



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

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

Fabienne Schwab Hepp
+41 31 636 06 62
fabienne.schwabhepp@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Aarberg
Stadtplatz 46
3270 Aarberg

G.-Nr.: 2025.DIJ.732

28. Oktober 2025

**Aarberg; Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b "Stadtgraben" zur Zone mit Planungspflicht ZPP 8b
Vorstadtbereich Ost, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. Januar 2025 ist bei uns die Teil-Überbauungsordnung ZPP 8b «Stadtgraben» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan vom 25. November 2024, Massstab 1:500
- Überbauungsvorschriften vom 25. November 2024
- Erläuterungsbericht vom 25. November 2025
- Programm Workshopverfahren zur Arealentwicklung Vorstadt-Ost Aarberg vom 18. November 2020
- Schlussbericht zum Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV zur Vorstadt Ost «Teilgebiet Stadtgraben», bereinigte Fassung vom 12. August 2024

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonale Denkmalpflege, Fachbericht vom 29. August 2025

Gestützt auf die Stellungnahme der Fachstelle und unserer eigenen Beurteilung 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. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte

verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Östlich der Altstadt von Aarberg liegt die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 8b Vorstadtbereich Ost. Vorliegend soll für eine Teilfläche dieser ZPP (Parzellen Nr. 159 und Nr. 596) eine Teil-Überbauungsordnung (Teil-ÜO) definiert werden.

Der Planungsperimeter befindet sich an ortsbaulich sensibler Lage, innerhalb des Ortsbildschutzperimeters «Ausserhalb Altstadt», innerhalb des Gebietes 2 «Vorstadt im Osten» gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur». Ein Teil des Planungsperimeters erstreckt sich zudem auch in den ehemaligen Stadtgraben (ISOS-Umgebungszone I), welcher mit dem höchsten Erhaltungsziel a definiert ist (Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche).

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teil-ÜO ZPP 8b «Stadtgraben» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Teil-Überbauungsordnung

3.1 Übereinstimmung mit der ZPP 8b Vorstadtbereich Ost

Die Teil-ÜO wird als ZPP 8b «Stadtgraben» bezeichnet. Die zu Grunde liegende ZPP heisst allerdings ZPP 8b Vorstadtbereich Ost. Wurde die Teil-ÜO bewusst umbenannt zu ZPP 8b «Stadtgraben», als Abgrenzung zur ZPP 8b Vorstadtbereich? Die Streichung von ZPP 8b im Titel zur Teil-ÜO «Stadtgraben» könnte helfen, klar zu unterscheiden zwischen der bereits bestehenden ZPP 8b Vorstadtbereich Ost und der vorliegend neuen Teil-ÜO «Stadtgraben» (**Empfehlung**).

3.2 Qualitätssicherndes Verfahren

In den Bestimmungen zur ZPP 8b Vorstadtbereich Ost ist festgehalten, dass hier die Erhaltung und Aufwertung der Vorstadtbereiche als Teil eines lebendigen Regionalzentrums vorgesehen ist, und sich Bauten und Anlagen sorgfältig in die historische Bausubstanz einzufügen haben. Falls ein Richtprojekt als Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens dies aufzeigt, kann von den massgebenden Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden. Diesen Vorgaben wurde bei der Erarbeitung der Teil-ÜO Rechnung getragen:

Vorliegend wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, welches von der kantonalen Denkmalpflege (KDP) von Anfang an begleitet worden ist. Das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren (Projektstand Mai 2024) diente als Grundlage für die Ausarbeitung der vorliegenden Teil-ÜO und soll in der Teil-ÜO verankert werden. Die KDP bestätigt in ihrem Fachbericht vom 29. August 2025, dass sich die Teil-ÜO volumänglich am Resultat des qualitätssichernden Verfahrens orientiere.

3.3 Verankerung des Richtprojektes in der Teil-ÜO

Das Richtprojekt sieht die Stärkung des bestehenden Gebäudeensembles vor, der Freiraum des Stadtgrabens und der Durchblick von der Lyss-Strasse hin zur Altstadt sollen erhalten bleiben. Ein Neubau soll als Wohngeschoss in den Hang gegraben und über einen Eingangspavillon erreicht werden können.

Nach Aussen soll das neue Wohngeschoss als abgestufte Stützmauer in Erscheinung treten. Die Böschung des Stadtgrabens soll als offene Wiese mit Obstbäumen gestaltet werden.

