

Gemeinde Oberhofen
**Überbauungsordnung «Barrell-Gut»
mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung**

Mitwirkungsbericht

14. Dezember 2016

Aufträge / 616 / 616_Ber_161214_Mitwirkungsbericht.docx / 21.12.2016 / fi / sz

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1	<ul style="list-style-type: none">– Wie wird mit dem durch die Überbauung entstehenden Mehrverkehr umgegangen?<ul style="list-style-type: none">• Der Verkehr ist über das Gemeindegebiet von Oberhofen abzuwickeln und nicht über die Schneckenbühlstrasse in Hilterfingen, welche auch als Schulweg dient.	1.1	<p>Der Gemeinderat wird eine Verkehrsstudie in Auftrag geben und aktuelle Verkehrsmessungen veranlassen. Das Verkehrsgutachten wird sich mit den Auswirkungen des Mehrverkehrs befassen und Lösungsansätze für die Verkehrslenkung und Verkehrsberuhigungsmassnahmen aufzeigen.</p> <p>Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen werden nach Vorliegen des Gutachtens mit der Gemeinde Hilterfingen besprochen.</p>
2	<ul style="list-style-type: none">– Die geplante Wohnbauentwicklung wird begrüsst und der Revision der UeO Chabis-Chopf wird zugestimmt.	2.1	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>– Die Vertiefung einer Machbarkeitsstudie in einem Workshopverfahren trägt dem grossen Entwicklungspotenzial nicht genug Rechnung und kann einen Ideen- oder Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung nicht ersetzen.</p>	2.2	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Workshopverfahren ist eine anerkannte Form für ein qualitätssicherndes Verfahren und erlaubt einen ausführlichen Dialog zwischen Bauherrschaft, Projektverfasser sowie den Fachexpertinnen/Fachexperten und den Gemeindebehörden für die Entwicklung eines Richtprojekts als Grundlage für die Ausarbeitung der UeO. Ein Wettbewerbsverfahren erachtet der Gemeinderat nicht als zielführend.</p>
	<p>– Art. 6: Im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung soll auch ein Wohnungsangebot für mittlere und tiefe Einkommen dauerhaft gesichert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antrag zur Ergänzung Art. 6 mit neuem Abs. 2: Mindestens ein Drittel der Wohnungen sind als preisgünstiger Wohnraum innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des Bundesamtes für Wohnungswesen über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumswohnungen zu erstellen und in Kostenmiete zu vermieten. Der Anteil an Mietwohnungen auf dem Areal Barell-Gut beträgt mindestens 60%. 	2.3	<p>Der Gemeinderat hat den minimalen Anteil an Mietwohnungen im Rahmen der Grundstückstransaktion verbindlich definiert und den Grundeigentümern vertraglich überbunden. Damit ist sichergestellt, dass mindestens 3'570 m² von gesamthaft 8'400 m² Bruttogeschossfläche als Mietwohnungen erstellt werden. Zudem hat sich die Grundstückskäuferin verpflichtet, die Mietwohnungen in die konzerneigene Pensionskasse zu übernehmen und mit Mietzinsen zwischen dem 50%- und dem 80%-Quantil der Marktdaten von Wüest & Partner AG festzulegen. Der Gemeinderat betrachtet diese Verpflichtung als angemessen.</p>
	<p>– Art.7: Die geplante Nutzungsdichte des Barell-Guts ist unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität weiter zu optimieren, die Anzahl der Wohnungen ist zu erhöhen und der Richtplan entsprechend anzupassen.</p>	2.4	<p>Die Überbauungsordnung ermöglicht eine Bebauung mit einer für diesen Standort angemessenen Dichte, welche auch die Topografie, den ortsbaulichen Kontext sowie eine möglichst hohe Wohnqualität der Neubauten berücksichtigt. Die Nutzungsdichte orientiert sich an der bestehenden UeO «Chabis-Chopf», wurde durch den Gemein-</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
3	<p>– Der Wärmebedarf ist möglichst mit CO₂-neutralen, erneuerbaren Energien zu decken und der Höchstanteil nicht-erneuerbarer Energien ist in der Überbauungsordnung zu begrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antrag für einen neuen Art. 16 «Wärmeversorgung»: Die Versorgung für Raumheizung und Warmwasser hat mit mindestens 70% erneuerbaren Energien zu erfolgen. 	2.5 (Ä)	<p>derat zusammen mit den Eigentümern und Grundstückskäuferin erarbeitet und ist verbindlicher Bestandteil der Grundstückstransaktion. Die Nutzungsdichte wurde mit einem qualitätssichernden Verfahren überprüft und als angemessen befunden.</p> <p>In den Überbauungsvorschriften wird ein zusätzlicher Artikel zur Energie aufgenommen: «Es dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.»</p>
