

Steffisburg, 13. Juni 2021

Grüne Steffisburg
Postfach 55
3612 Steffisburg



Gemeindeverwaltung Steffisburg
Abteilung Hochbau/Planung
Höchhusweg 5
3612 Steffisburg

Einsprache der Grünen Steffisburg

gegen die

Baurechtliche Grundordnung:

- **Baureglement**
- **Zonenplan NORD**
- **Zonenplanänderung Nr. 8**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Am 14. Mai 2021 wurde die Baurechtliche Grundordnung der Ortsplanungsrevision publiziert. Wir, Grüne Steffisburg, erheben gegen die genannten Punkte Einsprache.

Rechtsbegehren

Die Umzonungen der bestehenden UeO Nr. 20, welche den Bau einer Alterssiedlung bezweckte und ein Teilgebiet der bestehenden ZÖN Nr. 2, welches noch unüberbaut ist, in eine neue ZPP W «Pfrundmatte» (Areal Nr. 8) sei nicht zu genehmigen.

Formelles

1. Die Einsprecherin ist ein politischer Verein im Sinne von Art 60 ff ZGB.
2. Die Einsprecherin ist befugt zur Einspracheführung in Bauangelegenheiten. Siehe Art. 3 von <http://gruene-steffisburg.ch/StatutenGrueneSteffisburg.pdf>
3. Die Einsprache erfolgt fristgerecht.

Begründung

Im Erläuterungsbericht wird der Grund der beabsichtigten Umzonungen sehr knapp, und im Artikel des Thuner Tagblatts „Ortsplanung Steffisburg – Wie die Esther Schüpbach Stiftung die grüne Lücke schliessen will“ vom 3. Juni 2021, ausführlicher beschrieben. Das Alters- und Pflegeheim soll nicht nur modernisiert und erweitert werden, sondern abgerissen und auf der Pfrundmatte neu gebaut, und am alten Ort neue Wohnungen gebaut werden, alles ermöglicht durch die neue ZPP W. Auf Seite 65 des Baureglements wird die Art der Nutzung beschrieben: Es sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungen des Pflege- und Gesundheitssektors sowie öffentliche Nutzungen zugelassen. Dieser

recht vage Beschrieb beschränkt sich nicht auf das Alterswohnen und den Pflegesektor, sondern ermöglicht im Prinzip jedes Wohnen, wie im TT-Artikel von Janine Zürcher beschrieben wird: „Gemeindepräsident Marti macht keinen Hehl daraus, dass sich die Wohnungen eher im höheren Preissegment befinden könnten. «Doch wir streben eine soziale Durchmischung an.» Auch Wohnungen für Familien soll es geben.“ Nichts verhindert die Überbauung der gesamten ZPP W für allgemeine Wohnzwecke und sogar den Wegzug der Esther Schüpbach-Stiftung oder des Altersheims. Angegebene Zwecke wie „Förderung einer ortsbaulich qualitätsvollen Überbauung, die sich optimal ins Orts- und Landschaftsbild einfügt“ sind viel zu allgemein und subjektiv gehalten, als dass sie nicht Baukörper erlauben würden, welche manche Menschen nicht als das pure Gegenteil zu den Planungszwecken betrachten würden, wie die fast fertig gebauten Gebäude in der ZPP R mit ähnlich lautenden Planungszwecken zeigen, die trotz Klagen erstellt werden durften. Die erlaubten und neu sogar geforderten Art und Masse der Nutzung, wie GFZo von min. 0.5 und max. 0.95 und Fassadenhöhen von max. 13.00 m bis 16.00 m führen unweigerlich dazu, dass mehr oder weniger die ganze Zone grossflächig und hoch überbaut würde mit resultierenden Bauvolumina, die überhaupt nicht zu diesem Ortsteil passen. Die neue Berechnungsart der Nutzungsmasse führt auch in anderen Zonen zu einer Erhöhung der Bruttogeschossflächen. Diese an sich begrüßenswerte Entwicklung mindert den Druck, bisher unbebaute Grünflächen und Fruchtfootflächen einzuzonen. Die vorliegende Ortsplanung von Steffisburg macht aber zu viel von beidem, was zu schnellem Wachstum mit Verkehrsproblemen und Minderung der Wohnqualität führt. Es ist unverständlich, ausgerechnet diese zentrale tatsächliche Grünzone so umzuzonen, dass deren grossflächige Überbauung forciert wird. Wir fordern stattdessen eine Umzonung der Pfrundmatte in eine Erhaltungs- oder Grünzone. Die zwar grossflächige, aber - mit der Ausnahme zweier hoher Pultdächer - in der Höhe zurückhaltende, Bauweise der Gebäude in der Oe 20 könnte und würde mit den ZPP W-Bestimmungen mit viel massigeren Bauten zunichte gemacht werden. Durch den Abriss der architektonisch wertvollen und sowohl bei den EinwohnerInnen als auch den meisten Pflegenden beliebten Gebäude, die zudem vor wenigen Jahren Sanierungen von Nasszellen, Küchen, Funibahn und einen neuen Vertikallift erhalten hatten, würde viel verloren gehen. Nicht nur die kürzlichen Investitionen, sondern die grosse Menge grauer Energie, die in dem nicht mal 50-jährigen Baukörper steckt. Neue Gebäude „eher im höheren Preissegment“ würden zudem ohne strikte Beschränkung der Abstellplätze viel mehr Verkehr als heute verursachen. Dies im bereits heiklen Gebiet, das von den Alterswohnenden, Kindern der Schulen und nahen Einrichtungen wie Kita, HPS und Ableger Sunneschyn, FussgängerInnen, Velo- und AutofahrerInnen zwischen den Ortbühl- und Kirchbühl-Quartieren und Oberdorf benutzt wird. Beides widerspricht dem Energieleitbild der Gemeinde Steffisburg und den Versprechungen in den Ortsplanungsorientierungen sowie den Wünschen vieler Mitwirkenden (siehe umseitige Abbildung).

Die Pfrundmatte (Parzelle 4426) befindet sich mitten im Oberdorf und verbessert dort das Mikroklima in heissen Sommern durch Temperatursenkung und Filterung von Schadstoffen. Durch die Überbauung würde diese Wirkung teilweise wegfallen und die Lebensqualität im Dorf reduziert werden.

Die Gemeinde Steffisburg unterstützt bereits die Biodiversität in mehreren kleinen Projekten wie diejenigen unter dem Namen Kulturgarten und hat sich kürzlich zu einem Konzept der Biodiversitäts-Förderung verpflichtet. Sie schreibt auf ihrer Website: **"Die Gemeinde Steffisburg möchte ihre Naturschätze schützen und fördern; auch kleinräumige Grüninseln sind wichtige Elemente. Die Gemeinde Steffisburg bietet Siedlungsraum und Naturraum, jedoch verdichtete sich das Siedlungsgebiet und der Nutzungsdruck auf die Grün- und Freiräume steigt. Somit ist es wichtig das hohe ökologische Potential im Siedlungsraum zu nutzen."**

Die über 8000 m² grosse Pfrundmatte würde sich dazu bestens eignen. Sie beherbergt seit 20 Jahren bereits einen kleinen Permakulturbetrieb (regenerative Landwirtschaft) für Obst, Gemüse und Tierfutter, welcher für die Pflege des Bestandes von ca. 20 Hochstamm- und 100 Nieder/Mittelstamm-Obstbäumen und 50 Sträuchern und Reben sorgt, sowie für mehrere Gruppen von Eichen, usw. verteilt in Magerwiesen. Obwohl es viele Orte mit einer ähnlichen Biomasse und älteren Bäumen gibt, nimmt die Biodiversität in der Pfrundmatte laufend zu. Da die Schweiz weit hintendrin ist in ihren Biodiversitätszielen und auch in Steffisburg immer mehr Wiesen und wertvolle alte Bäume wegen Bauprojekten zum Opfer fallen oder aus anderen Gründen gefällt werden, ist die Pfrundmatte hier mehrfach wertvoll, und dazu kommen noch die Belange des Ortsbildschutzes der geschützten Baugruppe Dorfkirche und Pfarrhaus.

Eine ZPP-W würde diese Werte grösstenteils zerstören und unter Berücksichtigung externer Kosten viel mehr kosten als finanzielle Einkünfte z.B. durch Baurechtszinsen.

Auf Seite 10 des Mitwirkungsbericht vom 24. Mai 2019 werden die Zonenpläne Nord und Süd mehrheitlich abgelehnt, grösstenteils wegen der Einzonung an der Hombergstrasse, die dann aufgegeben wurde, aber schon an zweiter und dritter Stelle kommen Forderungen nach gar keinen oder keine oder nur eine reduzierte Umzonung bei der Pfrundmatte:

Meiste Nennungen NEIN

Keine Um- und Einzonung an der Hombergstrasse (Parzellen Nrn. 3924, 3926 und 3927) Argumente gegen Um- und Einzonung	30
<ul style="list-style-type: none"> - Biodiversität erhalten (Grünflächen) und Ökologie - Teure Hangbebauung in Widerspruch zu bezahlbarem Wohnraum - Erschliessung des Hangs (bei Bau und dann für Bewohnende) - Waldabstand von 30 Metern - Hombergstrasse ist zu schmal – erhöhte Verkehrsbelastung - Dorfbild 	
Keine Einzonungen mehr, da die Ernährungssouveränität in Steffisburg nicht gegeben ist und die Biodiversität abnimmt (zu viel Wachstum – nicht nachhaltig).	11
Keine oder nur eine reduzierte Umzonung bei der Pfrundmatte (von der ZöN Nr. 2 in eine ZPP) und ohne Parkierung (Zweck).	10

Meiste Nennungen zu Korrekturvorschlägen

Keine Um- und Einzonung an der Hombergstrasse (Parzellen Nrn. 3924, 3926 und 3927 in die ZPP X).	10
Keine Einzonungen mehr.	9
Nicht bebaute Flächen im Siedlungsgebiet und an den Siedlungsrändern biologisch und ökologisch aufwerten (mehr Biodiversität und informelle Landwirtschaft, mehr Schutzgebiete und keine "Mauern").	6

Aufgrund dieser Argumente fordern wir, auf die ZPP W "Pfrundmatte" zu verzichten und die Ortsplanungsrevision in diesem Punkt nicht zu genehmigen.

Mit freundlichen Grüssen,

Grüne Steffisburg