
Auszug aus dem Protokoll

Sitzung Nr. 8
Datum 26. November 2014

67 32.101.3 110 ZPP Schäferei

Überbauung Schäferei; Planungsrechtliche Vorschriften und Pläne

Präsidentin: Ist das Eintreten auf dieses Geschäft bestritten? Das ist nicht der Fall. Kurz zum weiteren Vorgehen bei diesem Geschäft. In einem ersten allgemeinen Teil können sich die Fraktionen und die Ratsmitglieder zum Geschäft äussern. Anschliessend gehen wir die Punkte gemäss dem Antrag des Gemeinderates einzeln durch. Das heisst zuerst Punkt B: Zonenplan, danach die Baureglementsänderung, dann die Überbauungsordnung und zum Schluss die Aufhebung des Überbauungs- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften.

Nach all dem beschliessen wir über Punkt A, der Genehmigung der Botschaft und der Erteilung der Kompetenz ans Büro GGR, die Botschaft formell und materiell zu bereinigen, falls ein Referendum zustande kommt. Die GPK hat das Wort.

Markus Bacher, GPK: Seite 7, Abschnitt „Bezug zur Ortsplanungsrevision“: Ob die beantragten Änderungen der planungsrechtlichen Vorschriften der Ortsplanungsrevision zuwiderlaufen oder nicht, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Denn die Resultate der OPR (inkl. Richtplan Energie) stehen noch nicht fest. Wir würden das gerne rausnehmen.

Seite 9, Abschnitt „Folgen bei Ablehnung der Vorlage“: Die GPK beantragt, die aufgezählten Punkte in der Botschaft teilweise anders zu formulieren (siehe unten). Frage: Weshalb hätte die Ausarbeitung einer neuen Überbauungsordnung Kosten in der Höhe von Fr. 240'000.00 zur Folge. Ist das ein Erfahrungswert?

Seite 10, Antrag A) 2.: Die GPK wünscht, dass der vom Büro GGR zu bereinigende Botschaftsentwurf vorgängig allen GGR-Mitgliedern zur Information zugestellt wird.

Überbauungsordnung, Seite 5, Artikel 12, Absatz 1: Frage: Was bedeutet die Formulierung „anerkannte Qualitätsstandards“ konkret?

Präsidentin: Der Gemeinderat hat das Wort.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Die Schäferei, seit langer Zeit bereits der Bauzone zugewiesen, umfasst rund 3,5 ha Land und stellt damit die letzte grössere zusammenhängende Baulandreserve in Zollikofen dar. Das Areal ist sehr gut gelegen, nahe von Schulanlagen, Zentrum, Stationen des öffentlichen Verkehrs und dem Buchsiwald als wichtigem Naherholungsraum. Also ein idealer Standort um die Siedlungsentwicklung von Zollikofen vorwärts zu bringen, diese mit Lebensqualität zu versehen und so unsere Gemeinde für Einheimische wie auch für neue Bewohner/innen attraktiv zu halten.

Für die Gemeinde Zollikofen stellt die Überbauung Schäferei insgesamt ein wichtiges Planungs- und Finanzgeschäft dar. Die Rolle der Gemeinde ist zweierlei:

Erstens: Als Planungsbehörde handelt die Gemeinde hoheitlich. Dies betrifft das erste Geschäft mit den planungsrechtlichen Grundlagen.

Zweitens ist die Gemeinde als Landeigentümerin auch Partei. Hier handelt die Gemeinde zivilrechtlich als Grundeigentümerin. Diesen Teil werden wir unter Traktandum 4 behandeln. Wir unterbreiten Ihnen heute Abend zwei getrennte Vorlagen. Die Vorlagen bedingen sich rechtlich gegenseitig nicht zwingend. Dennoch ist es sinnvoll, die beiden Vorlagen zeitlich koordiniert behandeln zu können. An der Informationsveranstaltung vom 12. November 2014 konnten wir den anwesenden Mitgliedern des Grossen Gemeinderates detailliertere Auskünfte zu den Abhängigkeiten aufzeigen.

Nun zum Planungsgeschäft: Ein Wettbewerb unter vier eingeladenen Planungsteams wurde mit der Absicht durchgeführt, Ergebnisse für eine zeitgemässe Wohnüberbauung in Verbindung mit einem öffentlichen Grünraum zu finden. Der Wettbewerb brachte ein Siegerprojekt hervor, welches nach einer Überarbeitung nun die geeignete Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung darstellt.

Das Resultat ist eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Wohnüberbauung mit gut 100 Wohneinheiten. Wesentlicher Bestandteil der Gesamtplanung Schäferei ist ein grosszügiger öffentlicher Grünraum. Dieser dient der Überbauung als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er ist aber auch für jedermann zugänglich und somit eine öffentliche Parkanlage. Attraktive Wege für Velofahrende und Zufussgehende queren den Park und stellen die übergeordneten Verbindungen sicher.

Für die planungsrechtliche Umsetzung ist eine Anpassung des Zonenplanes und des Baureglementes notwendig. Die bestehende Zone mit Planungspflicht wird durch eine ordentliche Überbauungsordnung abgelöst.

Die Detaileinflussnahme 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.

Die beantragten Änderungen der planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne sind im Einklang mit den übergeordneten Vorschriften und Planungen. Dies geht aus dem Vorprüfungsbericht des Kantons hervor. Dieser führt weiter aus, dass das Planungsvorhaben inhaltlich gut aufgegleist ist sowie das Vorgehen und Verfahren zur Qualitätssicherung unterstützt wird.

In Bezug auf die allgemeinen Stossrichtungen in der Raumplanung, nämlich der RPG-Revision und dem neuen kantonalen Richtplan und somit auch im Hinblick auf die gestartete Ortsplanungsrevision, lässt sich festhalten, dass diese Vorschriften keinen Bestrebungen zuwiderlaufen. Im Gegenteil: Mit der geplanten Überbauung in der Schäferei werden innere Baulandreserven ausgeschöpft, was dem Siedlungserweiterungsdruck entgegenwirkt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Planung Schäferei Lebensqualität geschaffen wird. Lebenswerte Siedlungen ergeben sich insbesondere, wenn alle drei Bereiche, die Gebäude, die Verkehrserschliessung und die Gestaltung der Aussenräume auf unsere Bedürfnisse abgestimmt sind. Mit der Quartierplanung Schäferei erfüllen wir hier im Kleinen, was in der Raumplanung im Allgemeinen gilt.

Ich danke an dieser Stelle allen an der Planung involvierten Architekten, Landschaftsplanern, Ingenieuren, Ortsplanern und der Schweizerischen Eidgenossenschaft sowie vorberatenden Stellen für die stets gute und konstruktive Zusammenarbeit. Anhand der vorgenommenen Detailkorrekturen wird auch ersichtlich, dass man versuchte, den Anliegen aus der Mitwirkung Rechnung zu tragen. Insbesondere bei der Verkehrserschliessung und beim Schlittelhoger konnten meines Erachtens wesentliche Verbesserungen erzielt werden.

Was typischerweise bei der Ausschöpfung von inneren Baulandreserven zu Konflikten führen kann, ist die Einbettung mit den bereits bestehenden Bauten und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern. Warum hält der Gemeinderat trotz Widerstand aus der Anwohnerschaft an

diesem Vorhaben fest? Es ist die Führungsaufgabe des Gemeinderates, der Bevölkerung Vorschläge zu unterbreiten, welche der Entwicklung des Allgemeinwohls dienen und auf die Zukunft ausgerichtet sind. Dazu gehört auch, dass er über die Bevölkerungsentwicklung wacht und vorausschauend für eine geordnete und nachhaltige Entwicklung sorgt. Dass dabei nie alle Bedürfnisse jedes einzelnen befriedigt werden können, Kompromisse eingegangen und Prioritäten gesetzt werden müssen, liegt in der Natur der Sache.

Bei der Planung Schäferei galt es von Anfang an, eine Güterabwägung der divergierenden Interessen vorzunehmen. Weil selten alle Einwände berücksichtigt werden können, war es den Planungsbehörden dafür umso wichtiger, dass die Direktbetroffenen jeweils aus erster Hand mit Informationen bedient wurden. So wurde vor jedem wesentlichen Verfahrensschritt entweder eine Informationsveranstaltung durchgeführt oder es erfolgte eine schriftliche Information an die Betroffenen.

Wir wollen auch in Zukunft mit den Betroffenen direkt im Kontakt bleiben, offen und transparent informieren und hoffen gerne, dass uns Gegenrecht zusteht, indem bei einer möglichen Referendumsabstimmung Sachlichkeit und Fakten dominieren.

Mit einem JA zur gemeinderätlichen Vorlage geben Sie unserem Zollikofen eine grosse Chance, sich zu entwickeln und zwar mit Lebensqualität.

Präsidentin: Wir kommen zu den allgemeinen Bemerkungen, dass Wort ist offen für die Fraktionen.

Bruno Vanoni, GFL: Ich bin etwas aufgeregt wegen der vielen Gäste hier, das hatten wir im Grossen Rat in den letzten Tagen nicht. Es geht um die Nutzung der letzten grösseren Baulandreserve Zollikofens und es geht um ein Millionengeschäft – mit Betonung auf Millionen und Geschäft. Es soll ja nicht nur der Gemeinde kurzfristig 4,5 Millionen Franken einbringen, sondern vielfach höhere Investitionen auslösen und der Firma Marti AG letztlich auch einen erheblichen Gewinn.

Wir sind deshalb der Meinung, dass die beiden Vorlagen eine gründliche seriöse Beratung verdienen. Es gibt keinen Grund, die Beratung unter Zeitdruck durchzuziehen. Wir bitten um Geduld, dass wir einige Punkte mit Anträgen nochmals aufs Tapet bringen, damit wir darüber diskutieren und entscheiden können.

Weil es um die letzte grosse Baulandreserve Zollikofens geht, müssen wir vorbildlich bauen. Vorbildlich heisst für uns in erster Linie bodensparend, also verdichtet und energetisch vorbildlich: das heisst; es soll nicht nur ein möglichst grosser Anteil erneuerbarer Energie zum Zuge kommen – der Energieverbrauch soll auch auf ein Minimum reduziert werden.

Wir haben uns mit dieser Zielsetzung schon im Mitwirkungsverfahren zu Wort gemeldet und später eine Einsprache formuliert, die immer noch hängig ist. Wir haben uns dabei gegen Einfamilienhäuser gewandt und primär Minergie-P gefordert. Man hat uns dann weismachen wollen, dass eine Bestimmung mit Hinweis auf Minergie-Standard nicht genehmigungsfähig sei.

Im Falle der Einzonung des Lättere-Areals haben die Grundeigentümer im Einspracheverfahren eingelenkt, dieser GGR hat Minergie-P in die Bauvorschriften fürs Lättere-Areal aufgenommen und das Volk hat dazu Ja gesagt. Das zuständige kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Minergie-P-Vorschrift fürs Lättere-Areal genehmigt.

Warum soll denn für das Schäferei-Areal nicht möglich sein, was für das Lättere-Areal genehmigt wurde? Und was die Marti AG in Münsingen bereitwillig realisiert: eine Überbauung mit Minergie-P-Standard.

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung beharrt darauf, dass eine solche Vorschrift nicht genehmigungsfähig sei und es klärt zurzeit noch ab, warum die Lättere-Überbauung trotzdem genehmigt wurde. Es ist also im Moment in der Schwebe, ob die Vorschriften fürs Lättere-Areal gültig sind oder nicht.

Für die Schäferei-Überbauung haben wir in den letzten Tagen zur Kenntnis nehmen müssen, dass eine Formulierung mit einem Bezug zu Minergie vom Kanton nicht genehmigt würde. Wir schlagen deshalb in der Detailberatung eine Formulierung vor, die aus Formulierungsvorschlägen des Kantons zurückgeht, aber Minergie-P nicht explizit erwähnt.

Das war jetzt relativ kompliziert und eigentlich ist es völlig unbefriedigend, bei einer derart unsicheren Ausgangslage entscheiden zu müssen. Die Formulierung, die uns der Gemeinderat vorschlägt, ist unverbindlich und nicht durchsetzbar.

Es sollen „anerkannte Qualitätsstandards“ angestrebt werden. Es ist nicht klar, was das heisst, und auch die Marti AG ist auf Anfrage nicht bereit gewesen, ihre Absichten zu präzisieren. Die Formulierung war im Übrigen nach unserem Wissen auch noch nicht Gegenstand der Vorprüfung durch das AGR im Januar 2014. Sie trägt vor allem aber den Möglichkeiten des Energiegesetzes und entsprechenden Vorschlägen des kantonalen Amtes für Umweltkoordination und Energie nicht Rechnung. Mit einer Rückweisung möchten wir erreichen, dass eine strengere Formulierung gefunden werden kann, die der kantonalen Energiestrategie und der Energiewende des Bundes Rechnung trägt. Und wir möchten damit vor allem erreichen, dass sich die zuständigen kantonalen Ämter nochmals vertieft damit befassen können.

Der Rückweisungsantrag lautet:

"Rückweisung mit dem Auftrag, die Vorschriften betreffend Energie (Art. 12) im Lichte des Schreibens des kantonalen Amtes für Umweltkoordination und Energie (AUE) vom 6. Dezember 2013 betreffend „Kommunale Energievorschriften“ zu überarbeiten, dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung vorzulegen und anschliessend erneut dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten."

Falls in der Detailberatung unsere Anträge angenommen werden sollten, sind wir natürlich bereit, über einen Rückzug des Rückweisungsantrags nachzudenken.

