Gemeinde Sumiswald
Fortschritt hat Tradition.

Überbauungsordnung «Eichmatte»

Überbauungsvorschriften
Stand: Öffentliche Auflage

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan

Erläuterungsbericht

Entwicklungsprozess «Eichmatte», qualitätssicherndes Verfahren (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

Version	Datum	Inhalt
1.1	19.12.2024	Entwurf für die gemeindeinterne Vernehmlassung
1.2	07.04.2025	Angepasster Entwurf nach gemeindeinterner Vernehmlassung
1.3	18.08.2026	Überarbeitung aufgrund Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 1
Art. 1 Planungszweck 1
Art. 2 Wirkungsbereich 1
Art. 3 Stellung zur Grundordnung 1
Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans 1
Art. 5 Etappierung und Sicherung der Qualität 2
2 Art und Mass der Nutzung 2
Art. 6 Baubereiche 2
Art. 7 Art der Nutzung 2
Art. 8 Mass der Nutzung 3
Art. 9 Lärmschutz 3
3 Erschliessung 3
Art. 10 Erschliessung 3
Art. 11 Parkierung 3
Art. 12 Öffentliche Fusswege 4
Art. 13 Energie 4
Art. 14 Gemeinschaftsraum mit Heizzentrale und Entsorgung 4
4 Gestaltung und Aussenräume 4
Art. 15 Baugestaltung 4
Art. 16 Dachgestaltung 4
Art. 17 Konzept Umgebungsgestaltung 4
Art. 18 Öffentliche Aufenthaltsbereiche 4
Art. 19 Aussenraumbereiche 5
Art. 20 Freifläche im östlichen Teil des Wirkungsperimeters 5
Art. 21 Aufenthalts- und Spielflächen 5
Art. 22 Solitärbäume 5
5 Schlussbestimmungen 5
Art. 23 Inkrafttreten 5
Genehmigungsvermerke 6

1 Allgemeines

Planungszweck

Art. 1 Planungszweck

1 Die Überbauungsordnung «Eichmatte» bildet die Grundlage für eine Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Lage in der Umgebungszone I gemäss Objekt Nr. 1203 des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).

2 Sie sichert die Ergebnisse aus dem vorgängig durchgeführten qualitätssichernden Verfahren und schafft so die Rahmenbedingungen für eine identitätsstiftende und qualitativ hochstehende Bebauung.

3 Die Ergebnisse aus dem vorgängig durchgeführten qualitätssichernden Verfahren sind im Richtprojekt vom 13.04.2026 und dem dazugehörige Projektbeschrieb vom 20.09.2024 festgehalten (nachfolgend: «Richtprojekt»).

Wirkungsbereich

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Eichmatte» ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung «Eichmatte» nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen das Baureglements (BR) der Gemeinde Sumiswald.

Inhalt des Überbauungsplans

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Baubereiche 1–11 und Baubereiche für Kleinbauten
- Erschliessung
- Bereich Einfahrt Einstellhallen
- Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Arealinterne öffentliche Aufenthaltsbereiche
- Aussenraumbereich privat
- Aussenraumbereich halbprivat
- Aussenraumbereich öffentlich
- Grössere Spielfläche
- Bereich für öffentliche Nutzungen
- Bereich mit Hochstammobstbäumen
- Anbaupflicht (Baulinie)
- Zonenabstand

2 Hinweisend dargestellt sind:

- Fassadenlinie gemäss Richtprojekt
- Zufahrt Einstellhallen
- Vermassungspunkte
- Parzellengrenzen
- Gebäude (bestehend)
- Wald
- Bauzonen

Grundsätze für die Etappierung und Sicherung der Qualität

Art. 5 Etappierung und Sicherung der Qualität

1 Das Richtprojekt ist für die Überbauungsordnung verbindlich und integral umzusetzen.

2 Eine etappierte Umsetzung der Überbauungsordnung «Eichmatte» gemäss Richtprojekt steht im Vordergrund.

3 Das Beurteilungsteam des qualitätssichernden Verfahrens begleitet die gesamte Umsetzung des Richtprojekts. Sind Mitglieder des Beurteilungsteams zu ersetzen, bestimmt der Gemeinderat in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege den Ersatz.

4 Ist die Beauftragung des Bearbeitungsteams des qualitätssichernden Verfahrens nicht möglich oder wird in einer späteren Bauetappe vom Richtprojekt abgewichen, ist ein Projektwettbewerb nach SIA 142–2009 durchzuführen.

2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche für Gebäude und Kleinbauten

Art. 6 Baubereiche

1 Die Baubereiche bezwecken die Erstellung der Gebäude gemäss Richtprojekt.

2 Die Gebäude und Kleinbauten dürfen innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche verschoben werden.

3 Die Gebäude sind vollständig innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten dürfen die Baubereiche überragen.

4 Für den Baubereich 10 ist mindestens der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten. Alternativ ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümerschaft des Nachbargrundstücks nachzuweisen (vgl. Kapitel 5.3 Erläuterungsbericht).

5 Wo im Überbauungsplan eine Baulinie (Anbaupflicht) festgelegt ist, muss die Fassadenlinie des Gebäudes auf der Baulinie positioniert werden.

6 Wo im Überbauungsplan ein minimaler Zonenabstand festgelegt ist, gilt dieser für die Fassadenlinie des Gebäudes.

7 Die Bereitstellplätze für die Abholung der Container zur Abfallentsorgung werden mit der ersten Bauetappe bestimmt.

Art der Nutzung gemäss Dorf- und Kernzone

Art. 7 Art der Nutzung

1 Im westlichen Teil des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung «Eichmatte» ist eine gemischte Nutzung im Sinne der Dorf- und Kernzone gemäss kommunalem Baureglement zugelassen.

2 Der östliche Teil des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung «Eichmatte» ist als eine öffentlich nutzbare Freifläche gemäss Richtprojekt auszugestalten. Bau und Unterhalt gehen zu Lasten der Gemeinde Sumiswald.

3 Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig.

Baupolizeiliche Masse

Art. 8 Mass der Nutzung

Das zulässige Nutzungsmass für Gebäude und Kleinbauten ergibt sich aus dem Richtprojekt. In Länge und Breite dürfen Gebäude und Kleinbauten um höchstens 1 m von den im Richtprojekt festgelegten Massen abweichen. Die im Richtprojekt definierte Grundsätze der Fassaden- und Dachgestaltung sind einzuhalten.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 9 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Eichmatte» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

3 Erschliessung

Arealerschliessung und Einfahrt Einstellhallen

Art. 10 Erschliessung

1 Der im Überbauungsplan als «Erschliessung» bezeichnete Bereich dient der Arealerschliessung ab der Marktgasse sowie der Erschliessung der Nachbarparzelle Nr. 488. Es handelt sich um eine Begegnungszone nach Art. 22b SSV[1].

2 Die Bereiche «Einfahrt Einstellhalle» bezwecken den Zugang zu zwei unterirdischen Einstellhallen.

3 Die Erschliessungsbereiche stellen den Endzustand nach der vollständigen Realisierung der Baubereiche 1–11 dar. Die Realisierung der Erschliessung erfolgt parallel zur Etappierung der Bauvorhaben.

Parkierung Motorfahrzeuge und Fahrräder

Art. 11 Parkierung

1 Die unterirdische Parkierung (etappiert gemäss Art. 5) der Anwohner/innen erfolgt gebäudeintegriert. Die genaue Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

2 Die oberirdische Parkierung (Parkplätze für Besucher/innen) erfolgt auf den im Überbauungsplan bezeichneten «Oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge A». Der Bereich «Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge B» umfasst die bestehenden öffentlichen Parkplätze des Friedhofs. Der Bereich «Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge C» dient der bestehenden privaten Parkierung für Gebäude ausserhalb des Perimeters der Überbauungsordnung.

3 Die im Richtprojekt vorgesehenen Baumpflanzungen sind mittels Aussparungen in den unterirdischen Einstellhallen sicherzustellen.

4 Fahrradabstellplätze können, im Gegensatz zu den Motorradabstellplätzen, die nur in der Einstellhalle realisiert sein müssen, innerhalb der unterirdischen Einstellhalle, in den Baubereichen, im Bereich Erschliessung und in den arealinternen öffentlichen Aussenraumbereichen realisiert werden.

[1] Signalisationsverordnung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 05.09.1979, 741.21

Langsamverkehr

Art. 12 Öffentliche Fusswege

1 Die im Überbauungsplan eingezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind umzusetzen. Die Mindestbreite beträgt 2 m. Punktuelle Engstellen von wenigstens 1.5 m sind zulässig.

2 Eine Abweichung von der festgelegten Wegführung ist zulässig, sofern Erschliessungsfunktion und Wegbreite nicht beeinträchtigt werden.

Erneuerbare Energie

Art. 13 Energie

1 Alle Gebäude sind an das Fernwärmenetz der Energie AG Sumiswald anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 200 Meter ist.

2 Photovoltaikanlagen als Integraldächer sind möglich. Farbe, Muster und Struktur richten sich nach den Dachfarben der Eindeckung.

Gemeinschaftsraum mit Heizzentrale und Entsorgung

Art. 14 Gemeinschaftsraum mit Heizzentrale und Entsorgung

Innerhalb des Baubereichs 9 ist zusätzlich zu einer möglichen zentralen Wärmeerzeugung ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Im Baubereich 11 sind Container zur Abfallentsorgung inkl. Grüngutentsorgung vorgesehen. Die Anordnung der Anlagen zur Entsorgung inkl. deren Dimensionierung sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

4 Gestaltung und Aussenräume

Grundsätze der Gestaltung

Art. 15 Baugestaltung

Die Baugestaltung richtet sich nach den Grundsätzen der Qualitätssicherung gemäss Art. 5.

Dachformen, -neigungen und -aufbauten

Art. 16 Dachgestaltung

1 Die Gebäude und Kleinbauten sind mit Dächern gemäss dem Richtprojekt zu versehen.

2 Für die Dachneigung und -gestaltung gelten die Vorgaben des Richtprojekts.

Konzept Umgebungsgestaltung

Art. 17 Konzept Umgebungsgestaltung

Mit der ersten Bauetappe ist ein generelles Konzept für die Umgebungsgestaltung für den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung einzureichen.

Plätze und Platzgestaltung für die öffentliche Nutzung

Art. 18 Öffentliche Aufenthaltsbereiche

1 Die im Überbauungsplan bezeichneten «öffentlichen Aufenthaltsbereiche» stehen einer öffentlichen Nutzung als Quartiertreffpunkt mit Aufenthaltscharakter zur Verfügung.

2 Innerhalb des öffentlichen Aufenthaltsbereichs sind zudem Gemüsegärten und Kleintiergehege mit einer Maximalhöhe von 1.2 m gestattet.

Private, halbprivate und öffentliche Aussenraumbereiche

Art. 19 Aussenraumbereiche

1 Die im Überbauungsplan bezeichneten «Aussenraumbereiche privat» sind naturnah zu gestalten. Sie können eingefriedet werden und dienen der privaten Nutzung.

2 Die im Überbauungsplan bezeichneten «Aussenraumbereiche halbprivat» sind naturnah zu gestalten. Sie dienen der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohnerschaft. Bauliche Abgrenzungen wie Zäune und Sichtschutzwände sind nicht zulässig.

3 Die im Überbauungsplan bezeichneten «Aussenraumbereiche öffentlich» sind naturnah zu gestalten und öffentlich zugänglich zu machen. Einfriedungen sind nur für Kleintiergehege und Gemeinschaftsgärten zulässig. Die zur Nutzung als Aufenthalts- und Spielflächen notwendigen Anlagen sind unter Vorbehalt von Art. 20 Abs. 1 zulässig.

«Zirkusmatte» und «Hostet»

Art. 20 Freifläche im östlichen Teil des Wirkungsperimeters

1 Die im Überbauungsplan als «Bereich für öffentliche Nutzungen» bezeichnete Fläche ist Fahrnisbauten (bspw. Zirkuszelt) vorbehalten. Es ist eine vielfältige öffentliche Nutzung anzustreben.

2 Der im Überbauungsplan bezeichnete «Bereich mit Hochstammbäumen» ist mit standorttypischen Bäumen zu bepflanzen. Bevorzugt werden einheimische, klimaresistente Hochstammbäume.

Spielfläche

Art. 21 Aufenthalts- und Spielflächen

1 Der im Überbauungsplan als «grössere Spielfläche» bezeichnete Bereich dient als Ballspielfläche gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG[1] und Art. 46 BauV[2].

2 Die weiteren, gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG und Art. 45 BauV notwendigen Aufenthalts- und Spielflächen sind in den im Überbauungsplan als «Aussenraumbereiche öffentlich» oder «Aussenraumbereiche halbprivat» bezeichneten Bereichen anzuordnen. Die Flächen sind entsprechend ihrem Zweck auszustatten. Art. 45 Abs. 4 BauV bleibt vorbehalten.

Baumpflanzungen

Art. 22 Solitärbäume

Neben den in Art. 20 Abs. 2 festgelegten Baumpflanzungen sind innerhalb des gesamten Wirkungsbereiches, insbesondere bei den Spiel- und Aufenthaltsflächen, weitere Solitärbäume zulässig und erwünscht.

5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 23 Inkrafttreten

Die UeO bestehend aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

---

[1] Baugesetz des Kantons Bern vom 09.06.1985, BSG 721.0
[2] Bauverordnung des Kantons Bern vom 06.03.1985, BSG 721.1

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung	vom	10.12.2025
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	.....
Publikation im Amtsblatt	vom	.....
Öffentliche Auflage	vom	..... bis .....
Einspracheverhandlungen	am	.....
Erledigte Einsprachen		..... (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen		..... (Anzahl)
Rechtsverwahrungen		..... (Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	.....

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident .....

Die Gemeindeschreiberin .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Sumiswald, den .....

Die Gemeindeschreiberin .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....