



Sozialdemokratische Partei
Bolligen

Bolligen, den 2. April 2013

An den
Gemeinderat Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Richtplan Raumentwicklung – Öffentliche Mitwirkung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen
Sehr geehrte Gemeinderäte

Gerne nimmt die SP Bolligen die Gelegenheit wahr, zum vorliegenden Entwurf des „Richtplans Raumentwicklung“ Stellung zu nehmen und die auf dem Fragebogen gestellten Fragen zu beantworten.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die SP Bolligen findet es richtig und wichtig, dass der Gemeinderat an den im „Leitbild Siedlungsentwicklung“ von 2004 formulierten zehn Grundsätzen zur Orts- und Siedlungsentwicklung fest hält.

Daraus geht hervor, dass der Gemeinderat nach wie vor grossen Wert auf „die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt“ legt. Ein wichtiger Aspekt dieses Grundsatzes ist aus Sicht der SP Bolligen das Bestreben nach einer sozial und altersmässig gut durchmischten Bevölkerung. Es ist unbestritten, dass diesbezüglich Handlungsbedarf besteht. Beleg dafür ist u.a. der stetig steigende Altersquotient, der die zunehmende Überalterung der Bolliger Bevölkerung aufzeigt. Dies ist in der Publikation „Cockpit 2011“ des Gemeinderates ausgewiesen (http://www.bolligen.ch/de/aktuelles/meldungen/Cockpit_2011.php). Um diesem Trend entgegen zu wirken, ist es unerlässlich, dass Wohnraum, vorwiegend Mietwohnungen

für Familien, in einem vernünftigen Preissegment geschaffen wird. Die Gemeinde kann den Wohnungsbau fördern, indem sie eigenes Bauland für diesen Zweck zur Verfügung stellt, z.B. für den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau, wie sie dies im Falle des Bauprojektes Lutertalpark getan hat, oder indem sie Einzonungen von Bauland fördert, das sich für diesen Zweck eignet.

II. Bemerkungen zum Fragebogen

Frage 1

Für die SP Bolligen ist es unbestritten, dass bestimmte Einzonungen oder Umzonungen möglichst rasch vorgenommen werden müssen, um in den nächsten Jahren eine bauliche Entwicklung, insbesondere im Wohnungsbau, zu ermöglichen. Der Kanton lässt auf Grund der Planbeständigkeit in den ersten 10 Jahren nach erfolgter Ortsplanungsrevision keine Einzonungen zu, wenn keine entsprechende Richtplanung vorliegt. Deshalb bleibt dem Gemeinderat, wenn er die Orts- und Siedlungsentwicklung vorantreiben will, nichts anderes übrig, als einen Richtplan zur Raumentwicklung zu erstellen.

Frage 2

Siedlungsentwicklung: Wir stellen fest, dass die meisten der im Leitbild Siedlungsentwicklung von 2004 enthaltenen Einzonungsgebiete in den Richtplan übernommen wurden. Nicht mehr aufgeführt sind hingegen die Gebiete „Zägli Ost“, „Zägli West“ und „Hubelgut“. Letzteres ist im Leitbild zwar nicht enthalten, wurde aber anlässlich der OPR 2008 vom Gemeinderat zur Arrondierung einer bereits bestehenden Bauzone zur Einzonung vorgeschlagen. Es ist nicht ersichtlich, warum der Gemeinderat diese Gebiete, alle in Habstetten(!), nicht mehr als mögliche Einzonungsgebiete betrachtet. Das im Richtplan aufgeführte Gebiet „Zägli West“ entspricht nicht dem im Leitbild aufgeführten Gebiet „Zägli West“. Wir schlagen vor, das im Richtplan aufgeführte Einzonungsgebiet im Zägli als „Zägli Süd“ (oder „Zägli Mitte“) zu bezeichnen (**MB 09**). Damit würde die Übereinstimmung in der Nomenklatur zwischen Leitbild und Richtplan gewahrt und Missverständnissen vorgebeugt.