Rudolf Gerber, SP: Ich möchte mich für die gut vorbereiteten Unterlagen bedanken. Es ist ein Geschäft von langer Dauer und wurde verschiedentlich behandelt. Wie es der Gemeindepräsident gesagt hat, es ist ein wichtiges Geschäft. Es ist die letzte grosse, zusammenhängende Baulandreserve in Zollikofen, bei der die Gemeinde auch Einflussmöglichkeit hat. Die SP hat im Januar vor zwei Jahren zum Geschäft bereits Stellung genommen, im Rahmen der Vernehmlassung zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren zur Planung Schäferei. Wir haben uns schon damals positiv zur Überbauung geäussert. Wir haben auch gefragt, warum die Gemeinde das Land nicht im Baurecht abgibt, statt es zu verkaufen. Wir legten Wert darauf, dass bei der weiteren Bearbeitung eine sorgfältige Planung der zentralen Grün- und Erholungsflächen zugunsten der Zolliköflerinnen und Zolliköfler passiert. Ebenfalls haben wir gewünscht, dass bestehende Bäume erhalten bleiben und dass der Schlittelhoger erhalten bleiben muss. Ebenfalls wünschten wir, dass die Erschliessung durch den Privatverkehr, wenn immer möglich, von der Kirchlindachstrasse her kommt und dass dies die Gemeinde auch rechtlich und vertraglich fixiert. Ebenso eine gute innere Erschliessung über Fuss- und Radwege. Kritisch haben wir uns zur Planung betreffend Einfamilienhäuser geäussert, im Hinblick auf das neue Raumplanungsgesetz. Mit Einfamilienhäusern erfüllt man das Verdichtungsprinzip nicht.

Heute liegt die definitive Planung vor. Vom Gesamtkonzept her können wir nach wie vor sagen, dass das Konzept besticht. Wir beurteilen das Siegerprojekt als gelungenen Wurf. Die

Gebäude werden konzentriert, es ist eine architektonische Gesamtanlage mit klarer Gebäudestruktur. Der Schlittelhoger bleibt bestehen im Gegensatz zum ersten Entwurf. Es hat einen Wermutstropfen, er ist nicht mehr gleich gross.

Was wir innerhalb der Fraktion auch diskutiert haben, ist die Beeinträchtigung der bestehenden Häuser am "Schnyderhoger", das ist ein Problem. Wir haben auch entsprechend Briefe bekommen. Die Frage ist: welches ist die Alternative? Die Alternative wäre, dass man nicht so hoch baut, wie vorgesehen, dass die sogenannte "Mauer" kleiner wird. Diese Reduktion widerspricht aber, wenn wir schon Baulandreserve haben und verdichtet bauen, dass dort ein Optimum herausgeholt werden kann. Eine andere Möglichkeit wäre eine massive Einschränkung der geplanten Grün- und Erholungszone. Nach Abwägung der Interessen ist die SP klar der Ansicht, dass die Interessen der Allgemeinheit, die grosszügige Grünzone zugunsten der Öffentlichkeit zu priorisieren, Vorrang haben.

Wir haben den Wald an der Kirchlindachstrasse, wir hätten dann die Erholungszone in der Schäferei, die Grünzone bei den Schulhäusern, weiter zur Häberlimatte. Das gäbe eine Art "Grüne Lunge" für Zollikofen. Das ist wertvoll. Unser Fazit: Wir finden, dass die Planung mit der Überarbeitung verbessert wurde, wir stimmen dem Geschäft zu.

Es wird Verhandlungen mit dem Grundeigentümer geben, mit der Marti AG. Es wird darum gehen, wie die öffentliche Grünfläche genutzt werden soll. Wie sie bezahlt wird bei Erstellung, wie sie finanziert wird im Unterhalt und hier erwartet die SP, dass sich die Firma Marti und die Gemeinde an der Erstellung beteiligen, aber dann auch beim Unterhalt. Und dass das Nutzungsreglement so ist, dass es ein Erholungsgebiet für alle wird und dass man nicht beim ersten Kinderlärm die Nutzung einschränkt.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Zu den Bemerkungen/Fragen der GPK:

"S. 7, Abschnitt „Bezug zur Ortsplanungsrevision“: Ob die beantragten Änderungen der planungsrechtlichen Vorschriften der Ortsplanungsrevision zuwiderlaufen oder nicht, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Denn die Resultate der OPR (inkl. Richtplan Energie) stehen noch nicht fest."

Es ist richtig, dass dies noch nicht abschliessend beurteilt werden kann. Es kann jedoch gesagt werden, dass im heutigen Zeitpunkt keine allgemeingültigen raumplanerischen Gebote oder gemeinderätliche Absichten der OPR unterlaufen würde. Wörtlich genommen, müsste dort bei der Botschaft hingeguckt werden.

"S. 9, Abschnitt „Folgen bei Ablehnung der Vorlage“: Die GPK beantragt, die aufgezählten Punkte in der Botschaft teilweise anders zu formulieren (siehe unten). Frage: Weshalb hätte die Ausarbeitung einer neuen Überbauungsordnung Kosten in der Höhe von Fr. 240'000.00 zur Folge (Erfahrungswert?)"

Es ist richtig, dass es sich bei den Fr. 240'000.00 um einen Erfahrungswert bzw. konkret angefallene Kosten für Wettbewerb, Ausarbeitung Überbauungsordnung, Anpassung Bau-reglement, Pläne der Ver- und Entsorgung, etc. mit allen planungsrechtlichen Verfahrensschritten handelt (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung, Genehmigung).

"S. 10, Antrag A) 2.: Die GPK wünscht, dass der vom Büro GGR zu bereinigende Botschaftsentwurf vorgängig allen GGR-Mitgliedern zur Information zugestellt wird."

Diesem Wunsch kann als reine Information zugestimmt werden. Eine Mitwirkung oder inhaltliche Einflussnahme ist aus terminlichen Gründen nicht möglich. Vom Datum der Einreichung der Unterschriften bei einem Referendum bis zur Drucklegung findet keine GGR-Sitzung statt. Sie kann jedoch vor dem Druck zugestellt werden.

"Überbauungsordnung, S. 5, Art. 12, Abs. 1: Frage: Was bedeutet die Formulierung „anerkannte Qualitätsstandards“ konkret?"

Es handelt sich um eine deklaratorische, nicht justiziable Bestimmung. Es dürfen keine Standards wie "Minergie" oder dergleichen festgehalten werden. Durch den Vorprüfungsbericht haben wir die Meldung bekommen, es sei nicht zulässig, wir suchten danach nach einer anderen Formulierung.

