

1. Grabenplanung von 1991 – Bilanz

Ende der 80er Jahre hat das Architekturbüro Atelier 5 im Auftrag der Gemeinde im Graben eine Überbauungsordnung ausgearbeitet. Vorher war das Gebiet in der Landwirtschaftszone, war aber gleichzeitig ein geschützter Ortsteil, was immer wieder zu baurechtlichen Schwierigkeiten führte. Die Überbauungsordnung ist seit 1991 in Kraft. Ziel der Überbauungsordnung war, eine massvolle bauliche Entwicklung unter grösstmöglicher Rücksichtnahme auf das historische Ortsbild und die Landschaft. Dazu wurde folgendes geregelt:

- Die vorhandenen Hauptbauten dürfen innerhalb der bestehenden Volumen und unter Einhaltung bestimmter Regeln weitergehend genutzt werden.
- Für das Ortsbild wichtige Ansichten, Freiräume und Durchblicke sind zu erhalten.
- Auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1281 ist eine Neuüberbauung möglich.
- Die bestehenden Einfamilienhausparzellen im hinteren Teil des Sägebachweges können nach den Vorschriften der Wohnzone E2 überbaut werden.

Bei der Erhaltung des ursprünglichen Charakters des Gebietes spielte bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung auch die Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen eine wichtige Rolle. Es sollte verhindert werden, dass die vorhandenen Bauvolumen weit gehend zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Dabei spielten auch Überlegungen zur Verkehrsentwicklung eine Rolle, denn weder ein Ausbau der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur noch zu viele oberirdische Parkplätze waren erwünscht. Diese grundsätzlich sinnvolle Zielsetzung führte jedoch da und dort zu Problemen, weil die Nachfrage nach Gewerberäumen weit gehend fehlt.

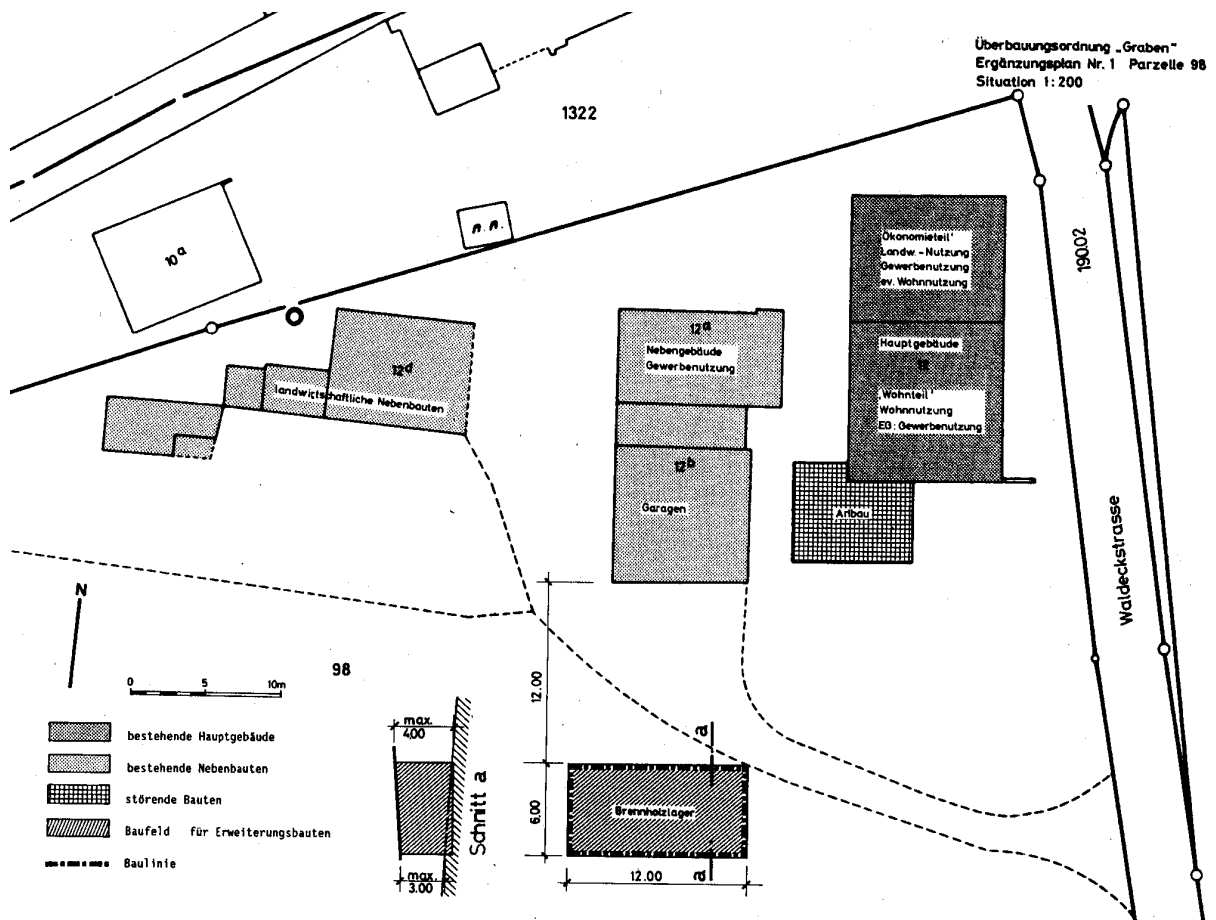
Trotzdem lässt sich heute feststellen, dass die geltende Überbauungsordnung eine wirksame Erhaltung des Ortsbildes sicherstellen konnte. Die damalige, strenge architektonische Beurteilung der Bauten ist auch aus heutiger Sicht immer noch richtig; eine vollständige Revision der Überbauungsordnung ist nicht angezeigt. Änderungen müssen da vorgenommen werden, wo tatsächlich Probleme aufgetreten sind, dürfen aber nur so weit gehen, dass dabei die Ziele des Ortsbildschutzes nicht in Frage gestellt werden.

2. Ansatzpunkte zur Revision der Überbauungsordnung

Seit in Kraft treten der Überbauungsordnung sind im Graben nur ein kleiner Teil der ursprünglichen Bauten mit den vorhandenen Volumen neu ausgebaut worden – zumindest was die ordentlich bewilligten Umbauten betrifft. Ein Grund dafür liegt in den geltenden Nutzungsvorschriften, welche beim Ausbau ehemaliger Gewerbebauten oder landwirtschaftlichen Ökonomiebauten wiederum Gewerbenutzungen vorschreiben. Weil aber die Nachfrage nach Gewerberäumen in diesem Gebiet kaum vorhanden ist, besteht die Gefahr, dass einzelne Bauten nicht mehr unterhalten werden und mit der Zeit verlottern. Mit einer Öffnung der Nutzungsvorschriften an dazu geeigneten Standorten, mit dem Ziel mehr Wohnraum zuzulassen, kann dem entgegen gewirkt werden.

Die Überbauungsordnung ist zweigeteilt: Ein erster Teil (Art. 1 – 15) betrifft den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung. In diesem Teil sind keine materiellen Änderungen erforderlich. Nötig sind hingegen einige formelle Korrekturen, wie beispielsweise die Verweise auf bestimmte Artikel im Baureglement, die nicht mehr dem geltenden Baureglement entsprechen. Materielle Änderungen (nebst auch formellen Anpassungen) sind hingegen im zweiten Teil erforderlich, den Vorschriften zu den Einzelobjekten. Betroffen sind folgende Objekte:

Ehem. Restaurant Graben, Parzelle 98 (Art. 17 ÜO)



Der Restaurantbetrieb ist seit längerem eingestellt; die heutigen Besitzer benutzen das Hauptgebäude zu Wohnzwecken und als Malatelier. Der Ökonomieteil des Hauptgebäudes sowie die Nebenbauten dienen diversen Gewerbe- und Lagerzwecken. Kurzfristig haben die Besitzer keine konkreten Ausbaubedürfnisse könnte sich aber durchaus längerfristig einen Umbau des Ökonomieteils zu Wohnzwecken vorstellen. Dazu wäre eine Änderung der Nutzungsvorschriften nötig. Heute sind im Ökonomieteil landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen zugelassen. Hinzu kommt, dass aufgrund der geltenden Vorschriften ein solcher Ausbau nur möglich wäre, wenn im Gegenzug der als störend bezeichnete Erdgeschossausbau auf der Südseite abgebrochen würde.

geltende ÜO

Hauptgebäude Wohnteil	Im Erdgeschoss sind in den heute für das Gastgewerbe genutzten Räumlichkeiten nur Gewerbenutzungen zugelassen. Die Wohnnutzung ist soweit beizubehalten, als dieser Wohnraum für das Betreiben der Wirtschaft, des Landwirtschaftsbetriebes und einer eventuellen Gewerbenutzung nötig ist.
Hauptgebäude Ökonomieteil	Der Ökonomieteil kann für die Landwirtschaft oder für Gewerbe genutzt werden. Wird die Gastwirtschaft oder Gewerbenutzung in den Ökonomieteil erweitert (ausgenommen sind Nebenräume, Pferdeboxen oder ähnliches), muss der störende Anbau an der Südfassade (Säli) angebrochen werden. Unter dieser Voraussetzung ist in den Obergeschossen eine Wohnnutzung zugelassen. Diese darf jedoch nicht zu wesentlichen Veränderungen der Gebäudestruktur führen. An der Westseite des Daches sind Dachflächenfenster nach Art. 9.2 zugelassen.
Anbau	Der Anbau kann neben seiner bisherigen Zweckbestimmung (Restaurant) auch als Atelier genutzt werden. Bauliche Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden.
Nebengebäude	Das Volumen und der Charakter des Gebäudes sind zu erhalten. Es sind nur Gewerbenutzungen zugelassen. Bei einer Korrektur des Daches des Verbindungsbaus sind auf der Südseite des Daches Dachflächenfenster nach Art. 9.2 zugelassen.
Garagen	Es sind keine Nutzungsänderungen zugelassen.
Landw.schaftl. Nebenbauten	Es sind nur landwirtschaftliche oder landwirtschaftsähnliche Nutzungen zugelassen. Zusätzlich landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sollen, soweit betrieblich möglich, im westlichen Teil des Terrains angeordnet werden.
Brennholzlager	Im ausgeschiedenen Baufeld kann ein Brennholzlager erstellt werden. Eine andere Nutzung ist nicht zugelassen. Dafür gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none">- Das Gebäude ist in einer Holzkonstruktion zu erstellen und allenfalls mit Holzbrettern zu verschalen.- Das Dach kann als Pult- oder Satteldach ausgebildet werden und ist mit Ziegeln oder Eternit einzudecken.- Die max. Gebäudehöhe beträgt:<ul style="list-style-type: none">o hangseitig 3.00 mo talseitig: 4.00 m

Revisionsvorschlag

Vorschriften auf Situation ‚Nach-Restaurant‘ anpassen.
Generell für Wohnen und nicht störende Arbeitsaktivitäten öffnen.

Generell für Wohnen und nicht störende Arbeitsaktivitäten öffnen.
Voraussetzungen: Keine wesentlichen Veränderungen der Gebäudestruktur.
An der Abbruchpflicht des Anbaus an der Südfassade bei Ausbau des Ökonomieteils ist nicht weiter festzuhalten. Der entsprechende Satz in der ÜO ist zu streichen (mit Denkmalpflege abgesprochen).

Diese Regelung ist überholt und deshalb zu streichen.

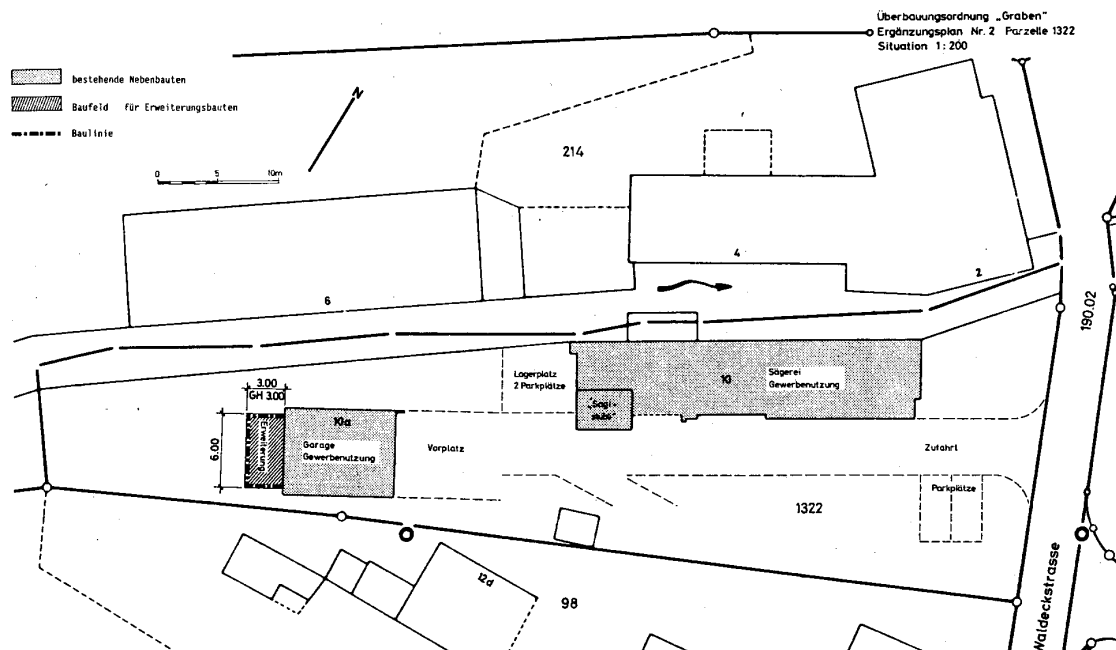
Gewerbenutzungen ersetzen durch Arbeitsaktivitäten, sonst keine Änderungen.

bleibt

Generell für nicht störende Arbeitsaktivitäten öffnen.
Keine zusätzlichen Bauten zulassen.

bleibt

Ehem. Sägerei und Garage, Parzelle 1322



Mit Ausnahme des Umbaus des Sagistübls konnten dem Besitzer der Liegenschaft ein gewünschter Ausbau des Sägereigebäudes zu Wohnzwecken (bei gleichzeitiger Anhebung des Daches) aufgrund der geltenden Vorschriften nicht bewilligt werden. Aus heutiger Sicht wäre es ungerecht, wenn einerseits die illegal erstellten Wohnräume auf der Nachbarparzelle Schrag nachträglich legalisiert würden ohne andererseits auch bei dieser Liegenschaft die Nutzungsvorschriften für Wohnnutzungen zu öffnen. Allerdings dürfen bei entsprechenden Umbauten die vorhandenen Gebäudevolumen nicht verändert werden.

geltende ÜO

Sägerei

Die bestehende Gebäudestruktur ist zu erhalten. Als Nutzungen sind Gewerbe oder Lager zugelassen, die keine zusätzlichen Aussenflächen (Lager usw.) beanspruchen, die notwendigen Raumabschlüsse sind so anzuordnen, dass der Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Geschlossene Räume wie Garderoben, Toiletten usw. sind im westlichen Teil anzuordnen. Abstellplätze sind erlaubt, soweit sie für die gewerbliche Nutzung nötig sind. Der Umbau des westlichen Teils (ehemaliges Sagistübl) mit einer Grundfläche von etwa 50m² zu Wohnzwecken und die dazu notwendige Anhebung des Daches auf gleiche Höhe wie im östlichen Teil ist gestattet, wenn die bestehende Dachform gewahrt bleibt.

Garage

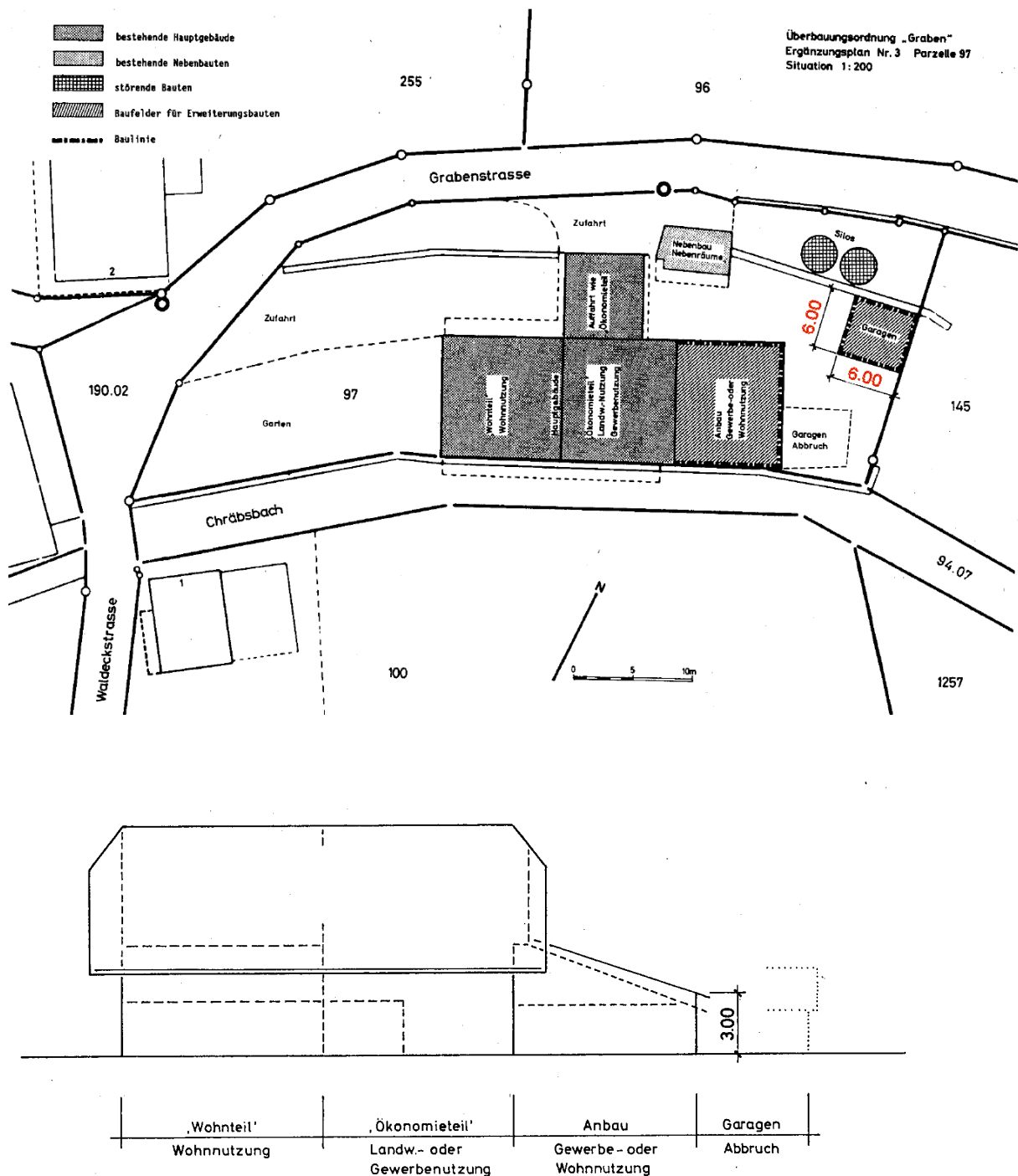
Eine Gewerbenutzung ist zugelassen. Im Rahmen des ausgeschiedenen Baufeldes ist eine bauliche Erweiterung auf der Westseite für Garderobe, Büro usw. zulässig. Die Erweiterung der Werkstatt ist nicht gestattet.

