

Zone mit Planungspflicht Nr. 22

«Zentrum und Gemeindeverwaltung Schwarzenburg»



Erläuterungsbericht nach RPV Art. 47

23. Juni 2020 **Stand für die öffentliche Auflage**

Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Auftraggeberschaft	Gemeinde Schwarzenburg, vertreten durch Gemeinderat Schwarzenburg Bernstrasse 1, Postfach 68, 3150 Schwarzenburg
Auftragnehmerin	Planteam S AG Laupenstrasse 2 3008 Bern bern@planteam.ch www.planteam.ch
Kontaktperson	Ana Pereira, ana.pereira@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9000 seit 11. Juli 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Vorgehen	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Vorgehen	4
1.3	Grobterminplan	5
2.	Entwicklungskonzept Zentrum	6
2.1	Städtebau und Architektur	6
2.2	Umgebungsgestaltung und Durchwegung	8
2.3	Erschliessung	9
2.4	Parkierung	10
2.5	Wesentliche und zu sichernde Inhalte	10
3.	Rechtsgültige Planungsinstrumente / übergeordnete Vorgaben	11
3.1	Anpassungsbedarf rechtsgültige Planungsinstrumente	11
3.2	Abweichungen der Entwicklungsziele	14
3.3	Ortsbildschutz und Denkmalpflege	15
3.4	Grenz- und Näherbaurecht	16
3.5	Gefahrenkarte	16
4.	Neue Zone mit Planungspflicht	17
4.1	Zonenplanänderung	17
4.2	Anpassung Baureglement	18
4.3	Erläuterung zu den Zonenvorschriften	18
5.	Planerlassverfahren	24
5.1	Mitwirkung	24
5.2	Vorprüfung	27
5.3	Öffentliche Auflage	28
5.4	Einspracheverhandlungen	28
5.5	Genehmigung	28

Weitere Unterlagen:

Beilage 1 zum Erläuterungsbericht: Bericht «Verkehrliche Machbarkeit der Erschliessungen» vom 30. April 2020 der verkehrsteiner AG.

Beilage 2: Stellungnahmen der Gemeinde zum Vorprüfungsbericht vom 03. Februar 2020.

1. Ausgangslage und Vorgehen

Der vorliegende Erläuterungsbericht entspricht der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Er zeigt insbesondere auf, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung und weitere rechtsgültige kommunale und übergeordnete Planungsgrundlagen berücksichtigt und umgesetzt werden.

1.1 Ausgangslage

Das Gemeindehaus Schwarzenburg soll unter Berücksichtigung des Potenzials des angrenzenden, nicht überbauten gemeindeeigenen Areals saniert und umgebaut werden. Die folgenden Anforderungen wurden als Zielvorstellung formuliert:

- Das bestehende Gemeindehaus soll weiterhin genutzt werden. Insgesamt soll langfristig der Betrieb einer modernen, gut geführten Gemeindeverwaltung möglich sein. Der gesamte Raumbedarf kann nicht allein im bestehenden Gemeindehaus abgedeckt werden.
- Das angrenzende nicht überbaute gemeindeeigene Areal soll mit Fremdnutzungen (Neubauten) in Wert gesetzt werden.
- Bebauung der Neubauten durch einen Investor mit klaren qualitativen und quantitativen Vorgaben.

1.2 Vorgehen

Testplanung

Aufgrund der vorangehend erläuternden Ausgangslage / Aufgabenstellung wurde im 3. und 4. Quartal 2016 eine Testplanung durchgeführt. Dabei wurde auch die Denkmalpflege, das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie der Obergeringenieurkreis II (OIK II) begleitend miteinbezogen. Die Testplanung wurde nach SIA 143, mit 3 interdisziplinär zusammengesetzten Teams, durchgeführt und hat die Stossrichtung der Entwicklung und Bebauung des Areals «Zentrum und Gemeindeverwaltung» aufgezeigt.

Für die weitere Bearbeitung hat das im Rahmen der Testplanung erarbeitete Entwicklungskonzept illustrativen Charakter. Dies sowohl für die vorliegende ZPP als auch für ein späteres qualitätssicherndes Verfahren (vorussichtlich ein Wettbewerb nach SIA 142) und schliesslich für eine UeO. Das Entwicklungskonzept wird im Kapitel 2 erläutert.

Neue ZPP

Die rechtsgültigen Planungsinstrumente anhand des Entwicklungskonzeptes analysiert und daraus der Anpassungsbedarf eruiert. Es kann festgehalten werden, dass für die Umsetzung des Überbauungsvorschlags sowohl die Grundordnung der Gemeinde (ZPP J / K Art. 28 GBR) als auch die UeO J / K geändert werden müssen. Beide Änderungen haben im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens zu erfolgen.

Ausblick

Um die Überbauung der künftigen ZPP zu konkretisieren ist im Sinne eines Ausblicks ein Projektwettbewerb nach SIA 142, unter Einbezug von möglichen künftigen Baurechnern, geplant. Erst das Wettbewerbsresultat wird zeigen, ob die bauliche Umsetzung mit einer UeO erfolgt, oder ob die Gemeindebehörde auf den Erlass einer UeO verzichtet. Eine solche Entbindung der Pflicht ist gemäss Art. 93 Abs. 1b BauG möglich, wenn das Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettwebers nach anerkannten Verfahrensregeln ist.

Sanierung

Da der Sanierungsbedarf des Gemeindehauses seit längerer Zeit besteht und der Handlungsbedarf gross ist soll die Sanierung unabhängig von der Überbauung des angrenzenden Areals in Angriff genommen- und zeitlich der Überbauung des Areals vorgezogen werden können.

Der Sanierung spricht gemäss den rechtsgültigen Planungsinstrumenten und der kantonalen Gesetzgebung (Schutzstatus, siehe dazu 3.3.2) nichts entgegen. Dies muss aber auch mit der nun zu erarbeiteten Zone mit Planungspflicht gewährleistet bleiben.

1.3 Grobterminplan

Für den Erlass der ZPP ist folgendes Terminprogramm vorgesehen.

Entwurf ZPP	Februar–Juni 2018
Grundeigentümergegespräch Parzelle 2980	Bis Ende Juni (Woche 26)
Planungsvereinbarung Parzelle 3234	vor der öff. Mitwirkung
Planungsvereinbarung Parzelle 2980	vor der öff. Mitwirkung
Stellungnahmen AGR, KDP, OIK II	Juli / August 2018
Überarbeitung ZPP z.H. Mitwirkung	September 2018
Sitzung (HRK) Verabschiedung zur Mitwirkung	9. Oktober 2018
Verabschiedung durch GR zur Mitwirkung	29. Oktober 2018
Mitwirkung	November/Dezember 2018
Mitwirkungsbericht und Überarbeitung	Januar 2019
Verabschiedung zur Vorprüfung GR	August 2019
Vorprüfung	18. Sept. 2019 bis 03. Feb. 2020
Öffentliche Auflage	17. August bis 17. September 2020

2. Entwicklungskonzept Zentrum

Das Entwicklungskonzept Zentrum resultiert aus der im Jahr 2016 durchgeführten Testplanung und hat für das spätere qualitätssichernde Verfahren (Bsp. Wettbewerb nach SIA 142) illustrativen Charakter. Es wird jedoch nicht als Referenz- oder Richtprojekt verankert.

Die Zonenvorschriften werden dahingehend formuliert, dass einerseits die wichtigsten Erkenntnisse aus der Testplanung gesichert werden, die auch durch die kantonale Denkmalpflege und den Oberingenieurkreis II gutgeheissen worden sind. Andererseits werden einem späteren qualitätssichernden Verfahren noch Spielräume eingeräumt, die es erlauben das Entwicklungskonzept zu konkretisieren und zu verfeinern.

2.1 Städtebau und Architektur

Das Entwicklungskonzept (Resultat Testplanung von Ernst Gerber Architekten, Bern) sieht die Eingliederung des Gemeindehauses in die gesamte Überbauung vor. Nebst der Stärkung der Baugruppe Q (Schwarzenburg, Bernstrasse) durch einen Ersatzneubau auf der Parzelle 3234 mit klarer Ausrichtung entlang der Bernstrasse sieht das Konzept die Bebauung des rückwärtigen Raumes (Parzelle 1035) mit drei neuen Bauvolumen vor sowie die bauliche Stärkung der Ecke Bernstrasse / Freiburgstrasse (Parzellen 2980 sowie 3021), sei es durch einen Anbau ans bestehende Gebäude oder durch einen parzellenübergreifenden Ersatzneubau.



Abb. 1 Modellfoto mit Bauvolumen Parz. 3234 und 1035

Folgende Bauvolumen wurden im Entwicklungskonzept aufgezeigt:

- Entlang der Bernstrasse: Dreigeschossiger Bau mit Satteldach (First längs zur Bernstrasse)
- Parzelle 1035: Flachdachbauten mit 2-4 Vollgeschossen jeweils ohne Attika oder Dachgeschoss
- Am Südlichen Ende des Perimeters ist ein zusätzliches Gebäudevolumen, resp. ein Anbau des bestehenden Baus auf der Parzelle 2980

vorgesehen. Zur architektonischen Ausgestaltung dieses Baukörpers macht das Konzept keine genaueren Aussagen.



Abb. 2 Situation mit Dachgestaltung der bestehenden und der neuen Bauvolumen

2.1.1 Gebäudehöhen gemäss Projektvorschlag

Die Höhe der Gebäude variiert gemäss Entwicklungskonzept zwischen 2-4 Vollgeschossen, jeweils ohne zusätzliches Attika oder Dachgeschoss. Die vorgeschlagenen Neubauten nehmen Rücksicht auf die bestehende umgebende Bebauung (insbesondere das schützenswerte Gemeindehaus und das erhaltenswerte Regionalmuseum).



Abb. 3 Längsschnitt Süd-Nord



Abb. 4 Querschnitt 1 West-Ost (Bereich Gemeindehaus)

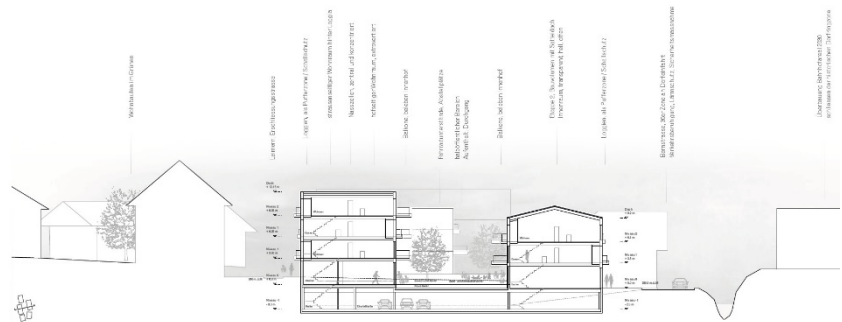


Abb. 5 Querschnitt 2 West-Ost (Bereich Parzelle 3234)



Abb. 6 Querschnitt 3 West-Ost (Bereich Parzelle 2657)

2.1.2 Nutzungsmass gemäss Projektvorschlag

Im Rahmen der Testplanung wurde von Ernst Gerber Architekten als städtebaulich maximal verträgliches Nutzungsmass über den gesamten Perimeter eine Ausnützungsziffer (AZ) von 1.39 nachgewiesen.

2.2 Umgebungsgestaltung und Durchwegung

Das Entwicklungskonzept sieht eine, jeweils dem Öffentlichkeitsgrad entsprechende, abgestufte Umgebungsgestaltung vor. Während im Süden, im Bereich des Gemeindehauses, öffentlich und urban gestaltete Aussenräume vorgesehen sind, werden die Aussenräume nach Norden hin privater und grüner und dem Wohnen zugeordnet.

Entlang der Bernstrasse sind die dem öffentlichen Leben dienenden Nutzungen angeordnet, die Strassenraumgestaltung ist darauf auszurichten.

Der westliche Abschluss des Areals bildet der Gassenraum der Leimern. Im Bereich des erhaltenswert eingestuften Dorfmuseums soll der Gassenraum etwas ausgeweitet, um dem historischen Bau etwas Raum zu geben.

Die Durchwegung für den Fussverkehr in Ost-Westrichtung ist im Entwicklungskonzept an drei Stellen, jeweils zwischen den bestehenden/neuen Bauvolumen vorgesehen (siehe dazu Abb. 7).



Abb. 7 Konzept Umgebungsgestaltung und Durchwegung

2.3 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Das Areal wird gemäss Entwicklungskonzept für den motorisierten Individualverkehr direkt von der Bernstrasse her erschlossen. Der motorisierte Individualverkehr wird am nördlichen Ende der Parzelle 3234 in eine unterirdische Einstellhalle geführt, die an alle neuen Bauvolumen angeschlossen wird. Dank der Begleitung der Testplanung durch den Oberingenieurkreis II des Kantons Bern wurden die Grundsätze dieser Erschliessung bereits vordefiniert. Im Rahmen der Erarbeitung der ZPP wurde nun durch die verkehrsteiner AG die Machbarkeit der Erschliessung überprüft und grundsätzlich bestätigt. Siehe dazu Beilage 1. Auf Vertiefungsbedarf im Rahmen der Überbauungsordnung wird hingewiesen.

Die bauliche Ausgestaltung der Zufahrt zur Einstellhalle, inkl. allfälligem Verkehrsleitsystem sowie Fragen zur Anlieferung werden auf Stufe des qualitätssichernden Verfahrens resp. der Überbauungsordnung und / oder im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden.

Das Konzept sieht zusätzlich oberirdische Parkfelder (z.B. Besucherparkplätze) für den MIV vor (siehe dazu Kapitel 2.4).

Fuss- und Veloverkehr

Für den Fuss- und Veloverkehr ist eine feinmaschige Durchwegung vorgesehen. Dies wird in den Erschliessungsgrundsätzen festgehalten. Die vertiefte Überprüfung und detaillierte Festlegungen zu dieser Thematik erfolgen jedoch erst auf Stufe des qualitätssichernden Verfahrens resp. Überbauungsordnung festgelegt.

2.4 Parkierung

Bereits bei der Erarbeitung der Rahmenbedingungen der Testplanung wurde von der unteren Grenze der Bandbreiten (gemäss Art. 50 ff BauV) ausgegangen. Damit wird der sehr zentralen Lage innerhalb der Gemeinde mit entsprechend guter ÖV-Anbindung Rechnung getragen. Es wird davon ausgegangen, dass an dieser Lage vermehrt Menschen wohnen, die auf ein Auto verzichten (z.B. ältere Menschen, Carsharing-Nutzer etc.). Die Bandbreiten nach BauV Art. 50 ff umfassen insbesondere die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten, der Besucher und der Behinderten.

Aufgrund zusätzlicher Abklärungen (kommunale Bedürfnisse) nach der Testplanung und unter Berücksichtigung des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bandbreiten der kantonalen Bauverordnung (BauV) sind die nachfolgenden Richtzahlen für das künftige Parkplatzangebot in der Einstellhalle vorgesehen (Die Gesamtzahl entspricht dem Entwicklungskonzept):

PP Benutzer

20	Gewerbe und Gemeindeverwaltung (bestehend und neu) ¹
12	Bewohnende neue Wohnungen
7	Bewohnende der bestehenden Bauten (Parzellen 3234 und 2657)
17	Öffentlich (nur am Tag benutzbar), welche ebenfalls von Bewohner der Parzelle 2980 mitbenutzt werden können
56	Total

Zusätzlich sind oberirdische Besucherparkplätze gemäss Entwicklungskonzept für die Wohnungen, Gewerbenutzungen und die Gemeindeverwaltung möglich.

Heute stehen auf dem Areal 47 Parkplätze zur Verfügung. Für die weitere Planung wird eine leichte Erhöhung auf 56 Parkplätze vorgeschlagen. Darin einberechnet ist der neu geschaffene Bedarf der zukünftigen Bewohnerschaft. Ausserdem wird es so weiterhin möglich sein während dem Tag als Besucher auf dem Areal zu parkieren. [Die genaue Anzahl Parkplätze und weitere Festlegung zu dieser Thematik werden auf Stufe des qualitäts-sichernden Verfahrens resp. der Überbauungsordnung erfolgen.](#)

[Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Gemeinde momentan ein Gesamtparkierungskonzept erarbeitet, welches die Situation der öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten in der ganzen Gemeinde behandelt.](#)

2.5 Wesentliche und zu sichernde Inhalte

Folgende Themen aus der Testplanung / dem Entwicklungskonzept sind besonders relevant und werden daher in der Zone mit Planungspflicht (siehe dazu Kapitel 4) verankert:

- Nutzungsmass (min. gemäss kant. Vorgaben max. gemäss Projektvorschlag)
- Geschossigkeit
- Dachgestaltung
- Erschliessungsgrundsätze
- Öffentliche und private Parkierung (Einstellhalle)
- Durchwegung
- Gestaltung des öffentlichen Raumes

¹ Gemäss BauG Art. 23 Abs. 1b sind für Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr behindertengerechte Parkplätze anzubieten.

3. Rechtsgültige Planungsinstrumente / übergeordnete Vorgaben

3.1 Anpassungsbedarf rechtsgültige Planungsinstrumente

Der Perimeter befindet sich im Zentrum von Schwarzenburg und umfasst die Parzellen: 1035, 47, 3021, 2980 und 3234.

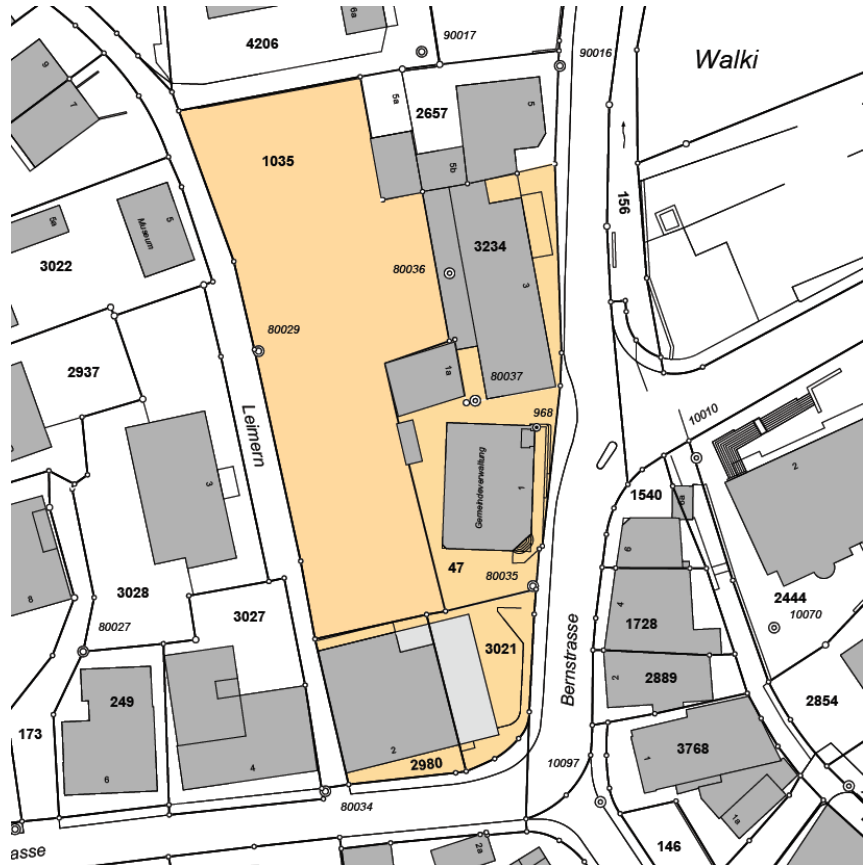


Abb. 8 Perimeter

Für den Perimeter gelten die folgenden rechtsgültigen Planungsinstrumente und Vorschriften:

- Kernzone K (die Nutzungsart wird in den ZPP-Vorschriften gemäss der Kernzone K definiert)
- Zone mit Planungspflicht ZPP J / K
- Überbauungsordnung J / K mit UeP und UeV
- Überlagernder Schutzperimeter: Ortsbildschutzgebiet
- Kantonale Denkmalpflege: Bewertung des Gemeindehauses (Parzelle 47) als schützenswertes K-Objekt (nach Art. 13 Abs.3 BauV und Art. 22 Abs. 3 BewD); Baugruppe R (Schwarzenburg, Dorfkern); Q (Schwarzenburg, Bernstrasse).

3.1.1 Kernzone

Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerbliche Produktion und Wohnen ermöglichen. Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden. Die Bestimmungen der Kernzone K sind im Art. 4 GBR festgelegt.

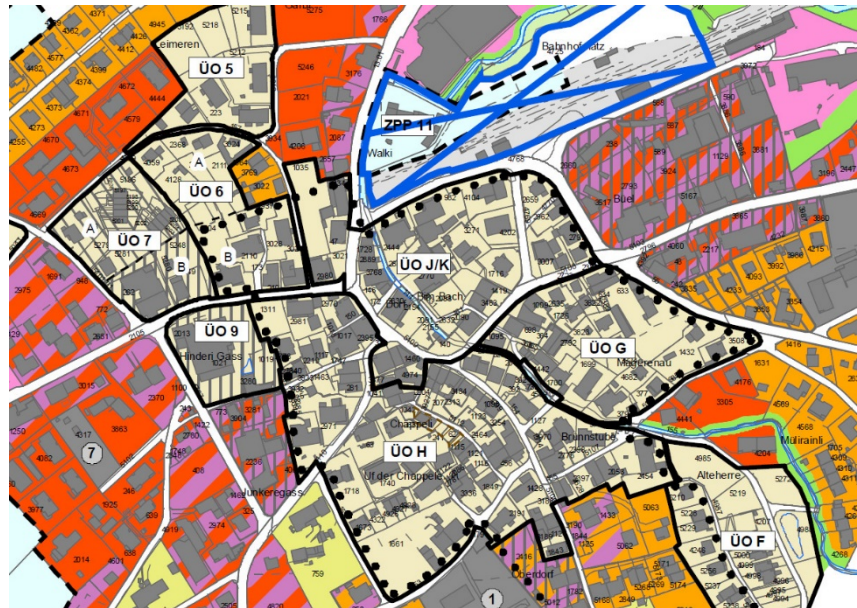


Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan

3.1.2 Rechtsgültige ZPP J / K

Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht J / K sind im Art. 28 GBR festgehalten:

Zweck

¹ Die ZPP J/K bezweckt

- die Erhaltung und Weiterführung der ortstypischen Charakteristik von Schwarzenburg
- die Sicherstellung der Fusswegverbindungen
- das Ordnen des fahrenden und ruhenden Verkehrs
- die Sicherstellung der Erschliessung der einzelnen Grundstücke.

Nutzungsart

² Mischnutzung im Sinn der Kernzone K

Nutzungsmass

³ Das Nutzungsmass für bestehende Bauten richtet sich nach den bestehenden Gebäudedimensionen und der vorhandenen Geschoszahl.

⁴ Für Neubauten gelten die Bestimmungen der WA2.

Marginalie Artikel, Inhalt Kommentar

Gemeindebaureglement (GBR) Seite 17 von 57

Gestaltungsgrundsatz

⁵ Sofern in der UeO nichts anderes bestimmt wird, gilt die annähernd geschlossene Bauweise (siehe Art. 22 GBR).

⁶ Auf eine ortsverträgliche Baugestaltung (Stellung, Volumen, Gestaltung) ist zu achten. Hierzu sind Art. 45 bis Art. 52 GBR massgebend.

⁷ Vom Nutzungsmass kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich verträglichere Gestaltung der Baute erzielt werden kann.

⁸ Aussenräume (Wege, Gärten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) und Strassen sind sorgfältig zu gestalten und ortsangepasst zu dimensionieren.

⁹ Der Grossteil der ZPP J/K liegt innerhalb des Ortsbildschutzperimeters. Die Bestimmungen des Art. 57 GBR sind daher zwingend zu beachten.

Empfindlichkeitsstufe

ES III (LSV)

3.1.3 Rechtsgültige UeO J/K

Die UeO J/K befindet sich im Zentrum von Schwarzenburg und gehört zur ES III gemäss LSV. Die UeO J/K wurde vom Gemeinderat erlassen. Die dazugehörigen ZPP-Bestimmungen sind im Art. 28 GBR festgehalten (siehe dazu 3.1.2).

Inhalte UeO (UeV und UeP) im Bereich des Perimeters:

- Perimeter für Ensembleschutz
- Schützenswertes Einzelgebäude aus der Parzelle 47 (Gemeindehaus)
- Verbesserungswürdiger Bau auf Parzelle 2980 (Freiburgstrasse 2)
- Richtplangebiet Gemeindeverwaltung (Parzellen 47 und 1035)
- Öffentliche Fusswege

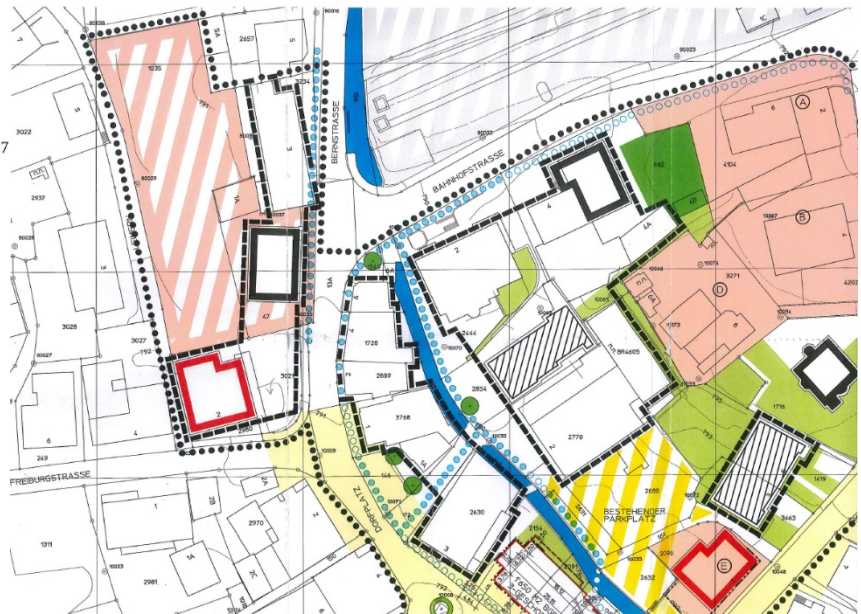


Abb. 10 Ausschnitt UeP J/K; Perimeter

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Überbauungsordnung im Bereich des Perimeters sinngemäss kurz erläutert:

Bauten innerhalb des Perimeters Ensembleschutz dürfen abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Gebäude sind sorgfältig zu gestalten, auf eine gute Eingliederung in die bestehenden Bauten ist zu achten.

Es gelten die Bestimmungen der Kernzone (Art. 4 GBR).

Die bestehenden äusseren Abmessungen der Hauptbauten dürfen nicht überschritten werden (Höhe, Länge, Breite, Dachneigung).

Auf Hauptbauten symmetrische Satteldächer, auf An- und Nebengebäuden Sattel-, Pult- und Flachdächer; Dachanpassungen im Rahmen von 10 % sind gestattet (Auslegung dieser 10%-Regel ist unklar).

Das Gemeindehaus steht unter Schutz und darf restauriert, renoviert und umgebaut werden, soweit der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird (siehe auch Art. 74 Abs. 6 GBR).

Für das Richtplangebiet «Gemeindeverwaltung» ist ein Richtplan zu erarbeiten, welcher Nutzung, Gestaltung und Erschliessung festlegt. Davon kann

abgesehen werden, wenn ein Projektwettbewerb durchgeführt wird und das Ergebnis die Vorgaben gemäss UeV erfüllt.

Es gelten die Bestimmungen der Kernzone (Art. 4 GBR).

Das Nutzungsmass beträgt max. 3 Geschosse mit Dachausbau.

Inhalte Perimeter für den Ensembleschutz

Schützenswerte Einzelgebäude

Richtplangebiet «Gemeindeverwaltung»
Art. 15 UeV

Die Situationslösung der Neubauten muss ein tektonisches Gesamtbild ergeben, das sich in den Volumen, der Dachlandschaften und den Proportionen den Richtlinien des Ortsbildschutzes unterzieht.

Es ist ein verkehrsfreier Platz zu gestalten. Parkierung darf weder Neubauten noch Nachbarn stören.

Die Vorschriften zum Richtplangebiet «Gemeindeverwaltung» werden im Art. 15 UeV beschrieben. Die ursprünglichen Vorschriften wurden im Rahmen einer geringfügigen Änderung im Jahr 2012, hinsichtlich der damals geplanten und später vom Stimmvolk abgelehnten Erweiterung des Gemeindehauses (mit einem Anbau), betr. Einhaltung von Bauabständen angepasst.

Im Bereich des Perimeters (östliches Ende, entlang der Bernstrasse), befindet sich ein öffentlicher Fussweg, der mit Grundbucheintrag gesichert ist.

Des Weiteren werden in den Überbauungsvorschriften geregelt:

Gestaltung von Neu- und Umbauten (Art. 10 UeV)

Verbesserungswürdige Bauten (Art. 12 UeV)

Umgebungsgestaltungsplan (Art. 13 UeV)

Öffentliche Fusswege

Weitere Themen

3.2 Abweichungen der Entwicklungsziele

Anhand des im Kapitel 2 erläuterten Entwicklungskonzeptes wurde überprüft, welche der bestehenden Vorschriften angepasst werden müssen, um ein solches Projekt realisieren zu können.

3.2.1 Abweichungen von der ZPP J / K

Die Abweichungen betreffen das in der ZPP J / K festgelegte Nutzungsmass:

- Die beabsichtigte Erweiterung des Gebäudes an der Freiburgstrasse 2 (Parzellen 2980 u. 3021) ist nicht möglich, da sich das Nutzungsmass nach den bestehenden Gebäudedimensionen der Hauptbauten zu richten hat.
- Neubauten: Bestimmungen können eingehalten werden, sofern ein qualitätssicherndes Verfahren aufzeigt, dass mit den vorgesehenen Gebäudevolumen eine (bessere) ortsverträgliche Lösung erzielt werden kann.

3.2.2 Abweichungen von der UeO J / K

Die Abweichungen beziehen sich sowohl auf das Richtplangebiet «Gemeindeverwaltung» als auch auf den Perimeter für Ensembleschutz und betreffen die Themen Gestaltung, Nutzungsmass und die Dachgestaltung für Neubauten:

- Wird ein Projektwettbewerb durchgeführt, können die Bedingungen zum Richtplangebiet „Gemeindeverwaltung“ gemäss Art 15 UeV eingehalten werden. Als Alternative dazu müsste ein (Gestaltungs-)Richtplan erarbeitet werden.
- Gemäss Projektstudie weist ein Teil der Bauten 4 Geschosse auf. Dies steht im Widerspruch zur Bestimmung der UeO (Perimeter für Ensembleschutz) welche für dieses Gebiet max. 3 Geschosse mit Dachausbau vorsieht.
- Die beabsichtigte Erweiterung des Gebäudes an der Freiburgstrasse 2 (Parzellen 2980 u. 3021) ist nicht möglich, da die äusseren Abmessungen der bestehenden Hauptbauten nicht überschritten werden darf (Art. 4 UeV).
- Die gemäss der Projektstudie vorgesehenen Flachdächer für Neubauten stehen klar im Widerspruch zu den Bestimmungen (Richtplangebiet

und Perimeter für Ensembleschutz), wonach Hauptbauten symmetrische Satteldächer aufweisen müssen. Ob die Bestimmungen bezgl. der Dachformen unter Anwendung der (unklaren) 10%-Regel eingehalten werden können, wird sich erst bei der weiteren Projektbearbeitung zeigen.

3.2.3 Neues zeitgemässes Planungsinstrument

Aufgrund der aufgezeigten Abweichungen von den bestehenden, rechtsgültigen Planungsinstrumenten (ZPP und UeO J / K) wird die bestehende ZPP und UeO J/K im Bereich des Perimeters aufgehoben und durch eine neue, zeitgemässe und massgeschneiderte ZPP ersetzt. Diese wird im Sinne einer zeitgemässen Entwicklung des Zentrums und der Gemeindeverwaltung Schwarzenburg und basierend auf den Ergebnissen der Testplanung erarbeitet.

3.3 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Um die Ziele des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen wurden die Schutzziele bereits in der Phase der Testplanung als Rahmenbedingungen festgelegt. Zudem wurde die kantonale Denkmalpflege begleitend miteinbezogen. Die Erhaltungsziele werden nachfolgend erläutert.

3.3.1 Ortsbildschutzgebiet

Ein Grossteil des Perimeters liegt im überlagernden Schutzperimeter des Ortsbildschutzgebietes gemäss Art. 57 GBR.

Für das Ortsbild sind die folgenden Charakteristika prägend:

- die strassenraum- und platzbildende Stellung und Abfolge der Bauten
- schützenswerte und erhaltenswerte Bauten
- die charakteristischen Vorplätze, Hofräume und Gartenbereiche
- die harmonische und weitgehend intakte Dachlandschaft
- die überlieferten Elemente dörflicher Kultur wie z.B. Speicher, Vorplätze, Brunnen, Bodenbeläge, Baumbestände.
- in der Kernzone die Nutzungsmischung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Das Ortsbildschutzgebiet bezweckt daher die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale (Art. 57 Abs. 1 GBR). Zur besseren Wahrnehmung der Interessen des Ortsbildschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann von den im Baureglement festgelegten Bauabständen abgewichen werden.

3.3.2 Denkmalpflegerische Erhaltungsziele.

Schützenswertes
K-Objekt (roter Punkt)

Das Gemeindehaus von 1907 präsentiert sich als mächtiger Putzbau mit Elementen des Heimatstils, Eckturm, Sockelgeschoss aus vorgeblendetem Sandstein und einer komplexen Dachfläche mit verschiedenen Giebeln/Erkern. Die städtebauliche Orientierung ist zweiseitig (mit zwei Eingängen) an der für Schwarzenburg zentralen Strassenkreuzung Bernstrasse/Bahnhofstrasse

Erhaltenswertes K-Objekt
(roter Punkt)

Das Regionalmuseum Schwarzwasser, ein ehemaliges Stöckli mit geschindelter Fassade ist traufständig an der Leimern angeordnet und als erhaltenswertes K-Objekt eingestuft. Wirkt von Süden her als Blickfang im Strassenraum der Leimern.

Baugruppe R

Innerhalb der Baugruppe R (Schwarzenburg, Dorfkern) kommen sämtliche älteren Wegachsen des Dorfes zusammen. Das Gemeindehaus bildet den nördlichen Abschluss der Baugruppe. Das Herz der Baugruppe bildet der

Baugruppe Q

Lindenplatz mit den darum herum gruppierten Gasthöfen, Wohn- und Geschäftsgebäuden. Von aussen her präsentiert der Dorfkern sich als harmonische Dachlandschaft.

Die Baugruppe Q (Schwarzenburg, Bernstrasse) reiht sich entlang der Bernstrasse mit auf. Die Wohn- und Gewerbebauten, im Wechsel trauf- und giebelständig, mit harmonischer Dachlandschaft finden ihren südlichen Abschluss im Gemeindehaus, das zum historischen Dorfkern überleitet. Die gegenüberliegende Strassenseite wird von einer markanten Baumreihe gesäumt, die den Dorfeingang markiert.

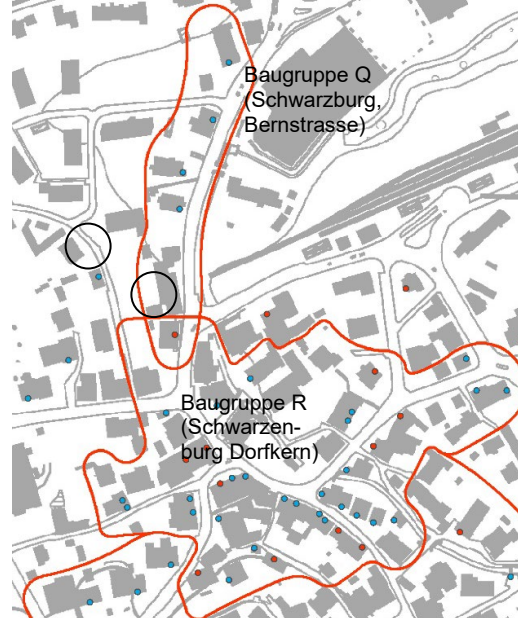


Abb. 11 Plan kant. Denkmalpflege (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

3.4 Grenz- und Näherbaurecht

Im Grundbuch sind diverse Dienstbarkeiten betreffend Näherbaurechten / Grenzbaurechten o.ä. sowohl innerhalb des Perimeters als auch gegenüber Dritten (insb. Parzelle 2657, 4206 und Parzelle 2980). Um die privatrechtlichen Regelungen, respektive die nach GBR geltenden Grenzabstände einzuhalten, sind allenfalls neue privatrechtliche Regelungen notwendig.

3.5 Gefahrenkarte

Gemäss Gefahrenkarte (synoptische Gefährdung) befindet sich der östliche Teil des Planungsareals im gelben Gefahrenbereich (geringe Gefährdung) oder im gelb-weißen Perimeter (Restgefährdung) von Überschwemmungen. Für Neubauten sind deshalb Schutzmassnahmen erforderlich. Eine entsprechender Nachweis hat spätestens im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

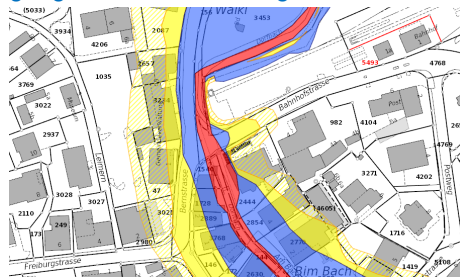


Abb. 12 Plan kant. Denkmalpflege (Quelle: Geoportal Kanton Bern, Zugriff 04.05.20)

4. Neue Zone mit Planungspflicht

4.1 Zonenplanänderung

Der Perimeter der ZPP J/K «Kernzone Schwarzenburg» 3. Etappe wird angepasst. Neu umfasst er die Parzellen 1035, 3234, 47, 3021 und 2980 nicht mehr. Diese werden im neu zu erlassenden ZPP Perimeter Nr. 22 «Gemeindehaus» zusammengefasst. Diese Änderung wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

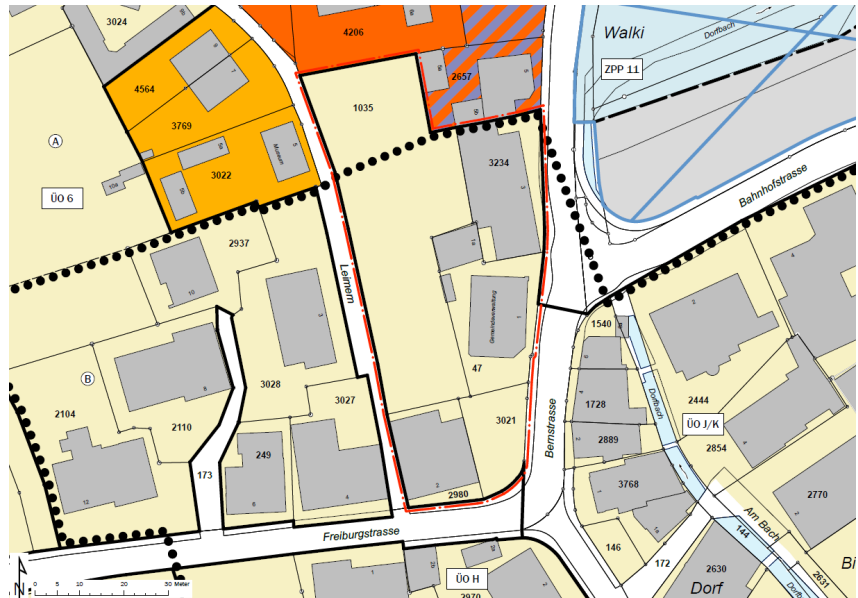


Abb. 13 Zonenplan rechtsgültig

- Legende**
- Änderungsperimeter
 - Wohnzonen**
 - W2 Wohnzone 2-geschossig
 - W3 Wohnzone 3-geschossig
 - Spezielle Ordnungen**
 - UeO Zone mit Überbauungsordnung
 - ZPP Zone mit Planungspflicht
 - Gemischte Zonen**
 - WA3 Wohn- und Arbeitszone 3-geschossig
 - Besondere Zonen**
 - Zone für Bahnbauten und Anlagen
 - Überlagernde Schutzperimeter**
 - OSG Ortsbildschutzgebiet
 - Planungssiziert

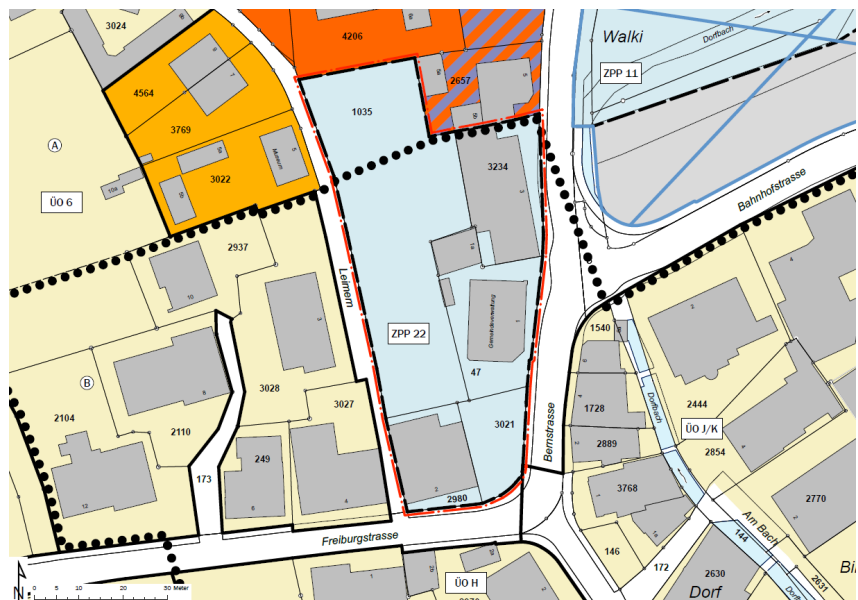


Abb. 14 Zonenplan neu

4.1.1 Aufhebung ZPP / UeO J/K im Bereich der neuen ZPP 22

Die Zone mit Planungspflicht tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Zusammen mit dem Inkrafttreten werden innerhalb des Wirkungsbereiches ZPP 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung Schwarzenburg» die folgenden Dokumente und sämtliche damit in Verbindung stehende Änderungen aufgehoben:

- ZPP J / K (Art. 28 GBR),
- UeO J / K (mit UeV und UeP).

Die Formelle Anpassung der UeO erfolgt, damit keine Widersprüche zur neuen Grundordnung (ZPP Nr. 22) entstehen. Sie umfasst die Anpassung des Art. 3 UeV (Erwähnung Richtplangebiet Gemeindeverwaltung), die Streichung des Art. 15 «Richtplangebiet Gemeindeverwaltung» sowie die Anpassung des Perimeters der bestehenden UeO J / K, entsprechend der Zonenplanänderung im vorliegenden Verfahren.

4.2 Anpassung Baureglement

Die neue ZPP erfordert eine Anpassung des Baureglements.

Der rechtsgültige Art. 28 (ZPP J/K «Kernzone Schwarzenburg» 3. Etappe») bleibt unverändert.

Es wird ein zusätzlicher Artikel im Baureglement erlassen, welcher von der Gemeindeversammlung verabschiedet wird. [Siehe dazu Baureglementsänderung.](#)

4.2.1 Anpassung Baureglement an die BMBV

Das Baureglement wird momentan an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst ([Vorprüfungsbericht vom 04. November 2020 liegt vor](#)). Die Begrifflichkeiten werden in der ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung» bereits BMBV konform umgesetzt. Im Wesentlichen handelt es sich um die Geschossflächenziffer und Fassadenhöhe.

4.3 Erläuterung zu den Zonenvorschriften

Basis für die Festlegung der Zonenvorschriften für die neue Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung» bildet das Gemeindebaureglement, insbesondere die Zonenvorschriften der Kernzone K, betreffend die Nutzungsart sowie das überlagernde Ortsbildschutzgebiet. Zudem gelten die übergeordneten Schutzbestimmungen der kantonalen Denkmalpflege (schützenswertes K-Objekt auf der Parzelle 47) sowie die Schutzzinhalte der beiden Baugruppen Q (Schwarzenburg, Bernstrasse) und R (Schwarzenburg, Dorfkern).

Die ZPP-Vorschriften sind dahingehend formuliert, dass gestalterische Spielräume offen belassen werden, weil gleichzeitig die Durchführung eines oder mehrerer qualitätssichernden Verfahren verlangt wird, welche die Qualität sichern. Dadurch wird auch sichergestellt, dass gegebenenfalls auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagiert werden kann.

4.3.1 Planungszweck und Art der Nutzung

Die in Kapitel 2 formulierten Zielvorstellungen widerspiegeln sich im Planungszweck. Die Zonenvorschriften bezwecken den Erhalt des schützenswerten Gemeindehauses als Hauptstandort der Gemeindeverwaltung. Auf dem übrigen Perimeter werden Ersatzneubauten oder Neubauten ermöglicht, welche hohen gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen ent-

sprechen. Ausserdem gelten weiterhin die Bestimmungen der Kernzone bezüglich der erlaubten Nutzungen.

4.3.2 Mass der Nutzung

Aufgrund der heute unbebauten Parzelle 1035 ist das Areal insgesamt deutlich unternutzt. Im Entwicklungskonzept (im Rahmen der Testplanung) wurde durchschnittlich als städtebaulich maximal verträgliches Mass 1.4 über den gesamten Perimeter nachgewiesen. Diese Grössenordnung wurde nicht nur im Projektvorschlag von Ernst Gerber Architekten aufgezeigt, sondern auch in den beiden anderen Projektbeiträgen, bestätigt. Mit einem Faktor 1.1 wird die Umrechnung von AZ auf GFZo berücksichtigt und zudem kleinere Spielräume für den noch anstehenden Wettbewerb, bzw. die Erarbeitung der UeO offengelassen. Das Mass der Nutzung wird mit der BMBV-konformen Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo festgelegt:

Min. GFZo: 1.0

Max. GFZo: 1.55

Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 3590 m² entspricht dies rechnerisch möglichen Geschossflächen (GFo) von 2935 m²-5 565 m².

Schwarzenburg gehört gemäss Richtplan des Kantons zu den zentrumsnahen ländlichen Gebieten und zählt als Zentrum 3. Stufe.

Für Ein- und Umzonungen ist gemäss kantonalem Richtplan ein Mindestmass der GFZo von 0.6 einzuhalten. Die ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung» ist teilweise überbaut und befindet sich zudem in der Kernzone, welche traditionell dichter überbaut ist. Auch die Resultate der Textplanung weisen auf höhere Dichten hin. Daher wird die minimale GFZo bei 1 festgelegt.

In der ZPP wird demnach ein GFZo² von 1 bis 1.55 verankert. Damit wird die gemäss Massnahmenblatt A_01 geforderte Mindestdichte für neue Wohn-, Misch- und Kernzonen im «Zentren 3. und 4. Stufe» von 0.6 deutlich übertroffen.

4.3.3 Gestaltungsgrundsätze

Die Gestaltungsgrundsätze übernehmen die wesentlichen Elemente aus dem Resultat der Testplanung, welche für die Qualitätssicherung besonders relevant sind und auch den Zielvorstellungen der kantonalen Denkmalpflege gerecht werden können.

Für die weitere Planung wird die Durchführung eines oder mehrerer qualitätssichernden Verfahren verlangt. Für die gemeindeeigene Parzelle 1035, die für die Entwicklung besonders relevant ist, muss dies zwingend ein Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142 oder eines Studienauftrags nach Ordnung SIA 143 sein. Für die übrigen Parzellen (3234, 3021 und 2980) könnte dies auch ein weniger aufwändiges, bzw. weniger kostenintensives Verfahren sein (Gutachterverfahren, z.B. Workshopverfahren). Dies wird entsprechend in den Zonenvorschriften differenziert.

Ziel der Durchführung von qualitätssichernden Verfahren ist, die architektonische Ausgestaltung der Bauten festzulegen sowie städtebauliche Feinjustierungen des momentan vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, welche illustrativen Charakter für die ZPP besitzt. Dadurch soll eine qualitativ hochwertige Gestaltung sichergestellt werden, welcher die Resultate der bereits durchgeführten Testplanung präzisieren wird. Gewisse Unschärfen der ZPP (insbesondere die «ortsbaulich angepasste Höhenstaffelung») sollen in diesen Verfahren projektspezifisch konkretisiert werden. Somit wird der ortsbaulich sensiblen Lage Rechnung getragen.

Qualitätssichernde Verfahren notwendig

² In der GF sind nur die oberirdischen GF eingerechnet, die für die Errechnung der GFZo auch relevant sind. Siehe Fussnote 1).

Strassenabstände und
Besitzstand Parzelle
3234 / 2980

Grundsätzlich geht der Besitzstand für die Gebäudestellung in unmittelbarer Strassennähe für die Parzelle 3234 sowie 2980 bei einem Abriss verloren. Wie im Studienauftrag jedoch bereits thematisiert worden ist stehen den kantonalen Anforderungen aus Sicht Tiefbau ortsbauliche und denkmalpflegerische Überlegungen gegenüber. Für die geschützten kantonalen Baugruppen Q+R ist eine Bebauung in Strassennähe (Aufnahme der bestehenden Fluchten) sehr wichtig. Deshalb eröffnet die ZPP die Möglichkeit einer Unterschreitung des Strassenabstandes (mit einer ausreichenden Begründung), auch bei Ersatzneubauten. Die entsprechende Grundlage für diese Vorschrift liefert das Ergebnis des Studienauftrags, welcher unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und des zuständigen Oberingenieurkreises durchgeführt worden ist. Dieses hat aufgezeigt, dass die Stellung der Bauten, nahe der Strasse, für das Ortsbild von grosser Bedeutung ist.

Als Mass wird die Gesamthöhe gewählt. Gemäss BMBV ist die Gesamthöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain³.

Parzelle 1035; Gesamthöhe max. 13 m bei 4 VG

- So können nun auf der **Parzelle 1035** mehrere Neubauten (ein einziges Volumen wird ausgeschlossen, um die ortstypische Körnung nicht zu stören) mit **unterschiedlichen Geschossigkeiten** (2–4 Vollgeschosse, ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss) realisiert werden. Ein **Gebäude mit Schrägdach wirkt gestalterisch somit wie ein 3-geschossiges Volumen mit zusätzlichem Dachgeschoss**. Weil aber eine **gute Ausnützung des obersten Geschosses garantiert werden soll**, muss das oberste Geschoss nach BMBV nicht zwingend die Anforderungen eines Dachgeschosses erfüllen (also eine höhere Kniewandhöhe ist zulässig, solange die Gesamthöhe eingehalten wird). Siehe dazu **Abb. 16 auf der nächsten Seite**.
- Die maximale Gesamthöhe bei 4 Vollgeschossen wird auf 13 m. festgelegt, was sowohl für Flach- als auch Schrägdachgestaltung funktioniert.

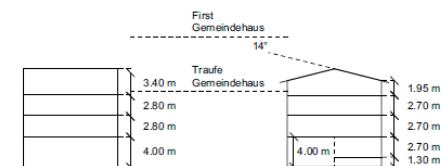


Abb. 15 Schema Gesamthöhe, Parzelle 1035 mit beispielhaften Geschosshöhen

- Wie in den Schemata aufgezeigt, ist ein überhohes Erdgeschoss oder ein Hochparterre bei dieser Gesamthöhe möglich. Gegenüber dem Projekt mit illustrativem Charakter von Ernst Gerber, welcher an der südöstlichen Ecke des mittleren Bauvolumens eine max. Höhe von 12 m aufwies, ist hier ein Spielraum eingebaut. Um eine gute Integration in die bestehende Bebauungsstruktur sicherzustellen, müssen die Gebäude längs der Leimern angeordnet werden. Die Dachgestaltung, resp. die Gestaltung des obersten Vollgeschosses, wird auf diesem hinteren Teil des Areals freigestellt. Dieser Teil des Areals gehört zu keiner der Baugruppen Q oder R. Wird ein Schrägdach gewählt, ist lediglich eine minimale Neigung von 14° einzuhalten.
- Die Gestaltungsgrundsätze bei der **Parzelle 3234** sind so formuliert, dass ein Ersatzneubau mit Grössenordnung denselben Baumassen (Gebäuelänge und -breite) wie die bestehende Bebauung möglich ist.

Parzelle 3234, Gesamthöhe max. 11.5 m

³ Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Erarbeitung der UeO das massgebende Terrain festgelegt wird. Dieses kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlichen Terrainverlauf festgelegt werden. So kann beispielsweise vermieden werden, dass der Bau auf Parzelle 3234 in der nordwestlichen Ecke zu tief im Terrain steckt. Dass städtebaulich relevante Niveau befindet sich bezogen auf dieser Parzelle auf der Höhe Bernstrasse.

Ein Ersatzneubau sich in der Gesamthöhe dem benachbarten Gemeindehaus (Parzelle 47) unterzuordnen. Die max. Gesamthöhe wird auf 11.5 m festgelegt. Desweiteren ist ein Satteldach zu errichten, welches eine minimale Neigung von 25° aufweist. Dadurch und durch eine vorgeschriebene Ausrichtung des Giebels längs der bestehenden Zeilenstruktur, bzw. parallel zur Bernstrasse, wird die räumliche Struktur entlang der Bernstrasse ergänzt und die Eingliederung in die Baugruppe Q sichergestellt.

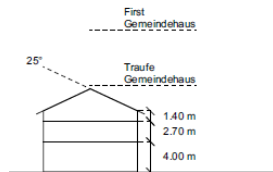


Abb. 16 Schema Gesamthöhe, Parzelle 3234 mit beispielhaften Geschosshöhen

Parzellen 2980, 3021;
Gesamthöhe max. 14 m
bei 4 VG

- Eine bauliche Ergänzung, bzw. ein Ersatzneubau auf der **Parzelle 2980** muss zwingend die **Parzelle 3021** miteinbeziehen. Dadurch soll der Strassenraum in der Kurve Freiburgstrasse / Bernstrasse räumlich klarer abgeschlossen werden. Zudem kann ein ortsangepasster, städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Ausserdem wird so vermieden, dass die Parzelle 3021 zu einer, isolierten und damit nur schlecht bebaubaren Fläche wird. Aus ortsbaulicher und denkmalpflegerischer Sicht ist die südliche Ansicht des Gemeindehauses wichtig. Daher wird eine verträgliche Höhenstaffelung (von drei bis vier Vollgeschossen) und Positionierung der Bebauung verlangt, die dieser Ansicht gebührend Rechnung trägt. Eine Bebauung, die näher an die Strasse reicht, als die dies heute der Fall ist, soll möglich bleiben. Ein Blick auf die historische Entwicklung von Schwarzenburgs Zentrum zeigt, dass der Raum südlich des Gemeindehauses bereits früher räumlich gefasst war, ohne die Südansicht der Gemeindehauses zu verstellen.



Abb. 17 links: historische Ansicht um 1907; Quelle: schwarzenburg.ch / Heinz Hauser

Abb. 18 oben: historisches Luftbild um 1925; Quelle: ETH Bibliothek / Walter Mittelholzer

- Die Gesamthöhe bei vier Vollgeschossen ist auf den beiden Parzellen Nrn. 2980 und 3021 etwas höher als auf der Parzelle 1035, da die minimale Dachneigung, analog Parzelle 3234, 25° beträgt.

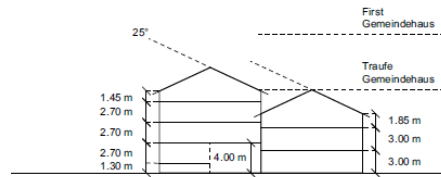


Abb. 19 Schema Gesamthöhe, Parzellen 2980 / 3021 mit beispielhaften Geschosshöhen

Gestaltung der Aussenräume

- Bei der Gestaltung der Aussenräume ist die Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen entscheidend. Dabei ist bei der Ausgestaltung und Abtrennung der privaten Aussenräume auf Ortsbildverträgliche Gestaltungselemente (z.B. Mauern und Zäune) zu achten. Wo öffentliche Nutzungen (z.B. Nutzungen der Gemeindeverwaltung) angeordnet sind, soll das Areal einen öffentlichen Charakter haben und entsprechend gestaltet sein. Dies bedingt auch eine gute Durchwegung für den Langsamverkehr (siehe dazu 4.3.4).

4.3.4 Erschliessungsgrundsätze

Die Testplanung, welche durch den Oberingenieurkreis II begleitet wurde, hat ergeben, dass die Erschliessung, respektive die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle, ab Bernstrasse erfolgen soll. Einerseits ist das nutzungsmässig und städtebaulich am sinnvollsten und andererseits verkehrstechnisch machbar. Deshalb wird dies in den Erschliessungsgrundsätzen als wichtige Rahmenbedingung für einen Wettbewerb/Studienauftrag in den ZPP-Vorschriften festgesetzt.

Die kantonalen Anforderungen an die Einstellhallenzufahrt wurden bereits im Rahmen der Testplanung formuliert und müssen auf Stufe UeO verbindlich festgehalten werden:

- Die Sichtweite auf die Fahrbahn muss, von der Ausfahrt aus, bei Tempo 50 Regime auf der Kantonsstrasse 50-70m in beide Fahrtrichtungen betragen. Bei Tempo 30 Regime 20-35m.
- Die Sichtweite auf den Gehweg muss von der Ausfahrt aus mindestens 15m in beide Fahrtrichtungen betragen (beliebiges Tempo).
- Die erforderlichen Knotensichtweiten haben der Norm SN 640 237a zu entsprechen.

Dank der vorgesehenen Einstellhalle kann weiterhin auf dem Areal parkiert werden, obwohl das Areal stärker genutzt wird. Die in Kapitel 2.4 aufgeführten 56 Parkplätze gelten dafür als Richtwert.

Die genaue Anzahl der zu errichtenden Parkplätze und Besucherparkplätze sowie deren Platzierung / Anordnung wird auf Stufe des qualitätssichernden Verfahrens / der Überbauungsordnung gelöst. In der Zone mit Planungspflicht wird lediglich definiert, dass die Parkierung generell in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen ist und dass Besucherparkplätze auch oberirdisch angeordnet werden können. Diese müssen jedoch über die bestehende Zufahrt südlich des Gemeindehauses oder über die Leimern erschlossen werden.

Zudem regelt die ZPP, dass ab Kantonsstrasse (Bernstrasse) lediglich die neue Einstellhallenzufahrt und die bereits bestehende Zufahrt zum Areal, südlich der Gemeindehauses als Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr dienen dürfen.

Die Sicherung der öffentlichen Erschliessungsanlagen erfolgt später mittels eines Infrastrukturvertrages nach Art. 109 BauG. Durch die Verpflichtung, drei öffentliche Querverbindungen für den Langsamverkehr zu errichten, wird wiederum dem Ziel des öffentlichen Charakters des Zentrums Rechnung getragen. [Siehe dazu Beilage 1 zur verkehrlichen Machbarkeit.](#)

4.3.5 Energie

In den ZPP-Vorschriften wird festgeschrieben, dass der Anschluss an einen Wärmeverbund mit erneuerbaren Energien prioritär ist, sofern genügend Kapazitäten vorhanden sind.

Vorbehalten von dieser Regelung bleiben die Fälle nach KEnG Art. 16 Abs. 1 (vom 15.05. 2011 (Stand 01.01.2020), wonach nicht zu einem Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden kann, wer bereits höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien deckt.

5. Planerlassverfahren

5.1 Mitwirkung

Mit Beschluss vom 29. Oktober 2018 hat der Gemeinderat die ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung» für die öffentliche Mitwirkung freigegeben. Diese beinhaltet die Anpassung des Gemeindebaureglements sowie die Änderung im Zonenplan Siedlung. Aufgrund der hohen Auslastung in der Verwaltung wurde die Mitwirkung jedoch erst im Frühjahr 2019 durchgeführt.

Publikation

Die Mitwirkung wurde am 04. April 2019 im Anzeiger Gürbetal / Längenberg / Schwarzenburgerland sowie im Amtsblatt des Kantons Bern vom 05. April 2019 öffentlich publiziert. In leicht abgeänderter Version (ohne Hinweis auf die bereits vergangene Infoveranstaltung) erschien der Publikationstext erneut im Anzeiger vom 11. April 2019.

Mitwirkungsfrist und Unterlagen

Während der Mitwirkungsfrist vom 04. April 2019 bis und mit 12. Mai 2019 lagen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen bei der Bauverwaltung Schwarzenburg, Freiburgstrasse 8, 3150 Schwarzenburg, öffentlich zur Einsichtnahme auf:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht.

Infoveranstaltung

Sämtliche Plan- und Berichtsunterlagen konnten während dieser Zeitspanne ebenfalls auf der Website der Gemeinde heruntergeladen werden.

Am Freitag, 05. April 2019 um 19.00 Uhr fand in der Aula des Oberstufenzentrums (Einschlag 1, Schwarzenburg) eine öffentliche Informationsveranstaltung – mit einer Präsentation und Gelegenheit für Fragen – für alle Interessierten statt. Diese wurde mit der Medienmitteilung im Schwarzenburger am 02. April, sowie mit einer Anzeige im Anzeiger Gürbetal / Längenberg / Schwarzenburgerland am 28. März 2019 und der oben genannten Publikation am 04. April 2019 bekannt gemacht.

Rund vierzig Personen machten von dem Angebot Gebrauch.

Mitwirkende

Von der Möglichkeit der Mitwirkung machten zwei politische Parteien und eine private Partei (Anstösser) Gebrauch. Obwohl der Rücklauf eher spärlich ist, sollte dies nicht als Desinteresse gewertet werden. An der oben genannten Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung hat eine erfreuliche Anzahl Besucher teilgenommen.

Mitwirkungseingaben

Die Planungsmassnahme kann gemäss der Mitwirkungseingaben grundsätzlich als unbestritten angesehen werden.

Die Eingaben betrafen die folgenden Themen (in alphabetischer Reihenfolge, mit Anzahl Nennungen in Klammern):

- Autoarme Nutzungen (2)
- Bauliche Dichte (1)
- Bauliche Struktur (1)
- Besonnung (1)
- Einbezug Anstösser (1)
- Elektromobilität (1)
- Kommunales Parkierungskonzept (1)
- Parkierung (5)
- Verkehrsberuhigung (1)
- Zudem div. Hinweise, welche zur Kenntnis genommen werden (6)

Beschlüsse

Der Gemeinderat hat nach Prüfung der Anliegen folgende Beschlüsse formuliert:

Thema	Eingabe	Beschluss (Arbeitsgruppe 19.06.2019)
Autoarme Nutzungen	Zudem muss das Angebot des autoarmen/ -freien Wohnens in dieser zentral gelegenen Parzelle ein gewichtiger Grundsatz im Überbauungskonzept darstellen.	<i>Autoarmes Wohnen gehört, dank der zentralen und gut mit dem öV erschlossenen Lage, zu einer der erwünschten Nutzungen auf dem gemeindeeigenen Areal. Bereits in der Testplanung ist man dementsprechend für die Berechnung der Anzahl Parkplätze von der unteren Grenze der Bandbreite (BauV) ausgegangen. Zudem werden grosse Teile des Areals oberirdisch frei vom motorisierten Verkehr sein, da nur Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet werden. Die Nutzungsvorstellungen werden erst im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens und / oder der Überbauungsordnung konkretisiert und festgelegt.</i>
Autoarme Nutzungen	Die Menschen, die angesprochen werden, hier zu wohnen, verzichten mehr und mehr auf ein eigenes Auto.	<i>Wird zur Kenntnis genommen und im vorliegenden Erläuterungsbericht ergänzt.</i>
Bauliche Dichte	Mitten im Zentrum und entsprechend gut erschlossen, sollte die vorgesehene Geschossflächenziffer mit 1.0–1.55 eher im oberen Bereich angestrebt werden.	<i>Diese Forderung entspricht den Erkenntnissen der Testplanung 2016. Die definitive Geschossflächenziffer wird jedoch erst im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens und / oder der Überbauungsordnung festgelegt.</i>
Bauliche Struktur	Die Integration der gemeindeeigenen Parzelle 3021 finden wir als notwendig, denn hier kann ein verbesserter städtebaulicher Akzent gesetzt werden, welcher zwingend dem kleinstädtischen Muster entsprechen muss, vgl. Bernstrasse 2-6. Dies wird im Bericht unseres Erachtens zu gering gewertet.	<i>Es kann bestätigt werden, dass dies im Sinne der Planung ist. Dies wurde im vorliegenden Erläuterungsbericht präzisiert.</i>
Besonnung	Für uns ist Besonnung und Ausblick wichtig und sollte bei der Planung und Anordnung der Gebäude auf Parz. 1035 und 3234 besonders beachtet werden. Das Näherbaurecht 1-geschossig gegen Parz. 3234 und 2-geschossig gegen Parz. 1035 ist besonders zu beachten.	<i>Es wird beabsichtigt diese qualitativen Ziele (Besonnung und Ausblick) als Rahmenbedingungen für das qualitätssichernde Verfahren festzulegen.</i>
Einbezug Anwohner	Als Besitzer der Parz. 2657 verlangen wir, dass wir bei der Ueberbauungsplanung und Projektierung integriert werden und aktiv mitwirken können. Die Mitwirkung muss auch für einen ev. Rechtsnachfolger gelten.	<i>Der Einbezug der direkt betroffenen privaten Grundeigentümerschaften (Parz.-Nrn. 2657, 3234, 2980) in das qualitätssichernde Verfahren ist vorgesehen und wünschenswert.</i>
Elektromobilität	Es sollten Ladestationen für Elektrofahrzeuge erstellt werden.	<i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedarf wird im Rahmen der Überbauungsordnung geprüft.</i>

kommunales Parkierungskonzept	Im Zusammenhang mit dieser Einstellhalle soll ein Gesamtkonzept über alle öffentlichen Parkplätze im Dorf Schwarzenburg erstellt werden.	<i>Das Anliegen wird aufgenommen. Allerdings ist ein Parkierungskonzept für die gesamte Gemeinde nicht Teil des vorliegenden Verfahrens.</i> <i>Die genaue Anzahl der zu erstellenden Parkplätze und Besucherparkplätze für das Areal "Zentrum und Gemeindeverwaltung" sowie deren Platzierung / Anordnung wird jedoch erst auf Stufe des qualitätssichernden Verfahrens und / oder Überbauungsordnung definiert. Grundlage dafür bildet die im Rahmen der Testplanung 2016 ermittelte Anzahl Parkplätze (entsprechend der unteren Grenze der Bandbreite nach BauV). Dies bildet eine Rahmenbedingung für ein künftiges Parkierungskonzept.</i>
Parkierung	Die Anzahl Parkplätze muss im Zusammenhang mit den geplanten Wohnungen und Arbeitsplätzen sowie dem dann aktuellen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für den Kernbereich von Schwarzenburg sorgfältig geprüft und festgelegt werden.	<i>Die genaue Anzahl der zu erstellenden Parkplätze und Besucherparkplätze für das Areal "Zentrum und Gemeindeverwaltung" sowie deren Platzierung / Anordnung wird erst auf Stufe des qualitätssichernden Verfahrens und / oder Überbauungsordnung definiert. Grundlage dafür bildet die im Rahmen der Testplanung 2016 ermittelte Anzahl Parkplätze (entsprechend der unteren Grenze der Bandbreite nach BauV).</i> <i>Ein Parkierungskonzept für die gesamte Gemeinde ist jedoch nicht Teil des vorliegenden Verfahrens.</i>
Parkierung	Die Anzahl Parkplätze und die Erschliessung der vorgesehenen Einstellhalle ist in Kap. 2.3 "Erschliessung" und Kap. 2.4 "Parkierung" im Erläuterungsbericht beschrieben. Die effektive Anzahl Parkplätze wird jedoch erst mit dem Ausführungsprojekt definitiv bestimmt werden. Dazu möchten wir uns wie folgt äussern:	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
Parkierung	Es sollte geprüft werden, ob Carsharing Unternehmen ein Parkplatzbedarf haben.	<i>Anliegen wird entgegengenommen. Wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens und / oder der Überbauungsordnung geprüft.</i>
Parkierung	Die oberirdischen Parkplätze für Kurzbesucher des Gemeindehauses müssen invalidengerecht gebaut werden.	<i>Dies ist, entsprechend Art. 50 Abs. 2 BauV und Art. 23 Abs. 1 BauG, vorgesehen. Dies wurde im vorliegenden Erläuterungsbericht präzisiert.</i>
Parkierung	Unsere 4 Parkplätze auf Parz. 2657 müssen gesichert sein und oberirdisch erreichbar bleiben, ausser wir erhalten gleichwertigen Ersatz in der Einstellhalle. Dies sollte im ZPP 22 festgehalten werden.	<i>Die Parkplätze, die der Parz.-Nr. 2657 auf der gemeindeeigenen Parz.-Nr. 1035 zur Verfügung stehen, sind bei der Parkplatzberechnung (gemäss Erläuterungsbericht Kapitel 2.4) einberechnet. Es wird beabsichtigt, einen Ersatz in der Einstellhalle zur Verfügung zu stellen. Dies wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens und / oder der Überbauungsordnung definitiv geklärt.</i>

Verkehrsberuhigung	Da die Realisierung der Überbauung zu Mehrverkehr führen wird, möchten wir Sie ausserdem bitten, eine Lärmverminderung und Verkehrsberuhigung nahe dem Kreisel zu prüfen. So wäre dies von der Freiburgstrasse her, längs der Bernstrasse wie auch seitens Bahnhofareal anzugehen. Bereits heute ist insbesondere beim Bahnhof die Situation unbefriedigend, wobei leider auch der Umgehungs- bzw. Durchgangsverkehr durch die Begegnungszone zu hoch (und oft zu schnell) ist.	<i>Für die Inwertsetzung des Areals ist eine Lärmverminderung und Verkehrsberuhigung von zentraler Bedeutung. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass es sich dabei um Kantonsstrassen handelt. Die Planungshoheit liegt daher beim Kanton (OIK II) und eine allfällige Umsetzung würde entsprechend in einem separaten Verfahren erfolgen.</i>
Hinweise	Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Mitwirkung und nehmen gerne zu den Änderungen von Zonenplan und Baureglement Stellung.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
Hinweise	Gerne äussern wir uns zu den baurechtlichen Anpassungen der Zone mit Planungspflicht Nr. 22.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
Hinweise	Die Änderungen der Zone mit Planungspflicht Nr. 22 (Zentrum und Gemeindeverwaltung Schwarzenburg) ist wichtig und unbestritten.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
Hinweise	Wir bitten Sie folgende Punkte zur Kenntnis zu nehmen und bei der Ausarbeitung der ZPP 22 zu berücksichtigen.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
Hinweise	Wir planen einen Ausbau zur Erweiterung unseres Geschäfts. Als erstes oberirdisch als Provisorium und später unterirdisch im Zusammenhang mit einer neuen Einstellhalle.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
Hinweise	Den festgelegten Perimeter und die vorgeschlagenen Änderungen finden wir richtig und wichtig.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>

Tabelle 1: Mitwirkungstabelle mit Beschluss

Die vorangehende Übersicht, mit differenzierter Auflistung der Eingaben und Schlussfolgerungen, dient gleichzeitig als Mitwirkungsbericht (vom GR am 12. August 2019 beschlossen).

5.2 Vorprüfung

Von der Hochbau- und Raumplanungskommission z.H. Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet am 02. Juli 2019.

Vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet am 12. August 2019.

Im Vorprüfungsbericht vom 03. Februar 2020 wurden diverse Hinweise, Empfehlungen und Genehmigungsvorbehalte formuliert.
Die Stellungnahmen der Gemeinde dazu sind der Beilage 2 zu entnehmen.
Die Planungsinstrumente wurden entsprechend angepasst.

5.3 Öffentliche Auflage

Pendent.

5.4 Einspracheverhandlungen

Pendent.

5.5 Genehmigung

Pendent.