Hans Peter Baumann, SVP: Wir sind in der allgemeinen Debatte, ich äussere mich nicht zum Rückweisungsantrag der GFL. Zuerst wird ja noch die gemeinderätliche Stellungnahme abgegeben. Zur Ausgangslage: Es hat eine langjährige Planung stattgefunden. Die Anfänge reichen weit ins letzte Jahrhundert zurück. Es handelt sich also um eine baureife Vorlage. Es handelt sich, wie gesagt, um die letzte grosse zusammenhängende Baulandreserve in Zollikofen. Die Überbauung würde ermöglichen, dass in den nächsten Jahren der Einwohnerbestand stabil gehalten werden könnte. Das ist ein Grundübel des Überbauens, dass die Ansprüche an die Fläche immer grösser werden. Das kann gewährleistet werden, indem flächig oder in die Höhe gebaut wird, also die Ausnützungsziffer angehoben wird.

Die Mitwirkung und das ist für uns zentral, hat gute Verbesserungen gebracht. Zum Beispiel den Schlittelhang, der ja bei Schneemangel auch als Mountain Bike-Strecke genutzt werden könnte, wir haben bald mehr Schlittelhänge als mancher Kurort (*allgemeine Erheiterung*). Es gibt einen grünen Gürtel und die Hapterschliessung konnte so gelegt werden, dass sie auf die Bevölkerung in den umliegenden Quartieren möglichst wenig schlechten Einfluss hat. Die Erschliessung über die Kirchlindachstrasse ist optimal und muss als ganz grosse Verbesserung betrachtet werden. Die SVP stimmt dem Antrag zu.

Die planungsrechtlichen Grundlagen präsentieren ein Gesamtkonzept. Im Paket hat es immer Erfreuliches und weniger Erfreuliches. Durch die Mitwirkung konnte die Wunschliste beeinflusst werden. Die Überbauung ermöglicht eine weiterhin stabile Einwohnerzahl, aber auch, was wesentlich ist, eine gute Durchmischung der Bevölkerungsstruktur. Neuüberbauungen ziehen junge Familien an, die dafür sorgen, dass Zollikofen nicht überaltert. Die Infrastruktur ist vorhanden. Wenn wir ablehnen, wird in der Umgebung gebaut, und das bringt Zollikofen mehr Verkehr.

Das bestehende Bauland wird optimal genutzt und trotz angemessener Dichte ist eine grosszügige Umbauungsgestaltung möglich. Das bringt die Chance für 200 bis 300 neue Einwohnende, die hoffentlich zu denen gehören, die auf dem Weg zur Arbeit Parkplätze suchen müssen. Sie können sich dann dort niederlassen, wo sie arbeiten und auch hier Steuern zahlen. Die Vorlage ist hoffentlich mehrheitsfähig, wir akzeptieren, dass das Volk durch ein Referendum abstimmen kann. Wir würden auch das Resultat akzeptieren, aber wir sind der Meinung dass das eine gute Vorlage ist und stimmen einstimmig zu.

Markus Bacher, FDP: Meinen Dank an die Vorredner, die das Geschäft bereits breit beleuchtet haben. Sie brachten verschiedene Facetten mit ein und den ganzen Lesestoff inklusive der hervorragenden Info-Veranstaltung, die die Gemeinde organisiert hat, um das Ganze griffiger zu machen und schliesslich der Debatte zur Verfügung zu stellen. Ich werde mich für die FDP darauf konzentrieren, die Punkte aufzuzeigen, die noch nicht beleuchtet wurden.

Es ist ein Geschäft, bei dem Privatwirtschaft und Kommune zusammentreffen. Wenn wir es vor der Planung anschauen, hätte ein privater Investor bauen und nach den damaligen bestehenden Regeln schalten und walten können. Die Gemeinde hatte aber auch ein wenig Land. Nun hat man in guter Zusammenarbeit im Wettbewerb mit einer Jury ein Projekt zu lancieren, welches sowohl kommunale Interessen wie Schlittelhang und Verkehrserschliessung bis Grünraum, aber auch privatwirtschaftliche Interessen vereint. Wir sind der Meinung, die Kommune sollte nicht mehr eingreifen. Die Zonenplanung macht Sinn, bringt verschiedene Interessen zusammen und generiert auch Mehrwert für die Gemeinde. Qualitativer Wohn-

raum bedeutet auch gute Steuerzahler, die die Gemeinde braucht. Das Budget ist nicht rosig, wir hangeln uns durch und können den "Zustupf" von hunderten neuer Wohneinheiten gut gebrauchen. Wenn wir Nein sagen, war unsere Überlegung, dass der Private vielleicht höher und breiter baut, als es heute bereits der Fall ist, die Landreserve wird noch länger nicht genützt, die Gemeinde hat noch länger keinen Mehrwert und schlussendlich sind wir die Leidtragenden und müssen uns darüber Gedanken machen, wie wir die Gemeinde finanzieren können. Wir werden dem Geschäft zustimmen.

Hans-Jörg Rothenbühler, BDP: Ich danke den Projektleitenden und dem Gemeinderat, ich möchte aber auch denen danken, die uns direkt angeschrieben haben mit ihren Sorgen. Das Problem: Es ist keine Variantenabstimmung. Beim Projekt "Golden Delicious", welches auch von der FdU vorgeschlagen wird, wäre genau gleich viel Grünfläche vorhanden, nicht an einem Stück, aber verteilt. Wie der SP-Vorredner gesagt hat; so schön es ist, aber wenn der Kindergarten angenommen wird, wird die durchgehende Grünzone auch immer kleiner. Wir werden zustimmen, nehmen an, dass ein Referendum ergriffen wird, Rückweisungsanträge haben in unserer Gemeinde meistens schlechte Karten. Wir hoffen auf das Referendum, damit die Anwohner die durch die "Berliner Mauer" gestört werden, noch eine Chance auf einen anderen Vorschlag erhalten.

Thomas Ackermann, CVP: Als kleine Partei müssen wir warten, bis alle etwas gesagt haben und dann ist meistens schon alles gesagt. Ich möchte aber ebenfalls für den Informationsabend danken, leider waren nur neun Anwesende und auch nicht alle Parteien dort. Dort wurde über die Option Baurecht geredet. Mir hat es viele Fragen beantwortet. Es wurde aufgezeigt, was passiert, wenn man zum einen Geschäft Ja und zum nächsten Nein sagt. Zur "Mauer": Sie gefällt uns auch nicht. Wir haben das in der Mitwirkung kundgetan und auch den Schlittelhofer gefordert. Den haben wir, die Mauer kommt. Aber es ist in der Tat keine Variantenwahl, es war ein Wettbewerb und die Jury hat gewählt. Es gibt für uns keine Wahl. Besonderes Plus ist für uns die Verkehrserschliessung über die Kirchlindachstrasse und der Anschluss an den Wärmeverbund. Es wurden die Einfamilienhäuser kritisiert: Wir finden die gemischte Wohnform gut. Wir werden dem Geschäft zustimmen, aber wegen der "Mauer" nicht mit Freude.

Roland Stucki, EVP: Auch der EVP ist klar, dass das vorliegende Projekt schlüssig ist, stimmig ist, es gibt Verlierer ja, aber gesamthaft gesehen ist es vom Verkehr her und vom guten Mix von Mehr- und Einfamilienhäusern und Grünanlagen gut. Wir stimmen zu.

Toni Oesch, FdU: Drei Vorbemerkungen: Das Bild „Golden Delicious“ auf der Leinwand ist gestern in der BZ erschienen. Mit Dank an Herrn Küenzi, hier anwesend, dass ich es verwenden darf (*in der Folge erklärt T. Oesch das Projekt anhand des projizierten Bildes*). Das Forum der Unabhängigen, meine Frau und ich als Nachbarn haben in dieser Angelegenheit Einsprache erhoben. Die zwei Einsprachen sind mit anderen sieben noch hängig. Die Redezeit ist auf 10 Minuten beschränkt, ich werde mich auf das Wesentliche beschränken.

Zur Geschichte: Nachdem das SIBP, heute EHB, in den 80-er Jahren auf dem Land der Eidgenossenschaft in der Schäferei gebaut worden ist, sind 1993 Überbauungs-Projekte für eine Wohnsiedlung aus einem Wettbewerb öffentlich aufgelegt. Ich habe damals den Chef des Amtes für Bundesbauten gefragt, was mit dem Wölflheimet passiere. Seine Antwort war, das komme dann auf die Gemeinde an. Als die Absicht des Bundes bekannt wurde, das Land zu verkaufen, haben sich viele Leute von Zollikofen zum Verein Wölflheimet zusammengetan, mit dem Zweck der Erhaltung des Heimets. Leider hat der Sek-Lehrer Junger das schmucke und bewohnte Bauernhaus nicht ins Inventar der geschützten Bauten aufgenommen. Ein Gast von heute Abend hat es bewohnt. Junger hat anscheinend angenommen, die Eidgenossenschaft würde dieses nie abbrechen.

Als wir das erste Wölflheimet-Fest haben veranstalten wollen, hat der Präsident Pfarrer Hundius die Gemeinde um Bewilligung angefragt. Die Antwort des damaligen Gemeindepräsidenten Stefan Funk war „wenn Ihr dieses Fest durchführt, lass ich am nächsten Tag die

Bagger auffahren“. Das zeigt, wie er von Anfang an nur die Interessen der Bauherrschaft wahrgenommen hat. Pfarrer Hundius hat nicht locker gelassen und beim Bund um Erlaubnis gefragt. Bundesrat Merz hat die Bewilligung unterschrieben. So haben wir das Fest durchführen können, noch viele Jahre in Folge. Als der Kauf durch die Bauunternehmung Marti publik geworden ist, habe ich den CEO der Marti AG gebeten, das Wölflheimet stehen zu lassen. Wir haben mal in der gleichen Treuhandgesellschaft gearbeitet. Er hat mir abschlägigen Bescheid gegeben, weil die Gemeinde die Abbruchbewilligung erteilen werde. Diese Bewilligung ist tatsächlich erfolgt und wurde sogar noch verlängert. Das Heimet ist dann abgebrochen worden.

Von der Geschichte zu Gegenwart: Auf Seite 9 des Zonenplans, angeheftet an die Botschaft an die Stimmberechtigten, beträgt die bisher festgelegte Bruttogeschossfläche für die Wohnüberbauung maximal 13'000 m². Wie viel heute genutzt werden wird, ersieht man in Anhang III, Überbauungsvorschriften Seite 15 Art. 14 für Sektor A allein schon 13'000 m² BGF und Sektor B Seite 16 Art. 19, 5'500 m² und Sektor C 1'656 m², macht total 20'156 m² BGF, also eine Mehrverdichtung von 55 Prozent. Ich stelle hier die Frage: Ist abgeklärt worden, ob eine Mehrwertabschöpfung geschuldet ist? Mit nicht zu überbietender Rücksichtslosigkeit soll eine Überbauung entstehen, mit einer Stadtmauer oder wie sie auch schon heisst, "Gefängnismauer", von 14 Metern Höhe oben am Schnyderhoger vor das bestehende Kleinquartier am Höhweg und Jungfrauweg. Die von der Gemeinde vor etlichen Jahren propagierte heutige Schlittelpiste wird auf die Seite verdrängt, massiv verkleinert und verflacht. Ganze Heerscharen von Kindern kommen von weit her, um sich hier zu tummeln. Ich habe jeweils mit meinen Kindern und Grosskindern Schanzen gebaut. Am neuen Ort kann man das vergessen.

Das Projekt heisst „Am Park“ und trennt ein gewachsenes Quartier völlig vom Rest Zollikofens ab. Die Frage stellt sich, ob Zollikofen seine letzte grosse Baulandreserve verschandeln und seinen Anteil Land sogar für Fr. 469.00 pro m² an die Marti AG verscherbeln will, statt im Baurecht abzugeben? Die Fachjury für den durchgeführten Wettbewerb von vier Architekturbüros hat aus zwei Vertretern der Gemeinde und zwei Vertretern der Marti Holding bestanden. Man stellt fest, dass schwergewichtig auf gute Rendite geschaut worden ist. Die fünf Mitglieder der Fachjury haben sicher auf fachgerechte Bauweise geschaut, wie der Name sagt. Mit der Aufgabenstellung wurde allen Bewerbern der Umfang der Grünfläche vorgeschrieben. Das kann man auf Seite 8 des Juryberichtes nachlesen. Alle Architekturbüros haben sich daran gehalten.

Wir haben im Einspracheverfahren verlangt, dass das zweitplatzierte Projekt „Golden Delicious“ zur Ausführung gelangen sollte. Das hat die matti, ragaz, hitz architekten ag im Liebefeld eingereicht. Sie hat die örtlichen Gegebenheiten am besten beachtet. Die Jury schreibt darüber, nur auszugsweise: *„Das Projekt gliedert das landschaftlich differenzierte Areal in eindrücklicher klarer Art und Weise. Entlang der Stämpflistrasse und Schäferestrasse entsteht mit Einbezug der bestehenden Einfamilienhäuser eine relativ dicht gefasste Pufferzone mit individualisierten Wohnformen. Nördlich davon erstrecken sich drei dreieinhalbstöckige, leicht gebrochene Wohnzeilen aus dem Hang heraus, verbinden so den Hügel mit dem flacheren Bereich des Areals und verdeutlichen damit die Spezialität des Ortes, nämlich Hang und Ebene“.*

Auch die Schlittelpiste kann vollständig erhalten bleiben. Dieses Projekt ist mit Fr. 20'000.00 fast gleich hoch wie das Erstplatzierte entschädigt worden. Das Drittplatzierte mit Fr. 10'000.00. Das beweist die grosse Akzeptanz unseres Favoriten. Wir haben in unseren Einsprachen angeregt, den Grünbereich der EHB in die Überbauung einzubeziehen, mit seinem Nass-Biotop, den Bäumen, Sträuchern, grosse Wiese und mit Sitzgelegenheiten in der Art eines Amphitheaters. Ich kann mir nicht vorstellen, dass die Eidgenossenschaft nicht einwilligen würde. Dieser Bereich ist schon jetzt öffentlich zugänglich. Das hat Bundesrat Furgler anlässlich der Eröffnungsfeier des SIBP zugesichert. Das ist aber im Widerspruch zu dem was Gemeindepräsident Daniel Bichsel gesagt hat anlässlich der kürzlich stattgefundenen

nen Orientierung für neun GGR-Mitglieder, nämlich die EHB könnte einen Zaun um ihr Territorium errichten.

