

Einwohnergemeinde Bellmund  
Hohlenweg 3  
2564 Bellmund

---

# Überbauungsordnung

## ZPP Nr. 6 „Lohngasse“

### Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag ZPP Nr. 6 „Lohngasse“, 19. April 2016

Datum: 21. August 2017	<b>Genehmigung</b>

Verfasser Überbauungsordnung:

---

**Boenzli, Kilchhofer & Partner**, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Baurechtliche Grundordnung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Qualifiziertes Planungsverfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Studienauftrag im selektiven Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Siegerprojekt</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Überbauungsordnung</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Überbauungsplan</b> .....	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Überbauungsvorschriften</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Planerische Beurteilung und Würdigung</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Planerlassverfahren</b> .....	<b>13</b>
<b>8.1</b>	<b>Vorprüfung</b> .....	<b>13</b>
<b>8.2</b>	<b>Öffentliche Auflage</b> .....	<b>13</b>
<b>8.3</b>	<b>Genehmigung AGR</b> .....	<b>13</b>

## 1 Ausgangslage

Am 9. Dezember 2014 wurde die revidierte Ortsplanung von Bellmund von den Stimmberechtigten gutgeheissen. Das neue Dossier der Ortsplanungsrevision wurde am 7. Juli 2016 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

Ein wichtiger Bestandteil der Revision war die Schaffung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 6 „Lohngasse“. Ausgangslage für diese neue Zone war der Umstand, dass in der Gemeinde Bellmund seit einiger Zeit eine Einkaufsmöglichkeit für Güter des täglichen Bedarfs fehlt. Zudem beabsichtigt die Post ihre Poststelle in absehbarer Zukunft zu schliessen. Mit der neuen ZPP wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Einkaufsladen mit einer Postagentur geschaffen.

Um die Einwohnergemeinde in ihrem Bestreben zur Verbesserung der Infrastruktur des Dorfes zu unterstützen, hat die Bürgergemeinde, als Grundeigentümerin des Grundstücks der ZPP, Abklärungen mit mehreren möglichen Anbietern aus dem Detailhandel durchgeführt. Der Burgerrat ist sehr erfreut, zusammen mit der Coop Genossenschaft auf dem Areal der ZPP Nr. 6 eine Planung zu initiieren, mit der die Versorgungslücke in Bellmund in naher Zukunft geschlossen werden kann. Das Dorf Bellmund gewinnt dadurch an Attraktivität. Die Bevölkerung kann in Zukunft wieder vor Ort einkaufen und weiterhin Postgeschäfte erledigen.



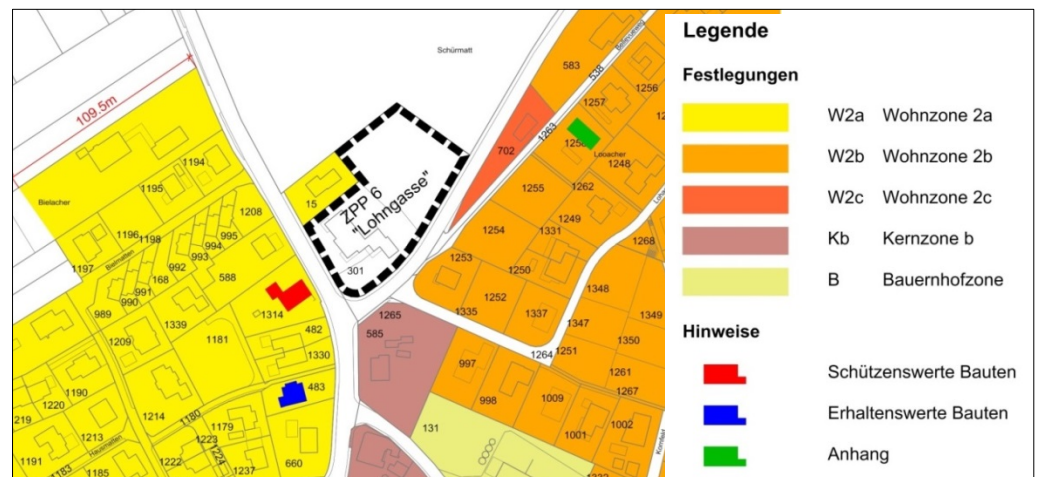
Das Planungsgebiet umfasst das bestehende Bürgerhaus mit der (ehem.) Poststelle und die nordöstlich angrenzende Teilfläche, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu eingezont wurde. Die Bürgergemeinde beabsichtigt auf der unbebauten Teilfläche eine Überbauung mit einem neuen Coop-Laden und Wohnungen zu realisieren. Es wird dabei eine nachhaltige Siedlung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität angestrebt.

Für das Planungsgebiet wurde zur Sicherung der Planungsqualität ein qualifiziertes Verfahren mit einem Studienauftrag durchgeführt. Die Resultate des Studienauftrages sind im Schlussbericht vom April 2016 zusammengefasst und bilden zusammen mit den Bauordnungsregeln zur ZPP Nr. 6 die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung.

Der Erlass der Überbauungsordnung erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 93 BauG des Kantons Bern (Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss des Gemeinderats und Genehmigung AGR).

## 2 Baurechtliche Grundordnung

### Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan mit ZPP Nr. 6 „Lohngasse“

### Baureglement

Im gültigen Baureglement sind für die ZPP Nr. 6 folgende Bestimmungen festgelegt:

#### Planungszweck

- Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität
- Schaffung von Voraussetzungen zur Schliessung der Versorgungslücke mit einem Einkaufsladen für Güter des täglichen Bedarfs im Dorf
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

#### Art der Nutzung

- Verkaufs-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung

#### Mass der Nutzung

- GFo: max. 4'900 m<sup>2</sup>, davon max. 2'400 m<sup>2</sup> GFo Wohnen
- Im Erdgeschoss ist eine Verkaufsnutzung für einen Dorfladen von mindestens 250 m<sup>2</sup> GFo vorgeschrieben

#### Grundsätze

- Gesamthöhe h: 13 m
- Geschosszahl: max. drei Vollgeschosse plus Attika oder Dachausbau
- Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen.

#### Lärm

- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

## 3 Qualifiziertes Planungsverfahren

### 3.1 Studienauftrag im selektiven Verfahren

Auf der Grundlage der Vorschriften der ZPP Nr. 6 „Lohngasse“ wurde für die vorliegende Überbauungsordnung ein qualifiziertes Verfahren in der Form eines Studienauftrages an vier Architekturbüros durchgeführt.

#### Präqualifikation

Die Burgergemeinde Bellmund startete im Sommer 2015 das 2-stufige Vergabeverfahren für einen Studienauftrag in Anlehnung an die Sia Norm 143.

Weil das Neubauvorhaben der Burgergemeinde Bellmund dem Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen unterstellt ist, musste in einer ersten Stufe eine öffentliche Präqualifikation ausgeschrieben werden.

Teilnahmeberechtigt waren Architekturbüros bestehend aus Planungsfachleuten mit dem Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-

Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Alle beteiligten Firmen mussten die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen.

Es bewarben sich insgesamt 29 Büros für die Teilnahme am Studienauftrag. Aufgrund der Zuschlagskriterien wurden vier Büros erkoren. Mittels einer Verfügung wurde der Entscheid des Beurteilungsgremiums allen Teilnehmenden eröffnet und es wurden die vier bestbewerteten Büros mit den Studien beauftragt.

#### Studienauftrag

Die zweite Stufe des Studienauftrages wurde im August 2015 gestartet. Der Auftrag erfolgte in Anlehnung an die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 (Ausgabe 2009).

Nach der durchgeführten Fragerunde wurde im Oktober 2015 die Zwischenbesprechung durchgeführt. Darin präsentierten die Teams ihre Analysen und Konzeptvarianten. Den beteiligten Büros wurde vom Beurteilungsgremium eine spezifische Stellungnahme abgegeben.

Im Dezember war der Termin für die Schlussabgabe der Unterlagen. Nach der Vorprüfung der eingegangenen Unterlagen konnten die Architekturbüros ihre Projekte an der Schlusspräsentation im Januar 2016 nochmals detailliert erläutern.

Wohl als Folge der schwierigen und komplexen Aufgabenstellungen des Studienauftrages mit den besonderen Herausforderungen an eine ortsbaulich verträgliche Überbauung, den komplexen funktionalen Anforderungen des Bereichs Verkaufsfläche und dessen Anlieferung Coop und Verkehr, musste festgestellt werden, dass grundsätzlich keines der vier Projekte einen über alle Kriterien restlos befriedigenden Lösungsansatz hervorgebracht hatten. Nach eingehender Diskussion empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig, die zwei bestbewerteten Projekte (Bauzeit, Biel, und Bürgi Schärer, Bern) in einer Bereinigungsstufe durch die entsprechenden Projektverfasser überarbeiten zu lassen.

#### Bereinigung

Im Februar 2016 wurden die Vertreter der beiden Büros der 2. Runde an einer Besprechung von einer Delegation des Beurteilungsgremiums über die Beurteilung und Empfehlungen für die Überarbeitung informiert. Der Abgabetermin für die Bereinigungsrunde war auf Ende März 2016 festgelegt.

Nach eingehender Diskussion und vergleichender Beurteilung der beiden Projekte stellte das Beurteilungsgremium grundsätzlich fest, dass beide Planungsteams in der Überarbeitungsphase ihre Schwachstellen intensiv und teilweise auch erfolgreich bearbeitet und verbessert hatten.

Nach sorgfältiger Abwägung aller Beurteilungskriterien wurde auf grossmehrheitlicher Empfehlung des Beurteilungsgremiums der Burgergemeinde Bellmund die Bauzeit Architekten GmbH, Biel, mit der Weiterbearbeitung deren Projekts beauftragt.

### 3.2 Siegerprojekt

Der Schlussbericht vom Februar 2016 enthält das Bebauungs- und Gestaltungskonzept mit dem konsolidierten Konzept.

#### Bebauung

Durch die Setzung der zwei parallel zum Hang verlaufenden Baukörper wird mit dem Bürgerhaus ein stimmiges „Ilot“ mit verschiedenartigen Aussenräumen am Siedlungsrand definiert.

Durch die Gliederung der Gebäude wird die Massstäblichkeit der benachbarten Bauten aufgenommen und die neue grossmassstäbliche Nutzung in den Kontext eingebunden. Die neuen Bauvolumen adaptieren sich, dank ihrer Gliederung, an die Massstäblichkeit der umgebenden Gebäude und an die Topographie und bilden grosszügige, durchlässige Aussenräume.



Die Verkaufsnutzung ist im EG des Baukörpers an der Lohngasse gut sichtbar situiert. In den zwei darüber liegenden Geschossen und im zurückversetzten Baukörper sind die Wohnungen konzipiert.

An prominenter Lage, auf die Lohngasse gerichtet, entsteht ein attraktiver öffentlicher Aussenraum und ein von der Lohngasse zurückversetzter geschützter Hofraum mit Bezug Richtung Jura. Die zwei unterschiedlichen Aussenräume verleihen der Siedlung eine Identität.

Die Gliederung der Bauten ermöglicht, dass alle Wohnungen zwei- bis dreiseitig orientiert sind, was eine hohe Wohnqualität verspricht. Alle Wohnungen, ausser die Wohnung im 2. Obergeschoss im Haus Süd, weisen einen geschützten Aussenraum aus.

Durch die klare Trennung der Funktionen (Zufahrten und Verkaufsflächen an der Peripherie entlang der Lohngasse) entsteht ein nachhaltiges und funktionelles Ensemble, welches die Privatsphäre der Wohnungen bewahrt und die akustischen und visuellen Immissionen der gewerblichen Nutzungen für die Bewohner abschirmt.



## Aussenraum

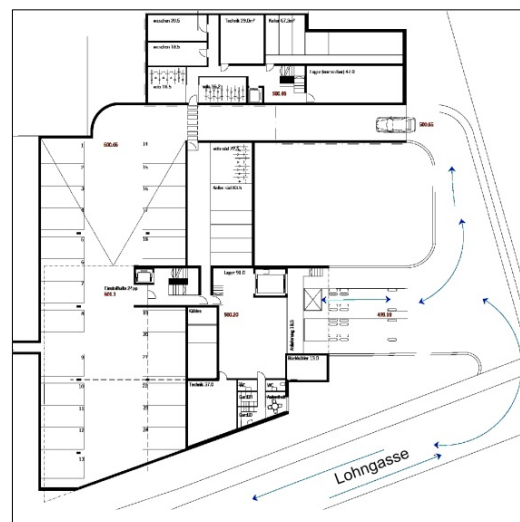
Der öffentliche Raum wird vom Vorbau des südlichen Baukörpers sowie dem Bürgerhaus und dessen Vorraum aufgespannt. Es entstehen ein öffentlicher Raum an der Lohngasse, ein Vorraum zum Bürgerhaus an der Kreuzung Lohngasse und Hauptstrasse, sowie ein halböffentlicher rückwärtiger Wohnhof. Dieser wird definiert durch die zwei gegliederten Baukörper in Ost – West Richtung und dem Bürgerhaus.

