

Gemeinde Oberhofen am Thunersee
Geringfügige Änderung Überbauungsordnung «Altersheim» – Erweiterung «Seniorama Oberhofen»

Erläuterungsbericht



AUFLAGE

15. September 2026

Aufträge / 1005 / 07 / 1005_Ber_260910_Erlaeuterungen / 10.09.26 / ro



Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Oberhofen

Grundeigentümerin und Bauherrschaft

Stiftung Seniorama Oberhofen

Projektverfasser

bühler architekten ag

Uttigenstrasse 49 | 3600 Thun | Tel 033 229 29 10
info@architekthun.ch | www.architekthun.ch

– Adrian Bühler, dipl. Architekt FH

Bearbeitung

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Susanna Roffler, Raumplanerin FSU → Projektleitung
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Änderung Überbauungsordnung «Altersheim».....	7
3	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	8
4	Planerische Beurteilung und Würdigung	11
5	Planerlassverfahren	12

Beilage

- «Projektpläne Seniorama Oberhofen – Erweiterung Wohngruppen» vom 4. März 2026
- «Stellungnahme der kommunalen Fachberatung zur Überbauungsordnung Altersheim» vom 5. Mai 2026
- «Fachgutachten Naturgefahren zum Erweiterungsbau Seniorama Oberhofen» vom 28. Juli 2026

1 Ausgangslage



Abb. 1: Südost-Ansicht Wohntrakt [Seniorama Oberhofen]

Erweiterung «Seniorama Oberhofen»

Das Seniorama Oberhofen möchte künftig mit einem Wohngruppenkonzept arbeiten, welches eine überschaubare Gruppengrösse von zwölf bis dreizehn Bewohnenden vorsieht. Auf den Wohngruppen finden nicht nur informelle Begegnung und Austausch statt, sondern die gemeinsamen Aktivitäten des täglichen Lebens und insbesondere das gemeinsame Essen. Zudem wird die Erreichbarkeit der Gemeinschaftsräume für die Bewohnenden verbessert.

Heute liegen die Gemeinschaftsräume für alle Bewohnenden im Erdgeschoss und die Mahlzeiten werden in einem grossen Speisesaal eingenommen, der sich gerade für schwer Pflegebedürftige und/oder Bewohnende mit einer dementiellen Erkrankung nicht eignet. Eine Projektstudie hat gezeigt, dass durch die Erweiterung des bestehenden Wohntrakts direkt auf den Wohngeschossen jeweils geeignet grosse Gemeinschaftsräume mit gemeinsamem Ess- und Wohnbereich entstehen können. Die heute bestehenden Gruppenräume im Erdgeschoss bleiben für die Nutzung der Gruppenaktivitäten für die Bewohnenden bestehen (vgl. Beilage: «Projektpläne

Seniorama Oberhofen – Erweiterung Wohngruppen» vom 4. März 2026).

Eine Erweiterung des Bestandsbaus würde dem Seniorama Oberhofen ermöglichen, die Tagesabläufe effizienter zu strukturieren und die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnenden zu verbessern. Daher beabsichtigt die Bauherrschaft, den Bestandsbau in Richtung Südwesten um einen Stützenraster (3.70 m) zu verlängern (vgl. auch Abb. 2) um das Angebot an Gemeinschaftsräumen zu vergrössern.

Baurechtliche Situation Die Anlage des «Seniorama Oberhofen» umfasst die Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 1124. Auf der gesamten Parzelle gilt die Überbauungsordnung UeO e «Altersheim».

Perimeter Der Planungsperimeter umfasst die Verlängerung des bestehenden Bau-felds A um 4.50 m in südwestlicher Richtung (vgl. Abb. 2 → Perimeter rot dargestellt).

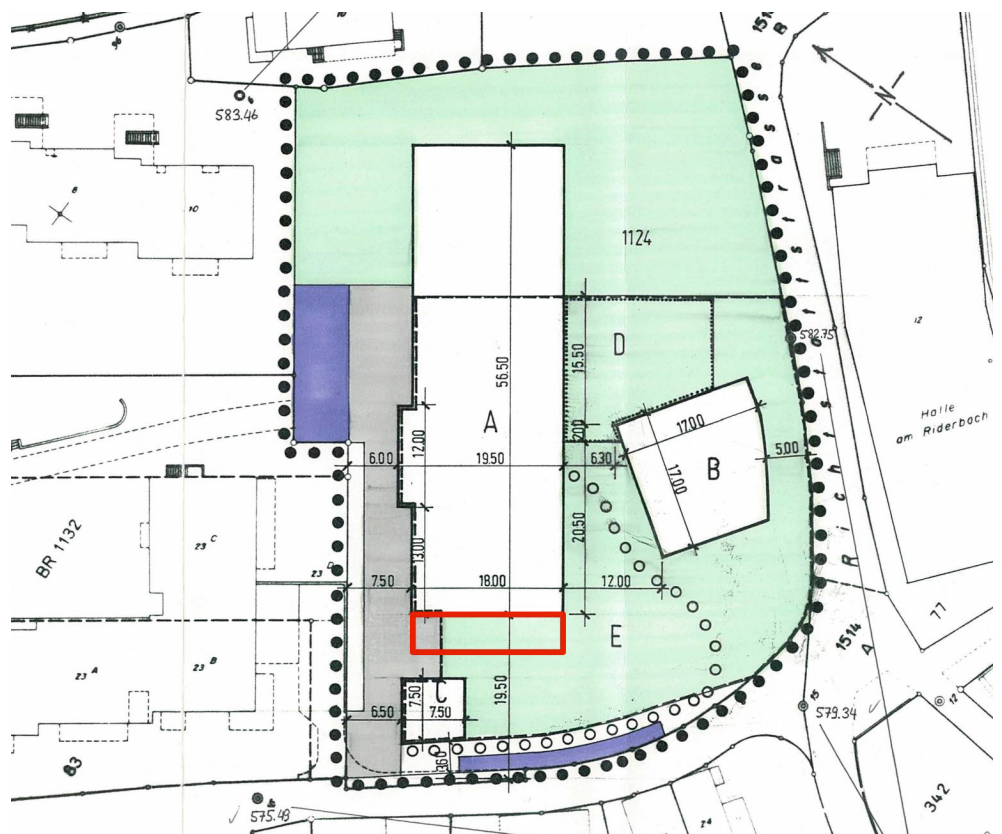


Abb. 2: Ausschnitt bestehender Überbauungsplan mit Änderungsperimeter [Lohner + Partner AG]

Absichten

Die Einwohnergemeinde Oberhofen beabsichtigt, die Grösse des Bau-felds A sowie die zulässige Gebäudelänge in der Überbauungsordnung UeO e «Altersheim» anzupassen, damit die neuen Gemeinschaftsräume im Wohntrakt realisiert werden können. Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen müssen hierfür nicht erhöht werden, da diese auch mit der Erweiterung des Wohntrakts nicht überschritten werden. Zudem ist vorgesehen, die Bestimmungen zum Bau-feld B zu ergänzen. Dies würde ermöglichen, dass der heutige Essraum dereinst bei Bedarf auch für anderweitige dem Altersheim dienende Nutzungen wie pflegerische Angebote, Mobilisierung, Dienstleistungen Gesundheitswesen, Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen könnte.

Die Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR haben ergeben, dass die Änderung der Überbauungsordnung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden kann.

2 Änderung Überbauungsordnung «Altersheim»

Überbauungsvorschriften	Im Art. 4 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften werden die Bestimmungen für das Baufeld B (Essraum) mit weiteren dem Altersheim dienenden Nutzungen ergänzt. Im Art. 5a der Überbauungsvorschriften beträgt die maximale Gebäudelänge neu 58.0 m. Die zulässigen Bruttogeschossflächen gemäss Art. 5 UeV bleiben unverändert.
Überbauungsplan	Das Baufeld A wird im Überbauungsplan um 4.50 m verlängert. Die Breite des Baufelds bleibt bestehen.

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Raumordnung und Raumplanung

Damit das Seniorama Oberhofen künftig mit einem Wohngruppenkonzept arbeiten kann, welches eine überschaubare Gruppengrösse von zwölf bis dreizehn Bewohnenden vorsieht, beabsichtigt die Bauherrschaft die Wohn-geschosse mit Gemeinschaftsräumen zu erweitern. Da die Erweiterung im südwestlichen Bereich über das Baufeld A hinausragen und die zulässige Gebäudeläng überschreiten würde, muss hierfür die Überbauungsordnung UeO e «Altersheim» entsprechend angepasst werden.

Die UeO «Altersheim» wurde am 5. Januar 1987 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Durch die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung wird die Planbeständigkeit nicht verletzt.

Ortsbild

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS liegt die Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 1124 in der Umgebungszone VIII mit Erhaltungsziel b (Aufnahmekategorie b, von Bedeutung).

In der Überbauungsordnung wird das Baufeld A um 4.50 m in südwestlicher Richtung verlängert und die zulässige Gebäudelänge beträgt neu 58.00 m. Das Projekt sieht vor, das bestehende Gebäude (Länge: ca. 52.25 m) um einen Stützenraster (3.70 m) zu verlängern. Dies entspricht einer Mehrlänge von ca. 7 %. Die Erweiterung des bestehenden Wohntrakts hat keinen relevanten Einfluss auf das Ortsbild. (vgl. Beilage: «Projektpläne Seniorama Oberhofen – Erweiterung Wohngruppen» vom 4. März 2026).



Abb. 3: Nordwestfassade → Projektpläne Seniorama Oberhofen – Erweiterung Wohngruppen» vom 4. März 2026 [bühler architekten ag]

Die Erweiterung des Bestandsbaus wurde der kommunalen Fachberatung vorgelegt. Diese beurteilt die Anpassung der UeO «Altersheim» als massvoll und sieht keine negativen Auswirkungen auf den Kontext (vgl. Beilage «Stellungnahme der kommunalen Fachberatung zur Überbauungsordnung Altersheim» vom 5. Mai 2026).

Naturgefahren

Die UeO «Altersheim» liegt im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (Wasser). Da es sich vorliegend um einen besonders sensiblen Bau handelt, müssen gewisse bauliche Einschränkungen beachtet werden.

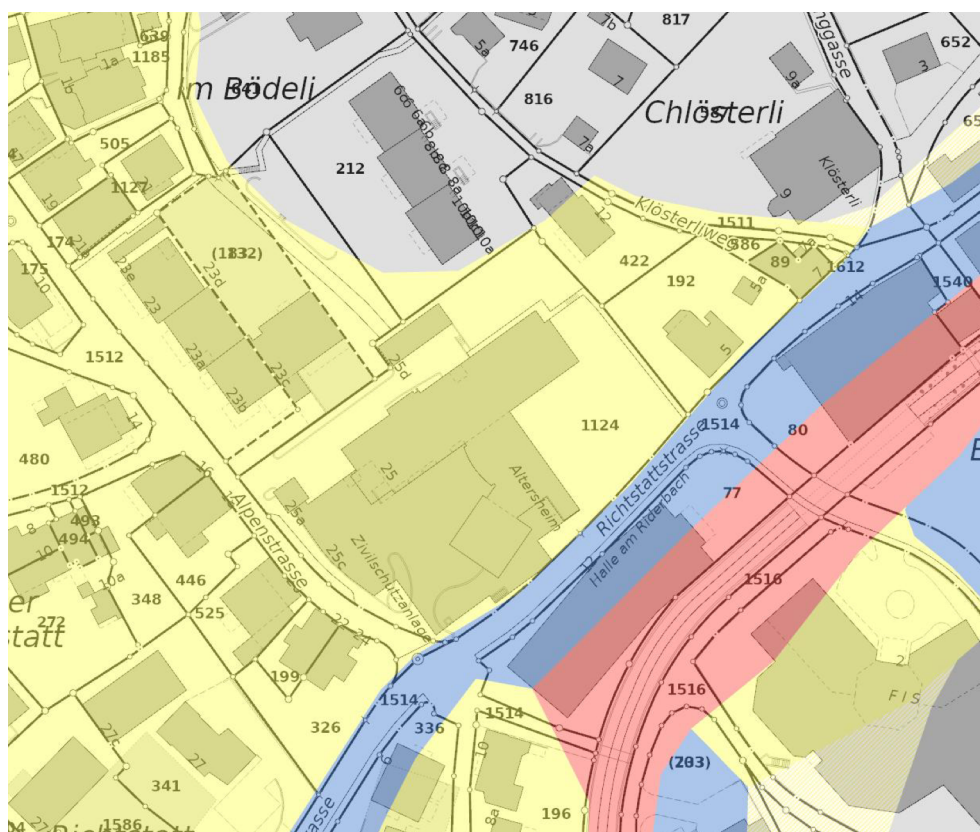


Abb. 4: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung (gelb) / mit mittlerer Gefährdung (blau) / mit erheblicher Gefährdung (rot)) → heruntergeladen am 5. März 2026 [Geoportal des Kantons Bern]

Für das Vorhaben wurde ein Fachgutachten Naturgefahren erstellt. Dieses kommt zum Schluss, dass die Erweiterung des Bestandsbau mit geeigneten Schutzmassnahmen realisiert werden kann. Die vorgeschlagenen Schutzmassnahmen führen zu keiner wesentlichen Verlagerung der Gefährdung (vgl. Beilage «Fachgutachten Naturgefahren zum Erweiterungsbau Seniorama Oberhofen» vom 28. Juli 2026).

Beschattung	In der Überbauungsordnung wird das Baufeld A um 4.50 m in südwestlicher Richtung verlängert und die zulässige Gebäudelänge beträgt neu 58.00 m. Das Projekt sieht vor, das bestehende Gebäude (Länge: ca. 52.25 m) um einen Stützenraster (3.70 m) zu verlängern. Die zulässigen Höhen bleiben unverändert. Durch die Verlängerung des bestehenden Wohntrakts ist mit keiner übermassigen Beschattung auf die benachbarten Gebäude zu rechnen.
Land und Rechte	Auf der Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 1124 hat die Einwohnergemeinde Oberhofen ein Benützungsrecht für die Zivilschutzanlage (Baufeld E). Dieses Benützungsrecht wie auch andere bestehende Dienstbarkeiten und Rechte werden durch die Erweiterung des Baufelds A nicht verletzt. Der Zugang zur Zivilschutzanlage ist jederzeit (insbesondere auch während der Bauphase) gewährleistet.

4 Planerische Beurteilung und Würdigung

Die Überbauungsordnung UeO e «Altersheim» wurde am 5. Januar 1987 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Danach wurden die Gebäude errichtet und das Altersheim im Jahre 1990 in Betrieb genommen. Die Abläufe und Bedürfnisse in der Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner hat sich in den letzten 36 Jahren verändert und das Seniorama Oberhofen möchte künftig mit einem Wohngruppenkonzept arbeiten, welches eine überschaubare Gruppengrösse von zwölf bis dreizehn Bewohnenden vorsieht. Mit der Änderung der UeO «Altersheim» werden die Voraussetzungen geschaffen, eine bestehende Anlage für die Betreuung und Pflege von Seniorinnen und Senioren hinsichtlich zeitgemässer Standards aufzurüsten.

Gesellschaftliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Baufelds A in der UeO «Altersheim» kann der Bestandsbau optimiert und für die Zukunft gerüstet werden. Davon profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner, welche im Seniorama Oberhofen wohnen und gemeinsam ihren Alltag im Alter verbringen.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Der bestehende Standort für das Pflegeheim Seniorama Oberhofen wird gestärkt und kann auch künftig dem sich veränderten Auftrag zur Pflege und Betreuung schwer pflegebedürftiger Bewohnenden mit effizienten Abläufen und überschaubaren Gruppengrössen gerecht werden. Für die Gemeinde Oberhofen entstehen durch die Änderung der UeO «Altersheim» keine Investitions- und Folgekosten.

5 Planerlassverfahren

Die Änderung der UeO «Altersheim» wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen:

1. Öffentliche Auflage der Änderung UeO «Altersheim»
2. Einspracheverhandlung
3. Beschluss der Änderung durch Gemeinderat
4. Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
5. Genehmigung durch den Kanton (AGR)

Öffentliche Auflage ... folgt nach der Auflage

Einspracheverhandlung ... folgt nach allfälligen Einspracheverhandlungen

Beschluss ... folgt nach dem Beschluss

Bekanntmachung ... folgt nach der Bekanntmachung