

## Ortsplanungsrevision; Fragen und Antworten

### 1. Nutzungszonen, Art. 2 Masse der Nutzung

- Werden die Bruttogeschossflächen mit dem Wegfall der Ausnutzungsziffer (AZ) und der Reduktion der grossen Grenzabstände um 2-3 Meter wesentlich erhöht?

*Antwort: Die Geschossflächen oberirdisch können zunehmen, jedoch hängt dies von mehreren Faktoren ab:*

- *Muss auf eine Bestandesliegenschaft Rücksicht genommen werden, welche eine Entwicklung einschränkt? (beispielsweise macht es bei einer Mehrheit der Parzellen keinen Sinn, ein bestehendes werthaltiges Objekt abzureissen, damit keine Einschränkungen mehr relevant sind).*
  - *Das Bauprojekt muss sich optimal in der bestehenden Situation, sprich im Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einordnen, demzufolge ist die Ausnutzung nicht einfach frei und gegen oben offen.*
  - *Erfahrungen und verschiedene konkrete Anwendungsfälle zeigen, dass eine Zunahme zwischen 10 – 20 % theoretisch möglich wäre. Klar ist, dass in etlichen Gebieten die mögliche Ausnutzung bereits heute und auch zukünftig nicht ausgeschöpft wird, da ein Einfamilienhaus beispielsweise auch eine optimale Umgebung, Parkiermöglichkeiten etc. benötigt.*
- Kann in der W2 (früher eine AZ von 0.6), je nach Grösse des Grundstücks, eine Ausnutzung von 0.8 bis 1.1 und in der W3 (früher eine AZ von 0.75), je nach Grösse des Grundstücks, eine Ausnutzung von 1.0 bis 1.3 erreicht werden?

*Antwort: Siehe die Ausführungen zur vorangehenden Antwort. Diese verschiedenen Elemente lassen die hohen Werte kaum oder nicht zu. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass ästhetische und betriebliche Grenzen gesetzt sind.*

- Kann die Wohnfläche ohne Reduktion der grossen Grenzabstände um etwa 40 % erhöht werden?

*Antwort: Bei der vorliegenden Kalkulation handelt es sich um einen theoretisch mathematischen Ansatz und trifft nicht abschliessend zu. Wieder gelten die Einschränkungen gemäss Antwort zur ersten Frage. Zudem kommt der grosse Grenzabstand bei Parzellen, welche an eine Strasse grenzen, nicht zur Anwendung. Weiter gibt es oftmals privatrechtliche Dienstbarkeiten, welche auf die Grundstücke einwirken.*

- Sind höhere Land- und Verkaufspreise der negative Effekt des Wegfalls der Ausnutzungsziffer?

*Antwort: Grundsätzlich gilt der Markt, sprich Angebot und Nachfrage. Der Wegfall der Ausnutzungsziffer kann zu einem höheren Landwert führen, sollte tatsächlich eine höhere Hauptnutzfläche realisiert werden, welche demzufolge auch höhere Erträge zulassen würde. In den letzten Jahren stieg der Preis des Landes eher, weil die Nachfrage nach Grundeigentum klar nicht mehr gedeckt werden konnte.*

- Erhält Steffisburg auf einen Schlag eine Bauflächenreserve von 50 %?

*Antwort: Mit den vorgeschlagenen Massnahmen der Ortsplanungsrevision erhält Steffisburg nicht eine neue Bauflächenreserve von 50 %, da nicht eine rein rechnerische und theoretische Hochrechnung gemacht werden darf. Abschliessend muss festgehalten werden, dass auf kantonaler Ebene Bestrebungen laufen, dass die Gemeinden zukünftig keine Ausnutzungsmasse mehr festlegen dürfen – ein entsprechender Vorstoss wurde im Grossen Rat des Kantons Bern angenommen.*

- Wieso sind bestehende Grünflächen in ZöN und ZPP im Besitz der Gemeinde zu überbauen?

*Antwort: Bestehende Grünflächen und ZPP im Besitz der Gemeinde sollen nicht mit der laufenden Ortsplanungsrevision neu überbaut werden. Die Bestimmungen wurden aktualisiert, bereits*

nach gültigem Recht dürften diese bebaut werden ohne das mehrheitlich konkrete Projekte vorliegen. Der Begriff Grünflächen entspricht nicht dem Begriff Grünzone. Grünzonen dürfen nicht überbaut werden – es sind Freihaltezonen. Die vorhandenen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sind keine Grünzonen, sondern Bauzonen, welche ganz allgemein bebaut werden sollen. Es gibt jedoch einzelne ZöN mit Zonenbestimmungen, welche Grünflächen vorsehen und erhalten sollen.