An prominenter Lage, auf die Lohngasse gerichtet, entsteht ein attraktiver öffentlich zugänglicher Aussenraum und ein von der Lohngasse zurückversetzter geschützter Hofraum mit Bezug Richtung Jura. Die zwei unterschiedlichen Aussenräume verleihen der Siedlung eine Identität.



## Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt ab der Kantonsstrasse über die Lohngasse. Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle und zur Anlieferung befindet sich zusammengefasst an der nordöstlichen Ecke der Neuüberbauung.



Der bestehende Vorplatz bzw. der Besucherparkplatz des Bürgerhauses bei der Einmündung Hauptstrasse - Lohngasse bildet auch in der Neuüberbauung der ideale Standort für die Kurzzeitparkplätze zur Verkaufsfläche. Die Kunden- und Besucher- und Kundenparkplätze sind dadurch gut auffindbar in der Nähe des Eingangs der Verkaufsfläche situiert.

Die Fussgängerschliessung erfolgt vom öffentlichen Raum, getrennt von der motorisierten Erschliessung der Wohnbauten sowie der Anlieferung der Verkaufsnutzung.

## 4 Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Sie basiert auf den ZPP-Vorschriften des Baureglements.

### 4.1 Überbauungsplan



#### FESTLEGUNGEN

- Wirkungspereimeter
- Baubereich A (bestehend)
- Baubereiche B und C (neu)
- Erschliessungsflächen, Zufahrten, Parkierung, Anlieferung (ungefähre Lage)
- Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen, grössere Spielfläche (ungefähre Lage)
- Siedlungsplatz (ungefähre Lage)
- Arealinterne Grünbereiche (ungefähre Lage)
- C Container-Abholstandort (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle und Anlieferung (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt Besucherparkplätze (ungefähre Lage)

#### HINWEISE

- Bepflanzung (Konzept)
- X Abbruch bestehendes Gebäude
- Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze (ungefähre Lage)

Der Überbauungsplan enthält als Festlegungen den Wirkungspereimeter, den bestehenden Baubereich A sowie die beiden neuen Baubereiche B und C (Lage und Abmessung), die Erschliessungsflächen, die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen, den Siedlungsplatz, die arealinternen Grünbereiche und den Container-Abholstandort.

Hinweisend dargestellt sind die Bepflanzung, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude, die oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze sowie der Zu- und Wegfahrtsbereiche zur Einstellhalle, Besucherparkplätzen und Anlieferung.



## 4.2 Überbauungsvorschriften

Zum Überbauungsplan werden Vorschriften erlassen. Sie basieren auf den Bestimmungen der ZPP Nr. 6 „Lohngasse“ gemäss Baureglement und dem Siegerprojekt gemäss dem Studienauftrag. Dabei lauten die wesentlichsten Inhalte wie folgt:

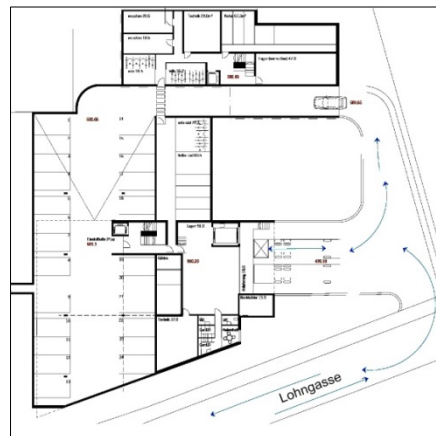
Ziel und Zweck	<ul style="list-style-type: none"><li>- gute Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild</li><li>- Schliessung Versorgungslücke mit einem Einkaufsladen und Postagentur</li><li>- Qualitätsvolle Umgebungs- und Aussenraumgestaltung</li></ul>
Nutzung / Bebauung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verkaufs-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung</li><li>- Max. 4'900 m<sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch (GFo), davon max. 2'400 m<sup>2</sup> Wohnnutzung / min. GFo 2'225 m<sup>2</sup></li><li>- Gesamthöhe h 13 m, drei Vollgeschosse plus Attika oder Dachausbau</li></ul>
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bereiche B und C Flachdächer</li><li>- Gemeinschaftlich nutzbarer Siedlungsplatz</li><li>- Arealinterne Grünbereiche</li><li>- Bereiche Spielplatz, Erschliessungsflächen, Zufahrten, Parkierung, Anlieferung etc.</li></ul>
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Erschliessung erfolgt für den motorisierten Verkehr und Anlieferung über die Zufahrt zur Einstellhalle ab der Lohngasse</li></ul>
Energie	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Neubauten in den Baubereichen B und C haben mindestens dem gewichteten Energiebedarf der kantonalen Anforderungen zu entsprechen und dürfen entsprechend von Art. 24 Abs. 4 GBR einen maximalen Anteil von 50 % nicht erneuerbarer Energie aufweisen.</li></ul>

