



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

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

Philipp Bergamelli
+41 31 636 72 88
philipp.bergamelli@be.ch

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

Gemeinde Schwarzenburg
Bauverwaltung
Bernstrasse 1
Postfach 68
3150 Schwarzenburg

G.-Nr.: 2024.DIJ.13872

26. November 2025

Schwarzenburg; Änderung Überbauungsordnung O Chilchermatt und Neuerlass Überbauungsordnung Nr. 20 Chilchermatt Nord, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Juli 2024 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung O Chilchermatt und der Neuerlass Überbauungsordnung Nr. 20 Chilchermatt Nord mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungs- und Gestaltungsplan O «Chilchermatt» vom 3. Juni 2024 im Massstab 1:1'000
- Sonderbauvorschriften O «Chilchermatt» vom 3. Juni 2024
- Überbauungsplan Nr. 20 «Chilchermatt Nord» vom 3. Juni 2024 im Massstab 1:500
- Überbauungsvorschriften Nr. 20 «Chilchermatt Nord» vom 3. Juni 2024

sowie

- Erläuterungsbericht Überbauungsordnung Nr. 20 «Chilchermatt Nord» inklusive Änderung Überbauungsordnung O «Chilchermatt» vom 3. Juni 2024
- Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 19. Juli 2023 der armasuisse Immobilien / Gemeinde Schwarzenburg zur Überbauungsordnung Nr. 20 «Chilchermatt Nord»

Wir haben bei nachgenannten Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt (TBA) des Kantons Bern, Oberingenieurkreis (OIK) II mit Fachbericht vom 26. August 2024
- Amt für Wasser und Abfall (AWA) mit Fachbericht vom 27. August 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Energie und Klimaschutz (ENKS) mit Fachbericht vom 29. August 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV) mit Fachbericht vom 19. September 2024
- AWA, Stellungnahme Sicherstellung öffentlicher Leitungen vom 4. Oktober 2024
- Transitec Beratende Ingenieure AG (Transitec) mit Fachbericht vom 6. Oktober 2025

auf eine Stellungnahme verzichtet haben:

- Amt für Kultur (AK), Kantonale Denkmalpflege (KDP) mit E-Mail vom 12. August 2024
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) mit E-Mail vom 20. November 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

Am Standort Kilchermatt (vgl. Bezeichnung gemäss map.geo.admin.ch) befindet sich das Eidgenössische Ausbildungszentrum des Zivilschutzes, welches erweitert werden soll. Die Erweiterung beinhaltet eine Fahrzeug-Ausbildungshalle sowie einen Ausbildungsturm für Rettung aus Höhe/Tiefe. Weiter soll das bestehende Gebäude B mit einer Garage als gedeckter Ausbildungsplatz erweitert werden. Für diese Erweiterungen müssen der bestehende Mehrzweckplatz und der Sportplatz verschoben werden.

Für die geplanten Nutzungen soll der Sektor III aus der bestehenden Überbauungsordnung (UeO) O «Chilchermatt» herausgelöst und in die neue UeO Nr. 20 «Chilchermatt Nord» überführt werden. Für die Erweiterung des Gebäudes B muss zudem die bestehende UeO O angepasst werden. Der Perimeter ist bereits der Bauzone zugewiesen (Zone für militärische Nutzung). Es handelt es sich daher nicht um eine Einzonung, hingegen wird unüberbaute Fläche überbaut.

3. Abstimmung mit übergeordneten Planungsgegenständen und -Instrumenten

3.1 Gesamterschliessung, Verkehrserzeugung und öffentlicher Verkehr

Im Rahmen der Mitwirkung wurde die Verkehrssituation mehrmals thematisiert, wobei die Gemeinde dazu festhielt, dass mit den geplanten angepassten Nutzungen des Eidgenössischen Ausbildungszentrums Schwarzenburg (EASZ) eine Abnahme des Verkehrs zu erwarten sei, da weniger Fahrzeuge verschoben werden müssen. Diese Argumentation bezieht sich auf den standortbezogenen Verkehr selbst und blendet aus, dass aufgrund der abgelegenen Lage die meisten Anfahrten schon jetzt mittels motorisiertem Individualverkehr erfolgen, dies trotz Verkehrskonzept mit Shuttlebus.

Auch wenn die Ausführungen zum Mehrverkehr bzw. dass kein oder kein wesentlicher Mehrverkehr erwartet wird, zwar grundsätzlich nachvollziehbar sind, stützen sich diese – Stand heute – auf keine konkrete Verkehrserhebungen (z.B. heutige Anzahl Verschiebungsfahrten) ab. Ebenso finden sich in den Erläuterungen weder quantitative Angaben zur künftigen Nutzung noch zu möglichen Veränderungen

des Nutzungsverhaltens (mehr Aufenthalte mit oder ohne Übernachtung, Anreisezeiten, Änderung des Modal Splits, etc.) aufgrund des Planungsvorhabens. **GV**

In diesem Zusammenhang lassen sich auch keine abschliessenden Aussagen zur Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr machen. Insbesondere deshalb, weil das Areal ausserhalb des Siedlungsgebiets von Schwarzenburg, rund 1.5 km / ca. 23 Gehminuten vom Bahnhof Schwarzenburg entfernt liegt. Auch die nächstgelegene Bushaltestelle (Milken Hofland) befindet sich rund 650 m / ca. 8 Gehminuten ausserhalb des EAZS, wodurch das Gebiet keine Erschliessungsgüteklasse aufweist. **H**

Auch in Bezug auf die Einhaltung des Verkehrskonzepts gemäss Vereinbarung zwischen Bund und Gemeinde vom 15. September 1978 kann auf Basis der vorliegenden Informationen keine fachliche Aussage getroffen werden. In einem ersten Schritt sollte der Handlungsbedarf bestimmt und quantifiziert werden, z.B. mittels Monitoring der Verkehrsflüsse während einer bestimmten Zeitperiode sowie mittels nachgelagertem Controlling. Auf dieser Basis und bei Bedarf können anschliessend entsprechende Massnahmen geprüft werden. Dies betrifft insbesondere Massnahmen zur Vermeidung von Fahrten via Dorfkern mit Navigationsgeräten sowie Massnahmen zur Stärkung der Erschliessung mit dem Fuss- und v.a. Veloverkehr. **H**

3.2 Energie

Gemäss Art. 17 des kantonalen Energiegesetzes (KE nG) dürfen baurechtliche Gestaltungsvorschriften weder die aktive noch die passive Sonnenenergienutzung unnötig behindern. Anlagen zur Energiegewinnung sind folglich aus den in Art. 12 Abs 5. UeV formulierten Beschränkungen auszunehmen. **GV**

3.3 Lärmschutz

Für die neue UeO Nr. 20 ist gemäss Art. 44 Abs. 2 LSV eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) festzulegen. **GV**

3.4 Gewässerschutzbereich Au und neue Fahrzeughalle

Zwar wird im EB darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Planungsgebiets, insbesondere Bereiche der neuen UeO Nr. 20, in einem Gewässerschutzbereich Au befinden, nicht aber darauf, ob und inwiefern das Grundwasser durch die Planung tangiert wird. Somit kann die Beschäftigung mit dem Thema Gewässerschutz nicht gesamthaft auf die Baubewilligungsstufe verschoben werden. Unter Beizug des AWA ist zu prüfen, ob die festgelegten Baubereiche trotz Lage im Gewässerschutzbereich Au tatsächlich realisierbar sind. **H**

Es ist vorgesehen, eine polyvalente Fahrzeughalle zu erstellen und der dazugehörige Vorplatz soll dicht befestigt werden. Gemäss Erläuterungsbericht (S. 28) soll dieser Vorplatz auch zur Wartung und Ausbildung an Fahrzeugen im Freien dienen. Flächen, auf denen Wartungsarbeiten durchgeführt werden, sowie gebäudenähe Flächen sind in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Es ist sicherzustellen, dass die hydraulische Kapazität der Schmutzwasserkanalisation ausreicht. **H**

3.5 Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt A_01: haushälterische Bodennutzung

Vorliegend soll mit der neuen Überbauungsordnung (UeO) Nr. 20 eine grösstenteils noch unbebaute Fläche von mehr als 1'500 m² überbaut werden. Es ist zwar richtig, dass es sich vorliegend um keine Einzonung von Kulturland handelt, da der Bearbeitungsperimeter bereits der Bauzone zugewiesen ist. Dennoch sind die im Erläuterungsbericht (EB) enthaltenen Aussagen zur haushälterischen Bodennutzung ungenügend. Es wird einzig argumentiert, dass diese durch die Festlegung von spezifischen Nutzungsmassen und durch die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens gesichert sei. Inwiefern die gewählte Anordnung aber haushälterisch mit dem Boden umgeht, wird nicht dargelegt. Bereits durch die hohe Anzahl an oberirdischen Parkplätze in der UeO O «Chilchermatt» (200 PP + neue oberirdische PP-Möglichkeit auf dem Mehrzweckplatz) kann die tatsächlich haushälterische Bodennutzung bezweifelt werden.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausbildungszentrum des Bundes zumindest als arbeitszonenähnliche Nutzung gelten muss, wodurch in den Überbauungsvorschriften (UeV) mittels ausgewiesener Minstdichte – z.B. 0.5 ÜZ oder GFZo – darzulegen sein wird, inwiefern der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen wird. **GV**

Da gemäss Überbauungsplan (UeP) der UeO Nr. 20 eine grosse Fläche dem Grünraum zugeordnet wird, in dem laut Art. 17 UeV keine Bautätigkeit zugelassen wird, könnte zur Sicherung der haushälterischen Bodennutzung auch mit Sektoren gearbeitet werden. **E**

Ob auf eine Reduktion der Minstdichte aus ortsbaulichen Gründen eingegangen werden kann, ist fraglich und muss ausreichend nachgewiesen werden. Es ist zwar zutreffend, dass Schwarzenburg mit Objektnummer 1156 im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Einstufung enthalten ist und sich das EAZS in der Umgebungsrichtung IV «Schloss- und Dorfmatte» mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) befindet. Hingegen ist die Einsehbarkeit auf das EAZS aufgrund dessen Lage in einer Geländemulde beschränkt. Gemäss Schlussbericht zum Workshopverfahren bestehe eine Sichtbeziehung von oberhalb des EAZS bis ins Dorf, jedoch nicht vom EAZS ins Dorf bzw. umgekehrt.

3.6 Sachplan Wanderrouthenetz

Im EB (S. 29) wird zwar erwähnt, dass entlang des Planungsgebiets eine Hauptroute des kantonalen Wanderrouthenetzes verläuft, nicht aber, ob und inwiefern die vorliegende Planung den Wanderweg tangiert. Dies ist zu ergänzen. **H**

3.7 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Zurzeit befindet sich das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2025 im Genehmigungsverfahren. Dabei wird der Massnahmentyp Vorranggebiete Kulturlandschaft, von welchem der Planungssperimeter überlagert wird, aufgehoben und die regionalen Landschaftsinhalte umfassend überarbeitet. Sobald das RGSK 2025 durch das AGR genehmigt (voraussichtlich Februar 2026) wird, gelten neu Landschaftsschongebiete Typ A «Freihaltung» resp. Typ B «Gestaltungsanforderungen». Gegenüber dem RGSK 2021 und aufgrund der geänderten Perimeter wird sich die UeO O sowie die neue UeO Nr. 20 «Chilchermatt» in keinem der genannten Schongebietstypen mehr befinden. Inwiefern im Erläuterungsbericht darauf eingegangen werden soll, ist im Rahmen der Überarbeitung der Planungsunterlagen zu prüfen. **H**

4. Zu den Planungsunterlagen

4.1 Änderung der Überbauungsordnung O «Chilchermatt»

Grundsätzlich handelt es sich vorliegend um keine konzeptionelle Änderungen der Überbauungsordnung O «Chilchermatt». Nichtsdestotrotz sind eine Vielzahl kleiner Änderungen (Verkleinerung Perimeter, Anpassung Höhe um einen zusätzlichen Meter, Erweiterung und Verschiebung Baubereich B, Anpassung resp. Umqualifizierung der Detailerschliessung in arealinterne Erschliessung) vorgesehen. Nach AGR-internen Abklärungen bestätigen wir trotz den genannten Anpassungen das gemischt-geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 i.V.m Abs. 8 BauV. **H**

4.1.1 Änderung Überbauungsplan

4.1.1.1 Genehmigungsvermerke

Es ist unklar weshalb in den Sonderbauvorschriften sowie im Überbauungs- und Gestaltungsplan (ÜGP) die Genehmigungsvermerke analog einem ordentlichen Verfahren (Beschluss Gemeindeversammlung) verwendet werden, wenn gemäss EB (S. 15) die Änderung der UeO O im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen soll. **H**

4.1.1.2 Sektor III

Die in Art. 3 SBV enthaltenen Bestimmungen betreffen den gesamten Perimeter von Sektor III. Somit muss im UeP der Sektor III vollständig und nicht angeschnitten dargestellt werden. Dasselbe gilt für den Gestaltungsplan. **GV**

4.1.1.3 Streichung, Umbenennung «Detailerschliessung»

Neu wird die bestehende «Detailerschliessung» in «Arealinterne Erschliessung» umbenannt resp. umqualifiziert. Innerhalb des Änderungsperimeters befindet sich jedoch nur ein kleiner Abschnitt der Detailerschliessungsstrasse. Somit wird nur dieser Abschnitt umqualifiziert, nicht aber die restlichen Detailerschliessungen der UeO. Gemäss Sondervorschriften werden aber nur noch arealinterne Erschliessungen festgelegt. Dies ist widersprüchlich. Wenn die Detailerschliessungen generell umqualifiziert werden sollen, dann müssten diese alle in den Änderungsperimeter aufgenommen werden, also auch in Sektor III. **GV**

Zudem muss im EB erläutert werden, weshalb diese Umqualifizierung vorgenommen wird resp. weshalb vorliegend von einer Hauszufahrt/arealinternen Erschliessung ausgegangen wird. **H**

4.1.1.4 Festlegungen in ungefährer Lage

Gestützt auf die Legendenstruktur wird die «Arealinterne Erschliessung» grundeigentümerverbindlich festgelegt. Hingegen wird in Art. 4 Abs. 1 SBV stipuliert, dass im Überbauungsplan die arealinternen Erschliessungsstrassen und Fusswege in «ungefährer Lage» dargestellt werden. Verbindliche Festlegungen in ungefährer Lage sind unzulässig. **GV**

Falls die arealinternen Erschliessungen nicht mehr verbindlich festgelegt werden sollen, sind sie unter die Hinweise zu verschieben. In diesem Fall wäre auch wie bereits bei der Umqualifizierung der Detailerschliessungen im Überbauungs- und Gestaltungsplan (ÜGP) zu beachten, dass alle bisherigen Detailerschliessungsstrassen bzw. arealinternen Erschliessungen auch unter die Hinweise zu verschieben sind. **H**

4.1.2 Änderung Gestaltungsplan

Im EB wird festgehalten (S. 22), der Gestaltungsplan müsse aufgrund von Art. 4 Abs. 3 SBV nicht geändert werden. Dies trifft nicht zu, da es sich beim geplanten Anbau um keine Verschiebung oder Änderung der Bauten und Anlagen handelt, sondern um eine Erweiterung. Wiederum gestützt auf den bisherigen Art. 4 Abs. 3 SBV darf die Ausnützung nicht erhöht werden, was hier jedoch durch den Anbau geschieht. Zudem ist der Gestaltungsplan auch in Bezug auf die benötigte Mehrhöhe von einem Meter (527 statt bisher 526 m. ü. M) anzupassen, da dort die maximale Höhenkote festgelegt wird. Der Gestaltungsplan ist entsprechend anzupassen. **GV**

Wie erwähnt ist der Sektor III vollständig darzustellen, was auch im Gestaltungsplan analog umzusetzen ist. Ferner ist die arealinterne Erschliessung als Hinweis aufzunehmen. **H**

4.1.3 Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 3 Abs. 3 und Art. 4 Abs. 1	Gemäss Art. 3 Abs. 3 SBV sind im Sektor III die Fusswege unversiegelt zu gestalten. Die Fusswege sind somit als verbindlicher Anlagentyp innerhalb des Änderungsperimeters vorgesehen. Falls solche Fusswege erstellt werden sollen, ist deren <i>verbindliche Lage</i> jedoch gemäss Art. 4 Abs. 1 SBV im Überbauungsplan festzulegen. Festlegungen in ungefährer Lage sind unzulässig.	GV
---------------------------------	--	-----------

