



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

## Änderung von Art. 55.1 Gemeindebaureglement (GBR) Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 20. September 2021

Stand: **Öffentliche Auflage**

Die Planung besteht aus:

- Baureglement Art. 55.1 alt/neu

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)

**syntas**  
solutions

Syntas Solutions AG  
Planungs- und Prozessberatung  
Wasserwerkstrasse 20  
Postfach 90  
3000 Bern 13

## **Impressum**

---

### **Auftraggeberin:**

Baugesellschaft Brandweg, p.A.  
brönnimann architekten ag, Interlaken  
Untere Bönigstrasse 10a  
3800 Interlaken

### **Auftragnehmerin:**

Syntas Solutions AG  
Planungs- und Prozessberatung  
Wasserwerkstrasse 20, Postfach 90  
3000 Bern 13

### **Bearbeitung:**

Karin Brönnimann  
Jasmin Egloff  
Andreas Oestreicher  
Anita Bühlmann

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung</b>	Seite 4
1.1. Ausgangslage und Zielsetzung	
1.2. Standort	
1.3. Planungssperimeter	
1.4. Baurechtliche Grundordnung	
1.5. Planungsziel und Bedürfnisse	
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	Seite 7
2.1. Analyse und die daraus abgeleiteten Spielregeln	
2.2. Schützenswerte Bauten	
2.3. Erschliessung	
2.4. Naturgefahren	
2.5. Weitere	
2.6. Umsetzung	
<b>3. Workshopverfahren zur Qualitätssicherung</b>	Seite 8
<b>4. Planungsmassnahmen</b>	Seite 10
4.1. Änderung Gemeindebaureglement	
4.2. Überbauungsordnung	
4.3. Raumplanerische Interessensabwägung	
<b>5. Termine</b>	Seite 12
<b>6. Planerlassverfahren</b>	Seite 12
6.1. Öffentliches Mitwirkungsverfahren	
6.2. Kantonale Vorprüfung	
6.3. Öffentliche Planaufgabe	
6.4. Beschlussfassung	
6.5. Genehmigung	

# 1. Ausgangslage und Zielsetzung

## 1.1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Baugesellschaft BG Brandweg hat mit den Eigentümern der Parzellen Nrn. 2163 und 8 Kaufrechtsverträge abgeschlossen mit dem Ziel, nach Vorliegen von rechtskräftigen Baubewilligungen diese Grundstücke zu erwerben und mit Wohnbauten zu überbauen.

Im Jahre 2018 reichte die BG Brandweg bei der Gemeinde eine Voranfrage mit Überbauungsvorschlägen ein. Nach erfolgter Überprüfung entschied die Gemeinde, dass als Grundlage für eine künftige Überbauung im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens ein städtebauliches Richtprojekt auszuarbeiten und vom Gemeinderat zu genehmigen ist. Dieses städtebauliche Richtprojekt liegt inzwischen vor.

Als weitere Zielsetzung legte der Gemeinderat fest, dass die geltenden Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) bezogen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zwingend umzusetzen sind. Diese Vorgaben gelten auch für die zurzeit in Ausarbeitung befindliche Gesamtrevision der Ortsplanung.

Auf der Parzelle Nr. 8 befindet sich das schützenswerte ehemalige Pfarrhaus, Beatenbergstrasse 76. In unmittelbarer Nähe befinden sich auf den Liegenschaften Beatenbergstrasse 70 und 80 sowie an der Scheidgasse 84 weitere schützenswerte Bauten.

Der Einbezug dieser Schutzobjekte gilt als eine weitere Rahmenbedingung, welche es zu beachten gilt.

## 1.2. Standort

Das Areal liegt eingebettet zwischen der Beatenbergstrasse und dem im Nordosten angrenzenden Hangfuss des Harders und umfasst eine Fläche von 6'765 m<sup>2</sup>.



Abb. Standort im Ort

Quelle: swisstopo

Die im Nordwesten und Südosten liegenden Wohnüberbauungen wurden vor noch nicht allzu langer Zeit erstellt. Sie basieren auf den Überbauungsordnungen UeO Nr. 13 „Underem Bärg I“ und UeO Nr. 28 „Underem Bärg II“.

Das Areal liegt zentrumsnah und ist in jeder Beziehung gut erschlossen.



Abb. Orthofoto

Quelle: Regiogis

### 1.3. Planungserimeter

Das Areal umfasst die beiden Parzellen Nrn. 2163 und 8, welche der der Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“ zugewiesen sind.

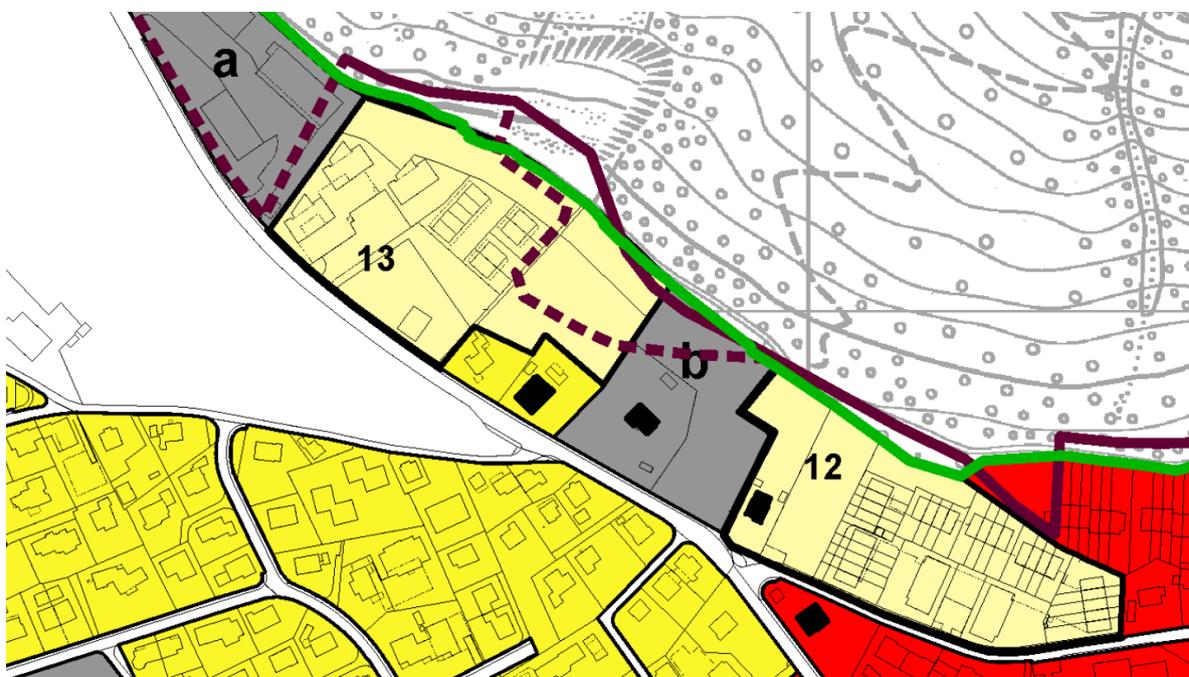


Abb. Auszug aus dem Zonenplan

Quelle: Zonenplan Gemeinde Unterseen

Das Bauen in einer ZPP setzt den Erlass einer Überbauungsordnung voraus.

Es ist beabsichtigt, über den gesamten Perimeter eine Überbauungsordnung zu erlassen, was den Vorgaben der Baugesetzgebung des Kantons Bern entspricht.

#### 1.4. Baurechtliche Grundordnung

Die Bestimmungen zur ZPP „Brandweg“ sind im Gemeindebaureglement in Art. 55.1 festgelegt und lauten wie folgt:

##### **Artikel 55.1** <sup>⊗</sup>

ZPP "Brandweg" - Planungszweck	Verdichtete Überbauung mit Wohnbauten von hoher Wohnqualität, mit Erhaltung des geschützten Pfarrhauses, unter Berücksichtigung der Gefahrenzone und des Waldabstandes.
Nutzung	Wohnen
Geschosszahl	2G
Abstand zur Zonengrenze	4.0 m
Ausnutzungsziffer	0.4
Volumenziffer	1.2
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zweigeschossige Wohnbauten mit Schrägdächern</li><li>▪ Offene Bauweise</li><li>▪ Südorientierung der Bauten</li><li>▪ Für An- und Nebenbauten gilt Art. 27 Baureglement.</li><li>▪ Das Pfarrhaus kann in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege saniert werden: Rücksichtnahme auf das geschützte Pfarrhaus Beatenbergstrasse 76 und das schützenswerte Chalet Beatenbergstrasse 70 sowie deren Umgebung.</li><li>▪ Eine zentrale Zufahrt ab Beatenbergstrasse mit offener Parkierung.</li></ul>

