Gemeinde Sumiswald
Fortschritt hat Tradition.

georegio
atelier für raumentwicklung

Überbauungsordnung Eichmatte

Erläuterungsbericht und Bericht nach Art. 47 RPV
Stand: Öffentliche Auflage

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan

Überbauungsvorschriften

Entwicklungsprozess «Eichmatte», Schlussbericht vom 21.12.2020

Fakten und Fragen zur Projektentwicklung nach der Phase 2 vom 19.06.2021

Richtprojekt vom 13.04.2026

Projektbeschrieb vom 20.09.2024

Juli 2026

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Impressum

Gemeinde:	Sumiswald
Auftraggeber:	Gemeinderat Sumiswald
Autor:	georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38

Version	Datum	Inhalt
1.0	25.03.2025	Vorprüfung
1.1	18.08.2026	Überarbeitung aufgrund Vorprüfung

georegio ag, August 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Zielsetzung 1
2 Vorgehen und Projektorganisation 2
3 Richtprojekt «Eichmatte» 3
4 Überbauungsordnung ZPP 1 Eichmatte 4
4.1 Änderung Baureglement zur ZPP 1 4
4.2 Umsetzung Bestimmungen zur ZPP 1 4
4.3 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften 5
5 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV) 7
5.1 Orts- und Landschaftsbild 7
5.2 Gebäudedimensionen 8
5.3 Abstände 8
5.4 Erschliessung und Parkierung 8
5.5 Spiel- und Aufenthaltsflächen 9
5.6 Störfallvorsorge 9
5.7 Nicht betroffene Themenbereiche 11
6 Verfahren 11
6.1 Vernehmlassung Gemeinde und Bearbeitungsteam 11
6.2 Öffentliche Mitwirkung 12
6.3 Vorprüfung 12
6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss 12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Perimeter der ZPP 1 Eichmatte gemäss Zonenplan der Gemeinde Sumiswald 1
Abb. 2 Abbildung Richtprojekt mit Umgebung, Perimeter der ZPP schwarz gestrichelt 3
Abb. 3 Störfallperimeter der PB Swiss Tools AG und betroffene Baubereiche der UeO Eichmatte 10

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 Eichmatte liegt am östlichen Rand des historischen Dorfkerns von Sumiswald und wird westlich durch das Siedlungsgebiet an der Marktgasse sowie südöstlich durch den Friedhof begrenzt. Angrenzend an die ZPP liegen (ausgehend von Norden, im Gegenuhrzeigersinn) eine zweigeschossige Kernzone, eine zweigeschossige Dorfzone, die Landwirtschaftszone, die Zone für öffentliche Nutzung (Friedhof) sowie eine zweigeschossige Wohnzone.

Das Areal ist Teil der Umgebungszone I gemäss Objekt Nr. 1203 des Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel a. Dabei gilt gemäss ISOS:

«Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.»

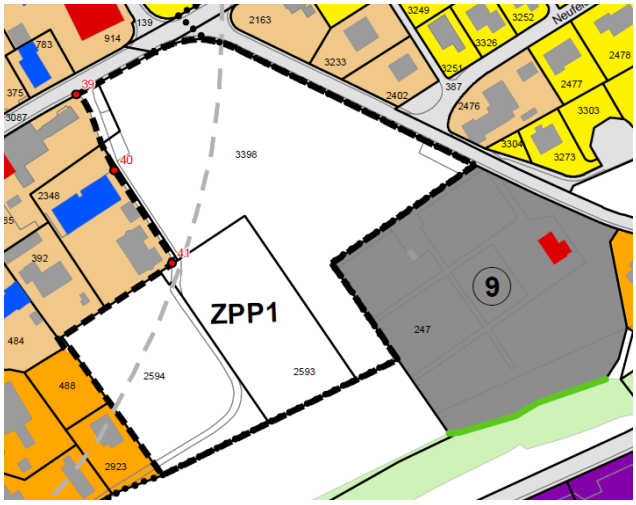


Abb. 1 Perimeter der ZPP 1 Eichmatte gemäss Zonenplan der Gemeinde Sumiswald

Obwohl die Eichmatte bereits seit langer Zeit einer ZPP zugewiesen war (Fläche: rund 1.47 ha gemäss Zonenplan Siedlung 2009), ergibt sich aus der aktuellen Rechtspraxis, dass Areale in der Umgebungszone eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung nicht (vollständig) überbaut werden sollen. Um eine Überbauung dennoch zu ermöglichen, wurde 2018 bis 2020 ein qualitätssicherndes Gutachterverfahren unter Beteiligung der kantonalen Denkmalpflege (KDP) durchgeführt (vgl. Kapitel 2).

Mit der Ortsplanungsrevision (2019–2024) wurden die Bestimmungen der ZPP 1 angepasst und im Baureglement das aus dem qualitätssichernden Verfahren resultierende Richtprojekt als verbindliche Grundlage für die Überbauung verankert. Ein Teil der ZöN Friedhof wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die ZPP Eichmatte integriert (d.h. Umzonung von der ZöN in die ZPP). Es handelt sich hierbei um eine Fläche von rund 0.43 ha. Damit beträgt die Fläche der ZPP nun rund 1.9 ha. Die Ortsplanungsrevision von Sumiswald wurde am 27. November 2024 teilgenehmigt, die Anpassung der ZPP 1 Eichmatte ist dadurch in Kraft getreten.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Umsetzung des Richtprojekts gemäss den Resultaten des qualitätssichernden Verfahrens in eine Überbauungsordnung (UeO). Die Bebauung der Eichmatte wird demgemäss auf den westlichen Bereich des Areals beschränkt, während der östliche Bereich als öffentliche Freifläche erhalten bleiben soll. So sollen die Eichmatte auch nach der Realisierung der Bebauung Platz für die Durchführung von Veranstaltungen, beispielsweise Zirkusaufführungen bieten.