4.2 Überbauungsordnung Nr. 20 «Chilchermatt Nord»

4.2.1 Überbauungsplan (UeP)

Das Richtprojekt beinhaltet auch die neue polyvalente Fahrzeughalle sowie die neue Ausbildungsanlage. Dementsprechend sind diese beiden Elemente im Plan analog dem Sportplatz und dem Helikopterlandeplatz einzutragen. Die separate Schraffur «Neue Gebäude» ist unverständlich und ist wegzulassen. **H**

4.2.2 Überbauungsvorschriften (UeV)

Art. 1 Abs. 4 und Art. 18 Abs. 3	- Da die Werkleitungen im Plan nicht vermassst ausgewiesen werden, ist in Verbindung mit Art. 18 Abs. 3 UeV zu vermuten, dass die Leitungen nicht öffentlich-rechtlich, sondern privatrechtlich mittels Dienstbarkeitsverträgen gesichert werden sollen. Falls dem so ist, weisen wir darauf hin, dass damit die Sicherung resp. der Erhalt der öffentlichen Leitungen abhängig vom Willen der involvierten Parteien sein wird. Eine öffentlich-rechtlich verbindliche Sicherung über die UeO wird damit nicht erreicht. - Seitens Amt für Wasser und Abfall (AWA) wird bestätigt, dass im vorliegenden Planungsvorhaben die Sicherung von öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen nicht enthalten ist (vgl. Art. 28 KGSchG i.V.m. Art. 21 und 22 WVG).	H
Art. 5	In der Aufzählung fehlt die im UeP festgelegte Referenzhöhe (Fixpunkt).	GV
Art. 6 und Art. 11 Abs. 3	- Die Bestimmung in Art. 6 Abs. 1 UeV, wonach das Richtprojekt der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und der Aussenräume (Bau- und Aussenraumgestaltung) dient, ist widersprüchlich. Einerseits soll die Bau- und Aussenraumgestaltung bloss unverbindlich veranschaulicht werden. Andererseits sind die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts gemäss Art. 6 Abs. 2 UeV massgebend und dienen der Baubewilligungsbehörde als Vollzugshilfe zur Beurteilung der Gestaltung der Bauten und Anlagen (Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in Höhe und Situation). Dies ist zu bereinigen. - Auch wenn Volumetrie, Situierung, Strukturierung, Staffelung in Höhe und Situation als «die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts» zu verstehen sind, bietet die Festlegung in Art. 6 Abs. 2 UeV Interpretationsspielraum. Aus dem Anhang müssen sich zumindest alle massgebenden Abmessungen, Höhenkoten aber auch die Materialisierung ergeben, damit die konzeptionellen Inhalte baupolizeilich geprüft werden können. - Da die Verbindlichkeit bzw. die Unverbindlichkeit des Richtprojekts in den Absätzen 2 und 3 bereits hinreichend geregelt wird, ist zu empfehlen, den unpräzise formulierten Abs. 1 zu streichen. - Je nach Detaillierungsgrad von Art. 6 UeV ist in der Folge Art. 11 Abs. 3 UeV entsprechend anzupassen.	GV H E H
Art. 8 Abs. 1	Damit Vordächer den Baubereich entlang der gesamten Fassadenlänge überragen dürfen, muss hieranstelle von Vordach «Dachvorsprung» verwendet werden. Vordächer müssen in ihrer Breite beschränkt werden.	H
Art. 8 Abs. 3	«Technisch bedingte Einrichtungen» sind auch unter Zuhilfenahme des Erläuterungsbericht zu wenig klar definiert. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der Ausbildungsanlage zweiseitig von einer gestaltungsbaulinie begrenzt wird, und davon auszugehen ist, dass auf	GV

5. Ausblick

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

7/8

Beilagen

- Fachberichte (TBA-OIK II, AWA, AUE-ENKS AÖV, AWA-SöL, Transitec)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- BHP Raumplan AG (k.reinhard@raumplan.ch, b.leder@raumplan.ch)

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen
- Armasuisse (beatrice.gfuellner@armasuisse.ch)
- AGR-Bauen: BEU
- AGR-OR: AEB, GAJ, KON