<sup>⊗</sup> Ergänzung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28.11.2011 / Inkraft auf 03.01.2012

Diese ZPP-Vorschrift wurde am 28.11.2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen und per 03.01.2012 in Kraft gesetzt. Damit wurde die seinerzeitige Zone für öffentliche Nutzung abgelöst.

#### 1.5. Planungsziel und Bedürfnisse

Im Rahmen von Arealüberbauungen ist es dem Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde der Gemeinde ein grosses Anliegen, dass die heute geltenden Vorgaben des Raumplanungsgesetzes eingehalten bzw. umgesetzt werden. So gilt es heute als zwingend, die Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen. Im Rahmen der zurzeit laufenden Revision der Ortsplanung werden praktisch keine Neueinzonungen vorgenommen. Vielmehr sollen die heute eingezonten und noch nicht überbauten Grundstücke und Areale möglichst optimal genutzt werden.

In Art. 55.1 GBR ist als Planungszweck wohl erwähnt, dass eine verdichtete Wohnüberbauung realisiert werden soll, mit einer Ausnutzungsziffer von lediglich 0.4 ist dies allerdings nicht möglich.

Nebst einer hohen Qualität bezogen auf die Architektur und die Aussenraumgestaltung soll mit einer Änderung von Art. 55.1 GBR das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden.

Hier gilt es zu beachten, dass die angrenzenden neueren Wohnüberbauungen ebenfalls in einer weit höheren Dichte als die heute noch geltende AZ von 0.4 realisiert wurden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1. Analyse und die daraus abgeleiteten Spielregeln

Aus der umfassend vorgenommenen Analyse des Ortes ergaben sich zusammengefasst folgende Spielregeln, welche in die konzeptionelle Arealentwicklung und das Überbauungskonzept eingeflossen sind:

- Waldabstand
- Erschliessung
- Grenzabstände
- Topografie
- Historische Strassen und Wege
- Sichtachsen und Blickbeziehungen
- Grünzonen und Vegetation
- Übergänge

#### Legende:

- /// Lineares Freiraumelement
- Fussweg
- Erschliessung Fahrzeuge
- Sichtbezüge in die Siedlung
- Sichtbezüge aus der Siedlung
- Historische Wege und Strassen
- Gesetzliche Grenzen
- /// Gesetzliche Grenzen

