

Bauverwaltung Zollikofen  
Wahlackerstrasse 25  
3052 Zollikofen

Zollikofen, den 14. April 2010

## **Öffentliche Planaufgabe: Änderung Baureglement - Teilabschaffung Ausnützungsziffer: Stellungnahme der GFL Zollikofen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe zur Überprüfung bzw. Abschaffung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen E2, W2 und WG2 haben wir festgestellt, dass der Gemeinderat über seine im Rahmen der Mitwirkung gemachten Vorschläge hinausgehen will. Er nimmt damit eine Veränderung des Quartiercharakters auch in den zuvor als "empfindlich" bezeichneten Gebieten in Kauf. Die GFL möchte dazu noch nicht abschliessend Stellung nehmen. Wir möchten aber auf zwei Anliegen hinweisen, die wir in unserer Stellungnahme im Mitwirkungsverfahren vorgebracht haben und die in den Planaufgabe-Unterlagen leider keinerlei Erwähnung gefunden haben. \*

### **Mehrwertabschöpfung**

Im Fall einer Abschaffung der Ausnützungsziffer entsteht für die Grundeigentümer der betroffenen Gebiete ein Mehrwert. Dieser kann gemäss

---

\* Nach Abschluss unserer parteiinternen Meinungsbildung zur Planaufgabe und dieser Stellungnahme haben wir gestern auf unsere Anfrage hin per E-Mail von der Bauverwaltung einige Auskünfte zu diesen beiden Themen erhalten. Wir sind der Meinung, dass diese Informationen auch in den Mitwirkungsbericht und die Unterlagen der Planaufgabe gehört hätten. Wir möchten dies mit dieser Stellungnahme bekräftigen und darauf hinwirken, dass diese Informationen nun wenigstens im Bericht und Antrag an den GGR einfließen – dies im Sinne einer vollständigen und transparenten Information.

Art. 142 des kantonalen Baugesetzes teilweise abgeschöpft werden. Wir vermissen entsprechende Hinweise auch in den Unterlagen zur Planaufgabe und erwarten eine Ergänzung bzw. Auseinandersetzung mit dieser Thematik im Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat.

### **Minergie-Bonus**

Wie schon im Mitwirkungsbericht geht auch der Planungsbericht nicht auf das Instrument des Minergie-Bonus' ein, das mit der Aufhebung der AZ ebenfalls verlorengelassen wird. Gemäss Art. 41 Abs. 3 des Baureglementes erhalten Gebäude, die den Minergie-Standard erfüllen und in einer Zone mit Ausnützungsziffer erstellt werden, einen Ausnützungsbonus von 10% der Bruttogeschossfläche. Wir haben Ihnen in unserer Stellungnahme Vorschläge unterbreitet, wie dieser Wegfall aufgefangen werden könnte. Es ist uns unverständlich, weshalb der Gemeinderat jetzt darauf nicht eingeht, umso mehr, als die Gemeinde diesen Bonus als eine der Leistungen preist, die 2009 bereits zum zweiten Mal zum Gewinn des kantonalen Minergie-Preises geführt hat:

*"Schon früh hat die Gemeinde einen Nutzungsbonus für Minergiebauten ins Baureglement aufgenommen. Durch die relativ hohe Bautätigkeit in der Berner Agglomerationsgemeinde kann Zollikofen heute die Früchte davon ernten. Der Bestand an Minergiegebäuden hat sich in den zwei letzten Jahren von 16 auf 25 erhöht, was mehr als einem Prozent des gesamten Gebäudebestandes entspricht."*

Auszug [www.zollikofen.ch](http://www.zollikofen.ch)

Ein ebenbürtiger Ersatz des Minergiebonus' ist auch erforderlich, damit die Gemeinde im Minergie-Rating nicht Punkte verliert und Rückschritte macht. Dies widerspricht dem erklärten Ziel, als Energiestadt das Goldlabel zu erreichen. Wir wiederholen daher an dieser Stelle unsere Vorschläge und bitten den Gemeinderat dringend, Möglichkeiten zur Förderung des Energiesparens und von erneuerbaren Energien zu prüfen und parallel zur AZ-Vorlage vorzuschlagen:

- Im Baureglement könnte grundsätzlich postuliert werden, dass Bauten mit einer möglichst geringen Umweltbelastung und einem möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien anzustreben sind (vgl. Baureglement Münchenbuchsee).
- Bauherrschaften könnten verpflichtet werden, Heizkonzepte mit erneuerbaren Energien zu prüfen und das Ergebnis in Baugesuchen zumindest zu dokumentieren.
- Nach dem Vorbild anderer Energiestädte könnte Zollikofen finanzielle Anreize für energetisch vorbildliche Bauweise (u.a. nach Minergiestandard) gewähren.

- In einer neuen Bestimmung des Baureglementes könnte, wie zurzeit in Wohlen BE in Diskussion, ein bestimmter Anteil an erneuerbarer Energie für Bauten vorgeschrieben werden.
- Um die Nachisolation von Gebäuden zu erleichtern, sollte diese für zulässig erklärt werden, auch wenn sie vorgeschriebene Baumasse verletzt.

Freundliche Grüsse



Bruno Vanoni  
Präsident



Christoph Merkli  
Mitglied Planungskommission