

8. März 2015
Kommunale Volksabstimmung

Botschaft

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger
der Einwohnergemeinde Zollikofen

Der Gemeinderat hat eine Urnenabstimmung angesetzt auf

Sonntag, 8. März 2015

Abstimmungszeit

Sonntag 10:00 bis 12:00 Uhr

Wahl- und Abstimmungslokale

Aula Sekundarstufe I, Schulhausstrasse 32
Schulhaus Steinibach, Aarestrasse 45

Die Stimmberechtigten können nach freier Wahl in einem dieser Lokale stimmen oder vorgängig von der brieflichen Stimmabgabe Gebrauch machen.

Abstimmungsvorlagen

1. Überbauung Schäferei; Planungsrechtliche Vorschriften und Pläne
 2. Überbauung Schäferei; Landverkauf
-

Überbauung Schäferei; Planungsrechtliche Vorschriften und Pläne

Das Wichtigste in Kürze

In der Schäferei soll eine vorbildliche Wohnüberbauung in Verbindung mit einer öffentlichen Grünanlage entstehen. Dazu werden den Stimmberechtigten zwei Geschäfte unterbreitet. Mit dem vorliegenden Geschäft werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Das separate Geschäft (siehe Vorlage 2 dieser Botschaft) behandelt den Verkauf des gemeindeeigenen Landes.

Das Areal der Schäferei (Perimeter der geltenden Zone mit Planungspflicht) ist im Besitz der Einwohnergemeinde Zollikofen, der Firma Marti Invest AG und der Blindenschule Zollikofen. Die Landfläche umfasst ca. 35'000 m². Dieses Gebiet ist die letzte grössere, zusammenhängende Baulandreserve der Gemeinde. Es ist sehr gut gelegen, nahe von Schulanlagen, Zentrum, Stationen des öffentlichen Verkehrs und dem Buchsiwald als wichtigem Naherholungsraum.

Die Gemeinde Zollikofen und die Marti Invest AG veranstalteten im Jahr 2012 einen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren. Dies mit dem Ziel, eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Wohnüberbauung mit gut 100 Wohneinheiten in Verbindung mit einem grosszügigen öffentlichen Grünraum zu erlangen.

Für die planungsrechtliche Umsetzung ist eine Anpassung des Zonenplans und des Baureglements notwendig. Die bestehende Zone mit Planungspflicht "Schäferei" wird durch eine ordentliche Überbauungsordnung abgelöst. Somit wird also nicht neues Bauland eingezont, sondern die Nutzung und Gestaltung dieser bestehenden Baulandreserve anders geregelt. Der Grosse Gemeinderat (GGR) hat am 26. November 2014 die entsprechenden planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne beschlossen.

Gegen den GGR-Beschluss wurde das Referendum ergriffen, welches mit 666 Unterschriften zu Stande gekommen ist.

Der Grosse Gemeinderat hat mit 31 gegen 6 Stimmen bei 0 Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: 38, Vorsitz stimmt nicht mit) den planungsrechtlichen Vorschriften und Plänen für die Überbauung Schäferei zugestimmt.

Ausgangslage

Bereits 1993 wurde in der Schäferei ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die heute geltende Zone mit Planungspflicht basiert auf dem damaligen Wettbewerbsergebnis. Dieses ist nie realisiert worden, weil es nicht mehr den Vorstellungen der Grundeigentümer (damals Eidgenossenschaft, Gemeinde) entsprochen hat.

Die Eidgenossenschaft hat im Jahr 2011 ihre Parzelle der Firma Marti Invest AG verkauft. Im Februar 2012 wurde ein Projektwettbewerb in anonymisierter

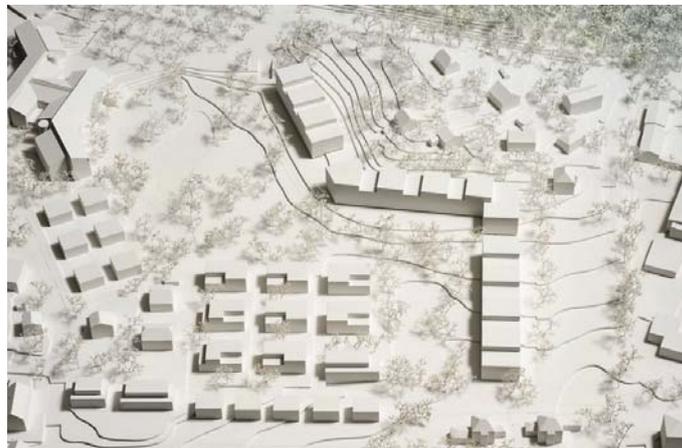
Form mit vier eingeladenen Teams durchgeführt. Das Projekt "Am Park" von *brügger architekten ag* aus Thun erreichte den ersten Rang und bildet die Grundlage für die planungsrechtlichen Erlasse.

Beurteilung Siegerprojekt (Auszug Jurybericht)

"Das Projekt basiert auf einem denkbar einfachen Konzept. Um den bestehenden, zusammenhängenden Landschaftsraum des Schäfereiareals so weit als möglich zu erhalten, wird eine periphere Setzung der Volumen vorgeschlagen. Die Miet- und Eigentumswohnungen befinden sich in Anlehnung an die Blindenschule und das Hochschulinstitut für Berufsbildung in markanten Bauvolumen. Die Einfamilienhäuser ergänzen das vorgefundene Siedlungsmuster im Süden und Westen der Parzelle. Um eine maximale Parkfläche zu erhalten, wird das nordseitige Bauvolumen teilweise in den Hang geschoben.

Die periphere Anordnung der Bebauungen ermöglicht einen sehr grosszügigen Grünraum, der sich von der Kirchlindachstrasse bis an die Stämpflistrasse durchzieht, die Talsohle bleibt offen, eine landschaftsarchitektonisch grosszügige Geste. In diesem stimmigen Aussenraum sind gemeinschaftliche Anlageteile und Spielbereiche eingebettet, der Grünraum wird als Gesamtes erlebbar. Öffentliche Verbindungen und private Erschliessungen sind klar ablesbar."

Auszug Jurybericht vom 5. Oktober 2012



Fotos Modell / Visualisierung Projekt

Verkehr

Die Gesamtanlage enthält zwei getrennte Einstellhallen. Die Hauptschliessung für den motorisierten Verkehr der drei grossen Mehrfamilienhausbauten im Sektor A erfolgt ab der Kirchlindachstrasse. Somit wird der Grossteil des anfallenden Verkehrs direkt auf die Hauptstrasse geführt, das

bestehende Quartier wird nicht belastet.

Die zweite, weitaus kleinere Einstellhalle hat eine Zu- und Wegfahrt über die Stämpflistrasse. Damit werden die Bauten im Sektor B erschlossen.

Die Einfamilienhäuser im Sektor C erhalten eine individuelle Anknüpfung an die Schäfereistrasse.

Öffentlicher Grünraum

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 zu Fuss Gehende queren den Park und stellen die übergeordneten Verbindungen sicher.

Planungsrechtliche Umsetzung

Bezug zur Ortsplanungsrevision

Die Arbeiten zur Planung Schäferei wurden weit vor der Ortsplanungsrevision gestartet und sollen nun auch unabhängig davon abgeschlossen werden. Das betroffene Gebiet ist bereits heute der Bauzone zugewiesen. Die beantragten Änderungen der planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne stehen in Einklang mit den übergeordneten Vorschriften und Planungen. Dementsprechend laufen sie den zurzeit allgemein geltenden raumplanerischen Absichten nicht zuwider. Im Gegenteil; mit der Realisierung der geplanten Überbauungen in der Schäferei und der

Lättere werden innere Baulandreserven ausgeschöpft. Dies wirkt dem Siedlungserweiterungsdruck entgegen.

Erlass Überbauungsordnung

Die bestehende Zone mit Planungspflicht Schäferei (Baureglement Art. 110) soll durch eine ordentliche Überbauungsordnung nach Art. 88 Baugesetz abgelöst werden. Darin sind die Vorschriften und Planfestlegungen auf das Notwendige beschränkt, damit bei späterem, geringfügigem Anpassungsbedarf rasch reagiert werden kann. Räumlich differenziertere, eher qualitative Festlegungen sind im Richtprojekt, bestehend aus Richtplänen und Richttext, festgehalten. Der Gemeinderat hat dieses Richtprojekt im Sinne eines Richtplanes beschlossen.



