

# **Steffisburg soll die Lebensqualität als Dorf behalten.**

**Rettet unser Dorf vor Zubetonierung**



## **Einige Fakten und Beurteilungen zum neuen Baureglement der Gemeinde Steffisburg, welches vom 14.05.2021 bis 14.06.2021 öffentlich aufgelegt ist.**

Die nachstehenden Fakten und Beurteilungen wurden durch mich, einem besorgten Steffisburger (parteilos und nicht in der Politik tätig) zusammengestellt und sind nicht abschliessend.

In dieser Zusammenstellung habe ich mich nur mit Teilen im Baureglement befasst, welche mir wichtig sind und bei welchen ich direkt betroffen bin.

Der Erhalt der Lebensqualität in unserem Dorf ist mir sehr wichtig und sollte nicht einfach aufgegeben werden.

Ich bin in Steffisburg geboren, habe Kinder und Grosskinder in Steffisburg und meine Eltern wohnen auch noch immer hier. Deshalb glaube ich, dass wir Steffisburg so erhalten müssen, damit es auch in Jahrzehnten noch lebenswert ist hier zu wohnen.

## Nutzungszonen

### Art. 2 Masse der Nutzung

#### Fakt

Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer (AZ) und der Reduktion der grossen Grenzabstände um 2-3 Meter, werden die Bruttogeschossflächen wesentlich erhöht.

Beispiel:

In der W2 ( früher eine AZ von 0.6 ) kann somit eine AZ, je nach Grösse des Grundstücks, von 0.8 bis 1.1 erreicht werden.

In der W3 ( früher eine AZ von 0.75 ) kann somit eine AZ, je nach Grösse des Grundstücks, von 1.0 bis 1.3 erreicht werden.

Dies bedeutet, dass die Bruttogeschossfläche ( Wohnfläche ), gegenüber der früheren Vorschrift, um **durchschnittlich 50% erhöht werden kann**.

Wobei in einigen Zonen noch eine Aufzonung erfolgt.

#### Beurteilung

Ich habe nichts gegen eine Verdichtung nach innen, dies ist auch im Sinne der Erhaltung der Grünflächen. Wobei die grossen Grenzabstände, aus meiner Sicht, nicht zu reduzieren sind. Ohne Reduktion der grossen Grenzabstände, hätten wir immer noch ca. 40% Erhöhung der Wohnfläche und hätten mehr Wohnqualität.

Der negative Effekt, wird auch ein noch höherer Landpreis und ein höherer Verkaufspreis für best. Liegenschaften sein, da mehr gebaut werden darf.

Da wir jetzt auf einen Schlag eine **Bauflächenreserve von 50%** erhalten, verstehe ich nicht, warum wir bestehende Grünflächen ( welche in der ZÖN und ZPP liegen und im Besitze der Gemeinde sind ) überhaupt noch überbauen wollen.

Sowie haben wir an der Gemeindeabstimmung im letzten Jahr die Au/Hodelmatte, Stockhornstrasse und die Glättimüli zur Ueberbauung frei gegeben und dies sind nicht kleine Landflächen.

## Zonen für öffentliche Nutzung ZÖN

#### Fakt

Die Gebäudehöhe wurde in allen Zonen von bestehenden 6-11 Metern auf 12-15 Meter erhöht ( Ausnahme ist der Tennisplatz und die Kirche Sonnenfeld mit 10 Meter )

Dies ergibt auch hier eine grosse zusätzliche Bauflächenreserve.

#### Beurteilung

Ich habe hier das Gefühl, dass ein Rundumschlag mit den Gebäudehöhen gemacht wurde, ohne die einzelnen Zonen genau zu betrachten.

Beispiel:

Ist es sinnvoll im Eichfeld eine Sport- oder andere Anlage, zu bauen mit einer Höhe von 15 Meter. Ich denke eher nicht. Diese Anlage müsste den umgebenen Bauten angepasst werden, denn diese sind nicht 15 Meter hoch.

Ist es sinnvoll neben der Kirche resp. Pfarrhaus, ein Unterweisungshaus oder andere Anlage, zu bauen mit einer Höhe von 15 Meter. Ich denke eher nicht.

Damit würde dieser Bau das Pfarrhaus überragen und würde damit sicher nicht ins Dorfbild passen.

## **Zonen mit Planungspflicht ZPP**

### **( G Dorfkern Nord und W Pfrundmatte hinter und neben der Kirche )**

Beide Gebiete befinden sich in Gemeindebesitz

#### **Fakt**

Die beiden Gebiete sollen neu verdichtet und mit einer Gebäudehöhe von 12-16 Meter erstellt werden.

Die Pfrundmatte ist neu aus der ZÖN in eine ZPP umgewandelt worden. Die Kirche mit Pfarrhaus und Unterweisungshaus bleiben in der ZÖN.

Durch die Umwandlung in eine ZPP ist scheinbar die Sicherstellung für eine Realisierung der Ortskernumfahrung kein Thema mehr.

Diese neue ZPP wurde voll den Bedürfnissen der Esther Schüpbachstiftung ( nachfolgend ESS genannt ) angepasst.

Was ist genau vorgesehen:

Die freie Landfläche hinter und neben der Kirche bis zur ESS, soll durch einen riesigen Neubau der ESS (Altersheim) überbaut werden. Gebäudehöhen von 13-16 Meter.

Die bestehende ESS wird abgerissen und in diesem Gebiet werden Wohnungen gebaut.

Die beiden Gebiete werden von der Gemeinde im Baurecht verkauft.

#### **Beurteilung**

Mein erster Gedanke war, geht es nur ums Geld und nicht um die Schönheit unseres Dorfes. Der Verkauf als Ganzes wird wieder nur an eine zahlkräftige Gesellschaft möglich sein. Die Ausführung inkl. Altersheim, wird durch eine (auswärtige) GU/TU (Grossunternehmung) erfolgen, siehe Scheidgasse etc.

Das heisst, unser Gewerbe wird wieder wenig von diesen Bautätigkeiten haben.

Dies darf doch nicht im Sinne unseres Dorfes sein.

Wie ein Neubau des Altersheimes aussehen kann, sehen wir mit den jetzigen Neubauten in der Scheidgasse und der untenstehenden Visualisierung der Hökekoten, resp. des oberen Referenzpunktes gemäss ZPP Bestimmungen, völlig unpassend in unser Dorfbild. Wie ein zukünftiges Altersheim tatsächlich aussehen wird, entzieht sich allerdings meiner Kenntnis. Die Aussicht am Nelkenweg ( Kirchbühl ) wird dermassen beeinträchtigt, dass man im Gartengeschoss nur noch an eine Wand sieht und im oberen Geschoss knapp darüber auf Dachaufbauten etc.

Die Höhe der Ueberbauung inkl. Dachaufbauten wird die Höhe des Kirchendaches erreichen und die Balkonhöhen am Nelkenweg überragen.

