

# Gestaltungsplan Geiselfeld Gerlafingen

## Mitwirkungsbericht



Gemeinde Gerlafingen  
GP Geiselfeld, Gerlafingen  
Mitwirkungsbericht  
22. Februar 2024

# 1. Mitwirkungsverfahren

## 1.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung vom Bund (Art. 4 RPG) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens werden in einem Bericht zusammenzufasst.

## 1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Anliegen der Bevölkerung zu erkennen.

Der Bevölkerung und den Interessierten wird die Möglichkeit geboten, sich mit den planerischen Absichten auseinanderzusetzen. Sie haben im Rahmen einer Mitwirkungsangabe die Möglichkeit, ihre Sichtweise sowie allfällige Verbesserungswünsche darzulegen. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

## 1.3 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung ist der Gestaltungsplan Geiselfeld Gerlafingen bestehend aus folgenden Dokumenten:

Verbindliche Unterlagen:

- Sonderbauvorschriften (SBV)
- Situationsplan, Massstab 1:500

Wegleitende Unterlagen:

- Richtprojekt Geiselfeld
- Gestaltungsprinzip Fassaden

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV bildet einen orientierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

## 1.4 Durchführung des Verfahrens

Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 12. Januar – 12. Februar 2024. Während dieser Frist hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, sich über das vorliegende Planungsvorhaben zu informieren und schriftlich dazu Stellung zu nehmen. Die Planungsakten konnten während den ordentlichen Öffnungszeiten bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Parallel dazu konnten die Dokumente auf der Homepage der Gemeinde Gerlafingen abgerufen werden. An zwei öffentlichen Fragestunden am 18. Januar und 31. Januar 2024, jeweils zwischen 17:00 und 18:00 Uhr konnten sich zusätzlich alle Interessierten mit Voranmeldung zu ihren spezifischen Anliegen orientieren.

## 2. Mitwirkende

Während der Frist wurde eine Mitwirkungseingabe durch Ewald Kaiser, Steinhölzlistrasse 16, 4563 Gerlafingen eingereicht.

### 3. Mitwirkungseingabe mit Stellungnahme

Thema	Inhalt	Stellungnahme
Art. 12 (Dachgestaltung)	<p>Die Bestimmung im Gemeindebaureglement (§25, Dachausbau und Dachbegrünung) ist verbindlich. Es gibt keinen Grund, in den Sonderbauvorschriften davon abzuweichen. Dachbegrünungen sind auch im Bereich von Solar- und Photovoltaikanlagen durchaus möglich; gelungene Beispiele dafür gibt es genügend.</p>	<p>Der Eingabe wird entsprochen. Die SBV werden wie folgt angepasst: Dachflächen von Hauptbauten, welche von Anlagen nach Abs. 2 und 3 nicht beansprucht werden, sind mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen. Intensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Des Weiteren gilt §25 Baureglement.</p>
Art. 18 (Parkierung – Autos)	<p>Die Erfahrung betr. Nachfrage und Angebot von Parkplätzen für Autos hat gezeigt, dass die VSS Norm SN 640 281 als Berechnungsgrundlage für die Gemeinde Gerlafingen insbesondere für Besucherparkplätze unzureichend ist. Bei der Revision des Gemeindebaureglements (§11, Anforderungen für private Erschliessungsanlagen und für Parkplätze) wurde diesem Umstand besonders Rechnung getragen. Als verbindliche Berechnungsgrundlage betr. Parkplätze sollte das Gemeindebaureglement massgebend sein und nicht die VSS Norm SN 640 281.</p> <p>Die im Plan dargestellten oberirdischen 9 Besucherparkplätze für 84 Wohnungen sind unzureichend; gem. GBR müssten 23 Besucherparkplätze erstellt werden. Allenfalls sollten Alternativen bzw. Kompensationen (GBR §12, Ersatzabgaben) zu Lasten der Bauherrschaft geprüft werden.</p> <p>Die Parkfeldtiefe der Besucherparkplätze ist mit 6 m zu gering, aus Sicherheitsgründen sollte vom Parkfeldrand bis zum Strassenrand ein zusätzlicher Streifen von 2 m eingehalten werden (analog Überbauung Sackzelgli-Sonnenfeld).</p> <p>Für die gesamte Überbauung schlage ich vor, dass min. ein definierter Carsharing-Parkplatz (z.B. Mobility) inkl. Infrastruktur für E-Anschluss, vorzugsweise unterirdisch, erstellt werden muss.</p>	<p>Gerlafingen weist eine überdurchschnittliche Anzahl Personenwagen auf. Jedoch zeigt sich, dass Personen in Mehrfamilienhausquartieren durchschnittlich weniger Autos besitzen als Einfamilien- und Reihenhausbewohnende. Mit der Anwendung der VSS-Norm steht die Gesamtsicht auf eine qualitätsvolle Bebauung im Vordergrund. Ohne die Attraktivität des Freiraums zu schmälern sind auf der Parzelle keine weiteren oberirdischen Parkfelder möglich.</p> <p>Hinweis: Das Gesamtverkehrskonzept wird in diesem Jahr erarbeitet. In unmittelbarer Nähe zum Areal weist die Gemeinde eigene Parkfelder auf, welche allfällige Überlastungen bei den Besucherparkplätzen kompensieren können. Im Rahmen der Gesamtverkehrsplanung ist die Gemeinde somit bestrebt ein Ausgleich auf ihrem Areal zu schaffen. Allfällige Ersatzabgaben werden bei der Baueingabe mit der Grundeigentümerschaft geklärt.</p> <p>Der Eingabe wird entsprochen. Die SBV werden wie folgt ergänzt: Zusätzlich zu der berechneten Anzahl Parkplätze ist ein Carsharing-Parkfeld zu erstellen. Der Standort ist im Baugesuchverfahren zu definieren.</p>

---

Art. 19 (Parkierung – Fahrräder)	Die Veloabstellplätze sollten grösstenteils überdacht bzw. wettergeschützt erstellt werden, auch wenn es sich «nur» um Besucher-Abstellplätze handelt. Ich bin überzeugt, dass dafür architektonisch sehr ansprechende, vertretbare Lösungen möglich sein werden.	Die projektierten oberirdischen Veloabstellplätze befinden sich innerhalb des Baulinienabstands zur Strasse. Das Angebot im Untergeschoss an witterungsgeschützten Abstellplätzen ist ausreichend. Die Parkierung ist über eine grosszügige Einstellrampe erreichbar und liegt jeweils direkt an den Treppenhäusern.
Art. 23 (Nachhaltigkeit)	Bereits im Baubewilligungsverfahren sollte ein umfassendes Baustoff- bzw. Materialkonzept erstellt werden müssen, welches im Bauentscheid verbindlich festgesetzt wird. Das Fassadenkonzept mit hochwertigen und nachhaltigen Materialien sollte ebenfalls für die Ausführung verbindlich festgesetzt werden. Die Erfahrung hat leider gezeigt, dass insbesondere beim Wechsel der Planerteams und geänderten Investor-Strategien von solchen Konzepten grundsätzlich abgewichen und billige Alternativen umgesetzt wurden (bspw. Kunststoff-Fenster, verputzte Fassadendämmungen).	Das Fassadenkonzept ist wegleitend. Bei entscheidenden Abweichungen greifen die Bestimmungen zur Qualitätserfüllung.
Art. 25 (Qualitätssicherung)	Die Einhaltung aller verbindlichen Vorgaben aus dem Bauentscheid sollten vor und während der Bauausführung durch unabhängige Fachpersonen im Auftrag der Baubehörde und zu Lasten der Bauherrschaft eng begleitet bzw. sichergestellt werden.	Die Baubehörde versteht sich nicht als Baupolizei. Für die Qualitätssicherung ist das ganze Planungsverfahren relevant, wobei die Grundeigentümerschaft sensibilisiert wird. Es gilt §7 (Baukontrolle) Baureglement.

---