Gemeinde Rubigen

Zone mit Planungspflicht D und Überbauungsordnung «Obstgarten»

Mitwirkungsbericht

Mitwirkung vom 6. November – 7. Dezember 2020
Datum: 2. Februar 2021

1 Verfahren

Rahmenbedingungen und Stellenwert der Mitwirkung

Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Überdies soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Bestimmungen sind in Art. 58 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) enthalten. Für die Gemeindebehörden ist es wichtig, ein Echo auf die Planungsarbeit zu erhalten. Die Mitwirkungseingaben fliessen in geeigneter Form in das weitere Verfahren ein.

Auftrag der Mitwirkung

Nach Art.58 Abs.3 BauG ist über die Mitwirkung Rechenschaft abzulegen. Dieser Forderung wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht entsprochen. Er enthält alle bis zum 7. Dezember 2020 (Poststempel) eingetroffenen Eingaben, fasst diese in ihren wesentlichen Punkten zusammen und enthält die Antworten der Planungsbehörde.

Ablauf der Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 6. November – 7. Dezember 2020. Am 24. August 2020 fand in der Aula Rubigen eine erste Veranstaltung zum laufenden Werkstattverfahren mit Informationen zum Inhalt und Verfahren des Referenzkonzepts statt, wozu die betroffenen Anwohnenden schriftlich eingeladen wurden. Im Rahmen der Mitwirkung fand am 16. November 2020 eine weitere Informationsveranstaltung statt. Diese wurde aufgrund der anhaltenden Covid-19-Pandemie sowohl digital wie auch vor Ort in der Aula durchgeführt. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen lagen im Gemeindehaus während 30 Tagen öffentlich auf. Sämtliche Dokumente waren zudem auf der Website der Gemeinde einsehbar.

Auflistung der Eingaben

Die Auswertung der Mitwirkung zeigte auf, dass sich die Themenbereiche der meisten Eingaben inhaltlich abdecken. Diese Schlüsselthemen wurden deshalb in einer summarischen Zusammenfassung mit der jeweiligen Stellungnahme des Gemeinderates aufgeführt. Zudem wurden die einzelnen Mitwirkungseingaben nach bestem Wissen und Gewissen in Tabellenform zusammengefasst und jene Fragen, welche sich nicht aus den Stellungnahmen zu den Schlüsselthemen beantworten liessen, zusätzlich mit einer Stellungnahme des Gemeinderates ergänzt.

Dank

Der Gemeinderat dankt allen Mitwirkenden für das Engagement. Die Eingaben wurden geprüft und wo möglich in die Planung integriert oder die Planungsinstrumente angepasst.

2 Liste der Mitwirkenden

1. Thomas Beer, Dorfmatte 302, 3113 Rubigen
2. Ursula Keller-Aeschlimann, Fluracker 3,3065 Bolligen
3. Kommission Gesellschaft Rubigen
4. Ueli und Eva Kobel, Weidweg 2, 3113 Rubigen
5. Ursula und Heinz Habegger-Tritten, Thunstrasse 28A, 3113 Rubigen
6. Maria und Timothée Barrelet, Dorfmattweg 14, 3113 Rubigen
7. Urs und Véronique Stoupa-Krummen, Dorfmattweg 17, 3113 Rubigen
8. Hans Habegger, Thunstrasse 28, 3113 Rubigen
9. Verena und Daniel Gurtner, Dorfmattweg 16, 3113 Rubigen
10. Hansjürg Habegger, Bleikenmattstrasse 10, 3122 Kehrsatz
11. Willy Gammeter, Thunstrasse 24, 3113 Rubigen
12. Roger Rudin, Bahnhofmatte 7, 3113 Rubigen und Roger Thöny, Stöcklimattweg 12, 3113 Rubigen
13. Rolf und Christine Küng, Stöcklimattweg 8A, 3113 Rubigen
14. Thomas und Sabine Oppliger, Stöcklimattweg 22, 3113 Rubigen
15. Olaf Gerwig und Tanja Baudenbacher, Stöcklimattweg 20, 3113 Rubigen
16. Marcel und Antoinette Filli, Stöcklimattweg 16, 3113 Rubigen
17. Markus Santeler und Anja Fandrich, Stöcklimattweg 14, 3113 Rubigen
18. Matthias und Manuela Kunz, Dorfmattweg 12, 3113 Rubigen
19. Regula und Thomas Streun, Stöcklimattweg 4, 3113 Rubigen
20. Beat und Nadja Krähenbühl, Dorfmattweg 6, 3113 Rubigen
21. Sozialdemokratische Partei – Sektion Rubigen
22. Christina Glauser, Dorfmattweg 22, 3113 Rubigen
23. Rolf Küng und Christine Küng-Baur, Stöcklimattweg 8a, 3113 Rubigen
    Martin Kohler und Manuela Plüss, Stöcklimattweg 8b, 3113 Rubigen
    Roger Thöny und Piera Thöny-Mardasini, Stöcklimattweg 12, 3113 Rubigen
    Markus Santeler und Anja Fandrich, Stöcklimattweg 14, 3113 Rubigen
    Marcel Filli und Antoinette Filli-Egli, Stöcklimattweg 16, 3113 Rubigen
    Olaf Gerwig und Tanja Baudenabcher, Stöcklimattweg 20, 3113 Rubigen
    Thomas Oppliger und Sabine Oppliger-Kneubühler, Stöcklimattweg 22, 3113 Rubigen
    Vertreten durch Kanzlei Stämpfli Advokatur Notariat Verwaltungen, Gurtengasse 6, 3001 Bern
24. Martin Huber, Stöcklimattweg 18, 3113 Rubigen

3 Schlüsselthemen

3.1 Strategische Ziele der Gemeinde

Die Bauzonenreserve Obstgarten ist für die Entwicklung der Gemeinde Rubigen von wichtiger Bedeutung. Sie liegt äusserst zentral und ist die letzte grössere Baulandreserve innerhalb von Rubigen. Der Gemeinderat ist bestrebt, mit der Überbauung des Areals für die Gesamtbevölkerung von Rubigen einen Mehrwert zu generieren und hat sich deshalb von Beginn an für eine aktive Beteiligung in der planerischen Umsetzung eingesetzt. Mit dem Richtplan „Räumliche Gesamtentwicklung“ haben der Gemeinderat und die Bevölkerung von Rubigen bereits im Jahr 2012 die strategischen Ziele der räumlichen Entwicklung formuliert und verabschiedet. Mit der „Ortsbaulichen Strategie“ von 2016 hat der Gemeinderat diesen Richtplan zusätzlich verfeinert, konkretisiert und entschieden, ein moderates Bevölkerungswachstum von rund 2 % anzustreben. Dabei wurde festgelegt, dass die Entwicklung innerhalb der noch vorhandenen Baulandreserven erfolgen soll. Das Areal „Obstgarten“ ist dabei eines der angestrebten Entwicklungsareale mit Fokus auf die innere Verdichtung. Mit dem erarbeiteten Richtkonzept sowie der ZPP und UeO „Obstgarten“ sollen diese strategischen Ziele und insbesondere ein haushälterischer Umgang mit dem Boden umgesetzt werden.

In der Planung berücksichtigt wurden auch die langjährigen gesellschaftlichen Trends des "steigenden Wohnflächenbedarfs pro Kopf" und der "sinkenden Haushaltsgrösse“. Diese Trends kommen im Rubigen zum Ausdruck, indem zwischen 2010 bis 2019 die Anzahl neuer Gebäude (+22) wie auch neuer Wohnungen (+75) gestiegen sind, obwohl Rubigen mit lediglich 13 zusätzlichen Einwohnenden nicht gewachsen ist. Trotz der Zunahme der Wohnungen beträgt die Leerwohnungsziffer in Rubigen lediglich 1.06 %. Der Wert liegt deutlich unter dem schweizweiten Durchschnitt von 1.72 % (Stand Oktober 2020). Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen (ca. 15) blieb trotz neuer Wohnungen im Zeitraum von 2010-2019 praktisch unverändert. Mit der geplanten Entwicklung des Areals „Obstgarten“ entstehen auf dem Wohnungsmarkt von Rubigen zusätzliche Wohnangebote, welche sowohl für die Bevölkerung von Rubigen wie auch potentiellen Neuzuziehenden neue Möglichkeiten bieten.

Die Analyse der Entwicklung der letzten Jahre zeigt auf, dass Rubigen bereits zum Halten der Bevölkerungszahl neue und vor allem auch alternative Wohnangebote benötigt. Mit dem angestrebten moderaten Wachstum erhöht sich der Bedarf entsprechend. Das Referenzkonzept, mit der Anzahl geplanter Wohnungen, entspricht deshalb den strategischen Zielen des Gemeinderates.

3.2 Bauzonenreserve Obstgarten

Eine Überbauung der Bauzonenreserve Obstgarten erachtet eine Grosszahl der Mitwirkenden als sinnvoll. Die Bauparzelle sei bereits seit längerer Zeit als Bauzone definiert und verfügt mit seiner zentrale Lage auf gute Voraussetzungen für eine Bebauung.

Stellungnahme Gemeinderat
Der Gemeinderat nimmt die grundsätzlich positive Haltung zur Kenntnis.

3.3 Erschliessung

Die meisten Mitwirkungseingaben kritisieren hauptsächlich die Erschliessung des Grundstücks, namentlich die Zu- und Wegfahrt über den Stöcklimattweg Süd. Ein Grossteil der Mitwirkenden wohnt direkt an dieser Erschliessungsstrasse und ist deshalb unmittelbar von der geplanten Zu- und Wegfahrt betroffen. Es wird eine gesamtheitliche Erschliessungslösung via Thunstrasse-Stöcklimattweg gefordert.

Stellungnahme Gemeinderat

Aufgrund der Auswertung der Mitwirkungseingaben haben sich die zuständigen Fachstellen zu einer erneuten Prüfung der Erschliessungsvariante via Thunstrasse-Stöcklimattweg bereit erklärt. Der Gemeinderat ist erfreut, dass durch eine nochmalige Abwägung der verschiedenen Interessen eine Lösung gefunden werden konnte, welche gewisse Kompromisse erfordert, jedoch eine vollumfängliche Erschliessung via Thunstrasse-Stöcklimattweg ermöglicht. Der Stöcklimattweg Süd soll dabei lediglich noch als Verbindungsweg für den Langsamverkehr sowie die Besucherparkplätze des unteren Teilbereiches dienen.

3.4 Fussweg

Der Fussweg durch das Areal wird als Gewinn angesehen. Die öffentliche Zugänglichkeit soll geregelt werden.

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gemeinderat ist die öffentliche Zugänglichkeit und Verbindung des Areals mit den angrenzenden Quartieren ebenfalls ein wichtiges Anliegen. Durch das neue Wegsystem entstehen auch für die umliegenden Wohnhäuser und Quartiere zusätzliche Verbindungen für Fussgängerinnen und Fussgänger und insbesondere Schulkinder. Die öffentliche Zugänglichkeit des Fussweges wird deshalb in den Überbauungsvorschriften verbindlich geregelt. Dabei soll die Querverbindung vom Stöcklimattweg Süd zum Dorfmattweg als öffentliches Wegrecht mittels Dienstbarkeit gesichert werden, wobei dadurch auch Betrieb und Unterhalt in die Verantwortung der Gemeinde übergehen. Mit dem Neubau des Trottoirs entlang des Dorfmattweges, welches nach Vollendung ebenfalls in Gemeindeeigentum übergeht, wird so eine neue und sichere Verbindung von der Moosstrasse / Stöcklimattweg Süd zur Thunstrasse und umgekehrt sichergestellt. Auf den Bau eines Trottoirs soll lediglich verzichtet werden können, wenn der Dorfmattweg vom Gemeinderat als Begegnungszone ausgeschieden und dieses Verkehrsregime durch die zuständigen Instanzen bewilligt wird. Das Verfahren zur Umsetzung einer Begegnungszone ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Der zusätzliche Fussweg durch die Hostett wird ebenfalls umgesetzt, wobei in diesem Teilbereich auf eine öffentliche Sicherung im Grundbuch verzichtet wird, damit Unterhalt und Betrieb in der Verantwortung der privaten Grundeigentümerschaft bleiben. Dies ist aus Sicht des Gemeinderates sinnvoller, da der Weg auch zur Erschliessung der privaten Hauszugänge dient und der Weg durch die Hostett unterhaltsintensiver ist, da er möglichst naturnah gestaltet werden soll. Dennoch wird die Umsetzung dieses Fussweges ebenfalls sichergestellt, indem er Bestandteil der Überbauungsordnung und des Referenzkonzeptes ist.

> *Beilage 1: Situation Fusswegnetz*

3.5 Verkehrsmessung

Die durchgeführte Verkehrsmessung beim „Stöcklimattweg Süd“ wird mehrfach als fehlerhaft beurteilt.

Stellungnahme Gemeinderat

Die Verkehrsmessung „Stöcklimattweg Süd" vom 03.02.-10.02.2020 weist offensichtliche Fehler auf. Es wurden deshalb nochmals Messungen durchgeführt, wobei eine detaillierte Neubeurteilung aufgrund der Änderung der Erschliessungssituation hinfällig wird. Der Abschnitt dient lediglich noch als Zugang für den Langsamverkehr sowie die Besucherparkplätze des unteren Teilbereiches.

3.6 Baustellenzufahrt

Es soll deklariert werden, wo die Zufahrt zur Baustelle erfolgen wird.

Stellungnahme Gemeinderat

Die Zufahrt zur Baustelle wird wie bereits an den Informationsveranstaltungen erwähnt, hauptsächlich direkt via Thunstrasse-Stöcklimattweg erfolgen. Dies liegt sowohl im Interesse des Gemeinderates wie auch der Grundeigentümerschaft, um so eine möglichst hohe Baustellensicherheit gewährleisten zu können. Es ist jedoch im Rahmen des Planerlassverfahrens noch nicht möglich, ein detailliertes Baustellenkonzept zu erarbeiten und kategorisch auszuschliessen, dass einzelne Fahrten auch über den Dorfmattweg erfolgen müssen. Das konkrete Baustellenkonzept wird anlässlich des Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde geprüft und bewilligt.

3.7 Parkplatzbedarf

Die in den Planungsinstrumenten angegebene Anzahl von Parkplätzen wird teilweise als zu hoch angesehen, da das Grundstück gut mit dem Öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Durch die grosse Anzahl Parkplätze werde auch der Verkehr auf den Erschliessungstrassen produziert. Weiter besteht bei einigen Mitwirkenden Unklarheiten über die Anzahl Parkplätze pro Wohnung respektive welche Vorschriften massgebend sind.

Stellungnahme Gemeinderat

Grundsätzlich richtet sich die Berechnung der Anzahl Parkplätze nach Art. 51 der kantonalen Bauverordnung. Die Bandbreite beträgt dabei für Wohnnutzungen ab vier Wohnungen 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung. Bei 52 Wohnungen dürften somit max. 104 Parkplätze erstellt werden. Vorgesehen sind gemäss Referenzkonzept 70 Parkplätze für die Bewohnenden sowie 8 Besucherparkplätze. Dies ergibt 1.5 Parkplätze pro Wohnung (inkl. Besucher), was im Normbereich vergleichbarer Projekte liegt.

Die Planung der Anzahl Parkplätze wurde in der Erarbeitung der Planungsunterlagen intensiv diskutiert. Dabei müssen die oben erwähnten gesetzlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden, aber auch andere Faktoren wie die Lage der Parkplätze und mögliche negative Auswirkungen bei zu geringer Anzahl an Abstellflächen. Mit den rund 1.5 Parkplätzen pro Wohnung (inklusive Besucherparkplätze) konnte aus Sicht des Gemeinderates eine vernünftige Lösung gefunden werden. Diese Anzahl deckt einerseits die Bedürfnisse der Grundeigentümer, birgt jedoch nicht die Gefahr von Fremdparkieren in den angrenzenden Quartieren, was bei zu geringer Anzahl Parkplätze häufig der Fall ist. Für den Gemeinderat ist zentral, dass die Parkierung unterirdische erfolgt. Mit den beiden miteinander verbundenen Einstellhallen werden die Auswirkungen der Parkierung auf ein Minimum beschränkt.

