

Oberhofen, 16. November 2018

Überbauungsordnung „Barell-Gut“

Die **SP Oberhofen**, ein Verein mit Sitz in Oberhofen, vertreten durch Daniel Haldi, Präsident, erhebt gegen die obgenannte Überbauungsordnung

EINSPRACHE

I. FORMELLES

1. Die SP Oberhofen (Sektion) ist gemäss Art. 3 der Statuten der SP Schweiz und Art. 25 der Statuten der SP des Kantons Bern ein Verein im Sinne von Art. 60ff ZGB mit Sitz in Oberhofen und damit, gemäss den kantonalen Statuten (Anhang 3, Art. 3, Absatz b¹), zur Einsprache legitimiert.

2. Der Unterzeichnende ist als Präsident für die Einsprache beauftragt worden und somit einzeln zeichnungsberechtigt.

Statuten und Protokoll zur Zeichnungsberechtigung können im Bestreitungsfall nachgereicht werden.

3. Die Auflagefrist des Baugesuchs dauert bis zum 19. November 2018. Diese Frist wird durch die vorliegende Einsprache eingehalten.

II. RECHTSBEGEHREN

1. Die Durchführung eines Projektwettbewerbs nach SIA-Ordnung 142 als Grundlage der Baugesuche für Bauten und Aussenräume.
2. Die Festlegung des Baubereichs H für preisgünstige Mietwohnungen im Sinne des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes.
3. Die Erhöhung der minimalen oberirdischen Geschossfläche auf insgesamt 10 000 m² sowie die Festlegung eines Erstwohnungsanteils von 100%.
4. Die Begrenzung des gewichteten Energiebedarfs der Neubauten auf 30 kWh/m² Energiebezugsfläche.

¹Einsatz mit rechtlichen und politischen Mitteln für eine haushälterische Nutzung des Bodens, Schaffung und Erhaltung wohnlicher Quartiere, namentlich den Ortsbildschutz, die Erhaltung der Wohnsubstanz und Schutz der natürlichen Lebensräume für Mensch und Tier.

III. BEGRÜNDUNGEN

Die SP Oberhofen begrüsst die geplante Wohnbauentwicklung auf dem „Barell-Gut“ und stimmt der Revision der geltenden Überbauungsordnung „Chabis-Chopf“ zu. Sie unterstützt damit die Schaffung eines demographisch durchmischten neuen Wohnquartiers in qualitativ hochstehender verdichteter Bauweise.

Zu 1. Die Gemeinde fördert gemäss Baureglement (Art. 422.1) die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. Im Falle der Planung „Barell-Gut“ wurde im bisherigen Verfahren lediglich eine Machbarkeitsstudie erstellt und diese zu einem Richtprojekt als Grundlage für die weitere Planung und neue Überbauungsordnung weiterbearbeitet.

Die SP Oberhofen verlangt, dass für eine überdurchschnittliche architektonische Qualität der Bauten und Aussenräume ein Projektwettbewerb nach den anerkannten Regeln der SIA-Ordnung 142 durchgeführt wird. Das ermittelte Wettbewerbsergebnis zur konkreten Nutzung und Gestaltung der Bauten und Aussenräume soll die Grundlage für die einzureichenden Baugesuche bilden. Eine entsprechende Vereinbarung ist vor dem Planungserlass zwischen der Gemeinde Oberhofen und der Grundeigentümerin abzuschliessen und als Hinweis in die Überbauungsvorschriften aufzunehmen.

Zu 2. Die Angebotsmieten in Oberhofen sind durchschnittlich 40% teurer als im Vergleich aller Gemeinden im Kanton Bern. Nach dem Leitbild des Gemeinderats (Ziff. 2.2) soll Oberhofen gegenüber 2013 über mehr erschwinglichen Wohnraum für Junge und Familien verfügen. Die im November 2018 eingereichte Gemeindeinitiative für „mehr bezahlbare Wohnungen in Oberhofen“ dokumentiert das öffentliche Interesse an der Erstellung preisgünstiger Mietwohnungen für Junge und Familien insbesondere im Rahmen von grösseren Wohnüberbauungen.

