



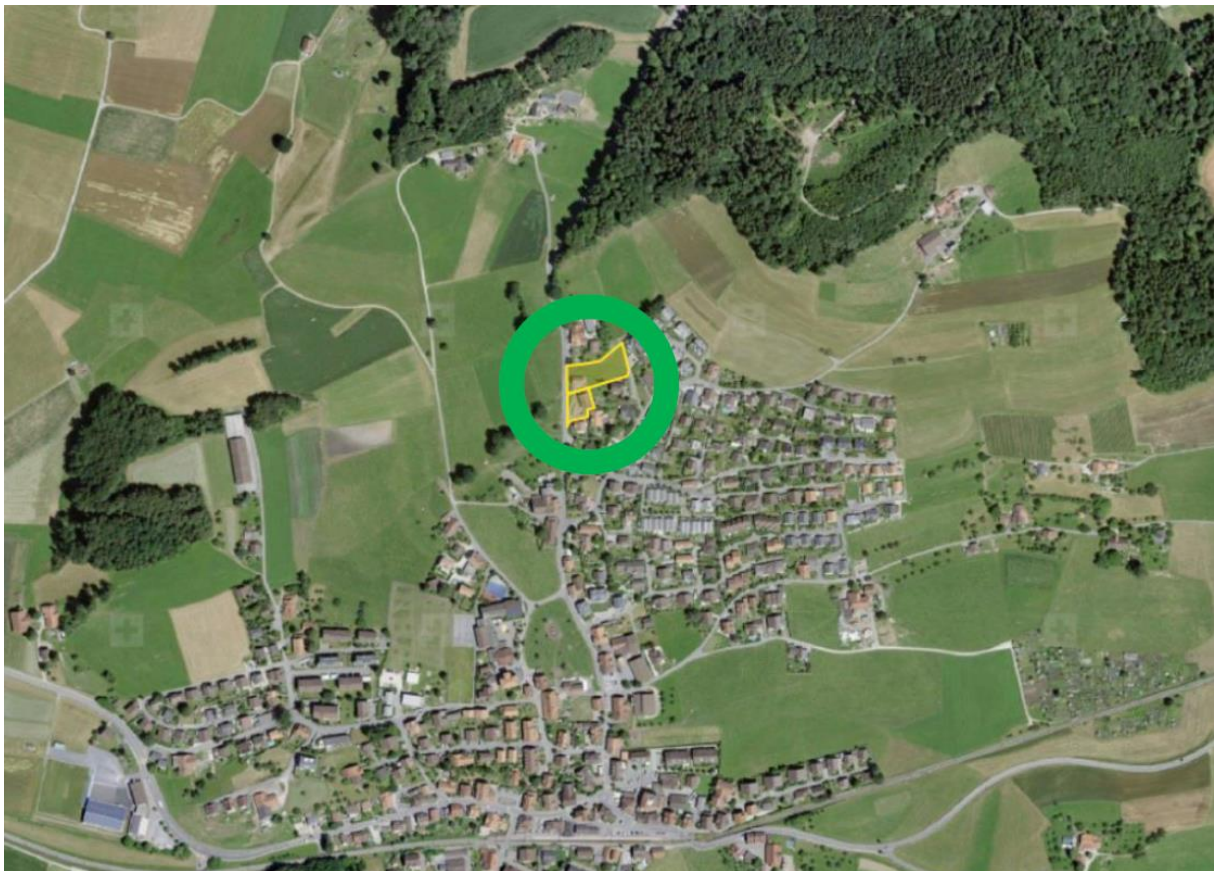
Einwohnergemeinde
Seftigen

Gemeinderat
Dorfmat 6, 3662 Seftigen
Telefon 033 346 60 80
info@seftigen.ch / www.seftigen.ch

Zone mit Planungspflicht «Hohlenmatt»

Bericht

zur öffentlichen Mitwirkung (5. März – 6. April 2020)



Inhalt

1. Planung
2. Ueberblick
3. Vorbemerkungen
4. Auswertung
- 5.

1. Planung

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Seftigen, v. d. Gemeinderat
Dorfmatte 6
3662 Seftigen
033 346 60 80
info@seftigen.ch
www.seftigen.ch

Ortsplanungsbüro

Lohner + Partner GmbH
Christoph Stüssli, Geograph (M.Sc.) FSU
Bälliz 67
3600 Thun
033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch
www.lohnerpartner.ch

Ueberbauungskonzept

GHZ Architekten AG
Sägetstrasse 5a
3123 Belp
031 818 70 70
info@ghz-architekten.ch
www.ghz-architekten.ch

2. Ueberblick

Mitwirkungsverfahren	<p>Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 5. März bis 6. April 2020 und umfasste die folgenden Elemente:</p> <p>a) Auflage der ZPP-Akten, bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none">• Erläuterungsbericht mit Anhang• Baureglement, Art. 313 «ZPP Nr. 3 Hohlenmatt»• Aenderung Zonenplan <p>b) Die für den 23. März 2020 vorgesehene Informationsversammlung konnte wegen des „Coronavirus“ nicht durchgeführt werden. Hingegen wurden die direkt an den Ueberbauungsperimeter angrenzenden Nachbarn auf den 11. März 2020 (noch vor dem Corona-Lockdown) zu einem Informationsgespräch eingeladen. Von den vier eingeladenen Parteien nahmen zwei Parteien den Termin wahr.</p> <p>c) Anstelle der Informationsversammlung wurde nebst den obenerwähnten Auflageakten eine Powerpoint-Präsentation auf die Gemeinde-Homepage aufgeschaltet. Gemeindepräsident Urs Indermühle stand während der Mitwirkungsfrist persönlich für Fragen zur Verfügung.</p>
Statistik	<p>Während der Mitwirkungsfrist gingen 9 Stellungnahmen ein. In 5 Eingaben wird das Vorhaben vorbehaltlos oder grundsätzlich unterstützt. In 4 Eingaben wird das Vorhaben abgelehnt und namentlich das festgelegte Höhenmass für die Bauten als zu hoch abgelehnt.</p>

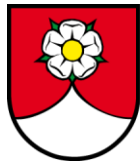
3. Vorbemerkungen

Ursprünglich war vorgesehen, die Parzelle Nr. 1008 im ordentlichen Verfahren als Zone W2 auszuscheiden (Regelzone). Auf dieser Basis fand im März/April 2018 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren statt. Im Rahmen des Vorprüfungsprozesses forderte das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung wegen der Anforderungen des Kulturlandschutzes bezüglich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr den Erlass einer besonderen baurechtlichen Ordnung (Zone mit Planungspflicht / Ueberbauungsordnung). Hinzu kommt, dass der Grundeigentümer anfangs des Jahres 2020 entschied, die in seinem Eigentum befindende Nachbarparzelle Nr. 210 in die Ueberbauung einzubeziehen. Das Grundstück Nr. 210 befindet sich in der Zone W2. Es wurde in der Folge für den erweiterten Perimeter im Halt von rund 3'500 m² ein neues Ueberbauungskonzept erarbeitet, das u. a. auch die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfüllt.

Die unabhängige Kommunale Fachberatung hat das Konzept im Februar 2020 begutachtet. Die Beurteilung ist im Anhang zum Erläuterungsbericht zu finden.

Der Gemeinderat hat entschieden, eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» zu erlassen und im Baureglement die Grundsätze der Bebauung und Erschliessung festzulegen und erst in einem nachgelagerten Verfahren die Detailvorschriften mittels (zwingend notwendiger) Ueberbauungsordnung zu beschliessen.

Der Gemeinderat unterstützt das Ueberbauungsvorhaben. Die für die Realisierung erforderliche ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wird der Gemeindeversammlung im Herbst 2020 oder Frühjahr 2021 zum Entscheid vorgelegt.



4. Auswertung

Nr.	Eingabe	Inhalt	Stellungnahme
01	SVP Sektion Seftigen	<p>Die Ueberbauung der Parzellen 210 und 1008 wird begrüsst.</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Grundstück Nr. 1008 kann landwirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden. Gemäss dem Entwurf des Kommunalen Richtplans wird das Grundstück als bebauungswürdig eingestuft.• Die Bauten fügen sich sanft in den Hang ein. Die vorgesehene Flachdachbauweise gefällt.• Es ist gut, wenn das Haus Oberdorfstrasse 34 mit 2 Wohnungen durch einen Neubau mit 5 Wohnungen ersetzt wird.• Die Erschliessung via des heute bestehenden Strassenanschlusses ist sinnvoll.• Das Vorhaben ist sehr gut. Es wird den dereinst dort Wohnenden tolle Wohnungen bieten und für Seftigen einen Mehrwert darstellen.	Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
02	Gewerbeverein Seftigen u. U.	<p>Das Projekt gefällt sehr gut und wird in allen Teilen befürwortet.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Einzonung der der Landwirtschaft nicht mehr dienenden Parzelle Nr. 1008 macht Sinn.	Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

		<ul style="list-style-type: none"> • Es macht ebenso Sinn, das alte Haus Oberdorfstrasse 34 mit 2 Wohnungen durch einen Neubau mit 5 Wohnungen zu ersetzen. • Die Flachdachbauweise wird explizit befürwortet. Die Begründung der Kommunalen Fachberatung hierzu ist nachvollziehbar. • Mit dem Rücksprung auf dem 2. Geschoss wird eine harmonische Einbettung der Bauten in die Landschaft ermöglicht. 	
03		<p>Mit dem Ueberbauungsvorschlag in Bezug auf die Raumplanung, die Wohneinheiten, die Masse und die Umgebungsgestaltung grundsätzlich einverstanden.</p> <p>Die geplanten Flachdächer könnten bezüglich des Ortsbildes negativen Einfluss haben. Werden aber die Flachdächer im Sinne von Art. 413/6 nGBR begründet, entstünde ein Mehrwert für die Natur und eine optisch bessere Verträglichkeit mit der Umgebung.</p>	<p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinderat sieht vor, im Rahmen der dannzumal zu erlassenden Ueberbauungsordnung keine abweichende Bestimmung gegenüber dem neuen Gemeindebaureglement (Art. 413/6 nGBR) festzulegen und die extensive Begründung des nicht begehbaren Flachdachs über dem 3. Vollgeschoss zu verlangen.</p>
04	SP Sektion Seftigen	<p>Die SP steht zur aktuellen Ortsplanungsrevision, welche die Hohlenmatt als sinnvolle Arrondierung des Baugebiets vorsieht.</p> <p>➤ Neueinzonungen sollen nahe von öV-Stationen liegen. Aber die kantonalen öV-Erschliessungsgüteklassen nehmen dabei allerdings die metergenaue Distanz von Hauseingängen zur Bahn als Kriterium. Ein sturer Zirkelschlag beeinflusst neuerdings unsere kreativen Planungen. Anscheinend wurde wegen dieser kleinteiligen Messweise ein akzeptables Vorgängerprojekt</p>	<p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinderat ist mit der Aussage einverstanden, dass die zirkelähnliche Festlegung der öV-Erschliessungsgüteklassen nicht glücklich ist. Mindestens eine "Parzellenscharfe" Einteilung wäre hier wünschenswert gewesen.</p> <p>Die Berücksichtigung dieser Vorgaben führt zu Einschränkungen in der Gebäudeanordnung auf dem zur</p>

nicht mehr weiterverfolgt. Dem ersten Entwurf hat die SP im April 2018 nämlich noch zugestimmt. Die SP hat erwartet, dass aufgrund der damaligen Mitwirkungseingaben dieses anfängliche Bauvorhaben optimiert wird. Anhand der Folie 3 der PowerPoint-Präsentation kann man sich mindestens eine Verbesserungsvariante gut vorstellen: Die beiden Gebäude rücken in westlicher Richtung an die Oberdorfstrasse hinunter. Ein Ersatz für den Schopf, der dabei weichen müsste, findet Platz am Hang unterhalb des MFH Blattacker 9. Die Hauseingänge der Wohnbauten liegen damit innerhalb des öV-Perimeters.

