

Einwohnergemeinde Zollikofen

ZPP F «Bärenareal»

Mitwirkungsbericht

25. Juni 2018

06146_MWB_180705.indd/cm/bd

Impressum

Auftraggeber:

Ventis Immobilien AG
Fischrainweg 20
Postfach 148
3063 Ittigen

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
Postfach 366
3052 Zollikofen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Carmen Minder, Geografin MSc.
Bettina Dähler, eidg. Matura, Architekturstudium ETHZ

Inhalt

1.	Ausgangslage	4
1.1	Vorhaben	4
1.2	Mitwirkungsaufgabe	4
1.3	Aufbau des Mitwirkungsberichts	4
1.4	Übersicht über die Eingaben	5
2.	Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben	6
2.1	Städtebau und Gestaltung	6
2.2	Umgang mit den erhaltenswerten Gebäuden	9
2.3	Reichenbachstrasse	13
2.4	Erschliessung via Tannenrain	15
2.5	Parkierung	17
2.6	Verkehrsaufkommen	19
2.7	Bushaltestelle	20
2.8	Nutzungen	21
2.9	Grössere Spielfläche	22
2.10	Energie	22
2.11	Nachhaltigkeit	25
2.12	Lärmschutz	26
2.13	Luftreinhaltung	26
2.14	Diverses	26

1. Ausgangslage

1.1 Vorhaben

Ventis Immobilien AG hat das Bärenareal mit den bestehenden Liegenschaften gekauft mit der Absicht, das Areal zu entwickeln und verdichten. In Absprache mit der Gemeinde wurde im Rahmen eines Studienauftrags mit drei Architekturbüros die Bebauung, Erschliessung, die ortsverträgliche Dichte sowie der Umgang mit den erhaltenswerten Gebäuden geprüft. Mit der Siegerstudie konnte eine qualitativ überzeugende Lösung ermittelt werden. Es wird eine bauliche und nutzungsmässige Verdichtung angestrebt. Kernelement ist eine aufgeschnittene Blockrandbebauung mit einem ortsbaulichen Akzent als Kopfbau. Es ist ein Rückbau der erhaltenswerten Gebäude vorgesehen, die mit einem städtebaulichen Akzent (Solitär) am selben Ort ersetzt werden sollen. Das im Rahmen des Studienauftrags ermittelte Siegerkonzept bildet die Grundlage der vorliegenden Planung, die Anpassung der ZPP F «Bärenareal».

Mit der vorliegenden Anpassung der ZPP «Bärenareal» sollen auf Stufe der baurechtlichen Grundordnung die notwendigen Voraussetzungen für die anschliessenden Planungsschritte (Sondernutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren) geschaffen werden. Gegenstand der Mitwirkung bildet die Anpassung der ZPP, das Siegerkonzept, resp. der Schlussbericht zum Studienauftrag haben lediglich erläuternden Charakter. Die zur Mitwirkung gebrachten Unterlagen sind im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

1.2 Mitwirkungsaufgabe

Dieser Mitwirkungsbericht führt die Anliegen der Mitwirkenden auf, nimmt aus Sicht der Gemeinde dazu Stellung und zeigt auf, wie darauf reagiert wird.

Die ZPP F «Bärenareal» wurde vom 22. Februar bis zum 3. April 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Gegenstand der Mitwirkung bildeten:

Planungsunterlagen (rechtsverbindlicher Charakter)

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen (informativer Charakter)

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal
- Siegerstudie von Atelier 5 Architekten AG
- Lärmgutachten vom 17. Oktober 2017

1.3 Aufbau des Mitwirkungsberichts

Der Mitwirkungsbericht ist nach Themen gegliedert. Die Eingaben werden thematisch zusammengefasst. Es ist jeweils angegeben, welche Mitwirkenden eine Eingabe zum entsprechenden Thema gemacht haben.

1.4 Übersicht über die Eingaben

Während der Auflagefrist gingen 18 Eingaben ein. Nachfolgend sind alle Absender der eingegangenen Mitwirkungs-eingaben aufgeführt:

Politische Parteien

- po 1: FDP Die Liberalen Sektion Zollikofen
- po 2: fdU Die Unabhängigen
- po 3: Grüne Freie Liste GFL Zollikofen
- po 4: Schweizerische Volkspartei Sektion Zollikofen
- po 5: Sozialdemokratische Partei Sektion Zollikofen

Vereine, Verbände, Interessengruppen

- ve 1: Gewerbeverein KMU Zollikofen
- ve 2: Landw. Genossenschaft Zollikofen u. Umgebung
- ve 3: VCS Verkehrs-Club, Regionalgruppe Bern
- ve 4: Vereinigung für eine bürgernehe Politik

Privatpersonen

- pr 1 – pr 9

2. Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
2.1 Städtebau und Gestaltung			
Positive Würdigung			
po 1, 4 ve 1, 4 pr 4, 5, 8	– Die Planung wertet das Ortsbild auf und wird unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.	–
po 4 pr 8	– Beispielhafte städtebauliche Überbauung – Projekt bettet sich mit den höheren Gebäuden an der Bernstrasse und den tieferen Gebäuden Richtung Bärenmattweg und einer optimalen Nutzung gut in das Ortsbild ein – Neuer baulicher und zentraler Akzent im Dorf. – Mit der Anordnung der Gebäude wird ein geräumiger Innenhof mit grosszügiger Spielfläche und Bäumen an geschützter ruhiger Lage geschaffen	Wird zur Kenntnis genommen.	–
ve 2	– Die Gebäude könnten um mind. 1 Stockwerk bzw. Attika erhöht werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhen und -volumen wurden unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation, der Sichtbezüge, den umliegenden Gebäuden und dem Ziel einer massvollen Verdichtung im Rahmen des Stuidenauftrags sorgfältig austariert. Das vorliegende Bebauungskonzept wird – auch im Vergleich mit anderen Konzeptvorschlägen – als die optimalste und ortsverträglichste Lösung angesehen.	–
Kritische Würdigung			
po 5	– Das Projekt überzeugt hinsichtlich der Forderung, die erhaltenswerten Bauten mit einem gestalterisch mindestens ebenbürtigen Objekt zu ersetzen, nicht restlos (vgl. auch Kap. 2.7)	Wird zur Kenntnis genommen. Eine abschliessende Beurteilung dieser Frage ist erst nach der Weiterbearbeitung des Projekts (Fassadengestaltung, Materialisierung etc.) möglich.	keine Anpassung der ZPP; Berücksichtigung bei der Weiterbearbeitung des Projekts zum Vor- und Bauprojekt.

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
po 2, pr 2, 3, 7, 9	– Das Projekt ist überdimensioniert; der «Solitär» ist zu hoch und wird als «klotzig» empfunden. Das Projekt wird als nicht geeignet betrachtet und abgelehnt.	– Die Höhen und Volumen der Gebäude wurden unter Berücksichtigung des Ortsbilds, der umliegenden Gebäude, der Sichtachsen etc. im Rahmen der Ideenstudie sorgfältig ausgelotet, ortsbaulich begründet und durch eine Fachjury beurteilt. Das Bebauungskonzept ist eine nachvollziehbare Antwort auf die Aufgabenstellung, mit einer massvoll verdichteten Überbauung eine ortsbauliche Aufwertung herbeizuführen und die Zentrumsfunktion von Unterzollikofen zu stärken.	–
pr 2, 3, 7, 9	– Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Abbruch der erhaltenswerten Gebäude und Ersatz durch ein wuchtiges Projekt einen groben Klotz (Solitär) am falschen Ort. – Die städtebauliche Qualität des Projekts ist dem heutigen Bild nicht ebenbürtig. – Dem Negativimage des Dorfes als «Strassendorf» wird mit diesem Projekt Vorschub geleistet.	– Es ist wünschenswert, dass die städtebauliche Bedeutung der erhaltenswerten Gebäude als Eingangspforte zum Zentrum Unterzollikofen mit einer ebenbürtigen Akzentsetzung an diesem Ort übernommen wird. Dieser Akzent wird im Richtprojekt durch einen Solitär gesetzt. Es hat sich gezeigt, dass durch eine leichte Verschiebung des ortsbaulichen Akzents vom heutigen Standort des Bären nach Norden Richtung Kreisel die städtebauliche Situation sogar noch optimiert wird: Es kann eine präzisere Führung der Strassenflucht und eine klarere Definition des Platzes um den Kreisel gebildet werden.	
po 5	– Das Projekt überzeugt nicht vollständig. Es fehlt der städtebauliche Akzent. Der Solitär dürfte markant höher sein (analog Altersheim). Dies hätte Raum geschaffen für einen markanten Quartierplatz und Belassen einer grösseren Lücke gegen Westen, um so Zentrumscharakter und Eingangsbereich zu betonen. Die nun geplanten Baukörper führen – trotz Unterbrüchen – zu einer Betonung und «Eindolung» der Bernstrasse. Die Überbauung könnte überall stehen und hat wenig Bezug zu Zollikofen. – Artikel 22, Planungszweck: In der Detailplanung ist zu klären, ob allenfalls eine stärkere Betonung des Quartierplatzes noch möglich ist und beispielsweise über die Fassadengestaltung identitätsstiftende städtebauliche Elemente aufgenommen werden können. Es sollte erkenn- und ablesbar sein (nicht nur an der Stationsbezeichnung), dass man sich in Zollikofen befindet. – Es wird von der Bauherrschaft ein Entgegenkommen erwartet und vom Gemeinderat, dass er sich im Verlauf der Detailplanung für dieses Anliegen einsetzt.	– Zur Akzentsetzung vgl. vorangehende Stellungnahme. – Zollikofen ist ein Strassendorf. Es gibt keinen ortsbaulichen Grund für eine Öffnung des Strassenraums. – Zudem wäre ein solcher Platz stark lärmbelastet und unattraktiv. Mit der Innenhofsituation können vom Lärm abgeschirmte Aussenräume mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. – Die Materialisierung und Fassadengestaltung wird in der Weiterbearbeitung des Projekts konkretisiert. Der Identitätsstiftung wird dabei Bedeutung beigemessen werden.	keine Anpassung der ZPP; Berücksichtigung bei der Weiterbearbeitung des Projekts zum Vor- und Bauprojekt.

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
ve 1	– Das geplante Hochhaus wirkt wie ein unvorteilhafter Fremdkörper: 2–3 Geschosse weniger würden begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhen und -volumen wurden unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation, der Sichtbezüge, den umliegenden Gebäuden und dem Ziel einer massvollen Verdichtung im Rahmen des Stuidenauftrags sorgfältig austariert. Das vorliegende Bebauungskonzept wird – auch im Vergleich mit anderen Konzeptvorschlägen – als die optimalste und ortsverträglichste Lösung angesehen.	–
pr 6	– Die bestehenden Gebäude auf dem «Bärenareal» bilden zusammen mit dem Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 durch ihre Baustruktur eine bauliche Einheit. Diese einheitliche Baugruppe erfordert eine einheitliche Planung in städtebaulicher Hinsicht. Die Grenzen der ZPP F «Bärenareal» entsprechen nicht den Grenzen der baulichen Einheiten. – Folglich sind auch die Gebäude auf der nördlichen Seite der Reichenbachstrasse, insbesondere das Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 in die Planung miteinzubeziehen. – Werden auf dem «Bärenareal» (mindestens) vierstöckige Gebäude vorgesehen, so müssen auch für die Gebäude nördlich der Reichenbachstrasse vier Vollgeschosse errichtet werden können; sei dies durch Aufzonung – analog den Bestimmungen der ZPP F «Bärenareal» – in eine Mischzone M4 oder durch Einbezug in die ZPP «Bärenareal» bzw. deren Erweiterung mit entsprechenden Bestimmungen für die fraglichen Liegenschaften entlang der Reichenbachstrasse.	– Die erhaltenswerten Gebäude auf dem Bärenareal und das erhaltenswerte Gebäude an der Reichenbachstrasse bilden aus ortsbaulicher Sicht keine bauliche Einheit. Es besteht kein offensichtlich sachlicher Zusammenhang zwischen den drei Gebäuden, der eine einheitliche Planung erfordern oder begründen würde. – Der Perimeter der ZPP wurde im Rahmen der nun abgeschlossenen Ortsplanungsrevision festgelegt. Das Anliegen einer Ausweitung des Perimeters hätte damals eingebracht werden müssen. Eine Perimeteränderung ist aufgrund der Planbeständigkeit nicht möglich. – Das erhaltenswerte Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 ist nicht Teil des Planungsperimeters und des vorliegenden Verfahrens. Der Umgang mit dem Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 wird erst bei Vorlegen von konkreten Planungs- oder Bauabsichten auf der betreffenden Parzelle geprüft.	–

<i>Verfasser</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen / Antrag an GGR</i>
------------------	----------------	---------------------------------------	-----------------------------------

2.2 Umgang mit den erhaltenswerten Gebäuden

Befürwortung eines Rückbaus und Ersatzes

po 1 ve 1, 2	– Der Rückbau der bestehenden Bauten und Anlagen ist sinnvoll und schafft den nötigen Freiraum für eine zeitgemässe Überbauung.	Wird zur Kenntnis genommen.	–
po 4 pr 8	– Die fachliche Beurteilung zu den erhaltenswerten Gebäuden unter Einbezug der Interessenabwägung wird unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.	–
po 5	– Grundsätzliches Einverständnis mit dem Abbruch der erhaltenswerten Bauten – unter dem Vorbehalt, dass bei einer künftigen Überbauung der exponierten Lage Rechnung getragen wird und durch ein gestalterisch mindestens ebenbürtiges Objekt ersetzt wird. Das vorliegende Projekt überzeugt in dieser Hinsicht nicht vollständig.	Wird zur Kenntnis genommen und in der Weiterbearbeitung des Projekts (Fassadengestaltung, Materialisierung etc.), wo möglich, berücksichtigt.	–

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
	Befürwortung des Erhalts		
po 2 pr 1	– Mit Abriss nicht einverstanden. Die Hoffnung ruht auf der kant. Denkmalpflege, deren Entscheid gemäss Erläuterungsbericht S. 15 nicht Teil des Verfahrens ist und noch nicht gefallen ist.	Das kantonale Baugesetz äussert sich in Art. 10 b Abs. 3 zur Bewahrung von erhaltenswerten Gebäuden wie folgt: Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen. Der Gesetzgeber verlangt somit im Verfahren, in welchem um eine Abbruchbewilligung für ein als erhaltenswert eingestuftes Baudenkmal ersucht wird, eine Abwägung der Aspekte, welche für den Erhalt, resp. dagegen sprechen. Bei erhaltenswerten Baudenkmälern, die keine K-Objekte sind, hat die Gemeinde – sofern sie selber Baubewilligungsbehörde ist – die Argumente für und gegen den Erhalt selber zusammenzutragen und gegeneinander abzuwägen. Die Verhältnismässigkeit des Erhalts wurde im Rahmen des Studienauftrags aus ortsbaulicher und nutzungsmässiger Sicht sowie vor dem Hintergrund der Zielsetzungen für das Bärenareal (Richtplan Siedlung) und der Qualität der beiden Objekte geprüft. Eine Abwägung der Elemente für und gegen den Erhalt ist in Kapitel 4 des Erläuterungsberichts aufgeführt. Im Rahmen eines Gutachtens wurde zudem die Verhältnismässigkeit von Erhalt und Sanierung aus wirtschaftlicher Sicht beurteilt (vgl. Beilage Verhältnismässigkeitsprüfung). Beide Verhältnismässigkeitsprüfungen kommen zum Schluss, dass der Erhalt der beiden Baudenkmäler unverhältnismässig ist. Zur Beurteilung der Ebenbürtigkeit des Ersatzes muss das Projekt zuerst weiter konkretisiert werden (Materialisierung, Fassadengestaltung etc.). Sie erfolgt deshalb erst im Rahmen der an die ZPP anschliessenden Planungsschritte.	Baureglement: Änderung Art. 22 Abs. 4: «Die bestehenden Gebäude Restaurant Bären und das angrenzende Bauernhaus können mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt werden; wenn deren Erhalt unverhältnismässig ist.» Erläuterungsbericht: Diverse Anpassungen entsprechend der obigen Baureglementsänderung
pr 1	– Das Restaurant Kreuz (renoviert), das Restaurant Bären mit Bäregärtli und angrenzendem Gemeindegärtli sowie das Zollhaus sind für das Ortsbild wichtiger als einzelne Bauernhäuser (z.B. Bütikofer und Liechti). – Die Erhaltung ist zwar kostspielig, aber das grosse Bärenareal bietet viel lukratives Potenzial.	Wird zur Kenntnis genommen.	–

