



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Isabelle Menétrey
+41 31 636 01 53
isabelle.menetrey@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Einwohnergemeinde Hasliberg
Urserni 331C
6085 Hasliberg Goldern

G.-Nr.: 2023.DIJ.14895

16. April 2025

Hasliberg; Überbauungsordnung Wärmeverbund Hohfluh mit Änderung Zonenplan, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. Dezember 2023 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) Wärmeverbund Hohfluh mit Änderung Zonenplan erstmals zur Vorprüfung eingegangen. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vernehmlassung bei den kantonalen Fachstellen wurden die Unterlagen angepasst und am 9. Juli 2024 erneut mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingereicht:

- Zonenplanänderung 1:500 vom 16. November 2023, rev. am 4. Juli 2024
- Überbauungsplan 1:250 vom 16. November 2023, rev. am 4. Juli 2024
- Überbauungsvorschriften vom 16. November 2023, rev. am 4. Juli 2024

Sowie weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht vom 16. November 2023, rev. am 4. Juli 2024
- Mitwirkungsbericht vom 4. Juli 2024
- Wärmeverbund Hohfluh, Beurteilung der Kaminhöhe mit Ausbreitungsberechnung der ecolot GmbH, Bern vom Juni 2024
- Gutachten Wassergefahren der Mätzener & Wyss Bauingenieure AG, Interlaken vom 24. August 2023
- Wärmeverbund Hohfluh, Machbarkeitsstudie der Allotherm AG, Gwatt vom 1. März 2022
- Richtprojekt « Fassaden », « Grundrisse und Schnitte » sowie « Visualisierung » der Allotherm AG, Gwatt vom 24. Oktober 2023, rev. am 1. Juli 2024

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 8. Januar 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Naturgefahren, Fachbericht vom 15. Januar 2024
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Fachbericht vom 16. Januar 2024, vom 23. Oktober 2024 und E-Mail vom 29. Oktober 2024
- AWN, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, Fachbericht vom 17. Januar 2024
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionschutz, Fachbericht vom 18. Januar 2024, rev. am 24. Oktober 2024
- Amt für Kultur, Denkmalpflege, Fachbericht vom 6. April 2024, rev. am 16. Oktober 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Im Ortsteil Hohfluh der Gemeinde Hasliberg besteht eine hohe Nachfrage nach einem Wärmeverbund, da viele Bauten noch über ältere, fossile Heizanlagen verfügen. Es wird nun beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 804 und Teilen der Parzelle Nr. 1329 eine Schnitzelheizung inklusive neuem Fernwärmenetz zu realisieren. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) «Wärmeverbund Hohfluh» sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Neubaus der Heizzentrale, inkl. den zugehörigen Bauten und Anlagen geschaffen werden.

Die zusätzlich geplanten Fernwärmeleitungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden UeO.

Die Bevölkerung konnte vom 24. November bis am 29. Dezember 2023 zu den Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

Es handelt sich um eine sorgfältig erarbeitete Planung. Besten Dank.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung Wärmeverbund Hohfluh mit Änderung Zonenplan zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Zonenplanänderung

Nach Art. 120 Abs. 2 BauV bestätigen die Präsidentin oder der Präsident und die Sekretärin oder der Sekretär des Organs, das für den Beschluss zuständig ist, dessen Annahme, die Sekretärin oder der Sekretär überdies die ordnungsgemässe Durchführung des Auflageverfahrens und die Zahl der erledigten und der unerledigten Einsprachen.

Vorliegend ist in den Genehmigungsvermerken vorgesehen, dass der «Abteilungsleiter Infrastruktur», Herr Reto von Bergen, unterzeichnet und die Richtigkeit bescheinigt. Gemäss Art. 17 Abs. 2 der Organi-

sationsverordnung¹ führt der Abteilungsleiter zentrale Dienste das Protokoll nach Art. 69 OgR² und unterbreitet dieses gleichzeitig mit der Traktandenliste bzw. dem Vorprotokoll zur Genehmigung an der nächsten Sitzung. Gemäss Webseite der Gemeinde ist Frau Monika Wehren die «Abteilungsleiterin zentrale Dienste / Leitung Gemeindeschreiberei und Finanzverwaltung». Daraus schliessen wir, dass die «Gemeindeschreiberin» die Sekretärin des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung ist, weshalb sämtliche Genehmigungsvermerke entsprechend anzupassen sind. **GV**

4. Überbauungsvorschriften (UeV)

Art. Nr., Eingabestelle	Bemerkung
Art. 5 AGR	Bisher waren die (Teil-)Parzellen der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen, weshalb Wohnen schon bisher möglich war. In Art. 5 wird nun ebenfalls Wohnen als zulässig definiert. Dies widerspricht jedoch Art. 1 UeV, in dem festgehalten wird, dass die UeO der Realisierung sowie dem Betrieb einer Heizzentrale unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbenutzung dient. Zudem ist in den unterschiedlichen Baubereichen keine Wohnnutzung erwähnt. Dieser Widerspruch ist zu klären. GV
Art. 9 AGR	Der Umgebungsbereich dient gemäss Art. 9 UeV sowie den Ausführungen im Erläuterungsbericht «als Pufferzone gegenüber dem Wald». Es ist unklar, warum der Umgebungsbereich nicht auch im südöstlichen Bereich entlang der Grenze des UeO-Perimeters und Wald ausgeschieden wird. Zudem wird die «Wald-Pufferzone» ebenfalls entlang der Parzelle Nr. 575 im Überbauungsplan (UeP) eingetragen. Sie dient wohl auch als «Übergang» zur Nachbarschaft. Der Zweck der Zone widerspricht somit teilweise den Eintragungen im UeP. Dies ist entsprechend anzupassen. GV
Art. 10 Abs. 1 AGR	Damit eruiert werden kann, wie hoch die Gebäude werden, sind ebenfalls die unteren Referenzpunkte je Baubereich festzulegen. Dies ist zu ergänzen. GV
Art. 10 Abs. 2 AGR	Die Brüstungshöhe und der oberste Punkt der Dachkonstruktion des überdachten Lagerplatzes in Baubereich B4 sind ebenfalls mit Höhenkoten in m ü. M. anzugeben. GV
Art. 10 Abs. 4 AGR	Systematisch gehören die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zur Art der Nutzung (vgl. BauG-Kommentar, Art. 72-74, N. 25). Dies ist zu korrigieren. H
Art. 11 AGR	Der Baubereich A darf grundsätzlich mit Dachvorsprüngen um max. 2.5 m überragt werden. Der Koordinatenpunkt 1 liegt sehr nahe an der Strasse, was zu einem Konflikt gegenüber der Strasse führt. Das Dach darf aus Sicherheitsgründen nicht an (oder sogar auf) die Strassenfläche ragen, wenn nicht eine minimale lichte Breite (seitlicher Abstand zum Fahrbahnrand) in einer gewissen Höhe eingehalten wird (Lichtraumprofil, Art. 83 SG). Dies ist entsprechend anzupassen. GV
	Gemäss Art. 80 SG sind Strassenabstände einzuhalten. Entlang von Gemeindestrassen gelten grundsätzlich 3.60 m. Gemeinwesen können aber geringere Abstände vorsehen. Dies allerdings nur, falls die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Sowohl Dachvorsprünge (Abs. 1) als auch Vordächer (Abs. 2) dürfen den Bau-

¹ https://www.hasliberg.ch/files/3716/3725/1228/Organisationsverordnung_ab_01.12.2021.pdf

² https://www.hasliberg.ch/files/9116/6005/1954/Organisationsreglement_ab_22.06.2022.pdf

bereich A überragen. Weiter gilt es zu beachten, dass sich in unmittelbarer Nähe (Koordinatenpunkt 22) der Zufahrtsbereich der Lastwagen befindet, welcher nicht lagegenau eingetragen ist, sondern ± 1.5 m verschiebbar ist. Dies ist zu prüfen. **GV**

- Art. 13 /
Art. 14 Abs.1
AGR
Dieser Artikel ist mit den Formulierungen «gute Eingliederung», «mehrheitlich mit Holz zu verschalen», «möglichst optimal ins Orts- und Landschaftsbild eingliedert» sowie «auf ein Minimum zu beschränken» sehr vage formuliert. Wir empfehlen Ihnen dies nach Musterbaureglement wie folgt anzupassen: «hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen». **E**
- Art. 14 Abs. 1
AGR
Es ist unklar, ob die Gemeinde hier die minimale und maximale Dachneigung aus gestalterischen Gründen nicht festlegen möchte. Dies ist zu erläutern. **H**
- Wir empfehlen die Firstrichtung der Gebäude festzulegen. **E**
- Art. 14 Abs. 2
AGR
Es ist nicht klar, welches Material mit Wellplatten gemeint ist. Dies ist zu definieren. **GV**
- Art. 19
AGR
Vorliegend wird auf das Gefahrgutachten verwiesen und die Schutzmassnahmen werden verbindlich geregelt. Demzufolge ist das Gefahrgutachten in den Anhang der UeV und des EB aufzunehmen. **GV**

5. Überbauungsplan (UeP)

Der UeO-Perimeter ist im nordöstlichen Bereich entlang des Waldes zu vermessen/georeferenzieren, da er dort nicht auf einer Parzellengrenze verläuft. **GV**

Die Breite der Stützmauer ist mit «0.40» anstatt «40» zu beschriften. **GV**

Einige (Bau)Bereiche der UeO werden nicht lagegenau, sondern mit einer «verbindlichen Lage ± 1.5 m» festgelegt. Teilweise überschreiten diese Bereiche (und/oder die dazugehörigen Dachvorsprünge und Vordächer) dadurch, den UeO-Perimeter. Dies ist nicht möglich und entsprechend anzupassen. **GV**

Es ist grundsätzlich möglich neben der «verbindlichen Lage ± 1.5 m» zusätzliche Angaben mit einer geringeren Meterangabe, beispielsweise «unverbindliche Lage ± 0.5 » zu definieren. Dies ist für den Zufahrtsbereich und die Stützmauer zu prüfen. **E**

6. Empfehlungen und Hinweise

6.1 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

6.2 Naturgefahren

Das vorliegende Vorhaben liegt in einem gelben Gefahrengebiet durch permanente Rutschung. Gemäss Art. 6 Abs. 3 Baugesetz des Kantons Bern (BauG, BSG 721) ist in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Beim geplanten Wärmeverbund handelt es sich nicht um ein besonders sensibles Objekt. Folglich liegt die Verantwortung zur Ergreifung von freiwilligen Objektschutzmassnahmen bei der Bauherrschaft. **H**

Die Abteilung Naturgefahren des AWN empfiehlt dringend, die Gebäude und insbesondere die unterirdischen Leitungen auf freiwilliger Basis mit geeigneten Objektschutzmassnahmen gegen die erwarteten Einwirkungen zu schützen. **E**

Das Vorhaben liegt in einem blauen Gefahrengebiet durch Murgänge. Im Fachgutachten Wassergefahren wurde aufgezeigt, wie dieser Gefährdung mittels Objektschutzmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens begegnet werden kann. Gemäss Art. 19 UeV sind wirksame Objektschutzmassnahmen im Rahmen des Baugesuchs ins Bauprojekt zu integrieren. Dem Vorhaben kann aus Sicht Naturgefahren / Wasserprozesse zugestimmt werden. **H**

Der OIK I weist in seiner Stellungnahme vom 29. Oktober 2024 darauf hin, dass bei den Fassadenpläne des angepassten Richtprojekts vom 1. Juli 2024 die Ostfassade durch das bestehende Terrain wesentlich stärker verdeckt / eingebunden ist als in der Version aus dem Jahr 2023. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird aufzuzeigen sein, dass die dem Naturgefahrenprozess exponierten Gebäudefassaden – also auch die Ostfassade – ausreichend hoch über das umgebende Terrain hinaus auf die zu erwartenden Einwirkungen aus Murgang und Überflutung zu dimensionieren und dicht auszugestalten sind. **H**

6.3 Wald

Der Wald liegt oberhalb des Areals auf einer erhöhten Geländestufe. Die Erschliessung des Waldes erfolgt von der dahinterliegenden Seite. Eine Unterschreitung des Waldabstandes ist möglich. Die Waldfunktionen gemäss WaG Art. 1, Abs. 1 lit c werden nicht massgeblich beeinträchtigt. Durch das Bauvorhaben entsteht keine übermässige zusätzliche Behinderung der Walderhaltung /-bewirtschaftung. **H**

6.4 Luftreinhaltung

Die Abteilung Immissionsschutz des AUE hat das Fachgutachten der ecolot GmbH zur «Beurteilung der Kaminhöhe mit Ausbreitungsberechnung» vom 21. Juni 2024 geprüft und für vollständig, plausibel und korrekt befunden und ist mit den Schlussfolgerungen und der Umsetzung in die UeO einverstanden. **H**

6.5 Erläuterungsbericht (EB)

Die Aussagen des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli auf Seite 13 des EB, dass die Rückmeldungen der Fachstellen zur Voranfrage vom Februar 2023 - aufgrund des hohen Detaillierungsgrades des Leitungsplans - als verbindlich beurteilt werden können, stimmen wir nicht zu. Es handelt sich zum einen um eine Voranfrage und zum anderen ist nicht klar, weshalb die Aussagen der Amts- und Fachstellen im Rahmen einer Bauvoranfrage das Ausscheiden eines Leitungskorridors hinfällig machen. **H**

7. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der

Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV 6-fach
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- Die abgeschlossenen Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 120b Abs. 3 BauV)
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung (be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen