schwarzenburg

Überbauungsordnung R «Chilchermatt Nord»

Im Ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 17. August 2026

2016_336_Ue0 R_UeV_260817.docx

BHP RAUMPLAN

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

Impressum

Auftraggeber
armasuisse Immoblilien
Guisanplatz 1
3003 Bern

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Kaspar Reinhard
Lukas Auf der Maur
Mario Bernhard

Dokument2

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines 5

Art. 1 Zweck 5
Art. 2 Wirkungsbereich 5
Art. 3 Stellung zur Grundordnung 5
Art. 4 Bestandteile 5
Art. 5 Inhalte Überbauungsplan 5
Art. 6 Richtprojekt 6

B Nutzung und Bebauung 6

Art. 7 Art der Nutzung 6
Art. 8 Baubereiche 6
Art. 9 Baulinien / Gestaltungsbaulinien 7
Art. 10 Mass der Nutzung 7

C Gestaltung 7

Art. 11 Baugestaltung 7
Art. 12 Dachgestaltung 7

D Aussenraum 8

Art. 13 Befestigte Fläche 8
Art. 14 Bereich Mehrzweckplatz 8
Art. 15 Bereich Helikopterlandeplatz 8
Art. 16 Bereich Sportplatz 8
Art. 17 Grünraum 8

E Erschliessung 9

Art. 18 Zufahrt/arealinterne Erschliessung 9
Art. 19 Öffentliche Werkleitungen 9

F Weitere Bestimmungen 9

Art. 20 Ablösung 9
Art. 21 Vereinbarung 9
Art. 22 Inkrafttreten 9

Genehmigungsvermerke 11

Anhang 12

Anhang 1 Dokumentation des Richtprojekts .....

A Allgemeines

Art. 1

Zweck

1 Die Überbauungsordnung Chilchermatt Nord konkretisiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Eidgenössischen Ausbildungszentrums Schwarzenburg EAZS.

2 Sie bezweckt die Realisierung einer polyvalenten Fahrzeughalle inklusive Wende- und Manövrierfläche, einer Ausbildungsanlage, eines Helikopterlandeplatzes, eines Sportplatzes und eines Mehrzweckplatzes sowie deren Erschliessung.

3 Sie sichert eine sorgfältige Einbettung in die Landschaft und die Gesamtanlage des EAZS.

4 Sie sichert den Erhalt der öffentlichen Werkleitungen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

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

Art. 4

Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Massgebende Inhalte des Richtprojekts (Anhang)

2 Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Illustrierende Inhalte des Richtprojekts zur Aussenraumkonzeption (Anhang)

Art. 5

Inhalte Überbauungsplan

Im Überbauungsplan verbindlich geregelt werden:

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

Art. 6

Richtprojekt

1 Das Richtprojekt im Anhang dient der Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens durch die Baubewilligungsbehörde hinsichtlich der Gestaltung der Bauten und Anlagen (Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in Höhe und Situation). Diese konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts bilden die massgebende Grundlage für die Beurteilung des Baugesuchs.

2 Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens durch die Bewilligungsbehörde bezüglich Fassaden-, Umgebungs- und Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt im Anhang illustrierend.

3 Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens hinsichtlich der Vorgaben aus dem Richtprojekt gemäss Absatz 1 und 2 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erneut das Fachgremium des Workshopverfahrens oder die Fachberatung der Gemeinde beizuziehen.

B Nutzung und Bebauung

Art. 7

Art der Nutzung

Die Überbauungsordnung bezweckt die Unterbringung von Einsatz-, Führungs- und Kommunikationsfahrzeugen und sichert die notwendigen Flächen für Ausbildungs-, Sport- und Freizeitanlagen sowie den Helikopterlandeplatz. Zulässig sind insbesondere:

- Polyvalente Fahrzeughalle zur witterungsunabhängigen Ausbildung und Wartung an Fahrzeugen und Geräten inklusive Zufahrts- und Manövrierfläche
- Anlage zur Ausbildung im Bereich der Absturzsicherung und der seilunterstützenden Rettung
- Helikopterlandeplatz
- Sportplatz inklusive notwendiger Nebenbauten und Anlagen
- Mehrzweckplatz zu Ausbildungszwecken im Freien
- Befestigte Fläche zur Erschliessung der Baufelder und als Manövrierfläche sowie zur Wartung und Ausbildung im Freien

Art. 8

Baubereiche

1 Der im Überbauungsplan festgelegte Baubereich Fahrzeughalle FH dient der Realisierung einer polyvalenten Fahrzeughalle. Dachvorsprünge dürfen den Baubereich Fahrzeughalle FH auf dessen Südseite entlang der gesamten Fassadenlänge um bis zu 5.0 m überragen.

2 Der Baubereich Erweiterung Fahrzeughalle ermöglicht die bauliche Erweiterung der polyvalenten Fahrzeughalle in einem künftigen Ausbauschritt. Bis zu einer allfälligen Realisierung dieses Ausbauschritts dient der Bereich als befestigte Fläche gemäss Art. 13 UeV.

3 Der Baubereich Ausbildungsanlage dient der Realisierung einer Ausbildungsanlage. Technisch bedingte Einrichtungen zu Ausbildungszwecken können den Baubereich überragen.

4 Innerhalb der Baubereiche der UeO sind Klein- und Anbauten zulässig.

Art. 9

Baulinien / Gestaltungsbaulinien

1 Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.

2 Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes zwingend auf der Gestaltungsbaulinie anzuordnen.

Art. 10

Mass der Nutzung

1 Für die Baubereiche gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baubereich	Gesamthöhe	Gebäudefläche	
Fahrzeughalle	max. 11.5 m	min. 680 m²	max. 850 m²
Erweiterung FH	max. 11.5 m	min. 240 m²	max. 300 m²
Ausbildungsanlage	max. 15.5 m	min. 40 m²	max. 80 m²

2 Die maximal zulässigen Gebäudelängen und –breiten werden durch die Ausdehnung der Baubereiche definiert.

3 Das massgebende Terrain entspricht der Höhenkote von 810.70 m ü. M. und gilt für sämtliche Baubereiche im Geltungsbereich der Überbauungsordnung. Der Referenzpunkt ist im Überbauungsplan festgelegt.

4 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

C Gestaltung

Art. 11

Baugestaltung

1 Die architektonische Gestaltung ist sorgfältig auf die Gesamtanlage des Eidgenössischen Ausbildungszentrums Schwarzenburg EAZS abzustimmen.

2 Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage ist der Volumenbildung und -anordnung, der Material- und Farbwahl besondere Beachtung zu schenken.

3 Die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen und richten sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen, welche das Orts- und Landschaftsbild und die bestehende Gesamtanlage prägen. Dabei ist auf eine zurückhaltende Architektur, Gestaltung und Farbgebung zu achten. Die Verwendung von glänzenden Materialien und Farben für die Fassaden sind nicht zulässig.

Art. 12

Dachgestaltung

1 Als Dachform sind Schräg- und Flachdächer zugelassen.

2 Für die polyvalente Fahrzeughalle ist ein Schrägdach zu realisieren. Die Neigung hat sich am Bestand zu orientieren (ca. 20°).

3 Für die Ausbildungsanlage sowie An- und Kleinbauten sind Flachdächer zu realisieren.

4 Für Vordächer sind als Dachform Schräg- und Flachdächer zugelassen.

5 Technisch bedingte Dachaufbauten (exkl. Analgen zur Energiegewinnung) dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 1.50 m überragen. Sie sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten und müssen um mindestens 2.00 m von der projizierten Fassadenlinie rückversetzt sein.

D Aussenraum

Art. 13

Befestigte Fläche

1 Der im Überbauungsplan als befestigte Fläche ausgewiesene Bereich ist für die Erstellung von befestigten Plätzen bestimmt.

2 Die befestigte Fläche dient als arealinterne Erschliessung und Manövrierfläche sowie der Wartung und Ausbildung an Fahrzeugen im Freien.

Art. 14

Bereich Mehrzweckplatz

1 Der im Überbauungsplan festgelegte Mehrzweckplatz dient als polyvalent nutzbare Fläche für Ausbildungszwecke im Freien.

2 Im Bedarfsfall können auf dem Mehrzweckplatz zusätzliche Flächen zur Parkierung angeboten werden.

3 Der Platz ist versickerungsfähig mit Mergel oder Kies zu gestalten.

4 Im Falle einer baulichen Erweiterung der Fahrzeughalle können die für die Zu- und Wegfahrt benötigten Teilflächen befestigt ausgestaltet werden.

Art. 15

Bereich Helikopterlandeplatz

Der im Überbauungsplan als Helikopterlandeplatz ausgewiesene Bereich ist für die Erstellung eines befestigten Platzes bestimmt, auf dem ein Helikopter landen kann.

Art. 16

Bereich Sportplatz

1 Der Bereich Sportplatz ist für die Erstellung eines Sportplatzes bestimmt.

2 Notwendige Nebenbauten und Anlagen, insbesondere zur Einfriedung und Spielfeldbeleuchtung, sind zulässig.

Art. 17

Grünraum

1 Der Grünraum dient der sorgfältigen Eingliederung der Gesamtanlage in die Landschaft. Er ist unversiegelt und naturnah zu gestalten. Der Grünraum kann für die Retention von Meteorwasser genutzt werden.

2 Innerhalb des Grünraums sind zwei Baumgruppen gemäss Richtprojekt zu pflanzen.

3 Für die Bepflanzung sind standortheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.

4 Innerhalb des Grünraums können unversiegelte Fusswege sowie Kleinbauten realisiert werden.

5 Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Die darin darzustellenden Inhalte regelt das Baureglement.

E Erschliessung

Art. 18

Zufahrt/arealinterne Erschliessung

1 Die Zufahrt zum Areal der UeO Nr. 20 «Chilchermatt Nord» erfolgt über die bestehende Erschliessung des Eidgenössischen Ausbildungszentrums Schwarzenburg EAZS (UeO 0 «Chilchermatt»).

2 Alle Anlagen zur arealinternen Erschliessung (Art. 13) sind von der Grundeigentümerin auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 19

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 Werkleitungen ist durch die Grundeigentümerin zu tragen.

F Weitere Bestimmungen

Ablösung

Art. 20

Die Überbauungsordnung ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die bestehende Überbauungsordnung 0 «Chilchermatt».

Art. 21

Vereinbarung

1 Sämtliche privatrechtlichen Aspekte sind im Rahmen von Infrastrukturverträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln und öffentlich-rechtlich zu beurkunden.

2 Der Infrastrukturvertrag ist bis zur Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

Art. 22

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	26. Februar bis 27. März 2021
Vorprüfung vom	26. November 2025
Publikationen im Amtsblatt vom	.....
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	.....
Öffentliche Auflage vom	.....
Einspracheverhandlung am	.....
Erledigte Einsprachen	.....
Unerledigte Einsprachen	.....
Rechtsverwahrungen	.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

Namens der Einwohnergemeinde Schwarzenburg:

Der Präsident: .....

Der Sekretär: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den .....

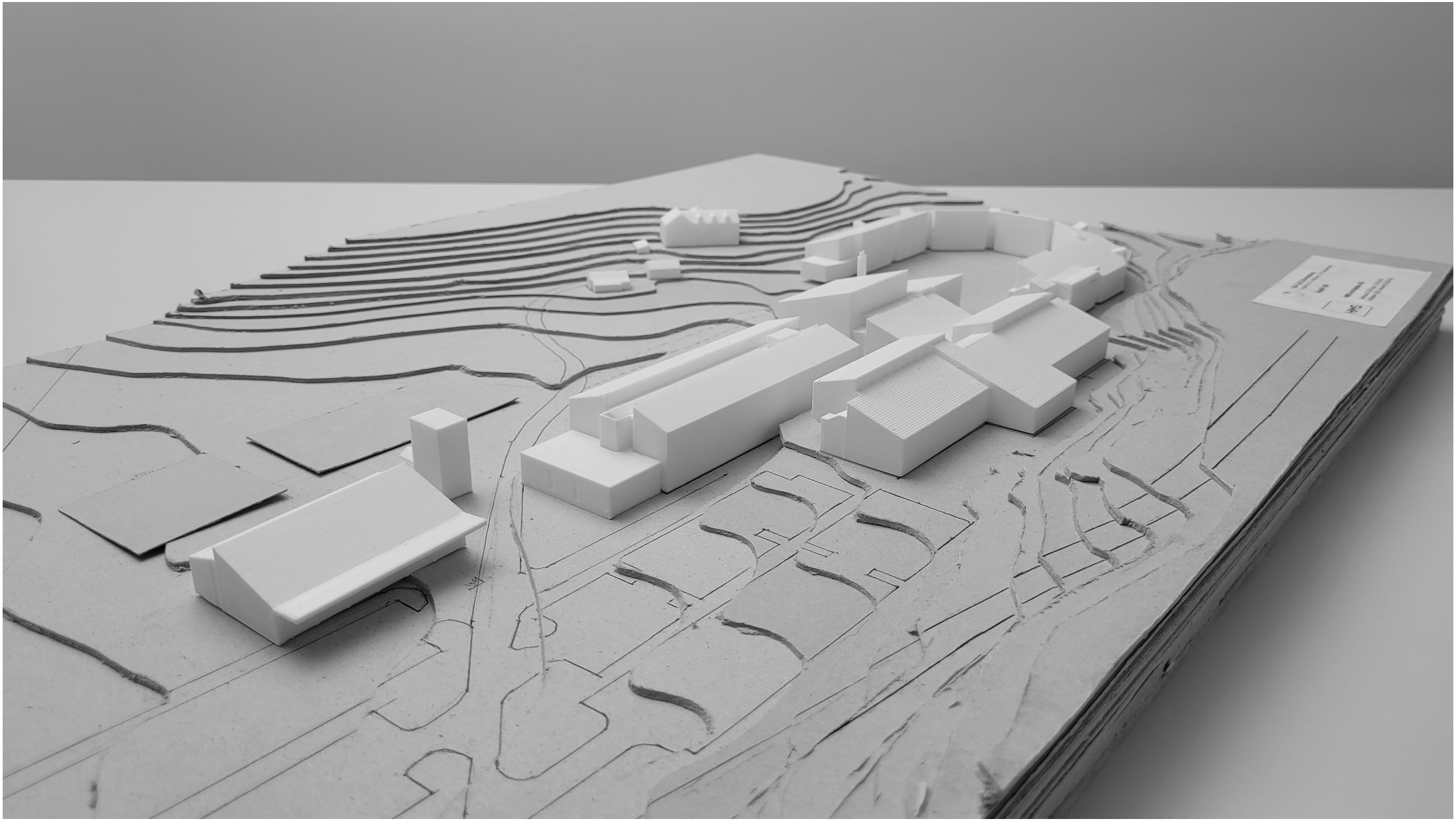
Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

Anhang

Anhang 1 Dokumentation des Richtprojekts

Modellfoto und Dokumentation Richtprojekt
gemäss Workshop 4 vom 28. März 2023



Umgebung



Ausschnitt Luftbild 1 : 2000
Q: map.geo.admin.ch

Legende

Allgemeines

- bestehende Situation
- bestehende oder proj. Wasserflächen
- Böschung
- Betonmauer
- Natursteinmauer
- Nutzgarten
- Unterstand für Schafe

Beläge und Oberflächenstruktur

- befahrene Strassen, Wege ausserhalb Areal
- befahrene Strassen, Wege innerhalb Areal (teilw. nur Anliefg.)
- Fusswege
- Schotterrasen
- Kiesbeläge
- Betonverbunstein, od. Plattenbelag
- Grünflächen; Wiesen,Blumenrasen, Rasenfläche

Bäume, Sträucher, Hecken

- bestehende Laubgehölze
- bestehende Nadelgehölze
- bestehendes Obstgehölz
- bestehende raumwirksame Hecken (Wildsträucher)
- geschlossener Wald
- projektiere Hochstammbäume (Laubgehölze, in freier Anordnung)
- projektiere Hochstammbäume (Laubgehölze, Baumreihen)
- projektiertes Obstgehölz
- projektierte, raumwirksame Gruppen aus Bäumen (clumps)



Ausschnitt Gestaltungsplan Chilchermatt Nr. 2 1 : 2000

ARBEITSPLAN 28.03.2023

0 5 10 25m

22029 EAZ Schwarzenburg Umgebungsgestaltungskonzept			
Plan-Nr. 22029 - 03A	Format 105 x 60cm	Rev./gez.	
Massstab 1 : 500			
Dat./gez. 08.06.2020 / sko			

Moser & Partner AG Landschaftsarchitekten
Murtenstrasse 3 Postfach 331 3000 Bern 13
Tel. 031 370 00 80 Fax 031 370 00 81
info@moserpartner.ch www.moserpartner.ch



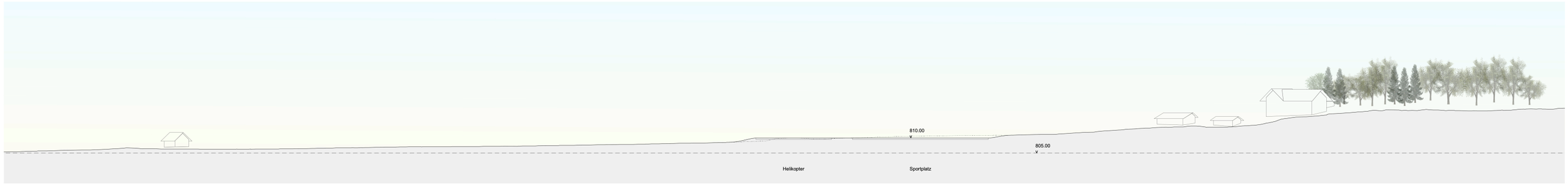
1924 | EAZ Schwarzenburg
Parzellen 2710 / 4177 | Kilchermatt | 3150 Schwarzenburg

Umgebung
Pl. Nr. | MRI | A3 | 12.9.22 | rev. 28.03.2023

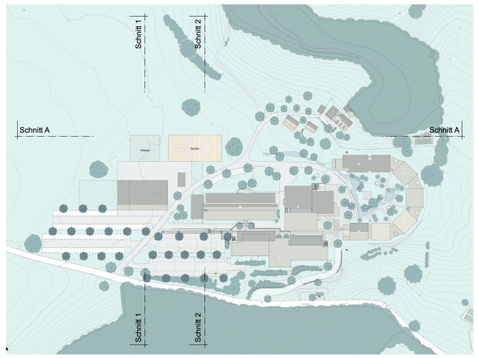
HMS Architekten AG

Seestrasse 20 | 3700 Spiez | 033 655 65 65
Kirchgasse 5 | 3800 Unterseen | 033 828 65 65

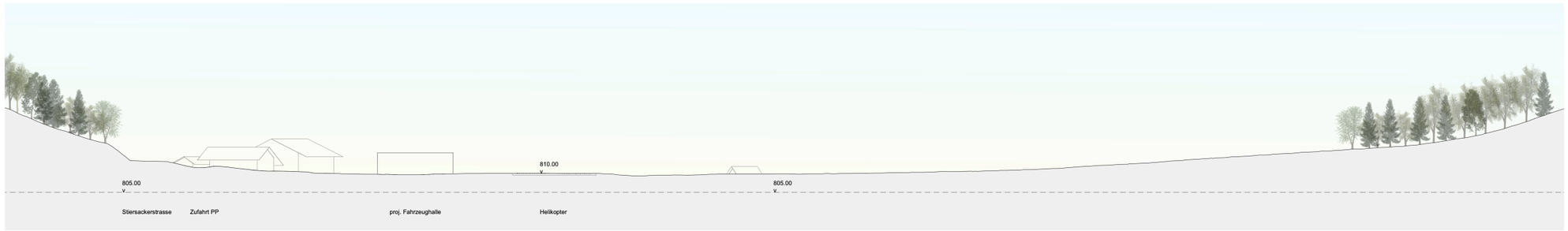
Umgebung - Schnitte



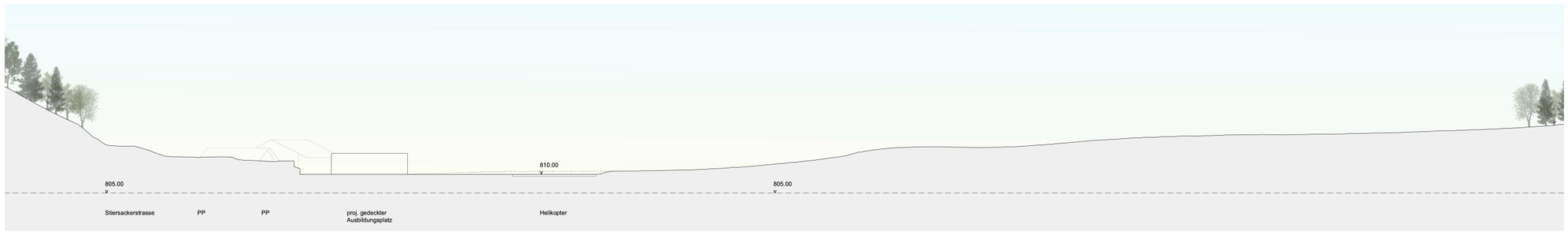
Schnitt A



Übersichtsplan - Schnittlagen 1 : 2000



Schnitt 1 1 : 500



Schnitt 2 1 : 500

ARBEITSPLAN 28.03.2023

0 5 10 25m

22029 EAZ Schwarzenburg

Umgebungsgestaltungskonzept Geländeschnitte

Plan-Nr. 22029 - 03B	Format 105 x 45cm	Rev./gez.	
Massstab 1 : 500			
Dat./gez. 27.03.2023 / sko			

Moser & Partner AG Landschaftsarchitekten
Münzrain 23 Postfach 331 3000 Bern 13
Tel. 031 312 50 50 Fax 031 312 50 51
info@moserpartner.ch www.moserpartner.ch

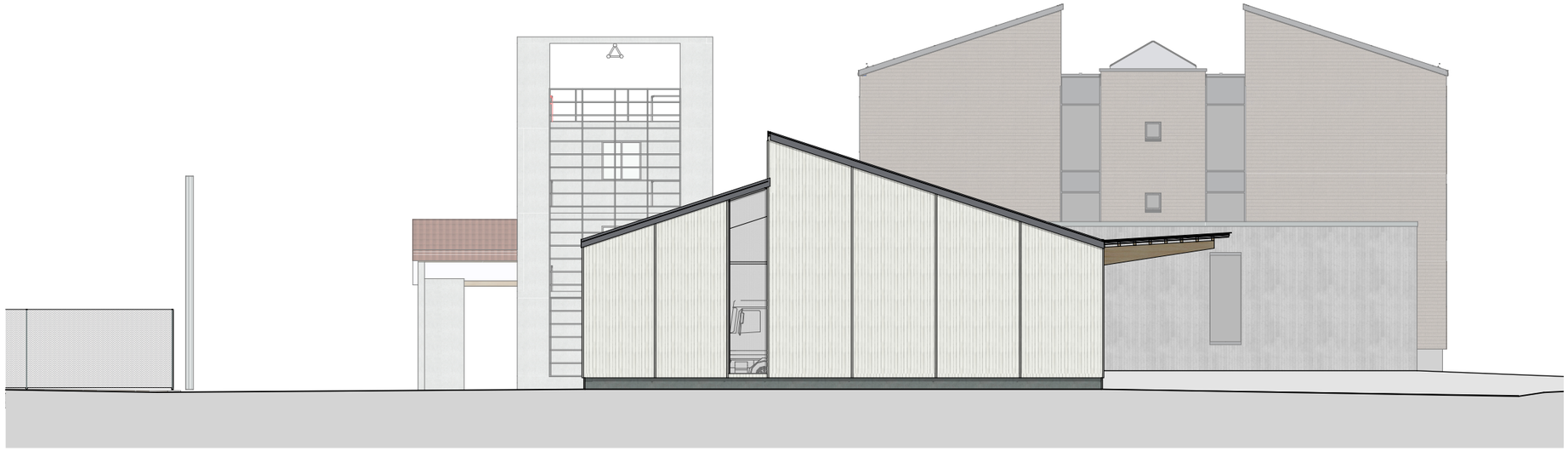
1924 | EAZ Schwarzenburg
Parzellen 2710 / 4177 | Kilchermatt | 3150 Schwarzenburg

Umgebung - Schnitte
Pl. Nr. | MRI | A3 | 12.9.22 | rev. 28.03.2023

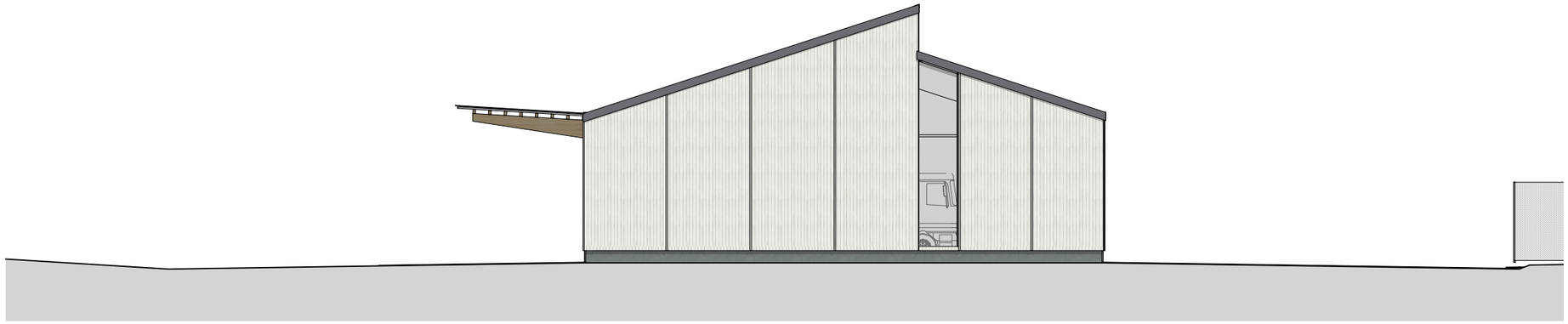
HMS Architekten AG

Seestrasse 20 | 3700 Spiez | 033 655 65 65
Kirchgasse 5 | 3800 Unterseen | 033 828 65 65

Fahrzeughalle



Nordwest



Südost

1924 | EAZ Schwarzenburg
Parzellen 2710 / 4177 | Kilchermatt | 3150 Schwarzenburg

Fahrzeughalle
Pl. Nr. | MRI | A3 | 12.9.22 | rev. 28.03.2023

HMS Architekten AG

Seestrasse 20 | 3700 Spiez | 033 655 65 65
Kirchgasse 5 | 3800 Unterseen | 033 828 65 65

Fahrzeughalle / Turm



Nordost



Südwest

1924 | EAZ Schwarzenburg
Parzellen 2710 / 4177 | Kilchermatt | 3150 Schwarzenburg

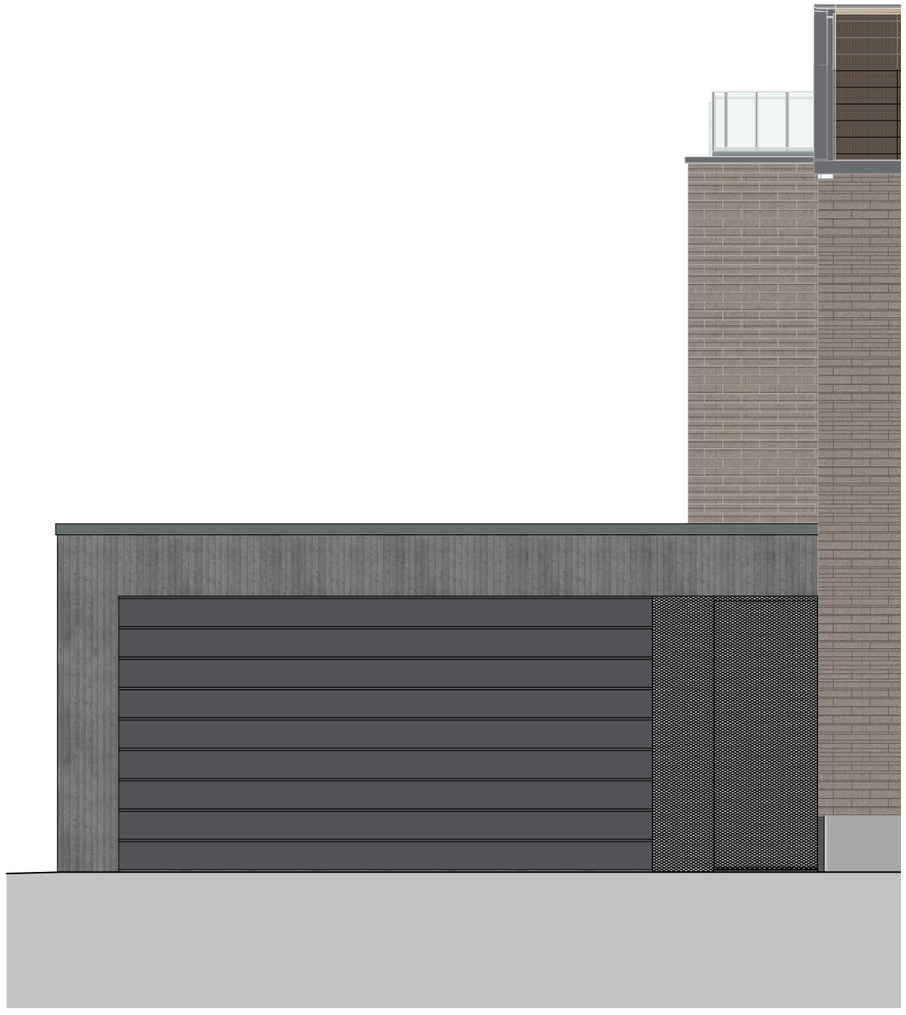
Fahrzeughalle / Turm
Pl. Nr. | MRI | A3 | 12.9.22 | rev. 28.03.2023

HMS Architekten AG

Seestrasse 20 | 3700 Spiez | 033 655 65 65
Kirchgasse 5 | 3800 Unterseen | 033 828 65 65

Anbau B





1924 | EAZ Schwarzenburg
Parzellen 2710 / 4177 | Kilchermatt | 3150 Schwarzenburg

Anbau B
Pl. Nr. | MRI | A3 | 12.9.22 | rev. 28.03.2023

HMS Architekten AG

Seestrasse 20 | 3700 Spiez | 033 655 65 65
Kirchgasse 5 | 3800 Unterseen | 033 828 65 65