

MEIRINGEN



ORIENTIERENDE UNTERLAGE

Einwohnergemeinde Meiringen

Mimmo Invest AG

**Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zumbrunnmatte» und Überbauungs-
ordnung «Zumbrunnmatte»**

Erläuterungsbericht



30. März 2026 | MITWIRKUNG

Aufträge / 946 / 946_Ber_260330_Zumbrunnmatte_EB.dcx / 26.03.2026 / ka / ro

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Meiringen

Bauherrschaft

Mimmo Invest AG

Planungsinstrumente

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
- Fabienne Kaufmann, Geographin M.Sc.
- Susanna Roffler, Raumplanerin FSU / Hochbauzeichnerin

Inhalt

Vorwort.....	5
1 Ausgangslage	6
1.1 Planungssperimeter.....	6
1.2 Absichten der Gemeinde und der Projektträgerschaft.....	7
1.3 Baurechtliche Ordnung	8
1.4 Kommunalen Richtplan	9
1.5 Richtprojekt.....	9
1.6 Qualitätssicherung	10
2 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung.....	14
2.1 Baureglement	14
2.2 Zonenplan.....	15
3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung «Zumbrunnmatte»	16
3.1 Was ist eine Überbauungsordnung	16
3.2 Überbauungsplan und -vorschriften.....	16
4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	19
4.1 Übersicht.....	19
4.2 Raumordnung und Raumplanung.....	20
4.3 Naturgefahren	22
4.4 Orts- und Landschaftsbild / ISOS	23
4.5 Baudenkmäler.....	24
4.6 Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr).....	26
4.7 Ver- und Entsorgung.....	26
4.8 Energie	26
4.9 Lärmbelastung- und Lärmschutz	27
4.10 Grundwasser, Prinzip «Schwammstadt» und Entwässerung	27
4.11 Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	28
4.12 Land und Rechte	28
5 Planerlassverfahren	29
5.1 Mitwirkung.....	29
5.2 Vorprüfung	30
5.3 Auflage.....	30
5.4 Beschluss	30

Anhang

- Auswertung Mitwirkungsverfahren ...*folgt nach Mitwirkung*
- Vorprüfungsbericht ...*folgt nach Vorprüfung*
- Bericht «Auswertung des Vorprüfungsberichts» ... *folgt nach Vorprüfung*

Beilagen

- Richtprojekt «Zumbrunnmatte Meiringen» vom 02.02.2026
- Schlussbericht Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» vom 12.04.2023
- Bericht zur Qualitätssicherung Richtprojekt «Zumbrunnmatte» vom 26.03.2026
- Lärmbeurteilung Arealentwicklung Zumbrunnmatte vom 19.08.2025

Vorwort

Planungsbehörde	Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Meiringen.
Planungsgegenstand	<ul style="list-style-type: none">– Erlass Zone mit Planungspflicht ZPP 8 «Zumbrunnmatte» (Änderung Zonenplan und Baureglement)– Erlass Überbauungsordnung «Zumbrunnmatte»
Erläuterungsbericht	<p>Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung.</p> <p>Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern verfasst.</p> <p>Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.</p>

1 Ausgangslage

Das Areal «Zumbrunnmatte» ist eine unbebaute Bauzone und zur Zeit der Wohnzone 2 im nördlichen und der Mischzone 3 im südlichen Teil zugewiesen. Eine Projektträgerschaft beabsichtigt nun, die grosse Baulandreserve mittels einer Gesamtplanung zu entwickeln und zu überbauen.

Im Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Areal «Zumbrunnmatte» der Umgebungszone «X» mit dem Erhaltungsziel «a» zugeteilt. Mit einem qualitätssichernden Verfahren wurde in einem ersten Schritt ein Nutzungs- und Bebauungskonzept ausgearbeitet, welches sowohl den Entwicklungszielen der Gemeinde und der Projektträgerschaft, den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen und dem Schutzziel des ISOS entspricht. Das erarbeitete Konzept zeigte, dass die ausgelotete Lösung gegenüber den heute geltenden Regelzonen präzisere Festlegungen in der baurechtlichen Ordnung bedingen. Die Gemeinde und die Projektträgerschaft haben daher die Absicht, das Areal «Zumbrunnmatte» in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) umzuzonen und anschliessend eine Überbauungsordnung (UeO) zu erlassen. Dazu wurde in einem zweiten Schritt das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet, welches die Grundlage für eine Änderung der baurechtlichen Ordnung im Planungsgebiet bildet.

1.1 Planungserimeter

Der Planungserimeter umfasst die Grundstücke Meiringen-Gbbl. Nrn. 2433 und 364 sowie Teile des Grundstücks Meiringen-Gbbl. Nrn. 2832. Das Grundstück Meiringen-Gbbl. Nr 2080 (Eisenbolgenstrasse) liegt nur punktuell mit einem einzelnen Wasserhydrant im Planungserimeter.

