

# ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG "GRIEN"

Einwohnergemeinde Studen | Kanton Bern  
Auflageexemplar vom 8. Januar 2024  
Mitwirkungs- und Erläuterungsbericht



**Planungsbüro**

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage und Auslöser der Planung	5
1.2 Planungsziel	6
1.3 Planungsorganisation	6
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen – BMBV	7
2.2 Rechtskräftige Grundordnung	7
<b>3. Planungsmassnahmen</b>	<b>8</b>
3.1 Änderungen im Überbauungsplan	8
3.2 Änderungen in den Überbauungsvorschriften	9
<b>4. Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
<b>5. Planerlassverfahren</b>	<b>13</b>
5.1 Mitwirkung	13
5.2 Vorprüfung	13
5.3 Öffentliche Auflage	14
5.4 Beschluss	14
<b>Anhang</b>	<b>15</b>



# 1. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Ausgangslage und Auslöser der Planung

Das Planungsareal befindet sich im Bereich des östlichen Dorfeinganges, zwischen dem Grien- und Aareweg. Der Perimeter der heute rechtsgültigen Überbauungsordnung (UeO) "Grien" umfasst die Parzellen Nrn. 744 und 933. Die UeO stammt aus dem Jahr 1994 und bezweckt den Bau eines Hotels mit Schulungs- und Seminarräumen sowie diversen Nebenräumen.



Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (genehmigt am 11. Februar 2022) hat der Grundeigentümer den Wunsch eingereicht, das Hotel im Bereich der Parzelle Nr. 806 erweitern zu können. Aus diesem Grund wurde im neuen Zonenplan der Perimeter der bestehenden Überbauungsordnung angepasst und auf die Parzelle 806 ausgedehnt. Nun muss auch das separate Dossier der heute rechtskräftigen UeO angepasst werden. Neben dieser Anpassung muss die Überbauungsordnung - aufgrund übergeordneter Vorgaben - an die Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst werden.

## 1.2 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung sollen die Perimeter im Zonenplan und in der Überbauungsordnung aufeinander angepasst werden. Im Weiteren soll die Erweiterung des bestehenden Hotels "Florida" ermöglicht werden.

## 1.3 Planungsorganisation

Die Änderung der Überbauungsordnung erfolgt im ordentlichen Verfahren (nach Art. 58ff BauG):

- > Mitwirkung
- > Vorprüfung
- > Öffentliche Auflage
- > Beschluss und Genehmigung

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen – BMBV

Die Einführung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) wurde durch interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlichen Begriffe und Messweisen zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Im Jahr 2011 wurde die BMBV des Kantons Bern rechtskräftig. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Definitionen und Masse des bisherigen Baureglements auf ihre Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht überprüft werden müssen. Dadurch ergeben sich formelle und inhaltliche Änderungen. Das Baureglement der Gemeinde Studen wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision an die BMBV angepasst.

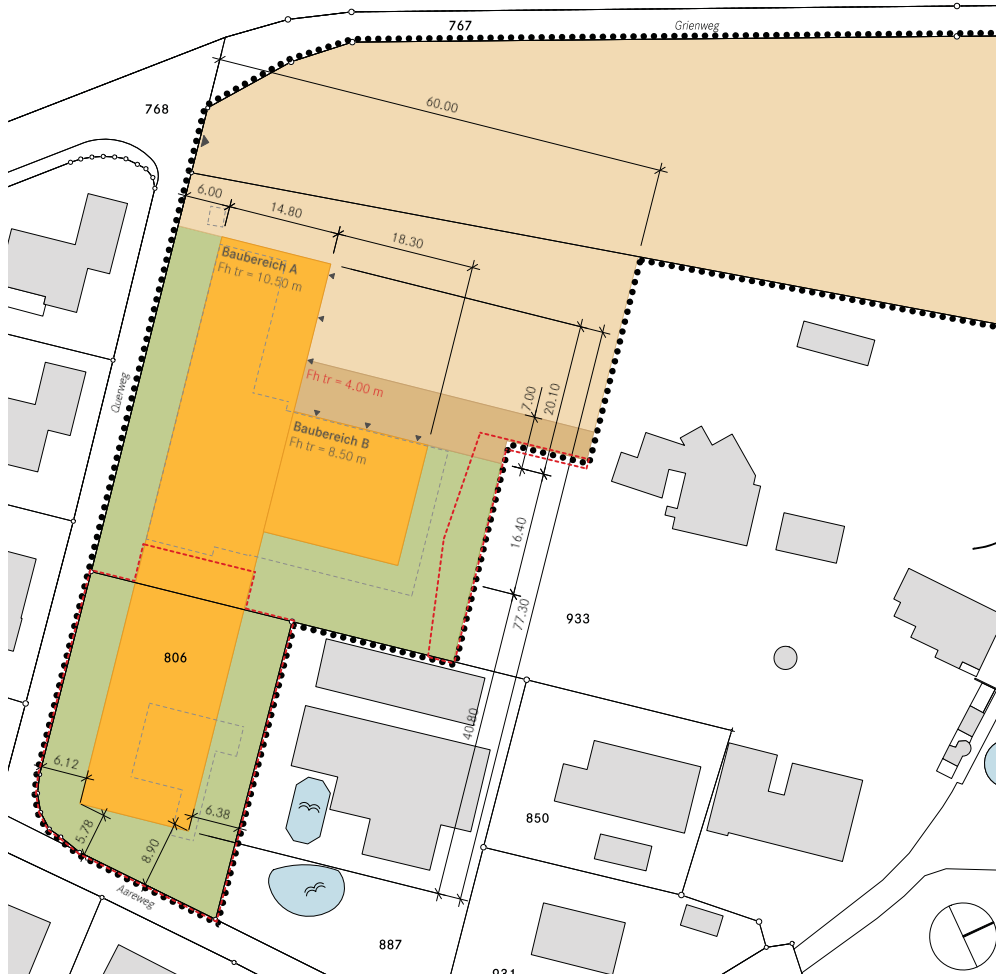
### 2.2 Rechtskräftige Grundordnung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, welche am 11. Februar 2022 genehmigt wurde, wurde die Parzelle Nr. 806 von der Wohnzone in den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Grien" überführt. Während der Erarbeitung der vorliegenden Planung fiel auf, dass der Perimeter der Überbauungsordnung nicht mit demjenigen des Zonenplans übereinstimmt. Wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist, verläuft im rechtskräftigen Zonenplan der Perimeter mitten durch das Gebäude auf der Parzelle Nr. 933 (Aareweg 23a). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision fiel diese Unstimmigkeit nicht auf und wurde "falsch" übernommen. Dies hat zur Folge, dass für diesen Bereich keine Grundnutzung definiert ist. Der Zonenplan wird im Rahmen eines geringfügigen Verfahrens nach Art. 122 Abs. 7 BauV angepasst wird.



# 3. PLANUNGSMASSNAHMEN

## 3.1 Änderungen im Überbauungsplan



### Legende

#### Festsetzungen

- - - - - Perimeter der Änderung
- ● ● ● Perimeter Überbauungsordnung
- Baubereiche A und B
- Grünbereiche
- Verkehr und Parkierung
- gedeckte Verbindung Hotel - Restaurant
- ▲ Zugang Florida-Areal
- ▲ mögliche Eingänge Hotel

#### Hinweise

- bestehende Gebäude



### **Perimeter Überbauungsordnung**

Der Perimeter der Überbauungsordnung wird an denjenigen des Zonenplans angepasst. Dies bedeutet, dass er um die Parzelle Nr. 806 erweitert und östlich des Baubereiches B "begradigt" wird. Die Begradigung des Perimeters östlich des Baubereichs B war nicht Bestandteil der letzten Ortsplanungsrevision. Entsprechend bestand bereits davor ein Widerspruch zwischen dem Zonenplan und dem Überbauungsplan.

