



Grüne Freie Liste GFL Zollikofen
Marceline Stettler, Präsidentin
Bernstrasse 117
3052 Zollikofen
031 911 01 29
m.r.stettler@sunrise.ch
info@gfl-zollikofen.ch

An die
Bauverwaltung der Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Zollikofen, 21. Februar 2020

BAUVORHABEN AUGSBURGERSTRASSE 15/17: RÜCKBAU BEST. WOHNGEBÄUDE, NEUBAU 3 MFH MIT EINSTELLHALLE – EINSPRACHE

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Grüne Freie Liste GFL Zollikofen erhebt gegen das im „Anzeiger“ vom 29. Januar 2020 publizierte Baugesuch für die Parzellen Nr. 1063 und 1109 innerhalb der gesetzten Frist (28. Februar 2020) folgende Einsprache.

A. Formelles

Die GFL Zollikofen ist gestützt auf Art. 35ff. des kantonalen Baugesetzes zur Einsprache legitimiert. Die Statuten der GFL Zollikofen, die seit 1987 bestehen, sehen das Ergreifen von Rechtsmitteln insbesondere im Rahmen der Anwendung des Baugesetzes ausdrücklich als Vereinszweck vor. Den beiden Unterzeichnenden (Präsidentin und Vorstandsmitglied) hat der Vorstand der GFL Zollikofen mit Beschluss auf dem Korrespondenzweg die Kompetenz erteilt, die nachfolgende Einsprache zu formulieren und einzureichen.

Die GFL Zollikofen setzt sich gemäss ihren Statuten¹ u.a. ein:

- für die Erhaltung der Lebensqualität,
- für die haushälterische Nutzung des Bodens,
- für die Erhaltung von wohnlichen Quartieren, „insbesondere für den Ortsbildschutz und die Erhaltung der Wohnsubstanz“,
- für die Verhinderung von Bauvorhaben, die den genannten Zielen nicht entsprechen, sowie
- für „die Hebung des Volksvertrauens zu den öffentlichen Institutionen“.

Der statutarische Zweck der GFL Zollikofen deckt somit die öffentlichen Interessen vollumfänglich ab, die in der Einsprache nachfolgend geltend gemacht werden. Die

¹ https://www.gfl-zollikofen.ch/wp-content/uploads/sites/7/2015/11/150602_Statuten_GFL_Zollikofen.pdf

Legitimation der GFL Zollikofen für baurechtliche Einsprachen ist in der Vergangenheit zudem nie bestritten worden.

B. Materielles

1. Grundsätzliche Bemerkungen

Das publizierte Bauvorhaben ist **das erste grössere Abbruch- und Neubauvorhaben** in einem gewachsenen Wohnquartier, das **seit Inkrafttreten des neuen Baureglements und Zonenplans** am 20.12.2018 öffentlich aufgelegt worden ist.

Es betrifft zudem ein Gebiet, das in der Ortsplanungsrevision neu als **W2-Zone** bezeichnet wurde – eine Änderung, die als zentraler Stein des Anstosses zum Referendum gegen die Ortsplanungsrevision geführt hatte. Den Einwänden des Referendumskomitees war im November 2017 in der **Botschaft an die Stimmberechtigten** in Bezug auf die umstrittene Umbenennung in W2-Zonen entgegengehalten worden, dass damit nur «geringfügige» Änderungen zwecks «besserer Nutzung und Ausnutzung der Einfamilienhausparzellen ermöglicht werden sollten, um dem Bedürfnis nach «mehr Wohnraum pro Person» Rechnung zu tragen. „Eine Zunahme der Wohnbevölkerung findet dadurch kaum statt. Somit muss deswegen auch kaum mit einer Verkehrszunahme oder mit Ausbauten der kommunalen Infrastruktur gerechnet werden.“²