Überbauungsplan

Zonenplanänderung

Der Perimeter der neuen Überbauungsordnung weicht an drei Stellen vom geltenden Perimeter der Zone mit Planungspflicht ab:

Am östlichen Rand wird eine Parzelle im Umfang von ca. 3'000 m² nicht der Überbauungsordnung "Schäferei" sondern der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 14 "Blindenschulheim, katholische Kirche" zugeordnet. Die Fläche dient als Entwicklungsreserve für die bestehende Schulanlage der Blindenschule.

Eine Zufahrt von der Kirchlindachstrasse her in eine Einstellhalle ist nur über die bestehende Zufahrt zum Parkplatz des Eidgenössischen Hochschulinstituts für Berufsbildung (EHB) möglich. Dazu muss in diesem Bereich der Perimeter bis zur bestehenden Zufahrt erweitert werden.

Im südlichen Bereich der geltenden Zone mit Planungspflicht, angrenzend an die Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 13 "Sekundarschule", ist 2001 eine Teilüberbauungsordnung zur Erstellung von fünf Einfamilienhäusern erlassen worden. In dieser ist festgelegt worden, dass die oberirdischen Autoabstellplätze (Carports nördlich der Erschliessungsstrasse) zu einem späteren Zeitpunkt in die Einstellhallen einer zukünftigen Überbauung integriert werden müssen. Der Perimeter der Überbauungsordnung wird in diesem Bereich entsprechend angepasst.

Baureglementsänderung / Aufhebung Überbauungsordnung

Der Artikel zur Zone mit Planungspflicht "Schäferei" wird im Baureglement ersatzlos aufgehoben, da für dieses Gebiet die neue Überbauungsordnung gelten soll.

Für die heutige Zone für öffentliche Nutzungen "EHB" sind nebst den Bestimmungen im Baureglement zusätzlich die Vorschriften der Überbauungsordnung "SIBP" vom 7. April 1982 massgebend. Damit diese nicht an die neuen Verhältnisse angepasst werden müssen, soll die alte Überbauungsordnung aufgehoben werden. Im Gegenzug wird Art. 104 des Baureglements entsprechend ergänzt.

Argumente des Referendumskomitees

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmberechtigten, aus folgenden Gründen ein NEIN in die Urne zu legen:

1. Das bisherige Quartier wird hinter einer "Stadtmauer" von 14 m (!) Höhe und über 200 m Länge versenkt. Die Topographie des Schäfergeländes wird rücksichtslos zerschnitten. Vom "Schnyderhoger" sieht man nichts mehr.
2. Der beliebte Schlittelhoger wird auf schmale 12,5 m Breite drastisch verkleinert und hat fast kein Gefälle mehr.
3. Mit dem zweitplatzierten Projekt "Golden Delicious" wäre der "Schnyderhoger" erhalten geblieben. Dieses Projekt könnte nach einer Ablehnung ohne grössere Kostenfolge reaktiviert werden. Die Zufahrt könnte weiterhin über die Kirchlindachstrasse erfolgen.
4. Der Name "Am Park" ist irreführend: Jetzt besteht noch eine Art Park, nachher ist alles mit mehr als 110 Wohneinheiten überbaut, der öffentliche Grünraum höchst bescheiden.

5. Es ist Aufgabe der Gemeinde, grossen Bauherren durch entsprechende Gesetze einen Rahmen zu stecken und die Bevölkerung zu schützen.
6. Es sollte nicht alles überbaut werden. Es braucht Landreserven für die Zukunft.
7. Die direkt betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner wurden in den Entscheidungsprozess nicht einbezogen.

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage abzulehnen zugunsten eines neuen, besseren Projektes.

Argumente des Grossen Gemeinderates

Der Grosse Gemeinderat befürwortet die Vorlage grossmehrheitlich (31 Ja-Stimmen gegen 6 Nein-Stimmen):

- Die Schäferei, seit langer Zeit der Bauzone zugewiesen, ist für eine Wohnüberbauung bestens geeignet. Das Areal ist sehr gut gelegen, nahe von Schulanlagen, Zentrum, Stationen des öffentlichen Verkehrs und dem Buchsiwald als wichtigem Naherholungsraum.
- Das Gesamtkonzept der Überbauung mit der Konzentration der Gebäude am Rande des Areals besticht. Im Wissen um die Beeinträchtigung der Bewohnerinnen und Bewohner am Jungfrauweg entsteht eine architektonische Gesamtanlage mit klarer Gebäudestruktur. Das bestehende Bauland wird optimal ausgenutzt.
- Zusammen mit der Wohnüberbauung wird eine grosszügige (ca.

12'000 m²) zentrale Grün- und Erholungsfläche zu Gunsten der Öffentlichkeit erstellt.

- Nach der öffentlichen Mitwirkung konnten erhebliche Verbesserungen erzielt werden:
 - Die Verkehrserschliessung erfolgt nun hauptsächlich über die Kirchlindachstrasse.
 - Trotz einer Verkleinerung des Bereichs zum Schlitteln kann weiterhin ein geeigneter Hang bereitgestellt werden.
- Die Wohnbauten beziehen die Wärme über das Fernwärmenetz "Zollkofen Nord". Sie wird hauptsächlich mit Holzschnitzeln erzeugt. Eine Ratsminderheit hat sich für noch weitergehendere Energievorschriften eingesetzt.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Werden die vorgeschlagenen Änderungen für die Überbauung Schäferei verworfen, gelten die bestehenden Vorschriften weiterhin; das heisst:

- das Land bleibt weiter Bauland (keine Auszonung) und kann mit einer Erschliessung über die Quartierstrassen Park- und Stämpflistrasse überbaut werden;
- die Wohngebäude südlich des Jungfrauweges dürfen höher als mit der neuen Überbauungsordnung geplant erstellt werden;
- der öffentlichen Grünraum und der Schlittelhang sind nicht gesichert.

Eine Neuauflage für die Ausarbeitung einer neuen Überbauungsordnung

würde zu entsprechenden Zeit- und Kostenfolgen (Total Fr. 240'000.00, davon Anteil Gemeinde 26 %) führen.

Antrag

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 31 gegen 6 Stimmen bei 0 Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: 38, Vorsitz stimmt nicht mit) zu beschliessen:

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.

