



Einwohnergemeinde  
Seftigen

---

# Ueberbauungsordnung „Chappele“

## Mitwirkungsbericht

zur öffentlichen Mitwirkung (21. Oktober bis 20. November 2014)



## Inhalt

1. Planung	Seite	3
2. Ueberblick	Seite	4
3. Allgemeines	Seite	5
4. Auswertung der Eingaben	ab Seite	9

### Beilagen:

- Aktennotiz vom 25. November 2014 betreffend Verkehrssituation
- Eingabe der SVP Sektion Seftigen (Nr. 10)
- Stellungnahme zur Eingabe der SVP Seftigen
- Eingabe der SP Sektion Seftigen (Nr. 11)
- Tagesganglinie

## **Folgende Parteien haben bei der Bearbeitung der Ueberbauungsordnung „Chappele“ mitgearbeitet:**

### **Lohner + Partner**

#### **Planung Beratung Architektur GmbH**

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / Fax 033 223 44 72

info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA/FSU
- Christoph Stäussi, Geograph M.Sc. FSU
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

Funktion: Beratung Gemeinderat bezüglich Ortsplanung und Gemeinde-Gebietsentwicklung

### **Bernasconi + Partner Architekten AG**

Langensandstrasse 23 / 6005 Luzern

Tel 041 360 67 67 / Fax 041 360 34 43

info@bp-architekten.ch / www.bp-architekten.ch

- Enzo Bernasconi, dipl. Arch. HTL SIA STV Reg B
- Maja Roggenbach, Hochbauzeichnerin

Funktion: Projektverfasser im Auftrag der Investorin Solviva AG

### **Fachberatungsgremium**

Herr Urs Fischer, Lohner + Partner GmbH

Herr Jürg Sollberger, reinhardpartner Architekten und Planer AG

Herr Markus Steiner, landplan AG

Funktion: fachliche Beratung Gemeinderat bezüglich Gesamtprojekt

### **Solviva AG**

Herr Willi Gyger

Funktion: Investorin

### **Gemeinderat Seftigen**

Ressort Präsidiales, Urs Indermühle

## Ueberblick

### Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren (21. Oktober bis 20. November 2014) umfasste die folgenden Elemente:

- Auflage der Überbauungsordnung „Kappelen“, bestehend aus Ueberbauungsplan und Ueberbauungsvorschriften sowie dem Erläuterungsbericht (orientierende Unterlagen).
- Orientierungs- und Mitwirkungsversammlung vom 20. Oktober 2014

### Statistik

Es sind total 11 Stellungnahmen eingegangen. Die Mehrzahl der Eingaben bezogen sich auf Verkehrsaufkommen, Parkplätze, Parkplatzbewirtschaftung, Verlust der Landreserve der Gemeinde und Landpreis für den Verkauf von ZöN-Land an die Solviva.

## Allgemeines

Thema	Stellungnahmen
<p><b>Standortentscheid</b>                      Gemeinderat, Solviva und der Ortsplaner haben im Januar 2015 nochmals sehr intensiv die Standortwahl hinterfragt. Die Parteien sind zum Schluss gelangt, dass das Grundstück Nr. 174 in der ZöN optimal und aus ortsplanerischer Sicht richtig ist, entsprechend wird nur dieser Projektstandort weiterverfolgt → siehe nebenstehende Argumentarien</p>	<p><b>Gemeinderat</b>                      Der Standort liegt zentrumsnah, rundet den Bereich „öffentliche Nutzung“ ab und ist vollständig erschlossen. Die Bauten aus dem ursprünglichen Konzept mit kirchlichem Begegnungszentrum, der neuen Sporthalle und dem Rasenspielfeld wurden unterdessen an anderen Standorten realisiert/geplant. Der Gemeinderat ist zuversichtlich bis zum Zeitpunkt der Abstimmung eine Alternative als Gemeindeeigene Landreserve im geographischen Umfeld der Schulanlage aufzeigen zu können.</p> <p><b>Solviva</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentral, Nähe zum Dorfkern, keine Abschottung, ältere Leute wünschen eine gewisse Betriebsamkeit und wollen nicht an den Rand eines Dorfes „abgeschoben“ werden. Das Breitenmoos liegt nach Beurteilung von Solviva eindeutig zu abseits.</li> <li>• Mit der leicht erhöhten Lage ist die Fernsicht vor allem von den Dachterrassen aus bedeutend besser, ältere Menschen geniessen es oft, dem Geschehen im näheren Umfeld zuschauen zu können.</li> <li>• Lärm ist für „alte“ Leute weniger ein Problem, gegebenenfalls kann mit bescheidenen Massnahmen allfälligen Immissionen entgegengewirkt werden. Das angrenzende Rasenspielfeld (im Sommer Sportbetrieb bis 22'00 Uhr) und die Aussenspielfläche der Kita und des Kindergartens werden eher als Bereicherung denn als Lärm-Hindernis gesehen.</li> <li>• Das Hauptgebäude und die Wohnungen können mit einer optimalen Sonnenausrichtung erstellt werden.</li> <li>• Die Kombination bzw. Nähe zu den Kinderbetreuungseinrichtungen ist auch für die Familien in den Punktbauten vorteilhaft.</li> </ul>

Thema	Stellungnahme
-------	---------------

- Solviva ist darauf angewiesen, dass die Bewohner eines Pflegezentrums auch in 20 Jahren den Standort noch attraktiv finden. Um einen notwendigen Ertrag erwirtschaften zu können, muss ein Pflegezentrum übers Jahr zu 95% ausgelastet sein!
- Die Verwirklichung des Projektes ist auch in folgenden Bereichen interessant:
  - Solviva bietet mit dem Neuprojekt Sunneguet rund 85 Teil- und Vollzeitstellen an und dürfte damit der grösste Arbeitgeber in der Gemeinde Seftigen sein
  - Gewerbe profitiert vom 30-Mio-Projekt
  - Seftigen erhält ein Vorzeigeprojekt für das Wohnen und Leben im Alter
  - Ältere Einwohner können im Dorf wohnen bleiben

#### **Ortsplaner und Fachberatungsgremium**

Aus ortsbaulicher und raumplanerischer Sicht ist die Parzelle Nr. 174 ein idealer Standort für die Realisierung des Projekts mit grösseren baulichen Setzungen. Die Anlage liegt im Bereich der öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Seftigen, ist gut erschlossen, zentrumsnah gelegen und bildet durch den westlichen Abschluss der Schulanlagen eine Einheit öffentlicher Nutzungen und damit eine Stärkung des Ortes.

Die Westlage mit Blick in die freie Landschaft ist attraktiv und in der vorliegenden Form sinnvoll genutzt. Der Längsbau nimmt Bezug zur grossmassstäblichen Schulanlage und die Wohnhäuser vermitteln zur offenen Wohnbebauung resp. Landschaft. Der Geländesprung wird in die Gebäude integriert und mit der Platzierung der allgemeinen Räume im Eingangs-/Sockelgeschoss optimal genutzt. Die Bebauungsdichte ist - wie es die haushälterische Nutzung des Baulandes heute verlangt - hoch, die Gebäude fügen sich aber in ihrer Körnung gut in die umgebende Bebauung und Landschaft ein.

Thema	Stellungnahme
<p><b>Landreserve /Realersatz</b></p>	<p>In den Neunzigerjahren erwarb die Gemeinde das heutige ZöN-Land, das heisst, die Parzelle Nr. 174 als Landreserve für öffentliche Bedürfnisse. Das Land gilt schon seit rund 50 Jahren als Zone für öffentliche Nutzung (früher Freifläche). Der Gemeinderat liess 1997 im Rahmen eines Wettbewerbs ein Nutzungskonzept ausarbeiten. Sieger wurde das Konzept „Partitur“ des Büros Architekturwerkstatt 90 AG, Thun. Dieses sah den Neubau einer 3-fach-Turnhalle, eines Kirchgemeindehauses, eines Kindergartens mitsamt Holzschnitzelheizung für die gesamte Schulanlage und einer Aussensportanlage mit 100 m-Laufbahn vor. Im Verlaufe der Zeit wurden einzelne Elemente des Konzeptes anderswo realisiert (Kirchgemeindehaus in der Zelg, Sporthalle mit Aussensportanlage auf der Sumpfmatt, Kindergarten am südlichen Parzellenrand). Der Kita-Pavillon (erbaut 2007) und der öffentliche Kinderspielplatz (erbaut 1997) waren nicht Gegenstand des Konzepts. Angesichts dieser Ausgangslage erklärte der Gemeinderat im Jahre 2011 das Konzept „Partitur“ als gegenstandslos. Wäre das Konzept „Partitur“ wie in den Neunzigerjahren geplant umgesetzt worden, würde das Land beziehungsweise die Landreserve heute nicht mehr zur Verfügung stehen.</p> <p>Weder Gemeinden noch Privatpersonen dürfen Parzellen aus einer Landwirtschaftszone erwerben. Dies ist zwecks Schutzes der Fruchtfolgeflächen den Landwirten vorbehalten. Der Gemeinderat hatte die Absicht, einen Teil der angrenzenden Parzelle Nr. 410 zu erwerben. Der Regierungsstatthalter hat dieses Ansinnen abgelehnt. Deshalb kann eine Gemeinde heute kein Land auf Vorrat mehr kaufen. Zuerst muss ein konkreter Bedarf für einen öffentlichen Bau nachgewiesen werden. Anschliessend erfolgt die Umzonung des entsprechenden Landbedarfs in eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN). Erst jetzt kann die Gemeinde das Grundstück kaufen; dann verfügt sie sogar über das Enteignungsrecht.</p> <p>Der Gemeinderat will es gegebenenfalls jedoch nicht auf ein Enteignungsverfahren ankommen lassen, sondern will sich eine einvernehmliche Option offenhalten, um bei späterem Bedarf Projekte realisieren zu können. Er sieht die Möglichkeit, auf der Nachbarparzelle Nr. 410 eine Landfläche (Realersatz) von rund 3'500 m<sup>2</sup> zu sichern. Ob dies mittels Einräumung eines Kaufrechts oder als Mehrwertabschöpfung im Zuge einer allfälligen Ueberbauung der Parzelle Nr. 410 geschehen soll, ist derzeit offen. Die Aussichten für eine Lösung stehen jedoch gut.</p> <p>Mit dem Verkauf von rund 7'000 m<sup>2</sup> ZöN-Land verbleibt der Gemeinde auf der Parzelle Nr. 174 noch</p>

Thema	Stellungnahme
	<p>immer genügend Landreserve für den Neubau eines Kita-/Tagesschulgebäudes. In Bezug auf den Schulraumbedarf hat der Gemeinderat Abklärungen getroffen. Aktuell stehen der Schule genügend und geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung. Sollte aber Ausbaubedarf entstehen, so bieten sich für die Realsierung von Schulräumen verschiedene Möglichkeiten (Ausbau Dachgeschoss, Aufstockung der Pausenhalle, Ueberbauung Schulgarten). In einem Neubau für die Kita soll auch Raum für die Tagesschule geschaffen werden. Die heutigen Tagesschulräume würden dann wieder der Schule zur Verfügung stehen.</p>
<p><b>Erschliessung:</b> Wasser, Abwasser, Sauerwasser, Strom, Cablecom, Swisscom, Strasse, Zufahrt</p>	<p>Die Situation wurde in Form einer Grobanalyse analysiert. Die Umlegung der Werkleitungen ist aufwändig, technisch aber lösbar (zum Beispiel muss vermutlich ein Wasser-Pumpwerk gebaut werden). Der Gemeinderat wird mit Solviva einen Erschliessungsvertrag abschliessen. In diesem werden die Kosten, die Finanzierungsgarantie, die technischen Anforderungen, die Eigentumsabgrenzung etc. geregelt. Gemäss der Projektentwicklungsvereinbarung vom 28. Januar 2014 zwischen der Gemeinde und der Solviva ist die Erschliessung Sache der Solviva. Dabei richtet sie sich nach den Vorgaben der Gemeinde.</p>
<p><b>Feuerwehr</b> Rettungsorganisationen Gebäudeversicherung</p>	<p>Den Anforderungen, Auflagen und Bedingungen der Feuerwehr, der Rettungsorganisationen und der Gebäudeversicherung des Kantons Bern wird Rechnung getragen.</p>



## Auswertung der Mitwirkungseingaben

<i>Nr.</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Inhalt der Eingaben</i>	<i>Stellungnahme</i>
1		<p>Unterstützt Idee, Angebot lobenswert.</p> <p>Gutes Erscheinungsbild der Bauten.</p> <p>Verkehrssituation prekär, dieses Problem ist aber auch ohne Ueberbauung latent vorhanden. Halteverbot beim Kindergarten prüfen.</p>	<p>Zwecks Verbesserung der Verkehrssicherheit nimmt der Gemeinderat die Idee vom Halteverbot vor dem Kindergarten auf.</p>
2		<p>Es sind genügend Parkplätze für Bewohner/innen, Angestellte und Besucher bereit zu stellen.</p> <p>Die Gemeinde soll die Einhaltung der Parkordnung durchsetzen → Parkplatzreglement</p> <p>Die Solviva ist zu verpflichten, das an sie verkaufte Bauland zweckbestimmt für das der Bevölkerung vorgestellte Projekt zu nutzen. Andernfalls soll das Bauland oh-</p>	<p>Vertragspartnerin der Gemeinde ist die Solviva. Die Solviva ist eine Aktiengesellschaft, welche in diversen Kantonen ausgewiesene Institutionen der Altersbetreuung baut und betreibt. In Seftigen hat sie die beiden Heime ‚Sunneguet‘ an der Schulstrasse und ‚Am Schärme‘ in der Rebzelg übernommen. Sie ist zudem in Thun (Berntor) und in Leissigen tätig. Solviva und der Gemeinderat haben eine Vereinbarung über die Projektentwicklung abgeschlossen. Darin sind die Zweckgebundenheit und der Landrückfall bei Nichtausführung festgehalten.</p>

Nr.	Eingabe	Inhalt der Eingaben	Stellungnahme
		<p>ne jegliche Einschränkung und kostenlos an die Gemeinde zurückfallen.</p> <p>Allfällige Gewinne aus Liegenschaftsverkäufen durch die Solviva soll an die Gemeinde zufließen.</p> <p>Allfällige Kosten z. L. der Gemeinde im Zusammenhang mit den Familienwohnungen (z. B. Mietzinsausfälle etc.) müssen in der Abstimmungsbotschaft detailliert erläutert werden.</p>	<p>Den Baulandpreis haben die Parteien aus einer Mischrechnung ermittelt: für die Wohnbauten beträgt der Quadratmeterpreis Fr. 480.--, was für eine W3 den ortsüblichen Wert übersteigt. Für das Pflegeheim wurden Fr. 140.-- festgelegt. Diesem Preis liegen die Ansätze der vergüteten kantonalen Pflegekosten zugrunde, während der Wohnbaupreis sich aus einer üblichen Rentabilitätsrechnung für Immobilien ergibt. Die Alterswohnungen sind Bestandteil des Wohn- und Pflegekonzepts. Sie werden nicht als Einzelobjekte aus der Gesamtsiedlung heraus verkauft. Die Familienwohnungen kommen ausschliesslich als Mietwohnungen auf den Markt. Für den Fall, dass die Solviva sie veräußern will, hat sich die Gemeinde ein Vorkaufsrecht gesichert.</p> <p>Das Risiko bei der Vermietung der Familienwohnungen (zum Beispiel Leerstandrisiko, Mietzinsausfälle etc.) liegt bei Solviva. Daher können für die Gemeinde keine Kosten entstehen.</p>
3		<p>Verschieben der Ueberbauung um 2 bis 3 Meter in Richtung des bestehenden Kindergartens. Interesse an Kauf von 20 bis 40 m<sup>2</sup> ZöN-Land.</p> <p>Ist grundsätzlich nicht gegen das Ueberbauungsprojekt.</p>	<p>Der Gemeinderat hat das Anliegen betreffs Gebäudeplatzierung aufgenommen und dieses dem Architekturbüro E. Bernasconi frühzeitig weitergeleitet. Dem Wunsch, das Hauptgebäude 2 bis 3 m Richtung Kindergarten zu verschieben, konnte entsprochen werden. Der kleine Grenzabstand der W3 beträgt gemäss Baureglement 5 m. An der Gebäudeecke, welche der Parzelle Strahm am nächsten kommt, wurde er auf 6,13 Meter in nordsüdlicher Richtung und auf 7,50 Meter in</p>

Nr.	Eingabe	Inhalt der Eingaben	Stellungnahme
			<p>ostwestlicher Richtung erweitert. Die fragliche, einschneidende Ecke wird somit vom Gebäude nicht tangiert. Einem Landverkauf stimmt der Gemeinderat hingegen nicht zu. Der verbleibende Korridor wird als Fusswegverbindung zwischen der Schulanlage und den neuen Mehrfamilienhäusern dienen.</p>
4		<p>Während der Bauphase Zufahrtsstrasse und Fussgängerkorridor durch eine feste Abschränkung trennen (Schutz für Kindergarten und Kita)</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Anregung auf und wird die Baustellenzufahrt entsprechend sichern lassen.</p>
5		<p>Strassenmässige Erschliessung klären.</p> <p>Landersatz für das zu verkaufende ZöN-Land beschaffen.</p>	<p>Zur Schaffung einer Landreserve ist der Gemeinderat an folgende gesetzliche Vorgaben gebunden:</p> <p>Der Gemeinderat ist bestrebt, Landersatz im Umfang von rund 3'500 m<sup>2</sup> zu sichern. Siehe Kapitel „Allgemeines“.</p> <p>Die übliche Mehrwertabschöpfung von 33% erhält die Gemeinde also nicht in Form von Bargeld sondern als Bauland. Sollte die Umzonung nicht gelingen, kann wie oben beschrieben die Parzelle Nr. 410 mit einer ZöN belegt werden. Langer Rede kurzer Sinn: Für künftige Bedürfnisse kann die Gemeinde jederzeit Ersatzland beschaffen. Ein anderes Vorgehen würde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung gar nicht bewilligt.</p> <p>Noch vor drei Jahren wollte die Mehrheit der Bür-</p>

<b>Nr.</b>	<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt der Eingaben</b>	<b>Stellungnahme</b>
			<p>ger/innen dieselbe Fläche aus dem ZöN Areal für den Bau einer Sporthalle und eines Rasenspielfeldes „hergeben“. Die Vorlage war völlig unbestritten. Niemand hat sich um den Verlust von Landreserven gesorgt. Durch den Bau der neuen Sporthalle in der Sumpfmatt steht nun die ZöN für ein Wohn-und Pflegeheim zur Verfügung. Gleichzeitig kann die Gemeinde mit dem Erlös aus dem Landverkauf den nötigen Ersatzbau für die Kita realisieren. Im Obergeschoss des neuen Gemeindebaus stehen ca. 200 m<sup>2</sup> für Tagesschule oder den regulären Unterricht zur Verfügung. Somit werden die Räume, für welche die Landreserve gedacht ist, bereits heute geschaffen, mit dem Unterschied, dass die Gemeinde heute einen Kita-Neubau aus dem Landerlös finanzieren kann, während die Gemeinde sonst die anstehenden Investitionen aus Steuergeldern bezahlen müssten.</p> <p>Ein weiterer Betrag aus dem Erlös des Landverkaufs wird in eine noch zu schaffende Spezialfinanzierung „Landreserve“ eingelegt. Dieses Geld kann nur zweckgebunden für Landerwerb mit öffentlicher Nutzung eingesetzt werden. Das Reglement der Spezialfinanzierung wird dem Stimmbürger gleichzeitig mit den anderen Botschaftsunterlagen vorgelegt.</p>
6		Ist gegen die Erschliessung via heutige Zufahrt zum Kiesparkplatz. Es werden dereinst auch schwere LKW's verkehren. Die Belastbarkeit der Strasse ist be-	Für das Projekt Sunneguet wird eine Überbauungsordnung geschaffen, in der unter anderem die Bauabstände und die Umgebungsgestaltung verbindlich geregelt sind. Ausnahmen sind keine erforderlich.

<b>Nr.</b>	<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt der Eingaben</b>	<b>Stellungnahme</b>
		<p>grenzt.</p> <p>Die Zufahrtsstrassen sind nicht konform und vernachlässigen Richtlinien. Den geometrischen Anforderungen für LKW's ist Rechnung zu tragen.</p> <p>Stützlistrasse ist sehr gefährlich, besonders im Winter. Kappelenstrasse ist für ältere Menschen im Winter gefährlich (Eisglätte).</p> <p>Landreserve soll unbedingt erhalten bleiben. Die neue Sportanlage hätte auf der ZöN gebaut werden sollen, statt in einem Gebiet, wo die Kinder je eine Haupt- und Verbindungsstrasse überqueren müssen.</p> <p>Alt und Jung vertragen sich nicht immer.</p>	<p>Es ist nicht ersichtlich, welche Normen den beigelegten Unterlagen (640045) das Projekt zuwiderläuft. Im Gegenteil: gemäss Kapitel A-4 „Begriff“ handelt es sich hier um eine Detailerschliessungsstrasse, für die keine übergeordneten Normen gelten. Seitigen verlangt in neu zu erschliessenden Baugebieten seit Jahrzehnten eine Breite von 3.60 m. Unter „Zufahrtsstrassen“ sind private Strassenstücke zu verstehen, auf welchen die Gemeinde keinen Winterdienst ausführt und auch mit dem Kehrwagen nicht befahren werden. Der Unterbau der Strasse zum Parkplatz/Kita ist lastwagentauglich erstellt worden.</p> <p>Für das in den Wohnzonen gültige Tempo 30 sind die Sichtverhältnisse ausreichend.</p> <p>Die Detailerschliessungsstrasse zur Kita wurde im Hinblick auf die projektierte Überbauung genügend verbreitert. Dazu hatte das seinerzeit für den Neubau der Liegenschaften Kappelen 10 und 12 zuständige Architekturbüro noch vor Baubeginn der Gemeinde einen Landstreifen parallel zur Strasse abgetreten und dafür einen entsprechenden Flächenausgleich im Norden erhalten. So konnte das Strassenstück auf 6 m verbreitert werden, was weit über der gemeindeeigenen Norm liegt. Dadurch ist es bereits heute möglich, den Kitabesuchern einen separaten Fussgängerkorridor zuzuweisen, der als solcher markiert wurde. Im unmittelbaren Bereich des Kindergartens und der Kita ist somit für eine gute Verkehrssicherheit gesorgt. Offensichtlich</p>

<b>Nr.</b>	<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt der Eingaben</b>	<b>Stellungnahme</b>
			<p>wurden die heutigen Eigentümer der Liegenschaften Kappelen Nrn 10 und 12 von ihrem Architekten über die Absichten der Landumlegung zuwenig orientiert.</p> <p>Die Bemerkungen zur Auslastung des Kiesparkplatzes am Infoabend bezogen sich auf Anlässe in der Aula. Dort stellt die Gemeinde fest, dass trotz Zufahrtsschildern zum Kiesparkplatz auf der Schulstrasse parkiert wird. Der Fussweg vom Parkplatz zur Aula scheint vielen Autofahrern zu weit zu sein.</p> <p>Betreffs Nutzung und Lage der Turnhalle resp. Sporthalle verweist der Gemeinderat auf die Stellungnahme zur Eingabe Nr. 5.</p> <p>Die Erfahrung aus früheren Ortsplanungen zeigt, dass die direkt betroffenen Nachbarn jegliche Bautätigkeit in ihrer Nähe grundsätzlich ablehnen. Das ist verständlich, soll aber den Gemeinderat nicht daran hindern, Projekte vorzulegen, welche für die Mehrzahl der Bürger/innen gewinnbringend sind.</p>
7	Schule Seftigen	<p>Projekt zeitgemäss. Positiv. Gewinn von Synergien Pflegezentrum, Kita und Tagesschule (öffentlicher Spielplatz, Spielmaterial, Personaleinsatz Kita/Tagesschule übergreifend, Küche / Mahlzeitendienst etc.).</p> <p>Schulraumangebot ist bereits heute voll</p>	<p>Der Gemeinderat hat den aktuellen Raumbedarf der Schule erkannt. Es ist vorgesehen, für die Kita und die Tagesschule einen Neubau zu erstellen. Die ursprüngliche Idee eines Anbaus an den Pflegetrakt hat der Gemeinderat inzwischen verworfen. Ein selbständiger Bau bietet Spielraum in örtlicher und zeitlicher Hinsicht. Mit dem Verkauf von ZöN-Land ist die Finanzierung verkraftbar. Der heutige Kita-Pavillon wird bis spätes-</p>

<b>Nr.</b>	<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt der Eingaben</b>	<b>Stellungnahme</b>
		<p>ausgelastet. Mit dem Neubau von Familienwohnungen und auch bei einer späteren Ueberbauung der Parzelle Nr. 410 ist mit zusätzlichem Schulraumbedarf zu rechnen. Es werden bereits heute sehr grosse Klassen geführt, so dass bei Zunahme der Schülerzahlen Klassen geteilt werden müssen. Neue Aufgaben wie Schulsozialarbeit oder die Einführung der Basisstufe erfordern mehr Schulraum.</p> <p>Kita soll als Anbau an das Pflegezentrum realisiert werden und das 2. OG von Beginn an der Tagesschule zur Verfügung gestellt werden. Dadurch werden im Schulhaus Räumlichkeiten für Schulzimmer frei.</p> <p>Es ist mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen. Die Verkehrssicherheit für Schülerinnen und Schüler ist zu gewährleisten. Die Schule ist bereit, eine Schulwegabklärung durchzuführen.</p> <p>Mit der Ueberbauung dürfen keine zusätzlichen Einschränkungen betreffend Nutzung der Schulumgebung zur Folge haben (Lärm, Bälle etc.). Der Spielplatz darf flächenmässig nicht verkleinert werden.</p>	<p>tens 2021 das wirtschaftliche Alter erreicht haben, so dass bis dahin für die Kita eine Ersatzlösung beziehungsweise für die Tagesschule eine definitive Lösung realisiert sein muss.</p> <p>Für die Schaffung von zusätzlichen Schulzimmern hat der Gemeinderat bereits an der Mitwirkungsveranstaltung Varianten aufgezeigt. Denkbar wäre eine Aufstockung des bestehenden Schulhauses oberhalb der Bibliothek/Pausenhalle, oder es könnte ein Pavillon auf das sogenannte Aussenschulzimmer/Schulgarten vor der Aula-Garderobe gestellt werden. Weiterer Raum könnte im Dachgeschoss der Schulhäuser geschaffen werden, der heute vorwiegend als „grosszügiger“ Lagerraum genutzt wird.</p> <p>Mit der Forderung, die bestehende Spielplatzfläche nicht zu verkleinern, ist der Rat einverstanden.</p> <p>Die Erhöhung des Zauns kann zu gegebener Zeit geprüft werden. Solviva hat eine finanzielle Beteiligung in Aussicht gestellt.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt der Eingaben</b>	<b>Stellungnahme</b>
		<p>Es ist zu prüfen, ob der Zaun als Abgrenzung zum Sportplatz den Anforderungen genügt oder erhöht werden muss.</p>	
8		<p>Projekt auf Parzelle Nr. 410 statt in der ZöN realisieren. So könnte die Landreserve ZöN erhalten bleiben.</p> <p>Vergrößerung des Kiesparkplatzes. Einführung der Gebührenpflicht für Parkplätze.</p> <p>Einbahnverkehr ab Dorfstrasse-Stützli-Kappelen.</p> <p>Einbahnverkehr Bächelistrasse.</p>	<p>Die Parzelle Nr. 410 von Ulrich Schmied steht derzeit als Bauland nicht zur Verfügung. Zudem sind sich die Planungspartner einig, dass sich das ZöN-Land besser eignet als die Parzelle Nr. 410.</p> <p>Das Projekt sieht vor, den besagten Gemeindeparkplatz um einen Drittel zu vergrößern. Die Solviva erstellt die zusätzliche Fläche auf ihre Kosten, der Platz bleibt im Eigentum der Gemeinde, benutzt wird er von beiden Parteien.</p> <p>Wäre nur der Kiesparkplatz gebührenpflichtig, würde vermehrt auf den umliegenden Strassen parkiert. Die Einführung von gebührenpflichtigen Parkplätzen müsste flächendeckend auf das gesamte Ortszentrum ausgedehnt werden. Die Durchsetzung eines solchen Reglements würde jedoch unverhältnismässigen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen. Deshalb verzichtet der Gemeinderat auf eine Bewirtschaftung von Parkplätzen.</p> <p>Betreffs Signalisation und Verkehrsführung verweisen wir auf die beigelegte Aktennotiz über die Besprechung mit Vertretern des Kant. Tiefbauamtes (<u>Beilage</u>).</p>



<b>Nr.</b>	<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt der Eingaben</b>	<b>Stellungnahme</b>
9		1. Pflgetrakt wirkt sehr grossflächig und soll in 2 Gebäude mit Verbindungstrakt (Glas) aufgetrennt werden.	Die vorbestimmte Bettenzahl für den Pflgetrakt ergibt dieses Volumen. Durch die Einbettung in die Geländekante wurde diesem grossen Volumen zusätzlich Rechnung getragen. Durch die Verschiebung der beiden Gebäudeteile wird der Gebäudekörper unterteilt. Eine Verglasung der Verbindung der Gebäudeteile lässt das Volumen nicht kleiner erscheinen, im Gegenteil, es verlängert den Gebäudekubus nur noch zusätzlich und er wirkt dann nicht mehr kompakt.
		2. Wie wird das Meteorwasser abgeleitet? Sind Rückhaltebecken geplant.	Der Anteil der versiegelten Flächen 2'690 m <sup>2</sup> (Gebäude) zur Parzellenfläche 7'712 m <sup>2</sup> beträgt 35 %. Die restlichen Flächen sind immer noch Garten- oder Rasenflächen, die ein normales Versickern ermöglichen. Das restliche Regenwasser wird/kann gesammelt werden (z. B. Regenwassernutzung für Umgebung) oder muss gemäss Bauvorschriften auf dem Gelände zur Versickerung gebracht oder in Rückhaltebecken aufgefangen werden. Die Wege und Strassen werden mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden.
		3. In Geländevertiefung soll eine Erholungszone mit See, Spazierwegen und Ruhebänken errichtet werden.	Die ganze Anlage ist verkehrsfrei und wird parkähnlich gestaltet. Auf die Gartengestaltung wird von Seiten der Bauherrschaft grossen Wert gelegt. Ein See oder Teich braucht eine gewisse Grösse und beinhaltet auch immer ein Sicherheitsrisiko für Kleinkinder und müsste umzäunt werden (Haftungsfrage ist nicht geklärt). Zudem sind künstlich angelegte Seen oder Teiche oft auch Kloaken im wahrsten Sinne des Wortes und be-

<b>Nr.</b>	<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt der Eingaben</b>	<b>Stellungnahme</b>
			<p>nötigen einen sehr hohen Unterhaltsaufwand (Kostenfrage). Deshalb verzichten die Planungspartner auf das Weiterverfolgen dieser Idee.</p>
		<p>4. Das kubische Erscheinungsbild der Punktbauten ist störend. Wirken wie Fremdkörper und fügen sich nicht harmonisch ins Ortsbild ein. Die Punktbauten sollen max. 3-geschossig plus Attikageschoss gebaut werden.</p>	<p>Die Visualisierungen und das Modell zeigen deutlich, dass die Punktbauten zusammen mit dem Pflegeheimbau eine harmonische Einheit bilden. Die Punktbauten ermöglichen eine lockere Bebauungsstruktur und Durchblicke vom Heim in die Umgebung. Die Punktbauten sind volumenbasiert ähnlich wie die länglichen Mehrfamilienhausbauten Buchmatt 4 / 4a sowie Grosenstein 4.</p>
		<p>5. Die obersten Etagen sollen als Attikawohnungen mit grosszügiger Dachterrasse gebaut werden (siehe kommunaler Richtplan). Attikawohnungen für gut situierte Senioren.</p>	<p>Die oberste Etage als Attikawohnung mit grosser Terrasse auszuführen würde sehr teure Wohnungen bedeuten, was die Bauherrschaft ablehnt. Das Angebot für gutsituierte Senioren mit grossen Terrassenbereichen besteht bereits im Attikageschoss des Heimbaus mit 6 x 3 ½ Zimmer Wohnungen.</p>
		<p>6. Die Familienwohnungen sollen wirklich an Familien vermietet werden. Es muss vertraglich geregelt werden, dass die Mietwohnungen unverkäuflich sind. Sie dürfen nur an Familien mit mindestens 2 Kindern vermietet werden. Haben alle Kinder die Erstausbildung abgeschlossen, muss die Wohnung wieder an jün-</p>	<p>Für den Fall, dass die Solviva die Mietwohnungen der-einst in Eigentumswohnungen umwandeln wollte, hat die Gemeinde ein Kaufrecht vereinbart. Hingegen ist die Forderung nach einer minimalen Kinderzahl, gekoppelt an eine Aufenthaltsdauer, nicht einmal bei Wohnbaugenossenschaften durchsetzbar.</p> <p>Im eigenen Interesse wird Solviva vorsehen, dass Fa-</p>

Nr.	Eingabe	Inhalt der Eingaben	Stellungnahme
		gere Familien vermietet werden. Die Familienwohnungen sollen familienfreundlich gebaut werden.	milien die Wohnungen belegen. Aber niemand weiss, ob in 20 Jahren dieses Bedürfnis noch da ist. Und dann wird man die Wohnungen nicht einfach unbesetzt lassen können.
		7. Alterswohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die vom ersten Tag an den Service vom Pflegezentrum beziehen. Vertraglich regeln.	Solviva wird im eigenen Interesse darauf achten, dass es Leute sind, die inskünftig einmal Services brauchen und für die die Nähe zum Pflegzentrum wichtig ist. Aber auch hier gilt: wenn sich zu wenig Personen für diese Wohnungen interessieren, dann wird sie Solviva nicht leer stehen lassen.
		8. Die Einteilung der Familienwohnungen sollte wirklich familienfreundlich sein. Sie müssen unbedingt über ebenerdige Terrassen in den Garten verfügen. Kleine Balkone sind für Familien nicht attraktiv.	3 Wohnungen mit direktem Gartenzugang gibt es jeweils im Level 0 der Punktbauten. Wohnungen darüber sind nur mit Balkon möglich. Die Balkongrössen betragen 9.5 -13.5 m <sup>2</sup> . Eine übliche Grösse im Wohnungsbau.
		9. Gemäss Information an der Mitwirkungsversammlung vom 21. Oktober 2014 verfügt die Gemeinde über genug Schulraum. Auf einen Neubau für Kita und Tagesschule im heutigen Zeitpunkt ist zu verzichten. Es soll kein Schulraum auf Vorrat gebaut werden.	Die Planung und der Bau einer neuen Kita nimmt viel Zeit in Anspruch. Bis alle Genehmigungsstufen durchlaufen sind, hat der Pavillon sein wirtschaftliches Lebensalter erreicht. Ein nahtloser Umzug muss langfristig angegangen werden. Ein Neubau soll auch Platz für die Tagesschule bieten. Mit dem Umzug der Tagesschule in den Neubau entsteht für die Schule zusätzlichen Raum.

<b>Nr.</b>	<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt der Eingaben</b>	<b>Stellungnahme</b>
10	SVP Sektion Seftigen Postfach 61 3662 Seftigen	Eingabe vom 18. November 2014 (47 Fragen); siehe <u>Beilage</u> .	Stellungnahme des Gemeinderates siehe <u>Beilage</u>
11	SP Sektion Seftigen Oberdorfstrasse 32 3662 Seftigen	Eingabe vom 19. November 2014 (siehe <u>Beilage</u> ).	Einverstanden.  Der Gemeinderat möchte einen Teil des Erlöses zweckgebunden in eine Spezialfinanzierung einlegen, damit sich dieses Geld nicht aus dem Eigenkapital „verflüchtigen“ kann. Das Reglement „Spezialfinanzierung Landreserve“ wird zeitgleich mit den andern Unterlagen zur Botschaft vorgelegt.