



## GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Wilderswil  
**Überbauungsordnung Nr. 11 «Belmont» mit Änderung der  
baurechtlichen Grundordnung**

### Überbauungsvorschriften

21. Mai 2017

Aufträge / 603 / 603\_UeO\_170521\_Vorschriften.docx / 14.06.2017 / fi / cs

#### Art. 1

##### Planungszweck

Die Überbauungsordnung Nr. 11 «Belmont» ermöglicht die Erstellung einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten sowie städtebaulich qualitätsvollen Überbauung unter Einbezug des bestehenden ehemaligen Hotelgebäudes «Belmont».

#### Art. 2

##### Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

#### Art. 3

##### Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Wilderswil (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

#### Art. 4

##### Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der Baubereiche A1, A2 und B
- Lage und Abmessung der Baubereiche für vorspringende Gebäudeteile
- Lage und Abmessung der Baubereiche für vorspringende Gebäudeteile ab einer Höhe von 620.30 m.ü.M
- Lage und Abmessung des Baubereichs für Fahrzeugunterstände

- Koten gemäss Art. 8 Abs. 1 UeV (Höhenkote in m.ü.M.)
- Lage der Vorplätze / Terrassen (ungefähre Lage)
- Lage der Siedlungsgrünräume (ungefähre Lage)
- Lage der Verkehrsflächen
- Lage der Zu-/Wegfahrten auf den Oberdorfweg
- Lage der Standorte für oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge

#### **Art. 5**

##### **Art der Nutzung**

- <sup>1</sup> Für die Nutzungsart gilt die Mischzone M (Art. 1 GBR)
- <sup>2</sup> Es dürfen maximal 19 Familienwohnungen erstellt werden.

#### **Art. 6**

##### **Mass der Nutzung**

- <sup>1</sup> Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen und Höhen.
- <sup>2</sup> Die Geschosszahl beträgt im Baubereich A1 maximal 4 Vollgeschosse sowie in den Baubereichen A2 und B maximal 1 Vollgeschoss (ohne Attikageschoss).
- <sup>3</sup> Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.00 m.
- <sup>4</sup> Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.50 m über der Fassadenlinie.
- <sup>5</sup> Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m.
- <sup>6</sup> Kleinbauten:
  - Grenzabstand min. 2,0 m
  - Gebäudefläche max. 60.0 m<sup>2</sup>
  - traufseitige Fassadenhöhe max. 3.50 m

**Art. 7****Baubereiche**

- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- <sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile (Vordächer, Bris Soleil, Simse, Balkone, Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz und dgl.) dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche für vorspringende Gebäudeteile über die Baubereichsgrenzen A1, A2 und B sowie für Fahrzeugunterstände hinausragen.
- <sup>3</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie einen Grenzabstand von mind. 1.00 m einhalten (innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung muss kein Grenzabstand eingehalten werden).
- <sup>4</sup> Kleinbauten gemäss Art 6 Abs. 6 können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden (innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung muss kein Grenzabstand eingehalten werden).

**Art. 8****Höhen**

- <sup>1</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:
  - a) im Baubereich A1 ..... 632.20 m.ü.M.
  - b) im Baubereich A2 ..... 622.10 m.ü.M.
  - c) im Baubereich B ..... 617.30 m.ü.M.
  - d) im Baubereich für Fahrzeugunterstände ..... 619.00 m.ü.M.
- <sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.) sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Koten gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen.
- <sup>3</sup> Aufbauten für den Sonnenschutz und Pergolen dürfen im Baubereich A2 in den Terrassenbereichen die Koten gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen.

**Art. 9****Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dächer des Baukörpers im Baubereich A1 sind als Schrägdächer und in gestalterischer Abstimmung mit dem Dach des bestehenden ehemaligen Hotelgebäudes «Belmont» auszubilden.
- <sup>2</sup> Die Dächer der Baukörper in den Baubereichen A2 und B sind als Flachdächer auszubilden.
- <sup>3</sup> Die Dächer der Baukörper im Baubereich für Fahrzeugunterstände sind als Schrägdächer und/oder Flachdächer auszubilden.
- <sup>4</sup> Das Flachdach des Baukörpers im Baubereich A2 kann als Terrasse und im Baubereich B als Garten genutzt werden.
- <sup>5</sup> Die Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 8 Abs. 2, Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie gestalteten Terrassenbereichen und Gärten gemäss Art. 9 Abs. 4 extensiv zu begrünen.

**Art. 10****Gestaltung allgemein**

- <sup>1</sup> An die Gestaltung der Baukörper und der Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt.
- <sup>2</sup> Die Gesamtanlage, bestehend aus Baukörpern, Vorplätzen und parkartiger Umgebung ist unter Einbezug des bestehenden ehemaligen Hotelgebäudes «Belmont» als Gesamtensemble zu gestalten.
- <sup>3</sup> Die einzelnen Baukörper und Bauetappen in den Baubereichen sind entsprechend strukturell, volumetrisch und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- <sup>4</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung mindestens zwei, vom Gemeinderat bestimmten unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleute (Fachberatung) zu unterbreiten. Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt diesen Antrag.

**Art. 11****Aussenräume**

- <sup>1</sup> Die Aussenräume sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.



- <sup>2</sup> Die Vorplätze und Terrassen dienen der Erstellung von
- befahrbaren Vorfahrten, Anlieferung, Wegen und Notzufahrten,
  - Vorplätzen und Hauszugängen sowie Terrassen und Aufenthaltsflächen (ausserhalb der Baubereiche),
  - Veloabstellplätzen
  - Containerstandorten und dgl.
- <sup>3</sup> Die Siedlungsgrünräume dienen für
- Gärten,
  - Sitzplätze, Terrassen, Aufenthalts- und Spielflächen, Kinderspielplätze, Gartenpavillions, Geräteschuppen und dgl.,
  - interne Fusswegverbindungen.
- <sup>4</sup> Die Verkehrsflächen dienen der Erstellung der Arealerschliessung mit Zu- und Wegfahrten sowie Wendeplätzen und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge.
- <sup>5</sup> Auf den Vorplätzen sowie in den Siedlungsgrünräumen können möblierte und chaussierte Aussensitzplätze, Spielgeräte und dgl., asphaltierte oder chaussierte Wege, Lichtschächte, Entlüftungsbauten, Retensionsanlagen, Brunnen und Teiche, Böschungen, Terrassierungen, Stützbauwerke, Pergolen sowie unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Nebenbauten (vgl. Art. 7 Abs. 3) erstellt werden.
- <sup>6</sup> Die nicht benötigten Flächen für Abstellplätze für Motorfahrzeuge können als Vorplätze oder Siedlungsgrünräume gestaltet und genutzt werden. Die spätere Nutzung der Flächen als Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist jedoch sicherzustellen.

## **Art. 12**

### **Arealerschliessung**

Die Erschliessung der Abstellplätze für Personenwagen und die Anlieferung erfolgt über Zu- und Wegfahrten ab dem Oberdorfweg.

## **Art. 13**

### **Parkierung**

- <sup>1</sup> Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Die Wohnnutzung ist dabei motorfahrzeugarm zu konzipieren und ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten (Art. 54a BauV).

**Art. 14**

**Lärmschutz**

Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

**Art. 15**

**Etappierung**

Die Überbauung (inkl. Aussenraumgestaltung und Erschliessung) kann in Etappen realisiert werden.

**Art. 16**

**Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

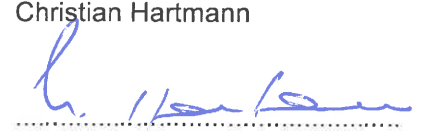
**Genehmigungsvermerke**

|                                       |                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung                | vom 11. Januar 2016<br>bis 12. Februar 2016 |
| Kantonale Vorprüfung                  | vom 21. Oktober 2016                        |
| Publikation im Amtsblatt              | vom 8. Februar 2017                         |
| Publikation im amtlichen Anzeiger     | vom 9. Februar 2017                         |
| Öffentliche Auflage                   | vom 10. Februar 2017<br>bis 13. März 2017   |
| Erledigte Einsprachen                 | 0                                           |
| Unerledigte Einsprachen               | 0                                           |
| Rechtsverwahrungen                    | 0                                           |
| Beschlossen durch den Gemeinderat     | am 5. April 2017                            |
| Beschlossen durch die Urnenabstimmung | am 21. Mai 2017                             |

Die Gemeindepräsidentin  
Marianna Lehmann



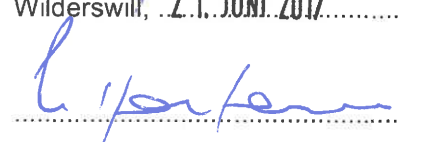
Der Gemeindeschreiber  
Christian Hartmann



Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

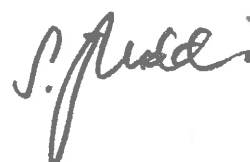
Wilderswil, 2.1. JUNI 2017

Der Gemeindeschreiber

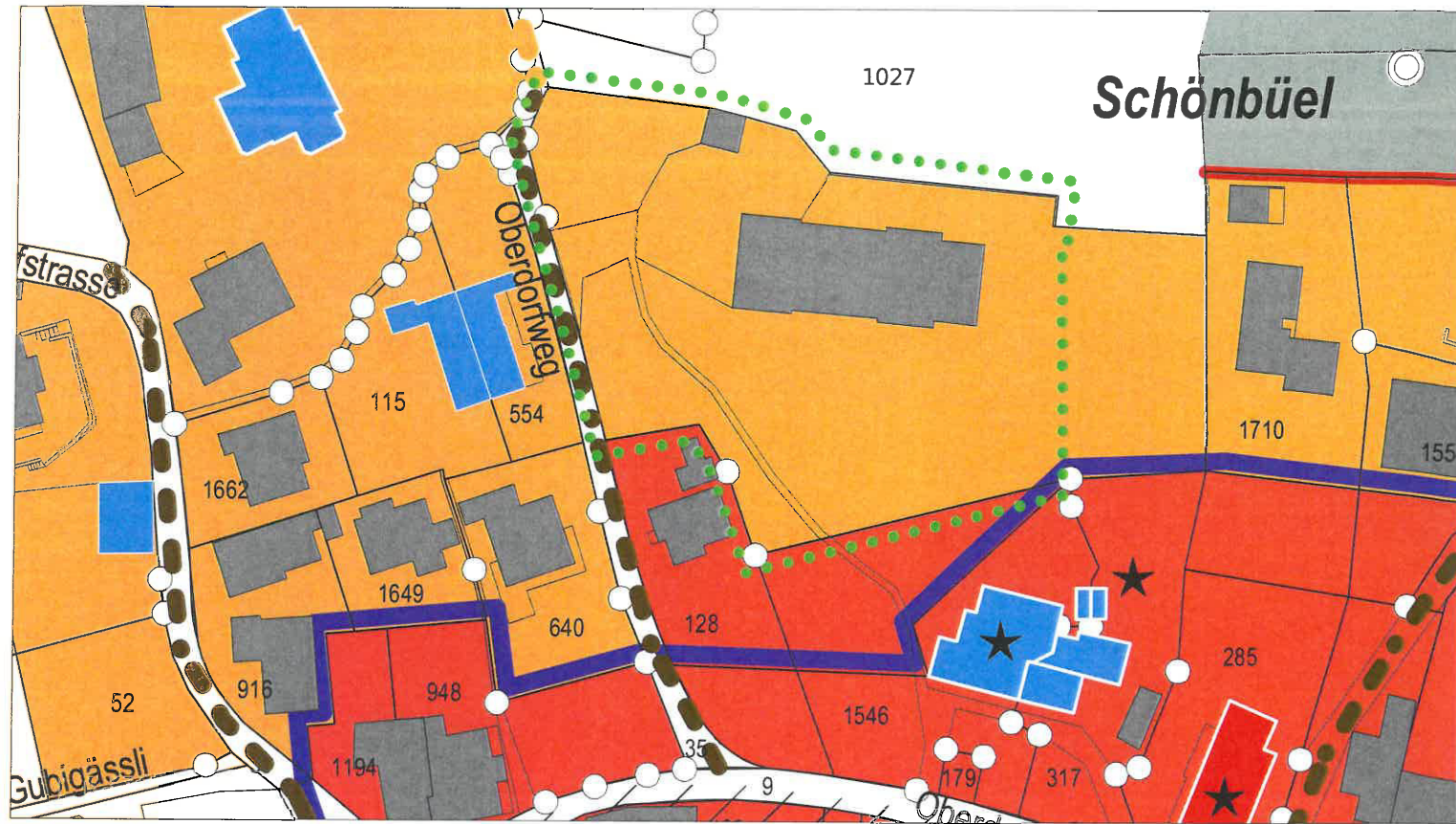


Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

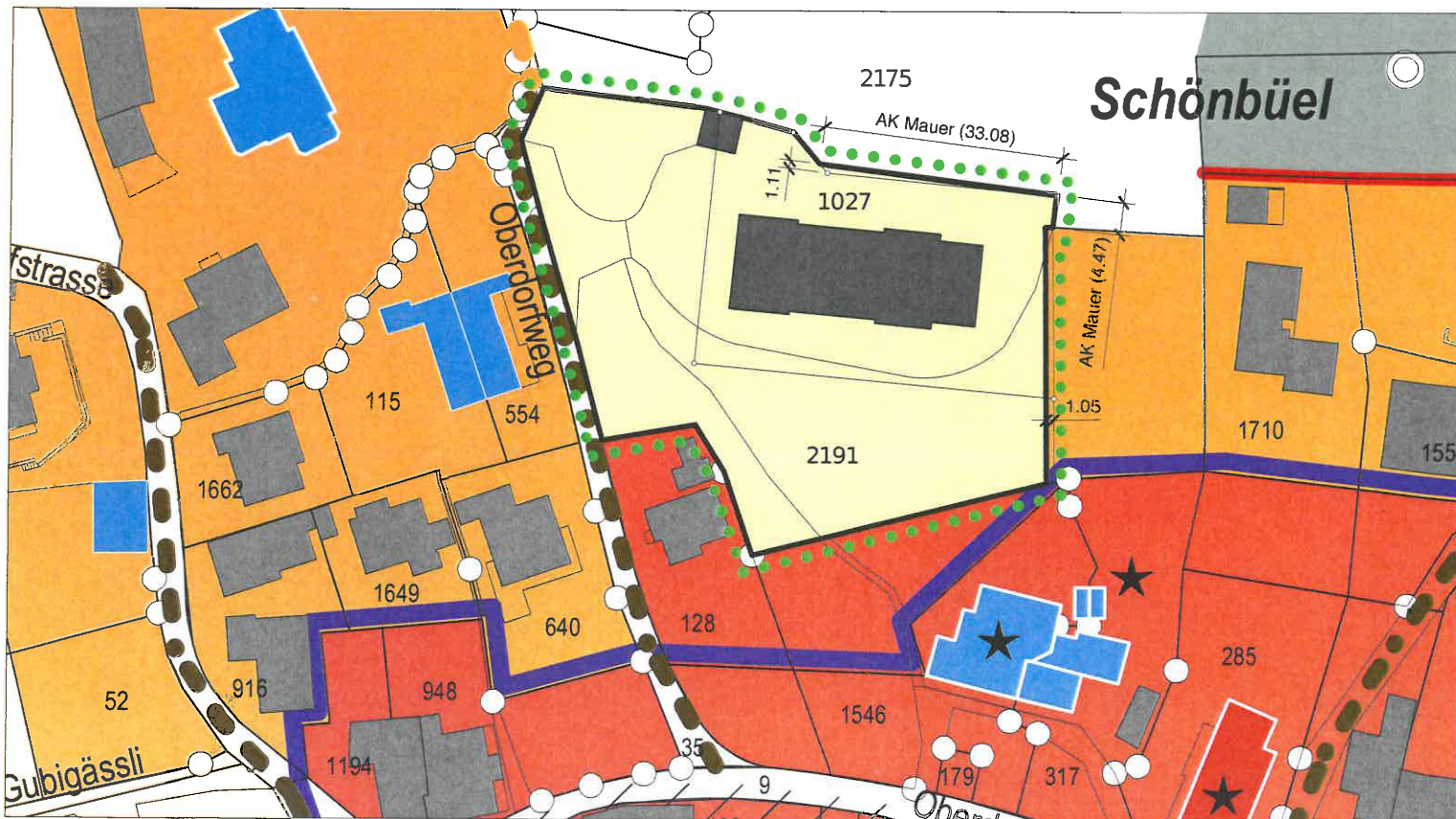
14. Aug. 2017  
am .....







alter Zustand

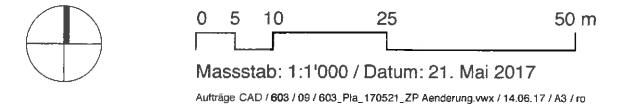


neuer Zustand

LOHNER + PARTNER  
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Einwohnergemeinde Wilderswil  
Überbauungsordnung «Belmont» mit Änderung der  
baurechtlichen Grundordnung

GENEHMIGUNG Änderung Zonenplan Dorfgebiet Wilderswil



Wirkungsbereich der Änderung

Nutzungszonen

|     |                                              |
|-----|----------------------------------------------|
| K   | Kernzone                                     |
| MA  | Mischzone A                                  |
| MB  | Mischzone B                                  |
| MC  | Mischzone C                                  |
| AA  | Arbeitszone A                                |
| AB  | Arbeitszone B                                |
| T   | Tourismuszone                                |
| G   | Grünzone                                     |
| C   | Campingzone                                  |
| B   | Zone Bahnareal                               |
| LWZ | Landwirtschaftszone                          |
| ZöN | Zone für öffentliche Nutzung                 |
| UeO | Zone mit rechtskräftiger Ueberbauungsordnung |

Gebiete und Objekte

|  |                                                |
|--|------------------------------------------------|
|  | Gebiet Hochwasserkorridor                      |
|  | Überflutungsgebiet                             |
|  | Gebiet Bypass                                  |
|  | Ortsbilderhaltungsgebiet                       |
|  | schützenswerte Objekte                         |
|  | erhaltenswerte Objekte                         |
|  | K-Objekte                                      |
|  | Archäologisches Schutzgebiet                   |
|  | Landwirtschaftsgebiet mit Bauverbot            |
|  | Einzelbäume                                    |
|  | Trockenbiotope                                 |
|  | Waldfeststellungslinie nach Art. 10 Abs. 2 WaG |

HINWEISE

|  |                                           |
|--|-------------------------------------------|
|  | Gemeindegrenze                            |
|  | Wald                                      |
|  | Gewässer                                  |
|  | Fusswege                                  |
|  | Promenadenwege (beinhalten auch Fusswege) |

Plan mit Gefahrengebieten auf seperatem Plan.  
Plan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS als seperater Plan.  
Diese sind auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

