
Auszug aus dem Protokoll

Sitzung Nr. 4
Datum 29. Juni 2016

31 32.12.1 Zonenplanänderungen

UeO Wahlacker West mit Zonenplan- und Baureglementsänderung und Waldfeststellungsverfahren; Beschlussfassung

Präsident: Ist das Eintreten auf das Geschäft bestritten? Das ist nicht der Fall. Es geht hier um ein Planungsgeschäft. Es wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt über die Überbauungsordnung, welche nun grundeigentümergebunden wird. Wir können nur geringfügige Änderungen im Text vornehmen, ohne grosse materielle Korrekturen. Die Anträge GFL sind möglich. Bei Annahme eines oder mehrerer Anträge würde je nachdem eine Publikation erfolgen oder, wenn es eine geringfügige Änderung ist, ein Anschreiben der Betroffenen, die nachgelagert vorgenommen würde. Grosse Änderungen würden hingegen zu einer Neuauflage führen.

Zum Vorgehen: wir machen zuerst eine allgemeine Runde und bearbeiten danach

1. die Überbauungsvorschriften
2. den Überbauungsplan
3. die Zonenplanänderung zur Überbauungsordnung Nr. 30 mit Zonenplanausschnitt und Auszug Baureglement

Das Wort hat die GPK.

Jürg Jenni, GPK: Die GPK bedankt sich für die gute Dokumentation und die übersichtlichen Pläne. Wir möchten erneut anregen, ob es nicht möglich ist, ein Glossar mit Erklärungen der Abkürzungen mitzuliefern. Wir waren mit den Abkürzungen etwas überfordert.

Präsident: Das Wort hat der Gemeinderat.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Das im vorliegenden Geschäft betroffene Areal stellt seit der Aufgabe des Gärtnereibetriebes im Jahr 2012 eine Brache in unserem Siedlungsgebiet dar. Das Grundstück ist sehr gut gelegen, nahe der Schulen und des Zentrums, an bestens erschlossener Lage, unmittelbar an den Buchrainwald angrenzend, als wichtiger Naherholungsraum. Also ein idealer Standort um die Siedlungsentwicklung Zollikofens einen kleinen Schritt vorwärts zu bringen und sie mit Lebensqualität zu versehen. Dies um unsere Gemeinde für jetzige und neue Bewohner attraktiv zu halten. Damit wir das tun können, ist eine Umzonung des bereits heute im Baugebiet liegenden Areals nötig und zwar eine Umzonung der heutigen Zone für Gartenbau in eine Zone für Wohnzwecke. Dazu wurde keine Normwohnzone gewählt, sondern eine Überbauungsordnung im Kompetenzbereich des Grossen Gemeinderates, die wir heute Abend behandeln.

Für die planungsrechtliche Umsetzung ist eine Anpassung des Zonenplanes und des Baureglements notwendig sowie der Erlass der Überbauungsordnung bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften. Ferner ist die Waldfeststellung im betroffenen Teilabschnitt zu beschliessen.

Die Detailflussnahme im planungsrechtlichen Teil ist relativ bescheiden, weil Änderungen an den Erlassen erneut in die öffentliche Auflage müssen. Dies ist auch der Grund, weshalb

im Planungsrecht im Vorfeld der Beschlussfassung umfassende Mitwirkungsrechte zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Vorprüfungsberichtes des Kantons wird ausgeführt, dass sämtliche Stellen die Konzeption der vorgeschlagenen Wohnüberbauung mit Kopfbau als Mischnutzung begrüssen. Die Planung sei in sich geschlossen, habe wenige Abhängigkeiten mit der laufenden Ortsplanungsrevision und könne deshalb auch als Einzelgeschäft weiter bearbeitet werden.

In Bezug auf die allgemeinen Stossrichtungen der Ortsplanung lässt sich jedoch feststellen, dass die vorliegende Planung auf alle Instrumente der OPR abgestimmt ist und insbesondere dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK und dem Richtplan Siedlung entspricht.

Bei dieser Arealplanung stellte sich insbesondere die Frage nach dem Mass der Nutzung. Wir befinden uns hier im Spannungsfeld zwischen innerer Verdichtung und Rücksichtnahme auf die Quartierverträglichkeit. Hier ist insbesondere auch auf die Baudenkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen. Mit zwei Geschossen plus Attika wird dem vorhandenen Bebauungsmuster am ehesten entsprochen. Dreigeschossige Bauten werden im Kontext mit der gebauten Umgebung und der umgebenden Freiflächen von Wald und Friedhof als wenig verträglich betrachtet.

Im Vorfeld wurde teilweise eine höhere Ausnutzung gefordert und die Einsprechenden wollen eine weniger weit gehende Nutzung des Areals. Mit der gemeinderätlichen Vorlage liegt gewissermassen ein gut-eidgenössischer Kompromiss vor. Unter Berücksichtigung der Bauverbotszone im Waldbereich wird eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0,9 und eine minimale von 0,8 erreicht.

Zu den Bemerkungen/Fragen der GPK: Wir haben die Frage nach einem Glossar an der letzten Sitzung aufgenommen. Wir werden es auf unserer Webseite bei den Arbeitshilfen GGR aufschalten und laufend aktualisieren. So können Sie sich rückversichern und wir werden uns bemühen, wenn Abkürzungen benötigt werden, diese beim ersten Mal auch zu erläutern.

Präsident: Hat die GPK noch weitere Fragen allgemeiner Natur?

Jürg Jenni, GPK: Wir kommen bei der seitenweisen Besprechung mit den Fragen.