3	<p>– Die Regelung für Angebotsmieten gemäss Kaufvertrag zwischen 50%- und dem 80%-Quantil der UBS Marktdaten (basierend auf Daten von Wüest & Partner AG) ist im Grundbuch und in der Überbauungsordnung einzutragen.</p> <p>– Die Bruttogeschossfläche von 3750 m² für den preisgünstigen Wohnungsbau ist im Grundbuch und in der Überbauungsordnung einzutragen.</p>	3.1 3.2	<p>Die Regelungen für Angebotsmieten zwischen dem 50% und dem 80% Quantil der UBS Marktdaten sowie die Bruttogeschossfläche von 3'750m² für den Mietwohnungsbau sind dienstbarkeitleich sicherzustellen. Mit den Grundeigentümern sind diesbezüglich Verhandlungen aufzunehmen.</p> <p>Die Regelung wurde vertraglich festgelegt und ist damit privatrechtlich gesichert. Ohne gegenseitige Zustimmung der Grundstückskäuferin und des Gemeinderates kann die Regelung nicht angepasst werden. Der Gemeinderat erachtet die vertragliche Sicherung des Anteils für Mietwohnungen als ausreichend.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Es sind mindestens zwölf Besucherparkplätze zur Verfügung zu stellen, je sechs in der Einstellhalle und im Aussenbereich (in einem 45° Winkel zur Aebnitstrasse). 	3.3	<p>Die Zu- und Wegfahrt in das Areal sowie die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr wurden von einem ausgewiesenen Verkehrsplaner in einem Verkehrsgutachten überprüft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen sowie architektonischen Gesichtspunkten wurde entschieden, die Anzahl oberirdischer Besucherparkplätze auf zehn zu erhöhen sowie die Lage leicht anzupassen. Eine Schrägparkierung hat gemäss Verkehrsgutachten zur Folge, dass die Ausfahrt ohne Sicht erfolgt. Die Variante wird deshalb nicht weiterverfolgt. Die Anzahl unterirdischer Besucherparkplätze wird erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Sofern die drei öffentlichen Parkplätze auf der Aebnitstrasse aufgehoben werden müssen, sind sie von der Bauherrschaft in unmittelbarer Nähe gleichwertig zu ersetzen. 	3.4	<p>Die drei Parkfelder grenzen nicht an den Wirkungsbereich der UeO an und werden durch die Erschliessung der Überbauung Barell-Gut nicht betroffen. Der Gemeinderat sieht keinen Grund, weshalb die öffentlichen Parkplätze entfernt werden sollen und ist bestrebt, diese für die Quartieranwohner zu erhalten.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Es sind hauptsächlich erneuerbare Energien für die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung zu nutzen. 	3.5 (Ä)	<p>In den Überbauungsvorschriften wird ein zusätzlicher Artikel zur Energie aufgenommen → «Es dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.»</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	– Bei einer Annahme der Überbauungsordnung, ist die Überbauung, gemäss Art. 126d des kantonalen Baugesetzes, innerhalb von 10 Jahren zu realisieren.	3.6	Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird die Aufnahme einer sinngemässen Regelung im dem noch zu erarbeitenden Infrastrukturvertrag prüfen.
4	– Die Förderung von Mietwohnungen und Flachdächern wird begrüsst. Der Entwurf zur Überbauung Barell-Gut wird als gelungen bezeichnet.	4.1	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>– Die Ein- und Ausfahrt zur geplanten Einstellhalle soll um ca. 35 m zwischen Haus F und D verschoben werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Primär die Bewohner der Aebnitstrasse 10 würden weniger stark durch Lärm- und Lichtemissionen (Scheinwerfer beleuchten die Schlafzimmer) des zusätzlichen Verkehrs belastet. • Die einzelnen Parkplätze könnten einfacher erreicht werden, da sich die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle neu in der Mitte befinden. 	4.2	<p>Die Zu- und Wegfahrt in das Areal sowie die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr wurden von einem ausgewiesenen Verkehrsplaner in einem Verkehrsgutachten überprüft. Unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen sowie architektonischen Gesichtspunkten wurde entschieden, die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle am geplanten Ort zu belassen. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass die angestrebte Variante eine gute Kompromisslösung bildet. Bei einer Verschiebung zwischen die Gebäude D und F muss davon ausgegangen werden, dass der Anreiz der Zu- und Wegfahrt über die Aebnitstrasse/Schneckenbühlstrasse erhöht wird. Eine Ein-/Ausfahrt vom Allmendweg her kann aus topografischen Gründen nicht realisiert werden.</p> <p>Die Lichtemissionen können allenfalls mit einer gezielten Bepflanzung eingedämmt werden. Die Bauherrschaft ist grundsätzlich bereit, entsprechende Massnahmen vorzunehmen</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>– Die Zahl der geplanten Besucherparkplätze für die geplanten 60 Wohneinheiten ist auf 18 Plätze zu erhöhen, wovon rund zehn im Aussenbereich (im Winkel von 45°) und acht in der Einstellhalle (gut gekennzeichnet) anzuordnen sind.</p>	4.3	Vgl. 3.3 obenstehend.
