

# Stockacker – ein Trauerspiel

**Eine geplante Überbauung in Kerzers ist nicht mehr zeitgemäss. Doch trotz massiver Kritik halten Bauherrschaft und Gemeinde auch nach 15 Jahren am Projekt fest.**

Text:  
Gabriela Neuhaus

Die Lage ist prächtig: Das 63 000 Quadratmeter grosse Areal erstreckt sich über einen sanften Abhang am nordöstlichen Rand der Gemeinde Kerzers, rund einen Kilometer vom Bahnhof entfernt. Von der Mitte der Felder geniesst man einen wunderbaren Rundblick. Im Norden grüsst der Chasserai, im Westen, hinter dem Kirchturm, erhebt sich der Mont Vully, und von da schweift der Blick weiter über das Mittelland bis zu den schneebedeckten Gipfeln der Alpen. «Das ist ein extrem schönes Wohngebiet», sagt Beat Flühmann mit Nachdruck. Der Präsident der Baulandumlegungsgenossenschaft Stockacker hofft, dass das Hin und Her um die in den 1970er-Jahren eingezonte Baulandreserve in absehbarer Zeit ein Ende haben wird und dass es dann endlich vorwärtsgeht mit der Umsetzung des Immobilienprojekts im Stockacker. Er begleitet das Projekt seit bald 20 Jahren, zu Beginn noch als Vertreter des Gemeinderats.

Geplant ist eine Überbauung mit 21 Einfamilienhäusern und 17 zwei- und dreistöckigen Mehrfamilienhäusern für rund 500 Menschen. Unter dem Motto «Wohnen im Landschaftspark» soll das Areal oberirdisch grösstenteils für den Autoverkehr gesperrt sein, die Häuser will man unterirdisch, mit direkten Zugängen aus einem Tunnel-

system und Tiefgaragen, erschliessen. Den Unterlagen entnimmt man, dass das Projekt nicht mehr ganz taufersch ist: Der Detailbebauungsplan stammt von 2009. Seither wurde er wegen Einsprachen zwar leicht modifiziert und der revidierten Ortsplanung angepasst, aber im Grunde handelt es sich um denselben Entwurf wie vor 15 Jahren.

## «Denkwürdig gestaltetes Untergrundambiente»

Während die Einsprachen gegen den Bebauungsplan in den Jahren 2009, 2012 und 2013 vor allem auf die mangelhafte Verkehrserschliessung und auf die vorgesehene Teilrodung einer geschützten Hecke zielten, hat der Verein «Kultur Natur Deutschfreiburg» (KUND) in seiner Einsprache im Jahr 2021 das Projekt grundsätzlich infrage gestellt. Seine Argumente: Der Detailbebauungsplan entspreche nicht den «zeitgemässen Anforderungen» in Bezug auf Dichte, sorgfältigen Landverbrauch und übergeordnete Infrastruktur.

«Schweizweit gibt es vielleicht gerade einmal noch 20 Baufelder von dieser Grösse. Entsprechend sorgfältig muss man hier planen. Es darf nicht sein, dass dieses kostbare Land einem 08/15-Projekt geopfert wird», begründet KUND-Präsident Franz-Sepp Stulz das Engagement des Vereins. Der Architekt Alexis Maeder, der mit seinem Kollegen Thomas Urfer den Verein KUND als Fachperson für planerische Vorhaben berät, doppelt nach: «Man hat auf diesem einmaligen Areal nicht nur die Mög-