2 Vorgehen und Projektorganisation

Für die ZPP 1 Eichmatte ist gemäss ZPP–Vorschriften eine Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Lage in der Umgebungszone I gemäss ISOS vorgesehen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde ein Architekturteam im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens beauftragt, ein Richtprojekt für eine Überbauung zu entwerfen. Als qualitätssicherndes Verfahren wurde ein Gutachterverfahren gewählt. Aus dem Gutachterverfahren resultierte ein Richtkonzept, welches anschliessend zum Richtprojekt mit Datum vom 14.07.2023 ausgearbeitet wurde. Die Details zum Ablauf und den Entwicklungsschritten des Gutachterverfahrens können dem Schlussbericht vom 21.12.2020 entnommen werden.

Das Richtprojekt wurde in der Folge zweimal ergänzt: Die Version vom 27.08.2024 enthält gegenüber dem in der ZPP 1 Eichmatte verankerten Stand vom 14.07.2023 eine Anpassung betreffend die Erschliessung der Nachbarparzelle Nr. 488. Zudem wurde vom Bearbeitungsteam ein Projektbeschrieb mit Datum vom 20.09.2024 erstellt, der die Nutzung und Gestaltung innerhalb der ZPP 1 näher beschreibt. Die Version vom 13.04.2026 beinhaltet Anpassungen an einzelnen Bauberei-chen, die sich aus der Vorprüfung der UeO ergaben.

Die georegio ag wurde gestützt auf das Richtprojekt mit der Ausarbeitung eines Entwurfes der Überbauungsordnung beauftragt. Dieser wurde anschliessend durch die Gemeinde und das Bearbeitungsteam des Gutachterverfahrens geprüft und überarbeitet. Die im Rahmen dieser Vernehmlassung erfolgten Anpassungen sind in Kapitel 6.1 näher beschrieben.

3 Richtprojekt «Eichmatte»

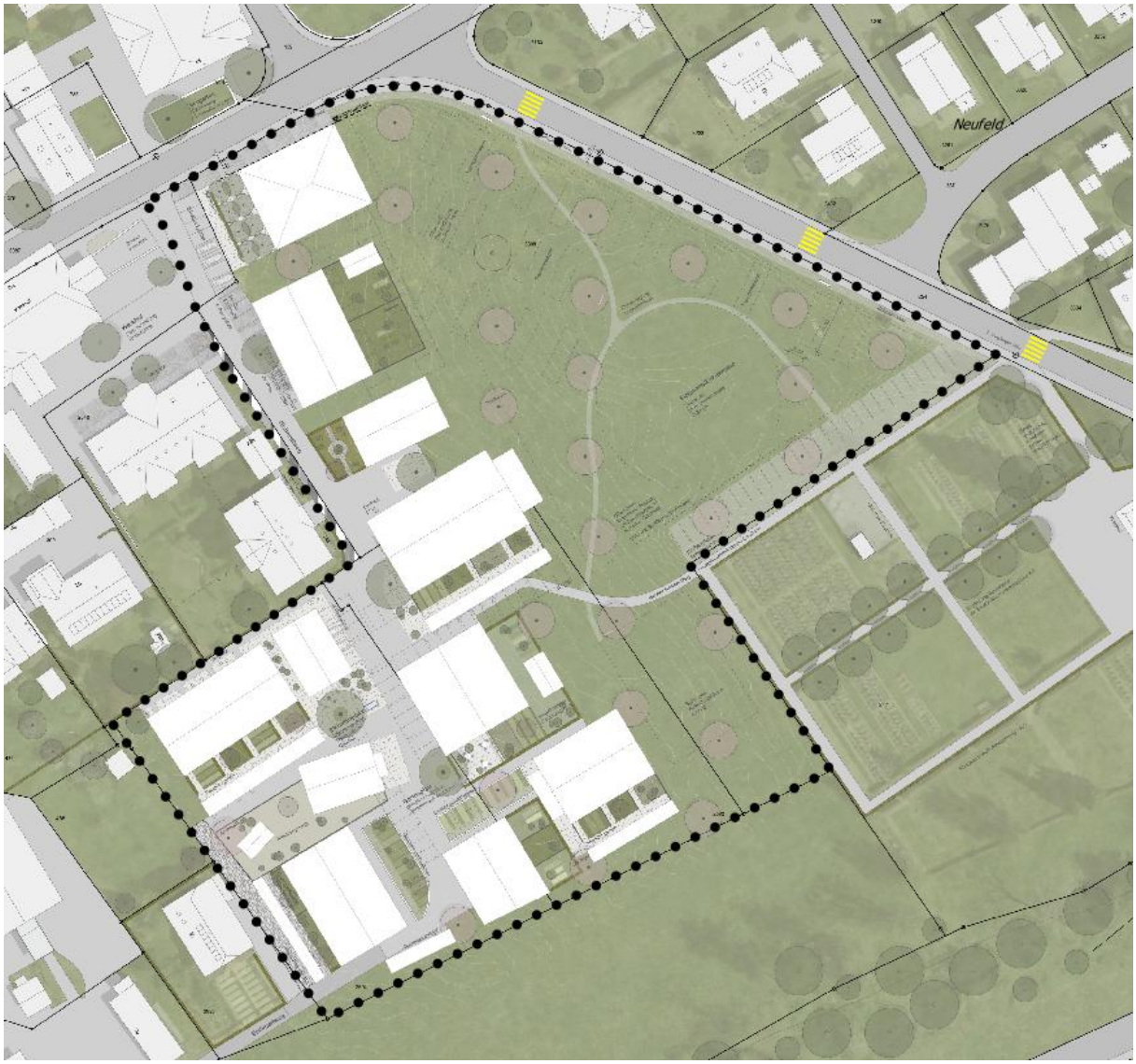


Abb. 2 Abbildung Richtprojekt mit Umgebung, Perimeter der ZPP schwarz gestrichelt

Das im qualitätssichernden Verfahren entwickelte Richtprojekt setzt sich ein «Weiterbauen» und ein Zurückführen des Dorfbildes zu seinen ursprünglichen Qualitäten zum Ziel. Im Schlussbericht formuliert das Bearbeitungsteam dies wie folgt: «"Weiterbauen" in der Eichmatte bietet die Chance und hat das Potential, den östlichen Rand von Sumiswald positiv zu entwickeln, den Übergang vom Land zum Dorf zu klären und den Friedhof würdevoll zu erschliessen.»

Der unverbaut verbleibende östliche Bereich der Eichmatte wird durch eine gezielte Bepflanzung und Nutzung mit Obstbäumen zu seiner historischen Qualität als Obstgarten bzw. Hofstätte zurückgeführt. Er wird in seiner Rolle als wichtiger Freiraum gestärkt.

Im westlichen Bereich der Eichmatte entstehen insgesamt zehn Neubauten und diverse Schopfbauten. Diese fügen sich mit der bestehende Baustruktur von Sumiswald zu einer dörflichen Hausgemeinschaft zusammen, welche das Ensemble gegenüber dem Einzelnen priorisiert. Geometrisch ergänzen die neuen Häuser die fein nuancierte Orthogonalität von Sumiswald. Sie finden mit den deklarierten Schlüsselbauten gegenüber dem östlich angrenzenden unverbaut verbleibenden Bereich der Eichmatte und dem Friedhof einen wahrnehmbaren und würdigen Dorfabschluss bzw. Dorfrand. Die gestaffelte Setzung der Volumina setzt die Frei- und Hofräume gleichermassen

miteinander in Verbindung, so dass analog der Eichholzstrasse perspektivische Raumfolgen mit differenzierten Diagonal- und Querblicken entstehen.

Der Strassenraum erweitert und verjüngt sich in Vorplätzen, Gassen und Gartenräumen. Fahrzeuge, Besucherparkplätze, Velos teilen sich die Nutzung der Aussenräume mit den Fussgängerinnen und Fussgängern. Zwei unterirdische Einstellhallen nehmen die Autoabstellplätze auf.

4 Überbauungsordnung ZPP 1 Eichmatte

Auf der Basis der Bestimmungen zur ZPP 1 im Baureglement wurde die Überbauungsordnung entwickelt. Die nachfolgenden Erläuterungen erfolgen in drei Schritten:

- Anpassung der ZPP-Vorschriften im gemischt-geringfügigen Verfahren (Kapitel 4.1)
- Nachweis der Übereinstimmung mit den ZPP-Vorschriften (Kapitel 4.2)
- Erläuterungen zu den Festlegungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften (Kapitel 4.3)
- Erläuterung der Auswirkungen der Überbauung auf Raum und Umwelt mit allen betroffenen Themenbereichen (Kapitel 5).

4.1 Änderung Baureglement zur ZPP 1

In den Bestimmungen zur ZPP 1 wurde das Richtprojekt vom 14. Juli 2023 als verbindliche Grundlage für die Überbauungsordnung festgeschrieben. Aufgrund von Anpassungen am Richtprojekt, müssen die Bestimmungen der ZPP im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV im Rahmen des UeO-Verfahrens angepasst werden. Die Änderung betreffen die Anpassung des Datums des Richtprojekts auf die Version vom 13. April 2026 in Art. 19 des Baureglements sowie auf das Richtprojekt selbst im Anhang A5.

4.2 Umsetzung Bestimmungen zur ZPP 1

Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Eichmatte» bezweckt eine Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Lage in der Umgebungszone I gemäss ISOS.	Im Rahmen des qualitätssichernden Gutachterverfahrens bescheinigten die Fachexpert/innen, dass die Eichmatte bebaut werden kann, indem das Ortsbild durch die zusätzlichen Bauten nicht beeinträchtigt, sondern aufgewertet wird und der parkähnliche, öffentlich nutzbare Binnenraum «Eichmatte» bestehen bleibt. Das Richtprojekt ist verbindlicher Bestandteil der Überbauungsordnung und sichert so die architektonische und freiräumliche Qualität.
Es erfolgt eine gemischte Nutzung gemäss der Dorf- und Kernzone. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig.	Die vorgegebene Art der Nutzung wird in den Überbauungsvorschriften festgelegt. Im Projektbeschrieb, welcher integraler Bestandteil des Richtprojekts ist, wird die Nutzung der einzelnen Baubereiche genauer erläutert.
Die ZPP ist in einen Sektor Südwest mit Betriebs- und Wohnbauten und einen Sektor Nordost mit einer Freifläche aufgeteilt. Die erforderliche grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV kann an einer geeigneten Stelle innerhalb des Perimeters der ZPP 1 angelegt werden.	Der Überbauungsplan legt auf Grundlage des Richtprojekts die Baubereiche fest. Die Baubereiche für Betriebs- und Wohnbauten beschränken sich auf den westlichen Teil des Areals. Der östliche Teil des Areals dient als öffentlich nutzbare Freifläche mit einem Bereich für Hochstammbäume. Ein Bereich für die erforderliche grössere Spielfläche wird innerhalb des Wirkungsbereichs ausgeschieden.

Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
Das als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens erarbeitete Richtprojekt, datiert vom 13. April 2026, bildet die verbindliche Grundlage für die Überbauung.	Als Grundlage für die Überbauungsordnung dient das Richtprojekt vom 13. April 2026.
Damit die Qualität der Planung auch in den weiteren Verfahrensschritten sichergestellt ist, wird vom Gemeinderat eine unabhängige Fachinstanz aus dem Bearbeitungsteam des qualitätssichernden Verfahrens mit Einbezug der kantonalen Denkmalpflege eingesetzt.	Die Überbauungsordnung stützt sich auf das durch das Bearbeitungsteam erarbeitete und durch das Fachgremium verabschiedete Richtprojekt vom 13. April 2026 und legt dieses verbindlich fest. Die kantonale Denkmalpflege war im Fachgremium vertreten. Das Beurteilungsteam aus dem Gutachterverfahren begleitet die Baubewilligungs- und Ausführungsphase. Abweichungen vom Richtprojekt sind zudem nur möglich, wenn ein Projektwettbewerb gemäss SIA 142 durchgeführt wird, womit im Vergleich zu den Vorgaben der ZPP noch ein zusätzlicher Mechanismus zur architektonischen Qualitätssicherung in die UeO aufgenommen wurde.
Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese das Richtprojekt vom 13. April 2026 gilt.	Die UeO wird gestützt auf das Richtprojekt für den gesamten Perimeter der ZPP erlassen. Eine räumlich und zeitlich etappierte Umsetzung der UeO ist hingegen zwingend. Dazu werden in den Überbauungsvorschriften entsprechende Grundsätze festgelegt. Der Projektbeschrieb präzisiert das Vorgehen bei der Etappierung.
Die Erschliessung erfolgt via Marktgasse oder den Kirchstalden über die bestehende Zufahrt zwischen den Parzellen Nrn. 385 und 3398.	Die UeO legt fest, dass die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) via Marktgasse über die bestehende Zufahrt erfolgt.
Über die Parzellen Nrn. 2594, 2593 und 3398 ist eine geeignete Fusswegverbindung zum Friedhof anzulegen, welche die bestehende Wegführung über die Parzelle Nr. 498 aufnimmt und über die Parzellen Nrn. 830 und 488 führt.	Der Überbauungsplan legt die Fusswegverbindungen innerhalb des Wirkungsbereichs entsprechend den ZPP-Bestimmungen verbindlich fest.
Die Erschliessung der Parzelle Nr. 488 (Kernzone 2, ausserhalb des Perimeters der ZPP) ist bei der baulichen Entwicklung sicherzustellen.	Das Richtprojekt vom 13. April 2026 berücksichtigt die Erschliessung der Parzelle Nr. 488 und wird in der Überbauungsordnung umgesetzt.
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III wird in den Überbauungsvorschriften festgelegt.

4.3 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die gestalterischen und baulichen Erkenntnisse aus dem Richtprojekt grundeigentümerverbindlich gesichert. Die wichtigsten Inhalte werden im Folgenden beschrieben.

4.3.1 Qualitätssicherung

Das Richtprojekt vom 13. April 2026 und der dazugehörige Projektbeschrieb vom 20.09.2024 sind verbindliche Vorgabe für die Bebauung und Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs der Überbauungsordnung. Das Beurteilungsteam des qualitätssichernden Verfahrens begleitet die Baubewilligungs- und Ausführungsphase. Wird vom Richtprojekt abgewichen, ist ein Projektwettbewerb nach SIA 142 notwendig. Mit der ersten Bauetappe gemäss Richtprojekt muss das Bearbeitungsteam des qualitätssichernden Verfahrens beauftragt werden, andernfalls wäre ebenfalls ein Projektwettbewerb nach SIA 142 durchzuführen. Mit dieser Bestimmung soll sichergestellt werden,

dass die Autorenschaft des Richtprojekts diese für die Überbauung prägende Etappe 1 weiter begleiten und die hohe Qualität des Richtprojekts bis zur Umsetzung sicherstellen kann.

4.3.2 Baubereiche, Art und Mass der Nutzung

Baubereiche

Die Baubereiche umfassen die Gebäudegrundrisse aus dem Richtprojekt. Die Überbauungsordnung unterscheidet zwischen den Baubereichen 1–11 für Gebäude und Baubereichen für Kleinbauten. Gegenüber den Grundrissen des Richtprojekts wurden die Baubereiche 1–11 um 1.5 m erweitert. Eine Ausnahme bildet dabei Baubereich 7, der aufgrund des einzuhaltenden Zonenabstands gegenüber der Landwirtschaftszone (Art. 12 NBRD) nach Südosten um lediglich 1.2 m erweitert wurde.

Innerhalb der Baubereiche dürfen die Gebäude verschoben werden. Davon ausgenommen ist der Baubereich 1, in dem eine Baulinie mit Anbaupflicht definiert ist, um Position und Ausrichtung des Gebäudes strassenseitig vorzugeben. Ferner wurde für den Baubereich 7 und die danebenliegenden Kleinbaute ein minimaler Zonenabstand von 3 m gemäss Art. 12 NBRD festgelegt. Dieser gilt für die Fassadenlinie der Gebäude. Die Baubereiche für Kleinbauten wurden um 1.0 m erweitert.

In den Vorschriften ist festgelegt, dass die Baukörper einschliesslich vorspringender Gebäudeteile und Dachvorsprüngen vollständig in den Baubereichen liegen müssen. Nur Unterniveaubauten und unterirdische Bauten dürfen darüber hinausragen.

Die Container zur Abfallentsorgung inkl. Grüngutentsorgung der Mehrfamilienhäuser werden im Gebäude im Baubereich 11 platziert. Die Bereitstellplätze für deren Abholung werden in der ersten Bauetappe bestimmt.

Art der Nutzung

Zugelassen ist eine gemischte Nutzung im Sinne der Dorf- und Kernzone gemäss kommunalem Baureglement im westlichen Bereich. Der östliche Bereich ist als öffentlich nutzbare Freifläche gemäss Richtprojekt auszugestalten. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Mass der Nutzung

Das zulässige Nutzungsmass für Gebäude und Kleinbauten ergibt sich aus dem Richtprojekt. In Länge und Breite dürfen sie um höchstens 1 m von den im Richtprojekt festgelegten Massen abweichen, wobei die im Richtprojekt definierte Grundsätze der Fassaden- und Dachgestaltung eingehalten werden müssen.

4.3.3 Erschliessung und Parkierung

Der im Überbauungsplan als «Erschliessung» bezeichnete Bereich dient der Arealerschliessung ab der Marktgasse sowie der Erschliessung der Nachbarparzelle Nr. 488 für Motorfahrzeuge über den Eichmattweg. Die Erschliessungsfläche liegt dabei teilweise auf der Parzelle Nr. 2348, befindet sich jedoch vollständig innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung. Die Erschliessungsbereiche stellen den Endzustand nach der vollständigen Realisierung der Baubereiche 1–11 dar. Die Realisierung der Erschliessung erfolgt parallel zur Etappierung der Bauten. Beim Eichmattweg handelt es sich um eine Begegnungszone nach Art. 22b Signalisationsverordnung (SSV) mit einer durchgehenden Breite von mindestens 4.2 m innerhalb des UeO-Perimeters. Die Fahrgeschwindigkeit ist auf der gesamten Länge auf 20 km/h beschränkt und Personen zu Fuss sind gegenüber motorisierten Verkehrsteilnehmenden vortrittsberechtigt.

Öffentliche Fusswegverbindungen dienen dem Fuss- und Radverkehr als Zugang zu den einzelnen Baubereichen und gewährleisten das Wegnetz innerhalb der Überbauung sowie die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr in Nord-Süd- sowie West-Ost-Richtung. Eine Abweichung von der festgelegten Wegführung ist zulässig, sofern Erschliessungsfunktion und Wegbreite nicht beeinträchtigt werden. Die Mindestbreite beträgt dabei 2 m, wobei punktuelle Engstellen von wenigstens 1.5 m zulässig sind. Der Eichmattweg (Begegnungszone) dient als Fusswegverbindung.

Der «Bereich Einfahrt Einstellhallen» bezweckt die Verortung der Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen.

Die Parkierung erfolgt hauptsächlich unterirdisch in den beiden gemeinschaftlichen Einstellhallen. Die Einstellhallen werden in der UeO in den Dimensionen nicht festgelegt, dürfen aber zu keinen Konflikten mit übergeordneten Bestimmungen führen. Für Motorfahrzeuge werden zusätzliche oberirdische Abstellplätze entlang der Eichmattstrasse und entlang des Friedhofs festgelegt. Bei Letzteren handelt es sich um die bestehenden Parkplätze des Friedhofs (vgl. Kapitel 5.4).

Fahrradabstellplätze können sowohl innerhalb der unterirdischen Einstellhalle, innerhalb der Baubereiche, im Bereich Erschliessung als auch in den arealinternen öffentlichen Aussenraumbereichen realisiert werden.

Wie im kommunalen Richtplan Energie vorgesehen, wird eine Anschlusspflicht an das bestehende Fernwärmenetz der Energie AG Sumiswald festgelegt, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit besteht und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlusspflicht besteht gemäss Art. 16 Abs. 2 des kantonalen Energiegesetzes (KEnG) vorbehältlich der Nutzung eigener erneuerbarer Energien (z.B. Holzschnitzel), weshalb im Baubereich 9 eine mögliche zentrale Wärmeerzeugung vorgesehen ist.

Photovoltaikanlagen sind als Integraldächer möglich. Aufgrund der Lage im ISOS bestehen dabei Einschränkungen bezüglich Farbe, Muster und Struktur. Photovoltaikanlagen auf Kultur- oder Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung dürfen das Denkmal nicht «wesentlich beeinträchtigen» und sind stets baubewilligungspflichtig (Art. 18a Abs. 3 RPG).

4.3.4 Gestaltung und Aussenräume

In den Gestaltungsvorschriften werden die gestalterischen Vorgaben aus dem qualitätssichernden Verfahren verbindlich festgelegt. Dabei wird auf das Richtprojekt und den Projektbeschrieb verwiesen, der unter anderem Vorgaben zur Materialisierung macht. Geregelt werden insbesondere:

- Dachgestaltung
  - Bezüglich Dachformen, Dachneigungen und –aufbauten wird auf das Richtprojekt verwiesen
- Umgebungsgestaltung
  - Platzgestaltung für die öffentliche Nutzung (Arealinterne öffentliche Aufenthaltsbereiche)
  - Private, halbprivate und öffentliche Aussenraumbereiche
  - Gestaltung und Nutzung der öffentlich nutzbaren Freifläche
  - Aufenthalts- und Spielflächen sowie grössere Spielfläche gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung (BauV)
  - Baumpflanzungen

5 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurden umfassende Grundlagen und Ortsanalysen erstellt. Insbesondere wurde berücksichtigt, dass die bestehenden ortsbaulichen Strukturen der Umgebungszone I gemäss Objekt Nr. 1203 des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) nicht beeinträchtigt werden. Die Strukturen werden gemäss den Fachexperten/innen aus dem Gutachterverfahren aufgewertet und der parkähnliche, öffentlich nutzbare Binnenraum «Eichmatte» bleibt erlebbar. Die Geschichte des Dorfes wird auf eine spannungsvolle Art weitergeschrieben.

Die Umsetzung des Ergebnisses des Gutachterverfahrens in die Überbauungsordnung erfolgt strikt gemäss dem Richtprojekt: Das Richtprojekt gilt als verbindliche Grundlage, Abweichungen sind nur

zulässig, wenn ein neuerliches qualitätssicherndes Verfahren, ein Projektwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt wird. Für die detaillierte Auseinandersetzung mit den Schutzinteressen gegenüber dem Bestand und die Chancen einer Entwicklungsstrategie für die Weiterentwicklung des Ortsbilds wird auf den Projektbeschrieb verwiesen.

5.2 Gebäudedimensionen

Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus dem Richtprojekt, wobei in Länge und Breite ein Spielraum von höchstens 1 m besteht. Die im Richtprojekt definierte Grundsätze der Fassaden- und Dachgestaltung müssen dabei eingehalten werden. Dadurch ist sichergestellt, dass die Vorgaben des Richtprojekts in Bezug auf die Gebäudegestaltung umgesetzt werden. Gleichzeitig lässt die Regelung der nachgelagerten Planung einen gewissen Handlungsspielraum, um die Grundrisse bei Bedarf geringfügig anzupassen.

Die Gebäudelängen gemäss kommunalem Baureglement (30 m für die Dorfzone D2) können auch bei einer maximalen Verlängerung um 1 m innerhalb der gesamten Überbauung eingehalten werden.

Die regulären Höhenvorgaben und Geschosszahlen gemäss Baureglement werden nicht im gesamten Wirkungsbereich eingehalten. Gemäss Richtprojekt werden die Höhenvorgaben in den Baubereichen 1, 3, 5 und 8 sowie für den Kamin der Heizzentrale überschritten. Es gelten die Masse aus dem Richtprojekt.

5.3 Abstände

Die Grenzabstände innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung richten sich nach dem in der ZPP als für das Mass der Nutzung verankerten Richtprojekt.

Der Baubereich 10 unterschreitet den privatrechtlichen Grenzabstand von 3 m gemäss Art. 79 EG ZGB[1]. Das Bauen im Grenzbereich bedarf einer schriftlichen Zustimmung von Seiten der Eigentümerschaft des Nachbargrundstücks.

5.4 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt, wie gemäss ZPP-Bestimmungen vorgesehen, ab der Marktgasse über die bestehende Zufahrt zwischen den Parzellen Nrn. 385 und 3398. Für die ausserhalb des Perimeters der Überbauungsordnung gelegene Parzelle Nr. 488 wird zudem eine Zufahrt entlang dem westlichen Perimeterrand, von Süden her über die Eichholzsstrasse festgelegt. Es gibt keine Abgrenzungen innerhalb des Strassenraumes für die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden (Begegnungszone).

Die nötige Anzahl Parkplätze für die total 47 Wohnungen gemäss Richtprojekt liegt gemäss kantonaler Bauverordnung bei 24–94 Parkplätzen (0.5–2 pro Wohnung) und für die 315 m^2 Gewerbefläche bei 1–10 Parkplätzen. Mit den beiden Einstellhallen und mit den oberirdischen Besucherparkplätzen (Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge A gemäss Überbauungsplan) können diese Anforderungen gut erreicht werden.

Bei den zusätzlich im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge B handelt es sich um bis zu 25 öffentliche Parkplätze für Besuchende des Friedhofs. Die Parkplatzfläche besteht bereits heute (unmarkierte Parkfelder auf Mergelfläche), acht weitere Parkplätze des Friedhofs entlang dem Kirchstalden (markierte Parkfelder auf Asphaltfläche) fallen mit

[1] Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB), BSG 211.1 vom 28.05.1911

der Neugestaltung der Freifläche gemäss Richtprojekt weg. Die Anzahl Parkplätze in diesem Bereich wird somit im Vergleich zu heute nicht erhöht.

Schliesslich wird eingangs des Areals im Norden ein Bereich für oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge C definiert. Dabei handelt es sich um bestehende, private Abstellplätze angrenzender Liegenschaften.

Auch für die nötige Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder bietet das Areal genügend Platz. Für die gemäss Richtprojekt vorgesehenen 47 Wohnungen wären gemäss Art. 54c BauV mindestens 94 und für die Gewerbefläche mindestens 6 Abstellplätze notwendig. Die genaue Anzahl und die Anordnung sind im jeweiligen Baubewilligungsverfahren festzulegen, wobei insbesondere darauf zu achten ist, dass die Abstellplätze auf kurzem und sicherem Weg erreichbar sind und mindestens zur Hälfte überdeckt sind (Art. 54c BauV). Indem die Abstellplätze sowohl in der Einstellhalle, in den Baubereichen als auch in den verschiedenen öffentlichen Aussenräumen angeordnet werden können, bietet die Überbauungsordnung genügend Spielraum, um die notwendige Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder zu gewährleisten.

5.5 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV ist bei mehr als 40 Familienwohnungen eine grössere Spielfläche von mind. 600 m^2 zu erstellen. Die entsprechende Fläche von 20 x 30 m wird im Überbauungsplan und in der Überbauungsvorschriften gesichert.

Weiter sind genügend Kinderspielflächen nach Art. 44 BauV vorzusehen. Gemäss Richtprojekt beträgt der Bedarf rund 340 m^2 (15% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen). Entsprechend den Anforderungen von Art. 45 BauV sind schliesslich gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen im Umfang von rund 200 m^2 gemäss Richtprojekt zu schaffen (5% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mind. 20 m^2). Der Bedarf an Aufenthalts- und Spielflächen kann in den grosszügigen Bereichen für öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen («Aussenraumbereich öffentlich» und «Aussenraumbereich halbprivat») abgedeckt werden. An die Aufenthaltsflächen können zudem unter gewissen Bedingungen auch Terrassen- und Balkonflächen angerechnet werden (Art. 45 Abs. 4 BauV). Der genaue Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen im Aussenraum sind entsprechend ihrem Zweck mit Spielgeräten usw. auszustatten.

5.6 Störfallvorsorge

Im kantonalen Risikokataster sind Gefahrenpotenziale bezeichnet, die von Betrieben, Verkehrswegen und Gasleitungen ausgehen. Der südliche Teil des Areals liegt im Konsultationsbereich der Firma PB Swiss Tools AG, die der Störfallvorsorge unterliegt. Die Arbeitshilfe des Kantons Bern[2] regelt die für einen Erlass der Überbauungsordnung notwendige Koordination Störfallvorsorge. Die dafür erforderlichen Nachweise sowie die erfolgten Abklärungen sind nachfolgend dokumentiert.

[2] Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung, Amt für Gemeinden und Raumordnung / Kantonales Laboratorium, Mai 2026



Abb. 3 Störfallperimeter der PB Swiss Tools AG und betroffene Baubereiche der UeO Eichmatte

5.6.1 Risikorelevanz

Bei der PB Swiss Tools AG handelt sich um einen Betrieb mit kleinem Gefahrenpotenzial, weshalb der Konsultationsbereich als Kreis mit einem Radius von 150 m um den Betrieb festgelegt ist. Eine Planung gilt gemäss Arbeitshilfe als risikorelevant, wenn die Wohn- und Arbeitsbevölkerung (ohne Störfallbetrieb) innerhalb des Konsultationsbereichs künftig mehr als 75 Personen beträgt oder empfindliche Einrichtungen (z.B. Spital, Schule, Altersheim) vorgesehen sind.

- **Wohn- und Arbeitsbevölkerung:** Gemäss einer Schätzung basierend auf Quartierdaten[3] beträgt die Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Störfallbereich aktuell rund 40 Personen. Durch die im Richtprojekt vorgesehenen Wohnungen ist von einer zusätzlichen künftigen Wohnbevölkerung von mindestens 70 Personen auszugehen (Baubereiche 4–11).[4] Die geplante Entwicklung führt demnach zu einer Wohn- und Arbeitsbevölkerung von mindestens 110 Personen im Störfallbereich.
- **Empfindliche Einrichtungen:** Empfindliche Einrichtungen sind im Richtprojekt nicht vorgesehen. Räumlichkeiten für eine Gewerbe-, Laden- oder Arbeitsnutzung (Baubereich 5) schliessen eine Nutzung durch beispielsweise eine Kindertagesstätte jedoch nicht aus.

Eine Realisierung der Überbauung an einem Alternativstandort ist ausgeschlossen, da in der geltenden baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Sumiswald (Bestimmungen zur ZPP 1) das Richtprojekt vom 13. April 2026 als verbindliche Grundlage für die Überbauung festgelegt ist. Das Vorhaben ist demnach sowohl in Bezug auf die Personenbelegung als auch hinsichtlich empfindlicher Einrichtungen risikorelevant. Dies macht die Prüfung von Massnahmen zur Verminderung des Risikos notwendig.

5.6.2 Evaluation von Massnahmen

Weil die prognostizierte Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Konsultationsbereich durch raumplanerische Massnahmen nicht ohne Weiteres reduziert werden kann, sieht die kantonale Arbeitshilfe die Evaluation von Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 StFV an der Störfallanlage sowie die Evaluation «einfacher» raumplanerischer oder baulicher Schutzmassnahmen innerhalb des

[3] Kantonaler Datensatz «SEin»

[4] Schätzung auf Basis der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person (BFS: 46.6 m^2 im Jahr 2024) und den im Richtprojekt vorgesehenen Wohnungen.

Planungsareals vor. Letztere haben spezifisch in Bezug auf mögliche Ereignisse und Einwirkungen bei der Störfallanlage sowie die lokalen Verhältnisse zu erfolgen.

Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 StFV an der Störfallanlage
Die PB Swiss Tools AG entwickelt und produziert Qualitätswerkzeug und medizinische Instrumente. Zu diesem Zweck werden am Standort Sumiswald verschiedene Arten der Metallbearbeitung durchgeführt. Für diese Arbeiten verfügt die PB Swiss Tools AG über ein Lager mit chemischen Gefahrenstoffen.

Gemäss Auskünften der PB Swiss Tools AG und basierend auf dem zur Verfügung gestellten Störfallkurzbericht vom 20. April 2018 sind aufgrund der ergriffenen betrieblichen, technischen und organisatorischen Sicherheitsmassnahmen keine schweren Schädigungen für die Bevölkerung oder die Umwelt (oberirdische Gewässer, Grundwasser, Boden) infolge von Störfällen im Betrieb zu erwarten. Die vorhandenen Anlagen entsprechen dem Stand der Sicherheitstechnik.

Aufgrund verschiedener weiterer Sicherheitsmassnahmen, die zwischenzeitlich durch die PB Swiss Tools AG umgesetzt wurden, überprüft das Kantonale Laboratorium (KL) derzeit die Störfallvorsorge für den Betrieb. Bei einer Begehung im Juni 2026 konnten verschiedene Störfallszenarien, die in früheren Beurteilungen angenommen wurden, ausgeschlossen werden. Insbesondere wurden alle Störfallszenarien, die für die rund 25 m höher als das Betriebsareal gelegene und durch eine markante Geländestufe abgesetzte Überbauung auf der Eichmatte relevant wären, wie das Ausströmen toxischer Gase, ausgeschlossen. Basierend auf der laufenden Neubeurteilung der Störfallvorsorge kann eine Gefährdung der Eichmatte durch den Betrieb somit ausgeschlossen werden.

Einfache Schutzmassnahmen in der Umgebung
Da eine Gefährdung der Eichmatte durch einen Störfall im Betrieb der PB Swiss Tools AG ausgeschlossen werden kann, erübrigt sich die Evaluation von raumplanerischen und baulichen Schutzmassnahmen.

5.6.3 Einfache Risikoabschätzung

Da ein Störfallszenario, das die höher gelegene Eichmatte gefährdet, ausgeschlossen werden konnte, wird das Risiko für die ständige Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowohl aktuell als auch im Falle einer Realisierung der Überbauung als minimal und somit als tragbar beurteilt. Diese Einschätzung wurde den Inhabern der Störfallanlage zur Kenntnis gebracht.

5.7 Nicht betroffene Themenbereiche

Die folgenden raumrelevanten Themenbereiche sind im Falle der UeO ZPP 1 Eichmatte nicht betroffen:

- Altlasten
- Naturgefahren
- Gewässer
- Archäologie

6 Verfahren

6.1 Vernehmlassung Gemeinde und Bearbeitungsteam

Auf der Basis eines ersten Entwurfes der georegio ag hat eine Vernehmlassung in der Gemeinde und im Bearbeitungsteam des qualitätssichernden Verfahrens stattgefunden. In der Folge wurde die Überbauungsordnung überarbeitet. Die wichtigsten Anpassungen waren folgende:

- Die Vorgaben zur Etappierung und Qualitätssicherung (Art. 5) wurden überarbeitet. Insbesondere wird stärker auf das Richtprojekt verwiesen, zudem wurde ergänzt, dass das Beurteilungsteam aus dem qualitätssichernden Verfahren die Baubewilligungs- und Ausführungsphase begleitet.
- Bezüglich Baubereichen (Art. 6) wird stärker auf das Richtprojekt verwiesen. Es wurde präzisiert, dass die Erweiterungen der Baubereiche gegenüber dem Richtprojekt zu Gunsten eines gewissen Spielraums für die Verordnung respektive Justierung der räumlichen Nutzung erfolgt. Bestimmungen zu den Grenzabständen und arealinternen Abständen wurden gestrichen. Zudem wurde eine Baulinie mit Anbaupflicht strassenseitig für den Baubereich 1 definiert.
- Die Bestimmungen zur öffentlich nutzbaren Freifläche (Art. 7) wurden dahingehend ergänzt, dass der Bau und Unterhalt dieser Fläche zu Lasten der Gemeinde gehen.
- Die Bestimmungen zum Mass der Nutzung (Art. 8) wurden stark reduziert, neu wird nur noch auf das Richtprojekt verwiesen.
- Neu geschaffen wurde der Bereich für oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge C für die bestehenden privaten Parkplätze eingangs des Areals im Norden.
- Der Spielraum bei der Positionierung der öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Überbauungsplan wird neu nicht mehr in einem Metermass definiert, sondern offengelassen.
- Für die Dachform wird auf das Richtprojekt verwiesen.
- Auf eine Bestimmung zur Finanzierung der öffentlich zugänglichen Aussenräume wird verzichtet. Das Areal ist heute mehrheitlich im Besitz der Gemeinde, welche diese Thematik dementsprechend im Rahmen eines allfälligen Verkaufs respektive einer Abgabe im Baurecht festzulegen hat.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Für den Erlass einer Überbauungsordnung nach ZPP gemäss Art. 92ff BauG ist keine öffentliche Mitwirkung erforderlich.

6.3 Vorprüfung

Die Überbauungsordnung Eichmatte wurde am 19. Mai 2025 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Basierend auf dem Vorprüfungsbericht vom 10. Dezember 2025 wurde die Überbauungsordnung überarbeitet. Die wichtigsten Anpassungen waren:

- Als verbindliche Grundlage gilt neu das Richtprojekt vom 13.04.2026 (statt 14.07.2023).
- Die Darstellung des UeO-Perimeters wurde korrigiert und entsprechend vermasst.
- Art. 13 der Überbauungsvorschriften wurde gemäss dem Musterartikel des AUE angepasst (Anschlusspflicht an Fernwärmeverbund statt blosser Prüfung).
- Das Thema Störfallvorsorge wurde gemäss kantonaler Arbeitshilfe und in Absprache mit dem Störfallbetrieb geprüft und dokumentiert.
- An Zonengrenze gelegene Baubereiche wurden angepasst, um Einhaltung von Zonenabstand (3 m) sicherzustellen.
- Gebäudehöhen werden im Richtprojekt neu mittels Koten (m.ü.M.) eindeutig bezeichnet.

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Folgt