

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Versand gemäss Verteiler

Telefon 031 633 73 33  
Telefax 031 634 51 58

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Sachbearbeiterin:  
G.-Nr.:  
Mail:

Frank Weber  
2018.JGK.4214  
Frank.Weber@jgk.be.ch

21. Januar 2019



## **Zollikofen; Änderung Zonenplan und Baureglement "ZPP Bärenareal" mit Abbruch- bewilligung (KOG), Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Juli 2018 ist bei uns die Änderung Zonenplan und Baureglement "ZPP Bärenareal" eingegangen. Mit Datum 21. August 2018 wurde das Abbruchgesuch für die Liegenschaften Bernstrasse 99 (Gasthof zum Bären, erhaltenswert), 99a, 99b und Reichenbachstrasse 1 (Bauernhaus, erhaltenswert), 3, 5, 5a nachgereicht. Das Verfahrensprogramm wurde am 17. September 2018 der Gemeinde und dem Gesuchsteller eröffnet. Folgende Akten liegen zur Vorprüfung vor:

- Zonenplanänderung 1:2'500
- Auszug Baureglement
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Verhältnismässigkeitsprüfung zu den Baudenkmälern
- Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal
- Ideenstudie "Bärenareal" Zollikofen
- Aussenlärmrechnung für ZPP; V1.0
- Abbruchgesuch

Wir haben mit Verfahrensprogramm vom 17. September 2018 bei folgenden Ämtern und Fachstellen Amts- und Fachberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Gemeinde Zollikofen, Amtsbericht Baupolizei vom 19. Oktober 2018
- Tiefbauamt Oberingenieurkreis II (TBA/OIK II), Fachbericht vom 25. Oktober 2018
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 15. Oktober 2018
- Kantonales Laboratorium Bern (KLB), Fachbericht Störfallvorsorge vom 18. Januar 2019
- Amt für öffentlichen Verkehr (AöV), E-Mail Stellungnahme vom 17. Oktober 2018

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 25.06.2018 vom 29.06.2018.

Nachfolgend 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.

## 2. Erhaltenswerte Bauten

### *Verfahren*

Erhaltenswerte Baudenkmäler dürfen nach Art. 10b Abs.3 BauG abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist.

Die vorliegenden Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP F „Bärenareal“ sollen den Abbruch und Ersatz der als erhaltenswert eingestuften Baudenkmäler Bernstrasse 99 und Reichenbachstrasse 1 ermöglichen, daher ist bereits auf Stufe der Nutzungsplanung (hier ZPP) über den Abbruch zu entscheiden. Mit Erlass der ZPP kann die Abbruchbewilligung im koordinierten Verfahren (KoG) mittels Gesamtentscheid erteilt werden.

### *Grundlagen und Antrag*

Die ZPP-Vorgaben sollen einen Abbruch der erhaltenswerten Bauten zulassen, damit gestützt auf die vorliegende Ideenstudie Neubauten realisiert werden können. Die Zustands- und Potentialanalyse vom 14. Juni 2018 ist ausführlich durchgeführt worden und enthält eine umfangreiche Dokumentation. Sie kommt zum Schluss, dass die beiden erhaltenswerten Liegenschaften sich noch in vielen Bereichen auf der bautechnischen Stufe aus der Erstellungszeit von 1898 und 1918 befinden. Ein Fortführungs- oder Umnutzungsszenario mit Sanierungsmassnahmen führe zu einem negativen Marktwert und behindere die erfolgte Planung.

Die Gemeinde Zollikofen zieht daraus den Schluss, ein Erhalt im Sinne von Art. 10b Abs. 3 BauG sei als unverhältnismässig zu beurteilen. Sie bezieht sich in ihrem Antrag gemäss Amtsbericht vom 19. Oktober 2018 für Ersatzneubauten Bernstrasse 99 und Reichenbachstrasse 1 auf das erwähnte Gutachten. Sie begründet, die ZPP-Vorgaben stützten sich auf die Siegerstudie ab, die aus einem Studienverfahren mit drei Teams hervorgegangen sei. Mit der Planung sei sichergestellt, dass die erhaltenswerten Gebäude durch ein ebenbürtiges Objekt ersetzt und eine qualitative Verdichtung nach innen an zentralster Lage erfolgen könne. Aufgrund der überwiegenden Argumente, welche gegen den Erhalt sprechen, beantragt die Gemeinde Zollikofen der ZPP F „Bärenareal“ in diesem Sachverhalt zuzustimmen und Ersatzneubauten zu ermöglichen.

### *Interessenabwägung*

Erhaltenswerte Baudenkmäler dürfen nur abgebrochen werden, wenn ihre Erhaltung unverhältnismässig, das heisst nicht sinnvoll oder unzumutbar wäre. Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung wird namentlich das Verhältnis zwischen Sanierungskosten und Nutzen von Bedeutung sein, allenfalls auch das Verhältnis zwischen Sanierungskosten und Kosten/Nutzen eines Neubaus. Aus wirtschaftlicher Sicht macht es durchaus Sinn die Gebäude abzubauen, da die Umbaukosten etwa gleich hoch oder höher ausfallen würden wie bei Neubauten.

Gemäss dem Gutachten haben seit dem Bau der Liegenschaften kaum Sanierungen stattgefunden. Es sind immer noch sehr viele Bereiche der Häuser auf der bautechnischen Stufe aus der Erstellungszeit von 1898 und 1918. Der in den 1930er Jahren angebaute Kegelbahn- und Wirtschaftstrakt des Bären wird heute unter anderem als Brockenstube genutzt. Durch spätere bauliche Eingriffe besteht heute eine unübersichtliche und architektonisch unbefriedigende Situation. Alle Räume sowie die Haustechnik befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand

und sind teilweise nicht mehr nutzbar. Die Gebäudehüllen weisen insgesamt einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Die Fenster wurden mehrheitlich nicht fachgerecht ersetzt oder sind noch im Originalzustand, aber generell sanierungsbedürftig.

Dies lässt den Schluss zu, dass aus Sicht der Eigentümer nicht sehr viel gemacht wurde, damit die Häuser nicht verfallen. Die Eigentümerschaft kann sich nicht auf Unverhältnismässigkeit berufen, wenn der Sanierungsaufwand auf Vernachlässigung des Unterhalts beruht. Es wäre noch zu beweisen, dass der Sanierungsaufwand nicht auf Vernachlässigung beruht.

Eine Einstufungsüberprüfung durch die Denkmalpflege hat gezeigt, dass die Einstufung des Gasthof Bären und des Bauernhauses als erhaltenswerte Gebäude richtig ist.

Anlässlich der Ideenstudie hat es sich gezeigt, dass der Erhalt der Gebäude grundsätzlich möglich wäre, dieser sich aber nicht mit den gewünschten Entwicklungszielen der Gemeinde für diesen Standort vereinbaren lässt. Argumente, welche die bis zum heutigen Zeitpunkt verfolgte Planung ins Feld führen, können nicht gestützt werden. Vielmehr wäre die vorliegende Planung so anzupassen, dass auch mit dem Erhalt der Altbauten eine wirtschaftlich interessante Situation geschaffen werden kann. Dies zum Beispiel mit neu zu definierenden Baufeldern für Zwischen- und/oder Anbauten.

### *Beurteilung*

Eine äquivalente Verdichtung zu den vorgeschlagenen Neubauten wäre auch mit einem Erhalt der Altbauten denkbar. Dies zum Beispiel ergänzt mit einem Neubau zwischen den bestehenden Liegenschaften oder rückwärtigen Anbauten.

Grundsätzlich ist nachvollziehbar, dass der Erhalt der Gebäude gemäss Analyse wohl unverhältnismässig ist. Etwas missverständlich ist aber dann, wenn auf Seite 10, Kapitel 3.2 Verhältnismässigkeitsprüfung und Seite 18 Kapitel 4.2 Erläuterungsbericht ausgeführt wird, dass das Verfahren gezeigt hat, dass ein Erhalt der Gebäude grundsätzlich möglich wäre. Man kommt ja jetzt gerade zum Schluss, dass dies aufgrund der Unverhältnismässigkeit nicht möglich ist.

Bei erhaltenswerten Baudenkmalern kann gemäss Artikel 22 Absatz 2 BewD eine "leistungsfähige örtliche Fachstelle" (z.B. eine Ästhetikkommission oder eine kommunale Denkmalpflegestelle) konsultiert werden. Die Anforderungen an eine solche kommunale Fachstelle sind allerdings hoch. Fehlt eine solche Fachstelle, kann der Bernische Heimatschutz beigezogen werden (vgl. Art. 2 DPV).

Ein schlüssiger Nachweis einer örtlichen, vom Kanton als leistungsfähige Fachkommission anerkannten Fachstelle für die Prüfung der Unverhältnismässigkeit eines Erhalts liegt nicht vor.

Unter Würdigung aller Aspekte kommt das AGR zum Schluss, dass die Unverhältnismässigkeit die beiden Häuser zu bewahren, noch nicht bewiesen wurde. Somit wird ein Genehmigungsvorbehalt zum Abbruch der als erhaltenswert eingestufteten Bauten Bernstrasse 99 und Reichenbachstrasse 1 angebracht.

### **3. Änderung Baureglement**

Genehmigungsvorbehalte zu den nachfolgenden einzelnen Absätzen sind in **fetter** Schrift dargestellt.

#### **Art. 22 Abs. 1**

Erdgeschoss ist nicht BMBV-konform. Es ist durch das 1. Vollgeschoss gemäss Art. 18 BMBV zu ersetzen.

#### **Art. 22 Abs. 2**

„Verkauf im Umfang von maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ ist nicht BMBV-konform. Es muss Verkauf bis 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche heissen gemäss Art. 211 Abs. 1 Muster-GBR. Oder ähnlich wie im Erläuterungsbericht Verkaufsfläche bis 500 m<sup>2</sup> GfO pro Betrieb.

**Art. 22 Abs. 3**

Gebäudegrundfläche ist nicht BMBV-konform. Es muss anrechenbare Gebäudefläche gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV heissen.

**Art. 22 Abs. 3**

In der ZPP wird keine Höhe festgesetzt, dies ist auch nicht nötig. Wenn jedoch Vollgeschosse vorgeschrieben werden, müsste auch die Geschosshöhe in der ZPP definiert werden (sofern dies nicht im Gemeindebaureglement gemacht wird).

In der nördlichen Ecke werden 7 Geschosse vorgeschrieben- dann müsste aber diese nördliche Ecke entweder im ZPP-Perimeter bezeichnet werden oder in den Vorschriften genauer umschrieben.

Das Wort Bautiefe wird hier wohl falsch verwendet – sehen Sie dazu die Ausführung zu Art. 12 und 13 BMBV in der BSIG, Seite 6. Man könnte auf das Wort Bautiefe auch verzichten. Im weiteren sind Bautiefen von 40 resp. 45 m grösser als die jeweils zulässigen Gebäudebreiten in der Mischzone.

**Art. 22 Abs. 5**

„Die bestehenden Gebäude Restaurant Bären und das angrenzende Bauernhaus können mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt werden.“: Dieser Absatz ist so nicht korrekt. Schliesslich handelt es sich hier um ein Koordiniertes Verfahren mit Baubewilligung (KoG). Hierbei wird gleichzeitig die Bewilligung des Abbruchs der beiden erhaltenswerten Gebäude erteilt. Sie können nicht nur sie **werden** daher ersetzt. Der Absatz ist entsprechend anzupassen.

**Art. 22 Abs. 5**

Die Siegerstudie illustriert die Bebauungsidee und ist für die weitere Bearbeitung die Grundlage. Fraglich ist nun, wie das Projekt aufgenommen werden muss. Unseres Erachtens muss die Siegerstudie für verbindlich erklärt werden. Das AGR muss prüfen, ob der Abbruch der erhaltenswerten Bauten gerechtfertigt ist, da ein gleichwertiges Objekt gebaut wird. Bei der Prüfung, ob ein ebenbürtiges Projekt vorliegt, stützt sich das AGR auf die Studie. Diese muss daher für **verbindlich** erklärt werden. Ausserdem muss die Siegerstudie in den Anhang des GBR.

**Art. 22 Abs. 6**

Es wird geschrieben, dass sich die Anzahl Abstellplätze nach der BauV richtet, jedoch reduziert werden kann. Wenn man jetzt bereits schreibt, dass diese reduziert werden können, müssen die Voraussetzungen dafür nach Art. 54 ff. BauV jetzt bereits erbracht werden. Dies wird im Moment jedoch noch nicht erbracht.

**Art. 22 Abs. 6**

Bei der Bernstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse, der Perimeter der ZPP reicht direkt bis an die Strasse. Gemäss Strassengesetz Art. 38 und SV Art. 1, Ziff. 1 a sind Gehwege und Parkplätze entlang der Strasse Bestandteile der öffentlichen Strasse und ist der Kanton verantwortlich für Betrieb und Unterhalt der Kantonsstrassen. In diesem Sinn sind folgende Punkte im Baureglement (Vorschriften ZPP F) aufzunehmen:

- Entlang der Bernstrasse muss ein durchgehender Gehweg vorhanden sein.
- Um Parkierung und Trottoir sicher zu stellen wird das dafür nötige Land der Parzelle 292 der Parzelle der Kantonsstrasse zugeschlagen.

**Art. 22 Abs. 6**

Hier wird nun plötzlich von einem Trottoir gesprochen. Handelt es sich dabei um etwas anderes als um eine Fusswegverbindung – wieso werden verschiedene Begriffe verwendet. Sofern es sich

dabei um eine öffentliche Verbindung handelt, muss der Bereich jetzt im ZPP-Plan gesichert werden. So wird es auch im Erläuterungsbericht ausgeführt (Seite 14, Mit der ZPP soll der dafür notwendige Raum gesichert werden).

Art. 22 Abs. 6

„mit adäquaten Massnahmen im Bereich der Einstellhalleneinfahrt zu gewährleisten“: Wie aus dem Erläuterungsbericht hervorgeht möchte die Gemeinde hier Massnahmen für die Sicherheit der Fussgänger gewährleisten. Bitte vergleichen Sie dazu Seite 26, Zufahrt Tannenrain, Abs. 2. Aus der Bestimmung geht nicht hervor wie die Massnahmen umgesetzt werden sollen. Die Bestimmung sollte daher angepasst werden. Es wäre in diesen Absatz klar aufzunehmen, dass mit adäquaten Massnahmen die Sicherheit der Fussgänger gesichert werden soll.

Art. 22 Abs. 7

Das AUE schlägt folgende Formulierung für Artikel 22 Absatz 7 BR vor:

- Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund ARA Worblental oder den Wärmeverbund Unterzollkofen anzuschliessen.
- Sofern nicht an einen dieser Wärmeverbünde angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser in einer gemeinsamen Anlage solare Wärme (Eisspeicher mit Wärmepumpe) zu verwenden. Wenn ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden. Der gewichtete Energiebedarf hat beim Einsatz beider Wärmepumpensysteme die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEnV um 10 % zu unterschreiten.

### 3.1 Erläuterungsbericht

**S. 27, 5.6:** Hier wird ausgeführt, dass die Empfindlichkeitsstufen ES nur mittels Massnahmen eingehalten werden können, welche im Lärmgutachten aufgeführt werden. Diese Massnahmen müssen nun zwingend in die ZPP aufgenommen werden.

## 4. Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund des Vorprüfungsberichtes zu bereinigen und die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen. Nachdem insbesondere die konzeptbildenden Fragen bezüglich der Baudenkmäler abschliessend geklärt sind, sind wir gerne bereit, die Planung nochmals zu prüfen.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Frank Weber, Planer

Beilagen:

- Fachberichte OIK II, AUE, KLB, AöV

per A-Post (inkl. Beilagen) an

- Gemeindeverwaltung Zollikofen
- Herr Jörg Moser, Ventis Immobilien AG  
Fischrainweg 20  
3063 Ittigen
- Planungsbüro Ecoptima AG

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- OIK II
- AUE
- KLB
- AöV
- GÄD (intern)