3.8 Nutzungsmass

Das geforderte minimale Nutzungsmass von 0.7 GFZo respektive die gemäss Referenzprojekt ausgewiesenen GFZo von 0.77 werden teilweise kritisiert. Der geforderte Minimalwert vom Kanton betrage lediglich 0.6 GFZo und müsse nicht überschritten werden.

Stellungnahme Gemeinderat

Das neue Raumplanungsgesetz fordert eine möglichst gute Ausnutzung der bestehenden Bauzonen. Der Gemeinderat Rubigen hat sich zum Ziel gesetzt, die Siedlungsentwicklung nach innen als Chance wahrzunehmen und zu fördern. Die in der ZPP geforderte GFZo von 0.7 liegt über dem Minimalwert von 0.6 GFZo, welcher der Kanton für Rubigen vorgibt. Dabei handelt es sich jedoch um einen gesetzlich festgelegten Minimalwert. Bei Bauland, welches so zentral gelegen ist, strebt die Gemeinde mehr als nur das gesetzliche Minimum an. Das Nutzungsmass gemäss Richtkonzept von 0.77 GFZo entspricht eigentlichen nicht den Vorstellungen des Gemeinderates, da dieses Nutzungsmass für ein solches zentrales Areal eher tief ist. Beispielsweise wurde in der Ortsplanungsrevision 2021 die GFZo bei der Wohnzone 3-geschossig auf ein Minimum von 0.8 – 1.2 und bei der Kernzone 3 auf min. GFZo von 0.8 – 1.0 festgelegt. Die ZPP / UeO „Obstgarten“ erreicht diese Minimalwerte der Regelbauzonen nicht.

Welches maximale Nutzungsmass das Areal „Obstgarten“ verträgt, wurde anlässlich des qualitätssichernden Verfahrens überprüft. Aufgrund der sensiblen ortsbaulichen Lage wurde eine GFZo von 1.2 als zu hoch, eine GFZo bis mindestens 0.8 jedoch als ortsbildverträglich angesehen. Dem Gemeinderat ist die haushälterische Nutzung des Bodens ein zentrales Anliegen, weshalb diesem Überprüfungsbestanteil grosses Gewicht beigemessen wurde. Die Einschätzungen und Ergebnisse des Werkstattverfahrens mit der ortsbaulichen Analyse zeigen dem Gemeinderat auf, dass das Referenzkonzept mit einer GFZo von rund 0.77 sowohl den Anliegen einer inneren Verdichtung – wenn auch auf eher tiefem Niveau – nachkommt, aber auch mit den umliegenden Gebäuden und Strukturen sowie dem Orts- und Landschaftsbild verträglich ist.

3.9 Gebäudehöhe und Geschosse

Die in der ZPP festgehaltenen maximalen Gebäudehöhen von 16.5m (Sektor II) und 13.5m Sektor (III) werden von vielen Mitwirkenden als zu hoch angesehen. Es sei eine Reduktion der Gebäudehöhen in diesen beiden Sektoren vorzunehmen.

Stellungnahme Gemeinderat
Die in der ZPP aufgeführten Gebäudehöhen wurden anhand des Referenzkonzepts, jedoch mit genügend Marche für die Detailprojektierung, festgelegt. Die nochmalige Überprüfung der vorgeschriebenen Höhen zeigte auf, dass die Gebäudehöhen um jeweils zwei Meter reduziert werden können. Die Vorschriften dazu werden deshalb entsprechend angepasst (siehe Kapitel 4).

Welche Gebäudehöhen und damit auch welche Geschosszahlen für dieses Areal verträglich sind, wurde anhand von Variantenstudien zusammen mit dem Expertengremium beurteilt. Beim Baustein Gehöft sind bis zu drei Vollgeschosse vorgesehen, damit die beiden Ergänzungsbauten zusammen mit dem grossen Bauernhaus ein Hofkonglomerat ergeben, welches höhenmässig aufeinander abgestimmt ist. Beim Baustein "Neubau" wird mit den neuen Volumina auf die umliegende Bebauungsstruktur (Höhe / Massstab), sowie auf die Hanglage (Ausrichtung) reagiert. Der nördliche Zeilenbau schafft mit seiner Stellung und den vier Vollgeschossen eine Verbindung zu den älteren Grossbauten im Dorfkern. Der untere, ausgedrehte Zeilenbau bildet mit seinen drei Vollgeschossen den Übergang zu den neueren Wohnsiedlungen in der Dorfmatte. Mit der differenzierten Geschossigkeit und den unterschiedlichen Ausrichtungen nimmt der Baustein Neubau Bezug zu den beiden Ortsteilen. Eine verträgliche Integration ins Ortsbild wird dabei über die Höhenbezüge zur angrenzenden Dachlandschaft sichergestellt. Zur besseren Darstellung der effektiven Gebäudehöhen der beiden Zeilenbauten mit den bestehenden Gebäuden, wurde ein zusätzlicher Schemaplan erstellt. Weiter wurden für alle Neubauten Beschattungsnachweise erarbeitet. Als Werte wurden dazu die gemäss kantonaler Bauverordnung für Hochhäuser geltenden Vorgaben verwendet (als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 Meter). Es ist ersichtlich, dass durch die Neubauten keine Beeinträchtigungen für die bestehenden Häuser erfolgen.

Der Gemeinderat ist wie auch das Expertengremium – namentlich auch die Denkmalpflege – überzeugt, dass sich das Referenzkonzept mit den verschiedenen Bestanteilen von alt und neu gut in das Orts- und Landschaftsbild von Rubigen einordnet.

> *Beilage 2: Plan „Einbettung Ortsbild“*
> *Beilage 3: Beschattungsnachweise*

3.10 Orts- und Landschaftsbild

Die Wichtigkeit zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes wird hervorgehoben. Dabei werden zwei Themen unterschiedlich angesehen. Die im Referenzkonzept vorgesehenen beiden Zeilenbauten werden von den Mitwirkenden vermehrt als zu mächtig und somit nicht ortsbildverträglich wahrgenommen, beim Umgebungsschutz des Bauernhauses (inkl. Bauerngarten) wird der Ortsbildschutz jedoch als weniger wichtig erachtet. Ein doppelspuriges Bauwerk für die Einstellhalle durch den Aussenbereich des Bauernhofes sei möglich, ohne dabei das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Stellungnahme Gemeinderat
Zum Thematik der Zu- und Wegfahrt via Thunstrasse-Stöcklimattweg wird auf die Stellungnahme unter Kapitel 3.3 „Erschliessung“ verwiesen.

Das Referenzkonzept besteht aus verschiedenen Bausteinen, wobei das Gesamtbild das Ergebnis des qualitätsichernden Verfahrens darstellt. Das Verfahren wurde neben internen Experten (Verwaltung, Gemeinderat, Kommission) durch externe Fachexperten (Architekten, Landschaftsarchitekt, Denkmalpflege) begleitet und die jeweiligen Varianten und Zwischenergebnisse beurteilt.

Die Zeilenbauten wurden vom Expertengremium gegenüber anderen Bebauungsmustern (z. B. mehrere Punktbauten) klar favorisiert, da sich diese besser in die bestehende Situation integrieren lassen. Die Bebauung als «bauliche Neudefinition» erscheint mit der gewählten Typologie präzise und weist eine gute Lesbarkeit auf. Mit der Höhenstaffelung und der leichten Ausdrehung der Gebäude wird bezogen auf die umliegende Baustruktur und der bestehenden Topografie eine gewisse Selbstverständlichkeit erzielt. Die beiden Zeilenbauten fordern zudem weniger Terrainsprünge, wodurch sich der natürlich Terrainverlauf besser in die Umgebungsgestaltung integrieren lässt. Eine verträgliche Integration der Bebauung ins Ortsbild wird über die Höhenbezüge zur angrenzenden Dachlandschaft sichergestellt. Das Referenzkonzept sieht bei der architektonischen Fassadengestaltung eine entsprechende Kleinteiligkeit vor, was die beiden Bauten weniger voluminös erscheinen lässt. Aus diesen Gründen ist auch der Gemeinderat der Ansicht, dass sich die beiden Zeilenbauten - als Bestandteil des Referenzkonzepts - gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

3.11 Aussenraum und Spielflächen

In einzelnen Eingaben wird die Verkleinerung der Spielfläche als negativ erachtet. Zusätzlich sei die Grünfläche der Überbauung sehr begrenzt und die geplanten Spielplätze seien von gepflasterten oder geteerten Flächen umgeben. Eine Verbindung miteinander fehle. Insgesamt passe die Umgebung nicht in das Quartier und ins Ortsbild.

Stellungnahme Gemeinderat
Der Gemeinderat misst der Aussenraumgestaltung hohe Priorität bei. Mit der Überbauung werden viele qualitativ hochwertige Grünflächen und Aufenthaltsbereichen entstehen. Die an verschiedenen Stellen angeordneten Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen werden vom Gemeinderat als positiv gewertet, um so das Areal an verschiedenen Stellen beleben zu können. Auch die teilweise asphaltierten Fusswege sind insbesondere für eine alters- und behindertengerechte Zugänglichkeit wichtig. Entgegen der Aufenthaltsflächen und Zugängen mit versiegeltem Untergrund bildet der Fussweg durch die Hostett ein naturnahes Element. Als Grüngürtel der Überbauung dient die grosszügige Streuobstwiese mit Streuobstbäumen zwischen den beiden Bausteinen.

Das Werkstattverfahren hat in Bezug auf den Aussenraum aber auch aufgezeigt, dass die Gestaltung der Umgebung durch verschiedene Faktoren beeinflusst wird. Der schützenswerte Baumbestand, der Aussenraum des Bauernhauses wie auch die vorhandene Topografie sind in der Aussenraumplanung des Areals zu berücksichtigen. Das Expertengremium, namentlich auch die involvierten Landschaftsarchitekten, sehen aufgrund dieser Bestandteile eine Herabsetzung der Spielfläche als zwingend an, um die neue Umgebung und Gebäudesetzung so gestalten zu können, dass auf die vorhandenen Strukturen Rücksicht genommen werden kann.

Die Herabsetzung der grösseren Spielfläche, welche nach Art. 45 Abs. 3 BauV bei schwierigen Grundstückverhältnissen möglich ist, erachtet der Gemeinderat deshalb als verhältnismässig, da auch die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt. Das Werkstattverfahren hat aufgezeigt, dass die Realisierung einer Gesamtfläche von 600m^2 erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (z. B. Abgrabungen und Aufschüttungen) zur Folge hätte. Ebenfalls ist auch Sicht der Gemeinde auch eine angemessene Bebauungsdichte als wichtiger Faktor zu beachten, welcher ansonsten kaum realisierbar wäre. Auch mit der Herabsetzung der Spielflächengrösse kann das Referenzkonzept lediglich eine GFZo von 0.77 ausweisen, was für eine solche zentrale Lage eines Grundstückes als eher gering betrachtet werden muss (siehe Stellungnahme Kapitel 3.8 „Nutzugsmass“). Ebenfalls ist durch den geplanten Wohnungsmix vorgesehen, die Überbauung nicht nur für Familien mit Kinder, sondern auch Alleinstehende und ältere Personen attraktiv zu gestalten. Die Grösse und Lage der Spielfläche ist deshalb im Gesamtkontext der Überbauung aus Sicht des Gemeinderates sinnvoll und verhältnismässig. Ebenso entstehen mit der geplanten Umgebungsgestaltung aus Sicht des Gemeinderates zusätzliche attraktive Spiel-, Begegnungs- und Grünflächen.

3.12 Schützenswertes Bauernhaus

Die Vorgaben zum Erhalt respektive der Umnutzung des schützenswerten Bauernhauses wird als wichtiger Bestandteil angesehen. Es soll aufgezeigt werden, welche Nutzungen zukünftig vorgesehen sind und ob die Realisierung sichergestellt werden kann.

Stellungnahme Gemeinderat

Das Bauernhaus soll als Eingangselement und Visitenkarte der Überbauungsordnung fungieren. Auch aus diesem Grund ist dem Gemeinderat der Erhalt respektive die Sanierung und Umnutzung des Bauernhauses ein wichtiges Anliegen. Der Erhalt des schützenswerten Objekts ergibt sich auch aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen, ist aber auch der Grundeigentümerschaft sehr wichtig, da es als zentrales Merkmal der Überbauung dienen soll. Die geplante Umnutzung in Wohnungen erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Der Umbau wird im Rahmen der Gesamtplanung erfolgen, wobei bei der Bauprojektierung die Vorgaben der Denkmalpflege berücksichtigt werden müssen.

3.13 Energieversorgung

Vereinzelt wird gefordert, die Energiequellen, welche zum Heizen und Stromverbrauch genutzt werden, anzugeben. Für eine Überbauung dieser Grösse sei ein zentrales Heizsystem mit erneuerbaren Energieträgern unabdingbar, beispielsweise wäre ein Anschluss an das Fernwärme-Netzwerk der Ramseier Rubigen AG sinnvoll. Auch solle für die Sicherstellung einer nachhaltigen Stromproduktion eigene Solarstrom- und Heisswasserproduktion genutzt und ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) geprüft werden.

Stellungnahme Gemeinderat

Der Anschluss an das Fernwärmenetz Ramseier Rubigen AG wurde bereits angedacht, Gespräche und Abklärungen dazu wurden ebenfalls bereits durchgeführt. Festlegungen zu der detaillierten technischen Umsetzbarkeit können jedoch auf Stufe Planerlassverfahren noch nicht erfolgen. Auf eine verbindliche Regelung für einen solchen Anschluss wird deshalb in den Überbauungsvorschriften verzichtet. Dies auch, da neben der technischen Umsetzbarkeit auch die privatrechtlichen Voraussetzungen mit der Ramseier Rubigen AG vereinbart werden müssen. Aufgrund der kantonalen Energiegesetzgebung ist es jedoch ohnehin zwingend, für solche Neubauten ein zentrales Heizsystem einzusetzen, sollte beispielsweise ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Ramseier Rubigen AG nicht möglich sein. Die detaillierten Abklärungen zu den Möglichkeiten einer ökologisch fortschrittlichen Stromerzeugung sind ebenfalls in Planung und werden Bestandteil eines Energiekonzepts sein, welches in der weiteren Projektierung erarbeitet wird. Es ist das Bestreben der Grundeigentümerschaft, ein in Energiefragen innovatives Projekt zu entwickeln, welches den Vorstellungen des Gemeinderates und dem Energieleitbild der Gemeinde entspricht. Die zusätzliche rechtliche Absicherung ergibt sich zudem aus dem kantonale Energiegesetz, welches (auch ohne zusätzliche kommunale Regelung) verlangt, dass Neubauten so gebaut und ausgerüstet werden müssen, dass ihr Bedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung nahe bei Null liegt. Zur rechtlichen Absicherung hat der Gemeinderat die Überbauungsvorschriften mit einem zusätzlichen „Energieartikel“ ergänzt.

3.14 Alterswohnungen und Gemeinschaftspraxis

In einer Eingabe wird auf die demografische Entwicklung hingewiesen, welche auch in Rubigen zur Zunahme älterer Menschen führen wird. Um für diese Personen genügend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, sollen bei der Überbauung kleinere Eigentumswohnungen erstellt werden. Auch eine Gemeinschaftspraxis wäre für Rubigen gewinnbringend.

Stellungnahme Gemeinderat

Die demografische Entwicklung der Bevölkerung ist dem Gemeinderat bekannt und wurde bereits in der Revision der Ortsplanung thematisiert und diskutiert. Die Altersverteilung zeigt auf, dass der Anteil der Personen im Rentenalter in Rubigen im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt tiefer liegt. Dennoch ist ein genügendes Angebot an Alterswohnungen wie auch die ärztliche Versorgung aus Sicht des Gemeinderates wichtig und in solchen Projekten bestmöglichst zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerschaft sieht verschiedene Wohnungsgrössen vor, wobei sämtliche Wohnungen alters- und behindertengerecht umgesetzt werden. Der Wohnungsmix sieht auch kleinere Wohnungen vor, um die Überbauung auch für ältere Personen attraktiv zu machen.