### **Baubereich A**

Der Baubereich A, welches dem Bau eines Hotels mit Schulungs- und Seminarräume sowie diversen Nebenräumen dient, wird im Bereich der Parzelle Nr. 806 um rund 35.15m verlängert.

### **Grünbereiche 1-3**

In den Überbauungsvorschriften wird keine Unterscheidung zwischen den Grünbereichen 1-3 vorgenommen. Diesbezüglich wurden die Unterteilung der Grünfläche im Überbauungsplan gelöscht.

### **Gedeckte Verbindung Hotel – Restaurant**

Für die gedeckte Verbindung wurde bisher kein baupolizeiliches Mass definiert. Im Überbauungsplan wurde für diesen Bereich neue eine Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von 4.00m festgelegt. Dieses Höhenmass entspricht demjenigen für An- und Kleinbauten (vgl. Art. 5 Abs. 2 Bst. a BR).

## **3.2 Änderungen in den Überbauungsvorschriften**

Durch die Umsetzung der BMBV werden die Begrifflichkeiten harmonisiert und teilweise neu definiert. Nachfolgend sind die wichtigsten Begriffe zusammengefasst und deren Auswirkungen kurz beschrieben.

<b>Bisher</b>	<b>Neu nach BMBV</b>	<b>Auswirkung / Erläuterung</b>
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe	Die Gebäudehöhe wird durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt. Dies ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Neu wird auch die giebelseitige Fassadenhöhe geregelt. Dieses Mass dient der Festlegung der maximalen Fassadenhöhe für Flachdächer mit Attikageschoss.

Bisher	Neu nach BMBV	Auswirkung / Erläuterung
Baufeld	Baubereich	Das Baufeld wird durch den Baubereich ersetzt. Dieser umfasst den bebaubaren Bereich.
Bruttogeschossfläche	Geschossflächen oberirdisch	Die Geschossfläche oberirdisch (G <sub>Fo</sub> ) ist beinahe deckungsgleich mit der Bruttogeschossfläche (BGF). Bei der Berechnung der G <sub>Fo</sub> sind Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten nicht zu berücksichtigen. Für die Umrechnung von der BGF zur G <sub>Fo</sub> wird ein Faktor von 1.1 verwendet (vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1).

### Messweise Fassadenhöhe und Attikageschoss

- > Bisher Art. 8 Abs. 2: "Die Gebäudehöhen werden in der Fassadenmitte und vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkant Dachkonstruktion gemessen. Ausser bei Attikageschossen darf die zulässige Gebäudehöhe bei Dachterrassen durch Brüstungen oder Geländer um 1.0 m überschritten werden."
- > Art. 15 BMBV: "Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie." – Bei begehbaren Flachdächern wird die Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung gemessen (vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1).

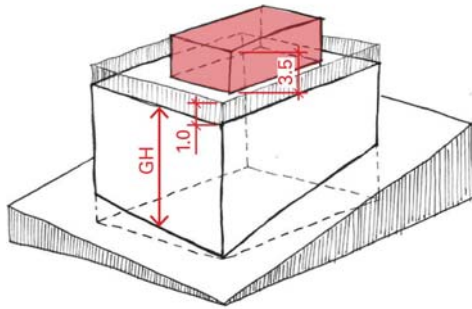
Aus dem Vergleich der bisherigen und neuen Definition lässt sich schliessen, dass sich die Messweise der Fassadenhöhe grundlegend ändert. Um diesen Unterschied auszugleichen, wurde die Fassadenhöhe für beide Baubereiche um 0.50 m erhöht.

Im Weiteren werden neu Brüstungen und Geländer an die Fassadenhöhe traufseitig (F<sub>h tr</sub>) angerechnet. Aufgrund der neuen Messweise wurden für den Baubereich B die F<sub>h tr</sub> um weitere 1.00 m erhöht.