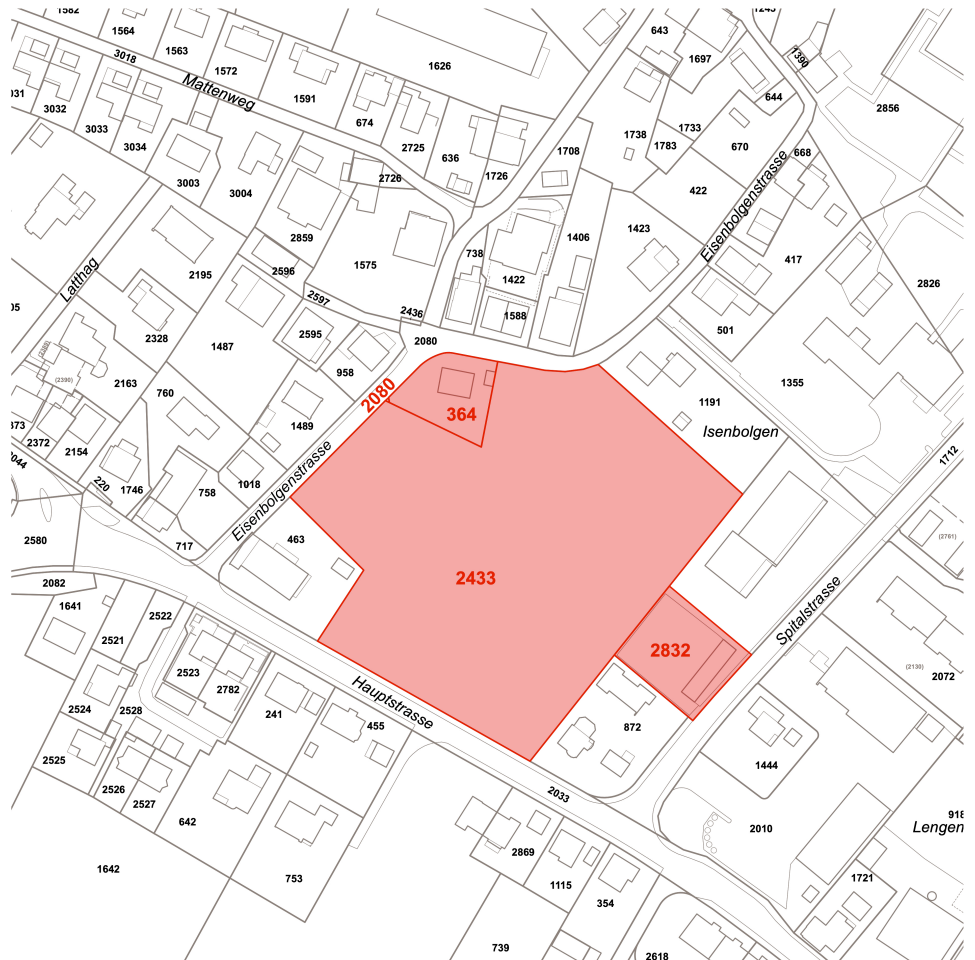


Abb. 1: Planungsperimeter [Lohner + Partner AG]

1.2 Absichten der Gemeinde und der Projektträgerschaft

Das unbebaute Areal «Zumbrunnmatte» – als eine der grossen Baulandreserven von Meiringen – liegt auf der Nordseite der Hauptstrasse und westlich des Ortskerns und ist von Wohnbauten umgeben. Auf dem Areal «Zumbrunnmatte» soll in naher Zukunft eine lebendige Wohnüberbauung mit sozialer Durchmischung sowie einem innovativen und nachhaltigen Überbauungskonzept entstehen. Es wird insbesondere ein Wohnungsmix angestrebt, der auf lokale Begebenheiten und Bedürfnisse eingeht und attraktiv für potentielle Zuzüger und Zuzügerinnen ist.

1.3 Baurechtliche Ordnung

Der Planungsperimeter ist hauptsächlich der Wohnzone 2 im nördlichen und der Mischzone 3 im südlichen Teil zugewiesen. Der vom Grundstück Meiringen-Gbbl. Nrn. 2832 beanspruchte Teil liegt heute in der Wohnzone 3.

Nördlich wird das Areal vom Ortsbildschutzgebiet überlagert. Südwestlich grenzt der Planungsperimeter an das Grundstück Meiringen-Gbbl. Nr. 463 mit einem schützenswerten Bau an.

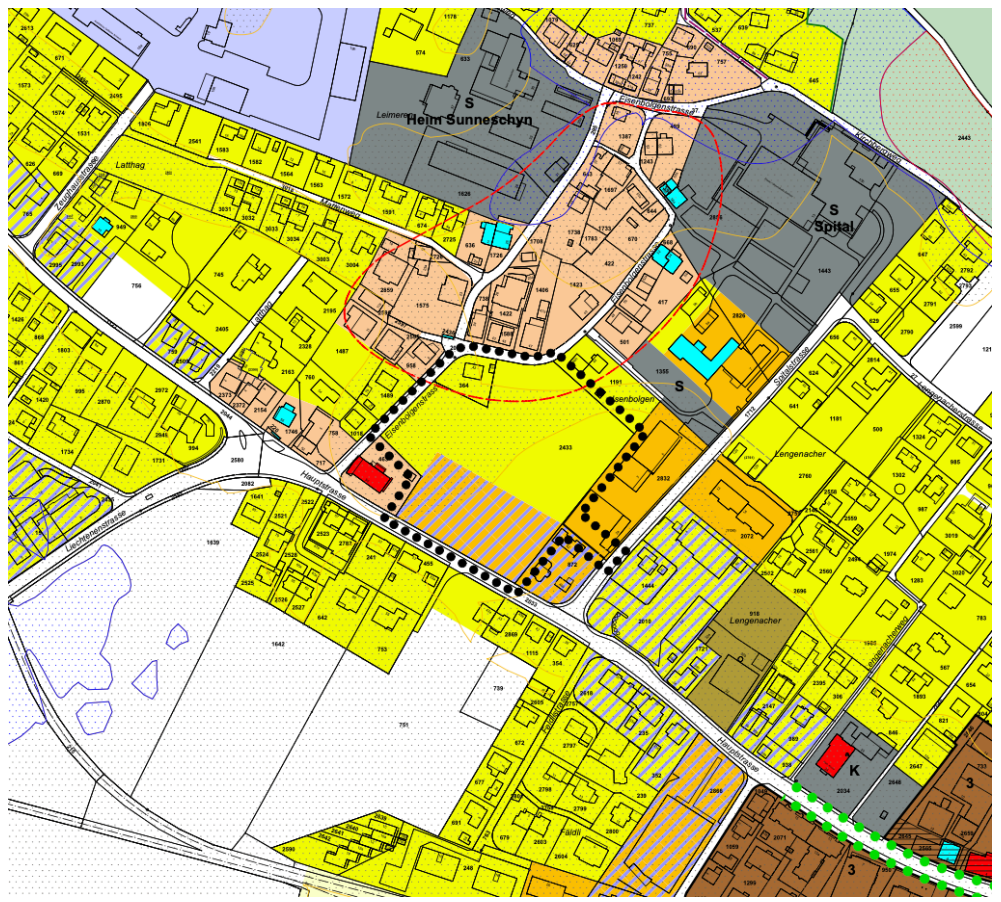


Abb. 2: Ausschnitt aus dem gültigen Zonenplan [Einwohnergemeinde Meiringen]

Hinweis: Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Juni 2013 wurde die ZPP «Eisenbolgen» aufgehoben und der Wohnzone W2 und entlang der Hauptstrasse der Mischzone M3 zugewiesen.