	<p>– Zur Reduktion des zunehmenden Gefahrenpotenzials und Strassenlärms ist ein Teil der Aebnitstrasse (zwischen Allmendweg und Gemeindegrenze zu Hilterfingen) in eine Wohnquartierzone mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 20 km/h umzuwandeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der geplante Spielplatz auf dem Barell-Gut wird direkt an die Aebnitstrasse angrenzen und Kinder werden sich mit ihren Fahrzeugen auch auf der Strasse aufhalten. • Der durch die Bewohner vom Allmendweg und von der Neuenackerstrasse verursachte Verkehr wird mit dieser Massnahme auf den breiteren Strassenverlauf Sonnenbühlstrasse/ Schneckenbühlstrasse Richtung Oberhofen umgeleitet. • Die gefährliche Durchfahrt beim Schulareal Friedbühl wird entlastet. • So kann eine Präventivmassnahme gegen mögliche Verkehrsunfälle vorgenommen werden. 	4.4	<p>Der Gemeinderat wird eine Verkehrsstudie in Auftrag geben und aktuelle Verkehrsmessungen veranlassen. Das Verkehrsgutachten wird sich mit den Auswirkungen des Mehrverkehrs befassen und Lösungsansätze für die Verkehrslenkung und Verkehrsberuhigungsmassnahmen aufzeigen.</p>
5	<p>– Die direkt vor der Liegenschaft am Allmendweg 5 geplanten vierstöckigen Baukörper beeinträchtigen die Liegenschaft massgeblich.</p>	5.1	<p>Das Areal der Überbauung «Barell-Gut» ist bereits heute in der Bauzone eingezont. Gegenüber der rechtsgültigen UeO «Chabis-Chopf» mit einer geschlossenen Bebauung rückt das neue Überbauungskonzept von der nördlichen</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> • Die im Bauinventar der Gemeinde als «erhaltenswert» eingestufte Liegenschaft wird entwertet. • Der Ertrag aus dem Gemüsegarten wird durch den Schattenwurf der Baukörper geschmälert. 		<p>Parzellengrenze ab und sieht eine offene Bebauung mit punktförmigen Baukörpern und einem durchfliessenden Gelände vor. Die Neubauten treten gegenüber dem nördlich liegenden Wohngebäude Allmendweg 5 als zweigeschossige Baukörper mit Attika in Erscheinung. Der Abstand der Gebäude E und G ermöglicht dabei weiterhin die Sicht in Richtung Süden.</p> <p>Dass die Bebauung einer bisher unbebauten Baulandparzelle für die direkten Nachbarn auch negative Auswirkungen wie Beschattung und Beschränkung der Aussicht haben kann, ist nachvollziehbar und bekannt. Der Gemeinderat kann durch die vorliegende Planung aber keine eigentumsbeschränkende Auswirkungen ausmachen. Die Gebäudedimensionen werden als für diesen Standort angemessen und verträglich erachtet. Gemäss gültiger Rechtssprechung sind derartige Einschränkungen üblich und zu dulden. Die haushälterische Nutzung des Bodens und die Siedlungsentwicklung nach innen sind die Hauptmerkmale der aktuellen Revision des Raumplanungsgesetzes und werden in Zukunft die bestehenden Siedlungen spürbar verdichten.</p>
	– Die geplanten Bauten sollen analog zur bestehenden Überbauungsordnung nur dreigeschossig werden.	5.2	Die Neubauten weisen gegenüber den nördlichen Liegenschaften maximal 3 Vollgeschosse auf.
	– Das gewachsene Terrain (vorhandene Hanglage) ist in die Gestaltung einzubeziehen.	5.3	Der Verlauf des gewachsenen Terrains wird in der Überbauungsordnung berücksichtigt.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Das Erscheinungsbild des giebelständig zum See orientierten, mit Satteldächern geprägten, gut erhaltenen Baubestands ist zu erhalten. 	5.4	<p>Die Volumetrie und die Setzung der Gebäude wurden im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens in Zusammenarbeit mit der Baukommission und der Fachberatung geprüft und überarbeitet.</p> <p>Folgende Punkte gehen aus diesem Verfahren hervor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldach ermöglicht die Ausbildung von Flachdächern eine Reduktion der Gebäudevolumen respektive der Gebäudehöhen. • Dank der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur mit kompakten Punktbauten und dem Längsbau, welcher an der südöstlichen Ecke der Parzelle den Auftakt zur Siedlung bildet, kann eine angenehme Durchlässigkeit erreicht werden, die es erlaubt, den ländlichen Naturraum durch die Siedlung hindurch fließen zu lassen.
6 Wolfgang R. Hauzenberger	<ul style="list-style-type: none"> – Durch den vergrößerten Wirkungssperimeter kann mit einem architektonischen Konzept eine zukunftsorientierte Nutzung ermöglicht werden. Es gilt den Umstand zu nutzen, dass die Architektur von keinen Sachzwängen behindert wird. 	6.1	Wird zur Kenntnis genommen.
	<ul style="list-style-type: none"> – Da das Barell-Gut das letzte und flächenmässig grösste noch nicht überbaute Areal in der Bauzone von Oberhofen ist, wäre es spannend und bereichernd gewesen, wenn verschiedene Architekten ihre Ideen hätten in einem Wettbewerb präsentieren können. <ul style="list-style-type: none"> • Am Projekt wird ein grosses öffentliches und architektonisches Interesse bestehen. 	6.2	Wird zur Kenntnis genommen. Das Workshopverfahren ist eine anerkannte Form für ein qualitätssicherndes Verfahren und erlaubte einen ausführlichen Dialog zwischen Bauherrschaft, Projektverfasser sowie den Fachexpertinnen/Fachexperten und den Gemeindebehörden für die Entwicklung eines Richtprojekts als Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung. Ein Wettbe-

