

Mitwirkungsbericht

Mitwirkungseingaben von Parteien, Verbänden:

- Sozialdemokratische Partei SP
- Schweizerische Volkspartei SVP
- Grüne Freie Liste GFL
- Freisinnig Demokratische Partei FDP
- Forum der Unabhängigen FdU
- Gewerbeverein Zollikofen KMU

Mitwirkungseingaben von privaten Einzelpersonen:

- Christine Ineichen Hert, Thomas Hert, Hübeliweg 48, Zollikofen
- Regula Wisler, Lätternweg 14, Zollikofen
- Eigentümergeinschaft Hübeliweg 31+33, Zollikofen, Ernst Aemisegger

Einzonung allgemein:

SP
SVP
FDP
KMU

Die Einzonung des Lätternareals wird begrüsst. Eine Überbauung mit der vorgeschlagenen Dichte wird am gegebenen Standort als zweckmässig erachtet. Der Bauungsvorschlag des erstprämierten Projektes aus dem Studienauftrag wird grundsätzlich positiv beurteilt.

GFL

Das Einzonungsvorhaben mit dem Ziel der Realisierung einer dichten Wohnüberbauung wird grundsätzlich begrüsst, ebenso die vorgesehene Zufahrt über den Lätternweg. Vorbehalte gibt es gegenüber dem vorliegenden Projektvorschlag (siehe weiter unten).

FdU

Die Einzonung des Lätternareals wird vor allem wegen der problematischen Baugrundverhältnisse grundsätzlich abgelehnt. Zudem gäbe es noch ausreichend unüberbautes Bauland (Häberlimatte, Schäferei) und Verdichtungsreserven in Einfamilienhauszonen wegen der erhöhten AZ von 0.35 auf 0.5.

(siehe „Baugrundprobleme“)

Eigentümerge-
meinschaft Hübe-
liweg 31+33

Mit der Einzonung geht eine wichtige Fruchtfolgefläche und zugleich ein wichtiges Naherholungsgebiet verloren. Nach unserer Meinung werden die „Grundsätze für den Umgang mit Fruchtfolgeflächen (Richtplan Kanton Bern, Maßnahme A 06) nicht eingehalten.

Das Ziel der Erhaltung von Fruchtfolgeflächen steht fast immer im Widerspruch zum Ziel, wonach die stets steigenden Wohnflächenbedürfnisse an geeigneten Standorten befriedigt werden sollen. Das Lätternareal jedoch ist mit seiner Standorteignung für solche Entwicklungen in hohem Mass geeignet. Hinzu kommt, dass die Bodenqualität als Kulturland in der Lättere nicht besonders hoch ist.

Baugrundprobleme:

SP
FDP
KMU

Bedenken, wenn auch keinen grundsätzlichen Einzonungsvorbehalte, werden in mehreren Mitwirkungseingaben geäußert. Insbesondere wird befürchtet, dass auftretende Emissionen (z.B. Gase) negative Auswirkungen für die zukünftige Bewohnerschaft haben könnten. Es sind alle notwendigen geologischen Abklärungen bis hin zu Befragung ehemaliger Grubenverantwortlicher durchzuführen und es ist offen darüber zu informieren, insbesondere auch bez. allfälliger Mehrkosten für die Gemeinde bez. der Sanierung des Aushubmaterials.

Fundierte geologische und ingenieurtechnische Abklärungen (siehe entsprechende Fachberichte, welche bei der Bauverwaltung eingesehen werden können) haben ergeben, dass eine Überbauung des Lätternareals verantwortet werden kann. Die dadurch anfallenden Mehrkosten rechtfertigen sich aufgrund der hohen Standorteignung des Lätternareals (Nähe zu öV-Stationen und Zentrum). Bezüglich der Kosten besteht zwischen Gemeinde und Grundeigentümer folgende Vereinbarung: Planungs- und Infrastrukturkosten (soweit nicht über Gebühren finanziert) werden vom abschöpfungsberechtigten Planungsmehrwert abgezogen. Allerdings wird der durch die Gemeinde erhobene Planungsmehrwert nicht verringert, weil dieser im Vertrag festgelegt ist. Allfällige Mehrkosten werden demnach durch die Grundeigentümer getragen.

