

**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

Abteilung Bau

**E 30. Sep. 2019**

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

Telefon 031 636 72 88  
Telefax 031 634 5158

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Einwohnergemeinde Belp  
Abteilung Bau  
Güterstrasse 13  
3123 Belp

Sachbearbeiter:  
G.-Nr.:  
Mail:

Philipp Bergamelli  
2019.JGK.3244  
[philipp.bergamelli@jgk.be.ch](mailto:philipp.bergamelli@jgk.be.ch)

27. September 2019

## **Belp; Teilüberbauungsordnung ZPP Nr. XVI «Oberried» Nr. 2, Sektor C, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Mai 2019 ist bei uns das oben genannte Geschäft mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan Mst.: 1:1'000 vom Mai 2019
- Überbauungsvorschriften vom Mai 2019
- Erläuterungsbericht vom Mai 2019

Ferner wurde uns zur Verfügung gestellt:

- Ideenwettbewerb Pavillon Oberried Belp, Bericht des Preisgerichts vom 5. Juli 2010

Wir haben die Unterlagen selbst geprüft und bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmung durchgeführt:

- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 7. Juni 2019
- Amt für Wald des Kantons Bern (KAWA), Fachbericht vom 4. Juni 2019
- Amt für Kultur (AK), Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 25. September 2019
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht vom 7. Juni 2019

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung 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. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Sie müssen somit zwingend von der Planungsbehörde bereinigt werden. Die Überarbeitung solcher Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung. Zwecks Vollständigkeit ergänzen wir ferner unsere Ausführungen mit entsprechenden Hinweisen (**H**) oder Empfehlungen (**E**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung zu verbessern hilft.

## 2. Ausgangslage

Die Gloriette der Campagne Oberried stellt in der Berner Architekturgeschichte einen einzigartigen, frühklassizistischen Dekorationsbau dar. Neben der Gloriette selbst komplettieren die kreuzweise verbundenen und symmetrisch angelegten Rampenwege, das zentrale Aussichtspodest an deren Kreuzungspunkt sowie die beiden Monumentalvasen das denkmalgeschützte Ensemble aus dem Jahr 1777. Im Jahr 1933 wurde das Bauwerk diskret umgebaut und zu einem Wohnhäuschen mit rückwärtigem Pultdachanbau umgestaltet. Zudem wurden oberhalb der Gloriette einige Kleinbauten sowie ein Schwimmbad realisiert. Vorliegend soll nun die Gloriette selbst sowie die Gesamtanlage von den im Laufe des 20. Jahrhunderts hinzugefügten Bauten und Anlagen befreit und die ursprüngliche Einbettung in die Landschaft wiederhergestellt werden. Zudem beabsichtigt die Stiftung der Familie von Fischer, als Eigentümerin der Campagne Oberried, die Gloriette einer interessierten Öffentlichkeit in beschränktem Rahmen z.B. als Veranstaltungsort für unterschiedliche kulturelle Anlässe zugänglich zu machen. Zum Schutz der Anlage besteht die Notwendigkeit einer ständigen Präsenz am Standort der Gloriette. Hierzu wurde die Idee eines Wohnpavillons im Sinne eines «Wächterhauses» entwickelt und auf der Grundlage eines Ideenwettbewerbs drei Projektvorschläge erarbeitet. Mittels vorliegender Teil-Überbauungsordnung (UeO) zu Sektor C soll nun der durchgeführte Ideenwettbewerb resp. das Siegerprojekt planungsrechtlich gesichert, die bauliche Umsetzung vorwärtsgetrieben und das Gesamtensemble der Gloriette in Wert gesetzt werden.

## 3. Perimeterabgrenzung aus denkmalpflegerischer Sicht

Es ist nachvollziehbar, dass anlässlich der Erarbeitung der ZPP Nr. XVI «Oberried» die Abgrenzung des Wirkungssperimeters möglichst effizient also parzellenscharf umgesetzt wurde. Allerdings ist unklar weshalb gerade der nördliche Teil des Rampenweges (Zickzack-Weg), die Hälfte der Aussichtsplattform sowie die nördliche Monumentalvase ausserhalb des Wirkungssperimeters liegen, obgleich sich die gartenarchitektonische Gesamtanlage massgeblich auf die Symmetrie als Ordnungsprinzip stützt.

Daraus ergibt sich, dass in der Interessenabwägung künftiger Planungsabsichten zwei unterschiedliche raumplanerische Ausgangslagen für ein und dasselbe schutzwürdige Bauinventar-Objekt zu berücksichtigen sind: einmal der südliche Teil des Ensembles, welcher durch die ZPP resp. durch die UeO gesichert ist - dann der nördliche Teil innerhalb der Grünzone. Diesem Sachverhalt muss kurz- bis mittelfristig Rechnung getragen werden, indem die Festlegungen zu den unter Art. 14 UeV genannten «integralen Bestandteilen der Anlage» zunächst konkretisiert werden (zulässiger Umgang mit den Rampenwegen, Monumentalvasen und Aussichtsplattform) und diese Bestimmungen anschliessend auf den Bereich der Grünzone (Parzelle Nr. 895) übertragen werden, welcher unmittelbar an die ZPP angrenzt. Dadurch kann die Gloriette entsprechend der kunsthistorischen und landschaftsarchitektonischen Bedeutung gesamthaft gesichert werden. (**GV**)

