

Planung Lättere

Planungsbericht



Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage

2. Situation

- 2.1 Standort
- 2.2 Baugrund und Gewässerschutz
- 2.3 Erschliessung
- 2.4 Lärmschutz

3. Studienauftrag

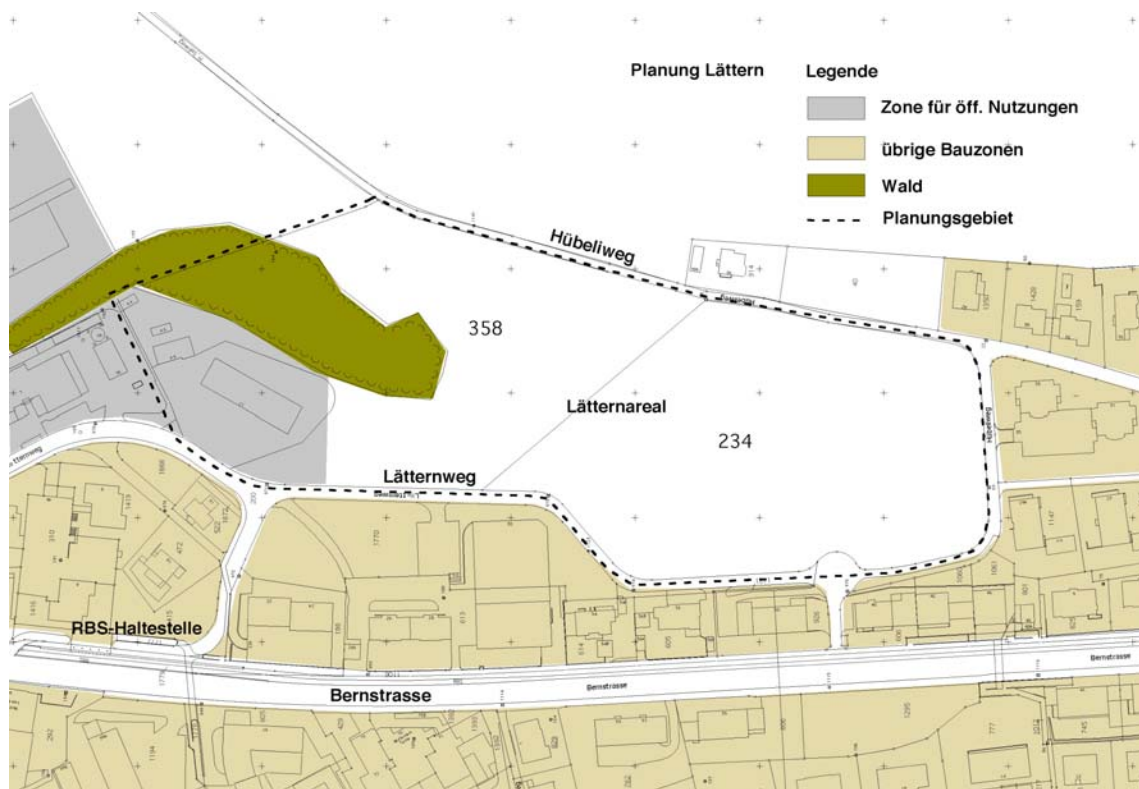
- 3.1 Ziele und Rahmenbedingungen
- 3.2 Organisation

4. Siegerprojekt aus Studienauftrag

5. Erläuterungen zu Zonenplanänderung und Vorschriften

1. Ausgangslage

Das Lätternareal umfaßt die Parzellen Nr. 234 im Halte von 15'964 m² und Nr. 358 im Halte von 17'533 m². Die Parzelle Nr. 234 ist vollständig und die Parzelle Nr. 358 zum Teil in der Landwirtschaftszone; andere Teile liegen in der ZöN 3 ‚Werkhof und Wehrdienste‘ oder sind Wald. Eigentümer ist die Erbgemeinschaft J. Marti, vertreten durch Bernhard Marti.



Im Leitbild zur Siedlungsentwicklung von 2002 ist das Lätternareal als Gebiet bezeichnet, welches mit einem mittelfristigen Zeithorizont zur Einzonung geeignet ist. Der Standort mit seiner Nähe zum Zentrum und zur RBS-Station Oberzollikofen ist als Siedlungserweiterungsgebiet mit eher dichter Wohnnutzung sehr geeignet. Die mittelfristige Einstufung erfolgte, weil

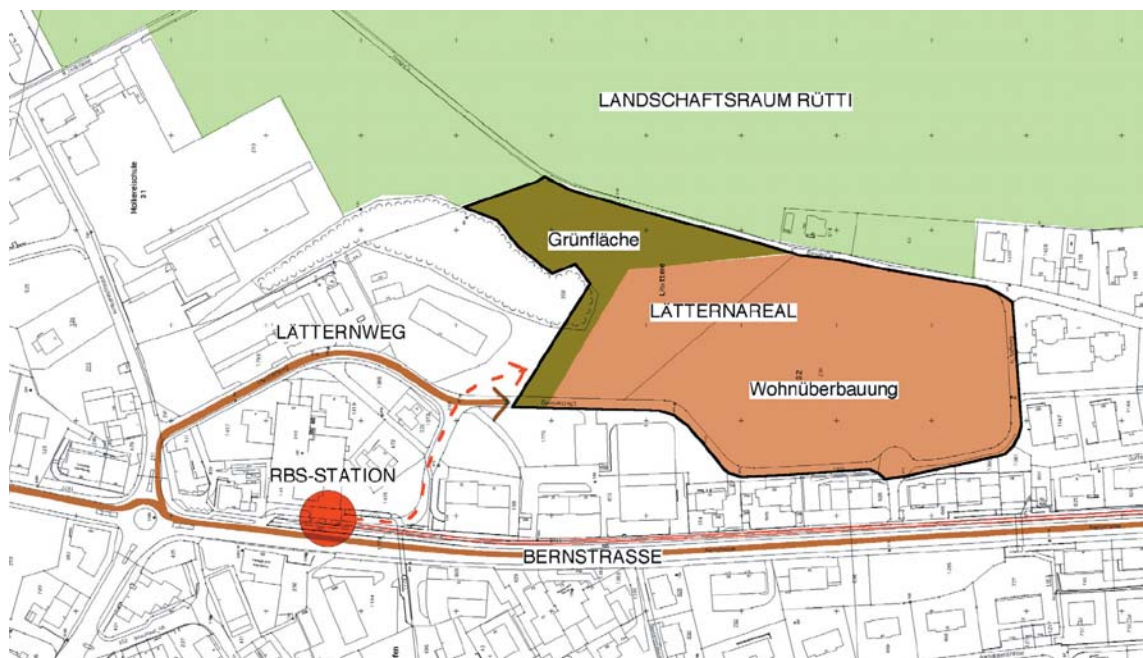
- a) dichtere Wohnüberbauungen in der vorangegangenen Zeit bereits mehrere realisiert worden sind (Lüftere, Kläymatte, Häberlimatte und diverse kleinere Überbauungen),
- b) wegen der schwierigen Baugrundverhältnisse (Lehmabbau, Deponie) Untersuchungen zur Abklärung der Überbaumungsmöglichkeiten nötig waren.

Am 31. Januar 2007 hat der Grosse Gemeinderat eine Motion der SP-Fraktion betreffend Einzonung erheblich erklärt. In der Folge sind die notwendigen geologischen Abklärungen durch die Firma Geotest, Zollikofen sowie Verhandlungen mit den Grundeigentümern betreffend Übernahme von Planungs- und Infrastrukturkosten sowie Mehrwertabschöpfung in Angriff genommen worden. Ebenso einigte man sich auf die Durchführung eines Studienauftrages unter mehreren Architekturbüros.

2. Situation

2.1 Standort

Das Areal ist eine Baulücke im bestehenden Bau- und Siedlungsgebiet. Es bestimmt auf seiner Ostseite den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Rütli. In Bezug auf den öffentlichen Verkehr ist das Gebiet hervorragend gelegen: Die RBS-Haltestelle Unterzollikofen ist zu Fuss in zwei bis drei Minuten erreichbar. Auch die Zufahrt für den motorisierten Verkehr ab der Bernstrasse über den Lätternweg erfolgt relativ direkt und beeinträchtigt keine größeren Wohnquartiere. Die Nähe des Landschafts- und Naherholungsraumes Rütli wertet das Gebiet als Wohnstandort zusätzlich auf.