Weiter plant der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Einzonung der Teilparzelle Nr. 1353, welche die ZPP E "Zaunacker" bilden soll. Diese ZPP strebt insbesondere die Schaffung von Alterswohnungen und gemeinnützigem Wohnraum an. Da das Grundstück im Eigentum der Gemeinde ist, kann die Gemeinde auf die Planung und Umsetzung direkten Einfluss nehmen. Zusätzlich wird die ZPP F "Schinzenacher" in der OPR 2021 grundlegend angepasst. Auch dieses Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde und kann die Planung aktiv initiieren und auf die Wohnungsangebote direkten Einfluss nehmen. Die Überbauung „Obstgarten“ soll als Ergänzung dieser beiden Arealentwicklungen fungieren und bereits in naher Zukunft auch für ältere Personen eine Möglichkeiten bieten, zentral und in unmittelbarer Nähe der Versorgungsinfrastrukturen zu wohnen.

3.15 Verfahren und Mitwirkungsmöglichkeiten

In vereinzelten Eingaben wurde das Verfahren mit der Erstellung einer ZPP und UeO kritisiert. Durch die ZPP bekomme die Bauherrschaft einen Freipass, es sei nicht verständlich, wieso das Areal "Obstgarten" von der Ortsplanungsrevision ausgenommen wurde. Auch sei die Information ungenügend gewesen, trotz Covid-19-Pandemie sei das Verfahren fortgeführt worden.

Stellungnahme Gemeinderat
Das Areal "Obstgarten" ist für die Entwicklung der Gemeinde Rubigen von zentraler Bedeutung. Im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung der Ortsplanungsrevision wurde ersichtlich, dass die Entwicklung des Areals nicht in einer Regelbauzone umgesetzt werden kann, da die Vorgaben zu Ort- und Landschaftsbild einer umfassenden Auseinandersetzung bedingen. Um genügend zeitliche Ressourcen für eine seriöse Durchführung des dafür notwendigen Werkstattverfahrens zu erhalten, gleichzeitig aber die Ortsplanungsrevision nicht zu verzögern, wurde entschieden, die beiden Verfahren zu entkoppeln. Dabei entsteht auch der positive Effekt der erneuten Partizipationsmöglichkeit für die Bevölkerung, da für die Erarbeitung einer ZPP und UeO erneut das ganze Planerlassverfahren durchgeführt werden muss (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss Urne, Genehmigung).

Der Gemeinderat hat die Bevölkerung früh und transparent informiert. Noch während dem laufenden Werkstattverfahren wurde im August 2020 für die direkt betroffenen Anwohnenden eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Zusätzlich fand im November 2020 eine Informationsveranstaltung statt, bei welcher aufgrund der Covid-19-Pandemie sowohl vor Ort in der Aula wie auch digital teilgenommen werden konnte. Sämtliche Projektunterlagen lagen zudem während 30 Tagen öffentlich auf und konnten sowohl bei der Gemeindeverwaltung wie auch der Website der Gemeinde eingesehen werden.

4 Anpassungen der Planungsinstrumente aufgrund der Mitwirkungseingaben

4.1 Baureglement – Art. 23 Zone mit Planungspflicht D

Anpassung Gebäudehöhe

[4] Mass der Nutzung

Sektor II:
- Fassadenhöhe traufseitig: bestehend: 16.5m **neu: 14.5 m**

Sektor III:
- Fassadenhöhe traufseitig: bestehend: 13.5m **neu: 11.5 m**

Neue Erschliessung

[6] Erschliessung und Parkierung

Die Haupterschliessung erfolgt via Thunstrasse und Stöcklimattweg (Sektore I bis III).

Zur Querung des Areals und entlang des Dorfmattweges sind zwei öffentliche Fusswege zu erstellen. Für den Langsamverkehr (FussgängerInnen) sind innerhalb des Areals attraktive und sichere sowie öffentlich zugängliche Verbindungen zur Querung des Areals und zum Anschluss ans übergeordnete Wegnetz zu erstellen.

Die Parkierung ist, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, unterirdisch anzuordnen.

4.2 Überbauungsvorschriften

Anpassung Gebäudehöhe – Artikel 7

[4] Die Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Koordinatenpunkte festgelegt. Innerhalb der Baubereiche für "Neubauten" gelten folgende baupolizeiliche Masse:

bestehend

Baubereiche	Fh tr	Fh gi	VG
1 und 2	11.5 m	13.5 m	3
3	16.5 m	-	4
4	13.5 m	-	3

neu

Baubereiche	Fh tr	Fh gi	VG
1 und 2	11.5 m	13.5 m	3
3	**14.5 m**	-	4
4	**11.5 m**	-	3

Fh tr Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi Fassadenhöhe giebelseitig
VG Vollgeschosse

Energie - Artikel 17

[1] Für das Bauprojekt ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches den nachhaltigen Umgang der Ressourcen für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung aufzeigt.
[2] Im Konzept ist die technische und wirtschaftliche Machbarkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz der Ramseier Rubigen AG sowie die Stromproduktion mit erneuerbaren Energien für den Eigenbedarf aufzuzeigen.

Öffentliche Fusswegverbindungen – Artikel 20

Entlang der im Überbauungsplan gekennzeichneten Achsen "Öffentliche Fusswegverbindungen" sind öffentliche Fusswege bis max. 1.5 m Breite und einem max. Versatz zur Achse von 2.0 m zugelassen.

4.3 Überbauungsplan

Anpassung Erschliessung
- Zufahrtsbereiche motorisierter Individualverkehr (MIV) neu über Thunstrasse-Stöcklimattweg Nord
- Ein- und Ausfahrtsbereiche Einstellhalle neu nur noch bei Thunstrasse-Stöcklimattweg Nord
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Langsamverkehrserschliessung intern

Geringfügige Verschiebungen aufgrund Anpassung Erschliessung:
- Grössere Spielfläche
- Achsen Langsamverkehrsverbindungen
- Achsen Notzufahrt und Anlieferung
- Bauerngarten
- Oberirdische Parkierung

Entsorgungsstellen
- Entfernung Entsorgungsstelle Stöcklimattweg Süd
- Verschiebung Entsorgungsstelle Thunstrasse

Allgemein
- Ergänzungen Masse zusätzlich zu Koordinatenpunkten

Mitwirkende	**Mitwirkung**	**Stellungnahme**
1. Thomas Beer	Wurde berücksichtigt, dass der Dorfmattweg und der Stöcklimattweg als Schulweg dienen? Es ist während der Bauphase, aber auch später bei der Stöcklimatte, ein grosses Risiko von Unfällen mit Velo/Trotti's wegen der Unübersichtlichkeit. Die Zufahrt durch die Stöcklimatte ist unzumutbar für die dortigen Anwohner. Es ist schwierig, eine vernünftige Lösung zu finden.	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3 Baustellenzufahrt: Siehe Kapitel 3.6
2. Ursula Keller-Aeschlimann	Beim Kirschbaum, welcher über den Dorfmattweg hinausragt, ist ein grosser Teil des Baumes bereits abgestorben und morsch. Befürchtung, dass dieser Teil eines Tages abbricht und auf die Strasse fällt, welche doch von vielen Leuten benutzt wird.	Vielen Dank für den Hinweis. Die verantwortliche Person wurde schriftlich auf die Problematik hingewiesen.
3. Kommission Gesellschaft	Die als öffentlich zugänglichen Flächen sollen wenn möglich nicht nur den Personen der Siedlung Obstgarten, sondern allen Rubigern zugänglich gemacht werden. Es sollte nicht nur ein Durchgangsrecht, sondern ein «Verweil»recht sein (z. B. mit Sitzbänke signalisieren). Besonders ansprechend und ideal ist der Weg durch die neue «Hoschtet» und der offene Platz westlich des Bauernhauses.	Fussweg: Siehe Kapitel 3.4 Ein „Verweilrecht“ ist nicht vorgesehen.
4. Ueli und Eva Kobel	Die Erschliessung ist nicht via Stöcklimattweg/Moosstrasse vorzunehmen. Es entspricht den Planungsgrundsätzen, die Erschliessung an die Kantonsstrasse vorzunehmen und nicht durch das rückwärtige bestehende Wohngebiet. Der Anschluss Thunstrasse/Stöcklimattweg ist gemäss Verkehrskonzept sehr geeignet, eine vollwertige Erschliessung könnte weiterverfolgt werden. Ebenfalls sind kaum Nachteile für Variante Stöcklimattweg/Dorfmattweg aufgeführt. Warum trotz klarem Fazit des Verkehrskonzepts die Erschliessung aufgeteilt wird, ist nicht begründet. Der Stöcklimattweg ist wichtig für Fussgänger und Velofahrer. Die vorgesehene Erschliessung ist unzweckmässig und widerspricht den gesetzlichen Anforderungen.	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3
5. Ursula und Heinz Habegger-Tritten	Der Neubau «Stöckli» mit drei Vollgeschossen und einem Walmdach, ist eher als «Stock» zu bezeichnen und ordnet sich in keiner Art und Weise dem schützenswerten Bauernhaus unter. - Das «Stöckli» ist um ein Geschoss zu reduzieren und die Fassadenhöhen entsprechend anzupassen - Für die Parzelle Nr. 1699 ist ein Beschattungsnachweis zu erbringen - Die Vermassung der Baufelder ist verbindlich festzulegen und kommunizieren - Berücksichtigung der umliegenden Bestandesbauten in allen Sektoren - Beginn von Erhalt und Umnutzung des Bauernhauses ist verbindlich festzulegen, ansonsten die Gefahr besteht, dass dieses zerfällt - Bei Art der Nutzung im Sektor I ist „mässig störendes Gewerbe“ zu streichen. Die optimale Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie Integration in das historische Ortsbild ist aufgrund der Anzahl Vollgeschosse, Fassadenhöhe und Nutzungsmasse nicht gegeben. Die Nutzungsmasse sind im Vergleich zu den bestehenden Bauten unverhältnismässig und verändern das Ortsbild negativ. Die GFZo von 0.7 ist zu hinterfragen. Eine maximale Verdichtung ist nicht ortsbildverträglich. Bei einer Reduktion der Vollgeschosse wird ebenfalls das Verkehrskonzept entlastet. Die Anzahl Fahrten werden entsprechend reduziert, was sich positiv auf das ganze Projekt auswirkt. Im Weiteren wäre interessant zu erfahren, wie der Klimaschutz (nachhaltige Energie) in dieser Überbauung vorgesehen ist. Der Dorfmattweg soll nicht als Baustrasse genutzt werden. Die Zufahrt zur Baustelle kann über die Erschliessung Thunstrasse/Stöcklimattweg erfolgen.	Geschosszahlen und Beschattung: Siehe Kapitel 3.9 Die Parzelle des Bauernhauses (Sektor I) ist zurzeit der Wohn- und Gewerbezone WG A zugewiesen. Es sind bereits heute Gewerbenutzungen mit einer ES III (mässig störendes Gewerbe) zulässig. Durch die Planung ergeben sich somit keine Änderungen. Die Vermassung der Baufelder erfolgt in der Regel mittels Koordinatenpunkten. Zum besseren Verständnis werden im Plan Ergänzungen vorgenommen. Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10 Energie: Siehe Kapitel 3.13 Baustellenzufahrt. Siehe Kapitel 3.6

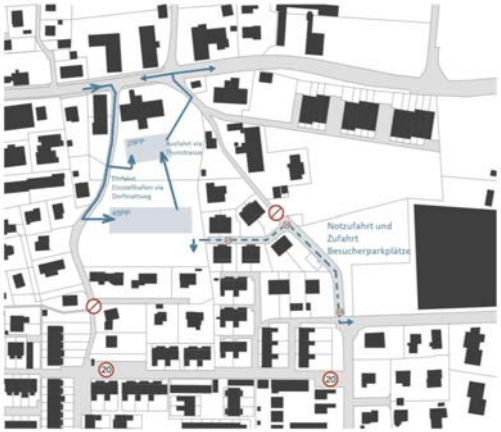
6. Maria und Timothée Barrelet	In den Erläuterungen soll Folgendes dargestellt werden: - Die Gesamthöhe der Sektoren II und III (grafisch sowie in Zahlen) - wie sich die Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) sowie die technisch bedingten Dachaufbauten sowie Dachaufstiege addieren - Die geplante Höhe der Räume, mit Begründung Gem. Erläuterungsbericht beträgt die FH tr Sektor II 16.5m und für Sektor III 13.5m. Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufsteige bis 2 m sind erlaubt. Dies ergibt für die FH tr von Sektor II faktisch 18.5m und für Sektor II 15.5m. Eine Raumhöhe von 2.45 m würde z.B. zum Wohnen reichen (Höheneinsparnis, Heizkosten) und wenn nicht, wären die Gründe detailliert anzugeben. In den Erläuterungen sollen: - die GFZo umfassender erklärt (Hintergrund) werden - die vorgesehene minimale GFZo von 0.7 stichhaltig begründet werden (da Abweichung von Vorgabe Kanton mit min. 0.6 GFZo) Unter Berücksichtigung der Situation in den Nachbarsgemeinden wie Münsingen, sollen erläutert werden: - Angabe des derzeitigen Wohnungsleerstands in Rubigen - Erklärung des Bedarfs für GFZo von 0.77 bei 52 Wohnungen - Angaben zur Baulandreserve sowie ausführliche Begründung für den Zeitpunkt des geplanten Wohnungsbaus. Die Abstimmungsvorlage soll mit realistischen Varianten erweitert bzw. deren fundierte Beschreibung in den Erläuterungen aufgeführt werden. Es ist nicht klar, warum gleich W4 angestrebt wird, ohne eine Variante mit W3 in Betracht zu ziehen. Z.B. Sektor II: 3 VG und Sektor III: 3 VG oder Sektor II: 3 VG und Sektor III: 2 VG	Die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) gibt Vorgaben, wie die Fassadenhöhe sowie die technisch bedingten Dachaufbauen zu messen sind. In den Überbauungsvorschriften sind die maximal zulässigen Masse verbindlich geregelt. Die Raumhöhe entspricht den heutigen Anforderungen für Neubauten, wobei die genaue Raumhöhe erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert wird. Gebäudehöhe: Siehe Kapitel 3.9 Nutzungsmass: Siehe Kapitel 3.8 Die GFZo ist ein Dichtemass, welches die oberirdischen Nutzflächen ins Verhältnis zur Grundstücksfläche setzt. Die GFZo ersetzt die bisherige Ausnützungsziffer. Wachstumsstrategie und Leerwohnungsziffer: Siehe Kapitel 3.1 Die Leerwohnungsziffer in Münsingen beträgt 1.23 % (Stand Oktober 2020). Im Werkstattverfahren wurden verschiedene Varianten geprüft. Die vorliegende Planung bildet das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens ab. Eine Variantenabstimmung ist deshalb nicht vorgesehen.
7. Urs und Véronique Stoupa	**Information der Bevölkerung** Bei einer ZPP ist festgelegt, dass die Gemeindebevölkerung involviert und informiert werden muss. Mit Begründung die aktuellen Coronarichtlinien nicht einhalten zu können, wurde in diesem Fall diese Vorgabe missachtet. Anstatt die öffentlichen Informationsveranstaltungen zu verschieben, wird das Projekt in hohem Tempo, faktisch unter Ausschluss der Bevölkerung, weiter vorangetrieben. Sofern jemand vom Projekt erfahren hat, waren die relevanten Informationen zum Obstgarten auf der Homepage von Rubigen anfangs ohne direkten Link nicht zu finden. Man musste wissen, dass die Informationen nur über www.rubigen.swiss/Obstgarten gefunden werden konnten. Dies wurde zwischenzeitlich angepasst. **Senkung der Ausnutzungsziffer auf Parzelle 2192** Für die Parzelle 2192 ist gemäss rechtskräftigem Baureglement eine max. Ausnutzungsziffer von 0.5 als Wohnzone vorgesehen. Trotzdem soll auf Parzelle 2192 mit einer Höhe von 16 Metern 4 geschossig (also mit einer AZ höher als 0.5) gebaut werden. Die Verdichtung ist hauptsächlich in der unteren Parzelle geplant. Somit wird die Ausnutzungsziffer von 0.77 durch die Überbauung der unteren Wiese erreicht. Für Anwohner bedeutet dies einen massiven Verlust an Wohnqualität. **Erhaltung des Orts- und Landschaftsbilds** Es wird in der Projektbeschreibung hervorgehoben, dass bei der Bebauung des Areals auf das Orts- und Landschaftsbild geachtet wird. Bei Betrachtung der umliegenden Gebäude und der Landschaft ist zu erkennen, dass der geplante Bau keine Harmonie bildet und sich so nicht ins Orts- und Landschaftsbild integriert.	Verfahren und Mitwirkungsmöglichkeiten: Siehe Kapitel 3.15 Nutzungsmass: Siehe Kapitel 3.8 Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10

	Die Aussage, dass die neue Überbauung modern, innovativ und etwas Neues darstellen soll, zeigt deutlich, dass das geplante Projekt nicht passt. Es wird versucht das Ortsbild zu ändern und nicht dieses zu erhalten. Dabei wird im Baureglement betont, dass bei Dorf- und Kernzonen speziell auf das Ortsbild zu achten ist. Es ist schade, dass solche "Betonklötze" in Rubigen gebaut werden sollen. Als unmittelbar betroffene Anwohner umso mehr. **Persönliche Anliegen und Sorgen beachten** Es besteht der Eindruck, dass der "Obstgarten" absichtlich aus der Ortsplanungsrevision ausgezont worden ist. Dieses Vorgehen stellt für Anwohner nur Nachteile dar und gibt einzig der Bauherrschaft grosse Vorteile. Gegenüber den Anwohnern ist dies ungerecht und hinterlässt einen schalen Nachgeschmack. Auf Nachfragen betreffend konkreten Gebäudehöhen und Abstände wurde nicht eingegangen. Es besteht der Eindruck, dass die Grundeigentümer bei Annahme des Bauprojekts in der ZPP von unserer Gemeinde einen Freipass bekommen.	Verfahren und Mitwirkungsmöglichkeiten: Siehe Kapitel 3.15
8. Hans Habegger	**Vorgezogene ZPP und UeO** Da demnächst über das neue Baureglement abgestimmt werden soll, das noch beim Kanton in Vernehmlassung ist, ist diese vorgezogene Baubewilligung nur mit den Vorschriften und Geschosshöhen nach bisherigem Baureglement zu gewähren. Andernfalls wird ein Präzedenzfall geschaffen, der die Gemeinde zwingt, weiteren Gesuchen ebenfalls mit Ausnahmebewilligungen zu entsprechen. **Umbau Bauernhaus** Auf welche Garantien kann sich die Gemeinde stützen, dass das Bauernhaus nicht dem Zerfall überlassen wird? **Baustellenverkehr** Der Baustellenverkehr darf den Dorfmattweg nicht tangieren. Er muss direkt vom Stöcklimattweg in den Obstgarten geführt werden. **Ortsbildschutz und Heimatschutz** Dieser wird überbewertet. Ernannte Fachleute, die selbst nicht betroffen sind und auch nicht hier leben, wollen zu Gunsten eines Bauernhofgartens auf Jahrzehnte die Ortsbewohner, Fussgänger und vor allem die Schulkinder benachteiligen und gefährden. Müssen wir Dorfbewohner wirklich in einem Heimatmuseum leben? Ist der Erhalt des Bauernhauses und Gartens wirklich wichtiger als die Anliegen der Bürger? **Dorfmattweg** Eine Umleitung des Dorfmattwegs in die Ausfahrt Stöcklimattweg würde eine eindeutige Verbesserung für Motorfahrzeuge/Lieferwagen der Bewohner des Dorfmattwegs ergeben. Wieso nicht die Einfahrt des Dorfmattwegs als Einbahn belassen und die Ausfahrt vor dem Bauernhaus zum Stöcklimattweg ziehen? Die neuen Stöckli und Schüür könnten, wenn notwendig, auch 2 Meter zurückgesetzt werden.	Verfahren und Mitwirkungsmöglichkeiten: Siehe Kapitel 3.15 Schützenswertes Bauernhaus: Siehe Kapitel 3.12 Baustellenzufahrt: Siehe Kapitel 3.6 Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10 Der Neubau einer Strasse zwischen dem Dorfmattweg und dem Stöcklimattweg ist aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar. Insbesondere aus Gründen des haushälterische Umgangs mit dem Boden, dem Schutz des bestehenden Aussenraumes sowie aufgrund der bereits vorhandenen Erschliessungsstrassen.
9. Verena und Daniel Gurtner	**Gebäudehöhe** Die im Referenzkonzept dargestellten Gebäude sind zu hoch für den Obstgarten. Durch die hohen und langen Bauten verliert insbesondere das Quartier, aber auch das gesamte Dorf, seinen Dorfcharakter.	Gebäudehöhe und Geschosszahl: Siehe Kapitel 3.9

	Im Sektor II sind vier Vollgeschosse zugelassen und eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 16.5 Meter. Die beiden Werte sind nicht übereinstimmend. Das Referenzkonzept sieht Flachdachbauten vor. Vier Stockwerke zu 2.8 Meter pro Stockwerk ergeben eine Höhe von 11.2 Meter. Das geplante Nutzungsmass von 0.77 GFZo übersteigt das in der Bauverordnung des Kantons vorgegebene minimale Nutzungsmass von 0.6 GFZo. Das Nutzungsmass auf von 0.6 GFZo zu begrenzen. Die Anzahl Stockwerke ist bei allen Gebäuden um einen Stock zu reduzieren. Die max. Fassadenhöhe traufseitig sollte reduziert werden. Sektor I: 7m /Sektor II 10m / Sektor III: 8m. **Verkehr und Verkehrsführung** Die Erschliessung Moosstrasse/Stöcklimattweg führt durch eine enge Quartierstrasse, zwischen Autounterständen und vor den Haustüren durch. Die Strasse entspricht eher einer Zufahrt für die unmittelbar an die Strasse grenzenden Autounterstände, als einer Durchfahrtsstrasse in eine neue Überbauung. Dies führt zu Gefährdung der dort spielenden Kinder, den Schulweg, Schmälerung des Marktwertes der Liegenschaften 2154 und 2163 und erhöhten Lärm- und Abgasbelastungen. Der Obstgarten ist weder für Fussgänger noch für den motorisierten Verkehr genügend erschlossen. Bei den Erschliessungen der umliegenden Parzellen wurden Lösungen realisiert, welche genügend sind für die Zufahrt zu den bestehenden Liegenschaften. Den Obstgarten in der Dichte zu bebauen wie das in der ZPP vorgesehen ist, war entweder nicht geplant oder ausser Acht gelassen. Es darf nicht sein, dass durch die Überbauung die umliegenden Liegenschaften die nachteiligen Konsequenzen zu tragen haben. Das Verkehrsaufkommen und -führung stehen in einem kausalen Zusammenhang mit den geplanten Gebäudehöhen und der Gestaltung. Insbesondere mit den beiden Zeilenbauten. Die Gebäudehöhen sollten reduziert werden. Weniger Wohneinheiten bedeuten weniger Fahrzeuge und weniger zusätzlichen Verkehr. Die Zeilenbauten sollten in jeweils zwei Gebäudekomplexe unterteilt werden. Das ermöglicht eine eigene Strasse ab dem oberen Stöcklimattweg zu den Tiefgaragen der Sektoren II und III. So wird die Zufahrt auf dem eigenen Grundstück geregelt. Der Verkehr auf dem unteren Stöcklimattweg würde nicht zunehmen, die Schulkinder keiner erhöhten Gefahr ausgesetzt. Die Zufahrt zu allen drei Sektoren soll vom oberen Stöcklimattweg über die Parzellen 120 und 2192 erfolgen.	Nutzungsmass: Siehe Kapitel 3.8 Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3
10. Hansjürg Habegger	**Vorgezogene ZPP und UeO** Da demnächst über das neue Baureglement abgestimmt werden soll, das noch beim Kanton in Vernehmlassung ist, ist diese vorgezogene Baubewilligung nur mit den Vorschriften und Geschosshöhen nach bisherigem Baureglement zu gewähren. Andernfalls wird ein Präzedenzfall geschaffen, der die Gemeinde zwingt, weiteren Gesuchen ebenfalls mit Ausnahmebewilligungen zu entsprechen. **Bauhöhe** Die Höhe beim Stöckli übersteigt jene des aktuellen Unterstandes um einiges. Diese Höhen müssten entsprechend angepasst werden. **Umbau Bauernhaus** Wie ist der Bau des Bauernhauses geregelt? Aufweiche Garantien kann sich die Gemeinde stützen, dass das Bauernhaus nicht dem Zerfall überlassen wird? **Baustellenverkehr** Der Baustellenverkehr darf den Dorfmattweg nicht tangieren. Er muss direkt via Stöcklimattweg in den	Verfahren und Mitwirkungsmöglichkeiten: Siehe Kapitel 3.15 Gebäudehöhe und Geschosse: Siehe Kapitel 3.9 Schützenswertes Bauernhaus: Siehe Kapitel 3.12 Baustellenzufahrt: Siehe Kapitel 3.6

	Obstgarten geführt werden. **Ortsbildschutz und Heimatschutz** Der Aspekt "Bauerngarten" wird überbewertet. Die Einfahrt Thunstrasse/Stöcklimattweg wäre eine optimale Lösung für die Ortsbewohner, Fussgänger und vor allem die Schulkinder. Der Bauerngarten kann woanders auf dem Gelände integriert werden. **Dorfmattweg** Die Ein- und Ausfahrt Dorfmattweg ist nicht geeignet für die Neuüberbauung. Diesem Vorgehen kann ich zustimmen.	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3 Wird zur Kenntnis genommen.
11. Willy Gammeter	Die Sanierung, Renovation des schützenswerten Bauernhauses muss gleichzeitig mit dem Baubeginn der Neubauten in Angriff genommen werden. In den Vorschriften ist das Wort „kann“, mit dem Wort „muss“ zu ersetzen. Die Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Koordinatenpunkte festgelegt. Ausser den Gebäudehöhen sind keine verbindlichen Masse angegeben. Die Masse der Baufelder und Gebäudeabstände sind dringend anzugeben, zu vermassen, so dass es möglich ist, sich ein Bild über die Grösse der neuen Baukörper und deren Standorte zu machen. Grenzabstände sind ebenfalls zu vermassen. Die Gebäudehöhen sind ab gewachsenem Terrain einzuhalten, Fixpunkte sind vor Baubeginn festzuhalten und zu montieren.	Schützenswertes Bauernhaus: Siehe Kapitel 3.12 In Überbauungsordnungen werden die Baufelder seit einiger Zeit mittels Koordinatenpunkten verbindlich vermasst. Zum besseren Verständnis werden im Plan weitere Vermassungen ergänzt. Die Gebäudehöhen und deren Messweisen sind in den Vorschriften und der kantonalen Gesetzgebung verbindlich festgelegt.
12. Roger Rudin und Roger Thöny	**Verkehrskonzept** Zitat: “Abgesehen von Stöcklimattweg Nord weist keiner der Anschlüsse optimale Bedingungen auf.” Warum wird dieses Fazit in der Überbauungsordnung ignoriert? Zitat: "Die relativ geringe Verkehrszunahme am Knoten hat fast keine Auswirkungen auf den Verkehrsablauf am Knoten" (in Bezug auf den Knoten Stöcklimattweg/Thunstrasse). Warum eine Aufteilung der Parkierung und Zufahrt, wenn doch ganz klar festgestellt wurde, dass der Anschluss über den Stöcklimattweg Nord auf die Thunstrasse optimal ist und zu fast keinen Auswirkungen führt? Die Einmündung des Verkehrs von der Moosstrasse in die Belpstrasse wird als befriedigend beschrieben. Es wird ein Ausbau vom TBA OIK II nach der Sanierung Ortsdurchfahrt Münsingen in Aussicht gestellt. Die Bauarbeiten für diese dauern jedoch bis Ende 2024. Während einer Strassensanierung wird die Durchfahrt resp. Einmündung zusätzlich erschwert werden. Wie können sie diese Aufteilung des Verkehrs unter diesen Gesichtspunkten vertreten? **Verkehrsmessung** Beim Anschluss Stöcklimattweg Süd wird der DTV mit 133 Fahrzeugen berechnet und die Verkehrszunahme, bei einer Verdoppelung als moderat ausgewiesen. Der Messpunkt wurde jedoch an einer Stelle angebracht, wo ca. 1/3 der Fahrzeuge Zweiräder sind. Diese Messung scheint etwas sehr hoch zu sein. Berechnet man den DTV mit der gleichen Formel wie sie beim Stöcklimattweg Nord angewendet wurde, dann resultiert daraus einen DTV von 48 Fahrten pro Tag (16 Parkplätze multipliziert mit 3). Das erwartete Verkehrsaufkommen aus der Überbauung Obstgarten von 135 Fahrten pro Tag bedeutet eine Verkehrszunahme um das 4-fache. Betrachtet man nur den Bereich zwischen der Hausnummer 14-16 ergibt dies sogar eine Erhöhung der Verkehrsbelastung um das 6-7-fache. Ist diese Mehrbelastung um das 4-7 fache für das Quartier Stöcklimattweg noch als moderat zu bezeichnen?	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3 Der Verkehrsbericht und die dortigen Zitate beziehen sich lediglich auf den Teilbereich Verkehr, ohne die weiteren Bedingungen und Vorgaben (Gestaltung, Aussenraum, Dichtemass etc.) zu berücksichtigen. Verkehrsmessung: Siehe Kapitel 3.5

	Verkehrssicherheit Der Stöcklimattweg wird von den Kindern als Spielplatz benutzt. Da der Verkehr bisher nur von Anwohnern erzeugt wird und diese auf die spielenden Kinder Rücksicht nehmen, können sich die Kinder frei auf dem Areal bewegen, ohne dass die Eltern sich Sorgen machen müssen. Nun soll aber der Stöcklimattweg eine Strasse mit Durchgangsverkehr (45 PP) werden. In den Morgenstunden wird sogar alle 2.5 Minuten ein Auto hindurchfahren. Die bauliche Ausrüstung vom Stöcklimattweg ist hierfür nicht genügend. Es gibt einen Treppenabgang vom Haus Nr. 8 und 10, welcher direkt und ohne genügende Sichtdistanzen auf den Stöcklimattweg führt. Die Abstände der Häuser sind mit 2.0 m zu dicht an der Strasse, auf welcher sich 2 Fahrzeuge kreuzen sollen. Kinder kommen aus den Häusern und sind sehr schnell direkt auf der Strasse. Die Ausfahrten aus den Carports bieten keine genügenden Sichtverhältnisse. Mit dem neuen Durchgangsverkehr wäre es nicht mehr möglich die Sicherheit der Fussgänger, insbesondere auch die Schulwegsicherheit zu garantieren. Da die Situation erst durch das Überbauungsprojekt beeinträchtigt wird, müssen zwingend bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt und nicht erst später angegangen werden. Wie stellen Sie die Sicherheit der Fussgänger, insbesondere der Kinder, auf dem Stöcklimattweg sicher? Bei der Überbauung setzt man die Sicherheit sehr gross. Es werden grosszügige Flächen im Bereich Bauernhaus geplant. Das Areal ist fast vollständig frei vom motorisierten Verkehr. Nur scheint es, dass dabei die Sicherheit des Stöcklimattweg, welcher dann den meisten motorisierten Verkehr aufnehmen soll, ignoriert wird. Warum wird beim Obstgarten so viel Bedeutung auf eine verkehrsfreie Fläche und auf das historische Erbe gelegt, jedoch die genannten Punkte für den Stöcklimattweg nicht thematisiert resp. ignoriert?	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3
	Parkierung Die Einstellhallen haben 45 und 25 Parkplätze. Auf der Planansicht Referenzkonzept sind noch weitere 8 Besucherparkplätze eingezeichnet. Gemäss BauV Kanton Bern ist die zulässige Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge für Wohnungen bis 120m2 zwischen 0.75 und 1.25 pro Wohnung. Bei 50 Wohnungen wären das zwischen 37 und 62 Parkplätze. Diese Bandbreite umfasst auch die Abstellplätze der Besucher. Die Anzahl Parkplätze für diese Überbauung und die Anzahl Wohnungen sind zu hoch bemessen. Wie wird die Überschreitung der Bandbreite für die Anzahl Parkplätze begründet?	Parkplatzbedarf: Siehe Kapitel 3.7
	Zonenplanänderung Gemäss heutigem Zonenplan ist das Bauernhaus nur „erhaltenswert». Durch die Zonenplanänderung wird das Bauernhaus auf «schützenswert» hochgestuft. Wie kann das sein, dass durch eine Zonenplanänderung ein Bauwerk hochgestuft wird? Würde das bedeuten, dass das Bauwerk nur erhaltenswert bleibt und dies dann mehr Spielraum für die baulichen Massnahmen an diesem Bauwerk zulässt, sollte die Zonenplanänderung nicht angenommen werden?	Die Eintragung als erhaltenswert ist nicht korrekt. Das Bauernhaus ist als schützenswertes kantonales Objekt eingestuft (Objektblatt von 2004). Es handelt sich somit um eine rein formelle Korrektur.
	Denkmalpflege Gemäss Informationsanlass ist eine vollständige Erschliessung Thunstrasse-Stöcklimattweg nicht möglich wegen Bedingungen der Denkmalpflege nicht möglich ist. Die zuständige Person beim Kanton Bern soll in einer Stellungnahme die Frage, ob der Erhalt dieses Bauerngartens höhere Priorität hat, als die Verkehrssicherheit am Stöcklimattweg, beantworten.	Die Haltung der Denkmalpflege ist Bestandteil des Schlussberichts des Werkstattverfahrens. Eine Stellungnahme zum Projekt erfolgt im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Planung.

	Vorschlag Erschliessung Obstgarten - Die Einstellhallen werden Richtungsgetrennt angeschlossen. - Die Einfahrten zu den Einstellhallen werden über den Dorfmattweg erschlossen. Um die Kreuzung am Knoten Thunstrasse/Dorfmattweg zu entlasten oder zu erleichtern, könnte ein Linkabbiegeverbot installiert werden. Die Dorfmatte bleibt eine Erschliessungsstrasse für Anwohner. Die Besucherparkplätze bleiben an der Thunstrasse und Stöcklimattweg. - Die Ausfahrt kann nun Einspurig auf die Thunstrasse geführt werden. Der Bauerngarten wird nicht tangiert und kann an geplanter Stelle bleiben. Der Knoten Thunstrasse/Stöcklimattweg Nord wird zusätzlich durch die gerichtete Erschliessung entlastet. Die Einstellhalle benötigt kein Ampelsystem und es entstehen keine Rückstauungen wegen ausfahrenden Autos. - Die untere Einstellhalle wird über einen Durchstich an die obere Einstellhalle angebunden. Jede Einstellhalle hat eine Notausfahrt, wenn man bei einem Notfall die jeweilige Einstellhalleneinfahrt als Ausfahrt benutzt. - Der Stöcklimattweg Süd, Nr. 12-22, wird zu einer Wohnzone und benötigt keinerlei bauliche Anpassungen, da über diesen Weg lediglich die Notzufahrt, Entsorgung und Besucherparkplätze erschlossen werden. 	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3
13. Rolf und Christine Küng	**Neubau** Die Zeilenbauten passen absolut nicht ins Dorfbild von Rubigen. Die Grundrissabmessungen von 17 x 57 m und Höhe von 16,5 m bei Gebäude 3 sowie 16 x 67m mit Höhe von 13,5 m bei Gebäude 4 sind für das Gebiet Obstgarten völlig atypisch, protzig und ortsunüblich. Die Fassaden der beiden Gebäude wirken wie zwei überdimensionierte Mauern, die das beschauliche Ortsbild dominieren und dadurch zerstören. Die beiden Gebäude sollten durch Punktbauten wie in den Varianten 2 und 3 im Werkstattverfahren realisiert werden. Zumindest sollten die langen, ungebrochenen Fassaden in mehrere, leicht versetzte Teilabschnitte unterteilt werden.	Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10

	Erschliessung Die Erschiessung über die Moostrasse/Stöcklimattweg ist sicherheitstechnisch nicht vertretbar. Der Verkehrsbericht hat gezeigt, dass an mehreren Stellen der Zufahrt ein Kreuzen von Fahrzeugen nicht machbar ist. Demzufolge werden die Autos auf das Trottoir Stöcklimattweg und auf die Vorplätze der Häuser Nr. 12 bis 22 ausweichen. Der Stöcklimattweg ist ein vielbegangener Schulweg. Durch die engen Verhältnisse und den Mehrverkehr wird die Unfallgefahr massiv erhöht. Zudem ist das Längenprofil nicht konform, der Mindestabstand der Gebäude zur Strasse zu klein und die Unfallgefahr erhöht sich enorm. Um die Container zu entleeren, muss bereits heute rückwärts von der Moosstrasse hinein gefahren werden. Dasselbe gilt für die Entsorgungsstelle der neuen Überbauung, das Unfallgefahr steigt zusätzlich. Die Überbauung sollte über die Thunstrasse-Stöcklimattweg zweispurig erschlossen werden. Der Sicherheitsaspekt muss eindeutig höher gewichtet werden als der Garten des Bauernhauses. Eine unterirdische Verbindung zwischen den EH ist technisch mach- und vertretbar. Bei dieser Variante sollte auch der Bau eines neuen Kreisels auf der Thunstrasse bei der Einmündung Stöcklimattweg geprüft werden. Dieser würde eine zusätzliche Verkehrsberuhigung der neuen 30-Zone auf der Thunstrasse bewirken.	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3
14. Thomas und Sabine Oppliger	Die Denkmalpflege hat beim Projekt offenbar ein wichtiges Mitspracherecht. Gibt es eine Stellungnahme dieser Behörde? Müsste diese nicht veröffentlicht werden? Für eine zielführende Mitwirkung müsste die Haltung der Denkmalpflege bekannt sein. Es bestehen unterschiedliche Zahlen zu den Parkplätzen. Wie viele sind genau geplant? Wäre es nicht möglich, die Parkplätze anders zu verteilen? Bei einer Erschliessung über die Thunstrasse/Stöcklimattweg wäre möglicheweise sogar eine einzelne Einstellhalle für alle Fahrzeuge möglich. In den Akten wird auf die sehr gute ÖV-Anbindung hingewiesen. Warum wird nicht in Betracht gezogen weniger Parkplätze zu bauen? Soweit ersichtlich wird hier näher beim Maximum als beim Minimum geplant. Ist das wirklich nötig? Zwischen dem 3.2.20 und 10.2.20 wurden auf dem Stöcklimattweg Süd Verkehrsmessungen durchgeführt. Bei 16 Carports + 2 Besucherparkplätze, wurden 133 Fahrten pro Tag gemessen (=8.3 Fahrten pro Tag/PP). Beim Projekt werden auf 45 Parkplätze + eine unklare Anzahl Besucherparkplätze 135 Fahrten kalkuliert. Die Anzahl der Parkplätze wird mehr als vervierfacht, aber die Anzahl der Fahrten nur verdoppelt. Das entbehrt jeglicher Logik. Warum wurde die Messung im Februar vorgenommen, wenn danach mit Praxisfremden „Erfahrungswerten" gerechnet wird? Gemäss Verkehrskonzept verfügt nur die Erschliessung Thunstrasse/Stöcklimattweg über optimale Bedingungen. Die Zu-/Wegfahrt Moosstrasse/Stöcklimattweg ist kritisch zu betrachten. Warum wird der grössere Teil des Verkehrs trotz anderer Erkenntnisse über den Stöcklimattweg Süd erschlossen? Am unteren Ende des Grundstückes 2192 ist eine Entsorgungsstelle geplant. Offenbar soll diese durch den Kehrichtwagen über den Stöcklimattweg Süd angefahren werden. Wurde in der Planung berücksichtigt, dass dies logistisch fast nicht machbar ist? Wie soll bei der Einfahrt eines Kehrichtfahrzeuges gekreuzt werden? Wie soll das Kehrichtfahrzeug wenden? Die gleiche Problematik stellt sich für Blaulichtfahrzeuge. Es ist nicht ersichtlich, wie in einem Notfall die Fahrzeuge an den Einsatzort und wieder weg gelangen sollen. Gibt es dazu Konzepte / Ideen?	Die Haltung der Denkmalpflege ist Bestandteil des Schlussberichts des Werkstattverfahrens. Eine Stellungnahme zum Projekt erfolgt im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Planung. Parkplatzbedarf: Siehe Kapitel 3.7 Verkehrsmessungen: Siehe Kapitel 3.5 Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3 Die Entsorgungsstelle wird aufgrund der angepassten Erschliessung aufgehoben. Die Zufahrt für Blaulichtorganisationen ist mit einer Breite von rund 5m gewährleistet.

	Die Zufahrt Stöcklimattweg Süd wir für völlig ungeeignet angesehen, zumal dies mindestens eine Vervierfachung der Belastung zur Folge hätte. Eine komplette Erschliessung über die Thunstrasse/Stöcklimattweg erscheint am sinnvollsten. Offenbar wäre eine Erschliessung der Parzelle 2192 über dieselbe Zufahrt unterirdisch teuer zu realisieren. Die Sicherheit der Bewohner am Stöcklimattweg Süd sollen über die finanziellen Überlegungen der Bauherrschaft gestellt werden. Die Problematik der Wirtschaftlichkeit wird allerding verstanden. Vorgeschlagen wird die Erschliessung der Parzelle 2192 überirdisch via Parzelle 120. Direkt hinter dem alten Bauernspeicher sollte genügend Platz vorhanden sein. Der schützenswerte Garten könnte etwas versetzt werden. Es ist unklar, wie der Baustellenverkehr gelöst wird. Dazu wird um eine Stellungnahme gebeten. Das Ortsbild ist von vielen älteren Gebäuden geprägt. Von den vorgestellten Varianten wird die schlechteste weiterverfolgt. Die beiden Grossbauten passen nicht ins Bild des heutigen Geländes. Das Terrain sollte mit mehreren kleineren Einheiten bebaut werden, um das Ortsbild zu erhalten. Generell soll eine möglichst hohe Anzahl an Wohneinheiten geschaffen werden, wogegen nichts einzuwenden sein kann. Es ist nicht ersichtlich, wie das Bauernhaus in die Projektierung aufgenommen wurde. Was genau ist geplant? Wie soll dieses später genutzt werden?	 Baustellenzufahrt: Siehe Kapitel 3.6 Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10 Schützenswertes Bauernhaus: Siehe Kapitel 3.12
15. Olaf Gerwig und Tanja Baudenbacher	**Ausnützung Grundstück und Einbindung bestehendes Bauernhaus** Das Bauernhaus ist im Gesamtprojekt und in Bezug auf die Nutzung und der zu erreichenden Ausnützung der Gesamtfläche in keiner Art und Weise berücksichtigt. Der Einbezug des Bauernhauses und deren Nutzungsfläche könnten dazu führen, dass kein 4-stöckiges Gebäude notwendig ist. Das Projekt muss dahingehend überarbeitet werden, dass das Bauernhaus vollständig eingebunden wird und aufgezeigt wird, wie die Nutzung sein wird. **4-stöckiges Wohngebäude** Mit der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, dass in diesem Gebiet zukünftig Gebäude statt mit 2 neu mit 3 Stockwerken gebaut werden können. Hier, wo es nur 2-stöckige Häuser oder 2-stöckige Häuser mit Attika gibt, überragt ein so langes 4-stöckiges Haus mit Industriecharakter die gesamte Umgebung und passt nicht ins Ortsbild. - Im Projekt max. 3 Stockwerke zulassen. Das Bauernhaus so in das Projekt miteinbeziehen, dass die erforderliche Ausnützung erreicht wird. - Die Aufstockung, welche durch die Ortsplanungsrevision bei Annahme kommen wird, soll eingehalten werden. - Fassadenhöhe traufseitig vom 13.5m reicht aus und muss fixiert werden. **Fussweg durch den Obstgarten** Es ist nicht klar ersichtlich, ob der Fussweg öffentlich ist und von allen genutzt werden kann. Wenn dieser öffentlich genutzt werden kann, kann der Fussgängerstrom vom unteren Dorf via südlichen Stöcklimattweg durch diesen Fussweg geführt werden, damit die Ausfahrt des Obstgartens am nördlichen Stöcklimattweg vom Fussverkehr entlastet werden kann. **Anzahl Einstellhallenplätze** Gemäss den Vorgaben des Kantons sind 0.5 -2.0 Parkplätze pro Wohnung vorzusehen. Es sollen für 42	Schützenswertes Bauernhaus: Siehe Kapitel 3.12 Gebäudehöhe und Geschosse: Siehe Kapitel 3.9 Fussweg: Siehe Kapitel 3.4 Parkplatzbedarf: Siehe Kapitel 3.7

	Wohnungen (Zahl gem. Verkehrskonzept) 70 Parkplätze gebaut werden. Das ergibt 1.66 pro Wohnung. Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und ÖV sollen: - Die Anzahl Parkplätze pro Wohnung auf 0.5 Parkplätze pro Wohnung festgelegt werden. In diese Betrachtung müssen auch die Anzahl Fahrten miteinbezogen werden.	
	Einstellhallenplätze / Zufahrt über Thunstrasse Das Verkehrskonzept zeigt auf, dass die ideale Erschliessung über die Thunstrasse/Stöcklimattweg ist und jene über die Moosstrasse /Stöcklimattweg problematisch ist. Dennoch werden 2/3 der Einstellplätze über die problematische Zufahrt erschlossen und nur 1/3 über die Thunstrasse/Stöcklimattweg. - Die Verteilung der Einstellhallenplätze muss der Eignung der Zufahrt angepasst werden. Die Anzahl Parkplätze muss auf ein Minimum reduziert werden. In den Dokumentationen wurde aufgezeigt, dass beide Einstellhallen auf dem Grundstück unteririsch verbunden werden können. So könnte der Verkehr an einem Ort gebündelt werden. Die Zufahrt für alle Einstellhallenplätze wird über den Zugang Thunstrasse/Stöcklimattweg realisiert. Es muss geklärt werden, ob die südlichste Linde krank ist und gegebenenfalls gefällt und an anderer Stelle ersetzt werden soll. Keine Erschliessung via Moosstrasse/Stöcklimattweg.	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3
	Ortsbild Wenn das Ortsbild im Bereich der neuen Überbauung betrachtet wird, so fällt sofort auf, dass die beiden neuen Blöcke übermässig gross und hoch gegenüber den restlichen Gebäuden sind und überhaupt nicht in das Ortsbild passen. Im Werkstattbericht werden noch andere Varianten vorgestellt, welche sich von der Aufteilung und Strukturierung wesentlich besser ins Ortsbild einfügen würden. Um das Ortsbild und die Lebensqualität zu erhalten, müssen die Gebäude im Sektor II und III passend dem Ortsbild und den Gebäuden in der Umgebung angepasst werden.	Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10
	Fahrten pro Tag Die Messungen am südlichen Stöcklimattweg haben gezeigt, dass pro Tag heute 133 Fahrten gemessen wurden. Dies bei 16 Parkplätzen, wobei nur 14 mit Fahrzeugen besetzt sind. Somit sind dies bei 16 Parkplätzen 8.3 Fahrten pro Tag und bei den tatsächlich 14 vorhandenen Fahrzeugen sogar 9.5 Fahrten pro Tag. Im Verkehrskonzept werden jedoch 3 Fahrten pro Tag pro Parkplatz zur Berechnung des zusätzlichen Verkehrs herbeigezogen. Was einen Wert bei 45 Parkplätzen von 135 Fahrten pro Tag entspricht. Es ist nicht nachvollziehbar, dass diese beiden Werte um Faktor 3 auseinander liegen. Dies ergibt ein völlig verfälschtes Bild. Wird nun der Wert, welcher gemessen wurde und in diesem Umfeld der Realität entspricht (in diesem Beispiel 8), zur Berechnung der Anzahl Fahrten pro Tag herbeigezogen, so ergibt dies eine Zunahme von 360 Fahrten pro Tag im Gegensatz zu den 135 welche im Verkehrskonzept berechnet wurde. Dies kann den Anwohnern und dem Langsamverkehr nicht zugemutet werden. Diese Zahlen müssen hinterfragt werden und die Verkehrssituation unter der Berücksichtigung der real gemessenen Zahlen verschiedenen Stellen neu beurteilt werden.	Verkehrsmessung: Siehe Kapitel 3.5
	Erneuerbare Energien Es wird erwähnt, dass die Verwendung von erneuerbaren Energien angestrebt werde. Mit den Zielen der Energiewende ist es nicht nachvollziehbar, dass für so ein Projekt kein Konzept und keine klare Absicht	Energie: Siehe Kapitel 3.13

	vorhanden sind, erneuerbare Energien zu produzieren und zu verwenden. Die Produktion und der Einsatz von alternativen Energien müssen ins Projekt einfliessen und vorgegeben werden. **Baustellenzufahrt** Aus Sicherheitsgründen kann dieser nicht durch den südlichen Stöcklimattweg geführt werden. Die Belastung und Verschmutzung für das gesamte Quartier ist sehr hoch. **Verkehrssicherheit vs. Denkmalpflege** Durch die Einschränkungen der Denkmalpflege müssen für die Erschliessung Lösungen gefunden werden, welche die Lebensqualität des gesamten Quartiers und Bewohner enorm einschränkt und die Verkehrsbelastung im Quartier stark zunimmt. Die Verkehrssicherheit wird für Anwohner und Langsamverkehr stark beeinträchtigt und das Unfallrisiko nimmt um Faktoren zu. Dies wird in Kauf genommen, obschon das Grundstück direkt an die Hauptverkehrsachse von Rubigen grenzt. Da kann nicht nachvollzogen werden, wo da die Verhältnismässigkeit zwischen Denkmalpflege und der Sicherheit und dem Wohlbefinden der Bevölkerung beliebt. Auch dürfen nicht wirtschaftliche Aspekte über der Sicherheit und das Wohlergehen der Bevölkerung stehen.	Baustellenzufahrt: Siehe Kapitel 3.6 Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3
16. Marcel und Antoinette Filli	Das Bauerhaus ist im Projekt nirgends konkret erwähnt. Es muss miteinbezogen werden. Wie wird sichergestellt, dass dieses bestehen bleibt und nicht zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen wird? Die Einsicht in den Originalbericht der Denkmalpflege mit den konkreten Auflagen ist öffentlich zu gewähren. Mit welcher Begründung hat die Gemeinde das Durchfahrtsrecht für die Überbauung Obstgarten über den Stöcklimattweg Süd gegeben? In der Überbauung sind teilweise 4 Stöckige Gebäude vorgesehen. In der Abstimmung über die Ortsplanrevision werden jedoch nur bis zu 3-stöckige Gebäude erwähnt. Wie kann es sein, dass bereits vor der Abstimmung über 3-stöckige Gebäude ein Projekt mit 4-stöckigen Gebäuden geplant ist? Die sicherste Zufahrt führt oberirdisch an Nachbarparzellen vorbei. Dies stellt einen sicheren Schulweg/Fussgängerweg sicher. Die Erstellung einer einzigen Einstellhalle im oberen Bereich muss geprüft werden. Das Verbinden der Einstellhallen unterirdisch ist in Erwägung zu ziehen um den Zu- und Wegverkehr über die Thunstrasse zu ermöglichen. 	Schützenswertes Bauernhaus: Siehe Kapitel 3.12 Die Haltung der Denkmalpflege ist Bestandteil des Schlussberichts des Werkstattverfahrens. Eine Stellungnahme zum Projekt erfolgt im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Planung. Beim Stöcklimattweg Süd handelt es sich um eine Gemeindestrasse. Bei den Dienstbarkeiten handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen unter den Grundeigentümern. Verfahren und Mitwirkungsmöglichkeiten: Siehe Kapitel 3.15 Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3

	Die angrenzenden Spiel- und Begegnungszonen sind für die Nachbarschaft zugänglich und der Fussweg durch den Obstgarten öffentlich zu machen. Wo sind die Entsorgungsstellen geplant und wie werden diese für die Entsorgungsdienstleister zugänglich gemacht? Der Zugang für Entsorgung und Blaulichtorganisationen über den Stöcklimattweg Süd ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Der Baustellenverkehr darf nicht über den Stöcklimattweg 8 bis 22 durchgeführt werden. Durchschnittlich werden im Verkehrsbericht 3 Fahrten pro Parkplatz pro Tag angenommen. Bei der durchgeführten Messung wurden jedoch ca. 8 Fahrten pro Parkplatz pro Tag festgestellt. Die Differenz ist in eine Neubeurteilung aufzunehmen. Die Variante Moosstrasse/Stöcklimattweg ist aus verschiedenen Gründen sicherheits- und verkehrstechnisch nicht ausreichend. Für die Verkehrssicherheit ist die Erschliessung über die Thunstrasse/Stöcklimattweg zu wählen. Für Abtrennung Gehweg/Strasse ist eine Abtrennung mit Sicherheitspylonen zu prüfen. Weshalb wird an der Variante Moosstrasse/Stöcklimattweg festgehalten, obwohl es sicherere Alternativen gäbe? Was wird für Sicherheit der Anwohner gemacht, falls Zufahrt doch über Stöcklimattweg Süd führt?	Fussweg: Siehe Kapitel 3.4 Beim Grundstück handelt es sich grundsätzlich um Privateigentum, weshalb für die weiteren Spielflächen und Aufenthaltsbereiche keine speziellen Regelungen zugunsten der Nachbarn vorgesehen sind. Die Notzufahrt für Blaulichtorganisationen ist beim Stöcklimattweg Süd mit einer Breite von rund 5m sichergestellt. Die Entsorgungsstelle wurde aufgrund der angepassten Erschliessung aufgehoben. Baustellenzufahrt: Siehe Kapitel 3.6 Verkehrsmessung: Siehe Kapitel 3.5 Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3
17. Markus Santeler und Anja Fandrich	Der Stöcklimattweg Süd ist die Begegnungszone des Quartiers und einzige Ort, wo die Kinder in einem verkehrsberuhigten Bereich spielen können. Der Weg ist so schmal, dass das Ausparken sehr unübersichtlich und das Kreuzen eine erhebliche Herausforderung darstellt, ohne auf das Grundstück der Anwohner zu fahren. In Momenten der Müllabfuhr, Lieferungen oder bei Ein-und Auszügen mit sperrigen Fahrzeugen kommt es gar zu einem kompletten Verkehrsstillstand – diese Fahrzeuge müssen die Strasse rückwärts wieder verlassen und blockieren im Einsatzzeitraum die Zufahrt. Die Erschliessung soll doppelspurig über den Stöcklimattweg Nord führen und beide Einstellhallen miteinander verbunden werden. Beim Stöcklimattweg Süd könnte eine Begegnungszone erschaffen und der Langsamverkehr und Besucherparkplätzen darüber erschlossen werden.	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3
18. Matthias und Manuela Kunz	**Ortsbild und Wohnungsmenge** Die Überbauung passt nicht ins bestehende Dorfbild. Die grossen Bauten sind ein Gegensatz zu den bestehenden umliegenden Gebäuden mit Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhäusern. Es muss/soll verdichtet gebaut werden. Trotzdem soll das Ortsbild intakt bleiben. Weniger ist mehr und es muss nicht nur das wirtschaftliche Optimum herausgeholt werden. Eine moderate Überbauung mit kleinerer Wohnungsanzahl, welche zu den umliegenden Gebäuden passt, würde besser ins Ortsbild passen. Es gibt in der Region genügend Leerwohnungen. Wieso nicht zuerst schauen, dass diese einigermassen besetzt sind, bevor in diesem Ausmass weitere erstellt werden? Ist der Bedarf an Wohnungen in Rubigen wirklich da? Welche Leerstände hat Rubigen, hat die Region heute? **Baureglement** Es sind Höhen bis 16.5m (Sektor II) und 13.5m Sektor (III) vorgesehen. Diese braucht es nicht und geben	Nutzungsmass: Siehe Kapitel 3.8 Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10 Wachstumsstrategie und Leerwohnungsziffer: siehe Kapitel 3.1 Gebäudehöhe und Geschosse: Siehe Kapitel 3.9

	dem Besitzer die Möglichkeiten, die geplanten Gebäude mit Aufbauten zu versehen. Auch wenn sie das heute nicht so planen und auch nicht weitere Vollgeschosse möglich sind. Gem. Überbauungsordnung sind technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufstiege bis 2 m erlaubt. Im Baureglement sind die Höhen auf 12m (Sektor II) resp. 9m (Sektor III) zu kürzen. **Durchgängigkeit Trottoir** Es ist ersichtlich, dass das geplante Trottoir nicht durchgängig ist. Ein Trottoir am Dorfmattweg verbessert die Führung des Fussverkehrs über weite Teile aber nicht im Knotenbereich. Ein Trottoir nur bis zum "Stöckli" bringt wenig. Wenn dann an der schmalsten Stelle alle Fussgänger doch auf die Strasse wechseln müssen. Zudem wird es mit der Überbauung viel mehr Fussgänger auf dem Dorfmattweg haben als bisher. Denn die Einwohner der neuen Überbauung werden, wenn sie zu Fuss Richtung Zentrum/Richtung Bahnhof gehen, den Dorfmattweg nutzen. Ein durchgängiges Trottoir bis zur Kantonsstrasse wird als notwendig erachtet. **Einhaltung der Mindestspielfläche** Begründung für das Herabsetzen der Mindestspielfläche ist eine rein wirtschaftliche Betrachtung. Das Gelände erlaubt (z. B. ist es im unteren Bereich praktisch flach) genügend Spielfläche. Allenfalls muss eben in der Anzahl Wohnungen etwas zurückgesteckt werden. **Sichtachsen** Im Bewusstsein, dass die Sicht beeinträchtigt wird, ist es doch ein Unterschied, ob die Sicht eingeschränkt oder ganz genommen wird. Sollten dem Ortsbild zum Trotz die grossen Blocks realisiert werden, wird angeregt, die Ausrichtung des unteren Gebäudes leicht zu korrigieren und parallel zum oberen Gebäude auszurichten. Wenn beide Blockbauten in der gleichen Richtung stehen, bleibt die Alpensicht zumindest teilweise erhalten. **Geschossflächenziffer** Es ist ein minimales Nutzungsmass von 0.77 GFZo angegeben. Gemäss kantonalem Richtplan gilt für Rubigen eine minimale GFZo von min. 0.60. Es wird davon ausgegangen, dass dies die aktuelle GFZo ist? Ansonsten bitten die aktuelle Situation darzulegen. Es wäre wünschenswert aufzuzeigen, warum gleich diese massive Überbauung mit 4 und 3 Vollgeschossen mit solchen Höhen und einer GFZo von 0.77 angestrebt wird. Andererseits wären auch Varianten wünschenswert, damit die Gemeindebevölkerung dies beurteilen könnte und eine höhere Transparenz über die Bedeutung der Änderung des Baureglementes erhalten. **Verkehrssituation / Erschliessung** Die Erschliessung ist schwierig. Das haben die Informationsveranstaltungen und Diskussionen deutlich gezeigt. Auch die aktuelle Lösungsvariante erscheint nicht optimal. Für eine so grosse Überbauung ist aber eine gute Erschliessung notwendig. Nicht nur, aber nicht zuletzt, wegen der Sicherheit. Dies ist nicht gegeben. Es stellt sich die Frage, warum nicht etwas in der Wohnungszahl zurückschrauben und dadurch weniger Verkehr generieren? Wodurch wird die Entsorgung geführt? Wie erfolgt die Abstimmung über den Obstgarten? Gemeindeversammlung? Urnenwahl?	Die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) gibt Vorgaben, wie die Fassadenhöhe sowie die technisch bedingten Dachaufbauen zu messen sind. In den Überbauungsvorschriften sind die maximal zulässigen Masse verbindlich geregelt. Die Raumhöhe entspricht den heutigen Anforderungen für Neubauten, wobei die genaue Raumhöhe im Rahmen des Bauprojektes ersichtlich sein wird. Das entlang des Dorfmattweg geplante Trottoir ist auf der heutigen Privatparzelle geplant und wird nach Fertigstellung anschliessend zu Eigentum der Gemeinde. Die Situation auf dem Dorfmattweg erfährt dadurch für Fussgängerinnen und Fussgänger eine wesentliche Verbesserung, ohne dass gegenüber heute mehr Verkehr entsteht. Es ist richtig, dass der Gehweg aufgrund des bestehenden Bauernhauses nicht durchgezogen werden kann. Aussenraum und Spielflächen: Siehe Kapitel 3.11 Die Setzung der Bauten – explizit auch die Ausdrehung der beiden Zeilenbauten - ist Bestandteil des Referenzkonzepts. Die individuelle Berücksichtigung von Sichtachsen ist im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise deshalb leider nicht möglich. Nutzungsmass: Siehe Kapitel 3.8 Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3 Die Entsorgungsstelle wurde aufgrund der angepassten Erschliessung aufgehoben.

		Verfahren- und Mitwirkungsmöglichkeiten: Siehe Kapitel 3.15 Die Abstimmung über die ZPP erfolgt an der Urne. Bei positivem Ergebnis kann der Gemeinderat gestützt auf die ZPP die Überbauungsordnung beschliessen.
19. Regula und Thomas Streun	Können die Bäume hinter dem Hühnerstall der Parzelle 2144 erhalten werden? Sie stehen direkt an der Parzellengrenze und sollten weder die Bauarbeiten noch später das Haus behindern. Vor allem ältere Obstbäume sind ökologisch wertvoll und es sollten so viele wie möglich erhalten werden. Neuanpflanzungen sind zwar gut, sind aber für Tiere aller Art weniger wertvoll als alte Bäume. Die Ausfahrt auf die Thunstrasse ist nicht ganz unproblematisch, da dort reger Verkehr herrscht und von unten her 2 Strassen hinaufführen. Das gibt einerseits einen Rückstau in die Tiefgarage und andererseits Kollisionsmöglichkeiten mit Verkehr, der von rechts aus den beiden anderen Strassen kommt. Ausserdem gehen viele Kinder den Stöcklimattweg hoch und runter, die dann immer an der Ausfahrt der Tiefgarage vorbei müssen und ein Trottoir hat dort nicht auch noch Platz. Werden die erhaltenswerten Bäume an der Thunstrasse während der Bauarbeiten speziell geschützt, damit nicht ein Lastwagen „aus Versehen“ einen Baum streift oder Äste oder einen Teil der Krone abreisst? Das wäre natürlich eine gute Gelegenheit mehr Parkplätze zu schaffen. Kann man als Sichtschutz entlang der Grenze der Parzelle 2144 eine Wildhecke mit Zaun anpflanzen? Es wäre wünschenswert, wenn der oberirdische Teil der Tiefgaragenmauer der entlang der Parzelle 2144, mit einer Trockensteinmauer verkleidet wird, damit der Beton nicht so sichtbar ist Es ist befremdend, dass am Informationsanlass im August als Grund für die Einzonung der Parzelle 120 als Bauland die Nähe zum Bahnhof und den Läden im Dorf genannt wurde. Im November war das nicht mehr so wichtig, als über die Anzahl Parkplätze gesprochen wurde. Da wurde als wichtigster Grund die Nähe zur Autobahn angeführt. Aufgrund von Klimawandel und Verkehrsüberlastung, sollte darüber nachgedacht werden, ob man wirklich so viel mehr Verkehr generieren will. Es stell sich die Frage nach der Zugänglichkeit des Fusswegs durch das Areal. Ist dieser öffentlich zugänglich oder nur für die Bewohner des Areals? Sind die geplanten Spielplätze nur für die Anwohner der Überbauung zugänglich oder auch für die Kinder des Stöcklimattweges (Häuser 8a – 22)? Diese spielen momentan auf dem Stöcklimattweg und der Strasse bei den Carports. Das wird nach der Realisierung der Überbauung nicht mehr möglich sein. Auf jeden Fall nicht gewillt, einen Teil der Matte (Parzelle 148) für eine Spiel- oder Begegnungszone abzugeben oder dass das Areal des Hauses Stöcklimattweg 4 als Spielzone dient resp. abgesperrt werden muss. Wo sollen die Kinder spielen? Die beiden Zeilenbauten passen nicht ins Dorfbild, sondern spalten das Dorf. Es sollte die Chance genutzt werden, auf diesem Gelände eine Spiel- und Begegnungszone für das ganze Quartier zu schaffen.	Neben jenen Bäumen, welche als schützenswert eingestuft sind, werden auch die weiteren Baumbestände nach Möglichkeit geschützt. Das Anliegen wird für die weitere Planung gerne aufgenommen. Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3 Die Zufahrt muss den verkehrstechnischen Anforderungen des kantonalen Tiefbauamtes entsprechen, da es sich bei der Thunstrasse um eine Kantonsstrasse handelt. Das Tiefbauamt nimmt dazu im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung. Die Bäume müssen geschützt werden. Die Anzahl der Parkplätze wird in der Überbauungsordnung verbindlich festgelegt, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden können. Die Möglichkeit eines Sichtschutzes sowie die genaue Ausgestaltung und Materialisierung der Tiefgaragenmauer kann im Rahmen der detaillierten Bauprojektierung geprüft werden. Fussweg: Siehe Kapitel 3.4 Es ist nicht vorgesehen, die Wiese auf Parzelle Nr. 148 als Spiel- und Begegnungszone zu nutzen. Beim Areal „Obstgarten“ handelt sich um Bauland im Privateigentum. Für eine Nutzung als Spiel- und Begegnungszone ist das Grundstück nicht vorgesehen, auch steht ein Kauf des Grundstücks für die Gemeinde nicht zur Diskussion. Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10

20. Beat und Nadja Krähenbühl	Die Gemeinde würde mehr wachsen als im Richtplan „Räumliche Gesamtentwicklung“ steht. Das angestrebte moderate Wachstum würde mit dieser grossen Überbauung sicher überschritten. Die Erschliessung so vieler Wohnungen ist eine Zumutung für die Gemeinde und die Anwohner.	Wachstumsstrategie: Siehe Kapitel 3.1
	Die Obstmatte sollte in das Dorfbild passen, im Beschrieb wird von eingebettet geschrieben, überragen würde dies besser beschreiben. Was dann noch mit irreführenden Zeichnungen dargestellt wird, in dem ein W2 Wohnhaus mit einem W4 Baukörper als gleich hoch dargestellt wird. Im Baureglement werden überdimensionale Gebäudehöhen festgehalten. Dies ist anzupassen.	Gebäudehöhen und Geschosszahlen: Siehe Kapitel 3.9 Der Schnittplan entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten und realen Höhenverhältnissen vor Ort.
	Zwei so grosse Blöcke passen nicht zum Bild, das Rubigen verkörpern möchte. Für die Parzelle 2192 ist gemäss rechtskräftigem Baureglement eine max. Ausnutzungsziffer von 0.5 und die Nutzung als Wohnzone vorgesehen. Trotzdem soll auf Parzelle 2192 mit einer Höhe von 16m 4 geschossig (also mit einer AZ höher als 0.5) gebaut werden. Beim aktuell geplanten Projekt ist die Verdichtung hauptsächlich in der unteren Parzelle geplant. Somit wird die AZ von 0.7 durch die Überbauung der unteren Wiese erreicht. Für die Anwohner bedeutet dies einen massiven Verlust an Wohnqualität Es ist zu gross und zu klobig. Es ist nicht angebracht, dass man aus einer W2 Zone plötzlich eine W4 Zone aufzonen will.	Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10
	Es besteht der Eindruck, dass der Obstgarten absichtlich aus der Ortsplanungsrevision ausgezont worden ist. Dieses Vorgehen stellt für die Anwohner nur Nachteile dar und gibt einzig der Bauherrschaft grosse Vorteile. Gegenüber allen Anwohnern ist dies ungerecht und hinterlässt einen schalen Nachgeschmack. Auf Fragen betreffend konkreten Gebäudehöhen und Abständen wurde nicht eingegangen. Es besteht der Eindruck, dass die Grundeigentümer bei Annahme des Bauprojekts in der ZPP von unserer Gemeinde einen Freipass bekommen. Es wird mehr etwas mehr Verantwortung im Zusammenhang mit Verkehrssicherheit und Ortsbildschutz erwartet. Bei einer ZPP ist festgelegt, dass die Gemeindebevölkerung involviert und informiert werden muss. Mit Begründung die aktuellen Coronarichtlinien nicht einhalten zu können, wurde in diesem Fall diese Vorgabe missachtet. Anstatt die öffentlichen Informationsveranstaltungen zu verschieben, wird das Projekt in hohem Tempo, faktisch unter Ausschluss der Bevölkerung, weiter vorangetrieben. Sofern jemand vom Projekt erfahren hat, waren die relevanten Informationen zum Obstgarten auf der Homepage von Rubigen anfangs ohne direkten Link nicht zu finden. Man musste wissen, dass die Informationen nur über www.rubigen.swiss/Obstgarten gefunden werden konnten. Dies wurde zwischenzeitlich angepasst.	Verfahren und Mitwirkungsmöglichkeiten: Siehe Kapitel 3.15
	Es wird erwartet, dass dieses Projekt überarbeitet wird. Einfamilienhäuser oder etwas Filigraneres würden sicher besser ins Dorfbild passen.	Nutzungsmass: Siehe Kapitel 3.8
21. SP Rubigen	**Energieversorgung und -produktion** Es werden keine Aussagen über die Energiequellen, welche zum Heizen und Stromverbrauch genutzt werden, gemacht. Für eine Überbauung dieser Grösse ist ein zentrales Heizsystem mit erneuerbaren Energieträgern unabdingbar. Falls technisch möglich, soll ein Anschluss an das Fernwärme-Netzwerk der Ramseier Rubigen AG erfolgen. Für die Sicherstellung einer nachhaltigen Stromproduktion sollen insbesondere die Flachdächer der unteren beiden Gebäude, falls energetisch und wirtschaftlich sinnvoll auch die Dächer und Fassaden der anderen Gebäude, für die Solarstrom- und Heisswasserproduktion genutzt werden. Gleichzeitig soll für das gesamte Areal ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gebildet werden. Zudem sollte geprüft werden, ob angrenzende Liegenschaften nicht ebenfalls in den ZEV integriert werden können. Die Gemeinde könnte allenfalls ebenfalls in die Solaranlagen auf dem Obstgarten-Areal investieren und so eine gewisse Rendite erzielen. Es soll zudem darauf geachtet werden, dass genügend Anschlüsse	Energie: Siehe Kapitel 3.13

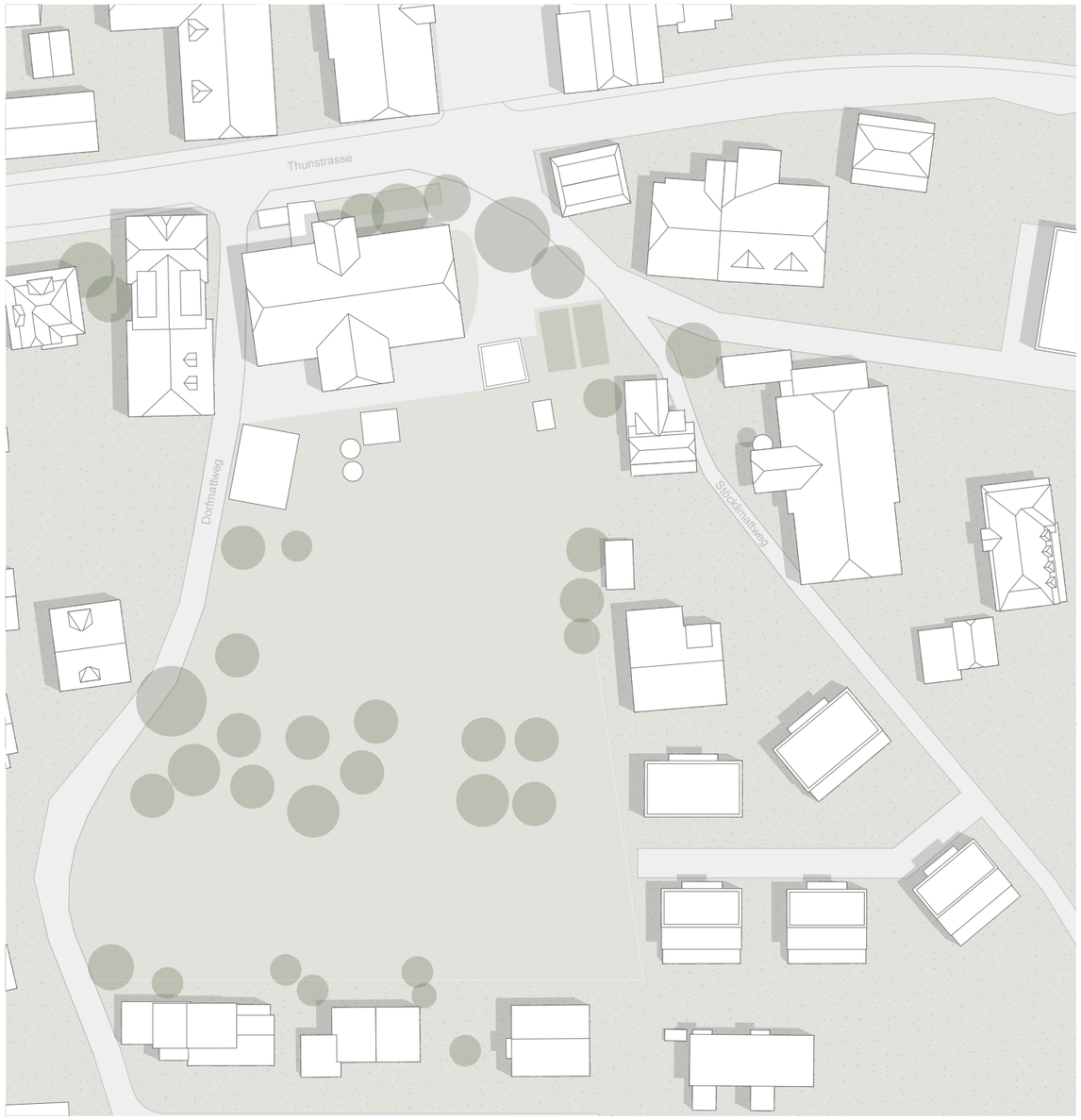
	für bidirektionale Ladestationen vorhanden sind, wie auch genügend Platz für andere Solarenergie-Speichersysteme. **Kleinere Eigentumswohnungen und Gemeinschaftspraxis** In Rubigen herrscht ein Mangel an Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment, die für ältere Menschen geeignet sind. Dies hat zur Folge, dass ältere Menschen oft länger als vorgesehen in ihren grossen Familienhäusern wohnen bleiben, weil sie keine attraktive Alternative in Rubigen finden, oder in eine andere Gemeinde ziehen (z.B. Münsingen). Rubigen verliert dadurch gute Steuerzahler und zuzugswillige, junge Familien, die keine passende Liegenschaft finden. Mindestens 10% der Wohnungen Zwei – bis Drei-Zimmerwohnungen sollen im mittleren Preissegment sein. Die zentrale Lage in Nähe der Läden und des Bahnhofes ist bestens geeignet, älteren Menschen Wohnraum und -qualität zu bieten. In Rubigen wird sich die Zahl der über 80-Jährigen von heute 115 auf prognostizierte 357 im Jahre 2035 erhöhen. Ein gutes Angebot von Gesundheitsdienstleitungen im Dorf erlaubt älteren Menschen, länger selbständig zu leben und trägt allgemein zu einer Steigerung der Lebensqualität bei. Zurzeit gibt es zwei Hausarzt- bzw. Allgemeinmedizinpraxen in Rubigen, deren Betreiber bald in Pension gehen. Es zeigt sich, dass die Neubesetzung von Hausarztpraxen zunehmend schwieriger wird und sich vermehrt das Modell der Gemeinschaftspraxen durchsetzt. Empfehlung an die Bauherrschaft zu prüfen, ob für eine Gemeinschaftspraxis, die verschiedene Kompetenzen im Gesundheitsbereich vereint und Synergien mit der benachbarten Drogerie und dem bestehenden DrehPunkt Xundheit bilden kann, Interessenten gefunden werden können.	Alterswohnungen und Gemeinschaftspraxis: Siehe Kapitel 3.14
22. Christina Glauser	Das Überbauungskonzept sieht alles andere als eine angepasst Überbauung des Obstgartens vor. Das Grundstück soll dicht und hoch bebaut werden, wie man das von Städten in Wohnungsnot kennt. Die Verkehrswege werden überlastet, die geplante Überbauung passt nicht in die aktuelle Situation unseres Dorfes. Der Stöcklimattweg Süd ist eine schmale Strasse, welche heute nur als Zufahrt dient. Mehr Verkehr, unmittelbar vor den Haustüren ist gefährlich, besonders für die Kinder die sich dort frei bewegen und spielen. Für den enormen Verkehr ist diese Strasse nicht geeignet und zu gefährlich für die Anwohner und Schüler aus der Dorfmatte. Der Verkehr muss reduziert oder eine andere Zufahrt zu der Tiefgarage gefunden werden. Vorschlag: - Anzahl der Wohneinheiten sind stark reduzieren - Zufahrt zur Tiefgarage via Thunstrasse über das Gelände des Obstgartens Die 52 Wohneinheiten und ein Nutzungsmass von 0. 77 GFZo scheinen die Ursache zu sein, für die langen, hohen Bauten, welche mitten in das Dorf gestellt werden sollen. Weder Rubigen, noch die nähere Umgebung braucht diese Anzahl Neuwohnungen. Das zeigen die unzähligen leerstehenden Wohnungen in der Region. Der Kanton fordert für ein minimales Nutzungsmass von 0.6 GFZo. Mit dem angestrebten Projekt wird 0.77 erreicht, ein viel zu hoher Wert, welcher für ein Dorf wie Rubigen kaum zu begründen ist. Die Bauten passen nicht in unseren Dorfkern, passen nicht zwischen die beiden bestehenden Quartiere und verfehlen das Ziel unserer Gemeinde, einen attraktiven Dorfkern zu erhalten. - Alle geplanten Gebäude sollten um min. ein Stockwerk reduziert werden. - Die langen Zeilenbauten sollten in mehrere Einheiten unterteilt werden. - Die Gebäudehöhen sollten der Anzahl Stockwerken entsprechen und angepasst werden. Sektor I: Fhgi. max. 8m / Sektor II: Fhtr. max. 9 Meter / Sektor III: Fhtr. max. 8 Meter	Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10 Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3 Nutzungsmass: Siehe Kapitel 3.8 Gebäudehöhe und Geschosszahl: Siehe Kapitel 3.9

	Durch diese Änderungen entstehen weniger Wohneinheiten was sich positiv auf die Verkehrslage auswirkt. Die Trennung der Zeilenbauten ermöglicht es, den generierten Verkehr über das eigene Grundstück in die Tiefgarage zu führen.	
23. Sammeleingabe *Vertreten durch Fürsprecher Franz Stämpfli und Otto Mauchle sowie Rechtsanwalt Jonas Laager, Kanzlei Stämpfli Advokatur Notariat Verwaltungen*	**Dimension** Die Ortsplanungsrevision ist noch nicht abgeschlossen, die Baulandreserve kann im Rahmen der bestehenden baurechtlichen Grundordnung bebaut werden. Das Projekt ist völlig überdimensioniert und im Rahmen der geltenden baurechtlichen Grundordnung somit nicht realisierbar, welche für das betreffende Baugebiet Regelzonen WG2 und W vorsieht. Diese Regelzonen entsprechen dem jetzigen Charakter des Quartiers. Durch die geplanten Baukörper, welche in ihren Ausmassen die bestehenden Gebäude im Quartier bezüglich Fläche und Volumen um ein Mehrfaches übertreffen, wird der Charakter des Quartiers völlig verändert. Es soll ein an sich überdimensioniertes Projekt möglich gemacht werden, welches das Ortsbild des Quartiers zerstört und die Qualität als angenehmes Wohnquartier mit Ein- und Doppeleinfamilienhäusern völlig zunichtemacht.	Verfahren und Mitwirkungsmöglichkeiten: Siehe Kapitel 3.15 Orts- und Landschaftsbild: Siehe Kapitel 3.10
	Umgebung Das Projekt kann die von der Baugesetzgebung vorgesehenen Spielflächen bei weitem nicht einhalten. Durch den Namen «Obstgarten» wird suggeriert, dass eine Umgebung mit einem grossen Anteil an Grünfläche entstehen soll, welche dann auch ins Quartier passen würde. Es entsteht jedoch keine oder nur eine sehr begrenzte Grünfläche. Die zwischen dem «Gehöft» und dem «Neubau» liegende Grünfläche wird auf einen Streifen reduziert, welcher in den angrenzenden Liegenschaften dem Garten eines Einfamilienhauses entspricht. Dies ist sicher nicht ausreichend ist für eine Wohnsiedlung mit über 40 Familienwohnungen. Die geplanten Spielplätze grenzen an die Parzellengrenze, an Parkplätze und Strassen oder sind umgeben von gepflasterten oder geteerten Flächen und sind nicht miteinander verbunden. Insgesamt ist die Umgebung nicht konform mit der geltenden Bauordnung und passt überhaupt nicht ins Quartier und ins Ortsbild.	Aussenraum und Spielflächen: Siehe Kapitel 3.11
	Verkehrserschliessung Alle vorgestellten Varianten sind absolut ungenügend. Bei der Variante Stöcklimattweg Süd ist die Zufahrt mit 5m Breite bei den Häusern Nrn. 10b-22 zu eng, ein Kreuzen ist nicht überall möglich und wenn dann nur mit tiefen Geschwindigkeiten, sicher aber nicht mit Tempo 30. Die Knoten Moosstrasse/Stöcklimattweg, Stöcklimattweg/Stöcklimattweg und Moosstrasse/Belpstrasse sind für das erwartete Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt. Die Knoten weisen zudem keine Tempo-30 konforme Gestaltung auf (z. B. Trottoirüberfahrt). Mit dem Projekt werden die Grundsätze, welche die Gemeinde im Rahmen der Gesamtbaubewilligung für den Neubau von 5 Doppeleinfamilienhäusern am Stöcklimattweg 8-22 festgehalten hat, nicht eingehalten. Im Rahmen dieses Bauverfahrens hat die Gemeinde festgehalten, dass die Mindestbreite von 4.2m beim Stöcklimattweg nicht unterschritten werden darf und dass dem Langsamverkehr grosse Beachtung zu schenken ist. Ebenfalls stellte die Gemeinde fest, dass sie bestrebt sei, den Stöcklimattweg auf eine Endbreite von 5m auszubauen, um den Sicherheitsanforderungen gerecht zu werden, wozu eine Änderung der Überbauungsordnung in der ZPP M nötig sei. Zudem stellte sie in Aussicht, das Trottoir auf der Nordseite des Stöcklimattwegs zu erstellen, um eine Querung zu vermeiden. Ebenso sollten Poller und Markierungen erstellt werden. Die Gemeinde war sich also schon vor rund 10 Jahren bewusst, dass eine gefährliche und ungenügende Verkehrssituation bestand. Die vorgesehenen Massnahmen wurden indes bis heute nicht umgesetzt. Trotzdem soll genau diese nach wie vor ungenügende Erschliessung nun für ein mehrfaches Verkehrsvolumen, ausreichend sein. Dies ist sie aber definitiv nicht. Die Erschliessung Stöcklimattweg Süd ist auch gefährlich. Die Erschliessung widerspricht auch dem Baureglement, wo festgehalten	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3

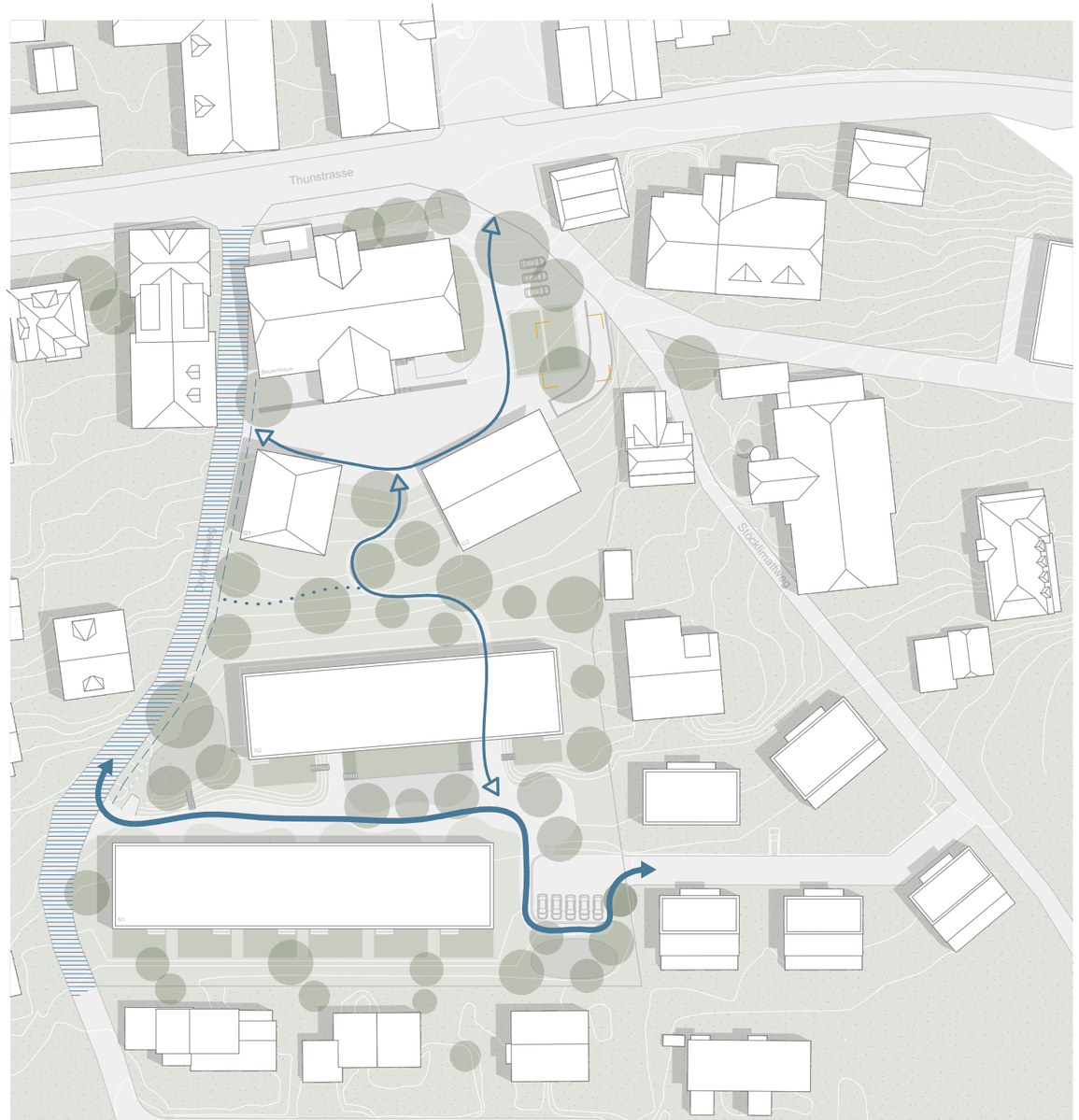
	wird, dass Strassenplanung und -bau auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs auszurichten sind und auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten ist.	
24. Martin Huber	Bezüglich des Vorhabens sind generell keine substanziellen Einwände vorhanden. Hingegen vehemente Einwände und stichhaltige Argumente gegen eine Nutzung des Stöcklimattwegs 8 - 22 als Erschliessungsstrasse. Diese Zufahrt wurde allein und ausschliesslich für die Überbauung Stöcklimattweg konzipiert und realisiert. Sowohl das Bauwerk als auch das Land wurde vom Totalunternehmen Priora unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten. Ebenso wurde der Fuss- und Zufahrtsweg Stöcklimattweg bis Moosstrasse von Priora ohne Weiterverrechnung der Kosten an die Gemeinde 2013 neu gestaltet. Insofern haben die Eigentümer der Häuser Stöcklimattweg 8-22 die Zufahrt via Totalunternehmer finanziert. Als Zufahrt zu den eigenen Carports und Fussweg zu den Hauseingängen konzipiert, wurde in den engen Platzverhältnissen die Zufahrt nicht nach den VSS-Normen und auch nicht nach den Sicherheitskonzepten der Strassenverkehrsordnung realisiert. Es fehlt generell ein Trottoir, die Abstände von den Hauseingängen zur Strasse sind sicherheitstechnisch weit unter der Norm und die Carports gehen direkt auf die Zufahrtsstrasse hinaus, ohne jeglichen Vorplatz oder sonstigen Sicherheitsraum. Das geplante Verkehrsregime ist bzgl. Verkehrssicherheit nicht bewilligbar.	Erschliessung: Siehe Kapitel 3.3 Eine Detailerschliessungsstrasse, die durch Private erstellt und finanziert wurde, geht nach Fertigstellung von Gesetzes wegen in das Eigentum der Gemeinde über. Dies erfolgt in der Regel immer unentgeltlich, da auch die Unterhaltspflicht der Gemeinde abgetreten wird.

Beilage 1

Situation Fusswegnetz



Situation heute



Situation zukünftig

Legende

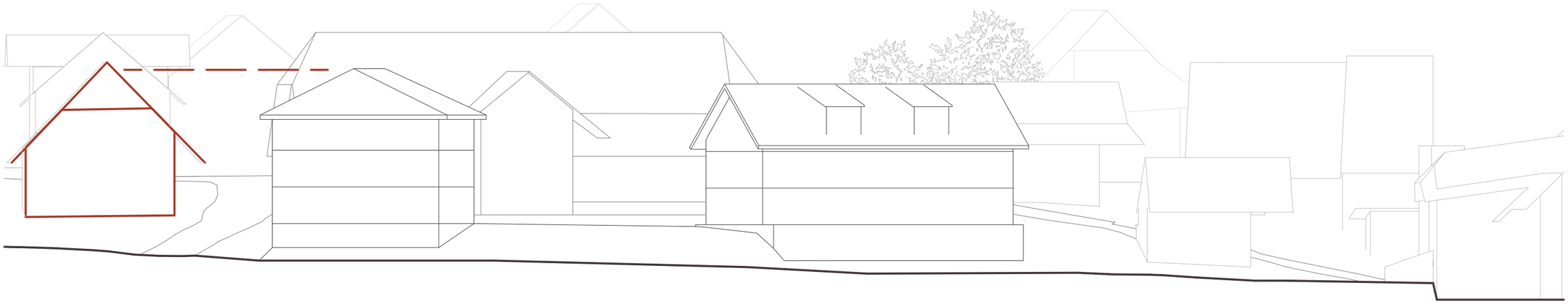
= Begegnungszone Tempo 20km/h
= Siedlungsinterner Fussweg
= Öffentlicher Fussweg
= Option Anschluss Fussweg
= Option Trottoir

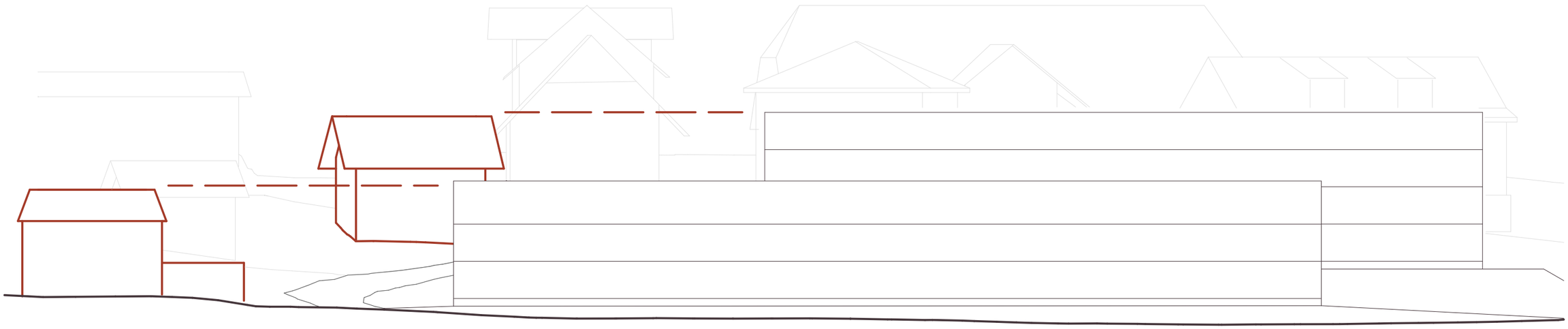
10m 20m 30m 40m 50m

Beilage 2

Einbettung Ortsbild

Die beiden Schemenschnitte zeigen auf, wie sich die Voluminas der Neubauten an den Höhen der umgebenden Häuser orientieren und sich dadurch ortsbildverträglich integrieren.

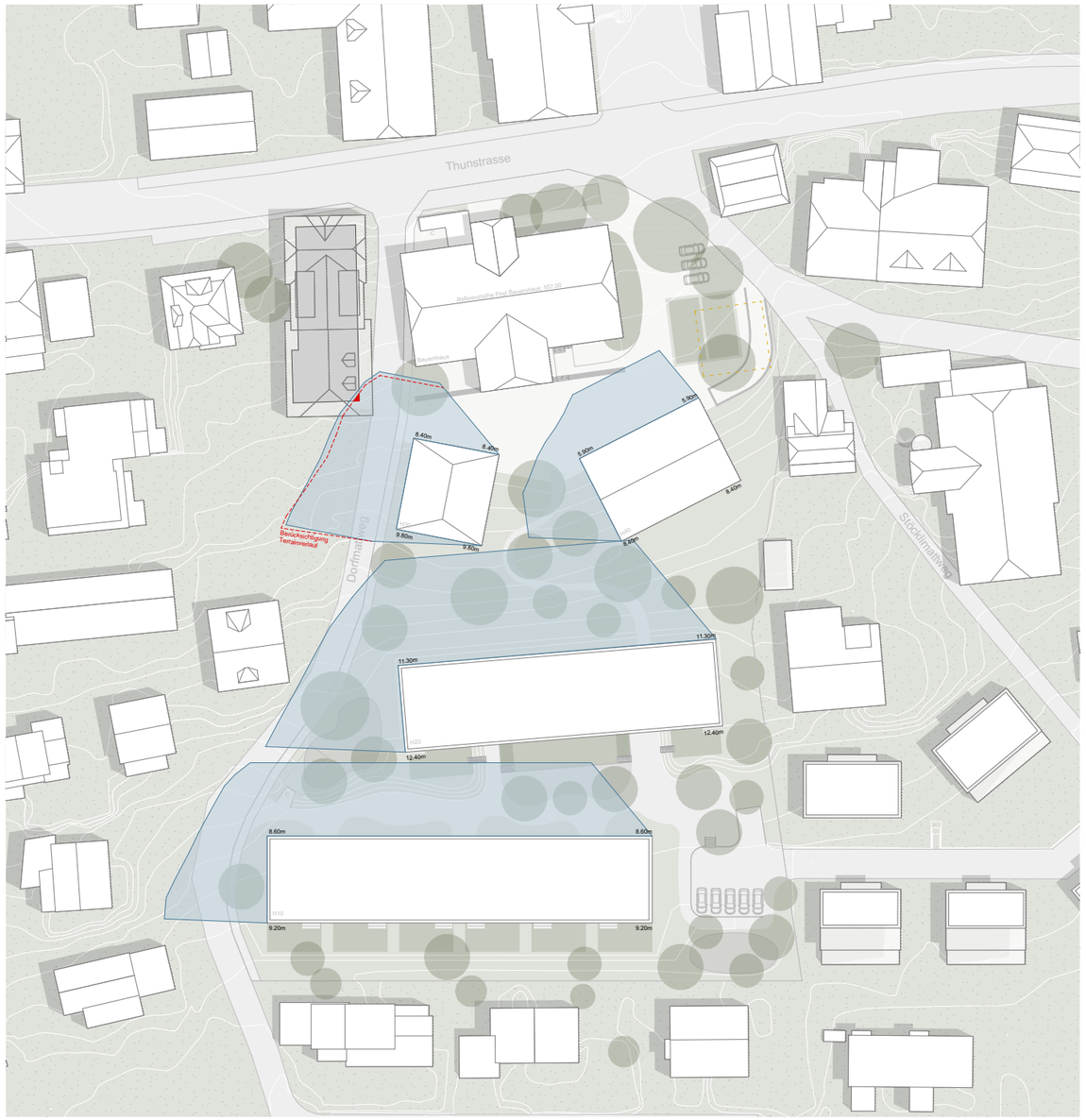




Beilage 3

Beschattungsnachweise

Tag- und Nachtgleiche
während min. 2 Stunden beschattete Fläche
am 21. März (BauV Art. 22)



Mittwintertag
während min. 2.5 Stunden beschattete Fläche
am 8. Februar (BauV Art. 22)

10m 20m 30m 40m 50m