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
po 3	– Der früh im Verfahren gefällte Entscheid zum Abbruch wird bedauert. Man hätte begrüsst, wenn mind. eine Ideenstudie unter der Prämisse «Erhalt» ausgearbeitet worden wäre und dadurch Nachteile, Herausforderungen oder Konsequenzen und finanzieller Aufwand aufgezeigt worden wären. Es sollten im weiteren Entscheidprozess zusätzliche Informationen zu diesen Aspekten der Abbruchfrage zumindest für den markanten Bau des ehem. Gasthofs Bären vorgelegt werden.	Die am Studienauftrag teilnehmenden Teams hatten die Aufgabe bis zur Zwischenbesprechung je eine Variante Erhalt und eine Variante Abbruch zu prüfen und eine Empfehlung für die von ihnen bevorzugte Variante abzugeben. Ziel war es, jedes Teams möglichst nur mit einer Variante weiterarbeiten zu lassen, sei es Erhalt oder Abbruch. Die Variantenprüfung und Empfehlungen aller drei Teams zeigten, dass ein Erhalt der Gebäude städtebauliche, typologische und Aussenraum-gestalterische Rahmenbedingungen schafft, die sich längerfristig nicht mit den gewünschten Entwicklungszielen für diesen Ort vereinbaren lassen (Schaffen eines Zentrums mit Zentrumsfunktion, Erreichen einer ortsverträglichen Dichte, adäquate Gestaltung der Erdgeschosse und des Aussenraums). Die Variantenstudien mit Erhalt konnten diesbezüglich nicht überzeugen, eine Vertiefung der Variante Erhalt wurde deshalb nicht weiterverfolgt. Die für die Abbruchbewilligung erforderlichen Unterlagen werden zum jeweiligen Zeitpunkt stufengerecht vorgelegt werden. Mit der ZPP soll der Rückbau der erhaltenswerten Gebäude geregelt werden. Die Beurteilung des ebenbürtigen Ersatzes und das eigentliche Abbruchgesuch erfolgt dann im Rahmen der anschliessenden Planungsschritte.	–
pr 2, 3, 7, 9	– Noch im Januar 2017 bestätigte die Kantonale Denkmalpflege nach einer Überprüfung der Einstufung den Gasthof Bären und das angrenzende Bauernhaus als «erhaltenswert». – Soll auf dem Bärenareal ein von der breiten Bevölkerungsschicht längst gewünschtes Dorfzentrum entstehen, müssten andere Voraussetzungen geschaffen werden: Ein Zentrum für das Vereinsleben und eine Begegnungsstätte für alle Schichten und Gruppierungen der Zollikofner Bevölkerung unter Einbezug des Bären und des Bauernhauses. – Anregung: Neuer Ideenwettbewerb mit mind. 8 eingeladenen Teilnehmern. Vorgaben: Erhalt der von Bären und Bauernhof, ortsbildschonend, sozialverträglich, ökologisch vertretbar, ästhetisch ansprechend, möglichst der gesamten Bevölkerung dienend. 3 ausgewählte Projekte werden in eine breite Vernehmlassung gegeben.	– Wird zur Kenntnis genommen. – Die Schaffung eines Zentrums für das Vereinsleben oder Jugendtreff etc. ist durch den Richtplan Siedlungsentwicklung (Massnahmenblatt Nr. 1.2a) nicht vorgesehen. Die Schaffung eines Dorfzentrums im Sinne eines Dorfkerns oder Dorfplatzes, d.h. mit ortsbaulichen Massnahmen wäre in an diesem Standort und für Zollikofen als Strassendorf ortsbaulich nicht richtig und kaum möglich. In der Neuüberbauung sind die Erdgeschossflächen entlang der Bernstrasse für gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Dabei sind grundsätzlich auch die Einrichtung von Vereinslokalen, Begegnungsorten, o.ä. denkbar. – Die Durchführung eines weiteren qualifizierten Verfahrens steht nicht zur Diskussion.	–

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
pr 6	– Die geplante Änderung des Baureglements betreffend ZPP F «Bärenareal» sieht den Wechsel der Zielsetzung von «Erhalt des Gebäudes Restaurant Bären» zu «Ersatz des Restaurants Bären und des angrenzenden Bauernhauses» vor. Diese einschneidende Neuformulierung der Zielsetzung betreffend die historische Gebäudemasse erscheint – isoliert betrachtet – als übereilt bzw. falsch. Mit Blick auf die einheitliche Bauweise der Gebäude auf dem «Bärenareal» und nördlich der Reichenbachstrasse sind auch die denkmalpflegerischen Gesichtspunkte für die gesamte Baugruppe und nicht nur für die ZPP F «Bärenareal» zu beurteilen. Wird der Erhalt des Restaurant Bären und des angrenzenden Bauernhauses als nicht (mehr) notwendig erachtet, so hat dies auch für das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 zu gelten. – Vor diesem Hintergrund müsste das Gebäude Reichenbachstrasse 4 in die städtebauliche Planung des «Bärenareals» miteinbezogen sowie der bestehende Denkmalschutz aufgehoben werden. – Antrag: Es wird eine schriftliche Erläuterung erwartet, welche Möglichkeiten bestehen, das Gebäude Reichenbachstrasse 4 städtebaulich einheitlich mit der Beplanung ZPP F «Bärenareal» zu behandeln.	– Der Umgang mit den erhaltenswerten Gebäuden, Gasthof Bären und angrenzendes Bauernhaus, wurde im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens mit drei eingeladenen Teams eingehend geprüft und von einem Fachgremium beurteilt. Der Entscheid, ohne erhaltenswerte Gebäude weiterzuplanen, ist fachlich fundiert und kann kaum als übereilt bezeichnet werden. – Die erhaltenswerten Gebäude auf dem Bärenareal und das erhaltenswerte Gebäude an der Reichenbachstrasse bilden aus ortsbaulicher Sicht keine bauliche Einheit. Es besteht kein offensichtlich sachlicher Zusammenhang zwischen den drei Gebäuden, der eine einheitliche Planung erfordern oder begründen würde. Das erhaltenswerte Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 ist nicht Teil des Planungssperimeters und des vorliegenden Verfahrens. Der Umgang mit dem Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 wird erst bei Vorlegen von konkreten Planungs- oder Bauabsichten geprüft.	–

Verfasser

Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

Massnahmen / Antrag an GGR

2.3 Reichenbachstrasse

Strassenverbreiterung

po 3

- Entlang dem schmalen Bereich der Reichenbachstrasse soll Raum für ein Trottoir gesichert werden. Es könnte auch die heutige, wegen eines Bärenareal-Gebäudes unterbrochene Markierung des Fussgängerbereichs mit gelbem Längsstreifen und punktuell gesetzten Plastikpfosten durchgängig weitergeführt werden. Eine Strassenverbreiterung ist aus unserer Sicht weder nötig noch sinnvoll; dies wäre lediglich ein Ausbau eines schon heute genutzten Schleichweges.

- Mit der Strassenverbreiterung wird lediglich Raum für die Verlängerung eines Trottoirs geschaffen. Damit wird die Sicherheit der Fussgänger gewährleistet. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist nicht vorgesehen.