Präsident: Der Bericht und Antrag wird nicht seitenweise durchgegangen, sondern erst die Vorschriften.

Jürg Jenni, GPK: Dann hätten wir folgende Fragen: Seite 1, Rechtsgrundlagen: Gelten Richtlinien des Gemeinderats wirklich als Rechtsgrundlagen?

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Die Richtlinie des Gemeinderates ist die Basis für die Ausarbeitung des Mehrwertabschöpfungsvertrags und sichert die Gleichbehandlung der Grundeigentümer in den verschiedenen Planungsgeschäften. In diesem Sinn kommt den Richtlinien durchaus der Charakter einer Rechtsgrundlage zu.

Jürg Jenni, GPK: Seite 2, Machbarkeitsstudie/Mitwirkung: Was wird unter einem gemischt genutzten Kopfbau verstanden? Wie setzt sich die Mischnutzung zusammen?

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Die Mischnutzung ist im heute gültigen Baureglement in Art. 76 als gemischte Zone definiert: "In der gemischten Zone WG sind mässig störende Betriebe zugelassen." Es gibt weder ein Mindest- noch ein Höchstmass für den Wohnanteil.

Jürg Jenni, GPK: Seite 4, Öffentliche Auflage/Einsprachen: Wurden im Rahmen der Vorprüfung Anregungen oder Wünsche der kantonalen Ämter angebracht?

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Ja. Die verschiedenen Punkte konnten aber bereinigt werden und führten zu keiner inhaltlichen Änderung an der Überbauungsordnung.

Jürg Jenni, GPK: Seite 6, Finanzielle Auswirkungen: Wie kommt der Betrag von Fr. 550.00 pro m² für die Mehrwertabschöpfung zustande?

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Unter Berücksichtigung des Bauverbotsstreifens (Waldabstand) wurde ein Landpreis von Fr. 600.00 pro m² für die ganze Arealfläche angenommen. Der Wert für Land in der Gartenbauzone beträgt nach Auskunft der kantonalen Planungsgruppe KPG ca. Fr. 50.00 pro m². Daraus resultiert der Mehrwert von Fr. 550.00.

Jürg Jenni, GPK: In der Korrespondenz vom 14. Januar 2016 bestätigt das Amt für Wald, dass ein verminderter Waldabstand von nur 20 Metern unter Erfüllung von Bedingungen und Voraussetzungen genehmigt werden kann. Welche Hürden könnten sich dieser Genehmigung noch in den Weg stellen? Was hätte es für finanzielle Auswirkungen auf das Bauvorhaben, wenn der Waldabstand nicht genehmigt werden würde?

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Die Vorbehalte sind ebenfalls im Fachbericht vom 14. Januar 2016 aufgeführt und konnten bereinigt werden. Falls der verringerte Waldabstand nicht genehmigt werden könnte, wäre die gesamte Überbauungsordnung nicht genehmigungsfähig, da die Baubereiche auf den verkürzten Waldabstand von 20 Meter ausgelegt sind.

Soweit zu den Fragen der GPK. Mit einem Ja zur gemeinderätlichen Vorlage kann eine brachliegende Baulücke mitten im Wohngebiet an einer zentralen und gut erschlossenen Lage geschlossen werden. Der zusätzliche Wohnraum von etwa 35 Wohnungen entspricht einem grossen gesellschaftlichen Bedürfnis in der Agglomeration Bern. Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

19.50 Uhr: Roland Guggisberg tritt ein.

Präsident: Das Wort ist offen für die Fraktionen.

Markus Burren, SVP: Sie haben es gehört, das Scherzinger-Areal liegt seit 2012 brach. Seither stehen die Gewächshäuser, Couchen und das Betriebsgebäude leer. Das Areal im Herzen Zollikofens, super erschlossen, in der Nähe der Schule, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, ist aus Sicht der SVP möglichst optimal auszunützen. Das fein ausgearbeitete Projekt entspricht absolut unseren Vorstellungen. Insbesondere lässt es alle Türen für Mietwohnungen oder gar Stockwerkeigentum offen. Wir unterstützen das vorliegende Projekt und lehnen alle Abänderungsanträge ab. Besten Dank den Projekterfassern.

Rudolf Gerber, SP: Gleich zu Beginn möchte ich festhalten, dass die SP dem gesamten Geschäft zustimmen wird. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung soll nun das brachliegende Areal der ehemaligen Gärtnerei Scherzinger überbaut werden. Vorgesehen ist vorwiegend Wohnnutzung. Entlang der Wahlackerstrasse wird eine Mischnutzung ermöglicht. Die SP hat bereits im Rahmen der Stellungnahme zur Ortsplanungsrevision das Vorhaben unterstützt. Es entspricht dem Richtplan Siedlung, mit Verdichtung wird eine optimale Ausnutzung des Areals angestrebt. So begrüssen wir auch die Verkürzung des Waldabstands. Die SP setzt sich dafür ein, dass das Wachstum auf bereits erschlossene Parzellen konzentriert wird mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, mit einem guten Angebot an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in Fussdistanz. Das ist hier gegeben. Damit können wir Druck wegnehmen auf nicht eingezonte Gebiete und auf Landwirtschaftsland.

Ein Wermutstropfen bleibt, der Gemeindepräsident ist bereits darauf eingegangen. Die SP hat vorgeschlagen, in der Überbauungsordnung ein Stockwerk höher zu bauen als nun vor-

gesehen. Das hätte eine noch intensivere Nutzung dieser Landreserve mit optimaler Erschliessung ermöglicht. Auch wäre der Verdichtung, wie in der Ortsplanungsrevision gefordert, besser Rechnung getragen worden. Dies wurde aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Wir bedauern dies. Mindestens im hinteren Teil Richtung Wald hätte man problemlos ein Stockwerk höher bauen können. Trotz diesem Wermutstropfen stimmt die SP, wie bereits gesagt, dem vorliegenden Geschäft zu.