## 4. Abgleich mit ZPP Nr. XVI «Oberried»

Entsprechend den ZPP-Bestimmungen wurde ein Wettbewerb (in Anlehnung an SIA 142) durchgeführt sowie ein Siegerprojekt definiert. Laut Art. 4 der Überbauungsvorschriften (UeV) soll nun das

im Anhang zum Erläuterungsbericht (EB) dargestellte Projekt aus dem Ideenwettbewerb «Pavillon Oberried» in der weiteren Planung hinzugezogen werden, wodurch dem Siegerprojekt eine relative Verbindlichkeit zukommen wird. Somit genügt die Formulierung in Art. 4 UeV nicht, um der Forderung nach einem qualifizierten Verfahren Genüge zu tun. Entweder wird das Siegerprojekt oder allenfalls bereits dessen Weiterbearbeitung zum massgebenden Richtprojekt erklärt und als Anhang in den UeV aufgenommen. Oder aber es werden die massgebenden Bestandteile (charakteristische Masse, wesentliche Gestaltungselemente) des Siegerprojekts bestimmt und verbindlich in die UeV überführt. **GV**

Gemäss Abs. 7 ZPP-Bestimmung ist die Aussenraumgestaltung in den ursprünglichen Zustand zu überführen. Demnach ist nicht nur eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung anzustreben, sondern auch der überlieferte Zustand wiederherzustellen. Vorliegend finden sich allerdings keine ausreichenden Informationen hierzu. Es ist somit aufzuzeigen, inwiefern mit der vorliegenden Überbauungsordnung die gesamte Aussenraumgestaltung in den ursprünglichen Zustand überführt wird. **GV**

## **5. Teil-Überbauungsordnung ZPP Nr. XVI «Oberried» Nr. 2 (Sektor C)**

### **5.1 Überbauungsplan (UeP)**

#### **5.1.1 Vermassung und Georeferenzierung**

Wir stellen fest, dass die festgelegten Inhalte vollständig georeferenziert sind. Einzig der «Bereich Linden» muss angepasst werden, da hier für zwei spezifische Koordinatenpunkte jeweils dieselbe Ziffer (Ziffer 3) verwendet wird. **GV**

#### **5.1.2 Legende: Festlegungen**

##### **Baubereich Gloriette mit Anbau**

Es stellt sich die Frage, weshalb die Fläche nicht vollständig ausgefüllt ist. Da dieser Baubereich verbindlich festgelegt wird, kann somit der Anbau nur innerhalb des entsprechenden Rahmens errichtet werden. Falls sich die aktuelle Darstellung auf die Aussenmauern des bestehenden Wohnhäuschens mit Pultdach bezieht, muss die Signatur für Abbruch verwendet werden und der effektive Baubereich für die Gloriette und Anbau mit genügend Spielraum eingezeichnet werden. **GV**

##### **Bereich Linden**

Die verwendete Signatur (grünes Viereck mit Kreisen) im Plan stimmt nicht mit jener unter der Legende überein. **GV**

##### **Bereich Hauszufahrt**

Gemäss Art. 15 UeV soll die Zufahrt in einer Breite von 3.20 m realisiert werden, was in der Legende (Klammerbemerkung) korrekt wiedergegeben wird. Allerdings weist der entsprechende Bereich im Plan Masse zwischen 5.00 und 6.20 m auf, was der Bestimmung klar widerspricht. **GV**

Zudem ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund der Park- und Wendeplatz derart grossflächig dimensioniert ist (ca. 360 m<sup>2</sup>: gemessen als Rechteck). Bei einer Wohneinheit mit entsprechender Grösse beträgt die Bandbreite zulässiger Parkplätze 1-4 (Art. 51 BauV). Darin sind Besucherparkplätze enthalten (Art. 50 BauV). Gemäss ZPP-Bestimmung kann eine Garage mit 50 m<sup>2</sup> vorgesehen werden, was ca. 4 gedeckten Parkplätzen entspricht (4 PP à 2.5 x 5.0 m). Es ist darzulegen, inwiefern ein derart grossflächiger, dem Wohnpavillon vorgelagerter Park- und Wendeplatz notwendig ist, resp. weshalb eine so grosse Fläche an Kulturland beansprucht wird. **GV**

##### **Historisches Wegnetz**

Es stellt sich die Frage, ob der Weg öffentlich sein soll. Falls ja, ist dies zu präzisieren. Mit der verbindlichen Festlegung der Lage sowie der Bezeichnung als öffentlicher Fussweg liegt an sich ein

Enteignungstitel vor. Zudem ist der Begriff missverständlich, da der Zickzack-Weg weder im Zonenplan noch im IVS als historischer Verkehrsweg aufgeführt wird. Es empfiehlt sich «historische Rampenwege» o.ä. zu verwenden. **H**

Darüber hinaus ist die Aussichtsplattform (inkl. Bruchsteinmauer) am Kreuzungspunkt des Rampensystems ein «integraler Bestandteil der Anlage». Somit muss diese im Plan ersichtliche sein und in derselben Art und Weise dargestellt werden wie das Wegnetz. **GV**

