



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

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

Frank Weber  
+41 31 633 73 33  
frank.weber@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Kirchlindach  
Lindachstrasse 17  
3038 Kirchlindach

G.-Nr.: 2019.JGK.7157

9. Juli 2020

## **Kirchlindach; Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 Höhenweg und Änderung Baureglement, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. Oktober 2019 ist bei uns die Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 Höhenweg und Zonenplanänderung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen. Mit Datum 30. April 2020 wurde das Verfahren mit neuen Unterlagen weitergeführt:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt Oberingenieurkreis II (TBA/OIK II), Fachbericht vom 29. November 2019 und 8. Juni 2020
- Amt für Kultur, Denkmalpflege (KDP), Fachbericht Denkmalpflege vom 17. Januar 2020 und E-Mail vom 24. Juni 2020
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 3. Juni 2020
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Stellungnahme Naturgefahren vom 9. Mai 2020

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 9. Oktober 2019 und 3. April 2020. Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unsere eigene Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse der 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.

## 2. Genehmigungsvorbehalte

### 2.1 Überbauungsplan

#### 2.1.1 Erschliessung ab Kantonsstrasse

Der Überbauungsplan muss Auskunft darüber geben, wie die Zufahrt zur Einstellhalle und die Ausfahrt auf die Strasse genau aussehen sollen und wo die Containerstandorte geplant sind. Die Festlegung eines grossen Bereichs für diverse Nutzungen genügt nicht. Die Containerstandorte sind so zu wählen, dass die Sicht bei Zu- und Wegfahrten nicht behindert wird.

Die Darstellung der Sichtweiten im Erläuterungsbericht ist schlecht lesbar und sollte grösser abgebildet werden. In der vorliegenden Version scheint vor allem das Sichtfeld nach Osten nicht freigehalten zu sein.

#### 2.1.2 Signaturen, Hinweise

Die Bereiche Zufahrt, Wegfahrt, Einstellhalle/Garage, Containerstandort erfordern jeweils einzelne Signaturen. Gerade wenn man danach Art. 13 Abs. 1 BauV liest, ist dies verwirrend, weil die einzelnen Inhalte dort unterschieden werden. Am unteren rechten Rand ist eine Nutzung eingetragen, welche in der Legende fehlt. Fast der gesamte Aussenraum der Planung (Grünraum / Wege, Zugänge, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Parkplätze) wird unter Hinweisen aufgeführt. Das heisst, dass für diese Bereiche keine Festlegungen gemacht werden und diese keiner Nutzung zugeführt werden, was nicht möglich ist. Innerhalb einer Überbauungsordnung müssen allen Bereichen Nutzungen zugeführt werden, mit den entsprechenden Vorschriften.

Obwohl das Gebiet im Überbauungsplan keiner Nutzung zugeführt wird, werden dazu in den Überbauungsvorschriften Bestimmungen erlassen (Art. 8 Abs. 4, Art. 12, Art. 13 Abs. 4). Die Gemeinde kann jedoch nicht zuerst für einen Bereich im Plan keine Festlegung machen, jedoch danach in den Vorschriften zu diesen Hinweisen Bestimmungen erlassen. Dies ist ein Widerspruch.

In Art. 12 Abs. 1 wird denn auch ausgeführt, dass die Lage und das Nutzungskonzept des Aussenraums für Vorgärten, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Wege, Vorplätze, Parkierung und Notzufahrt im Überbauungsplan mit hinweisenden Charakter dargestellt werden. Die Lage und Zuordnung kann im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplans definitiv angepasst werden. In Art. 13 Abs. 4 wird festgehalten, dass die im UeO-Plan mit hinweisenden Charakter bezeichneten Erschliessungsflächen (Wege, Vorplätze, Parkierung, Zufahrten, Zugänge und dergl.) mit entsprechender Materialisierung attraktiv zu gestalten sind. Die genaue Lage der Wege würde im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.

Die Gemeinde will damit für Bereiche, welche sie nur als Hinweise aufgenommen hat, Vorschriften erlassen. Dies ist ein Widerspruch. Sie kann nicht zuerst etwas als hinweisend bezeichnen und danach für diese Hinweise Bestimmungen erlassen.