## 2. Zonen für öffentliche Nutzung ZöN

- Wird die Gebäudehöhe in allen Zonen für öffentliche Nutzung von bestehend 6 bis 11 Meter auf 12 bis 15 Meter (mit Ausnahme des Tennisplatzes und der Kirche Sonnenfeld) erhöht, woraus eine zusätzliche Bauflächenreserve resultiert?

*Antwort: Mit den neuen Höhen sollen nicht Bauflächenreserven geschaffen werden. Die Anpassungen wurden infolge einer fundierten Analyse (Beurteilung der vorherrschenden Situation, der bereits vergleichbaren Bauten etc.) vorgenommen und wurden entsprechend mit der neuen Messweise festgelegt. Die Höhenentwicklung ist nicht frei zu wählen, sondern mit qualitätssichernden Massnahmen bei einer möglichen Planung umzusetzen.*

- Wurde bezüglich der Gebäudehöhen ein Rundumschlag gemacht, ohne die einzelnen Zonen zu betrachten?

*Antwort: Nein. Die neue Messweise und die erwähnte Analyse führten zu einer fundierten Revision – die neuen Bestimmungen wurden auch mit der kantonalen Vorprüfung betrachtet.*

- Wie sinnvoll ist der Bau einer Sport- oder gleichwertigen Anlage mit einer Gebäudehöhe von 15 Meter im Eichfeld? Müsste die Baute nicht den umliegenden Bauten angepasst werden?

*Antwort: Selbstverständlich müsste das Umfeld bei einem konkreten Projekt betrachtet werden. Eine gute Einordnung müsste explizit nachgewiesen werden. Dies gilt es bei jedem Neubau innerhalb einer Zone für öffentliche Nutzung zu beachten (Schul-, Sport- und Kulturanlagen sowie auf den Arealen der Kirchen).*

## 3. Zonen mit Planungspflicht ZPP (ZPP G Dorfkern Nord und ZPP W Pfrundmatte)

- Befinden sich beide Gebiete in Gemeindebesitz?

*Antwort: Teils. Die Flächen der ZPP G Dorfkern sind im Eigentum von drei unterschiedlichen Grundeigentümerschaften. Die ZPP W Pfrundmatte ist grossmehrheitlich (ausgenommen Parzelle Nr. 832) im Eigentum der Gemeinde Steffisburg. Auf der Parzelle Nr. 2517 besteht seit den sechziger Jahren ein Baurecht zugunsten der Esther Schüpbach Stiftung.*

- Werden die beiden Gebiete verdichtet und erhalten eine mögliche Gebäudehöhe von 12 bis 16 Meter?

*Antwort: Nicht bebaute Baulandreserven sind gemäss übergeordneten Bestimmungen zu entwickeln. Im Speziellen sind zentrumsnahe Gebiete mit einer guten ÖV-Erschliessung und einer öffentlichen Infrastruktur zu bebauen. Die zukünftige Fassadenhöhe  $F_h$  ist maximal auf 13.00 m festgelegt (ZPP W). Einzelne Bauvolumen können unter restriktiven Bedingungen auf 16.00 m erhöht werden. Die Höhenentwicklung darf jedoch die Höhe von 622 m.ü.M. und auf einer nord-westlichen Fläche angrenzend an den Nelken- und Pfrundmattweg von 628 m.ü.M. nicht überschreiten. Die definitive Höhenentwicklung ist mit einem qualitätssichernden Verfahren zu bestimmen. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf die maximale Höhe.*

*In der ZPP G wurde die maximale Höhe auf 3 Vollgeschosse plus Attika festgelegt.*

- Wird die Pfrundmatte von einer ZöN in eine ZPP umgewandelt; die Kirche mit Pfarrhaus und Unterweisungshaus bleiben in der ZöN?

*Antwort: Genau.*

- Ist die Pfrundmatte durch die Umwandlung in eine ZPP nicht mehr in der Kernergänzungszone? Ist die Sicherstellung für die Realisierung der Ortskernumfahrung kein Thema mehr?

*Antwort: Mit der Erarbeitung des neuen Richtplans Verkehrs wurde die Umfahrung infolge der technischen und finanziellen Herausforderungen verworfen. Die ZöN lag nicht in der Kernergänzungszone, sondern nur einzelne Vorschriften davon kamen bei Neubauten zur Anwendung. Bei*

einer möglichen Arealentwicklung innerhalb der ZPP sind etliche konkrete Anforderungen (wie z.B. Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen Überbauung, diese ist optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt oder mit der Aussenraumgestaltung ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage zu gewährleisten) zu beachten.

- Wurde die neue ZPP W Pfrundmatte vollständig den Bedürfnissen der Esther Schüpbach Stiftung (ESS) angepasst?

*Antwort: Nein, nebst den Bedürfnissen der Esther Schüpbach Stiftung gibt es auch allgemein geltende Anforderungen an die Bestimmungen (bezüglich Gestaltung der Überbauung und Erschliessung).*

- Wird die freie Landfläche hinter und neben der Kirche (bis zur ESS) mit einem Neubau des Altersheimes und Gebäudehöhen von 13 bis 16 Meter überbaut? Wird das bestehende Gebäude der ESS abgerissen und an dessen Stelle Wohnungen gebaut? Erfolgt der Verkauf der Gebiete durch die Gemeinde im Baurecht?

*Antwort: Da aktuell kein konkretes Projekt besteht, kann die Frage nicht abschliessend beantwortet werden. Mit einem qualitätssichernden Verfahren muss in einem nächsten Schritt überhaupt ein Ansatz durch Experten (Ortsbau, Architektur und Landschaftsarchitektur) erarbeitet werden. Damit kann das historisch wertvolle Ortsbild bewahrt werden. Zudem müssen verschiedene kantonale Amtsstellen zur Beurteilung beigezogen werden. Die genannten Masse sind Maximalmasse (16.00 m nur "punktuell") und bedeuten keinen Rechtsanspruch. Die Arealentwicklung muss sich zukünftig u.a. gut in das bestehende Ortsbild einordnen. Die Siedlung muss durch eine externe Expertise beurteilt werden, damit einer Sanierung Vorzug gegenüber einem Neubau gegeben werden kann.*

*Die Gemeinde als Grundeigentümerin hat bereits seit längerer Zeit definiert, dass sie ihr Land – egal ob auf der Pfrundmatte oder anderswo – im Baurecht abgeben wird, sollte eine Entwicklung realisiert werden.*

*Der Gemeinderat verpflichtet sich zudem, die Freiflächen maximal zu 60% zu überbauen, damit ein wertvoller, grüner Freiraum von mindestens 40% geschaffen werden kann. Gemeinsam mit einem Begleitgremium, das unter anderem aus lokalen Parteimitgliedern besteht, soll eine qualitative Entwicklung der Bau- und Grünflächen sowie gegenseitiges Verständnis geschaffen werden.*

- Geht es beim Verkauf nur ums Geld oder auch um die Schönheit des Dorfes? Kann der Verkauf nur an eine (auswärtige) Grossunternehmung (Total-/Generalunternehmung) erfolgen?

*Antwort: Der Gemeinderat verfolgt seit eh und je eine umfassende Interessenabwägung, damit er der gesamten Bevölkerung, respektive dem Gemeinwohl entsprechen kann. Partikularinteressen dürfen dabei keinen Platz haben, sprich der Gemeinderat kann nicht nur auf einzelne Interessen eingehen.*

*Bei Arealentwicklungen ist es nicht eine Frage der Grösse der Unternehmen, sondern eine Frage der Eignung und des Interesses. Oftmals wurden kommunale oder regionale Partner direkt angesprochen.*

- Besteht für lokales Gewerbe eine Chance, von diesen Bautätigkeiten zu profitieren?

*Antwort: Selbstverständlich besteht eine Chance für lokales und regionales Gewerbe – hierzu gibt es doch verschiedene Beispiele. Mit einem Besuch auf den verschiedenen Baustellen und in deren Umfeld kann sich jede Person ein eigenes Bild machen.*

- Wird der Neubau des Altersheimes ein "Klotzbau" wie bereits in der Scheidgasse, welche nicht ins Dorfbild passt und die Aussicht vom Kirchbühl stark beeinträchtigt?

*Antwort: Der Begriff "Klotzbau" kann nicht abschliessend eingeordnet werden. Wie die Volumina zukünftig aussehen könnten, ist abhängig von den nächsten Schritten, da kein konkretes Projekt vorliegt. Die Aussicht wird mit den neuen Bestimmungen kaum beeinträchtigt.*

- Wird die Höhe der Überbauung ESS inklusive der Dachaufbauten die Höhe des Kirchendaches erreichen und damit auch die Balkonhöhen des Nelkenweges überragen?

*Antwort: Die zu realisierende Höhenentwicklung kann heute noch nicht definitiv festgelegt werden, da kein konkretes Projekt besteht. Die maximale Höhenentwicklung – auf welche es jedoch keinen Rechtsanspruch der Bauherrschaft gibt – ist auf 622.00 m.ü.M. um die Kirche herum limitiert, zudem dürfen die Gebäude auch nicht eine Fassadenhöhe von 13.00 m übertreffen. Bei einzelnen Volumen ist eine Mehrhöhe unter erhöhten Auflagen und nach einem qualitätssichernden Verfahren von 16.00 m möglich, jedoch direkt in der Nähe zur Kirche aus denkmalpflegerischer Sicht nicht denkbar.*

- Wieso kann eine Sanierung der ESS nicht am bestehenden Standort erfolgen, damit keine zusätzlichen Grünflächen verbaut werden? Braucht es diese Form von Altersheimen überhaupt noch?

*Antwort: Die Fragen müssen durch die ESS direkt beantwortet werden. Wie bereits erwähnt, wurde die bestehende Bausubstanz bereits beurteilt und würde grundsätzlich zu einem Rückbau führen.*

*Der Gemeinderat hat jedoch festgehalten, eine ökonomisch und ökologisch nachhaltige Sanierung der bestehenden Alterssiedlung Esther Schüpbach mit einer externen Expertise prüfen zu lassen und allenfalls einer Sanierung den Vorzug gegenüber einem Neubau zu geben. Die Nachhaltigkeit und soziale Ausrichtung steht bei der ZPP W Pfrundmatte klar im Fokus.*

- Sind die geplanten Wohnungen für den "Normalbürger" überhaupt bezahlbar? Wieso wird Art. 31 des neuen Baureglements (preisgünstiger Wohnraum) nicht angewendet?

*Antwort: Was heisst Normalbürger und bezahlbar – hier handelt es sich um rein subjektive Fragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass marktübliche Angebote realisiert würden. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen – was auch so gefordert würde, dass eine gute soziale Durchmischung auf dem gesamten Areal möglich ist (Angebote für Jung und Alt, für Single und im Speziellen auch für Familien).*

*Die Esther Schüpbach Stiftung ist seit eh verpflichtet, "preisgünstige" Wohnungen anzubieten, diesem Umstand soll auch mit einem fairen Baurechtszins Rechnung getragen werden.*

- Wie soll die bereits überlastete Verkehrssituation im Oberdorf / Scheidgasse gelöst werden, wenn zusätzlicher Verkehr von der Pfrundmatte dazu kommt?

*Antwort: Vor der Arealentwicklung an der Scheidgasse wurde das Verkehrsmodell "Scheidgasse - Oberdorfstrasse" mit dem Oberingenieurkreis und Verkehrsplanern geklärt. Zudem hat der Gemeinderat mit dem Raumentwicklungskonzept 2035 auch Massnahmen zur Verkehrsverflüssigung angestossen. Auch der Kanton als Eigentümer der Oberdorfstrasse verfügt über Massnahmen (mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept) auf der Oberdorfstrasse.*

- Wieso werden die Pfrundmatte und der Dorfkern Nord nicht in die Grünzone überführt, damit die letzten Grünflächen im Dorf erhalten bleiben und ein Begegnungspark geschaffen werden kann?

*Antwort: Diese Frage wurde im Vorfeld an verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen geklärt. Zudem handelt es sich um zentrumsnahe Areale, welche im Sinne der Raumplanung sinnvollerweise entwickelt werden, um kurze Wege zu bestehenden Infrastrukturen und öV zu nutzen. Der Landschaft wird mit den Landschaftsschutzgebieten (wie Ortbühl und Eichfeld) eine wichtige Rolle beigemessen. Zudem wurden mittels dem Raumentwicklungskonzept 2035 verschiedene Massnahmen definiert, welche die Landschaften und Erholungsräume stärken sollen.*