

Änderung ZPP 1 und UeO «Aarematte»

Mitwirkungsbericht

Weitere Unterlagen:

Teil-Überbauungsplan Aarematte «Parzelle Nr. 1715» 1:500

Änderung Baureglement ZPP 1 «Aarematte»

Änderung Überbauungsordnung «Aarematte» (Plan und Vorschriften)

Erläuterungsbericht

Oktober 2024

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Kirchlindach
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	11.10.2024	Mitwirkungsbericht

1 Einleitung

Die zweite öffentliche Mitwirkung fand vom 28.02.2024 – 29.03.2024 statt und wurde im Anzeiger publiziert und auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Für den Mitwirkungsbericht wurden auch die Eingaben berücksichtigt, welche nach dieser Frist eingegangen sind. Die Unterlagen waren jederzeit im Internet oder zu den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Verständlicherweise haben sich im Rahmen der Mitwirkung insbesondere diejenigen Personen und Interessenvertreter:innen geäußert, welche von konkreten Planungsmassnahmen betroffen sind und mit diesen nicht oder nur teilweise einverstanden sind, oder Vorschläge zu einer anderen Umsetzung haben. Einsprachen und Rechtsverwahrungen sind erst im Rahmen der öffentlichen Auflage möglich und nicht in der Mitwirkung. Alle jetzt eingegangenen Eingaben werden als Mitwirkungseingaben behandelt.

Im Mitwirkungsbericht sind die Mitwirkungseingaben zusammengefasst. Die Eingaben werden nicht im originalen Wortlaut wiedergegeben, sondern sinn-gemäss. Dem Gemeinderat lagen zur Behandlung die Mitwirkungseingaben aber alle im Original vor. Der Gemeinderat bedankt sich für die aktive Teilnahme an der Mitwirkung zur Änderung ZPP1 und der Überbauungsordnung «Aarematte».

2 Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

Nr.	Name	Thema
1	Rähm – Sommer Angelo und Karin	Gebäudehöhe, Parkplätze, Nutzung, Spielfeld
2	Gnägi-Lux Anna	Gebäudehöhe, Nutzung, Schattenwurf
3	Abrecht-Tschannen Bendicht und Heidi	Gebäudehöhe, Schattenwurf, Mehrwertabgabe, Gleichbehandlung, Verkehr
4	Lux-Werner Brigitte	Gebäudehöhe, Nutzung, Schattenwurf
5	Schärer Sina & Rohr Balz	Parkplätze, Wertequote
6	Broeg Christopher und Broeg-Morvay Anne	Gebäudehöhe, Parkplätze, Nutzung, Spielfeld
7	Urwler Cvril und Flurina	Gebäudehöhe, Parkplätze, Spielfeld
8	Lux Claudio	Gebäudehöhe, Nutzung, Schattenwurf
9	Stamoulis Christine	Gebäudehöhe, Nutzung, Schattenwurf
10	Quevedo-Soldo Astrid und Quevedo Daniel	Gebäudehöhe, Wertequote, Verkehr
11	Grünert Dolores	Gebäudehöhe, Wertequote, Parkplätze
12	Blaser Elisabeth	Gebäudehöhe, Nutzung, Schattenwurf
13	Bürki Eric und Engel Alexandra	Gebäudehöhe, Wertequote, Verkehr
14	Lauber Emanuel	Gebäudehöhe, Schattenwurf, Spielfeld, Parkplätze, Mehrwertabgabe
15	Von Grünigen Emanuel	Gebäudehöhe, Wertequote, Parkplätze
16	Bratschi Christine und Frank	Gebäudehöhe, Parkplätze, Nutzung, Spielfeld, Mehrwertabgabe

Nr.	Name	Thema
17	Scheidegger Hans–Rudolf und Marianne	Gebäudehöhe, Parkplätze, Schattenwurf, Spielfeld
18	Heutschi Jasmin	Gebäudehöhe, Parkplätze, Spielfeld
19	Voney Judith und Eyholzer René	Gebäudehöhe, Parkplätze, Nutzung, Schattenwurf, Spielfeld, Mehrwertabgabe
20	Howald Kurt	Gebäudehöhe, Parkplätze, Spielfeld
21	Beringer Lou	Gebäudehöhe, Nutzen, Schattenwurf
22	Salvoldelli Luca	Gebäudehöhe, Nutzen, Spielfeld, Parkplätze, Verkehr
23	Gautschi Markus und Nadia	Gebäudehöhe, Spielfeld, Parkplätze
24	Bürge Markus	Gebäudehöhe, Nutzung
25	Burren Michael	Gebäudehöhe, Spielfeld, Parkplätze
26	Klossner Marie–Claude	Gebäudehöhe, Nutzung, Schattenwurf
27	Marcin Markus	Gebäudehöhe, Nutzung, Schattenwurf
28	Rüegg Marco	Gebäudehöhe, Spielfeld, Parkplätze
29	Schieppati Mario	Gebäudehöhe, Nutzen, Schattenwurf, Spielfeld, Parkplätze
30	Stähli Marianne	Gebäudehöhe, Spielfeld, Parkplätze
31	Urech Monika	Gebäudehöhe, Nutzen, Spielfeld, Mehrwertabgabe, Parkplätze
32	Lux Noa Emma	Gebäudehöhe, Nutzen, Schattenwurf
33	Lux Olav	Gebäudehöhe, Nutzung, Schattenwurf
34	Fiechter Pierre und Marlène	Gebäudehöhe, Parkplätze
35	Portmann Fabia und Roland	Gebäudehöhe, Parkplätze, Spielfeld
36	Brügger Peter und Anita	Wertequote, Verkehr, Gewässerumlegung
37	Brusa René	Gebäudehöhe, Spielfeld
38	De Palma Rosa und Maria	Gebäudehöhe, Nutzen, Schattenwurf
39	Jucker Stefanie und Andreas	Gebäudehöhe, Spielfeld, Verkehr
40	Koller Stefan	Gebäudehöhe, Spielfeld, Parkplätze
41	Baumgartner Doris und Thomas	Gebäudehöhe, Nutzen, Schattenwurf, Spielfeld, Parkplätze, Mehrwertabgabe
42	Gehrig Joëlle und Urs	Gebäudehöhe, Spielfeld, Parkplätze
43	Iseli Ursula und Groenendaal Esther	Gebäudehöhe, Spielfeld, Schattenwurf, Parkplätze
44	Planta Bürki Veronika	Gebäudehöhe, Spielfeld, Verkehr
45	Schieppati Yvonne	Gebäudehöhe, Nutzung, Schattenwurf, Parkplätze

3 Auswertung der Mitwirkungseingaben

3.1 Gebäudehöhe

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
1, 3, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 22, 23, 25, 28, 30, 31, 34, 37, 39, 40, 42	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bauhöhe von vier Stockwerken ist mit den übrigen Gebäuden im Perimeter Aarematte–Aareweg nicht kompatibel und passt nicht ins Ortsbild. ▪ Die geplante Gebäudehöhe von 522.85 m ü. M. überragt immer noch deutlich die Häuserreihe von Aarematte 1 und 3 und bildet eine auffällige Bruchlinie zu diesen sowie zur dahinter liegenden Kita (ehemaliger Gemeinschaftsraum) und dem dahinter liegenden Spielfeld. ▪ Ein 2. Baukörper auf der südlichen Seite sollte sich an der Höhenkote der Dächer der Häuser Aarematte 5/7 orientieren. Eine nachträgliche Einzelbetrachtung der Parzelle und Forderung einer Verdichtung, die bislang klar Teil der bereits realisierten Siedlung ist, scheint uns auf jeden Fall nicht zielführend. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen einer Startbesprechung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 8. Mai 2018 u.a. hervor gehoben, dass die Parzelle Nr. 1715 als Teil des «Schmetterlingskörpers» der UeO etwas Spezielles ist. Es brauche daher auch besondere Überlegungen und konkrete Vorstellungen über die erwarteten Bauten. Diese Vorstellungen wurden mit einem qualifizierten Verfahren qualitätssichernd konkretisiert und die Rückmeldungen aus der Bevölkerung von der ersten Mitwirkung einbezogen. ▪ Im Beurteilungsgremium haben bewährte Experten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur mitgewirkt. Sie empfehlen, das überarbeitete und redimensionierte Projekt in der baurechtlichen Grundordnung (ZPP/UeO) zu verankern. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dem Gemeinderat und der Eigentümerschaft ist der Einbezug der Bevölkerung wichtig. Mit der Überarbeitung wurde die Gebäudehöhe der geplanten Bauten aufgrund der im Rahmen der Mitwirkung vom Herbst 2022 geäusserten Bedenken der Anwohner deutlich reduziert. ▪ Der haushälterische Umgang mit dem Boden bleibt aber ein wichtiges Ziel des Gemeinderats und der Raumplanung allgemein. Dies bedingt auch, dass vermehrt in die Höhe gebaut wird. ▪ Aus Sicht des Gemeinderats ist das überarbeitete Projekt ein Kompromiss zwischen den Zielen der Raumplanung und den Anliegen der Nachbarschaft. ▪ Die gute Einpassung in das umgebende Quartier ist aus Sicht des Gemeinderats und der kommunalen Fachberatung Baugestaltung mit dem Projekt gewährleistet.
2, 4, 8, 9, 12, 16, 19, 21, 24, 26, 27, 29, 32, 33, 35, 38, 41, 43, 44, 45	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für das Baufeld 1715 müssen dieselben Regeln gelten, nämlich eine max. Geschosszahl von 3. Anlässlich der Mitwirkung vom Herbst 2022 kam zum Ausdruck, dass die Bewohner:innen Aareweg/Aarematte kein Interesse an einer Aufstockung haben. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 3 Stockwerke zu beschränken. ▪ Was hat sich geändert, dass die Gemeinde derzeit die Interessen der Eigentümerschaft für eine Umzonung mit erhöhter Bauhöhe unterstützt? ▪ Diese Frage erfordert eine genaue Prüfung der aktuellen Umstände sowie eine ausgewogene Abwägung der verschiedenen Interessen. Nachhaltige Lösungen für 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seitens Bund und Kanton besteht für die Gemeinden der Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die zur ZPP 1 dazugehörige Überbauungsordnung (UeO) vom 21. Dezember 2001 mit Änderungen vom 28. März 2002 und 31. März 2009 wurde vor der Volksabstimmung über die Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 entworfen. Mit dem neuen Raumplanungsgesetz wurde der haushälterische Umgang mit dem Boden deutlich höher gewichtet als 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt wurde nicht in einer Einzelbetrachtung entwickelt, sondern in einem qualitätssichernden Verfahren, in welchem die Einpassung in die bebaute Umgebung ein wichtiger Bestandteil der Auseinandersetzung war. Gerade mit der Überarbeitung nach der ersten Mitwirkung wird der Bauweise in der Umgebung stark Rechnung getragen. ▪ In der aktuell rechtsgültigen UeO sind max. 3 Geschosse definiert, jedoch ohne eine maximale Höhenkote. Die maximale Höhe der 3 Geschosse ist entsprechend nicht definiert. In der neuen UeO wird die Anzahl der Geschosse

