Gemeinde Oberbalm

Gemeindeverwaltung Oberbalm
Schulhausweg 3
3096 Oberbalm

Änderung Zonenplan und Baureglement

Umzonung Pfarrhaus und Pfarrstöckli

Erläuterungsbericht

Die Änderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement Art. 6

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum: 13. März 2020	**Öffentliche Auflage**

Verfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 3
2. Rahmenbedingungen 4
3. Planungsziele zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung 5
4. Änderungen baurechtliche Grundordnung 6
4.1 Änderung Zonenplan 6
4.2 Änderung Baureglement 6
5. Planerische Beurteilung und Würdigung 7
6. Verfahren 7

1. Ausgangslage

Allgemeines

Das Pfarrhaus von Oberbalm wurde an Ort und Stelle eines Vorgängerbaus im Jahr 1842 in seiner heutigen Form und Ausstrahlung erbaut. Im Innern erfuhr das Haus über die Jahre hinweg verschiedene bauliche Veränderungen und Ergänzungen. So wurde in den Jahren um 1957 eine Zentralheizung eingebaut und die Sanitärräume samt Küche im Erdgeschoss erneuert und neu strukturiert. Durch laufende Unterhaltstätigkeiten konnte das Haus in einem guten Zustand in die heutige Zeit überführt werden und seinen Wert erhalten.

Kauf Liegenschaft

Seit 2006 ist die Kirchgemeinde Oberbalm im Besitz des Pfarrhauses. Durch geschicktes Verhandeln des Kirchgemeinderates konnte die Liegenschaft zusammen mit dem ganzen Umschwung vom Kanton übernommen werden. Nebst dem vereinbarten Kaufpreis bleibt eine Restschuld von knapp Fr. 200’000.- solange bestehen, wie die Dienstwohnungspflicht für Pfarrpersonen mit der bestehenden 60%-Pfarrstelle noch verbunden bleibt. Pfarrpersonen werden mit einer vergünstigten Miete dafür entschädigt, dass sie die Pfarrhäuser, welche oft nicht optimal an ihre Bedürfnisse angepasst sind, bewohnen. Mit diesen Mieteinnahmen ist es heute nicht möglich, das Pfarrhaus kostendeckend zu betreiben. So konnten zum Beispiel keine Rückstellungen für den schon seit längerem absehbaren Ersatz der heutigen Heizung gemacht werden.

Pfarrstelle und Residenzpflicht

Im Laufe der letzten Jahre reduzierte sich die Pfarrstelle Oberbalm auf ein Pensum von 60%. Im Kanton Bern wird die Residenzpflicht des Pfarrers oder der Pfarrerin diskutiert, was bezüglich Dienstwohnung in Zukunft einen grossen Einfluss auf die Nutzung des Hauses haben wird. Der Gedanke, das Pfarrhaus besser zu nutzen, besteht schon seit längerem.

Machbarkeitsstudie

Im Jahr 2017 hat der Kirchgemeinderat einen Budgetbetrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zum Pfarrhaus eingesetzt. Weiter wurde eine GEAK-Analyse (Gebäudeenergieausweis) durchgeführt; Resultat: Das Pfarrhaus wird in Kategorie G (wenig energieeffizient) eingestuft. Da das Gebäude aus denkmalpflegerischer Sicht geschützt ist, bestehen aber nur beschränkt energetische Sanierungsmöglichkeiten.

Im Juni 2018 erhielt die Werkgruppe agw von der Kirchgemeinde Oberbalm den Auftrag zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Prüfung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des schützenswerten Pfarrhauses.

Ziel der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, welche Nutzungen sich im Pfarrhaus unterbringen lassen und wie sich eine neue Nutzung mit den baurechtlichen Voraussetzungen vereinbaren lässt. Zudem soll die Machbarkeitsstudie aufzeigen, wie sich diese neue Nutzung mit den denkmalpflegerischen und gartendenkmalpflegerischen Interessen decken kann.

2. Rahmenbedingungen

Baurechtliche Grundordnung

Das Pfarrhaus, Kirchmattweg 4, liegt samt seinen Nebenbauten auf Parzelle Nr. 137 in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN).

Die Zone für öffentliche Nutzung (ZöN gem. Art. 77 BauG) ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Die ZöN A hat folgende Zweckbestimmung: Kirche mit Friedhof, Pfarrhaus, Pfarrstöckli, Schuppen mit Garage und Raum für Treffpunkte, „Waschhaus“. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Bauinventar kantonale Denkmalpflege

Das Pfarrhaus ist im Inventar des Kantons Bern als schützenswert eingestuft, die Nebenbauten als erhaltenswert. Die Denkmalpflege des Kantons Bern wurde bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie einbezogen. Aus Sicht der Denkmalpflege entspricht die Machbarkeitsstufe den Erhaltungszielen des Pfarrhauses. Eine Weiterführung der Wohnnutzung samt Amtsräumen im Laubenanbau Ost entspricht dem Grundgedanken der Liegenschaft und trägt mitsamt dem Gartenunterhalt zur weitsichtigen Erhaltung der Liegenschaft bei. Besonders begrüsst wird durch die Denkmalpflege der Verzicht auf den Ausbau des Estrichs, diese unbeheizte Pufferzone ist für das Denkmal und seine Nutzung von grosser Bedeutung.

ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Im ISOS-regional (Fassung 10.83) wird Oberbalm wie folgt beschrieben:

Bauerndorf und mittelalterlicher Wallfahrtsort in aussichtsreicher, weitgehend unverbauter Lage auf einer gegen Norden hinabfallenden Hangterrasse über dem Scherligraben. Beträchtliche Fernwirkung insbesondere des Kirchturms.

BLN 1320

Oberbalm liegt innerhalb dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) «Schwarzenburgerland mit Sense und Schwarzwasserschlucht». Das BLN-Inventar bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Das BLN-Inventar dokumentiert und illustriert die grosse, räumlich sichtbare Vielfalt der natürlichen und kulturellen Landschaftswerte der Schweiz.

Prüfung Zonenkonformität

Mit einem Schreiben vom 26. Juli 2019 wurde die Frage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR abgeklärt, ob die Unterteilung des bestehenden Wohnraums im Pfarrhauses in zwei Wohnungen und Umwandlung der heutigen Laube in einen Amtsraum mit separatem WC und Teeküche der heute gültigen baurechtlichen Grundordnung entspricht.

Die Beurteilung AGR gemäss Schreiben vom 18. Oktober 2019 sieht wie folgt aus:

Die Funktion einer ZöN als Sicherungsinstrument der Raumbedürfnisse für öffentliche Nutzungen bringt es mit sich, dass die Möglichkeit der Errichtung oder Umnutzung von neuen privaten Nutzungen nicht möglich ist. Zudem hält auch Art. 6 Gemeindebaureglement ausdrücklich fest, dass in der ZöN A nur zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen bestehender Anlagen möglich sind. Dies entspricht ebenfalls Art. 77 BauG.

Fazit

Die Unterteilung der grossen Pfarrwohnung in zwei unabhängige kleinere Wohnungen im Pfarrhaus ist **nicht** zonenkonform und deshalb innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung nicht realisierbar.

3. Planungsziele zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Die Strategie des Kirchgemeinderates ist, dass sich die Liegenschaft Pfarrhaus finanziell eigenständig finanzieren kann. Dadurch könnte die Kirchgemeinde in Zukunft mehr Geld für kirchliche Zwecke nutzen.

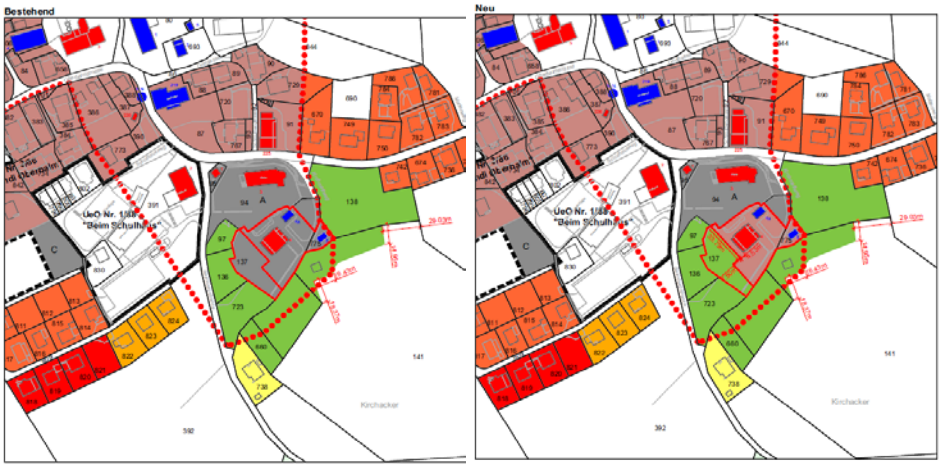
Um das Ziel (finanziell selbsttragendes Haus) zu erreichen, muss die Kirchgemeinde die bestehende Pfarrwohnungen in zwei Wohnungen aufteilen. Nebst einer kleineren, bedarfsgerechten Pfarrwohnung soll eine Mietwohnung realisiert werden. Die soziale Struktur im Haus wird dadurch gestärkt und verbessert. Die Mietwohnung ist im Obergeschoss vorgesehen, die Pfarrwohnung im Erdgeschoss und ein neues Amtszimmer würde im Anbau (heutige Laube) angeordnet.

Mit der Änderung der Grundordnung wird für die geplanten baulichen Massnahmen die Zonenkonformität angestrebt. Das Pfarrhaus könnte nach den heutigen Bedürfnissen umgebaut und so finanziell eigenständig werden. Die baurechtlichen Spielräume für die Bedürfnisse der Kirchgemeinde werden dadurch verbessert.

4. Änderungen baurechtliche Grundordnung

4.1 Änderung Zonenplan

Die Teilfläche der Parz. Nr. 137, welche die bestehenden Bauten Pfarrhaus mit Garten, Pfarrstöckli und Ofenhaus umfasst wird von einer Zone für öffentliche Nutzung in die Dorfkernzone DKZ umgezont. Die unüberbaute Teilfläche der Parz. Nr. 137 wird entsprechend der angrenzenden Zone der Grünzone umgezont. Dadurch resultieren keine Neubaubereiche.



4.2 Änderung Baureglement

Durch die Umzonung der Teilfläche Parz. Nr. 137 müssen die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 2 auch geringfügig angepasst werden:

[2] In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	*Zweckbestimmung*	*Art und Mass der Nutzung* *Gestaltungsgrundsätze*	*ES*	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
ZöN A	Kirche mit Friedhof~~, Pfarrhaus, Pfarrstöckli, Schuppen mit Garage~~ und Raum für Treffpunkte, "Waschhaus"	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der best. Bauten und Anlagen. Auf die geschützten ~~und erhaltenswerten~~ Bauten gemäss Bauinventar ist Rücksicht zu nehmen. Grenzabstand: mind. 6.0 m	II	

5. Planerische Beurteilung und Würdigung

Bedürfnis Kirchgemeinde

Die vorliegende Änderung von Zonenplan und Baureglement entspricht der Strategie des Kirchgemeinderates. Mit der Änderung der Grundordnung können die geplanten baulichen Massnahmen zonenkonform umgesetzt werden. Das Pfarrhaus kann nach den heutigen Bedürfnissen für eine 60%-Pfarrstelle umgebaut und durch die Teilung der Grosswohnung in zwei kleinere Einheiten finanziell selbsttragend betrieben werden, was für den Erhalt und Unterhalt des Baudenkmals eine wichtige Voraussetzung darstellt. Die baurechtlichen Spielräume für die Bedürfnisse der Kirchgemeinde werden dadurch verbessert.

Die drei Gebäude, die neu in die Dorfkernzone umgezont werden, können auch in Zukunft weiterhin für öffentliche Zwecke genutzt werden. In der Dorfzone (Mischzone) sind Nutzungen der Kirchgemeinde auch zonenkonform.

Mehrwertabschöpfung

Die vorliegende Änderung von Zonenplan und Baureglement unterliegt nicht der Mehrwertabschöpfung. Die Gemeinde Oberbalm hat noch kein Reglement dazu beschlossen. Nach kantonalem Recht unterliegen Umzonungen nicht der Mehrwertabschöpfung.

6. Verfahren

Ordentliches Verfahren

Das Verfahren der Änderung von Zonenplan und Baureglement richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Beschluss Gemeindeversammlung sowie Genehmigung des AGR).

Öffentliche Mitwirkung

Die Unterlagen lagen vom 18. Dezember 2019 bis 17. Januar 2020 in der Gemeindeverwaltung Oberbalm während den Büroöffnungszeiten öffentlich auf. Die Unterlagen konnten auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.oberbalm.ch heruntergeladen werden.

Es gingen zwei Eingaben ein. Auf die beiden Eingaben wird wie folgt Stellung genommen:

<u>Eingabe 1 - Th. Blättler</u>
Die Planungsziele werden als sehr sinnvoll erachtet. Sowohl der Kirchgemeinderat als auch der Gemeinderat handeln hier nach meiner Wahrnehmung klug und weitsichtig.
Gemäss dem Erläuterungsbericht soll die Teilfläche der Parzelle 137 mit Pfarrhaus und Pfarrstöckli in die Dorfkernzone umgezont und folgedessen in Art. 6 des Baureglements diese Gebäude gestrichen werden. Die Änderung des Baureglement hingegen sieht in ihrem Wortlaut vor, den Art. 6 so zu ändern, dass das Pfarrhaus und das Pfarrstöckli an Dritte vermietet werden können, aber nach wie vor in der ZöN A bleiben. Dieser Widerspruch müsste noch bereinigt werden.

<u>Stellungnahme der Planungsbehörde</u>
Der Hinweis auf den Widerspruch in den Unterlagen wird verdankt. Entsprechend werden in Art. 6 des Baureglements diese beiden Gebäude in der Aufzählung der ZöN-Bestimmungen gestrichen.

Eingabe 2 – O. Stankiewitz

Die Weiterführung einer öffentlichen Nutzung des Pfarrhaues und des Pfarrstöckli's ist im Gesamtinteresse der Gemeinde. Der Mitwirkende regt den Gemeinderat an, aktiv auf die Kirchgemeinde zu zugehen und partnerschaftlich ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, welche Synergien der öffentlichen Nutzung sowohl seitens Einwohnergemeinde, Kirchgemeinde und weiterer öffentlichen Nutzungsinteressenten bestmöglich gewährleistet. Eine weiterhin öffentliche ggf. gemeinsame partnerschaftliche Nutzung des Pfarrhauses bietet die Chance für eine Win-Win Situation:

Die Kirchgemeinde wird entlastet von einer allfälligen Abgabe infolge Planungsmehrwert. Zudem entfällt so eventuell eine Rückzahlung von ca. CHF 200'000.- an den Kanton, da die Kirchgemeinde die Liegenschaft vom Kanton unter der Voraussetzung einer öffentlichen Nutzung erwerben konnte. Zudem besteht ggf. die Möglichkeit, zu günstigen Konditionen an den bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen und langfristige, verlässliche Mitverträge mit der Gemeinde abzuschliessen.

Für die Einwohnergemeinde ermöglicht eine partnerschaftliche öffentliche Nutzung des Pfarrhauses Synergien zu weiteren bestehenden öffentlichen Aktivitäten in unmittelbarer Nähe wie Kirche, Schulhaus, Mehrzweckhalle. Somit kann die öffentliche Nutzung und Begegnung im Dorfkernbereich langfristig bereichert werden.

Es stellt sich die Frage, ob eine Umzonung Pfarrhaus und Pfarrstöckli erforderlich ist; resp. ob alle Möglichkeiten für eine Weiterführung der öffentlichen Nutzung abschliessend abgeklärt wurden.

Stellungnahme der Planungsbehörde

Die vorliegende Änderung von Zonenplan und Baureglement entspricht der Strategie des Kirchgemeinderates. Mit der Änderung der Grundordnung können die geplanten baulichen Massnahmen zonenkonform umgesetzt werden. Das Pfarrhaus kann nach den heutigen Bedürfnissen für eine 60%-Pfarrstelle umgebaut und durch die Teilung der Grosswohnung in zwei kleinere Einheiten finanziell selbsttragend betrieben werden, was für den Erhalt und Unterhalt des Baudenkmals eine wichtige Voraussetzung darstellt. Die baurechtlichen Spielräume für die Bedürfnisse der Kirchgemeinde werden dadurch verbessert.

Die drei Gebäude, die neu in die Dorfkernzone umgezont werden, können auch in Zukunft weiterhin für öffentliche Zwecke genutzt werden. In der Dorfzone (Mischzone) sind Nutzungen der Kirchgemeinde **und weitere öffentliche Nutzungen der Gemeinde** auch zonenkonform. Das Grundeigentum verbleibt bei der Kirchgemeinde. Diese entscheidet über die Nutzung der Liegenschaften.

Die vorliegende Änderung von Zonenplan und Baureglement unterliegt nicht der Mehrwertabschöpfung. Die Gemeinde Oberbalm hat noch kein Reglement dazu beschlossen. Nach kantonalem Recht unterliegen Umzonungen nicht der Mehrwertabschöpfung.

Die vorgeschlagene Änderung von Zonenplan und Baureglement bildet eine gute Grundalge für wirtschaftlich tragbare Lösungen für die Kirchgemeinde und schliesst gleichzeitig andere öffentliche Nutzungen nicht aus. Die Änderungen werden als zweckmässig erachtet.

Vorprüfung	Die Unterlagen werden am 22. Januar 2020 beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist datiert am 6. März 2020. Gemäss dem Bericht bestehen keine Genehmigungsvorbehalte.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage erfolgt vom 23. März bis 22. April 2020.
Bescheid Gemeinderat	folgt
Genehmigung AGR	folgt