Siedlungsverdichtung:

Die Überbauung des **Flugbrunnenareals (MB 11)** als Folge der im Jahre 2008 abgelehnten Einzonungen, vorwiegend im Raum Rörswil/Hüenerbüel und der Zusammenlegung der Primarschule im Lutertal, ist für die SP Bolligen unbestritten. Die im Massnahmenblatt Nr. 11 aufgeführten Ziele können wir aus heutiger Sicht unterstützen. Siehe auch weitere Bemerkungen zur Überbauung des Flugbrunnenareals unter „Frage 5“.

Die vorgeschlagene Nutzung der **kleinen Fellmatt (MB 12)** ist aus unserer Sicht sinnvoll und sollte entsprechend weiter verfolgt werden.

Zentrumsfunktionen: Die SP Bolligen unterstützt die Pläne des Gemeinderates in den Bereichen **Ortskern Bolligen (MB 13)** und **Bahnhofsareal (MB 14)**.

Verkehr: Die SP Bolligen unterstützt Massnahmen, die zu einer Verbesserung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden führt (**MB 15/16**). Dazu gehört insbesondere auch die Strassenraumgestaltung auf den Hauptachsen. Damit es nicht bei der

Absichtserklärung bleibt, fordern wir den Gemeinderat auf, diese Vorhaben in der Finanz- und Investitionsplanung zu berücksichtigen.

Frage 3

a) Weitere Siedlungsentwicklungsgebiete: Die SP schlägt vor, die Erweiterung des Baugebietes beim **Hubelgut**, analog zum Vorschlag des Gemeinderates im Rahmen der OPR 2008, in den Richtplan aufzunehmen. Es handelt sich hier um eine sinnvolle Arrondierung, die den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern an bester Lage ermöglichen würde. Auch die Gebiete „**Zägli West**“ und „**Zägli Ost**“ sollten, entsprechend dem Leitbild 2004, in den Richtplan aufgenommen werden.

b) Wegzulassende Entwicklungsgebiete: Die SP Bolligen betrachtet es als sinnvoll, die Mehrheit der bereits im Leitbild 2004 aufgeführten Gebiete, sowie des Gebietes „Zägli Süd“ in den Richtplan aufzunehmen. Obwohl bei einigen Gebieten eine Realisierung heute kaum vorstellbar ist, gibt ein grosszügiger Richtplan dem Gemeinderat den notwendigen Spielraum, um nach Bedarf in den nächsten Jahrzehnten auch auf heute noch nicht absehbare Entwicklungen reagieren zu können. Da die Zustimmung der Stimmberechtigten bei jeder Einzonung auch in Zukunft nötig sein wird, besteht keine Gefahr einer unkontrollierten Entwicklung. Die SP Bolligen betrachtet es als nachvollziehbar, dass das Gebiet „**Stockere**“ weggelassen wurde, da diese Einzonung dem Prinzip einer klaren Trennung der Baugebiete Bolligen Dorf und Habstetten nicht Rechnung trägt. Wir beantragen dem Gemeinderat auch das Gebiet „**Chrützacher**“ (**MB 05**) im Richtplan wegzulassen. Eine Überbauung dieses Gebietes (das zudem über Gebiet der Gemeinde Ittigen erschlossen werden müsste!), würde das wichtige Naherholungsgebiet Mannenberg zu stark abwerten.