	<p>Wohnbedarf und Energieversorgung müssen gesucht werden.</p>	<p>davor, was auch eine Bauweise in die Höhe bedingt.</p>	<p>auf 4 festgelegt (Aufstockung um 1 Geschoss), zusätzlich jedoch eine maximale Dachkote festgelegt. Mit der aktuell rechtsgültigen UeO könnte mit einem Gewerbebau potenziell auch dieselbe Höhe erreicht werden, wie vorliegend mit der neuen UeO definiert wurde.</p>
--	--	---	---

3.2 Schattenwurf / Einschränkung von geplanten PV-Anlagen

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
<p>2, 4, 8, 9, 12, 16, 17, 19, 21, 26, 27, 29, 32, 33, 38, 41, 43, 45</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenn die Erhöhung auf 4 Geschosse genehmigt wird, werden bestehende Häuser der Aarematte im Schatten liegen. Dies steht im Widerspruch zum revidierten Energiegesetz, das den Bau von PV-Anlagen auf den Dächern der Aarematte fördert. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass die Aspekte der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz von allen bei der Planung betroffenen Parzellen berücksichtigt werden. 	<p>Schlussbericht zum qualitätssichernden Verfahren, Seite 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits beim ursprünglichen Gebäude mit sechs Geschossen kam man zum Schluss, dass der Schattenwurf geringfügig ist. Mit der Überarbeitung reduziert sich der Schattenwurf weiter. ▪ Gesetzliche Vorgaben für den Schattenwurf gibt es für Hochhäuser ab 30 m. Unabhängig davon ist es mit den verbindlich definierten Höhenkoten in den neuen Überbauungsvorschriften unplausibel, dass PV-Anlagen auf den Gebäuden Aarematte 5 oder 7 verunmöglicht werden. Das Energiegesetz macht keinerlei Vorgaben zu Gebäuden im Umfeld von Photovoltaikanlagen, unabhängig davon, ob diese bereits existieren oder erst geplant sind.
<p>3, 17, 35</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Aufstockung der Bauhöhe von 2 auf 4 Stockwerke ist inakzeptabel, da sie zu einer massiven Verschlechterung der Wohnqualität in den bestehenden Häusern der Aarematte führt. Diese werden durch die Aufstockung in einem unangemessenen Ausmass beschattet. ▪ Vom Balkon und den Zimmern aus (Aarematte 1, 1. OG, Westen) würde der geplante Bau die Aussicht auf die Aarematte stark einschränken und einen massiven Schattenwurf mit sich bringen. ▪ Ein Bau hat sich an der für den Gewerbebau zulässigen Höhenkote zu orientieren. Nur so hat der nördlich angrenzende Gemeinschaftsraum und «Grillplatz» noch Sonne und kann damit seine Funktion wahrnehmen 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Gewerbenutzung würde zu einer stärkeren Verschlechterung der Wohnqualität führen, als dies bei einer Wohnnutzung der Fall ist. Dies aufgrund von zusätzlichen Emissionen (Luft und Lärm), welche bei einer Wohnnutzung deutlich geringer sind. ▪ Mit der Überarbeitung reduziert sich der Schattenwurf weiter. Gesetzliche Vorgaben für den Schattenwurf gibt es für Hochhäuser ab 30 m. ▪ Bisher gab es keine maximale Höhenkote für einen Gewerbebau. In der Abwägung zwischen vollständiger Aussicht für bestehenden Wohnungen und dem raumplanerischen Zeil der

	(und ist auch für die darin eingemietete Kita attraktiv, welche den Aussenplatz tagsüber tagtäglich nutzt).		Verdichtung überwiegt das Interesse an der Innenverdichtung. Insbesondere, da sie hier mit einer qualitätsvollen Lösung umgesetzt werden kann. Es besteht betreffend der Aussicht und Schattenwurf auch keine wesentliche Verschlechterung gegenüber einem 3-geschossigen Gewerbebau, für den heute keine maximale Höhenkote gelten würde.
3, 14, 31	<ul style="list-style-type: none"> Die Umnutzung der Parzelle 1715 und die damit verbundene Aufstockung der Bauhöhe von zwei auf vier Stockwerke wird zu einer erheblichen Wertminderung der bestehenden Liegenschaften in der Überbauung Aareweg / Aarematte führen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der bestehenden Liegenschaften erleiden dadurch einen substanziellen finanziellen Schaden. 		<ul style="list-style-type: none"> Dem Gemeinderat sind die Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer der bestehenden Liegenschaften wichtig, weshalb nach der ersten Mitwirkung auch eine Reduktion der ursprünglichen Gebäudehöhe umgesetzt wurde. Demgegenüber steht jedoch auch das Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der optimalen Nutzung der verbleibenden Baulandreserve. Jede Bebauung hat auch Auswirkungen auf die Umgebung. Gegenüber einer Bebauung mit einer Gewerbebaute werden die Auswirkungen (auch finanzieller Art) des geplanten Projekts jedoch als geringer eingeschätzt. Im Siedlungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass in der Umgebung später weitere Gebäude neu entstehen. In den heutigen Immobilienpreisen ist bereits berücksichtigt, dass auf der Nachbarliegenschaft 1715 ein Gewerbebetrieb entstehen kann.

3.3 Parkplätze

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
1, 6, 7, 14, 31, 41, 43	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl Aussenparkplätze für Besucher muss erhöht bzw. über mehr als 2 Besucherparkplätze verfügen. 		<ul style="list-style-type: none"> Bei der Parzelle Nr. 1715 handelt es sich um ein Grundstück im Privatbesitz. Der Mangel an Besucherparkplätzen in der übrigen Aarematte kann nicht auf der Parzelle Nr. 1715 gelöst werden.
3, 16, 19	<ul style="list-style-type: none"> Die Parzelle 1715 muss mind. 5 Besucherparkplätze auf der eigenen Parzelle bereitstellen. 		

11, 15, 18, 20, 23, 25, 28, 30, 40, 42, 45	<ul style="list-style-type: none"> Die Parzelle muss über zumindest 6 zusätzliche Besucherparkplätze verfügen. 		<ul style="list-style-type: none"> Die Eigentümerschaft stellt genügend ober- und unterirdische Abstellplätze zur Verfügung, damit sich der Mangel an Abstellplätzen in der Aarematte nicht verschärft. Jedoch ist es nicht die Aufgabe der Eigentümerschaft auf einem beschränkt grossen Grundstück den Parkplatzmangel der ganzen Aarematte zu lösen. Die Vorschriften der Baugesetzgebung zur nötigen Parkplatzzahl können mit der vorgesehenen Planung problemlos eingehalten werden.
5	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl der geplanten Besucherparkplätze ist unserer Ansicht nach zu gering, zumal schon jetzt in der Aarematte akuter Mangel an Besucherparkplätzen herrscht, welcher sich bei Anlage des freizulegenden Baches noch verschärfen wird, da die heutige Kiesfläche nicht mehr als Besucherparkplatz dienen kann. 		
17	<ul style="list-style-type: none"> Der Zugang zum 4-geschossigen Baukörper erfolgt von Norden, d.h. über die bestehenden Parkplätze. Mind. 2 Parkplätze müssten somit aufgehoben werden. Neue Aussenparkplätze für die Bewohner der Neubauten sind nicht vorgesehen. D.h. die noch verbleibende Parkplatzkapazität ist unter der gesetzlichen Norm. 		<ul style="list-style-type: none"> Das ist nicht korrekt, auf der Parzelle Nr. 1715 bestehen heute keine Parkplätze. Die bestehenden Parkplätze auf Parzelle Nr. 1710 werden nicht tangiert. Die Situation ist in den Mitwirkungsunterlagen dargestellt.

3.4 Nutzungsart

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
1, 2, 4, 6, 8, 9, 12, 16, 19, 21, 22, 24, 26, 27, 29, 32, 33, 38, 41, 45	<ul style="list-style-type: none"> Die Parzelle Nr. 1715 wurde bewusst als Gewerbezone definiert. Im Interesse der Bürger/innen ist eine Nutzung bzw. Notwendigkeit zu prüfen z.B. für den künftigen Bau einer Wärmezentrale oder zur Erweiterung von Schulanlagen. Aktuell ermöglichen die Auflagen der Parzelle Nr. 1715 den Bau einer Wärmezentrale. Diese ist dringend notwendig, um die derzeitigen Gas- und Ölheizungen aller Häuser am Aareweg zu ersetzen. Das bestehende neue Schulhaus in Herrenschwanden hat die ursprünglich kalkulierte obere Kapazitätsgrenze überschritten. Wo sollen die weiteren Kinder der derzeit geplanten Wohneinheiten der Parzelle Nr. 1715 		<ul style="list-style-type: none"> In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass für eine Gewerbenutzung an diesem Standort kein Bedarf besteht und die Emissionen einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort mitten im Wohngebiet konfliktträchtig wären. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit den aktuellen Umständen auseinandergesetzt. Eine Realisierung der angepassten Wohnnutzung wie im vorgeschlagenen Projekt wird als sinnvoll und nachhaltig beurteilt. Dem Gemeinderat sind nachhaltige Lösungen für den Wohnbedarf und die Energieversorgung wichtig. Beim vorliegenden Wohnbau-Projekt

	<p>unterrichtet werden? Der künftige Bildungsbedarf muss miteinberechnet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie stehen der Gemeindepräsident und die Vorsitzen- den der anderen Parteien zu dem aktuellen Projekt? Bei dieser Generalversammlung wurden auch kon- struktive Vorschläge für die Nutzung des Grundstücks 1715 im bestehenden Industriegebiet gemacht. Was ist aus diesen Ideen geworden? 		<p>wird der Einsatz von erneuerbaren Energien ver- langt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Holzwärmezentrale wäre angesichts des Standorts mitten im Siedlungsgebiet ungeeig- net, der durch die Anlieferung der Holzschnitzel entstehende LKW-Verkehr ist erheblich. Auch die Lage im Taleinschnitt, an tieferer Lage als das umgebende Siedlungsgebiet, spricht ge- mäss den Kriterien im <u>kantonalen Merkblatt für die Planung von Holzheizwerken</u> klar gegen eine solche Nutzung an diesem Standort. Es sind in der Umgebung Wärmeverbundprojekte und deren Erweiterung in Planung. ▪ In den vorgesehenen 10 Wohnungen sind hauptsächlich 3.5 Zimmer-Wohnungen vorge- sehen mit Optionen für 2.5- und 4.5-Zimmer Wohnungen. Mit der typischen Haushaltsgrösse von Kirchlindach (2.12 Personen) ergibt dies nur 1-2 zusätzliche Kinder. Entsprechend wird der Schulraumengpass mit dem vorliegenden Bauvorhaben nicht massgeblich verschärft.
<p>1, 34, 35, 37, 42</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Mitwirkenden sind nicht grundsätzlich gegen eine Zonenplanänderung der Parzelle Nr. 1715 in eine Wohnzone. Sie sind aber auch einverstanden, dass eine Gewerbegebäude entstehen kann. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Spielfeld, Spielplätze und Parkplätze

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
1, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 28, 29, 30, 40, 41, 42, 43	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Falls eine Umzonung zur Wohnzone erfolgt, sollte sich die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1715 zur Übernahme der Rechte und Pflichten, insb. Unterhalt der Gemeinschaftsbauten (Gemeinschaftsraum und Spielfeld) verpflichten, was eine Anpassung der Wertquoten zur Folge hätte. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grössere Spielflächen sind gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG und Art. 46 BauV in Wohnsiedlungen, die mit einer Überbauungsordnung realisiert werden, und welche über mehr als 20 Familienwohnungen verfügen, zu erstellen. In der Teil-UeO zur Parzelle 1715 können nicht 20 Familienwohnungen realisiert werden (10 Wohnungen vorgesehen). ▪ Die Eigentumsverhältnisse sind durch die beteiligten Grundeigentümer zivilrechtlich zu regeln. Die Überbauungsordnung verweist dafür auf das Verwaltungs- und Nutzungsreglement, an dem die Gemeinde nicht beteiligt ist.
17, 22, 36, 39, 44, 45	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wir erwarten von der Gemeinde, dass sie der neuen Eigentümerschaft eine Beteiligung an den Unterhaltskosten für Spielfeld und Parkplätze auferlegt. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner der neuen Gebäude die bestehenden Anlagen in Anspruch nehmen werden. ▪ Mit einem Spielplatz in der neuen Überbauung sind wir nicht einverstanden. Es ist nicht akzeptabel, dass der Bauherr, respektive die Mieter, sich nicht an den Kosten für das Grundstück 1710 beteiligen will, aber dennoch die Nutzung in den Mietverträgen nicht ausschliesst. 		
3, 14, 16, 19, 31, 34, 35, 38, 41, 43	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei einer Umnutzung in die Wohnzone werden die folgenden Forderungen gestellt: <ul style="list-style-type: none"> - Die neuen Bewohner/innen müssen den Spielplatz und die Besucherparkplätze nutzen können. - Die Parzelle Nr. 1715 muss sich in die Miteigentümerschaft einkaufen und zu den künftigen Lasten ihren Beitrag leisten. - Die notariellen und die Grundbuchkosten für diese Reglements- und Grundbuchänderungen trägt die Parzelle 1715 selbst. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird ein eigener Spielplatz und eine eigene unterirdische Einstellhalle erstellt, womit bestehende Spielplätze und die vorhandenen Besucherparkplätze nicht in Anspruch genommen werden.

6	<ul style="list-style-type: none"> Es ist für ausreichende Kinderspielplätze zu sorgen. Die bestehenden Spielmöglichkeiten decken den aktuellen Bedarf bereits ungenügend ab. 		
---	--	--	--

3.6 Verschiedenes

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
2, 4, 8, 9, 12, 16, 19, 21, 24, 26, 27, 29, 32, 33, 38, 41	<ul style="list-style-type: none"> Im ersten Mitwirkungsbericht bleibt unberücksichtigt, dass einzelne Stellungnahmen von politischen Parteien eingegangen sind oder teilweise von mehreren Bewohnern unterzeichnet wurden und entsprechend der Haltung eines grösseren Bevölkerungsteils abdecken. 		<ul style="list-style-type: none"> Die quantitative Auswertung der Mitwirkungseingaben aus der ersten Mitwirkung berücksichtigte die Kritikpunkte ausreichend. Insbesondere fand eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Kritikpunkten statt, welche zur Überarbeitung des Projekts geführt hat. Dem Gemeinderat war auch ohne genaue Zählung der Anzahl Unterschriften bei Sammeleingaben klar, dass die damaligen Mitwirkungseingaben die Haltung eines grossen Bewohneranteils der Aarematte abdecken.
2, 4, 8, 9, 12, 16, 19, 21, 24, 26, 27, 29, 32, 33, 38, 41, 45	<ul style="list-style-type: none"> Wieso wurden die Eigentümerschaften des Aareweges und der Aarematte von der Gemeinde verpflichtet, gemäss der derzeit gültigen Überbauungsordnung, ein nicht kostendeckendes Projekt auf der Parzelle 1710, welche gegenüber der Parzelle 1715 liegt, zu realisieren? Wieso ist die Gemeinde jetzt bereit, einen Turm mit 4 Geschossen vor die eingeschossige Kindertagesstätte zu stellen? 		<ul style="list-style-type: none"> Aus Sicht des Gemeinderats ist der gemäss aktuell rechtsgültiger UeO mögliche vorgesehene Gewerbebau an dieser Stelle nicht wünschenswert hinsichtlich der umgebenden Wohnnutzungen und auch der Kindertagesstätte.
3, 14, 16, 19, 31, 41	<ul style="list-style-type: none"> Der Mehrwert der Parzelle 1715 ist sowohl der Allgemeinheit (via Mehrwertabgabe) als auch den durch den grösseren Bau in ihrem eigenen Wert beeinträchtigten bestehenden STWEG Aareweg und Aarematte zu entgelten. 		<ul style="list-style-type: none"> Die Umzonung untersteht der Mehrwertabgabe gemäss dem entsprechenden Reglement der Gemeinde Kirchlindach. Für die umliegenden Parzellen erfolgt aus Sicht der Gemeinde kein relevanter Minderwert gegenüber der heute möglichen Gewerbenutzung.
3, 16, 19, 41	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung des Einkaufs in die Allgemeinparzelle und des Umfangs der privaten Mehrwertabgeltungen soll ohne Gutachterkosten festgelegt werden durch eine tripartite, gleichberechtigte Kommission aus der Gemeinde, der bestehenden STWEG und der Gesuchstellerin. 		<ul style="list-style-type: none"> Der heute mögliche Gewerbebau würde eine grössere Einschränkung darstellen gegenüber der vorgesehenen Wohnnutzung. Bei der Beurteilung, ob ein Minderwert entsteht, hat der Vergleich nicht mit der heutigen Situation (grüne

			<p>Wiese) sondern mit der heute baurechtlich möglichen Nutzung und Bebauung zu erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Rechtsprechung zu Entschädigungsfor-derungen ist sehr klar, reine Innenentwicklungs-projekte führen zu keinem Entschädigungsan-spruch der Nachbarn. ▪ Allfällige Entschädigungsansprüche betreffend materielle Enteignung können in den ordentli-chen Verfahren gemäss der kantonalen Enteig-nungsgesetzgebung geltend gemacht werden.
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorlage an der Gemeindeversammlung: Die geplante Umzonung der Parzelle 1715 von der Gewerbe- in eine Wohnzone ist zweifelsfrei ein Entscheid von weit-reichender Tragweite; entsprechend muss die geplante Umzonung zwingend der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ZPP 1 «Aarematte» wird im Rahmen einer Baureglementsänderung angepasst. Dieser Be-schluss erfolgt gemäss der Gemeindeordnung von Kirchlindach über die Urnenabstimmung, womit das Mitspracherecht gewährleistet ist. ▪ Der Beschluss der Überbauungsordnung obliegt anschliessend dem Gemeinderat.
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist eine transparente und offene Informationspolitik seitens der Gemeinde zu gewährleisten. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Sinne einer informativen und transparenten Vorgehensweise wurde die Mitwirkung zweimal durchgeführt inkl. Informationsanlass. ▪ Der Gemeinderat anerkennt das grosse Inte-resse der Anwohner:innen am Projekt. Deshalb werden die Einwohner:innen zu den jeweiligen Meilensteinen im Planverfahren laufend in den Lindacher Nachrichten informiert.
5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht gänzlich geklärt, ob der noch freizulegende Bach auf oder neben der betroffenen Parzelle durch-fliesst. In einer ersten Projektvariante wurde eine Frei-legung im südöstlichen Eck der Parzelle geplant. Es ist zwingend, dass sich die betroffene Parzelle auch an der Bachfreilegung beteiligt, in welcher Form auch immer. Immerhin entstehen der Gemeinde beim Landerwerb wegen der geänderten kantonalen Be-stimmung Mehrkosten, welche so vielleicht anteils-mässig verringert werden könnten. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Kostenregelung wurde im Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag Aarematte abschlies-send geregelt. Gemäss dem Vertrag ist die Siedlung Ost (Baufelder 16 bis 23) für die Kos-ten, die Planung und Umsetzung zuständig. Da der Gewässerbau nach den Regeln des Kantons Bern der öffentlichen Hand, konkret der Ge-meinde unterliegt, hat in der Folge die Einwoh-nergemeinde Kirchlindach den weiteren Bewilli-gungsprozess als Bauherrin übernommen. Dass

			<p>die Gemeinde als Bauherrschaft auftritt, hat zudem den Vorteil, dass voraussichtlich rund 75% der anfallenden Kosten durch Bund und Kanton übernommen werden. Der Restbetrag trägt dann die Bauträgerschaft Aarematte Ost.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die veränderte Nutzung auf Parzelle 1715 verändert sich die Situation in Bezug auf das Gewässer nicht. Eine Neuverhandlung des gültigen Infrastrukturvertrags ist nicht vorgesehen.
<p>3, 10, 13, 22, 36, 39, 44</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Auswirkungen der Umnutzung auf die Verkehrs- und Lärmsituation in der Umgebung müssen ebenfalls berücksichtigt werden. ▪ Fussgänger- und Verkehrssicherheit: Insbesondere an der Kreuzung vor dem Mööslimärit sowie der Umfahrung von Besucherautos der Parzelle 1715. ▪ Wir erwarten daher von der Gemeinde, alle erforderlichen Schritte zu unternehmen, um in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft ein umfassendes Sicherheitskonzept zu erarbeiten und entsprechende Massnahmen zu ergreifen und diese in der Projektausschreibung in geeigneter Weise zu benennen. 	<p>Ausschnitt aus Mitwirkungseingabe:</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Verkehrssicherheit wird eine hohe Bedeutung beigemessen. ▪ Entsprechend dem Legislaturziel (2023 bis 2026) des Gemeinderats wird die Verkehrssicherheit ganzheitlich, d.h. über das gesamte Gemeindegebiet, betrachtet und beurteilt sowie ein Massnahmenplan erarbeitet. Gegenstand davon wird auch die Aarematte sein. ▪ Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Auswirkungen auf die Verkehrs- und Lärmsituation wesentlich geringer sind als bei einem allfälligen Gewerbebau mit potenziellen An- und Weglieferungen oder erhöhtem Kundenaufkommen. Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle und die oberirdischen Parkplätze sind sicher und übersichtlich gestaltet.
<p>12, 16, 17, 19, 41</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bildliche Darstellung des Bauprojektes in den Lindercher Nachrichten, Nr. 1 vom 29. Februar 2024, erweckt den Eindruck, dass die Bauhöhe des geplanten Neubaus sich gut in das Gefüge der bestehenden Bauten der Aarematte einfügt. Hier liegt jedoch klar eine (bewusste) optische Täuschung vor. Massgebend verantwortlich dafür ist, aus welchem Einfallswinkel das Bild gemacht und betrachtet wird. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass sich der geplante Neubau gut in das Gefüge der bestehenden Bauten einfügt. Die benannte optische Täuschung kann nicht nachvollzogen werden, die Darstellung gibt einen guten Überblick über die Einpassung des Projekts im Quartier. Die Höhenkoten und weitere Massangaben können den Ansichten und Schnitten entnommen werden.
<p>23</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wünschenswert wäre, dass auf dem unteren Drittel der Parzelle keine Gebäude geplant sind und dies mit Grünfläche vorgesehen wird. 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Wunsch wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens

			unter Beizug der Fachexpertin Landschaftsarchitektur wurde die Gestaltung der Grünräume diskutiert. Mit der vorgesehenen Gestaltung können deutlich mehr und ökologisch wertvollere Grünräume gestaltet werden, als dies mit der Gewerbenutzung der Fall ist.
36	<ul style="list-style-type: none"> Wir weisen darauf hin, dass mit der Fertigstellung der zweiten Etappe, also die Aarematte Ost, auch die Offenlegung des Wiesenbaches abgeschlossen werden muss. Dies ist bis heute nicht geschehen. Daher können wir einer erneuten Änderung der Zone und einer dritten Bauphase, nicht zustimmen. 		<ul style="list-style-type: none"> Die zwischenzeitlich geänderte Gesetzgebung verlangt für die Renaturierung des Baches mehr Platz (Land) als dies im gültigen Plan der Überbauungsordnung definiert wurde. Dies bedeutet, dass für die Renaturierung zusätzliches privates Land benötigt wird. In den Verhandlungen mit dem betroffenen Grundeigentümer konnte keine Einigung erzielt werden. Der Wasserbauplan für die Renaturierung war bereits in der Mitwirkung und wurde öffentlich aufgelegt, als nächster Verfahrensschritt folgt der Bauentscheid durch die kantonale Bewilligungsbehörde. Der weitere Zeitbedarf ist somit insbesondere davon abhängig, ob gegen den Entscheid Rechtsmittel ergriffen werden, dies würde zu weiteren Verzögerungen führen. Die Bachoffenlegung steht nicht im Zusammenhang mit der vorgesehenen Änderung auf Parzelle Nr. 1715 und der Realisierungszeitpunkt hat auf dieses Verfahren keinen Einfluss.

4 Weiteres Vorgehen

Die Eingaben wurden ausgewertet und in diesem Bericht zusammengestellt. Dieser dient als Grundlage für die Diskussion zum Umgang mit den Mitwirkungseingaben. Anschliessend wird die Überbauungsordnung durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

Der Gemeinderat dankt der Bevölkerung für die wertvollen Eingaben und das Engagement im Zusammenhang mit der Änderung ZPP1 und der Überbauungsordnung «Aarematte».

Der Mitwirkungsbericht wird im weiteren Verfahren auf der Gemeinde-Homepage aufgeschaltet und kann dort heruntergeladen werden und ist auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.