#### 2.1.3 Grössere Spielfläche

Die Gemeinde sieht zurzeit in der Überbauungsordnung keine grössere Spielfläche vor. Sie führt dazu im Erläuterungsbericht aus, dass eine grössere Spielfläche aufgrund der Hanglage nicht möglich ist und verweist auf Art. 46a BauV, welcher die Möglichkeit schafft, dass auf eine grössere Spielfläche verzichtet wird, wenn in der Nähe ein ausreichendes Angebot zur Verfügung ist. Dies sei vorliegend mit dem Schulhaus in unmittelbarer Nähe (200m) gegeben.

Wie die Gemeinde richtigerweise ausführt, besteht gemäss Art. 46a BauV die Möglichkeit, dass sie von der Erstellungspflicht einer grösseren Spielfläche befreit wird. In Art. 46 BauV wird aufgeführt, unter welchen Bedingungen auf die Erstellung verzichtet werden kann (grössere Spielfläche in unmittelbarer Nähe, genügend gross und genügend ausgerüstet, Bestand, Benützung und Zugänglichkeit sichergestellt). Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat in einem Merkblatt (AGR- Merkblatt, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen vom 20. September 2017) festgehalten, was von Seiten der Gemeinde im Rahmen der Planung erbracht werden muss, damit Art. 46a BauV erfüllt ist.

Vorliegend hat die Gemeinde zwar einen Standort ausserhalb gefunden, macht jedoch keine Aussagen zu den Anforderungen gemäss des Merkblattes. So muss mittels eines Benutzungsreglements sicherge-

stellt werden, dass der Bestand, die Zugänglichkeit und Benützung (nachmittags, abends, Wochenende, Ferienzeit) gewährt ist. Dies muss von der Gemeinde nachgeholt werden.

## 2.2 Überbauungsvorschriften

### Art. 4

Das Resultat des Siegerprojekts (Schlussbericht vom April 2019 und Modell) soll massgebend sein und die Grundlage zur Überbauungsordnung bilden. Hier ist nicht nachvollziehbar, was mit diesem Artikel geregelt werden soll bzw. für was das Wort massgebend steht. Unklar ist, ob man hier nur zum Ausdruck bringen will, dass aufgrund des Siegerprojekts die Überbauungsordnung erstellt wurde und dieses Siegerprojekt die Grundlage war, oder ob man mit dem massgebend zum Ausdruck bringen will, dass das Siegerprojekt für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren massgebend ist- als verbindliche Vorgabe gilt.

Sofern das Massgebend auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren bezogen ist, nachfolgend die Ausführungen dazu:

Konzept- und Projekthinhalte können nur mit dem Begriff «massgebend» als verbindlich verankert werden. Weiter muss das Projekt in den Anhang der Überbauungsordnung und zum Gegenstand der Planung werden. Es muss explizit ausgeführt werden, welche Inhalte des Projekts als massgebend gelten (Bsp. Fassadengestaltung, Dachform usw.) Ein pauschaler Verweis auf das gesamte Projekt als massgebend ist zu ungenau und nicht möglich.

Es muss vorliegend demnach geklärt werden, ob man das Siegerprojekt als massgebend erklären will und wenn ja, die hiervoor ausgeführt Voraussetzungen dafür schaffen.

### Art. 7 Abs. 1

Bei der Aufzählung im Baubereich D2 ist nicht klar, ob die 300 m<sup>2</sup> zum bestehenden Volumen dazukommen oder ein Ersatzneubau nur 300 m<sup>2</sup> sein darf.

### Art. 8 Abs. 3

Es muss technisch bedingte Dachaufbauten heissen.

