



Gemeinde Hasle b.B.

georegio
atelier für raumentwicklung

Überbauungsordnung ZPP B «Dorfstrasse Hasle»

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)



Weitere Unterlagen

Überbauungsplan 1:500

Überbauungsvorschriften

Schlussbericht Workshopverfahren

September 2026

Impressum

Gemeinde Hasle b.B.
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Modell Richtprojekt, SKS Architekten AG

Version	Datum	Inhalt
1.2	08.09.2026	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Vorgehen	1
3	Richtprojekt «Klötzlimatte»	2
4	Überbauungsordnung ZPP B «Dorfstrasse Hasle»	3
4.1	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften	3
4.2	Umsetzung der Bestimmungen zur ZPP B «Dorfstrasse Hasle»	6
5	Auswirkungen der Planung	7
5.1	Orts- und Landschaftsbild	7
5.2	Erschliessung und Parkierung	8
5.3	Abstände	9
5.4	Mindestdichte	9
5.5	Aufenthalts- und Spielflächen	9
5.6	Entwässerung	10
5.7	Nicht betroffene Themenbereiche	11
6	Verfahren	11
6.1	Vorprüfung	11
6.2	Auflage, Einsprachen und Beschluss	13
6.3	Genehmigung	13
7	Anhang	1
7.1	Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt	1

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich der ZPP B «Dorfstrasse Hasle»	1
Abb. 2	Situation Erdgeschoss gemäss Richtprojekts «Klötzlimatte» vom 12.09.2025	2
Abb. 3	Schützenswertes «Klötzlihaus» von 1824 (Denkmalpflege des Kantons Bern)	7
Abb. 4	Bauinventar (Geoportal des Kantons Bern, Dezember 2025)	8
Abb. 5	ÖV-Erschliessungsgüteklassen (Geoportal des Kantons Bern, Dezember 2025)	9
Abb. 7	Entwässerung (Richtprojekt, September 2025)	11

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Nachweis zur Einhaltung der ZPP-Bestimmungen	7
Tab. 2	Abschätzung der Aufenthalts- und Spielflächen gemäss Art. 46 BauV	10
Tab. 3	Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt	2

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) B «Dorfstrasse Hasle» umfasst eine rund 1.1 ha grosse, heute als Weide genutzte Fläche, die sich über drei Parzellen (Nr. 421, 1928, 2121) erstreckt. Bei der als «Klötzli-matte» bekannten Fläche handelt es sich um eine Siedlungslücke im Dorfzentrum von Hasle. Die ZPP B besteht seit der letzten, im Jahr 2024 genehmigten Ortsplanungsrevision und hat die Schliessung der Siedlungslücke zum Ziel. Das Gebiet im Zentrum von Hasle wurde im genehmigten RGSK Emmental 2021 als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet (S-UV.1.14) bezeichnet und festgesetzt, liegt im Ortsbildschutzgebiet und ist von mehreren schützens- und erhaltenswerten Bauten umgeben.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Überbauungsordnung erlassen werden, die gestützt auf die Bestimmungen zur ZPP B die Realisierung einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung und unter Berücksichtigung der Lage im Ortsbildschutzgebiet und der bestehenden Quartierstruktur ermöglicht.



Abb. 1 Geltungsbereich der ZPP B «Dorfstrasse Hasle»

2 Vorgehen

Gemäss ZPP-Vorschriften muss für die bauliche Entwicklung der ZPP B ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden, um die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung bzw. die Dorfstruktur mit den Neubauten ortsbaulich, architektonisch wie auch landschaftlich optimal zu verbinden. Im Auftrag der Grundeigentümerschaft und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde deshalb ein Workshopverfahren nach Art. 99a der kantonalen Bauverordnung (BauV) durchgeführt. Dabei erarbeitete ein Bearbeitungsteam aus Architekten und Landschaftsarchitekten unter der Leitung eines Begleitgremiums zwischen 2023 und 2025 in insgesamt fünf Workshops ein qualitativvolles Richtprojekt. Das Begleitgremium wurde sorgfältig zusammengesetzt und umfasste nebst Gemeindevertretern und

Vertretern der Grundeigentümerschaft auch externe Fachpersonen für Architektur und Aussenraumgestaltung sowie eine Vertretung der kantonalen Denkmalpflege.

Die Vereinbarkeit einer neuen, qualitätsvollen Bebauung mit den Fragen des Ortsbildschutzes stellte eine grosse Herausforderung für das Bearbeitungsteam, das Begleitgremium und die Gemeinde dar. Die Komplexität der Aufgabe spiegelt sich in der Bearbeitungszeit und den notwendigen Anpassungen am Verfahren wider, wie der Verfeinerung des Richtprojekts in zusätzlichen Workshops oder dem Einbezug der kantonalen Denkmalpflege ab Workshop 4. Im wechselseitigen Austausch ist es gelungen, architektonische Fragen, die Gestaltung des Aussenraums und der Umgebung, die Erschliessung, den Betrieb und die Nutzung sowie den Ortsbildschutz im vorliegenden Richtprojekt «Klötzlimatte» erfolgreich zu integrieren und damit die verschiedenen, in den ZPP-Vorschriften formulierten Ansprüche zu erfüllen.

3 Richtprojekt «Klötzlimatte»

Das Richtprojekt «Klötzlimatte» vom 12.09.2025 bildet zusammen mit dem Schlussbericht des Workshopverfahrens vom 22.12.2025 die Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung ZPP B «Dorfstrasse Hasle». Richtprojekt und Schlussbericht werden in der Überbauungsordnung als massgebende Grundlagen verankert. Nachfolgend werden die wichtigsten Merkmale und Qualitäten der geplanten Bebauung beschrieben. Das Richtprojekt und der vollständige Schlussbericht sind beiliegend.

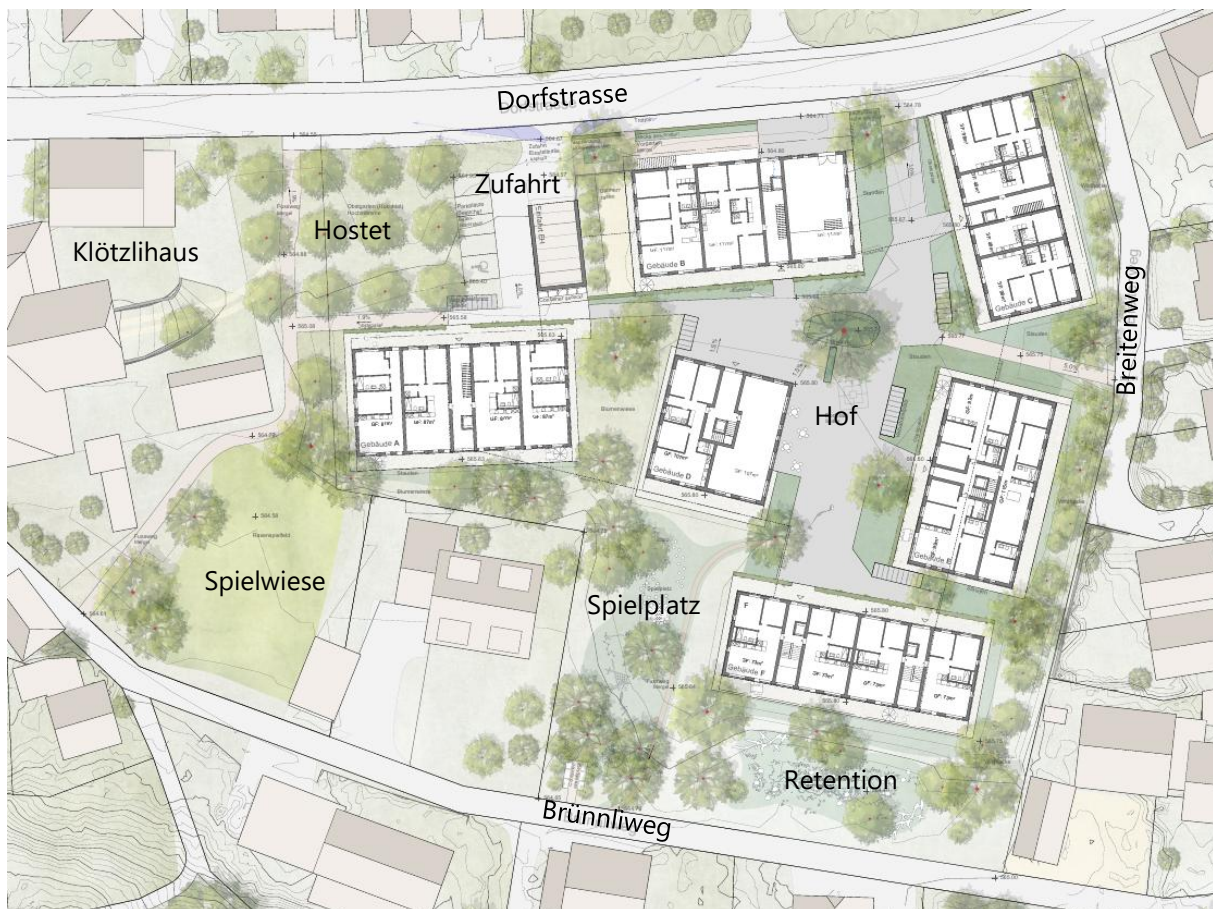


Abb. 2 Situation Erdgeschoss gemäss Richtprojekts «Klötzlimatte» vom 12.09.2025

Die Bebauung auf der Klötzlimatte ergänzt das bestehende Dorfzentrum von Hasle und stärkt dessen funktionale Bedeutung. Im Richtprojekt sind 54 Wohneinheiten vorgesehen, 50 davon Familienwohnungen (> 3 Zimmer).¹

Architektonisch orientiert sich die Überbauung an der gewachsenen Struktur entlang der Dorfstrasse und umfasst sechs klare, rechteckige Gebäude mit markanten Satteldächern in lockerer Anordnung. Die Firstrichtung der Gebäude variiert, was den dörflichen Charakter des Ensembles unterstreicht. Die Bebauung mit drei leicht unterschiedlichen Gebäudetypen erzeugt dabei bewusst Vielfalt, ohne inkohärent zu wirken. Durchgehende, filigrane Laubengänge und Balkone an den Längsseiten sind ein charakteristisches Merkmal der Gebäude. Die Fassaden sollen in Holz ausgeführt werden, ergänzt durch mineralische Sockel und ein sorgfältig entwickeltes Farbkonzept.

Ein Hostet mit Eingangsplatz entlang der Dorfstrasse vermittelt zwischen dem westlich direkt angrenzenden, schützenswerten «Klötzlihaus» und der neuen Überbauung. Im Zentrum der Überbauung entsteht ein Hof mit «Dorflinde» und Brunnen als sozialer Treffpunkt. Fließende Übergänge mit sanften Abböschungen verbinden den höher liegenden Hof mit der Umgebung. Die unterirdische Einstellhalle liegt zwischen den Gebäuden und ist nur von der Dorfstrasse her für den motorisierten Verkehr zugänglich, wodurch oberirdische Verkehrsflächen minimiert werden. Hof, Hostet und der gesamte Aussenraum der Überbauung ist dadurch dem Langsamverkehr vorbehalten. Durchgehende Fusswege von mindestens 1.5 m Breite verbinden Dorfstrasse, Brünliweg und Breitenweg.

Die Erschliessung der Gebäude erfolgt überwiegend vom zentralen Hof aus. In den Erdgeschossen sind vorwiegend Wohnungen vorgesehen, ergänzt durch publikumsorientierte Nutzungen wie Dorfladen, Café oder Kita. Dies soll den Hof beleben und die Integration der Überbauung ins Dorfleben fördern. Insgesamt verbindet das Richtprojekt das Anliegen der Verdichtung mit hoher gestalterischer Qualität und einer sensiblen Einbettung in das Ortsbild.

4 Überbauungsordnung ZPP B «Dorfstrasse Hasle»

Gestützt auf das Richtprojekt «Klötzlimatte» vom 12.09.2025 und den Schlussbericht des Workshopverfahrens vom 22.12.2025 wurde die Überbauungsordnung ZPP B «Dorfstrasse Hasle» erarbeitet. Im Folgenden werden zuerst die wichtigsten Festlegungen in Überbauungsplan und -vorschriften beschrieben, bevor der Nachweis erbracht wird, dass die Bestimmungen der ZPP B «Dorfstrasse Hasle» damit vollständig umgesetzt werden.

4.1 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

4.1.1 Qualitätssicherung (Art. 4)

Das Richtprojekt wird der Überbauungsordnung zu Grunde gelegt. Es ist für die gestalterische Umsetzung der Bauten und Aussenräume massgebend, jedoch nicht für die innere Organisation der Gebäude, also beispielsweise für die Grundrissgestaltung der Wohnungen. Das Richtprojekt wird im Anhang der Überbauungsvorschriften dokumentiert.

Die Fachexpertinnen und Fachexperten des Begleitgremiums des qualitätssichernden Verfahrens entscheiden über allfällige grundlegende Änderungen gegenüber dem Richtprojekt. Damit wird sichergestellt, dass die Qualitätssicherung in der Kontinuität des Workshopverfahrens und mit ausgewiesenen, mehrheitlich unabhängigen Fachpersonen aus den massgeblichen Fachgebieten erfolgt.

1 Die innere Organisation der Gebäude wird in der Überbauungsordnung nicht festgelegt (vgl. Kapitel 4.1.1). Die genaue Anzahl Wohnungen sowie deren Grundrisse werden demnach erst im Baubewilligungsverfahren definitiv bestimmt.

Der im Baureglement der Gemeinde erwähnte Beizug einer Fachberatung durch die Baubewilligungsbehörde entfällt zu Gunsten der Prüfung durch die Fachexpertinnen und Fachexperten des Begleitgremiums.

4.1.2 Art und Mass der Nutzung (Art. 6-10)

Gestützt auf das Richtprojekt werden sieben Baubereiche festgelegt:

- Die Baubereiche A, C, E und F bezwecken dabei die Realisierung von reinen Wohnbauten.
- Die Baubereiche B und D bezwecken die Realisierung von Wohnbauten mit einer möglichen gewerblichen oder gemeinschaftlichen Nutzung im Erdgeschoss, z.B. ein Café oder eine Kita.
- Der Baubereich G bezweckt die Realisierung der Zufahrt zur Einstellhalle.

Die Baubereiche der Wohngebäude (A-D) sind so bemessen, dass bei der Ausgestaltung der im Richtprojekt beschriebenen Dachvorsprünge und den darunter liegenden Balkonen und Laubengängen auf alle Seiten mindestens 0.5 m Spielraum besteht. Die Fassadenlinien, wie sie im Richtprojekt vorgesehen ist, werden im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. In der Überbauungsordnung ebenfalls festgelegt wird der Bereich, in dem unterirdische Bauten zugelassen sind. Dies betrifft insbesondere die Einstellhalle, die im Bereich unter dem Hof zwischen den Gebäuden zu liegen kommt. Die Festlegung erfolgt mit einem Puffer von 1 m gegenüber dem Richtprojekt beziehungsweise harmonisiert mit den darüberliegenden Baubereichen. Der Puffer dient insbesondere der Erstellung von Schächten, beispielsweise für die Fernwärmeerschliessung. Unterirdische Flucht- und Rettungswege sowie deren Ausgänge dürfen auch ausserhalb des Bereichs für unterirdische Bauten bzw. ausserhalb der Baubereiche angelegt werden.

Basierend auf den Vorgaben der ZPP wird eine gemischte Nutzung gemäss den Bestimmungen zur Dorfzone D2 im kommunalen Baureglement (BauR) als zulässig festgelegt. Diese bilden gemäss ZPP auch die massgeblichen Bestimmungen zu den baupolizeilichen Massen. Zulässig sind demnach Gebäude mit zwei Vollgeschossen, einer maximalen Gebäudelänge von 35 m, einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 8.5 m und einer maximalen giebelseitigen Fassadenhöhe von 13 m. Das Richtprojekt sieht unterschiedliche Gebäudetypen vor, die sich hinsichtlich trauf- und giebelseitiger Fassadenhöhe jedoch nicht massgeblich voneinander unterscheiden. Die für die Dorfzone D2 geltenden Masse werden zudem in allen Fällen eingehalten.² Entsprechend wird auf eine Festlegung spezifischer Masse pro Baubereich verzichtet.

Die minimalen Gebäudeabstände werden als durch die Baubereiche definiert festgelegt. Die minimalen Grenzabstände gemäss den Bestimmungen der Dorfzone D2 von 3 m (kleiner Grenzabstand) bzw. 6 m (grosser Grenzabstand) sowie der Strassenabstand von 3.6 m sind einzuhalten. Bei den Kleinbauten werden gegenüber den Bestimmungen des Baureglements insofern Einschränkungen gemacht, dass nur gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten zulässig sind.

Wie durch die ZPP vorgegeben, muss die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung mindestens 0.6 betragen. Das Richtprojekt weist eine GFZo von 0.66 aus (vgl. Kapitel 5.4). Aufgrund der relativen Ähnlichkeit der Gebäude, insbesondere in der Geschossigkeit, wird auf Aussagen zu den einzelnen Baubereichen verzichtet und die minimale GFZo von 0.6 global festgelegt.

Für das gesamte Areal wird gemäss den ZPP-Bestimmungen die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt.

4.1.3 Erschliessung (Art. 11-14)

Basierend auf dem Richtprojekt werden hinsichtlich Erschliessung und Parkierung die folgenden Punkte festgelegt:

² Dies gilt für die im Richtprojekt ausgewiesenen Fassadenlinien. Die Baubereiche überschreiten aufgrund des Puffers und dem Einschluss sämtlicher vorspringender Gebäudeteile in einzelnen Fällen die zulässigen Masse.

- Die Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge (MIV) erfolgt ausschliesslich über die Dorfstrasse. Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme von maximal fünf oberirdischen Besucherparkplätzen innerhalb des festgelegten Bereichs unterirdisch in einer Einstellhalle. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über eine im Gebäude im Baubereich G integrierten Rampe. Die Einstellhalle ist dabei innerhalb des für unterirdische Bauten festgelegten Bereichs anzuordnen (vgl. Kapitel 4.1.2). Die Anzahl der unterirdischen Parkplätze ist auf einen pro Wohneinheit beschränkt.
- Abgesehen von den für die Erschliessung mit Motorfahrzeugen festgelegten Flächen (Zufahrt Einstellhalle, Besucherparkplätze), ist das gesamte Areal dem Langsamverkehr vorbehalten. Die notwendigen Zufahrten für Umzugs-, Schutz- und Rettungsfahrzeuge sind sichergestellt.
- Gemäss den ZPP-Bestimmungen ist das Areal für den Fussverkehr durchlässig und attraktiv zu gestalten. Entsprechende Verbindungen zwischen Dorfstrasse, Brännliweg und Breitenweg sind im Überbauungsplan festgelegt. Diese sowie der Hof müssen öffentlich zugänglich sein. Entlang der Dorfstrasse wird zudem Fläche für ein neu zu erstellendes Trottoir ausgeschieden, wobei dieses nach Erstellung zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde übergeht.
- Die Veloparkierung kann sowohl ober- als auch unterirdisch erfolgen. Exakte Flächen werden dafür nicht bezeichnet. Für Anhänger, Spezialvelos und Kinderwagen ist dabei ausreichend Platz vorzusehen.

4.1.4 Gestaltung (Art. 15-17)

Gemäss den Vorgaben der ZPP ist die gesamte Überbauung als Ortsbauliche Einheit zu gestalten, so dass sie sich harmonisch in den gewachsenen Dorfkern einfügt, eine klare Ortsbauliche Struktur bildet und eine qualitätsvolle Gesamtwirkung erzielt. Dadurch, dass das Richtprojekt als Produkt des qualitätssichernden Verfahrens der Überbauungsordnung zu Grunde liegt (vgl. Kapitel 4.1.1), ist dies sichergestellt.

Basierend auf dem Richtprojekt wird festgelegt, dass die Bauten als einfache Volumen in Holzbauweise mit Satteldächern, die traufseitig einen markanten Dachvorsprung aufweisen, sowie mit linearen Balkonen und Laubengängen ausgeführt werden müssen. Zudem müssen die Dächer möglichst ruhig und einheitlich gestaltet werden. Lukarnen sind dabei, wie im Richtprojekt vorgesehen, nur in den Baubereichen A und F zulässig. Im Baubereich G, der Einstellhallenzufahrt, ist ein Flachdach möglich. Um eine qualitätsvolle Gesamtwirkung und die Offenheit und Zugänglichkeit der Überbauung sicherzustellen, sind im gesamten Wirkungsbereich nur gesetzlich notwendige Einfriedungen zulässig.

Einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung wird im Richtprojekt ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Aussenräume sollen eine hohe Aufenthaltsqualität, einen hohen ökologischen Wert und ein angenehmes Mikroklima gewährleisten. Dabei hat die Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Um im Bereich des Hofes, der mehrheitlich über der Einstellhalle liegt, ein gutes Wachstum der Bepflanzung zu gewährleisten, muss die Überdeckung mindestens 0.7 m betragen. Damit sich die identitätsstiftende «Dorflinde» tief verwurzeln kann, wurde im Bereich des Hofes eine Fläche aus dem Untergeschoss ausgespart. Diese darf nicht unterbaut werden.

Wie im Richtprojekt festgelegt, hat die Oberflächenentwässerung dem Prinzip der Schwammstadt zu folgen, wobei das anfallende Meteorwasser vor Ort versickert wird. Die Fusswegverbindungen sind, sofern sie nicht über dem Untergeschoss angelegt sind, mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Das Dachwasser wird zur Versickerung in einen eigens anzulegenden Retentionsbereich am südlichen Rand der Überbauung geleitet.

Wie in den ZPP-Bestimmungen vorgesehen, ist eine etappierte Realisierung der Überbauung zulässig. Dabei sind die Zwischenzustände so zu gestalten, dass eine hohe funktionale, architektonische und freiräumliche Qualität gewährleistet ist.

4.1.5 Aussenräume (Art. 18-21)

Im Richtprojekt werden für verschiedene Aussenräume unterschiedliche Nutzungen und gestalterische Charakteristiken vorgesehen. Basierend darauf werden die folgenden Punkte festgelegt:

- Beim Aussenraum handelt sich überwiegend um gemeinschaftlich genutzte, halböffentliche Flächen, die in erster Linie dem Aufenthalt und Spiel der Bewohnerschaft sowie der Durchwegung des Areals und dem Zugang zu den Gebäuden dienen. Die private Nutzung des Aussenraums ist auf die Baubereiche sowie auf einen maximal 3 m darüber hinausreichenden Bereich auf den dem Hof abgewandten Gebäudeseiten beschränkt.
- Der Hof bildet als ein der Allgemeinheit zugänglicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität das Zentrum der Überbauung. Wie im Richtprojekt definiert, ist eine identitätsstiftende «Dorflinde» sowie ein Brunnen zu realisieren und als Übergang zu den Baubereichen eine Begründung anzulegen. Veloabstellplätze sollen in der Nähe der Hauszugänge angelegt werden.
- Die Hostet wird im Richtprojekt als wichtiges strukturelles Element und als Übergang vom historischen Klötzlihaus zur neuen Überbauung hervorgehoben. Festgelegt wird, dass es sich bei der Hostet um eine Wiese mit Hochstammobstbäumen handelt.
- Während grundsätzlich der gesamte gemeinschaftliche Aussenraum dem Spiel dient, gibt es mit Spielplatz und Spielwiese zwei speziell ausgewiesene. Bei der Spielwiese handelt es sich um ein Rensenspielfeld von mindestens 600 m² Grösse gemäss den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung. Der genaue Bedarfsnachweis für die Grösse des Spielplatzes ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Er soll seinem Zweck entsprechend ausgestattet sein und gemäss den Gestaltungsgrundsätzen des Richtprojekts ausgeführt werden. Festgelegt wird zudem, dass auf eine ausreichende Beschattung durch Bäume zu achten ist.

4.2 Umsetzung der Bestimmungen zur ZPP B «Dorfstrasse Hasle»

Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
Entlang der Dorfstrasse soll eine verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der Lage im Ortsbilschutzgebiet und der bestehenden Quartierstruktur geschaffen werden. Der Planungszweck umfasst folgende weitere Punkte: ▪ Schliessen der Siedlungslücke im Dorfkern ▪ Sichern einer zweckmässigen Erschliessung ▪ Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung	Für die Erarbeitung des Richtprojekts, das die Grundlage für die Überbauungsordnung bildet, wurde ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshopverfahren) nach Art. 99a der kantonalen Bauverordnung (BauV) und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens bescheinigten die beteiligten Fachpersonen, dass mit dem Richtprojekt auf der Klötzlimatte im Zentrum von Hasle unter Berücksichtigung der Lage im Ortsbilschutzgebiet und der bestehenden Quartierstruktur eine verdichtete Überbauung mit qualitätsvollem Aussenraum und zweckmässiger Erschliessung realisiert werden kann (vgl. Kapitel 3).
Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D2. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche muss mindestens 0.6 betragen. Innerhalb des ZPP-Perimeters gelten keine Gebäudeabstände.	In Art. 8 (Abstände) und Art. 9 (Masse der Nutzung) der Überbauungsvorschriften werden entsprechende Vorgaben gemacht (vgl. Kapitel 4.1.2). Das der Überbauungsordnung zu Grunde liegende Richtprojekt weist eine GFZo von 0.66 über den gesamten Wirkungsbereich auf.
Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist vorgängig zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.	Für die Erarbeitung des Richtprojekts, das die Grundlage für die Überbauungsordnung bildet, wurde ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshopverfahren) nach Art. 99a der kantonalen Bauverordnung (BauV) und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt (vgl. Kapitel 2).
Die Überbauung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen, welches das gewachsene	In Art. 15 (Baugestaltung), Art. 16 (Dachgestaltung), Art. 17 (Aussenraumgestaltung) der

Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
Ortsbild berücksichtigt. Der Dorfcharakter wird durch eine sorgfältige Verteilung öffentlicher und privater Bereiche, durch die Integration der bestehenden Bauten sowie durch die hohe Bau- und Aussenraumqualität erhalten.	Überbauungsvorschriften werden basierend auf dem Richtprojekt entsprechende Vorgaben gemacht (vgl. Kapitel 4.1.4).
Die Erschliessung erfolgt von der Dorfstrasse bzw. dem Brännliweg her. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und andere Fahrzeuge sind entsprechend der Nutzungen gemäss Art. 49 bis 56 BauV vorzusehen und hauptsächlich unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen. Zwischen den Bauten sind Fusswegverbindungen vorzusehen.	In Art. 11 (Erschliessung), Art. 12 (Fusswegverbindungen), Art. 13 (Parkierung Motorfahrzeuge) und Art. 14 (Parkierung Velos) der Überbauungsvorschriften werden entsprechende Vorgaben gemacht (vgl. Kapitel 4.1.3).
Eine etappenweise Realisierung ist möglich, wenn ein Gesamtkonzept über die gesamte Fläche besteht.	Die Möglichkeit einer Etappierung ist in Art. 15 Abs. 3 (Baugestaltung) der Überbauungsvorschriften vorgesehen (vgl. Kapitel 4.1.4). Mit dem massgebenden Richtprojekt besteht ein Gesamtkonzept über die gesamte Fläche.
Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	In Art. 10 (Lärmschutz) der Überbauungsvorschriften wird eine entsprechende Vorgabe gemacht (vgl. Kapitel 4.1.2). Dies kann mit der im Richtprojekt vorgesehenen gewerblichen oder gemeinschaftlichen Nutzung gemäss den Bestimmungen der Dorfzone D2 eingehalten werden.

Tab. 1 Nachweis zur Einhaltung der ZPP-Bestimmungen

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Der Planungsperimeter liegt mehrheitlich in der Baugruppe C (Hasle, Dorf) und dem entsprechenden, im kommunalen Zonenplan festgelegten Ortsbildschutzgebiet (Abb. 4.). In direkter Umgebung bestehen mehrere schützens- oder erhaltenswerte Gebäude. Dabei handelt es sich hauptsächlich um gut erhaltene, qualitätsvolle und grossvolumige Bauernhäuser. Das markante «Klötzlihaus» von 1824 (Abb. 3) ist dabei besonders ortsbildprägend und aufgrund seiner Lage in direkter Nachbarschaft zur geplanten Überbauung für diese von besonderer Bedeutung.



Abb. 3 Schützenswertes «Klötzlihaus» von 1824 (Denkmalpflege des Kantons Bern)

Der Planungsperimeter kann daher hinsichtlich Ortsbild- und des Denkmalschutz als sensibles Gebiet bezeichnet werden. Insbesondere deshalb wurde für das Areal ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Das Verfahren erlaubte eine sorgfältige Evaluation der zukünftigen Bebauungsstruktur. Der Fokus der ersten drei Workshops lag demnach auch auf der Orts- und Landschaftsanalyse sowie der Suche nach geeigneten Gebäudeformen, -stellungen und -volumen. Nach dem Einbezug der kantonalen

Denkmalpflege wurden die entsprechenden Grundlagenarbeiten nochmals umfassend und unter spezifischer Berücksichtigung von Ortsbild- und Denkmalschutzaspekten überarbeitet.

Mit den Bestimmungen zur Qualitätssicherung wird das Richtprojekt in Art. 4 der Überbauungsvorschriften verankert (vgl. Kapitel 4.1.1). So soll auch in den nachgelagerten Planungs- respektive Projektierungsphasen die architektonische und aussenräumliche Qualität in Bezug auf dessen ortsbild- und denkmalpflegerischen Auswirkungen gesichert werden.

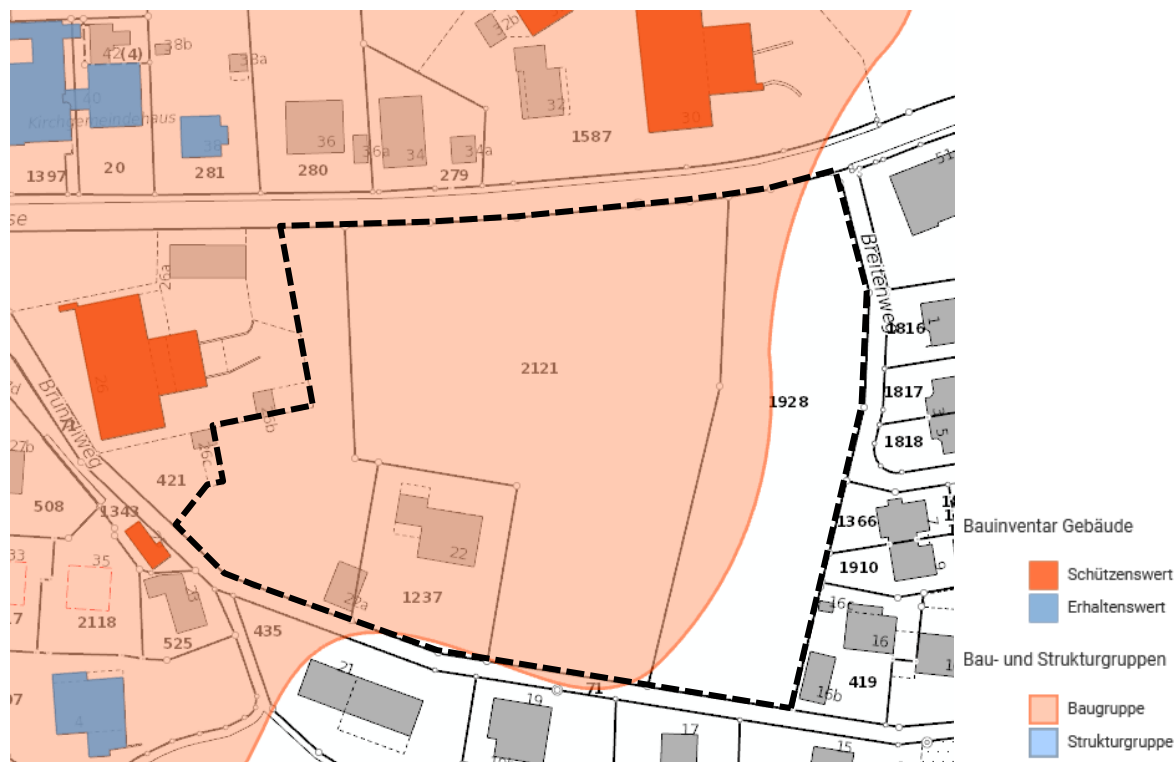


Abb. 4 Bauinventar (Geoportal des Kantons Bern, Dezember 2025)

5.2 Erschliessung und Parkierung

Aufgrund der Bestimmungen in der ZPP B war die Erschliessung der Überbauung über die Dorfstrasse bzw. Brännliweg vorgegeben. Der Breitenweg soll lediglich als Verbindung für den Langsamverkehr dienen. Wie in der ZPP ebenfalls vorgegeben, erfolgt die Parkierung von Motorfahrzeugen unterirdisch in einer Einstellhalle. Für Motorfahrzeuge erfolgt die Zufahrt dabei ausschliesslich über die Dorfstrasse.

Die Untergeschossfläche wird in der Überbauungsordnung gemäss den Plänen des Richtprojekts beschränkt. Das Richtprojekt sieht in der Einstellhalle 62 Autoparkplätze, 6 Motorradparkplätze und 91 Veloabstellplätze vor. In den Überbauungsvorschriften ist eine Obergrenze von einem Parkplatz pro Wohneinheit festgelegt. Bei 54 Wohneinheiten gemäss Richtprojekt besteht demnach noch ein gewisser Spielraum hinsichtlich zusätzlicher Veloabstellplätze und Parkplätze für die im Parterre der Baubereiche B und D mögliche gewerbliche Nutzung. Diesbezüglich wird in der Überbauungsordnung nichts festgelegt. Es gilt Art. 49ff der Bauverordnung (BauV). Oberirdisch ist die Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge gemäss Richtprojekt auf fünf beschränkt.

Nebst den 91 unterirdischen Veloabstellplätzen, sieht das Richtprojekt 50 oberirdische vor (141 insgesamt). Die Mindestanzahl von zwei Veloabstellplätzen pro Wohneinheit gemäss Art. 54c BauV kann demnach eingehalten werden. Die oberirdischen Abstellplätze können im gemeinschaftlichen Aussenraum, im Hof oder innerhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Der Planungsperimeter liegt in einem Gebiet der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C und ist demnach ausreichend erschlossen (Abb. 5). Der nächste Bahnhof ist die Station Hasle-Rüegsau in rund 500 m

Entfernung. Der nächste Bushaltepunkt «Hasle b.B., Eisenbahnweg» mit halbstündlichen Verbindungen nach Hasle-Rüegsau bzw. Burgdorf (Bus 465) befindet sich in rund 170 m Entfernung. Eine Verlegung des Haltepunkts auf Höhe der geplanten Überbauung (vor Baubereich C) ist in Planung, jedoch Gegenstand eines separaten Verfahrens. Um die Voraussetzung für eine Verlegung zu schaffen, sieht die Überbauungsordnung entlang der Dorfstrasse ein Trottoir vor (vgl. Kapitel 4.1.3).

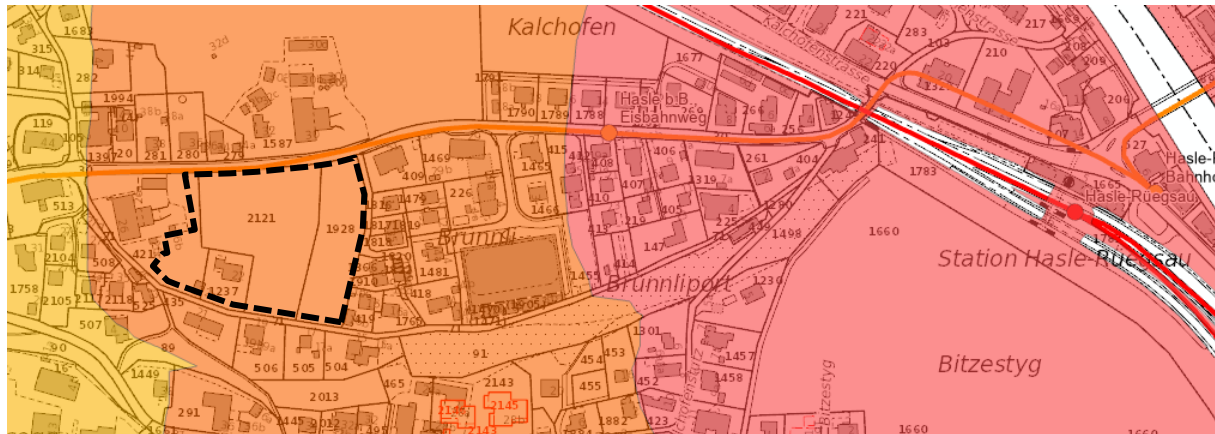


Abb. 5 ÖV-Erschliessungsgüteklassen (Geoportal des Kantons Bern, Dezember 2025)

5.3 Abstände

Gemäss ZPP-Bestimmungen gelten innerhalb des Planungssperimeters keine Gebäudeabstände. In der Überbauungsordnung werden sie durch die Baubereiche festgelegt (vgl. Kapitel 4.1.2). Bei den Grenz- und Strassenabständen kommen dagegen die Masse der Dorfzone D2 gemäss Baureglement zur Anwendung. Dies sind 3 m für den kleinen Grenzabstand (kA) und 6 m für den grossen Grenzabstand (gA), wobei der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen darf. Der Strassenabstand beträgt 3.6 m gegenüber Gemeindestrassen. Da in den ausgeschiedenen Baubereichen auch vorspringende Gebäudeteile (insbesondere Dachvorsprünge) sowie ein zusätzlicher Puffer von 0.5 m eingeschlossen sind, reichen diese in einigen Fällen in die Grenz- und Strassenabstände hinein (vgl. hinweisende Darstellung auf dem Überbauungsplan). Die entsprechenden Abstände werden im Richtprojekt jedoch in allen Fällen eingehalten.

5.4 Mindestdichte

Die Bestimmungen zur ZPP B verlangen, dass die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche mindestens 0.6 beträgt. Bei einer Grundstückfläche von 10'799 m² weist das Richtprojekt eine oberirdische Geschossfläche von 7'142.2 m² und damit eine GFZo von 0.66 auf. Eine tabellarische Darstellung der Geschossfläche pro Gebäude befindet sich im Anhang (Kapitel 7.1).

5.5 Aufenthalts- und Spielflächen

5.5.1 Aufenthalts- und Spielflächen gemäss Art. 45 BauV

Das Richtprojekt sieht im südlichen Teil zwischen Baubereich D und dem Brunnliweg einen gemeinschaftlichen Spielplatz vor. Dieser Bereich ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Zur Anordnung von Aufenthalts- und Spielflächen gemäss Art. 45 der Bauverordnung dienen über den eingezeichneten Spielplatz hinaus in erster Linie der gemeinschaftliche Aussenraum, aber auch der Hof. Der genaue Flächenbedarf ist von der Grundrissgestaltung respektive dem Wohnungsmix abhängig und wird erst im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Der Bedarf wird dabei wie folgt bestimmt:

- Spielflächen: 15% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen (> 3 Zimmer)
- Aufenthaltsflächen: 5% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus aber mindestens 20 m²

Um abzuschätzen, ob die Aussenräume auch bei einem maximalen Bedarf an Aufenthalts- und Spielflächen zur Abdeckung der notwendigen Flächen ausreichen würden, wird nachfolgend ein «Maximalszenario» mit ausschliesslicher Wohnnutzung auf dem Areal und ausschliesslich Familienwohnungen gerechnet. Da es sich bei vier der Wohneinheiten voraussichtlich um Kleinwohnungen handeln wird und im Erdgeschoss der Gebäude in den Baubereichen B und D eine gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen ist, wird der Bedarf an Aufenthalts- und Spielflächen voraussichtlich geringer ausfallen.

Geschossfläche oberirdisch Wohnen (gesamte maximale GF _o gemäss UeO)	7'142 m ²
Anteil Hauptnutz- und Konstruktionsflächen (Annahme: 100% Familienwohnen, Abzug von ~20% für Erschliessungs- und Nebennutzflächen).	5'714 m ²
Bedarf an Aufenthalts- und Spielflächen (15% + 5% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Wohnungen)	1'143 m²

Tab. 2 Abschätzung der Aufenthalts- und Spielflächen gemäss Art. 46 BauV

Dem abgeschätzten Maximalbedarf stehen folgende verfügbaren Aussenraumflächen gegenüber:

- Gemeinschaftlicher Aussenraum: ~5'000 m²
 - davon Spielplatz: ~550 m²
 - davon Hostet: ~730 m²
- Hof: ~880 m²

Zwar beinhalten diese Flächen auch Bereiche direkt an Gebäudefassaden und andere Bereiche, welche sich aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer Lage nicht als Aufenthalts- und Spielflächen eignen, die Grössenordnung zeigt aber dennoch, dass der Bedarf an Aufenthalts- und Spielflächen in den Aussenräumen auf dem Areal auch bei einem maximalen Anteil an Familienwohnungen ohne Weiteres abgedeckt werden kann.

5.5.2 Grössere Spielfläche gemäss Art.46 BauV

Aufgrund der voraussichtlichen Anzahl von 50 Familienwohnungen ist gemäss Art. 46 BauV zudem eine grössere Spielfläche für Rasen- und Ballspiele notwendig. Bei mehr als 40 Familienwohnungen hat diese mindestens eine Fläche von 600 m² zu umfassen und soll möglichst eben und gut proportioniert sein. Die entsprechende Fläche ist im Überbauungsplan als rechteckiger Bereich im Südwesten des Planungsperimeters festgelegt.

5.6 Entwässerung

Wie in Kapitel 4.1.4 bereits beschrieben, hat die gesamte Oberflächenentwässerung dem Prinzip der Schwammstadt zu folgen. Die am tiefsten Punkt des Planungsperimeters angeordnete Versickerungs- und Retentionsfläche nimmt sämtliches Regenwasser auf, welches nicht bereits auf der Fläche dezentral versickert werden kann. Der entsprechende Bereich am südlichen Rand ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Das Wasser der Dachflächen wird mit einem Leitungssystem in den Retentionsbereich geführt. Das Richtprojekt sieht



vor, diesen zur Förderung der lokalen Artenvielfalt als Biotop anzulegen.

Abb. 6 Entwässerung (Richtprojekt, September 2025)

Der Planungssperimeter befindet sich wie der gesamte Talboden des Emmentals im Gewässerschutzbereich Au. Permanente Einbauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind nicht erlaubt, weshalb die Einstellhalle angehoben wird. Ihre Decke wird gemäss Richtprojekt ungefähr auf das Niveau des gewachsenen Terrains zu liegen kommen. Das Niveau des darüberliegenden Hofes wird entsprechend über dem gewachsenen Terrain liegen. In den Überbauungsvorschriften ist eine Überdeckung von mindestens 0.7 m vorgeschrieben (vgl. Kapitel 4.1.4.), um ein gutes Wachstum der Bepflanzung und eine ausreichende Versickerungskapazität zu gewährleisten.

Der Planungssperimeter wird zudem von diversen Abwasserleitungen (Niederschlags- und Mischabwasser) durchquert. Aufgrund des geplanten Untergeschosses werden diese mehrheitlich neu verlegt werden müssen. Dabei wird in der nachgelagerten Planung darauf zu achten sein, dass die abwassertechnische Erschliessung der Überbauung mit dem kommunalen GEP abgestimmt wird und jederzeit eine gesetzeskonforme Entwässerung der angrenzenden Parzellen sichergestellt ist. Insbesondere müssen die betroffenen Leitungen jederzeit kontrolliert, gereinigt und gewartet werden können.

5.7 Nicht betroffene Themenbereiche

- Altlasten: Im Kataster der belasteten Standorte sind für den Planungssperimeter keine Einträge vorhanden.
- Störfallvorsorge: Das Areal liegt in keinem Konsultationsperimeter zur Störfallvorsorge.
- Gewässer, Gewässerschutz: Im Planungssperimeter gibt es keine Fliessgewässer und es bestehen keine Gewässer- und Grundwasserschutzzonen.
- Geschützte Lebensräume und Naturobjekte: Im Planungssperimeter gibt es keine geschützten Lebensräume oder Naturobjekte wie Hecken, Feld- und Ufergehölze.
- Naturgefahren: Für den Planungssperimeter besteht keine bekannte Gefährdung durch Naturgefahren.

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

Die Überbauungsordnung wurde am 04.02.2026 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 24.08.2026 wurden die folgenden Genehmigungsvorbehalte (GV), Hinweise (H) und Empfehlungen (E) aufgeführt. Die notwendigen Anpassungen an der Überbauungsordnung wurden in der Folge vorgenommen.

Vorbehalt		Umsetzung
Überbauungsplan		
1.1 E	Im Bereich «Untergeschoss» wird in der Mitte des Hofes eine Fläche ausgenommen, vermutungsweise soll damit der Platz für die identitätsstiftende «Dorflinde» gesichert werden. Genauer wird dies aber in den Unterlagen nicht erläutert und auch in den Vorschriften nicht genauer definiert. Wir empfehlen dies noch zu präzisieren.	Die Aussparung im Bereich «Untergeschoss» dient der Dorflinde. Der Erläuterungsbericht wurde Kapitel 4.1.4 um eine entsprechende Erklärung ergänzt.
Überbauungsvorschriften		

Vorbehalt			Umsetzung
2.1 GV		Der Begriff «Hauptbauten» oder «Bauten» ist gemäss der BMBV nicht mehr vorgesehen und durch «Gebäude» (oder bspw. Wohngebäude) zu ersetzen.	Die in Vorschriften (Art. 4, 6, 15) und Erläuterungsbericht verwendeten Bezeichnungen wurden angepasst.
2.2 GV	Art. 4 Abs. 1	Gemäss dem Absatz ist das Richtprojekt zusammen mit dem Schlussbericht für die Umsetzung massgebend. Im Anhang ist jedoch nur das Richtprojekt aufgenommen, nicht der Schlussbericht. Soll der Schlussbericht verbindlich sein, ist er ebenfalls im Anhang aufzunehmen oder aber hier aus dem Absatz zu streichen.	Der Anhang wurde um den Schlussbericht ergänzt.
2.3 GV	Art. 4 Abs. 2	Das Richtprojekt wird für die gestalterische Umsetzung der Bauten und Aussenräume als verbindlich bezeichnet. Es ist nicht möglich, davon wieder uneingeschränkt abzuweichen. Der Absatz ist zu streichen oder es ist festzulegen, von welchen Vorgaben abgewichen werden darf, diese sind so dann eben nicht verbindlich.	Art. 4 Abs. 1 definiert neu die verbindlichen Aspekte des Richtprojekts als Liste. Abs. 2 (bisher Abs. 4) stellt sicher, dass das Projekt vor der Baueingabe erneut den Fachexpertinnen und -Experten des Begleitgremiums vorgelegt wird und die Umsetzung der richtungsweisenden Aspekte tatsächlich den gestalterischen Prinzipien des Richtprojekts entsprechen.
2.4 GV	Art. 9	Die Artikelangabe in der Klammer ist falsch. Die Masse sind in Art. 7 nicht Art. 6 GBR angegeben.	Artikelangabe wurde korrigiert.
2.5 GV	Art. 12	Die Fusswegverbindung ist noch ungenügend vermasst. Wenn wie vorliegend die Anfangs- und Endpunkte vermasst werden, muss noch die Breite des Weges festgelegt werden (Minimal- und Maximalmass oder ein exaktes Mass). Alternativ kann auch ein vermasster Korridor im Überbauungsplan festgelegt werden. Dies ist noch zu korrigieren.	In Art. 12 wird neu ein Mindestbreite von 1.5 m festgelegt.
2.6 E	Art. 14	Gemäss Art. 9 UeV sind im Aussenraum nur gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten zulässig, was u.E. keine gedeckten Abstellplätze für Velos umfasst. Falls dies möglich sein soll, empfehlen wir dies zu präzisieren.	Gemeinschaftlich genutzte, gedeckte Abstellplätze für Velos werden in Art. 9 neu explizit als zulässig genannt.
2.7 E	Art. 17 Abs. 2	Die Bestimmung kann so verstanden werden, als wären die Fussverbindungen ausserhalb des Bereichs «Untergeschoss» anzulegen, was nicht mit dem Plan übereinstimmen würde. Wir empfehlen, die Formulierung aus dem EB zu wählen: «Die Fusswegverbindungen sind, sofern sie nicht über dem Untergeschoss angelegt sind, mit sickerfähigen Belägen auszuführen.».	Es wurde die Formulierung aus dem Erläuterungsbericht übernommen.
2.8 GV	Art. 18 Abs. 2	Was heisst abgewandten Seite, gilt das für alle Seiten oder nur für die gegenüberliegende Längsseite? Dies ist zu präzisieren.	Gemeint sind alle Seiten, die nicht dem Hof zugewandt sind. Die Formulierung wurde angepasst.

Vorbehalt	Umsetzung
Allgemeine Themen: Leitungen	
3.1 H Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) weist im Fachbericht darauf hin, dass der Perimeter der UeO von diversen Abwasserleitungen (Niederschlags- und Mischabwasser) durchquert wird. Die geplante Platzierung der Gebäudekörper und die Tiefgarage werden einen erheblichen Einfluss auf die bestehende Abwasserentsorgung haben, weil die jetzigen Leitungen praktisch komplett neu verlegt werden müssen. Gemäss dem AWA steht dazu in den Unterlagen nichts, sie gehen aber davon aus, dass dies bei der bisherigen Bearbeitung berücksichtigt wurde.	Es ist bekannt, dass verschiedene Abwasserleitungen durch den Perimeter verlaufen. Kapitel 5.6 des Erläuterungsberichts wurde um einen Absatz zum Umgang damit ergänzt.
3.2 H Die Abwasserleitungen innerhalb des Perimeters der ÜO sind im Betrieb und Bestand zu schützen, sofern sie nicht infolge der neuen Überbauung verlegt werden müssen. Die (etappierte) abwassertechnische Erschliessung ist mit dem kommunalen GEP abzustimmen und hat zu gewährleisten, dass auch die Gebäude, die an den ÜO-Perimeter angrenzen, jederzeit gesetzeskonform entwässert werden können. Hierzu müssen die entsprechenden Kanalisationsleitungen jederzeit kontrolliert, gereinigt und gewartet werden können. Auch während den Bauarbeiten ist eine reibungslose Abwasserentsorgung sicherzustellen.	Kapitel 5.6 des Erläuterungsberichts wurde um einen entsprechenden Hinweis für die nachgelagerte Planung ergänzt.

6.2 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Folgt

6.3 Genehmigung

Folgt

7 Anhang

7.1 Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt

Raumhöhe (m)	Flächenbeschrieb	Volumen (m³)	Geschossfläche (m²)
Haus A			
Höhe (m)			
2.8	Erdgeschoss	1'260.0	450.0
2.8	1. Obergeschoss	1'386.0	495.0
3.2	Dachgeschoss (Die Höhe ist ein Mittelwert)	1'298.6	405.8
	Total	3'944.6	1'350.8
Haus B			
Höhe (m)			
2.8	Erdgeschoss	1'260.0	450.0
2.8	1. Obergeschoss	1'330.8	475.3
3.5	Dachgeschoss (Die Höhe ist ein Mittelwert)	1'421.0	406.0
	Total	4'011.8	1'331.3
Haus C			
Höhe (m)			
2.8	Erdgeschoss	1'092.0	390.0
2.8	1. Obergeschoss	1'218.0	435.0
3.5	Dachgeschoss (Die Höhe ist ein Mittelwert)	1'272.3	363.5
	Total	3'582.3	1'188.5
Haus D			
höhe (m)			
2.8	Erdgeschoss	837.8	299.2
2.8	1. Obergeschoss	837.8	299.2
4	Dachgeschoss (Die Höhe ist ein Mittelwert)	1'196.8	299.2
	Total	2'872.3	897.6

Haus E			
höhe (m)			
2.8	Erdgeschoss	1'121.4	400.5
2.8	1. Obergeschoss	1'121.4	400.5
3.4	Dachgeschoss (Die Höhe ist ein Mittelwert)	1'167.9	343.5
	Total	3'410.7	1'144.5
Haus F			
höhe (m)			
2.8	Erdgeschoss	1'176.0	420.0
2.8	1. Obergeschoss	1'176.0	420.0
2.8	Dachgeschoss (Die Höhe ist ein Mittelwert)	1'090.6	389.5
	Total	3'442.6	1'229.5
UG total			
höhe (m)			
4.15	u.a. Kellerabteile/Schutzraum (Die Höhe ist inkl. Foundation und Decke über UG)	8'290.5	1'997.7
3.35	u.a. Fahrradkeller/ESTH/Technik (Die Höhe ist inkl. Foundation und Decke über UG)	5'833.7	1'741.4
	Total	14'124.1	3'739.1
Grundlagenberechnungen Richtprojekt		Volumen (m³)	Geschossfläche (m²)
Grundstückfläche			10'799.0
Geschossfläche / Volumen unterirdisch		14'124.1	3'739.1
Geschossfläche / Volumen oberirdisch		21'264.3	7'142.2
Geschossfläche / Volumen total		35'388.4	10'881.3
Geschossflächenziffer oberirdisch			0.66

Tab. 3 Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt