

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZÖN ADELMATT" ERLÄUTERUNGSBERICHT

Gemeinde Aeschi bei Spiez | Kanton Bern

Auflageexemplar vom 10. Oktober 2021

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | **Erläuterungsbericht**



Auftraggeber

Gemischte Gemeinde Aeschi
Scheidgasse 2
3703 Aeschi bei Spiez

Invisio AG
von May-Strasse 37
3604 Thun

Planungsbüro

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Anlass der Planung	6
1.3 Baurechtliche Situation	6
1.4 Interessenabwägung / Standortnachweis	7
2. Richtkonzept	8
2.1 Architektur	8
2.2 Aussenraum	9
2.3 Erschliessung und Parkierung	9
3. Planungsmassnahmen	10
3.1 Allgemeines	10
3.2 Überbauungsvorschriften	10
3.3 Überbauungsplan	12
4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	13
4.1 Fliessgewässer	13
4.2 Grössere Spielflächen	13
5. Auswirkungen der Planung	14
6. Planerische Beurteilung und Würdigung	15
6.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr	15
6.2 Qualitätssicherung	15
7. Planerlassverfahren	16
7.1 Vorprüfung	16
7.2 Öffentliche Auflage	16
7.3 Genehmigung	16
Beilage	17

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Das Planungsareal befindet sich an der Mülünenstrasse, rund 500 Meter südwestlich des Dorfzentrums der Gemeinde Aeschi. Geprägt wird das Areal durch das umliegende, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Kulturland sowie durch den Ausblick auf den voralpinem Gebirgszug. Der Perimeter umfasst die Parzellen-Nr. 861 mit der bestehenden Pension sowie die (Teil-)Parzellen-Nr. 472 und 387.



Heute verfügt die Pension Adelmatt über 41 Pflegeplätze und stellt damit das Pflegeplatzangebot für die betagte Bevölkerungsgruppe der Gemeinde Aeschi. Die Infrastruktur wurde seit den 70er-Jahren in Etappen ausgebaut und erweitert. In verschiedenen Hinsichten entspricht die Einrichtung nicht mehr dem Stand der Zeit. Ausserdem ist sie aufgrund der Heimverordnung in absehbarer Zeit anzupassen (Zimmergrössen, Doppelzimmer, Allgemeinräume etc.).

Eine Situationsanalyse aus dem Jahr 2015 zeigt auf, wie sich der Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Alterswohnungen in der Gemeinde Aeschi und Umgebung in Zukunft entwickeln wird. Insbesondere wird ein Manko im Bereich "betreutes Alterswohnen" ausgewiesen. Daher soll die Pension Adelmatt modernisiert, ausgebaut und mit betreutem Alterswohnen ergänzt werden. Dieses Konzept wird auch von der Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion (GSI) unterstützt. Gemäss GSI stützen die demografischen Daten die Annahme, dass die Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen in der Gemeinde Aeschi sinnvoll und gar notwendig ist.

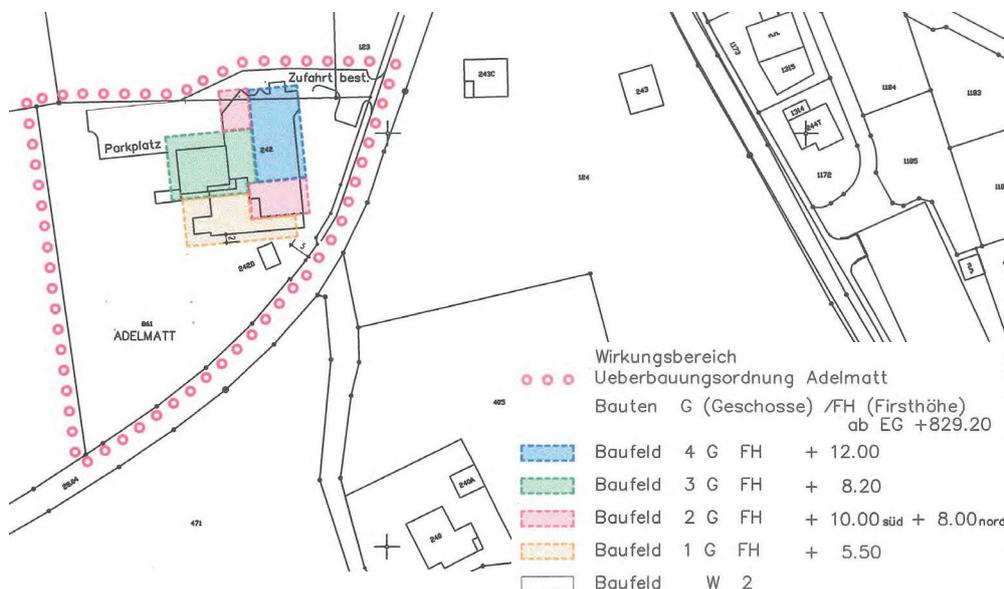
1.2 Anlass der Planung

Die Betreiberin (Invisio AG) der Pension Adelmatt beabsichtigt, den Bestand zu modernisieren, auszubauen und mit betreutem Alterswohnen zu ergänzen. Im Auftrag der Invisio AG wurde 2017 eine erste Studie für die Erweiterung der bestehenden Pension erstellt. Nach dieser Erarbeitung regte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) an, die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) für eine Stellungnahme beizuziehen. Diese äusserte sich kritisch zum Projektansatz und dem weiteren Vorgehen. Daher wurde an der Sitzung vom 11. Dezember 2018 vereinbart, dass basierend auf einem qualitätssichernden Verfahren ein neues Richtkonzept erarbeitet wird. Dieses soll als Grundlage für die Erarbeitung der Zone mit Planungspflicht dienen.

Aufgrund dieser Rückmeldung wurde zwischen Mai und Oktober 2019 ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam (Jordi + Partner AG und extra Landschaftsarchitekten AG) erarbeitete das Richtkonzept, welches an vier halbtägigen Sitzungen zusammen mit Beurteilungsgremium diskutiert wurde (Schlussbericht siehe Beilage).

1.3 Baurechtliche Situation

Die baurechtliche Situation der (Teil-)Parzellen-Nr. 861 und 387 ist gegenwärtig in der Überbauungsordnung "ZöN Adelmatt" vom 24. März 2003 geregelt. Diese legt Baufelder und maximale Firsthöhen fest und regelt die Umgebungsgestaltung. Die Parzelle-Nr. 472 ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen.



UeO "ZöN Adelmatt"
vom 24. März 2003

In der laufenden Ortsplanungsrevision (Stand Dezember 2020: 2. Vorprüfung) wurde der betroffene Perimeter bereits der entsprechenden ZPP zugewiesen.

1.4 Interessenabwägung / Standortnachweis

Die Gemeinde hat bereits in früheren Gesprächen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie ersten Voranfragen dargelegt, dass eine Erweiterung des Betriebes nur direkt angrenzend an die bestehende Pension in Frage kommt. Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage ist eine deutliche Nutzungsintensivierung im Bereich der bestehenden Überbauungsordnung nicht möglich.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurden verschiedene Varianten geprüft. Der Standort der Erweiterung (nach Norden oder nach Westen) wurden im Gutachterverfahren (vgl. Beilage 1, Schlussbericht Gutachterverfahren "Adelmatt") vertieft diskutiert. Das Bearbeitungsteam und das Beurteilungsgremium kamen zum Schluss, dass die Variante nach Westen aus ortsbaulichen Gründen zu bevorzugen ist. Zudem wäre in beiden "Entwicklungsrichtungen" Kulturland betroffen.

2. RICHTKONZEPT

2.1 Architektur



Richtkonzept mit best.
Alters- und Pflegeheim

Das bestehende Alters- und Pflegeheim wird westlich durch drei Punktbauten erweitert. Durch dessen Stellung entsteht die Wirkung eines Ensembles, welches den "neuen" südlichen Ortseingang in das Dorf Aeschi bildet.

Für die Neubauten sind Holzfassaden, eingezogene Balkone resp. Loggien und ein Flachdach vorgesehen. Im Hinblick auf eine Adressierung des Areals ordnen sich diese drei Bauten bewusst dem bestehenden Alters- und Pflegeheim resp. dessen Ersatzneubau unter.

Im bestehenden Gebäude findet nach wie vor das Altersheim mit allen notwendigen Infrastrukturen seinen Platz. Die neuen dreigeschossigen Punktbauten bieten zusätzlich Raum für Alterswohnungen. Diese beiden Nutzungen sind über die unterirdische Einstellhalle miteinander verbunden.

2.2 Aussenraum

Der Aussenraum wird durch unterschiedlich gestaltete Sektoren geprägt, welche sich zum einen aus der Situation und zum anderen aus den Nutzungen der neuen Gebäude ergeben. Bei der Gestaltung wird darauf geachtet, dass der gewachsene Terrainverlauf möglichst erhalten bleibt.

Durch die Gebäude wird der Innenhof gefasst, welcher durch den zentralen Hofgarten sowie der überdachten Wegführung geprägt wird. Die Terrasse des Alters- und Pflegeheims orientiert sich gegen Süden und den Innenhof. Der südöstlich liegende (Demenz-)Garten bleibt in seiner Funktion erhalten, muss jedoch aufgrund der Weiterentwicklung des Areals verkleinert werden.

2.3 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Mülenerstrasse. Im Bereich der nördlichen Zufahrt befindet sich der Haupteingang zum Alters- und Pflegeheim sowie 12 Parkplätze. Der südliche Zufahrtsbereich führt zur Ein- resp. Ausfahrt der Einstellhalle sowie vier oberirdische Besucherparkplätzen.

Durch das Areal wird für den Fussverkehr eine Nord-Süd-Verbindung geschaffen, welche allenfalls als Notzufahrt genutzt werden kann. Dadurch entsteht eine direkte Wegführung, welche die beiden Zufahrtsbereiche miteinander verbindet. Im Innenhof werden die Neubauten durch einen oberirdischen, überdachten Weg untereinander und mit dem Alters- und Pflegeheim verbunden. Dabei wird darauf geachtet, dass die Wege für Personen mit eingeschränkter Mobilität überwindbar sind resp. das Gefälle nicht mehr als sechs Prozent beträgt. Alternativ entsteht über die Einstellhalle eine unterirdische Verbindung, welche wiederum alle Neubauten untereinander und mit dem Altersheim erschliesst.

3. PLANUNGSMASSNAHMEN

3.1 Allgemeines

Die vorliegende Überbauungsordnung bezweckt die Erweiterung des Alters- und Wohnheims Adelmatt durch Alterswohnungen (betreutes Wohnen). Zusätzlich wird damit das Richtkonzept, welches aus dem Gutachterverfahren resultierte, planerisch gesichert.

Die in den Überbauungsvorschriften verwendeten Begriffe und Messweisen werden nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) definiert. Die Vorschriften gelten für den im Überbauungsplan ausgewiesenen Perimeter.

3.2 Überbauungsvorschriften

Bauten und Anlagen

Die Baubereiche wurden für jeweils einen Neubau resp. Ersatzneubau für Wohnen mit Dienstleistung ("betreutes Wohnen"), Pflege sowie Infrastrukturanlagen im direkten Zusammenhang mit der Heimnutzung ausgeschieden. Im Baubereich D ist zusätzlich zu diesen Nutzungen ein Gastro-Betrieb mit Aussenbereich zugelassen. Im Überbauungsplan werden die Baubereich durch Koordinatenpunkte begrenzt. Innerhalb dieser Begrenzungen gelten die in den Überbauungsvorschriften festgelegten Masse für:

- > Gebäudehöhe
- > Anzahl der Vollgeschosse

Zusätzlich wurde über den gesamten Perimeter eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festgelegt. Für die überdeckte Fusswegverbindung im Innenhof und die möglichen Kleinbauten (z.B. Pergolen, Stall für Kleintiere) wurden baupolizeiliche Masse definiert.

Bestehende Gebäude

Das bestehende Alters- und Pflegeheim Adelmatt darf saniert und zeitgemäss erweitert werden. Diese Erweiterungen sind im Umfang von insgesamt maximal 30 Prozent der bestehenden Gebäudefläche zulässig. Wird das bestehende Gebäude ersetzt, gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 7 UeV "Baubereich D".