Zollikofen, 26. November 2014

GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

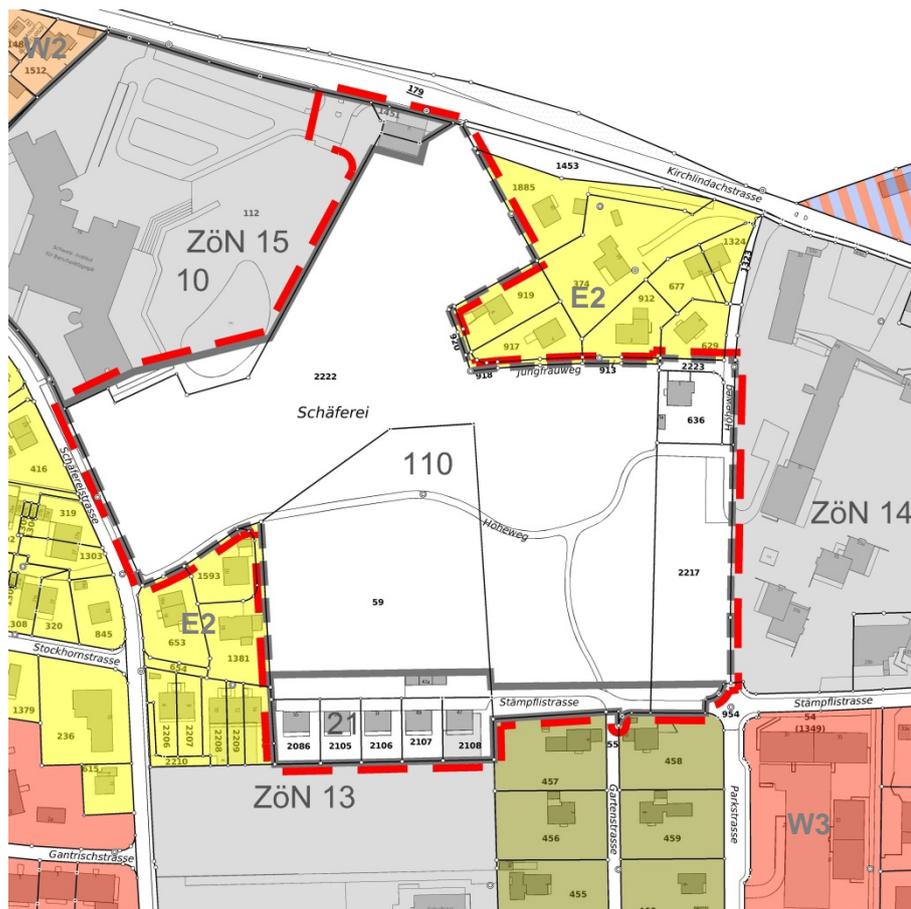
Johanna Thomann Lemann
Präsidentin

Roland Gatschet
Sekretär

Anhänge I - IV

- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung
- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

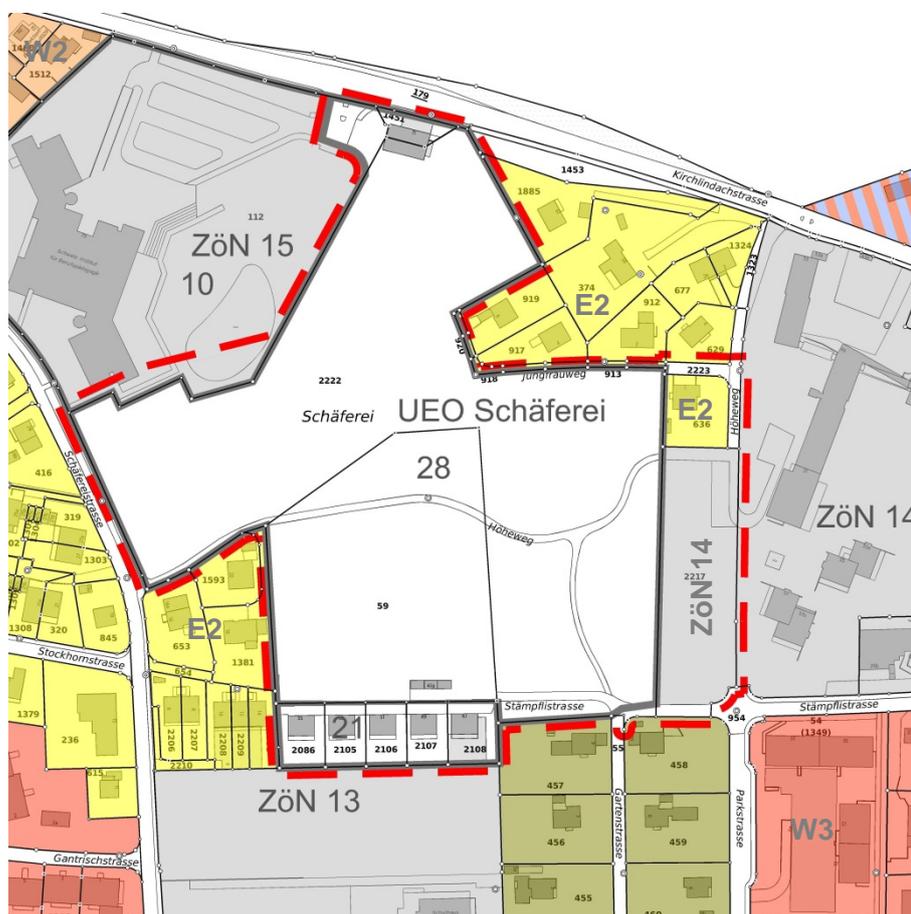
Anhang I: Zonenplanänderung



Zonenplan bestehend

Legende

-  Zonenplanänderung
-  Wohnzone W2
-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Wohnzone E2
-  Wohnzone W3
-  bestehende Überbauungsordnungen
-  Zone mit Planungspflicht
-  Zone für öffentliche Nutzungen



Zonenplan neu

Legende

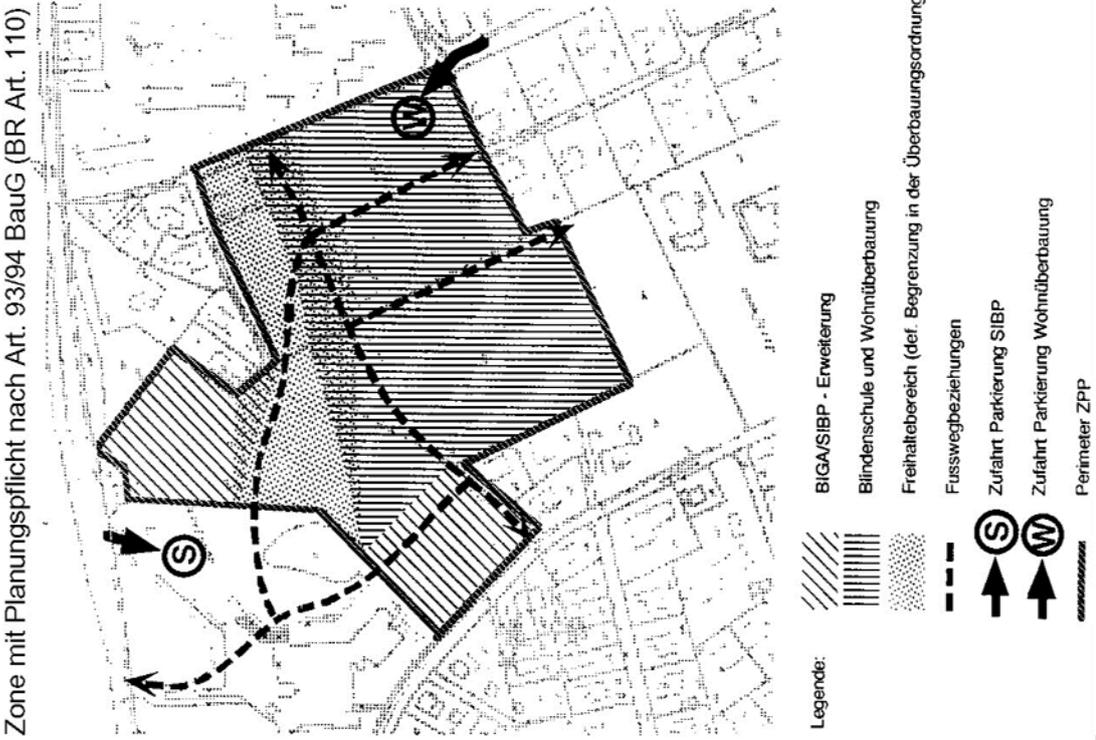
-  Zonenplanänderung
-  Wohnzone W2
-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Wohnzone E2
-  Wohnzone W3
-  bestehende Überbauungsordnungen
-  Zone mit Planungspflicht
-  Zone für öffentliche Nutzungen