#### Genehmigungsvermerke

|                                   |                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung            | vom 11. Januar 2016<br>bis 12. Februar 2016 |
| Kantonale Vorprüfung              | vom 21. Oktober 2016                        |
| Publikation im Amtsblatt          | vom 8. Februar 2017                         |
| Publikation im amtlichen Anzeiger | vom 9. Februar 2017                         |
| Öffentliche Auflage               | vom 10. Februar 2017<br>bis 13. März 2017   |
| Erledigte Einsprachen             | 0                                           |
| Unerledigte Einsprachen           | 0                                           |
| Rechtsverwahrung                  | 0                                           |

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Beschlossen durch den Gemeinderat          | am 5. April 2017 |
| Beschlossen durch die Urnen-<br>abstimmung | am 21. Mai 2017  |

Die Gemeindepräsidentin

Marianna Lehmann

Der Gemeindeschreiber

Christian Härtmann

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung



Wilderswil, 21. JUNI 2017

Christian Härtmann

14. Aug. 2017

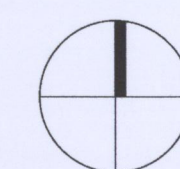
Christian Härtmann



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Wilderswil  
Überbauungsordnung «Belmont» mit Änderung der  
baurechtlichen Grundordnung

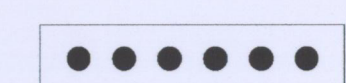
Überbauungsplan



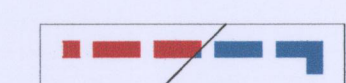
0 2 5 10 20 m

Massstab: 1:200 / Datum: 21. Mai 2017

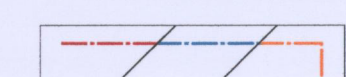
Aufträge CAD / 603 / 09 / 603\_Pla\_170521\_UeO «Belmont» .vwx / 14.06.17 / 84x60 / no



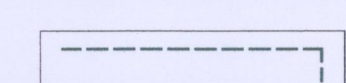
Wirkungsreich



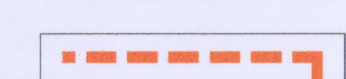
Baubereiche A1, A2 und B



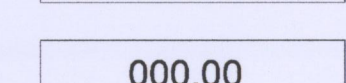
Baubereiche für vorspringende Gebäudeteile



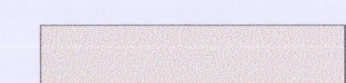
Baubereiche für vorspringende Gebäudeteile  
ab 620.30 m.ü.M.



Baubereich für Fahrzeugunterstände



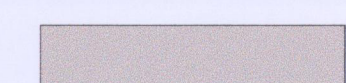
000.00 Koten gemäss Art. 8 Abs. 1 UeV (Höhenkoten in m.ü.M.)



Vorplätze / Terrassen (ungefähre Lage)



Siedlungsgrünräume (ungefähre Lage)



Verkehrsflächen

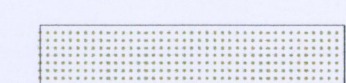


Zu- / Wegfahrten auf den Oberdorfweg

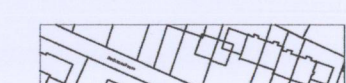


Standorte für oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge

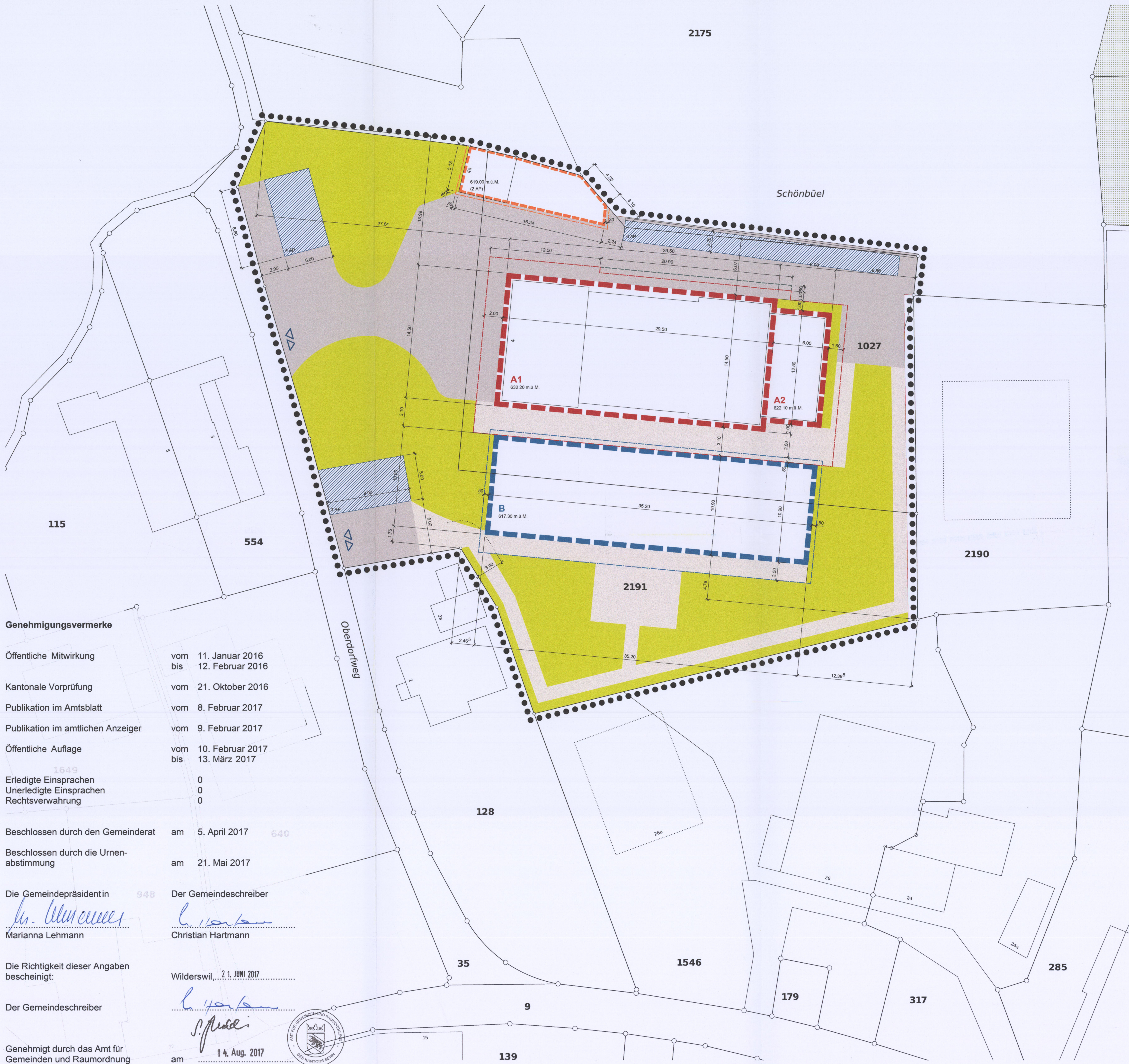
Hinweise



Wald (gemäss amtlicher Vermessung Stand Oktober 2015)



amtliche Vermessung (Stand Oktober 2015)



Genehmigungsvermerke

|                                   |                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung            | vom 11. Januar 2016<br>bis 12. Februar 2016 |
| Kantonale Vorprüfung              | vom 21. Oktober 2016                        |
| Publikation im Amtsblatt          | vom 8. Februar 2017                         |
| Publikation im amtlichen Anzeiger | vom 9. Februar 2017                         |
| Öffentliche Auflage               | vom 10. Februar 2017<br>bis 13. März 2017   |

|      |                         |   |
|------|-------------------------|---|
| 1649 | Erledigte Einsprachen   | 0 |
|      | Unerledigte Einsprachen | 0 |
|      | Rechtsverwahrung        | 0 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. April 2017 640

Beschlossen durch die Urnen-  
abstimmung am 21. Mai 2017

Die Gemeindepräsidentin 948 Der Gemeindeschreiber  
Marianna Lehmann Christian Hartmann

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt: Wilderswil, 21. JUNI 2017

Der Gemeindeschreiber 14. Aug. 2017

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung am 14. Aug. 2017







## **GENEHMIGUNG**

Einwohnergemeinde Wilderswil  
**Überbauungsordnung Nr. 11 «Belmont» mit Änderung der  
baurechtlichen Grundordnung**

### **Erläuterungsbericht**



**21. Mai 2017**

Aufträge / 603 / 603\_Ber\_170521\_Erlaeuterungen.docx / 14.06.2017 / fi / cs

### **Auftraggeberin Überbauungsordnung (Planungsbehörde)**

Einwohnergemeinde Wilderswil  
Gemeindeverwaltung  
Kirchgasse 31 / 3812 Wilderswil  
Tel. 033 826 01 40 / [www.wilderswil.ch](http://www.wilderswil.ch)

### **Grundeigentümerin und Bauherrin**

Genossenschaft Lebensraum Belmont  
Oberdorfweg 4 / 3812 Wilderswil  
Tel. 033 530 03 09 / [mail@lebensraumbelmont.ch](mailto:mail@lebensraumbelmont.ch)

### **Projektverfasser**

Forum 4 AG für Architektur  
Rosenstrasse 2 / 3800 Interlaken  
Tel. 033 826 14 14 / [www.forum4.ch](http://www.forum4.ch)

- Jürg Foletti, Architekt FH SIA REG A
- Lukas Zeller, Hochbauzeichner

### **Planer Überbauungsordnung**

Lohner + Partner  
Planung Beratung Architektur GmbH  
Bälliz 67 / 3600 Thun  
Tel 033 223 44 80 / [info@lohnerpartner.ch](mailto:info@lohnerpartner.ch) / [www.lohnerpartner.ch](http://www.lohnerpartner.ch)

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph (M. Sc.) FSU
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

## Inhalt

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vorwort.....</b>                                                               | <b>4</b>  |
| <b>1 Ausgangslage .....</b>                                                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Planungsvorhaben .....                                                        | 5         |
| 1.2 Baurechtliche Situation .....                                                 | 6         |
| <b>2 Projekt.....</b>                                                             | <b>7</b>  |
| 2.1 Leben im «LEBENSRAUM BELMONT» .....                                           | 7         |
| 2.1 Projektbeschrieb .....                                                        | 7         |
| 2.2 Pläne.....                                                                    | 12        |
| <b>3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung .....</b>                               | <b>13</b> |
| 3.1 Überbauungsplan und -vorschriften.....                                        | 13        |
| 3.2 Änderung der baurechtlichen Grundordnung .....                                | 15        |
| <b>4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt .....</b>                                   | <b>17</b> |
| 4.1 Relevanzmatrix .....                                                          | 17        |
| 4.2 Boden, Landwirtschaft, Fruchtfolgeflächen.....                                | 18        |
| 4.3 Wald.....                                                                     | 18        |
| 4.4 Landschaft und Ortsbild .....                                                 | 18        |
| 4.5 Verkehr .....                                                                 | 18        |
| 4.6 Energie .....                                                                 | 18        |
| <b>5 Planerlassverfahren .....</b>                                                | <b>21</b> |
| 5.1 Mitwirkung.....                                                               | 21        |
| 5.2 Vorprüfung .....                                                              | 21        |
| 5.3 Auflage.....                                                                  | 22        |
| 5.4 Beschlussfassung des Gemeinderats und Urnenabstimmung .....                   | 22        |
| <b>Anhang</b>                                                                     |           |
| – Vorprojekt vom 19.11.2015                                                       |           |
| – Genossenschaft LEBENSRAUM BELMONT, Grundlagenpapier<br>Mobilität vom 27.02.2016 |           |
| – Vorprüfungsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung<br>vom 21.10.2016     |           |



## **Vorwort**

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeberin      | Auftraggeberin der Überbauungsordnung «Belmont» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist die Einwohnergemeinde Wilderswil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Erläuterungsbericht | <p>Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung.</p> <p>Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom beauftragten Planungsbüro in Zusammenarbeit mit den Projektverfassern des Projekts Umnutzung Hotel Belmont verfasst.</p> <p>Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.</p> |



## 1 Ausgangslage

### 1.1 Planungsvorhaben

Das ehemalige Hotel Belmont wurde von Herrn Hans Amacher an die Genossenschaft «LEBENSRAUM BELMONT» verkauft. Das Gebäude ist seit gut fünf Jahren nicht mehr als Hotel in Betrieb. Die neuen Besitzer beabsichtigen, das bestehende Hotelgebäude umzunutzen. Vor einigen Jahren wurde anlässlich der Ortsplanungsrevision über die Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 1027 eine neue Bauzone gelegt (Mischzone B mit neuen baupolizeilichen Massen). Die Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 1027 wurde in drei autonome Bauparzellen geteilt und der Genossenschaft verkauft. Zudem wird durch die Besitzer zur Sicherstellung des Unterhalts die nördlich angrenzende, bestehende Stützmauer auf der Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2175 erworben.

Aufgrund der neuen baupolizeilichen Masse ist eine Umnutzung der ehemaligen Hotelbaute in ein Wohnhaus ohne Änderung der baurechtlichen Vorschriften nicht möglich. Dank dem Entgegenkommen der Behörden konnte eine provisorische Wohnbewilligung erwirkt werden, welche während vier Jahren bis September 2018 gilt.

Für die Umnutzung und Erweiterung des Hotelgebäudes sowie für Neubauten im Hotelpark liegt zwischenzeitlich ein Architekturprojekt vor.



Abb. 1: Ehemaliges Hotel «Belmont» von Süden [www.lebensraumbelmont.ch]



## 1.2 Baurechtliche Situation

### Baurechtliche Grundordnung

Der Perimeter für die neue Überbauungsordnung «Belmont» umfasst die Parzellen Wilderswil-Gbbl. Nr. 1027 und 2191 sowie die nördlich angrenzende, bestehende Stützmauer auf Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2175. Die Parzellen Wilderswil-Gbbl. Nr. 1027 und 2191 sind der Mischzone B zugewiesen. Die Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2175 liegt in der Landwirtschaftszone und wird durch Arrondierung der Überbauungsordnung «Belmont» zugeschlagen.

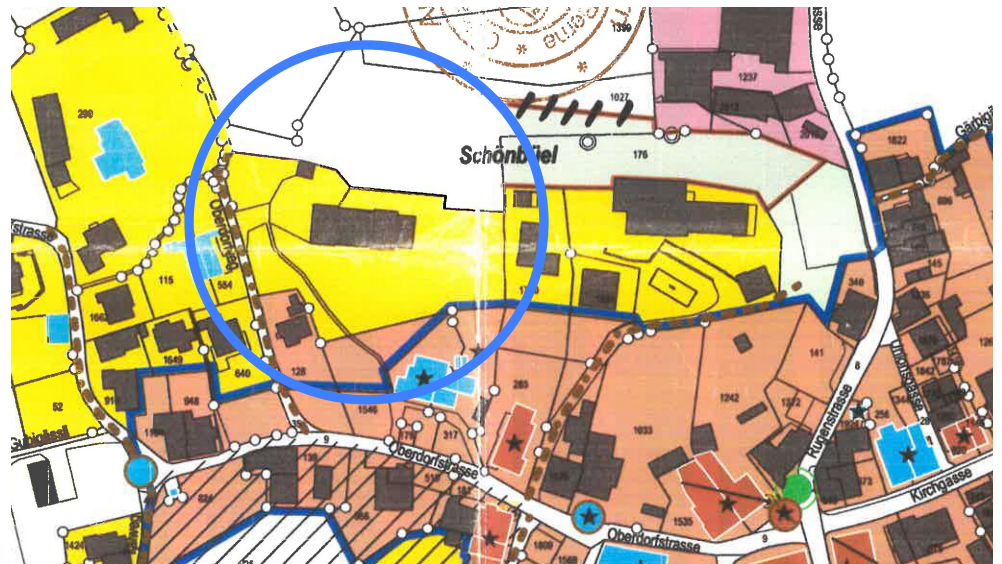


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Wilderswil (ohne Massstab).



## **2 Projekt**

### **2.1 Leben im «LEBENSRAUM BELMONT»**

Im Endausbau leben im LEBENSRAUM BELMONT 30 - 40 Menschen aus mehreren Generationen: Paare und Singles in den 16 um- und ausgebauten Wohneinheiten im Haupthaus, 5 Familien im neu erbauten Familienhaus auf der angrenzenden Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2190 sowie Besucherinnen und Besucher in den 5 Gästezimmern im 3. Stock des Altbaus. Sie alle nutzen die grosszügigen Räume im Erdgeschoss des ehemaligen Hotels und die Gartenanlage gemeinsam. Sie pflegen einen bewussten, schonenden Umgang mit den Ressourcen sowie der Nachbarschaft und ihre Lebensweise orientiert sich am energiepolitischen Modell einer 2000 Watt-Gesellschaft.

Einzelne Bewohnerinnen und Bewohner arbeiten im Dorf, andere in der nahen Umgebung; wieder andere sind in den eigenen Ateliers im Pavillon tätig oder übernehmen lebensinterne Arbeiten in Haus, Garten oder Büro. Es kann auch sein, dass Einzelne Menschen begleiten, die im LEBENSRAUM BELMONT vorübergehend Erholung suchen oder eine «Auszeit» verbringen möchten.

Neben genossenschaftsinternen Anlässen gibt es Angebote, die der Ausrichtung der Genossenschaft entsprechen und die auch für Freunde und Bekannte wie auch für die Nachbarschaft zugänglich sind.

### **2.1 Projektbeschreibung**

Das 120-jährige Gebäude beinhaltet Spuren und Geschichte, die das Wohnen in der Gemeinschaft hervorragend ermöglicht und fördert. Das Zusammenleben in den grosszügigen Gemeinschaftsräumen und den kleineren privaten Wohnräumen, um sich zurückzuziehen, entspricht den Vorstellungen der Genossenschaft und ist sicher eine zukunftsweisende Wohnform.

In der Raumgestaltung und Raumstruktur spiegelt sich das Wesen des Lebensraums Belmont:

- Schlicht – lichtvoll – nachhaltig – ästhetisch – energiebewusst – natürlich
- preiswert



- Der Lebensraum Belmont umfasst das ehemalige Hotel und die angrenzenden Parzellen
- Die Räumlichkeiten des Belmont gehen über in einen Lebensraum; Altes und Neues verbinden; erhalten und erneuern
- Die Bewohnerinnen und Bewohner nutzen so viel Raum wie möglich gemeinsam. Die privaten Raumeinheiten ermöglichen Intimität/Individualität auch im Sinne von unterschiedlichen Raumgrössen und Mietpreisen
- Die grossen Räume im Erdgeschoss ergeben Nutzungsmobilität, Multifunktionalität, erlauben aber auch eine Öffnung für Menschen von aussen

Aufgrund dieser Wertvorstellungen des Zusammenlebens, der Analyse der bestehenden Baustruktur und der zur Verfügung stehenden Grundstückfläche, wurde das nun vorliegende Bauprojekt entwickelt: Erhalt und Umnutzung der ehemaligen Hotelzimmer in Wohnungen. Dies bedeutet auch eine ganzheitliche Sanierung des bestehenden Gebäudes. Zusätzlich wird das bestehende Gebäude westseitig erweitert. Südseitig des Haupthauses entstehen eingeschossige Pavillonbauten mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die vorgelagerten Flachdach-Bauten ordnen sich dem Haupthaus klar unter und sind geschichtlich betrachtet Annexbauten wie man sie auch aus der Hotelarchitektur kennt. Zur Optimierung des Wohnungsmixes wird auf der Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2190 ein Familienhaus mit 5 Wohnungen erstellt. Diese Parzelle liegt nicht im Perimeter der UeO Belmont.



Abb. 3: Südfassade [Forum 4 Architekten AG]



## Nutzungsmix

Bestehendes Haupthaus Belmont und Erweiterung:

- Untergeschoss → Keller / Abstellräume, Waschküche  
Heizung / Technik, Werkstatt  
Therapieraum / Stiller Raum, beheizt
- Erdgeschoss → Aufenthaltsräume / Kulturraum  
Bibliothek  
Büroräume  
Küche, Essraum  
Toilettenanlagen
- Obergeschoss → Wohnungen mit ein bis drei Zimmern
- Obergeschoss → Wohnungen mit ein bis drei Zimmern
- Obergeschoss → 5 – 6 Zimmer und Etagenküche

Garten-Pavillon: Praxen, Büros, Ateliers

Mehrfamilienhaus:

- Untergeschoss → Technik, Waschen, Basteln, Spielen
- Erdgeschoss → Wohnungen mit 3 resp. 4 Zimmern
- Obergeschoss → Wohnungen mit 3 resp. 4 Zimmern
- Dachgeschoss → Wohnung mit 4 Zimmern

## Bruttogeschossfläche

– Hauptgebäude und westseitige Erweiterung:

|                                      | Hauptgebäude       | Erweiterung        |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| – Untergeschoss                      | --                 | --                 |
| – Erdgeschoss (Gemeinschaftsräume)   | 420 m <sup>2</sup> | --                 |
| – 1. Obergeschoss (Zimmer/Wohnungen) | 248 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> |
| – 2. Obergeschoss (Zimmer/Wohnungen) | 248 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> |
| – 3. Obergeschoss (Zimmer/Wohnungen) | 248 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> |

---

 Total Hauptgebäude und westseitige Erweiterung 1'479 m<sup>2</sup>

– Pavillonbauten südseitig des Hauptgebäudes:

---

 Total Pavillonbauten südseitig des Hauptgebäudes 345 m<sup>2</sup>


---

 – Total Bruttogeschossfläche 1'824 m<sup>2</sup>

## Städtebau

Das ehemalige Hotel Belmont wurde Ende des 19. Jahrhunderts erbaut und später erweitert. Es steht auf einer auslaufenden Hangkante des Abendbergs. Die Abfolge der grossen Hotelbauten auf diesem landschaftsprägenden Element sind Zeitzeugen der touristischen Entwicklung

in Wilderswil. Bei einem Rückbau des ehemaligen Hotels Belmont würden die Abfolge der Bauten respektive deren Geschichte geschwächt. Die eindrücklichen Landmarks und die Aufreihung der Bauten wären nicht mehr so klar ablesbar wie heute. Der Rückbau des Belmont und die Setzung von kleinmassstäblichen Wohnbauten wären in diesem Landschaftsraum eine deutliche Verschlechterung des bestehenden Ortsbildes.

Zu den prägenden Bauten im Umfeld gehören neben dem Belmont, das Hotel Schönbühl, das Hotel Berghof, das Christliche Heim Credo und im weiteren Umfeld auch noch das Waldhotel Unspunnen.



Abb. 4: Ehemaliges Hotel «Belmont» und umliegende Bauten von Norden  
[Forum 4 Architekten AG]

Es ist eine grosse Chance, dass die jetzigen Besitzer das bestehende Gebäude erhalten und erweitern wollen. Die Neubauten auf den Parzellen Wilderswil-Gbbl. Nr. 2090 und 2091 sind in ihren Ausmassen Ortsbildverträglich und bilden den Übergang zwischen den bestehenden Bebauungsstrukturen in der Kernzone und dem Grossvolumen. Mit dem Erhalt wird ein wichtiger, geschichtlicher Teil der touristischen Entwicklung in Wilderswil aufgezeigt und die Qualität des Landschaftsbildes bleibt erhalten.





Abb. 5: Modellfoto [Forum 4 Architekten AG]

Aber auch ökologisch machen der Erhalt des Gebäudes und die Erweiterung Sinn. Verbaute Materialien werden weiter genutzt, Spuren der Bauschicht bleiben. Die Erweiterung profitiert von den vorhandenen Infrastrukturen des bestehenden Belmont. Die Bauparzellen werden sinnvoll verdichtet und es bleibt nach wie vor viel Freiraum um das ehemalige Hotel Belmont.

#### Umgebungsgestaltung

Die neue Umgebungsgestaltung baut auf den bestehenden Elementen auf und ergänzt sie mit zusätzlichen Nutzflächen wie interne Verbindungswege, Gärten, Spielflächen und Räume zum Verweilen.

#### Erschliessung und Parkierung

Der LEBENSRAUM BELMONT soll als autoarme Überbauung konzipiert werden. Für die Bewohnerinnen und Bewohner haben zu Fuss gehen, Velo Fahren und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel Priorität. Menschen, die der Genossenschaft beitreten, stimmen diesen Zielsetzungen zu. Damit die auf dem Areal zur Verfügung stehenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge möglichst reduziert werden können, soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet und umgesetzt werden. Dazu liegt ein von allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern genehmigtes Grundlagenpapier «Mobilität» vor (vgl. Anhang I). Die Genossenschaft wird in Ergänzung zu Autos einzelner Genossenschafterinnen und Genossenschaffern nach Bedarf über eigene Carsharing-Fahrzeuge verfügen, welchen allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen (z.B. Kleinbus, Elektroauto). Weiter sind geschützte Veloparkplätze, Ladestation für Elektrobikes und Shuttledienste bei Festen/Veranstaltungen der Genossenschaft vorgesehen.

Die Zufahrten und Parkplätze werden am Rande der Grundstückflächen angeordnet. Die heutige Zufahrt zum ehemaligen Hotel bleibt bestehen und die Erschliessung der Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2190 erfolgt nordseitig des bestehenden Hauptbaus.

Grundsätzlich können im Perimeter der UeO 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zur Verfügung gestellt werden. Die Genossenschaft will für die autoarme Überbauung jedoch nur 9 Abstellplätze realisieren.

## **2.2 Pläne**

Die Überbauungsordnung basiert auf dem Vorprojekt vom 19.11.2015. Das Vorprojekt ist im Anhang I abgebildet:

- Situation mit Grundriss Erdgeschoss
- Schnitt und Südfassade



### 3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

#### 3.1 Überbauungsplan und -vorschriften

**Form und Systematik** Die Überbauungsordnung «Belmont» besteht aus einem Überbauungsplan und den dazugehörigen Überbauungsvorschriften. Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Wilderswil (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Einige Besonderheiten der Überbauungsordnung werden im Folgenden speziell erläutert:

**Art der Nutzung** Für die Nutzungsart gilt, wie bereits rechtsgültig, die Mischzone M nach Art. 1 Baureglement → d.h. Wohnen, stille bis wenig störende Gewerbe-, Dienstleistungsnutzungen und Hotelnutzung.

**Mass der Nutzung** Das Mass der Nutzung wird durch die im Überbauungsplan definierten Baubereiche und Höhen definiert. Mit der Überbauungsordnung werden auch die baupolizeilichen Masse der Kniestockhöhe, des Untergeschosses sowie der Kleinbauten definiert.

**Baubereiche** Mit den Baubereichen wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der oberirdischen Hauptbauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften. Für die im Vorprojekt vorgesehenen, vorspringenden Gebäudeteile (wie Balkone, Pergolen und Vordächer), welche über die Baubereiche hinausragen, werden spezielle Baubereiche ausgewiesen.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie Kleinbauten können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von mind. 1.00 m. Die baupolizeilichen Masse der Kleinbauten orientieren sich an den Bestimmungen für unbewohnte Nebenbauten gemäss Art. 2 Abs. 2 Baureglement. Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung müssen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie Kleinbauten keine Grenzabstände einhalten.

## Höhe

In der Überbauungsordnung wird mit absoluter Meereshöhe die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) in einem Baubereich festgelegt. Für Projektanpassungen besteht mit den in der Überbauungsordnung festgelegten Höhen gegenüber dem vorliegenden Vorprojekt noch ein begrenzter Spielraum.

Da die Abmessungen von technisch bedingten Aufbauten und Solaranlagen noch nicht genau bekannt sind, dürfen sie die festgelegten maximalen Höhen um das technisch bedingte Minimum überragen. Mit Sonnenschutz sind zum Beispiel Sonnensegel und dgl. gemeint; der Sonnenschutz darf jedoch nicht fassadenbildend sein.

## Gestaltung

Für das zukünftige Erscheinungsbild der Erweiterung des ehemaligen Hotelgebäudes «Belmont» sowie für Neubauten im Hotelpark ist nicht primär die Detailgestaltung der Hochbauten massgebend, sondern die Umsetzung einer ortsbaulichen Grundidee mit einem Gesamtensemble aus den bestehenden und neuen Baukörpern, Vorplätzen und parkartiger Umgebung. Bauvoranfragen und Baugesuche sind daher zur gestalterischen Beurteilung und Beratung mindestens zwei vom Gemeinderat bestimmten unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten (Fachberatung) zu unterbreiten. Die einzelnen Baukörper und Bauetappen sind entsprechend strukturell, volumetrisch und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Die Dächer des Baukörpers im Baubereich A1 sind als Schrägdach und in gestalterischer Abstimmung mit dem Dach des ehemaligen Hotelgebäudes «Belmont» auszubilden. Die Dächer der Baukörper in den Baubereichen A2 und B sind als Flachdächer auszubilden. Das Flachdach des Baukörpers im Baubereich A2 kann als Terrasse und im Baubereich B als Garten genutzt werden. Die Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten, gestalteten Terrassen- und Gartenbereichen extensiv zu begrünen.

## Aussenraum

Die Aussenraumflächen werden – auf der Grundlage des Vorprojekts – in Bereiche für Vorplätze und Terrassen, Siedlungsgrünräume und Verkehrsflächen unterteilt. Sie sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.



**Erschliessung und  
Parkierung**

Die Erschliessung der Abstellplätze für Personenwagen und die Anlieferung erfolgt ab dem Oberdorfweg.

Die Genossenschaft Lebensraum Belmont sieht die Realisierung einer motorfahrzeugarmen Wohnnutzung vor. Die als Abstellplätze ausgewiesenen Flächen, welche durch die motorfahrzeugarme Wohnnutzung nicht beansprucht werden, können auch als Siedlungsgrünräume oder Vorplätze gestaltet werden. Vgl. dazu Kapitel 4.5.

**3.2 Änderung der baurechtlichen Grundordnung**

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Belmont» erfolgt auch eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung:

**Zonenplan**

Die Parzellen Wilderswil-Gbbl. Nr. 1027 und Nr. 2191 werden aus der Mischzone B in die Überbauungsordnung «Belmont» umgezont. Dabei wird die nördlich angrenzende, bestehende Stützmauer auf der Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2175 von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont.

**Planbeständigkeit**

Die rechtsgültige Ortsplanung von Wilderswil wurde im September 2008 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Dabei wurden im ganzen Gemeindegebiet die Hotelzonen aufgehoben und das Areal des Hotel Belmont der Mischzone B zugewiesen.

Zwischenzeitlich ist das Hotelgebäude nicht mehr als Hotel in Betrieb. Die neuen Besitzer beabsichtigen das bestehende Gebäude zu erhalten und mit Erweiterungsbauten umzunutzen, was jedoch in der Mischzone B nicht möglich ist. Auf Grund der geänderten Verhältnisse wird eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung notwendig.

Die UeO «Belmont» berücksichtigt die Ziele der letzten Ortsplanungsrevision («Programm 2020»). Im Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision wird festgehalten, dass die Spuren des Tourismus vorab in den mächtigen Hotelbauten der Jahrhundertwende deutlich spürbar sind. Diese Merkmale mit attraktiven Aufenthaltsqualitäten sollen erhalten und zusammen mit den Eigentümern aufgewertet werden. Mit der UeO «Belmont» wird – im Sinne der Ziele der Ortsplanungsrevision – ein solcher prägender Hotelbau erhalten und für eine zukunftsgerichtete Nutzung weiterentwickelt.

#### Siedlungsentwicklung nach Innen

Die UeO «Belmont» ermöglicht – unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und landschaftlichen Qualitäten – eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine massvolle Siedlungsentwicklung im bestehenden Baugebiet. Mit den Erweiterungsbauten kann das bereits bebaute Areal besser ausgenutzt und innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO «Belmont» zusätzlich rund 660 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche erstellt werden. Die gesamte Überbauung (Arealfläche inkl. Erschliessungsflächen: 3'249 m<sup>2</sup>; Geschossfläche oberirdisch von ungefähr 1'850 m<sup>2</sup>) erreicht in etwa eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.57. Die vom kantonalen Richtplan für die Gemeinde Wilderswil (Gemeindetyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete») definierte Minstdichte von 0.45 wird mit der Überbauungsordnung «Belmont» erfüllt.



## 4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

### 4.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Überbauungsordnung «Belmont» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung auf den Raum und die Umwelt geprüft.

| Umweltbereich                                 | Auswirkung |
|-----------------------------------------------|------------|
| Luftreinhaltung                               | ○ *        |
| Lärmbelastung und Lärmschutz                  | ○ *        |
| Erschütterung / abgestrahlter Körperschall    | ○ *        |
| Nichtionisierende Strahlung                   | ○ *        |
| Beschattung und Lichtimmissionen              | ○ *        |
| Grundwasser                                   | ○ *        |
| Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme | ○ *        |
| Entwässerung                                  | ○ *        |
| Altlasten                                     | ○ *        |
| Abfälle und umweltgefährdende Stoffe          | ○ *        |
| Störfallvorsorge / Katastrophenschutz         | ○ *        |
| Naturgefahren                                 | ○ *        |
| Boden, Landwirtschaft, Fruchtfolgeflächen     | □          |
| Wald                                          | □          |
| Flora, Fauna und Lebensräume                  | ○ *        |
| Landschaft und Ortsbild                       | □          |
| Kulturdenkmalier und archäologische Stätten   | ○ *        |
| Verkehr                                       | □          |

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten → s. folgende Kapitel
- Geringe oder keine Auswirkungen zu erwarten → s. folgende Kapitel
- Irrelevante oder keine Auswirkungen zu erwarten, resp. nichts Betroffenes vorhanden → keine weiteren Untersuchungen/Aussagen
- \* Da die Parzellen bereits als Mischzone eingezont sind, sind keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

## 4.2 Boden, Landwirtschaft, Fruchtfolgeflächen

Mit der Änderung des Zonenplans wird nur die nördlich angrenzende, bestehende Stützmauer auf der Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2175 von der Landwirtschaftszone in die Überbauungsordnung «Belmont» eingezont. Die Arrondierung umfasst damit lediglich den durch die Stützmauer bereits bebauten Parzellenteil und hat damit keine Auswirkungen auf Boden, Landwirtschaft oder Fruchtfolgeflächen.

## 4.3 Wald

In der letzten Ortsplanungsrevision wurde kein Anstoss an ein Waldareal festgestellt und entsprechend ist keine Waldgrenze ausgeschieden worden. Gemäss der Beurteilung des KAWA-Waldabteilung Alpen vom Juni 2016 hat sich die Situation nicht wesentlich verändert und der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Belmont» grenzt nicht an Waldareal an.

## 4.4 Landschaft und Ortsbild

Die Überbauungsordnung «Belmont» ermöglicht die Nutzung des bestehenden ehemaligen Hotelgebäudes und sieht eine sorgfältige Ergänzung vor. Da für das zukünftige Erscheinungsbild des ehemaligen Hotelgebäudes «Belmont» sowie für Neubauten im Hotelpark nicht primär die Detailgestaltung der Hochbauten massgebend ist, sondern die Umsetzung einer ortsbaulichen Grundidee mit einer einheitlich gestalteten Gesamtanlage, wird eine gestalterische Beurteilung von Bauvoranfragen durch eine Fachberatung festgesetzt.

## 4.5 Verkehr

### öffentlicher Verkehr

Die Parzellen Wilderswil-Gbbl. Nr. 1027 und 2191 liegen im Einzugsbereich der Bushaltestelle Gemeindeverwaltung (ca. 5 Minuten Fussweg) und sind der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D zugeordnet.

### Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung der Überbauungsordnung «Belmont» mit dem motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Oberdorfweg.



Die Zu- und Wegfahrt der Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2190 über die Parzellen Wilderswil-Gbbl. Nr. 1027 und Nr. 2191 ist im Grundbuch eingetragen. Die verschiedenen Baubereiche sind so angeordnet, dass keine Bauteile in die Zu- und Wegfahrt der Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2190 ragen können und es wird eine Durchfahrt von 3.00 m in der Breite und 4.50 m in der Höhe freigehalten (→ Durchfahrt für Lastwagen und Rettungsfahrzeuge).

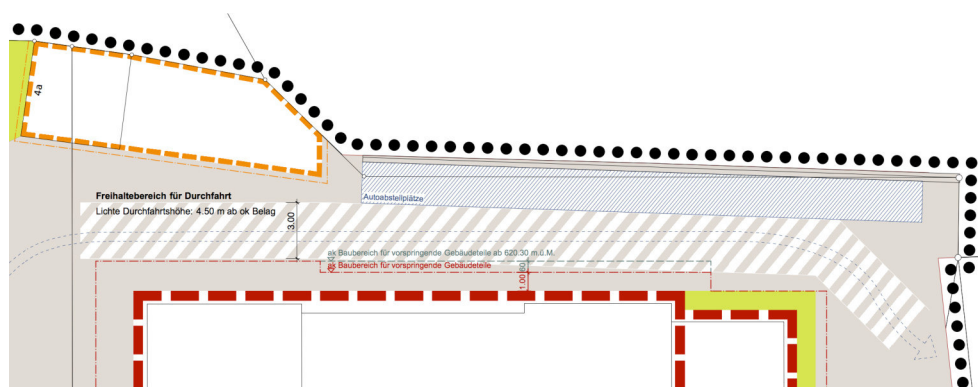


Abb. 6: Nachweis Freihaltung der Zu- und Wegfahrt der Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2190 nördlich der Baubereiche A1 und A2 [Lohner + Partner GmbH]

## Parkierung

Mit dem Vorprojekt wurde die nach der kantonalen Gesetzgebung vorgeschriebene Bandbreite der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ermittelt. In der Überbauungsordnung werden 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge innerhalb der Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Genossenschaft Lebensraum Belmont sieht jedoch die Realisierung einer motorfahrzeugarmen Wohnnutzung vor. Eine motorfahrzeugarme Wohnnutzung ist eine Wohnüberbauung mit mindestens zehn Wohnungen, die auf Bewohnerinnen und Bewohner, welche sehr wenige Motorfahrzeuge besitzen, ausgerichtet sind (vgl. Art. 54a, Abs. 1 BauV). Die Genossenschaft Lebensraum Belmont priorisiert mit ihrem Wohn- und Mobilitätskonzept, das Zufussgehen, das Velofahren sowie die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und das Car-Sharing. Menschen, die der Genossenschaft beitreten, stimmen diesen Zielsetzungen zu. (Es liegt ein von allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern genehmigtes Grundlagenpapier «Mobilität» vor; vgl. Anhang I).

Die als Abstellplätze ausgewiesenen Flächen, welche durch die motorfahrzeugarme Wohnnutzung nicht beansprucht werden, können auch als Siedlungsgrünräume oder Vorplätze gestaltet werden.

#### **4.6 Energie**

Das Leitungsnetz der Fernwärme in Wilderswil reicht nicht bis zum Areal des «Belmont». Daher ist ein Anschluss ans Fernwärmenetz nicht möglich.



## **5 Planerlassverfahren**

Das Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung «Belmont» nach Artikel 88 BauG mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen
3. Öffentliche Auflage
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und Urnenabstimmung
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

### **5.1 Mitwirkung**

Die Mitwirkung zur Überbauungsordnung «Belmont» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 11. Januar 2016 bis am 12. Februar 2016 durchgeführt. Am 21. Januar 2016 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden keine Mitwirkungseingaben eingereicht.

### **5.2 Vorprüfung**

Die Überbauungsordnung «Belmont» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 21. Oktober 2016 ist im Anhang beigelegt.

Alle Genehmigungsvorbehalte wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht bereinigt.

### **5.3 Auflage**

Die öffentliche Auflage für die Überbauungsordnung «Belmont» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 10. Februar 2017 bis am 13. März 2017 durchgeführt.

Es wurden keine Einsprachen und keine Rechtsverwahrungen eingereicht.

### **5.4 Beschlussfassung des Gemeinderats und Urnenabstimmung**

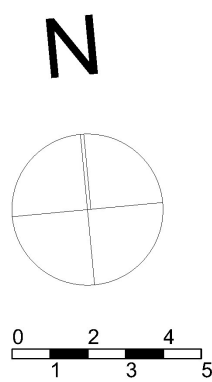
Der Beschluss über die Überbauungsordnung «Belmont» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgte beim Gemeinderat am 5. April 2017.

Am 21. Mai 2017 wurde die Überbauungsordnung «Belmont» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung von der Wilderswiler Bevölkerung in einer Urnenabstimmung mit 674 zu 119 Stimmen angenommen.

## **Anhang**

- Vorprojekt vom 19.11.2015 (Situation mit Grundriss Erdgeschoss, Schnitt und Südfassade)
- Genossenschaft LEBENSRAUM BELMONT, Grundlagenpapier Mobilität vom 27.02.2016
- Vorprüfungsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 21.10.2016







# Umnutzung Hotel Belmont, Wilderswil



Wohnbau- Genossenschaft Lebensraum Belmont

Wilderswil

## Schnitt + Südfassade Belmont UEO Mst. 1:200

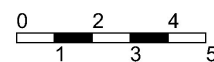
Grundlage Überbauungsordnung

Datum: 28.05.2015

Zeichner: lz@forum4.ch Plannr.: 14453\_VP Dateinamen: VP\_Belmont\_Wilderswil\_Pavillon.pln Letzte Rev.: 19.11.2015

**Forum 4 AG für Architektur**

Rosenstrasse 2, Postfach 611, CH-3800 Interlaken  
Tel +41(0)33 826 14 14 Fax +41(0)33 826 14 00  
www.forum4.ch Email: mail@forum4.ch



# VISION: 2000-Watt-Gesellschaft

## Grundlagenpaper: MOBILITAET

*Dieses Paper ist e i n e s der 5 Grundlagenpapiere zur 2000-Watt-Gesellschaft.  
Es wurde an der Genossenschafts-GV vom 27. Februar 2016 einstimmig genehmigt.*

### VISION

Die sich im Aufbau befindende Genossenschaft LEBENSRAUM BELMONT teilt- genauso wie viele andere Städte /Gemeinden und Institutionen in der Schweiz (1) und in Deutschland- die Vision des energiepolitischen Modelles einer 2000Watt-Gesellschaft der ETH Zürich (2). Sie übernimmt die darin formulierten 5 Kategorien – MOBILITAET-HAUS-ERNAEHRUNG-UEBRIGER KONSUM-ELEKTROGERAETE - in denen dieses Ziel durch Massnahmen auf verschiedensten Ebenen erreicht werden kann (3).

Die Genossenschaft sieht sich bekräftigt durch all die Trendforschungen, die zunehmend eine SHARING OEKONOMIE in allen Lebensbereichen beobachten und einhellig einen Trend vom BESITZEN hin zum TEILEN beschreiben.

Aktuell widmet die Vorständekonferenz Wohbaugenossenschaften Bern-Solothurn am 26. November 2015 dem Thema „Bauen für die 2000 Watt-Gesellschaft“.

### ABSICHT BEZUEGLICH MOBILITAET

Der LEBENSRAUM BELMONT ist eine autoarme Zone, laut Definition 0.21-0.5 Autos je Wohneinheit (Norm: mind. 0.75 Autos je Wohneinheit).

Zu Fuss gehen, Velofahren und die öffentlichen Verkehrsmittel benützen haben Priorität. Menschen, die der Genossenschaft beitreten, stimmen diesen Zielsetzungen zu (4).

### UMSETZUNG AUF DREI SPUREN

**Informieren/Sensibilisieren/Motivieren** *mögliche nächste Schritte:*

- . neueste Daten zu ressourcenschonendem Umgang im individuellen Automobilverkehr aufarbeiten und zur Verfügung stellen;
- . Flyer für Zugang zu öffentlichem Verkehr mit neuesten Fahrplänen erstellen;
- . persönliche Checkliste zum Mobilitäts-Energieverbrauch erstellen; Stichwort Carbon Footprint;
- . themenspezifische Weiterbildungsanlässe besuchen;
- . Sammlung von Verhaltensbeispielen zur Verfügung stellen;
- . an Energietagen teilnehmen und solche initiieren (5);
- . sich von andern Genossenschaften, die autoarm bzw. autofrei leben/bauen inspirieren lassen etc.

1) [www.energiestadt.ch](http://www.energiestadt.ch) Stand am 26. Oktober 2015: 373 Schweizer Städte/Gemeinden

2) [www.2000watt.ch](http://www.2000watt.ch)

3) [www.2000watt.ch/fuer-mich/wie-kann-ich-mitmachen/](http://www.2000watt.ch/fuer-mich/wie-kann-ich-mitmachen/)

4) Die Lage des LEBENSRAUMES BELMONT gilt aufgrund üblicher Berechnungsparameter – Distanz zum OeV und Frequenz des OeV-nicht als gut erschlossen; umso entscheidender ist die persönlichen Motivation zu umweltschonendem Verhalten

5) [www.energieschweiz.ch/energietag](http://www.energieschweiz.ch/energietag) Beispiel: Bern am 29. September 2015



## Anreize schaffen

- eigene Car-Sharing-Flotte der Genossenschaft mit Autos in unterschiedlicher Grösse, tiefem Energieverbrauch und neuen Technologien;
- privates Car-Sharing für AutobesitzerInnen (1);
- geschützte Veloparkplätze;
- Ladestation für Elektrobikes;
- Shuttledienst bei grösseren Festen/Veranstaltungen der Genossenschaft;

## Kooperieren

Wir sehen als Genossenschaft zwei Kooperationskreise:

### \*Die Nachbarschaft:

-Es ist für uns selbstverständlich, zu gegebener Zeit mit der Villa Unspunnen, mit der wir u.a. die Vision einer Sharing Oekonomie teilen, zu kooperieren, insbesondere, was ein Car-Sharing betrifft.

-Auf der Parzelle 2190 im Osten des Belmont ist derzeit unser 5-Familienhaus in Planung. Es wird direkt in unsere Mobilitätsvorstellungen einbezogen, auch wenn wir dort die obligate Parkplatzregelung aufgrund anderer Ueberlegungen einhalten möchten.

-Wir sind entschieden mit unsern andern Nachbarn ins Gespräch zu kommen, da sich diese z.T. bereits jetzt auf unsern bestehenden Parkplätzen einmieten.

### \* Die Gemeinde:

Das energiepolitische Modell einer 2000-Watt-Gesellschaft stellt auch Gemeinden Unterlagen/Diskussionsstoff/Beispiele zur Verfügung, um sich an dieser Vision auszurichten.

In der Ueberzeugung, dass sich mit diesem Modell Lebensqualität und Nachhaltigkeit ideal verbinden, würde sich unsere Genossenschaft riesig freuen, sollte ganz Wilderswil das Label „Energistadt 2000“ anstreben (2) – wir sähen schon jetzt alle möglichen Formen einer Kooperation.

1) *Die neue Plattform SHAROO, eine unabhängige Plattform für privates Car-Sharing –unterstützt von der MIGROS- hat bereits Kriterien erarbeitet, die ein Aoutobesitzer erfüllen muss, um sein Auto andern zur Verfügung zu stellen ; ein eingebautes Gerät regelt die ganzen Vermietungsdaten/ Standort/Autoöffnung.*

2) [www.energiestadt.ch/das-labe](http://www.energiestadt.ch/das-labe)

### Die Verwaltung:

Ruth Aschwanden, Anne-Marie Staub, Beatrice Stoffel, Renate Sträuli,  
5. November 2015 und 27. Februar 2016

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 73 27  
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Wilderswil  
Kirchgasse 31  
3812 Wilderswil

Sachbearbeiter: Romano Lanzi  
G.-Nr.: 450 16 351  
Mail: romano.lanzi@jgk.be.ch

21. Oktober 2016



## **Wilderswil; OLK Nr. 202.16.60 Überbauungsordnung Nr. 11 Belmont, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. Mai 2016 (ergänzt mit Unterlagen vom 27. Juni 2016) ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 11 „Belmont“ mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:200
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung 1:1000
- Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Amt für Wald, Waldabteilung Alpen KAWA
- Amt für Umwelt und Koordination AUE
- Tiefbauamt, Obergeringenieurkreis OIK I
- Amt für Kultur, Denkmalpflege KDP
- Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 21. März 2016. Die Zonenplanänderung ist datiert vom 21. Juni 2016.

Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO Nr. 11 „Belmont“ zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 2. Gesamtwürdigung

Die Gemeinde Wilderswil beabsichtigt die UeO Nr. 11 „Belmont“ zu erlassen. Im Gebiet steht das ehemalige Hotel Belmont, welches seit fünf Jahren nicht mehr als Hotel genutzt wird. Das Hotel wurde verkauft und die neuen Besitzer möchten das bestehende Hotelgebäude umnutzen. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (2009) wurden die Hotelzonen aufgehoben und die vorliegende Parzelle in die Mischzone B umgezont. Da es sich um eine relativ junge Revision handelt, wird bei einer Änderung die Planbeständigkeit verletzt. Diese Problematik wurde behandelt und die geänderten Verhältnisse werden unter Kap. 3.2 des Erläuterungsberichts beschrieben und aus unserer Sicht gutgeheissen.

Bereits heute wird das ehemalige Hotel dank einer provisorischen Wohnbewilligung der Gemeinde als Wohngebäude genutzt. Für die Umnutzung und Erweiterung des Gebäudes sowie für Neubauten im Hotelpark liegt ein Architekturprojekt vor.

Wilderswil ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS als verstädtertes Dorf aufgenommen. Im Bereich der geplanten Änderung lautet das Ziel „erhalten der Beschaffenheit“. Die Fachstellen (KDP und OLK) haben keine Vorbehalte angebracht und die Planung als genehmigungsfähig beurteilt.

## 3. Genehmigungsvorbehalte

### 3.1 Überbauungsvorschriften

- Allgemein Gemäss Art. 43 Abs. 4 BauV sind Wohnsiedlungen Überbauungen, die zusammen mehr als 20 Familienwohnungen enthalten. Ab 21 Familienwohnungen muss eine Spielfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> ausgeschieden werden. D.h. entweder ist die Anzahl der Familienwohnungen für den Überbauungs-Perimeter öffentlich-rechtlich verbindlich zu beschränken oder es ist eine grössere Spielfläche auszuscheiden.
- Art. 4 Die Aufzählung der Inhalte muss mit der Legende des Überbauungsplans übereinstimmen: Wirkungsbereich fehlt und auch die Hinweise (Abs. 2) sind nicht komplett.
- Art. 6 Abs. 4 Der Begriff „EG“ ist nicht BMBV-konform. Es ist der exakte Wortlaut aus der BMBV zu übernehmen.
- Art. 7 Abs. 4 Der Verweis auf Art. 2 des Baureglements ist nicht zulässig, da es noch nicht BMBV-konform ist. Zudem ist der Ausdruck „unbewohnte Nebenbauten“ nicht BMBV-konform.
- Art. 10 Abs. 3 Der Begriff „Baufelder“ ist nicht BMBV-konform.

### 3.2 Überbauungsplan

- Die „Zu-/Wegfahrt“ und die „Verkehrsfläche“ können nicht in ungefährer Lage und unvermassst dargestellt werden, da sie Bestandteile der Detailerschliessung sind (siehe auch „Zufahrt Parzelle Wilderswil-Gbbl. Nr. 2190 (Erschliessungsrecht)“. Es handelt sich bis zur letzten Verzweigung um eine Detailerschliessungsanlage. Weiter dürfen die „Baubereiche für vorspringende Gebäudeteile“ nicht in die Detailerschliessung hineinragen.
- Die „Abstellplätze für Motorfahrzeuge“ sind nicht unter den Hinweisen, sondern unter den Festlegungen aufzuführen. Ist die Gemeinde mit deren Standorten (Sicherheit) einverstanden?
- In den Genehmigungsvermerken fehlt die Zeile für den „Beschluss der Gemeindeversammlung“.

## 4. Empfehlungen und Hinweise

### Zonenplanänderung

- Die Grundstücksnummer 1027 ist am falschen Ort eingetragen. Bitte korrigieren.



### Überbauungsvorschriften

- Art. 3            Dringende Empfehlung: das Baureglement ist noch nicht BMBV-Konform, d.h. dieser Artikel soll mit „sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen“ ergänzt werden.

### Erläuterungsbericht

- Vorwort        Es ist richtig, dass gegen die Ausführungen im Erläuterungsbericht nicht Einsprache erhoben werden kann. Der Erläuterungsbericht ist aber Bestandteil der Auflageakten.
- Kap. 3.1        Mass der Nutzung: in diesem Abschnitt wird auf das Baureglement verwiesen. Dieses ist noch nicht BMBV-Konform, d.h. es kann für Neubauten nicht auf das Baureglement verwiesen werden.
- Kap. 3.2        Die geänderten Verhältnisse werden im nachgereichten Textblock mit der Aufgabe des Hotelbetriebs nach der Ortsplanungsrevision und dem Erweiterungsbedarf begründet. Praxisgemäss sind diese Angaben genügend. Es wird aber begrüsst, wenn die Gemeinde zusätzlich mit der Verdichtung (nach innen) argumentieren würde. Dies wäre möglich, wenn für den UeO-Perimeter die Mindestdichte von 0.45 Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo (Gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kant. Richtplanes 2030, Gemeindetyp Zentrumsnahe ländliche Gebiete) definiert werden würde.
- Kap. 4.3        Die Aussage, dass kein Anstoss an Waldareal vorhanden ist, steht in Widerspruch zu der als Hinweis eingetragenen Waldfläche im Überbauungsplan nördlich des Perimeters (Wald gemäss amtlicher Vermessung Stand Oktober 2015). Bitte klären.
- Kap. 5          Punkt 4: Nach unserem Wissen gibt es in Wilderswil kein Parlament. Bitte korrigieren.

### Landschaft

Die OLK beurteilt die UeO als positiv für das Orts- und Landschaftsbild. Jedoch empfiehlt sie, Überlegungen zur Akzentuierung der Ablesbarkeit des neuen Gebäudeteils bezüglich einer zeitgemässen Erscheinung durch ein feines Spiel architektonischer Fassaden- und Fenstergestaltung in die weitere Bearbeitung einfließen zu lassen; dies auch in Zusammenhang einer allfälligen besseren Nutzbarkeit der Innenräume.

### Parkierung

Der im Überbauungsplan eingezeichneten Erschliessung kann mit einer Ausnahme zugestimmt werden. Die 4 Autoabstellplätze am oberen Ende des Oberdorfweges sind zu nahe an der Strasse. Die Strasse ist dort nur 3 bis 4 Meter breit, was für die nötigen Rückwärtsmanöver nur mühsam zu fahren ist. Wir empfehlen, das Parkfeld grosszügiger zu dimensionieren.

### Energie

Art. 14 Überbauungsvorschriften: Auf das Zitieren von übergeordnetem Recht ist zu verzichten. Es wird zudem zur Vereinfachung und Reduktion der Vorschriften empfohlen, Bestimmungen, die nicht durchsetzbar sind, nicht aufzuführen. Der Absatz kann ohne qualitativen Verlust gestrichen werden.

Weiter wird im Erläuterungsbericht das Thema „Energie“ im Kapitel 4, in dem es um die Auswirkungen auf Raum und Umwelt geht, nicht behandelt. Energiesparende Massnahmen sind, speziell vor dem Hintergrund der kantonalen Energiestrategie, ein Umweltanliegen, auf das bei der kommunalen Nutzungsplanung eingegangen werden sollte. Bitte ein Unterkapitel im Erläuterungsbericht zufügen, in dem die Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Thema "Energie" dargelegt wird.

## 5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach), inkl. Vorgaben Richtplanmassnahmen A 01, A 05 und A 07 sofern relevant;
- die Auflageexemplare mit der Bezeichnung der Parzellen, die Gegenstand von Einsprachen sind;
- Digitale Daten gemäss Datenmodell DM.10-Npl-BE oder neuer, auf Datenträger oder via E-Mail (zwingender Bestandteil der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 120a BauV). Ab 1.1.2016: Digitale Daten gemäss Datenmodell DM.16-Npl-BE oder neuer sind gemäss „Anwenderhandbuch Datenmodell Nutzungsplanung“ vollständig zu erfassen und nachzuführen. Die Daten sind via FTP-Transferraum in die dafür vorgesehene Dateiablage zu laden und dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (zwingender Bestandteil der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG);
- Publikationstexte;
- die Einsprachen und die Protokolle der Einspracheverhandlung;
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen;
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung.

Aus beiliegender Checkliste können Sie entnehmen, welche Dokumente und Daten wir für die Genehmigung Ihres Projektes benötigen. Das Genehmigungsverfahren wird erst aufgenommen, wenn wir über diese verfügen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Romano Lanzi, Raumplaner

- Formular Einspracheverhandlung
- Checkliste Genehmigungseingabe
- Fachberichte

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Lohner + Partner, Bälliz 67, 3600 Thun

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- OIK I
- OLK Oberland
- AUE
- KAWA
- KDP