Gestaltung

Die Gestaltung der Gebäude ist so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass sie als Einheit in Erscheinung treten. Alle Gebäude sind mit einem Flachdach zu erstellen, Attikageschosse werden ausgeschlossen.

Bezüglich den Flachdächern ist zu erwähnen, dass diese Dachform im Baureglement für das gesamte Gemeindegebiet ausgeschlossen wird. Durch das Flachdach ordnen sich in diesem Fall die Neubauten klar dem Bestandesbau unter. Zusätzlich wird durch das Flachdach das (optische) Ausmass der Gebäude reduziert und die Überbauung fügt sich optimal in das bestehende Ortsbild ein.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Planungsareals erfolgt ab der Mülenenstrasse, ab einem nördlichen sowie südlichen Zufahrtsbereich. Die Parkierung für die Anwohnenden erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle, zusätzlich können oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge hat nach Art. 49 ff der Bauverordnung (0.5 bis 2 Parkplätze pro Wohnung) zu erfolgen.

Die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist gemäss Art. 54c der Bauverordnung zu berechnen. Jedoch ist in der vorliegenden Planung dieser Anteil des Fahrradverkehrs aufgrund verschiedener Aspekte zu hoch. Zum einen sieht die Art der Nutzung Wohnen mit Dienstleitung ("betreutes Wohnen") sowie Pflege vor. Auch in Anbetracht der Nutzung des Alterszentrums und der topografischen Lage kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil an Fahrradfahrenden gering ausfallen wird. In diesem Zusammenhang weicht die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder von derjenigen der Bauverordnung ab. Da es sich vorliegend um ein Alters- und Pflegeheim handelt, genügt es, wenn pro Wohnung 0.5 Fahrradabstellplätze (Erfahrungswert) zur Verfügung stehen.

3.3 Überbauungsplan



Legende

Festsetzungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "ZöN Adelmatt"
- Baubereiche A-D
- ▨ Innenhof
- Grünfläche
- Befestigte Fläche
- ▲▼ Zufahrtbereich MIV
- ▲ Ein-/Ausfahrt Einstellhalle

A1_x Koordinatenpunkt

A1	2 619 507.79 / 1 167 100.49	C4	2 619 542.26 / 1 167 037.89
A2	2 619 530.66 / 1 167 102.93	C5	2 619 521.93 / 1 167 035.73
A3	2 619 533.20 / 1 167 079.07	D1	2 619 552.96 / 1 167 109.83
A4	2 619 510.33 / 1 167 076.63	D2	2 619 575.83 / 1 167 112.27
B1	2 619 482.29 / 1 167 068.92	D3	2 619 579.64 / 1 167 076.52
B2	2 619 505.16 / 1 167 071.35	D4	2 619 570.78 / 1 167 065.27
B3	2 619 507.71 / 1 167 047.49	D5	2 619 557.85 / 1 167 063.89
B4	2 619 484.84 / 1 167 045.05	E1	2 619 511.33 / 1 167 022.17
C1	2 619 519.39 / 1 167 059.59	Z1	2 619 513.24 / 1 167 012.55
C2	2 619 542.26 / 1 167 062.03	Z2	2 619 597.20 / 1 167 113.61
C3	2 619 544.63 / 1 167 039.79		

Hinweise

- ▭ Bestehendes Gebäude
- ▭ Projektierte Gebäude
- ▲ Gebäudeeingang
- Fusswegverbindungen
- Strassenabstand von 5.0 m

4. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

4.1 Fliessgewässer

Im heute rechtskräftigen Zonenplan sowie im Geoportal (Karte - Gewässernetz) verläuft der Wöschbach eingedolt durch die Parzellen-Nr. 861 und 472. Gestützt auf den Übersichtplan aus dem Jahr 1992, wurde dies von der Gemeinde angezweifelt. Mit Schreiben vom 15. Januar 2018 bestätigte das Tiefbauamt des Kantons Bern (OIK I), dass der Gewässerraum des Wöschbachs die beiden Parzellen nicht tangiert.

4.2 Grössere Spielflächen

Im Art. 15 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) ist festgehalten, dass in Wohnsiedlungen, die aufgrund einer Überbauungsordnung erstellt werden, ist eine grössere Spielfläche vorzusehen.

Im Richtkonzept werden insgesamt 36 neue Alterswohnungen (2.5-Zimmer-Wohnungen) vorgesehen. Da es sich dabei nicht um Familienwohnungen (Wohnung mit wenigstens drei Zimmer) handelt, ist für das Areal keine grössere zusammenhängende Spielfläche auszuweisen.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplanten Überbauung ist ortsbaulich verträglich und stärkt die Identität der Alters- und Pflegeheims Adelmatt. Die Abstimmung mit der sensiblen Umgebung wurde gewinnbringend in die Planung einbezogen. Dabei wurde die Basis für einen gemeinschaftlichen, hochwertigen und naturbelassenen Aussenraum geschaffen. Durch die angemessene ortsbauliche Dichte entsteht eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen.

6. PLANERISCHE BEURTEILUNG UND WÜRDIGUNG

6.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Möglichkeit betreffend der Ein- und Ausfahrt des Areals wurden mit dem Strasseninspektor (E-Mail vom 12. Mai 2017) besprochen:

- > Für den neuen südlichen Zufahrtsbereich wird die Zustimmung in Aussicht gestellt. Die bestehende Zu- und Wegfahrt für das Hauptgebäude mit Vorfahrt, Anlieferung und Besucherplätzen bleibt unverändert.
- > Bei der Ausfahrt müssen die erforderlichen Sichtfelder zwischen 0.6 m und 3.0 m über Terrain stets frei einsehbar sein. Die Sichtfelder definieren sich aus einer Beobachtungsdistanz von 30.0 m ab Fahrbahnrand auf eine Länge von mindestens 140.0 m in Richtung Mülenen und 70.0 m in Richtung Aeschi auf die jeweilige Fahrspurenmitte. Das bedeutet, dass die Bäume, Sträucher und der Staketenzaun am Strassenrand geräumt werden müssen.
- > Die Breite der Zufahrt muss mindestens 5.0 m betragen, mit einem Einmündungsradius von 5.0 m.
- > Auf den ersten 5.0 m der Zufahrt darf die Steigung höchstens 5% betragen.
- > Auf der Zufahrt anfallendes Oberflächenwasser ist zu fassen und abzuleiten. Es darf kein Wasser auf die Kantonsstrasse fließen.

6.2 Qualitätssicherung

Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurden verschiedene Möglichkeiten der Erweiterung geprüft und analysiert. Grundsätzlich waren aus planerischer Sicht mehrere der Varianten realisierbar. Jedoch ermöglicht die ausgewählte Bestvariante resp. das Richtkonzept eine optimale Eingliederung in das bestehende Landschaftsbild sowie eine kompakte Anordnung der Neubauten, ohne die Aussenraumqualitäten zu mindern. Durch die gewählte Kleinkörnigkeit integriert sich die Bebauung optimal in die bestehende Struktur der Gemeinde Aeschi. Im Hinblick auf die häusliche Bodennutzung wurden – entgegen der ersten Entwürfe – die Gebäude näher zusammengerückt und deren Setzung optimiert.

7. PLANERLASSVERFAHREN

7.1 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 10. Mai 2021 schreibt das AGR, dass sie unter Vorbehalt der Genehmigungsvorbehalte der Überbauungsordnung "ZöN Adelmatt" zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Auf die aufgelisteten Vorbehalte wurde wie folgt reagiert:

> Einzonung von Kulturland

Die Grünfläche wurde im Bereich der "Offenen Landschaft" erweitert. Diese Flächen können als private oder halbprivate Aussenräume genutzt werden und es dürfen Kleinbauten sowie Fusswege erstellt werden.

> Gestaltung Aussenraum

Die Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums wurden präzisiert und differenziert (Innenhof und Grünfläche).

7.2 Öffentliche Auflage

folgt [...]

7.3 Genehmigung

folgt [...]

BEILAGE

B1 – Schlussbericht Gutachterverfahren "Adelmatt" vom 19. Dezember 2019