Zuerst wird ausgeführt, dass als technisch bedingte Dachaufbauten nur Cheminee- und Lüftungskamine und Oblichter gelten. Im nächsten Satz wird ausgeführt, dass die Höhe der Dachaufbauten 1.50 m betragen, dass aber Rauch-, Cheminee- und Lüftungskamine ausgenommen sind. Unklar ist, ob die 1.50 nur für Oblichter gelten und welche Höhe dann für Rauch-, Cheminee- und Lüftungskamine gelten. Diese Elemente brauchen ja auch eine maximale Höhe.

Der Artikel muss überarbeitet werden.

### Art. 8 Abs. 4

An- und Kleinbauten sind zu definieren. Ebenso sind weitere Elemente wie Anzahl Geschosse, privilegierte Grenzabstände für Klein-, Unterniveau- oder unterirdische Bauten, Fluchtwegtreppen, Notaufgänge, Vordächer und leicht wirkende Sitzplatzüberdachungen zu definieren.

### Art. 8 Abs. 5

Für die Räume der Haustechnik fehlen die baupolizeilichen Masse.

### Art 10 Abs. 4

Hier wird von einem Anbau im Baubereich D2 gesprochen – im Art. 7 steht jedoch für den Baubereich «Innerhalb best. Volumen oder als Ersatzneubau max. 300m<sup>2</sup> GfO» – unklar ist, ob demnach der Art. 10 Abs. 4 nicht auch vom Neubau sprechen müsste.

### Art. 11 Abs. 2

Hier muss auch von technisch bedingten Dachaufbauten gesprochen werden.

### Art. 11 Abs. 3

Im Baubereich D1 sollen Dachaufbauten bis 1/2 der Fassadenlänge gestattet sein. Als langjährige kantonsweite Vorgabe gilt, dass bei erhaltenswerten Objekten nur Dachaufbauten bis 1/3 der Fassadenlänge gestattet sind. Der Artikel ist entsprechend anzupassen.

#### Art. 12 Umgebung

Wenn auf das Aussenraumkonzept verwiesen wird, dann muss dieses in den Anhang und mitgenehmigt werden. Bitte vergleichen Sie dazu den Vorbehalt in Kapitel 2.1.2.

#### Art. 13 Abs. 1 (Erschliessung)

Der Baubereich C wird hier das erste Mal als Garagenbereich bezeichnet. Dies ist ansonsten nirgends vorgeschrieben. Dies müsste noch in Art. 6 aufgenommen werden. Zudem wird von der Einstellhalle gesprochen, ohne dass in einem Artikel die Parkierung in der Einstellhalle geregelt ist.

#### Art. 13 Abs. 4

Bitte vergleichen Sie dazu den Vorbehalt in Kapitel 2.1.2.

### 2.3 Änderung Baureglement

Die ZPP-Anpassung muss zwingend erfolgen, damit die Überbauungsordnung in dieser Form genehmigungsfähig ist. Die in der angepassten ZPP vorgegebenen maximalen Masse werden von der UeO nicht überall eingehalten (z.B. Baubereiche A2, B2, C).

## 3. Empfehlungen und Hinweise

### 3.1 Überbauungsvorschriften

#### Art. 7 Fussnote

Richtigerweise wird die Geschossfläche oberirdisch definiert. Es ist jedoch unglücklich, dies in einer Fussnote zu tun. Viel eher wäre in Art. 7 ein eigenständiger Absatz oder grundsätzlich für die Definition GFZo ein eigenständiger Artikel zu schaffen.

#### Art. 8 Abs. 2

Bei einem Flachdachbau wäre dies nicht die Brüstung, sondern der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Sofern die Brüstung der höchste Punkt der Dachkonstruktion ist, würde dies stimmen. Wenn jedoch beispielsweise ein Attikageschoss erstellt wird, stimmt dies nicht mehr. Es wird empfohlen, hier nur höchster Punkt der Dachkonstruktion zu schreiben.

#### Art. 9 und 10

Das Richtprojekt aus dem Studienauftrag wird in der UeO als massgebende Grundlage verankert. Die Qualitätssicherung im Artikel 9, das Beurteilungsgremium im Baubewilligungsverfahren nochmals beizuziehen, wird begrüsst.