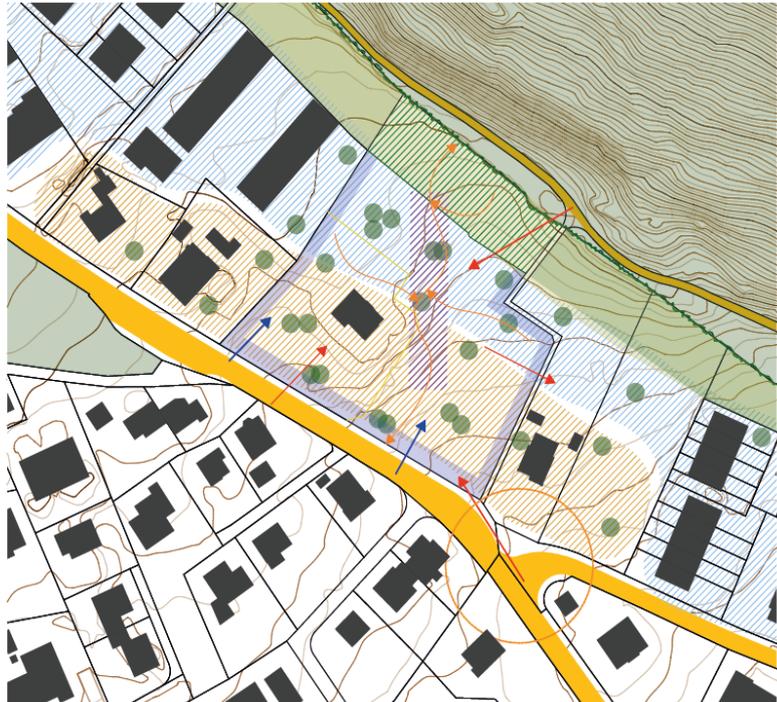


Abb. Projektentwicklung

Quelle: Brönnimann Architekten AG

### 2.2. Schützenswerte Bauten

Nebst dem schützenswerten Pfarrhaus auf dem Areal befinden sich in unmittelbarer Nähe weitere schützenswerte Bauten. Es handelt sich dabei um die Gebäude Beatenbergstrasse 70 und 80 sowie Scheidgasse 84. Im Rahmen der Arealentwicklung ist auf diese Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind die Sichtbezüge sicherzustellen.

### 2.3. Erschliessung

Die Erschliessung ist bestehend und erfolgt ab der Beatenbergstrasse. Die Parkierung wird mit Ausnahme von oberirdischen Besucherparkplätzen unterirdisch in einer Einstellhalle. Die Standorte und die Anordnung der Zufahrten werden im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung vertieft geprüft und festgelegt. Im Bereich des Areals befindet sich auf der Beatenbergstrasse eine Bushaltestelle. Der bestehende Wanderweg ab Beatenbergstrasse zum Brandweg hin bleibt unverändert belassen.

Das Areal ist im öffentlich-rechtlichen Sinne hinreichend erschlossen. Im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung müssen gemeinsam mit dem dafür zuständigen Oberingenieurkreis I, Tiefbauamt des Kantons Bern, vertiefte Abklärungen bezüglich die Anbindung der Arealerschliessung an die Kantonsstrasse und den Standort der Bushaltestelle getroffen werden.

### 2.4. Naturgefahren

Das Areal ist mit blauen und gelben Naturgefahren überlagert. Der blaue Bereich befindet sich ausschliesslich im unüberbaubaren Bereich des Waldabstandes. Konkrete Aussagen

und Massnahmen müssen im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung und insbesondere im Baubewilligungsverfahren gemacht bzw. getroffen werden.

## 2.5. Weitere

Im Rahmen der Erarbeitung des Überbauungskonzeptes fanden intensive Kontakte mit den Eigentümern der im Südosten angrenzenden Nachbargrundstücke Parzellen Nrn. 1434 und 2001 statt. Diese beiden Grundstücke sind dem Sektor A der Überbauungsordnung „Uderem Bärge II“ zugewiesen. Bauvorhaben setzen hier ebenfalls den Erlass einer Überbauungsordnung voraus.

Aus raumplanerischer Sicht wäre eine gemeinsame Planung zweckmässig und sehr sinnvoll gewesen. Der dafür erforderliche Planungsvertrag ist jedoch nicht zustande gekommen. Sinnvollerweise wird das Bebauungsmuster auf dem Areal Brandweg auf diesen beiden Nachbargrundstücken weiterentwickelt.

## 2.6. Umsetzung

Auf der Grundlage des neuen Art. 55.1 GBR und des städtebaulichen Richtprojektes wird die Überbauungsordnung ausgearbeitet und in dem dafür vorgesehenen Verfahren erlassen. Gestützt drauf können dann Bauprojekte ausgearbeitet und Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

Sofern für die Umsetzung von Bauvorhaben erforderlich, können vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen werden.

## 3. Workshopverfahren zur Qualitätssicherung

Für das zu erarbeitende städtebauliche Richtprojekt auf den Parzellen Nrn. 8 und 2163 wurde als qualitätssicherndes Verfahren das Workshopverfahren gewählt. Am 12.06.2020 wurde das Programm als Grundlage für die Durchführung des Verfahrens allseitig unterzeichnet. Darin wurden insbesondere eine Ortsanalyse vorgenommen und die Spielregeln definiert. Es wird auf das Kapitel 2.1 vornach verwiesen.

