Auszug aus dem Protokoll

Sitzung Nr. 6
Datum **30. Juni 2010**

69 1.92.2 Postulate

Teilaufhebung AZ; Änderung Baureglement (Postulat Marc Thomet und Mitunterzeichnende betreffend Aufhebung der AZ im Baureglement)

Präsident: Das Eintreten auf dieses Geschäft ist gestützt auf unsere Geschäftsordnung vorgegeben. Die GPK hat das Wort.

Peter Bähler, GPK: Die GPK hat dieses Geschäft geprüft. Wir sind der Ansicht, dass die doch recht anspruchsvolle Materie im Bericht und Antrag gut dargestellt wurde. Wir haben Bemerkungen zu drei Punkten. Die erste Bemerkung bezieht sich auf Ziffer 3 auf Seite 1, "Bezug zum Leitbild". Hier fehlt nach Meinung der GPK, der Bezug zur neuen Regelung betreffend Energiestadt, welche im Leitbild aufgeführt ist. Auf Seite 2 finden wir widersprüchliche Aussagen. Bei den aufgeführten Nachteilen hinsichtlich der Ausnützungsziffer (AZ) steht folgendes: "Die AZ macht keine Aussagen zur Gestaltung von Gebäudeumgebungen". Auf Seite 3 im zweiten Abschnitt bei welchem die differenzierten Wirkung ausgeführt sind, steht: "Die Folgen sind nicht selten quartierfremde Bauformen". Entweder wird die Gestaltung beeinflusst oder nicht. Aber es kann nicht sein, dass im gleichen Titel unterschiedliche Aussagen gemacht werden. Auf Seite 4 Ziffer 6 wird Minergie erwähnt. Der Bericht und Antrag basiert auf dem Postulat mit dem entsprechenden Auftrag. Es ist zulässig gewisse andere Möglichkeiten aufzuzeigen, umso mehr da dies in der Diskussion um das Postulat erwähnt worden ist.

Präsident: Der Gemeinderat hat das Wort.

Stefan Funk, Gemeindepräsident: Ihr habt die entsprechenden Unterlagen erhalten und sicher studiert. Ich möchte dazu nur noch bemerken, dass das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung am 3. März 2010 durchgeführt und folgendes festgestellt hat: "Das AGR begrüsst die vorbildliche und fachmännisch durchgeführte Quartieranalyse. Die Schlussempfehlungen sind nachvollziehbar. Aus planerischer Sicht wird dies bedauert. Aus rechtlicher Sicht ist dies aber nicht zu beanstanden. Die Aufhebung der AZ in der E2, W2 und WG2 ist rechtmässig; die Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden". Aufgrund des positiven Vorprüfungsberichtes wurde vom 18. März bis 16. April 2010 die öffentliche Auflage durchgeführt. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat beantragt euch dem Antrag zuzustimmen.

Präsident: Das Wort ist offen für die Fraktionen.

Christoph Merkli, GFL: Die GFL Fraktion beantragt die Vorlage an den Gemeinderat zurückzuweisen. Die Vorlage ist aus unserer Sicht einseitig und unvollständig. Wir sind zwar wie der Gemeinderat der Ansicht, dass mit der Teilabschaffung der AZ eine innere Verdichtung in den betroffenen Zonen möglich ist. Dass damit die sensiblen Siedlungsstrukturen zerstört werden muss man offenbar in Kauf nehmen. Das ist schade, weil in der ursprünglichen Vorlage, welche in die Mitwirkung geschickt worden ist, vorgesehen war, dass man in den heiklen Gebieten die AZ auf 0,35 heruntersetzt. Diese Idee hat aber derart viel Opposition erfahren, dass diese nicht mehr weiterverfolgt wurde. Die GFL hätte aber dennoch hinsichtlich