**5.1.3 Legende: Hinweise**

**Gebäude bestehend / Abbruch**

Die Darstellung ist unvollständig. Hinter der Gloriette befindet sich das Schwimmbad, welches auch abgebrochen resp. zurückgebaut werden soll. Dieses fehlt vorliegend. Ausserdem wird eine Umzäunung erwähnt, welche entfernt werden soll. Alle abzubrechenden Gebäude und Anlagen sind im Plan darzustellen. **GV**

**Steinvasen**

Anders als der südliche Teil des Zickzack-Weges, sind die Monumentalvasen nicht den Festlegungen zugeteilt. Als «integraler Bestandteil der Anlage» muss die innerhalb des Wirkungssperimeters liegende Vase verbindlich festgelegt werden. Auf welche Weise die nördliche Steinvasen gesichert werden kann, ist zu klären. **GV**

**5.1.4 Waldgrenze**

Die Waldsignatur wurde von den AV-Daten korrekt übernommen. Allerdings ist nicht ersichtlich wo genau die Waldgrenze verläuft. Entsprechend der in der Genehmigung vorgenommenen «Änderung von Amtes wegen» muss die bereits bestehende verbindliche Waldgrenze im Plan dargestellt und in der Legende unter den Hinweisen als «**bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG**» aufgeführt werden. **GV**

**5.2 Überbauungsvorschriften (UeV)**

Vorliegend werden teils Begriffe wie «Wohnpavillon», «Gloriette», «Garage» oder «Anbauten» mit Begriffen der BMBV (Klein-, Anbauten) vermischt. Es ist auf eine strikte Trennung zu achten und nachgenannte UeO-Bestimmungen dahingehend zu prüfen, dass die unterschiedlichen Gebäudetypen unmissverständlich sind: **u.a.** Art. 5 Abs. 1/Art. 6 Abs. 2 und 5/Art. 7 Abs. 1/Art. 8 Abs. 1/Art. 16 UeV. **GV**

Als Beispiel sei hier der «Wohnpavillon» (nicht BMBV-konform) erwähnt. Dieser Begriff kann allenfalls unter Hauptgebäude oder, falls die Garage angebaut oder als Kleinbaute auf demselben Baubereich angeordnet wird, unter Gebäude (im UeP also Baubereich Gebäude) subsumiert werden. **GV**

**5.2.1 normativer Inhalt**

|        |   |           |
|--------|---|-----------|
| Art. 3 | Bitte ergänzen = «(...). <b>Sofern nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauweisen (BMBV) vorgehen.</b> »   | <b>GV</b> |
| Art. 4 | Vgl. Abschnitt 4, Abgleich mit ZPP  | -         |
| Art. 5 | Die Klammerbemerkungen zu «innerhalb» resp. «ausserhalb Wirkungsbereich» sind nicht notwendig. Dies ergibt sich allein schon durch die verbindliche Position unter den Feststellungen resp. der Zuteilung zu den Hinweisen. Zudem ist gemäss Abschnitt 5.1.4 unter Art. 5 Abs. 2 zu ergänzen =<br><br>« <b>bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG</b> » | <b>H</b>  |

|                      |   |                             |
|----------------------|---|-----------------------------|
| <p>Art. 6 Abs. 1</p> | <p>Der Bereich für den Wohnpavillon soll der Wohnnutzung im Sinne der Wohnzonen vorbehalten sein. In den Wohnzonen sind in der Gemeinde Belp aber auch stille Arbeitsnutzungen und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in der ZPP-Bestimmung «Wohnpavillon» ausschliesslich als Wohnen aufgefasst worden ist. Der Verweis auf die Wohnnutzung im Sinne der Wohnzonen ist deshalb zu weit gefasst: «im Sinne der Wohnzonen» ist zu streichen =</p> <p><b>«Der Baubereich für den Wohnpavillon Gebäude ist der Wohnnutzung vorbehalten.»</b> vgl. Abschnitt 5.2; 2. Absatz</p>  | <p>GV</p>                   |
| <p>Art. 6 Abs. 3</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss BSIG Nr. 7/721.3/1.1 zur BMBV vom 1. März 2018 ist zu präzisieren, dass die Abgrabung für Hauseingänge lediglich auf einer Seite zulässig ist. Praxisgemäss wird zudem eine Breite von 5 m zugelassen. Soll hier eine Abgrabung von 6 m unberücksichtigt bleiben ist aufzuzeigen, inwiefern dies zur Realisierung des Siegerprojekts notwendig sein wird.</li> <li>- Sofern das Siegerprojekt eine grössere Verbindlichkeit erhält, ist diese Regelung insgesamt zu überdenken. Insbesondere stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoller, allenfalls sogar notwendig ist, das massgebende Terrain gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV aus planerischen Gründen abweichend festzulegen? Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, dass die Fassadenhöhe ab festgelegtem, abgegrabenen Terrain aus gemessen wird und der Pavillon auf diese Weise besonders flach in Erscheinung tritt.</li> </ul> | <p>H</p> <p>H</p>           |
| <p>Art. 6 Abs. 4</p> | <p>Entsprechend der Formulierung sind auch Untergeschosse möglich, somit müssen diese in den UeV definiert werden. Falls oben genannter Hinweis zu Art. 6 Abs. 3 berücksichtigt wird, kann darauf verzichtet werden.</p>  | <p>H</p>                    |
| <p>Art. 6 Abs. 5</p> | <p>Die baupolizeiliche Masse beziehen sich ausschliesslich auf den Wohnpavillon. Demgegenüber ist innerhalb des Wirkungssperimeters ein rückwärtiger Anbau an die Gloriette vorgesehen, wodurch auch für dieses Gebäude eine zulässige Fassadenhöhe resp. Anzahl Vollgeschosse definiert werden muss.</p>   | <p>GV</p>                   |
| <p>Art. 7 Abs. 2</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sofern dem Siegerprojekt die entsprechende Verbindlichkeit zukommt, ist diese Bestimmung zwingend zu überarbeiten, insbesondere deshalb, weil gemäss BMBV Vordächer als vorspringende Gebäudeteile gelten und gegenüber dem zugehörigen Fassadenabschnitt ein zulässiges Breitenmass resp. %-Anteil nicht überschreiten dürfen (vgl. Art 10 BMBV).</li> <li>- Entsprechend dem Siegerprojekt handelt es sich hier nicht um Vordächer, sondern um die Dachvorsprünge in Süd- und Nordrichtung.</li> <li>- Auch zum Anbau an die Gloriette ist ein zulässiges Mass der vorspringenden Gebäudeteile resp. der Dachvorsprünge zu definieren. Wir empfehlen allerdings die Fassadenflucht höchstens in Richtung West überragen zu lassen</li> </ul>   | <p>GV</p> <p>H</p> <p>E</p> |

|                |   |                             |
|----------------|---|-----------------------------|
| Art. 8         | Der Begriff «Hochbaute» ist nicht BMBV-konform und zu eng gefasst. Da auch Tiefbauten wie Parkplätze u.a. nicht zulässig sein sollen, muss das Begriffspaar <b>«Bauten und Anlagen»</b> verwendet werden.   | GV                          |
| Art. 9         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss Abs. 2 der ZPP-Bestimmungen sind auf dem Platz für Veranstaltungen kulturelle Anlässe zulässig. Zudem findet sich in Abs. 7 derselben eine Präzisierung in Klammern: Konzerte, Lesungen etc.</li> <li>- Demgegenüber ist nun in den UeV von kulturellen <i>oder privat organisierten</i> Anlässen die Rede. Auf S. 10 des Erläuterungsberichts wird hierzu ausgeführt, der Bereich solle auch für private Anlässe u. a. von Dritten genutzt werden können.</li> <li>- Gestützt auf die ZPP-Bestimmung ist daher davon auszugehen, dass ausschliesslich kulturelle Anlässe zulässig sind. Ob diese öffentlich oder privat sind, spielt dahingegen keine Rolle. Somit kann ein Verein im «Baubereich Platz für Veranstaltungen» für seine Mitglieder einen privaten, kulturellen Anlass durchführen, nicht aber einen Grillabend, wodurch in den UeV «oder privat organisiert» zu streichen ist, da diese Ergänzung nicht mit der ZPP-Bestimmung vereinbar ist =<br/><br/><b>«Der Baubereich Platz für Veranstaltungen dient als Veranstaltungsort für kulturelle Anlässe.»</b></li> <li>- Entsprechend dem Wohnpavillon ist auch für die Abschattung zu beachten, dass auch diese von Osten nicht einsehbar ist</li> </ul> | <p>H</p> <p>H</p> <p>GV</p> |
| Art. 10        | Es ist unklar, worauf sich der hier verwendete Begriff «Grünbereich» bezieht. Im Überbauungsplan gibt es keinen ausgeschiedenen Grünbereich. Dies ist zu erläutern oder eine andere Formulierung zu wählen.   | H                           |
| Art. 11        | Hinsichtlich der Dachgestaltung wird wiederum einzig eine Aussage zum «Hauptgebäude» dem Wohnpavillon, jedoch nicht zum Anbau an die Gloriette gemacht. Vgl. Ausführungen zu Art. 6 Abs. 5 UeV.   | H                           |
| Art. 14        | <p>Hier zeigt sich die unter Punkt 3 beschriebene Problematik deutlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einerseits werden im Artikel die bestimmenden «integralen Bestandteile der Anlage» beschrieben.</li> <li>- Andererseits befindet sich ein Teil der als «integrale Bestandteile der Anlage» beschriebenen Elemente ausserhalb des verbindlichen Wirkungssperimeters</li> </ul> <p>Der Artikel muss dahingehend präzisiert werden, dass klar wird, in welchem Umfang die integralen Bestandteile der Anlagen verändert werden können. Der Artikel steht zudem im Zusammenhang mit der in Artikel 10 beschriebenen Rückführung in den ursprünglichen Zustand, welcher, wie erwähnt zu unverbindlich beschrieben wird.</p>   | <p>H</p> <p>H</p> <p>GV</p> |
| Art. 15 Abs. 3 | - Die Zufahrt für den Wehrdienst ist gemäss ZPP-Bestimmung in der UeO zu regeln.  | GV                          |

|                |   |               |
|----------------|---|---------------|
|                | - Hier wird statuiert, die Notzufahrt erfolge von Nordwesten her. Was ist damit gemeint? Erfolgt die Notzufahrt nicht über die Hauszufahrt? Dies ist zu präzisieren.  | H             |
| Art. 16 Abs. 2 | - Es ist eine Berechnung der Bandbreite gemäss Art.49 ff. BauV vorzunehmen und aufzuzeigen, warum die Besucher nicht auch in der Garage (auf dem Gebäudeintegrierten Abstellplatz?) von 50 m <sup>2</sup> parkieren können.<br><br>- Es fehlen zudem Aussagen zu den geplanten resp. notwendigen Veloabstellplätzen   | H<br><br>H    |
| Art. 17        | - Gemäss Artikel 17 ist der Energiebedarf mit mindestens 75 % erneuerbarer Energie zu decken. Das AUE weist darauf hin, dass das kantonale Energiegesetz den Gemeinden keine Kompetenz gibt, den Anteil erneuerbarer Energie vorzuschreiben. Das AUE beantragt, dass die Energievorschriften in der Teil-UeO «Oberried» Nr. 2 (Sektor C) überarbeitet werden.<br><br>- Da die ZPP im Januar 2019 genehmigt wurde, verzichten wir auf den Genehmigungsvorbehalt. | (GV)<br><br>H |

### 5.3 Genehmigungsvermerke

In den Genehmigungsvermerken (UeP und UeV) wird die «Publikation im Amtsblatt» aufgeführt. Da es sich vorliegend weder um die Erfüllung einer Bundesaufgabe handelt noch eine Waldfeststellung durchgeführt wird, kann dies gestrichen werden. H

### 5.4 Offene Fragen gemäss UeP und UeV

#### 5.4.1 Baubereich «Wohnpavillon mit Garage»

Aus der Vermassung des Baubereiches ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 585 m<sup>2</sup>. Demgegenüber ist für den Wohnpavillon gemäss Abs. 3 der ZPP-Bestimmung eine GFo von 200 m<sup>2</sup> zulässig, zuzüglich 50 m<sup>2</sup> für die Garage sowie den projektierten teilweise überdachten Aussenräumen. Wir schliessen daraus, dass die Fläche des Baubereichs überdimensioniert ist, und die betroffene Kulturlandfläche überproportional beansprucht wird. Dies widerspricht der optimalen Nutzung gemäss Baugesetzgebung und muss überarbeitet werden. **GV**

Aufgrund dieser grossen Gesamtfläche des Baubereichs, muss ferner Art. 7 UeV derart angepasst werden, dass die Vordächer nur die Fassadenflucht um 1.20 m überragen dürfen, nicht aber den Baubereich. **GV**

#### 5.4.2 Baubereich Gloriette mit Anbau

Der vermutete Baubereich für die Gloriette mit Anbau umfasst vorliegend ca. 110 m<sup>2</sup>. Demgegenüber wird gemäss Abs. 4 der ZPP-Bestimmung für die dort vorgesehene Nutzung eine zulässige GFo von 30 m<sup>2</sup> genannt. Diese grosse Diskrepanz ist nicht nachvollziehbar und der Baubereich muss entsprechend reduziert werden. **GV**

Es empfiehlt sich den künftigen Anbau mit Réduit und WC-Anlage vorgängig zu projektieren und die wesentlichen Charakteristiken (baupolizeiliche Masse, Gestaltung) analog dem Wohnpavillon in die Überarbeitung der Teil-UeO miteinzubeziehen. Zudem ist hinsichtlich der Nutzbarkeit zu prüfen, ob nicht sinnvollerweise eine kleine Küche im Anbau vorgesehen wird. **E**

#### 5.4.3 Parkierung anlässlich kultureller Anlässe

Im Rahmen der «Kultur Campagne Oberried» finden bereits heute Veranstaltungen statt. Hinsichtlich der dazu notwendigen Parkierung teilt der OIK II die im EB angeführte Einschätzung, dass die

künftigen neuen Veranstaltungen keinen substanziellen Einfluss auf Parkierung und Erschliessung ab der Seftigenstrasse haben werden. Es ist dennoch zu prüfen, ob die bestehenden Abstellplätze ausreichend sind. **H**

## 6. Ausblick

Wir bitten Sie, das Planungsvorhaben gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht zu bereinigen, die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen, und die Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der verbindlichen Sicherung des Siegerprojektes resp. charakteristischer Bestandteile. Dies gilt auch für den Annexbau an die Gloriette. Entsprechend lässt sich der Baubereich Wohnpavillon mit Garage sowie der Park- und Wendeplatz redimensionieren, was auch für die Hauszufahrt notwendig sein wird.

Zudem ist nachfolgend die Aussenraumgestaltung im Sinne der Rückführung in den ursprünglichen Zustand zu vertiefen. Daraus ergeben sich schliesslich die adäquaten Bestimmungen zu Gloriette, Rampenwege, Aussichtsplattform, Steinvasen und Grünbereich.

Dem übergeordnet ist der Umgang mit der eingangs erwähnten uneinheitlichen Zuteilung des «Glorietten-Ensembles» in die ZPP einerseits und in die Grünzone andererseits. Hier müssen aufgrund der kunstgeschichtlichen und landschaftsarchitektonischen Bedeutung geeignete Massnahmen zur einheitlichen, gleichwertigen Sicherung aller integralen Bestandteile der Anlage erarbeitet werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

  
Philipp Bergamelli, Raumplaner

- Überzählige Dossiers retour

Fachberichte

- TBA OIK II, Fachbericht vom 7. Juni 2019
- KAWA, Fachbericht vom 4. Juni 2019
- KDP, Fachbericht vom 25. September 2019
- AUE, Fachbericht vom 7. Juni 2019