Das Beurteilungsgremium ist wie folgt zusammengesetzt:

Gemeinde Unterseen	- Ernst Vögeli, Gemeinderat (bis 31.12.2020) - Christoph Perron, Gemeinderat (ab 01.01.2021) - Armin Hemmi, Planungskommission (bis 31.12.2020) - Daniel Gallatti, Planungskommission (ab 01.01.2021)
Baugesellschaft Brandweg	- Peter Flück - Urs Wyler
Halter AG Bern	- Marc Zimmermann
Projektverfassende	- Karin Brönnimann - Jasmin Egloff - Regina Steiner
Experten	- Adrian Wiesmann, Architekt - Martin Althaus, Architekt - Alberto Fabbris, Kantonale Denkmalpflege - Adrian Kräuchi, Landschaftsarchitekt
Verfahrensleitung	- Andreas Oestreicher, Ortsplanung

An insgesamt 7 Workshops wurde das städtebauliche Richtprojekt erarbeitet, welches der Gemeinderat Unterseen am 17.08.2020 als Grundlage für die Änderung von Art. 55.1 GBR sowie die in der Folge zu erlassende Überbauungsordnung und das künftige Bauprojekt

genehmigte. Dieses städtebauliche Richtprojekt wird in den öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumenten als massgeblich erklärt und muss unabhängig von künftigen Investoren zwingend beachtet werden. Auch die weiteren Planungsarbeiten bis hin zu Baugesucheingaben werden durch das Beurteilungsgremium begleitet.

Beim städtebaulichen Richtprojekt handelt es sich nicht um ein Bauprojekt, sondern um ein Konzept, welches die Volumetrie, die Setzung und Stellung der Bauten sowie die Grundsätze zur Aussenraumgestaltung und der Erschliessung definiert. Es beinhaltet so verbindliche Aussagen zur Ortsanalyse, zum ortsbaulichen Konzept, zur Architektur, zum Aussenraum und zur Erschliessung.



Abb. Überbauungskonzept mit Aussenraum

Die konstituierenden Elemente des städtebaulichen Richtprojektes sind wie folgt festgehalten:

- Setzung der Punktbauten leicht abgedreht zueinander in unterschiedlichen Geschossezahlen und Höhen
- Alle Neubauten mit Flachdach oder geneigten Dächern bis 25°, ohne Dachausbau
- Das Gebäude D darf nicht in Konkurrenz zum Pfarrhaus stehen, die Nutzung im Erdgeschoss muss mit dem Aussenraum korrespondieren
- Die vier Neubauten sollen bezogen auf die Sprache und den Ausdruck miteinander korrespondieren
- Einbezug des schützenswerten Pfarrhauses Gebäude E und der direkt an das Areal angrenzenden schützenswerten Bauten
- Rampe zu Autoeinstellhalle ab Beatenbergstrasse in die Überbauung integriert
- Sorgfältige und hindernisfreie Anordnung der oberirdischen, arealinteren Abstellplätze und Verbindungswege

- Gestaltung des Aussenraumes unter Einbezug der angrenzenden Bebauung, des rückwärtig gelegenen Hangfusses des Harders sowie des öffentlichen Strassenraumes
- Spielplätze für alle Altersgruppen
- Pflanzen von Obstbäumen im Rastersystem sowie eingestreuten Parkbäumen / Hochstammbäumen im Siedlungszentrum

Das vollständige städtebauliche Richtprojekt liegt den Auflageunterlagen zur Änderung von Art. 55.1 GBR als Orientierung bei.

## 4. Planungsmassnahmen

### 4.1. Änderung Gemeindebaureglement

Die wesentlichen Änderungen von Art. 55.1 GBR können wie folgt aufgezeigt werden:

- *Planungszweck*  
Der Planungszweck wird differenziert auf die Inhalte und Vorgaben des städtebaulichen Richtprojektes formuliert.
- *Mass der Nutzung*  
Neu werden Geschossflächen oberirdisch G<sub>Fo</sub> bezogen auf die Gebäude A bis E in m<sup>2</sup> festgelegt. Im Sinne der Umsetzung einer haushälterischen Nutzung des Bodens werden minimale Flächen festgelegt, welche zwingend umzusetzen sind. Bei den maximalen Flächen handelt es sich um das maximal mögliche Mass, wie es im Rahmen des Workshopverfahrens ermittelt und als ortsverträglich beurteilt wurde.
- *Gestaltungsgrundsätze*  
Die festgelegten Gestaltungsgrundsätze sind aus dem Ergebnis des Workshopverfahrens und dem dabei entwickelten städtebaulichen Richtprojektes, genehmigt durch den Gemeinderat am 17.08.2020, abgeleitet und für massgebend erklärt. Die diesbezüglichen Inhalte, Vorgaben und Festlegungen gelten unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und künftigen Investoren.
- *Erschliessung*  
Die diesbezüglichen Festlegungen sind neu aufgenommen worden und basieren auf dem im Rahmen des Workshopverfahrens entwickelten städtebaulichen Richtprojektes.
- *Energie*  
Die Festlegungen basieren auf den im neuen Baureglement der revidierten Ortsplanung enthaltenen Bestimmungen.
- *Naturgefahren und Lärmempfindlichkeitsstufe*  
Hier wird auf die übergeordneten Vorgaben verwiesen, welche in jedem Fall gelten.