## 5 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Baulandkontingent	Gemäss dem kantonalen Richtplan weist die Gemeinde Bellmund zu viele Baulandreserven auf. Dies bedeutete für die Revision der Ortsplanung von 2015, dass grundsätzlich kein neues Wohnbauland eingezont werden konnte. Bei der neuen ZPP Nr. 6 „Lohngasse“, welche teils aus einer bestehenden Wohnzone und einer Neueinzonung besteht, durfte also der Wohnanteil insgesamt nicht erhöht werden. Dies wurde im Baureglement mit dem Festlegen einer max. GFZo fürs Wohnen festgehalten. In der vorliegenden Umsetzung der UeO wurde diese max. GFZo übernommen.
Kommunale Planungsziele	<p>Verschiedene Planungsziele und Konzeptinhalte der kommunalen Ortsplanung sind für die UeO relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung eines attraktiven und belebten Zentrums</li> <li>- Förderung haushälterischer Bodennutzung</li> <li>- Moderates Bevölkerungswachstum</li> <li>- Attraktives Angebot fürs Wohnen im Alter schaffen</li> <li>- Förderung von Gewerbe und Dienstleistung (z. B. Einkauf) im Dorfkern</li> <li>- Förderung erneuerbarer Energie, energiebewusste Massnahmen</li> <li>- Parzelle Nr. 301 Standortvariante „Einkauf“</li> </ul> <p>Die Planung der UeO unterstützt die für das vorliegende Planungsgeschäft relevanten kommunalen Ziele, in dem mit der UeO folgende Voraussetzungen geschaffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuer und attraktiver zentrumsnaher Wohnraum</li> <li>- Erweiterung des Dienstleistungsangebot im Dorf (Einkauf)</li> <li>- Förderung der erneuerbaren Energie</li> <li>- Die neue Überbauung mit Liften und der unmittelbaren Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten beinhaltet gute Voraussetzungen für altersgerechtes Wohnen.</li> </ul>
Umsetzung Vorschriften ZPP Nr. 6 „Lohngasse“	<p>Sämtliche Festlegungen der ZPP-Vorschriften werden in der UeO umgesetzt (Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Grundsätze, Lärm). Meist wurden sie wortwörtlich übernommen. Einzig der in der ZPP festgelegte Mindestanteil der Verkaufsnutzung im Erdgeschoss von 250 m<sup>2</sup> GFo ist in den Vorschriften nicht explizit aufgeführt. Jedoch steht in den UeO-Vorschriften bei „Art der Nutzung“, dass im Erdgeschoss des Baubereichs B die Verkaufsnutzung vorgeschrieben ist. Im Überbauungsplan weist die Grundfläche des Baubereichs B eine weitaus grössere Fläche als 250 m<sup>2</sup> auf. Zudem ist gemäss Bauprojekt eine Verkaufsfläche von 430 m<sup>2</sup> vorgesehen.</p> <p>Das in den ZPP-Vorschriften als Option erwähnte qualifizierte Verfahren wurde im Rahmen der Erarbeitung der UeO durchgeführt.</p>