2.2 Baugrundverhältnisse und Grundwasserschutz

In der Lättere wurde früher Lehm abgebaut; die so entstandene Grube diente später als Deponie. Gemäss geologischen Untersuchungen durch die Firma Geotest gilt der Standort deshalb als belastet, ist aber kein Altlaststandort mit Sanierungspflicht. Es besteht einzig die Pflicht zur ordentlichen Sanierung und Deponierung des Aushubmaterials. Unter den Bauten kann der Baugrund mit dem vorhandenen Material belassen werden. Es ist deshalb eine wichtige Vorgabe für eine zukünftige Überbauung, möglichst wenig Aushubmaterial zu verursachen, weil dessen Sanierung ein wichtiger Kostenfaktor ist. Ebenso fällt auf der Kostenseite ins Gewicht, dass wegen des heterogenen Baugrundes spezielle Massnahmen (vermutlich Pfählungen) erforderlich sind.

Fragen zur Grundwasserüberwachung und die mit einer Pfahlfundation verbundenen Probleme sind im Bericht der Firma Geotest vom 25. März 2011 aufgezeigt. Insbesondere ist eine Grundwasserüberwachung vorzunehmen. Die Bauherrschaft hat den Nachweis zu erbringen, dass durch die gewählte Pfählungsmethode keine nachteiligen Folgen im Bereich des Grundwassers entstehen. Dazu werden im Bericht detaillierte Angaben gemacht.

Insbesondere sind aus geologischer Sicht folgende Arbeiten durchzuführen:

- Erstellen von 3 Sondierbohrungen von rund 20 bis 30 m Tiefe. Sie dienen der Baugrunderkundung und der Grundwasserüberwachung.
- Erstellen eines Entsorgungskonzeptes
- Erstellen und Durchführung eines Grundwasserüberwachungsprogrammes.
- Falls erforderlich: Erarbeiten eines Projektes für eine Gasdrainage.

Da diese Arbeiten eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen werden, enthält der Bericht auch Vorgehensvorschläge, um dazu möglichst wenig Zeit zu verlieren (siehe S. 8).

2.3 Erschliessung

Motorisierter Verkehr:

Aus Gründen, die sich aus dem übergeordneten Verkehrsregime ergeben und der unerwünschten zusätzlichen Belastung des Hübeliquartiers und des Naherholungsgebiets Rütli fällt eine Zufahrt über den Hübeliweg ausser Betracht. Die Zu- und Wegfahrt zur Neuüberbauung erfolgt einzig via Kreisel Bären - Molkereistrasse - Lätternweg. Die Durchfahrt zum Hübeliweg östlich der Wohnüberbauung wird für den motorisierten Individualverkehr definitiv geschlossen.

Langsamverkehr:

Die Grundeigentümer sind vertraglich verpflichtet, längs dem Lätternweg einen Gehweg, sowie vom Lätternweg zum Hübeliweg eine Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Die Ver- und Entsorgungsanlagen, Wasser und Abwasser, sind nach den Bestimmungen der Gesetzgebung durch die Gebühren zu finanzieren (Art. 111 BauG).

Zur Ableitung des Schmutz- und Meteorwassers aus dem Gebiet des Lätternareals und des nördlich angrenzenden Baugebiets ist eine neue Leitung vom Lätternareal bis in die Arableitung unterhalb der Familiengärten mit Unterstossung des RBS Trassees und der Bernstrasse erforderlich. An die ausserordentlichen Koste in der Grössenordnung von 3.6 Millionen Franken hat sich die private Grundeigentümerschaft zu 50% respektive mit 1.8 Millionen Franken zu beteiligen. Der ausserordentliche Kostenbeitrag ist vertraglich gesichert und unabhängig von den geschuldeten Anschlussgebühren zu bezahlen.

2.4 Lärmschutz

Die Beurteilung der Lärmsituation ist im Bericht vom 11. März 2011 der Firma B+S AG Bern dokumentiert.

Das Gebiet ‚Lättère‘ befindet sich momentan in der Landwirtschaftszone und ist somit der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Da das Gebiet neu der Wohnnutzung zugeführt werden soll, wird hier die Empfindlichkeitsstufe II gelten.