### 4.2. Überbauungsordnung

Auf der Grundlage des geänderten Artikels 55.1 GBR wird in einem nächsten Schritt die Überbauungsordnung als Grundlage für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben erarbeitet.

### 4.3. Raumplanerische Interessensabwägung

Die einlässliche Auseinandersetzung zur raumplanerischen Interessensabwägung erfolgt im Rahmen der zu erlassenden Überbauungsordnung. Nachfolgend werden die wichtigsten Themen behandelt.

#### *Orts- und Landschaftsbild*

Die geplante Neuüberbauung kann bezogen auf das Mass der Nutzung und die Stellung der Bauten als angemessen und ortsverträglich beurteilt werden. Mit den Vorgaben zur

Setzung und Stellung der Bauten sowie zur Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt entsteht eine ortsbaulich prägende Neuüberbauung.

#### *Infrastruktur und Erschliessung*

Die Grundstücke sind bezogen auf die fahrmässige Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung im öffentlich-rechtlichen Sinne hinreichend erschlossen. Die Parkierung erfolgt weitgehend unterirdisch in einer Einstellhalle. Oberirdisch werden für Besucher einige Abstellplätze angeordnet. Zudem entstehen oberirdisch attraktive Verbindungswege für Zufussgehende und Zweiräder.

#### *Immissionsschutz*

Die mit der neuen Überbauung entstehenden zusätzlichen Autoabstellplätze werden weitgehend unterirdisch in einer Autoeinstellhalle angeordnet. Die übergeordnete Erschliessung ist auf diesen entstehenden Mehrverkehr ausgelegt. Das zusätzliche Fahrtenaufkommen kann als verträglich beurteilt werden, weitergehende Massnahmen sind keine erforderlich.

#### *Energie*

Die geplante Überbauung muss die Vorgaben der geltenden Bestimmungen der Energiegesetzgebung berücksichtigen.

#### *Haushälterische Bodennutzung*

Das geplante Bauvorhaben steht im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. In nächster Nähe zum Stedtli entsteht eine attraktive Überbauung, welche wohl einen neuen Akzent setzt, sich aber gut in das Ortsbild einfügt. Mit dem Harder im Rücken wird der höhenmässige Sprung der geplanten Überbauung sehr gut aufgenommen. Mit dem zu realisierenden Nutzungsmass wird den geltenden Vorgaben des kantonalen Richtplanes und der Baugesetzgebung sowie den Vorgaben der in der Gesamtrevision befindlichen Ortsplanung in hohem Masse Rechnung getragen.

Es gilt zu beachten, dass die im Nordosten und Südwesten angrenzenden neueren Überbauungen höhere Nutzungsdichten aufweisen als dies mit den vorliegenden neuen Nutzungsvorschriften vorgesehen ist.

#### *Gemeindeautonomie*

Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden (Art. 55 Abs. 1 BauG). Diese lösen sie entsprechend ihren Verhältnissen und Bedürfnissen (Art. 64 Abs. 1 BauG). Art. 65 Abs. 1 BauG bekräftigt, dass die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei sind. Das heisst, dass sie für den Erlass ortsplannerischer Bestimmungen keiner weiteren gesetzlichen Grundlage bedürfen und dass ihnen bei der Ausgestaltung der Bau- und Zonenordnung ein weiter Ermessensspielraum zusteht. Insbesondere ist es den Gemeinden überlassen, unter mehreren recht- und zweckmässigen planerischen Lösungen die ihnen als richtig erscheinende zu wählen, ohne dass die Genehmigungsinstanz befugt wäre, korrigierend einzugreifen.

#### *Abstimmung Verkehr / Siedlung*

Der vorliegende Standort ist sowohl für den motorisierten als auch für den Langsamverkehr sehr gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe liegt zudem die Bushaltestelle.

#### *Umweltschutz*

Die im vorliegenden Planungssperimeter zugelassene Nutzung und die geplanten Neubauvorhaben lösen keine überdurchschnittlichen Immissionen aus. Ebenso wenig entstehen daraus irgendwelche schädlichen Emissionen.

Der Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II und III gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind keine Konflikte mit der LSV zu erwarten.

## 5. Termine

Die Termine können wie folgt aufgezeigt werden:

- 07.12.2020 Genehmigung Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat
- 17.08.2021 Abschluss Vorprüfungsverfahren
- anschliessend Überarbeitung
- 30.09. bis und mit 01.11.2021 Öffentliche Planaufgabe
- anschliessend ev. Einspracheverhandlungen
- anschliessend Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung und Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

## 6. Planerlassverfahren

### 6.1. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

In einem ersten Schritt wurde für den neuen Art. 55.1 GBR ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Auftakt dazu bildete eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer der Nachbarliegenschaften vom 10.09.2020. Die Mitwirkungsaufgabe fand in der Zeit vom 14.09. bis und mit 13.10.2020 statt.

Die Informationsveranstaltung vom 10.09.2020 ist mit einer Aktennotiz und einer Folienpräsentation dokumentiert. Bezüglich dem Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

### 6.2. Kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss vom 07.12.2020 genehmigte der Gemeinderat den Mitwirkungsbericht und verabschiedete die Planungsinstrumente zu Händen der Vorprüfung durch die Amts- und Fachstellen des Kantons.

Mit Schreiben vom 17.08.2021 stellte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern den Vorprüfungsbericht zu. Darin sind Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise aufgeführt.

Im Nachgang dazu fand eine Überarbeitung der Planung statt, der Umgang mit den Genehmigungsvorbehalten im neuen Artikel 55.1 GBR kann wie folgt aufgezeigt werden:

- Das vom Gemeinderat am 17.08.2020 genehmigte städtebauliche Richtprojekt wird als verbindlich, d.h. als massgebend erklärt und dem geänderten Art. 55.1 GBR als Anhang beigelegt.
- Es werden nicht Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo), sondern Geschossflächen oberirdisch (GFo) in m<sup>2</sup> festgelegt.
- Bei den Bauten A, B, C und D sind Dach- und Attikageschosse nicht zugelassen.
- Die Vorgaben zur Energie wurden wie folgt angepasst:

*Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe das Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines bestehenden Fernwärmenetzes liegt oder dieses rechtlich und finanziell gesichert und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestellt wird, sind alle Neubauten an dieses Fernwärmenetz anzuschliessen*

- Die Vorbehalte und Hinweise zur Erschliessung wurden zusammen mit dem dafür zuständigen Obergeringenieurkreis I Tiefbaumt Kanton Bern behandelt und bereinigt. Die konkreten Festlegungen erfolgen im Rahmen der Ausarbeitung und dem Erlass der Überbauungsordnung. Der Strassenanschluss für den motorisierten Verkehr ist im Bereich des Gebäudes A vorzusehen.

Die weiteren Vorbehalte und Hinweise zur Erschliessung, zum Naturschutz, zum Öffentlichen Verkehr, zu den Naturgefahren und zum Wald beziehen sich auf das städtebauliche Richtprojekt. Dieses bildet verbindliche Grundlage für die in einem nächsten Schritt auszuarbeitende Überbauungsordnung. Die Vorgaben aus dem Vorprüfungsbericht müssen bei diesem Planungsinstrument berücksichtigt werden.

### 6.3. Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planauflage erfolgt in der Zeit vom 30.09. bis und mit am 01.11.2021. Nebst den Unterlagen zur Planung wird auch der Vorprüfungsbericht aufgelegt.

Sofern Einsprachen eingelangt, sind vor der Beschlussfassung die Einspracheverhandlungen durchzuführen.

### 6.4. Beschlussfassung

Die Beschlussfassung obliegt der Gemeindeversammlung.

### 6.5. Genehmigung

Nach erfolgter Zustimmung der Gemeindeversammlung und allfälligen Anpassungen kann die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zur Genehmigung eingereicht werden.