Schliesslich sind die betroffenen Parzellen im Zonenplan mit einer **«Nutzungsbeschränkung Landschaftsbild»** gemäss Art. 10 des Baureglements belegt. Sie grenzen ausserdem direkt an das **Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach** (Art. 58 Baureglement); ihre Nutzung und Überbauung prägt die Silhouette der grossflächigen Kulturlandschaft, die gemäss Massnahmenblatt 2 des Richtplans Landschaft zu erhalten und zu pflegen ist – und zu der auch das **Landschaftsschongebiet Bühlikofen** (Art. 57 Baureglement) gehört. Dieses umfasst verschiedene Gebäude, die im Bundesinventar der schützenswerten **Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)** eingetragen sind und somit auch eine besonders sorgfältige Umgebungsgestaltung verdienen. Angesichts dieser Umgebungsqualitäten erhält auch Art. 40 des Baureglements für die Beurteilung des vorliegenden Baugesuchs besonderes Gewicht, dass bei der Gestaltung des Siedlungsrandes «ein optimaler Übergang zur offenen Landschaft» zu gewährleisten ist.

Aus all diesen Gründen ist aus Sicht der GFL Zollikofen im vorliegenden Fall eine besonders gründliche Prüfung des Bauvorhabens und eine konsequente Umsetzung der Vorgaben von Baureglement, Zonenplan und Richtplanung geboten,

- weil eine Baubewilligung in diesem Fall präjudizierende Signalwirkung für andere Fälle haben und die künftige Praxis prägen könnte,
- weil die Glaubwürdigkeit der Gemeindebehörden auf dem Spiel steht, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision und insbesondere im Abstimmungskampf beschwichtigende Versprechungen abgegeben haben, und
- weil der besonders exponierten Lage der betroffenen Parzellen im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gebührend Rechnung zu tragen ist.

² https://www.zollikofen.ch/docn/1465688/Botschaft_Vorlage1.pdf (Seite 6)

Das vorliegende Bauprojekt wird all diesen Faktoren und Erfordernissen nach Einschätzung der GFL Zollikofen nicht gerecht und ist deshalb zu überarbeiten. Die nachfolgenden Anträge beschränken sich deshalb auf die Hauptkritik am Projekt. **Auf Anträge zu Einzelfragen wird verzichtet** – dies in der Erwartung, dass im Rahmen der Überarbeitung auch die Übereinstimmung mit Vorschriften des Baureglements verbessert wird (insbesondere mit Art. 35 (allgemeine Gestaltungsgrundsätze), 40 (Grundsätze zur Umgebungsgestaltung) und 43 (Siedlungsökologie), ebenso mit Zielsetzungen der Gemeinde beispielsweise punkto Verkehrssicherheit und Gewässerschutz. Der Verzicht auf Einsprachen in Einzelfragen bedeutet nicht, dass die GFL Zollikofen mit den entsprechenden Elementen des aufgelegten Bauprojekts vorliegenden Projekts einverstanden ist.

Erwähnt sei an dieser Stelle, dass die Begründung (Formular 4.2), weshalb der gesetzliche Waldabstand unterschritten werden soll, aus unserer Sicht weder stichhaltig noch nachvollziehbar ist.

2. Anträge

- 2.1 Das Bauprojekt ist zu überarbeiten, damit die «Nutzungsbeschränkung Landschaftsbild» (Art. 10 des Baureglements) vollumfänglich eingehalten werden kann.
- 2.2 Vor Erteilung einer Baubewilligung ist eine Beurteilung durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einzuholen.
- 2.3 Bei der Erteilung einer Baubewilligung ist der Beschränkung auf eine «massvolle» Verdichtung, wie sie in der Ortsplanungsrevision generell und für das betroffene Gebiet ausdrücklich vorgesehen worden ist, in allen Belangen konsequent Rechnung zu tragen.

3. Begründung

Zu 2.1: Die drei geplanten Mehrfamilienhäuser liegen zweifelsfrei in jenem Teil der W2-Zone im Gebiet «Landgarbe», die gemäss Art. 10 des Baureglements mit einer «Nutzungsbeschränkung Landschaftsbild» überlagert ist. In einer solchen Wohnzone «dürfen Bauten, Anlagen und Vorkehrungen nur oberhalb der Hangkante erstellt werden». Aus Sicht der GFL Zollikofen erfüllt eines der drei Mehrfamilienhäuser, das Haus Nr. 3, diese Voraussetzung nicht. Dies bestätigt auch der Verlauf der Höhenkurve auf dem nebenstehend eingefügten Kartenausschnitt (aus: www.map.geo.admin.ch): Das Haus Nr. 3 wird rechts von der bestehenden (in der Abbildung gerade nach unten führenden) Zufahrt zum Haus Augsburgersstrasse 19 geplant – dort, wo die um dieses Haus herumführende Höhenkurve eine Geländeeinbuchtung anzeigt (markiert mit grünem Pfeil). Hier käme das Haus Nr. 3 grösstenteils unterhalb dieser Höhenkurve zu liegen – dies im Unterschied zum bestehenden Haus Augsburgersstrasse 19, das über dieser Höhenkurve liegt.



Zu 2.2: Neben der problematischen Lage von Haus Nr. 3 ist im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auch das Volumen und die bauliche Gestaltung der ganzen Neuüberbauung fachlich zu beurteilen. Das kantonale Baurecht sieht für solche «prägenden» Bauvorhaben vor, dass Baubewilligungsbehörden die **Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)** beiziehen und deren Beurteilung dann in ihrer Interessenabwägung gewichten. Die OLK kann bei der geforderten Überarbeitung des Bauprojekts auch zur Beratung von Bauherrschaft und Projektverfassenden beigezogen werden. Neben der offensichtlich fraglichen Landschaftsbild-Verträglichkeit sollte dabei auch die Vereinbarkeit mit dem Ortsbild im gewachsenen Landgarbe-Quartier überprüft und verbessert werden.

Zu 2.3: Bei der Erteilung einer Baubewilligung für ein allenfalls überarbeitetes Projekt sollte die zuständige Behörde – auch im Interesse ihrer eigenen Glaubwürdigkeit – den Vorgaben und Versprechungen aus der Ortsplanungsrevision gebührend Rechnung tragen. Neben den bereits zitierten Aussagen aus den Abstimmungserläuterungen (siehe oben, 1. Grundsätzliche Bemerkungen, zweiter Abschnitt) ist insbesondere auch die generelle Zielsetzung gemäss Erläuterungsbericht (S. 22) zum behördenverbindlichen Richtplan Siedlung zu beachten: *«Die Innenentwicklung erfolgt gezielt und nach qualitativen Grundsätzen, die Verdichtung ist massvoll und entspricht den jeweiligen räumlichen Verhältnissen.»* Es ist zumindest zweifelhaft und vertieft zu überprüfen, ob das Bauvorhaben (mit dem die Bruttogeschossfläche der bestehenden Bauten verfünffacht wird, aus zwei Wohnungen 21 Wohnungen gemacht werden und eine Einstellhalle für zwei Autos pro Wohnung erstellt werden soll) wirklich noch als «massvolle» Siedlungsentwicklung bezeichnet werden kann, die den «räumlichen Verhältnissen» eines ruhigen, verkehrssarmen Wohnquartiers mit Strassen ohne Trottoir entspricht.

Kommt hinzu, dass im Anhang 1 zum Erläuterungsbericht, der dem Grossen Gemeinderat (GGR) im Frühjahr 2017 als Grundlage für seine abschliessenden Entscheide zur Ortplanungsrevision vorlag, das Innenentwicklungspotenzial des Gebiets «Landgarbe» (zu dem die beiden Parzellen des vorliegenden Bauprojekts gehören) als sehr beschränkt beurteilt hatte: *«Die Gebiete mit grösseren Reserven auf bereits überbauten Flächen (v.a. Landgarbe und Aegelseeweg) eignen sich aufgrund der eher peripheren Lage sowie aufgrund der Grundeigentümerstruktur nur bedingt für eine starke Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen.»* (S. 49) Die Landgarbe hatte von 13 untersuchten und nach sechs Faktoren bewerteten Gebieten die tiefste Punktzahl erzielt. Die Berechnungsgrundlagen des Kantons bezifferten das Potential der beiden Parzellen auf zusätzliche 100 bis 500 m² bzw. 500 bis 1000 m² Bruttogeschossfläche, was für beide Parzellen zusammen ein Potenzial von zusätzlichen 600 bis 1500 m² BGF ergab. Das vorliegende Bauprojekt sieht eine Steigerung um 2622 m² vor, also doppelt so viel, wie ursprünglich abgeschätzt worden war.

Aufgrund der fachlichen Beurteilungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde für das Gebiet «Landgarbe» eine «massvolle» Verdichtung als Daueraufgabe vorgesehen: *«Die massvolle Verdichtung der Gebiete mit grösseren Nutzungsreserven (Einfamilienhausquartiere) stellt eine Daueraufgabe dar. Bei diesen Gebieten geht es insbesondere darum, die Rahmenbedingungen zu verbessern (z.B. Aufhebung AZ, Reduktion der Grenzabstände). Entsprechende Massnahmen sind in der laufenden Nutzungsplanung enthalten.»* (Erläuterungsbericht S. 50) Im logischen Umkehrschluss kann

aus diesen Aussagen abgeleitet werden, dass die heute geltenden Bauvorschriften nicht eine maximale Verdichtung (wie mit dem vorliegenden Projekt angestrebt) ermöglichen sollten, sondern eine Beschränkung auf eine «massvolle» Verdichtung sicherstellen wollen.

4. Abschliessende Bemerkungen

Die GFL Zollikofen hat an der Ortsplanungsrevision intensiv mitgearbeitet und die positive Grundausrichtung mitgeprägt: bessere Ausnutzung des bestehenden Siedlungsgebiets statt Einzonung von Kulturland. Obwohl wichtige ökologische Anliegen der GFL keine Aufnahme gefunden hatten, hat sie das neue Baureglement in der Referendumsabstimmung im Interesse einer Siedlungsentwicklung nach Innen unterstützt. Die vorliegende Einsprache darf nicht als Absage an eine solche Entwicklung verstanden werden, sofern sie «massvoll» erfolgt und auf das Orts- und Landschaftsbild wie auch auf das umgebende Quartierleben gebührend Rücksicht nimmt.

Im Gegenteil: Die GFL ist auch offen für starke Verdichtungen, sofern sie gestalterisch überzeugen und der resultierende finanzielle Mehrwert für die privaten Eigentümer auch mit einem Mehrwert für die Allgemeinheit, für Mensch und Umwelt verbunden wird, beispielsweise:

- durch eine Beschränkung und Verlangsamung des motorisierten Individualverkehrs zugunsten wohnlicher Quartiere,
- durch kinderfreundliche und naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne von Siedlungsökologie und Biodiversitätsförderung oder auch
- durch vorbildliche Reduktion des Energieverbrauchs, Nutzung von erneuerbarer Energie und Ausstieg aus fossilen Energien im Interesse des Klimaschutzes.

An solchen Kriterien wird die GFL ein allenfalls überarbeitetes Abbruch- und Neubauprojekt für die beiden Parzellen an der Augsburgstrasse 15/17 und natürlich auch künftige Bauvorhaben an anderen Orten messen.

Abschliessend danken wir im Voraus für die Entgegennahme unserer Einsprache und für die gründliche Prüfung unserer Einwände.

Freundliche Grüsse

GRÜNE FREIE LISTE GFL ZOLLIKOFEN

Für den Vorstand:

Marceline Stettler, Präsidentin

Bruno Vanoni, Vorstandsmitglied