Die Lärmwerte sind an vier Meßpunkten mit folgenden Ergebnissen geprüft worden:

- Der Planungswert der ES II ist tagsüber an allen vier Meßpunkten eingehalten.
- Der Planungswert in der Nacht ist bei einem Meßpunkt in der Nähe des bestehenden Wendeplatzes am Lätternweg geringfügig (knapp 1 dB) überschritten.
- Allerdings ist das nächstgelegene Gebäude der geplanten Neuüberbauung weiter von der Lärmquelle entfernt als der Meßpunkt und sieht darüber hinaus im kritischen Bereich lärmu-

nempfindliche Nutzungen vor (Treppenhaus und Lift).

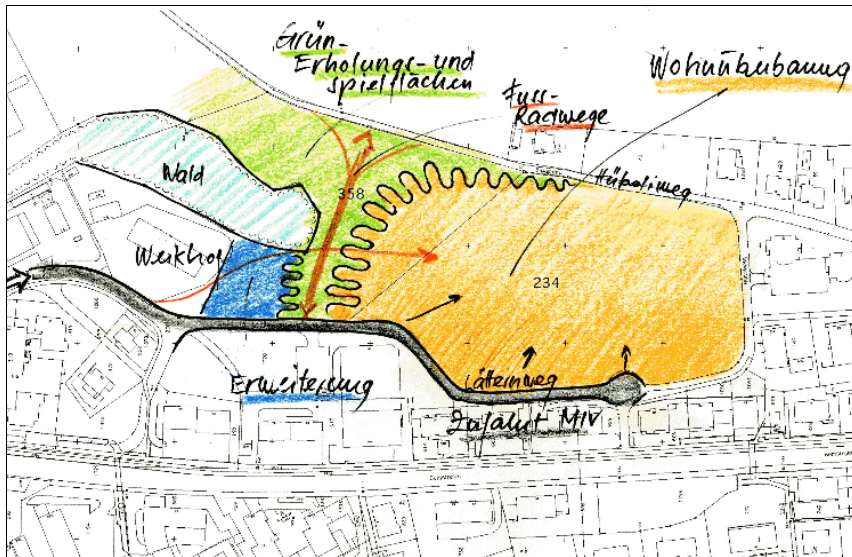
In den ZPP-Vorschriften wird eine Formulierung mit einem Hinweis auf diesen kritischen Bereich aufgenommen.

3. Studienauftrag

3.1 Ziele und Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Programms für den Studienauftrag sind folgende Ziele und Rahmenbedingungen festgelegt worden:

- Im Hangbereich zwischen Hübeliweg und Lätternweg wird eine gesamthaft geplante Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte realisiert. Das Nutzungsmass beträgt mindestens 14'000 m² BGF; wobei eine höhere Dichte anzustreben ist. Das definitive Nutzungsmass wird aufgrund des Siegerprojektes entschieden und in den ZPP-Vorschriften festgelegt (siehe Kap. 5.2 dieses Berichtes). Das gleiche gilt für Festlegung der maximalen Geschosßzahl.
- Die Überbauung soll unterschiedliche Wohnungsgrößen und –typen aufweisen.
- Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich über den Lätternweg. Die Außenräume der Wohnüberbauung sind als verkehrsfreies Wohnumfeld zu gestalten (Zufahrt für Notfahrzeuge, Zügeltransporte und dergleichen wird gewährleistet).
- Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher im Bereich des Lätternweges vorzusehen. Ansonsten erfolgt die Parkierung auf gedeckten Einstellplätzen.
- Oberhalb des bestehenden Wäldchens, rund um den bestehenden Aussichtspunkt (Weide mit Ruhebänken) und entlang des Hübeliweges, ist ein allgemein zugänglicher Grün-, Erholungs- und Spielbereich zu planen; er ist zumindest teilweise öffentlich zugänglich. Spielflächen für die Wohnüberbauung (gem. BauV) können in diesen Bereich integriert werden.
- Zwischen Hübeliweg und Lätternweg nördlich der Wohnüberbauung ist eine Rad- und Fusswegverbindung vorzusehen. Im selben Bereich muss auch die Fläche für eine Schlittelpiste freigehalten werden.
- Westlich des bestehenden Wäldchens in der Verlängerung der geltenden ZöN 3 ‚Werkhof und Wehrdienste‘ wird ein Bereich für zukünftige öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten, Kleinkinderbetreuung, Einrichtungen für Freizeit und Erholung, evtl. auch gewerbliche Nutzungen) freigehalten.
- Eine Bauweise in Minergie P wird vorausgesetzt, Minergie P eco ist anzustreben.