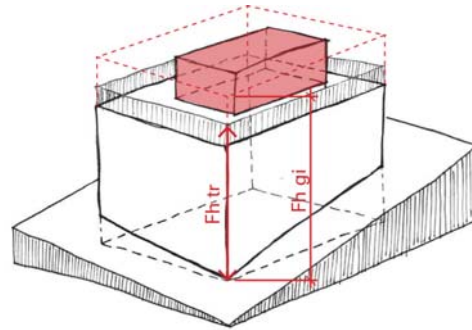
In den rechtskräftigen Überbauungsvorschriften wird die maximal zulässige Höhe für Attikageschosse wie folgt geregelt:

- > Art. 9 Abs. 2: "Die Fassade der Attika darf, von Oberkante Flachdach bis Oberkante Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.50 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt."

Diese Messweise ist heute nicht mehr zulässig, weshalb für Attikageschosse neu eine Fassadenhöhe giebelseitig ( $Fh_{gi}$ ) festgelegt wird. Diese wurde wie folgt berechnet:  
 $Fassadenhöhe\ giebelseitig\ (Fh_{gi}) = Gebäudehöhe\ (GH) + Höhe\ Attikageschoss\ (3.5\ m)$



Messweisen gemäss heutigem UeV



Messweisen gemäss BMBV und neuem UeV

## 4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Umsetzung der BMBV in den Überbauungsvorschriften werden lediglich die Begrifflichkeiten und die Messweisen harmonisiert.

Mit der vorliegenden Planung wird der Perimeter der Überbauungsordnung auf denjenigen des Zonenplans angepasst. Im Weiteren wird der Baubereich A vergrößert, damit wird eine Erweiterung des Hotels "Florida" ermöglicht. Diese Hotelerweiterung kann im Rahmen der heute rechtskräftigen Fassadenhöhen erfolgen. Ansonsten werden in der Überbauungsordnung keine raumwirksamen Massnahmen vorgenommen.

## 5. PLANERLASSVERFAHREN

### 5.1 Mitwirkung

Während der Mitwirkung, welche zwischen dem 9. September und 10. Oktober 2022 stattfand, sind vier Eingaben von folgenden Verfasser\*innen eingegangen:

- > M. + T. Fischer | Aareweg 12, Studen | 10. Oktober 2022
- > A. + T. Hasen | Aareweg 8, Studen | 10. Oktober 2022
- > M. + D. Bigler | Aareweg 15, Studen | 10. Oktober 2022
- > L. + I. Friedrich und A. + M. Citro | Aareweg 10, Studen | 10. Oktober 2022

In allen Mitwirkungseingaben wurde festgehalten, dass ein Gebäude mit drei Vollgeschossen mitten in der Wohnzone 2 als störend erachtet und dadurch das Quartier in zwei Teile getrennt wird. Im Weiteren wird in den einen Eingaben befürchtet, dass die Erweiterung zu einem Mehrverkehr führen wird.

*Stellungnahme der Bau- und Planungskommission:*

*Wenn die Fassadenhöhen der vorliegenden Planung mit denjenigen der Wohnzone W2 verglichen werden, zeigt sich, dass Gebäude in der W2 rund einen Meter höher sein können als im erweiterten Baubereich A. Entsprechend werden drei Vollgeschosse als verhältnismässig erachtet und tragen ausserdem der Siedlungsentwicklung nach innen bei. Im Weiteren ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung zu einem erheblichen Mehrverkehr führt.*

*Fazit: Es werden keine Anpassung vorgenommen.*

### 5.2 Vorprüfung

Die Änderung Überbauungsordnung "Grien" wurde am 6. März 2023 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht. Alle Genehmigungsvorbehalte, welche im Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 2023 gemacht wurden, konnten in der Planung berücksichtigt werden.

### **5.3 Öffentliche Auflage**

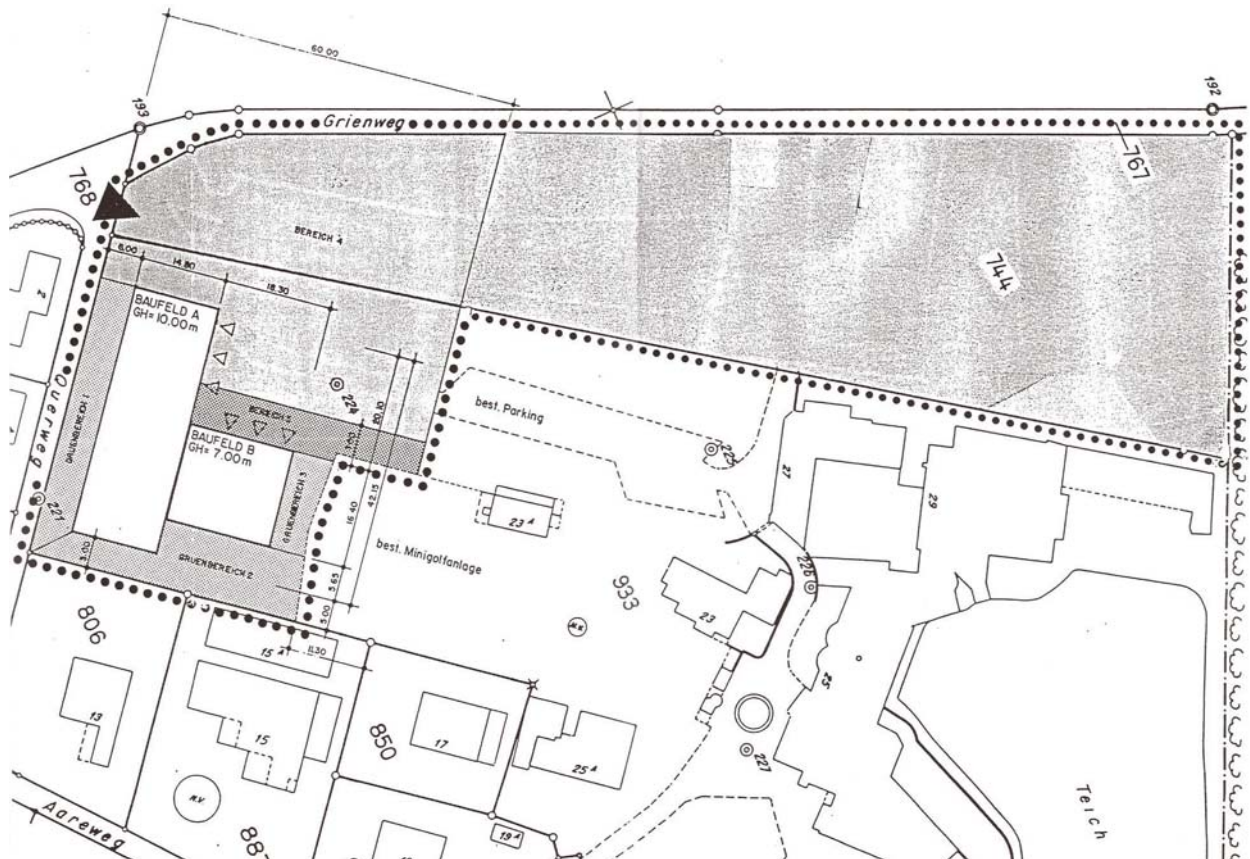
[folgt...]

### **5.4 Beschluss**

[folgt...]

# ANHANG

## A1 - RECHTSKRÄFTIGE ÜBERBAUUNGSORDNUNG "GIREN", 1999



### LEGENDE

- PERIMETER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUFELDER A UND B
- GRUENBEREICHE 1/2/3
- BEREICH 4 VERKEHR UND PARKIERUNG
- BEREICH 5 GED. VERBINDUNG HOTEL-RESTAURANT
- ▲ ZUGANG FLORIDA-AREAL
- ▽ MOEGLICHE EINGAENGE HOTEL