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist wichtig, die Eingaben mit dem nötigen Respekt zur Kenntnis zu nehmen und fachlich und sachlich begründete Argumente zu prüfen. 		<p>werbsverfahren erachtet der Gemeinderat nicht als zielführend.</p>
	<p>– Die Gebäude- und Strassenabstände sind sehr grosszügig gewählt. Es ist zu überprüfen, ob mit einer Verdichtung eine moderate Preisgestaltung erreicht werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Z.B. mit einem zweiten Längsbau analog Haus H. • Als Mietobjekte eignen sich vorzugsweise die Wohnungen der Häuserreihe entlang der Aebnitstrasse (evtl. mit zusätzlichem Längsbau) und das Haus A (mit Grundriss vom Haus C). • Der Anteil Wohneigentum darf 45% nicht überschreiten (mindestens 55% Mietwohnungen). • Es ist ein nachfragegerechter Wohnungsmix anzubieten (evtl. ausgerichtet auf Abschätzungen über die demografische Entwicklung). Dabei müssen bestehende Planungen und Potenziale berücksichtigt werden. • Es sind die Ursachen zu untersuchen, weshalb in Oberhofen viele Eigentumswohnungen immer noch leer stehen. 	6.3	<p>Die Überbauungsordnung ermöglicht eine Bebauung mit einer für diesen Standort angemessenen Dichte, welche auch die Topografie, den ortsbaulichen Kontext sowie eine möglichst hohe Wohnqualität der Neubauten berücksichtigt. Die Gebäudedimensionen wurden im Rahmen des qualifizierten Verfahrens diskutiert und als verträglich erachtet.</p> <p>Die Nutzungsdichte wurde durch den Gemeinderat zusammen mit den Eigentümern und Grundstückskäuferin erarbeitet und ist verbindlicher Bestandteil der Grundstückstransaktion. Die Nutzungsdichte wurde mit einem qualitätssichernden Verfahren überprüft und als angemessen befunden.</p> <p>Der Gemeinderat hat den minimalen Anteil an Mietwohnungen im Rahmen der Grundstückstransaktion definiert und den Grundeigentümern vertraglich überbunden. Damit ist sichergestellt, dass mindestens 3'570 m² Bruttogeschossfläche als Mietwohnungen erstellt werden. Ohne Zustimmung des Gemeinderates kann die Regelung nicht angepasst werden.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	– Die nach Nord-Westen ausgerichteten Balkone der Häuser A,B,D,E und F sind bezüglich Besonnung, Bise und Westwind nicht ideal platziert.	6.4	Die privaten Aussenräume werden als eingezogene Loggien ausformuliert. Die Loggien bieten einen introvertierten, privaten Aussenraum mit gutem Wind- und Witterungsschutz. Die Ausrichtung nach Westen, hin zur Abendsonne wird als besondere Qualität beurteilt.
	<p>– Die Anzahl der Aussen- bzw. Besucherparkplätze ist zu erhöhen, das «wilde» Parkieren auf der Aebnitsstrasse bis zur Nachbargemeinde, darf keine Lösung sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Z.B. vor dem Haus F, am Fusse des Schlittelhanges und in der Einstellhalle. • Eine bedarfsgerechte Vergrösserung der Einstellhalle ist zu prüfen (Nachfrage nach zusätzlichen Mietparkplätzen im Quartier). 	6.5	<p>Die Zu- und Wegfahrt in das Areal sowie die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr wurden von einem ausgewiesenen Verkehrsplaner in einem Verkehrsgutachten überprüft.</p> <p>Aufgrund des Verkehrsgutachtens wurde entschieden, die Anzahl oberirdischer Besucherparkplätze auf zehn zu erhöhen sowie die Lage leicht anzupassen. Die Anzahl unterirdische Parkplätze (Einstellhalle) wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>
	<p>– Welchem Nutzen soll dem «Schlittelhang» zugeführt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Z.B. Feldblumenwiese, Schaf- oder Eselsweide, Naturfläche? • Für das Schlitteln ist der Hang wegen Schneemangel und geplanten Hochstammbäumen nicht geeignet. 	6.6 (Ä)	Der öffentliche Schlittelhang soll als gemähte oder beweidete Wiese gestaltet werden. Die Bepflanzung im Richtprojekt wird angepasst, so dass im Schlittelhang keine Bäume das schlitteln behindern werden.
	– Hochstämmige Obstbäume, welche auf Streuobstwiesen gehören, erfordern viel Pflege und Aufwand. Diese Pflege wird durch den direkten Anstoss an das Neuvolumen erschwert.	6.7	Die Bepflanzung mit Bäumen ist für die Bewohner direkt erlebbar und wertet den Aussenraum qualitativ auf. Die Unterhaltungspflicht liegt nicht bei der Gemeinde.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
7	<ul style="list-style-type: none"> – Die Darstellung der Bepflanzung ist unrealistisch und wird erfahrungsgemäss nicht in diesem Mass umgesetzt werden. Die gezeigten Landschaftsbilder werden so nicht mehr sichtbar sein, da die Überbauung die Umgebung stark dominieren wird. 	7.1	<p>Die Bepflanzung basiert auf den Erfahrungen der Bauherrschaft und der Planer und ist so realisierbar. Die Bepflanzung mit Bäumen ist für die Bewohner direkt erlebbar und wertet den Aussenraum qualitativ auf. Die Unterhaltungspflicht liegt nicht bei der Gemeinde.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Die mittel- und grosskörnigen Laubbäume direkt an den Fassaden sind wohl von den zukünftigen Bewohnern nicht unbedingt erwünscht. 	7.2	Vgl. 7.1 obenstehend.
	<ul style="list-style-type: none"> – Wie und wem werden die Blumenrasenflächen zugeteilt und wer sorgt für deren Unterhalt? 	7.3	Die Aussenräume werden von den Eigentümern als gemeinsames Eigentum unterhalten.
	<ul style="list-style-type: none"> – Die neue Überbauung wird ein wesentliches Verkehrsaufkommen generieren, unter anderem weil viele Bewohner von Oberhofen mehr als ein Fahrzeug besitzen. <ul style="list-style-type: none"> • Die Schneckenbühlstrasse zwischen Friedhof und Staatstrasse in Hilterfingen ist schon heute zu schmal um friktionslos zu kreuzen, auch wenn die Tempobeschränkung von 30 km/h berücksichtigt wird. 	7.4	<p>Da sich die neukonzipierte Überbauung des Areals «Barell-Gut» am bisher festgelegten Nutzungsmass orientiert und auf den Quartierladen sowie die Dienstleistungsflächen verzichtet wird, ist keine zusätzliche Verkehrsbelastung gegenüber der rechtsgültigen UeO «Chabis-Chopf» zu erwarten.</p> <p>Der Gemeinderat wird eine Verkehrsstudie in Auftrag geben und aktuelle Verkehrsmessungen veranlassen. Das Verkehrsgutachten wird sich mit den Auswirkungen des Mehrverkehrs befassen und Lösungsansätze für die Verkehrslenkung und Verkehrsberuhigungsmassnahmen aufzeigen.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	– Die Zahl der Aussenparkplätze ist zu klein angesetzt.	7.5	<p>Die Zu- und Wegfahrt in das Areal sowie die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr wurden von einem ausgewiesenen Verkehrsplaner in einem Verkehrsgutachten überprüft.</p> <p>Aufgrund des Verkehrsgutachtens wurde entschieden, die Anzahl oberirdischer Besucherparkplätze auf zehn zu erhöhen sowie die Lage leicht anzupassen.</p>
8	– Bei der Überbauungsordnung Barell-Gut darf nicht komplett von der genehmigten Überbauungsordnung Chabis-Chopf abgewichen werden.	8.1	<p>Das ortsbauliche Konzept und die Vorschriften der UeO «Chabis-Chopf» aus den 90er Jahren sind nicht mehr zeitgemäss und mussten für die angestrebten, neuen Zielsetzungen der Überbauung «Barell-Gut» angepasst werden. Dies erfolgt mit einer neuen Überbauungsordnung, welche auf einem, in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeiteten, Richtprojekt basiert.</p>
	– Ein Richtprojekt soll erst nach der neuen Überbauungsordnung entstehen. Es soll die Aufgabe der Behörde sein, erstens dem gültigen Baureglement Nachachtung zu verschaffen und zweitens für eine ZPP die unbedingt nötigen abweichenden Gestaltungsrichtlinien zu formulieren.	8.2	<p>Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Formulierung der Überbauungsordnung. Mit Überbauungsordnungen können die Gemeinden entsprechend ihren Verhältnissen und Bedürfnissen nähere Bestimmungen über einzelne Teile des Gemeindegebiets aufstellen (Art. 64 Abs. 1 BauG). Eine Überbauungsordnung kann als eigentliche Ausführungsplanung der Ortsplanung bezeichnet werden, wobei über den Rahmen der baurechtlichen Grundordnung hinausgegangen werden darf (Art. 89 Abs. 3 BauG).</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
			<p>Bereits bei der UeO «Chabis-Chopf» handelte es sich nicht um eine Regelzone, sondern um eine besondere baurechtliche Ordnung, in der das Baureglement nur sekundär zur Anwendung kommt.</p>
	<p>– Aus der Überbauungsordnung Chabis-Chopf sind verschiedene Artikel zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 3 Firstrichtung, Containerplätze, Schlittelanlage • Art. 4/2 Gute Gliederung der Bauvolumen • Art. 6/2 Angrenzend an W1 und W2 • Art. 8 Fassaden differenziert gestalten • Art.13/2 Erneuerbare Energien einsetzen 	<p>8.3 (Ä)</p>	<p>Vgl. 8.1 obenstehend. Mit der UeO«Barell-Gut» wird in deren Wirkungsbereich die UeO «Chabis-Chopf» durch zeitgemässe und auf das neue Überbauungskonzept abgestimmte Bestimmungen abgelöst. Der Schlittelhang ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch vermerkt und wird zusätzlich mit der UeO«Barell-Gut» gesichert.</p> <p>Gemäss Art. 3 der Überbauungsvorschriften kommt das Baureglement der Gemeinde zur Anwendung, soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen.</p> <p>In den Überbauungsvorschriften wird ein zusätzlicher Artikel zur Energie aufgenommen → «Es dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.»</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>– Aus dem Infrastrukturvertrag zur Überbauungsordnung Chabis-Chopf zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern sind folgende Punkte pendent:</p> <ul style="list-style-type: none"> • II/3 Der Schlittelhang soll mit einer Dienstbarkeit gesichert werden. • II/5 Die «bestehenden» Sitzbänke müssten nach Vertrag erhalten bleiben, sind jedoch im Moment nicht mehr installiert. 	8.4	<p>Der Gemeinderat hat den Schlittelhang und die zugehörigen Verantwortlichkeiten mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 21.08.2015 auf der Parzelle Gbbl. Nr 6 zu Gunsten der Gemeinde Oberhofen gesichert.</p> <p>Die Erhaltung bzw. das Aufstellen von neuen Sitzbänken wird der Gemeinderat im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Infrastrukturvertrags prüfen.</p>
	<p>– In Art.1 muss das Anliegen der Gemeinde für bezahlbaren Wohnraum berücksichtigt werden.</p>	8.5	<p>Die Gemeinde hat den minimalen Anteil an Mietwohnungen im Rahmen der Grundstückstransaktion definiert und den Grundeigentümern vertraglich überbunden. Damit ist sichergestellt, dass mindestens 3'570 m2 Bruttogeschossfläche als Mietwohnungen erstellt werden. Ohne Zustimmung des Gemeinderates kann die Regelung nicht angepasst werden.</p>
	<p>– Art.3: Das Baureglement steht an erster Stelle, allfällige Abweichungen müssen gut begründet sein. Grenzabstände sind zwingend einzuhalten. Z.B. das Baufeld D befindet sich zu nahe an der Aebnitstrasse (die westliche Ecke nur 5m, bei einer Gebäudehöhe von 12m).</p>	8.6	<p>Bereits bei der UeO «Chabis-Chopf» handelte es sich nicht um eine Regelzone, sondern um eine besondere baurechtliche Ordnung, in der das Baureglement nur sekundär zur Anwendung kommt. Gemäss Art. 212 des Gemeindebaureglements gilt für die Wohnzone W2 und W3 ein kleiner Grenzabstand von 4 m. Der minimale Strassenabstand von Gemeindestrassen beträgt gemäss Strassengesetz (SG) 3.6 m. Die Baufelder der Überbauungsordnung Barell-Gut halten damit einen grösseren Abstand zu den Nachbarparzellen ein, als es mit dem Gemeindebaureglement möglich wäre.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	– Art.4: Das Richtprojekt soll sich in erster Linie am bestehenden Baureglement ausrichten und kann deshalb nicht behördenverbindlich sein.	8.7 (Ä)	Vgl. 8.6 obenstehend. Die prägenden Gestaltungsmerkmale der Bau- und Aussenraumgestaltung des Richtprojekts «Barell-Gut» vom 22.07.2016 werden als Gestaltungsbestimmungen in die Überbauungsvorschriften aufgenommen. Damit entfällt die Verbindlichkeit des Richtprojekts.
	– Der in Art.5/1 häufig verwendete Begriff «die ungefähre Lage» ist zu unkonkret.	8.8 (Ä)	Die Abgrenzungen der verschiedenen Aussenräume und der Erschliessung werden in der Lage und Ausdehnung konkretisiert. Gewisse Spielräume sind in diesem Planungsstadium jedoch nötig und sollen erst im Bauprojekt konkretisiert werden.
	– In Art.6 müssen die benachbarten Wohnzonen W1 und W2, bzw. die bisherige Überbauungsordnung Chabis-Chopf erwähnt werden.	8.9	Die Überbauungsvorschriften können sich nur auf den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung beziehen.
	– Die Höhenangaben in Art.9 in der Überbauungsordnung machen keinen Sinn, wenn sie im Gelände nicht konkretisiert sind.	8.10 (Ä)	Die effektiven Fassadenhöhen sind in den Schnittplänen im Richtprojekt «Barell-Gut» vom 22.07.2016 ersichtlich (Höhenkoten und Geschosshöhen). Die Schnitte werden jedoch mit weiteren Masslinien zur besseren Lesbarkeit ergänzt.
	– Art. 11 ist zu streichen. Flachdächer sind ein Fremdkörper in dieser von Satteldächern geprägten Umgebung mit «Dörflicher Charakter». <ul style="list-style-type: none"> • Andere neue Projekte in der Gemeinde (Oertli, Längenschachen) haben dies berücksichtigt. • Bestehende Flachdächer im Dorf sind bis heute Fremdkörper. 	8.11	Die Volumetrie und die Setzung der Gebäude wurden im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens in Zusammenarbeit mit der Baukommission und der Fachberatung geprüft und überarbeitet. Im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldach ermöglicht die Ausbildung von Flachdächern eine Reduktion der Gebäudevolumen respektive der Gebäudehöhen.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Art. 12/3: Der Schlittelhang ist von Hindernissen frei zu halten. Weil der Hang relativ kurz ist, darf auch die Spielwiese die Schlittelfläche nicht tangieren. 	8.12 (Ä)	<p>Die Bepflanzung im Richtprojekt wird angepasst, so dass im Schlittelhang keine Bäume das schlitteln behindern werden. Die Spielfläche dient für den Schlittelhang als «Auslaufläche» und Abgrenzung zur Strasse hin.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Art. 13/3: Problematische Parkplatzsituation <ul style="list-style-type: none"> • Da die eidgenössische Verkehrsregel-Verordnung (VRV) Parkplätze im Bereich von Kreuzungen verbietet, sind die Besucherparkplätze anders anzuordnen. • Parkplätze auf der Aebnitstrasse sind heikel, da die Strasse auch als Schulweg dient und demnach viele Kinder dort verkehren. • Durch eine getrennte Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle können Konfliktpotenziale und Lärmemissionen verringert werden. 	8.13	<p>Die Zu- und Wegfahrt in das Areal sowie die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr wurden von einem ausgewiesenen Verkehrsplaner in einem Verkehrsgutachten überprüft.</p> <p>Aufgrund des Verkehrsgutachtens wurde entschieden, die Anzahl oberirdischer Besucherparkplätze auf zehn zu erhöhen sowie die Lage leicht anzupassen. Die angepasste Variante entspricht den gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen sowie architektonischen Gesichtspunkten wurde entschieden, die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle am geplanten Ort zu belassen. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass die angestrebte Variante eine gute Kompromisslösung bildet. Bei einer Verschiebung zwischen die Gebäude D und F muss davon ausgegangen werden, dass der Anreiz der Zu- und Wegfahrt über die Aebnitstrasse/Schneckenbühlstrasse erhöht wird. Eine Ein-/Ausfahrt vom Allmendweg her kann aus topografischen Gründen nicht realisiert werden. Deshalb muss auch von einer getrennten Ein- und Ausfahrt abgesehen werden.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
			Da sich die Besucherparkplätze auf der gegenüberliegenden Seite des Trottoirs befinden, wird der Schulweg nicht tangiert.
	– Art. 16 ist umzuformulieren: Um die Immissionen für die Umgebung zu reduzieren, sollte die ganze Überbauung möglichst in einem Guss realisiert werden.	8.14 (Ä)	Eine Überbauung in dieser Grössenordnung muss in Etappen realisiert werden können, zumal verschiedene Eigentümer daran beteiligt sind. Die Überbauungsvorschriften werden mit dem Wortlaut ergänzt, dass die grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele mit der ersten Etappe der Überbauung zu erstellen ist.
	– Wie weit ist die ursprünglich geplante Bruttogeschossfläche von 8400 m ² für das neue Projekt noch bindend?	8.15	Das Richtprojekt weist eine dem Wohnen und der Erschliessung zugeordnete Geschossfläche oberirdisch von total 8'402.20 m ² auf und überschreitet damit die bisherige Ausnützung nur marginal.
	– Die Häuser sind zu überdimensioniert und unpassend zum Dorfcharakter geplant. <ul style="list-style-type: none"> • Die über 34m lange, flächige Front von Baukörper H ist ein störender Fremdkörper. • Auch die anderen geplanten Häuser wirken mit 18m Länge sehr gross, eine gegliederte Fassade würde Abhilfe schaffen. • Die Dachkante des Hauses B ragt 12 m über die Aebnitstrasse. Das Schulhaus steht weit weg und sollte deswegen nicht als Referenz verwendet werden. 	8.16	Die Volumetrie und die Setzung der Gebäude wurden im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens in Zusammenarbeit mit der Baukommission und der Fachberatung geprüft und überarbeitet. Dank der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur mit kompakten Punktbauten und dem Längsbau, welcher an der südöstlichen Ecke der Parzelle den Auftakt zur Siedlung bildet, kann eine angenehme Durchlässigkeit erreicht werden, die es erlaubt, den ländlichen Naturraum durch die Siedlung hindurch fließen zu lassen.

- Es wäre hilfreich gewesen, wären an der Infoveranstaltung auch Visualisierungen mit Blick von der Aebnitstrasse her gezeigt worden.

9

-
- Die Vorbehalte der Quartierbevölkerung sind ernst zu nehmen. Das Projekt ist nicht gegen den Widerstand der Quartierbevölkerung bzw. die Vorbehalte der direkten Anstösser «durchzudrücken»

9.1

Im Leitbild des Gemeinderates ist festgehalten, dass die Gemeinde gegenüber 2013 über mehr erschwinglichen Wohnraum für Junge und Familien verfügt. Dieser Grundsatz wurde in der Massnahmenplanung 2014 bis 2017 dahingehend formuliert, dass eine laufende aktive Arealentwicklung mit privaten Investoren und insbesondere das Projekt «Barell-Gut» zu unterstützen ist.

Auch wenn die Gemeinde an den Zielsetzungen und dem Überbauungskonzept festhält, werden die Vorbehalte der Quartierbevölkerung ernstgenommen und die Eingaben im Rahmen der Mitwirkung sorgfältig geprüft.

-
- Für ein Bauvorhaben dieser Grösse sollte ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden.

9.2

Wird zur Kenntnis genommen. Das Workshopverfahren ist eine anerkannte Form für ein qualitätssicherndes Verfahren und erlaubte einen ausführlichen Dialog zwischen Bauherrschaft, Projektverfasser sowie den Fachexpertinnen/Fachexperten und den Gemeindebehörden für die Entwicklung eines Richtprojekts als Grundlage für die Ausarbeitung der UeO.

-
- Der Schlittelhang ist in den Überbauungsperimeter aufzunehmen und als Grünzone (Bauverbotszone) einzustufen.

9.3

Der Gemeinderat hat den Schlittelhang und die zugehörigen Verantwortlichkeiten mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 21.08.2015 auf der Parzelle Gbbl. Nr 6 zu Gunsten der Gemeinde Oberhofen gesichert.

<p>– Eine optisch verträgliche Einpassung ins Quartierbild ist nicht ersichtlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Geschosszahl, die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge und die Dachgestaltung weichen von den im Baureglement definierten Gestaltungsvorgaben deutlich ab. • Die Gebäudehöhe (generell), -länge (insbesondere entlang der Aebnitstrasse) und die Anzahl Stockwerke sind auf die angrenzende Wohnzone abzustimmen. 	9.4	<p>Der Schlittelhang ist zudem Teil des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung und als «öffentlicher Schlittelhang ohne Hindernisse» auch im Überbauungsplan und den -vorschriften gesichert.</p>
<p>– Satteldächer oder Walmdächer sind den geplanten Flachdächern vorzuziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • So könnte eine Solaranlage optisch besser integriert werden. • Eine Nord-Süd Ausrichtung der First führt zu keiner Beeinträchtigung (Schattenwurf, Aussicht) der bestehenden Häuser. 	9.5	<p>Die Volumetrie und die Setzung der Gebäude wurden im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens in Zusammenarbeit mit der Baukommission und der Fachberatung geprüft und überarbeitet. Folgende Punkte gehen aus diesem Verfahren hervor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldach ermöglicht die Ausbildung von Flachdächern eine Reduktion der Gebäudevolumen respektive der Gebäudehöhen. • Dank der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur mit kompakten Punktbauten und dem Längsbau, welcher an der südöstlichen Ecke der Parzelle den Auftakt zur Siedlung bildet, kann eine angenehme Durchlässigkeit erreicht werden, die es erlaubt, den ländlichen Naturraum durch die Siedlung hindurch fließen zu lassen. <p>Vgl. 9.4 obenstehend. Solaranlagen können (optisch) sehr gut in Flachdächer integriert werden.</p>

- | | | |
|--|------------|---|
| <p>– Die Überbauung wirkt überladen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ausnutzungsziffer von 0.85 (Berechnungsbasis: 10'000 m² Grundstückfläche, 8'500 m² BGF) ist deutlich höher als in der umgebenden Wohnzone. • Die Ausnutzung ist zu reduzieren und auf die vorhandene Infrastruktur (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) abzustimmen. | <p>9.6</p> | <p>Eine Reduktion der Ausnutzung (GFZo 0.58) ist nicht möglich, da gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.55 zu erreichen ist.</p> |
| <p>– Der Anteil an Miet- bzw. Familienwohnungen ist deutlich zu erhöhen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern in Oberhofen ist gering. • Es werden leer stehende Wohnungen, welche später in Zweitwohnungen umfunktioniert werden, befürchtet. | <p>9.7</p> | <p>Die Gemeinde hat den minimalen Anteil an Mietwohnungen im Rahmen der Grundstückstransaktion definiert und den Grundeigentümern vertraglich überbunden. Damit ist sichergestellt, dass mindestens 3'570 m² Bruttogeschossfläche als Mietwohnungen erstellt werden. Ohne Zustimmung des Gemeinderates kann die Regelung nicht angepasst werden.</p> |
| <p>– Vor der Aufnahme der Bauarbeiten sind Verkehrsberuhigungsmassnahmen in den angrenzenden Quartieren umzusetzen.</p> | <p>9.8</p> | <p>Der Gemeinderat wird eine Verkehrsstudie in Auftrag geben und aktuelle Verkehrsmessungen veranlassen. Das Verkehrsgutachten wird sich mit den Auswirkungen des Mehrverkehrs befassen und Lösungsansätze für die Verkehrlenkung und Verkehrsberuhigungsmassnahmen aufzeigen.</p> |
| <p>– Die geplante Anzahl Besucherparkplätze ist zu erhöhen.</p> <p>– Die gesetzlich zulässige Parkplatzbandbreite nach Art. 49ff Bauverordnung ist auszuschöpfen.</p> | <p>9.9</p> | <p>Die Zu- und Wegfahrt in das Areal sowie die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr wurden von einem ausgewiesenen Verkehrsplaner in einem Verkehrsgutachten überprüft.</p> |

Aufgrund des Verkehrsgutachtens wurde entschieden, die Anzahl oberirdischer Besucherparkplätze auf zehn zu

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
10	<ul style="list-style-type: none"> – Das Projekt ist nochmals zu überdenken, da sich in der Bevölkerung Widerstände gegenüber der Gebäudehöhe und den Flachdächern gezeigt haben. <ul style="list-style-type: none"> • Z.B. könnte noch eine zweite Variante von einem Konkurrenzarchitekten ausgearbeitet werden. 	10.1	<p>erhöhen sowie die Lage leicht anzupassen. Die Anzahl unterirdische Parkplätze (Einstellhalle) wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Die bebaubare Fläche ist für 200 Menschen zu klein, auch im Anbetracht des zusätzlich entstehenden Verkehrs. <ul style="list-style-type: none"> • Durch einen Ersatz der Flachdächer mit Satteldächern könnten Dachwohnungen für Familien entstehen. • Dadurch würden auch weniger Wohneinheiten entstehen. 	10.2	<p>Der definitive Wohnungsmix und die Anzahl Wohneinheiten werden im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Bei der Einstellhalle sind Einfahrt und Ausfahrt zu trennen. 	10.3	<p>Die Zu- und Wegfahrt in das Areal sowie die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr wurden von einem ausgewiesenen Verkehrsplaner in einem Verkehrsgutachten überprüft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen sowie architektonischen Gesichtspunkten wurde entschieden, die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle am ge-</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
			planten Ort zu belassen. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass die angestrebte Variante eine gute Kompromisslösung bildet. Bei einer Verschiebung zwischen die Gebäude D und F muss davon ausgegangen werden, dass der Anreiz der Zu- und Wegfahrt über die Aebnitstrasse/Schneckenbühlstrasse erhöht wird. Eine Ein-/Ausfahrt vom Allmendweg her kann aus topografischen Gründen nicht realisiert werden. Deshalb muss auch von einer getrennten Ein- und Ausfahrt abgesehen werden.
	<ul style="list-style-type: none"> – Die Parkplatzsituation im Quartier ist schon heute angespannt und wird sich mit einer zu kleinen Anzahl von Besucherparkplätzen verschärfen. <ul style="list-style-type: none"> • In der Einstellhalle sollten auch möglichst viele Mietparkplätze zur Verfügung gestellt werden können. 	10.4	Die genaue Anzahl an unterirdischen Parkplätzen für die Miet- und Eigentumswohnungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert. Vgl. auch 10.3 obenstehend.
11	<ul style="list-style-type: none"> – Flachdächer sind bei geeigneter Ausführung wertvolle Lebensräume und fördern die Biodiversität. <ul style="list-style-type: none"> • Für die Flachdächer ist eine Belegung vorzusehen, welche die Entstehung von Ruderalstandorten und Magerwiesen ermöglicht. • Der Pflegeaufwand ist sehr gering. • Z.B. Gesamtschweizerisch geschützte Orchideen siedeln sich gerne auf Flachdächern an. • Es kann eine weitergehende Beratung vermittelt werden. 	11.1	Die Anregung wird entgegengenommen. Die Ausführung der Flachdachbegrünung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
12	<ul style="list-style-type: none"> – Für die Begrünung sind vorkultivierte Begrünungsmatten (z.B. Sedummatten) zu verwenden, damit die durchgehende Flachdachbegrünung von Beginn weg gewährleistet ist. 	12.1	Die Anregung wird entgegengenommen. Die Ausführung der Flachdachbegrünung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.
	<ul style="list-style-type: none"> – Eine spätere Nutzung der Flachdächer für Solarpanels oder anderen Aufbauten ist zu verbieten. 	12.2	Auf den Flachdächern sind nebst Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen nur technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dienen einer ressourcenschonenden Energiegewinnung und werden als sinnvoll erachtet.
	<ul style="list-style-type: none"> – Das Gebäude H ist überdimensioniert geplant. Sämtliche Wohngebäude in der Nachbarschaft sind höchstens 25.00m lang. <ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude H ist in zwei Gebäude zu teilen. • Die Gebäudehöhe von 10.00 m des MFH H ist zu reduzieren. 	12.3	Die Volumetrie und die Setzung der Gebäude wurden im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens in Zusammenarbeit mit der Baukommission und der Fachberatung geprüft und überarbeitet. Dank der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur mit kompakten Punktbauten und dem Längsbau, welcher an der südöstlichen Ecke der Parzelle den Auftakt zur Siedlung bildet, kann eine angenehme Durchlässigkeit erreicht werden, die es erlaubt, den ländlichen Naturraum durch die Siedlung hindurch fließen zu lassen.
	<ul style="list-style-type: none"> – Der Begrünung der Umgebung ist eine hohe Beachtung zu schenken. Die geplante Wildblumen- und Streuobstwiese und ebenfalls die Hochstammbäume sollen wie geplant umgesetzt werden. 	12.4	Vgl. 12.1 obenstehend.

(Ä) = Änderung der Überbauungsordnung und/oder des Richtprojekts