Anhang II: Baureglementsänderung

Bisher		Neu	
Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf
ZöN 14 Blindenschulheim, Katholische Kirche	Art. 103 ¹ Zweck: Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Tagungen, Internat, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Kirche. ² <i>Überbauung und Gestaltung:</i> Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Bauliche Veränderungen haben sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einzuordnen. GZ, GA und GH gemäss WG4.	ZöN 14 Blindenschulheim, Katholische Kirche	Art. 103 ¹ Unverändert. ² <i>Überbauung und Gestaltung:</i> Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Mit Ausnahme von Neubauten auf Parzelle 2217 haben sich bauliche Veränderungen in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einzuordnen. GZ, GA und GH gemäss WG4.
ZöN 15 EHB Schäferei	Art. 104 ¹ Zweck: Zusammenhängende Überbauung mit Aussenanlagen für Bildung, Verwaltung, Internat und Tagungseinrichtungen (Hochschulinstitut für Berufsbildung). Realisierung einer Heizzentrale für Wärmeverbundanlage im Teilbereich H. ² <i>Überbauung und Gestaltung:</i> Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen des Hochschulinstituts für Berufsbildung gemäss geltender Überbauungsordnung SIBP von 7.4.1982 mit Korrekturen vom 17.2.83 und 15.1.93. Im Teilbereich H ist eine Heizzentrale zu erstellen. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: GL = 20.00 m, GH = 10.00 m. Die Zonenbestimmungen im Teilbereich H gehen der UeO SIBP 1982 vor.	ZöN 15 EHB Schäferei	Art. 104 ¹ Zweck: Zusammenhängende Überbauung mit Aussenanlagen für Bildung, Verwaltung, Internat und Tagungseinrichtungen (Hochschulinstitut für Berufsbildung). ² <i>Überbauung und Gestaltung:</i> Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen des Hochschulinstituts für Berufsbildung. Die vorhandene Grünanlage im Umkreis von 20 Meter um das Biotop ist zu erhalten. GZ, GA und GH gemäss WG4.
ZPP Schäferei	Art. 110 ¹ Planungszweck: – Räumliche und nutzungsmässige Koordination unterschiedlicher Institutionen (BIGA/SIBP, Blindenschule) mit deren Erweiterungsabsichten. – Ausscheidung einer Fläche für verdichteten Wohnungsbau und Sicherung deren Erschliessung. – Sicherung übergeordneter Fusswegbeziehungen. – Freihaltung landwirtschaftlich und nutzungsmässig wichtiger Flächen.		Art. 110 ¹ bis ⁵ Aufgehoben.

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf
	<p>2</p> <p>– Art und Mass der Nutzung: BIGA/SIBP-Erweiterung: Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Tagungen und Verwaltung. Das Mass der Nutzung für die Erweiterungsbauten wird auf 14'000 m² Bruttogeschossfläche beschränkt. Der projektierte Nordflügel der bestehenden Schulanlage kann aufgrund der geltenden Überbauungsordnung erstellt werden.</p> <p>– Auf der Fläche "Blindenschule und Wohnüberbauung" kann eine maximale Bruttogeschossfläche von 9'590 m² in verdichteter Form realisiert werden. Die nachfolgend festgelegten Bruttogeschossflächen für die Wohnüberbauung und die Erweiterung der Blindenschule kann der Gemeinderat bewilligen, wenn er eine hohe Siedlungsqualität als gesichert erachtet.</p> <p>– Wohnüberbauung: Wohnungen in unterschiedlicher Grösse und verdichteter Form. Die zu realisierende Bruttogeschossfläche für die Wohnüberbauung beträgt maximal 13'000 m². Der Anteil Arbeitsaktivitäten innerhalb der Wohnüberbauung beträgt maximal 20% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Realisierung preisgünstigen Wohnraumes ein.</p> <p>– Erweiterung Blindenschule: Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Nachsorgeeinrichtungen für Mehrfachbehinderte und Sehgeschädigte. Für die Erweiterungsbauten gelten die gleichen Vorschriften wie für die Bauten im bestehenden Areal (Art. 103, ZöN 14, dieses Reglements). Die Abgrenzung der Fläche für die Erweiterungsbauten erfolgt aufgrund der Wettbewerbsergebnisse. Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 2'300 m².</p> <p>– Freihaltebereiche: Die Freihaltung dieser Flächen dient der Landschafts- und Siedlungsstrukturierung. Sie sind, soweit möglich, öffentlich zugänglich.</p> <p>– Naturnahe Ausgleichsfläche: Diese Fläche hat die Funktion eines Teilstückes im Biotop-Verbund zwischen Aare, Lüfte- re, Häberlimatte und Buchseewald. Die im Plan bezeichneten Flächen sind schematisch und müssen im Rahmen der Überbauungsordnung oder Teilüberbauungsordnungen definitiv festgelegt werden.</p>		<p><u>Lesehilfe:</u> Die in Artikel 110 geltenden Überbauungsvorschriften für die ZPP Schäferei werden neu in der Überbauungsordnung (siehe Anhang III und Anhang IV) geregelt.</p>

Randtitel / Marginale (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginale (neu)	Neuer Text, Entwurf
	<p>3 <i>Erschliessung für Motorfahrzeuge:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - BIGA/SIBP-Areal: Direkt ab Kirchlindachstrasse. - Blindenschule: Direkt ab Kirchlindachstrasse über bestehendes Areal und Höheweg. - Wohnüberbauung: Von der Parkstrasse. Zwischen Parkstrasse und Höheweg ist keine Fahrverbindung vorzusehen. - Die im Plan festgelegten Fusswegbeziehungen sind rollstuhlgängig auszugestalten. <p>4 <i>Gestaltung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugestaltung: Die Höhe der Erweiterungsbauten des SIBP darf diejenige des bestehenden Gebäudes talseitig nicht übersteigen. Für alle übrigen Bauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 13.00 m. Wenn über den Vollgeschosses weder Dachaufbauten noch Attikageschosse vorgesehen sind, gilt eine Gebäudehöhe von 14.00 m. - Die Freihaltebereiche und die naturnahen Ausgleichsflächen sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und zu gestalten. Sie sind so weit öffentlich zugänglich, als diese ökologische Funktion nicht beeinträchtigt wird. <p>5 <i>Verfahren:</i></p> <p>Als Grundlage zur Ausarbeitung der Überbauungsordnung oder Teilüberbauungsordnungen sind Wettbewerbe durchzuführen. Davon ausgenommen sind Erweiterungsbauten des SIBP.</p>		

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf
Schäferlei	<p>H. PLÄNCHEN ZU DEN ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT</p> <p>Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG (BR Art. 110)</p>  <p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none">  BIGA/SIBP - Erweiterung  Blindenschule und Wohnüberbauung  Freihaltebereich (def. Begrenzung in der Überbauungsordnung)  Fusswegbeziehungen  Zufahrt Parkierung SIBP  Zufahrt Parkierung Wohnüberbauung  Perimeter Zpp 	Schäferlei	<p>H. PLÄNCHEN ZU DEN ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT</p> <p>Aufgehoben.</p>

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf																											
	Anhang III: gültige Überbauungsordnungen		Anhang III: gültige Überbauungsordnungen																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="256 1783 304 1854">Nr.</th> <th data-bbox="256 1386 304 1783">Bezeichnung</th> <th data-bbox="256 1229 304 1386">Erlass</th> <th data-bbox="256 1072 304 1229">letzte Rev.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="304 1783 432 1854">10</td> <td data-bbox="304 1386 432 1783">Schäferei (SIBP) Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schäferei (SIBP)</td> <td data-bbox="304 1229 432 1386">07.04.1982</td> <td data-bbox="304 1072 432 1229">23.03.1967</td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 1783 630 1854">21</td> <td data-bbox="432 1386 630 1783">Schäferei - Abschnitt Süd Überbauungsordnung Nr. 110 "Schäferei" - Abschnitt Süd</td> <td data-bbox="432 1229 630 1386">28.05.2001</td> <td data-bbox="432 1072 630 1229">14.04.1967</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Bezeichnung	Erlass	letzte Rev.	10	Schäferei (SIBP) Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schäferei (SIBP)	07.04.1982	23.03.1967	21	Schäferei - Abschnitt Süd Überbauungsordnung Nr. 110 "Schäferei" - Abschnitt Süd	28.05.2001	14.04.1967	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="256 808 304 882">Nr.</th> <th data-bbox="256 434 304 808">Bezeichnung</th> <th data-bbox="256 277 304 434">Erlass</th> <th data-bbox="256 120 304 277">letzte Rev.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="304 808 432 882">10</td> <td data-bbox="304 434 432 808">Aufgehoben.</td> <td data-bbox="304 277 432 434"></td> <td data-bbox="304 120 432 277"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="432 808 528 882">21</td> <td data-bbox="432 434 528 808">Schäferei - Abschnitt Süd Überbauungsordnung Nr. 21 Schäferei - Abschnitt Süd</td> <td data-bbox="432 277 528 434">28.05.2001</td> <td data-bbox="432 120 528 277">26.11.2014</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 808 630 882">28</td> <td data-bbox="528 434 630 808">Schäferei Überbauungsordnung Nr. 28 Schäferei</td> <td data-bbox="528 277 630 434">26.11.2014</td> <td data-bbox="528 120 630 277"></td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Bezeichnung	Erlass	letzte Rev.	10	Aufgehoben.			21	Schäferei - Abschnitt Süd Überbauungsordnung Nr. 21 Schäferei - Abschnitt Süd	28.05.2001	26.11.2014	28	Schäferei Überbauungsordnung Nr. 28 Schäferei	26.11.2014	
Nr.	Bezeichnung	Erlass	letzte Rev.																											
10	Schäferei (SIBP) Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schäferei (SIBP)	07.04.1982	23.03.1967																											
21	Schäferei - Abschnitt Süd Überbauungsordnung Nr. 110 "Schäferei" - Abschnitt Süd	28.05.2001	14.04.1967																											
Nr.	Bezeichnung	Erlass	letzte Rev.																											
10	Aufgehoben.																													
21	Schäferei - Abschnitt Süd Überbauungsordnung Nr. 21 Schäferei - Abschnitt Süd	28.05.2001	26.11.2014																											
28	Schäferei Überbauungsordnung Nr. 28 Schäferei	26.11.2014																												

Anhang III: Überbauungsvorschriften

1. Allgemeine Bestimmungen

Planungszweck	Art. 1 Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität sowie die Freihaltung eines Grünbereichs für öffentliche Anlagen mit Langsamverkehrsverbindungen in die benachbarten Ortsteile.
Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und Stellung zur Grundordnung	Art. 2 ¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet. ² Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes. ³ Der im Art. 86 Abs. 3 BR vorgesehene Nutzungsbonus von 10% wird in dieser Überbauungsordnung ausgeschlossen.
Planinhalte	Art. 3 ¹ Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">– Wirkungsbereich Überbauungsordnung– Überbauungssektoren A-C– Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptgebäude– Lage und Abmessung des Baubereiches für die Heizzentrale– Gestaltungsbaulinien– Gebäudeabstandsregelung nach Art. 14– Dachkoten– Referenzvermessung– Öffentlicher Grünbereich– Halböffentliches Wohnumfeld– Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV (Standortfestlegung)– Schlittelhang– Zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereiche– Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und zu oberirdische Abstellplätze– Übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen mit Anschlusspunkten– Detailerschliessung (bestehend / neu)– Besucherparkplätze– Containersammelplätze ² Im Überbauungsplan sind als Hinweise bezeichnet: <ul style="list-style-type: none">– Private Aussenräume– Hochstammbaum bestehend– Hauszufahrten– Standort für Nutzungen im übergeordneten Interesse– Terrainkoten
Stellung zum Richtprojekt	Art. 4 ¹ Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee wird auf der Basis des überarbeiteten Wettbewerbprojektes vom 5. Okt. 2010 ein Richtprojekt erlassen. Es wird vom Gemeinderat genehmigt und dient zur gestalterischen Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere <ul style="list-style-type: none">– zur räumlichen Anordnung und Verteilung von Nutzungen und Einrichtungen im Aussenraum;– bei der Gestaltung einzelner Überbauungssektoren und Bauprojekte;– zur Koordination von Bauprojekten und Infrastruktur;– zur Abstimmung von Wohnumfeldgestaltungen mit der Gestaltung des öffentlichen Grünbereiches. ² Das Richtprojekt mit Plan, Modell und Erläuterungen dient der Baubewilligungsbehörde bei der materiellen Beurteilung der Baugesuche.
Baubereichsbegrenzungen	Art. 5 Baubereichsbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als Gestaltungsbaulinie (nach Art. 91 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht.

Gesamthöhen,
Dachgestaltung

Art. 6 Für die Gesamthöhe der Bauten gelten die in den Baubereichen eingetragenen Höhenkoten im Überbauungsplan. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf diese an keinem Punkt überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Oberlichter, Liftaufbauten, technische Installationen, Solaranlagen und dergleichen. Sie dürfen die im Plan festgelegte Höhenkote im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

Umgebungsgestaltung

Art. 7 ¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dessen Detaillierungsgrad kann durch die Baubewilligungsbehörde näher bestimmt werden. Bei den Überbauungssektoren A und B umfasst der Plan das gesamte Wohnumfeld des jeweiligen Sektors mit seinen Übergängen zum öffentlichen Grünbereich.

Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- die projizierte Fassadenlinie der Bauten;
- die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Containersammelplätze, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen und deren Beleuchtung;
- An- und Nebenbauten;
- Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- die wichtigsten Höhenkoten des massgebenden und des projektierten Terrains;
- Böschungen und Geländemodulationen;
- die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;
- bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken mit Angabe zu Pflanzen- und Baumarten.

² Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung, insbesondere durch möglichst weitgehenden Verzicht auf wasserundurchlässige Hartbeläge auf Erschliessungs- und Zugangswegen.
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.
- Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Biotop in der benachbarten Grünanlage in der ZöN 15, EHB Schäferei (Art. 104 Abs. 2 Baureglement).

³ Gemäss Gewässerschutzgesetzgebung muss das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden. Ist eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich, so sind entsprechende Rückhaltmassnahmen zu realisieren. Der Nachweis über die Versickerbarkeit ist durch die Grundeigentümer respektive die Bauherrschaften im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen

Art. 8 ¹ Es sind übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen von der Kirchlindachstrasse zur Stämpflistrasse und Parkstrasse und von der Schäfereistrasse zum Höhenweg zu realisieren. Sie sind so auszugestalten, dass sie mit Not-, Dienst- und Umzugsfahrzeugen befahren werden können. Für zusätzliche Wegverbindungen ist das Richtprojekt wegleitend.

² Falls die Langsamverkehrsverbindung zur Kirchlindachstrasse nicht über das Gebiet des Eidgenössischen Hochschulinstitutes für Berufsbildung (EHB) realisiert werden kann, ist sie innerhalb des Perimeters der ÜO Schäferei zu verlegen.

Kinderspielplätze,
Aufenthaltsbereiche,
Grössere Spielfläche

Art. 9 ¹ Die in der Bauverordnung geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 44, 45 BauV) können zum Nutzen aller Bewohnerinnen und Bewohner im öffentlichen Grünbereich erstellt werden. Für ihre Lage und Dimensionierung ist das Richtprojekt wegleitend.

² Der Standort der grösseren Spielfläche (Art. 46 BauV) ist nördlich der

Stämpflistrasse im öffentlichen Grünbereich.

Etappierung	<p>Art. 10 ¹ Spätestens bis zur Fertigstellung des letzten Gebäudes im Überbauungssektor A muss der öffentliche Grünbereich realisiert werden.</p> <p>² Ab der Fertigstellung von 20 Familienwohnungen muss eine grössere Spielfläche im Umfang von mindestens 600 m² realisiert werden. Sie kann vorübergehend als Provisorium an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung erstellt werden.</p>
Parkierung	<p>Art. 11 ¹ In den Überbauungssektoren A und B sind Bewohnerabstellplätze (Auto, Motorrad) in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.</p> <p>² Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für Besucher und Behinderte zu reservieren.</p> <p>³ Fahrradabstellplätze (Art. 54 BauV) sind an gut erreichbaren Orten in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Für ihre Lage und Abmessung ist das Richtprojekt wegleitend.</p>
Energie	<p>Art. 12 ¹ Anzustreben ist eine umweltschonende, energieeffiziente Energieversorgung. Es sind anerkannte Qualitätsstandards anzustreben.</p> <p>² Die Wärmeerzeugungsanlagen der Bauten sind an das Fernwärmenetz "Zollikofen Nord" von Energie Wasser Bern anzuschliessen, sofern der Energiepreis den marktüblichen Konditionen für den Bezug von Fernwärme entspricht. Von der Anschlusspflicht ausgenommen ist die produzierte Energie aus Solaranlagen.</p> <p>³ Für die Überbauungssektoren A und B ist der Baubewilligungsbehörde je ein integrales Energiekonzept vorzulegen. Bei einer Bauweise nach anerkannten Qualitätsstandards erübrigt sich das Konzept.</p>
Heizzentrale	<p>Art. 13 ¹ Im Baubereich "Heizzentrale" ist eine Heizzentrale für das Fernwärmenetz "Zollikofen Nord" zu erstellen.</p> <p>² Die maximale Gesamthöhe beträgt 10.00 m.</p> <p>³ Die Erschliessung erfolgt ab der Kirchlindachstrasse.</p>
2. Überbauungssektor A	
Art und Mass der Nutzung	<p>Art. 14 ¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen des Baureglements.</p> <p>² Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt insgesamt 13'000 m². Es sind vier Vollgeschosse zugelassen. Attikageschosse sind nicht erlaubt.</p>
Hauptgebäude	<p>Art. 15 ¹ Die Hauptgebäude sind hinsichtlich Kubatur, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung als Einheit zu realisieren. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen. Für das architektonische Erscheinungsbild der Bauten ist das Richtprojekt weisend.</p> <p>² Die Hauptgebäude bestehen aus vier- bzw. dreigeschossigen Gebäudeteilen. Das vierte Geschoss umfasst pro Gebäude maximal 70% der darunter liegenden Geschossflächen. Es ist aufgeteilt in mehrere rechteckige Einheiten, die mit den darunter liegenden Hauptfassaden bündig sind. Das Dach der dreigeschossigen Gebäudeteile kann als von Fassade zu Fassade durchgehende Terrasse für die Wohnungen im vierten Geschoss genutzt werden. Eine Überdachung der Terrassenbereiche ist nicht zulässig.</p> <p>³ Das Gebäude im Baubereich A3 ist gemäss dem Verlauf des natürlichen Terrains an drei Stellen mittels Höhenversatz abgetrept zu gestalten.</p> <p>⁴ Der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen A1 – A2 bzw. A2 – A3 kann gegenüber der Festlegung im Plan beidseits um maximal 3 m verschoben</p>

werden. Ein minimaler Gebäudeabstand von 10 m ist jedoch einzuhalten.

Hauszugänge und Nebenbauten

Art. 16 ¹ Die Hauszugänge bei den Baubereichen A1 und A2 liegen grundsätzlich auf der hauptbesonnenen Seite. Davon ausgenommen ist der östliche Teil von Baubereich A2, bei welchem in Folge der Eckstellung auch Zugänge von Osten her möglich sind. Bei Baubereich A3 liegen die Hauszugänge auf der Ostseite.

² Nebenbauten, Unterstände für Fahrräder und dergleichen sind als einfache Zweckbauten nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu gestalten. Sie haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen. Für ihre Lage und Dimensionierung ist das Richtprojekt wegleitend.

Wohnumfeld

Art. 17 ¹ Das Wohnumfeld ausserhalb der Baubereiche ist für Bewohnerinnen und Bewohner dieses Überbauungssektors allgemein zugänglich zu gestalten. Die private Aneignung und entsprechende Gestaltung und Bepflanzung von den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Vorplätzen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind mobile, kurzfristig entfernbare Einrichtungen.

² Für die Gestaltung, Bepflanzung und Ausstattung des Wohnumfeldes ist das Richtprojekt wegweisend.

Erschliessung

Art. 18 ¹ Die Haupteerschliessung, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Kirchindachstrasse.

² Die Zufahrt zum Areal des Eidgenössischen Hochschulinstituts für Berufsbildung (EHB) ist zu gewährleisten.

3. Überbauungssektor B

Art und Mass der Nutzung

Art. 19 ¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gemäss Baureglement.

² Das Erdgeschoss im Baubereich B9 kann Nutzungen im Interesse der Bewohnerschaft oder der Öffentlichkeit dienen, das kann ein Gemeinschaftsraum, eine Kinderkrippe oder ähnliches sein.

³ Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt insgesamt 5'500 m². Es sind drei Vollgeschosse zugelassen. Das dritte Geschoss umfasst pro Gebäude maximal 70% der darunterliegenden Geschossflächen. Attikageschosse sind nicht erlaubt.

Hauptgebäude

Art. 20 Die Hauptgebäude sind hinsichtlich Kubatur, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung als Einheit zu realisieren. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen. Die bereits realisierten Einfamilienhäuser südlich des Baubereichs sind als Teil dieser Siedlungseinheit zu betrachten.

Hauszugänge

Art. 21 Der oberirdische Zugang zu den Hauptgebäuden erfolgt von Süden.

Wohnumfeld

Art. 22 Das Wohnumfeld ausserhalb der Baubereiche ist für Bewohnerinnen und Bewohner dieses Überbauungssektors allgemein zugänglich zu gestalten. Davon ausgenommen sind im Überbauungsplan als Hinweis bezeichnete, allfällige private Aussenräume mit einer maximalen Tiefe von 4 m, gemessen ab der hauptbesonnenen Gebäudefassade.

Erschliessung

Art. 23 Die Haupteerschliessung, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, erfolgt ab der Stämpflistrasse.

4. Überbauungssektor C

Art und Mass der Nutzung

Art. 24 ¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gemäss Baureglement.

² Die realisierbare oberirdische Geschossfläche ist definiert durch die Baubereiche. Es sind zwei Vollgeschosse gestattet. Attikageschosse sind erlaubt und können ausser auf der Südost-Seite auf den drei übrigen Seiten mit den darunter liegenden Fassaden bündig sein. Ihre Geschossfläche darf jedoch nicht grösser sein als bei einer Ausgestaltung nach Baureglement.

Hauptgebäude

Art. 25 ¹ Innerhalb eines Baubereiches können Einzel-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser erstellt werden. Wo kein Zusammenbau erfolgt, ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6.00 m einzuhalten. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen.

² Eine Baueingabe muss die gesamte Bebauung innerhalb eines Baubereiches inklusive deren Zufahrt und Parkierung umfassen. Davon ausgenommen ist eine Bebauung mit vorgängig abparzellierten Einzelprojekten.

Nebenbauten

Art. 26 ¹ Carports, Garagen oder andere oberirdische Nebenbauten sind eingeschossig, mit Flachdächern zu versehen und einheitlich zu gestalten. Sie haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen.

² Der Grenzanbau für Nebenbauten ist innerhalb eines Baubereiches gestattet.

Zufahrt und Parkierung

Art. 27 Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Schäferestrasse. Die Parkierung erfolgt oberirdisch innerhalb der Baubereiche.

5. Öffentlicher Grünbereich

Zweck und Art der Nutzung

Art. 28 ¹ Der öffentliche Grünbereich dient dem Spiel, dem Aufenthalt und der Erholung. Der gesamte Grünbereich und die dazugehörenden Einrichtungen sind öffentlich.

² Es sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zu realisieren:

- Kinderspielplätzen nach Art. 44ff BauV;
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten für Erwachsene, teils in räumlicher Verbindung zu den Kinderspielplätzen;
- Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV;
- Langsamverkehrsverbindungen;
- Schlittelhang.

³ Innerhalb des öffentlichen Grünbereiches sind im Überbauungsplan zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereiche bezeichnet. Hier können in Verbindung mit Kinderspielplätzen und zugeordneten Sitzplätzen auch einfache pavillonähnliche Bauten oder Dachkonstruktionen realisiert werden.

⁴ Für die Dimensionierung und räumliche Zuordnung von Nutzungen und Einrichtungen ist das Richtprojekt wegleitend.

⁵ Fragen der Finanzierung, Pflege und des Unterhalts von Anlagen im öffentlichen Grünbereich (z.B. Kinderspielplätze, grössere Spielfläche, Wege), sind im Infrastrukturvertrag zu regeln.

6. Weitere Bestimmungen

Vereinbarungen

Art. 29 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Langsamverkehrsverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Inkrafttreten

Art. 30 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Anhang IV: Überbauungsplan

Gemeinde Zollkofen
ÜBERBAUUNGSORDNUNG SCHAFFEREI

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
 - Überbauungsplan 1:500
 - Überbauungsrichtlinien

Weitere Unterlagen:
 - Erläuterungsbericht
 - Vor- und Entwurfsplan

Maßstab 1:500 Format A1 Datum 06.06.2014

Genehmigungsverfahren

Vorprüfung vom
 Publikation im Anzeiger der Region Bern vom
 Öffentliche Auflage vom

Einspracheverfahren am
 Energie Einsprachen
 Freizeite Einsprachen
 Rechtsverfahren

Beschlossen durch den Gemeinderat am
 Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:
 Der Präsident Der Gemeindevorstand

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:
 Der Gemeindevorstand

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

FESTLEGUNGEN

••••• Wirkungsbereich Überbauungsordnung

••••• Baubereich / Überbauungssektor

••••• Überbauungssektoren A - C
 Baubereiche oberirdisch für Hauptgebäude mit Bezeichnungen A1, A2, ...

••••• Baubereich Heizzentrale

••••• Gestaltungsbaulinen

••••• Gebäudeabstufung nach Art. 14

••••• Dachkoten

••••• Referenzvermessung

••••• Ausenraum

••••• Öffentlicher Grünbereich

••••• Halboffentliches Wohnumfeld

••••• Größere Spielfläche nach Art. 46 BauV

••••• Schläuehang

••••• Zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereiche

••••• Erschliessung

••••• Zu- und Wegkant Einstellhalle

••••• Zu- und Wegkant oberirdische Abstellplätze MV

••••• Übergeordnete Langarmverkehrsverbindungen mit Anschlusspunkten

••••• Besucherparkplätze

••••• Containerstellplätze

••••• Private Ausenräume

••••• Hochstammbaum bestehend

••••• Hauszäunen

••••• Standort für Nutzungen im übergeordneten Interesse

••••• Terrassenkoten

HINWEISE

••••• Private Ausenräume

••••• Hochstammbaum bestehend

••••• Hauszäunen

••••• Standort für Nutzungen im übergeordneten Interesse

••••• Terrassenkoten



Das Wichtigste in Kürze

In der Schäferei soll eine vorbildliche Wohnüberbauung in Verbindung mit einer öffentlichen Grünanlage entstehen. Mit dem vorliegenden Geschäft soll der Landverkauf des gemeindeeigenen Landes beschlossen werden. Der Grosse Gemeinderat (GGR) hat am 26. November 2014 die planungsrechtlichen Grundlagen dazu geschaffen. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Die Stimmberechtigten entscheiden mit der Vorlage 1 abschliessend darüber.

Das Areal der Schäferei (Perimeter der geltenden Zone mit Planungspflicht) ist im Besitz der Einwohnergemeinde Zollikofen, der Firma Marti Invest AG und der Blindenschule Zollikofen. Die Landfläche umfasst ca. 35'000 m². Das Gebiet ist die letzte grössere, zusammenhängende Baulandreserve der Gemeinde. Es ist sehr gut gelegen, nahe von Schulanlagen, Zentrum, Stationen des öffentlichen Verkehrs und dem Buchsibald als wichtigem Naherholungsraum.

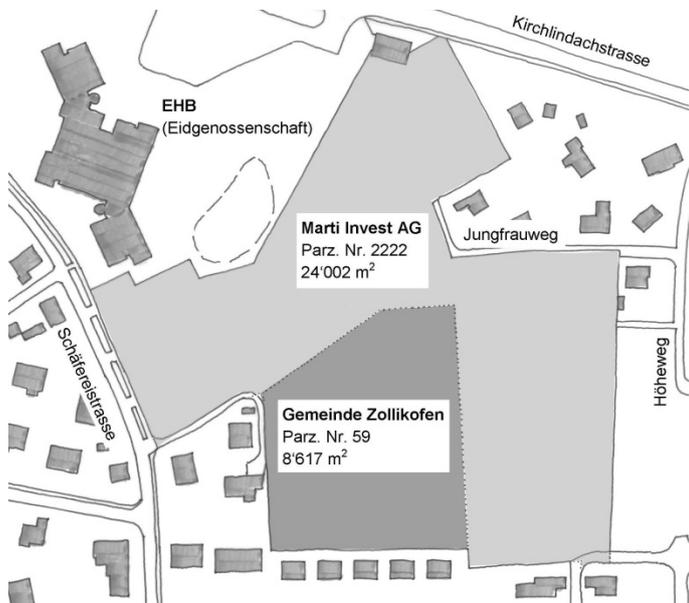
Der Grosse Gemeinderat hat mit 22 gegen 9 Stimmen bei 6 Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: 38, Vorsitz stimmt nicht mit) dem Landverkauf für die Überbauung Schäferei zugestimmt.

Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zollikofen ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 59 mit einer Fläche von 8'617 m². Die Marti Invest AG hat im Jahr 2010 die Parzelle Nr. 2222 mit einer Fläche von 24'002 m² von der Eidgenossenschaft erworben. Das Grundstück wird heute landwirtschaftlich genutzt, ist verpachtet und dient als Fläche für die Carports der Liegenschaften Stämpflistrasse 47 bis 55. Diese Carports werden im Zuge der Überbauung Schäferei in die zu erstellende Einstellhalle im Sektor B integriert.

Der Kauf im Jahr 1978 erfolgte als mögliches Bauerweiterungsland für die Sekundarschulanlage. Die weiterhin als Landreserve für die Schulbauten benötigte Fläche wurde 1993 von der Parzelle Nr. 59 abgetrennt und der Schulhausparzelle (Nr. 1008) zugeschlagen. Der Gemeinderat hat mit der Marti Invest AG eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Dies mit dem Ziel, eine Gesamtplanung über das Gebiet der beiden betroffenen Parzellen zu erarbeiten. Aufgrund der Planungsergebnisse soll die Parzellierung entsprechend den heutigen Landanteilen neu vorgenommen werden. Massgebend ist dabei die effektiv realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF).

Die Landverkäufe basieren ebenfalls auf dieser BGF, so dass nach Abschluss aller Geschäfte jede Partei nach den ursprünglichen Landanteilen entschädigt wird. Dies führt dazu, dass die Gemeinde Zollikofen von der Marti Invest AG eine Entschädigung in Franken pro m² BGF erhält.