Revisionsvorschlag

Neu sind auch Wohnnutzungen zuzulassen, ohne dass dadurch der Charakter des Gebäudes beeinträchtigt wird. Die Gebäudehöhe kann bei einem Ausbau um die Stärke der Dachisolierung angehoben werden. Die Vorschriften sind entsprechend anzupassen.

keine Änderungen

Bauernhaus Guggisberg, Parzelle 97 (Art. 19 ÜO)



Die geltenden Nutzungsvorschriften basieren noch auf den Bedürfnissen des inzwischen ausgelagerten Landwirtschaftsbetriebs. Die vorhandenen Ökonomiebauten werden heute teils zu Lagerzwecken benutzt, teils stehen sie leer. Eine erdgeschossige Erweiterung der Wohnung im Bereich des Ökonomieteils des Hauptgebäudes ist bewilligt worden und realisiert.

Der Eigentümer hat Ausbaupläne für den Ökonomieteil des Hauptgebäudes. Hier sollte neuer Wohnraum entstehen. Das Erdgeschoss sollte als Garage genutzt werden können.

geltende ÜO

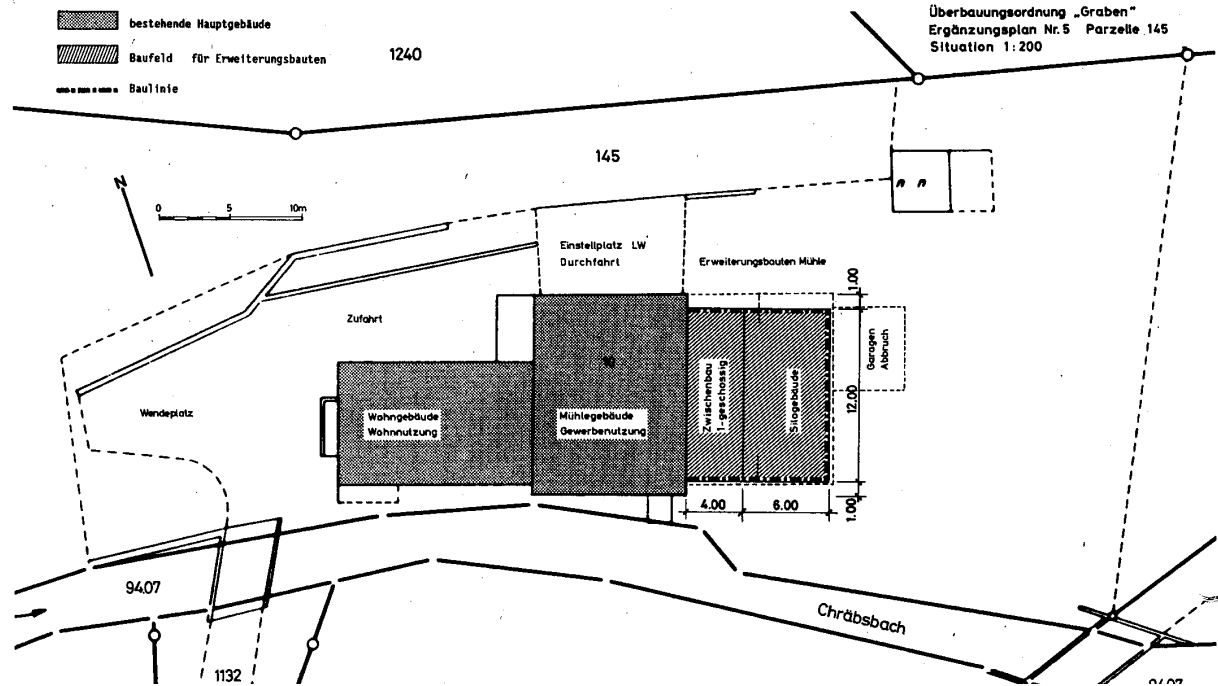
Hauptgebäude Wohnteil	Der Wohnteil ist der Wohnnutzung vorbehalten. Der Einbau von Wohnräumen im Dachgeschoss ist nur soweit gestattet, als dies keine Veränderungen der Dachflächen zur Folge hat. Dachflächenfenster nach Art. 9.2 sind erlaubt.
Hauptgebäude Ökonomieteil und Auffahrt	Im Ökonomieteil sind Gewerbe- und landwirtschaftliche Nutzungen zugelassen.
Anbau	Im bestehenden Anbau sind Gewerbenutzungen zugelassen. Ein Ersatz des Anbaus im gleichen Umfang ist gestattet, wenn der Charakter als Anbau gewahrt bleibt. Gleichzeitig sind die Garagen zu entfernen. Eine Vergrösserung der Gebäudehöhe bis max. 3.00 m ist gestattet. Die Dachfläche ist mit Ziegeln einzudecken. In der Mitte der Dachflächen sind zwei Dachflächenfenster nach Art. 9.2 zugelassen. Bei einem Ersatzbau ist eine Wohnnutzung von maximal 130 m ² BGF oder Gewerbenutzung zugelassen.
Nebengebäude	Der Nebenbau kann für dem Gewerbe oder dem Wohnen zugeordnete Neubauräume (z.B. Garderobe bzw. Bastelraum) genutzt werden.
Silos	Eine Umnutzung der Silos für andere gewerbliche Zwecke ist nicht gestattet.
Garagen	Das Baufeld ist für den Ersatz der störenden Garagen vorgesehen. Andere Nutzungen sind nicht zugelassen.

Revisionsvorschlag

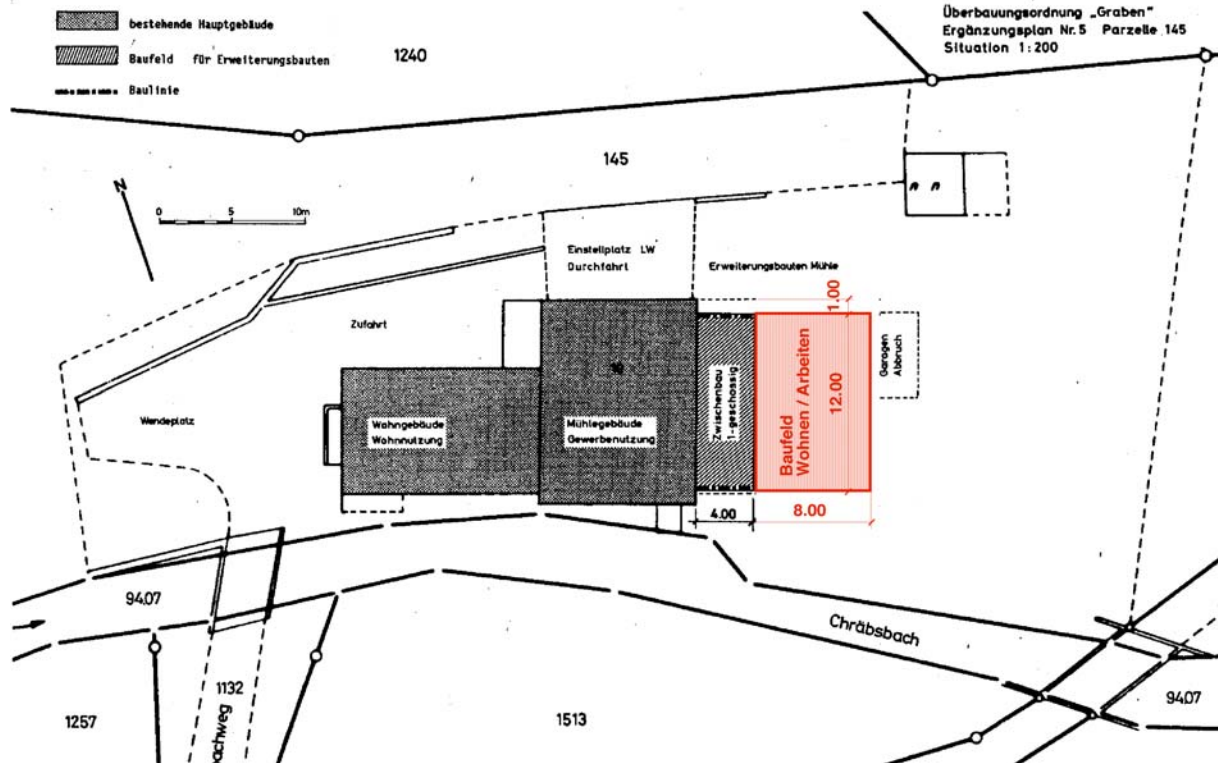
Keine Änderungen
Auch Wohnnutzungen zulassen. Keine Garagen im EG. (Realisierung von Garagen siehe unten unter ‚Anbau‘)
Ergänzen: Bei einem Ausbau des Ökonomieteils zu Wohnzwecken können auch Garagen realisiert werden.
Keine Änderungen
Wenn der Ökonomieteil ausgebaut wird, sind die Silos zu entfernen.
Keine Änderungen; jedoch Bau- feld im Plan auf 6m x 6m vergrössern.

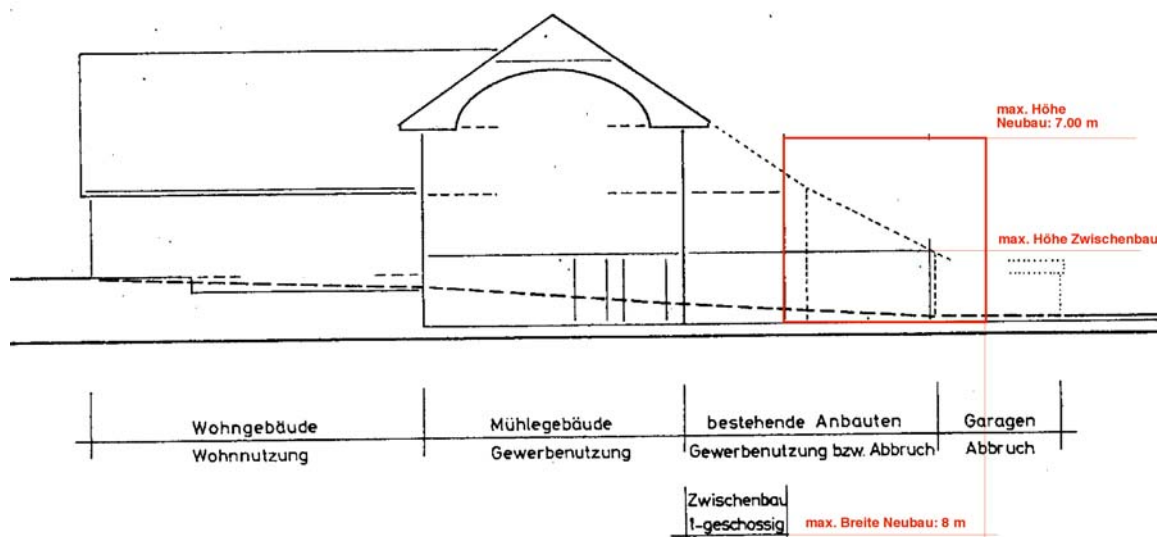
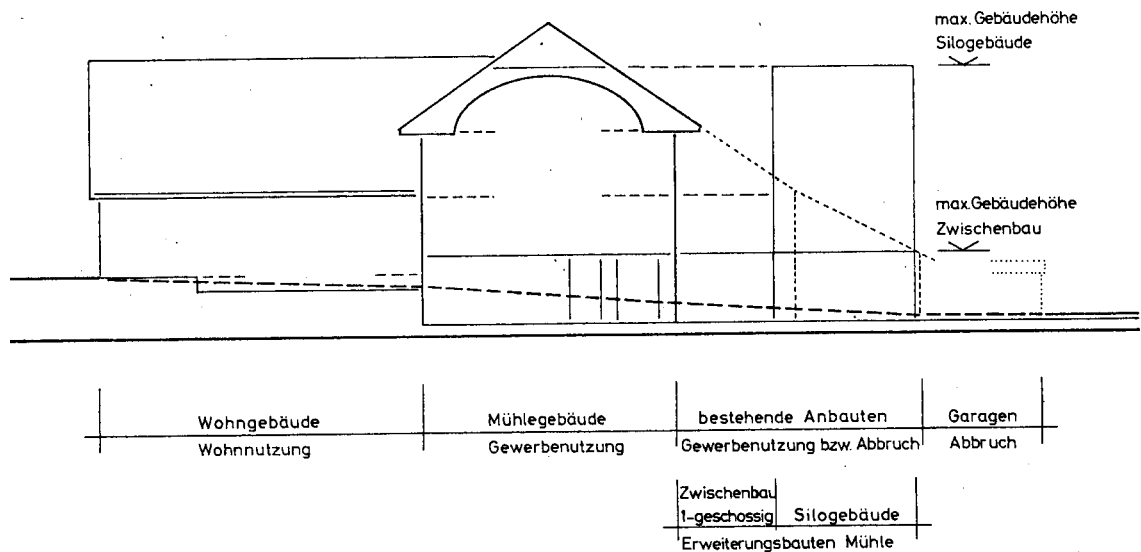
Mühle Dietrich, Parzelle 145 (Art. 20 ÜO)

geltender Plan



neuer Plan

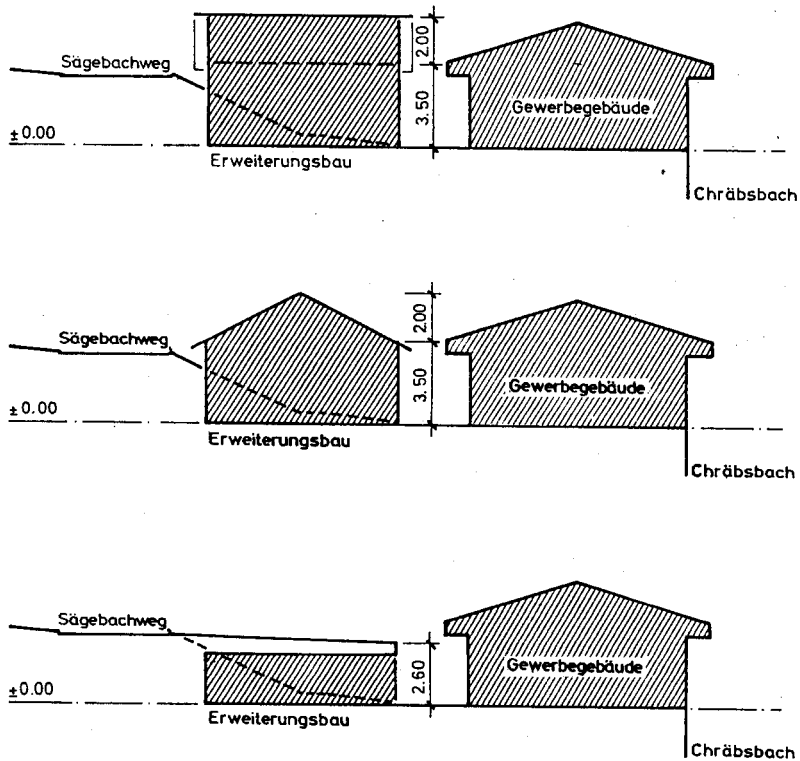
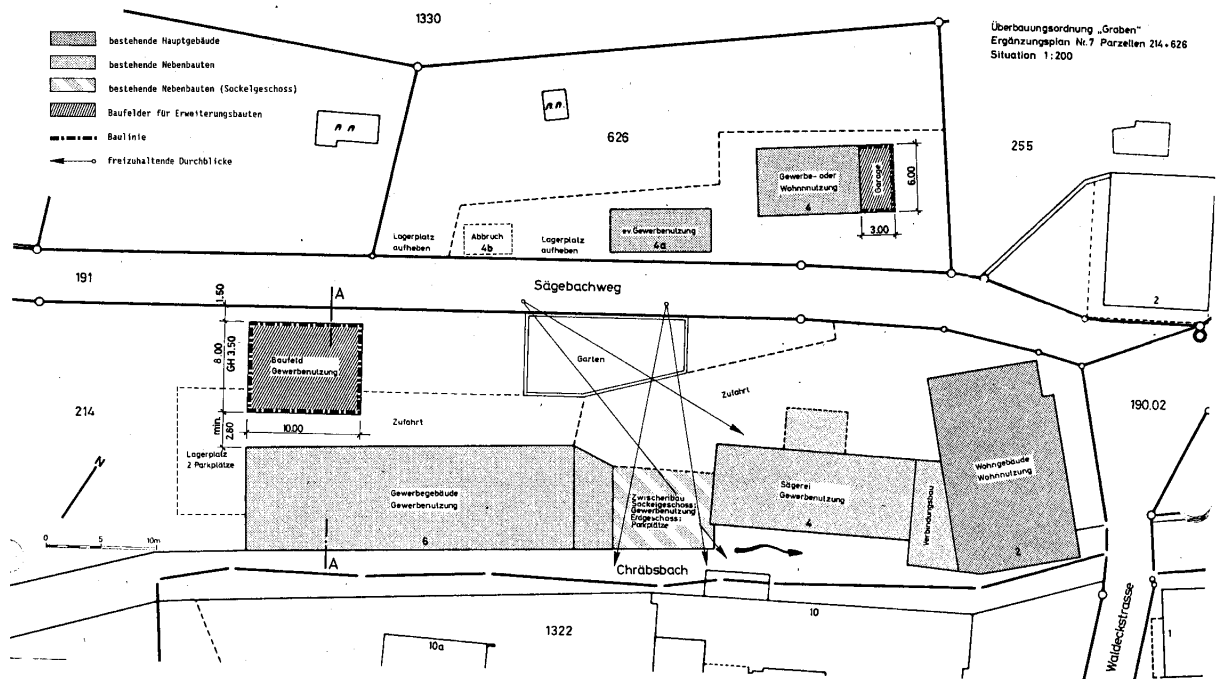




Der ehemalige Mühlenbetrieb ist heute eingestellt; die dafür nötigen Einrichtungen und Räume werden nicht mehr benötigt. Bei der Bauverwaltung der Gemeinde liegt eine Voranfrage der Eigentümer vor (ausgeführt durch das Architekturbüro von Allmen aus Interlaken). Das Vorhaben sieht einen Neubau für ein Einfamilienhaus als Annexbau zur stillgelegten Mühle vor. Dieser Neubau würde anstelle eines Silobaus realisiert, welcher in der Überbauungsordnung mit der Festlegung eines Baufeldes vorgesehen ist und allenfalls auch für andere gewerbliche Zwecke umgenutzt werden könnte. Zur Realisierung des Einfamilienhauses, welches durch einen Verbindungsbau mit Hauptgebäude verbunden wäre, müssten einerseits die Nutzungsvorschriften revidiert werden und andererseits das Baufeld um ca. 2 m erweitert werden. Dagegen könnte die Gebäudehöhe für den zweigeschossigen Neubau gegenüber dem zugelassenen Silobau verringert werden, was aus der Sicht des Ortsbildes wiederum positiv zu werten ist.

<i>geltende ÜO</i>		<i>Revisionsvorschlag</i>
Wohngebäude	Der Einbau von Dachflächenfenster auf dem nord-östlichen und südwestlichen Dachteil ist zugelassen. Im Übrigen sind keine Veränderungen zugelassen.	Keine Änderungen
Mühlegebäude	Eine vollständige Gewerbenutzung ist zugelassen. Wird der Mühlenbetrieb aufgegeben, können das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden, sofern die Ostfassade ab 1. Obergeschoss freigestellt wird.	Anpassung wegen bereits eingestelltem Mühlenbetrieb, sonst keine Änderungen
Anbau	Im bestehenden Anbau sind Gewerbenutzungen, im Sockelgeschoss Garagen und Kleintierställe zugelassen.	Ersetzen durch neue, dem Wohnbau angepasste Garageregelung.
Durchfahrt	Die bestehende Durchfahrt kann beibehalten werden. Ein teilweises Abschliessen als Einstellplatz für den LKW ist zugelassen.	LKW-Einstellplatz streichen.
Erweiterungsbauten	Anstelle des bestehenden Anbaus darf ein Silogebäude erstellt werden. Bei Aufgabe des Mühlebetriebes ist eine Umnutzung für gewerbliche Zwecke gestattet. Das neue Silo ist unabhängig vom Hauptgebäude zu errichten und kann durch einen eingeschossigen Zwischenbau (Sockelgeschoss) mit dem Hauptbau verbunden werden. Technisch notwendige Brücken zwischen Silo und Hauptbau sind zulässig. Dabei ist auf die Riegkonstruktion und die bestehenden „Fensteröffnungen“ Rücksicht zu nehmen. Im östlichen Teil der Parzelle kann am Hangfuss ein zusätzlicher Kleintierstall (Holzkonstruktion, Grundfläche max. 30.00 m ² , Gebäudehöhe max. 2.50 m) erstellt werden.	Neuformulieren gem. Vorprojekt von Allmen (Erweiterungsbau mit Verbindungsbau auf erweitertem Baufeld für Wohn- und nicht störende Arbeitsnutzungen).
Garagen		Im nordseitigen Hangbereich können Garagen eingebaut werden.

Liegenschaft Schrag, Parzellen 214 und 626



Das Areal umfasst einen Gebäudekomplex südlich des Sägebachweges mit einem Wohngebäude, zwei Gewerbebauten (gem. ÜO), die im Sockelbereich baulich miteinander verbunden sind und einem neu erstellten Gebäude im Baufeld „Gewerbenutzung“. Nördlich des Sägebachweges ist ein Wohngebäude innerhalb des damals festgelegten Baufeldes neu erstellt worden.

Heute kann festgestellt werden, dass in der "alten Säge" ab dem Niveau des Zugangs am Sägebachweg durchaus attraktive Wohnräume entstanden sind, die sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken. Die im Untergeschoss liegenden Räume sollen jedoch auch weiterhin der Gewerbenutzung vorbehalten bleiben.

<i>geltende ÜO</i>		<i>Revisionsvorschlag</i>
Wohngebäude	Die bestehende Wohnnutzung kann beibehalten werden. Auf der Westseite des Daches sind Dachflächenfenster nach Art. 9.2 zugelassen.	Keine Änderungen
Sägerei	<p>Es sind nur gewerbliche Nutzungen zugelassen. Das Dachgeschoss kann nur für eine dem Gewerbe zugeordnete Nutzung ausgebaut werden (z.B. Büro). Der Charakter des Gebäudes soll erhalten werden. Die für Umnutzungen notwendigen baulichen Veränderungen sind auf das Innere des Gebäudes zu beschränken.</p> <p>Bei der nächsten grösseren Veränderung ist eine Lösung zur Trennung der Dächer zwischen der Sägerei und dem Wohngebäude zu suchen. Der Verbindungsbau kann bestehen bleiben, sofern dessen Charakter als Verbindungsbau deutlich erkennbar ist.</p> <p>Auf der Südseite des Daches sind Dachflächenfenster nach Art. 9.2 zugelassen.</p>	Nutzung ab dem Niveau der Zufahrtsstrasse für Wohnen und nicht störende Arbeitsaktivitäten öffnen, sonst keine Änderungen.
Gewerbegebäude	Das Gebäude inklusive der im Untergeschoss des Zwischenbaus (Sockelgeschoss) bestehenden Räume können weiterhin gewerblich genutzt werden.	Die Räume im Zwischenbau (Sockelgeschoss) sind heute dem Sägereigebäude zugeordnet (formale Änderung).
Baufeld: Erweiterung der Gewerbenutzung	<p>Im ausgeschiedenen Baufeld dürfen gewerbliche Lagerbauten sowie die für das Wohngebäude erforderlichen Garagen erstellt werden. In diesem Zusammenhang sind mit Ausnahme der Gebäude 4 und 4a die übrigen Nebenbauten und Lagerplätze auf der Parzelle 626 aufzuheben.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 3.50 m, die maximale Firsthöhe (über Gebäudehöhe) 2.00 m. Die über dem Niveau des Sägebachweges liegenden Bauteile sind in Holz auszubauen und die Seitewände vertikal zu verschalen. Das Dach kann mit Ziegeln oder Eternit eingedeckt werden.</p> <p>Die Anordnung eines Flachdaches mit einer begrünten Dachfläche (Gras) ist zulässig, sofern eine Gebäudehöhe von 2.60 m nicht überschritten wird. Gewerbebau und Erweiterung sollen als unabhängige Bauten in Erscheinung treten. Die Dächer dürfen nicht verbunden werden. Eine von den beiden Dächern unabhängige Überdeckung der Durchfahrt ist gestattet.</p>	Keine Änderungen

Parzelle 626

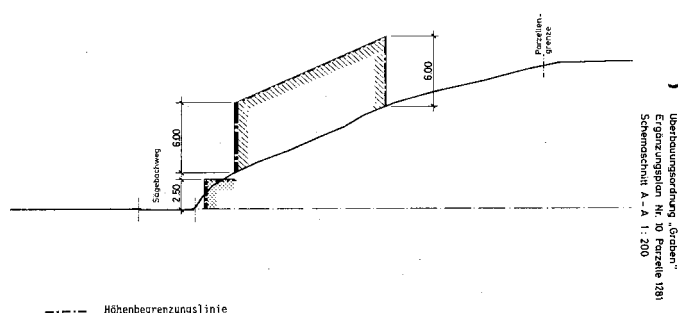
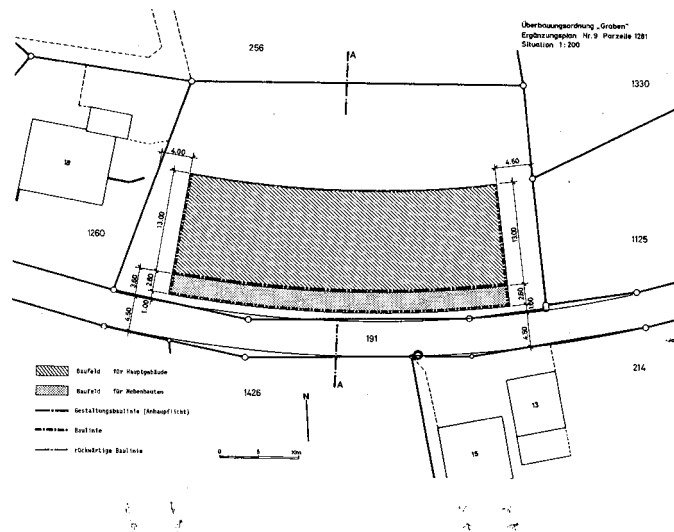
Das Gebäude Nr. 4 kann im Sinne von Art. 5.2 für Wohnzwecke umgebaut werden. Vorbehalten bleibt die forstliche Näherbaubewilligung. Die Wohnnutzung setzt jedoch voraus, dass alle übrigen Nebenbauten abgebrochen und die bestehenden Lagerplätze aufgehoben werden.
Das Baufeld auf der Ostseite ist für die Erstellung einer Garage vorgesehen. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Für die Gebäude Nr. 4 und 4a sind Gewerbenutzungen zugelassen. Alle übrigen Nebenbauten sind abzubauen und die bestehenden Lagerplätze aufzuheben. Das Baufeld für die Garage entfällt.

Keine Änderungen

Parzelle 1281, nicht überbaut (im Besitz der Gemeinde)

Für diese Parzelle sind in der Überbauungsordnung Festlegungen getroffen worden, die auf einer bestimmten Bebauungsvorstellung basieren. Bis heute konnten jedoch keine Käufer gefunden werden, die bereit waren, diese Festlegungen umzusetzen.

Ein Kaufinteressent hat nun der Gemeinde eine Überbauungsstellung in Form einer terrassenförmigen Überbauung mit Etagenwohnungen vorgestellt. Die heute geltende maximale Anzahl Wohneinheiten wird nicht überschritten. Die Realisierung des Projektes bedingt allerdings eine geringfügige Änderung weiterer Vorschriften. Diese Änderungen werden in einem separaten Verfahren parallel zur Revision der Überbauungsordnung vorgenommen.



geltender Plan

geltende ÜO

Bauvorschriften Das Grundstück ist der Wohnnutzung vorbehalten. Baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe im Sinne von Art. 90 BauV sind zugelassen. Die zulässige Ausnützung beträgt max. 650 m². Innerhalb der Baufelder gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Es dürfen höchstens 4 Wohnhäuser mit einer max. Breite von 7m erstellt werden.

Der minimale seitliche Gebäudeabstand beträgt 4m. Die max. Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Schemaschnitt. Die Höhenbegrenzungslinie darf nur von Brüstungen von Dachterrassen bis max. 1m und von Pergolen überschritten werden.

Die Hauptgebäude müssen an die Baulinie mit Anbaupflicht gestellt werden.

Innerhalb der Überbauung ist eine einheitliche Dachform vorgeschrieben. Flachdächer sind nicht zugelassen.

Garagen sind im Baufeld für Neubauten als offene Unterstände anzuordnen.

Mauern an der Baulinie für Neubauten entlang dem Sägebachweg sind zu begrünen.

Ausserhalb der Baufelder sind mit Ausnahmen von Pergolen und Gartentrennwänden keine weiteren Bauten zugelassen.

Die Anwendung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist unter der Voraussetzung zugelassen, dass die strassenseitige Gebäudeflucht wirksam unterbrochen wird, so dass der Eindruck mehrerer Gebäude entsteht. Dabei kann die Gebäudebreite überschritten werden.

Revisionsvorschlag

Geringfügigen Änderungen der Vorschriften zu Parzelle 1281 siehe Dokument der öffentlichen Auflage.

Die Überbauungsordnung enthält im Bereich dieses Grundstückes landschaftsschützerische Festlegungen: Hecke entlang der Hangkante, Trockenstandort im oberen Hangbereich der Parzelle. Die Hecke ist teilweise auch im Schutzzonenplan aufgeführt, nicht so der Trockenstandort. Weil das Festhalten am Schutz dieses Trockenstandortes eine zweckmäßige Bebauung der Parzelle erschwert wenn nicht gar verunmöglicht, ist diese Festlegung im Überbauungsplan zu streichen.

Überbauungsordnung Graben: Gesamtplan