Marceline Stettler, GFL: Innere Verdichtung; ein Schlagwort, das in letzter Zeit in Zollikofen viel zu hören war. Innere Verdichtung, ein klares Bekenntnis von Vielen hier drinnen. Bei der vorliegenden Zonenplanänderung könnte man beinahe meinen, es wäre uns nicht wirklich ernst mit der inneren Verdichtung. Die GFL ist enttäuscht darüber, dass man sich schon bei der ersten Änderung mit weniger als den Mindestvorgaben des kantonalen Richtplans zufrieden gibt. Dies lässt für zukünftige Vorhaben die Trendwende zu bodensparendem Bauen in der Tat vermissen.

Im vorliegenden Projekt entspricht das maximale Nutzungsmass über das gesamte Areal einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0,74, das minimale Nutzungsmass wäre 0,66. Die Mindestanforderung des kantonalen Richtplans für Ein- und Umzonungen in Kern-Agglomerationsgemeinden wie Zollikofen ist 0,8. Und wir bauen mit 0,74. Verschiedene Parteien wie die GFL, die SP und die EVP haben in der Vernehmlassung höhere Dichten gefordert, als dann vom Regierungsrat im behördenverbindlichen Richtplan festgelegt worden sind. An und für sich wollte die Planungskommission dichter bauen. Ich mache keinen Hehl daraus, dass das auch im Sinne der GFL ist.

Wir akzeptieren, dass man in begründeten Fällen auf Baudenkmäler gemäss Art. 10a BauG oder auf Ortsbildschutzgebiete Rücksicht nimmt und von der minimalen GFZo abweicht. Die Begründung der Abweichung muss im Bericht zur Planung (Art. 47 RPV) dargelegt werden. Wir vermissen in sämtlichen Unterlagen, auch jenen, die nur auf der Webseite zum GRR-Geschäft aufgeschaltet sind, eine klare Begründung der Abweichung, ja überhaupt nur schon einen Hinweis auf die nicht eingehaltene GFZo gemäss Richtplan.

Wir haben drei Anträge vorbereitet, auf die wir in der Detailberatung zurückkommen.

Stefan Stock, FDP: Ich blase in dasselbe Horn wie meine Vorredner. Das vorliegende Geschäft basiert auf einer Anfrage der Familie Scherzinger und einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013. Die Mitwirkung hierzu hat im Herbst 2014 stattgefunden, weshalb das Geschäft ausserhalb der Ortsplanung behandelt wird. Die Einsprachen gegen die Schäferei und die vorliegende UeO zeigen, weshalb dies sinnvoll ist.

Trotzdem bestimmt die Ortsplanung die Strategie für die UeO Wahlacker West. Im Zuge der OPR hat Zollikofen ausdrücklich die innere Verdichtung vor periphere Neueinzonungen gestellt. Das Areal Scherzinger liegt ausgezeichnet innerhalb der Gemeinde. Der kantonale Richtplan verlangt hierfür eigentlich eine Mindestdichte von 0,8 oberirdische Geschossflächenziffer. Die Planungsbehörde hat aus Rücksicht auf die Anwohner und dem benachbarten Schutzobjekt 8 % weniger geplant, was circa 35 Wohnungen entspricht. Die Einsprecher verlangen nochmal 15 % weniger, was circa 6 Familien entspricht, sind aber nicht bereit, Ihre Einsprachen fallen zu lassen. Dies zeigt Ihre wahren Motive. Ein Quartier mit 0,62 GFZo: So hat man vor 20 Jahren gebaut. Dies entspricht nicht einem haushälterischen Umgang mit Boden.

Auch im Bereich Energie ist das Projekt vorbildlich. Geothermie soll verbindlich vorgeschrieben werden. Der Landverkauf der Gemeinde dient der Erstellung der Parkplätze und der zwingenden Erschliessung der Parzellen von Seiten der Wahlackerstrasse her. Die Mehrwertabgeltung beträgt gemeindeübliche 40 %.

Die FDP dankt allen involvierten Stellen für die sorgfältige und umsichtige Planung und Ausarbeitung des Geschäfts. Wir unterstützen die Vorlage des Gemeinderates und lehnen allfällige zusätzliche Überbauungsvorschriften ab.

Präsident: Möchten sich die Ratsmitglieder äussern?

Denise Mellert, CVP: Alles ist bereits gesagt. Die CVP hätte sich auch eine dichtere Ausnützung gewünscht, doch mit Aussicht auf die steuerlichen Mehreinnahmen durch potente Mieter in den Attikageschossen stimmt auch das CVP-Team dem Antrag zu und dankt.

Toni Oesch, FdU: Anlässlich der Mitwirkung vom Oktober 2014 haben wir vom FdU die beiden Varianten 5 und 6 als die besseren Lösungen gegenüber den anderen Vorschlägen bevorzugt. Damals ist von zweigeschossigen Bauten mit Dach-, respektive Attikaausbau ausgegangen worden. Inzwischen ist nach der Aufstockung des zweistöckigen Einfamilienhauses Hess an der Stockhornstrasse klar geworden, wie hoch ein dreistöckiger Bau in einem bestehenden Einfamilienhaus-Quartier wirkt. Wir haben eine Einsprache gemacht, der Regierungsstatthalter hat sie abgelehnt. Wir zahlen 800 Franken dafür. Das vorliegende Projekt sieht also jetzt dreistöckige Bauten vor, der Kopfbau noch höher, genau im Süden eines Einfamilienhaus-Quartiers. Mit einem kleinen Abstand wird dort eine Mauer vor die bestehenden Häuser gebaut, die noch höher ist als diese Häuser. Eine bessere und vernünftiger Lösung wäre machbar.

Unter dem Vorwand einer vorgeschriebenen Verdichtung ist bei unserer rot-grünen Bauverwaltung ziemlich alles erlaubt, die Ideologie spielt also eine grosse Rolle. Zudem ist der Einfluss des Gewerbes unverkennbar, also das Geld. Der im Baugesetz und Baureglement stipulierte Grundsatz der Wahrung der Interessen von Nachbarn wird missachtet. Auf Seite 19 der Verfügung vom 10. dieses Monats vom AGR betreffend die Überbauungsordnung Schäferei steht: „Auch die Forderungen nach verdichteter Bauweise gemäss revidiertem RPG und kantonalem Richtplan verbieten es einer Gemeinde nicht, in einzelnen Bereichen der Bauzonen für Einfamilienhäuser vorzusehen. Die geforderten Mindestdichten sind über die ganze Gemeinde gerechnet nachzuweisen“. In Zollikofen ist diese Anforderung bei weitem erreicht. Dieser Hinweis wird ignoriert. Zollikofen wird mutwillig zur verdichteten, grässlichen Wohnstadt, ja zum grausigen Kaff.

Ein Wort zu den Finanzen: Ich danke dem Gemeindeschreiber Stefan Sutter für die Zustellung der Richtlinien des Gemeinderates für die finanzielle Abgeltung von Planungsvorteilen vom 28. Oktober 2002, wie sie in Bericht und Antrag als Rechtsgrundlagen erwähnt sind. Dort wird festgehalten, auf welcher Grundlage der Planungs-Mehrwert berechnet wird. 40 % des realisierbaren Vorteils sind dort stipuliert, die hier im Wahlacker mit rund 1,5 Mio. Franken berechnet werden. Bei der Lättere-Einzonung im Jahr 2012 sind nur etwa 20 % berechnet worden, wobei es sich dort um viel höhere Beträge gehandelt hat als hier. Aber hier in diesem Saal haben damals alle grosszügig darauf verzichtet, und auch die, die wegen Fr. 60'000.00 Mehrinvestition ein grosses Geschrei veranstalten.

Meine Frage an den Finanzvorsteher: Wird dieses Geschäft noch der Finanzkommission unterbreitet?

Präsident: Wird das Wort aus dem Rat weiter verlangt?

Marcel Remund, FDP: Wir haben eine Frage zu den finanziellen Auswirkungen. Nebst der Mehrwertabgabe wird ja vermutlich auch eine Grundstück-Gewinnsteuer fällig. Gibt es vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer? Wie hoch ist ungefähr der zu erwartende Grundstück-Gewinnsteueranteil der Gemeinde in diesem Geschäft?

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Ich komme zuerst auf die Ausnützungsziffer zurück. Sie heisst heute "Geschossflächenziffer oberirdisch". Ebenso auf die konkrete Berechnung. Ich möchte nicht, dass es heisst, wir hätten die Mindestanforderungen des Kantons nicht erfüllt.

Sie sind uns hinlänglich bekannt. Bezüglich der Berechnung müsste man das Bauverbot Waldabstand, das sind 1'260 m² in Abzug bringen. Dann kommt man auf die von mir genannten Zahlen im Einleitungsreferat von 0,9 maximal und minimal 0,8 über die ganze Arealfläche gerechnet.

Zur Frage der Mehrwertabschöpfung: Wir haben keinen Vereinbarungsspielraum. Das kantonale Steuerrecht regelt die Anrechenbarkeit abschliessend. Die Mehrwertabschöpfungsabgabe wird dem Gemeindesteueranteil angerechnet und das gilt nicht als Gestehungskosten sondern wird einzig am Gemeindesteueranteil in Abzug gebracht. Über die mutmassliche Höhe der Grundstückgewinnsteuer oder dem Anteil der Gemeinde Zollikofen können wir keine Aussagen machen. Die notwendigen Parameter sind uns nicht bekannt und würden ohnehin dem Steuergeheimnis unterliegen.

Zur Frage, warum das Geschäft nicht der Finanzkommission zugestellt wurde: Weil der Abschluss des Mehrwertabschöpfungsvertrages nicht ein Geschäft mit finanziellen Kompetenzen ist, die das Parlament verabschiedet sondern der Gemeinderat. Diese Geschäfte kommen nicht in die Finanzkommission.

Präsident: Wir kommen zur Detailberatung Teil 1, "Überbauungsvorschriften". Wir gehen seitenweise durch. Wir fangen mit Artikel 1 bis 4 auf Seite 3 an. Das Wort hat die GPK.

Jürg Jenni, GPK: Besten Dank für das Reglement. Wir haben ein paar Bemerkungen wegen schwammigen Formulierungen. So steht zum Beispiel in Artikel 1: "*in verdichteter Bauweise mit einem begrenzten Anteil Mischnutzung...*". Was bedeutet das? Wer bestimmt das?

Präsident: Gibt es weitere Bemerkungen? Das ist nicht der Fall. Das Wort hat der Gemeinderat.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Wegen der "schwammigen Formulierungen": Man kann sie auch "deklaratorische Bestimmungen" nennen, die Vorschriften manchmal in sich bergen. Die Vorschriften hat die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen. Zum Beispiel "*eine gute Gesamtwirkung*" kann man nicht so formulieren, dass sie messbarer würde. Deshalb muss das dann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt werden. Die konkreten Gestaltungsvorschriften sind im Artikel 9, Absatz 2 in den Überbauungsvorschriften formuliert.

Zur Mischnutzung: Sie ist nur im Baubereich 1, im sogenannten "Kopfbau" Richtung Wahlerkerstrasse zugelassen. Die oberirdische Geschossfläche beträgt dort maximal 1'030 m², die übrigen Baubereiche sind der reinen Wohnnutzung vorbehalten. Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt total 4'340 m², damit gibt es einen Mischnutzungsanteil von 19,2 % über die ganze Überbauung.

Präsident: Wir kommen zu Seite 4, Artikel 5 und 6.

Jürg Jenni, GPK: Was ist der Unterschied zwischen der bisherigen Ausnützungsziffer und der Geschossflächenziffer oberirdisch?

Bruno Vanoni, GFL: Ich habe eine Bemerkung. Unser Gemeindepräsident hat schon zweimal darauf hingewiesen, dass man in Bezug auf die Geschossflächenziffer oberirdisch auf 0,9 maximal oder 0,8 minimal käme, wenn die Bauverbotszone Wald weggelassen würde. Das mag rechnerisch stimmen. Aber es ist nicht fair. Bei anderen Sachen wird die Bauverbotszone sehr wohl dazugerechnet, dort wird zum Beispiel eine grössere Spielfläche platziert, die gemäss Bauverordnung, Artikel 46 vorgeschrieben ist. Entweder rechnet man also das ganze Grundstück oder rechnet bei allem die Bauverbotszone ab. Aber nicht, wenn es besser für die eigene Argumentation ist, dazuzählen und ein andermal weglassen. Grundsätzlich möchte ich keinen Zahlenstreit entfachen.

Aus den Angaben in Artikel 6 und aus allen Angaben der erhaltenen Unterlagen war immer die Rede von minimal 0,66 maximal 0,74. Die Zahlen, die heute genannt werden, tauchen also zum ersten Mal auf. 0,8 ist der kantonale Richtplan und behördenverbindlich. Es gibt Möglichkeiten, abzuweichen mit begründeten Ausnahmen, das hat Marceline Stettler bereits gesagt. Uns hat in den Unterlagen eine klare Begründung der Ausnahmen gefehlt und gleichzeitig eine klare Feststellung, dass man die 0,8 wegen der Ausnahmen unterschreitet. Aber nun kann nichts mehr geändert werden, ohne dass man alles auf den Kopf stellt. Wir hoffen, dass man sich bei künftigen Um- und Neueinzonungen an dem orientiert, was hier gesagt wurde, nämlich an der Idee der inneren Verdichtung.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Zur Frage der GPK, Unterschied zwischen Ausnützungsziffer und oberirdischer Geschossfläche. Die Ausnützungsziffer war das Verhältnis zwischen Landfläche und Bruttogeschossfläche. Die Bruttogeschossfläche wird nicht mehr als Kenngrösse verwendet seit der Harmonisierung der Messgrössen im Bauwesen. Man spricht nun eben von der "Geschossfläche oberirdisch".

Zum Hinweis von Bruno Vanoni: Ich will hier auch keinen Zahlenstreit veranstalten, wir nehmen die Bemerkungen so zur Kenntnis, dass man hier differenzierter arbeiten hätte können und nehmen es für einen künftigen Fall entgegen.

Präsident: Wir kommen zu Seite 5, Artikel 7, 8 und 9. Gibt es hierzu Bemerkungen? Das ist nicht der Fall. Dann kommen wir zu Seite 6, Artikel 9 Absatz 3 bis Artikel 13, Absatz 1.

Marceline Stettler, GFL: Art. 11, Gesamtgestaltung Aussenraum, Abs. 2: Dort ist zu lesen: *"Es ist eine standortgerechte, (mehrheitlich) durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen"*

Unser Antrag lautet: Das Wort "mehrheitlich" zu streichen. Was ist mehrheitlich? Bei einer Abstimmung sind 52 % bereits mehrheitlich.

In Baureglements-Artikeln zu Überbauungen, die in letzter Zeit vom GRR geregelt wurden, beispielsweise ZPP Bernstrasse – Kreuz Nord, ZPP Häberlimatte, UeO Schäferei sind verschiedene Bestimmungen ebenfalls ohne die Einschränkung "mehrheitlich" enthalten. Wieso diese Ungleichbehandlung? Was für die Investoren auf der Häberlimatte galt, soll auch für die Investoren im Wahlacker West gelten. Die Formulierung "geprägt" lässt zudem einen kleinen Spielraum für nicht-einheimische Pflanzen in begründeten Fällen offen.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Wenn man solche Formulierungen wählt, kann man einerseits zurückschauen, was in alten Überbauungsordnungen geschrieben wurde, man kann aber nach vorne schauen. Wir haben nach vorne geschaut. Wir haben uns überlegt, wie wir das im neuen Baureglement mit der Ortsplanungsrevision regeln können. Diese Formulierung entspricht dem Entwurf des neuen Baureglements wie er zur Vorprüfung eingegeben wurde.

Einheimische Pflanzen sind gemäss Definition all diejenigen, die quasi vor Kolumbus schon da waren. Laub- und Nadelgehölz, Wildstauden und Sträucher zum Beispiel. Wenn wir das Wort *"mehrheitlich"* streichen, wird es zu einem "Muss". Alles was man stipuliert und "muss", müsste man dann auch durchsetzen. Dort sehen wir Probleme, wenn jemand zum Beispiel einen Kirschlorbeer setzt, müsste er ihn dann entfernen. Wir bitten Sie deshalb, den Antrag abzulehnen.

Präsident: Wir kommen zur Abstimmung. Ich stelle den Antrag des Gemeinderates dem Antrag der GFL, das Wort "mehrheitlich" in Artikel 11, Absatz 2 zu streichen, gegenüber.

Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderates obsieht mehrheitlich gegen den Antrag der GFL.

Präsident: Wir fahren weiter auf Seite 7, Artikel 13, Absatz 2 bis Artikel 16. Haben Sie Wortmeldungen oder Anträge? Das ist nicht der Fall. Wir kommen zu Seite 8, Artikel 17 bis 20.

Marceline Stettler, GFL: Die richtige Anzahl Abstellplätze: Keine einfache Frage, sie führte auch in anderen Gemeinden zu diversen Diskussionen. Die Bandbreite vom erwähnten Artikel 31ff. der kantonalen Bauverordnung für das Erstellen von Autoabstellplätzen reicht von 0,5 bis 2 Parkplätze pro Wohnung, eine relativ grosse Spannweite aus Sicht der GFL.

Der Berner Stadtrat hat sich im Viererfeld für 0,5 AP/Wg entschieden. Von Muri konnte ich folgendes lesen: "Für die mit öffentlichem Verkehr gut erschlossenen Lagen sind 0,5 Abstellplätze pro Wohnung vernünftig." Auch in Ostermundigen reden die Verantwortlichen im Zusammenhang mit der Überbauung vom Bärenareal ebenfalls von 0,5. Und Köniz lässt verkünden: "Unsere Erfahrungen zeigen, dass man in urbanen Gebieten mit 0,5 AP/Wg gut auskommt."

Alle vier erwähnten Gemeinden stehen voll und ganz hinter 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung. Sie stützen sich auf eine Statistik die zeigt, dass sich über die Zahl der Abstellplätze das Mobilitätsverhalten jener beeinflussen lässt, die dort wohnen werden. Meine Fragen: Haben wir nicht schon genug Autos und Stau in Zollikofen? Wollen wir nicht die Gelegenheit nutzen und von den Erfahrungen anderer Gemeinden profitieren und aktiv etwas gegen noch mehr Autos unternehmen?

Wenn in Bern, Köniz, Ostermundigen und Muri 0,5 Abstellplätze als vernünftig und genügend bezeichnet werden, sollte in Zollikofen ein Platz auf eine Wohnung mehr als genügen. Wir beantragen bewusst nicht nur 0,5 sondern einen Abstellplatz pro Wohnung.

Meine Antwort ist klar: Ja, Mit der Limitierung der Anzahl Abstellplätze auf einen Abstellplatz pro Wohnung wollen wir aktive Verkehrspolitik gegen noch mehr Stau und zu Gunsten der Bevölkerung und der Umwelt machen. Kommt dazu, dass weniger Abstellfelder für Investoren interessant sind, denn der Bau von Tiefgaragen ist sehr kostspielig.

Präsident: Wir behandeln nun also Artikel 19, Absatz 1 mit dem Änderungsantrag.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Der Gemeinderat erachtet eine weitere Einschränkung als unnötig. Bereits die kantonale Bauverordnung macht diese Unterscheidung bei der übrigen Nutzung auch, ob Agglo-Gebiet oder nicht. Agglo-Gebiete haben tendenziell eher weniger Plätze zur Verfügung, weil man von einer guten Erschliessung durch den ÖV ausgehen kann. Wir halten uns an die übergeordnete Gesetzgebung und wollen den Spielraum nicht unnötig reglementieren. Dazu kommt, wenn ich den Antrag der GFL im Detail analysiere, dass es nicht um die teuren unterirdischen Einstellhallenplätze geht, sondern ausschliesslich um die oberirdischen. Die Bauverordnung macht dort keine Unterscheidung zwischen ober- und unterirdischen Plätzen, sondern es wird eine Gesamtzahl im Überbauungsperimeter angeschaut.

Wenn wir hier eine tiefere Anzahl möglicher Abstellplätze festlegen, kann man argumentieren, dass weniger Verkehr kommt. Man kann aber auch sagen, dass die Autos und der Verkehr da sind und soll denn die Gemeinde mit dem öffentlichen Parkplatz südlich der Besucherparkplätze als Überlauf zur Verfügung stehen? Sind Sie wirklich der Meinung, dass dann der Gemeindeparkplatz zur Verfügung gestellt werden soll? Wir sind der Auffassung, dass der Bauherr selber für die nötigen Abstellplätze sorgen soll. Deshalb bitten wir sie, den Antrag abzulehnen.

Präsident: Die Diskussion ist offen.

Markus Burren, SVP: Wir werden den Antrag nicht unterstützen. Wir haben genügend Beispiele, wo man eingeschränkt hat und die Auswüchse sind zum Beispiel bei der Überbauung Alpenstrasse gut ersichtlich. Mich stört es persönlich nicht. Aber es wird auf Gemeindegebiet tagelang parkiert. Ebenso beim Kläyhof. Wir sollten niemandem etwas aufbürden, lassen wir den Spielraum bestehen. Die Parkplätze bei der Kirche für Beerdigungen sollten nicht auch noch gesperrt werden, wir haben sonst schon zuwenig.

Hans Jörg Rhyn, SP: In Abwesenheit des Fraktionspräsidenten muss ich hier festhalten, dass uns die Anträge nicht vorgelegt wurden. Wir konnten sie also auch nicht besprechen und wir können sie nicht lesen (*Anm. d. Protokollführerin: Die Anträge sind mit Beamer an die Leinwand projiziert*). Das Stimmverhalten der SP wird also nicht so koordiniert sein, wie Sie dies erwarten.

Bruno Vanoni, GFL: Ich möchte darauf hinweisen, dass wir die Anträge frühzeitig eingereicht haben. In der Meinung, dass der Gemeinderat sie diskutieren kann. Wir gingen davon aus, dass die Anträge als Tischvorlage hier vorhanden sind. Zu der Bemerkung des Gemeindepräsidenten: Die Begründung und Darstellung, wie unser Antrag zu deuten ist, kam mir ein wenig abenteuerlich vor. Beim ersten Satz von Absatz 1 der sagt, dass Dauerparkplätze unterirdisch in einer Einstellhalle erstellt werden müssen, ändert sich nichts. Wir gingen davon aus, dass unser Antrag die Zahl der Abstellplätze der Wohnungsmietenden/-besitzenden reduziert haben will auf maximal einen und die Zahl der Besucher- und Kundenplätze würde dann nach kantonaler Bauverordnung berechnet. Diese Unterscheidungen werden auch in den Unterlagen so gemacht, wir stützten uns auf diese. Ebenso auf Formulierungen, die in neueren Baureglementen, beispielsweise der Gemeinde Köniz, gefunden werden können.

Präsident: Die Diskussion zu Artikel 19, Absatz 1 ist weiter offen. Das Wort wird nicht verlangt.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Sie sprechen im Antrag von den oberirdischen Parkplätzen. *"Die Zahl der oberirdischen Parkplätze richtet sich nach dem tieferen Wert der Bandbreite nach Artikel 52ff."* Das ist der zentrale Punkt. Dort schliessen Sie die Wohnnutzung aus. Es würde dann heissen, dass oberirdisch keine Besucherparkplätze für Wohnungen gemacht werden können. Denn Artikel 52ff. regelt nur die Übrigen, also insbesondere die gewerbliche Nutzung, deshalb haben wir dort eine Differenz. Besucherparkplätze können durchaus für den oberirdischen Wohnanteil sein.

Präsident: Wir kommen zur Abstimmung. Ich stelle den Antrag GFL dem gemeinderätlichen Antrag gegenüber. Der GFL-Text würde also lauten: *"Mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen. Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt maximal ein Parkplatz pro Wohnung. Die Zahl der oberirdischen Parkplätze richtet sich nach dem tieferen Wert der Bandbreite gemäss Artikel 52ff. der kantonalen Bauverordnung."*

Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderates obsiegt mehrheitlich gegen den Antrag der GFL.

Gibt es noch weitere Anträge zu Seite 8, Artikel 17 bis 20? Das ist nicht der Fall. Wir fahren fort mit Seite 9, Artikel 21 bis 24. Gibt es Anträge?

Marceline Stettler, GFL: Der Antrag bezieht sich auf Artikel 21, Energie- und Wärmeversorgung, Absatz 1, zweiter Satz. Dort würden wir gerne das Wort *"prioritär"* streichen. Als zusätzliche Bestimmung schlagen wir vor, anzufügen *"Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken."* Das ist eine Formulierung aus der genehmigten ZPP Lättere.

Im Bericht und Antrag unter Punkt 8, Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft ist zu lesen: *"Die Bauten müssen die neuen und strengen Energievorschriften einhalten und werden ausschliesslich mit erneuerbaren Energieträgern betrieben."*

Abgesehen davon, dass die Aussagen in der UeO denjenigen im Bericht und Antrag widersprechen, sind wir der Meinung, dass wenn 100 Prozent erneuerbare Energie vertraglich garantiert sind, man dies auch im Reglement verankern kann.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Ich bin nicht sicher, ob ich alles verstanden habe. Hast du nur vom der Streichung des Wortes *"prioritär"* gesprochen oder noch von einem Zusatzsatz?

Marceline Stettler, GFL: Es geht um das Wort *"prioritär"*.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: In eurem Antrag steht, es käme im selben Absatz noch ein zusätzlicher Satz am Ende. "Als zusätzliche Bestimmung anfügen", steht hier, "Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken." Ist der Antrag formell gestellt?

Marceline Stettler, GFL: Ja. Aber hier auf der Leinwand kann man wirklich nicht lesen, worum es geht.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Das ist ein Regiefehler, dafür entschuldige ich mich. Wir werden nächstes Mal den Antrag wieder in Papierform als Tischvorlage bereithalten. Wenn wir mehrere Anträge gehabt hätten, hätten wir eine Synopse gemacht. Weil wir gehört hatten, dass eure Anträge den Fraktionen zum Teil vorlagen, haben wir auf eine Tischvorlage verzichtet. Wir entschuldigen uns dafür.

Zum Inhalt. Zur Erinnerung: vollständig erneuerbare Energie bedeutet zu 100 % vollständig erneuerbar, das heisst, wenn man einen Anschluss an den Wärmeverbund Nord mit Holzschnitzel und Spitzenabdeckung mit Gas hätte, wäre das nicht zu 100 % erneuerbar. Auch nicht eine Wärmepumpe, die zu 20 % Strom benötigt. Wenn der Strom nicht auf dem eigenen Grundstück produziert wird, gilt es nicht als vollständig erneuerbar. Mit der gewählten Formulierung des Gemeinderates haben wir in den Überbauungsvorschriften, und diese sind massgebend, sowohl der ökologischen als auch der wirtschaftlichen Deckung des Energiebedarfs Rechnung tragen wollen. Wir bitten Sie, den Antrag abzulehnen. Die Zusammenstellung des Antrages mit dem Nachsatz ist gesetzgebungstechnisch nicht ideal. Insbesondere wenn ein Grundsatz noch an den Schluss angehängt wird.

Markus Burren, SVP: Wir hatten eine Mitwirkung, wo alles eingegeben werden konnte. Aus meiner Sicht ist das jetzt eine Art einseitiger Vertrag. Den, den es betrifft, kann gar nicht Stellung nehmen, zu dem was hier beschlossen wird. Man auferlegt ihm etwas und für mich ist das ein grosser Eingriff in das Privateigentum. Wenn er das will, kann er Solarpanels anbringen, ich habe das auch gemacht. Man kann auch Wärmerückgewinnung ins Auge fassen, es ist aber alles freiwillig. Aber lasst ihm den kleinen Handlungsspielraum offen. Wenn es ihm ernst ist, wird er das berücksichtigen. Aber eine Erdsondenheizung kann nun mal nicht ohne Strom betrieben werden. Wenn das Dach Schnee hat, gibt es keinen Solarstrom. Wir lehnen den Antrag ab.

Präsident: Weitere Voten? Das ist nicht der Fall. Wir kommen zur Bereinigung des Textes von Artikel 21 des Gemeinderates. Wer den ganzen Antrag GFL unterstützen will, erhebe die Hand.

Abstimmung

Der Antrag GFL betreffend Artikel 21 wird mehrheitlich abgelehnt.

Präsident: Die Überbauungsvorschriften sind abgeschlossen. Wir kommen zur Detailberatung Teil 2, "Überbauungsplan". Das Wort hat die GPK.

GPK: Keine Bemerkungen.

Präsident: Das Wort hat der Gemeinderat.

Gemeinderat: Keine Bemerkungen.

Präsident: Das Wort ist offen für die Fraktionen.

Fraktionen: Keine Bemerkungen.

Präsident: Möchten sich die Ratsmitglieder äussern?

Toni Oesch, FdU: Ich habe bereits im allgemeinen Teil gesagt, ich sei nicht einverstanden.

Präsident: Der Überbauungsplan ist somit bereinigt. Wir kommen zur Detailberatung Teil 3, "Zonenplanänderung zur Überbauungsordnung Nr. 30 mit Zonenplanausschnitt und Auszug Baureglement". Das Wort hat die GPK.

GPK: Keine Bemerkungen.

Präsident: Das Wort hat der Gemeinderat.

Gemeinderat: Keine Bemerkungen.

Präsident: Das Wort ist offen für die Fraktionen.

Fraktionen: Keine Bemerkungen.

Präsident: Möchten sich die Ratsmitglieder äussern?

Ratsmitglieder: Keine Bemerkungen.

Präsident: Ich stelle fest, dass die Diskussion zum Planungsgeschäft abgeschlossen ist. Gibt es ein Rückkommen?

Toni Oesch, FdU: Kein Rückkommen. Aber ich habe eine Frage an den Finanzvorsteher gestellt. Ich möchte wissen, ob das Geschäft noch der Finanzkommission vorgelegt wird. Und ich hätte eine Anregung: Es gibt das fakultative Referendum. Die nächste Sitzung haben wir Ende August. Das Protokoll vom Juni erhalten wir meist erst in der ersten Hälfte August. Für die, welche ein Referendum ergreifen wollen, sollte etwas vorliegen, damit man weiss, was beschlossen wurde. Ich rege an, das Protokoll innert 10, 14 Tagen zu verfassen. Die Referendumsfrist läuft ja aber der Erstveröffentlichung im Amtsanzeiger. Die Frist beträgt 30, 40 Tage und das ist knapp.

Kurt Jörg, Gemeinderat: Daniel Bichsel hat diese Frage bereits beantwortet, ich mache es gerne nochmals. Die Mehrwertabschöpfung ist kein GGR-Geschäft und somit kommt es nicht in die Finanzkommission.

Präsident: Ist die Frage soweit beantwortet?

Toni Oesch, FdU: Wahrscheinlich, ich habs nicht genau verstanden.

Präsident: Wir kommen zur Abstimmung unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, ich stimme nicht mit. Ich beantrage, über den Gesamtbeschluss abzustimmen. Sind Sie einverstanden? Das ist der Fall.

Abstimmung

Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschliesst der Grosse Gemeinderat mit 28 Ja- zu 4 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen (Vorsitzender stimmt nicht mit) folgendes:

- 1. Dem Zonenplan- und der Baureglementsänderung wird zugestimmt.**
- 2. Der Überbauungsordnung Nr. 30 "Wahlacker West" wird zugestimmt.**
- 3. Der Waldfeststellung wird zugestimmt.**

Präsident: Auch ich möchte mich entschuldigen, dass wir die Anträge nicht verteilt haben sondern nur projiziert. Wir wollten Papier sparen, kommen aber zum Schluss, dass am falschen Ort gespart wurde.

Bezüglich Protokoll steht in der Geschäftsordnung des GGR, dass es jeweils mit den Unterlagen für die Folgesitzung zugestellt wird. Das noch zu verfassende Protokoll ist bis zur Behandlung an der nächsten Sitzung nicht genehmigt. Deshalb wird es problematisch, das Protokoll vorgängig einzelnen Personen oder Gruppierungen zuzustellen. Wir werden das im Büro anschauen. Der Beschluss, der hier gefällt wurde, ist aber im Prinzip referendumsfähig.

Für getreuen Protokollauszug

ZENTRALE DIENSTE