



EINWOHNERGEMEINDE HILTERFINGEN ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 14 «MAGDA»

VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Planung besteht aus:

- Änderung Überbauungsvorschriften (Art. 7)

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Auflage

Januar 2026



IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

Einwohnergemeinde Hilterfingen
Staatsstrasse 18
3652 Hilterfingen

Auftragnehmerin

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Fabian Kälin, Raumplaner BSc, CAS Urban Management

Abbildung Titelseite: Geoportal Kanton Bern

Datei: 08482_EB_251217_AL.indd\fk

INHALT

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Entstehung des Altersheims Magda und Bauinventar	5
1.2	Überbauungsordnung Nr. 14 «Magda»	5
1.3	Planungsanlass	6
2.	ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG	6
3.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)	7
4.	VERFAHREN	7

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Entstehung des Altersheims Magda und Bauinventar

Gründung Altersheim	Das Altersheim Magda in Hilterfingen liegt am Ufer des Thunersees und kann auf eine fast 100-jährige Geschichte zurückblicken. Im Jahr 1928 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb der prachtvoll gelegenen Villa Magda in Hilterfingen zur Schaffung eines Altersheims unterzeichnet. Heute bietet die Stiftung Alterswohn- und Pflegeheim Magda 41 Einzelzimmer für Senior:innen an.
Bauinventar	Die Villa Magda – ursprünglicher Teil des Alterswohn- und Pflegeheims – aus dem 19. Jahrhundert ist ein spätklassizistischer Putzbau und liegt gemäss Bauinventar innerhalb der Baugruppe A (Hilterfingen, Seepromenade). Sie ist als schützenswertes K-Objekt verzeichnet. Die ursprüngliche Villa (Staatsstrasse 7) wurde von 1875 bis 1899 erbaut und in den Jahren 1994, 2006 und 2016 durch Anbauten zur Erweiterung des Alterswohns- und Pflegeheims erweitert.

1.2 Überbauungsordnung Nr. 14 «Magda»

UeO Nr. 14 «Magda»	Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 14 «Magda» umfasst die Parzelle Nr. 148 und diente der ersten Erweiterung des Alterswohn- und Pflegeheims. Die UeO wurde am 11. März 1993 durch die Baudirektion des Kantons Bern genehmigt.
--------------------	---

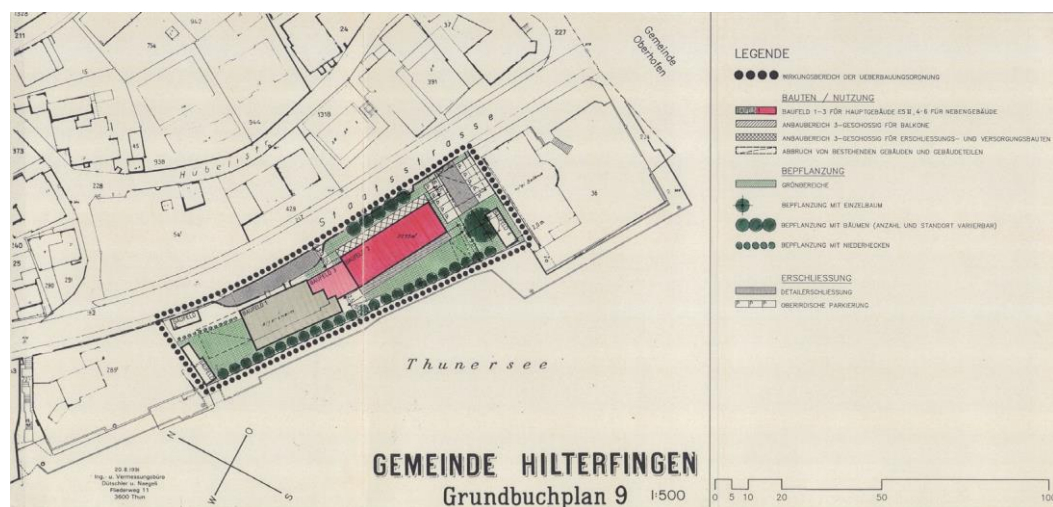


Abb. 1 Überbauungsplan zur UeO Nr. 14 «Magda», genehmigt am 11. März 1993

Vergangene Änderungen der UeO	Aufgrund der fortlaufenden Entwicklung des Alterswohn- und Pflegeheims Magda erfuhr die im Jahr 1993 beschlossene UeO mehrere Änderungen. Die letzte Änderung wurde am 12. Mai 2024 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Die Änderung umfasste die Ergänzung des neuen Baufelds 7 auf dem Überbauungsplan für einen Erweiterungsbau sowie einer untergeordneten Anpassung der Überbauungsvorschriften.
-------------------------------	--

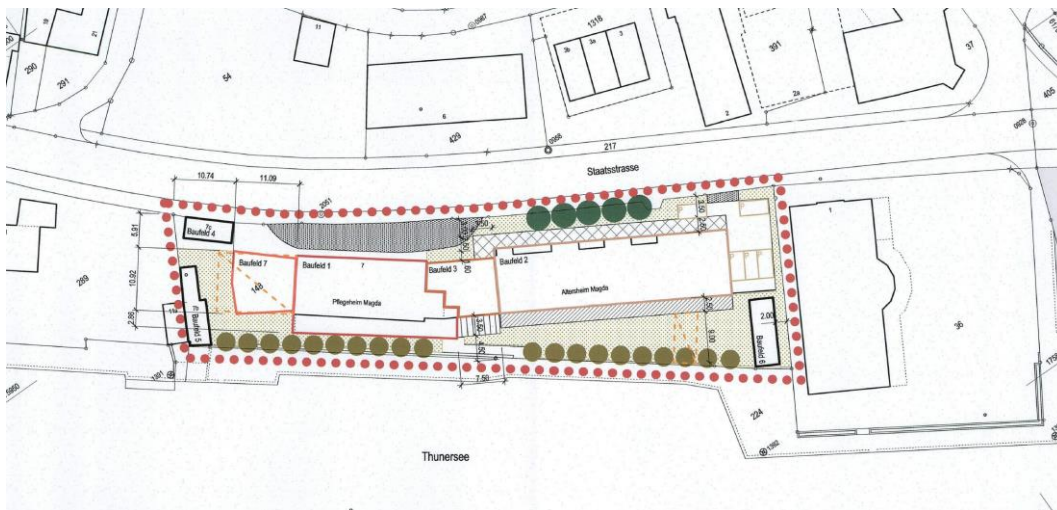


Abb. 2 Überbauungsplan zur Änderung der UeO Nr. 14 «Magda», genehmigt am 12. Mai 2014

1.3 Planungsanlass

Das Alterswohn- und Pflegeheim Magda beabsichtigt, den bestehenden Verbindungsbau im Baufeld 3 mit einem eingeschossigen Ersatzneubau mit Flachdach zu ersetzen. Da das Vorhaben das schützenswerte K-Objekt Staatsstrasse 7 betrifft und sich in der Baugruppe A (Hilterfingen, Seepromenade) befindet, wurde die Ausgestaltung des geplanten Ersatzneubaus mit der kantonalen Denkmalpflege vorbesprochen. Diese hat der Konzeption, dem Volumen sowie der Dach- und Fassadengestaltung zugestimmt.

Der geplante Ersatzneubau weicht in Bezug auf die Dachgestaltung von den rechtskräftigen Überbauungsvorschriften, die für den Verbindungsbau im Baufeld 3 explizit ein Satteldach verlangen, ab. Entsprechend muss der betroffene Artikel angepasst werden.

2. ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG

Um den geplanten Ersatz des Verbindungsbaus auf dem Baufeld 3 zu ermöglichen, müssen die rechtskräftigen Überbauungsvorschriften leicht angepasst werden. Die Änderung der Überbauungsordnung kann aufgrund ihrer beschränkten Eingriffstiefe in einem gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden.

Änderung Art. 7
Dachgestaltung

Die Pflicht zur Erstellung eines Satteldachs beim Verbindungsbau in Baufeld 3 wird gestrichen. Weiter wird das den Verbindungsbau beschreibende Wort «schmal» aus den Vorschriften gestrichen. Hinsichtlich der Breite des Baufelds 3 im Verhältnis zu den angrenzenden Baufeldern 2 und 3 ist die Bezeichnung «schmaler Wintergarten » missverständlich.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)

Generell Die Anpassung der Vorschriften der UeO Nr. 14 «Magda» tangiert weder die Ziele und Grundsätze der Raumplanung noch hat sie Auswirkungen auf die Umwelt.

Bauinventar - Stellungnahme KDP Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegt innerhalb der Baugruppe A (Hilterfingen, Seepromenade) und die Villa Magda (Staatsstrasse 7) ist ein schützenswertes K-Objekt. Die vorangegangene Planung des Ersatzbaus auf dem Baufeld 3 – insbesondere die Gestaltung – wurde vorgängig mit der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) abgesprochen. In der Stellungnahme vom 30. September 2025 erklärt sich die Denkmalpflege mit dem geplanten Ersatzbau mit Flachdach einverstanden.

Stellungnahme KDP:

Der Zwischenbau wurde damals in der UeO im Baufeld 3 als feiner, sich unterordnender Pavillonbau definiert. In der Projektentwicklung wurde deshalb geprüft, wie sich der «Verbindungsbau» zum See hin erweitern lässt, ohne seinen feinen, pavillonartigen Ausdruck zu verlieren. Die KDP hielt deshalb fest, dass die in der UeO definierte Höhe der Gebäudekannte auch mit einer Erweiterung und Umnutzung des Zwischenbaus nicht überschritten werden soll. Die wahrnehmbare Gebäudehöhe soll nach wie vor unterhalb des prägenden Gurtgesimses des Hauptgebäudes liegen.

In der zukünftigen, betrieblichen Nutzung soll die ehemalige Verbindungszone wesentlich vergrössert werden und wichtige Funktionen übernehmen. Einerseits sollen dort Besucher empfangen, Bewohnern das Essen serviert und als Aufenthaltsort für Bewohner genutzt werden. Mit dem Einhalten der Höhenbeschränkung aus der UeO ergibt sich für diesen Teil neu ein Flachdach, was aus Sicht der KDP vertretbar ist.

4. VERFAHREN

Die Änderung der UeO Nr. 14 «Magda» erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Nach der Erarbeitung der Planungsakten und dem Beschluss des Gemeinderates wird die Änderung publiziert und öffentlich aufgelegt. Nach dem Beschluss des Gemeinderates werden die Unterlagen beim AGR zur Genehmigung eingereicht.

Die Planung erfolgt nach folgendem Terminplan:

- | | |
|---------------------------|---------------|
| • Erarbeitung der Planung | Oktober 2025 |
| • Beschluss Gemeinderat | Dezember 2025 |
| • Öffentliche Auflage | Januar 2026 |
| • Beschluss Gemeinderat | Frühjahr 2026 |
| • Genehmigung | anschliessend |