Plan Entwicklungskonzept

3.2 Organisation

Verantwortlich für die Durchführung des Studienauftrages war die Gemeinde Zollikofen zusammen mit den Grundeigentümern, der Erbgemeinschaft J. Marti, vertreten durch Bernhard Marti und beraten durch die Firma Prisma Bern GmbH.

Folgende Büros haben am Studienauftrag teilgenommen:

- Aebi&Vincent Architekten Bern
- von Ballmoos Krucker Architekten Zürich
- Burkart Meyer Architekten Baden
- ARB Architekten Bern
- Holzer Kobler Architekten Zürich
- Werner Schmid Architekt Bremgarten

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

Vertreter Grundeigentümer:

- Bernhard Marti, Vertreter der Erbgemeinschaft
- Prisma Bern GmbH, vertreten durch Rudolf Remund

Vertreter Gemeinde:

- Stefan Funk, Gemeindepräsident
- Hans Reber, Bauverwalter
- Urs Vock, Departementsvorsteher Bau
- Elsbeth Wagner, Mitglied Planungskommission

Fachexperten:

- Silvio Ragaz, Architekt Bern
- Rolf Mühlethaler, Architekt Bern
- Ueli Marbach, Architekt Zürich
- Andreas Gerber, Ortsplaner von Zollikofen
- Ruedi Tanner, Immobilientreuhänder Bern

Weitere beigezogene Fachpersonen:

- Marc Beyeler, Ingenieur Bern (für Baugrund- und Konstruktionsfragen)
- Alain Bayard, Ingenieur Bern (für Energiefragen)

4. Siegerprojekt aus Studienauftrag

Das Beurteilungsgremium hat sich einstimmig zugunsten des Projektes des Badener Architekturbüros Burkart Meyer & Partner entschieden.



Ansicht eines Erschliessungsraumes

Das Projekt vom Architekturbüro Burkart Meyer & Partner Baden wurde durch das Jurierungsgremium wie folgt beurteilt (Jurybericht vom Dez. 08):

„Mit hoher räumlicher Selbstverständlichkeit nimmt die vorgeschlagene Überbauung die nördliche Waldkante auf, vervollständigt den Siedlungsrand zum östlich gelegenen Hochplateau und fließt feinfühlig der Topographie folgend mit langgezogenen Bauten und Zwischenräumen in die bestehende Struktur über. Die Kuppe am Hübeliweg wird freigespielt und lässt so die ländliche Umgebung und Überbauung als schönen Zweiklang erleben. Mit „schwebenden Baukörpern“, d.h. mit offenem Erdgeschoss, reagiert das Projekt elegant auf die Frage des Baugrundes und ermöglicht eine ökonomische Parkierung. Der grösste Teil der Wohnungen liegt demnach in den Obergeschossen und hat keinen Gartenkontakt.

Zwei Längserschliessungen für Fussgänger und Velos führen durch die Bebauung resp. zu den Hauszugängen. Die nördliche Verbindung zwischen den oberen beiden Bauzeilen und die untere Verbindung parallel zum Lätternweg bilden gassenähnliche öffentliche Räume für Spiel, Aufenthalt und Begegnung. Der südliche Zwischenraum und der nördliche Übergangsraum sind grösstenteils privat genutzte (Wohn-) Grünräume mit starker Hanglage. Mit dieser Raumgliederung gelingt es in überzeugender Art, die neue Bebauung einerseits in städtebaulich traditioneller und lebensfähiger Weise zu gliedern und andererseits in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einzubinden.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen in den offenen Erdgeschossen erfolgt gut verteilt mit Stichzufahrten ab dem peripheren Strassen- und Wegnetz. Die Besucherparkplätze befinden sich leicht auffindbar vor dem Kreisel am Lätternweg. Gerade diese Parkierungsstruktur erlaubt gute Etapierungsmöglichkeiten.

Die Wohngebäude weisen eine, entsprechend ihrer vorteilhafter Ost-Westorientierung, nachhaltige räumliche Zonierung mit Hauptraumschichten, Installations- und Korridorschicht auf. Das Angebot von Arbeitsdielen erfüllt neue Anforderungen im Wohnungsbau. Das Problem der kellerlosen Wohnungen wird interessant mit einem Abstell-Wirtschaftsraum (und Waschküchen auf der Etage) gelöst. Mit diesen Massnahmen entstehen auf der Grundlage der bewährten Strukturen neue, bestens funktionierende Wohntypen. Die Treppenhäuser sind richtigerweise immer direkt vom öffentlichen Gassenraum her erschlossen. Die praktisch vollständige Spiegelung der Wohnungsstrukturen an den Zugangsgassen führt allerdings, insbesondere bei den Balkonen, zu unerwünschten Schwächungen der Wohnqualität. Die Möglichkeit zur Bildung von Attika- und Gartenwohnungen hingegen wird begrüsst.

Die architektonische Gestaltung ist eine angenehme und geschickte Umsetzung der räumlichen und konstruktiven Grundmuster ohne zufällige und modische Dekors. Der Vorschlag, die Bauten – die ja in der ehemaligen Lehmgrube stehen - mit Sichtmauerwerk in Backstein auszuführen, bringt gestalterische Qualitäten deckt aber auch den geschichtlichen Kontext auf. Das Projekt besticht durch die präzise Anwendung und kreative Variation von Grundtypen im Wohn- und Städtebau in einer bautechnisch schwierigen Situation. Es ermöglicht eine hochwertige Wohn- und Siedlungsqualität mit einzigartiger Identität.

Wirtschaftlichkeit:

Die 7 Baukörper, die offene Einstellhalle und der geringe Aushub lassen auf verhältnismässig tiefe Baukosten schliessen. Die Verhältnisse von Bruttogeschoßfläche / Volumen 24,4/100 und Nettowohnfläche / Bruttogeschoßfläche von 83/100 bestätigen einen wirtschaftlichen Ansatz. Die Ost-Westwohnungen weisen eine hohe Wohnqualität und flexible Grundrisse auf. Hier kann noch optimal auf den Markt reagiert werden. Das Kundensegment wird durch die Bildung von Höfen etwas eingeschränkt und dennoch weist das Projekt ein hohes Entwicklungspotential auf. Für das Angebot an Kellern müsste wohl eine bessere Lösung gefunden werden und in Anbetracht der Eigentumswohnungen sollte die Einstellhalle, welche übrigens über genügend Plätze verfügt, auch geschlossen werden können. Eine gesamthaft bessere Wirtschaftlichkeit kann zudem problemlos mit einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf 0,75 über das ganze Areal realisiert werden.

Baugrund / Statik:

Infolge der oberirdischen Autoabstellplätze, konnte auf eine aufwendige Einstellhalle verzichtet werden. Speziell ergeben sich bei den Aushubarbeiten minimale Entsorgungs- und Begleitkosten. Das Ziel, die hohen Deponiegebühren des Inert- und Reaktormaterials möglichst tief zu halten, konnte somit erreicht werden. Dieses Projekt ist mit Sicherheit das wirtschaftlichste in Bezug der geologischen Besonderheiten. Die vorgesehenen Pfahlgründungen konnten infolge der kompakten Überbauung auch minimal gehalten werden.

Dank des gewählten Systems mit der oberirdischen Parkierung werden auch die verschiedenen Risiken wie, teure Wasserhaltung, längeres Bauprogramm, permanente unsichere finanzielle Hochrechnungen, unverankerte Baugrubenabschlüsse, etc. sehr klein gehalten.

Energie / Nachhaltigkeit:

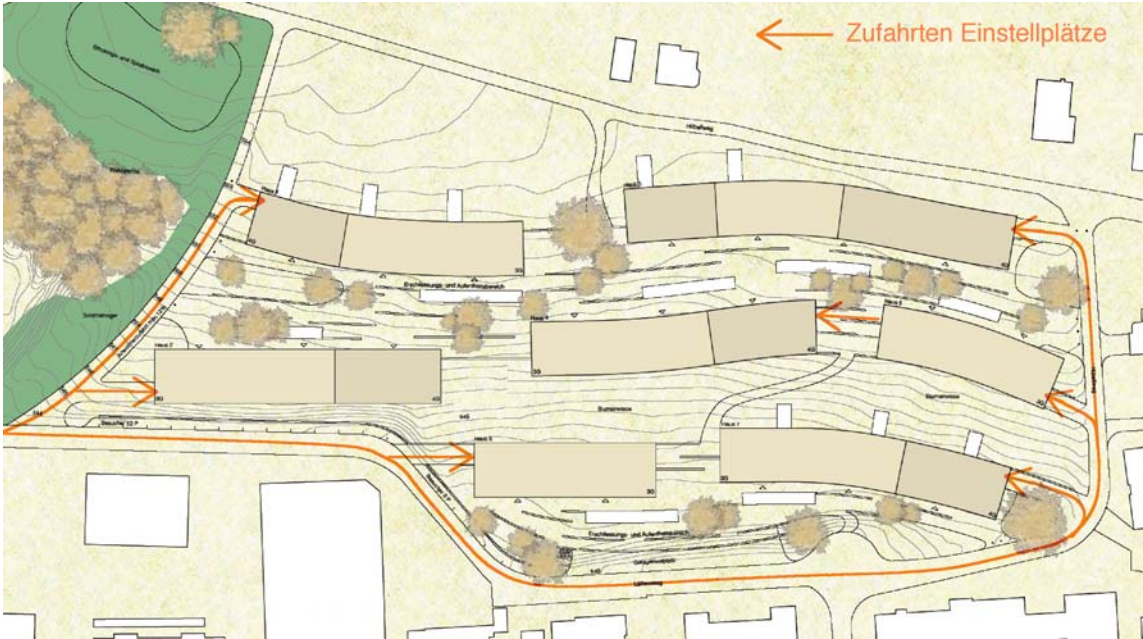
Das Gebäude ist im Grossen und Ganzen kompakt. Einschnitte und auskragende Gebäudeelemente im Wärmedämmperimeter sind nicht oder nur vereinzelt vorhanden. Das ganze Gebäude

muss innerhalb des Wärmedämmperimeters liegen. Ein grosser Nachteil aus energetischer Sicht ist, dass die Einstellhalle sich im Erdgeschoss befindet. Die Wohnzonen beginnen also ab dem 1.Obergeschoss. Dies hat zur Folge, dass der Boden des 1.OG gegen die Einstellhalle wie gegen Aussen gedämmt werden muss. Die Isolation wird durch jede Stütze durchstossen. Somit wird der Dämmperimeter unnötig geschwächt. Ein geschlossener Einstellhallenabschluss könnte hier eine Verbesserung bewirken.

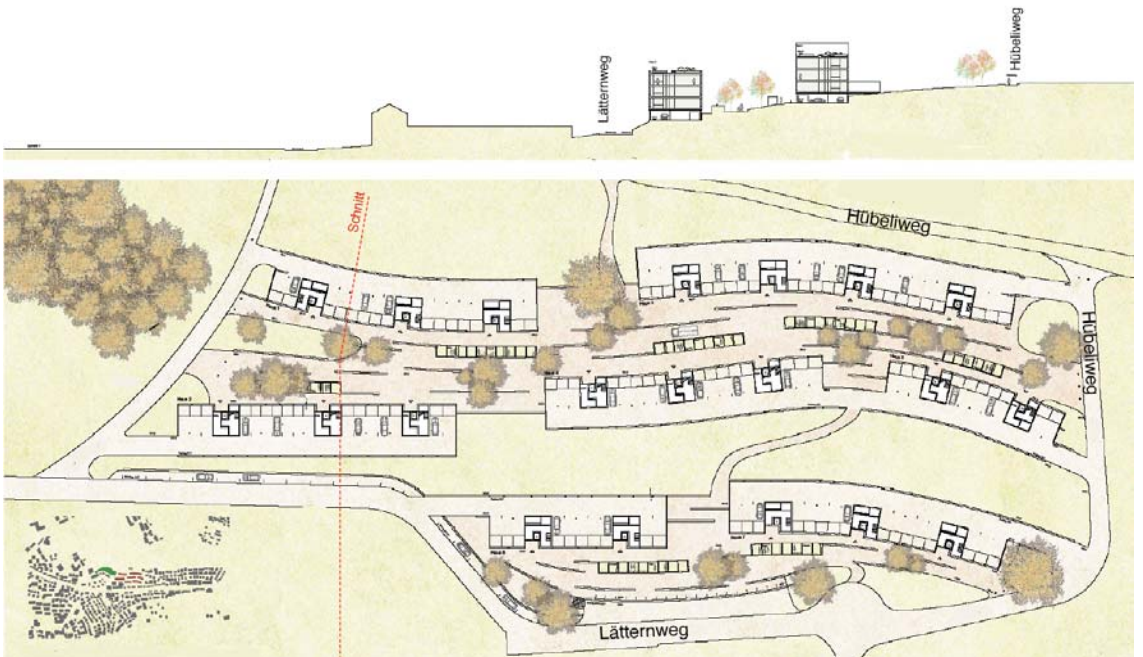
Die grossen Fensterfronten sollten möglichst gegen Süden (S, SW, SO) gerichtet sein. Die Balkone sollten möglichst neben den grossen Fensterfronten liegen. Die Tiefe der Loggia darf nicht mehr als 1m betragen.

Eine Haustechnikzentrale auf dem Dach ist im Prinzip kein einfach zugänglicher Standort. Bei der Wärmeerzeugung ist man aufgrund der Tatsache, dass kein erneuerbarer Brennstoff (z.B. Pellets, Schnitzeln usw.) gelagert werden kann, stark eingeschränkt.

Der MINERGIE-P© Standard betreffend der Gebäudehülle ist sicher machbar. Es müssen aber enorme Aufwendungen betreffend Isolation der Gebäudehülle, vor allem im Übergangsbereich Einstellhalle zur Wohnzone, vorgenommen werden.



Ansicht von Westen und Situation mit Zufahrten



Schnitt und Erdgeschossniveau



Schnitt und 1. Obergeschossniveau



Modellaufnahme aus nordwestlicher Richtung (vordere Modellkante = Bernstrasse)

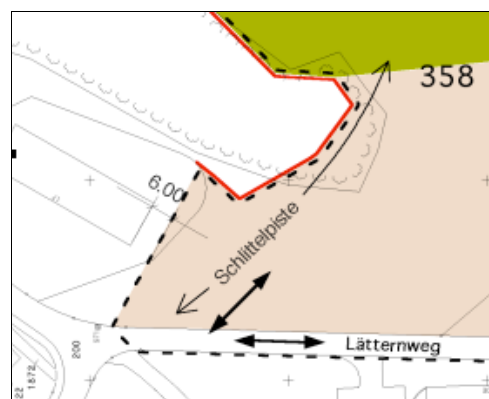
5. Erläuterungen zu Zonenplanänderung und Vorschriften

Erster Schritt zur Baureife des Lätternareals ist die Einzonung des Gebietes in Form einer Zone mit Planungspflicht (ZPP). Grundlage für die entsprechenden Vorschriften im Baureglement ist das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag. Das Projekt soll als solches auch realisiert werden. Dazu wird in einem weiteren Arbeitsschritt noch eine Überbauungsordnung zu erarbeiten sein; es sei denn, das Projekt würde als Gesamtvorhaben im Sinne von Art. 93 Abs. 1c BauG realisiert. Für diesen Fall sieht das Baugesetz die Möglichkeit des Dispenses von der Überbauungsordnung vor. Der entsprechende Entscheid würde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefällt.

Zusammen mit der Neueinzonung wird ein Teil der geltenden ZöN Nr. 3 ‚Werkhof und Wehrdienste‘, nämlich die Fläche der Parzelle Nr. 358 in die gemischte Zone WG3 umgezont. Der Grund ist, dass hier in Zukunft auch die Ansiedlung privater gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden soll. Die Zonengrenze zwischen der WG3 und der ZPP wird mit einem Grenzabstand von 6 m zum bestehenden Gebäude festgelegt (siehe Plan unten). Zwischen dieser Grenze und der nördlichen Zufahrt zur Wohnüberbauung muss innerhalb der ZPP eine Schlittelpiste realisiert werden können. Dazu sind entsprechende Terrainmodulierungen erforderlich.



Neue Zonenplanfestlegung



Plan zu ZPP (im Baureglement)

Die Waldgrenze ist durch die zuständigen Fachpersonen des kantonalen Amtes für Wald neu festgestellt worden.

Für den Fall, dass die Wohnüberbauung in Etappen realisiert wird, soll der Grün- und Erholungsbereich bereits mit der ersten Etappe zusammen gestaltet werden. Dabei ist aber zu verhindern, dass der noch unüberbaute Bereich der Wohnüberbauung zwischen der realisierten Teilüberbauung und dem Grün- und Erholungsbereich liegt und diese so räumlich trennt. Teilüberbauung sowie Grün- und Erholungsbereich müssen räumlich und funktional zusammenhängend realisiert werden.