In den Unterlagen für heute Abend steht, dass bei der Verwerfung des Projektes „Am Park“ ein komplett neues Verfahren durchgeführt werden muss. Für die Gemeinde würde das Fr. 624'000.00 kosten. Nach Auskunft die wir erhalten haben, ist das zu bezweifeln. Auf den Seiten 5 und 6 der Botschaft steht, es könnte dann noch höher gebaut werden als heute vorgesehen ist und der Schlittelhang sei nicht gesichert. Wir lassen uns aber nicht abhalten, das Referendum gegen das vorliegende Geschäft zu ergreifen, aus Solidarität zu einem Teil unserer Bevölkerung und um das viel bessere Projekt „Golden delicious“ mit all seinen Vorzügen umzusetzen.

Präsidentin: Weitere Wortmeldungen? Das ist nicht der Fall. Möchte sich der Gemeinderat dazu äussern?

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Was mitunter zu den Gründen geführt hatte, war die Frage, ob man detailliertere Energievorschriften erlassen kann oder nicht wird abgeleitet von den Überbauungsvorschriften Lättere.

Die Genehmigung der ZPP Kreuz Nord, eine weitere Überbauungsordnung in der Gemeinde Zollikofen, dort war die GFL Zollikofen ebenfalls Partei und fast heute vor einem Jahr, am 28. November 2013, hat sie mitgeteilt bekommen, warum ihre Einsprache abgelehnt wird. Nämlich dass man keine weitergehende Energievorschriften aufnehmen kann, als sie im Artikel 13 des Kantonalen Energiegesetzes aufgeführt sind; insbesondere eben keinen Minnergiestandard niederschreiben kann. Zwischenzeitlich ist dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen.

Wir haben auch geschaut, was in den Materialien stand beim Erlass des neuen Energiegesetzes von Artikel 13 des Kantonalen Energiegesetzes, was nicht so lang her ist. Im Vortrag der Regierung an den Grossrat steht, die Aufzählung sei abschliessend. Die Gemeinden könnten keine weiteren grundeigentümergebundenen Entscheide erwirken. Weiter wurde diese Auffassung mit einer Rechtsauskunft vom 19. November unterstrichen, wir haben diese beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingeholt. Dies zum generellen Teil, der mit der Rückweisung zusammenhängt, wo man sagt, man sollte dort energetisch weitergehende oder bessere Vorschriften erlassen. Der zweite Punkt der mitschwingt, dass eine seriöse Beratung ohne Zeitdruck nötig sei: Wir haben hier und heute gehört, es sei eine Vorlage mit langem Vorlauf; wahrlich.

2012 wurde die Mitwirkung freigegeben, nachdem die Jury entschied, dass das Projekt "Am Park" weiterverfolgt werden soll. Der Gemeinderat hat auf Antrag der vorberatenden Planungskommission sich intensiv damit auseinandergesetzt. Auch den neuen Mitgliedern dieser Legislaturperiode wurde Zeit gegeben, sich insgesamt fünf Mal mit dem Projekt auseinanderzusetzen. Hier kann ich nicht folgern, wie man von Zeitdruck reden kann, oder dass dies nicht seriös erarbeitet worden wäre. In allen Gremien war immer auch die Vertretung der GFL dabei. Dies zum Behördenablauf, bei dem gesagt wurde, er erfordere eine seriöse Beratung. Wir sind der Meinung, dass diese auch stattgefunden hat. Die Vorlagen liegen somit abstimmungs- und beurteilungsreif vor.

Ein Wort zur Jury: Die zwei Gemeindevertreter waren zusammengesetzt aus zwei Mitgliedern der damaligen Planungskommission. Der Gemeindepräsident als Präsident der Kommission und das zweite Mitglied der Gemeinde war der Vertreter der FdU.

Zur Mehrwertabschöpfung, Toni Oesch hat gefragt: Er hat daraus gefolgert, dass im heutigen Artikel 110 nur eine Bruttogeschossfläche von rund 13'000 m² aufgeführt ist. Das ist leider nur ein Teil dessen, was in diesem Artikel steht. Man muss den Anteil Blindenschule wegrechnen, aber wir kommen annähernd auf dieselbe Nutzung. Wenn man das Blindenheim dazuzählt, sind es 29'000 m² und ohne sind es nur 21'000 m². Wir haben keine

Mehrnutzung gegenüber dem heutigen Planungszustand, damit kein Mehrwert, damit keine Abschöpfung.

Präsidentin: Somit kommen wir zum Zonenplan. Hat die GPK Bemerkungen?

GPK: Keine Bemerkungen.

Präsidentin: Dann folgt der Gemeinderat.

Gemeinderat: Keine Bemerkungen.

Präsidentin: Somit sind die Ratsmitglieder an der Reihe.

Ratsmitglieder: Keine.

Präsidentin: Möchte der Gemeinderat ein Schlusswort halten?

Gemeinderat: Keine Bemerkungen.

Präsidentin: Wir kommen zur Baureglementsänderung. Das sind zwei Papiere. Ich habe hier eine kleine Bemerkung. Es heisst unter 1 "*Das Baureglement der Einwohnergemeinde Zollikofen vom 2. Dezember 2014*", das ist wohl ein Streich des Computers, es muss heissen "2001". Hat die GPK Bemerkungen?

GPK: Keine Bemerkungen.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Das Datum 2. Dezember 2001 ist korrekt.

Präsidentin: Somit sind die Ratsmitglieder an der Reihe.

Ratsmitglieder: Keine Bemerkungen.

Präsidentin: Wir kommen zur Überbauungsordnung. Wir gehen seitenweise durch.

GPK: Keine Bemerkungen.

Gemeinderat: Keine Bemerkungen.

Präsidentin: Somit sind die Ratsmitglieder an der Reihe. Seite 3 bis 4?

Ratsmitglieder: Keine Bemerkungen.

Präsidentin: Voten zu Seite 5?

Bruno Vanoni, GFL: Ich möchte den Antrag in Bezug auf die Energie begründen. Vielleicht aber im Voraus noch zwei Anmerkungen zu den Bemerkungen des Gemeindepräsidenten. Es trifft zu, dass bei der Genehmigung ZPP Kreuz Nord der Kanton geltend gemacht hat, dass man nicht weitergehende Vorschriften formulieren darf. Die Lättere-Vorschriften-genehmigung ist aber später erfolgt, dass sie erfolgt ist, haben wir nicht erfahren, wir mussten nachfragen. Wir sind davon ausgegangen, dass der Kanton eine neue Praxis begründet hat und jetzt neuerdings Minergie P zulässt.