Erläuterungsbericht:
Integration der Abbildung in
Kap. 3.6



pr 6

- Es wird eine schriftliche Erläuterung gewünscht, wie die Verbreiterung der Reichenbachstrasse im Bereich des «Bärenareals» genauer definiert ist und auf welche Funktion die neue Breite der Reichenbachstrasse ausgelegt ist.

vgl. vorangehende Stellungnahme

–

Verfasser

Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

Massnahmen / Antrag an GGR

Übergang zu den angrenzenden Gebäuden

pr 6

- Gemäss Siegerprojekt (Atelier 5) wird direkt vor der Liegenschaft Reichenbachstr. 4 in südlicher Richtung ein vierstöckiges, rund 50 m breites massives Gebäude errichtet, mit welchem die bestehende freie Sicht auf die Alpen verbaut würde. Zudem ist von einer erheblichen Beschattung der Liegenschaft auszugehen. Es wird ein detailliertes Schattenwurfdiagramm gefordert.
- In der vorgesehenen Planung treffen diese massiven Beeinträchtigungen die denkmalgeschützte Liegenschaft Reichenbachstr. 4. Damit wird die Nutzung und die denkmalpflegerische Erhaltung und Bewohnung bzw. Bewirtschaftung der Liegenschaft empfindlich eingeschränkt. Es kann nicht angehen, dass infolge wirtschaftlicher Überlegungen der Denkmalschutz der Gebäude auf der einen Strassenseite aufgegeben wird zulasten eines weiterhin denkmalgeschützten Gebäudes auf der anderen Strassenseite. Ein solches Vorgehen entspricht weder dem öffentlichen Interesse noch lässt sich dies durch überwiegende private Interessen rechtfertigen.
- Eine solche Planung kommt einer Enteignung gleich, die sich vorliegend nicht rechtfertigen lässt. Rein vorsorglich werden sämtliche enteignungsrechtlichen Ansprüche bereits an dieser Stelle vorbehalten.
- Das Gebäude entspricht in seiner Dimension einer Mischzone 4, in der sich entlang der Bernstrasse die erste, zweite und teilweise dritte Bautiefe befindet. Ein Schattenwurfdiagramm ist nur beim Bau von Hochhäusern nach Art. 22 BauG vorzulegen. Der Forderung wird im vorliegenden Fall nicht nachgegangen.
- Das Bebauungskonzept des Bärenareals sieht mit der Schaffung eines Trottoirs sowie mit der Bildung eines Quartierplatzes eine Aufwertung der Reichenbachstrasse und keine Beeinträchtigung vor. Das erhaltenswerte Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 ist nicht Teil des Planungsumfanges und des vorliegenden Verfahrens. Der Umgang mit dem Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 wird erst bei Vorlegen von konkreten Planungs- oder Bauabsichten auf der betreffenden Parzelle geprüft.
- Wird zur Kenntnis genommen

Verfasser

Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

Massnahmen / Antrag an GGR

2.4 Erschliessung via Tannenrain

Steilheit

po 2, 4
pr 2, 8
ve 1, 3, 4

- Die sehr steile Zubringerstrasse Tannenrain zur Einstellhalleneinfahrt wird als schlecht geeignet bis gefährlich beurteilt, auch wegen möglicher Vereisung im Winter.

Die Erschliessung wurde im Projektteam (Gemeinde, Bauherrschaft, Architekt, Ortsplaner) und unter Beizug der Fachmeinung des kantonalen Tiefbauamts nochmals überprüft und diskutiert. Unter Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten (Erschliessung über Bernstrasse, Reichenbachstrasse oder Tannenrain) wird der Tannenrain weiterhin als beste und sinnvollste Erschliessungsmöglichkeit eingestuft, u.a. aus folgenden Gründen:

- Die Erschliessung, resp. Zufahrt in die Einstellhalle über die Reichenbachstrasse ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht sinnvoll (höchster Punkt des Areals). Zudem soll das Gebiet mit der Schaffung eines Quartierplatzes im Kurvenbereich der Reichenbachstrasse aufgewertet und nicht zusätzlich durch Verkehr belastet werden.
- Eine direkte Zufahrt zur Einstellhalle ab der Bernstrasse käme aufgrund der topographischen Verhältnisse und der verkehrlichen Situation (Nähe Kreisel, bestehende Bushaltestelle etc). nur im südlichen Arealteil in Frage. Aus folgenden Gründen wird davon abgesehen:
 - Einen zusätzlicher Strassenanschluss an die Kantonsstrasse, wird vom kantonalen Tiefbauamt nicht unterstützt und ist bezüglich Verkehrssicherheit problematisch: Mit dem Tannenrain würden zwei Strassenanschlüsse unmittelbar nebeneinander liegen, was zu gefährlichen, sich überschneidenden Ein- und Ausfahrtsmanövern führen würde. Das Trottoir entlang der Bernstrasse würde an zwei Stellen unterbrochen, resp. überfahren.
 - Um die Topographie überwinden und die zulässige Steilheit für gedeckte Zufahrten in Einstellhallen einhalten zu können, müsste eine 23 m lange Zufahrtsrampe erstellt werden. Das Untergeschoss könnte folglich nicht mehr gleichermassen effizient ausgenützt werden. Zudem müsste zu Gunsten der Zufahrt auf 2-3 oberirdische Kurzzeitparkplätze sowie auf grosse Teile der Erdgeschossnutzung verzichtet werden. Letzteres würde im Vergleich zur Siegerstudie aus dem Studienauftrag zu einer gestalterischen Abwertung der Hauptfassade entlang der Bernstrasse führen.

Erläuterungsbericht:
Ergänzung Kap. 5.5 «Verkehr»

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
		– Mit der Zufahrt über den Tannenrain wird die Einstellhalle vom topographisch tiefsten Punkt erschlossen. Es kann ein bestehender Strassenanschluss genutzt werden, der von der bestehenden Vertikalausrundung her optimal ist und gemäss den Normen verkehrssicher ausgebaut werden kann. – Die Steigung des Tannenrains kann mit baulichen Massnahmen von 18 auf 15 Prozent, ggf. auch auf 14-13 Prozent gesenkt werden. Beim Tannenrain können aufgrund der ungünstigen topographischen Gegebenheiten besondere Verhältnisse nach Art. 6 Abs. 3 BauV geltend gemacht werden, wonach eine Steigung von bis zu 15 Prozent zuzulassen ist. Die Gemeinde beabsichtigt, dem Winterdienst für diese Situation einen besonderen Status zuzuschreiben.	
po 2 pr 2, 3, 7, 9	– Antrag: Die Zufahrt zur Einstellhalle hat ausschliesslich ab der Bernstrasse zu erfolgen.	vgl. vorangehende Stellungnahme.	–
	Sicherheit der Fussgänger		
po 3 pr 2, 3, 7, 9	– Die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger wird durch die geplante Lage der Zufahrt in die Einstellhalle via Tannenrain und das befürchtete erhöhte Verkehrsaufkommen (Schleichweg) auf dem Tannenrain gefährdet. – Die Zufahrt zur Einstellhalle kreuzt den Fussgängerweg an einer sehr engen und unübersichtlichen Stelle. Diese Ecke ist zu entschärfen	Mit der geplanten Durchwegung des Bärenareals wird die Situation für Fussgänger und insbesondere auch für Schulkinder auf der Westseite der Bernstrasse künftig optimiert: Fussgänger können die arealinternen Wege nutzen und gelangen damit unterhalb der Zufahrt zur Einstellhalle auf den Tannenrain (keine Kreuzung der Zufahrt). Für Fussgänger und Schulkinder, die von der Unterführung her kommen, ist eine Kreuzung der Einstellhallenzufahrt unumgänglich. Der Verkehrssicherheit wird im Bauprojekt mit geeigneten Massnahmen (z.B. Längsfussgängerstreifen, Barriere, Sichtpermen, Erhöhung der Haltefläche zur Vermeidung ruckartiger Anfahrten etc.) jedoch besondere Bedeutung beigemessen.	Erläuterungsbericht: Ergänzung Kap. 5.5 «Verkehr» und Abb. 7 in Kap. 2.5 zur künftigen Schul-/Fusswegführung.
po 2 pr 2, 3, 7, 9	– Die Schulwegsicherheit für die Kinder aus dem Raum Unterzollikofen, die das Steinibachschulhaus besuchen, ist durch die Zufahrt beeinträchtigt.	vgl. vorangehende Stellungnahme	–
po 2 pr 2, 3, 7, 9	– Die Wohnqualität wird vermindert. Der Tannenrain soll seinen Charakter als Quartierweg behalten und nicht zur Einfahrtsstrasse für die Einstellhalle werden.	Die Wohnqualität wird durch die Zufahrt in die Einstellhalle nicht vermindert. Die Zufahrt findet nur auf den obersten 33 m des Tannenrains statt. Der Tannenrain gilt weiterhin als Sackgasse, resp. gilt weiterhin ein Fahrverbot mit Zubringerdienst. Zudem wird bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle ein Linksabbiege-Gebot, resp. ein Rechtsabbiegeverbot gelten.	–

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
	Nutzung als Schleichweg		
po 3 pr 2, 3, 7, 9	– Es wird damit gerechnet, dass der Tannenrain als Schleichweg, insbesondere bei Stau auf der Bernstrasse, benutzt werden wird. Dies ist mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.	– Es ist vorgesehen, dass der Tannenrain nach wie vor als Sackgasse geführt wird und das Fahrverbot mit Zubringerdienst bestehen bleibt. Damit wird der Nutzung als Schleichweg entgegen gehalten.	–

2.5 Parkierung

Anzahl Kurzzeitparkplätze

po 1, 4 / pr 4, 5, 8 / ve 1, 2, 4	– 6 oberirdische Kundenparkplätze sind für die geplante gewerbliche Nutzung zu wenig.	– Man ist sich bewusst, dass sechs oberirdische Kurzzeitparkplätze für kommerzielle Nutzung grundsätzlich wenig sind. Die Anordnung von weiteren Parkplätzen ginge jedoch zu Lasten der Nutzung und der Gestaltung der Aussenräume und des Strassenvorlands, was nicht anzustreben ist. Aufgrund des limitierten Angebots an Kurzzeitparkplätzen werden die kommerziellen Flächen deshalb auf ein Minimum beschränkt. Sie sollen zudem tendenziell auf Nutzungen ausgerichtet sein, die mit diesem Umstand umgehen können.	–
po 1, ve 4	– Die bereits heute prekäre Parkplatzsituation führt zu Fremdparkieren auf den Kundenparkplätzen der UBS, Raiffeisen-Bank, Weinkiste und dem Rest. Arcobaleno.		
pr 4, 8 / po 4 / ve 2, 4	– In den Stellungnahmen werden 10 bis 20 (oberirdische) Kurzzeitparkplätze als angemessen erachtet. Es wird vorgeschlagen, einen zusätzlichen oberirdischen Platz mit Kundenparkplätzen vorzusehen.	– Grundsätzlich werden die nach kantonale Bauverordnung geforderte Anzahl an Abstellplätzen zur Verfügung gestellt. Im Falle eines Restaurants oder Nutzungen mit einer hohen Parkingfrequenz können zusätzliche öffentliche Parkplätze in der Einstellhalle angeordnet werden. Da die künftige Nutzung der publikumsorientierten Flächen derzeit noch nicht im Detail bekannt ist, wird die Anzahl Parkplätze in der ZPP extra offen gelassen, resp. hat sie sich an den Vorgaben der BauV zu orientieren.	
po 4, ve 2	– Es wird vorgeschlagen, die Bäume an den Enden zu konzentrieren, damit die Beschriftung der Nutzer besser sichtbar ist.	– Die Anordnung der Bäume wird im Rahmen der Überbauungsordnung, resp. des Baugesuchs mit Umgebungsgestaltungsplan genau definiert.	
po 4 pr 8	– Kundenparkplätze müssen ab der Bernstrasse erreichbar sein. – Kurzzeitparkplätze sind beim Eingangsbereich anzuordnen.	Das Projekt sieht die Anordnung der Kurzzeitparkplätze entlang der Bernstrasse vor. Sie liegen damit beim Eingangsbereich der publikumsorientiert genutzten Erdgeschoss. Weitere Parkplätze können bei Bedarf in der Einstellhalle zur Verfügung gestellt werden.	–

<i>Verfasser</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen / Antrag an GGR</i>
pr 4	– Kurzzeitparkplätze in der Einstellhalle sind ungünstig.	Wird zur Kenntnis genommen, vgl. Stellungnahme oben.	–
Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle			
Forderungen nach mehr Parkplätzen			
po 1, 4 ve 2 pr 8	– Es sollen genügend Einstellhallenplätze für Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet werden. Die Parkplätze für die Wohnungen sollen mind. auf den oberen Bereich der Bandbreite nach Bauverordnung erhöht werden – 1.5 PP pro Wohnung.	Aufgrund der zentralen und ÖV-technisch guten Erschliessung des Bärenareals ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner mehrheitlich den ÖV oder Langsamverkehrsmittel nutzen werden. Die Orientierung an der unteren Grenze der nach BauV erforderlichen Parkplätze erscheint der Gemeinde und Bauherrschaft deshalb sinnvoll und zeitgemäss.	–
po 1	– Auf den Hinweis im Baureglement Artikel 22 Absatz 6 betreffend Möglichkeit zur Reduzierung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ist zu verzichten.	Mit dem Hinweis hat die Gemeinde und Bauherrschaft die theoretische Möglichkeit, die unteren Begrenzung der Bandbreite weiter zu unterschreiten. Angesichts der zentralen Lage und dem guten ÖV-Anschluss möchten sich die Gemeinde und die Bauherrschaft diese theoretische Möglichkeit nicht verbauen.	–
Forderung nach weniger Parkplätzen			
ve 3	– Es soll nicht mehr als die minimal erlaubte Anzahl Abstellplätze gemäss BauV zugelassen werden. – Besser wäre eine Unterschreitung der Vorgaben der BauV vorzuschreiben inkl. Mobilitätskonzept. Konkret wird eine Obergrenze von 0.3 Parkplätze pro Wohneinheit gefordert.	Die Gemeinde sowie die Bauherrschaft erachten die Orientierung am Minimum der nach BauV erforderlichen Anzahl Abstellplätze als gut. Die Unterschreitung wird mit der Formulierung in der ZPP ermöglicht, sie soll jedoch nicht vorgeschrieben werden, um allenfalls auf zusätzlich notwendige öffentliche Parkplätze für die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen reagieren zu können.	–
po 3, po 5	– Die Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze muss (nicht kann) sich nach dem Minimum der gemäss BauV zulässigen Bandbreite richten. Die im Entwurf der Baureglements-Änderung vorgeschlagene Formulierung ist zu offen formuliert. Die in der Parkplatzberechnung (Anhang 1 des Erläuterungsberichts) aufgezeigten Minima sollten im Baureglement vorgeschrieben werden; wie vorgeschlagen, sollte eine Unterschreitung im Sinne einer wirklich autoarmen Überbauung möglich sein.	vgl. vorangehende Stellungnahme	–

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
	Forderungen zur Art der Parkplätze		
po 3	– Wird die vorgesehene Einstellhalle realisiert, muss darin oder andernorts auf dem Bärenareal mindestens ein fixer Standplatz für ein Carsharing-Fahrzeug (beispielsweise Mobility) geplant werden. – Weiter ist die notwendige Installation vorzusehen, damit Elektroautos und Elektrovelos aufgeladen werden können.	– Der nächste bestehende Standplatz für Car-Sharing-Fahrzeuge befindet sich am Hessweg, ein weiterer Standplatz ist in der Überbauung Lättere geplant. Der Wunsch nach einem zusätzlichen Standplatz in der Nähe des Bahnhofs Unterzollikofen ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die Bereitstellung in der Einstellhalle des Bärenareals ist nicht sinnvoll aufgrund der schlechten Sichtbarkeit und weil derzeit noch nicht bekannt ist, ob die Einstellhalle tatsächlich öffentlich genutzt werden wird. Zudem ist die Bereitstellung abhängig vom Car-Sharing-Anbieter. – Wird zur Kenntnis genommen, als sinnvoll beurteilt und auf entsprechender Planungsstufe (Stufe ZPP ist nicht die richtige Flughöhe) eingespielen.	–

2.6 Verkehrsaufkommen

Höheres Verkehrsaufkommen erwartet

po 3 ve 3	– Laut Schätzungen wird künftig von nur 20 zusätzlichen Fahrten pro Tag ausgegangen. Diese Annahme ist zu tief angesetzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Eingabe wird verdankt. Anpassung der Berechnung des Fahrtenaufkommens: – 6 oberirdische Kurzzeitparkplätze: 6 * 20 pro Tag = 120 Fahrten pro Tag, davon sind die Hälfte als «Gelegenheitsstopps» von Kunden einzuordnen, die sich ohnehin auf der Bernstrasse bewegen. Nicht zuletzt wegen den erschwerten Wende-/Ausfahrtsmöglichkeiten vor Ort. Die Fahrten der oberirdischen Kundenparkplätze zählen damit zur Hälfte zur Gesamtbilanz: 60 zusätzliche Fahrten pro Tag. – 15 unterirdische Kundenparkplätze: 10 pro Tag = 150 Fahrten pro Tag – 45 unterirdische Parkplätze für Wohnen: 2 pro Tag = 90 Fahrten pro Tag – Total: 300 Fahrten pro Tag Im Vergleich zu den heute auf dem Bärenareal generierten Verkehrsaufkommen mit schätzungsweise 160 Fahrten beläuft sich der Mehrverkehr auf rund 140 Fahrten pro Tag.	Erläuterungsbericht: Anpassung der Berechnung des Verkehrsaufkommens in Kap. 5.5
--------------	---	--	---

<i>Verfasser</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen / Antrag an GGR</i>
pr 2, 3, 7, 9	– Im Erläuterungsbericht (S. 23) wird mit 120 Ein- und Ausfahrten pro Tag gerechnet. Diese Annahme wird nicht geteilt. Die eigenen Schätzungen belaufen sich auf bis über 300 Fahrten/Tag.	vgl. vorangehende Stellungnahme	Erläuterungsbericht: Anpassung der Berechnung des Verkehrsaufkommens in Kap. 5.5
ve 3	– Gemäss der 3-V-Strategie hat sich die Gemeinde Zollikofen im Richtplan Verkehr zum Ziel bekannt: «Verkehr vermeiden» Dazu wurde ausdrücklich festgehalten, dass im Zuge der «Siedlungsentwicklung an mit OeV gut erschlossenen Lagen» in Neubau- und Verdichtungsgebieten «tendenziell weniger MiV-Fahrten generiert» werden sollen. Die Planung Bärenareal sieht nun aber zusätzliche MiV-Fahrten vor und widerspricht somit der Zielsetzung des behördenverbindlichen Richtplans Verkehr. Forderung nach einer autofreien Siedlung	Der 3V-Strategie wird nicht widersprochen. Mit der zusätzlichen Wohn- und publikumsorientierten Nutzung lässt sich ein gewisses zusätzliches Fahrtenaufkommen kaum vermeiden, insbesondere, wenn die künftigen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastrobetriebe funktionieren sollen. Im Vergleich zur Grösse der Überbauung und der vorgesehenen Mehrnutzung im Vergleich zu heute ist das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen tendenziell klein. Aus Sicht der Gemeinde wird die Strategie, tendenziell weniger MIV-Fahrten zu generieren, damit eingehalten.	–
po 3 ve 3	– Gewünscht wäre eine Überbauung, die auf autofreies oder zumindest autoarmes Wohnen ausgerichtet ist. Für den verbleibenden minimalen Bedarf an Abstellplätzen könnten Nutzungsmöglichkeiten in Einstellhallen in der näheren oder weiteren Nachbarschaft (Lätten) gesucht werden.	Die Aussenräume des Bärenareals werden künftig autofrei sein. Eine Unterschreitung der nach BauV erforderlichen Anzahl an Parkplätzen, resp. autoarmes Wohnen wird mit den ZPP-Bestimmungen nicht verunmöglicht. Auf Abhängigkeiten mit anderen Grundeigentümern, was mit der Nutzung von umliegenden Einstellhallen der Fall wäre, soll verzichtet werden.	–

2.7 Bushaltestelle

Raumsicherung für Wartehäuschen

po 5	Es wird verlangt, dass nicht nur für Raum für einen behindertengerechten Buseinstieg gesorgt wird, sondern jederzeit die Möglichkeit bestehen muss, nachträglich eine gedeckte Bushaltestelle mit geschütztem Sitzplatz und Billettautomaten bauen zu können.	Mit dem Vorsprung des Solitärs wird auf Höhe der Bushaltestelle ein gedeckter Warteraum generiert, unter dem auch Sitzgelegenheiten und Billettautomaten erstellt werden können. Aus Sicht der Gemeinde und der Bauherrschaft soll das angedachte, auch ortsbaulich und gestalterisch hergeleitete Konzept nicht hinterfragt werden. Mit einer Ergänzung der ZPP-Bestimmung stellt die Gemeinde sicher, dass die erwähnten Infrastrukturen spätestens im Rahmen des Bauprojekts sichergestellt werden.	Baureglement: Ergänzung Art. 22 Abs. 6 «Witterungsschutz und Sitzgelegenheiten für die Bushaltestelle sind zu gewährleisten.»
------	---	--	---

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
	Ausgestaltung Bushaltestelle		
ve 4 pr 4, 5	– Die Haltestelle ist nicht als Fahrbahn-Haltestelle sondern als richtige Haltebucht auszugestalten (nicht wie heute als «Zwitter-Situation», damit problemlos am haltenden Bus vorbeigefahren werden kann). – Bei der Neugestaltung ist eine betonierte Halteplatte vorzusehen, um langfristig Strassenschäden und teuren Sanierungsarbeiten vorzubeugen.	– Busbuchten entlang der Bernstrasse, insbesondere im Bereich des Bahnhofs Unterzollikofen wurden im Rahmen des Richtplans Verkehr geprüft, aufgrund der Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung verworfen. Fahrbahnhaltestellen sind aus betrieblichen Aspekten und aus Attraktivitätsgründen optimaler. – Die Belagsart und Ausgestaltung der Bushaltestelle ist nicht auf Stufe ZPP zu regeln. Es ist davon auszugehen, dass Ausgestaltung der Haltestelle auf Stufe Bauprojekt gemäss den kantonalen Vorgaben erfolgen wird.	–

2.8 Nutzungen

Verkaufsfläche

po 1 ve 1	– Die Beschränkung auf maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Betrieb ist nachvollziehbar. Die Zahl im Baureglement absolut und abschliessend festzuschreiben, kann jedoch im Einzelfall eine optimale gewerbliche Nutzung verhindern. Es wird vorgeschlagen, Artikel 22 Absatz 2 des Baureglements zu ergänzen, so dass im sehr gut begründeten Einzelfall Ausnahmen möglich wären.	Bei der Erarbeitung der ZPP wurde die Beschränkung der Verkaufsfläche bereits von 250 m ² auf 500 m ² erhöht. Die Beschränkung der Verkaufsfläche geschieht aufgrund der beschränkten Anliefermöglichkeiten für LKW's. Aufgrund der Platz- und Strassenverhältnisse kann keine Anlieferung für einen Grossverteiler o.ä. gewährleistet werden. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche wird diesem Umstand Rechnung getragen. Das Gewähren von Ausnahmen in <i>sehr gut begründeten Einzelfällen</i> ist in der Anwendung problematisch und soll deshalb nicht möglich sein.	–
po 1, 4, 5 ve 1, 2 pr 5, 8	– Die Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Gewerbe-raum wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.	–
po 2	– Die Ansiedlung von Wohnnutzung an der mit Lärm und Luftschadstoffen belasteten Lage wird abgelehnt.	Bezüglich Luftreinhaltung und Lärmschutz gelten die gesetzlichen Vorgaben. Sie werden im vorliegenden Projekt eingehalten, resp. es wird mit geplanten Massnahmen am Gebäude angemessen auf die Lärmimmissionen reagiert.	–

Verfasser

Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

Massnahmen / Antrag an GGR

2.9 Grössere Spielfläche

po 3

- Die «Durchwegung» des Areals für den so genannten Langsamverkehr (Velofahrende, Fussgängerinnen und Fussgänger, insbesondere auch mit Kinderwagen, Rollator, Rollstuhl usw.) muss (statt kann) von mehreren Seiten her möglich sein.
- Zum öffentlichen Bereich muss auch die südwestlich gelegene Spielfläche gehören, die gemäss Art. 46 Bauverordnung vorgeschrieben ist. Abbildung 6 im Erläuterungsbericht (S. 10) ist diesbezüglich zu wenig klar.

- Die arealinterne Durchwegung des Areals ist für Fussgänger, Rollstuhlfahrende, Kinderwägen etc. vorgesehen. Die Eingabe wird verdankt und eine entsprechende Bestimmung in den ZPP-Vorschriften ergänzt. Die Durchwegung dient primär den Fussgängerinnen, es ist keine explizite Veloführung vorgesehen um Friktionen zwischen Fussgängern, spielen den Kindern etc. und Velofahrenden zu vermeiden.
- Der Erläuterungsbericht hat nur informativen Charakter. Die Zuweisung der Spielfläche zum halb-öffentlichen Aussenraum ist aus Sicht der Gemeinde richtig. Die Spielfläche steht primär für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Bärenareals zur Verfügung. Eine öffentliche Nutzung ist nicht verboten, wird aber auch nicht explizit gefördert.

Baureglement:
Ergänzung Art. 22 Abs. 4:
«Mindestens für Fussgänger ist eine arealinterne Durchwegung zu gewährleisten».

Erläuterungsbericht:
Ergänzung Text und Abb. 7 in
Kap. 2.5 zur künftigen Schul-/
Fusswegführung.

2.10 Energie

Gewichteter Energiebedarf

po 1, 4
ve 4
pr 4, 5

- Falls kein Anschluss an einen bestehenden Wärmeverbund möglich ist, soll gemäss angepasstem Baureglement der gewichtete Energiebedarf die Auflagen der KEnV um 10% unterschreiten. Auf eine weitgehendere Unterschreitung ist zu verzichten.

Wird zur Kenntnis genommen.

–

po 3

- Es wird beantragt, in der ZPP entweder maximal 30 kWh/m² vorzuschreiben oder eine Unterschreitung der kantonalen Anforderungen um 20 % vorzuschreiben (Ziel: Minergie P-Standard)
- Die Wärmebedarf-Bestimmung soll als eigenständiger Punkt, mit einem eigenen Aufzählungsstrich und ohne die an die Wärmeverbund-Bestimmung anknüpfende Formulierung «zudem ... » in den Energie-Vorschriften aufgeführt werden. Die Anforderung der Unterschreitung des gewichteten Wärmebedarfs sollte in jedem Fall gelten – und nicht nur im Falle eines Verzichts auf einen Wärmeverbund.

- Wegen der unklaren Rechtslage aufgrund der laufenden Revision des kantonalen Energiegesetzes wird auf eine weitergehende Unterschreitung verzichtet.
- Ist der Energieträger des Wärmeverbunds noch nicht bekannt, ist es nicht sinnvoll, eine Unterschreitung des Wärmebedarfs vorzuschreiben. Dies würde eine zu starke Einschränkung darstellen, die je nach Energieträger womöglich nicht erreicht werden kann und die die Bauherrschaft selber nicht beeinflussen kann.

–

–

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
	Anschlusspflicht an Wärmeverbund		
po 3, 4 ve 2	– Der Vorschlag, Heizung und Warmwasseraufbereitung in erster Priorität einem Wärmeverbund anzuschliessen, wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.	–
po 3	– Die Bestimmungen sollen sicherstellen, dass ein Wärmeverbund nicht mit fossiler Energie (z.B. Erdgas) betrieben werden kann.	Die kantonale Energiegesetzgebung lässt es nicht zu, die Nutzung fossiler Energieträger auszuschliessen. Sie kann nur unterbunden werden, in dem ein erneuerbarer Energieträger vorgeschrieben wird. Zwei mögliche Wärmeverbünde in der Umgebung werden derzeit geprüft, die Planung ist jedoch noch nicht so weit fortgeschritten, als dass der Energieträger bekannt ist und vorgeschrieben werden kann. Die kantonale Gesetzgebung lässt es nicht zu, mehrere unterschiedliche Energieträger vorzusehen.	–
po 3	– Für eine allfällige Befreiung von der postulierten Anschlusspflicht an den Wärmeverbund sind gemäss kantonalem Energiegesetz übergeordnete Anforderungen zu erfüllen. Aus den Mitwirkungsunterlagen geht nicht klar hervor, ob diese mit den vorgeschlagenen Bestimmungen mitberücksichtigt sind oder nicht.	Die Anforderungen zur Befreiung von der Anschlusspflicht sind in Art. 16 des kantonalen Energiegesetzes geregelt. Sie sind übergeordnet geregelt und gelten auch im vorliegenden Fall. Es ist zu berücksichtigen, dass mit der geplanten Revision der Energiegesetzgebung die Anforderungen ändern. Neu besteht keine Anschlusspflicht, wenn Gebäude den gewichteten Energiebedarf um 50% unterschreiten. Dies stellt eine strenge Anforderung dar und kann vermutlich nur mit dem Bau eines Nullenergiegebäudes erreicht werden.	Erläuterungsbericht: Ergänzung Hinweis in Kap. 3.7
	Energieträger in 2. Priorität (Luft-Wasser-Wärmepumpe)		
po 3	– Es wird gefordert, auch in zweiter Priorität einen Anschluss an den Wärmeverbund vorzusehen. Da in den Mitwirkungsunterlagen ein Anschluss an geplante Fernwärmeverbünde auf absehbare Zeit als eher unrealistisch dargestellt wird, wird als Alternative vorgeschlagen, den Kontakt zur Bauherrschaft der Lättere-Überbauung zu suchen.	– Abklärungen zur Synergienutzung mit der Lättere-Überbauung in Sachen Wärmeversorgung sind am laufen. In 1. Priorität soll an einen Wärmeverbund angeschlossen werden. Für den Fall, dass das Bärenareal weder an den Wärmeverbund ARA Worblental noch an einen allfälligen Wärmeverbund Lättere angeschlossen werden kann, muss eine Alternative vorgesehen werden. Der Einsatz von Wärmepumpen geht aus dem im Rahmen der Planung erstellten Energiekonzept als beste Alternative hervor und soll deshalb in der ZPP festgeschrieben werden.	–

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
po 3 ve 4 pr 4, 5	Falls kein Anschluss an einen bestehenden Wärmeverbund möglich ist soll die technische Umsetzung nicht vorgeschrieben werden. Alternativen wie Wärme-Kraft-Kopplung oder – je nach Art der gewerblichen Nutzung – die Nutzung von Abwärme als zweckdienlichere Lösungen sind zu ermöglichen.	In 1. Priorität soll an einen Wärmeverbund angeschlossen werden. Für den Fall, dass das Bärenareal weder an den Wärmeverbund ARA Worblental noch an einen allfälligen Wärmeverbund Unterzollikofen (Gemeinde ist in Abklärung mit Grossabnehmern, mittels Submission soll ein Wärmecontractor gesucht werden) angeschlossen werden kann, muss eine Alternative vorgesehen werden. Der Einsatz von Wärmepumpen geht aus dem im Rahmen der Planung erstellten Energiekonzept als beste Alternative hervor. Deshalb soll in der ZPP in 2. Priorität Umweltwärme als Energieträger festgeschrieben werden. Die Solar-Eis-Wärmepumpe weist die höchste Nutzungsqualität und Effizienz auf. Es handelt sich dabei aber um eine sehr junge Technologie, für die wenig Erfahrung besteht. Es soll zum jetzigen Zeitpunkt deshalb offen gelassen werden, welches der beiden Wärmepumpen-Systeme, ob Luft-Wasser- oder Solar-Eis-Wärmepumpe, letztlich eingesetzt wird, in der Annahme, dass bis zum Zeitpunkt der Baueingabe diesbezüglich Erfahrungswerte vorhanden sein werden.	Änderung Art. 22 Abs. 7 BR: «Sofern nicht an einen Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser in einer gemeinsamen Anlage Umweltwärme (Luft-Wasser- oder Solar-Eis-Wärmepumpe) zu verwenden. Zudem hat der gewichtete Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEnV um 10 % zu unterschreiten.»
po 4	Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe führt insbesondere in der ruhigen Nacht zu einer Lärmbelastung. Die technische Machbarkeit wird auf Grund der Siedlungsgrösse in Frage gestellt.	Die Machbarkeit wurde abgeklärt und ist gegeben. Von einer Lärmbelastung ist nicht auszugehen.	–
Weitere Anforderungen an die Energiebestimmungen			
po 2	- Wie für das Lättère-Areal sollte auch für das Bärenareal Anforderungen gemäss Minergie-P-Standard und 100 Prozent erneuerbare Energie für die Wärme- und Warmwasserversorgung gelten. Diese Anforderungen sind aber hinsichtlich Genehmigung ohne Erwähnung von Minergie zu formulieren. - Ergänzungsvorschlag im Sinne Minergie: Die Flachdächer sind zumindest teilweise für die Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen.	- Die Vorschrift, den Wärmebedarf durch 100% erneuerbare Energien zu decken, würde zum jetzigen Planungsstand der Energieversorgung die Möglichkeiten zu stark einschränken. - In der revidierten Fassung zum neuen Energiegesetz (Stand Beschluss Grosser Rat) ist mit Art. 39a vorgesehen, dass Neubauten einen Teil des Stroms, den sie benötigen, selbst erzeugen müssen. Eine zusätzliche Festlegung in der ZPP ist damit nicht nötig.	–

Verfasser	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats	Massnahmen / Antrag an GGR
po 3	– Sind die Energiebestimmungen der vorgeschlagenen ZPP auf die Revision des kantonalen Energiegesetzes abgestimmt? – Welche Fassung der KEnV und allenfalls des Energiegesetzes sind für die Realisierung der Überbauung massgebend?	Die Energiebestimmungen wurden mit dem Amt für Umweltkoordination und Energie abgesprochen und auf die Revision des kantonalen Energiegesetzes abgestimmt. Für die Realisierung der Überbauung ist die Fassung der Energiegesetzgebung massgebend, die beim jeweiligen Planungsschritt (UeO, Baubewilligung) zum dortigen Zeitpunkt in Kraft sein wird. Es ist davon auszugehen, dass für die nächsten Planungsschritte (UeO oder Gesamtvorhaben, bzw. Baugesuch) das revidierte Energiegesetz bereits in Kraft und entsprechend massgebend sein wird. Die ZPP sollte entsprechend auf die heutige und künftige Version der Energiegesetzgebung abgestimmt sein.	–

2.11 Nachhaltigkeit

po 3	– Der vorliegende Entwurf kommt den Forderungen für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Bärenareal-Überbauung entgegen. Dafür wird gedankt.	Wird zur Kenntnis genommen.	–
po 3	– Im Erläuterungsbericht wird eine Auseinandersetzung mit den im Postulat Marceline Stettler konkret erwähnten Standards und Konzepten (z.B. für Plusenergiequartiere, 2000-Watt-Areale, autofreie oder autoarme Siedlungen gemäss Bauverordnung) vermisst. Somit fehlen Begründungen, weshalb die ZPP-Vorschriften nicht stärker in Richtung der Postulatsideen formuliert worden sind.	Das Anliegen ist im vorliegenden ZPP-Entwurf folgendermassen berücksichtigt: – Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze ist die kantonale Bauverordnung massgebend. Für Motorfahrzeuge kann die minimale Anzahl unterschritten werden. Die vorliegende Planung rechnet mit einer Anzahl Parkplätzen, welche sich am unteren Rand der Bandbreite orientiert. – Die ZPP schreibt vor, dass für die Heizung und Warmwasseraufbereitung in erster Priorität an einen Wärmeverbund anzuschliessen ist. Sollte zum Zeitpunkt der Baueingabe noch kein Wärmeverbund vorhanden sein, ist für Heizung und Warmwasser eine gemeinsame Anlage mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe einzusetzen. In diesem Fall hat der gewichtete Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 der kantonalen Energieverordnung um 10% zu unterschreiten. Dies entspricht nach Auskunft des kantonalen Amtes für Umweltkoordination und Energie beinahe einem Minergie-P-Standard und bewirkt eine gute energetische Gesamtlösung bezüglich Energieträger, Massnahmen an der Gebäudehülle und/oder Lüftung.	Erläuterungsbericht: Ergänzung Kapitel Auswirkungen mit Unterkapitel 5.11 «Nachhaltigkeit».

Verfasser

Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

Massnahmen / Antrag an GGR

2.12 Lärmschutz

po 2

- Gemäss Erläuterungsbericht sind an der Bernstrasse die Lärmgrenzwerte bereits überschritten und der Verkehr nimmt stetig zu. Seit Eröffnung des Neufeldtunnels ist Zollikofens Bernstrasse zum Zubringer zur Autobahn geworden und mit dem geplanten Halbanschluss Grauholz wird Zollikofen auch von dieser Richtung zum Zubringer. Es ist deshalb unverantwortlich, noch zusätzlich viele Leute an der Bernstrasse dem gesundheitsschädlichen Lärm auszusetzen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit der geplanten Bebauung wird angemessen auf die Lärmsituation reagiert. Die massgebenden Grenzwerte können eingehalten werden, es sind deshalb keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten.

–

2.13 Luftreinhaltung

po 2

- Gemäss Erläuterungsbericht ist das Bärenareal durch die auf der Bernstrasse verursachten Emissionen von Luftschadstoffen bereits vorbelastet. Durch die Überbauung entstehe allerdings keine Mehrbelastung. Aber sie bleibt angesichts der Verkehrszunahme ein ernst zu nehmendes gesundheitliches Problem. Deshalb ist es auch bezüglich Luftreinhaltung unverantwortlich, hier noch mehr Dorfbewohner anzusiedeln.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die lokale Belastbarkeit wird mit der durch die Bebauung des Bärenareals verursachten Mehrbelastung nicht überschritten. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind damit eingehalten.

–

2.14 Diverses

Baustellenzufahrt

pr 6

Es wird ein Plan für die Baustellenzufahrt gewünscht.

Die Eingabe ist nicht stufengerecht. Die Regelung der Baustellenzufahrt erfolgt im Baubewilligungsverfahren und in Absprache mit den zuständigen Fachstellen des Strasseninspektorats. Es ist davon auszugehen, dass die Baustellenzufahrt nur über öffentlichen Grund erfolgen und keine privaten Grundstücke tangiert werden.

–

<i>Verfasser</i>	<i>Eingabe</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>	<i>Massnahmen / Antrag an GGR</i>
	Zeitzeugen		
po 3	– Sollte der Rückbau des Gasthofs Bären beschlossen werden, sollen einzelne Sandstein-Blöcke als «Zeitzeugen» im öffentlichen Bereich der Überbauung oder an einem anderen geeigneten Ort in der Gemeinde integriert werden (z.B. als Kletterberg).	Wird zur Kenntnis genommen. Auf Stufe ZPP besteht kein Handlungsbedarf.	–
	Mehrwertabschöpfung		
po 3	– Ist eine Mehrwertabschöpfung vorgesehen und wenn ja, in welcher Höhe?	Es ist eine Mehrwertabschöpfung vorgesehen. Das Reglement zur Mehrwertabschöpfung wird dem Parlament zeitnahe vorgelegt werden. Die Schätzungen der Höhe sind noch ausstehend. Die Verfügungen zur Mehrwertabgabe müssen spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage in Entwurfsform vorliegen (Art 142d Abs. 2 BauG).	–