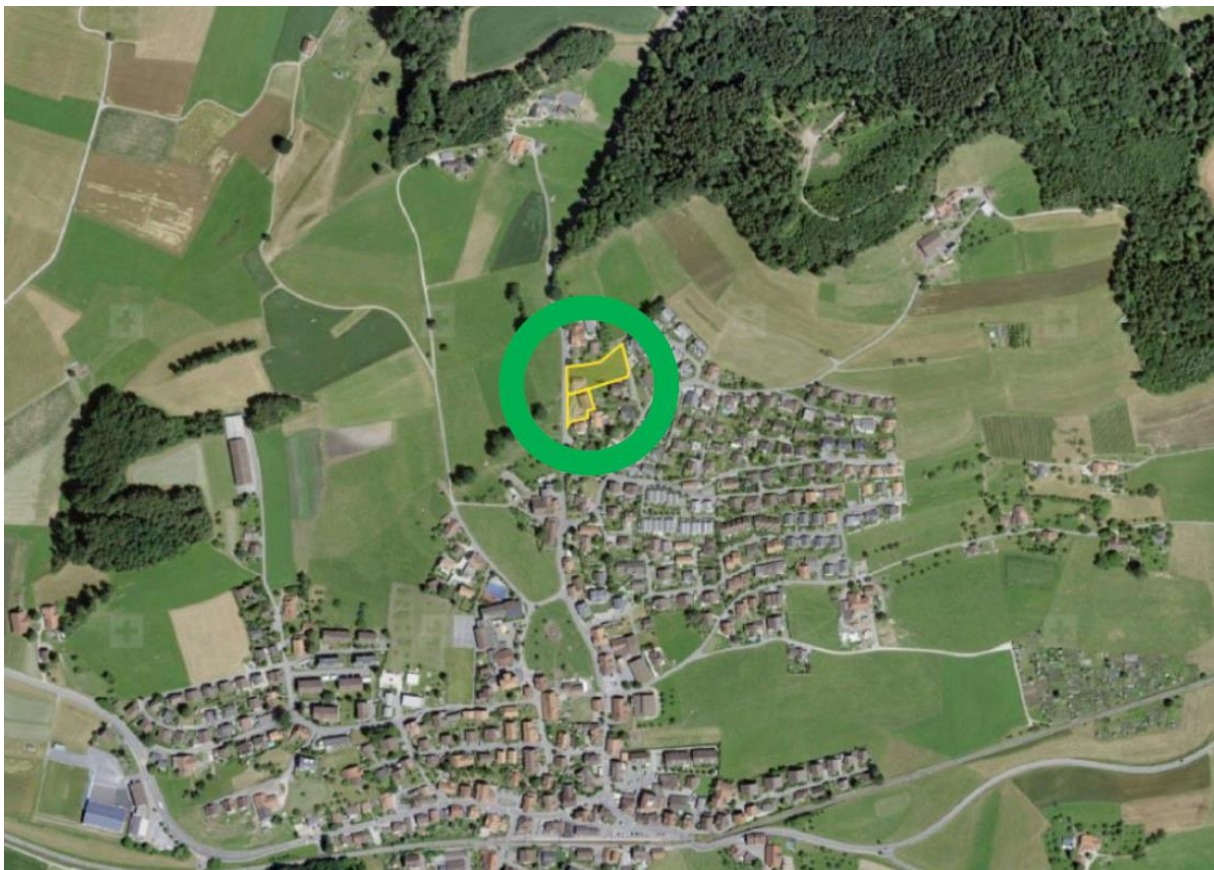


Gemeinderat
Dorfmat 6, 3662 Seftigen
Telefon 033 346 60 80
info@seftigen.ch / www.seftigen.ch

Zone mit Planungspflicht «Hohlenmatt»

Bericht und Protokoll

zur öffentlichen Mitwirkung (Mitwirkungsveranstaltung vom 6. September 2021)



Inhalt

1. Planung
2. Überblick
3. Vorbemerkungen
4. Protokoll der öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung

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 Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67
3600 Thun
033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch
www.lohnerpartner.ch

Überbauungskonzept

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

2. Überblick

Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkung wurde als öffentliche Mitwirkungsveranstaltung mit Protokoll durchgeführt. Diese fand am 6. September 2021 im Kirchlichen Begegnungszentrum Seftigen statt. Alle Interessierten wurden mit Publikation im Amtlichen Anzeiger vom 12. und 19. August 2021 dazu eingeladen.

Zudem wurden die Einsprechenden aus der öffentlichen Auflage zum vorherigen Projekt mit Brief vom 10. August 2021 persönlich zum Stand des Projektes und zur bevorstehenden Mitwirkungsveranstaltung informiert.

Die ZPP-Akten, bestehen aus

- Änderung Zonenplan
- Ergänzung Baureglement mit Art. 104 «Bedingte Einzonung» und Art. 313 «ZPP Nr. 3 Hohlenmatt»
- Erläuterungsbericht

Statistik

An der Mitwirkungsveranstaltung haben 23 Personen von Seftigen und Umgebung teilgenommen.

3. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat beabsichtigte, gestützt auf eine Studie für eine mögliche Wohnbebauung, die Parzelle Nr. 1008 der Wohnzone W2 zuzuweisen. Er hat die entsprechende Zonenplanänderung im ordentlichen Verfahren vom 23. März bis 23. April 2018 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht und am 3. April 2018 eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Wegen den Anforderungen des Kulturlandschutzes bezüglich Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr forderte das Amt für Gemeinden und Raumordnung in der kantonalen Vorprüfung, dass die Einzonung mittels besonderer baurechtlicher Ordnung (Zone mit Planungspflicht / Überbauungsordnung) erfolgt.

Da kurz darauf neben der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 1008 auch die südlich daran angrenzende Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 210 für eine Überbauung zur Verfügung stand, wurde für den grösseren Planungssperimeter mit einer Gesamtfläche von rund 3'500 m² ein Überbauungskonzept in drei Workshops mit der kommunalen Fachberatung und deren Empfehlungen entwickelt. Gestützt darauf wurde ein neues Planungsinstrument (Zone mit Planungspflicht statt Regelbauzone) erarbeitet, welche insbesondere die Anforderungen an die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfüllt.

Der Gemeinderat führte für diese Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt», das ordentliche Planerlassverfahren durch. Er legte sie als Einzelgeschäft der Gemeindeversammlung am 29. März 2021 zur Beschlussfassung vor. Die Gemeindeversammlung wies jedoch die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» zur Überarbeitung zurück. Inhaltlich wurden im Wesentlichen die grossen Gebäudevolumen, die hohe Dichte sowie die Verbauung der Aussicht kritisiert.

Die Bauherrschaft hat nun das Projekt überarbeitet. Es weist nun nur noch 14 (statt 20) Wohnungen in 4 Wohnbauten auf, wobei die beiden hinteren Häuser nur noch 2-geschossig mit je 2 Wohnungen sind.

Gestützt auf dieses überarbeitetes Überbauungskonzept und die Empfehlungen der kommunalen Fachberatung, sollen nun in einem neuen Anlauf die Parzellen Nrn. 1008 und 210 einer (ebenfalls überarbeiteten) Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 BauG zuweisen werden. Dazu werden der Zonenplan geändert und das Baureglement ergänzt, um die grundeigentümergebundenen Voraussetzungen einer Überbauung zu schaffen.

4. Protokoll der öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung

Datum/Zeit **Montag, 6. September 2021, 20.00 – 21.20 Uhr**

Ort Kirchliches Begegnungszentrum Seftigen

Anwesend	Leitung der Veranstaltung	Urs Indermühle, Gemeindepräsident
	Protokoll	Roger Feller, Gemeindeverwalter
	Ortsplaner	Christoph Stäussi, Lohner + Partner GmbH
	Bauherrschaft	Daniel und Monika Baumann
	Projektverfasser	Stefan Gerber, GHZ Architekten AG
	Teilnehmende Personen	23 Personen

Begrüssung / Eröffnung

Urs Indermühle begrüsst die anwesenden Personen und bedankt sich für das Interesse an der Informationsveranstaltung teilzunehmen. Er weist die anwesenden Personen auf die Publikation vom 12. und 19. August 2021 im Amtsanzeiger hin und teilt mit, dass die Mitwirkung / Wortmeldungen für alle offen sind und protokolliert werden.

Ebenfalls erläutert er das Schutzkonzept, mit welchem die Anwesenden einverstanden sind.

Der Gemeindepräsident macht auf das Modell und die Unterlagen zum Projekt aufmerksam, welche auf der Website aufgeschaltet waren, entsprechend beim Eingang aufliegen und deren Inhalte nun präsentiert werden.

Präsentation (vgl. Präsentation im Anhang)

Urs Indermühle präsentiert den Anwesenden das überarbeitete Projekt und die beabsichtigte Änderung des Zonenplans und Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt».

Diskussion und Wortmeldungen

Verständnisfragen

Teilnehmer/in: Möchte die Situation bezüglich ÖV-Perimeter erklärt haben.

Antwort Urs Indermühle (UI) und Christoph Stäussi (ChS): Seitens Kantons gibt es zwei Vorgaben, welche die Einzonung von Kulturland zu erfüllen hat: Erstens muss das Areal genügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein; zweitens ist eine hohe Nutzungsdichte sicherzustellen. Letzteres wird in Seftigen erfüllt, wenn mindestens eine Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.60 erreicht wird. Die Gemeinde

hat sich für eine ZPP entschieden, da bei dieser ein Perimeter festgelegt werden kann, welcher bestimmt wo die oberirdischen Hauszugänge zu platzieren sind und damit die Vorgabe des Kantons erfüllt werden können. Die ZPP legt auch weiterhin die von Kanton vorgegebene, zu erreichende Mindestdichte fest; das Richtprojekt wurde auf diese Mindestdichte redimensioniert.

Teilnehmer/in: Wie gross ist der Radius bis zum Bahnhof?

Antwort UI: Ungefähr 650 Meter. Der Kanton berechnet das mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiet.

Teilnehmer/in: Muss mit Sprengungen gerechnet werden und gibt es somit Emissionen? Und kann es zu Schäden kommen?

Antwort Stefan Gerber (SG): Es wurde noch kein geologisches Gutachten gemacht. Dies wird in der weiteren Planung der Überbauung erstellt. Dann kann auch bestimmt werden, wie die Bauausführung erfolgt. Gleiches gilt für Massnahmen zur Schadensvermeidung. Wenn sauber gearbeitet wird, passiert normalerweise nichts. UI ergänzt, dass die Bauausführung Inhalt des Bauprojekts und des Baubewilligungsverfahrens ist und dannzumal allenfalls Rechtsverwahrungen angemeldet werden können.

Meinungen / Haltungen

Teilnehmer/in: An der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021 wurde das Projekt relativ deutlich abgelehnt. Warum wird es weitergeführt?

Antwort UI: Die Gemeindeversammlung hat das Planungsgeschäft an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen, nicht abgelehnt. Es gab keinen Beschluss zum Geschäft, da nicht darüber abgestimmt wurde. Deshalb legt der Gemeinderat das überarbeitete Überbauungskonzept und die überarbeitete ZPP erneut vor.

Teilnehmer/in: Sie findet die Form der Mitwirkung mittels Mitwirkungsveranstaltung zu kurz. Üblich sei eine Aktenaufgabe von 30 Tagen.

Antwort ChS: Das Baugesetz gibt vor, dass die Gemeindebehörden die Bevölkerung in geeigneter Form zu informieren haben und mitzuwirken zu lassen. Es ist explizit möglich der Bevölkerung das Projekt und die Planungsinstrumente im Rahmen einer Mitwirkungsveranstaltung vorzustellen und so die Mitwirkung einzuräumen. Aufgrund der Diskussion an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021 und der Redimensionierung des Projekts auf die zu erreichende Mindestdichte, erachtet der Gemeinderat die Form der Mitwirkung als geeignet.

Teilnehmer/in: Wo sollen in dieser verdichteten Überbauung mit Familien, deren Kinder spielen? Er bezweifelt, dass die Kinder genügend Spielfläche haben werden und diese dann auf fremdem Grundstück spielen werden. Er ist der Meinung, dass wenn man Wohnqualität schaffen will, genügend Platz vorhanden sein muss.

Antwort ChS und SG: Die Spiel- und Aufenthaltsflächen liegen innerhalb des Areals hinter den Gebäuden an der Oberdorfstrasse und um die Punkt-Bauten. Es hat ausreichend Grünfläche innerhalb des Areals, um Spielflächen und -plätze für die Kinder anzubieten.

Daniel Baumann (DB) ergänzt: Eine gewisse Zäsur, gegenüber der den Nachbarn ist, ihm als Bauherrn wichtig. In der weiteren Planung wird dies konkretisiert und ein Augenmerk daraufgelegt. Er ist überzeugt, dass die geringere Dichte der Überbau-

ung grössere Spielräume für die Projektierung gab und zu einer höheren Qualität – auch der Freiräume – führt.

Teilnehmer/in: Falls das Planungsgeschäft so angenommen wird, kann es zu Abweichungen kommen, z.B. dass es dann grösser wird?

Antwort UI: Im Baureglement werden die maximalen baupolizeilichen Masse für das Areal/die ZPP definiert. Alle Vorgaben der ZPP sind in der weiteren Planung einzuhalten.

Teilnehmer/in: Ist es nicht schwierig von der Kantonsstrasse eine Ein-/Ausfahrt in das Quartier, resp. die Garage zu machen?

Antwort UI und SG: Die Richtlinien des Kantons zu den Sichtweiten bei der Einmündung auf die Kantonsstrasse werden eingehalten. Es wird vor der Einstellhalle einen Vorplatz zum Ein-/Ausfahren geben.

Daniel Baumann (DB) ergänzt, dass die Ein-/Ausfahrt zum Areal am bestehenden Ort geplant ist. Da dort der höchste Punkt der Strasse ist, ist die Lage und die Sichtweite dort am besten. Der Kanton hat grundsätzlich seine Zustimmung dafür gegeben. Der Bauherrschaft sei es ein Anliegen, dass es ein Trottoir gibt und sie werden sich gegenüber dem zuständigen Tiefbauamt des Kantons Bern dafür einsetzen.

DB ist überzeugt, dass nun ein gutes, verträgliches Projekt vorgelegt wird. Er will das Seftiger Gewerbe unterstützen und mit diesem das Vorhaben Realisieren. Er ist überzeugt, dass aufgrund der viele Anfragen für Eigentumswohnungen ein Bedürfnis für neue Wohnungen besteht und die Überbauung zu Seftigen passt.

Teilnehmer/in: Er hat grosse Bedenken wegen der Verdichtung und ist interessiert an der Erschliessung als direkt Betroffener.

Teilnehmer/in: In der weiteren Planung wird die Erschliessung präzisiert. Es wird auch ein Baubewilligungsverfahren mit Einsprachemöglichkeit geben.

Teilnehmer/in: Die beteiligten Parteien sollen probieren etwas miteinander und nicht gegeneinander zu machen. Er findet es ein gutes Projekt. Bezüglich des Sprengens ergänzt er (er ist Sprengmeister), wenn gesprengt werden muss, kann es weniger lang lärmig sein als beim Spitzten von Felsen.

Teilnehmer/in: Wünscht sich, dass die Heizung an das Fernwärmenetz Fankhauser angeschlossen werden.

Antwort SG: Die Bauherrschaft und die Projektverfasser prüfen den Anschluss der Überbauung an das Fernwärmenetz.

Teilnehmer/in: Es wäre schön gewesen, wenn sie dies schon vor zwei Jahren gemacht hätten.

Teilnehmer/in: Fragt wo die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle sei?

Antwort SG: zeigt dies auf der Folie (im Süden des Areals).

Teilnehmer/in: Wird somit ein Teil der Einstellhalle unter dem ersten Haus gebaut?

Antwort UI: Ja

Teilnehmer/in: Für sie sind die Dimensionen des Projekts immer noch zu gross und zu nahe an ihrem Wohngebäude. Sie findet, dass zuerst im Dorfkern gebaut werden sollte. Es soll ein natürliches Wachstum geben.

Antwort UI: Der Gemeinderat sieht im kommunalen Richtplan auch nur ein moderates Wachstum für Seftigen vor. Aufgrund der steigenden Wohnfläche pro Person, ist jedoch bereits zum Halten der Bevölkerung eine Bautätigkeit nötig. Deshalb sind neben den geplanten Umstrukturierungen im Ortskern auch Einzonungen nötig.

Teilnehmer/in: Sollten nicht heute wieder kleinere Wohnungen gebaut werden?

Antwort UI: Das Bedürfnis für grössere Wohnungen ist da.

DB ergänzt: Der Bedarf für grössere Wohnungen ist vorhanden, u.a. wegen der Lebensqualität, die diese bieten, oder weil jemand im Homeoffice arbeiten möchte. Bei diesem Projekt orientiert sich der Wohnungsmix an der Nachfrage, weshalb neben 5,5- und 4,5-, auch 3,5 Zimmerwohnungen angeboten werden sollen.

Teilnehmer/in: Er besitzt selbst Liegenschaften, u.a. in Thun. Dort hat er für 4 Wohngebäude mit 32 kleinen Wohnungen 32 Autoabstellplätze geplant. Da heute fast alle ein, teilweise sogar mehrere Fahrzeuge besitzen, ist die Einstellhalle bereits zu klein. Die Grösse der Einstellhalle im vorgestellten Projekt scheint genügend gross. Sie darf nicht zu klein sein.

Teilnehmer/in: 5 Besucherparkplätze könnten dann eher zu wenig sein.

Antwort DB: Gemäss den Erfahrungen genügen 5 Parkplätze für Besucher.

Teilnehmer/in: Es besteht weiterhin eine grosse Nachfrage in Einfamilienhäuser zu Wohnen. Neue Einzonungen für Einfamilienhäuser sind heute jedoch nicht mehr möglich. Wenn in Seftigen neue Wohnungen angeboten werden können, kann jemand sein Haus verkaufen, selbst in eine kleinere Wohnung ziehen und damit jungen Familien Platz bieten.

Teilnehmer/in: Er meint, dass die Anwohner immer dagegen sind, also Gegner sind. Wie weit wurden die Anwohner miteinbezogen? Wenn man sicher sein will, dass das Projekt angenommen wird, müssen die Anwohner miteinbezogen werden. War dies der Fall?

Antwort UI: Im Jahr 2012 wurde die Idee einer Überbauung der Hohlenmatt erstmals lanciert und entsprechend informiert. Die Anwohner konnten sich in den beiden bereits durchgeführten Mitwirkungsverfahren, während der öffentlichen Auflage vom Dezember 2020 und den darauf gefolgt Einigungsverhandlungen vom Januar 2021 sowie an der Gemeindeversammlung äussern. Sie wurden persönlich über die beiden letzten Mitwirkungen informiert. Die Gemeinde bietet nun ebenfalls wieder die Möglichkeit zum Mitwirken.

Teilnehmer/in: Das überarbeitete Projekt gefällt ihr viel besser als das vorherige Projekt. Sie kann so das Vorhaben unterstützen.

Teilnehmer/in: Fragt was passiert, wenn das Projekt an der Gemeindeversammlung abgelehnt wird. Wäre die Einzonung dann vom Tisch?

Antwort UI: Bei einem «Nein» an der Gemeindeversammlung durch die Stimmbewölkerung wird die Einzonung nicht weiterverfolgt. Herr Dänzer könnte seine bestehende Liegenschaft jedoch im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorschriften verändern.

Teilnehmer/in: Er findet es ein sehr gutes Projekt und unterstützt dieses. Es sei verständlich, dass die Nachbarschaft dem Projekt negativ gegenüber eingestellt ist, wenn einem die Aussicht genommen wird. Es gebe aber kein Recht auf Aussicht auf ewige Zeiten.

Teilnehmer/in: Kann man nicht mehr aufeinander zugehen, um die Sorgen und Ängste zu besprechen und aufzuheben?

Antwort: DB: Er ist selbstverständlich bereit auch in der weiteren Planung Fragen von Anwohnern zu beantworten.

Teilnehmer/in: Er wäre sehr froh, wenn die Anwohner auf die Bauherrschaft Familie Baumann zugehen würden, um mit ihnen über ihre Ängste zu sprechen und allenfalls Lösungsansätze zu finden. Nur so können die Bedürfnisse in die Planung einfließen. Er ergänzt, dass er das Projekt unterstützt, da ein solches Vorhaben Aufträge für die lokalansässigen Firmen generiert und die Arbeitsplätze sichert.

Da es keine Wortmeldungen mehr gibt, beendet Urs Indermühle um 21.20 Uhr die Mitwirkungsveranstaltung.

Für das Protokoll

Seftigen, 14. September 2021
Roger Feller, Gemeindeverwalter