Es erscheint wichtig, bei baulichen Massnahmen in den Baubereichen D1 und D2 die denkmalpflegerischen Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierung des Bauernhauses inkl. des Erstellen eines Anbaus unabhängig von den Neubauten stattfinden wird. Unklar ist, ob auch hier die Fachexperten miteinbezogen werden. Die Gemeinde als Bewilligungsbehörde sollte dafür eine unabhängige und leistungsstarke Fachkommission beiziehen. Da es sich um ein erhaltenswertes Objekt ohne K-Status handelt, wird sich die Denkmalpflege bei der Sanierung/Erweiterung des Gebäudes nicht äussern. Es wird deshalb empfohlen, die Fachexperten beizuziehen und/oder den Berner Heimatschutz (Bauberatung) ins Verfahren mit einzubeziehen.

#### Energie

Die Gemeinde Kirchlindach macht entgegen der Zielsetzung im BEakom nicht von ihrer Kompetenz gebrauch, verschärfte Energievorschriften in die aufzunehmen. Sofern technisch machbar, kann die Gemeinde die Nutzung von Erdwärmesonden in der UeO grundeigentümerverbindlich festlegen. Eine An-

schlusspflicht an den in der Nähe projektierten Holzwärmeverbund könnte mit folgender Formulierung erfolgen: «Alle Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird». Alternativ oder ergänzend könnte die Gemeinde auch den gewichteten Energiebedarf um beispielsweise 10% reduzieren.

#### 4. Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund des Vorprüfungsberichtes zu bereinigen und die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen. Nachdem insbesondere die konzeptbildenden Fragen wie Strassenanschluss und Umsetzung Wettbewerbsergebnis 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 (2), KDP (2), AUE, AWN Naturgefahren

Kopie (inkl. Beilagen) an:

- Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

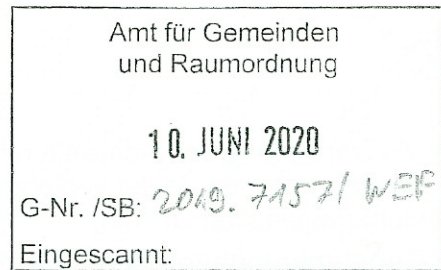
Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- OIK II
- KDP
- AUE
- AWN Naturgefahren

Tiefbauamt  
des Kantons Bern

Schermenweg 11, Postfach  
3001 Bern  
Telefon +41 31 636 50 50  
www.be.ch/tba  
info.tbaoik2@be.ch

Franziska Birk  
Direktwahl +41 31 636 85 82  
franziska.birk@be.ch



Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Herr Frank Weber  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

08. Juni 2020

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2019.JGK.7157  
Interne Auftrags-Nr.: 020048  
Ablage: Kirchlindach

## Fachbericht



Gemeinde	Kirchlindach
Gesuchstellerin	Einwohnergemeinde Kirchlindach
Geschäft	2. Vorprüfung Überbauungsordnung Höhenweg und Änderung Baureglement ZPP Nr. 2 "Höhenweg"
Beurteilungsgrundlagen	Erläuterungsbericht Richtplan Mitwirkungsbericht
Eingangsdatum	06.05.2020

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die uns zugestellten Unterlagen danken wir Ihnen. Wir beurteilen das Geschäft wie folgt:

### bezüglich Kantonsstrasse

- Unsere Anmerkungen vom 29.11.2019 bleiben bestehen, da unsere Anmerkungen nicht umgesetzt wurden.
- "Wir erwarten nun, dass der Überbauungsplan Auskunft darüber gibt, wie die Zufahrt zur Einstellhalle und die Ausfahrt auf die Strasse genau aussehen sollen und wo die Containerstandorte geplant sind. Die Festlegung eines grossen Bereichs für diverse Nutzungen genügt nicht.
- Die Containerstandorte sind so zu wählen, dass die Sicht bei Zu- und Wegfahrten nicht behindert wird.

- Die Darstellung der Sichtweiten im Erläuterungsbericht ist schlecht lesbar und sollte grösser abgeben werden. In der vorliegenden Version scheint vor allem das Sichtfeld nach Osten nicht freigehalten zu sein."

**Genehmigungsvorbehalt:** Gemäss Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn eine genügende Erschliessung sichergestellt ist.

bezüglich Langsamverkehr

- Wie im Fachbericht vom 29.11.2019 erwähnt fehlen nach wie vor konkrete Angaben zur Erschliessung der geplanten Liegenschaften und Anbindung ans bestehende Strassennetz für den Langsamverkehr. Für die nächste Projektstufe ist ein detaillierter Plan mit konkreten Wegbeziehungen sowie Angabe Anzahl und Standorte Veloabstellplätze unabdingbar.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis II



Thomas Schmid  
Kreisoberingenieur

Beilagen:

- Gesuchsunterlagen

Tiefbauamt  
des Kantons Bern

Schermenweg 11, Postfach  
3001 Bern  
Telefon +41 31 636 50 50  
www.be.ch/tba  
info.tbaoik2@bve.be.ch

Claudia Drexler  
Direktwahl +41 31 636 50 39  
claudia.drexler@bve.be.ch

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

04. DEZ. 2019

G-Nr. /SB: 2019.7157 / WEF  
Eingescannt: clau

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Herr Frank Weber  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

29. November 2019

**Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2019.JGK.7157**  
Interne Auftrags-Nr.: 009134  
Ablage: Kirchlindach / Pläne, Reglemente (UeO + ZPP)

## Fachbericht



Gemeinde	Kirchlindach
Gesuchstellerin	Gemeinde Kirchlindach
Geschäft	Vorprüfung: Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 Höhenweg und Zonenplanänderung
Beurteilungsgrundlagen	Überbauungsplan 1:500 vom 09. Oktober 2019 Überbauungsvorschriften vom 09. Oktober 2019 Erläuterungsbericht vom 09. Oktober 2019 Schlussbericht Studienauftrag vom 30. April 2019
Eingangsdatum	06.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die uns zugestellten Unterlagen danken wir Ihnen. Wir beurteilen das Geschäft wie folgt:

### bezüglich Kantonsstrasse

- Die Kantonsstrasse 236 Bernstrasse verläuft südlich des Perimeters. Gemäss Erläuterungsbericht wird die gesamte Wohnanlage für den motorisierten Verkehr von hier erschlossen. Der Bericht hält korrekterweise fest, dass der OIK II grundsätzlich mit dem Anschluss an geplanter Stelle einverstanden ist.
- Wir erwarten nun aber, dass der Überbauungsplan Auskunft darüber gibt, wie die Zufahrt zur Einstellhalle und die Ausfahrt auf die Strasse genau aussehen sollen und wo die Containerstandorte geplant sind. Die Festlegung eines grossen Bereichs für diverse Nutzungen genügt nicht.



- Die Containerstandorte sind so zu wählen, dass die Sicht bei Zu- und Wegfahrten nicht behindert wird.
- Die Darstellung der Sichtweiten im Erläuterungsbericht ist schlecht lesbar und sollte grösser abgegeben werden. In der vorliegenden Version scheint vor allem das Sichtfeld nach Osten nicht freigehalten zu sein.

### **Genehmigungsvorbehalt**

Gemäss Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn eine genügende Erschliessung sichergestellt ist.

### bezüglich Langsamverkehr

- Gemäss Sachplan Veloverkehr verläuft eine Velohauptroute auf der Bernstrasse. Ausserdem ist das Gebiet als "Netzlücke Nr. 7" aufgeführt. Die geplante Überbauung tangiert aber weder die Hauptroute noch die Netzlücke.
- Es fehlen konkrete Angaben zur Erschliessung der geplanten Liegenschaften und Anbindung ans bestehende Strassennetz für den Langsamverkehr. Für die nächste Projektstufe ist ein detaillierter Plan mit konkreten Wegbeziehungen sowie Angabe Anzahl und Standorte Veloabstellplätze unabdingbar.

-

### bezüglich Lärmschutz

- Mit der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe II in Art. 6 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften sind wir einverstanden. Diese stimmt mit dem Anhang I, ZPP 2 "Höhenweg" des Baureglements überein.