einer Teilabschaffung Hand geboten, wenn gleichzeitig über eine Ersatzlösung des Minergiebonus, welcher wegfällt, hätte abgestimmt werden können. Aber eine solche Vorlage fehlt heute. Wir sind in dieser Hinsicht vom Gemeinderat enttäuscht. Wir fragen uns, weshalb er eine solche Zurückhaltung übt, wenn es darum geht als Energiestadt zu punkten, wie dies im Politikplan festgeschrieben ist. Wir befürchten viel mehr, dass dem Gemeindrat das Energiesparen doch nicht ganz so wichtig ist. Diesen Eindruck konnten wir bereits bei der Abrechnung des Betagtenheim gewinnen. Hier hat es die Gemeinde zuerst auch versäumt eine Planung nach Minergie vorzunehmen. Der Gemeinderat hätte sehr wohl genügend Zeit gehabt, gleichzeitig mit dieser Vorlage eine Vorlage für den Ersatz des Minergie-Bonus zu erarbeiten und uns vorzulegen. Es bestand absolut kein Zeitdruck, so wie auch heute kein Zeitdruck besteht. Durch diesen Satz, welcher im Bericht und Antrag steht, ich zitiere: "Es hätte den Rahmen gesprengt und nicht dem Auftrag des GGR entsprochen", ist fadenscheinig und nicht ganz korrekt wie dies die GPK vorhin festgestellt hat. Im Rahmen der Behandlung der Motion Thomet, welche in ein Postulat umgewandelt worden ist, hat man im GGR sehr wohl darauf hingewiesen, dass diese Abschaffung mit dem Minergiebonus gekoppelt ist und, dass man eine Ersatzlösung finden muss. In der Mitwirkung und der Auflage haben wir von der GFL entsprechend Stellung genommen. Leider ist nichts passiert. Das neue Energiegesetz, welches der Grosse Rat des Kantons Bern beschlossen hat, ist zwar noch nicht in Kraft, das Referendum befindet sich noch im Unterschriftenstadium. Dieses Gesetz wird den Gemeinden noch mehr Spielraum und neue Instrumente an die Hand geben um die Energiepolitik zu verbessern und voranzutreiben. Die Gemeinde kann aber schon heute handeln und muss nicht warten bis dieses Gesetz in Kraft getreten ist. Hierzu ein paar Beispiele. Analog zum heutigen Minergiebonus kann die Gemeinde einen Minergiebonus auf andere Nutzungsmasse als auf die AZ, beispielsweise die Gebäudelänge, vergeben. Das ist bereits heute möglich. Im Baureglement könnte man grundsätzlich postulieren, dass Bauten eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien anstreben müssen. Dies ist im Baureglement von Münchenbuchsee bereits heute realisiert. Die Bauherrschaften könnten verpflichtet werden Heizkonzepte mit erneuerbaren Energien zu prüfen und das Ergebnis im Baugesuch mindestens zu dokumentieren. Nach dem Vorbild anderer Energiestädte könnte Zollikofen finanzielle Anreize für energetisch vorbildliche Bauweise schaffen. In einer neuen Bestimmung im Baureglement könnte man wiederholen, so wie dies der Kanton Bern beschlossen hat, dass ein bestimmter Anteil an erneuerbaren Energien für Bauten vorgeschrieben sein muss. Um die Nachisolation von Gebäuden zu erleichtern, sollte man diese als zulässig erklären, auch wenn diese die vorgeschriebenen Baumasse verletzen. Es gibt somit überhaupt keinen Grund zum Abwarten. Auch der Energierichtplan kann sofort in Angriff genommen werden, wie dies Wohlen, Münsingen, Köniz und auch die Stadt Bern zeigen. Wir bitten deshalb das Parlament, dem Gemeinderat die Chance zu geben, uns eine vollständige und zukunftsweisende Vorlage zu unterbreiten, indem sie unseren Rückweisungsantrag unterstützen. Der Antrag lautet wie folgt: "Der Gemeinderat wird beauftragt, gleichzeitig mit dem Antrag zur Teilabschaffung der Ausnützungsziffer eine Änderung des Baureglementes vorzulegen, welche zumindest ebenbürtigen Ersatz für den weggefallenen Minergiebonus in den Zonen niedriger Dichte schafft".

Präsident: Das Wort ist weiterhin für die Fraktionen offen.

Elisabeth Wendelspiess-Zumofen, SP: Ich möchte mich ganz kurz fassen. Das Thema Minergiebonus ist in verschiedenen Gremien diskutiert worden. In der Vernehmlassung und in der Kommission. Seitens des Gemeinderates kam immer eine ausweichende Antwort. Man hat dieses Thema nicht vertieft behandelt. Seitens der SP Fraktion sind wir der Ansicht, dass dies ein Thema ist, welches vertieft behandelt werden muss. Es braucht flankierende Massnahmen, wenn man die Ausnützungsziffer in den Zonen mit niedrigen Wohnnutzungen streichen will. Wir unterstützten den Rückweisungsantrag der Grünen.

Hans Peter Baumann, SVP: Marc Thomet wollte die Abschaffung der Ausnützungsziffer ersatzlos. Dies hat er aufgrund von Erfahrungen und Beobachtungen, welche er in Wohnquartieren hier in Zollikofen gemacht hat, verfasst. Der Grosse Gemeinderat hat die Motion in ein

Postulat umgewandelt und hat dieses immerhin einstimmig erheblich erklärt. Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung des Baureglements ist unserer Ansicht nach gut und widerspiegelt auch den damaligen Willen des GGR zum Vorstoss von Marc Thomet. Wir werden dem Antrag des Gemeinderates einstimmig zustimmen. In diesem Zusammenhang danken wir dem Gemeinderat, dass er nach dem ersten Schleuderkurs wieder zu vernünftigen Ansichten zurückgekehrt ist. Werte Kolleginnen und Kollegen in diesen fünfzig Sekunden in welchen ich hier gesprochen habe, sind in der Schweiz 45 m^2 Siedlungsfläche neu entstanden. Also pro hier anwesende Person rund 1 m^2. Oder Nota bene, auf Kosten von 11 Hektaren Kulturland pro Tag. Meiner Meinung nach spielt die AZ hier eine Rolle. Seit den 70er und 80er Jahren sind in Zollikofen einige Quartiere entstanden, sind die Wohnansprüche an die Fläche pro Person um sage und schreibe 60 % angestiegen. Es kann doch niemand behaupten, dass die damals erbauten Häuser noch situationsgerecht sind. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Familiengrösse um 10 % gesunken. Die älteren Einfamilienhäuser, haben in der Regel nach heutigen Massstäben eine schlechtere Wärmedämmung der Fassaden und vor allem auch der Dachstöcke. Dies stellen auch wir fest. Es ist ja nicht erstaunlich, dass der Erdölpreis in dieser Zeit um 800 % angestiegen ist. In den Quartieren besteht extremer Nachholbedarf. Eine tiefe Ausnützungsziffer behindert uns. Es besteht Nachholbedarf in Bezug auf die Sanierung der Bausubstanz. In Bezug auf die bedarfsgerechte Inneneinrichtung, was heute für Ein- und Zweifamilienhäuser notwendig ist. Es existiert ein Nachholbedarf in Bezug auf 2-Generationen-Familienhäuser, welche eine Alternative darstellen, wenn die Familiengrössen immer weiter sinken. Es besteht auch ein sehr grosser Nachholbedarf im Bereich der Wärmeisolierung. Aber ich stelle, im Gegensatz zu den Anträgen der anderen beiden Fraktionen fest, dass wenn es darum geht ein Gebäude zu isolieren, also wenn ein Hauseigentümer dies machen muss oder will, dann muss er gute Rahmenbedingungen vorfinden. Im Umbau werden diese Sanierungen ausgeführt und nicht weil die Gemeinde ein neues Reglement erarbeitet oder ein Bonus kreiert wird, von welchem nicht alle profitieren können. Ich finde es ganz komisch, dass man Nachisolationen anbringen kann und dann den Grenzabstand nicht beachten muss. Somit hätten wir dann das entsprechende Chaos. Die Teilabschaffung der Ausnützungsziffer eröffnet nicht grenzenlose Freiheit. Betrachtet doch einmal die Tabelle auf Seite 6. Es gibt noch andere Elemente welche beim Bauen eine Rolle spielen, die AZ ist nur ein Teil, welcher berücksichtigt werden muss. Wenn man die AZ weglässt, verfügen wir über grössere Freiheit, welche beispielsweise dazu führt, dass wir über besser isolierte Gebäude in unseren Quartieren verfügen. Noch ein Wort zum Charakter der Quartiere. Dieser wird oft erwähnt. Es wird behauptet, dass durch die largere Handhabung der AZ verschwinde der entsprechende Charakter. Ich frage euch, wollt ihr in hundert Jahren noch die gleichen Häuser wie heute sehen? Sind wir in Zollikofen im Ballenberg oder müssen wir Heimatschutz betreiben? Die Quartiere müssen leben, sie müssen die gesellschaftlichen Entwicklungen mitmachen. Hierzu gehört, dass man die Gebäude, welche vor vierzig oder fünfzig Jahren erstellt worden sind, nun auch entsprechend anpassen kann. Die Quartiere wurden seinerzeit oft von gleichaltrigen Familien gebaut bzw. bewohnt. Diese Familien sind nun am Aussterben, Verzeihung für diesen Ausdruck. Es ist nötig, dass diese Quartiere nun wieder belebt und von neuen, jungen Familien bezogen werden können. Ich bitte euch heute Abend dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Ralph George, FDP: Die FDP ist mit dem vorliegenden Vorschlag zufrieden und unterstützt diesen. Ich möchte daran erinnern, dass im ursprünglichen Vorschlag die Ausnützungsziffer einen anderen Charakter aufgewiesen hat. Wir haben in der Vernehmlassung darauf hingewirkt, dass in der E2 und W2 die Ausnützungsziffer entfällt. Hinsichtlich der dahinter stehenden Überlegungen kann ich bei Hans Peter Baumann anknüpfen. Gerade in der E2 und W2 finden wir häufig kleine Häuser vor, welche über viel Land verfügen. Man sollte versuchen, dieses unüberbaute Land besser zu nutzen. Diese Liegenschaften befinden sich häufig in Privateigentum, es handelt vielfach um Ein- und Doppeleinfamilienhäuser. Es sind häufig keine Miet- sondern Eigentumsobjekte. Insofern besteht auch der Grundgedanke, dass allfällige Nachkommen der Besitzer dieser Objekte, diese entsprechend umbauen bzw. modernisieren wollen. Es besteht allenfalls die Absicht diese Objekte für zwei oder drei Familien zugänglich zu machen. Deshalb ist eine bessere bauliche Ausnützung notwendig. Planerisch

ist dies unserer Ansicht nach absolut verkraftbar weil, Hans Peter Baumann hat dies richtig gesagt, man noch viele andere Vorschriften einhalten muss. Es handelt sich hierbei um Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe, den grossen Grenzabstand sowie viele weitere Vorschriften, welche alle eingehalten werden müssen. Aber innerhalb der bestehenden Baukubatur soll man das realisieren können was sinnvoll ist. Hiermit kann man auch eine bessere Ausnützung erreichen. Somit ist der Minergiebonus für uns nicht mehr sehr bedeutungsvoll. Wir gehen davon aus, dass man ohnehin eine bessere Ausnützung erreichen kann, somit braucht es auch keinen Minergiebonus mehr. Es sei denn der Gemeinderat möchte dies einmal so formulieren, aber wir glauben dies ist nicht vordringlich. Wir unterstützen den Entwurf des Gemeinderates.

Präsident: Sind noch Fraktionsmeinungen gewünscht? Ist nicht der Fall. Das Wort ist offen für alle Ratsmitglieder.

Toni Oesch, FdU: Wir sind gegen die Aufhebung der Ausnützungsziffer in den Zonen E2, W2 und WG2. Wir bestätigen somit unsere Haltung welche wir im Februar 2008 bei der Behandlung der Motion der SVP eingenommen haben und auch in unserer Vernehmlassung im August des letztens Jahres im Mitwirkungsverfahren bekannt gegeben haben. Bei der Abwägung der Vorteilen einer AZ gegenüber einer Aufhebung, kommen wir eindeutig zu diesem Schluss. Im Februar 2008 haben der Gemeinderat und Hans Reber ganz klar gegen die Aufhebung der AZ votiert. Dies mit guten Begründungen. Wir haben uns dieser Meinung angeschlossen. Der Gemeinderat hat bereits erwähnt, dass die Fachleute empfehlen auf die Festlegung der Ausnützungsziffer nicht zu verzichten. Heute bedauert auch das AGR, ich kann wiederholen was Stefan Funk ausgeführt hat, aus planerischer Sicht sei die Aufhebung der AZ nicht erwünscht oder sei zu bedauern. Es erstaunt nicht wenig, dass der Gemeinderat heute eine andere Haltung vertritt. Bei der Aufhebung der AZ müssen Bauvorschriften wesentlich verkompliziert werden. Der Willkür für Ausnahmen wird Tür und Tor geöffnet. Die Bauverwaltung muss entweder Personal aufstocken oder es müssen Überstunden geleistet werden. Urs Julmy hat bemerkt, dass Überstunden nicht bezahlt sondern bezogen werden müssen. Diese Überstunden müssen dann bezahlt werden. Letzten Samstag hat der Freisinn anlässlich des schweizerischen Parteitages gefordert, dass Bauvorschriften reduziert oder vereinfacht werden müssen. In Zollikofen fordert der Freisinn genau das Gegenteil. Noch zum Votum von Hans Peter Baumann von der SVP. Herr Baumann geht davon aus, dass die alten Gebäude bereits über eine Ausnützungsziffer von 0,5 verfügen. Die alten Gebäude verfügen aber über eine Ausnützungsziffer von 0,35. Wir wissen, dass wir dies im letzten Jahrhundert auf 0,5 geändert haben. Wenn die Eigentümer dieser Gebäude ausbauen oder isolieren wollen, können sie dies bis zu einer Ausnützungsziffer von 0,5 tun. Mit Zusatzausnahmen haben sie sogar noch mehr Möglichkeiten. Es ist somit eine Fehlinterpretation oder ein bewusstes Irreführen. Wenn heute Abend über diese Vorlage abgestimmt wird, dann wird das Stimmenverhältnis mit rund 17 gegen 17 Stimmen sehr ausgeglichen sein. Somit unterstütze ich natürlich, noch aus einem anderen Grund, den Rückweisungsantrag der Grünen Freien Liste. Es ist nämlich typisch hier in Zollikofen, dass die Referendumsfrist genau in der Hauptsaison der Ferien liegt, dies ist schon mehrere Male vorgekommen. Aus diesem Grund sollte dieses Geschäft auf die Sitzung im August oder September zurückgestellt werden. Wir sind nämlich überzeugt, dass die Bevölkerung von Zollikofen keinen Wildwuchs in den gewachsenen Quartieren möchte.

Elisabeth Wendelspiess-Zumofen, SP: Ich habe eine Frage. Ich bin davon ausgegangen, dass man zuerst über die Rückweisung abstimmen würde und dann materiell etwas dazu sagen kann, falls die Rückweisung nicht angenommen wird. Weil die SP über eine materielle Sicht dieses Geschäftes verfügt, falls diese Rückweisung nicht zustande kommt. Deshalb meine Frage an den Herrn Präsidenten, wie er dies handhaben will.

Präsident: Es ist Art. 30 der Geschäftsordnung anwendbar, welcher besagt: "Über einen Rückweisungsantrag wird erst nach Schluss der Detailberatung und der Bereinigung der Vorlage abgestimmt". Wir sind zur Zeit noch in der allgemeinen Runde und würden an-

schliessend zur Detailberatung übergehen. Damit man am Schluss weiss, was man zurückweisen würde. Die Rückweisung kommt erst nach der Detailbereinigung zur Abstimmung.

Elisabeth Wendelspiess-Zumofen, SP: In diesem Fall möchte ich gerne meine materielle Aussage zu diesem Geschäft in den Raum werfen, wenn dies noch möglich ist.

Präsident: Zum Reglement selber?

Elisabeth Wendelspiess-Zumofen; SP: Ja.

Präsident: Dazu kommen wir gleich.

Peter Bähler, SVP: Herr Präsident, liebe Baufachleute in diesem Saal. Wir entscheiden heute über ein Planungsvorlage welche vor dem Volk auflag. Es ist keine Einsprache eingegangen. Das heisst diese Vorlage geniesst eine sehr hohe Akzeptanz. Ich habe Mühe wenn Referendumsdrohungen ausgestossen werden, wenn man sich nicht einmal im Planerlassverfahren dazu geäussert hat. Damit wird das Volk in die Irre geführt. Bedenkt bitte eure diesbezüglichen Schritte. Wollen wir dieses Geschäft wirklich neu aufrollen. Ob man einen Minergiebonus einführen soll oder nicht, kann man mittels parlamentarischen Vorstössen behandeln. Man kann darüber diskutieren wenn eine entsprechende Vorlage vorliegt. Heute liegt keine solche Vorlage vor. Der Gemeinderat hat auch begründet, weshalb er dies nicht in Betracht gezogen hat. Es macht sogar einen gewissen Sinn, bei den regelmässigen Änderungen der Energievorschriften des Kantons Bern, Schritt für Schritt vorzugehen. Noch etwas allgemeines zu den Bauvorschriften. Das Baugebiet, respektive die Ausnützung, wird in der Regel durch den grossen und kleinen Grenzabstand sowie die Gebäudehöhe definiert. Ihr könnt dies alles in den Unterlagen nachlesen. Zusätzlich zu diesen Vorschriften folgt noch die Ausnützungsziffer. Dies besagt, dass man den Dachstock eines Gebäudes nicht ausbauen darf. Das ist widersinnig, wenn der Raum ja bereits vorhanden ist. Und genau in diesem Fall ist die Ausnützungsziffer eine "Bauverhinderungsziffer" und nichts anderes. Ich habe 17 Jahre die Bauaufsicht über eine kleine Gemeinde ausgeübt, Herr Oesch. Man kam immer ohne Ausnützungsziffer aus. Im Baureglement war ein sehr starker Gestaltungsartikel verankert, das gebe ich zu. Aber eine Ausnützungsziffer war nicht notwendig. Es sind schöne Bauten entstanden, welche gut in die Landschaft integriert waren. Die Einfamilienhäuser aus den 40er, 50er und 60er Jahren sind nicht oder sehr schlecht isoliert. Jeder der einen Dachstock ausbauen will oder eine Erweiterung realisieren will, muss die heute geltenden Vorschriften einhalten. Unter 20 cm Isolation kommt ein Bauherr heute nicht mehr aus. Jeder der einen Umbau oder eine Sanierung realisieren kann, trägt dazu bei, dass die Energie effizienter genutzt werden kann. Wenn wir dies nicht machen und diesen Spielraum zulassen, unterbinden wir jeglichen Spielraum in den Quartieren und die Häuser verfallen. Wenn dann diese Häuser verkauft werden muss erst einmal investiert werden. Diese Käuferschaft ist finanziell nicht schlecht gestellt, dass ist eine soziale Schicht welche über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt. Ob dies noch sozial vertretbar ist, ist eine Frage welche ich hier nicht beantworten muss. Darum, stimmt der vorliegenden Vorlage zu, dass Volk steht hinter dieser Vorlage, sonst wären entsprechende Einsprachen eingegangen. Bringt die anderen Anliegen separat ein.

Toni Oesch, FdU: Herr Bähler hat gar nicht zugehört was ich gesagt habe. Ich habe gesagt 0,35 galt bei alten Gebäuden. Es ist ohne weiteres möglich auf 0,5 aufzustocken. Seitens der Parteien haben wir eine Vernehmlassungsantwort einreicht. Es ist nicht mehr notwendig in der Auflage eine Einsprache einzureichen. Dafür existiert der Grosse Gemeinderat, welcher es erlaubt diese Thematik zu diskutieren. Mit dem Referendum habe ich nicht gedroht. Es stellt lediglich eine Möglichkeit dar, Herr Bähler. Ihr seid sowieso immer gegen die Volksrechte, das wissen wir. Aber ein Referendum werden wir zustande bringen, davon bin ich überzeugt. Die knappe Abstimmung, welche nun folgen wird, wird zeigen, dass das Volk dies nicht akzeptieren kann.

Bruno Vanoni, GFL: Ich möchte zwei Bemerkungen zu den Ausführungen von Peter Bähler anbringen. Wenn es erlaubt ist im Bündner Dialekt. Die erste Ausführung betrifft seine Kritik, es sei keine Einsprache eingegangen, somit stünde das Volk hinter dieser Vorlage. Wir haben erwogen Einsprache einzureichen, sind aber zum Schluss gekommen dass es sich um eine politische und nicht um eine rechtliche Frage handelt. Im Zeitpunkt des Einspracheverfahrens haben wir in einem Brief an die Gemeinde nochmals unseren Wunsch, welcher bereits in der Debatte und in der Mitwirkung genannt worden ist, eine Ersatzlösung für den Minergiebonus vorzusehen, bekräftigt. Wir haben unsere Wünsche deklariert. Diese sind aus Gründen, welche wir vorhin vernommen haben und nicht stichhaltig sind, nicht berücksichtigt worden. Die zweite Bemerkung bezieht sich auf seine Aussage man können ja entsprechende Vorstösse einreichen wie man die Energievorschriften im Baureglement verbessern könnte. Wir haben dies erwogen, haben uns aber von der Gemeinde belehren lassen, dass es im jetzigen Stadium nicht möglich ist, dass wir selber eine Ersatzlösung vorschlagen können, weil die ganze Vorlage bereits die Mitwirkung, die Auflage und die Vorprüfung durchlaufen hat. Ich gehe davon aus, dass diese Auskunft richtig war und dass wir heute nichts anderes tun können als diese Vorlage zurückzuweisen. Ich rufe alle, welchen es mit der Energiestadt Zollikofen mit dem Ziel Goldlabel ernst ist dazu auf, die Vorlage zurückzuweisen. Es geht nicht darum Bauten zu verhindern. Es gibt Vorschläge welche leicht einzubauen wären, so dass wir die Vorlage bereits im Herbst unter Dach und Fach bringen können und möglicherweise schneller wären, als wenn allenfalls das Referendum gegen die heutige Vorlage ergriffen würde.

Markus Burren, SVP: Alle diejenigen welche von diesem Minergiebonus sprechen, wohnt ihr denn in einem Minergiehaus? Seid ihr Mieter einer günstigen Wohnung welche grosse Mengen an Energie verschwendet? Überlegt euch dies einmal. Nicht einmal 10 % aller GGR Mitglieder wohnen in einem Minergie-Haus. Das behaupte ich einmal. Als Einfamilienhausbesitzer überlegt man sich wie man sein Haus saniert. Es ist nicht möglich den Minergie-Standard bei einem alten Haus zu realisieren, oder nur mit grossen Einbussen.

Präsident: Aus dem Rat werden zum allgemeinen Teil keine Wortmeldungen mehr gewünscht.

Stefan Funk, Gemeindepräsident: Zu den Fragen der GPK wird unserer Bauverwalter Beat Baumann Stellung nehmen. Ich muss meine Verwunderung über die Aussagen von Herrn Merkli aussprechen, welcher Einsitz in der Planungskommission hat. Man sucht immer nach negativen Aspekten und wirft dem Gemeinderat vor, dass er seine Arbeit nicht gut macht oder gewisse Abklärungen nicht getroffen hat. Es wird nie erwähnt, was der Gemeinderat in den letzten Jahren im Minergie-Standard hat bauen lassen. Die Kindertagesstätte, die Vorlage zur Sanierung der Gemeindeverwaltung usw. Das wird nicht erwähnt. Es wird das Haar in der Suppe gesucht. Diese Haltung kann ich von jemandem der in der Planungskommission einsitzt nicht akzeptieren. Nun zur Rückweisung. Dass wir bei einer Rückweisung bereits auf den Herbst eine neue Vorlage erarbeiten können, könnt ihr vergessen. Es läuft folgendermassen ab: Das Parlament weist die Vorlage zurück und wir erarbeiten eine neue Vorlage. Mit dieser Vorlage müssen wir dann die öffentliche Mitwirkung durchführen, das AGR führt die Vorprüfung durch, es muss eine öffentliche Auflage durchgeführt werden, der GGR wird einen entsprechenden Beschluss fällen. Es geht 1 bis 1,5 Jahre. Nehmt eure politischen Rechte wahr und reicht einen parlamentarischen Vorstoss ein. Mit einer Rückweisung trefft ihr eine falsche Entscheidung.

Beat Baumann, Bauverwalter: Die GPK hat keine eigentliche Frage gestellt. Bei Punkt zwei, betreffend der widersprüchlichen Aussagen, möchte ich gerne eine Präzisierung anbringen. Mit der ersten Aussage, dass die Ausnützungsziffer keine Aussage zur Gestaltung von Gebäudeumgebungen z. B. Grünflächen oder zur Gebäudeform macht, ist gemeint, dass die Ausnützungsziffer nicht auf die eigentliche Gestaltung des Hauses und der Umgebung Einfluss nimmt. Der zweite Punkt: "Die Folgen sind nicht selten quartierfremde Bauformen", nimmt Bezug auf das effektive Ausmass, das Volumen, eines Gebäudes. Aus dieser Sicht

sind diese Aussagen für uns nicht widersprüchlich. Ich möchte noch eine Bemerkung zur Nachisolation von alten Gebäuden anbringen. Wenn man mit der Isolation in den Grenzabstand hineinkommt, ist dies nach heutigem Recht bereits möglich. Ich möchte dies als Werbung verstanden haben. Nur damit sich nicht jemand aus diesem Grund nicht getraut sein Gebäude zu isolieren, weil er damit den Grenzabstand verletzt.

Präsident: Somit haben wir die allgemeine Runde abgeschlossen und schreiten nun zur Detailberatung des vorgeschlagenen Artikels 85 des Baureglements. Werden aus dem Kreis des Parlamentes Anträge eingereicht?

Elisabeth Wendelspiess-Zumofen, SP: Bereits im Vorfeld waren sich alle einig, dass eine ersatzlose Streichung der AZ nicht vorschnell durchzubringen sei, da dies viele neue Probleme schaffen würde. Ein paar haben wir schon gehört. Demzufolge wurde der Ortsplaner vom Gemeinderat damit beauftragt eine Situationsanalyse auszuarbeiten, welche Vor- und Nachteile dieser möglichen Lösung, das heisst der Streichung der AZ, aufzeigen sollte. Dieser Bericht wurde umfassend und gut gestaltet und zeigt die verschiedenen Bauzonen mit ihren spezifischen Wohnnutzungen in unserem Dorf bestens. Die Überprüfung hat ergeben, dass eine allfällige Abschaffung nur in den Zonen E2 und teilweise und teilweise W2 sinnvoll sein könnte. Es wurde aber auch klar festgestellt, dass mit der Erhöhung der AZ im Jahr 1993 von 0,35 auf 0,5 in der Zone E2, die AZ faktisch abgeschafft wurde. Probleme mit der Ausnützung gab es nur in Einzelfällen von bestehenden Bauten. Richtigerweise wurde dort im Exkurs Dachausbau aber festgestellt, dass die Abschaffung der AZ der falsche Ansatz sei. Die AZ war bis jetzt eine gute Grundlage für die Berechnung der baulichen Kapazität einer spezifischen Zone, welche auf einfache und rechtsgleiche Weise auf unterschiedliche Sachverhalte angewendet werden kann. Mit anderen Worten: Einfach, klar und für alle verständlich. Von verschiedenster Seite wird darauf hingewiesen, dass der Verzicht auf eine AZ, neue und verschiedenste Regelungen nach sich ziehen muss um den selben Effekt zu erreichen. Prominentes Beispiel, dass wir heute Abend schon mehrfach gehört haben ist der heute im Baureglement verankerte Minergiebonus, welcher wegfallen würde und anderweitig gefördert werden müsste. Der Gemeinderat lässt das Parlament darüber jedoch im Dunkeln und eine Abschaffung der AZ würde demzufolge ein Verlust der Minergieförderung in den zweigeschossigen Zonen bedeuten. Das heisst nicht das die Gemeinde dort sehr gute Sachen erreicht hat. Wir finden aber, dass die auch in zweigeschossigen Zonen wichtig ist und einer Energiestadt unwürdig wäre wenn man dies einfach streicht. Es ist für die SP nicht nachvollziehbar, dass in den Zonen E2, W2 und WG2 generell, aber trotzdem mit einer Ausnahme, die AZ aufgehoben werden soll. Der Bericht des Ortsplaners stellt in diesen Zonen mehrere empfindliche Gebiete mit starker Durchgrünung und Baumbestand, exponierten Lagen und schwierigen Erschliessungssituationen fest, welche bei Wegfall der AZ ganz anders überbaut werden könnten als die heutige Ortsbildstruktur vorgibt. Damit sind wir nicht einverstanden. Aufgrund der Feststellungen im Bericht ist es nicht nachvollziehbar weshalb der Gemeinderat trotzdem vorschlägt die AZ sei teilweise abzuschaffen. Die Vorlage widerspricht der eingehenden Analyse, führt zu Ungleichbehandlung und schützt die empfindlichen Wohnquartiere zu wenig. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass sich die AZ in der Praxis mehr als bewährt hat und eine Teilabschaffung wegen ein paar Einzelfällen klar das falsche Mittel ist. Planung bedeutet stets weit voraus an die Zukunft zu denken. Auch wenn es bereits Gemeinden gibt, die heute keine Änderung bei der Streichung der AZ feststellen, so ist dies für Zollikofen nicht einfach so absehbar. Grosse Gebiete die in den 50er und 60er Jahren überbaut wurden, werden dem architektonischen Wildwuchs freigegeben was sich erst mittel- bis langfristig bemerkbar machen wird. Falls der Antrag der GFL auf Rückweisung nicht durchkommt, verlangt die SP Fraktion mehrheitlich, wie bereits in der Vernehmlassung, die Beibehaltung der Ausnützungsziffer wie sie heute im Baureglement steht. Die SP Fraktion beantragt deshalb in diesem Fall Artikel 85 des Baureglements in der heutigen Fassung zu belassen und das vorliegende Postulat, welches vom Gemeinderat genügend geprüft wurde, als erledigt abzuschreiben. Vielen Dank und ich hoffe, dass mich jetzt alle verstanden haben.

Präsident: Weitere Bereinigungsanträge?

Toni Oesch, FdU: Wir sind beim Artikel 85 angelangt. Ich weiss nicht ob nicht zuerst die Fraktionen dazu Stellung nehmen können. Oder bin bereits ich an der Reihe. Ich kann wiederholen, was ich bereits im allgemeinen Teil ausgeführt habe. Wir sind für die Beibehaltung des alten Artikels 85. Wir sind für die Beibehaltung der AZ. Man muss schon fast sagen leider beträgt diese 0,5. Es war ein wenig willkürlich wie man dies in Bezug auf die empfindlichen Gebiete ausgeführt hat. Es ist allgemein betrachtet schade, hat man dies vollständig durchgezogen. In der Vernehmlassung haben wir ausgeführt, dass es gerecht wäre, dass man in der gesamten E2 die AZ auf 0,35 runterschraubt. Aber inzwischen wurde vieler Orts gebaut. Zum Beispiel am Heckenweg, an welchem die Ladenwand realisiert worden ist. Wir als Nachbarn haben den Anstösser unterstützt und auch Einsprache erhoben. Ohne Erfolg. Anschliessend hat er den Entscheid alleine noch an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Die Beschwerde wurde aber auch dort abgewiesen. Wir mussten uns von den Neuzuzügern vorwerfen lassen, wir hätten die Bauarbeiten verzögert. Ich möchte damit sagen, dass es schade ist, dass man ursprünglich die AZ von 0,35 aufgehoben und stattdessen die 0,5 eingeführt. Diese hat man aber auch nur teilweise eingeführt. Dies war ein hin und her, welches nicht gut war. An der Bellevuestrasse wurde natürlich ganz willkürlich geplant.

Ralph George, FDP: Die Stellungnahme der Fraktionen ist scheinbar gefragt. Ich sage es noch einmal, die FDP Fraktion unterstützt den Vorschlag des Gemeinderates. Es ist gesagt worden, dies sei willkürlich zustande gekommen. Das stimmt nicht. Der Vorschlag des Gemeinderates basiert auf der Vernehmlassung, bei welcher die Parteien und Privatpersonen ihre Eingaben einreichen konnten. Das hatte einen Einfluss auf die heutige Vorlage. Das ist ein Volksentscheid, das ist Demokratie. Das hat nichts mit Willkür gemein. Das einzige was Her Oesch meint und das ist auch verständlich, dass mit einer dichteren Überbauung gerade in den Zonen E2 und W2, welche gesuchte Wohnlagen darstellen, eine andere Struktur entstehen kann. Aber auch das ist in Ordnung. Man soll schöne und gute Wohnlagen auch einem grösseren Publikum zur Verfügung stellen können. Das ist richtig. Das eine Familie mit zwei Kindern auf ihrer Parzelle allenfalls ein Doppeleinfamilienhaus realisieren kann. Diese Überlegungen muss man machen und auch einsehen, dass dies sinnvoll ist. Man muss nicht Angst haben, dass etwas Schlimmes passieren wird. Die Grenzabstände, der kleine und grosse Grenzabstand sowie die Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Gebäudebreite sind nach wie vor vorgegeben. Eine Katastrophe wird ganz sicher nicht auf uns zukommen.

Hans Peter Baumann, SVP: Ich zweifle ein wenig an der Logik gewisser Leute, welche eine Ausnützungsziffer von 0,35 einführen wollen, sich aber andererseits gegen jede Überbauung stellen. Ich bin auch gegen neue Überbauungen. Aber ich habe ein Mittel dagegen, nämlich die Neuregelung der Ausnützungsziffer.

Präsident: Weitere Wortmeldungen? Das ist nicht der Fall. Ich möchte noch kurz den Verfahrensablauf erläutern. Es liegt ein Rückweisungsantrag der GFL Fraktion vor. Seitens SP wurde geltend gemacht, dass man die bisherige Regelung von Artikel 85 beibehalten soll. Dass ist kein Abänderungsantrag. Sollte die Rückweisung, über welche man vor der Schlussabstimmung abstimmt, nicht angenommen werden, und ist man gegen die Vorlage als solches, bleibt der alte Artikel 85 in Kraft. Darüber müssen wir nicht als Antrag abstimmen, sondern das ist Thema der Schlussabstimmung. Wenn das Verfahren nun hoffentlich verständlich ist, schreiten wir nun zur Abstimmung über die Rückweisung. Wer die Vorlage, entsprechend dem Antrag der GFL zurückweisen will, soll dies mit Handzeichen bezeugen. Stimmenzähler bitte genau auszählen.

Der Rückweisungsantrag der GFL wird mit 19 gegen 14 Stimmen abgelehnt.

Präsident: Wir kommen nun zur Schlussabstimmung.

Abstimmung:

A) Der Rat beschliesst unter Vorbehalt des fakultativen Referendums mit 19 zu 13 Stimmen, bei 2 Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: 35, Vorsitz stimmt nicht mit):

Die Änderung von Art. 85 des Baureglements wird genehmigt.

B) Der Rat beschliesst in eigener Kompetenz grossmehrheitlich:

Das Postulat Marc Thomet und Mitunterzeichnende betreffend Aufhebung der AZ im Baureglement wird als erledigt abgeschrieben.

Armin Röthlisberger, SVP: Ich möchte dem Parlament danken, dass es diese Abänderung angenommen hat. Als alteingesessener Zollikofner musste ich mir verschiedene widersinnige Voten anhören. Nun gehen alle nach Hause und schauen nach, auf welcher Parzelle man, bei Aufhebung der Ausnützungsziffer, zwei Einfamilienhäuser erstellen oder grosszügig erweitern kann. Dann werdet ihr feststellen wo diese in Zollikofen möglich ist. Nämlich praktisch nirgends. Dies sage ich als alter Zollikofner. Den Charakter der Quartiere haben wir vor langer Zeit geprägt. Dies wurde nicht durch die vor 5 bis 10 Jahren Zugezogenen gemacht. Nicht die Neuzuzüger, welche in diesem Rat unausgegorene Voten zum Besten geben, haben diese Quartiere geprägt.

Präsident: Wir nehmen dies als persönliche Erklärung entgegen.

Für getreuen Protokollauszug

ZENTRALE DIENSTE