Zum Einzonungsgebiet „Rothus“ (MB 01): Der Gemeinderat schlägt dieses Gebiet vorwiegend für den Wohnungsbau vor (siehe „Ziele“ in MB 01). Dies steht in einem gewissen Widerspruch zum Leitbild 2004, wo dieses Gebiet prioritär als Arbeitszone aufgeführt ist. Das Argument, dass dieses Gebiet auf Grund seiner peripheren Lage und der mangelhaften Fussgängerverbindung zu Station, Dorfzentrum und Primarschule für den Wohnbau ungünstig ist, ist nach wie vor gültig. Wir fordern den Gemeinderat deshalb auf, dieses Gebiet ausschliesslich oder zumindest prioritär als Arbeits- und Gewerbezone vorzusehen. Die im Massnahmenblatt aufgeführte Geschossigkeit von 3–4 betrachten wir als zu hoch. Dadurch würde die Sicht auf Dorfzentrum und Kirche bei der Dorfeinfahrt aus Richtung Bern weitgehend genommen. Dieser Problematik muss bei einer Beplanung dieses Gebietes unbedingt Rechnung getragen werden. Ferner sollte der Perimeter verkleinert werden und die Einzonung sich auf den nordwestlichen Teil des vorgeschlagenen Gebietes beschränken. Damit wären die historisch wertvollen Gebäude entlang der Bolligenstrasse nicht betroffen und die ästhetische Qualität des Dorfeingangs mit dem Ensemble der Wegmühle bliebe weitgehend gewahrt. Dies würde zumindest teilweise den Einwänden Rechnung tragen, die anlässlich der Gemeindeversammlung vom Juni 2002 zur Ablehnung der Einzonung dieses Gebietes in eine WG2 (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung) geführt haben.

Frage 4

Prioritäten: Es ist unklar, warum 4 von 10 Gebieten, die unter „Siedlungsentwicklung“ vorgeschlagen werden, sowohl die Priorität „mittelfristig“ als auch die Priorität

„langfristig“ zugewiesen werden soll. Wir schlagen eine eindeutige Priorisierung vor. Die SP Bolligen ist ferner der Meinung, dass zu viele Gebiete mit der Priorität „mittelfristig“ aufgeführt sind. Die Gebiete um den Hüenerbüel („**Hüenerbüel West**“, „**Hüenerbüel Ost**“ und „**Rörswil**“) mit einer Gesamtfläche von rund 6.4 ha in den nächsten 5–15 Jahren einzuzonen, ist aus unserer Sicht völlig unrealistisch (siehe unsere Bemerkungen zur Einwohnerzahl im nächsten Absatz). Hingegen sollte dem Gebiet „**Fältscher**“, das eine sinnvolle und relativ kleine Arrondierung darstellt (0.9 ha) und schon 2002 zur Diskussion stand, die Priorität „mittelfristig“ zugewiesen werden.

Die SP Bolligen erwartet vom Gemeinderat, dass er die mittel- und langfristige Planung der Siedlungsentwicklung auf das in den Grundsätzen zur Orts- und Siedlungsentwicklung festgelegte Ziel einer Wohnbevölkerung von rund 6500 ausrichtet. Wir gehen davon aus, dass das Projekt Lutertalpark (40 WE=Wohneinheiten) unmittelbar realisiert wird und dass kurzfristig das Pfrundland (60-70 WE), das Flugbrunnenareal (80-100 WE) und die ZPP Nr. V Eisengasse (25-30 WE) überbaut werden. Zusätzlich sind gegenwärtig mehrere kleinere (Verdichtungs-)Projekte in der Realisierung oder Planung, die ebenfalls zu einem Zuwachs der Wohneinheiten führen werden (Zägli, Spittelhausweg, Schützenweg, Hüenerbüelrain usw.). Somit kann kurzfristig mit einem Zuwachs von rund 200-250 Wohneinheiten gerechnet werden. Dies entspricht einer zusätzlichen Einwohnerzahl von mindestens 400-500 Personen. Damit wäre die angestrebte Einwohnerzahl von 6500 vorerst erreicht.

Eine höhere Einwohnerzahl ist unseres Erachtens auch mittelfristig nicht anzustreben, weil die Schulraumplanung (Zusammenlegung der Primarschule im Lutertal / Schliessung Schule Geristein und damit Reduktion des Schulraumes) auf diese Anzahl Einwohner ausgerichtet ist.

Die SP Bolligen schlägt folgende Priorisierung der vorgesehenen Baugebiete vor:

kurzfristig:

09 Habstetten Zägli Süd

mittelfristig:

07 Fältscher

08 Rüteler

Habstetten Hubelgut

langfristig:

01 Rothus

02 Rörswil

03 Hüenerbüel Ost

04 Hüenerbüel West

09 Habstetten Zägli West

10 Habstetten Gässlisacher

11 Habstetten Zägli Ost

Frage 5

Flugbrunnenareal: Wie schon vorgängig erwähnt, legt die SP Bolligen grossen Wert darauf, dass der Gemeinderat bei der Beplanung des Flugbrunnenareals die Erstellung von Wohnraum für Familien priorisiert. Dies bedeutet, dass zumindest auf einem Teil-

bereich des Areals Mietwohnungen zu erschwinglichen Mietzinsen erstellt werden sollen. Wir fordern den Gemeinderat auf, das Land für den Bau von Familienwohnungen, analog dem Projekt für Alterswohnungen (Lutertalpark), an eine Genossenschaft im Baurecht zu übergeben. Dass damit für die Gemeinde nicht der höchstmögliche Gewinn erzielt werden kann, ist naheliegend, rechtfertigt sich aber durch die Realisierung langfristiger Ziele der Ortsentwicklung. Idealerweise sollte die Abgabe des gesamten Flugbrunnenareals im Baurecht angestrebt werden, dies im Sinne der Nachhaltigkeit. Diese ist dann gewahrt, wenn die Gemeinde die wenigen Grundstücke im Baugebiet, die in ihrem Besitze sind, nicht veräussert, um einen einmaligen Gewinn zu erzielen, sondern auf langfristige Einnahmen setzt. Der Gemeinderat möge die Burgergemeinde Bern zum Vorbild nehmen. Diese gibt ihre Liegenschaften, auch in Bolligen (u.a. Überbauung „Dorfmärit“, Aebersoldhaus) ausschliesslich im Baurecht ab und garantiert so Einnahmen über Jahrzehnte.

Bahnhofareal: Die Absicht des Gemeinderates, die Gemeindeverwaltung in den Raum Station Bolligen zu verlegen, betrachten wir als sinnvoll. Der Standort ist zentral gelegen und würde durch die Gemeindeverwaltung als Zentrum zusätzlich aufgewertet. Ebenso würde die Attraktivität des Flugbrunnenareals durch die Freigabe der Parzelle an der Hühnerbühlstrasse 3 zur Wohnnutzung, verbessert. Wir können uns durchaus vorstellen, dass am Standort Bolligenstrasse 94 ein Neubau mit mehreren Nutzungen von einem Investor erstellt wird und die Gemeinde sich dort einmietet oder die benötigte Fläche als Stockwerkeigentum übernimmt. Die bestmögliche Lösung für die Gemeinde muss hier gefunden werden. Auch für das Bahnhofareal sind die Parzellen, die im Besitz der Gemeinde sind, im Baurecht abzugeben.

III. Weitere Bemerkungen

Bauernhaus Zägli Habstetten: Wie vom Gemeindepräsidenten zu vernehmen war (der Bund, 15. Januar 2013), besteht die Absicht, Bauernhaus und Stöckli zu verkaufen. Die SP Bolligen kann dieses Ansinnen nicht unterstützen und fordert den Gemeinderat auf, von einem Verkauf abzusehen und statt dessen die Liegenschaft im Baurecht abzugeben. Das Aebersoldhaus, von der Burgergemeinde Bern im Baurecht abgegeben, kann dafür als Beispiel genommen werden. Beim Bauernhaus im Zägli kommt dazu, dass diese Liegenschaft seinerzeit von der Gemeinde erworben wurde, um sie der Spekulation zu entziehen, was ein sehr besonnener Entscheid war, an dem festgehalten werden sollte. Im Übrigen hat sich auch die Einwohnergemeinde Bolligen 2003 an dieses Prinzip gehalten, indem sie das Bauernhaus in Ferenberg nicht verkauft, sondern der Bauernfamilie Zürcher im Baurecht abgegeben hat.

Freundliche Grüsse

Thomas Zysset, Präsident SP Bolligen