



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2021/221

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Juni 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin A._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Zollikofen, Gemeindeverwaltung,
Wahlackerstrasse 25, Postfach, 3052 Zollikofen

Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, Molkereistrasse 25,
3052 Zollikofen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 23. November 2021 (eBau Nummer 2020-2001 / 5442; Wärmeverbundzentrale mit Holzschnitzelsilo und Wärmespeicher)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 10. September 2021 bei der Gemeinde Zollikofen ein Baugesuch ein für den Neubau einer Wärmeverbundzentrale mit Holzschnitzelsilo und Wärmespeicher auf Parzelle Zollikofen Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt in der Mischzone M3. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache.

Aufgrund diverser Rückmeldungen von Fachstellen reichte die Beschwerdegegnerin am 24. Februar 2021 eine Projektänderung ein, mit welcher das geplante Gebäude vom Wald weg verschoben, die Abmessungen des Holzschnitzelsilos angepasst, die Gaszuleitung und der Gasschrank entfernt sowie die Kaminhöhen neu definiert wurden.

Mit Gesamtbauentscheid vom 23. November 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 20. Dezember 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 23. November 2021, eventualiter sei die Gesamtbaubewilligung zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen resp. unter Aufnahme von Auflagen zu genehmigen. Sie macht insbesondere geltend, die Baugesuchsunterlagen seien ungenügend und unklar, die Zonenkonformität sei nicht gegeben, das Bauvorhaben sei ungenügend erschlossen und nicht verkehrssicher, die Immissionen aus dem Betrieb seien nicht zumutbar und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstands würden fehlen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2022 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Zollikofen beantragt mit Eingabe vom 27. Januar 2022 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Entscheids des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtet mit Stellungnahme vom 3. Januar 2022 auf das Einreichen einer ausführlichen Vernehmlassungseingabe und verweist auf die Akten im Baubewilligungsverfahren. Das Amt für Wald und Naturgefahren AWN äussert sich in seiner Stellungnahme vom 24. Januar 2022 zu den Rügen und sieht aus waldrechtlicher Sicht keinen Grund, der Beschwerde Folge zu leisten.

4. Mit Verfügung vom 23. Februar 2022 wies das Rechtsamt darauf hin, dass bezüglich der Leistung der Kessel für die Heizölfeuerung unterschiedliche Angaben gemacht wurden. Im bewilligten Plan «Grundriss Erdgeschoss» ist für den Kessel 1 eine Leistung von 2.1 MW angegeben, für den Kessel 2 eine Leistung von 2.6 MW. Im Lärmgutachten des Ingenieurbüros B._____ GmbH vom 9. September 2020 resp. 18. Januar 2022 sowie in der Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2022 sind für die beiden Kessel der Heizölfeuerung Leistungen von 2.6 MW und 1.4 MW angegeben. Das Rechtsamt bat die Beschwerdegegnerin sich dazu zu äussern, welche Leistungen bezüglich der beiden Öl-Kessel korrekt sind und allenfalls ein angepasstes Lärmgutachten oder angepasste Pläne einzureichen.

Weiter wies das Rechtsamt in derselben Verfügung darauf hin, dass bezüglich der LKW-Bewegungen ebenfalls verschiedene Angaben gemacht wurden. Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros B._____ GmbH geht von rund 30 Fahrten pro Jahr aus, der Fachbericht der Abteilung Immissionsschutz des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) von einer LKW-Bewegung pro Woche und die Beschwerdegegnerin von 198 Fahrten pro Jahr. Zudem ist eine Ölfeuerungsanlage vorgesehen, wobei in der Auflistung der geplanten Fahrten keine Fahrten für die Anlieferung von Heizöl erwähnt ist. Auch dazu bat das Rechtsamt um eine Stellungnahme und allenfalls um die Einreichung eines angepassten Gutachtens.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

5. Die Beschwerdeführerin reichte mit ihrer Stellungnahme vom 15. März 2002 ein revidiertes Lärmgutachten des Ingenieurbüros B._____ GmbH vom 10. März 2022 sowie einen revidierten Plan «Grundriss Erdgeschoss» vom 28. Februar 2022 ein. Die Beschwerdegegnerin teilte in ihrer Stellungnahme mit, bezüglich der Öl-Kessel-Heizung habe sich ein Fehler im Plan eingeschlichen. Korrekt seien die Leistungen von 2.6 MW für Kessel 1 und 1.4 MW für Kessel 2, womit die Leistungen tiefer seien als im Fachbericht des AUE angenommen. Bezüglich der Anzahl Fahrten präziserte die Beschwerdegegnerin, es fänden insgesamt 404 Fahrbewegungen für die Zu- und Abfahrt pro Jahr statt (202 Fahrzeuge, welche zu- und abfahren). Die Anzahl der geplanten Fahrten für die verschiedenen Brennstoffe und Abtransporte seien im Gutachten integriert. Zudem seien die Lärmimmissionen für die Anlieferung von Heizöl, den Abtransport des Feinstaubs sowie das Absaugen der Asche an allen Beurteilungspunkten gerechnet und im Gutachten berücksichtigt worden. Durch die Erhöhung der Anzahl der Hackschnitzelanlieferungen um den Faktor 5 sei die Lärmbelastung gestiegen, die Planungswerte würden aber weiterhin überall eingehalten.

Das revidierte Lärmgutachten sowie der revidierte Plan «Grundriss Erdgeschoss» wurden der Abteilung Immissionsschutz des AUE zugestellt. In der Stellungnahme äusserte sich das AUE dahingehend, dass sich aus den Änderungen keine Fakten ergeben würden, welche zu einer Neubeurteilung führen würden. Die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin reichten am 9. Mai 2022 ihre Schlussbemerkungen ein.

6. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG).

b) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Situation

Die Parzelle Zollikofen Grundbuchblatt Nr. J._____ liegt entlang des K._____wegs. Von der Nordostecke bis zur südlichen Ecke der Parzelle grenzt diese an einen Wald. An der

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

nördlichen Parzellengrenze grenzt das Grundstück an den Werkhof K. _____ weg der Gemeinde Zollikofen in der Zone für öffentliche Nutzung ZÖN 3. Die Bauparzelle befindet sich in der Mischzone M3. An der Nordwestseite grenzt die Bauparzelle an die Wohnzone W3; zwischen der Bauparzelle und den Wohngebäuden in der Wohnzone befindet sich der K. _____ weg.

Auf dem Baugrundstück soll die Wärmeverbundzentrale Unterzollikofen entstehen. Geplant ist eine Halle mit zwei Feuerungsanlagen für Heizöl und zwei Feuerungsanlagen für Holzschnitzel. Weiter soll ein unterirdisches Holzschnitzellager mit Rampe zur Anlieferung sowie vier aussenliegende Kamine und ein Warmwasserspeicher für die Abwärmenutzung aus der ARA Worblafen gebaut werden.

3. Ungenügende und unklare Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführerin rügt, die öffentlich aufgelegten Baugesuchsunterlagen würden nicht genügen, um das Vorhaben zu prüfen und zu bewilligen und auch aus dem Gesamtbauentscheid gehe nicht eindeutig hervor, welche Anlagen bewilligt werden sollten.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, im Lärmgutachten werde von insgesamt vier Holzschnitzelkesseln ausgegangen, die Baubewilligungsbehörde gehe von zwei Holzschnitzelfeuerungen und zwei Heizölf Feuerungen aus. Es sei auch unklar, ob im Winter mit Heizöl, Gas oder ausschliesslich mit Holzschnitzeln geheizt werden soll. Weiter würden die Feuerungswärmeleistungen nicht mit den Baugesuchsunterlagen und dem Lärmgutachten übereinstimmen.

b) Die Beschwerdegegnerin bringt in ihrer Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2022 vor, die Unterlagen seien genügend. Aus dem Baugesuch und den weiteren Unterlagen und Plänen sei ersichtlich, dass zwei Kessel für die Holzfeuerung sowie zwei Kessel für die Heizölf Feuerung vorgesehen seien.

Weiter führt die Beschwerdegegnerin aus, im Lärmgutachten vom 1. März 2021 habe sich ein Schreib- resp. Kopierfehler eingeschlichen. Die Berechnungen seien jedoch aufgrund der korrekten Grundlagen – zwei Holzschnitzelkessel und zwei Öl-Kessel – durchgeführt worden.

Bezüglich der Feuerungswärmeleistungen bringt die Beschwerdegegnerin vor, dass auf den ersten Blick eine Abweichung angenommen werden könne. Dies sei jedoch darauf zurückzuführen, dass bei der Beurteilung der Luftverunreinigungen die LQN-Leistung berücksichtigt worden sei, welche den Kesselwirkungsgrad des Wärmeezeugers definiere und nicht die Nennleistung, welche die Dimension des Kessels bestimmte. Die in der Beurteilung der Luftverunreinigungen angegebene Leistung sei die Leistung inklusive Wirkungsgrad des Kessels, welche auch massgebend sei für die Berechnung. Die im Baugesuch angegebene Leistung entspreche der Nennleistung.

c) Das Baubewilligungsverfahren hat den Zweck, ein Bauprojekt im Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (vgl. Art. 2 BauG). Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind zudem durch den Situationsplan und die Projektpläne darzustellen. Form und Inhalt der Baueingabe sind in den Art. 10 ff. BewD⁴ näher geregelt. Es ist das amtliche Formular zu verwenden (Art. 10

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Abs. 2 BewD) und es sind dem Baugesuch der Situationsplan, die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen beizulegen (Art. 10 Abs. 3 BewD).

d) Im Baugesuch vom 10. September 2020 gab die Beschwerdegegnerin an, das Vorhaben umfasse Öl- oder Gasfeuerungen, Holzfeuerungen und eine Pellet-, Späne- oder Schnitzelfeuerungsanlage.⁵ Mit Schreiben vom 24. Februar 2021 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, welche unter anderen Änderungen den Wegfall der Zuleitung für Gas und des Gasschranks umfasste, da keine Gasfeuerung mehr geplant wurde. In einer Stellungnahme vom 3. Juni 2021 der Beschwerdegegnerin zu einer Einsprache erklärt diese, dass im Sommer die Wärme im Wärmeverbund Unterzollikofen nicht mittels Holzschnitzelheizung, sondern durch das Einspeisen der Abwärme aus dem Klärwasser der ARA Worblental erzeugt werde. Die Öl-Kessel würden nur für die maximale Spitzenlastabdeckung im Winter bei tiefen Aussentemperaturen von -8°C eingesetzt und voraussichtlich nur maximal 205 Vollbetriebsstunden pro Jahr ausweisen.

e) Der bewilligte Plan «Grundriss Erdgeschoss» vom 23. Februar 2021 zeigt im nordöstlichen Teil des Gebäudes zwei Kessel, welche mit «Kessel 2, 2.6 MW» und «Kessel 1, 2.1 MW» beschriftet sind. Im südwestlichen Teil des Gebäudes sind zwei Kessel eingezeichnet, welche mit «Kessel 1, 2.4 MW» und «Kessel 2, 2.0 MW» beschriftet sind. Im Lärmgutachten des Ingenieurbüros B._____ GmbH vom 9. September 2020, welches mit dem Baugesuch eingereicht wurde, sind zwei Holzschnitzelkessel 2 MW und 2.4 MW sowie zwei Holzschnitzelkessel 1.4 MW und 2.6 MW erwähnt. Mit der Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2022 reichte die Beschwerdegegnerin ein angepasstes Lärmgutachten ein, da entgegen dem ursprünglichen Gutachten nicht total vier Holzschnitzelkessel, sondern zwei Holzschnitzelkessel (mit einer Leistung von 2400 kW und 2000 kW) und zwei Öl-Kessel (mit einer Leistung von 2600 kW und 1400 kW) geplant seien. Es habe sich um einen Schreibfehler im Gutachten gehandelt. Aufgrund dieser Angaben der Beschwerdeführerin wurde klar, welche Arten von Wärmeerzeugung betrieben werden sollen. Es bestanden jedoch weiterhin Widersprüche zwischen den Leistungsangaben der Heizkessel im Lärmgutachten und im Plan «Grundriss Erdgeschoss». Mit Verfügung vom 23. Februar 2022 nahm die BVD eine summarische Beurteilung vor und wies auf diese Widersprüche hin.

Mit ihrer Stellungnahme vom 15. März 2022 reichte die Beschwerdeführerin einen aktualisierten Plan «Grundriss Erdgeschoss», revidiert am 28. Februar 2022, ein. Sie erläuterte, die auf dem ursprünglichen, bewilligten Plan angegebenen Feuerungsleistungen seien falsch, korrekt seien die Feuerungsleistungen von 2.6 MW und 1.4 MW für die Öl-Kessel im nordöstlichen Teil des geplanten Gebäudes. Die tatsächliche Gesamtleistung ist somit tiefer als diejenige, welche im ursprünglichen Gutachten und auch im Fachbericht Immissionsschutz zur Beurteilung hinzugezogen wurden.

Die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen lagen mit den Baugesuchsformularen, den Plänen, dem Lärmgutachten des Ingenieurbüros B._____ GmbH und der Berechnung der Kaminhöhe nach LRV der G._____ AG vom 22. Februar 2021 grundsätzlich vor. Mit der Projektänderung vom 24. Februar 2021 wurde auch klar, dass die ursprünglich geplante Gasfeuerung nicht realisiert werden soll. Die Abteilung Immissionsschutz des AUE ging für die Beurteilung des Vorhabens in ihrem Fachbericht Immissionsschutz vom 8. April 2021 denn auch von zwei Holzschnitzelfeuerungen mit insgesamt 4400 kW Feuerungswärmeleistung und zwei Heizöl-Feuerungen mit insgesamt 4700 kW Feuerungswärmeleistung aus. Die im ursprünglichen Plan angegebenen Leistungen waren zwar teilweise nicht korrekt, aber sie waren höher als die tatsächlichen Leistungen. Die Abteilung Immissionsschutz des AUE konnte ihre Beurteilung

⁵ Pag. 037 der Vorakten

betreffend Luftreinhaltung und Lärmschutz vornehmen. Da die beurteilten Leistungen höher waren als die tatsächlich geplanten Leistungen sind, ändert sich an der positiven Beurteilung der Fachstelle nichts. Mit Stellungnahme vom 12. April 2022 bestätigt denn auch die Abteilung Immissionsschutz des AUE, dass aufgrund der Beschwerde und der neuen Informationen keine zusätzlichen Fakten vorlägen, welche zu einer Neubeurteilung führen würden. Bezüglich Luftreinhaltung führte die Abteilung Immissionsschutz aus, das revidierte Gutachten des Ingenieurbüros B. _____ GmbH habe sie geprüft, dieses sei plausibel und lege dar, dass die Grenzwerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten würden.

Die Beschwerdeführerin hat zu Recht gerügt, dass Unklarheiten in den Baugesuchsunterlagen enthalten waren. Diese wurde aber behoben und es liegen heute widerspruchsfreie Unterlagen und Angaben vor. Daher ist die Beschwerde in diesem Punkt gegenstandslos geworden, jedoch ist die Tatsache, dass Widersprüche zwischen den verschiedenen Angaben vorhanden waren, der Beschwerdegegnerin anzurechnen und bei der Verlegung der Kosten zu berücksichtigen.

4. Zonenkonformität

a) Die Beschwerdeführerin rügt, das Bauvorhaben sei in der Mischzone M3 nicht zonenkonform. Die zonenkonforme Nutzung müsse immer konkret in Anbetracht aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden. Vorliegend würden für den Betrieb einer grossen Feuerungsanlage brennbare und wassergefährdende Flüssigkeiten gelagert, es würden Schadstoffe und Gerüche emittiert und es würde beim Tag-und-Nacht-Betrieb Aussenlärm erzeugt. Dadurch werde die Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens beeinträchtigt, so dass dieses nicht als mässig störend beurteilt werden könne. Dies treffe auch auf den damit verbundenen Verkehr (Anlieferung von Brennstoffen und Abfuhr der Abfälle) zu. Die Bauherrschaft behaupte einen direkten Zusammenhang zwischen der Herstellung von Warmwasser und der Wohnnutzung, was vorliegend nicht zur Zonenkonformität des Vorhabens führe, da diese behauptete funktionale Bindung nicht vorhanden sei.

Weiter rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, indem die Vorinstanz nicht auf die Ausführungen in der Einsprache bezüglich der mässig störenden Nutzungen eingegangen sei. Die Vorinstanz habe sich mit der Aussage begnügt, die Einsprechenden hätten nicht darlegen können, inwiefern es sich beim streitigen Bauvorhaben um einen Betrieb handeln soll, welcher über die im Entscheid genannten Beispiele mässig störender Betriebe hinausgehe.

b) Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass das Vorhaben nicht zonenkonform sei. Die Herstellung von Warmwasser stehe im direkten Zusammenhang mit der Wohnnutzung, da das für das Wohnen benötigte Warmwasser produziert werde. Die in der Mischzone geltenden Immissionsgrenzwerte würden eingehalten. Das Vorhaben sei maximal mässig störend und beeinträchtige das gesunde Wohnen nicht. Gemäss Baureglement müsse zudem kein direkter Zusammenhang zur Wohnnutzung bestehen.

c) Art. 22 Abs. 1 Bst. a RPG⁶ setzt für die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 24 Abs. 1 BauG). Nur Immissionen, die mit der zonengemässen Nutzung verbunden sind, müssen geduldet werden (vgl. Art. 89 Abs. 2 BauV⁷). Die in einer Zone zulässigen Nutzungen werden durch die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde bestimmt (Art. 4 Abs. 1 BauG).

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Die Zonenvorschriften sind generell und abstrakt formuliert. Entscheidend ist, ob mit der fraglichen Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was mit der betreffenden Zone verträglich ist. Abzustellen ist auf eine abstrakte Immissionsbeurteilung, auf durchschnittlich objektivierte Bedingungen. Nur wenn die Nutzung abstrakt als zonenkonform zu beurteilen ist, muss in einer zweiten Beurteilungsstufe geprüft werden, ob die streitige Nutzung auch hinsichtlich der konkreten Umstände und Immissionen mit der betreffenden Zone vereinbar ist.⁸

Gemäss Art. 4 Abs. 1 GBR⁹ sind in den Mischzonen (Wohnen und Arbeiten) Wohnnutzungen und der Wohnnutzung gleichgestellte Nutzungen sowie mässig störende Betriebe zugelassen. Weiter sind Geschäftsbauten, Läden, Quartiereinkaufszentren und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten zulässig (Art. 4 Abs. 3 GBR). In den Mischzonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (Art. 4 Abs. 4 i.V.m. Art. 2 GBR).

In Bezug auf die Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Regelung und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift ausgelegt und angewendet haben will. Diese Autonomie ist bei der Auslegung von kommunalen Bestimmungen durch eine Rechtsmittelinstanz zu beachten.¹⁰

d) Die Nutzungsvorschriften haben abstrakte Geltung. Die Frage, ob die fragliche Nutzung nach der allgemeinen Lebenserfahrung Belästigungen zur Folge hat, die über das hinausgehen, was mit der betreffenden Zone noch verträglich ist, steht im Vordergrund. Folglich ist unerheblich, ob ein generell zulässiger Betrieb im konkreten Fall stören würde oder nicht. Mit der Zuordnung zu bestimmten Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen soll das gesunde Wohnen vor übermässigen Beeinträchtigungen geschützt werden. Ein Betrieb gilt dabei nach allgemeinem Verständnis als «mässig störend», wenn davon auszugehen ist, dass er die Wohnnutzung in der Nacht und zur üblichen Freizeit nicht beeinträchtigt und die von ihm ausgehenden Störungen während der übrigen Zeit aus wohnhygienischer und gesundheitspolizeilicher Sicht noch hingenommen werden können.¹¹

In der Praxis wurden beispielsweise eine Autoreparaturwerkstätte¹², ein Betrieb, der Fahrzeug- und Industriekühler fabriziert und repariert¹³, eine mechanische Werkstatt¹⁴, ein Lagerplatz für Baumaschinen¹⁵, eine Tankstelle mit Shop und Autowaschanlage¹⁶, aber auch ein Gastwirtschaftsbetrieb mit Überzeitbewilligung¹⁷ sowie eine Bauspenglerei, der Werkhof einer Bauunternehmung oder öffentliche Sportanlagen bis zu einer gewissen Grösse¹⁸ als nur mässig störende Betriebe eingestuft und in gemischten Zonen als zulässig beurteilt. In anderen Kantonen

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 24 N. 8, mit weiteren Hinweisen

⁹ Baureglement der Gemeinde Zollikofen vom 17. September 2018, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 29. Oktober 2018

¹⁰ BVR 2000 S. 105 E. 3a mit Hinweisen auf die entsprechende Rechtsprechung

¹¹ VGE 2018/84 vom 6. Dezember 2018, E. 3.2.3 mit weiteren Hinweisen

¹² BVR 1986 S. 211 E. 4b

¹³ BDE vom 7. Juni 1988, RA Nr. 11120-87

¹⁴ BDE vom 2. November 1992, RA Nr. 11014-92

¹⁵ VGE 100.2009.81 vom 30. Juni 2009

¹⁶ BGer 1A.199/2000 vom 5. Juni 2001

¹⁷ BVR 2000 S. 122 E. 3

¹⁸ Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Art. 22 N. 37 mit weiteren Beispielen

hat die Rechtsprechung eine Tankstelle mit Shop bereits als nur mässig störend¹⁹, aber auch bereits als mehr als mässig störend²⁰ qualifiziert. In jedem Fall hat die Beurteilung der Zonenkonformität abstrakt, d.h. losgelöst von den konkreten Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erfolgen.²¹

e) Die Bauparzelle liegt in der Mischzone M3, welche an die Wohnzone W3 und die Zone für öffentliche Nutzung ZÖN 3 grenzt. Der Zweck der angrenzenden ZÖN 3 ist der Betrieb des Werkhofs, der Feuerwehr und der Abfallentsorgung für die Gemeinde Zollikofen.

Das geplante Bauvorhaben wird mit dem Betrieb der Feuerungsanlagen für Heizöl und Holzschnitzel gewisse Lärmimmissionen erzeugen. Der Betrieb der Wärmeverbundzentrale findet zur Hauptsache im Innern des zu erstellenden (lärmgedämmten) Gebäudes statt. Ob sich diese Lärmimmissionen innerhalb der zulässigen Grenzwerte befinden, ist in einem nächsten Schritt zu beurteilen. Vorliegend stellt sich einzig die Frage, ob der Betrieb einer Wärmeverbundzentrale in einer Mischzone eine zulässige Nutzung ist. Im Vergleich mit anderen, gemäss Praxis in Zonen mit mässig störenden Betrieben zugelassenen Nutzungen, erzeugt die Wärmeverbundzentrale weitaus weniger Verkehr und Lärm als beispielsweise eine Tankstelle mit Shop, eine Bauspenglerei, die laut Art. 4 GBR explizit zugelassenen Läden und Quartiereinkaufszentren oder der Werkhof einer Bauunternehmung. Auch ist zu berücksichtigen, dass sich nördlich der Bauparzelle und ebenfalls angrenzend an die Wohnzone W3 bereits der Werkhof der Gemeinde Zollikofen mit Entsorgungsstelle für die Bürger der Gemeinde sowie die Feuerwehr der Gemeinde Zollikofen stationiert sind. Die Wärmeverbundzentrale generiert im Vergleich zur Entsorgungsstelle und zum Werkhof praktisch keinen Verkehr. Jährlich fahren nur knapp über 200 Lastwagen zur Wärmeverbundzentrale und wieder weg, also weniger als einer pro Tag. Dazu kommt die regelmässige Anfahrt eines Servicetechnikers.

Die Wärmeverbundzentrale soll zwar rund um die Uhr betrieben werden. Die Arbeiten, welche ausserhalb des Gebäudes stattfinden (Anlieferung von Brennstoffen, Abtransport von Abfallstoffen), werden ausschliesslich während der Werkzeiten und nur wochentags erledigt, nicht dagegen nachts und an den Wochenenden.

Die Wärmeverbundzentrale kann grundsätzlich Schadstoffe und Gerüche emittieren, wie jede Heizung in Wohnhäusern, Schulhäusern etc. oder wie gewisse Gewerbebetriebe. Sofern die Emissionen jedoch korrekt abgeleitet werden, sind diese nicht mehr als mässig störend. So wurden beispielsweise eine Schnapsbrennerei²² und eine Kaffeerösterei²³ in einer gemischten Zone als zonenkonform beurteilt. Auch die Lagerung von Öl, wie sie bei jedem Wohnhaus mit Ölheizung und bei vielen Gewerbebetrieben üblich ist, ist zonenkonform.

Der Betrieb der Wärmeverbundzentrale ist folglich in der Mischzone M3 zonenkonform. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

f) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG²⁴). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen

¹⁹ BGer 1A.199/2000 vom 5. Juni 2001; Entscheid des Obergerichts Appenzell Ausserrhoden Verfahren vom 26. Januar 2017, Verfahren Nr. O4V 15 24

²⁰ Verwaltungsgericht des Kantons Zürich VB.2012.00860 vom 29. Mai 2013

²¹ BVR 2006 S. 319 E. 3b

²² BVE 110/2014/75 vom 26. März 2015

²³ BVE 110/2015/48 vom 19. August 2015

²⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.²⁵

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.²⁶ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.²⁷

g) Die Vorinstanz hat im Gesamtbauentscheid vom 23. November 2021 zur Rüge, die Zonenvorschriften seien nicht eingehalten, auf mehr als einer Seite des Entscheids Stellung genommen. Sie hat sich mit den rechtlichen Grundlagen, der Rechtsprechung zu mässig störenden Betrieben sowie der Stellungnahme der Gemeinde Zollikofen auseinandergesetzt. Wie die vorliegend zu behandelnde Beschwerde zeigt, war es den anwaltlich vertretenen Parteien denn auch ohne Weiteres möglich, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz hat sich demnach mit den Vorbringen der Einsprecherin und heutigen Beschwerdeführerin in genügender Form auseinandergesetzt und ihren Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

5. Lärmimmissionen

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Betrieb des Vorhabens sei mit massivem Verkehrs- und Betriebslärm verbunden.

b) Die Beschwerdegegnerin dagegen bringt vor, gemäss Lärmgutachten sei nicht mit übermässigen Lärmimmissionen zu rechnen. Die Bauherrschaft sichere zu, die im Lärmgutachten erwähnten Massnahmen umzusetzen.

c) Bei der umstrittenen Wärmeverbundzentrale handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 USG²⁸ und Art. 2 Abs. 1 LSV²⁹, bei deren Betrieb Lärm verursacht wird. Es finden deshalb die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz Anwendung. Gemäss Art. 40 Abs. 1 und Anhang 6 LSV, der unter anderem die Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen regelt, gilt für die ES II ein Planungswert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, für die ES III ein Planungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Kompressoren sowie Kamine werden nach der

²⁵ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

²⁶ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

²⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

²⁸ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

²⁹ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

Vollzugshilfe 6.20 des Cercle Bruit beurteilt.³⁰ Auch wenn die Planungswerte eingehalten sind, ist im Einzelfall zu prüfen, ob im Rahmen des Vorsorgeprinzips zusätzliche Emissionsbegrenzungen erforderlich sind.³¹ Danach sind die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Ist eine Anlage zu beurteilen, die die massgebenden Planungswerte einhält, gelten praxisgemäss weitergehende Emissionsbeschränkungen nur dann als verhältnismässig, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann.³²

d) Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit ES III, daran angrenzend befindet sich eine Wohnzone mit ES II. Die Wärmeverbundzentrale soll rund um die Uhr betrieben werden, Anlieferungen von Holzschnitzel und Heizöl, sowie der Abtransport von Feinstaub und die Absaugung der Asche finden nur werktags und tagsüber statt.

e) Das erste Lärmgutachten des Ingenieurbüros B._____ GmbH vom 9. September 2020 hält fest, dass von technischen Anlagenteilen ausserhalb und innerhalb (Schallabstrahlung aus dem Innern über Aussenbauteile) des Gebäudes Geräuschemissionen zu erwarten seien. Konkret wurden ausserhalb des Gebäudes die vier Abgaskamine, die Silolüftung über Dach und die Anlieferung von Hackschnitzeln als relevante Schallquellen für die Lärmimmissionsbeurteilung genannt. Für die Berechnungen relevant seien zudem im Gebäudeinneren die vier Heizkessel, zwei Elektrofilter für die Holzschnitzelkessel und der Hydraulikantrieb der Förderschnecke für die Holzschnitzel. Für die lärmrechtliche Beurteilung wurden bei elf Liegenschaften in der Nähe des Bauvorhabens etliche Beurteilungspunkte festgelegt, darunter auch bei der Liegenschaft der Beschwerdeführerin. Das Lärmgutachten kam zum Schluss, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Betriebsannahmen die Planungswerte gemäss Art. 7 LSV eingehalten würden.

f) Die Abteilung Immissionsschutz des AUE hat das Vorhaben im Fachbericht Immissionsschutz vom 8. April 2021 beurteilt. Die Beurteilung ist gestützt auf die ursprünglichen Baugesuchsunterlagen und ein erstes Lärmgutachten des Ingenieurbüros B._____ vom 9. September 2020 (rev. am 28. Februar 2021) erfolgt und ging von zwei Holzschnitzelfeuerungsanlagen mit insgesamt 4400 kW Feuerungswärmeleistung und zwei Feuerungen für Heizöl Extra leicht mit insgesamt 4700 kW Feuerungswärmeleistung aus. Die tatsächliche geplante Feuerungsleistung ist etwas tiefer.

Bezüglich Lärmschutz führt das AUE aus, die Heizzentrale gelte als neue ortsfeste Anlage, bei welcher die erzeugten Lärmemissionen vorsorglich soweit begrenzt werden müssten, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sei. Die Planungswerte müssten mindestens eingehalten werden. Die Anlage verursache während 24 Stunden Lärmimmissionen. Bezüglich Industrie- und Gewerbelärm seien die Heizungen, die Lüftungsanlagen und Kamine sowie der Güterverkehr- und -umschlag relevant. Der Lärm der vier Feuerungen, welche im Gebäudeinneren betrieben würden, sei durch die Gebäudehülle gedämmt, emittiere aber noch über die Lüftungsöffnung in der südöstlichen Fassade sowie über die Kamine ins Freie. Weiter werde ein Schnitzellager erstellt, von welchem die Holzschnitzel mittels einer Förderanlage zu den Feuerungen geführt werde. Die Förderanlage sei ebenfalls im Gebäudeinneren, wo der Lärm durch die Gebäudehülle gedämmt werde. Weiter gibt das AUE an, die Lieferungen der

³⁰ Vgl. Vollzugshilfe 6.20 vom 23. Juli 2020, Lärmrechtliche Beurteilung von Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen (abrufbar unter: <http://www.cerclebruit.ch/enforcement/6/CB_Vollzugshilfe_620_HLKK-Anlagen_DE.pdf>)

³¹ Vgl. BGE 141 II 476 E. 3.2, 124 II 517 E. 4b; BGer 1C_204/2015 vom 18. Januar 2016, E. 3.7, 1C_393/2014 vom 3. März 2016, E. 6.2, je mit Hinweisen

³² Vgl. BGer 1C_393/2014 vom 3. März 2016, E. 6.2 mit Hinweisen; 133 II 169 E. 3.2; VGE 2017/319 vom 6. Juni 2018, E. 3.2

Holzschnitzel seien bezüglich Lärmimmissionen kaum massgebend. Das vom Ingenieurbüro B._____ GmbH erstellte Lärmgutachten habe das AUE geprüft und für vollständig, plausibel und korrekt befunden. Das Gutachten lege dar, dass die Grenzwerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten würden.

In einer Stellungnahme zu den im Baubewilligungsverfahren eingegangenen Einsprachen des AUE vom 24. Juni 2021 hielt dieses folgende Auflagen fest:

«- Der Schalldruckpegel an den Mündungsrohren der Kamine darf 60 dB(A) nicht überschreiten.

Weiter wurden im Lärmgutachten unter Punkt 8 mit folgenden baulichen Vorgaben gerechnet:

- Die schallgedämmten Wetterschutzgitter bei den Zu- und Fortluftöffnungen an der südöstlichen Fassade müssen ein Einfügungsdämmmass von mindestens 15 dB aufweisen.
- Das Hallentor an der nordöstlichen Fassade muss schallgedämmt ausgeführt werden (Schalldämmmass R_w min. 40 dB).
- Die Eingangstüre an der südwestlichen Fassade muss schallgedämmt ausgeführt werden (Schalldämmmass R_w min. 40 dB).

Wir beantragen der Baubewilligungsbehörde, auch diese baulichen Vorgaben in den Bauentscheid aufzunehmen.»

Aufgrund der Tatsache, dass in den ursprünglichen Plänen ein Fehler vorhanden war und bezüglich der geplanten Anzahl Fahrten zur und von der Wärmeverbundzentrale Unstimmigkeiten herrschten, hat die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 15. März 2022 angepasste Pläne sowie das angepasste Lärmgutachten des Ingenieurbüros B._____ GmbH vom 10. März 2022 eingereicht.

g) Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros B._____ GmbH vom 10. März 2022 berücksichtigt die angepassten Kaminhöhen, die korrekten Leistungen der Heizkessel sowie die korrekten LKW-Fahrten. Das Lärmgutachten kommt in seiner Schlussfolgerung zu folgendem Ergebnis:

«Unter Berücksichtigung folgender Betriebsannahmen werden die Planungswerte gemäss Art. 7 LSV bei den 42 exponiertesten Beurteilungspunkten an den Liegenschaften K._____weg 8, 14, 16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 31 und 37 eingehalten.

- Es liegt ein Innenraumpegel von 81 dB(A) im Gebäudeinneren der Wärmeverbundzentrale vor. Grundlage: Messwert von uns bei einem anderen Projekt der E._____ aufgrund ähnlicher Anlagen in der Wärmeverbundzentrale mit denselben Schallleistungspegeln.
- Die Aussenwände und das Dach der Heizzentrale bestehen aus 25cm Stahlbeton mit einem bewerteten Schalldämmmass R_w von 55 dB.
- Die zwei Wetterschutzgitter bei der Zu- und Fortluftöffnung auf der Fassade Süd-Ost werden schallgedämmt ausgeführt und müssen eine Einfügungsdämmmass von mindestens 15 dB besitzen.
- Das Hallentor auf der Fassade Nord-Ost der Wärmeverbundzentrale muss schallgedämmt ausgeführt werden (R_w mindestens 40 dB).
- Die Eingangstüre auf der Fassade Süd-West der Wärmeverbundzentrale muss schallgedämmt ausgeführt werden (R_w mindestens 40 dB).
- Die Schalldruckpegel in 1m Abstand von der jeweiligen Mündungsöffnung bei den vier Abgaskaminen aussen dürfen jeweils maximal 60 dB(A) betragen, die Schalldämpfer in den Zuleitungen sind entsprechend auszulegen.
- Die Anlieferung von Hackschnitzeln erfolgt 185 mal pro Jahr.
- Die Anlieferung von Heizöl erfolgt 4 mal pro Jahr.
- Der Abtransport von Feinstaub erfolgt 4 mal pro Jahr.
- Die Absaugung der Asche erfolgt 9 mal pro Jahr.»

Die Beschwerdegegnerin sichert in der Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2022 wie auch in der Stellungnahme vom 2. Juni 2022 zu, diese Vorgaben einzuhalten.

An den im Lärmgutachten definierten Beurteilungspunkten bei den umliegenden Wohngebäuden bewegt sich der Schallpegel tagsüber zwischen 35 und maximal 51 dB(A), nachts zwischen 34 und maximal 45 dB(A). Somit werden die Planungswerte nicht nur der ES III, in der das Bauvorhaben liegt, sondern auch der ES II, welche gemäss Anhang 6 Ziffer 2 der LSV maximal 55 dB(A) tagsüber und maximal 50 dB(A) nachts betragen dürfen, eingehalten.

Zu den Fahrbewegungen über den K. _____ weg hält das Lärmgutachten fest, dass insgesamt 404 Fahrtbewegungen für die Anlieferung von Hackschnitzeln und Heizöl sowie den Abtransport von Feinstaub und Asche vorgesehen seien. Aufgrund der geringen gefahrenen Geschwindigkeiten (Tempo 30 auf dem K. _____ weg) und der durchschnittlichen Fahrtbewegungen von 1.1 pro Tag könnten diese Fahrten vernachlässigt werden.

h) Das Lärmgutachten zeigt schlüssig auf, welche Lärmimmissionen in der Umgebung der Wärmeverbundzentrale zu erwarten sind und dass die massgebenden Planungswerte eingehalten werden. Die entsprechenden Berechnungen wurden vom AUE überprüft und als plausibel befunden. Die Beurteilung der Fachbehörde überzeugt. Die BVD sieht keinen Anlass, von der Beurteilung der Fachbehörde abzuweichen. Gestützt auf Art. 12 LSV kontrolliert die Vollzugsbehörde spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der neuen Anlage, ob die angeordneten Emissionsbegrenzungen und Schallschutzmassnahmen getroffen sind. Sollte es zu Überschreitungen der Grenzwerte kommen, könnten auch später Massnahmen oder Auflagen verfügt werden.³³

Auch dem Vorsorgeprinzip wurde genügend Rechnung getragen: Die Kamine wurden östlich des Betriebsgebäudes geplant, am von den Wohnbauten möglichst weitentferntesten Ort. Damit und mit den Auflagen, die Eingangstüre und das Hallentor schallzudämmen, die Wetterschutzgitter mit Schalldämmung vorzusehen sowie die Fahrten auf die im Lärmgutachten angegebenen Anzahl zu beschränken, wurde dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung getragen und auch die Befürchtung der Beschwerdeführerin, dass mehr Lärm als in den Berechnungen berücksichtigt entstehen könnte, wird durch die im Lärmgutachten und vom AUE geforderten Auflagen entkräftet. Die Beschwerde ist bezüglich der Rüge der übermässigen Lärmimmissionen unbegründet.

Daran ändern auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 9. Mai 2022 nichts. Sie bringt darin vor, im Lärmgutachten sei die maximale Lärmbelastung bezüglich ihrer Liegenschaft lediglich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss beurteilt worden, nicht aber im ebenfalls vorhandenen zweiten Obergeschoss. Es sei anzunehmen, dass die Planungswerte im zweiten Obergeschoss überschritten würden, da die im Lärmgutachten angegebenen Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) betrage – was genau dem Planungswert entspreche. Laut Gutachten sei zudem die Genauigkeit der Berechnung +/- 2 dB(A). Der Beurteilungspegel könne somit 2 dB(A) höher sein als die angegebenen 45 dB(A). Das Lärmgutachten hat die Lärmprognose an 42 Beurteilungspunkten in der Nachbarschaft durchgeführt. Bei der Liegenschaft der Beschwerdeführerin wurden Beurteilungspunkte an der Südwestfassade im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss berücksichtigt. Bei der Nachbarliegenschaft K. _____ weg 16, welche etwa gleich weit vom Bauvorhaben entfernt ist und ebenfalls lediglich durch den K. _____ weg von der Bauparzelle getrennt ist, wurden die Beurteilungspunkte an der Südostfassade im ersten und im zweiten Obergeschoss berücksichtigt. Dort sind die Beurteilungspegel mit je 51 dB(A) tagsüber und 44 resp. 45 dB(A) nachts berechnet worden. Die Beurteilungspegel im ersten Obergeschoss sind bei den Liegenschaften

³³ BGer 1C_244/2020 vom 17. Juni 2021, E. 4.7

K._____weg 14 und 16 genau gleich (51 db(A) tags und 45 db(A) nachts). Im zweiten Obergeschoss der Liegenschaft K._____weg 16 betragen die Werte ebenfalls 51 db(A) tags und 45 db(A) nachts. Daher ist davon auszugehen, dass die Werte für das zweite Obergeschoss auch bei der Liegenschaft der Beschwerdeführerin gleich sind wie bei der Liegenschaft K._____weg 16. Es ist daher nicht notwendig, noch weitere Beurteilungspunkte in die Berechnung aufzunehmen. Im Übrigen hat das AUE das Lärmgutachten und die Beurteilungspunkte geprüft und als richtig befunden.

Was die Genauigkeit der Berechnungen betrifft, gilt Folgendes: Die Ermittlung des Beurteilungspegels und die Anforderung an Berechnungsverfahren richten sich nach Anhang 2 und 6 LSV. Beim Beurteilungspegel Lr handelt es sich um einen berechneten Mittelwert. Die Genauigkeit wird in Form einer sogenannten Standardabweichung dargestellt (z.B. "+/- 2 dB(A)"). Zur Beurteilung, ob die Belastungsgrenzwerte eingehalten sind, ist aber allein der Mittelwert massgeblich. Die Unsicherheitsspanne darf gemäss konstanter Praxis des Bundesgerichts nicht als Fehlerspielraum interpretiert werden, der eine Korrektur des Mittelwerts zur Folge hätte.³⁴ Die Standardabweichung darf somit weder zugunsten der emittierenden Anlage noch zugunsten der betroffenen Liegenschaft berücksichtigt werden. Wenn ein Grenzwert 45 dB(A) beträgt und der Beurteilungspegel 45 dB(A) mit Genauigkeit +/- 2 dB(A), ist der Grenzwert eingehalten.

i) Die Vorinstanz hat im Gesamtbauentscheid weder die Auflagen gemäss Ziff. 8 des Lärmgutachtens des Ingenieurbüros B._____ GmbH noch die Auflagen des AUE aus der Stellungnahme vom 24. Juni 2022 aufgenommen. Dies ist im vorliegenden Entscheid nachzuholen.

6. Luftreinhaltung

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Betrieb des Vorhabens sei mit massiven Luftverunreinigungen durch den Verbrennungsvorgang verbunden.

b) Die Beschwerdegegnerin entgegnet, die Holzfeuerungsanlagen würden je mit einem Elektrofilter zur Staubabscheidung ausgerüstet. In den Ölfeuerungsanlagen würde eine neue Technologie eingesetzt, mit welcher der NO₂-Emissionsgrenzwert eingehalten werde. Die Heizzentrale sei vom AUE auch nicht als Grosseinstallant eingestuft worden.

c) Das USG und die LRV³⁵ haben zum Ziel, die Menschen vor schädlichen und lästigen Luftverunreinigungen und damit auch vor erheblich störenden, übermässigen Geruchsbelästigungen zu schützen (Art. 1 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 3 USG, Art. 1 Abs. 1 LRV). Gemäss Art. 11 Abs. 1 USG werden Luftverunreinigungen (wie auch Lärm, Erschütterungen und Strahlen) durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt (Emissionsbegrenzungen). Die LRV enthält in Art. 3 und 4 eine abschliessende Regelung der vorsorglichen Emissionsbegrenzungen.³⁶ In den Anhängen 1 bis 4 zur LRV werden für verschiedene Emissionen (Staub und verschiedene Stoffe) und für bestimmte Anlagen, insbesondere für Feuerungsanlagen, vorsorgliche Begrenzungen festgelegt. Unter Feuerungsanlagen in diesem Sinn fallen auch Holzschnitzelfeuerungsanlagen und Ölfeuerungen. Die Emissionsgrenzwerte für Ölfeuerungen werden in Anhang 3 Ziffer 41 zur LRV festgelegt, diejenigen für Holzfeuerungen in Anhang 3 Ziffer 52 zur LRV. Die dort angegebenen Grenzwerte dürfen nicht überschritten werden.

³⁴ BGE 126 II 480, E. 6, mit weiteren Hinweisen

³⁵ Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 14.318.142.1)

³⁶ BGE 126 II 399 E. 3c; BGE 124 II 517 E. 4b

d) In der Berechnung der Kaminhöhe nach LRV der G. _____ AG vom 22. Februar 2021 sind die zu erwartenden Stickoxid-Ausstösse angegeben. Bezüglich der Heizölfeuerungen im nördlichen Bereich des geplanten Gebäudes ist von einer Feuerungsleistung von total 4694 kW (2150 kW und 2544 kW) ausgegangen worden. Diese Angaben wurden mit dem angepassten Plan vom 28. Februar 2022 korrigiert, die tatsächliche Feuerungsleistung beträgt lediglich 2.6 MW und 1.4 MW.

e) Bezüglich Luftreinhaltung führt das AUE aus, es habe den Bericht vom 22. Februar 2021 der G. _____ AG mit der Berechnung der erforderlichen Kaminhöhen geprüft und plausibilisiert und es sei mit der Beurteilung und den Ergebnissen einverstanden. Die Kaminhöhen für die Holzfeuerungen müssten 37.00 m über Terrain und diejenigen für die Ölfeuerungen 28.00 m über Terrain liegen. Dies sei in den Plänen der Projektänderung vom 23. Februar 2021 entsprechend berücksichtigt.

Das AUE hat die in der Berechnung der Kaminhöhe nach LRV von der G. _____ AG enthaltenen – verbindlichen – Angaben bezüglich Leistungen der Feuerungsanlagen, Abgasmengen, Emissionskonzentrationen, Kaminstandorte und Einwirkungsbereiche überprüft und als nachvollziehbar, vollständig und korrekt befunden. Die eigenen Berechnungen des AUE zeigten dieselben Ergebnisse. Das AUE führt zudem in der Stellungnahme zu den Einsprachen vom 24. Juni 2021 Folgendes aus:

«Abhängig von der Leistung, des eingesetzten Brennstoffs sowie der Betriebszeiten wird eine bestimmte Schadstofffracht ausgestossen. Die Kaminhöhen sind auf die Volllast der Anlage ausgelegt. Bei vorschriftsgemässer Ausrüstung und ordentlichem Betrieb der Heizzentrale sind keine übermässigen Immissionen in der Nachbarschaft zu erwarten und die vorsorglichen Emissionsbegrenzungen nach heutigem Stand der Technik werden eingehalten. Es muss davon ausgegangen werden, dass sämtliche Feuerungsanlagen die Anforderungen nach Anhang 3 der LRV einhalten und dass die darin enthaltenen Emissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die gesamte Anlage wird periodisch kontrolliert, bei Feuerungsanlagen geschieht dies im Zweijahresrhythmus. Mit der Einhaltung der Grenzwerte sowie der Kaminhöhenberechnung wird sichergestellt, dass keine übermässigen Immissionen entstehen werden.

Laut den Angaben des Projektverfassers wird die gesamte Anlagen im Endausbau pro Jahr weniger als 10 t Stickstoffdioxid ausstossen. Würde diese Grenze überschritten, müssten die Holzfeuerungen strengere Grenzwerte einhalten. Dies geht aus dem Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015 / 2030 des Kantons Bern hervor (Massnahme F3 Feuerungen von Grosseemittenten). Die jährliche Schadstofffracht von Stickstoffdioxid wird aufgezeichnet und bei den regelmässigen Kontrollen überprüft.

Auf Grund der Topografie, der vorherrschenden Windrichtungen und der mehrgeschossigen Überbauungssituation im Umfeld der Heizzentrale müssen hohe Kamine gefordert werden. Mit ihnen wird die freie Ableitung der Abgase in die Atmosphäre sichergestellt. Eine Reduktion der Kaminhöhen bei den vorliegenden Anlagedaten der Heizzentrale ist aus unserer Sicht ausgeschlossen.»

Das AUE hält zudem fest, dass mit der vorgesehenen Betriebsdauer der einzelnen Feuerungen der Stickstoffausstoss bestimmt werde, welcher durch die Gesamtanlage innerhalb eines Jahres emittiert werde. Bei einem Ausstoss von mehr als 10 t Stickoxide pro Jahr gelte die Anlage gemäss kantonalem Massnahmenplan zur Luftreinhaltung als Grosseemittent, bei welchem zusätzlich zu den allgemeinen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung alle technischen und betrieblichen Massnahmen an, die geeignet und verhältnismässig sind, um die Emissionen weiter zu reduzieren. Grosseemittenten müssen die Stickoxid-Emissionen kontinuierlich erfassen und aufzeichnen und im Rahmen der periodischen Kontrolle diese Nachweise dem AUE vorlegen. Da die Holzfeuerungen in der wärmeren Jahreszeit ausgeschaltet bleibe und während dieser Zeit die Wärme einer benachbarten grossen Wärmezentrale eingekauft werden könne, würden die

10'000 kg Stickoxide pro Jahr nicht erreicht – gemäss Berechnung der Fachplaner werde die Holzfeuerungen maximal 2850 Vollbetriebsstunden erreichen.

Es empfiehlt die Bewilligung unter Berücksichtigung folgender Auflagen zur Luftreinhaltung:

- «1. Die Kaminmündungen der Holzfeuerungen müssen das Terrain der Betriebszentrale um 37 Meter überragen und die Abgase müssen ungehindert vertikal nach oben austreten können.
2. Die Kaminmündungen der Ölfeuerungen müssen das Terrain der Betriebszentrale um 28 Meter überragen und die Abgase müssen ungehindert vertikal nach oben austreten können.
3. Die Holzfeuerungen müssen nach Anweisung des Immissionsschutzes mit geeigneten Messplätzen ausgerüstet werden (siehe Beilagen «Messplatzanforderungen Emissionsquellen Holz über 1 MW»).
4. Die Ölfeuerungen müssen nach Anweisung des Immissionsschutzes mit geeigneten Messplätzen ausgerüstet werden (siehe Beilagen «Messplatzanforderungen für Heizöl- und Gasfeuerungen»).
5. Die Heizzentrale gilt nicht als Grosseinstall, wenn weniger als 10'000 kg Stickoxide pro Jahr ausgestossen werden. Die jährliche Schadstofffracht für Stickoxide muss im Rahmen der periodischen Kontrolle nach Artikel 13 und 15 der LRV nachgewiesen werden.»

f) Bezüglich des Schadstoffausstosses bei LKW-Transporten macht das AUE in der Stellungnahme vom 24. Juni 2021 folgende Angaben:

«Gemäss Angaben der Bauherrschaft bzw. der Projektverfasser generiert das Vorhaben im Durchschnitt weniger als eine LKW-Fahrt pro Tag, Ascheentsorgung und Heizölanlieferung inklusive. Der von dieser geringen Anzahl LKW-Fahrten pro Woche ausgehende Schadstoffausstoss wird die lokale Luftqualität nicht erheblich belasten.»

Die Ausführungen des AUE zur Luftreinhaltung sind plausibel und nachvollziehbar. Die Grenzwerte werden eingehalten und die Kaminhöhen entsprechen den Bestimmungen der LRV. Zudem finden periodische Kontrollen statt, so dass bei Nichteinhaltung der Grenzwerte auch eingeschritten werden könnte. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

7. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführerin bestreitet die genügende Erschliessung des Bauvorhabens über den K._____weg. Für den Begegnungsfall zwischen LKW und Bussen sei auf dem K._____weg eine minimale Breite von 6.20 m nötig, was nicht gegeben sei.

Weiter bemängelt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz gehe von einer Zunahme der Lastwagenbewegungen auf einem tiefen Niveau aus und beurteile die bestehende Erschliessung als genügend. Die zusätzliche Verkehrsbelastung könne keinesfalls als gering eingestuft werden.

Der K._____weg diene Kindern als Schulweg und Bewohnerinnen und Bewohnern als Spazierweg. Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit, insbesondere die Einhaltung der Sichtbermen für die Lastwagen, sei nicht nachgewiesen. Durch die Zunahme des Lastwagenverkehrs werde die Verkehrssicherheit erheblich beeinträchtigt. Schon heute sei das Kreuzen zwischen PKWs und Gelenkbussen auf dem K._____weg sehr schwierig. Das Kreuzen der Busse mit LKWs würde das Überfahren des Gehwegs notwendig machen. Daran ändere auch das neu zu erstellende Trottoir nichts. Dieses könne nicht durchgehend geplant werden, so dass Kinder auf dem Schulweg und andere Fussgänger zum Queren der Strasse

gezwungen würden. Zudem entstehe eine zusätzliche Gefahr durch Wendemanöver vor der Heizzentrale.

b) Die Beschwerdegegnerin entgegnet, die Fahrbahnbreite werde eingehalten, es sei mit einer sehr geringen Mehrbelastung zu rechnen und auch die Verkehrssicherheit sei gewährleistet. Das geplante Trottoir auf der Bauparzelle erhöhe die Sicherheit, da die LKW-Fahrer so besser sehen würden, wo sich Fussgängerinnen und Fussgänger bewegen könnten.

Weiter bringt die Beschwerdegegnerin vor, im Baugesuchsverfahren sei zwar kein Nachweis der Sichtbermen gefordert worden. Trotzdem habe sie diesen Nachweis für motorisierten Verkehr bei Knoten mit Gehweg eingeholt und reiche diesen nach. Zusammenfassend gesagt sei die Erschliessung genügend.

c) Die Baupolizeibehörde Zollikofen gab in ihrem Amtsbericht vom 7. Juni 2021 an, der K. _____ weg sei eine Detailerschliessungsstrasse, bei welcher ab Einmündung der I. _____ strasse in den K. _____ weg Tempo 30 signalisiert sei. Bei dieser Einmündung messe der Strassenquerschnitt rund 6.00 m, im Bereich der Wärmezentrale an der schmalsten Stelle rund 6.20 m. Die Mindestbreite sei in jedem Fall eingehalten. Die Zunahme des Verkehrs durch das Bauvorhaben sei gering und auch die Zufahrt für die Einsatzkräfte sei weiterhin gewährleistet. Durch das vorgesehene Trottoir vor der Wärmezentrale verbessere sich die Sicherheit der Zufussgehenden zusätzlich.

Die Vorinstanz führte im Gesamtbauentscheid vom 23. November 2021 aus, es seien keine Gründe ersichtlich, eine ungenügende Erschliessung zu bejahen. Die Zunahme des Verkehrs im Zusammenhang mit der Wärmezentrale sei als gering einzustufen. Die Einschätzungen der Baupolizeibehörde Zollikofen vom 7. Juni 2021 seien auch nicht zu beanstanden.

d) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 8 Abs. 1 BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen weiter den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG).

Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Die Bauverordnung regelt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (vgl. Art. 8 BauG). Gemäss Art. 6 Abs. 1 BauV wird unter Zufahrt die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst auch die Hauszufahrt.

Bei der Strassengestaltung, insbesondere bei der Bemessung der Fahrbahnbreite, ist auf die Verkehrssicherheit sowie auf Landschaft und Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Besonderen Verhältnissen, wie ungünstigen topographischen Gegebenheiten, vorhandenen baulichen Hindernissen, gebotener Verlangsamung des Verkehrs, zu erwartender geringer Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung), sowie besonderen Verkehrsbedürfnissen ist im Rahmen der Art. 7 ff. BauV Rechnung zu tragen (Art. 6 Abs. 3 BauV).

Neue Erschliessungsstrassen sind grundsätzlich von Anfang an entsprechend den Bedürfnissen zu dimensionieren und zu gestalten, denen sie nach der geltenden Planung dienen sollen (Vollausbau) (Art. 11 Abs. 1 BauV). Neue Hauszufahrten und Detailerschliessungsstrassen

müssen in Bezug auf die Fahrbahnbreite den Anforderungen von Art. 7 BauV genügen. Nach Art. 7 Abs. 2 BauV setzt eine genügende Zufahrt grundsätzlich voraus, dass die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 m nicht unterschreitet. Bei besonderen Verhältnissen im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BauV kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV).

Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV). Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen (Art. 7 und 9 BauV) massiv unter- bzw. überschritten werden. Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder etc.).³⁷

e) Der K. _____ weg ist fast durchgehend ca. 6.00 m breit und verfügt auf der dem Bauvorhaben gegenüberliegenden Strassenseite über ein durchgehendes Trottoir. Der K. _____ weg erfüllt die Anforderungen an eine Neuerschliessung, da die Strassenbreite von mindestens 4.20 m mehr als eingehalten ist. Die Frage der Mehrbelastung ist unter diesen Umständen gar nicht zu prüfen. Im Übrigen wäre die Verkehrszunahme mit knapp einem LKW pro Woche und wenigen Fahrten von Servicetechnikern keinesfalls wesentlich und wirkt sich kaum auf die Verkehrssicherheit aus.

Die Beschwerdeführerin äussert Befürchtungen bezüglich der Verkehrssicherheit bei Kreuzungsmanövern auf dem K. _____ weg. Wie erwähnt, sind die erforderlichen Mindestbreiten gemäss der Bauverordnung eingehalten. Im Übrigen sind aber auch sonst keine Kreuzungsprobleme ersichtlich: Die VSS-Norm SN 40 201³⁸ enthält Ausführungen zur Bemessung der notwendigen Lichtraumprofile für verschiedene Verkehrsteilnehmer. Für den Begegnungsfall Lastwagen/Personenwagen sieht die VSS-Norm SN 40 201 bei einer maximalen Geschwindigkeit von 30 km/h, welche auf dem K. _____ weg gilt, eine Strassenbreite von mindestens 5.50 m vor. Diese Strassenbreite ist auf dem ganzen K. _____ weg eingehalten, somit ist das Kreuzen von Lastwagen und Personenwagen problemlos möglich. Der D. _____ - Bus Nr. 34, der durch den K. _____ weg verkehrt, fährt zwischen 5.25 Uhr und 20.00 Uhr lediglich alle 15 Minuten, später alle 20 Minuten. LKWs zum Bauvorhaben verkehren maximal einmal täglich, so dass es äusserst selten zu einem Begegnungsfall zwischen LKWs und Bussen kommen wird. Praxisgemäss ist zudem davon auszugehen, dass ein entgegenkommender LKW oder Bus anhalten und einem auf das Areal der Wärmeverbundzentrale abbiegenden LKW den Vortritt lassen würde, um keine Situation hervorzurufen, in welcher ein Kreuzen notwendig würde. Es ist daher nicht ersichtlich, dass die Verkehrssicherheit durch Kreuzungsmanöver gefährdet sein könnte. Es sind auch keine Gründe ersichtlich, weshalb die Erreichbarkeit durch Blaulichtorganisationen eingeschränkt werden könnte.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Bauvorhabens verläuft am K. _____ weg ein durchgehendes Trottoir. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Kinder auf dem Schulweg gegenüber der aktuellen Situation gefährdeter sein sollen. Das zusätzlich geplante Trottoir entlang der westlichen Parzellengrenze des Baugrundstücks, welche

³⁷ VGE 100.2012.208 vom 31. Januar 2013, E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 7/8 N. 10.

³⁸ Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS)

entlang des K. _____ wegs verläuft, ist zwar nicht durchgehend. Trotzdem führt das Trottoir dazu, dass ein- und ausfahrende PKW und LKW damit rechnen, dass Fussgängerinnen und Fussgänger unterwegs sein könnten und lassen entsprechende Vorsicht walten. Die Rüge der Beschwerdeführerin betreffend Gefährdung der Verkehrssicherheit auf dem K. _____ weg und betreffend ungenügender Erschliessung ist unbegründet.

f) Die VSS-Norm SN 40 273a legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.³⁹ Das Sichtfeld, ist die Fläche zwischen den Achsen der vortrittsberechtigten Fahrstreifen und den Sichtlinien, d.h. den Geraden, die den Beobachtungspunkt des vortrittsbelasteten Fahrzeuges mit den vortrittsberechtigten Fahrzeugen verbinden. Die erforderlichen Knotensichtweiten hängen von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge ab und werden durch Wertebereiche definiert. Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h soll die Knotensichtweite bei einer Erschliessungsstrasse mindestens 20.00 m betragen, bei einer übergeordneten Strasse (Hauptverkehrsstrasse, wichtige Verbindungsstrasse) mit ungünstigen Verhältnissen (z.B. grosse Längsneigung, mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil) soll die Knotensichtweite 35.00 m betragen.

Der K. _____ weg ist eine Erschliessungsstrasse, so dass bei der herrschenden Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h eine Sichtweite von mindestens 20.00 m notwendig ist. Gemäss Beilage 4 der Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2022 beträgt die Sichtweite 35.00 m. Das Gelände im Bereich der Ausfahrt der geplanten Wärmeverbundzentrale ist unbebaut und übersichtlich. Die Angaben im Plan «Sichtberme, Ausfahrt Parzelle» vom 20. Januar 2022 sind plausibel, die notwendigen Sichtweiten sind eingehalten.

g) Das Bauvorhaben ist somit genügend erschlossen und die Verkehrssicherheit ist gewährleistet. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

8. Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands seien triftige Gründe notwendig.

Der Wasserspeicher würde nur einen Abstand von 19.00 m zum Wald einhalten, die Kamine 15.00 m und die Kiesfläche 13.00 m. Die Begründung zeige nicht auf, dass die Unterschreitung des Waldabstands mit der Beschaffenheit des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhänge. Es werde zur Begründung bloss vorgebracht, seitens Gemeinde bestehe der Wunsch, dass auf dem Vorplatz der Wärmeverbundzentrale Gelenkbusse der D. _____ wenden könnten, wofür ein Wendekreis von 25.00 m Durchmesser notwendig sei. Dies erkläre jedoch nicht, weshalb beispielsweise der Kiesplatz nicht verlegt oder verkleinert werden könne.

b) Die Beschwerdegegnerin bringt vor, es müssten keine triftigen Gründe vorliegen, sondern besondere Verhältnisse, welche eine Ausnahme rechtfertigen würden. Diese würden vorliegen, da bei Einhaltung eines Waldabstandes von 30.00 m auf dem Grundstück, welches in der Bauzone liege, nicht gebaut werden könnte. Der Ausnahmegrund liege somit an den Besonderheiten des Baugrundstücks.

c) Das AWN nahm mit Amtsbericht vom 22. Dezember 2020 zum ersten Mal zum Gesuch um eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes Stellung. Nach

³⁹ VSS SN 40 273a Ziff. 2

der Projektänderung vom 2. März 2021, bei welcher die Baukörper verschoben wurden, erstellte das AWN den Amtsbericht vom 10. Mai 2021, der den Amtsbericht vom 22. Dezember 2020 ersetzt.

Das AWN beurteilt das Vorhaben wie folgt:

«Für den Bereich K._____, Gemeinde Zollikofen ist eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG⁴⁰ festgelegt. Diese verläuft auf den Parzellengrenzen H._____/ L._____/ J._____/ L._____.

Für denselben Bereich ist keine Wald-Baulinie vorhanden. Es gilt der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m. Die zuständige Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion kann Ausnahmen vom Mindestabstand vorsehen.

Der vom Vorhaben betroffene Wald befindet sich südöstlich und am Hang oberhalb. Die zu erwartende Bestandeshöhe beträgt rund 20 bis 25 m. Der Wald ist nicht als Schutzwald aufgeführt. Auf Grund der Lage erfüllt er jedoch eine hangstabilisierende Funktion.

Das Vorhaben sieht den Neubau einer Wärmeverbundzentrale mit Kaminen sowie einem Holzschnitzelbunker und einem Wasserspeicher vor. Daneben sind befestigte Flächen sowie Leitungen rund um das Gebäude geplant.

Im Rahmen von zwei Voranfragen im Juni 2020 wurde zweimal festgehalten, dass die Wärmeverbundzentrale und der Holzschnitzelbunker einen Mindestabstand von 15 m zur Waldgrenze einhalten müssen. In dem im Dezember 2020 eingereichten Gesuch war ein Waldabstand von 12 m vorgesehen, was waldrechtlich abgelehnt wurde.

Auf Grund der Lage des Waldes und der Art der Baute müsste nach den waldrechtlichen Richtlinien ein Mindestabstand von 25 m zur Waldgrenze eingehalten werden. Da mit diesem Waldabstand keine Baute errichtet werden kann, kann ein Härtefall geltend gemacht werden. Der nach Bundeswaldrecht angemessene Abstand für Bauten zum Wald liegt bei mindestens 15 m.

Mit der nun vorliegenden Projektänderung hält das Bauvorhaben mit den Hochbauten den geforderten Waldabstand von 15 m ein. Die Standortgebundenheit im sehr geringen Waldabstand wird anerkannt.

Das Vorhaben sieht weiter den Bau eines Wasserspeichers nördlich und von 4 Kaminen südöstlich der Wärmeverbundzentrale vor. Der Wasserspeicher hält einen Waldabstand von 19 m ein. Der geringste Waldabstand der Kamine beträgt 15 m. Die bodenebene Kiesfläche waldseitig der Heizzentrale sieht einen Waldabstand von 13 m vor. Aus den Unterlagen zur Projektänderung ist nicht mehr ersichtlich, ob und wenn ja, wie eine Anpassung des Terrains auf der Waldseite erfolgt.

Allgemein ist auf Grund der starken Unterschreitung des Waldabstandes, der Lage zum Wald und der zu erwartenden Bestandeshöhe mit erheblichen Beeinträchtigungen der Hygiene und Sicherheit (Beschattung / Feuchtigkeit / Blatt- / Ast- und Baumfall) zu rechnen.

Es ist mit retroaktiven Massnahmen zur Gewährung der Sicherheit / Hygiene der Bauten zu rechnen. Unter Einhaltung bestimmter Auflagen kann gewährleistet werden, dass die Waldfunktionen gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. c WaG zwar tangiert, aber nicht entscheidend beeinträchtigt werden.

Die Walderhaltung bleibt indes gewährleistet. Durch das Bauvorhaben entsteht keine übermässige zusätzliche Behinderung der Waldbewirtschaftung.

Das Formular 4.2 «Bauten nach Waldgesetz (KWaG⁴¹)» liegt ausgefüllt und unterzeichnet bei.

⁴⁰ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0)

⁴¹ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11)

Der Bau der Leitungen erfolgt in mindestens 28 m Waldabstand und von der Wärmeverbundzentrale Richtung Westen abgehend. Da es sich um unterirdische Bauten handelt, ein Mindestabstand von 15 m zur Waldgrenze eingehalten wird und der Waldeigentümer im Baugesuch sein Einverständnis erteilt hat, sind die Leitungen waldrechtlich bewilligungsfrei.»

Das AWN beantragt, die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes mit folgenden Auflagen zu erteilen:

- «- Die Terrainanpassung waldseitig der Heizzentrale muss so erfolgen, dass die schlussendliche Böschungsoberkante mindestens den heute vorhandenen Waldabstand einhält. Die bestehende Waldgrenze darf nicht zurückgedrängt und der Waldrand nicht beeinträchtigt werden.
- Im Wald darf kein Aushubmaterial, Bauschutt, Grünabfall und sonstiges Material zwischengelagert oder deponiert werden. Das Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen auf Waldareal ist untersagt.»

Mit Schreiben vom 4. Juni 2021 nahm das AWN zu den Einsprachen im Baugesuchsverfahren Stellung, unter anderen auch zur Einsprache der Beschwerdeführerin. Wie in der Beschwerde, rügte die Beschwerdeführerin auch in ihrer Einsprache dieselben Punkte. Zur Rüge, die Besonderheiten des Baugrundstücks und der Baute seien nicht der Hauptgrund für das Ausnahmegesuch, sondern die Errichtung eines Wendeplatzes für die D. _____-Busse, führte das AWN Folgendes aus:

«Die Waldabteilung Mittelland hat mit ihrem Amtsbericht vom 22.12.2020 festgehalten, dass das Bauvorhaben in einem Mindestabstand von 15 m zur verbindlichen Waldgrenze realisierbar ist und für einen geringeren Waldabstand die Standortgebundenheit fehlt. Das Einrichten eines Wendeplatzes für Busse wurde nicht als genügender Grund für eine Standortgebundenheit anerkannt.

Auf Grund des negativen Amtsberichts AWN wurde das Baugesuch überarbeitet und erneut als Projektänderung eingegeben. Die Projektänderung hält mit den Hochbauten einen Mindestabstand von 15 m zur Waldgrenze ein. Mit dem geänderten Amtsbericht vom 10.05.2021 wurde diesem Waldabstand aus Härtefallgründen (Ausnützung Baugrundstück / Dimensionierung Bauten) zugestimmt. Die besonderen Verhältnisse zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gründen somit auf den Besonderheiten des Baugrundstücks und der Baute.»

Zur Rüge, nach ständiger Gerichtspraxis hinsichtlich Ausnahmen sei besondere Zurückhaltung geboten, wenn es um Ausnahmen von Bestimmungen geht, welche Sicherheit, Gesundheit und Umwelt betreffen und daher sei die Ausnahmegewilligung zu verweigern, äussert sich das AWN wie folgt:

«Der Kanton Bern hat in seiner Waldgesetzgebung die Usanz aufgenommen, den gesetzlichen Waldabstand mit 30 Metern vergleichsweise hoch anzusetzen, jedoch grosszügig Ausnahmen aufgrund der besonderen örtlichen Situation zu gewähren (andere Kantone haben einen sehr viel geringeren Waldabstand festgelegt, sind jedoch bei den Ausnahmen restriktiver).

Diese Usanz zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes, welche seit mehr als 60 Jahren angewandt wird, wurde in der ständigen Gerichtspraxis bis dato nicht beanstandet.»

Das AWN reichte im Beschwerdeverfahren seine Stellungnahme vom 24. Januar 2022 ein. Es äusserte sich zur Rüge der Beschwerdeführerin bezüglich des Zusammenhangs der Unterschreitung des Waldabstandes mit der Beschaffenheit des Baugrundstückes oder des Bauvorhabens in der Sache wie folgt:

«Unter anderem aufgrund des 1. negativen Amtsberichtes AWN vom 22. Dezember 2020 wurde das Baugesuch überarbeitet und erneut als Projektänderung eingegeben. In der Beantwortung von zwei Voranfragen vom Juni 2020 wurde seitens AWN zweimal festgehalten, dass die Wärmeverbundzentrale und der Holzschnitzelbunker einen Mindestabstand von 15 m zur Waldgrenze einhalten müssen. Die

Hochbauten wurden mit der Projektänderung um 2.85 m verschoben. Der in der Voranfrage geforderte Mindestabstand von 15 m zur Waldgrenze wird nun eingehalten.

Die Beschwerdeführerin bringt nicht vor, inwieweit die Waldfunktionen durch die Ausnahmegewilligung gefährdet sein sollten. Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstandes unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Art. 17 Abs. 3 WaG).

Der Standort der Wärmeverbundzentrale ist an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, so dass die Heizversorgung gewährleistet und die Energie optimal genutzt werden kann. Die Wahl des Standorts ist nachvollziehbar und im öffentlichen Interesse. Aufgrund der Ausformung des Baugrundstückes und anderen Vorgaben (Strassenabstand) wird das Baugrundstück mit dem vorliegenden Projekt nach der Projektänderung nun optimal ausgenützt. Damit ist die Standortgebundenheit aus walddrechtlicher Sicht gegeben.

Beim vorliegenden geplanten Bau handelt es sich um Gewerbebau und nicht um ein Wohnhaus. Für Bauten, die nicht zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäuden und ähnlichen Anlagen gilt ein Waldabstand von 15 m (Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV⁴²). Wenn sogar die Zustimmung des/der betroffenen Waldeigentümer/in vorliegt, ist das Vorhaben walddrechtlich bewilligungsfrei. Ein Waldabstand von 15 m kann im Sinne dieser gesetzlichen Regelung im vorliegenden Fall bewilligt werden.