SP

Auch zukünftige Bewohner sind über die Baugrundverhältnisse zu informieren.

Grundsätzlich ja; verantwortlich für die Information werden die künftigen Wohnungsverkäufer sein.

Eigentümerge-
meinschaft Hübe-
liweg 31+33

Im Planungsbericht wird viel Energie darauf verwendet, um aufzuzeigen, dass für das nicht ausgehobene Material keine Sanierungspflicht besteht und deshalb ein Projekt ausgewählt wird, bei welchem aus Kostengründen (und im Interesse der Investoren) möglichst wenig Aushubmaterial anfällt. Als direkt betroffene Anwohner wird eine transparente Information über Nachteile und Gefahren erwartet.

Es ist richtig, dass die Kostenfrage im Zusammenhang mit den Baugrundproblemen bei der Wahl des Projektes im Rahmen des Studienauftrages eine wichtige Rolle spielte. Dies ist allerdings nicht nur im Interesse der Grundeigentümer und Investoren, sondern ebenso der Gemeinde; sie ist nämlich daran interessiert, dass Neuwohnungen auf dem Markt angeboten werden, die für den Mittelstand bezahlbar sind.

Zufahrt via Lätternweg:

Die alleinige Zufahrt über den Lätternweg wird begrüsst. Insbesondere wird begrüsst, dass der Hübeliweg nur für den Langsamverkehr geöffnet werden soll.

SP
GFL
FDP

Das gewählte Verkehrsregime verursacht einen Mehrverkehr im Bereich Lätternweg – Hübeliweg. Betroffen davon sind die Anwohner dieser Strassen. Das Gespräch mit diesen (Hübeliweg 31+32) mit dem Ziel einer Interessenabwägung hat bis anhin nie stattgefunden. Die unterzeichnenden Anwohner erwarten eine diesbezügliche Überarbeitung des Verkehrsregimes.

Eigentümerge-
meinschaft Hübe-
liweg 31+33

Die geplante Überbauung hat auf dem Lätternweg mindestens eine Verdoppelung des Zufahrtverkehrs zur Folge. Es sind deshalb folgende Massnahmen nötig:

Regula Wisler

- Verbesserungen bei der Einmündung Lätternweg – Molkereistrasse;
- Verbesserungen bei der Wegverbindung zur Station Unterzollikofen, insbesondere im Bereich der Buszufahrt.
- Verbesserung der Parkierungsverhältnisse beim Entsorgungsplatz des Werkhofes (Probleme während der Entsorgungszeiten).

Jede Neuüberbauung hat einen gewissen Mehrverkehr zur Folge. Aufgabe der Gemeinde ist es, dafür zu sorgen, dass dieser Mehrverkehr über die vorhandene (wenn nötig auszubauende) Infrastruktur ohne grössere Probleme abgewickelt werden kann. Beim Lätternareal sind die diesbezüglichen Voraussetzungen günstig, weil ab der Bernstrasse nur ein relativ kurzer Strassenabschnitt durch den Mehrverkehr belastet wird.

Um zu verhindern, dass im Bereich der Zufahrt und der Fusswegverbindung zur Bahnstation Beeinträchtigungen für die einzelnen Verkehrsteilnehmer entstehen, wird die Gemeinde, wo nötig entsprechende Massnahmen ergreifen. Dies betrifft insbesondere auch den Einmündungsbereich Lätternweg – Molkereistrasse. Zudem werden unabhängig vom Lätternvorhaben die Parkierungsverhältnisse beim Entsorgungsplatz überprüft.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

FDP

Die Grundeigentümer verpflichten sich 50% der Kosten für eine neue Kanalisationsleitung zu übernehmen (geschätzte Gesamtkosten: 3.6 Mio. Fr.). Es sollte zusätzlich vertraglich vereinbart werden, dass der Kostenan-

Im Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ist dieser Sachverhalt wie folgt geregelt: Die maximale Kostenbeteiligung von 1.8 Mio. Fr. ist nicht zugunsten der Gemeinde sondern