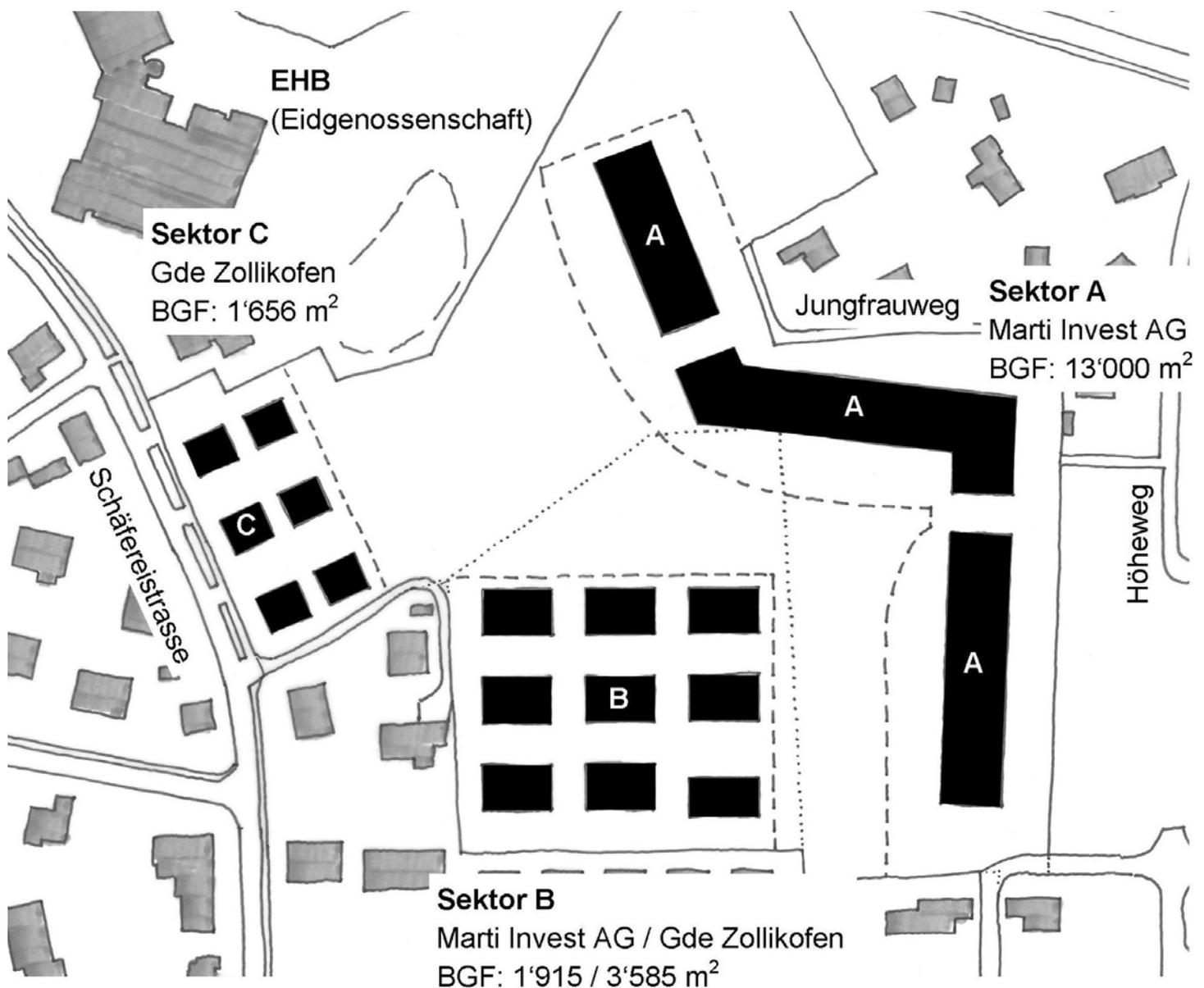
Übersicht Eigentumsverhältnisse

Planungsergebnis

Im Februar 2012 wurde ein Projektwettbewerb in anonymisierter Form mit vier eingeladenen Teams durchgeführt. Das Siegerprojekt von *brügger architekten ag* aus Thun diente als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung.

Überbauungssektor A

Im Sektor A sollen drei grosse Mehrfamilienhausbauten mit einer maximalen BGF von 13'000 m² durch die Marti Invest AG realisiert werden.



Überbauungssektor B

Im Sektor B können sowohl Eigentumswohnungen als auch Doppel Einfamilienhäuser erstellt werden. Auf Grund der Abhängigkeiten der einzelnen Baubereiche voneinander (Erschliessung, gemeinsame Einstellhalle) und im Sinne einer einheitlichen Gestaltung soll die Überbauung des Sektors B durch die gleiche Bauherrschaft wie im Sektor A erfolgen. Die Gemeinde Zollikofen wird daher ihren BGF-Anteil an die Marti Invest AG verkaufen. Die maximale BGF beträgt für diesen Sektor 5'500 m².

Überbauungssektor C

Im Sektor C sollen einzelne Landparzellen durch die Gemeinde Zollikofen verkauft und durch private Bauherrschaften in Eigenregie überbaut werden. Auf Grund des Richtprojektes beträgt die maximale BGF 1'656 m².

Landverkäufe

Das Land der Parzelle Nr. 59 im Eigentum der Gemeinde Zollikofen soll verkauft werden. Die Abgabe im Baurecht wäre machbar. Baurechte sind insbesondere sinnvoll:

- bei Mietobjekten, denn bei Kaufobjekten kann das Baurecht zu Fesseln führen;
- bei Grundeigentümern, bei welchen die Landhaltung und Bewirtschaftung zu ihrem Kerngeschäft gehört und somit wiederkehrender Ertrag erzielt werden soll (z.B. Bürgergemeinden);
- wenn das Land nach Ablauf der Baurechtsdauer einem anderen Zweck

oder anderer Nutzung zugeführt werden soll.

- bei hohem Zinsniveau, damit die Bauherrschaft mit weniger Kapital ihr Vorhaben realisieren kann.

Die erwähnten Kriterien treffen für die Überbauung Schäferei nicht zu. Zudem macht es aus finanzpolitischer Sicht keinen Sinn, auf der Seite der Aktiven Baurechtsparzellen und auf der Seite der Passiven Schulden in der Bilanz der Gemeinde auszuweisen.

Der Landverkauf lässt sich in zwei Hauptteile einordnen.

- Im Überbauungssektor C werden einzelne Bauparzellen im Umfang von total 2'535 m² an einzelne private Bauherrschaften verkauft. Gemäss Richtprojekt können so beispielsweise sechs Einzelhäuser realisiert werden. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Baulandparzellen an Familien aus Zollikofen zu verkaufen. Der Landpreis beträgt Fr. 800.00 pro m² Land. Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, die Veräusserungen der einzelnen Parzellen in eigener Kompetenz abzuwickeln.
- Im Überbauungssektor B wird der verbleibende Nutzungsanteil der Gemeinde in Form von Bruttogeschossfläche an die Marti Invest AG verkauft. Diese wiederum realisiert die Bauten und verkauft sie in Form von Stockwerkeigentum an einzelne private Eigentümer. Die Marti Invest AG hat sich bereit erklärt, die einzelnen Wohnungseinheiten ebenfalls vorzugsweise an Familien aus Zollikofen zu übertragen. Die Gemeinde

verkauft die Nutzung zum Preis von Fr. 795.00 pro m² BGF an die Marti Invest AG. Dies entspricht dem Preis, welcher die Firma Marti an die Eidgenossenschaft als vormalige Besitzerin des Landes entrichten muss.

Diese Fr. 795.00 pro m² BGF entsprechen bei der vorgesehenen Ausnutzung einem Preis von rund Fr. 700.00 pro m² Landfläche.

Finanzielles

Erlös aus Landverkauf

Sektor C	
2'535 m ² Land à Fr. 800.00	Fr. 2'028'000.00
Sektor B	
3'585 m ² BGF à Fr. 795.00	Fr. 2'850'075.00
Total Erlös	Fr. 4'878'075.00

Der Erlös von rund 4,9 Mio. Franken führt zu einem positiven Effekt bei der Selbstfinanzierung. Die Verschuldung in den Planjahren 2015 bis 2016 kann entsprechend reduziert werden, was zu einer willkommenen Entlastung des Gemeindefinanzhaushaltes führt.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die Gemeinde bleibt Eigentümerin der Parzelle Nr. 59. Bei Annahme der planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne kann der Sektor A (weitgehend Land der Marti Invest AG) realisiert werden; eventuell ist eine geringfügige Teilveräusserung von Parzelle Nr. 59 durch die Gemeinde an die Marti Invest AG nötig (im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates).

Theoretisch könnte die Gemeinde selbst als Bauherrin auftreten. Dies ist jedoch eher unrealistisch, da der Wohnungsbau nicht zu den "Kernaufgaben" einer Gemeinde gehört und zudem eine Bauvorlage mit dem entsprechenden Kreditbeschluss nach sich ziehen würde. Dies hätte einen hohen Fremdmiteinsatz (Verschuldung) zur Folge.

Die Analyse des Abstimmungsergebnisses könnte Hinweise auf das weitere Vorgehen geben. Andererseits ist bei einer Ablehnung damit zu rechnen, dass die Überbauung Schäferei nicht wie geplant realisiert werden kann und somit ein bestens geeignetes Wohnraumgebiet weiterhin brach liegt.

Antrag

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 22 gegen 9 Stimmen bei 6 Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: 38, Vorsitz stimmt nicht mit) zu beschliessen:

Der Gemeinderat wird ermächtigt,

- a) eine Bruttogeschossfläche von 3'585 m² zum Preis von Fr. 795.00 pro m² an die Marti Invest AG (Sektor B) und
- b) eine Landfläche von 2'535 m² zum Preis von Fr. 800.00 pro m² an verschiedene Eigentümer (Sektor C)

zu verkaufen und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Zollikofen, 26. November 2014

GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Johanna Thomann Lemann
Präsidentin

Roland Gatschet
Sekretär