Auf dem „Barell-Gut“ sollte ursprünglich der Bau von familienfreundlichen und altersgerechten Wohnungen im preisgünstigen Segment ermöglicht werden. Das vorliegende Richtprojekt sieht Miet- und Eigentumswohnungen für den Mittelstand vor. Die Frutiger AG Immobilien beabsichtigt Angebotsmieten in der Bandbreite zwischen dem 50%- und 80%-Quantil der UBS-Marktdaten (basierend auf Daten von Wuest & Partner) festzulegen. Ein Wohnungsangebot für Haushalte mit geringem Einkommen ist nicht vorgesehen. Laut Amt für Gemeinden und Raumordnung kann eine Miete im Bereich bis zum 80%-Quantil nicht mehr als preisgünstig bezeichnet werden. Die vorgesehene Vereinbarung zwischen der Frutiger AG Immobilien und der Gemeinde Oberhofen zur Sicherung von Mietzinsobergrenzen erfolgt jedenfalls nicht unter dem Titel „gemeinnütziger bzw. preisgünstiger Wohnungsbau“ (gemäss Stellungnahme Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 6. Juni 2018 zur Voranfrage der Gemeinde Oberhofen vom 1. Mai 2018).

Die SP Oberhofen fordert aus vorstehenden Gründen, den Bau und die dauerhafte Nutzung eines Anteils von preisgünstigem Wohnraum im Sinne des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes in Art. 5 der Überbauungsvorschriften "Barell-Gut" verbindlich festzulegen. Im Baubereich H sollen preisgünstige Mietwohnungen innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des Bundesamtes für Wohnungswesen über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumswohnungen erstellt und in Kostenmiete vermietet werden. Die Vereinbarung über den Mietwohnungsanteil von mindestens 70% und die nötigen Einzelheiten zum preisgünstigen Wohnraum sind vor dem Planungserlass zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Oberhofen abzuschliessen und als Hinweis in die Überbauungsvorschriften aufzunehmen.

Zu 3. Gemäss kantonalem Richtplan (Massnahme A_07) haben die Gemeinden im Rahmen von Planungsvorlagen die Siedlungsentwicklung nach innen prioritär zu behandeln. Die kantonale Bauverordnung (Art. 11c Abs. 1) verlangt für die Überbauung auf dem "Barell-Gut" eine besonders hohe Nutzungsdichte mit einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer von 0,6.

Die vorliegende Überbauungsordnung schöpft das vorhandene Innenentwicklungspotential auf dem "Barell-Gut" aufgrund des ausgeschiedenen Freiraumsektors "Grünraum" nur ungenügend aus. Die kantonale Vorgabe hinsichtlich Nutzungsdichte wird bei insgesamt 8 700 m² oberirdische Geschossfläche mit einer oberirdischen Geschossflächenziffer von 0,55 innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung unterschritten. Hinzu kommt, dass die Nutzung der oberirdischen Geschossflächen für Zweitwohnungen bei dem heutigen Zweitwohnungsanteil in Oberhofen von rund 17% nicht ausgeschlossen werden kann. Gemäss Baureglement (Art. 211.1) ist in der geplanten Wohnzone ein Zweitwohnungsanteil von bis zu 20% der oberirdischen Geschossfläche zulässig.

Die SP Oberhofen verlangt eine haushälterischere Bodennutzung auf einer der letzten grossen Baulandreserve im Gemeindegebiet von Oberhofen mit einer Erhöhung des heutigen Erstwohnungsanteils von lediglich 76 %. In den Überbauungsvorschriften sind in Art. 5 die Baubereiche zu 100% als Erstwohnungsanteil gemäss Baureglement (Art. A158) zu sichern und in Art. 6 die minimalen oberirdischen Geschossflächen gestützt auf das Richtprojekt vom 10. April 2018 auf insgesamt 10 000 m² zu erhöhen.

Zu 4. Laut dem Leitbild des Gemeinderats (Ziff.1.3) soll der Einsatz nicht erneuerbarer Energien in Oberhofen deutlich gesenkt werden. Die Gemeinden können gemäss Energiegesetz (Art. 13 Abs. 1) bei Neubauten den Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien am zulässigen Wärmebedarf in Überbauungsordnungen weiter begrenzen.

Die SP Oberhofen fordert angesichts günstiger räumlicher Voraussetzungen auf dem „Barell-Gut“, den gewichteten Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung der Überbauung möglichst mit CO₂-neutralen, erneuerbaren Energien zu decken und den Grenzwert in Art. 15 der Überbauungsvorschriften auf 30

kWh/m² Energiebezugsfläche festzulegen. Die geplante Art und Weise der Umsetzung ist in einem Konzept im Rahmen des Projektwettbewerbs auszuweisen.

Wir bitten Sie, auf unsere Einsprache einzutreten und die gestellten Rechtsbegehren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI OBERHOFEN

Daniel Haldi
Präsident