- Das neue Projekt ist überhissen. Grundsätzlich ist eine hohe Nutzungsdichte erstrebenswert. Würde man jedoch die vorgesehene Geschossflächenziffer von 0,8 auf die erforderlichen minimalen 0,6 herunterschrauben, entspräche das dem Volumen eines ganzen Hauses. Statt auf drei Häuser zu reduzieren, könnte man die Gebäude um ein Stockwerk niedriger bauen. Damit würden sie die Nachbarliegenschaften weniger beeinträchtigen. Das erste Projekt kam mit den gültigen Massen der Zone W2 aus. Diese Masse werden nun mit Hilfe einer Sonderbauzone ZPP erheblich überschritten. 13m Gebäudehöhe anstelle der gültigen 7m und 25m Gebäudelänge anstelle von bisher 20m! Angaben zur Gebäudetiefe fehlen. Und jetzt 3 Vollgeschosse anstelle von 2 Geschossen plus Dachausbau. Das ermöglicht mächtige, würfelförmige Baukörper, die schlecht in die Umgebung passen. Wird ein Projekt nachträglich in eine Baulücke eingefügt, hat es sich den Gegebenheiten anzupassen. Das ist unserer Ansicht nach hier nicht erfüllt. Flachdachgebäude in der Hohlenmatt sind ortsfremd.

Verfügung stehenden Gelände. Der Gemeinderat findet in Übereinstimmung mit der Kommunalen Fachberatung jedoch, dass die gewählte Anordnung gut gelöst ist.

Im Sinne der optimalen Nutzung des Bodens findet der Gemeinderat eine Geschossflächenziffer von 0,8, die sich daraus ergebende Anzahl Gebäude wie auch die Anzahl Wohnungen sinnvoll.

Im ersten Projekt war vorgesehen, die Parzelle 1008 in die Zone W2 einzuteilen und die Masse gemäss Gemeinde-Baureglement (GBR) anzuwenden. Dies hätte eine maximale Höhe des Gebäudes (Höhe des Firsts) von 11.20m ergeben. Diese hätte aus dem 2-stöckigen Gebäude (7.00m, GBR Art. 64), der maximalen Firsthöhe (3.70m, GBR Art. 36) sowie einem BMBV-Umrechnungszuschlag von 0.5m bestanden (da neue Vorschriften gemäss der neuen Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) zu erlassen sind, welche die Messweise der Höhen ändert). Mit dem Höhenzuschlag für Hangbauten (GBR Art. 36) wäre sogar eine maximale Höhe der Gebäude von 12.20m realisierbar.

Wegen der spezifisch für den Ort entwickelten Gestaltung des obersten Vollgeschosses (spezielles Attika, welches dreiseitig auf der Fassadenflucht liegt und südlich einen Rücksprung aufweist) ist baupolizeilich 3 Vollgeschosse

festzulegen, jedoch wird darüber keine weitere Nutzungsebene zugelassen. Die gesamthafte Höhenentwicklung entspricht damit dem der angrenzenden Bebauung (2 Vollgeschosse plus Dachausbau). Aufgrund der Topografie und der neuen Messweise ergeben sich in der Westfassade Teile, welche das in der ZPP definierte Höhenmass bedingen.

Der Gemeinderat orientiert sich primär an den Gebäudemassen, wie sie in der Präsentation dargestellt sind. Hier ist ersichtlich, dass mit rund 2.00m Gefälle zwischen der höher liegenden und der unten liegenden Fassade eines Baukörpers gerechnet werden kann. Die Gebäudehöhe auf der höher liegenden Seite beträgt je nach Gebäude zwischen 9.00 – 10.00m. Der Gemeinderat hat vor, diese vorliegenden Masse mit geringem Spielraum in die der-einstige Ueberbauungsordnung aufzunehmen und so verbindlich festzulegen.

Durch die eher weniger hohen und besser verteilten Bauten nimmt die Ueberbauung aus Sicht des Gemeinderats in der neuen Version besser Rücksicht auf die umliegenden Gebäude. Der Gemeinderat findet, dass sich die vorgesehene Ueberbauung gemäss Schwarzplan im Anhang des Erläuterungsberichts gut ins Gelände und in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt. Wesentlicher Bestandteil ist auch die gewählte Dachform/Rücksprung des obersten Vollgeschosses. Der Gemeinderat folgt hier den Argumenten der Kommunalen Fachberatung, welche das Gesamtkonzept positiv würdigt.

- Gemäss kantonaler Bauverordnung kann die Bauherrschaft die Anzahl Parkplätze selber bestimmen. Im vorliegenden Fall hat sie die Wahl zwischen 10 und 40. Vorgesehen sind 38 Parkplätze, was beinahe zwei Autos pro Haushalt entspricht. Das ausgehobene Volumen für die Einstellhalle könnte sinnvoller genutzt werden (siehe unten). Zwei Besucherparkplätze für 20 Wohnungen sind viel zu wenig. Es ist zu erwarten, dass so Falschparker entlang der Oberdorfstrasse die Verkehrssicherheit gefährden.
- Es sollen Vorgaben gemacht werden zur Energieaufbereitung für Heizung und Warmwasser. Die Südwest-Ausrichtung eignet sich hervorragend für die Gewinnung von thermischer Solarenergie. Allerdings sind dazu Steildächer notwendig. In der überdimensionierten Einstellhalle wäre ausreichend Platz für grosse Speicher. Es wäre wünschenswert, erneuerbare Energie zu fördern, indem man der Bauherrschaft einen Teil ihrer Mehrwertabgabe zurückvergütet. Das wäre eine einmalige Aktion im Rahmen einer ZPP, ohne dass daraus andere Bauherren später einen eigenen Anspruch ableiten könnten.
- 2018 hatte das ‚Forum Seftigen‘ angeregt, das Trottoir

Seftigen ist ein Dorf mit eher zu wenig Parkplätzen. Die Erfahrungen in den Ueberbauungen in Seftigen (z. B. Gurnigelweg, Postgässli) zeigen, dass ein Faktor von 1,5 Parkplätzen je Wohneinheit nicht ausreicht, um dem realen Bedürfnis nach Parkplätzen zu genügen. Einstellhallenplätze, welche in der Wohnsiedlung nicht genutzt würden, könnten idealerweise an umliegende Anwohner vermietet werden, was allenfalls an diesen Stellen ein Parkproblem lösen könnte.

Der Gemeinderat wird im Rahmen des UeO-Planerlassverfahrens eine genügende Anzahl Besucherparkplätze innen und aussen festlegen.

Der Gemeinderat hat vor, im Rahmen der Ueberbauungsordnung Vorgaben zur nachhaltigen Energienutzung zu prüfen.

Mit der neusten Generation an Fotovoltaik-Panel besteht mehr Spielraum bezüglich Montage. Es ist möglich, diese in bestimmten Winkeln auf den Flachdächern zu montieren und so sehr gute Wirkungsgrade zu erreichen. Als gutes Beispiel dient uns die bereits seit März 2020 eingeschaltete neue Fotovoltaikanlage auf dem neuen Kita-/Tagesschulgebäude auf der Kappelen.

Eine Verwendung von Geldern aus der Mehrwertabgabe für die Förderung von erneuerbarer Energie ist gemäss Art. 5, Abs. 1ter eidg. Raumplanungsgesetz nicht vorgesehen. Vorgesehen sind Entschädigungen für Enteignungen, Eigentumsbeschränkungen, Massnahmen zur Verbesserung von Kulturland, die Mobilisierung von Baulandreserven und die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Der Gemeinderat unterstützt diese Anregungen und ist

bis zur Hohlenmatt zu verlängern. Ebenso äusserte sich das Tiefbauamt in seiner damaligen Stellungnahme. Zwecks Sicherung des Schulwegs unterstützen wir diesen Vorschlag. An den unproduktiven westlichen Steilböschungen sollte mindestens ein schmaler Gehweg machbar sein.

- Der Kurzbericht des beauftragten Ingenieurbüros zur Entwässerung bezieht sich auf das Vorgängerprojekt. Die anfallende Schmutz- und Sauberabwassermenge wurde schon bei 14 Wohnungen als kritisch beurteilt. Die Mischabwasserleitung in der Oberdorfstrasse sei gemäss GEP bereits abgesprochen.

diesbezüglich mit dem Kanton als Eigentümer der Oberdorfstrasse im Gespräch. Der Kanton hat entschieden, in erster Priorität den Strassenbelag vom Kreisel bis zur Abzweigung Rebzelg zu erneuern, was nun im Juli 2020 realisiert wird. Der nördliche Strassenabschnitt zwischen Abzweigung Rebzelg und Hohlenmatt wird in einer nächsten Projektphase bearbeitet, in der sich die Gemeinde für den Trottoirneubau einsetzen wird.

Unterdessen liegen weitere Abklärungen des zuständigen GEP-Ingenieurs (GEP = Generelle Entwässerungsplanung) vom Ingenieurbüro Kissling+Zbinden AG vor.

Gegenüber den im ersten Projekt geplanten 14 neuen Wohnungen (+ die 2 bestehenden Wohnungen im Gebäude Oberdorfstrasse 34) werden mit dem neuen Projekt 20 Wohnungen angeschlossen, was einer Erhöhung von 4 Wohnungen entspricht.

Die im Bericht vom 17. Oktober 2017 in Aussicht gestellten 5 kleineren Sanierungsmassnahmen der Mischabwasserleitung wurden 2018 im Rahmen der Sanierung der Hydrantenleitung in der Oberdorfstrasse ausgeführt und so die Kapazität erhöht.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Baukommission die maximal zulässige einzuleitende Oberflächenwassermenge festlegen. Damit die Vorgabe erreicht werden kann, wird der Bauherr entsprechend dimensionierte Regenrückhaltmassnahmen (Retention auf dem Dach, zentrale oder dezentrale Regenrückhaltebecken, etc.) zu seinen Lasten realisieren müssen.

Die Gesamtsituation der Mischwasserleitung wird sich für die Gemeinde verbessern, da das bisher unkontrolliert abfliessende Oberflächenwasser der Parzelle 210 neu

- Da der Souverän nach Verabschiedung der ZPP auf die weitere Detailplanung keinen Einfluss mehr nehmen kann, empfehlen wir dem Gemeinderat folgende drei Punkte in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen:
 - Für Elektroautos und E-Bikes sollten in der Einstellhalle Ladestationen zur Verfügung stehen.
 - Uns ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung wichtig. Auf Schotterflächen, beispielsweise, soll verzichtet werden.
 - Es sind ausreichend, gut zugängliche und gedeckte Veloabstellplätze einzurichten.

ebenfalls via Regenrückhaltebecken kontrolliert abfließen wird.

Es ist richtig, dass der Beschluss der dereinstigen Ueberbauungsordnung, welche an die Vorgaben der Zone mit Planungspflicht gebunden ist, in der Kompetenz des Gemeinderats liegt. Für den Gemeinderat ist klar, dass die Inhalte des Erläuterungsberichts mit Anhang, der Powerpoint Präsentation sowie die Aussagen im Mitwirkungsbericht in der Planung der Ueberbauungsordnung berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat vertraut bei diesem Punkt auf den Markt. Bis das Projekt frühestens 2022/2023 umgesetzt werden wird, werden sich diese neuen Technologien soweit durchgesetzt haben, dass sie zu Lasten der Bauherrschaft auf freiwilliger Basis eingesetzt werden. Bereits jetzt eine entsprechende Vorgabe zu machen erscheint dem Gemeinderat verfrüht. Solche könnten allenfalls in der Ueberbauungsordnung auch noch gemacht werden.

Der Gemeinderat wird sich bei diesem Punkt an die Empfehlung der Kommunalen Fachberatung halten, ohne bereits jetzt die Details zu regeln: "Die Umgebung wird in einer ländlichen Sprache gestaltet. Wiese und Obstbäume sind dazu tragende Elemente. Es soll ein ländlich einfacher Ansatz verfolgt werden". Die adäquate Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erarbeitet und bewilligt; sie ist nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens.

Die kantonale Bauverordnung gibt vor, dass je Wohnung zwei Veloabstellplätze zu erstellen sind und mindestens die Hälfte überdeckt sein muss, d.h. es sind total 40 Veloabstellplätze vorzusehen. Diese sind im Baugesuch nachzuweisen.

05

- Das Siedlungsgebiet zwischen der Blattackerstrasse und der Oberdorfstrasse am nördlichen Dorfrand von Seftigen besticht durch seine lockere Bebauung. Durch die geplante Ueberbauung mit 4 grossen Gebäuden wird die Bebauungsstruktur stark verdichtet.
- Eine Geschossflächenziffer von 0,8 erachten wir im dörflichen Siedlungsraum als zu hoch.
- Die geplanten Bauvolumen sind zu mächtig und fügen sich schlecht in die Umgebung ein. Auch fehlt in der ZPP eine Begrenzung der Gebäudetiefe. Dies führt zu Gebäudevolumen mit schlechten Proportionen.
- Sämtliche Gebäude im Umfeld der Ueberbauung haben Schrägdächer. Die geplanten Flachdächer stellen einen Fremdkörper dar und fügen sich nicht ins Ortsbild ein.

Die Bebauung einer Baulücke bringt es mit sich, dass eine vorher grosszügigere/offenere Bebauung verdichtet wird. Aufgrund des Schwarzplans gemäss Anhang des Erläuterungsberichts ist dies aus Sicht der Kommunalen Fachberatung und des Gemeinderats verträglich und wird sich nicht negativ auf die Gesamtgestaltung auswirken.

Im Sinne der optimalen Nutzung des Bodens findet der Gemeinderat eine Geschossflächenziffer von 0,8 und die sich daraus ergebende Anzahl Gebäude wie auch die Anzahl Wohnungen sinnvoll.

Die Kommunale Fachberatung und der Gemeinderat finden, dass die Gebäude präzise in die bestehende Topografie eingesetzt sind. Die Körnung der Bebauung und die Gebäudedimensionen nehmen in angemessener Weise Bezug zur vorhandenen Siedlungsmorphologie.

Der Gemeinderat orientiert sich primär an den Gebäudemassen, wie sie in der Präsentation innerhalb des Gestaltungsplans dargestellt sind und dannzumal in die Ueberbauungsordnung einfließen werden. Hier sind Gebäudetiefen von rund 12.30m ersichtlich.

Es ist in der Tat so, dass die Einbettung von Flachdächern in bestehende Giebeldachquartiere anspruchsvoll ist. Entsprechend wurde auch länger an der Entwicklung einer guten Lösung gearbeitet. Von der technischen Seite her ist das Flachdach heute unbestritten eine moderne und effiziente Bauweise. Das gewählte Konzept mit den Flachdächern und Attikas hat sowohl die Kommunale Fachberatung wie auch den Gemeinderat überzeugt.

06

- Zwei Besucherparkplätze für 20 Wohnungen ist viel zu wenig. Es ist zu erwarten, dass so durch Falschparker entlang der Oberdorfstrasse die Verkehrssicherheit gefährdet wird.
- Das Trottoir ist vom Dorf bis zum Zugang zur Ueberbauung zu verlängern.
- Die Bauten mit Flachdächern wirken in der bestehenden Siedlung grobschlächtig, schwerfällig und wirken wie eine Betonmauer. Die Aussage, dass sich die Baukörper gut ins Quartierbild integrieren, kann nicht nachvollzogen werden. Zumal noch im Erläuterungsbericht vom 14. März 2018 explizit erwähnt wurde, dass aus Rücksicht auf die gewachsene Quartierstruktur auf Flachdachbauten mit Attika verzichtet und Satteldächer vorgesehen werden. Diese Aussagen stehen in totalem Widerspruch zueinander.
- Im Normalfall beträgt die zulässige Gebäudehöhe für die Zone W2 rund 11 m. Es sollten hier keine Ausnahmen gemacht werden dürfen, respektive die Gesetzesgrundlagen sollten nicht so ausgelegt werden, dass eine Gebäudehöhe von 13 m zulässig ist. Die Gebäudehöhe ist auf 11 m zu beschränken.

Der Gemeinderat wird im Rahmen des UeO-Planerlassverfahrens eine genügende Anzahl Besucherparkplätze innen und aussen festlegen.

Der Gemeinderat unterstützt diese Anregung und ist diesbezüglich mit dem Kanton als Eigentümer der Oberdorfstrasse im Gespräch. Der Kanton hat entschieden in erster Priorität den Belag vom Kreisel bis zur Abzweigung Rebzelg zu erneuern, was nun im Juli 2020 realisiert wird. Der nördliche Strassenabschnitt zwischen Abzweigung Rebzelg und Hohlenmatt wird in einer nächsten Projektphase bearbeitet, in der sich die Gemeinde für den Trottoirneubau einsetzen wird.

Mit der Aufnahme der gesamten Parzelle 210 ins Projekt hat sich die Projektfläche um 62% auf total 3'480m² erhöht. Dadurch kann eine gestalterische Einheit erreicht werden, die eine eigene Formensprache sprechen kann/soll. Die Kommunale Fachberatung und der Gemeinderat finden, dass die Gebäude präzise in die bestehende Topografie eingesetzt sind, was mit dem Schwarzplan im Anhang des Erläuterungsberichts gut dargestellt wird. Aus Sicht Gemeinderat ist es daher kein Widerspruch. Die Ausgangslage gegenüber dem kleineren Vorgängerprojekt hat sich stark verändert und lässt nun eine Art Eigenständigkeit der neuen Anlage zu.

Das Überbauungskonzept orientiert sich am Ort und an der angrenzenden Bebauung. Eine ZPP lässt jedoch explizit abweichende Festlegungen zu.

In der ZPP wird eine maximale Höhe der Gebäude von 13m vorgesehen. In einer Zone W2 wäre eine maximale Höhe der Gebäude (Höhe des Firsts) von 12.20m realisierbar gewesen (Herleitung vgl. Antwort zur Eingabe

- Aus dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass 20 Familienwohnungen keine grösseren Spielflächen benötigen. Die Ueberbauung muss klar mit einer Begrenzung (Zaun, Büsche, Sichtschutzwände etc.) zumindest zu unserer Parzelle abgegrenzt werden. Mit einer physischen Grenze sind die Nutzungsflächen für alle allfällig regelwidrig handelnde Personen klar definiert (zum Beispiel spielende Kinder, ev. Hundebesitzer usw.).
- Auf 20 Wohnungen gerademal 2 Besucherparkplätze wurden im Extremfall heissen, dass 19 Parteien keinen motorisierten Besuch empfangen. Wo parkieren die restlichen motorisierten Besucher? Es darf nicht sein, dass die Allgemeinheit die fehlenden Besucherparkplätze für die Ueberbauung sicherstellen muss, sei es, dass auf der Strasse (zwar bussenpflichtig) o-

04). Aufgrund der Topografie, der neuen Messweise und der spezifisch für den Ort entwickelten Gestaltung des obersten Vollgeschosses ergeben sich in der Westfassade Teile, welche das in der ZPP definierte Höhenmass bedingen.

Der Gemeinderat orientiert sich primär an den Gebäudemassen, wie sie in der Präsentation dargestellt sind. Hier ist ersichtlich, dass mit rund 2.00m Gefälle zwischen der höher liegenden und der unten liegenden Fassade eines Baukörpers gerechnet werden kann. Die Gebäudehöhe auf der höher liegenden Seite beträgt je nach Gebäude zwischen 9.00 – 10.00m. Der Gemeinderat hat vor, diese vorliegenden Masse mit geringem Spielraum in die der-einstige Ueberbauungsordnung aufzunehmen und sie so verbindlich festzulegen.

Dass keine grössere Spielfläche nach Art. 15 Abs. 2 kant. Baugesetz und Art. 46 Bauverordnung benötigt wird, heisst nicht, dass in der Überbauung nicht genügend Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze angeboten werden müssen. Die vorgegebenen Mindestflächen in Art. 45 der kantonalen Bauverordnung werden mit dem Überbauungskonzept erreicht. Die adäquate Aussenraumgestaltung sowie die Abgrenzung / Einfriedung der Überbauung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erarbeitet und bewilligt; sie ist nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens.

Der Gemeinderat wird im Rahmen des UeO-Planerlassverfahrens eine genügende Anzahl Besucherparkplätze innen und aussen festlegen.

07	EVP Seftigen	<p>der auf öffentlichen Parkplätzen parkiert wird.</p> <ul style="list-style-type: none">• Es befremdet, dass eine subventionierte Fotovoltaikanlage demontiert werden kann/darf, ohne dass ein Ersatz geplant ist. In der heutigen Zeit sollten solche Ueberbauungen zwingend alternative Energien nutzen können.• Gerade im heutigen Bewusstsein der Ressourcenknappheit von Böden und dem Klimawandel wird hier die Chance von allen Beteiligten (Besitzer, Investor, Gemeinde) verpasst, eine zukunftsgerichtete klimabewusste Siedlung zu bauen. <p>Die EVP steht dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber. Insbesondere wird begrüsst:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Schaffung von neuem Wohnraum an sinnvoller Lage (in einer Siedlungslücke mit guter öV-Anbindung, die Wasser- und Energieversorgung ist über bestehende Leitungen möglich),• den vorgesehenen Wohnungsmix von 4 x 5,5, 12 x 4,5 und 4 x 3,5 Zimmerwohnungen, wobei in Seftigen speziell bei 5,5-Zimmerwohnungen für Familien ein Mangel herrscht. <p>Kritische Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gemäss Leitfaden «Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge» der Kant. Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion gilt für 20 Wohneinheiten eine Bandbreite von 10 bis 40 Parkplätze. Die geplante Anzahl Plätze von 38 erscheint relativ hoch.	<p>Der Gemeinderat hat vor, im Rahmen der Ueberbauungsordnung Vorgaben zur nachhaltigen Energienutzung zu machen.</p> <p>Der Gemeinderat ist erfreut, dass im Rahmen des Projektes ein altes Gebäude durch ein neues Gebäude ersetzt wird. Für den Gemeinderat ist es selbstverständlich, dass neue Gebäude nach neusten energetischen und ökologischen Standards erstellt werden, so dass diese dann auch ressourcenschonend betrieben werden können. In der noch zu erarbeitenden Ueberbauungsordnung werden die entsprechenden Vorgaben festgehalten.</p> <p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Seftigen ist ein Dorf mit eher zu wenig Parkplätzen. Einstellhallenplätze, welche in der Wohnsiedlung nicht genutzt würden, könnten idealerweise an umliegende Anwohner vermietet werden, was allenfalls an diesen Stellen ein Parkproblem lösen könnte. Die Erfahrungen in den Ueberbauungen in Seftigen (z. B. Gurnigelweg, Postgäss-</p>
----	--------------	---	---

- Die Visualisierung auf den Seiten 8 und 9 des Erläuterungsberichtes zeigt die vier Gebäude und die unmittelbare Umgebung aus der Vogelperspektive. Ergänzend dazu wäre eine dreidimensionale Visualisierung aus verschiedenen Blickrichtungen vom Boden aus zwingend nötig, um sich ein umfassendes Bild der Situation machen zu können.
- Die Angaben betreffend Abwasser (Schmutz- und Regenabwasser) im Anhang zum Erläuterungsbericht beziehen sich auf das ursprüngliche Projekt mit 14 Wohnungen und 2 Gebäuden. Beim nun vorliegenden Projekt mit 20 Wohnungen wird die Abwassermenge entsprechend grösser sein.

li) zeigen, dass ein Faktor von 1,5 Parkplätzen je Wohneinheit nicht ausreicht, um dem realen Bedürfnis nach Parkplätzen zu genügen.

Die Anzahl Abstellplätze wird im Rahmend des Baubewilligungsverfahrens erarbeitet und bewilligt; sie liegt in der vorgegebenen Bandbreite gemäss kantonaler Bauverordnung und ist nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens. Mit dem Überbauungskonzept wurde der Nachweis erbracht, wie die erforderliche Anzahl Abstellplätze angeordnet werden kann.

Das Projekt befindet sich in einer frühen Phase. In dieser Planungsphase ist es üblich, sich auf ein massstabgetreues Modell zu konzentrieren. Der Gemeinderat begrüsst die Variante mit dem Modell, welches die Einbettung der Bauten in die Geländetopologie auf einfache Art und Weise darstellt. Das Modell kann in der Gemeindeverwaltung besichtigt werden. Dreidimensionale Visualisierungen werden auf Stufe Überbauungsordnung bzw. Baubewilligungsverfahren erarbeitet.

Unterdessen liegen weitere Abklärungen des zuständigen GEP-Ingenieurs (GEP = Generelle Entwässerungsplanung) vom Ingenieurbüro Kissling+Zbinden AG vor.

Gegenüber den im ersten Projekt geplanten 14 neuen Wohnungen (+ die 2 bestehenden Wohnungen im Gebäude Oberdorfstrasse 34) werden mit dem neuen Projekt 20 Wohnungen angeschlossen, was einer Erhöhung von 4 Wohnungen entspricht.

Die im Bericht vom 17. Oktober 2017 in Aussicht gestellten 5 kleineren Sanierungsmassnahmen der Mischabwasserleitung wurden 2018 im Rahmen der Sanierung der Hydrantenleitung in der Oberdorfstrasse ausgeführt

08		<p>Grünflächen wie die Parzelle 1008 sollen nicht überbaut werden. Gerade in Zeiten des Klimawandels sind Bauten, wie sie nun geplant sind, ein Hohn. In den letzten Jahren hat sich Seftigen sehr zum Negativen verändert. Solche Ueberbauungen schaden der Umwelt und dem Dorfcharakter.</p> <ul style="list-style-type: none">• Wieso soll in der Hohlenmatt plötzlich 3-geschossig gebaut werden? Dies entspricht nicht der Zone W2 o-	<p>und so die Kapazität erhöht.</p> <p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Baukommission die maximal zulässige einzuleitende Oberflächenwassermenge festlegen. Damit die Vorgabe erreicht werden kann, wird der Bauherr entsprechend dimensionierte Regenrückhaltmassnahmen zu seinen Lasten realisieren müssen (Retention auf dem Dach, zentrale oder dezentrale Regenrückhaltebecken, etc.).</p> <p>Die Gesamtsituation der Mischabwasserleitung wird sich für die Gemeinde verbessern, da das bisher unkontrolliert abfliessende Oberflächenwasser der Parzelle 210 neu ebenfalls via Regenrückhaltebecken kontrolliert abfließen wird.</p> <p>Der Gemeinderat glaubt nicht, dass sich Seftigen zum Negativen verändert hat – mindestens zeigt das die Befragung vom Herbst 2018 von gut 100 Zu- und Wegzürgern, die mit der Lebensqualität in Seftigen zufrieden bis sehr zufrieden sind/waren.</p> <p>Der Gemeinderat äussert sich in der "Dorf-Vision 2030" unter anderem so: "Unser Dorf ist in den letzten Jahren natürlich und massvoll gewachsen und soll auch künftig im ähnlichen Umfang wachsen". Damit ist gemeint, dass Neubauten an den Stellen ermöglicht werden sollen, die sich innerhalb des Siedlungsgebiets befinden und als Baulücken bezeichnet werden können. Genauso konsequent ist der Gemeinderat der Meinung, dass im Zeithorizont von 10 – 20 Jahren ausserhalb des Siedlungsgebiets keine neuen Wohnbauten entstehen sollen.</p> <p>Von der Gebäudehöhe her ist der Unterschied zwischen 3-geschossigen Bauten ohne begehbare Dachflächen</p>
----	--	--	---

der der Landwirtschaftszone. Wieso wird nicht tiefer in den Hang gebaut, um Höhe zu reduzieren? Die Höhe von 11,88m würde zu einem Schattenwurf gegenüber den nördlich gelegenen Nachbarliegenschaften führen.

respektive Attikaaufbauten und 2-geschossigen Bauten mit Giebeldach nur gering.

Im ersten Projekt war vorgesehen, die Parzelle 1008 in die Zone W2 einzuteilen und die Masse gemäss Gemeinde-Baureglement (GBR) anzuwenden. Dies hätte eine maximale Höhe des Gebäudes (Höhe des Firsts) von 11.20m ergeben. Diese hätte aus dem 2-stöckigen Gebäude (7.00m, GBR Art. 64), der maximalen Firsthöhe (3.70m, GBR Art. 36) sowie einem BMBV-Umrechnungszuschlag von 0.5m bestanden (da neue Vorschriften gemäss der neuen Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) zu erlassen sind, welche die Messweise der Höhen ändert). Mit dem Höhenzuschlag für Hangbauten (GBR Art. 36) wäre sogar eine maximale Höhe der Gebäude von 12.20m realisierbar.

Wegen der spezifisch für den Ort entwickelten Gestaltung des obersten Vollgeschosses (spezielles Attika, welches dreiseitig auf der Fassadenflucht liegt und südlich einen Rücksprung aufweist) ist baupolizeilich 3 Vollgeschosse festzulegen, jedoch wird darüber keine weitere Nutzungsebene zugelassen. Die gesamthafte Höhenentwicklung entspricht damit der angrenzenden Bebauung (2 Vollgeschossen plus Dachausbau). Aufgrund der Topografie und der neuen Messweise ergeben sich in der Westfassade Teile, welche das in der ZPP definierte Höhenmass bedingen. Aus den festgelegten Höhen und Abständen lässt sich keine besondere Beschattungssituation gegenüber der Nachbarschaft ableiten. Dass die Bebauung für die direkten Nachbarn auch negative Auswirkungen wie eine zweitweise Beschattung zur Folge haben können, ist bekannt, aber zu dulden.

Der Gemeinderat orientiert sich primär an den Gebäudemassen, wie sie in der Präsentation dargestellt sind. Hier

- Die Grenzabstände sind aus den Unterlagen nicht klar ersichtlich.
- Die zusätzlichen 40 Autos, die täglich die Oberdorfstrasse befahren würden, belasten die Strasse und das Klima stark. Die Oberdorfstrasse hat bereits heute ein sehr grosses Verkehrsaufkommen. Durch ein noch höheres Verkehrsaufkommen auf der schmalen und engen Oberdorfstrasse ist die Verkehrssicherheit der Fussgänger und Schüler nicht mehr gewährleistet.

ist ersichtlich, dass mit rund 2.00m Gefälle zwischen der höher liegenden und der unten liegenden Fassade eines Baukörpers gerechnet werden kann. Die Gebäudehöhe auf der höher liegenden Seite beträgt je nach Gebäude zwischen 9.00 – 10.00m. Der Gemeinderat hat vor, diese vorliegenden Masse mit geringem Spielraum in die der-einstige Ueberbauungsordnung aufzunehmen und so verbindlich festzulegen.

Durch die eher weniger hohen und besser verteilten Bauten nimmt die Ueberbauung aus Sicht des Gemeinderats in der neuen Version besser Rücksicht auf die umliegenden Gebäude. Der Gemeinderat findet, dass sich die vorgesehene Ueberbauung gemäss Schwarzplan im Anhang des Erläuterungsberichts gut ins Gelände und die bestehende Bebauungsstruktur einfügt. Wesentlicher Bestandteil ist auch die gewählte Dachform/Rücksprung des obersten Vollgeschosses. Der Gemeinderat folgt hier den Argumenten der Kommunalen Fachberatung, welche das Gesamtkonzept positiv würdigt.

Die detaillierten Pläne werden im Hinblick auf die Ueberbauungsordnung erarbeitet, wenn das Projekt aufgrund der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung weiterbearbeitet wird. Die Perimetergrenze beträgt mindestens 4.00m.

Die Oberdorfstrasse wird täglich von rund 1'220 Fahrzeugen befahren (Wochen-Messung mit Speedy-Messgerät vom Mai 2018). Die Mehrbelastung von geschätzten 6% an zusätzlichen Fahrten ist für die Oberdorfstrasse verkraftbar.

Zum besseren Schutz des Fussgängerverkehrs ist die Gemeinde seit längerem mit dem Kanton bezüglich Trot-

09	Seftiger Gewerbe AG	<ul style="list-style-type: none">• Die Wohnqualität wird mit der Ueberbauung eines ganzen Quartiers rapide abnehmen. Auch wird es vermehrt zu respektlosem Umgang mit der Natur, sprich das unerlaubte Begehen von Landwirtschaftsflächen und Reklamationen wegen Landwirtschaftsarbeiten usw. kommen. <p>Die Seftiger Gewerbe AG findet das Projekt «Hohlenmatt» sehr gut. Es ist sinnvoll, die Parzelle 1008 als Bauland einzuzonen und somit auch der Verdichtung entsprechend nachzukommen.</p> <p>Zudem ist die Maximierung der Wohneinheiten selbstverständlich die korrekte Richtung, um so auch die Auslastungsmaximierung der Bodenfläche mit mehr Wohneinheiten zu optimieren.</p> <p>Was die Form und Typisierung der Bauten betrifft, so kann ein Flachdach, wie auch ein Steildach schön in das bestehende Ortsbild eingebettet werden. Ein Baustil, der auch zeitgemäss eingesetzt werden kann, gerade wenn sich hinter den geplanten Bauten diverse bestehende Liegenschaften befinden.</p>	<p>toirverlängerung bis Hohlenmatt im Gespräch. Eine Realisierung wird aus Sicht Gemeinde in der nächsten Belagssanierungsphase angestrebt (nach dem Juli 2020 mit der Belagssanierung Kreisel bis Abzweigung Rebzelg).</p> <p>Das neue Raumplanungsgesetz schränkt gegenüber früher die Möglichkeiten bezüglich Einzonungen stark ein. Dort wo sinnvoll sollen jedoch auch künftig Einzonungen möglich sein. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Bebauung der Parzelle 1008 aus Gesamt-Gemeindesicht ermöglicht werden soll.</p> <p>Die neue Ueberbauung wird Einheimischen und Neuzugern ein qualitativvolles Zuhause bieten. Derzeit ist kein plausibler Grund ersichtlich, wieso die Wohnqualität rapide abnehmen soll.</p> <p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>
----	---------------------	---	---