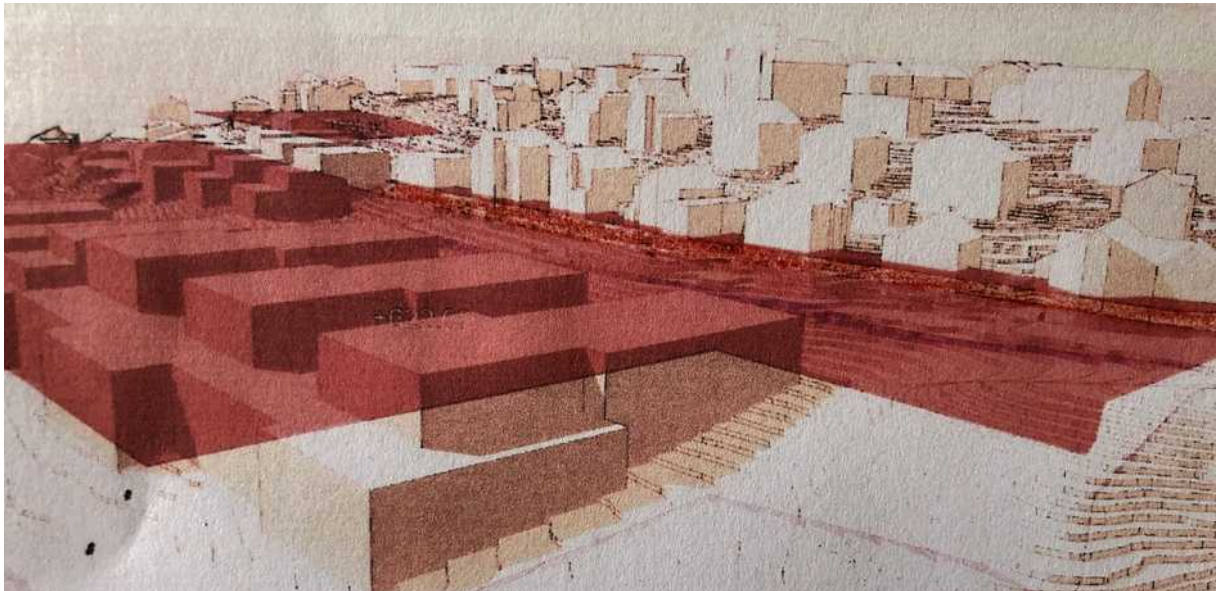
Solche markanten Bauten neben der Kirche und dem Pfarrhaus passen nicht in unser Dorfbild. Unser Wahrzeichen die Kirche inkl. Pfarrhaus, soll als Wahrzeichen erhalten bleiben und nicht durch solche Bauten „konkurrenziert“ werden.



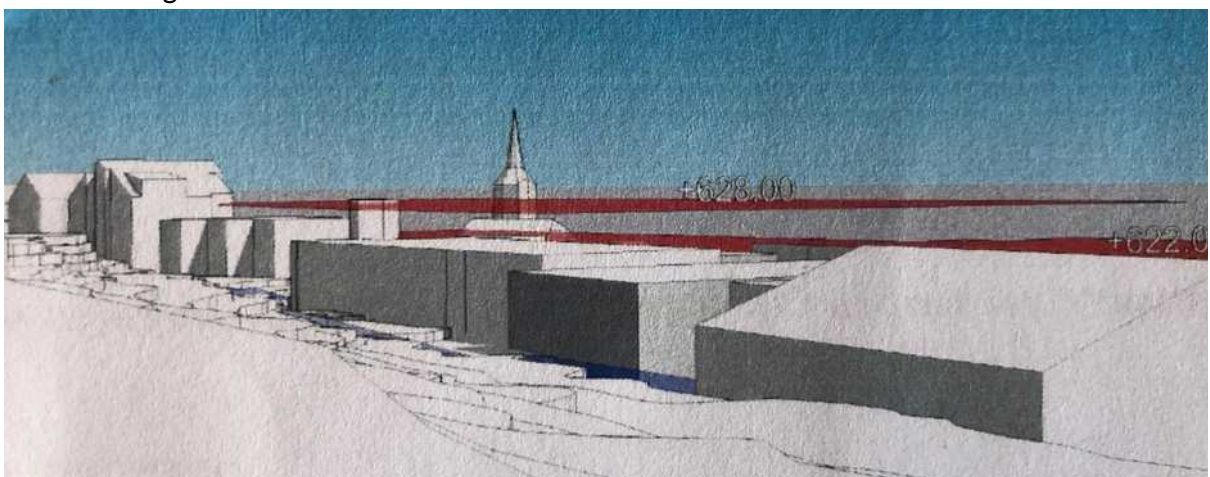
Heutige Aussicht in die Pfrundmatte



Visualisierung der Höhekoten, resp. des oberen Referenzpunktes gemäss ZPP Bestimmungen (Oberkant = Höhe der Balkone am Nelkenweg).



Visualisierung Aussicht am Kirchbühl



Zur Esther Schüpbachstiftung (ESS):

Die ESS ist sicher in die Jahre gekommen und muss saniert oder neu erstellt werden. Sie entspricht sicher auch nicht mehr den heutigen Anforderungen eines Alters- und Pflegeheimes. Aber warum kann dies nicht am selben Standort erfolgen. Die jüngsten Beispiele ( Altersheim Glockental, Solina, Altersheim am Berntor) haben gezeigt, dass dies mit einer vorübergehenden Auslagerung gut möglich ist. Damit würden keine zusätzlichen Grünflächen verbaut. Falls dies tatsächlich nicht möglich ist, gäbe es noch die Möglichkeit in der Cremo oder im Raum 5 zu bauen.

Ich frage mich auch, ist ein Altersheim in der heutigen Form überhaupt noch zukunftsorientiert. Werden wir in Zukunft nicht andere Alterswohnformen haben wie zum Beispiel Generationenhäuser, Generationenwohnungen und Gebiete mit Wohnungen für jung und alt. Braucht es dieses Altersheim noch, haben wir nicht schon genügend solche Altersheime.

Was mich auch sehr stört ist, dass am jetzigen Standort der ESS Wohnungen gebaut werden sollen.

Es würden viele Wohnungen an diesem Hang gebaut. Diese werden sicher auch nicht günstig sein. Es entstehen damit wieder Wohnungen, welche für den „Normalbürger“ nicht bezahlbar sind.

Will dies die Gemeinde wirklich? Wir hätten da noch den Artikel 31 (preisgünstiger Wohnraum), der hier nicht angewendet wird, obschon das Land der Gemeinde gehört.

Verkehrsaufkommen:

Der Verkehr der gesamten Pfrundmatte, wird über die Scheidgasse ins Dorf fahren.

Wer die Situation kennt, weiss dass es schon jetzt fast unmöglich ist, in Stosszeiten Richtung Kirche abzubiegen. Das Gleiche ist beim Abbiegen ab Oberdorfstrasse in die Scheidgasse. (= Stau auf der Oberdorfstrasse )

Was geschieht, wenn jetzt noch die Bewohner der Neubauten Scheidgasse, Bären, Gallihaus etc. dazu kommen?

Ich meine, bevor die Verkehrssituation Einmündung Scheidgasse nicht gelöst ist, dürfen keine zusätzliche Wohnungen im Bereich der ESS gebaut werden.

## **Meine Vorstellung zur jetzigen Grünfläche in der Pfrundmatte und zum Dorfkern Nord**

Ich wäre dafür, dass man diese gemeindeeigenen Zonen ( Pfrundmatte und Dorfkern Nord) im neuen Baureglement, in die Grünzonen überführt, damit die letzten Grünflächen im Dorf bestehen bleiben. **Lebensqualität vor Ausverkauf**

Eine Wiedereinzonung sollten wir der nächsten Generation überlassen. Wir haben mit dem Wegfall der AZ doch genug Baureserve geschaffen !!

Vielleicht brauchen wir in Zukunft die Pfrundmatte doch noch für eine Ortskernumfahrung, wie es im aktuellen Baureglement steht. Denn schon heute haben wir viel Verkehr im Dorf. In der Pfrundmatte könnten wir im Moment einen Begegnungspark für Jung und Alt erschaffen, so kann auch die Biodiversität gelebt werden. Ein Fuss- und Veloweg wäre gut denkbar, welcher ab Hohlweg in Richtung HPS führt. Somit könnten die Schüler ab der Schönau etc., ohne durch den Dorfkern zu fahren, ins Flühli gelangen. Vieles wäre möglich.

## **Art. 28 Energie und Oekologie**

### **Beurteilung**

Dieser Artikel, hat für mich zu wenig handfeste zukunftsorientierte Bedingungen.

Für eine Energiestadt nicht nachvollziehbar und geht für mich zu wenig weit.

Zu Art. 28 3 Fernwärme, würde ich folgenden Text vorschlagen:

Innerhalb der von der Fernwärme bezeichnetem Perimeter, sind grundsätzlich alle Gebäude an die Fernwärme anzuschliessen. Falls von der Fernwärme genügend Kapazität zugesichert wird und kein unverhältnismässiger hoher zusätzlicher finanzieller Aufwand seitens des Fernwärmebetreibers nachgewiesen werden kann, sowie die Fernwärme bis zum Termin der Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestellt ist.

Dies gilt für Neubauten sowie für Erweiterungen von best. Gebäuden, die als Neubauten im Sinne von Art. 2 KEnV gelten. ( Energiebezugsfläche neu ab 50m<sup>2</sup>, sowie grösser 20% der Energiebezugsfläche des best. Gebäudeteils oder mehr als 1000m<sup>2</sup> )

Bei einer Heizungssanierung für ein best. Gebäude gilt die Anschlusspflicht nur, wenn die Anschlusskosten inkl. internen Installationskosten ( Abzüglich Förderbeiträge) eine Heizungssanierung mittels erneuerbaren Energien ( Abzüglich Förderbeiträge) Investitionsmässig nicht übersteigt.

Dies gilt, solange die kantonale Gesetzgebung keine strengeren Vorschriften erlässt.

Zu Art. 28 4 Der Zusatz Neubau in Holzbauweise ist für mich nicht so nachvollziehbar. Ich denke hier geht es um die graue Energie. Falls dem so ist, müsste dieser Artikel mit Holzbauweise aus einheimischem Holz ergänzt werden.

Zu Art 28 7

Dieser Artikel müsste aus meiner Sicht strenger Ausfallen.

Jeder spricht von Klimaschutz und alle wissen, dass unser Stromverbrauch in Zukunft nicht weniger werden wird. (E- Mobilität, Wärmepumpen etc.)

Deshalb müsste im Baureglement ein zukunftsorientierter Artikel bezüglich Solarstrom eingefügt werden.

Mein Vorschlag:

Bei Neubauten sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie für die Stromerzeugung zu installieren. Die Grösse der Anlage muss mind. 10% der Energiebezugsfläche aufweisen. Dies gilt auch für Erweiterungen von best. Gebäuden, die als Neubauten im Sinne von Art. 2 KEnV gelten. ( Energiebezugsfläche neu ab 50m<sup>2</sup>, sowie grösser 20% der Energiebezugsfläche des best. Gebäudeteils oder mehr als 1000m<sup>2</sup> ) Bei Erweiterungen gilt die bestehende und neue Energiebezugsfläche zusammen.

Die Anlage kann auch durch einen Energielieferanten installiert und betrieben werden. ( Es ist ein Vertrag über mind. 20 Jahre abzuschliessen ).

Dies gilt, solange die kantonale Gesetzgebung keine strengeren Vorschriften erlässt.

Mit meinen Beurteilungen, will ich die Arbeit der Gemeinde für dieses neue Baureglement nicht schmälern und niemanden persönlich angreifen. Sie haben dieses Baureglement sicher mit bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dies sind meine freien Meinungsäusserungen und sollen Euch einen Denkanstoss geben, Euch auch mit der neuen baurechtlichen Grundordnung zu befassen.

Leider entspricht das Baureglement, in gewissen Teilen, nicht meinen Vorstellungen eines Baureglementes für die Zukunft.

### **Steffisburg soll ein Dorf bleiben mit grosser Lebensqualität für alle.**

Ich bitte Sie alle, die Auflagefrist zu nutzen um die neue baurechtliche Grundordnung zu begutachten.

Herunterladen unter

<http://zukunftsraum.steffisburg.ch/de/Neuigkeiten/Newsmeldung?newsid=50> oder  
<https://www.steffisburg.ch/de/aktuelles/meldungen/Ortsplanungsrevision-oeffentliche-Auflage-baurechtliche-Grundordnung.php>

**Ich bitte Euch, Einsprache gegen die neue baurechtliche Grundordnung einzureichen, damit wir vielleicht ein zukunftsorientiertes Baureglement zur Abstimmung bringen können.**

**Die Einspracheverhandlungen werden es zeigen.**

**Jeder Einsprachepunkt zählt, möge er noch so klein sein.**

**Jetzt ist es noch nicht zu spät, unsere Meinungen zu formulieren.**

**Besten Dank für Eure Mithilfe.**

Steffisburg 26. Mai 2021