Im Erläuterungsbericht wird auf den Seiten 15 bis 21 ausführlich auf die einzelnen Elemente eingegangen: die Eingangsebene mit dem Zugang zum Neubau ab Lyss-Strasse, ebenerdig über den Eingangspavillon, Details zum Eingangspavillon als freistehende Kleinbaute, mit 2 m Abstand zum Bestand, Vorgaben zur Materialisierung und Ausgestaltung des Eingangspavillons als leichter Holzbau mit Flachdach und einer Fensterfront mit Sichtbezug auf die Altstadt, einem gemeinschaftlichen Bereich als leicht erhöhter kleiner, gemeinschaftlich genutzter Platz, einem als Blumenwiese begrünten Flachdach und darin eingebetteten zwei Innenhöfen für die Neubaute, der Belichtung der Wohnung über verglaste Innenhöfe, Präzisierungen zur Wohnebene (5.5-Zimmerwohnung mit 208m² Geschossfläche, Raumhöhe ca. 2.6 m Raumtiefe ca. 6.5 m), Fassadenprinzip, Topografie, Böschung, Begrünung, Fassadenmauer etc..

Im Anhang zu den Überbauungsvorschriften (UeV) sind Abbildungen zum Richtprojekt zu finden. Unter Art. 4 UeV wird zwischen massgebenden und orientierenden Inhalten des Richtprojektes unterschieden. Unter Art. 17 Abs. 1 UeV wird zwischen massgebenden und wegleitenden Inhalten unterschieden. Es geht allerdings aus den Abbildungen im Anhang zu den UeV nicht hervor, welche Elemente des Richtprojektes nun verbindlich festgelegt sind und welche Elemente lediglich der Illustration dienen / wegleitend sein sollen. Dies ist zu präzisieren (**GV**).

3.4 Überbauungsvorschriften

Art. 4 Abs. 1 / Abs. 2	Unterscheidung massgebende Inhalte / orientierende Inhalte, siehe Bemerkung oben unter Kap. 3.3
Art. 8 Abs. 4	Gestützt auf den FB der KDP halten wir fest, dass es nicht möglich ist, an diesem sensiblen Standort ohne Gebäudeanalyse eine Erweiterung von 10% vorwegzunehmen. Dies müsste im Rahmen eines Bauprojektes erarbeitet werden. Eine Erweiterung der Bauvolumen um 10% ist zu streichen, oder, da das BauG unter Art. 10ff die sachgerechte Erweiterung bereits regelt, der gesamte Absatz 4 zu streichen (GV).
Art. 9 Abs. 4	Ein Höhenmass fehlt. Oder soll Art. 415 Abs. 7 GBR zur Anwendung kommen? (H)
Art. 10 Abs. 2	Der höchste Punkt der Dachkonstruktion in m ü. M. ist nicht definiert (gemäß Art. 7 Abs. 29 (GV)).
Art. 12 Abs. 1	Kleinere Gebäude sind gemäss BMBV zulässig und können Wohnnutzungen enthalten (Art. 214 GBR). Wir gehen davon aus, dass dies aber hier im gemeinschaftlichen Aussenraum nicht vorgesehen sein soll? Dies ist zu klären (H)
Art. 17	Analog zu Art. 13 Abs. 2 ist auch unter Art. 17 zur Sicherung der Qualität des Aussenraumes ein Fachgremium zwischen Vorprojekt und Bauprojekt beizuziehen. Wir verweisen für die Formulierung des Absatzes auf den FB der KDP (GV).
Art. 19 Abs. 4	Soll es sich hier um einen öffentlichen Fussweg handeln oder nicht? Falls es sich um einen öffentlichen Fussweg handeln soll, sind die Anfangs- und Endpunkte der Wegführung oder ein Korridor festzulegen. So wohl die Anfangs- und Endpunkte als auch der Korridor wären dann zu vermassen und in den Vorschriften muss sodann eine Wegbreite vorgeschrieben werden. Die Wegbreite kann sowohl mit einem exakten Mass

als auch mit einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden (**GV**).

- Art. 22 Abs. 3 Es dürfen keine Bestimmungen in den UeV aufgenommen werden zu Festlegungen ausserhalb des ÜO- Perimeters. Absatz 3 ist zu streichen (**GV**).
- Abs. 22 Abs. 4 Es dürfen keine Bestimmungen in den UeV aufgenommen werden zu Festlegungen ausserhalb des ÜO- Perimeters. Absatz 4 ist zu streichen (**GV**).

4. Weiteres Vorgehen

Die Teil-ÜO kann nach deren Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die Teil-ÜO vom Gemeinderat zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen (Art- 120 Abs. 1 BauV).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprüchen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplanerin

Fachberichte
– FB der KDP vom 29. August 2025

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)
– Planungsbüro BHP Raumplan AG, Güterstrasse 22a, 3008 Bern

Kopie per E-Mail
– Regierungsstatthalteramt Seeland



Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
+41 31 633 40 30
denkmalpflege@be.ch
www.be.ch/denkmalpflege

Adrian Stäheli
+41 31 633 52 31
adrian.staeheli@be.ch

Denkmalpflege, Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern

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

29. August 2025

Fachbericht Denkmalpflege

Geschäfts Nr. der Bewilligungsbehörde: 2025.DIJ.732

Aarberg; Änderung Teil-Überbauungsordnung Vorstadtbereich Ost, ZPP 8b Stadtgraben Vorprüfung

1. Allgemeines

Aarberg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Kleinstadt von nationaler Bedeutung bewertet. Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet 2 «Vorstadt im Osten: mehrheitlich Wohnhäuser und Gasthöfe, 19./20. Jh». Für dieses Gebiet wird im ISOS das Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» formuliert. Das Planungsgebiet erstreckt sich auch in den ehemaligen Stadtgraben (ISOS-Umgebungszone I), welcher mit dem höchsten Erhaltungsziel a definiert ist (Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche).

Der Planungsperimeter befindet sich in der Bauinventar-Baugruppe B (Vorstadt Ost) und es befinden sich mehrere inventarisierte Objekte in der Nahumgebung.

Beurteilungsgrundlagen:

Dokumente zur Vorprüfung zur Teil-Überbauungsordnung vom November 2024

2. Beurteilung

Das vorliegende Projekt ist der Denkmalpflege bekannt. Wir konnten ein vorbildliches und umfassendes qualitätssicherndes Verfahren von Anfang an mitbegleiten. In einem aufwändigen Prozess konnte unter Berücksichtigung der hohen ortsbaulichen Anforderungen (Bauinventar und ISOS) eine kleine bauliche Intervention gefunden werden. Ein grosses Augenmerk wurde dem historischen Stadtgraben gewidmet, welcher im Zuge der vorliegenden Planung aufgewertet werden soll.

Das vorliegende Planungsinstrument (Teil-UeO) orientiert sich vollumfänglich am Resultat des vorangehenden qualitätssichernden Verfahrens, welches die KDP stützt. Wir sind mit dem Planungsinstrument grundsätzlich einverstanden, wir haben folgende Ergänzungen einzubringen:

UeV Art. 8

Im Absatz 4 wird eine Erweiterung der erhaltenswerten Bauvolumen von 10% definiert. Es ist selbstverständlich, dass Baudenkmäler sachgerecht erneuert und allenfalls auch erweitert werden können. Es ist jedoch kaum möglich, ohne Gebäudeanalyse vorsorglich von einer Erweiterung von 10% auszugehen. Dies muss im Rahmen eines Bauprojektes erarbeitet werden. Die allgemeine Erweiterung

der Bauvolumen von 10% ist zu streichen. Da das BauG im Art. 10ff die sachgerechte Erweiterung bereits regelt, kann der ganze Absatz 4 gestrichen werden.

BauV Art. 17

Wir begrüssen sehr, dass auch bezüglich des Aussenraumes das Richtprojekt massgebend gelten soll. Im Bereich des Stadtgrabens ist die Aussenraumgestaltung von sehr wichtiger Bedeutung. Aufgrund der Wichtigkeit ist auch für diesen Teil die Fachberatung in der Bauprojektphase beizuziehen. Deshalb ist der Absatz 2 des Art. 13 auch im Art. 17 anzufügen: *Zur Sicherung der gestalterischen Qualität ist zwischen Vorprojekt und Bauprojekt ein Fachgremium, nach Möglichkeit das Begleitgremium des qualitätssichernden Verfahrens, zeit- und stufengerecht beizuziehen.*

Freundliche Grüsse

Denkmalpflege

Adrian Stäheli
Bauberatung und Ortsbildpflege

(Dokument ohne Unterschrift)