### bezüglich Wanderwege und historische Verkehrswege

- Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung befinden sich gemäss Sachplan des Wanderroutennetzes und dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) keine Wanderwege resp. historische Wege.

### Naturgefahren (Hochwasser) und Wasserbau

- Die Fachbereiche sind nicht betroffen.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis II



Thomas Schmid  
Kreisoberingenieur

Beilagen:

- Gesuchsunterlagen

## **Weber Frank, DIJ-AGR-OR**

---

**Von:** Stäheli Adrian, BKD-AK-KDP-BOP  
**Gesendet:** Mittwoch, 24. Juni 2020 16:06  
**An:** Weber Frank, DIJ-AGR-OR  
**Betreff:** Kirchlindach: UeO Höhenweg, VP2, FB der KDP

2019.JGK.7157

### **Kirchlindach: UeO Höhenweg und Änderung Baureglement ZPP 2, 2. Vorprüfung Fachbericht der Denkmalpflege**

Wie bereits im ersten Fachbericht erwähnt, unterstützen wir das Bauvorhaben und sind mit dem Vorhaben grundsätzlich einverstanden. Im vorhergehenden Fachbericht haben wir zwei Einwände formuliert, auf welche nicht eingegangen wurde. Zumindest die Dachaufbauten auf dem erhaltenswerten Objekt sind auf 1/3 der Fassadenlänge zu reduzieren. Deshalb gilt unser erster Fachbericht nach wie vor.

**Adrian Stäheli**, Ortsbild und Planungen, Ing. Raumplaner FH FSU  
Telefon +41 31 633 52 31 (direkt), [adrian.staeheli@be.ch](mailto:adrian.staeheli@be.ch)

**Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern**, Amt für Kultur, Denkmalpflege  
Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 633 40 30, [www.be.ch/denkmalpflege](http://www.be.ch/denkmalpflege)

Erziehungsdirektion  
des Kantons Bern

Direction de  
l'instruction publique  
du canton de Berne

Amt für Kultur

Office de la culture

Denkmalpflege

Service des monuments  
historiques

Schwarztorstrasse 31  
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 633 40 30  
Telefax 031 633 40 29  
www.be.ch/denkmalpflege  
denkmalpflege@be.ch

Amt für Gemeinden und  
Raumordnung AGR  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Sachbearbeitung: Adrian Stäheli  
Direktwahl: 031 633 52 31

Bern, 17. Januar 2020



## Fachbericht der Denkmalpflege

Geschäfts Nr. der Leitbehörde: 2019.JGK.7157

### Fachbericht Denkmalpflege Kirchlindach; Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 Höhenweg, Vorprüfung

#### ALLGEMEINES

Beurteilungsgrundlagen Vorprüfung

- Überbauungsordnung (Vorschriften und Plan) vom 9. Oktober 2019
- Erläuterungsbericht vom 9. Oktober 2019
- Studienauftrag Schlussbericht vom 30. April 2019

Es bestehen zwei ISOS-Ortsbilder, einerseits die Siedlung Halen, welche als Spezialfall von nationaler Bedeutung bewertet wurde und andererseits der Weiler Herrenschwanden welcher als regionales Ortsbild bewertet wurde. Beide Inventare machen jedoch keine Aussagen zum Aarehang mit dem betroffenen Planungssperimeter Höhenweg.

Gemäss kantonalem Bauinventar ist keine Baugruppe betroffen. Im Planungssperimeter befindet sich das erhaltenswerte Bauernhaus Halegasse 1 und direkt angrenzend an den Planungssperimeter befindet sich der schützenswerte Wohnstock «Halengut» Halegasse 1.

#### BEURTEILUNG

Die Überbauungsordnung stützt sich auf ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag vom 30.04.2019), dies begrüssen wir sehr. Dabei wurde auf die beiden Bauinventarobjekte gebührend Rücksicht genommen. Das erhaltenswerte Objekt im Bearbeitungssperimeter soll erhalten bleiben. Dank der freibleibenden und wohlthuenden Umgebung des Bauernhauses wird auch der schützenswerte Wohnstock nicht beeinträchtigt.

Das Richtprojekt aus dem Studienauftrag wird in der UeO als massgebende Grundlage verankert.

Wir begrüssen die Qualitätssicherung im Artikel 9, dass das Beurteilungsgremium im Baubewilligungsverfahren nochmals beigezogen wird.

Uns erscheint wichtig, bei baulichen Massnahmen in den Baubereichen D1 und D2 die denkmalpflegerischen Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Wir gehen davon aus, dass die Sanierung des Bauernhauses inkl. des Erstellen eines Anbaus unabhängig von den Neubauten

stattfinden wird. Werden auch hier die Fachexperten miteinbezogen? Die Gemeinde als Bewilligungsbehörde sollte dafür eine unabhängige und leistungsstarke Fachkommission beiziehen. Da es sich um ein erhaltenswertes Objekt ohne K-Status handelt, wird sich die Denkmalpflege bei der Sanierung/Erweiterung des Gebäudes nicht äussern. Wir empfehlen deshalb, die Fachexperten beizuziehen und/oder den Berner Heimatschutz (Bauberatung) ins Verfahren mit einzubeziehen. Es ist sinnvoll, die Qualitätssicherung der Baubereiche D1 und D2 im Artikel 9 und 10 der UeO-Vorschriften zu präzisieren.

#### Art. 11 Dachgestaltung

Im Absatz 3 wird erläutert, dass im Baubereich D1 Dachaufbauten bis  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge gestattet sind. Als langjährige kantonsweite Vorgabe gilt, dass bei erhaltenswerten Objekten nur Dachaufbauten bis  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge gestattet sind. Unsere Erfahrungen zeigen, dass eine ruhige Dachfläche für ein bäuerlich geprägtes Baudenkmal von wichtiger Bedeutung ist. Der Artikel ist entsprechend anzupassen.

Ansonst sind wir mit dem Planungsgeschäft einverstanden.

Freundliche Grüsse



Adrian Stäheli



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion  
Amt für Umwelt und Energie

Reiterstrasse 11  
3011 Bern  
+41 31 633 36 51  
info.aue@be.ch  
www.be.ch/aue

Deborah Wettstein  
Tel. +41 31 633 36 67  
deborah.wettstein@be.ch

Amt für Umwelt und Energie, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Frank Weber  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

3. Juni 2020

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde 2019.JGK.7157

## Fachbericht Energie

---

<b>Gemeinde</b>	<b>Kirchlindach</b>
<b>Vorhaben</b>	<b>Überbauungsordnung ZPP Nr. 2 «Höhenweg» und Zonenplanänderung, Vorprüfung</b>
<b>Leitbehörde</b>	<b>Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)</b>

---

**Beurteilungsgrundlagen:** Überbauungsvorschriften vom 9. Oktober 2019  
Überbauungsplan vom 9. Oktober 2019  
Erläuterungsbericht vom 9. Oktober 2019  
Baureglement vom 3. April 2020

---

### 1. Sachverhalt

Aufgrund nachträglich eingereicherter Unterlagen bei der Leitbehörde, wird das AUE gebeten, einen neuen Fachbericht Energie zu erstellen. Entsprechend ersetzt dieser Fachbericht Energie denjenigen vom 2. Dezember 2019.

Auf dem Planungssperimeter der ZPP Nr. 2 «Höhenweg» soll neben dem bestehenden Bauernhaus qualitativ hochstehender Wohnraum geschaffen werden. Um Projektvorschläge zu erhalten, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Dessen Resultat wird nun mit der Überbauungsordnung (UeO) umgesetzt.

Die Gemeinde Kirchlindach hat im Jahr 2008 das Berner Energieabkommen (BEakom) abgeschlossen. Darin wurde unter anderem vereinbart, dass in neue Überbauungsordnungen (UeO) Energievorschriften aufgenommen werden.

