

Gemeinde Oberhofen am Thunersee
Geringfügige Änderung UeO «Chabis Chopf»

Erläuterungsbericht



BESCHLUSS

20. August 2025

Aufträge / 856 / 08 / 856_Ber_250820_Erlaeuterungen.docx / 19.08.2025 / ro



Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Oberhofen

Grundeigentümerinnen und Bauherrschaften

Frutiger AG Immobilien
Frutigenstrasse 37 / Postfach 81 / 3602 Thun
Tel. 033 226 66 66 / www.frutiger.com

Bearbeitung

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

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

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Perimeter	4
1.2	Baurechtliche Situation	5
1.3	Absichten	5
2	Änderung Überbauungsordnung «Chabis Chopf».....	8
3	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	9
4	Planerische Beurteilung und Würdigung	10
5	Planerlassverfahren	11

1 Ausgangslage

1.1 Perimeter

Seit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung (UeO) «Chabis Chopf» im Jahr 1990 wurde nur der südliche Teil der UeO unterhalb der Aebnitstrasse überbaut. Nun wird beabsichtigt, auch den nordöstlichen Teil der UeO oberhalb der Aebnitstrasse zu überbauen. Der Perimeter umfasst die Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 497 und Teile der Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 1587 (vgl. Abb. 1 / Perimeter rot dargestellt). Die Parzelle Oberhofen-Gbbl. Nr. 1589 (Baufeld F6) ist von der geringfügigen Änderung nicht betroffen. Die mit Einzelbäumen und Hecken bestockte Gartenanlage im nordwestlichen Teil der UeO liegt in einer Grünzone und ist nicht Gegenstand der Planung.



Abb. 1: Skizze Perimeter [Lohner + Partner AG]

1.2 Baurechtliche Situation

Baurechtliche Grundordnung Die Parzellen Oberhofen-Gbbl. Nrn. 497 und 1587 sind der Überbauungsordnung (UeO) «Chabis-Chopf» zugewiesen.

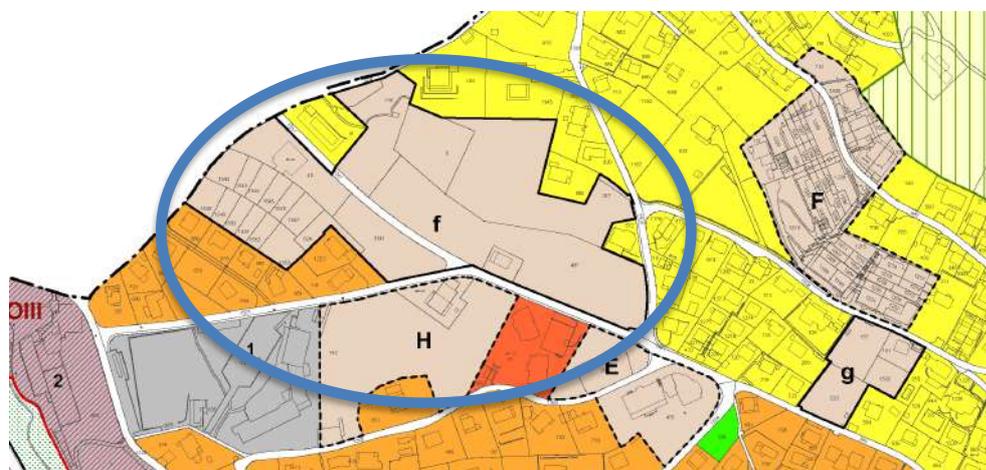


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Oberhofen am Thunersee [Lohner + Partner AG]

UeO «Chabis-Chopf» Die rechtsgültige UeO «Chabis-Chopf» ermöglicht im Planungsperimeter die Realisierung einer Überbauung für Wohnnutzungen, stilles Gewerbe, Dienstleistungsnutzungen sowie einen Quartierladen. Das Nutzungsmass im nördlichen Teil der UeO «Chabis-Chopf» wurde auf mindestens 7'610 m² bis maximal 8'400 m² Bruttogeschossfläche festgelegt.

1.3 Absichten

Einstellhalle Gemäss der rechtsgültigen UeO «Chabis Chopf» sind auf den Parzellen Oberhofen-Gbbl. Nrn. 497 und 1587 zwei «Bereiche für unterirdische Einstellhallen» festgelegt. Die jeweiligen «Zu- und Wegfahrten für Einstellhalle» liegen an der Aebnitstrasse. In den beiden Einstellhalle sind 22 resp. 40 unterirdische Parkplätze «UP» zugelassen (vgl. Abb. 3).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Überbauungsplan UeO «Chabis Chopf» mit Infos zu Zu- und Wegfahrten Einstellhalle (rot beschriftet) [Lohner + Partner AG]

Für die Überbauung des nordöstlichen Teils der UeO «Chabis Chopf» wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese kam zur Erkenntnis, dass eine Realisierung der in der UeO zulässigen Anzahl Abstellplätze innerhalb der oben erwähnten «Bereiche für unterirdische Einstellhalle» nicht möglich ist. Dies aufgrund der heutzutage geltenden VSS-Normen für die Fahrgassen und Dimensionen der Abstellflächen für Motorfahrzeuge. Des Weiteren wird eine Anordnung der Parkplätze in einer zweigeschossigen Einstellhalle als nicht verhältnismässig beurteilt, unter anderem aufgrund potenziell erhöhter Lärmemissionen durch den zusätzlichen Bodenabtrag. Aus diesen Gründen müssen die Perimeter der beiden «Bereiche für unterirdische Einstellhalle» angepasst werden. Die Lage der «Zu- und Wegfahrt für Einstellhalle» wie auch die zulässige Anzahl der unterirdischen Parkplätze «UP» gemäss UeO sind von der Änderung nicht betroffen.

Etappierung

In der Überbauungsordnung ist eine Etappierung der Überbauung vorgesehen. Diese Regelung ist jedoch überholt, da die Etappen III und IV inzwischen bereits realisiert wurden. Die Bauherrschaft beabsichtigt, die Etappen I und II in einem Zuge zu realisieren. Einzig im Baufeld F6 (Etappe II) ist zurzeit noch keine Bauabsicht vorhanden. Damit gewährleistet werden kann, dass es während der Bauzeit nicht zu einer Überlastung der

verkehrlichen Infrastruktur kommt, soll neu in den Überbauungsvorschriften festgelegt werden, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu erbringen ist.

Gemischt-geringfügiges
Verfahren

Nach Rücksprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung beabsichtigt die Einwohnergemeinde Oberhofen, die UeO «Chabis Chopf» in den beiden obenstehenden Punkten im gemischt-geringfügigen Verfahren anzupassen.

2 Änderung Überbauungsordnung «Chabis Chopf»

Überbauungsvorschriften	In den Überbauungsvorschriften werden im Art. 15 Abs. 1 die Bestimmungen zur Etappierung gelöscht. Neu wird festgelegt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Nachweis erbracht werden muss, dass die Bauarbeiten zu keiner übermässigen Belastung der verkehrlichen Infrastruktur führen.
Überbauungsplan	Die Geometrie der beiden «Bereiche für unterirdische Einstellhalle», welche an die Baufelder D1 und E1 sowie D2–D3 und E3–E5 angrenzen, werden im Überbauungsplan angepasst. Die Lage der Einstellhalleneinfahrten sowie die Anzahl der unterirdischen Autoabstellplätze bleiben unverändert.

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Raumordnung und Raumplanung

Durch die Anpassung der «Bereiche für unterirdische Einstellhalle» (nordöstlicher Teil der UeO) wird gewährleistet, dass die gesamte Anzahl zulässiger unterirdischen Autoabstellplätze unter Einhaltung der heutzutage geltenden VSS-Normen für die Fahrgassen und Dimensionen der Abstellflächen für Motorfahrzeuge realisiert werden kann. Die bereits realisierten Einstellhallen im südwestlichen Teil der UeO bleiben unverändert. Ebenfalls unverändert bleiben die Zu- und Wegfahrten für die Einstellhallen sowie die zulässige Anzahl unterirdische Autoabstellplätze.

In den Überbauungsvorschriften ist eine Etappierung der Überbauung festgelegt. Die Etappen III und IV (südwestlicher Teil der UeO) wurden jedoch bereits realisiert. Durch die Streichung im Art. 15 Abs. 1 wird die Reihenfolge der Etappen aufgehoben, welche ohnehin nicht mehr eingehalten werden kann. Damit es durch die Aufhebung der Etappierung während der Bauzeit nicht zu einer Überlastung der verkehrlichen Infrastruktur kommen kann, beabsichtigt die Gemeinde Oberhofen neu eine entsprechende Regelung festzulegen.

Die beiden geringfügigen Änderungen ermöglichen einerseits, die zulässige Anzahl Autoabstellplätze (unterirdisch) realisieren zu können und andererseits, die Etappierung der Überbauung der aktuellen Situation anzupassen. Mit der Anpassung der rund 30-jährigen Überbauungsordnung kann eine innere Nutzungsreserve, wie sie ursprünglich vorgesehen war, aktiviert werden. Die Planbeständigkeit wird hierbei nicht verletzt.

Verkehr

In der aktuell rechtsgültigen UeO «Chabis Chopf» sind die Lagen der Zu- und Wegfahrten für die Einstellhallen sowie die Anzahl der zulässigen Autoabstellplätze in den Einstellhallen geregelt. Im nordöstlichen Teil der UeO sind das gesamthaft 62 Autoabstellplätze in den beiden Einstellhallen. Durch die beabsichtigten Änderungen der Überbauungsordnung wird sich das zu erwartende Fahrtenaufkommen nicht erhöhen. Denn die Anzahl der zulässigen Autoabstellplätzen in den Einstellhallen bleibt unverändert, wie auch die Lagen der Zu- und Wegfahrten für die Einstellhallen. Den Nachweis über die Belastung durch Mehrverkehr während der Bauzeit wird im Baubewilligungsverfahren behandelt.

4 Planerische Beurteilung und Würdigung

In der Überbauungsordnung «Chabis Chopf» wurde eine Überbauung mit 26 Baufeldern vorgesehen. Davon sind 16 Baufelder noch nicht überbaut. Der nordöstliche Teil der UeO «Chabis Chopf» ist im Geoportal des Kantons Bern als unüberbaute Bauzone erfasst. Mit der Anpassung der rund 30-jährigen Überbauungsordnung kann eine innere Nutzungsreserve aktiviert und, wie ursprünglich vorgesehen, umgesetzt werden. Die Planbeständigkeit wird hierbei nicht verletzt.

Die Lage und Ausdehnung der Baufelder sowie die Bestimmungen zur Ausnützung (min. BGF m²) bleiben bestehen. Auch die Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur und die zu erwartenden Fahrtenaufkommen bleiben ebenfalls unverändert.

Durch die geringfügige Änderung der bestehenden Überbauungsordnung «Chabis Chopf» entstehen für die Gemeinde Oberhofen keine Investitions- und Folgekosten.

5 Planerlassverfahren

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

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

Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage ist vom 3. Juli 2025 bis 4. August 2025 durchgeführt worden. Es wurden eine Einsprache und eine Rechtsverwendungen eingereicht.
Einspracheverhandlung	Die Einspracheverhandlung fand am 11. August 2025 statt.
Beschluss	Die Änderung der UeO «Chabis Chopf» wurde am 20. August 2025 durch den Gemeinderat beschlossen.
Bekanntmachung	... folgt nach der Bekanntmachung