

Sitzung vom 29. Juni 2016 / Geschäft Nr. 3

Bericht und Antrag

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

1. Ausgangslage

An der Wahlackerstrasse 31 betrieb die Familie Scherzinger bis Mitte 2012 eine Gärtnerei. Seit der Betriebsaufgabe liegt das Areal mehrheitlich brach. Mit der vorliegenden Planung soll das erschlossene und zentral gelegene ehemalige Gärtnereiareal einer Wohnnutzung, respektive entlang der Wahlackerstrasse einer Mischnutzung, zugeführt werden.

Um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu prüfen, wurde 2013 eine Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Friedli und Genoux aus Bern durchgeführt. Zu dieser Studie konnte sich die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im Oktober / November 2014 äussern. Damit die beabsichtigte Dichte realisiert und die Erschliessung festgelegt werden kann, ist der Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) vorgesehen. Als Grundlage dieser UeO ist eine Zonenplan- und Baureglementsänderung vorzunehmen. Zudem ist im Bereich des UeO-Perimeters das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen.

Da noch kein konkretes Bauvorhaben vorliegt, soll in der UeO ein ausreichender Projektierungsspielraum sichergestellt werden.

In Absprache mit dem Grundeigentümer wird der Erlass der UeO im ordentlichen Verfahren vor der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Die ersten Kontakte und Planungsschritte erfolgten vor dem Start der Gesamtrevision. Die Planung ist auf alle Instrumente der Ortsplanungsrevision abgestimmt und entspricht insbesondere dem Richtplan Siedlung (Version Vorprüfung, 21. März 2016).

2. Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0); Art. 10 Abs. 2
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0); Art. 58 – 61a (Verfahren für Vorschriften und Pläne), Art. 88 (Überbauungsordnungen) und Art. 142 (Ausgleich von Planungsvorteilen)
- Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11); Art. 4
- Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111); Art. 2, 34, 34a
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 55b
- Richtlinien des Gemeinderates für die finanzielle Abgeltung von Planungsvorteilen vom 28. Oktober 2002
- Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag vom 13. Februar 2015
- Zusatz zum Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag vom 22. März 2016

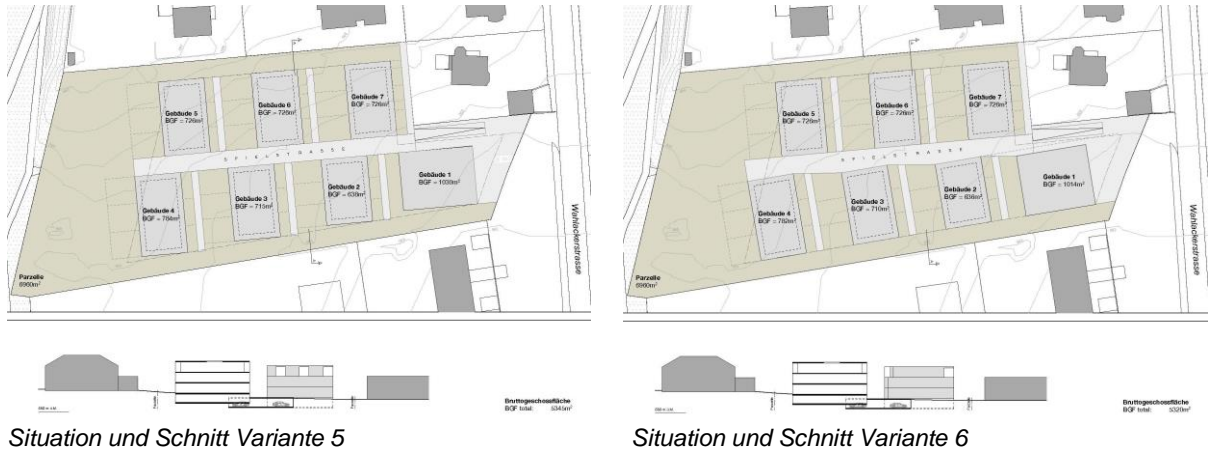
3. Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Der Lösungsansatz 3.3 verlangt, dass Siedlung, Verkehr und Landschaft aufeinander abgestimmt entwickelt werden.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	09.06.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160629\ueo_wahlacker_west.ggr.docx	09.06.2016 09:20 / ks	1.4	1 von 7

4. Machbarkeitsstudie / Mitwirkung

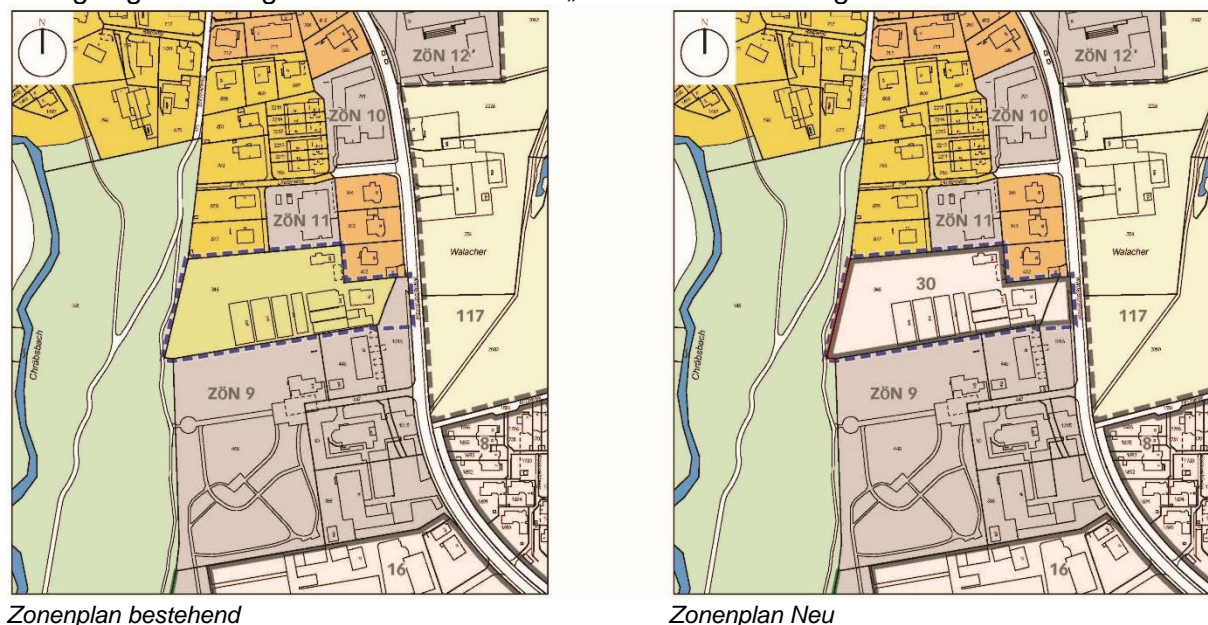
Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Friedli und Genoux zeigt mehrere Varianten für eine mögliche Überbauung des Areals auf. Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft haben sich gemeinsam für eine der relativ ähnlichen Varianten 5 und 6 entschieden, die beide sechs Wohngebäude und einen gemischt genutzten Kopfbau an der Wahlackerstrasse vorsehen. Die Bauten gruppieren sich um eine zentrale und verkehrsfreie Erschliessungsachse von der Wahlackerstrasse zum Buchrainwald. Dieses kleinkörnige Bebauungskonzept entspricht der vorhandenen Quartierstruktur und fügt sich gut ein.



Die öffentliche Mitwirkung zur Machbarkeitsstudie und zur geplanten Umsetzung fand vom 23. Oktober bis 21. November 2014 statt. Insgesamt sind drei Eingaben von Parteien und Institutionen und sechs Eingaben von Privaten eingereicht worden. Im Mitwirkungsbericht vom Februar 2015 sind die Eingaben zusammengefasst und durch den Gemeinderat beantwortet.

5. Ausarbeitung UeO / Vorprüfung

Die Machbarkeitsstudie und der Mitwirkungsbericht bilden die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung. Im Zonenplan ist das Planungsgebiet bisher der Zone für Gartenbau Ga und damit dem Baugebiet zugewiesen. In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnerei und betriebszugehörige Wohn- und Gewerbebauten zugelassen. Mit einer Zonenplanänderung wird das Areal neu als Zone mit bestehender UeO dargestellt. Im Anhang III des rechtgültigen Baureglements wird die UeO „Wahlacker West“ ergänzt.



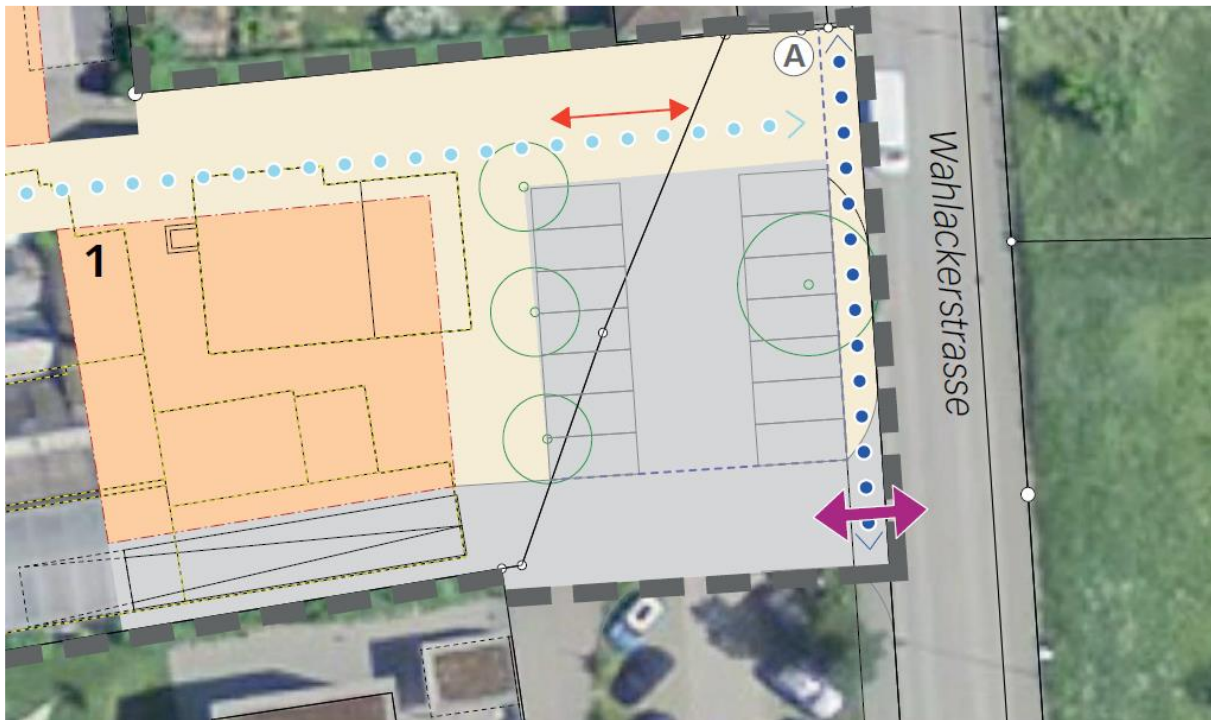
Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	09.06.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160629\ueo_wahlacker_west.ggr.docx	09.06.2016 09:20 / ks	1.4	2 von 7

Im Weiteren wird entlang der neuen Zone mit bestehender UeO eine verbindliche Waldgrenze festgelegt. Die Festlegung der Waldgrenzen nördlich und südlich des Perimeters der Zonenplanänderung erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Die künftige Entwicklung des Areals wird in einer neuen UeO grundeigentümergebunden geregelt. Die UeO besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

Erschliessung/Parkierung

Das Areal ist bereits erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt ab der Wahlackerstrasse, wobei die bestehende Arealzufahrt zur besseren Gestaltung der Vorzone der Überbauung nach Süden verschoben wird.



Verschiebung Strassenanschluss und mögliche Anordnung neuer Besucherparkplätze

In der Machbarkeitsstudie wurde die Einstellhalleneinfahrt nördlich des Gebäudes 1 platziert. Bei der Erarbeitung der UeO wurde diese in den Süden des Gebäudes verschoben, da diese Lage aus Sicht der Gemeinde mehr Potential bietet und ein Anliegen aus der öffentlichen Mitwirkung aufnimmt.

Die Verschiebung des Strassenanschlusses und der Einstellhalleneinfahrt ermöglicht eine saubere Trennung des Langsamverkehrs und des motorisierten Verkehrs, wodurch das Konfliktpotential zwischen den Verkehrsteilnehmern minimiert wird. Für den Langsamverkehr wird ein attraktiver Zugang zur Siedlung und eine Vorzone des gewerblich genutzten Erdgeschosses geschaffen. Zwischen dem Neubau und der Wahlackerstrasse können bis zu 14 Besucher- und Kundenparkplätze realisiert werden. Die Zufahrt zum bestehenden Parkplatz und die Anlieferung der Kindertagesstätte sind weiterhin möglich, wobei vier bestehende Parkplätze aufgehoben werden müssen. Die Parkierung für Bewohner erfolgt ausschliesslich unterirdisch in einer Einstellhalle. Die zentrale Erschliessungsachse bleibt dem Langsamverkehr vorbehalten und wird nur in Ausnahmefällen als Notzufahrt genutzt.

Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung wurde mit Bericht vom 10. Februar 2016 abgeschlossen:

" Sämtliche Stellen begrüssen die Konzeption der vorgeschlagenen Wohnüberbauung mit dem Kopfbau (Mischnutzung) an der Wahlackerstrasse. Die Planung ist in sich geschlossen, hat

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	09.06.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160629\ueo_wahlacker_west.ggr.docx	09.06.2016 09:20 / ks	1.4	3 von 7

wenig Abhängigkeiten mit der laufenden Ortsplanungsrevision und kann deshalb auch als Einzelgeschäft weiter bearbeitet und zur öffentlichen Auflage gebracht werden. Aufgrund der Vorprüfung sind lediglich Detailpunkte zu klären."

6. Öffentliche Auflage / Einsprachen

Die aufgeworfenen Fragen aus der Vorprüfung waren formeller Natur und wurden bereinigt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. März bis zum 15. April 2016. Gegen die Planung ging eine Einsprache von insgesamt vier Grundeigentümern aus der unmittelbaren Nachbarschaft ein. Am 3. Mai 2016 fand die obligatorische Einspracheverhandlung statt. Diese führte zu keinem Ergebnis; die Einsprachen wurden aufrechterhalten.

Mit einer Einsprache können alle Einwände vorgebracht werden, welche deren Genehmigungsfähigkeit betreffen, also die mangelnde Rechtmässigkeit oder die Vereinbarkeit mit der übergeordneten Planung. Hingegen obliegt die Wahl unter mehreren rechtmässigen Lösungen, welche alle mit der übergeordneten Planung vereinbar sind, der Gemeinde. Der Gemeinderat beantragt dem AGR die Abweisung der Einsprache, da er diese als öffentlich-rechtlich unbegründet und mit der übergeordneten Planung vereinbar hält.

Rüge Einsprecher	Begründung Gemeinde
Die Planung "UeO Wahlacker" verstosse gegen den Grundsatz der Planungspflicht und der Planbeständigkeit. Es fehle eine Gesamtschau. Zudem verstosse die Planung gegen die Grundsätze des Leitbilds zur Siedlungsentwicklung von 2010.	Die Planung "UeO Wahlacker" ist sehr wohl in die Ortsplanungsrevision eingebettet. Bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom 1. Juni 2015 ist das Gebiet als potentielles Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet ausgewiesen. Dieses REK war bereits Anfangs 2015 in der öffentlichen Mitwirkung und löste das von den Einsprechenden aufgeführte "Leitbild Siedlungsentwicklung" aus dem Jahr 2010 ab. Die kommunalen Richt- und Nutzungspläne wurden – wie von den Einsprechenden richtigerweise ausgeführt – mittlerweile beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Das Areal "Wahlacker West" ist sowohl im Richtplan Siedlung als auch im Entwurf des Zonenplans mitberücksichtigt.
Die UeO "Wahlacker West" verletze den Koordinationsgrundsatz.	Der Vorprüfungsbericht mit allen relevanten Fachberichten war Bestandteil der öffentlichen Auflage. Insbesondere wurde auch die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren eingebunden. Die Einsprechenden verlangen den Einbezug der OLK durch die Baubewilligungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. c und f. Das Baubewilligungsverfahren ist ein nachgelagertes Verfahren und nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage "UeO Wahlacker".
Das Mitwirkungsverfahren sei mangelhaft durchgeführt worden.	In Art. 58 BauG werden keine Mindestanforderungen bezüglich den aufzulegenden Akten im Mitwirkungsverfahren gemacht. Es wird die Mitwirkung in geeigneter Weise verlangt. Die Bevölkerung konnte sich sehr wohl ein Bild der geplanten Überbauung machen. Dies beweist die Tatsache, dass die Einsprechenden die nun vorliegenden materiellen Rügepunkte bereits im Mitwirkungsverfahren vorgebracht haben. Der Gemeinderat hat dazu im Mitwirkungsbericht vom Februar 2015 Stellung bezogen. Daneben wurden einzelne Punkte aus der Mitwirkung im Sinne der Einsprechenden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt und die UeO entsprechend ausgestaltet.
Die UeO "Wahlacker West" verletze die Ästhetik-, Ortsbild- und Denkmalschutzvorschriften.	Das Areal der "UeO Wahlacker" und die Liegenschaften der Einsprechenden liegen nicht in einem Ortsbildschutzbereich. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die geplante Überbauung genügend Rücksicht auf die schützens- und erhaltenswerten Gebäude an der Wahlackerstrasse nimmt (vgl. Ausführungen im Mitwirkungsbericht). Nebst dem Denkmalschutz ist die Gemeinde auch dem haushälterischen Umgang mit dem Boden verpflichtet (RPG, kant. Richtplan, BauG). Eine entsprechende Interessensabwägung hat zur vorliegenden Lösung geführt.

Rüge Einsprecher	Begründung Gemeinde
Der Waldabstand von 30 Meter dürfe nicht unterschritten werden.	Das Amt für Wald des Kantons stimmt dem verminderten Waldabstand zu (vgl. Fachbericht vom 14. Januar 2016 im Rahmen der Vorprüfung). Mit dem ordentlichen Waldabstand von 30 Metern könnte sich die Überbauung noch stärker nach Osten konzentrieren, was zu einer grösseren Beeinträchtigung der Liegenschaften der Einsprechenden führen würde.
Die Erschliessungsplanung sei nicht hinreichend ausgearbeitet.	Die Wahlackerstrasse weist einen DTV von 4'936 (Messung 2015) Fahrten auf. Das v85 beträgt 45 km/h (Signalisation 40 km/h). Die zusätzlichen rund 160 Fahrten aus der neuen Überbauung sind daher verträglich. Verkehrsberuhigende Massnahmen sind gemäss Richtplan Quartiersammelstrassen und Gesamtverkehrskonzept umgesetzt.
Die geplante Überbauung vermindere die Wohnqualität	Ein Grenzabstand von 5 Metern entspricht der heutigen Wohnzone W2 (Liegenschaften Einsprechende) und ist ortsüblich.

Im Rahmen der Einspracheverhandlung haben die Einsprechenden der Gemeinde einen aus ihrer Sicht akzeptablen Vorschlag einer Bebauung abgegeben.



Bebauungsvorschlag Einsprechende

Der Gemeinderat bedauert, dass die benachbarten Grundeigentümer ihre konkreten Vorschläge nicht in der Phase der öffentlichen Mitwirkung eingebracht haben. Dies wäre der geeignete Zeitpunkt für eine inhaltliche Auseinandersetzung gewesen.

Trotzdem hat sich der Gemeinderat mit dem Vorschlag befasst. Das Konzept der Einsprechenden unterscheidet sich von der Überbauungsordnung in der Stellung der Bauten, der Dichte und in der Geschossigkeit des Kopfbaus (2 statt 3 Geschosse). Dies führt zu einer Reduktion der maximalen Geschossfläche um 829 m². Hingegen heilt es die weiteren Rügepunkte der Einsprechenden nicht.

Es gilt auch zu beachten, dass die in der Überbauungsordnung eingetragenen Baufelder nicht der maximal möglichen Gebäudefläche entsprechen. Die effektiven Bauten werden flächenmässig kleiner ausfallen.

Die raumplanerischen Erlasse und Instrumente auf allen Staatsebenen fordern den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Auch die laufende Ortsplanungsrevision der Gemeinde setzt primär auf die Siedlungsentwicklung nach innen. Die vorliegende Planung ist diesbezüglich bereits eine Kompromisslösung in Bezug auf die Ausnutzung der Arealfläche mit Rücksichtnahme auf die bestehende Quartierstruktur und Nachbarschaft. Auf den Vorschlag der Einsprechenden wird daher nicht eingetreten.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde hat mit dem Grundeigentümer einen Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Grundeigentümer zur Zahlung einer Abgeltung für den durch die Zonenplanänderung entstehenden Mehrwert.

Landfläche: 6'959 m² (inkl. Land im Waldabstand)
Mehrwert pro m² Land: Fr. 550.00 / m² (Differenz Bauland/Gartenbauland)

Die Kosten von Fr. 12'000.00 für die Machbarkeitsstudie wurden durch den Grundeigentümer getragen und werden bei der Berechnung des Mehrwertes in Abzug gebracht. Vom verbleibenden Mehrwert beträgt schlussendlich die Abgeltung 40 Prozent. Dies ergibt einen Betrag von Fr. 1'518'980.00, welcher bei einer Veräusserung oder Bebauung der Parzelle geschuldet wird.

Damit die in der UeO aufgezeigte Erschliessung und Parkierung realisiert werden kann, ist eine Landabtretung der Gemeinde notwendig. Ein zukünftiger Landeigentümer des Areals "Scherzinger" wurde in einem Zusatz zum Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag dazu verpflichtet, der Gemeinde die nötige Fläche von rund 280 m² abzukaufen und den neuen Strassenanschluss auf eigene Kosten zu realisieren. Es soll ein Landpreis von Fr. 500.00 pro m² Land angestrebt werden, was einem Mischpreis zwischen Baulandwert und Strassenvorlandwert entspricht. Dies führt zu einem Verkaufserlös von Fr. 140'000.00.

8. Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Mit der Überbauung auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei kann eine brachliegende Baulücke mitten im Wohngebiet an einer zentralen und gut erschlossenen Lage geschlossen werden. Damit kann dem Siedlungsdruck an den Aussenrändern der Gemeinde entgegengewirkt werden. Die Bauten müssen die neuen und strengen Energievorschriften einhalten und werden ausschliesslich mit erneuerbaren Energieträgern betrieben.

Der zusätzliche Wohnraum von ca. 35 Wohnungen entspricht einem grossen gesellschaftlichen Bedürfnis in der Agglomeration von Bern.

Wirtschaftlich profitieren von der Überbauung sowohl die Öffentlichkeit (Mehrwertabgeltung, Steuern) wie auch Private (Bauinvestitionen).

9. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, zu

beschliessen:

1. Der Zonenplan- und Baureglementsänderung wird zugestimmt.
2. Der Überbauungsordnung Nr. 30 „Wahlacker West“ wird zugestimmt.
3. Der Waldfeststellung wird zugestimmt.

Zollikofen, 6. Juni 2016

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel Stefan Sutter
Präsident Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	09.06.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160629\ueo_wahlacker_west.ggr.docx	09.06.2016 09:20 / ks	1.4	6 von 7

Beilagen:

- Überbauungsordnung
 - Überbauungsplan 1:500
 - Überbauungsvorschriften
- Zonenplanausschnitt und Auszug Baureglement

Hinweis:

- Weitere Unterlagen zum Geschäft auf www.zollikofen.ch (Politik / GGR / Sitzungen):
 - Erläuterungsbericht
 - Mitwirkungsbericht vom Februar 2015
 - Machbarkeitsstudie

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	09.06.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\160629\ueo_wa hlacker_west.ggr.docx	09.06.2016 09:20 / ks	1.4	7 von 7