1.4 Kommunalen Richtplan

Im kommunalen «Richtplan 2003» ist das Areal «Zumbrunnmatte» als «wichtiges Entwicklungsgebiet» eingetragen. In dem als «ZPP Eisenbolgen» bezeichneten Wohngebiet soll nach erhöhten gestalterischen Anforderungen gebaut werden. Im Koordinationsblatt S – 06 «Wohngebiet ZPP «Eisenbolgen» überprüfen» ist folgendes festgelegt:

- Ziel: Wohngebiet ZPP «Eisenbolgen» anpassen → Eine Überbauung soll erhöhte gestalterische Anforderungen erfüllen und eine hohe Wohnqualität aufweisen.
- Zwischenergebnis:
 1. Nutzungsart auf Wohnen beschränken → geltende Nutzungsbestimmungen in der ZPP «Eisenbolgen» sind entsprechend zu überarbeiten.
 2. Ortsbildverträgliches Nutzungsmass und Gestaltungsgrundsätze festlegen.
 3. Anschluss an das übergeordnete Strassennetz sicherstellen.
 4. Fuss- und Radwegverbindungen von der Eisenbolgen- zur Spitalstrasse sicherstellen.

Ausserdem wird der Planungsperimeter in Koordinationsblatt S – 03 «Siedlungsentwicklung nach Innen fördern» aufgeführt.

1.5 Richtprojekt

Vgl. Richtprojekt «Zumbrunnmatte» vom 02.02.2026 (Beilage zum Erläuterungsbericht).

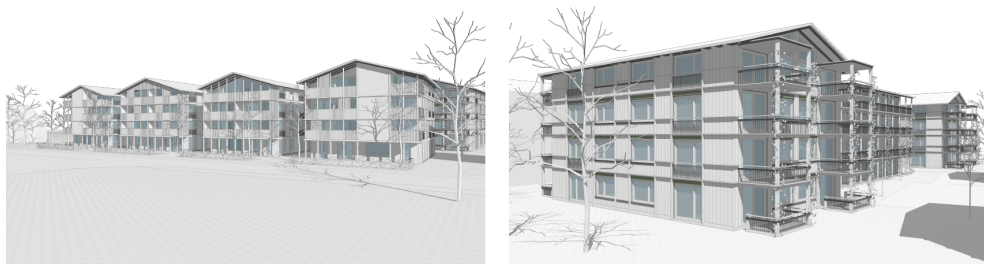


Abb. 3: Visualisierungen, Richtprojekt «Zumbrunnmatte», Stand 02.02.2026
[Reimann Sidler Architekten/extrā Landschaftsarchitekten AG]



Abb. 4: Situationsplan, Richtprojekt «Zumbrunnmatte», Stand 02.02.2026
[Reimann Sidler Architekten/extrá Landschaftsarchitekten AG]

1.6 Qualitätssicherung

Gutachterverfahren

Für die Entwicklung des Areals «Zumbrunnmatte» wurde 2022/2023 ein Gutachterverfahren (Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» von 2023) unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt. Das Verfahren beinhaltete eine Startveranstaltung und vier Werkstattsitzungen, in denen die erarbeiteten Planungsergebnisse jeweils direkt an der Werkstattsitzung präsentiert und besprochen wurden.

Das Gutachterverfahren strebte einen räumlichen Ansatz an, welcher die verschiedenen Anliegen erfüllen kann. So sollten die städtebaulichen, freiräumlichen, nutzungsbezogenen sowie erschliessungstechnischen Fragestellungen im Licht der Ziele des ISOS und dem Auftrag zur inneren Siedlungsentwicklung geklärt sowie eine qualitative und verträgliche Gesamtlösung gefunden werden. Dazu wurden folgende Zielsetzungen formuliert:

- Qualitätvolle Bebauung des Areals im Sinne der Nutzungsplanung

- Umsetzung der Schutzziele für die ISOS-Umgebungszone «X» mit dem Erhaltungsziel «a»
- Qualitätsvolle Freiräume und Umgebungsgestaltung, insbesondere mit Rücksichtnahme auf den Umgebungsschutz des als schützenswert eingestuften Bauernhauses Zumbrunnhaus von 1598 (Hauptstrasse Nr. 50)
- Optimierte, verhältnismässige und gestalterisch ansprechende Erschliessungslösung
- Abstimmung der Nutzungen in Lage und Art in Bezug auf den Lärm-schutz

Resultat des Verfahrens war ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, vgl. dazu den Schlussbericht Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» vom 12. April 2023 (Beilage zum Erläuterungsbericht). Das Beurteilungsgremium hat das Resultat wie folgt gewürdigt: *«Das Gutachterverfahren hat viele Lösungsansätze untersucht und mit jedem Schritt verfeinert und geschärft. Das Resultat im 4. Workshop weist ein feinfühliges, selbstverständliches und ungezwungenes Erscheinungsbild auf. Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege ist das ISOS berücksichtigt. Durch die neue Bebauung wird der Freiraum zwar reduziert, die Qualitäten des Freiraums sind immer noch gegeben und werden sogar im Zusammenspiel von Freiraum und Bebauung verstärkt.»*

Richtprojekt

Die Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» wurden 2025/2026 weiterbearbeitet. Die Weiterbearbeitung wurde im Rahmen von zwei Werkstatt-sitzungen und zwei Zwischenbesprechungen vom Beurteilungsgremium des Gutachterverfahrens eng begleitet. Die Qualitätssicherung bei der Erarbeitung des Richtprojekts wurde im «Bericht zur Qualitätssicherung Richtprojekt Zumbrunnmatte» vom 26.03.2026 (Beilage zum Erläuterungsbericht) festgehalten. Das Beurteilungsgremium hat das Resultat wie folgt gewürdigt: *«Die angetroffenen, historisch geprägten Bauten, Baugruppen und Freiräume werden erkannt und gewürdigt. Das Konzept gibt ihnen den Freiraum für ihre individuelle Ausstrahlung, ergänzt den Siedlungskörper auf selbstverständliche Weise und macht mit dem zentralen Freiraum deren Nebeneinander zu einem lesbaren Zueinander dieser historischen und neuen Elemente. Das verspricht eine gelungene Siedlungsentwicklung nach innen; dieser «Parole der ersten Hälfte des 21. Jahrhunderts» – einem Imperativ der heutigen Zeit – wird hier sehr stimmig und mit räumlichem Gewinn nachgelebt. Insgesamt vermag die Umgebungsgestaltung sowohl den übergeordneten Landschaftsraum und die ortstypischen Freiraumstrukturen der benachbarten Liegenschaften als auch die westlich gelegenen Schutzobjekte zu respektieren und typologisch in sich zu vereinen. Für die Bewohnenden und für die Öffentlichkeit von Meiringen entsteht ein hochwertiger Aussenraum mit*

eigenständiger Identität, welcher sich in selbstverständlicher Weise in den vorhandenen Kontext integriert. Die kantonale Denkmalpflege begrüsst, dass ihre Anliegen im Workshopverfahren «Zumbrunnmatte» berücksichtigt wurden. Die vertiefte Auseinandersetzung mit den ISOS-Erhaltungszielen «a» der ISOS-Umgebungszone X von nationaler Bedeutung wurde dabei als zentraler Leitfaktor für die Entwicklung ortsbildverträglicher Entwicklungsstrategien verstanden. Das Richtprojekt überzeugt durch eine sorgfältige Volumensetzung und Körnung, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Es erfüllt nicht nur die Erhaltungsziele der ISOS-Umgebungszone X als prägendes Wiesland zwischen den Ortsteilen Isenbolgen und Meiringen, sondern stärkt deren Bedeutung zusätzlich. Die angemessene Dimensionierung des Freiraums betont die Sichtbezüge zwischen den Ortsteilen, während die Gestaltung des Freiraums die ortstypischen Qualitäten hervorhebt: Durch die Reaktivierung historischer Elemente wie Obstbäume und Wiesen sowie die gezielte Inszenierung wichtiger Sichtachsen wird die bauhistorische Entwicklung des Ortes klarer lesbar und die identitätsstiftende Funktion des Freiraums gesichert. Insgesamt trägt das Projekt zur Stärkung der lokalen Identität bei und erhält die historisch bedeutende bauliche Zäsur zwischen Isenbolgen und Meiringen. Die dadurch entstehende Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele bewertet die kantonale Denkmalpflege als geringfügig und genehmigungsfähig. Das im Rahmen des Gutachterverfahrens «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen – 2023» verabschiedete Richtprojekt ist für die kantonale Denkmalpflege massgebend für die Qualitätssicherung der weiteren Planungsschritte (ZPP, UeO). Um die Qualität des Projekts zu sichern und die Anerkennung durch die KDP aufrechtzuerhalten, sind wesentliche Änderungen am Richtprojekt – insbesondere in Bezug auf Volumensetzung, Nutzungskonzept, Dachgestaltung, Freiraumkonzept, Erschliessung und Adressbildung – im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu prüfen. Dabei ist eine enge Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege sowie mit den Fachexperten des Beurteilungsgremiums des Gutachterverfahrens «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen – 2023» erforderlich. Die kantonale Denkmalpflege wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG beurteilen. Eine möglichst präzise und qualitativ hochwertige Umsetzung des vorliegenden Richtprojekts wirkt sich dabei positiv auf diese Beurteilung aus. Die Situation im Bereich des Zugangs ab der Spitalstrasse konnte noch nicht wie gewünscht konsolidiert werden. Die Hauptwegachse, gemäss der ursprünglichen Konzeption, sollte als lineares Element von Osten nach Westen verlaufen. Ist dies nicht möglich und verläuft der Fussweg entlang der Einstellhallenrampe, ist eine städtebauliche Reaktion erforderlich. So müsste geprüft werden, ob die Gebäudekante im Bereich der Veloständer zurückversetzt und die Veloständer an einem alternativen Standort angeordnet werden. Auf diese Weise liesse sich trotz der Rampe eine angemessene Adressbildung erreichen. Im Rahmen des

durchgeführten Verfahrens möchte das Begleitgremium insbesondere den Prozess hervorheben. Die Interaktion zwischen den beteiligten Parteien war offen und konstruktiv. Es wurde darauf geachtet, genügend Raum für eine fundierte Diskussion zu schaffen. Es wurde nicht nur zugehört, sondern aktiv auf Anregungen und Bedenken eingegangen. Dies zeigt sich vor allem daran, dass Kritikpunkte von der Bauherrschaft und der Projektverfasser aufgenommen und erfolgreich umgesetzt wurden. Mit dem Verfahren konnte eine der Komplexität der Aufgabestellung und dem Ort entsprechende Qualitätssicherung erzielt werden. Die qualitativen Ziele des Workshopverfahrens konnten mit dem ausgearbeiteten Entwurf erreicht werden.»

2 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung

2.1 Baureglement

Im Baureglement wird ein neuer Art. 318 mit den Bestimmungen zur ZPP 8 «Zumbrunnmatte» eingefügt.

Sektoren	Die ZPP 8 «Zumbrunnmatte» wird in 5 Sektoren unterteilt, um eine differenzierte Festlegung von Art und Mass der Nutzung, der Freihaltung des westlichen Arealteils von Bauten sowie der Erschliessung zu ermöglichen.
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> – Sektor 1: Als Nutzungsart wird die Nutzungsart gemäss Mischzone und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. – Sektoren 2 bis 4: Als Nutzungsart wird die Nutzungsart gemäss Wohnzone und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II festgelegt. – Sektor 5: Dieser Sektor soll für Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen sowie Versickerungs-/Retentionsanlagen, Wege für Fuss- und Veloverkehr, Not- und Servicezufahrt genutzt werden können. Es wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II festgelegt.
Nutzungsmass	<p>Für die Sektoren 1, 2 und 3 zusammengerechnet ist eine Geschossfläche oberirdisch (GFo) von min. 12'500 m² sowie max. 13'500 m² festgelegt. Der Sektor 4 dient ausschliesslich der Arealerschliessung und im Sektor 5 sind keine Bauten gestattet.</p> <p>Auf der Grundlage des Richtprojekts werden pro Sektor differenzierte baupolizeiliche Masse bezüglich Höhen und Geschossigkeit festgelegt.</p>
Gestaltung	<p>In der ZPP 8 «Zumbrunnmatte» wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verankert. (Hinweis: Als qualitätssicherndes Verfahren gilt das Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» von 2023 und Weiterbearbeitung zum Richtprojekt von 2026; vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 12.04.2023 sowie den Bericht zur Qualitätssicherung Richtprojekt «Zumbrunnmatte» vom 26.03.2026.)</p> <p>Zudem wird die Dachgestaltung pro Sektor definiert sowie Rücksichtnahme auf das schützenswerte Gebäude Hauptstrasse Nr. 50 («Zumbrunnhaus») und Wiederherstellung der Hofstatt (Sektor 5).</p>

Erschliessung

In der ZPP 8 «Zumbrunnmatte» wird festgelegt:

- dass die Siedlungsererschliessung für den motorisierten Verkehr ab der Spitalstrasse im Sektor 4 erfolgt,
- dass die Nutzer- und -Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge in einer Einstellhalle vorzusehen sind und im Sektor 3 ein Güterumschlag zulässig ist,
- sowie dass ein zusammenhängendes, bedürfnisgerechtes Fusswegnetz für die Erschliessung der Überbauung zu erstellen ist.

Erstwohnungsanteil und kurzzeitige Vermietung

Im Baureglement der Einwohnergemeinde Meiringen werden allgemeine Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil sowie zur kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen aufgenommen. Im neuen Art. 318 werden für den Wirkungsbereich der ZPP 8 «Zumbrunnmatte» ein minimaler Erstwohnungsanteil von 40 % festgelegt und die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen ausgeschlossen.

2.2 Zonenplan

Im Zonenplan wird der Wirkungsbereich der ZPP 8 «Zumbrunnmatte» eingetragen und damit die darin enthaltenen Grundstücke resp. Grundstücksteile von der Regelzone in die neue ZPP umgezont. Ebenfalls werden die 5 Sektoren der ZPP im Zonenplan dargestellt und mittels Koordinaten vermassst.

3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung «Zumbrunnmatte»

3.1 Was ist eine Überbauungsordnung

Eine Überbauungsordnung (UeO) hat das Ziel, besondere Entwicklungsabsichten in einem bestimmten Perimeter der Gemeinde zu definieren und zu sichern. Die Gemeinde definiert parzellenscharf, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und/oder zu schützen sind. Gegenüber den Regelzonen können sehr differenzierte Bestimmungen für den Perimeter einer Überbauungsordnung festgeschrieben werden.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörigen Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung von Bauten und Freiräumen, Erschliessung und Parkierung sowie zu Umweltschutzthemen (Lärmschutz, Entwässerung und dgl.) festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

3.2 Überbauungsplan und -vorschriften

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Meiringen (insb. der neue Art. 318 ZPP 8 «Zumbrunnmatte») sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

Art der Nutzung

Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP 8 «Zumbrunnmatte».

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird durch die im Überbauungsplan eingezeichneten Baubereiche, die minimale resp. maximale Geschossfläche sowie die festgelegten maximalen Höhen definiert. Zusammen ergeben sie ein

Mantelvolumen, welches das maximale Gebäudevolumen der Überbauung bestimmt. Die Baubereiche weisen für die nachfolgende Projektierung einen begrenzten Spielraum für die Gebäudelängen, -breiten und -höhen auf.

Baubereiche

Mit den Baubereichen wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der Bauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften.

Für die sogenannte «raumhaltige Schicht» mit Laubengängen, Lauben, Balkonen und Terrassen mit einem Öffnungsanteil von min. 50% Fassadenfläche sowie auskragende Bauteile wie Dachvorsprünge und Vordächer, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz und dgl. werden jeweils separate Baubereiche ausgeschieden. Die genannten Bauteile dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche auf dem ganzen Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «raumhaltige Schicht» resp. «Auskragung» überragen.

Höhen

In der Überbauungsordnung wird für jeden Baubereich die zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) festgelegt. Einzig technisch bedingte Dachaufbauten für Entlüftung und Kamine inkl. deren Einhausungen dürfen die Höhen um das technisch bedingte Minimum nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU überragen.

Bau- und Freiraumgestaltung

Für das zukünftige Erscheinungsbild der Überbauung ist nicht primär die Detailgestaltung der Bauten massgebend, sondern die Umsetzung einer ortsbaulichen Grundidee nach einem gemeinsamen Konzept. Auf der Basis des Richtprojekts «Zumbrunnmatte Meiringen» vom 02.02.2026 werden für die weitere Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgehalten. Das Richtprojekt selbst ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume als begleitend für die weitere Projektierung beizuziehen.

Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung den Fachgutachter:innen des Beurteilungsgremiums zum Richtprojekt «Zumbrunnmatte» oder der kommunalen Fachberatung (Art. 421 BR) sowie der kantonalen Denkmalpflege unterbreitet werden.

Spiel- und Aufenthaltsflächen	Für eine Überbauung mit mehr als 20 Familienwohnungen (Familienwohnungen = Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern) ist nach Art. 46 BauV eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele zu erstellen. In der Überbauungsordnung wird dazu eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele von 600 m ² planerisch gesichert.
Erschliessung	Mit der Überbauungsordnung werden auch die Erschliessung, die Anlieferung, die Entsorgung sowie die Organisation der Parkierung geregelt.
Entwässerung	In der Überbauungsordnung wird festgelegt, dass das im Planungssperimeter anfallende Regenwasser weitestgehend innerhalb des Areals gespeichert, wiederverwendet, verdunstet und/oder versickert werden muss.

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Übersicht

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der neuen ZPP 8 «Zumbrunnmatte» und der Überbauungsordnung «Zumbrunnmatte» 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	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	□
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	○
Ver- und Entsorgung	□
Leitungen / Antennen	○
Militärische Anlagen	○
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	■
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser	□
Prinzip «Schwammstadt» und Entwässerung	■
Oberflächengewässer / aquatische Ökosysteme	○
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	■
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle / umweltgefährdende Stoffe	○
Land & Rechte (Grundeigentum/Baurecht/Dienstbarkeiten/privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen)	■

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ s. folgende Kapitel)
- * Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits eingezont und bebaut sind

4.2 Raumordnung und Raumplanung

ISOS (Bundesinventar)	<p>Das Areal «Zumbrunnmatte» ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Teil des Ortsbildes von nationaler Bedeutung Meiringen in die Umgebungszone «X» mit dem Erhaltungsziel «a» eingeteilt.</p> <p>Mit dem Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» und der Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt unter Beizug der Denkmalpflege und unabhängigen Fachgutachtern wurde ein Nutzungs- und Bebauungskonzept resp. ein Richtkonzept ausgearbeitet, welches den Schutzzielen des ISOS Rechnung trägt. Vgl. dazu die entsprechende Interessenabwägung im Schlussbericht Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» vom 12. April 2023 (Beilage zum Erläuterungsbericht).</p>
Kantonaler Richtplan	Für den Planungssperimeter bestehen im kantonalen Richtplan keine Einträge (Stand März 2026).
RGSK	Für den Planungssperimeter bestehen im RGSK Oberland Ost keine Einträge (Stand März 2026).
Kommunale Planungen	<p>Die Arealentwicklung steht im Einklang mit der Zielsetzung der Gemeinde, dass die bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen soll und mit der Planung eine bestehende, grosse Baulandreserve mobilisiert werden kann.</p> <p>Die geplante Areal- und Freiraumentwicklung erfüllt die Vorgaben der Koordinationsblätter S – 03 und S – 06 des «Richtplan 2003». Nicht nur kann mit der Planung eine verdichtete Bauweise im Einklang mit dem Ortsbildschutz ermöglicht werden, sondern die Nutzung wird auf das Wohnen</p>

ausgerichtet, Gestaltungsgrundsätze werden festgelegt sowie eine auf die Situation abgestimmte Erschliessung für den Fuss-, Velo- und Autoverkehr sichergestellt.

Planbeständigkeit	Die gültige Ortsplanung (baurechtliche Grundordnung) wurde am 14. April 2014 genehmigt. Seither wurden innerhalb des Planungssperimeters keine Änderungen vorgenommen. Die Planbeständigkeit wird durch die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit dem Erlass der neuen ZPP 8 «Zumbrunnmatte» nicht verletzt.
Haushälterische Nutzung des Bodens	<ul style="list-style-type: none">– Zurzeit werden weite Teile des Areals «Zumbrunnmatte» landwirtschaftlich genutzt. Der gesamte Planungssperimeter liegt jedoch innerhalb des bestehenden Baugebiets und betrifft kein Kulturland oder Fruchtfolgeflächen.– SEIn / Mobilisierung Baulandreserve: Mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung kann auf dem Areal «Zumbrunnmatte» eine grosse, innere Nutzungsreserve von Meiringen mobilisiert werden.– Erschliessungspflicht: Im kantonalen Richtplan ist Meiringen dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen inklusive Zentren 4. Stufe und Tourismuszentren» zugeordnet. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.60 zu erreichen. Mit einer Geschossfläche oberirdisch von 13'180 m² (gem. Richtprojekt «Zumbrunnmatte» vom 02.02.2026) und einer anrechenbaren Arealfläche (Sektoren 1 bis 5) von total 12'876 m² wird eine GFZo von ungefähr 1.02 erreicht (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).
Abstimmung Siedlung und Verkehr	Der Planungssperimeter ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «D» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand März 2026) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzungen gemäss kantonaalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).
Ausgleich von Planungsvorteilen	Der Ausgleich von allfälligen Planungsvorteilen erfolgt nach der kantonalen Baugesetzgebung.
Erstwohnungsanteil und kurzzeitige Vermietung	Für den Wirkungsbereich der ZPP 8 «Zumbrunnmatte» wird ein minimaler Erstwohnungsanteil von 40 % festgelegt und die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen ausgeschlossen.

4.3 Naturgefahren

Der nordwestliche Teil des Planungsperimeters liegt im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Im übrigen Teil des Planungsperimeters wird gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Bern von einer Restgefährdung ausgegangen.

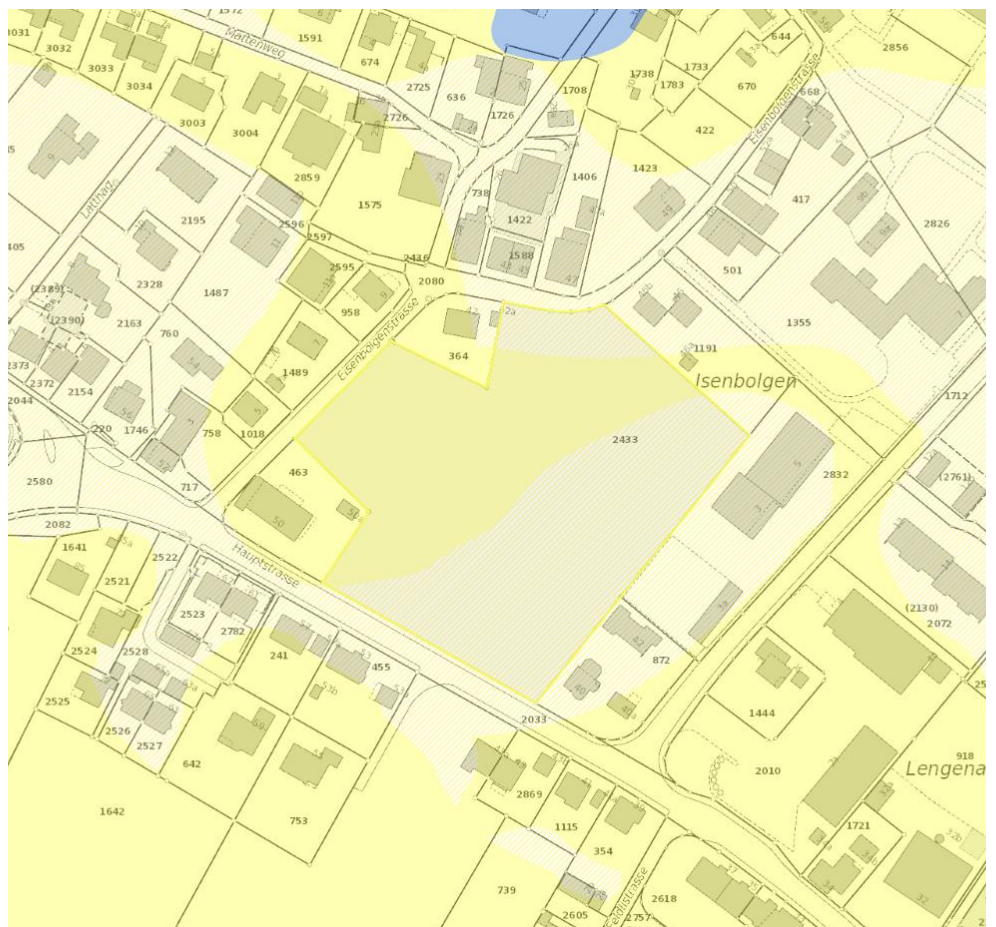


Abb. 5: Ausschnitt Naturgefahrenkarte des Kantons Bern [Geoportal des Kantons Bern | abgerufen 22. August 2025]

In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (vgl. Art. 6 BauG). Einstellhallen mit mehr als 10 Abstellplätzen gelten bezüglich Wassergefahren als sensible Bauten. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte werden diesbezüglich weitere Abklärungen getroffen und ein Gefahrengutachten erstellt.

4.4 Orts- und Landschaftsbild / ISOS

Das Areal «Zumbrunnmatte» ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Teil des Ortsbildes von nationaler Bedeutung Meiringen in die Umgebungszone «X» mit dem Erhaltungsziel «a» zugeteilt.

Mit dem Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» und der Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt unter Beizug der Denkmalpflege und unabhängigen Fachgutachtern wurde ein Nutzungs- und Baukonzept resp. ein Richtkonzept ausgearbeitet, welches den Schutzziele des ISOS Rechnung trägt. Vgl. dazu die entsprechende Interessenabwägung im Schlussbericht Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» vom 12. April 2023 (Beilage zum Erläuterungsbericht) sowie die Ausführungen im Abschnitt 1.6 «Qualitätssicherung».

Das Bearbeitungsteam beschreibt die Auseinandersetzung mit dem ISOS wie folgt (Auszug aus dem 12. Anhang «Beschreibung Bearbeitungsteam» zum Schlussbericht Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» vom 12. April 2023). *«Als Ausgangslage für das Projekt waren die Bestimmungen im ISOS ausschlaggebend. Dieses hält für die Zumbrunnmatte das oberste Erhaltungsziel a/a für Grünräume fest, formuliert dazu jedoch kaum vertiefende Aussagen. Der historische Ortsteil Isenbolgen ist trotz der teils bis ins 16. Jahrhundert zurückgehenden Bausubstanz nur in der Schutzkategorie BC/B eingestuft. Die Beschreibung beschränkt sich auf die Erwähnung der Bauten und zweier Dorfbrunnen. Zur allgemeinen Siedlungsentwicklung Meiringens hält das ISOS fest, dass «die alten Ortsteile» nicht «im Häusermeer versinken» sollen. Die Dimensionen des Neubaugebiets reichen aus, um als eigenständiges Quartier wahrgenommen zu werden – wahrscheinlich wird es weiterhin den Namen Zumbrunnmatte tragen. Der vorliegende Entwurf strebt eine zeitgemässe Bebauung mit grosszügig bemessenen Häusern an, freilich mit der Ambition, ein glaubwürdiger Teil eines grösseren Kontextes zu werden. Er will Identität bilden und Individualität entfalten, ohne hierfür auf eine anmassende Inszenierung zurückzugreifen. Er will zu einem Teil Meiringens werden, als ortstypisch erkannt und angenommen werden, ohne sich in den Vordergrund zu drängen. Da am Standort vor allem unauffällige Merkmale strukturprägend sind, sind auch die Themen und Motive des Entwurfs unterschwellig. Seine Kraft soll das Projekt nicht aus banalem Pathos, sondern aus poetischer Anspielung und Aneignbarkeit sowie Mehrdeutigkeit und Mehrfachlesbarkeit schöpfen. Die vom ISOS hervorgehobene Qualität der Zumbrunnmatte beruht auf ihren Eigenschaften als offenes Wiesland. Dieses kann als trennendes und vermittelndes Element, als Synkope*

zwischen verschiedenen Ortsteilen, als Erinnerung an die offene Landschaft oder auch als Distanz vermittelnder Freiraum gelesen werden. Diese Themen sollen auch in Zukunft wahrnehmbar bleiben.»

Die Denkmalpflege beurteilt die Auswirkungen auf die ISOS-Umgebungszone «X» wie folgt:

- (Auszug aus dem Schlussbericht Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» vom 12. April 2023) *«Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege ist das ISOS berücksichtigt. Durch die neue Bebauung wird der Freiraum zwar reduziert, die Qualitäten des Freiraums sind immer noch gegeben und werden sogar im Zusammenspiel von Freiraum und Bebauung verstärkt.»*
- Auszug aus dem Bericht zur Qualitätssicherung Richtprojekt Zumbrunnmatte» vom 26.03.2026) *«Die kantonale Denkmalpflege begrüsst, dass ihre Anliegen im Workshopverfahren «Zumbrunnmatte» berücksichtigt wurden. Die vertiefte Auseinandersetzung mit den ISOS-Erhaltungszielen «a» der ISOS-Umgebungszone X von nationaler Bedeutung wurde dabei als zentraler Leitfaktor für die Entwicklung ortsbildverträglicher Entwicklungsstrategien verstanden. Das Richtprojekt überzeugt durch eine sorgfältige Volumensetzung und Körnung, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Es erfüllt nicht nur die Erhaltungsziele der ISOS-Umgebungszone X als prägendes Wiesland zwischen den Ortsteilen Isenbolgen und Meiringen, sondern stärkt deren Bedeutung zusätzlich. Die angemessene Dimensionierung des Freiraums betont die Sichtbezüge zwischen den Ortsteilen, während die Gestaltung des Freiraums die ortstypischen Qualitäten hervorhebt: Durch die Reaktivierung historischer Elemente wie Obstbäume und Wiesen sowie die gezielte Inszenierung wichtiger Sichtachsen wird die bauhistorische Entwicklung des Ortes klarer lesbar und die identitätsstiftende Funktion des Freiraums gesichert. Insgesamt trägt das Projekt zur Stärkung der lokalen Identität bei und erhält die historisch bedeutende bauliche Zäsur zwischen Isenbolgen und Meiringen. Die dadurch entstehende Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele bewertet die kantonale Denkmalpflege als geringfügig und genehmigungsfähig.»*

4.5 Baudenkmäler

Bauinventar

Im südwestlichen Bereich grenzt das Areal «Zumbrunnmatte» an das Grundstück Meiringen-Gbbl. Nr. 463 mit dem schützenswerten Gebäude Hauptstrasse 50 («Zumbrunnhaus»; K-Objekt) an. Der 1598 erbaute und 1775 erweiterte Blockbau mit breitem Satteldach ist mit Inschriften, Zierfriese und Flachschnitzereien besonders reich geschmückt. Der imposante

Zeuge des alten Isenbolgen gehört zu den bedeutendsten Holzbauten im Berner Oberland.

Mit dem Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» und der Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt unter Beizug der Denkmalpflege und unabhängigen Fachgutachtern wurde ebenfalls die Auswirkungen der geplanten Arealentwicklung auf das «Zumbrunnhaus» beurteilt.

Das Bearbeitungsteam beschreibt die Auseinandersetzung mit dem «Zumbrunnhaus» wie folgt (Auszug aus dem 12. Anhang «Beschreibung Bearbeitungsteam» zum Schlussbericht Gutachterverfahren «Überbauungskonzept Zumbrunnmatte, Isenbolgen» vom 12. April 2023). *«Den Ausgangspunkt des ortsbaulichen Konzepts bilden vorwiegend die örtlichen Baubestände: das Blockhaus mit Kern von 1598 an der Hauptstrasse sowie der Dreiklang der giebelständigen Bauten, welche am südlichen Abschluss des Isenbolgens seit ihrem Neubau nach dem Dorfbrand Ende des 19. Jahrhunderts eine einzigartige Signatur bilden. Dieser Dreiklang kündigt einerseits den Auftakt zum Isenbolgen an, referenziert andererseits auf den Meiringer Ortskern. Auch andere wesentliche Referenzen stammen aus dem ortsbaulichen Repertoire des Dorfes Meiringen: Einerseits das zur Hauptstrasse hin vorgeschlagene Motiv der regelmässigen, engen Aufreihung von giebelständigen Solitärbauten, das den Hauptachsen des Dorfzentrums entlehnt ist. Andererseits die Quartierbebauung mit ungezwungenen, informell nebeneinander gestellten Solitärbauten, wie sie in den Ortsteilen Lengenacher oder Sandmatten ebenso angetroffen werden können. (...) Im Verlauf des Gutachterverfahrens herrschte früh ein Konsens, dass das Gebiet der Zumbrunnmatte in zwei Hauptteilen beplant werden soll: Einerseits als Freifläche im westlichen Teil. Diese wird zwischen dem Blockhaus und dem Dreiklang in Form eines weiträumigen Obstgartens aufgespannt. Die Obstgärten bzw. freistehenden Obstbäume sind ein typisches Motiv der historischen Dorfränder wie auch des umgebenden Quartiers. Der eingehagte Pflanzgarten an auffallend zentraler Stelle hat als Erinnerung an die Tradition der bäuerlichen Selbstversorgung Symbolgehalt. Das bestehende Einfamilienhaus der 1950er Jahre ist zum Abbruch freigegeben. Mit dieser Intervention kann vor allem der Sichtbezug zum Dreiklang aktiviert werden. Die Solitärstellung des Blockhauses bleibt gewahrt.»*

Die Denkmalpflege beurteilt die Auswirkungen auf das «Zumbrunnhaus» als geringfügig (vgl. Abschnitt 5.4 «Orts- und Landschaftsbild / ISOS»).

4.6 Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr)

Öffentlicher Verkehr	Der Planungsperimeter ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «D» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand März 2026). Die Haltestelle «Meiringen, Isenbolgen» liegt unmittelbar angrenzend an den Perimeter. Sie wird alle 30' bedient mit Anschlüssen nach Brienzwiler Bahnhof und Meiringen Bahnhof.
Motorisierter Verkehr	<p>Das Areal «Zumbrunnmatte» wird für den motorisierten Verkehr auf der östlichen Seite über die Spitalstrasse erschlossen. Das bestehende Strassennetz weist für die geplante Arealentwicklung genügend Kapazität auf.</p> <p>Die Parkierung der Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich in einer Einstellhalle. Im Richtprojekt sind für Bewohnerinnen und Bewohner und Besuchende 120 unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge (davon fünf Abstellplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität) Dies ergibt rund ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge pro Wohnung.</p>
Fuss- und Veloverkehr	<p>Das Areal «Zumbrunnmatte» wird für den Fuss- und Veloverkehr über die Spital- und Eisenbolgenstrasse sowie neue siedlungsinterne Wege feinmaschig erschlossen.</p> <p>Im Richtprojekt sind oberirdisch 120 Veloabstellplätze in der Nähe der Gebäudezugängen vorgesehen. Zudem sind unterirdisch 130 Veloabstellplätze in Veloräumen ausgewiesen. Dies ergibt rund zwei Veloabstellplätze pro Wohnung.</p>

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Areal ist erschlossen und die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur weist für die geplante Arealentwicklung genügend Kapazität auf. Die Abfallentsorgung wird an der Haupt- und Eisenbolgenstrasse organisiert (vgl. Richtprojekt «Zumbrunnmatte» vom 02.02.2026, Abschnitt «Nachweise»).

4.8 Energie

Für das Areal «Zumbrunnmatte» sind die Bestimmung der kantonalen Energiegesetzgebung sowie die Bestimmungen des Gemeindebaureg-

ments in Art. 431ff einzuhalten.

4.9 Lärmbelastung- und Lärmschutz

Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtprojekts erfolgte eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Thema Strassenlärm entlang der Hauptstrasse (erste Baureihe) und welche Massnahmen zum Schutz der Bewohnenden ergriffen werden können. Vgl. «Lärmbeurteilung Arealentwicklung Zumbrunnmatte» vom 19.08.2025 (Beilage zum Erläuterungsbericht). Im Rahmen der weiteren Planungsschritte werden auf Grund der neusten Wegleitungen zur geänderten Umweltschutzgesetzgebung weitere Abklärungen getroffen.

4.10 Grundwasser, Prinzip «Schwammstadt» und Entwässerung

Im Rahmen des Richtprojekts wurde das Prinzip «Schwammstadt» und die Entwässerung eingehend untersucht und in das Bebauungs- und Freiraumkonzept integriert (vgl. Richtprojekt «Zumbrunnmatte» vom 02.02.2026; Abschnitt «Versickerung»). Mit Ausnahme der Rampe für die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle kann alles Regenwasser vor Ort versickert werden. Die Entwässerung der Vorzonen und Wege erfolgt über die Schulter und das Regenwasser von Schrägdächern wird in Versickerungsmulden geleitet.



Abb. 6: Schema «Versickerung», Richtprojekt «Zumbrunnmatte», Stand 02.02.2026
[Reimann Sidler Architekten/extrā Landschaftsarchitekten AG]

4.11 Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)

Die Planungshinweiskarten Klima Nacht-/Tagsituation (Stand 2020) zeigen, dass in der Nacht die bioklimatische Bedeutung der bestehenden Grünfläche auf dem Areal sehr hoch eingestuft werden (Geoportal des Kantons Bern; abgerufen am 26. August 2025).

Die Hofstatt und die Spielwiese im westlichen Teil des Areals bleiben auch zukünftig als grosszügige Grünflächen erhalten. Mit der offenen Bauweise sowie den stark durchgrünt und unversiegelten Freiräumen in der Überbauung soll der Hitzeentwicklung entgegengewirkt und die Kaltluftströme nicht unterbrochen werden.

4.12 Land und Rechte

Im Rahmen der weiteren Planungsschritte werden die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen für die Erschliessung des Areal ausgearbeitet.

5 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für den Erlass der neuen ZPP 8 «Zumbrunnmatte» und der Überbauungsordnung «Zumbrunnmatte» läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung (ZPP 8) → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen (ZPP 8 und UeO) → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage (ZPP 8 und UeO) → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats (ZPP 8 und UeO) und der Gemeindeversammlung (ZPP 8) → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (ZPP 8 und UeO) → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmberechnigung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

5.1 Mitwirkung

→ folgt nach der Mitwirkung...

5.2 Vorprüfung

→ folgt nach der Vorprüfung...

5.3 Auflage

→ folgt nach der Auflage...

5.4 Beschluss

→ folgt nach dem Beschluss...

Anhang