

# ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung Schwarzenburg» Baureglementsänderung **Stand Mitwirkung**

Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.

04. Oktober 2018

---

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

**Neuer Baureglementsartikel:**

## ZPP Nr. 22 «Zentrum und Gemeindeverwaltung Schwarzenburg»

Planungszweck	<p><sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht bezweckt den Erhalt des schützenswerten Gemeindehauses als Hauptstandort der Gemeindeverwaltung. Auf dem übrigen Perimeter sind Ersatzneubauten oder Neubauten mit hohen gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> In der Zone mit Planungspflicht sind, nebst der für die Überbauung notwendigen, auch öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen.</p>
Nutzungsart	<p><sup>3</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone K.</p>
Nutzungsmaß	<p><sup>4</sup> Die Spannweite der zulässigen GFZo<sup>1</sup> beträgt: min 1.0 – max. 1.55.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>5</sup> Für Neu- und Ersatzneubauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Auf der gemeindeeigenen Parzelle 1035 ist ein Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142 (2009) oder ein Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 (2009) durchzuführen. Auf den übrigen Parzellen (3234, 3021, 2980) kann auch ein Gutachterverfahren<sup>2</sup> zum Resultat führen.</p> <p><sup>6</sup> Auf eine ortsverträgliche Baugestaltung (Stellung, Volumen, Gestaltung) ist zu achten. Zu Gunsten der Gewährleistung einer ortsbaulich verträglichen Gestaltung darf der Strassenabstand gegenüber der Bern- und Freiburgstrasse bei Ersatzneubauten, bis max. zur projizierten Fassadenlinie der bestehenden Gebäude, unterschritten werden.</p> <p><sup>7</sup> Nebst dem bestehenden Gemeindehaus können folgende Gebäude realisiert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Auf der Parzelle 1035 sind die mehrere Neubauten längs der Leimern anzuordnen und ortsbaulich angepasst in der Höhe zu staffeln (zwei bis vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss). Die Gestaltung des obersten Vollgeschosses und die Dachgestaltung sind frei. Bei einem Schrägdach ist eine minimale Neigung von 14° einzuhalten. Die Gesamthöhe beträgt bei vier Vollgeschossen max. 13 m.</li><li>b) Auf der Parzelle 3234 ist ein Baukörper mit einem Satteldach mit dem First längs zur Bernstrasse erlaubt. Gebäudegrundfläche und die Ausrichtung eines Ersatzneubaus haben sich am bestehenden Bau zu orientieren. Die Dachneigung beträgt min. 25° und die Gesamthöhe max. 11.5 m.</li></ul>

---

<sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unterirdische Flächen nach Art. 5 und 6 BMBV werden nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Beispielsweise ein Verfahren mit mehreren Workshops, welches durch ein qualifiziertes Fachgremium und Vertreter der öffentlichen Hand begleitet wird. Die Projekte werden dabei in enger Zusammenarbeit von Projektverfassenden und Gremium erarbeitet. Es ist nicht zwingend die Konkurrenz von mehreren Verfassersteams notwendig.

- c) Auf den Parzellen 2980 und 3021 wird eine Bebauung mit Schrägdachgestaltung angestrebt, welche in der Höhe ortsbaulich zu staffeln ist (drei bis vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss). Dabei ist auf die südliche Ansicht des Gemeindehauses gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Dachneigung beträgt min. 25° und die Gesamthöhe bei vier Vollgeschossen max. 14 m. Bauliche Ergänzungen bzw. ein Ersatzneubau auf der Parzelle 2980 ist zwingend unter Einbezug der Parzelle 3021 zu realisieren.

<sup>8</sup> Sofern in der UeO nichts anderes bestimmt wird, gilt die annähernd geschlossene Bauweise (gemäss GBR).

<sup>9</sup> Die Differenzierung von privaten gegenüber öffentlichen Aussenräumen ist ortsbildverträglich auszubilden.

Erschliessungsgrundsätze

<sup>10</sup> Das Areal ist ab der Bernstrasse mit max. 2 Zufahrten zu erschliessen.

<sup>11</sup> Die Parkierung wird in einer unterirdischen Einstellhalle untergebracht. Oberirdische Besucherparkplätze sind jedoch zulässig. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt im nördlichen Bereich der Parzelle 3234.

<sup>12</sup> Es sind drei öffentliche Querverbindungen (West–Ost) für den Langsamverkehr sicherzustellen.

Empfindlichkeitsstufe

<sup>13</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Energie

<sup>14</sup> Ein Anschluss an einen Wärmeverbund mit erneuerbaren Energien ist prioritär, sofern genügend Kapazitäten vorhanden sind und nicht eine äquivalente Lösung umgesetzt werden kann.

**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung  
vom ..... bis.....

---

Vorprüfung  
vom ..... bis.....

---

Publikation im Amtsblatt

vom .....

Publikation im Amtsanzeiger

vom .....

Öffentliche Auflage

vom ..... bis .....

Einspracheverhandlungen

vom .....

Erledigte Einsprachen .....

Unerledigte Einsprachen .....

Rechtsverwahrungen .....

---

Beschlossen vom Gemeinderat am .....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

Namens der Einwohnergemeinde Schwarzenburg

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Martin Haller

Brigitte Leuthold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Am .....

Unterschrift .....