Die Abteilung Energie des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) nimmt mit diesem Fachbericht aus Sicht der Energienutzung zur UeO ZPP Nr. 2 «Höhenweg» Stellung und stellt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung Antrag.

## 2. Erwägung

Gemäss Art. 13 Abs. 1 KEnG können Gemeinden (für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile davon) in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen die Verpflichtung einführen, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen, Gebäude an ein Fernwärmenetz anzuschliessen bzw. den gewichteten Energiebedarf (ehemals Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie) weiter zu begrenzen.

Das AUE stellt fest, dass die Gemeinde Kirchlindach entgegen der Zielsetzung im BEakom nicht von seiner Kompetenz Gebrauch macht, verschärfte Energievorschriften in die UeO ZPP Nr. 2 «Höhenweg» aufzunehmen. Aus Sicht des AUE sollte die Gemeinde diesbezüglich ihre Verantwortung wahrnehmen.

Die Gemeinde könnte zum Beispiel die Nutzung von Erdwärme in der UeO grundeigentümergebündelt festlegen. Weiter wurde das AUE letztes Jahr von der Firma a energie AG aus Schüpfen in Kenntnis gesetzt, dass in der Nähe der vorliegenden UeO ein Holzwärmeverbund projektiert wird. Entsprechend wäre nach Absprache mit der Firma a energie AG auch eine Anschlusspflicht denkbar. Folgende Formulierung würde sich anbieten.

«Alle Neubauten sind an den Holzwärmeverbund anzuschliessen, wenn sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird.»

Alternativ könnte die Gemeinde auch den gewichteten Energiebedarf um beispielsweise 10% reduzieren. Das AUE ist gerne bereit, die Gemeinde diesbezüglich zu beraten.

## 3. Antrag

Das AUE beantragt, dass die Gemeinde Kirchlindach die Aufnahme einer wirkungsvollen Energievorschrift in die UeO ZPP Nr. 2 «Höhenweg» prüft.

Freundliche Grüsse

Amt für Umwelt und Energie

Deborah Wettstein  
Projektleiterin Energieplanung



Kanton Bern  
Canton de Berne

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

19. MAI 2020

G-Nr. /SB: 19/7157 WEF

Eingesannt: KRV

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion  
Amt für Wald und Naturgefahren  
Abteilung Naturgefahren

Schloss 2  
3800 Interlaken  
+41 31 636 12 00  
naturgefahren@be.ch  
www.be.ch/naturgefahren

Abteilung Naturgefahren, Schloss 2, 3800 Interlaken

Adrian Peter  
+41 31 636 58 06  
adrian.peter@be.ch

Amt für Gemeinde und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

9. Mai 2020

Geschäfts Nr. der Leitbehörde: 2019.JGK.7157

## Stellungnahme Naturgefahren

**Gemeinde:** Kirchlindach  
**Gesuchsteller:** Einwohnergemeinde Kirchlindach  
**Standort:** Herrenschwanden, Höhenweg Parz. Nr. 1759, 756  
**Koordinaten:** 2'598'530 / 1'202'560  
**Vorhaben:** Vorprüfung 2: UeO Höhenweg und  
Änderung Baureglement ZPP Nr.2 «Höhenweg»

### Beurteilung des Vorhabens

Auf den Parzellen 756 und 1756 besteht eine mittlere Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) sowie eine geringe Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) durch Hangmuren.

Durch das Gewinnerprojekt wird – wie korrekt im Erläuterungsbericht erwähnt – das potentielle Anrissgebiet überbaut, sodass die Gefährdung eliminiert wird.

Wir haben nichts gegen das Vorhaben einzuwenden, noch werden Auflagen formuliert.

### Hinweise / Empfehlungen

Gemäss Art. 21 Abs. 1 Baugesetz des Kantons Bern (BauG, BSG 721) ist bezüglich der Terraingestaltung ist somit darauf zu achten, dass es zu keiner Gefährdung der unterhalb kommt.

Freundliche Grüsse

Abteilung Naturgefahren

Adrian Peter

Fachspezialist Naturgefahren

Kopie

- Gebäudeversicherung Bern (GVB), Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen