



Grüne Freie Liste GFL Zollikofen  
c/o Bruno Vanoni, Präsident  
Aarestrasse 60  
3052 Zollikofen

[www.gfl-zollikofen.ch](http://www.gfl-zollikofen.ch)  
Tel. und Fax P: 031 911 72 05  
Tel. B (Di - Fr): 031 350 11 54  
E-Mail: [gflzollikofen@postmail.ch](mailto:gflzollikofen@postmail.ch)

Bauverwaltung Zollikofen  
Wahlackerstrasse 25

3052 Zollikofen

Zollikofen, 12. August /cmm/BV

## **Öffentliche Mitwirkung zur Teilabschaffung der Ausnützungsziffer: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum oben erwähnten Geschäft.

### **Grundsätzliches**

Im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist eine massvolle Verdichtung der Siedlung anzustreben. Wir sehen diese als Notwendigkeit zur Vermeidung von Einzonungen. Dabei soll jedoch der Quartiercharakter erhalten bleiben und namentlich die Wohnhygiene garantiert sein.

Die vorgeschlagene Regelung wird diesem Anspruch gerecht, indem die Ausnützungsziffer

- in Wohnzonen niedriger Dichte erhöht,
- in gestalterisch empfindlichen Zonen beschränkt
- und in Zonen mittlerer bis hoher Dichte (Mehrfamilienhäuser) in der heutigen Form beibehalten wird.

Auch dem Bedürfnis, bestehende Einfamilienhäuser besser nutzen zu können, wird entsprochen, indem das Baureglement Dachausbauten zulässt. Ein Schönheitsfehler liegt allerdings darin, dass frühere Verstösse gegen das Baureglement nachträglich sanktioniert werden.

Keine Aussagen macht der Bericht leider darüber, welche anderen Möglichkeiten bestanden hätten, eine Verdichtung in Zonen niedriger Dichte unter Beibehaltung der AZ zu ermöglichen.

### **Perimeter AZ 0.35**

Die Kriterien zur Ausscheidung "empfindlicher" Quartiere erscheinen nachvollziehbar und zweckmässig. Auf eine parzellenscharfe Beurteilung verzichten wir.

### **Minergie-Bonus**

Im Bericht nicht erwähnt wird die Verknüpfung der Ausnützungsziffer mit dem Minergiebonus. 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. Mit dem Wegfall der AZ in den Zonen E2, W2 und WG2 entfällt auch dieser Anreiz. Wir erachten es als notwendig, einen ebenbürtigen Ersatz zu schaffen, und erwarten, dass die Gemeinde entsprechende Vorschläge macht. Dies ist auch erforderlich, damit die Gemeinde im Minergie-Rating nicht Punkte verliert und Rückschritte macht. Konkret schlagen wir vor, folgende

Möglichkeiten zur Förderung des Energiesparens und von erneuerbaren Energien zu prüfen und in der definitiven Vorlage darzustellen:

- 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.

### **Mehrwertabschöpfung**

Im Falle einer Abschaffung der AZ für die vorgesehenen Gebiete entsteht für die betroffenen GrundeigentümerInnen ein Mehrwert. Ein solcher kann gemäss Art. 142 des Baugesetzes teilweise abgeschöpft werden. Wir vermissen entsprechende Hinweise in der Vorlage und erwarten eine Ergänzung.

### **Missbrauch**

Wie auf Seite 3 des Berichts erwähnt, besteht bei Verstössen gegen die Ausnützungsziffer eine Dunkelziffer von 20%. Mit dem Wegfall der AZ in den Zonen niedriger Dichte entfällt hier für die Gemeinde die Kontrollaufgabe. Wir erwarten von der Gemeinde im Gegenzug, dass in den verbleibenden Zonen mit AZ die Kontrolltätigkeit und Sanktionierung entsprechend verschärft wird.

### **Fazit**

Mit der vorgeschlagenen Regelung scheint ein Gleichgewicht gefunden worden zu sein zwischen notwendiger Reglementierung im Interesse der Allgemeinheit (Erhaltung von Quartiercharakteren, Verdichtung) und Gestaltungsfreiheit für den einzelnen Grundeigentümer und Bauherrn. Es fehlen jedoch Hinweise zu Alternativen zur Abschaffung der AZ.

Die Abgrenzung der "empfindlichen" Gebiete niedriger Dichte erscheint zweckmässig.

Für den wegfallenden Minergie-Bonus ist ein gleichwertiger Ersatz zu finden. Wir erwarten entsprechende Vorschläge.

Die Vorlage soll mit einer Regelung zur teilweisen Abschöpfung von Mehrwerten ergänzt werden. Missbrauch der geltenden AZ-Bestimmungen soll konsequenter geahndet werden.

Freundliche Grüsse

### **Grüne Freie Liste Zollikofen**



Bruno Vanoni  
Präsident / Mitglied GGR

Dr. Christoph Merkli  
Mitglied Planungskommission / GGR