Wegen des Zeitdrucks: Ich habe den heutigen Abend gemeint. Wegen der verschiedenen Anträge und dem bevorstehenden Apéro der scheidenden Ratspräsidentin. Zeitdruck meinte ich auch im Hinblick darauf, dass man unbedingt jetzt eine Vorlage parat halten muss, um im März abstimmen können. Es gibt keinen Grund, im März unbedingt abzustimmen, wir könnten die Beratungen auch noch im Januar führen, wenn wir heute nicht fertig werden.

Zurück zum Antrag, einige Redner haben darauf hingewiesen, es sei nicht alles in der Vorlage so, wie sie es möchten. Es gäbe auch nachteilige Aspekte. Ja, warum sind wir denn heute hier, wenn wir nicht die Sachen, die einzelnen Ratsmitgliedern oder Fraktionen nicht gefallen, verbessern können? Wir akzeptieren, dass bei Änderungen das Risiko besteht, dass das Auflageverfahren eventuell wiederholt werden muss, wir haben aber keinen Zeitdruck und können so vielleicht zu einer besseren Vorlage kommen. Die Schäferei muss nicht sofort überbaut werden, wir haben eine riesige Überbauung auf dem Lättere-Areal bewilligt und vielleicht wäre es auch bezüglich einer kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde sinnvoll, wenn man zuerst dort bauen würde und später in der Schäferei.

Sie haben den Vorschlag des Gemeinderates, der will, und das hat der Gemeindepräsident zugegeben, rein deklaratorisch sagen, dass man eine umweltschonende energieeffiziente Energieversorgung anstrebt und man strebt auch Qualitätsstandards an. Wir hätten das gerne verbindlicher und zwar haben wir aus den Vorschlägen, die das Amt für Umweltkoordination und Energie an das Planungsbüro und die Energieberatungstelle geschickt hat, eine Formulierung herausgenommen, die Anforderungen in Bezug auf den Energieverbrauch stellt, die man mit Minergie P erfüllen kann. Diese Formulierung habt ihr auf den Tischen. Wir möchten anstelle des Wischi-Waschi-Begriffes *"anerkannte Qualitätsstandards anstreben"*, dass die Gebäude die geltenden Anforderungen für den winterlichen Wärmeschutz um 30 Prozent unterschreiten und dass sie hinsichtlich Gebäudehülle und Gesamtenergieeffizienz den Anforderungen der Effizienzklasse A des Gebäudeenergieausweises der Kantone Rechnung tragen.

Diese Formulierung ist unseres Erachtens messbar und vollziehbar und weil sie von den Kantonen kommt, haben wir auch den Eindruck, dass sie genehmigungsfähig ist. Es läuft darauf hinaus, dass man sie mit Minergie P erfüllen kann, aber man muss nicht unbedingt das Label haben, um die Vorschriften erfüllen zu können. Wir bitten um Zustimmung. Wenn Sie dem Antrag zustimmen, haben wir energetisch eine vorbildliche Überbauung, sonst haben wir das nicht.

Daniel Bichsel, Gemeinderat: Anders als der Vorredner ausgeführt hat, sind wir klar der Auffassung, dass ein solcher Wortlaut nicht genehmigungsfähig ist. Ich möchte das in aller Deutlichkeit deponiert haben. Der Artikel 13 des Kantonalen Energiegesetzes, hält fest, dass Gemeinden, die etwas spezielles anstossen möchten, hat eine abschliessende Aufzählung hat. Er beinhaltet unter Anderem, dass man für ein Gebiet erneuerbare Energieträger vorsehen kann, man kann eine Anschlusspflicht an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz vorsehen, das haben wir drin mit unserem Wärmeverbund. Und man kann den Anteil "Nicht erneuerbare Energie" darin regeln. Nochmals: Die Aufzählung in Artikel 13 ist abschliessend vom kantonalen Energiegesetz.

Bruno Vanoni zitierte aus einem Schreiben des Amtes für Umweltkoordination und Energie der BVE des Kantons Bern, das liegt uns ebenfalls vor. Wenn man die Formulierungsvorschläge anschaut, die man gestützt auf Artikel 13 machen könnte, finden wir nirgendwo in den "Best practice"-Beispielen solche Ergänzungsvorschläge. Was hier als Formulierung vorgeschlagen wird, ist die Formulierung aus dem Wortlaut, den man anwenden kann für Artikel 14. Dort sieht das Gesetz vor, dass man einen Nutzungsbonus gewähren kann. Aber darum geht es nicht, hier werden zwei Sachen vermischt. Hier geht es um die Pflicht dem Grundeigentümer gegenüber, welche Energievorschriften er einzuhalten hat.

Präsidentin: Wir stimmen ab. Wer dem Antrag von Bruno Vanoni zustimmen will, soll dies durch Handaufheben zeigen.

Abstimmung

Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

Präsidentin: Gibt es Stimmen zu Seite 6? Das ist nicht der Fall, also zu Seite 7.

Marceline Stettler, GFL: Innere Verdichtung, eingezontes Gebiet besser, das heisst, dichter nutzen, Sorge tragen zum Boden. Das ist ein deutlicher Tenor, der mehrmals aus der öffentlichen Werkstatt im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu vernehmen war. Es ist ein Tenor, der auch heute Abend zu vernehmen war. Es ist der Tenor des Kantons und auch der GFL. Die Zeit der Einfamilienhäuser, um die man möglichst noch herum laufen kann, ist vorbei. Wir können uns diesen Landverschleiss nicht mehr leisten. Ich finde das auch schade, aber es ist so. Wir müssen Sorge tragen zum Boden. Auch wenn es die letzte zusammenhängende Baulandreserve ist, bei der das möglich ist. Es könnte auch die Erste sein, bei der wir es nicht mehr machen. Und darum stellt die GFL den Antrag zu Artikel 25, ihr findet ihn unten auf Seite 7: *"Innerhalb eines Baubereichs können Einzel- Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser erstellt werden"*. Wir beantragen, dass man das Wort *"Einzel-"* streicht. Wir bitten Sie, im Sinne der sorgfältigen Nutzung des Bodens, dem Antrag zuzustimmen.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Ich bitte Sie im Namen des Gemeinderates, den Antrag abzulehnen. Wir haben von Anbeginn an in der Überbauung Schäferei einen Mix von Angeboten angestrebt, das sieht man bereits in den Ausschreibungen für den Wettbewerb, den wir gemacht hatten. Es geht hier nur um Sektor C, wo wir die Einfamilienhaus-Parzellen ermöglichen möchten. Wir möchten keine weiteren Einschränkungen, Sie haben nun die Möglichkeit den politischen Willen zum Ausdruck zu bringen.

Toni Oesch, FdU: Wir sind einverstanden mit den Einfamilienhäusern. Es muss nicht alles von vorne angefangen werden. Das mit dem Verkehr und den Wegen kann aus der Schublade gezogen werden. Das Projekt wurde nachbearbeitet, man könnte auch das Projekt "Golden Delicious" verbessern, aber diskutiert muss nicht mehr werden.

Präsidentin: Wer den Antrag der GFL, den Artikel 25 abzuändern, respektive das Wort "Einzel" zu streichen, annehmen will, soll die Hand erheben.

Abstimmung

Der Antrag wird mit 26 zu 10 Stimmen abgelehnt.

Präsidentin: Bemerkungen zu Seite 8? Das ist nicht der Fall. Damit haben wir die Überbauungsordnung Schäferei durchberaten. Wir kommen zur Aufhebung des Überbauungs- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften.

GPK: Keine Bemerkungen.

Gemeinderat: Keine Bemerkungen.

Präsidentin: Somit sind die Ratsmitglieder an der Reihe.

Ratsmitglieder: Keine Bemerkungen.

Präsidentin: Wer den Rückweisungsantrag der GFL, annehmen will, soll die Hand erheben.

Abstimmung

Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

Präsidentin: Wir kommen zur Schlussabstimmung über Buchstabe B.

Abstimmung

B) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschliesst der Rat mit 31 Ja- gegen 6 Nein-Stimmen bei 0 Enthaltungen (anwesend 38 Ratsmitglieder, Vorsitz stimmt nicht mit):

- 1. Der Zonenplanänderung "Schäferei" wird zugestimmt.**
- 2. Der Baureglementsänderung wird zugestimmt.**
- 3. Der Überbauungsordnung Nr. 28 "Schäferei" wird zugestimmt.**
- 4. Der Aufhebung des Überbauungs- und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften Schäferei (SIBP) wird zugestimmt.**

Präsidentin: Nun kommen wir noch zu Punkt A), der Botschaft. Hat die GPK Bemerkungen?

Bruno Vanoni, GPK: Seite 2, Zeile 45: das Wort „genauer“ ersetzen durch „anders“.

Präsidentin: Wer zustimmen will, erhebe die Hand.

Abstimmung

Der Antrag ist angenommen.

Präsidentin: Bemerkungen zu Seite 3? Das ist nicht der Fall. Seite 4?

Bruno Vanoni, GPK: Seite 4, Zeilen 36 bis 38: Aufgrund der obenstehenden Bemerkung folgende Aussage streichen: „Dementsprechend laufen sie der Ortsplanungsrevision nicht zuwider. Im Gegenteil:“ Weiterfahren mit grossem M: „Mit der Realisierung...“

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Wir haben einen Änderungsvorschlag: "dementsprechend laufen sie der Ortsplanungsrevision nicht zuwider" möchten wir durch "dementsprechend laufen sie den zur Zeit allgemein geltenden raumplanerischen Absichten nicht zuwider".

Bruno Vanoni, GPK: Was eine "geltende raumplanerische Absicht" ist, ist formal etwas schwierig festzuhalten, ich erinnere, dass in der laufenden Revision der kantonalen Richtplanung mindestens die Nutzungen vorgeschlagen werden für Gebiete wie sie hier sind und den Absichten, beziehungsweise Mindestvorschriften würden die Planungen nicht genau entsprechen, aber ich will hier nicht "Tüpfelschisser" sein.

Präsidentin: Wer dem Vorschlag des Gemeindepräsidenten zustimmen will, erhebe die Hand.

Abstimmung

Der Antrag ist angenommen.

Bruno Vanoni, GPK: Seite 5, Zeile 72ff: neue Formulierung: "das Land bleibt weiter Bauland (keine Auszonung)" und kann mit Erschliessung über die Quartierstrassen Park- und Stämpflistrasse überbaut werden. Sodann: "die Wohngebäude südlich des Jungfrauwegs dürfen höher als mit der neuen Überbauungsordnung geplant erstellt werden; der öffentliche Grünraum und der Schlittelhang sind nicht gesichert."

Wir möchten es hier gerne etwas genauer haben und hoffen, dass sich der Gemeinderat der Formulierung anschliessen kann.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Der Gemeinderat kann sich der Formulierung anschliessen.

Präsidentin: Wer zustimmen will, erhebe die Hand.

Abstimmung

Der Antrag ist angenommen.

Präsidentin: Seite 6? Keine Bemerkungen. Seite 7? Auch hier nicht. Seite 8?

Bruno Vanoni, GPK: Seite 8ff, Anhang II: Baureglement: Die GPK regt an, in der Spalte neu unter dem Vermerk „Art. 110 Absatz 1 bis 5 Aufgehoben“ als Lesehilfe und um Missverständnissen vorzubeugen, einen Hinweis anzubringen, dass die bisher in der ZPP Schäferei formulierten Überbauungsvorschriften neu im Anhang 3 (S. 13ff.) festgelegt werden.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Wenn man zum GPK-Vorschlag Ja sagen würde, müsste präzisiert werden, es wäre dann auch Anhang 4 und nicht nur die Überbauungsvorschriften sondern die ganze Überbauungsordnung.

Toni Oesch, FdU: Zuerst auf Seite 9, drittes Lemma. Dort heisst es "Wohnüberbauung": Wohnungen in unterschiedlicher Grösse und verdichteter Form..., die zu realisierende Bruttogeschosfläche für die Wohnüberbauung beträgt maximal 14'000 m2. Auf der rechten Seite ist alles Top. Wichtig wäre, dass wir einen Protokollauszug hätten, wenn wir das Referendum ergreifen, vor allem was der Gemeindepräsident auf meine Frage gesagt hat.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Das Protokoll bekommt hier anscheinend eine wichtige Bedeutung. Ich weise auf Artikel 110, Absatz 2, erstes Lemma: Die 14'000 m2 gehören auch in den Perimeter, der dazu ist. Darum bin ich auf eine ähnlich hohe Bruttogeschosfläche gekommen.

Präsidentin: Wer dem Antrag der GPK zustimmen will, erhebe die Hand.

Abstimmung

Der Antrag ist mit 19 zu 10 Stimmen angenommen.

Präsidentin: Bemerkungen zu Seite 10? Nicht der Fall. Seite 11? Nein. Seite 12? Keine Bemerkungen. Haben die Ratsmitglieder zur Botschaft noch Bemerkungen?

Präsidentin: Wir stimmen ab.

Abstimmung

A) In eigener Kompetenz beschliesst der Rat mit 32 Ja- gegen 0 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen:

1. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

2. Das Büro GGR erhält die abschliessende Kompetenz zur formellen und materiellen Bereinigung (inkl. Stellungnahme Referendumskomitee) der Botschaft, falls das Referendum zu Stande kommt.

Für getreuen Protokollauszug

ZENTRALE DIENSTE