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Ecoptima, Thomas Federli, Spitalgasse 34, Postfach

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen

Tiefbauamt  
des Kantons Bern

Schermenweg 11, Postfach  
3001 Bern  
Telefon +41 31 636 50 50  
www.be.ch/tba  
info.tbaoik2@bve.be.ch

Claudia Drexler  
Direktwahl +41 31 636 50 39  
claudia.drexler@bve.be.ch

|                                      |
|--------------------------------------|
| Amt für Gemeinden<br>und Raumordnung |
| 13. JUNI 2019                        |
| G-Nr. ISB: 2019-3244 / BEP           |
| Eingesannt: UDW ✓                    |

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Herr Philipp Bergamelli  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

7. Juni 2019

Abteilung Bau

E 30. Sep. 2019

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2019.JGK.3244  
Interne Auftrags-Nr.: 009051  
Ablage: Belp / Pläne, Reglemente (UeO+ZPP)

### Fachbericht

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| Gemeinde               | Belp   |
| Gesuchsteller          | Amt für Gemeinden und Raumordnung<br>Abteilung Orts- und Regionalplanung<br>Nydegasse 11/13<br>3011 Bern   |
| Geschäft               | Teilüberbauungsordnung ZPP Nr. XVI Oberried Nr. 2, Sektor C,<br>Vorprüfung   |
| Beurteilungsgrundlagen | - Überbauungsplan 1:1000 vom Mai 2019<br>- Überbauungsvorschriften vom Mai 2019<br>- Erläuterungsbericht vom Mai 2019<br>- Bericht des Preisgerichtes vom 05.07.2010 |
| Eingangsdatum          | 8. Mai 2019  |

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die uns zugestellten Unterlagen danken wir Ihnen. Wir beurteilen das Geschäft wie folgt:

bezüglich Kantonsstrasse

- Der Neubau des Wohnpavillons ist hinsichtlich der Erschliessung an die Kantonsstrasse irrelevant, da die Wohnnutzung bestehend ist.
- Es entsteht ein neuer Platz für Veranstaltungen (ca. 1'000m<sup>2</sup>), der für Konzerte und private Anlässe genutzt werden kann.
- Gemäss Erläuterungsbericht finden bereits heute Veranstaltungen im Rahmen der "Kultur Campagne Oberried" statt, und die geplanten neuen Veranstaltungen haben keinen substanziellen Einfluss auf Parkierung und Erschliessung ab der Seftigenstrasse. Wir sind mit dieser Einschätzung einverstanden.



bezüglich Langsamverkehr

- Im Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung befinden sich keine Velorouten.
- Die Veloabstellplätze sind in den Plänen eingezeichnet und in den Unterlagen erwähnt. Es fehlt aber eine Aussage über die Anzahl der Veloabstellplätze.

bezüglich Lärmschutz

- Gemäss Art. 6 Abs. 6 der Überbauungsvorschriften ist dem Sektor C die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Damit sind wir einverstanden.

bezüglich Wanderwege und historische Verkehrswege

- Im Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung befinden sich keine Wanderwege bzw. historische Verkehrswege.

bezüglich Naturgefahren (Hochwasser) und Wasserbau

- Diese Fachbereiche sind nicht betroffen.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis II



Thomas Schmid  
Kreisoberingenieur

Beilagen:

- Gesuchsunterlagen

Amt für Wald  
des Kantons Bern

Waldabteilung Voralpen

Office des forêts  
du canton de Berne

Division forestière Préalpes

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

11. JUNI 2019

G-Nr. /SB: 2019.3244/ BEP

Eingescannt: *AM*

Schwand 2  
3110 Münsingen  
Telefon 031 636 04 50

www.be.ch/wald  
wald.voralpen@vol.be.ch

Samuel Bendixen  
Telefon 031 633 53 06  
samuel.bendixen@vol.be.ch

Geschäfts Nr. 2019.JGK.3244  
Reg-Nr. KAWA: 2-8-2019-692

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung O+R  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Abteilung Bau

E 30. Sep. 2019

Münsingen, 6. Juni 2019

**Gemeinde Belp:  
Teilüberbauungsordnung ZPP Nr. XVI Oberried Nr. 2, Sektor C  
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Bergamelli

Wir danken für die Zustellung der Unterlagen und die Möglichkeit zur Vorprüfung, die wir am 27. Mai 2019 erhalten haben. Nachfolgend möchten wir aus forstlicher Sicht auf folgende Punkte hinweisen.

Prüfungsgrundlagen:

- Bericht des Preisgerichtes vom 5. Juli 2010
- Erläuterungsbericht vom Mai 2019
- Überbauungsvorschriften (UeV) vom Mai 2019
- Überbauungsplan 1 : 1'000 vom Mai 2019

Formelle und materielle Prüfung:

Die Vorprüfung einer Ortsplanung oder Überbauungsordnung beschränkt sich auf eine formelle Prüfung aller eingereichten Unterlagen im Hinblick auf die rechtsverbindlichen Waldfeststellungen (Genehmigungsvermerke und Legenden; Publikations- und Auflagepflicht), weiter auf die materielle Prüfung der planerischen Grundlagen und Festlegungen in Waldesnähe und in Überlagerung zum Waldareal. Bei der materiellen Prüfung werden durch die zuständige Waldabteilung die rechtsverbindlichen Waldgrenzen überall dort vor Ort festgelegt bzw. überprüft, wo Wald unmittelbar an eine Bauzone grenzt.