<i>Mitwirkende</i>	<i>Mitwirkungseingabe</i>	<i>Stellungnahme OPK</i>
	teil der Gemeinde 1.8 Mio. Fr. nicht übersteigen darf.	zugunsten der Grundeigentümer festgelegt. Dies ist durch die grundsätzliche Erschliessungspflicht der Gemeinde begründet. Hinzu kommt, dass der Kostenanteil der Gemeinde nicht bei den Investitionen anfällt, sondern über Gebühren finanziert werden.
	Grün- und Erholungsbereich, Landschaft:	
SP	Positiv ist die Freihaltung eines grosszügigen Grün- und Erholungsbereiches. Innerhalb dieses Bereiches soll für die Bewohner der Siedlung ein spezieller Begegnungsort gestaltet werden. Der Grün- und Erholungsbereich sollte generell (statt nur „teilweise“ öffentlich zugänglich sein. Die ZPP-Vorschriften sind dahingehend zu ändern.	Grundsätzlich decken sich diese Vorstellungen mit denjenigen der bisherigen Planung. Die Gestaltung dieses Grün- und Erholungsbereiches wird allerdings erst in der Überbauungsordnung bzw. im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
GFL	Der Hübeliweg als Grenze zwischen Lätternareal und Landschaftsraum Rütli ist als absolute Siedlungsgrenze zu betrachten.	Dieses Anliegen entspricht auch den heutigen Planungsvorstellungen der Gemeinde.
	Energieversorgung:	
GFL	Die wegen der offenen Abstellplätze im EG nötige Dämmung der Bauten verteuert das Bauen; zudem sind z.B. Holzschneitzelheizungen wegen des fehlenden Lagerraums nicht möglich. Das Konzept ist dahingehend anzupassen, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist (Anpassung des ZPP-Artikels).	Zurzeit werden Möglichkeiten der Energieversorgung mit Erdsonden geprüft. Nicht erneuerbare Energieträger sind wegen der Forderung nach MinergieP ohnehin nicht zugelassen. Zudem: Aufgrund der geltenden Energiegesetzgebung ist etwas anderes als ein gut isolierter Baukörper gar nicht zulässig.
FDP	Im Planungsbericht bleibt unerwähnt, welche Form der Energieversorgung für die Wärmegewinnung vorgesehen ist. Ein Anschluss an die bestehende, neue Gasleitung im Gebiet Rütli ist zu prüfen.	Eine Gasversorgung ist im Widerspruch zur Minergie P-Forderung und steht deshalb nicht zur Diskussion.

Projekt aus dem Studienauftrag:

SP GFL	Die Lösung mit den Abstellplätzen im Erdgeschoss ist energietechnisch problematisch und verhindert zudem attraktive Erdgeschosswohnungen mit Gartenvorplatz. Weshalb plant Zollikofen als Energiestadt hier nicht eine autofreie Siedlung? Der Standort wäre dazu geeignet.	Der Vorschlag der Architekten mit den Abstellplätzen im Erdgeschoßbereich der Bauten ist ein konstituierender Bestandteil des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag. Es ist deshalb nicht möglich innerhalb dieses Projektes im Erdgeschoss statt der Abstellplätze Wohnungen mit Gartenvorplätzen zu erstellen ohne gleichzeitig auch die angrenzenden Aussenräume inkl. der damit verbundenen Erschliessungsfragen neu konzipieren zu müssen. Mit anderen Worten: Es wäre eine vollständige Neuplanung und damit auch eine Neuauflage des Studienauftrages nötig. Gleiches gilt auch bezüglich der Forderung nach einer autofreien Siedlung. Eine solche ist zwar am gegebenen Standort durchaus diskutierbar; allerdings hätte diese bei der Diskussion des Programms für den Studienauftrag eingebracht werden müssen. Hätte man sich damals dafür entschlossen, wären die Rahmenbedingung im Hinblick auf den Studienauftrag wesentlich andere gewesen.
FDP	Bei der Realisierung des Projektes ist eine ausreichende Anzahl Parkplätze zu realisieren.	
GFL	Mit attraktiven Veloabstellplätzen und einem Mobility-Standplatz kann zumindest auf einen Teil der Autoabstellplätze verzichtet werden. Dadurch würden im EG Flächen frei für andere Zwecke frei (Aufenthaltsräume, Brennmateriallager, Veloabstellplätze uam). In dem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob nicht teilweise doch Tiefgaragen realisiert werden könnten (1 Mio. Fr. zusätzlicher Kosten bei ca. 50 Mio. Gesamtrealisierungskosten sollte verkraftbar sein).	
Chr. Ineichen-Hert, T. Hert, Hübeliweg 48	Der Schattenwurf der Neuüberbauung sowie die Versperrung der Sicht auf Bühlikofen stellt eine Wertverminderung der Liegenschaft Hübeliweg 48 dar. Forderung: Reduktion der obersten Baukörper von 4 auf 3 Stockwerke und Verschiebung der Baukörper in Richtung Lätternweg.	Eine Reduktion der Geschoszahl bei den obersten Bauten wäre baulich zwar machbar, wenn auch mit Nutzungseinbusse, d.h. weniger Wohnungen; nicht machbar ist hingegen eine Verschiebung der Bauten nach Westen, ohne damit die Qualität der Aussenräume wesentlich zu verschlechtern.
SVP	In Anlehnung an die Grundordnungsvorschriften für die W4 (AZ=0,7), wo mit dem Minergiezuschlag von 10% eine AZ von 0.77 erreicht werden kann, ist die AZ für das Lätternareal auf mindestens 0.8 zu erhöhen. Zudem sind auf dreigeschossigen Bauten Attikageschosse	Bei der vorliegenden Zonenplanänderung wird neu eine Zone mit Planungspflicht und keine W4-Zone nach Baureglement geschaffen. Entsprechend stellt sich die Frage nach der zweckmässigen Ausnützung anders: Im Programm zum Studienauftrag wurde

<i>Mitwirkende</i>	<i>Mitwirkungseingabe</i>	<i>Stellungnahme OPK</i>
	zuzulassen.	weder die maximale Nutzung (sie wurde lediglich als Richtwert vorgegeben) noch die maximale Geschosshöhe verbindlich festgelegt. Es war Aufgabe der teilnehmenden Architekten, die an diesem Standort verträgliche Nutzung und die zweckmässigen Gebäudehöhen zu bestimmen. Auf der Grundlage des Siegerprojektes wurde dann in den ZPP-Vorschriften eine maximale BGF von 19'200 m ² festgelegt. Bezogen auf die Landfläche der Wohnüberbauung ergibt dies eine AZ von 0.9. Wird bei der anrechenbaren Landfläche der Grün- und Erholungsbereich mit eingerechnet, so bleibt immer noch eine AZ von 0.72. Mit anderen Worten die Wohnüberbauung weist eine deutlich höhere Dichte auf, als dies bei einer Wohnüberbauung in der Grundordnungszone W4 möglich wäre. Entsprechend sind die Gebäudehöhen und Geschosshöhen projektbezogen differenziert austariert worden. Eine Aufstockung mit einem zusätzlichen Attikageschoss würde deshalb die Qualität des Gesamtprojektes und insbesondere auch der Aussenräume wesentlich beeinträchtigen.
GFL	<p>Zonenplanänderung ZÖN – WG3:</p> <p>Im Bericht fehlen Hinweise darauf, was die Gemeinde auf dem Werkhofareal für Absichten hat und ob nach der Umzonung hier noch öffentliche Bauten realisiert werden können.</p>	Zurzeit ist eine Überprüfung der Mehrzwecksammelstelle in Vorbereitung. Darüber hinaus hat die Gemeinde keine Veränderungsabsichten auf dem Werkhofareal. Auch in einer WG3-Zone kann die Gemeinde jederzeit öffentliche Bauten realisieren. Bindend sind lediglich die Bau- und Zonenvorschriften im Baureglement.
Chr. Ineichen-Hert, T. Hert, Hübeliweg 48	<p>Diverses:</p> <p>Wegen der geplanten Überbauung darf die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit (Recht auf Sod, ID.003-2000/000558) nicht tangiert werden.</p>	Dieses Recht muss durch die Grundeigentümer bzw. Bauherrschaft respektiert werden.

