

Sitzung vom 29. November 2017 / Geschäft Nr. 5.4
Bericht
Interpellation Bruno Vanoni (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend "Fragen zum Stand der Schäferei-Überbauung – ausgelöst durch das erste Baugesuch (Baufeld A)"; Antwort
1. Ausgangslage

Am 18. Oktober 2017 wurde folgende Interpellation eingereicht:

Erstunterzeichner: Bruno Vanoni (GFL)

Mitunterzeichnende: Jürg Jenni (parteilos/GFL), Marceline Stettler (parteilos/GFL), Alain Jenni (parteilos/GFL), Peter Kofel (GFL)

"Antrag

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. *Welcher Zeitplan besteht für die Überbauung der Sektoren A (aktuelles Baugesuch), B und C (Baurecht), für die Gestaltung des öffentlichen, von der Gemeinde mitfinanzierten Grünbereichs (Parkanlage) sowie für die Einrichtung der Kinderspielflächen und der „grösseren Spielfläche“ gemäss kantonaler Bauverordnung?*
2. *Gemäss Art. 7 der Überbauungsordnung Schäferei ist mit der Baueingabe ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Liegt dieser Plan vor? Wenn ja, wie weit regelt er auch die Übergänge in die öffentliche Grünanlage und deren Gestaltung?*
3. *Die Überbauungsordnung Schäferei sieht in Art. 15 Abs. 3 vor, dass das südlichste der drei Mehrfamilienhäuser im Überbauungssektor A „gemäss dem Verlauf des natürlichen Terrains an drei Stellen mittels Höhenversatz abgetrepppt zu gestalten“ ist. Die kürzlich aufgelegten Baupläne zeigen jedoch nur zwei Abtreppungen. Wie beurteilt der Gemeinderat diesen Unterschied?*
4. *Gemäss Baugesuch wird mit einer Bauzeit von zwei Jahren allein für die aufgelegte 1. Bauetappe gerechnet. Wie der Baustellenverkehr geführt werden soll, lässt das Baugesuch offen. Wie beurteilt der Gemeinderat diesen Mangel? Gilt die Zusicherung in der für die Volksabstimmung vom 8. März 2015 vorgelegten „Botschaft“ – „Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr der drei grossen Mehrfamilienhausbauten im Sektor A erfolgt ab der Kirchlindachstrasse.“ – auch für die Verkehrsführung während der Bauzeit? Oder ist auch mit Mehrverkehr auf der Stämpfli-, Park- und/oder Gartenstrasse zu rechnen?*
5. *Gemäss Erläuterungsbericht (S. 4) zur Überbauungsordnung muss die öffentliche Parkanlage „spätestens bis zur Erstellung des letzten der drei Gebäude“ im Sektor A erstellt werden. Im Baugesuch finden sich nur punktuelle Informationen über die Platzierung einzelner Elemente, aber keine umfassenden Angaben über die Gestaltung des ganzen Grünbereichs. Wie wird sichergestellt, dass die formulierte Bedingung bei der Erstellung des letzten der drei Mehrfamilienhäuser erfüllt wird?*
6. *Das Baugesuch sieht die Erstellung von 116 Wohnungen vor, davon 6 Einzimmer-, 41 Zweizimmer- und 52 Dreizimmer-Wohnungen. (Im Mitwirkungsbericht vom Mai 2013 waren noch 80 Wohnungen geplant.) Dafür sollen 157 Autoabstellplätze erstellt werden, davon 133 unterirdisch. Das sind mehr als ein Autoabstellplatz pro Wohnung. Wie beurteilt der Gemeinderat diese vergleichsweise hohe Parkplatzzahl für eine Überbauung, die laut*

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.11.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171129\05.4_jn_vanoni_schäferei_ggra.docx	10.11.2017 15:01 / ms	1.5	1 von 5

- Abstimmungsbotschaft „sehr gut gelegen“ ist und insbesondere nahe von Schulanlagen, Zentrum, Stationen des öffentlichen Verkehrs und dem Buchsiwald als wichtigem Naherholungsraum“ liegt?*
- 7. Die kantonale Bauverordnung sieht in Artikel 54c vor, dass pro Wohnung mindestens zwei Fahrrad- und Motorfahrrad-Abstellplätze zu erstellen sind. Für besondere Verhältnisse lässt die Verordnung eine Erhöhung dieser Vorgabe zu. Das Handbuch „Veloparkierung“ des Bundesamts für Strassen (Astra) empfiehlt für Wohnbauten einen Veloabstellplatz pro Zimmer. Wie beurteilt der Gemeinderat die vorgesehene Anzahl Veloabstellplätze angesichts der grossen Bedeutung, die auch die Überbauungsordnung dem Langsamverkehr beimisst.*
 - 8. Gemäss Bauverordnung muss die Hälfte der vorgeschriebenen Veloabstellplätze überdacht werden; alle Veloabstellplätze müssen zudem „auf kurzem und sicherem Weg“ erreichbar sein. Die Überbauungsordnung selber verlangt, dass diese Abstellplätze „an gut erreichbaren Orten in der Nähe der Hauszugänge“ angeordnet werden. Das erwähnte Astra-Handbuch formuliert zusätzliche Anforderungen. Im Baugesuch sind im Gegensatz dazu Veloabstellplätze vorgesehen, die nur über Treppen mit teilweise grosser Steigung benutzbar sind und somit nicht befahrbare Zugänge haben. Wie wird mit der Baubewilligung sichergestellt, dass die rechtlichen Vorgaben und fachamtlichen Anforderungen eingehalten werden?*
 - 9. Gemäss Art. 104 des geltenden Baureglements (ZöN 15, EHB Schäferei) ist „die vorhandene Grünanlage im Umkreis von 20 Meter um das Biotop zu erhalten“. Wie verträgt sich diese übergeordnete Bestimmung mit der im Richtprojekt skizzierten Absicht, den Teich im EHB-Biotop zu erweitern. Wird das im Bau Feld A anfallende Oberflächenwasser ganz oder teilweise in den Teich geleitet? Wenn ja, ist dies für die verlangte Erhaltung des Biotops unproblematisch?*
 - 10. Im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung ist auf dem Schäferei-Areal ein Carsharing-Standort vorgesehen. Wo und wann wird dieser eingerichtet?*
 - 11. Das Baugesuch geht von einem Anschluss an den Wärmeverbund Nord und von der Einhaltung des Minergie-Standards aus. Wird die Bauherrschaft mit der Baubewilligung darauf verpflichtet?*

Begründung

Von Mitte September bis Mitte Oktober 2017 war das Baugesuch den ersten der drei Überbauungssektoren (Bau Feld A) des Schäferei-Areals öffentlich aufgelegt. Im Vergleich mit der vom Stimmvolk knapp gutgeheissenen Überbauungsordnung (ÜO), mit andern Rechtsgrundlagen und offiziellen Dokumenten der Gemeinde weist das Baugesuch einige Unterschiede auf. Zudem besteht angesichts der politischen und materiellen Bedeutung der Schäferei-Überbauung grosses öffentliches Interesse an Informationen über die weiteren Etappen und besondere Aspekte des Bauvorhabens. Der Gemeinderat wird deshalb um die Beantwortung von Fragen gebeten, soweit und so früh es mit dem laufenden Baubewilligungsverfahren vereinbar ist."

2. Antwort

Formelles

Die Gemeindeverfassung hält fest, dass die politischen und ausführenden Organe die eigenen Zuständigkeiten wahrnehmen und die Zuständigkeiten der anderen Organe respektieren. So liegt es nicht am Gemeinderat, eine Rechtmässigkeitsbeurteilung einer Baueingabe vorzunehmen oder in irgendeiner Form in das Baubewilligungsverfahren einzugreifen. Da Einsprachen gegen das Bauvorhaben eingereicht wurden, verbietet zudem das „Verbot des Berichtens“ (Art. 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, BSG 155.21), den Sachverhalt öffentlich zu erörtern. Die Fragen, welche die Rechtmässigkeit der Baueingabe betreffen, werden daher nur in allgemeiner Form beantwortet.

Eine allfällige Fragebeantwortung des Gemeinderats nach dem Verfahren ist auch nicht zielführend, da der Gemeinderat Bauentscheide der Baubewilligungsbehörde nicht kommentiert.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baummann Beat	10.11.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171129\05.4_j n_vanoni_schäferei_ggra.docx	10.11.2017 15:01 / ms	1.5	2 von 5

Allgemeines zum Baubewilligungsverfahren

Die Baubewilligungsbehörde prüft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Rechtmässigkeit eines Bauvorhabens. Falls alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde eingehalten sind, hat der Gesuchsteller Anrecht auf eine Baubewilligung. Ein politischer Handlungsspielraum besteht daher nicht. Die Baubewilligungsbehörde ist nicht in der Lage, sämtliche Fragen, welche sich im Verlauf des Verfahrens stellen können, alleine zu lösen. Hierfür stehen vielfältige Mitwirkungsmöglichkeiten fachlich ausgewiesener Stellen (Amtsberichte, Fachberichte) zur Verfügung. Auch Einsprachen können eine Entscheidungshilfe sein.

Schlussendlich fällt die Baubewilligungsbehörde nach einer allfälligen Interessensabwägung den Bauentscheid. Gegen diesen Entscheid in Form einer Verfügung kann von den involvierten Parteien (i.d.R. Gesuchsteller, Einsprecher) Beschwerde geführt werden.

Im vorliegenden Fall ist die Bauverwaltung der Gemeinde Zollikofen Baubewilligungsbehörde. Das Baugesuch wurde der vorläufigen formellen und materiellen Prüfung unterzogen und veröffentlicht (Publikation im Anzeiger). Zurzeit läuft die eigentliche materielle Prüfung des Bauvorhabens.

Frage 1

Welcher Zeitplan besteht für die Überbauung der Sektoren A (aktuelles Baugesuch), B und C (Baurecht), für die Gestaltung des öffentlichen, von der Gemeinde mitfinanzierten Grünbereichs (Parkanlage) sowie für die Einrichtung der Kinderspielplätze und der „grösseren Spielfläche“ gemäss kantonaler Bauverordnung?

Das Baugesuch für den Sektor B ist ebenfalls in Vorbereitung. Zudem erfolgte der Start zur gemeinsamen (Gemeinde und private Grundeigentümer) Planung des Grünraums. Diese Baueingabe wird im Jahr 2018 erfolgen. Baubewilligungsbehörde wird das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland sein.

Es ist geplant, dass die Bauarbeiten für die Sektoren A und B im Verlauf des Jahres 2018 in Angriff genommen werden. Es wird mit einer Bauzeit von mindestens zwei Jahren gerechnet. Zusammen mit den Umgebungsarbeiten in den Bausektoren soll auch der Grünraum (inkl. Spielplätze und Spielfläche) entstehen, so dass eine gemeinsame Inbetriebnahme möglich ist. Für den Sektor C (Abgabe im Baurecht) wird der Gemeinderat Anfangs 2018 ein Bewerbungsverfahren starten.

Frage 2

Gemäss Art. 7 der Überbauungsordnung Schäferei ist mit der Baueingabe ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Liegt dieser Plan vor? Wenn ja, wie weit regelt er auch die Übergänge in die öffentliche Grünanlage und deren Gestaltung?

Die Baueingabe wurde formell geprüft und als vollständig befunden. Ein Umgebungsgestaltungsplan liegt demnach vor. Er umfasst aber nur den von der vorliegenden Baueingabe betroffenen Sektor A. Für den öffentlichen Grünraum erfolgt eine separate Baueingabe (vgl. Antwort zu Frage 1).

Frage 3

Die Überbauungsordnung Schäferei sieht in Art. 15 Abs. 3 vor, dass das südlichste der drei Mehrfamilienhäuser im Überbauungssektor A „gemäss dem Verlauf des natürlichen Terrains an drei Stellen mittels Höhenversatz abgetreppert zu gestalten“ ist. Die kürzlich aufgelegten Baupläne zeigen jedoch nur zwei Abtreppungen. Wie beurteilt der Gemeinderat diesen Unterschied?

Es liegt an der Baubewilligungsbehörde, die Übereinstimmung der Baueingabe mit der Überbauungsordnung zu prüfen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.11.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171129\05.4_jn_vanoni_schäferei_ggra.docx	10.11.2017 15:01 / ms	1.5	3 von 5

Frage 4

*Gemäss Baugesuch wird mit einer Bauzeit von zwei Jahren allein für die aufgelegte 1. Baue-
tappe gerechnet. Wie der Baustellenverkehr geführt werden soll, lässt das Baugesuch offen.
Wie beurteilt der Gemeinderat diesen Mangel? Gilt die Zusicherung in der für die Volksabstim-
mung vom 8. März 2015 vorgelegten „Botschaft“ – „Die Haupterschliessung für den motori-
sierten Verkehr der drei grossen Mehrfamilienhausbauten im Sektor A erfolgt ab der Kirchlin-
dachstrasse.“ – auch für die Verkehrsführung während der Bauzeit? Oder ist auch mit Mehr-
verkehr auf der Stämpfli-, Park- und/oder Gartenstrasse zu rechnen?*

Gemäss des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren (BewD, BSG 725.1) ist das Fehlen eines Baustellenverkehrskonzeptes kein Mangel. Es ist üblich, dass die Baubewilligungsbe-
hörde Auflagen im Bauentscheid betreffend Baustellenverkehrsführung macht. Es ist die Ab-
sicht aller Parteien, möglichst viel Verkehr über die Kirchlindachstrasse abzuwickeln. Ein zu-
sätzliches Verkehrsaufkommen auf den anderen zur Baustelle führenden Strassen kann aber
nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Frage 5

*Gemäss Erläuterungsbericht (S. 4) zur Überbauungsordnung muss die öffentliche Parkanlage
„spätestens bis zur Erstellung des letzten der drei Gebäude“ im Sektor A erstellt werden. Im
Baugesuch finden sich nur punktuelle Informationen über die Platzierung einzelner Elemente,
aber keine umfassenden Angaben über die Gestaltung des ganzen Grünbereichs. Wie wird
sichergestellt, dass die formulierte Bedingung bei der Erstellung des letzten der drei Mehrfa-
milienhäuser erfüllt wird?*

Für den Grünraum wird eine separate Baueingabe erfolgen (vgl. Antwort zu Frage 1). Nach
Art. 10 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften muss der öffentliche Grünbereich bis zur Fertig-
stellung des letzten Gebäudes in Sektor A fertiggestellt sein. Es ist üblich, dass die Baubewil-
ligungsbehörde solche Bestimmungen mittels Auflage im Bauentscheid sichert.

Frage 6

*Das Baugesuch sieht die Erstellung von 116 Wohnungen vor, davon 6 Einzimmer-, 41 Zwei-
zimmer- und 52 Dreizimmer-Wohnungen. (Im Mitwirkungsbericht vom Mai 2013 waren noch
80 Wohnungen geplant.) Dafür sollen 157 Autoabstellplätze erstellt werden, davon 133 unter-
irdisch. Das sind mehr als ein Autoabstellplatz pro Wohnung. Wie beurteilt der Gemeinderat
diese vergleichsweise hohe Parkplatzzahl für eine Überbauung, die laut Abstimmungsbot-
schaft „sehr gut gelegen“ ist und insbesondere nahe von Schulanlagen, Zentrum, Stationen
des öffentlichen Verkehrs und dem Buchsivwald als wichtigem Naherholungsraum“ liegt?*

In den Überbauungsvorschriften findet sich keine Regelung betreffend Anzahl Autoabstell-
plätze. Somit sind die Bestimmungen der Bauverordnung (BauV, BSG 721.1) massgebend.
Der Gemeinderat beurteilt weder den Wohnungsmix noch die Anzahl Abstellplätze bei privaten
Bauherrschaften.

Frage 7

*Die kantonale Bauverordnung sieht in Artikel 54c vor, dass pro Wohnung mindestens zwei
Fahrrad- und Motorfahrrad-Abstellplätze zu erstellen sind. Für besondere Verhältnisse lässt
die Verordnung eine Erhöhung dieser Vorgabe zu. Das Handbuch „Veloparkierung“ des Bun-
desamts für Strassen (Astra) empfiehlt für Wohnbauten einen Veloabstellplatz pro Zimmer.
Wie beurteilt der Gemeinderat die vorgesehene Anzahl Veloabstellplätze angesichts der gros-
sen Bedeutung, die auch die Überbauungsordnung dem Langsamverkehr beimisst.*

Es ist die Aufgabe der Baubewilligungsbehörde, das Baugesuch betreffend Rechtmässigkeit
zu prüfen. Dies betrifft auch die Anzahl Veloabstellplätze. Im vorliegenden Fall kommen die
Bestimmungen der Bauverordnung zur Anwendung (BauV, BSG 721.1), da die Überbauungs-
ordnung zur Anzahl Abstellplätze keine Angaben macht.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.11.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171129\05.4_j n_vanoni_schäferer_ggra.docx	10.11.2017 15:01 / ms	1.5	4 von 5

Frage 8

Gemäss Bauverordnung muss die Hälfte der vorgeschriebenen Veloabstellplätze überdacht werden; alle Veloabstellplätze müssen zudem „auf kurzem und sicherem Weg“ erreichbar sein. Die Überbauungsordnung selber verlangt, dass diese Abstellplätze „an gut erreichbaren Orten in der Nähe der Hauszugänge“ angeordnet werden. Das erwähnte Astra-Handbuch formuliert zusätzliche Anforderungen. Im Baugesuch sind im Gegensatz dazu Veloabstellplätze vorgesehen, die nur über Treppen mit teilweise grosser Steigung benutzbar sind und somit nicht befahrbare Zugänge haben. Wie wird mit der Baubewilligung sichergestellt, dass die rechtlichen Vorgaben und fachamtlichen Anforderungen eingehalten werden?

Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn die rechtlichen Vorgaben eingehalten sind. Dazu dienen der Bewilligungsbehörde nebst dem Gesetzestext verschiedene Materialien (Kommentar zu den Erlassen, Justizentscheide, Handbücher).

Frage 9

Gemäss Art. 104 des geltenden Baureglements (ZÖN 15, EHB Schäferei) ist „die vorhandene Grünanlage im Umkreis von 20 Meter um das Biotop zu erhalten“. Wie verträgt sich diese übergeordnete Bestimmung mit der im Richtprojekt skizzierten Absicht, den Teich im EHB-Biotop zu erweitern. Wird das im Baufeld A anfallende Oberflächenwasser ganz oder teilweise in den Teich geleitet? Wenn ja, ist dies für die verlangte Erhaltung des Biotops unproblematisch?

Damit eine allfällige Teicherweiterung realisiert werden kann, ist die Zustimmung des betroffenen Eigentümers (Schweizerische Eidgenossenschaft) notwendig. Diese liegt zurzeit nicht vor. Dem Baugesuch zu Sektor A kann entnommen werden, das sämtliches Oberflächenwasser vor Ort mittels spezieller Anlagen versickert.

Frage 10

Im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung ist auf dem Schäferei-Areal ein Carsharing-Standort vorgesehen. Wo und wann wird dieser eingerichtet?

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass der Carsharing-Parkplatz im Parkfeld parallel zur Stämpflistrasse vorgesehen ist. Dies betrifft den Sektor B, welcher zurzeit bearbeitet wird. Die Frage kann daher noch nicht beantwortet werden.

Frage 11

Das Baugesuch geht von einem Anschluss an den Wärmeverbund Nord und von der Einhaltung des Minergie-Standards aus. Wird die Bauherrschaft mit der Baubewilligung darauf verpflichtet?

Die in einer Baueingabe gemachten Angaben betreffend Energie sind verbindlich und werden mit dem Bauentscheid verfügt. Änderungen können nur mit einem neuen Verfahren beantragt werden.

Zollikofen, 6. November 2017

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.11.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171129\05.4_j n_vanoni_schäferei_ggra.docx	10.11.2017 15:01 / ms	1.5	5 von 5