Deshalb wurde im 2. Amtsbericht vom 10.05.2021 dem Waldabstand von 15 m aus walddrechtlich nachvollziehbaren Gründen (Ausnützung Baugrundstück / Dimensionierung Bauten) zugestimmt. Die besonderen Verhältnisse zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gründen somit auf den Besonderheiten des Baugrundstücks und der Baute.»

Bezüglich des Vorbringens der Beschwerdeführerin, weshalb der Kiesplatz nicht verlegt oder verkleinert werden könne, führt das AWN Folgendes aus:

«Der Kiesplatz gefährdet die Waldfunktionen und die Walderhaltung nicht, weshalb die Unterschreitung des Waldabstandes bewilligt werden kann.»

d) Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 WaG). Die Kantone haben daher einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vorzusehen (Art. 17 Abs. 2 WaG). Der Kanton Bern hat in seiner Waldgesetzgebung einen Waldabstand von 30.00 m festgelegt (Art. 2 KWaG). Die zuständige Waldabteilung des AWN, Abteilung Naturförderung (ANF) der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (WEU) kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG i.V.m. Art. 34 Abs. 2 KWaV⁴³). Der gesetzliche Waldabstand gilt grundsätzlich für alle baubewilligungspflichtigen Vorhaben, Art. 34 Abs. 1 KWaV nimmt aber einige Vorhaben von der Geltung des Waldabstandes aus. So sind nach Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV vom Waldabstand Bauten ausgenommen, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind sowie Lagergebäude und ähnliche Anlagen, sofern ein minimaler Waldabstand von 15.00 m eingehalten wird und die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers vorliegt.

Mit dem gesetzlichen Waldabstand werden gesundheits- und forstpolizeiliche sowie landschaftsschützerische Ziele verfolgt. Er dient dem Schutz walddnaher Bauten und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit. Darüber hinaus schützt er den Wald vor Brandgefahr, sichert seine Wohlfahrts- und Erholungsfunktion, erhält ihn als Umweltfaktor und gewährt einen nicht zu schroffen Übergang

⁴² Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111)

⁴³ Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111)

zwischen Baugebiet und Waldlandschaft.⁴⁴ Mit diesen Interessen kollidieren die Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an einer möglichst ungehinderten Nutzung des angrenzenden Landes sowie das raumplanerische Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG). Bei der Beurteilung, ob besondere Verhältnisse ein Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstandes zu rechtfertigen vermögen, sind deshalb die konkret betroffenen Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen.⁴⁵ Das Gebot der Verhältnismässigkeit besagt dabei, dass an die Annahme einer Ausnahmesituation umso geringere Anforderungen zu stellen sind, je weniger die von der Normalordnung verfolgte Zielsetzung durch die beantragte Ausnahme als gefährdet erscheint.⁴⁶ Es ist notorisch, dass die bernischen Forstbehörden für Bauten in der Bauzone seit jeher relativ leicht weitgehende Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand gewährt haben. Diese Praxis haben das Verwaltungs- und Bundesgericht wiederholt gestützt.⁴⁷

e) Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um eine Wärmeverbundzentrale, in welcher mittels Öl- und Holzschnitzelbrennkesseln Wärme erzeugt werden soll und sich regelmässig Menschen aufhalten (Lieferungen, Kontrolle des Betriebs etc.). Es gilt grundsätzlich der gesetzliche Waldabstand von 30.00 m. Mehrere Teile des Bauvorhabens liegen im Waldabstand und benötigen eine Ausnahmegewilligung.

f) Das Vorhaben ist auf einer Parzelle geplant, welche in der Bauzone liegt. In der Mischzone müssen ein kleiner Grenzabstand von 5.00 m und ein grosser Grenzabstand von 10.00 m sowie ein Strassenabstand von 3.60 m eingehalten werden. Wenn noch ein Waldabstand von 30.00 m eingehalten werden müsste, könnte die Parzelle kaum sinnvoll bebaut werden. Insbesondere könnte das Bauvorhaben, welches für den geplanten Betrieb eine gewisse Grösse aufweisen muss, nicht realisiert werden.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Kanton Bern den gesetzlichen Waldabstand mit 30.00 m im Vergleich mit anderen Kantonen relativ hoch angesetzt hat und die für den Wald zuständigen kantonalen Behörden generell weniger strenge Anforderungen an die "besonderen Verhältnisse" nach Art. 26 Abs. 1 KWaG stellen als dies die Praxis bei Art. 26 BauG verlangt. Die besonderen Verhältnisse, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, werden bereits darin gesehen, dass das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, welche mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden.⁴⁸ Das Bauvorhaben bedroht oder vereitelt diese Anliegen nicht. Laut Beurteilung des AWN wird die Bewirtschaftung und Pflege des Waldes nicht beeinträchtigt: die Erreichbarkeit des kleinen Waldstücks wird durch die Baute nicht eingeschränkt. Auch die hangstabilisierende Funktion des Waldes wird nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben nicht in den Wald eingreift. Um sicherzustellen, dass dies auch künftig nicht der Fall sein wird, hat die Vorinstanz zudem mittels Auflage verfügt, die Terrainanpassung waldseitig der Heizzentrale müsse so erfolgen, dass die schlussendliche Böschungsoberkante mindestens den heute vorhandenen Waldabstand einhält, dass die bestehende Waldgrenze nicht zurückgedrängt wird und der Waldrand nicht beeinträchtigt wird. Zudem darf im Wald weder Aushubmaterial, Bauschutt, Grünabfall oder sonstiges Material

⁴⁴ BGE 119 Ia 113 E. 5 S. 122

⁴⁵ VGE 20894 vom 5. Oktober 2000, E. 3b/cc

⁴⁶ VGE 21266 vom 21. September 2001 i.S. K. gegen Gemeinschaftsstiftung P., E. 4e und 4f, mit Hinweisen; BVR 2003 S. 257 E. 6

⁴⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 4-5 N. 8; BVR 2003 S. 257 E. 10d; VGE 2012/56 vom 28. November 2012, E. 3; VGE 2010/301 vom 19. Oktober 2010 [bestätigt durch BGer 1C_532/2010 vom 29. März 2011], E. 5.3 f.; VGE 20894 vom 5. Oktober 2000, E. 3; VGE 2021/64/66 vom 6. April 2022, E. 4.3; BGer 1C 603/2018 vom 13. Januar 2020, E. 4

⁴⁸ Vgl. dazu: BVR 2003 S. 257 E. 10d, mit Hinweisen; VGE 20894 vom 5. Oktober 2000; VGE 21266 vom 21. September 2001 und Stellungnahme des Amtes für Wald und Naturgefahren vom 14. September 2020

zwischengelagert oder deponiert werden noch dürfen Fahrzeuge und Maschinen auf dem Waldareal abgestellt werden.

Die Nähe des Bauvorhabens zum Wald hat einzig den Nachteil, dass fallende Bäume die geplanten Bauten beschädigen könnten. Mit der Beanspruchung einer Ausnahmegewilligung wird aber gestützt auf Art. 27 KWaG die Haftung bei Baum- und Astfall sowie für Schäden für das Gebäude im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Waldes von der Bauherrschaft übernommen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist.

Aufgrund der Form des Baugrundstücks und der Dimension des Bauvorhabens, dessen Realisierung im öffentlichen Interesse liegt, liegen besondere Verhältnisse vor. Die Walderhaltung und die Waldfunktionen werden dadurch nicht gefährdet. Die Ausnahmegewilligung wurde daher zu Recht erteilt. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

9. Zusammenfassung, Kosten

a) Aufgrund der Unklarheiten und Widersprüchen in den Baugesuchsunterlagen war die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin berechtigt, die Beschwerde ist in diesem Punkt nach der Korrektur der Unterlagen aber gegenstandslos geworden. Die übrigen Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich allesamt als unbegründet. Die Beschwerde ist daher abzuweisen soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.

b) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 3000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁹). Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin grundsätzlich. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Der Umstand, dass die unklaren und widersprüchlichen Baugesuchsunterlagen korrigiert werden mussten, muss sich jedoch die Beschwerdegegnerin anrechnen lassen. Sie hat daher einen Sechstel der Verfahrenskosten zu tragen, der Rest wird der Beschwerdeführerin auferlegt. Daher hat die Beschwerdeführerin Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2500.00 zu bezahlen, die Beschwerdegegnerin solche in der Höhe von CHF 500.00.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wertschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Demzufolge hat die Beschwerdeführerin fünf Sechstel der Anwaltskosten der Beschwerdegegnerin zu tragen. Die Beschwerdegegnerin hat ein Fünftel der Anwaltskosten der Beschwerdeführerin zu tragen.

Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin macht Parteikosten im Umfang von CHF 5035.00 (Honorar CHF 4675.00, Mehrwertsteuer CHF 360.00) geltend, der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin im Umfang von CHF 7118.55 (Honorar CHF 6479.60, Auslagen CHF 130.00, Mehrwertsteuer CHF 508.95). Die geltend gemachten Honorare geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Allerdings ist die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig⁵⁰ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104

⁴⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵⁰ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.⁵¹ Die entschädigungsberechtigten Parteikosten der Beschwerdegegnerin betragen daher CHF 6609.60. Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang ihres Unterliegens, fünf Sechstel, in der Höhe von CHF 5508.00 zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Umfang von einem Sechstel, ausmachend CHF 839.20, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist, abgewiesen.
2. Massgebend ist der Plan «Grundriss Erdgeschoss» vom 28. Februar 2022.
3. Ziffer 1.10 der Gesamtbaubewilligung vom 23. November 2021 wird wie folgt ergänzt:

«Die nachfolgenden Amts- und Fachberichte sowie Gutachten bilden Bestandteil dieser Gesamtbaubewilligung und deren Nebenbestimmungen sind in allen Teilen einzuhalten:
- (...)»
- die Stellungnahme Immissionsschutz des Amts für Umwelt und Energie vom 24. Juni 2021 zu den Einsprachen
- Ziffer 8 des Lärmgutachtens des Ingenieurbüros B._____ GmbH vom 9. September 2020, rev. 10. März 2022»
4. Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 23. November 2021 bestätigt.
5. Der Beschwerdeführerin werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2500.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
6. Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
7. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 5508.00 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.
8. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von CHF 839.20 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁵¹ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin A. _____, eingeschrieben
- Herr Rechtsanwalt F. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Zollikofen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in fünf Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen