



Gemeinde Oberhofen

**Sonderbauvorschriften zum Alignements- und Zonenplan «Stadel»**

**Erläuterungsbericht zur geringfügigen Änderung der Sonderbauvorschriften zum Alignements- und Zonenplan «Stadel» im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV**

**AUFLAGE**

22. Oktober 2025

Aufträge / 976 / 976\_Ber\_251022\_Erlaeuterungsbericht\_UeO\_Stadel.docx / 10.09.2025 / ka

**Ausgangslage**

Auf der Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 906 befinden sich heute ein Spielplatz und unterirdische Garagen (Baurechtsparzellen). Die Parzelle ist der Zone C der UeO c «Stadel» zugeordnet.

Die Sonderbauvorschriften vom 3. Februar 1959 (Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat) halten in Art. 7 für die Zone C folgende Bestimmungen fest: *«Zone C ist bis auf weiteres als unverbaubare Freifläche zu behandeln. Der Gemeinderat entscheidet im gegebenen Fall über die Aufhebung dieser Vorschrift.»*

Um den Spielplatz zu erstellen hat der Gemeinderat im August 1976 (Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 25. August 1976) folgenden Beschluss gefasst: *«Der Gemeinderat beschliesst die offizielle Freigabe der Freifläche, Parzelle Nr. 906 im Stadel, zwecks Errichtung eines Spielplatzes, im Sinne von Art. 38.4 GBR in Verbindung mit Art. 7, Zone C, der Sonderbauvorschriften «Stadel» vom 5. Mai 1958. Der Rat genehmigt den Architektenplan Nr. 1140 vom 20. Januar 1976 für die Gestaltung des Spielplatzes ohne Autoabstellplätze an der unteren Stadelstrasse. Die Baukommission überwacht die Ausführungen des Spielplatzes und ist gegenüber dem Gemeinderat verantwortlich, dass der bewilligte Kredit von Fr. 30'000.- nicht überschritten wird.»*

Die Konsultation der Baugesuchsunterlagen aus dem Archiv hat ergeben, dass damals die Erstellung von vier Autoabstellplätzen vorgesehen und baubewilligt wurde. Auf die Erstellung musste jedoch aus Kostengründen (Kostendach von CHF 30'000.00) verzichtet werden. Dies ist unter anderem einem Schreiben der Gemeinde vom 27. Juli 1976 an den damaligen Bauleiter zu entnehmen.

Gemäss Gemeinderatsprotokoll vom 21. April 1971 wurden sechs Garagen im südlichen Bereich der Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 906 genehmigt, unter dem Vorbehalt, «dass für die zwei zusätzlichen Garagen der Gemeinde ebenfalls Baurechtsinteressenten vorhanden sind. Andernfalls wäre das Bauvorhaben um eine bis zwei Garagen zu kürzen.» Ausserdem wurde die Erstellung eines Lebhages auf dem Dach vorgeschrieben, um spielende Kinder vor dem Herunterfallen zu schützen.

Weitere vier Garagen auf der Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 906 wurden gemäss Gemeinderatsprotokoll vom 2. Juni 1976 zwar genehmigt aber dann aufgrund eines Antrags an einen anderen Ort verschoben (Verbindungsstrasse zwischen altem Oberländerweg und untere Stadelstrasse), bzw. aufgeschoben bis einen Bedarf nachgewiesen werden kann.

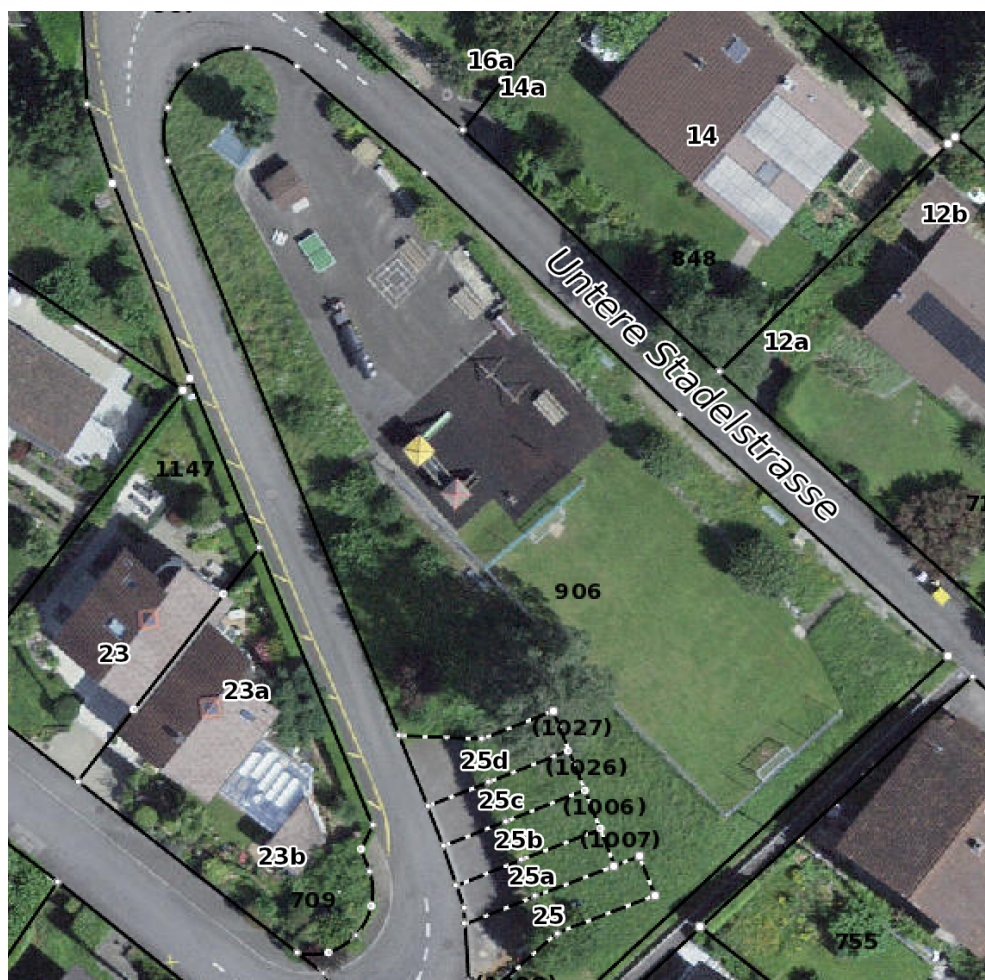


Abb. 1: Luftbild der Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 906 mit dem bestehenden Spielplatz

## Vorhaben

Die Gemeinde plant eine umfassende Sanierung des Kinderspielplatzes innerhalb der Zone C der UeO c «Stadel». Dabei sollen auch neue Parkplätze (max. 6 Abstellplätze mit einer max. Breite von 2.50 m ab öffentlichem Verkehrsraum) an der Unteren Stadelstrasse erstellt werden, welche sich teils auf der Strassenparzelle (Oberhofen-Gbbl. Nr. 907) und teils auf der Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 906 befinden.



Abb. 2: geplante Parkplätze auf den Parzellen Oberhofen-Gbbl. Nr. 906 und Nr. 907 [Abbildung ohne Massstab]

Die Parkplätze bilden eine funktionale Ergänzung zur Nutzung als Spielplatz. Weiter beeinträchtigen sie aufgrund der Topographie weder die Nutzung der Parzelle als Spielfläche noch dessen Betrieb. Sie gewährleisten eine geordnete Verkehrsabwicklung und bieten eine Lösung für das Parkplatzbedürfnis, das andernfalls unzureichend abgedeckt ist. Weiter gilt anzumerken, dass der Streifen entlang der Unteren Stadelstrasse, vor der Einführung der generellen Parkplatzordnung, bereits als Parkfläche genutzt wurde. Darüber hinaus unterstützt eine geordnete Parkplatzstruktur die Verkehrssicherheit, da sie das Risiko von Wildparkierungen reduziert.

## Verfahren

In Anbetracht der Formulierung der Überbauungsvorschriften ist davon auszugehen, dass sich der Gemeinderat bezüglich der Nutzung der Zone C explizit einen gewissen Gestaltungsspielraum ausbedungen hat. Sie ermöglicht eine situationsgerechte Anpassung der Vorschriften, die mit den

planerischen Zielsetzungen der Zone im Einklang stehen. Vor diesem Hintergrund ist die Einordnung von Parkplätzen als zonenkonforme Baute grundsätzlich denkbar.

Das Regierungsstatthalteramt hat nun aber im laufenden Baubewilligungsverfahren verlangt, dass die Gemeinde die Freigabe bzw. Umwidmung der Freifläche zugunsten der Parkplätze in einem geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV in der UeO c «Stadel» verankert, dies in Ergänzung zum Gemeinderatsbeschluss vom Jahr 1971 bzw. 1976.

Die Abklärung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat ergeben, dass die Sonderbauvorschriften angepasst und ein Erläuterungsbericht erstellt werden müssen. Das AGR hat das gemischt-geringfügige Verfahren als notwendig erklärt.

### **Änderung Planungsinstrumente**

Die geringfügige Anpassung der UeO C «Stadel» erfolgt in den Sonderbauvorschriften zum Alignements- und Zonenplan «Stadel» vom 3. Februar 1959 (Genehmigung durch den Regierungsrat) im Art. 7, Abschnitt «Zone C».

Der bestehende handgezeichnete Alignements- und Zonenplan im Massstab 1:1'000 beschränkt sich auf die Festlegung von Nutzungszonen, Strassenflächen und Baulinien (d.h. keine Detailfestlegungen wie Bau-, Freiraum- und Erschliessungsbereiche; diese sind verbal in den Sonderbauvorschriften ausformuliert). Daher wurden die neuen Detailbestimmungen zur Parkierung in der Zone C in den Sonderbauvorschriften verbal beschrieben und auf eine Plandarstellung im Massstab 1:1'000 verzichtet.

### **Auswirkungen auf Raum und Umwelt**

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der geringfügigen Änderung der UeO C «Stadel» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung / Raumplanung	■
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	□
Orts- und Landschaftsbild / ISOS national / BLN / Landschaftsgebiete	○
Bau- und Kulturdenkmäler / IVS / archäologische Stätten / botanische und geologische Naturdenkmäler	○
Flora und Fauna (Naturschutz, Lebensräume, Biotop- und Artenschutz)	□
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○

Wald / Waldabstand	<input type="radio"/>
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	<input type="checkbox"/>
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Gemeindestrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	<input type="checkbox"/>
Ver- und Entsorgung	<input type="radio"/>
Leitungen / Antennen	<input type="radio"/>
Militärische Anlagen	<input type="radio"/>
Energie	<input type="radio"/>
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	<input type="radio"/>
Luft	<input type="radio"/>
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	<input type="radio"/>
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	<input type="radio"/>
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	<input type="radio"/>
Grundwasser	<input type="radio"/>
Prinzip «Schwammstadt» und Entwässerung	<input type="radio"/>
Oberflächengewässer / aquatische Ökosysteme	<input type="checkbox"/>
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	<input type="radio"/>
Lichtverschmutzung	<input type="radio"/>
Beschattung	<input type="radio"/>
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	<input type="radio"/>
Abfälle / umweltgefährdende Stoffe	<input type="radio"/>
Land & Rechte (Grundeigentum/Baurecht/Dienstbarkeiten/privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen)	<input type="checkbox"/>
Erstellung / Baustellenerschliessung / Baustellensicherung	<input type="radio"/>

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen)

#### Raumordnung und Raumplanung

Die Anpassung betrifft die UeO c «Stadel». Seit dem Erlass vom 3. Februar 1959 (Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat) wurde am 25. August 1976 die Erstellung des Spielplatzes durch den Gemeinderat beschlossen. In diesem Bereich der UeO c «Stadel» wurde seit diesem Zeitpunkt keine weitere Änderung der Planungsinstrumente vorgenommen, weswegen die Planbeständigkeit nicht verletzt wird.

#### Naturgefahren

Im Nordosten der Parzelle Oberhofen-GbbI. Nr. 906 entlang des Fliessgewässers «Steichänel» verläuft ein Streifen mit erheblicher, bzw. mittlerer Gefährdung durch Wassergefahren. Im Bereich der erheblichen Gefährdung, der auch im Gewässerraum liegt, werden keine neuen Bauten oder

neue Infrastrukturen geplant.

Der Bereich der mittleren Gefährdung betrifft ein Parkfeld. Die Parkierung stellt nur ein temporärer Standort für Sachwerte, nicht aber für Mensch und Tier dar.

#### Flora und Fauna

Auf der Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 906 steht ein geschützter Einzelbaum, welcher in die Sanierung der Spielfläche integriert wird. Der weitere Baumbestand wird erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Die Naturwerte sind durch die neuen Parkplätze nicht betroffen.

#### Verkehr / Parkierung / Gemeindestrasse

Auf der Unteren Stadelstrasse (Gemeindestrasse) ist ein Tempo-30-Regime. Schleppkurven und Sichtachsen wurden in der Planung berücksichtigt. Siehe dazu die Pläne in Anhang 1 Baugesuch vom 26. November 2024.

Ein Wanderweg führt über den Abschnitt der Unteren Stadelstrasse, auf dem die Parkplätze geplant sind. Die Wegführung wird aber nicht beeinträchtigt.

#### Oberflächengewässer

Im Gewässerraum des «Steichänel» sind keine neuen Bauten oder neue Infrastrukturen geplant. Es ist zudem Art. 526 Baureglement einzuhalten.

#### Land und Rechte

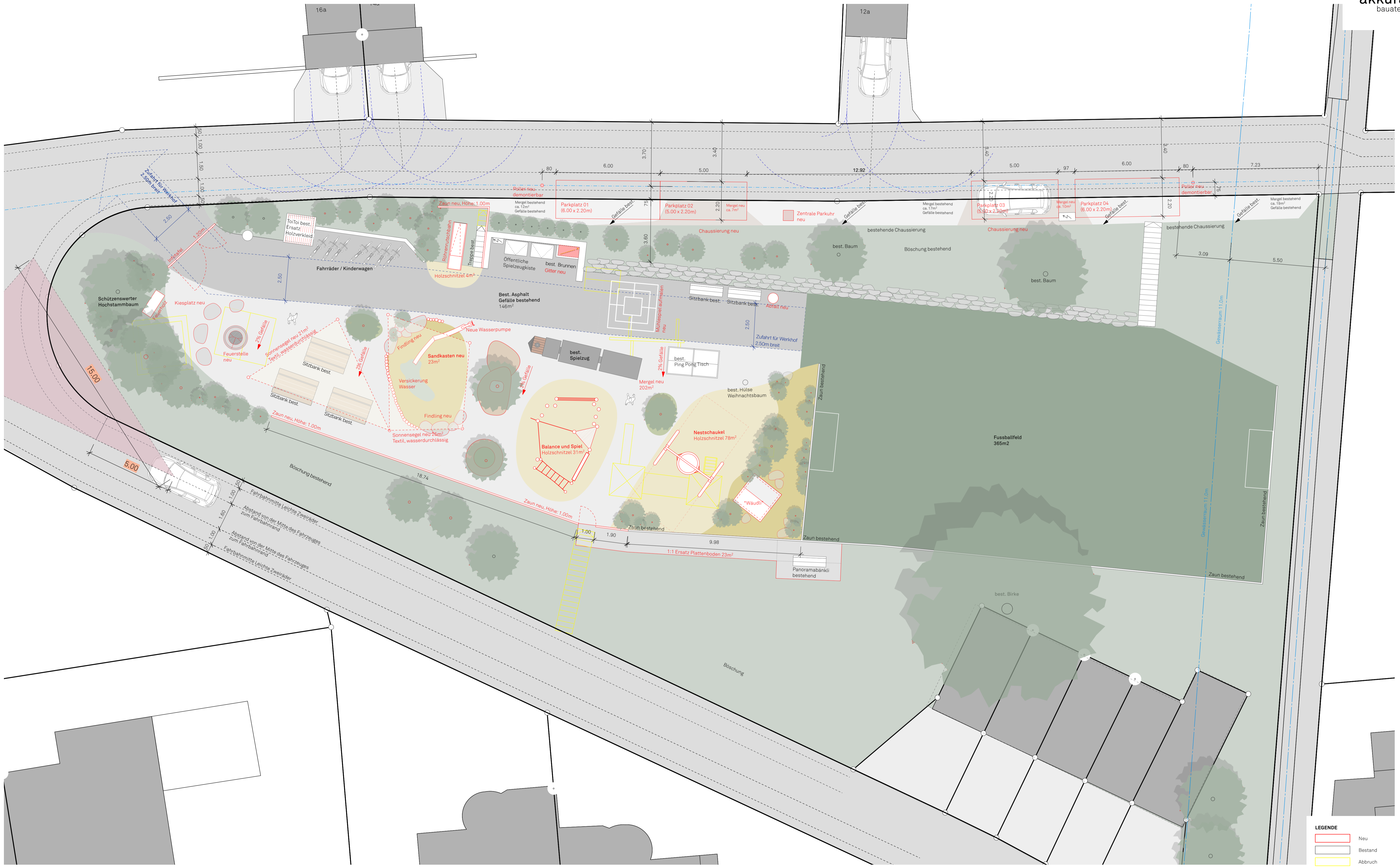
Grundeigentümerin der Strassenparzelle (Oberhofen-Gbbl. Nr. 907), sowie der «Spielplatzparzelle» (Oberhofen-Gbbl. Nr. 906) ist die Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee.

<b>Planerlassverfahren</b>	Die geringfüge Änderung der Sonderbauvorschriften wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen.  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung</li><li>2. Beschluss der geringfügigen Änderung durch den Gemeinderat</li><li>3. Bekanntmachung nach Art. 122. Abs. 8 BauV</li><li>4. Genehmigung der geringfügigen Änderung durch den Kanton (AGR)</li></ol>
Öffentliche Auflage	... (folgt nach der Auflage)
Beschluss	... (folgt nach dem Beschluss)
Bekanntmachung	... (folgt nach der Bekanntmachung)

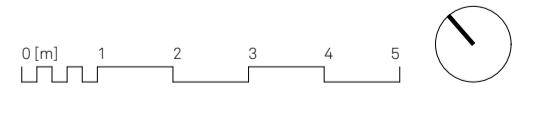
**Anhang**

- Baugesuch vom 26.11.2024





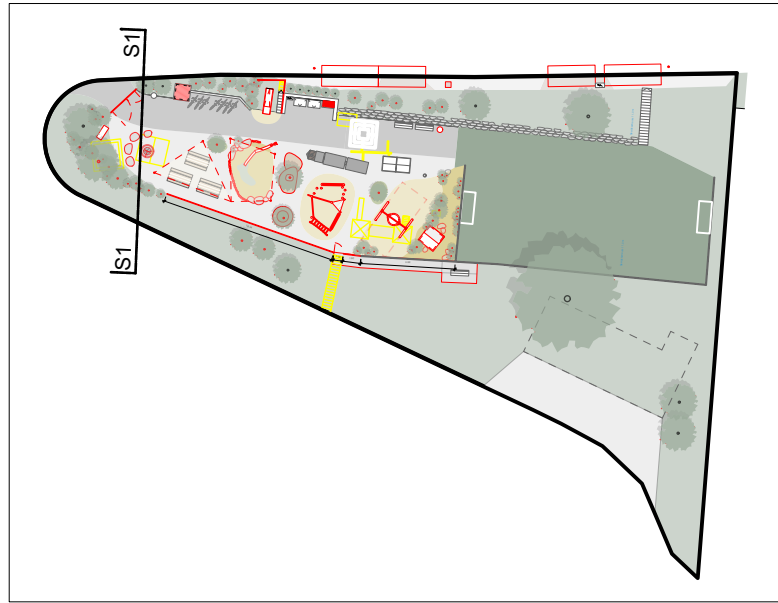
**LEGENDE**  
 Neu  
 Bestand  
 Abbruch



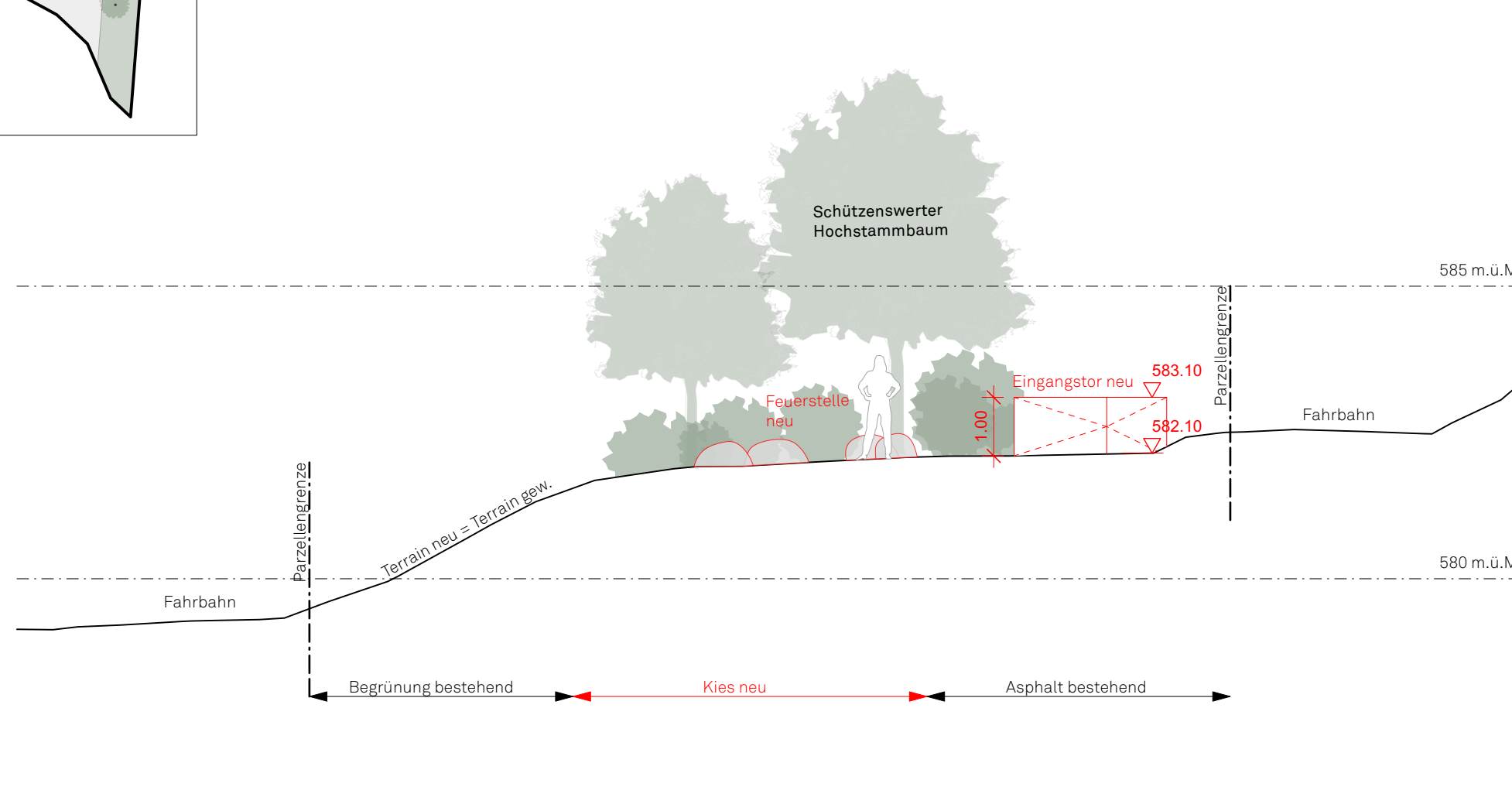
Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauren, Gemeindepräsident	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐
Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauren, Gemeindeschreiberin	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐
akkurat bauteiler AG Allmendstrasse 32 3600 Thun	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐
Projektverfasser	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐

**Baueingabe**  
**308 Gesamtanierung Spielplatz Längenschachen**  
 O Untere Stadelstrasse, 3653 Oberhofen am Thunersee  
 B Einwohnergemeinde Oberhofen, Schoren 1, 3653 Oberhofen am Thunersee  
 akkurat bauteiler GmbH, Allmendstrasse 32, 3600 Thun - +41 (0)33 223 36 00 - mail@ak-b.ch - www.ak-b.ch

**Grundriss 1:100**  
 E 28.11.24 hee  
 R 07.01.25 B hee  
 DIN A1  
 ak308\_313\_Projektierung\_aktuell.vwx



Schema Grundriss



Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauherr, Gemeindepräsident	┌ └	Oberhofen, 07.01.2025	┌ └	Philipp Tobler
Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauherr, Gemeindegemeindeführer	┌ └	Oberhofen, 07.01.2025	┌ └	Saskia Niggli
akkurat bauatelier AG Allmendstrasse 32 3600 Thun Projektverfasser	┌ └	Thun, 07.01.2025	┌ └	Daniel Büschlen

LEGENDE

- Neu
- Bestand
- Abbruch

Baueingabe

**308 Gesamtanierung Spielplatz Längenschachen**

- O Untere Stadelstrasse, 3653 Oberhofen am Thunersee
- B Einwohnergemeinde Oberhofen, Schoren 1, 3653 Oberhofen am Thunersee

akkurat bauatelier GmbH, Allmendstrasse 32, 3600 Thun - +41 (0)33 223 36 00 - mail@ak-b.ch - www.ak-b.ch



**Schnitt 01 1:100**

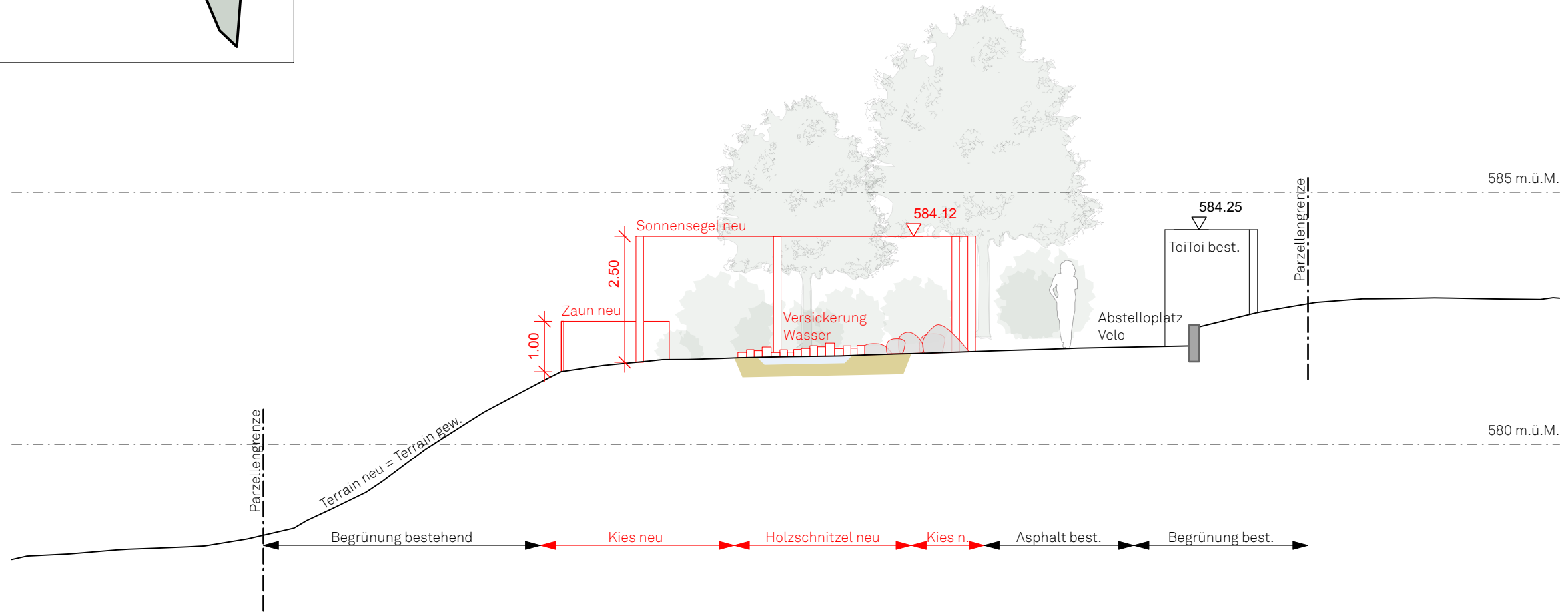
- E 28.11.24 hee
- R 07.01.25 B hee

DIN A3  
ak308\_313\_Projektierung\_aktuell.vwx

ak308\_313\_06



Schema Grundriss



LEGENDE

- Neu
- Bestand
- Abbruch

Baueingabe

**308 Gesamtsanierung Spielplatz Längenschachen**

- O Untere Stadelstrasse, 3653 Oberhofen am Thunersee
- B Einwohnergemeinde Oberhofen, Schoren 1, 3653 Oberhofen am Thunersee

akkurat bauatelier GmbH, Allmendstrasse 32, 3600 Thun - +41 (0)33 223 36 00 - mail@ak-b.ch - www.ak-b.ch

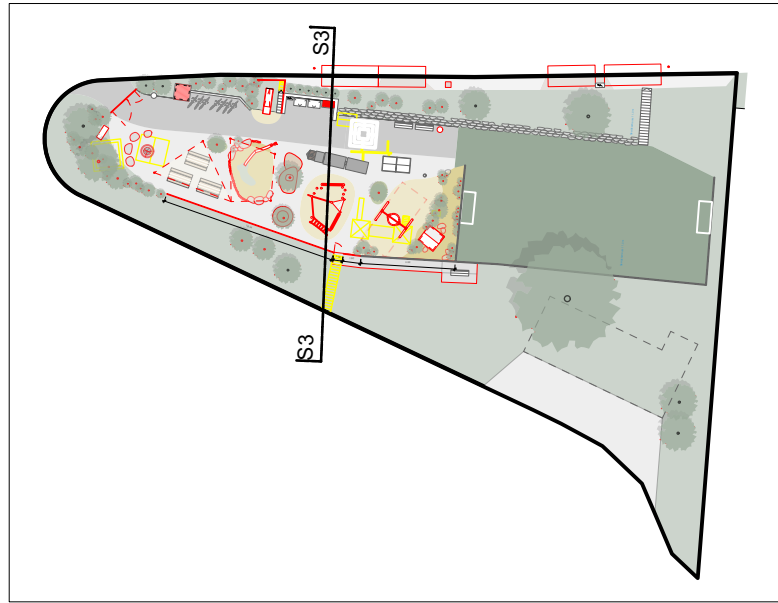


**Schnitt 02 1:100**

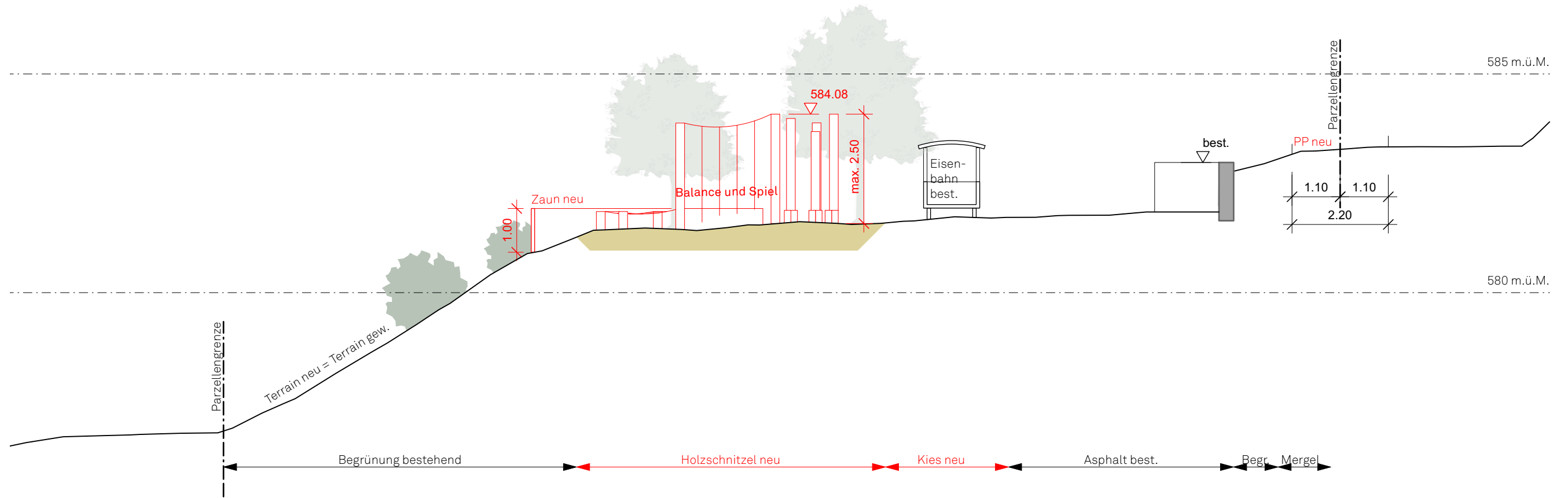
- E 28.11.24 hee
- R 07.01.25 C hee

DIN A3  
ak308\_313\_Projektierung\_aktuell.vwx

<p>Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauherr, Gemeindepräsident</p>	<p>┌ └</p> <p>Oberhofen, 07.01.2025</p>	<p>┐ ┘</p> <p>Philipp Tobler</p>
<p>Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauherr, Gemeindeführerin</p>	<p>┌ └</p> <p>Oberhofen, 07.01.2025</p>	<p>┐ ┘</p> <p>Saskia Niggli</p>
<p>akkurat bauatelier AG Allmendstrasse 32 3600 Thun Projektverfasser</p>	<p>┌ └</p> <p>Thun, 07.01.2025</p>	<p>┐ ┘</p> <p>Daniel Büschlen</p>



Schema Grundriss



Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauherr, Gemeindepräsident	┌ └ ┌ └	Oberhofen, 07.01.2025	┐ ┘ ┐ ┘	Philipp Tobler
Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauherr, Gemeindevorsteherin	┌ └ ┌ └	Oberhofen, 07.01.2025	┐ ┘ ┐ ┘	Saskia Niggli
akkurat bauatelier AG Allmendstrasse 32 3600 Thun Projektverfasser	┌ └ ┌ └	Thun, 07.01.2025	┐ ┘ ┐ ┘	Daniel Büschlen

LEGENDE

- Neu
- Bestand
- Abbruch

Baueingabe

**308 Gesamtanierung Spielplatz Längenschachen**

- O Untere Stadelstrasse, 3653 Oberhofen am Thunersee
- B Einwohnergemeinde Oberhofen, Schoren 1, 3653 Oberhofen am Thunersee

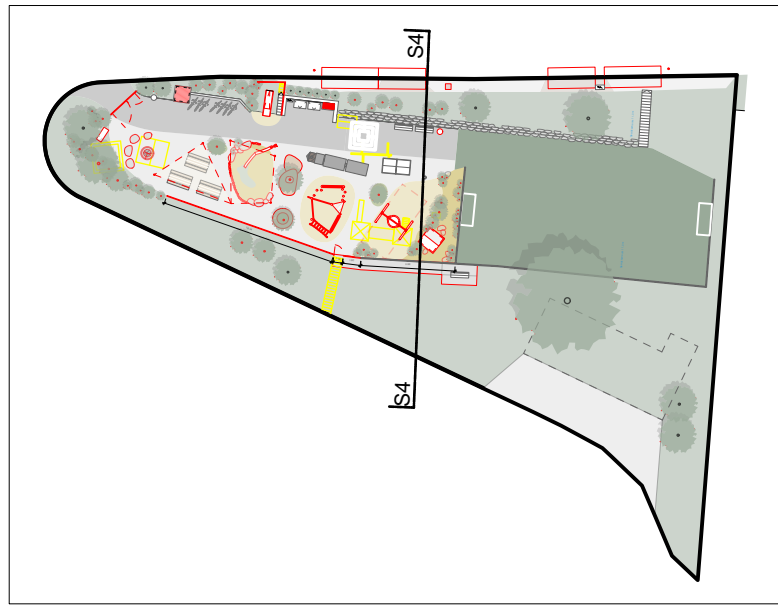
akkurat bauatelier GmbH, Allmendstrasse 32, 3600 Thun - +41 (0)33 223 36 00 - mail@ak-b.ch - www.ak-b.ch



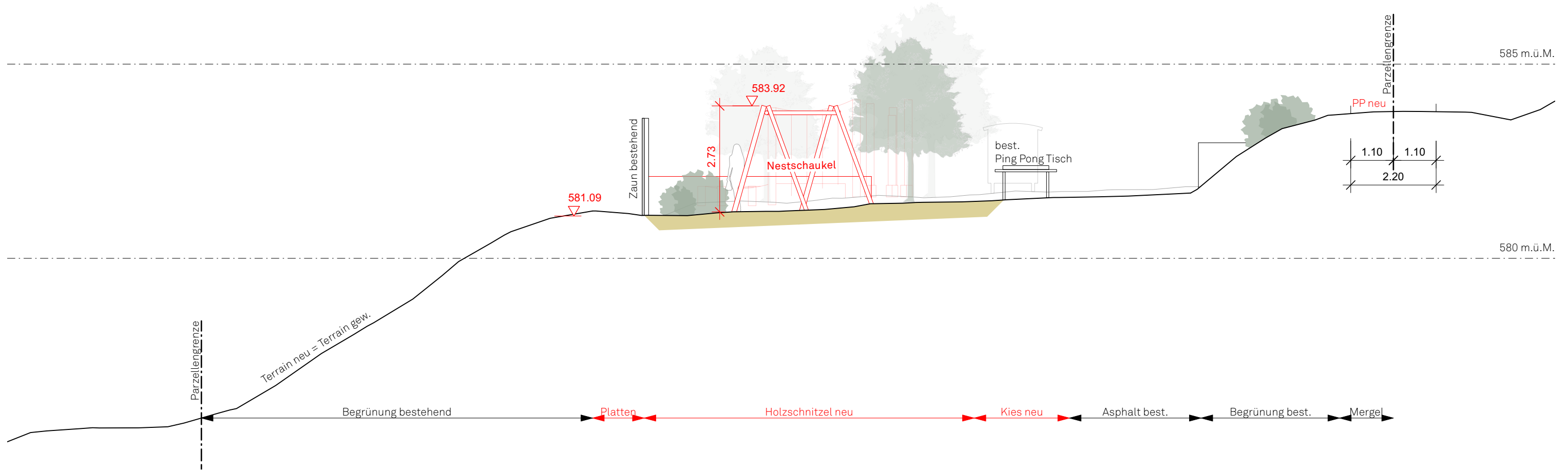
**Schnitt 03 1:100**

E 28.11.24 hee  
R 07.01.25 B hee  
DIN A3  
ak308\_313\_Projektierung\_aktuell.vwx

ak308\_313\_09



Schema Grundriss



Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauherr, Gemeindepräsident	┌ └ ┌ └		┐ ┘ ┐ ┘
Oberhofen, 07.01.2025		Philipp Tobler	
Einwohnergemeinde Oberhofen Schoren 1 3653 Oberhofen am Thunersee Bauherr, Gemeindegemeindeführer	┌ └ ┌ └		┐ ┘ ┐ ┘
Oberhofen, 07.01.2025		Saskia Niggli	
akkurat bauatelier AG Allmendstrasse 32 3600 Thun Projektverfasser	┌ └ ┌ └		┐ ┘ ┐ ┘
Thun, 07.01.2025		Daniel Büschlen	

LEGENDE

- Neu
- Bestand
- Abbruch

Baueingabe

**308 Gesamtsanierung Spielplatz Längenschachen**

- O Untere Stadelstrasse, 3653 Oberhofen am Thunersee
- B Einwohnergemeinde Oberhofen, Schoren 1, 3653 Oberhofen am Thunersee

akkurat bauatelier GmbH, Allmendstrasse 32, 3600 Thun - +41 (0)33 223 36 00 - mail@ak-b.ch - www.ak-b.ch



**Schnitt 04 1:100**

E 28.11.24 hee  
R 07.01.25 B hee  
DIN A3  
ak308\_313\_Projektierung\_aktuell.vwx

ak308\_313\_08