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich die Räumlichkeiten der Bank und der öffentlich nutzbare Mehrzweckraum. In den darüberliegenden Geschossen ist Wohnnutzung vorgesehen, wobei das obere Wohngeschoss unter Einbezug des Dachgeschosses von zweigeschossigen Räumen profitieren kann. Auf der Westseite des Südteils ist zu den Wohnungen ein Laubengang ausgebildet, im Osten sind Loggien in das Volumen integriert. Im

Richtprojekt sind 14 Wohnungen vorgesehen, wobei mehrheitlich kleinere Wohnungen von 2.5- bis 3.5-Zimmern vorgesehen sind.



Abbildung 16 Schnitt des Richtprojekts

Hochwasserschutz

Aufgrund der Anforderungen hinsichtlich Hochwasser steht das Volumen auf einem mineralischen Sockel, der das Haus dezent heraushebt und seine Bedeutung als Haus mit öffentlichem Charakter unterstreicht. Das erhöhte Erdgeschoss wird über das vor dem Eingang angeordneten Podest mit Treppenanlagen und Rampen erschlossen, wobei die Eingänge für die öffentlichen Nutzungen (Bank, Mehrzweckraum) und der Wohnnutzung getrennt sind.

2.3 Aussenraumgestaltung

Einbettung

Das Areal liegt in einer Schlüsselposition zwischen dem dörflichen Zentrum, dem angrenzenden Einkaufszentrum Coop und dem landschaftlich wertvollen Bachraum des Dorfbachs. Die Freiraumgestaltung geht feinfühlig auf die unterschiedlichen Anforderungen der jeweiligen Anschlüsse an die weitere Umgebung ein und vermag es, zwischen diesen zu vermitteln und den Neubau in das Ortsbild zu integrieren.

Grünraum

Aufgrund der Positionierung des Baukörpers am nördlichen Parzellenrand entsteht im Süden und Osten ein grosszügiger, zusammenhängender Freiraum, der eine fließende Verbindung des Landschaftsraums mit dem Dorfkern erlaubt. Dieser Freiraum dient den Bewohnenden als Aussenraum. Mit dem angedachten unbefestigten (oder auch nur gemähten) Weg entlang des Dorfbaches, welcher zukünftig Teil eines übergeordneten Wegsystems entlang des Dorfbachs werden könnte, können auch Erholungssuchende vom grosszügigen Grünraum profitieren.

Strassenbegleitender Grünstreifen

Zwischen der Bernstrasse und dem Neubau wird das Trottoir auf 2 Meter verschmälert, um Platz für einen grosszügigen Grünstreifen mit Integration der bestehenden Baumreihe zu schaffen. Dieser Grünstreifen übernimmt eine wichtige ortsbauliche und klimatische Funktion. Durch die partielle Unterbrechung des Streifens mit Wegen wird eine hohe Durchlässigkeit gewährleistet. Die Baumreihe wertet – als landschaftlicher Zeitzeuge des ehemaligen Verlaufs des kanalisierten Dorfbachs – den Strassenraum

nachhaltig auf und bildet mit dem Gegenüber der naturbelassenen Zone des Bachlaufes die äussere Rahmung des Areals.

2.4 Verkehr und Erschliessung

*Erschliessung und
Parkierung MIV und
Velo*

Die Einfahrt für MIV und Velos auf das Grundstück folgt ab der Bernstrasse über ein breiter Zufahrtsbereich nördlich des Gebäudes. Die Parkierung ist nordseitig im Sockelgeschoss angeordnet und über eine zentrale Einfahrt erschlossen. Einige Parkplätze für Besuchende sind offen in das Volumen eingeschnitten. Eine Veloparkieranlage befindet sich direkt an der nördlichen Gebäudeecke an der Bernstrasse ins Sockelgeschoss integriert, weitere sind an zwei zusätzlichen Orten im Sockel- und Untergeschoss angeordnet.

*Durchwegung und
Anbindung
Fussverkehr*

Der fussläufige Zugang zum Gebäude erfolgt sehr selbstverständlich ab dem Trottoir der Bernstrasse über eine begrünte Vorzone und eine ausladende breite Treppenanlage oder alternativ über die unter dem Laubengang an der Fassade angelegte Rampe. Über Treppe oder Rampe gelangt man auf den dem erhöhten Erdgeschoss vorgelagerten Sockel, ab welchem die verschiedenen Nutzungen Bank / Mehrzweckraum und Wohnungen mit separaten Eingangstüren erschlossen sind. Damit gelingt eine klare und übersichtliche Adressierung des Gebäudes an der Bernstrasse.

2.5 Beurteilung

Gesamtwürdigung

Mit der Schlussitzung vom 24. Juni 2025 wurde das qualitätssichernde Verfahren zur Arealentwicklung «Walki» abgeschlossen. Anlässlich der Schlussitzung hat das Bearbeitungsteam ein Richtprojekt vorgelegt, welches unter allen Beteiligten breite Akzeptanz fand und durch das Beurteilungsgremium positiv aufgenommen und beurteilt wurde. Das Richtprojekt stellt ein überzeugendes Resultat in Bezug auf Städtebau, Architektur, Nutzungsqualitäten, Umgebungsgestaltung, landschaftliche Einbettung und Erschliessung dar.

*Empfehlungen zur
Weiterbearbeitung*

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Richtprojekts im Baubewilligungsverfahren hat das Fachgremium folgende Empfehlungen zur Weiterbearbeitung abgegeben:

- Das Beurteilungsgremium empfiehlt das Richtprojekt von Rykart Architekten und DUO Landschaftsarchitekten (Schlussstand vom 24. Juni 2025) als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG für die Parzelle Nr. 3453 «Walki» und des Bauprojekts der Raiffeisenbank Schwarzwasser Genossenschaft.
- Für die baurechtliche Sicherung des Projekts wird der Gemeinde der Erlass einer UeO empfohlen, da mit den Vorschriften der Regelbauzone WA3 nicht die nötige Flexibilität für die Realisierung der gewünschten Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Grenzabstände besteht.
- Die wesentlichen Elemente des Richtprojekts wie Volumen, Setzung, Art der Nutzung, Adressierung, Erschliessung und Elemente der Freiraumgestaltung sollen in der UeO verankert werden.

- Die endgültige architektonische Gestaltung der Gebäude und des Freiraums sowie das Farb- und Materialkonzept für das Baugesuch muss mit der kantonalen Denkmalpflege und den Fachexperten des Beurteilungsgremiums frühzeitig vor der Baueingabe abgestimmt werden.
- Die kantonale Denkmalpflege wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG beurteilen. Eine möglichst präzise und qualitativ hochwertige Umsetzung des vorliegenden Richtprojekts wird diese Beurteilung positiv beeinflussen.
- Zur Sicherstellung der Qualität des Projekts in der Bau- und Ausführungsphase ist das Bearbeitungsteam, das das Richtprojekt im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens erstellt hat, in geeigneter Weise einzubeziehen.
- Die Fassade des Gebäudeteils Süd ist zu überarbeiten, da die asymmetrische Gestaltung (die zwar schon abgemildert wurde) noch nicht ganz zu überzeugen vermag. Es sind Varianten zu prüfen, die der Fassade ein noch ausgewogeneres Gesicht verleihen.

Qualitätssicherung
Art. 6 UeV

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird das Fachgremium erneut mit der Beurteilung der Qualität der Bauten und der Gestaltung der Aussenräume betraut. So wird die Qualität der Entwicklung «Walki» über das Workshopverfahren hinaus sichergestellt.

3. Planungsmassnahmen

3.1 Allgemeines zur Überbauungsordnung

Erlass UeO nach
Art. 88 BauG

Gestützt auf das Richtprojekt wird für den Geltungsbereich eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG erlassen, welche in ihrem Wirkungsbereich die heute noch rechtsgültige Nutzungsplanung ersetzt. Im Rahmen der UeO «Walki» werden konkrete grundeigentümergebundene Bestimmungen zu Nutzung und Bebauung, Gestaltung und Aussenraum sowie Erschliessung erlassen.

Inhalt der
Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung beinhaltet den Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit den raumwirksamen Festlegungen sowie die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen. Die Überbauungsordnung «Walki» wurde im Grundsatz gestützt auf das Richtprojekt gemäss Kapitel 2 erarbeitet.

3.2 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Überbauungsordnung «Walki» erläutert. Der Aufbau ist am Inhalt der Überbauungsvorschriften (UeV) angelehnt.

Allgemeines

Zweck
(Art. 1 UeV)

Mit dem Zweckartikel wird aufgezeigt, was die Überbauungsordnung «Walki» grundsätzlich bezweckt. Die Überbauungsordnung «Walki» bezweckt eine gut

ins Ortsbild eingepasste Entwicklung unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach innen sowie ihrer unmittelbaren Nähe zum Dorfbach.

Wirkungsbereich
(Art. 2 UeV)

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die gesamte Parzelle Gbbl.-Nr. 3453 im Eigentum der Raiffeisen Genossenschaft Schwarzwasser sowie den angrenzenden Bereich der Gehwegparzelle Gbbl.-Nr. 156 im Eigentum der Einwohnergemeinde. Der Bereich der Gemeindeparzelle wird in den Wirkungsbereich eingeschlossen, damit eine gesamtheitliche Gestaltung des Vorlandbereichs zur Kantonsstrasse und die strassenbegleitende Begrünung sichergestellt werden kann. Innerhalb der privaten Parzelle Gbbl.-Nr. 3453 befindet sich ein Abschnitt des Dorfbachs mit dazugehörigem Gewässerraum.

Bestandteile der UeO
(Art. 4 UeV)

Bestandteile der UeO sind der Überbauungsplan (UeP) und die Überbauungsvorschriften (UeV) mit dem Anhang 1 Richtprojekt als integraler Bestandteil der UeO.

Richtprojekt
(Art. 6 UeV)

Die Überbauung soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreichen. Mit dem Richtprojekt wird gemäss dem Workshopverfahren eine Bebauung erzielt, welche sich zusammen mit den Aussenräumen überzeugend in die Umgebung einfügt und eine hohe städtebauliche Qualität aufweist (vgl. Kap. 2). Das Richtprojekt ist nur in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption, der volumetrischen Abstufung und die Geschossigkeit massgebend. Für die weiteren Inhalte ist das Richtprojekt illustrierend. Das Richtprojekt wird im Anhang der Überbauungsordnung verankert.

Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung
(Art. 7 UeV)

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszonen gemäss Art. 3 des Baureglements. Die Wohn- und Arbeitszonen sind für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt. Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen. Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Baubereiche
(Art. 8 UeV)

Im Überbauungsplan werden zwei Baubereiche (Nord und Süd) für ober- und unterirdische Bauten entsprechend dem zweiteiligen Gebäude des Richtprojekts festgelegt. Beide Baubereiche werden auf drei Seiten mit einem Spielraum von 0.5 m ausgedehnt, damit eine gewisse Flexibilität für die Ausführung des Bauprojekts bestehen bleibt. Ausserhalb des Baubereichs sind unterirdische Bauten punktuell zulässig. Dies um beispielsweise Retentionsanlagen, Lüftungsanlagen oder Fluchtwege aus Schutzräumen zu ermöglichen.

Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und definieren die zulässigen Gebäudelängen und -breiten. Zur Kantonsstrasse ist überall der gesetzliche Strassenabstand von 5 Metern sowie zur Nachbarparzelle Gbbl.-Nr. 2305 ein minimaler Grenzabstand von 5 Metern eingehalten. Die maximale Länge der Nordfassade (Baubereich Nord) beträgt 33 Meter. Die maximale Fassadenlänge an der westlichen Baulinie entlang der Strasse misst

32.50 Meter, wobei eine Gliederung in die Baubereiche Nord und Süd mit unterschiedlichen Giebelrichtungen vorgesehen ist.

Mass der Nutzung
(Art. 9 UeV)

Das Mass der Nutzung wird durch die maximale Höhe der Dachkonstruktion des Gebäudes und der Festlegung des massgebenden Terrains am tiefsten Punkt des Baufeldes bestimmt.

Die maximale Höhe wird für den Giebel des Baubereichs Nord bei 806 m. ü. M. festgelegt. Gegenüber dem Richtprojekt ist eine Toleranz von 0.5 Metern eingerechnet, damit genügend Spielraum für die Ausarbeitung des Bauprojekts besteht. Dies ergibt eine maximale Fassadenhöhe am tiefsten Punkt des Geländes bachseitig von 19 Metern. Entlang der Bernstrasse ergibt sich eine maximale Fassadenhöhe von 18 Metern. Im Richtprojekt beträgt die Giebelhöhe bachseitig 18.5 Meter und entlang der Bernstrasse 17.5 Meter.

Der Baubereich Süd hat sich dem Baubereich Nord in der Höhe unterzuordnen. Der Giebel des orthogonal zum Nordbereich stehende Baubereichs Süd muss entsprechend tiefer liegen.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um 1.5 m überragen. Zur Sicherstellung einer optimalen Nutzungsdichte im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung wurde in Art. 9 UeV eine minimale Geschossflächenziffer von 0.8 festgeschrieben.

Baugestaltung

Baugestaltung
(Art. 11 UeV)

Die Bestimmungen zur Fassadengestaltung (Art. 12 UeV), der Dachgestaltung und -form (Art. 13 UeV) sowie den gedeckten Aussengeschosflächen (Loggien und Laubengänge, Art. 14 UeV) tragen zu einer guten Gesamtwirkung der Überbauung bei und stellen die Einpassung des Baukörpers in die umgebende Bestandesbebauung sowie der Lage am Dorfbach sicher.

Fassadengestaltung
(Art. 12)

Die Gliederung in einen mineralischen Sockel und eine Holzkonstruktion der Obergeschosse entspricht der traditionellen Bauweise in Schwarzenburg.

Dachgestaltung/-form
(Art. 13 UeV)

Beide Baubereiche müssen mit Satteldächern realisiert werden. Dies entspricht der traditionellen Dachform in Schwarzenburg. Die Giebel der beiden Baubereiche Nord und Süd stehen orthogonal zueinander. Der Südgiebel hat sich dem Nordgiebel in der Höhe unterzuordnen. Die Traufe der beiden Baubereiche müssen auf der gleichen Höhe liegen. Dadurch ergeben sich leicht unterschiedliche Dachneigungen. Die Dachneigung im Baubereich Nord muss mindestens 33 Grad betragen. Die Dächer sollen ortstypisch mit einem Dachvorstand zum Schutz der Holzfassaden ausgestaltet werden. Im Richtprojekt beträgt der Dachüberstand 1.50 Meter. In den Überbauungsvorschriften wird ein Dachüberstand bis 1.80 Meter gewährt. Auf der Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage zu integrieren.

Gedeckte Aussengeschosfläche
(Art. 14 UeV)

Der westseitig angeordnete Laubengang ist ebenfalls ein Element der ortstypischen Architektur. Die Ausbildung von Loggien unterstützt die Klarheit der Volumen.

*Umgebung und
Aussenraum
(Art. 15-18 UeV)*

Aussenraum

Die Vorgaben zur Umgebungs- und Aussenraumgestaltung sind auf das Richtprojekt abgestimmt und werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anlässlich eines Aussenraum- und Fassadenworkshops erneut durch das Fachgremium des Workshopverfahrens beurteilt. Für den Aussenraum werden spezifische Rahmenbedingungen festgelegt, um die Nutzungs-, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gewährleisten.

Der gemeinschaftliche Grünraum (Art. 16 UeV) ist, soweit er nicht für die Erschliessung oder Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt wird, extensiv zu begrünen und mit einheimischen Baum- und Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Der Gebäudezugangsbereich (Art. 17 UeV) ist der Vorbereich des Gebäudes zur Bernstrasse hin und dient der Erschliessung für die Zufussgehenden. Er ist nach Möglichkeit versickerungsfähig und hindernisfrei auszugestalten.

Der strassenbegleitende Grünraum (Art. 18 UeV) definiert ortsbaulich den Strassenraum und bildet einen Puffer zur Überbauung. Er ist extensiv und biodivers zu begrünen und die bestehenden, grosskronigen Bäume sind zu erhalten oder bei Bedarf zu ersetzen. Es sind grosszügige Baumgruben anzulegen und die Entwässerung der umliegenden Oberflächen hat in diese zu erfolgen. Der Bereich übernimmt mit diesen Massnahmen neben der ortsbaulichen auch eine klimaausgleichende Funktion.

*Erschliessung und
MIV-Parkierung
(Art. 19-21 UeV)*

Erschliessung

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt gebündelt ab der Bernstrasse. Sämtliche Parkfelder für Bewohnende, Besuchende und Kundschaft werden gebäudeintegriert angeboten. Eine Ausnahme bildet ein oberirdischer, barrierefreier Parkplatz. Für alle Nutzungen wird das Minimum an Abstellplätzen gemäss der kantonalen Bauverordnung erstellt. Dementsprechend werden pro Wohneinheit 0,5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt. Ein weiterer Abstellplatz wird für Besuchende erstellt. Für die übrigen Nutzungen innerhalb der Überbauungsordnung wird ebenfalls das Minimum an Parkplätzen gemäss Bauverordnung erstellt.

*Langsamverkehr
(Art. 22-23 UeV)*

Die Abstellplätze für Velos sind grösstenteils gebäudeintegriert und im Untergeschoss angeordnet. Es sind jedoch auch oberirdische Fahrradabstellplätze im Aussenraum zulässig, um für die geplante öffentliche Nutzung des Mehrzweckraums eine ausreichende Anzahl oberirdischer Abstellplätze für Besuchende anordnen zu können. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung (BauV).

Die Erschliessung für Zufussgehende erfolgt ab der Bernstrasse über den Gebäudezugangsbereich. Die Überbauung ist durch die Trennung des MIV und dem Fussverkehr funktional erschlossen. Durch die grosszügige Erschliessung für den Fussverkehr strahlt die Anlage eine öffentliche Nutzungsqualität aus. Der gemeinschaftliche Grünraum und der dahinterliegende Dorfbach sind für Zufussgehende über gemähte Trampelpfade oder versickerungsfähige Wege erschlossen.

Naturgefahren (Art. 24 UeV)

Weitere Bestimmungen

Aufgrund der Lage der Überbauung im Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung durch Hochwasser sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Das Gebäude entspricht einer Bauwerksklasse I (SIA 261) und ist gegen ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrperiode von 300 Jahren (HQ300) zu schützen.

Mit der Festlegung von zwei Schutzkoten (788.25 / 789.00 m. ü. M) für die verschiedenen Fassaden der Gebäudebereiche Nord und Süd wird den Aspekten des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

Die Schutzkoten sind im Richtprojekt konzeptionell berücksichtigt mit der Anhebung des Eingangsgeschosses über das gewachsene Terrain und der Ausbildung eines mineralischen Sockels.

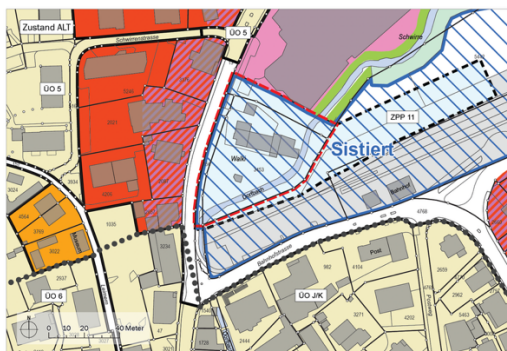
Die genaue Lage und Ausgestaltung der weiteren Schutzmassnahmen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Fixe Massnahmen (z. B. Terrainmodellierungen oder Anhebung der Eingänge) sind grundsätzlich mobilen Massnahmen (z. B. Klappschott oder Dammbalken) vorzuziehen.

Die Herleitung der beiden Schutzkoten anhand einer hydraulischen Simulation wird im «Fachbericht Hochwasserschutz» in Anhang 2 des Erläuterungsberichts erläutert.

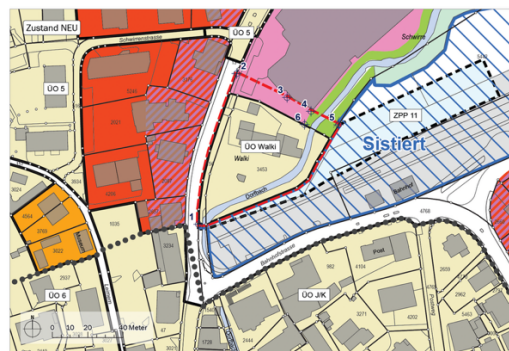
3.3 Änderung Zonenplan Siedlung

Da mit dem Erlass einer UeO nach Art. 88 BauG die bestehende Nutzungsplanung in diesem Bereich abgelöst («ausgestanzt») wird, erfolgt gleichzeitig eine Änderung des Zonenplans 1 Siedlung der Gemeinde Schwarzenburg. Der Wirkungsbereich der UeO «Walki» wird im «Zonenplan Siedlung» (Teil Süd) neu als rechtskräftige Überbauungsordnung ausgewiesen.

ZP Siedlung alt



ZP Siedlung neu



UeO «Walki» nach Art. 88

- Die Überbauungsordnung «Walki» löst innerhalb ihres Wirkungsbereichs die sistierte ZPP 11 im Zonenplan der Gemeinde ab.

Ergänzung Arbeitszone A2 und Grünzone

- Durch die «Ausstanzung» der UeO «Walki» aus der sistierten ZPP 11 entsteht ein fragmentarisches Reststück der sistierten ZPP 11 nördlich der Parzelle «Walki» auf der Parzelle Nr. 2305. Dieser Bereich war ebenfalls

für die Realisierung der Erschliessung des Entwicklungsgebiets Bahnhof in die ZPP 11 aufgenommen worden (vgl. Kap. 1.2.4 Richtplanung der Gemeinde). Mit der vorgesehenen Änderung des kommunalen Richtplans Verkehr (vgl. Kap. 1.2.4) wird von einer künftigen Erschliessung der ZPP 11 über diesen Bereich abgesehen. Damit kann der Bereich der Parzelle 2305 ebenfalls aus der (sistierten) ZPP 11 entlassen werden. Es ist vorgesehen, den Bereich den jeweils angrenzenden Zonen auf der restlichen Parzellenfläche (Parzelle 2305) zuzuweisen (einer Arbeitszone A2 und im Bereich des Gewässerraums des Dorfbachs einer Grünzone).

ZPP Nr. 11 (sistiert)

- Die (sistierte) ZPP 11 wird um die oben genannten Gebiete (UeO «Walki» und Teilbereich der Parzelle Nr. 2305) verkleinert. Im Übergang zwischen der UeO «Walki» und der Zone für Bahnbauten und -anlagen verbleibt ein schmales Reststück der Parzelle Nr. 5442 (BLS) in der (sistierten) ZPP 11. Es wird davon ausgegangen, dass der Zonenplan in diesem Bereich (der Parzelle Nr. 5442) bei einer allfälligen Entwicklung des Bahnhofgebiets (ZPP 11) revidiert wird. Eine Auseinandersetzung zur möglichen Entwicklung des Bahnhofgebiets (ZPP 11) ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehen. Dabei ist die Neuregelung der Erschliessung sowie eine allfällige Einzonung heutiger Familiengärten zu prüfen. Bis dahin bleibt die ZPP Nr. 11 sistiert.

4. Planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Kantonale Baugesetzgebung

Mit der UeO «Walki» werden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes zu den Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG berücksichtigt. Zudem entspricht die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Richtplan Kanton Bern

Mit dem vorliegenden Erlass der UeO «Walki» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht. Die haushälterische wie auch qualitätsvolle Nutzung der Bauzone wird hier mit Festlegung von spezifischen baupolizeilichen Massen und Gestaltungsvorschriften sichergestellt. Mit dem vorgängig durchgeführten Workshopverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 wurden auch die Anforderungen an die Qualitätssicherung berücksichtigt.

ISOS und kantonales Bauinventar

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde der Wirkung des Neubaus auf die ISOS-Schutzziele und der Integration ins Ortsbild sowie der Übergänge in die bestehende Bebauung und der Naturräume grosse Bedeutung beigemessen (vgl. Beilage 1: Schlussbericht zum Workshopverfahren Kap. 5.3/5.4). Das Beurteilungsgremium des qualitätssichernden Verfahrens kam zum Schluss, dass mit einem Neubau gemäss dem Richtprojekt eine höhere Qualität der ISOS-Umgebungsrichtung erwirkt werden kann, als mit dem Erhalt des Bestandesbaus (ISOS-Einzelobjekt).

4.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Haushälterische Bodennutzung und Qualität der Innenentwicklung

Mit dem vorliegenden Erlass der UeO «Walki» wird eine Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht. Die haushälterische wie auch qualitätsvolle Nutzung innerhalb der Überbauungsordnung wird hierbei mit der Festlegung von spezifischen Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sichergestellt. Mit dem vorgängig durchgeführten Workshopverfahren wurden auch die Anforderungen an die Qualitätssicherung berücksichtigt. Diese werden mit der Verankerung des Richtprojekts in der UeO «Walki» gesichert.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der UeO «Walki» werden Bestimmungen zur Erschliessung durch den MIV festgesetzt. Das Planungsgebiet soll oberirdisch weitgehend autofrei ausgestaltet werden. Die Parkplätze für Bewohnende, Besuchende und Kundschaft werden gebäudeintegriert angeordnet. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist mit der Nähe zum Bahnhof Schwarzenburg sowie den ab dem Bahnhof verkehrenden Buslinien gewährleistet. Mit der UeO wird die Voraussetzung für eine optimale Anordnung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen geschaffen.

4.3 Naturwerte / Landschaftsplanung

Schützenswerte Lebensräume

Durch die geplante Überbauung werden keine ökologisch wertvollen oder schützenswerten Lebensräume beeinträchtigt, so dass weder seltene Pflanzen- und Tierarten noch bestehende naturnahe Strukturen in ihrem Bestand gefährdet werden. Die wertvolle Uferbestockung entlang des Dorfbachs bleibt erhalten.

Nähe zum Dorfbach

Die Nähe zum Dorfbach und seinem Gewässerraum mit der Uferbestockung waren integraler Bestandteil des Workshopverfahrens. Mit der Setzung des Gebäudes und der Ausgestaltung des Grünraums wird ein fließender Übergang vom Grünraum der Überbauung zum Dorfbach geschaffen.

Strassenraumbegleitende Begrünung

Mit der strassenraumbegleitenden Begrünung und der vorgesehenen Entsiegelung im Bereich des Strassenvorlandes und des Trottoirs wird ein hoher Grünanteil gesichert und die Biodiversität auf dem Areal gefördert. Die strassenraumbegleitende Begrünung unterstützt zudem durch Verschattung und Wasserretention die Klimaanpassung der Siedlung.

4.4 Umweltaspekte

Lärmschutz

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III innerhalb der UeO «Walki» ist sichergestellt.

Hochwassergefahren

Um der Gefährdung durch Hochwasser Rechnung zu tragen, wurden im Rahmen eines Fachgutachtens (vgl. Anhang 2 des Erläuterungsberichts) eine hydraulische Simulation vorgenommen, um geeignete Schutzmassnahmen zu bestimmen. Das Gebäude entspricht einer Bauwerksklasse I (SIA 261) und ist gegen ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrperiode von 300 Jahren (HQ300) zu schützen. Mit der Festlegung von zwei Schutzkoten (788.25 / 789.00 m. ü. M) für die verschiedenen Fassaden der

Gebäudebereiche Nord und Süd wird den Aspekten des Hochwasserschutzes Rechnung getragen. Durch die Einhaltung der baulichen Schutzkoten im Bauprojekt kann der Schutz von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten gewährleistet werden.

Wärmeversorgung

Die Projektträgerschaft plant die Wärmeversorgung des Neubaus mittels eines Anschlusses an das vorhandene Fernwärmenetz. Der Anschluss ist technisch möglich und eine Anschlussbestätigung liegt vor. Das Fernwärmenetz basiert auf der Nutzung von Abwärme aus erneuerbaren Quellen und stellt somit eine nachhaltige, betriebssichere und wartungsarme Lösung dar. Als Rückfallebenen werden eine Wärmeversorgung über das Grundwasser oder in dritter Priorität eine Holzpelletsheizung angesehen. Eine Luftwärmepumpe wie im Energierichtplan der Gemeinde angedacht, kommt für die Projektträgerschaft aufgrund der Lärmemissionen weniger in Frage.

4.5 Verkehr und Erschliessung

Auswirkungen auf das Strassennetz

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Bernstrasse. Die zusätzlich generierten Fahrten, welche aufgrund der neuen Nutzung entstehen, sind in Bezug auf die Netzbelastung des übergeordneten Strassennetzes verhältnismässig klein und somit gut verträglich.

Parkierung MIV

Aufgrund der zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sowie der besonderen Voraussetzungen hinsichtlich Hochwassergefahr und hohem Grundwasserspiegel ist nur die minimal erforderliche Anzahl Parkplätze gemäss Bauverordnung (BauV) zulässig.

Langsamverkehr

Für den Langsamverkehr werden auf dem Areal bezüglich der fussläufigen Anbindung ans Dorfzentrum und die Anordnung von Veloabstellplätzen mit der Überbauungsordnung gute Voraussetzungen geschaffen.

4.6 Planungsmehrwerte

Mehrwertabgabe

Mit dem Erlass der UeO werden die geschaffenen Mehrwerte gemäss dem Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1. Juni 2017 der Gemeinde Schwarzenburg erhoben.

5. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird 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.

5.1 Öffentliche Mitwirkung

30-tägige
Mitwirkungsfrist

Das vorliegende Planungsgeschäft wurde in der Hochbau- und Raumplanungskommission am 7. Oktober 2025 beraten und der Gemeinderat Schwarzenburg hat das Planungsgeschäft an seiner Sitzung vom 27. Oktober 2025 zuhanden der Mitwirkung wie auch Vorprüfung verabschiedet. Im Rahmen der 30-tägigen Mitwirkungsfrist können bei der Bauverwaltung zum Neuerlass der Überbauungsordnung «Walki» wie auch der damit verbundenen Änderung des «Zonenplan Siedlung» (Teil Süd) schriftlich und begründet Anregungen unterbreitet und Einwendungen erhoben werden.

Ergebnisse der
öff. Mitwirkung

Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung ausstehend.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung durch AGR

Die kantonale Vorprüfung wird gleichzeitig mit der Mitwirkung gestartet. Das vorliegende Planungsgeschäft (UeO und Zonenplanänderung) wird dem Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung) entsprechend auch im Herbst 2025 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und von diesem auf die Genehmigungsfähigkeit beurteilt.

Allfällige Ergebnisse aus der Mitwirkung werden dem AGR möglichst rasch zuhanden des Vorprüfungsprozesses zugestellt resp. nachgereicht.

Ergebnisse Vorprüfung

Ergebnisse ausstehend.

5.3 Öffentliche Auflage

30-tägige Auflagefrist

Im Rahmen der nachfolgenden öffentlichen Auflage nach Artikel 60 BauG erhalten Berechtigte im Rahmen der 30-tägigen Auflagefrist die Möglichkeit begründet Einsprache und/oder Rechtsverwahrung zu erheben. Start und Frist der öffentlichen Auflage werden im amtlichen Anzeiger und ggf. dem kantonalen Amtsblatt publiziert.

Ergebnisse der Auflage

Ergebnisse ausstehend.

5.4 Beschluss und Genehmigung

Beschluss an
Gemeindeversammlung

Ausstehend.

Beschlusskompetentes Organ zum Erlass der UeO «Walki» und der damit verbundenen Änderung des «Zonenplan Siedlung» (Teil Süd) ist die Gemeindeversammlung der Gemeinde Schwarzenburg. Das vorliegende Planungsgeschäft wird der Gemeindeversammlung nach Abschluss der öffentlichen Auflage zum Beschluss vorgelegt werden.

*Genehmigung
durch Kanton*

Ausstehend.

Nach Beschluss an der Gemeindeversammlung wird das Planungsgeschäft dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zuhanden der Genehmigung eingereicht werden.

Anhang

Anhang 1 Schlussbericht Workshopverfahren «Arealentwicklung Schwarzenburg Walki»

BHP Raumplan AG; genehmigt 24. Juni 2025

Anhang 2 Fachgutachten Hochwasserschutz

«Hydraulische Simulation Dorfbach im Bereich "Walki" –
Schwarzenburg»; Gruner AG; Stand 01.09.2025»

Anhang 3 Fachgutachten Grundwasser

«Geotechnischer Bericht, Schwarzenburg, Bernstrasse 8,
Parzelle 3453; GEOTEST; 10. Oktober 2025»