Regelungen zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Parkanlagen, Alleen, Einzelbäumen und ökologischen Flächen sind nicht Gegenstand unserer Vorprüfung.

**Ergebnisse der Beurteilung:**

**1. Bericht des Preisgerichtes**

- a. keine Bemerkungen

**2. Erläuterungsbericht**

- a. 4.3 Wald: Zustimmung. Die forstliche Ausnahmegewilligung wird in Aussicht gestellt.



### 3. Überbauungsvorschriften

- a. keine Bemerkungen

### 4. Überbauungsplan 1 : 1'000

- a. Die Waldsignatur wurde von den AV-Daten korrekt übernommen. Allerdings ist nicht ersichtlich wo genau nun die Waldgrenze verläuft. Aus meiner Sicht wäre es sinnvoll, wenn die bereits bestehende verbindliche Waldgrenze im Plan dargestellt und in der Legende unter „Hinweis“ als „**bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG**“ aufgeführt würde.

### Hinweise zum weiteren Vorgehen

- a. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wird die forstliche Ausnahmegewilligung erteilt.

Wir danken für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Bemerkungen. Bei Unklarheiten oder Fragen stehen wir Ihnen und dem Planungsbüro gerne zur Verfügung. Die Unterlagen bleiben bei uns.

Freundliche Grüsse  
**Waldabteilung Voralpen**  
Fachbereich Waldrecht



Samuel Bendixen, Abteilungsförster

Beilagen: keine

Erziehungsdirektion  
des Kantons Bern

Direction de  
l'instruction publique  
du canton de Berne

Amt für Kultur

Office de la culture

Denkmalpflege  
des Kantons Bern

Service des  
monuments historiques  
du canton de Berne

Schwarztorstrasse 31  
Postfach  
3001 Bern

Telefon 031 633 40 30  
www.erz.be.ch/denkmalpflege  
denkmalpflege@erz.be.ch

Amt für Gemeinden und  
Raumordnung  
Philipp Bergamelli  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Abteilung Bau  
E 30. Sep. 2019

Sachbearbeitung: Alberto Fabbris  
Direktwahl: 031 635 98 28

Bern, 25.09.2019

## Fachbericht Denkmalpflege

Geschäfts-Nr.: 2019.JGK.3244

## Fachbericht Denkmalpflege

**Belp; Teilüberbauungsordnung ZPP Nr. XVI Oberried Nr. 2, Sektor C, Vorprüfung**

### ALLGEMEINES

Beurteilungsgrundlagen:

- Überbauungsplan 1:1000 von Mai 2019
- Überbauungsvorschriften von Mai 2019
- Erläuterungsbericht von Mai 2019
- Bericht Ideenwettbewerb «Pavillon Oberried» vom 5.07.2010

### BEURTEILUNG

Beim durchgeführten Projektwettbewerb nach SIA war unsere Fachstelle in der Jury vertreten und konnte auch in der folgenden Projektüberarbeitung ihre Anliegen direkt einbringen und in die Planung einfließen lassen. Die Vorgaben zum korrekten Umgang mit den Baudenkmalern Landsitz Oberried, Gloriette und der dazugehörigen Parklandschaft sind aus unserer Sicht zum Teil erfüllt: Die Festlegung des Wirkungsbereiches der Teilüberbauungsordnung ist aus unserer Sicht als planerisches Instrument kritisch zu hinterfragen.

Mit der heutigen Festlegung wird die Parkanlage (Zickzack-Weg, Steinvasen) zweigeteilt, in dem sich die südliche Hälfte des Zickzack-Weges und die Steinvase Süd innerhalb des Teilüberbauungsordnung-Perimeters befinden, während die nördliche Hälfte des Zickzack-Weges und die Steinvase Nord Teil der Grünzone sind. Diese rechtliche Unterscheidung entspricht aus unserer Sicht nicht den Erhaltungszielen des schützenswerten Ensembles, welches als Gesamtanlage zu betrachten ist. Wir verlangen eine Anpassung des Teilüberbauungsperimeters, bzw. eine Erweiterung des Perimeters, damit auch der nördliche Teil des Zickzack-Weges und die Steinvase Nord im Rahmen des gleichen rechtlichen Instruments erfasst werden können. Alternativ kann auch in Art. 32 GBR ergänzt werden, dass denkmalpflegerisch wichtige Objekte in der Grünzone Oberried (Parzelle Nr. 895) integral geschützt sind und erhalten werden müssen.

### ANTRAG

Die Denkmalpflege beantragt deshalb die Bewilligung des Vorhabens mit nachfolgender Auflage zu bewilligen.

### AUFLAGEN



Bei der Gloriette ist als Teilersatz des bestehenden Anbaus ein neuer rückwertiger Anbau vorgesehen. Dieser Anbau ist aus unserer Sicht zu bewilligen, da er mithilft, die Gloriette als Baudenkmal zu nutzen und damit zu erhalten. Zudem wird die bestehende Situation entscheidend verbessert. Die Gestaltungsfragen des rückwertigen Anbaus und des neuen Platzes für Anlässe müssen weiterhin mit unserer Stelle abgesprochen werden.

Was den Teilüberbauungsperimeter betrifft, verlangen wir eine Erweiterung des Perimeters, (Aufnahme nördlicher Teil des Zickzack-Weges und Steinvasse Nord) oder eine Ergänzung des Art. 32 GBR mit einem neuen Absatz (integraler Schutz der denkmalpflegerischen Objekte).

Freundliche Grüsse



Alberto Fabbris

**Amt für  
Umweltkoordination  
und Energie**

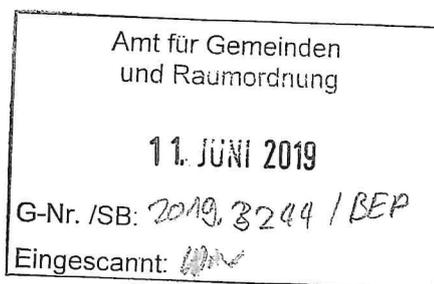
Bau-, Verkehrs-  
und Energiedirektion  
des Kantons Bern

Reiterstrasse 11, 3011 Bern  
Telefon +41 31 633 36 51  
e-mail info.aue@bve.be.ch  
Internet www.be.ch/aue

Thomas Rosenberg  
Direktwahl 031 635 46 58  
e-mail thomas.rosenberg@bve.be.ch

**Office de la coordination  
environnementale  
et de l'énergie**

Direction des travaux  
publics, des transports  
et de l'énergie  
du canton de Berne



Amt für Gemeinden und  
Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Philipp Bergamelli  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Abteilung Bau

E 30. Sep. 2019

7. Juni 2019

**Geschäfts Nr. der Leitbehörde 2019.JGK:3244**

## Fachbericht Energie



|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Gemeinde</b>    | <b>Belp</b>  |
| <b>Vorhaben</b>    | <b>Teilüberbauungsordnung ZPP Nr. XVI Oberried Nr. 2,<br/>Sektor C, Vorprüfung</b> |
| <b>Leitbehörde</b> | <b>Amt für Gemeinden und Raumordnung</b>   |

**Beurteilungsgrundlagen:** - Erläuterungsbericht vom Mai 2019  
- Überbauungsvorschriften vom Mai 2019  
- Überbauungsplan 1:1'000 vom Mai 2019  
- Ideenwettbewerb Pavillon Oberried vom Juni 2010

### 1. Sachverhalt

Das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) hatte kürzlich im Fachbericht vom 27. Februar 2019 im Rahmen der OPR zur ZPP Nr. XVI «Oberried» Stellung genommen. Die entsprechenden Erwägungen sind in die vorliegenden Teilüberbauungsvorschriften nicht mehr eingeflossen und werden daher nochmals erwähnt.

Eine Grundlage für die Beurteilung bildet der kommunale Richtplan Energie (RPE) von Belp, dessen Genehmigung noch aussteht.

Mit diesem Fachbericht nimmt das AUE Stellung zur Teilüberbauungsordnung im Bereich Energie.

### 2. Erwägungen

Gemäss Artikel 17 ist der Energiebedarf mit mindestens 75 Prozent erneuerbarer Energie zu decken. Das AUE weist darauf hin, dass das kantonale Energiegesetz den Gemeinden keine Kompetenz gibt, den Anteil erneuerbarer Energie vorzuschreiben.

Bis zur Inkraftsetzung der revidierten kantonalen Energieverordnung (KE nV) am 1. September 2016 konnten die Gemeinden den «Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie» weiter begrenzen. Mit der revidierten KE nV wurde jedoch ein neues System für die Berechnung des Wärmebedarfs von neuen Gebäuden eingeführt und neue Grenzwerte festgelegt (Anhang 7 KE nV). Seither wird nicht mehr der zulässige Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie in Prozent vorgegeben, sondern es ist ein Grenzwert in kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF), der sogenannte **gewichtete Energiebedarf**, einzuhalten. Diesen Grenzwert können die Gemeinden, wie bisher den Höchstanteil, gestützt auf Art. 13 Abs. 1 Bst. b KE nG, weiter begrenzen.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 KE nG können Gemeinden in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen zudem die Verpflichtung einführen, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder Gebäude an ein Fernwärmenetz anzuschliessen.

Die Deckung des Wärmebedarfs, respektive die Wärmeversorgung der Gebäude, orientiert sich am Richtplan Energie.

Um der aktuellen Formulierung in der Teilüberbauungsordnung inhaltlich gerecht zu werden empfiehlt das AUE folgende Formulierung für Art. 17:

*Absatz 1: Die Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KE nV<sup>1</sup> um 10 % zu unterschreiten.*

<sup>1</sup> Kantonale Energieverordnung vom 26.10.2011 (Stand 01.09.2016), BSG 741.111

*Absatz 2: Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Haupt-Energieträger Erdwärme einzusetzen. Falls technisch nicht möglich, ist als Haupt-Energieträger Holz einzusetzen.*

### 3. Antrag

Das AUE beantragt, dass die Energievorschriften in der Teilüberbauungsordnung ZPP Nr. XVI «Oberried» Nr. 2 (Sektor C) überarbeitet werden (Genehmigungsvorbehalt). Wir empfehlen die Formulierung gemäss den Erwägungen zu verwenden.

Freundliche Grüsse  
Amt für Umweltkoordination und Energie



Thomas Rosenberg  
Projektleiter Energieplanung

Visum: 

Beilage: Die erhaltenen Akten retour