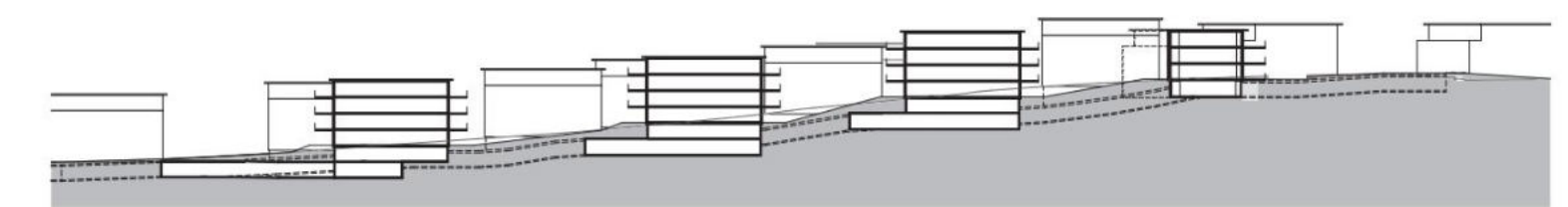
lichkeit, sondern die Pflicht, ein Projekt umzusetzen, das sowohl aus räumlicher wie aus energetischer Sicht den Anforderungen von 2023 gerecht wird.» Die beiden Architekten haben sich das Projekt und die Situation genau angeschaut und sind zum Schluss gekommen: Der vorliegende Detailbebauungsplan widerspricht nicht nur jeglichen Anforderungen an zeitgemässe Siedlungsplanung, sondern auch den gemeindeeigenen Vorgaben in Bezug auf qualitatives Bauen. Thomas Urfer nennt ihn den «Trauerfall Stockacker», dessen Planung dem vermeintlich «alleinseligmachenden Anspruch unterworfen wird, dass innerhalb eines solchen Projektchaos kein Auto fährt». Zu dessen Rückgrat werde dann «ein denkwürdig gestaltetes Untergrundambiente, das allein dazu dient, vom Auto direkt in die Wohnung umzusteigen».

## Gegenentwürfe zum 08/15-Projekt

Maeder und Urfer vermissen am Bebauungsplan den übergeordneten Gedanken und eine Strategie dazu, wie sich das Potenzial der Siedlung während der mehrjährigen Bauzeit entwickeln könnte. Sie fordern deshalb einen Neustart und die Auslobung eines Wettbewerbs, wie es andernorts für so grosse Bauvorhaben üblich ist. «Das Ge-

lande bietet zahlreiche Anhaltspunkte, an die man anknüpfen kann: die Aussicht, das Gefälle, die Begrenzung durch die historische Hecke oder den Siedlungsrand. Diese Parameter müssten im Rahmen eines möglichst offenen Ideenwettbewerbs ausgelotet werden, bevor man sich auf eine Planung festlegt», fasst Thomas Urfer zusammen.

Kerzers brauche nicht noch eine Einfamilienhauszone. Stattdessen wären Überlegungen zu neuen Wohn- und Lebensformen im kollektiven Kontext gefragt, ergänzt Alexis Maeder. So wäre es etwa zielführender, statt der Untertunnelung des gesamten Areals ein einziges, für alle zugängliches, aber von den einzelnen Liegenschaften unabhängiges Parking zu erstellen, wie es aus zahlreichen Siedlungen bekannt ist. Maeder spinnt den Faden weiter: «Dadurch wird nicht nur die problematische Erstellung eines Tunnel- und Parkgaragensystems im Untergrund hinfällig, ein separates Parking ermöglicht auch Begegnungen oder bietet sich für ein Car-Sharing-Angebot an, bei dem E-Autos erneuerbare Energie laden können, die in der Siedlung produziert wird.» Und er fügt an: «Wohnungen, die man direkt von der Autogarage unter dem Haus per Lift erreichen kann, schaffen falsche Anreize. Das ist einfach nicht mehr zeitgemäss.» →



Schnitt durch den Mehrfamilienhausbereich und den sanften Hang

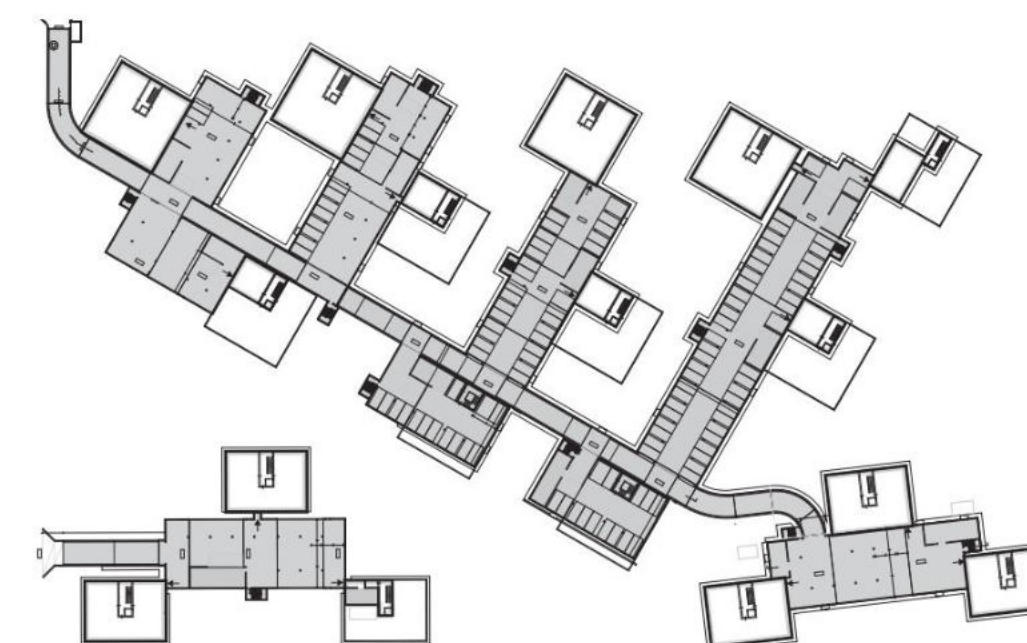


Bebauungsplan Stockacker: So soll das Gelände abparzelliert werden.

**Detailbebauungsplan Stockacker**  
Stockacker, Kerzers FR  
Grundeigentümerin: Baulandumlegungsgenossenschaft Stockacker Kerzers  
Projektentwicklung 2009:  
Architektur Daniel Raess, Kerzers

- Baubereiche für Mehrfamilienhäuser: 3 Geschosse plus Attika
- Baubereiche für Mehrfamilienhäuser: 2 Geschosse plus Attika
- Baubereiche für Einfamilienhäuser
- Öffentliche Zufahrten und Fusswege
- Private Fusswege

Quelle: www.kerzers.ch



Die Unterwelt der Mehrfamilienhäuser: Es wird kein Aufwand gescheut.



Die Gemeinde Kerzers und ihr saftiges Stück Bauland, der riesige Stockacker am westlichen Wohnfortsatz des Dorfs. Der Bahnhof (links) liegt nur etwa einen Kilometer entfernt. Luftbild: www.geo.admin.ch; Bearbeitung: Hochparterre



→ «Zeitgemäss ist Ansichtssache», kontert Beat Flühmann die Kritik, der Bebauungsplan sei veraltet. Obschon das Projekt seit je herzt, hält er ohne Wenn und Aber daran fest. Der Architekt, der die Siedlung entworfen hat, ist mittlerweile pensioniert. Kein Problem, befindet Flühmann, für den Stockacker gebe es vorläufig keinen weiteren Planungsbedarf. «Wir haben damals verschiedene Offerten erstellen lassen und die beste Projektidee ausgewählt. Seither haben wir alle Einwände geprüft und die notwendigen Gutachten erstellen lassen. Es gibt keinen Grund, weshalb wir das Projekt, in das viel Geld investiert wurde, aufgeben oder abändern sollten.»

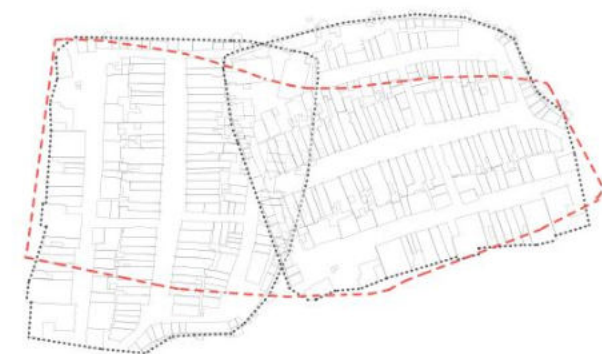
Von den Forderungen des Vereins KUND nach einer Begutachtung des Projekts durch die kantonale Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung oder gar nach einem Ideenwettbewerb, um das Gebiet von Grund auf neu zu beplanen, hält Flühmann nichts. Im Gegenteil: Das gelte es mit allen Mitteln zu verhindern – auch im Wissen darum, dass mit dem revidierten Raumplanungsgesetz von 2014 bei einer Neuplanung eine zusätzliche Verdichtung unumgänglich wäre. Was, so Flühmann, wiederum neue Probleme für die ohnehin stark belastete Verkehrsinfrastruktur in Kerzers zur Folge hätte. Also setzt man alles daran, einen Neustart zu verhindern.

#### Als wolle man partout nichts lernen

Es erstaunt also nicht, dass die Versuche, im gemeinsamen Gespräch weiterzukommen, scheitern mussten. Zumal die Gemeinde in dieser Sache gleichzeitig Partei ist: Kerzers besitzt im Stockacker rund 6500 Quadratmeter Land und ist damit zweitgrösste Landeigentümerin der Baulandumlegungsgenossenschaft. In der Vergangenheit hat sie die Einsprachen gegen das Stockacker-Projekt wiederholt abgeschmettert und sogar – trotz eines anderslautenden Entscheids des Freiburger Kantonsgerichts – die Teilrodung der geschützten Hecke bewilligt.

«Wir haben Fachleute geholt, weil wir eine gute Lösung wollen. Die Bauherrschaft bringt aber seit 15 Jahren immer wieder dasselbe Projekt. Man hat den Eindruck, dass sie partout nichts lernen und ihre Planung durchdrücken will. Das ist schade», klagt KUND-Präsident Franz-Sepp Stulz. Martin Maeder, Gemeindepräsident und zuvor langjähriger Bauvorsteher von Kerzers, will sich mit Hinweis auf die laufenden Einspracheverfahren zu diesen Vorwürfen und auch zu sonstigen Fragen nicht äussern. Beat Flühmann bestätigt hingegen, dass Baulandumlegungsgenossenschaft und Gemeinde die Verhandlungen abgebrochen hätten. Die Positionen lägen zu weit auseinander. Deshalb setzt man jetzt auf Zermürbungstaktik und hofft, dass der Gegenpartei irgendwann das Geld ausgeht.

Vorläufig ist es noch nicht so weit: Der KUND hat im Dezember 2022 gemeinsam mit dem Heimatschutzverein Pro Fribourg bei der kantonalen Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt eine Beschwerde eingereicht, in der sie eine vollständige Überarbeitung des Bebauungsplans fordern. Auch die Einsprechergruppe «Stockacker Kerzers», die seit 2009 für eine Verbesserung der Stockacker-Planung kämpft, hat das Verfahren nach Abschmettern ihrer Einsprache durch die Gemeinde an die nächste Instanz weitergezogen. Gleichzeitig hat die Bauherrschaft beim Kantonsgericht den Entscheid des Oberamts vom Seebezirk angefochten, das die Einsprachen der Verbände und der Einwohnergruppe gegen die Heckenrodung im November 2022 gutgeheissen hatte. Damit liegt die Zukunft des bedeutenden Baugrundstücks Stockacker in Kerzers vorläufig in den Händen der Justiz. Ob dies ein Happy End im Sinne guter Raum- und Siedlungsplanung bedeutet, ist mehr als fraglich. ●



Die Altstadt von Murten (schwarze Linie) fände auf dem Stockacker (rote Linie) beinahe zweimal Platz. Darstellung: Thomas Urfer

#### Kommentar

### Wo kein Wille, da kein Weg

Die Anforderungen an Raumplanung, Architektur und Siedlungsentwicklung haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Gut so! In Zeiten von Klimakrise und schwindender Biodiversität können wir es uns definitiv nicht mehr leisten, Landschaftsreserven zu verschwenden und weiterhin Boden grossflächig zu versiegeln. Mit der 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes haben die Behörden ein Instrument in der Hand, um eingreifen zu können, wo die Einsicht fehlt, und qualitative Siedlungsentwicklung nach innen einzufordern.

Der Stockacker in Kerzers bietet die Chance, dies beispielhaft umzusetzen. Die Grösse dieser Baulandreserve ist beachtlich – dafür braucht es umsichtige, interdisziplinäre Planung. Angesagt ist deshalb ein Qualitätssicherndes Verfahren. Stattdessen hält man an einem in die Jahre gekommenen Projekt fest, das entwickelt wurde, als Energieeffizienz und die Suche nach neuen Wohn- und Mobilitätslösungen noch Randthemen waren. Der Stockacker darf nicht einem weiteren Einfamilienhausquartier und ein paar halbhohen Wohnblöcken geopfert werden. Von beidem gibt es mehr als genug in Kerzers, dem «verstädterten Dorf von nationaler Bedeutung», wie es im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz geführt wird.

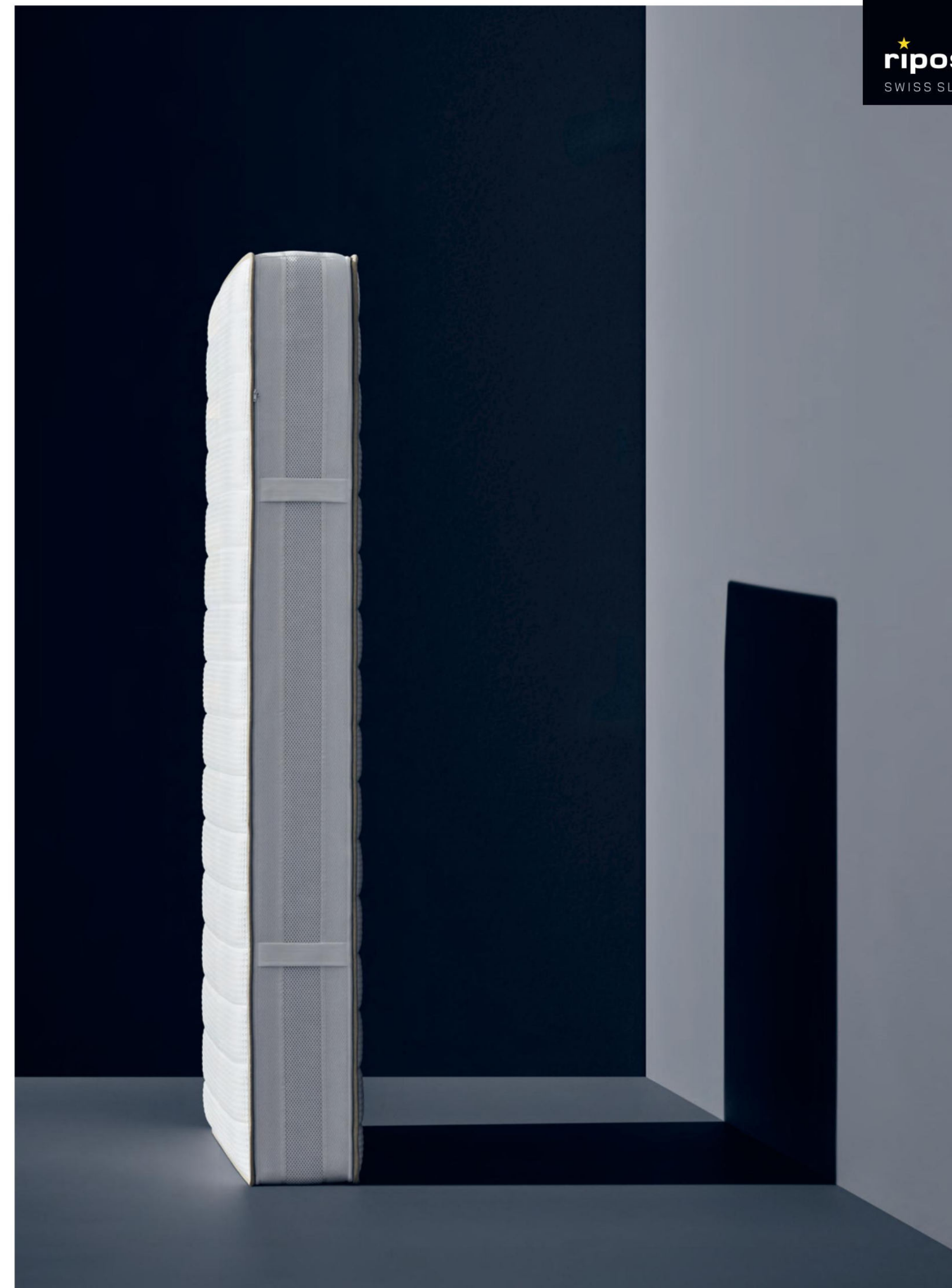
Mit dem Anschluss an die Autobahn A1 und einem attraktiven ÖV-Angebot ist Kerzers, inmitten des Städtevierecks Bern, Freiburg, Neuenburg und Biel gelegen, zu einem beliebten Wohnort für Pendlerinnen und Pendler avanciert. Die Bevölkerungszahl hat sich seit 1980 mehr als verdoppelt auf über 5300 Personen. Mit anderen Worten: Die unerwünschte Zersiedelung des Schweizer Mittelands wurde hier bis anhin munter fortgesetzt.

Die Siedlungserweiterung im Stockacker kündigt den nächsten Wachstumsschritt an. Nun sind ein Neustart und eine zeitgemässe Gesamtplanung fällig, damit es nicht weitergeht wie bisher und die bedeutende Baulandreserve sinnvoll ausgeschöpft werden kann. Doch das geht nur, wenn die Behörden auf Gemeinde- und Kantonsebene die in ihren Gesetzen festgelegten Anforderungen an Bau- und Siedlungsprojekte auch umsetzen wollen. Sonst bleiben sie toter Buchstabe. Gabriela Neuhaus

#### Zehn Jahre RPG-1-Abstimmung

Am 3. März 2013 beschloss das Schweizer Stimmvolk, das Raumplanungsrecht, kurz RPG 1, zu verschärfen – mit einer saten Mehrheit von 62,9 Prozent. Das Kernanliegen ist seither die Innenentwicklung, wie es in der Sprache der Raumplanung heisst. Um Boden zu sparen, soll man überdimensionierte Bauzonen verkleinern und Siedlungen kompakter gestalten. Das bedeutet: dichter bauen, Baulücken schliessen und Brachen umnutzen. Zudem können Kantone den mo-

netären Mehrwert planerischer Massnahmen zu mindestens 20 Prozent abschöpfen. Zehn Jahre nach dem Ja an der Urne und neun Jahre nach dem Inkrafttreten des verschärften Gesetzes haben die Kantone ihre Hausaufgaben mehrheitlich erledigt. Nun lastet der Vollzug zur Hauptsache auf den Schultern der Gemeinden, und die sind bekanntlich unterschiedlich gut dafür aufgestellt. Hochparterre berichtet in einer Serie über den Stand der Umsetzung in verschiedenen Gemeinden.



Ästhetik und Funktionalität in perfekter Harmonie – für einen starken Rücken und ganzheitliche Schlafgesundheit. [riposa.ch](https://riposa.ch)