## 6 Auswirkungen der Planung

Ort- und Landschaftsbild	Das Beurteilungsgremium hält in seinem Schlussbericht fest, dass das gewählte Projekt in seiner Grunddisposition zu überzeugen vermag. Die Setzung und Ausrichtung der Baukörper sowie die Lage der Nutzung und Erschliessung verspricht eine hohe Qualität.
Lärm, Luft, Verkehr	<p>Mit der vorgesehenen Verkaufsnutzung ist die Frage des Mehrverkehrs aufgrund der Kundschaft in Bezug auf Lärm, Luft und Verkehrsbelastung zentral. Eine kürzlich durch die Gemeinde Port durchgeführte Verkehrszählung an der Lohngasse ergab ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 1'100 Fahrzeugen pro Tag. Diese Grössenordnung zeigt, dass die Lohngasse schwach befahren ist.</p> <p>Für die zukünftige Ladennutzung wird mit rund 20 Parkplätzen, welche täglich je achtmal belegt werden, gerechnet. Dies ergibt total 160 zusätzliche Fahrten auf der Lohngasse. Mit den neuen Wohnungen erhöht sich der Mehrverkehr, welcher durch die Nutzung in der neuen UeO verursacht wird, auf rund 200 Fahrten pro Tag. Dies bedeutet gesamthaft eine Verkehrszunahme von rund 20 % auf der Lohngasse. Dieser Mehrverkehr ist für Lärm- und Luftemissionen sowie für die Verkehrsbelastung nicht relevant.</p>
Erschliessung	Das Erschliessungskonzept der UeO sieht vor, dass die Neuüberbauung von der Lohngasse her erschlossen wird. Nur die Besucher- und Kundenparkplätze sind oberirdisch angeordnet. Oberirdisch sind Fusswegverbindungen und Plätze vorgesehen. Diese rationelle Erschliessung für den motorisierten Verkehr und die Fusswege garantieren einen verkehrsfreien Aussenraum innerhalb der neuen Überbauung. Durch die Anordnung der Neuüberbauung kann an die bestehende Kanalisation, die Wasserversorgung und die weiteren Werkleitungen in der Lohngasse angeschlossen werden.



Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle und zur Anlieferung befindet sich zusammengefasst an der nordöstlichen Ecke der Neuüberbauung und erfolgt direkt ab der Lohngasse.

Die Erschliessungsanlagen zum motorisierten Verkehr stellen alle eine Hauszufahrt im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG dar. Das best. Bürgerhaus wird neu ebenfalls an die neue Einstellhalle angeschlossen. Bestehender Bau und die Neubauten bilden eine Einheit und sind einzig im Eigentum der Burgergemeinde Bellmund (ein Grundstück). Die Kriterien der Detailerschliessung sind nicht gegeben.

Energie	<p>In den Überbauungsvorschriften war im Vorprüfungsexemplar entsprechend den allgemein geltenden Bestimmungen von Art. 24 des Baureglements festgelegt, dass die für die Neubauten der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mit mind. 50 % erneuerbarer Energie gedeckt werden.</p> <p>Mit dem Inkrafttreten der revidierten kantonalen Energieverordnung (KE nV) am 1. September 2016 wurde ein neues Berechnungssystem eingeführt. Neu wird bei Neubauten nicht mehr ein Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie in Prozent berechnet, sondern es ist ein Grenzwert in kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) einzuhalten. Die Neubauten in den Baubereichen B und C haben mindestens dem gewichteten Energiebedarf der kantonalen Anforderungen zu entsprechen und dürfen entsprechend von Art. 24 Abs. 4 GBR einen maximalen Anteil von 50 % nicht erneuerbarer Energie aufweisen.</p> <p>Es ist vorgesehen, dass die Abwärme der Kühlgeräte der Coop-Filiale für die Energieversorgung der gesamten Überbauung genutzt werden soll. Im Rahmen der Projektierung wird das entsprechende Vorhaben sorgfältig geprüft. Eine zeitgemässe und umweltgerechte Energieversorgung ist das Ziel der Burgergemeinde und der Coop Genossenschaft.</p>
---------	---

## 7 Planerische Beurteilung und Würdigung

Siedlungsentwicklung nach innen / Wohnqualität	<p>Mit dem Studienauftrag wurde sichergestellt, dass die Ziele der ZPP-Bestimmungen in der UeO umgesetzt und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass eine Überbauung realisiert werden kann, welche die Siedlungsentwicklung nach innen fördert und eine hohe Wohnqualität gewährleistet hinsichtlich Wohnraum, Umgebung, Ortsbild und Verbesserung der Versorgung.</p>
Mobilisierung	<p>Die Burgergemeinde und die COOP Genossenschaft haben die Planung initiiert. Das Bauprojekt wird, sobald die Finanzierung durch die Burgergemeinde geregelt ist, parallel zur UeO ebenfalls erarbeitet.</p>
Abstimmung Siedlung und Verkehr	<p>Der durch den Verkaufsladen und die Wohnungen verursachte Mehrverkehr ist für die Lärm-, Luft- und Verkehrsbelastung unproblematisch. Die schon heute geringe Verkehrsmenge auf der Lohngasse wird verhältnismässig nur geringfügig zunehmen.</p>
Wirtschaftliche Auswirkungen	<p>Die Burgergemeinde Bellmund als Grundeigentümerin des Grundstücks und als Auftraggeberin der UeO übernimmt die Kosten des Studienauftrags und der Erarbeitung der UeO. Die Folgekosten der Umsetzung der UeO werden durch die Bauherrschaft (Burgergemeinde und COOP Genossenschaft) übernommen. Für die Einwohnergemeinde Bellmund resultieren keine Kosten.</p> <p>Mit der Realisierung des neuen Einkaufsladens werden neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Bellmund geschaffen. Das verhältnismässig geringe Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde Bellmund kann dadurch verbessert werden.</p>
Gesellschaftliche Auswirkungen	<p>Mit der neuen Überbauung werden ca. 13 Wohnungen durch die Burgergemeinde erstellt. Sofern die Finanzierung gesichert werden kann, strebt die Burgergemeinde die Realisierung von Mietwohnungen an. In Bellmund könnte dadurch das Verhältnis der Mietwohnungen gegenüber dem starken Segment des Eigenheims verbessert werden. Es ist auch vorgesehen, die Wohnungen hindernisfrei zu gestalten und mit Liften zu erschliessen. Damit werden günstige Voraussetzungen auch für altersgerechte Wohnungen geschaffen.</p>

In der Gemeinde Bellmund fehlt seit einiger Zeit eine Einkaufsmöglichkeit für Güter des täglichen Bedarfs. Zudem beabsichtigt die Post ihre Poststelle in absehbarer Zukunft zu schliessen. Mit der Neuüberbauung wurden die Voraussetzungen für einen Einkaufsladen mit einer Postagentur geschaffen. Das neue Angebot schliesst die bestehende Versorgungslücke.

## **8 Planerlassverfahren**

Das ordentliche Planerlassverfahren beinhaltet die Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentliche Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

### **8.1 Vorprüfung**

Die Unterlagen der Überbauungsordnung wurden im September 2016 beim AGR zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht wurde am 3. Februar 2017 der Gemeinde Bellmund zugestellt.

Die Unterlagen wurden aufgrund des Vorprüfungsberichts im Wesentlichen wie folgt überarbeitet:

- Obwohl die Auswirkungen des neuen kantonalen Baugesetzes und die kantonale Bauverordnung (Kulturland) auf die vorliegende Planung noch nicht bekannt sind, wird in Rücksprache und Empfehlung mit dem AGR eine minimale Geschossfläche oberirdisch (GFO) festgelegt (Planungssperimeter  $4'449 \text{ m}^2 \times 0.45 = 2'000 \text{ m}^2$ ).
- Auf die Definition der GFO in den UeO-Vorschriften wird verzichtet, da diese im gültigen Baureglement Anhang A161 bereits enthalten sind.
- Aufgrund der revidierten kantonalen Energieverordnung (KE nV) und der geltenden Grundsätzen in den Baureglementbestimmungen werden die UeO-Vorschriften dahingehend angepasst, dass die Neubauten mindestens den gewichteten Energiebedarf der kantonalen Anforderungen erfüllen müssen und auch die Vorschriften von Art. 24 Abs. 4 des Baureglements berücksichtigen müssen.
- Zudem wurden in mehreren Artikeln der UeO-Vorschriften weitere eher formelle Anpassungen vorgenommen.

### **8.2 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage dauerte vom 10. März bis 10. April 2017. Es gingen weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen ein.

### **8.3 Beschluss Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat die Überbauungsordnung ZPP 6 „Lohngasse“ am 18. April 2017 beschlossen.

### **8.4 Genehmigung AGR**

Die Überbauungsordnung wurde am 24. Oktober 2017 durch das AGR genehmigt.