Gemeinde Zollikofen

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Zollikofen

ZPP F «Bärenareal»

Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:
- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

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

Februar 2018

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

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.

Aufträge aktuell\Zollikofen\ZPP Bärenareal
06146\06146_EB_180216\cm

Inhalt

1. Ausgangslage 5
1.1 Standort 5
1.2 Vorhaben 5
1.3 Planungsziel 6
1.4 Planungsrechtliche Ausgangslage 6

2. Siegerstudie 7
2.1 Beurteilung der Studie 7
2.2 Städtebau 8
2.3 Nutzungskonzept 9
2.4 Frei- und Aussenraum 10
2.5 Erschliessung und Parkierung 10

3. ZPP-Änderung 11
3.1 Ziele und Planungszweck 11
3.2 Art der Nutzung 11
3.3 Mass der Nutzung 11
3.4 Lärmempfindlichkeitsstufe 12
3.5 Gestaltung 12
3.6 Erschliessungsgrundsätze 13
3.7 Energie 14

4. Umgang mit den als erhaltenswert eingestuften Gebäuden 15
4.1 Verfahren 15
4.2 Beurteilung 16
4.3 Interessensabwägung 18

5. Auswirkungen 21
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht 21
5.2 Ortsbild und Landschaft 22
5.3 Denkmalschutz 22
5.4 Natur 23
5.5 Verkehr 23
5.6 Lärmschutz 24
5.7 Luftreinhaltung 25
5.8 Ver- und Entsorgung 25
5.9 Störfall 26
5.10 Nicht-ionisierende Strahlung 26
5.11 Weitere Themen 26

6. Verfahren 27
6.1 Zuständigkeiten 27
6.2 Mitwirkung 27
6.3 Vorprüfung 27
6.4 Auflage 27
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung 28
Anhang 1 Berechnung Abstellplätze 29
Anhang 2 Situation und Profile der Erschliessungs- und Parkierungssituation 32

1. Ausgangslage

1.1 Standort

Das Planungsgebiet Bärenareal umfasst mehrere zusammenhängende Parzellen (Nrn. 291, 292, 411, 473, 1194 und 1778) mit einer Gesamtfläche von rund 6500 m^2. Das Bärenareal ist aufgrund seiner zentralen Lage ein markantes und für Unterzollikofen wichtiges Gebiet und, gemessen daran, heute stark unternutzt. Die grosse Arealfläche ist mit Garagen belegt und Standort zweier erhaltenswerter Gebäude (Gasthof Bären und angrenzendes Bauernhaus) und zweier Wohngebäude. Die Gebäude werden von einem Velogeschäft, einer Pizzeria, von Kleingewerbebetrieben sowie für Wohnen genutzt. Am südlichen Perimeterrand befindet sich der Zugang zur bestehenden Fussgängerpassage unter der Kantonsstrasse. Innerhalb des Perimeters fällt das Gelände von Nordosten Richtung Südwesten ab und mündet in einen bewaldeten Taleinschnitt. Die Grundstücke im ZPP-Perimeter gehören der Firma Ventis Immobilien AG.

Abb. 1 Luftbild mit Perimeter (Quelle: Swisstopo)

1.2 Vorhaben

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem Areal eine gemischt-genutzte, dichte und qualitätsvolle Bebauung mit attraktiven Aussenräumen zu realisieren.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, welches den übergeordneten Zielen für das Areal – Stärkung des Gebiets als Zentrumsschwerpunkt, ortsbauliche Aufwertung und bauliche Verdichtung – entspricht.

Gemäss dem Richtplan Siedlung bietet sich das Bärenareal aufgrund seiner optimalen ÖV-Erschliessung und seiner Lage an der Bernstrasse für eine Verdichtung und Umstrukturierung an. Das betroffene Massnahmenblatt sieht eine Anpassung der ZPP vor und verlangt für den Perimeter die «Organisation und Durchführung eines qualifizierten Verfahrens mit mehreren Teams».

Ein solches Verfahren wurde in Form einer Ideenstudie mit drei Teams vom November 2016 bis April 2017 durchgeführt. Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie des Teams Atelier 5 sieht für das Areal eine aufgebrochene Blockrandbebauung mit fünf Einzelgebäuden sowie die unterirdische Parkierung in einer Einstellhalle vor. Das Areal soll vorwiegend für Wohnen genutzt werden und einen begrenzten Anteil an publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss aufweisen.

1.3 Planungsziel

Als Grundlage für die Bebauung des Bärenareals soll in einem ersten Schritt und auf Basis der Siegerstudie von Atelier 5 Architekten AG eine ZPP erlassen werden. Dafür ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung, resp. die Neufassung der von der OP-Revision 2017 ausgenommenen ZPP F «Bärenareal» notwendig. Mit dem Erlass der ZPP soll Rechtssicherheit für die weiteren, für die Überbauung notwendigen Schritte (Überbauungsordnung oder Gesamtvorhaben) geschaffen werden.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Areal liegt in der ZPP F «Bärenareal», die bisher fünf Grundstücke umfasste und im Rahmen der 2017 um einen Teil der angrenzenden Grünzone erweitert wurde. In Absprache mit der Grundeigentümerschaft wurde im Rahmen der OP-Revision 2017 (Stand Genehmigung) auf eine Überarbeitung der ZPP-Vorschriften verzichtet und die ZPP von der Genehmigung sistiert. Dieses Vorgehen erlaubt eine Anpassung der ZPP-Vorschriften, ohne dass nach der Gesamtrevision der Ortsplanung die Frist der Planbeständigkeit von ca. acht Jahren abgewartet werden muss.

Am 29. November 2017 hat der Grosse Gemeinderat das Postulat Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Das Bärenareal – prädestiniert für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Überbauung“ erheblich erklärt. Es verlangt die Prüfung, ob die Bauherrschaft im Rahmen einer ZPP und/oder ÜO zur Realisation einer autoarmen, energetisch vorbildlichen und zukunftsweisenden Überbauung des Bärenareals verpflichtet werden kann.

2. Siegerstudie

Abb. 2 Situation: Aufgeschnittener Blockrand mit fünf einzelnen Baukörpern.

Im Rahmen der Ideenstudie zum Bärenareal wurde aus drei Studien das Projekt des Teams Atelier 5 Architekten zur Weiterbearbeitung empfohlen. Es bildet als Siegerstudie die Grundlage zur Ausarbeitung der Zone mit Planungspflicht. Die Grundeigentümerschaft sieht vor, das vorliegende Richtprojekt zu einem Vor-, resp. Bauprojekt weiter zu entwickeln und damit die Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung oder für ein Gesamtvorhaben zu schaffen.

2.1 Beurteilung der Studie

Das Beurteilungsgremium hat die vorliegende Studie wie folgt beurteilt:[1]
Im Rahmen der Ideenstudie «Bärenareal» hat sich das Team von Atelier 5 sehr eingehend mit den Eigenheiten des Orts auseinandergesetzt und den Erhalt der bestehenden Bauten bis zur Zwischenbesprechung geprüft. Die Siegerstudie besticht durch einen sehr subtilen Umgang mit und eine sanfte Eingliederung in die landschaftliche und ortsbauliche Situation. Das Konzept schafft es, mit Einzelgebäuden ein stimmiges Ensemble zu bilden und dem Bärenareal Charakter zu verleihen. Es besticht durch seinen robusten städtebaulichen Ansatz, durch seine für Unterzollikofen angemes-

1 Es handelt sich um eine Kurzzusammenfassung. Für die ausführliche Beurteilung wird auf den Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal vom 20. April 2017 verwiesen.

sene Massstäblichkeit, sowie durch ein sorgfältig ausgelotetes Verhältnis zwischen Freiraum und Dichte, das im südlichen Hofteil noch optimiert werden muss.

2.2 Städtebau

Das Projekt sieht den Rückbau der bestehenden Bauten und Anlagen auf dem Gelände und deren Ersatz mit Neubauten vor. Die Anordnung der Baukörper gleicht einer aufgeschnittenen Blockrandbebauung. Fünf Einzelgebäude unterschiedlicher Typologien umschliessen einen Innenhof, der durch die Lücken zwischen den Baukörpern aus allen Richtungen zugänglich ist. Ein markanter Solitär setzt einen städtebaulichen Akzent am nördlichen Kopf und vervollständigt die Platzsituation um den Kreisel. Der Rückversatz des Solitär-Sockelgeschosses schafft eine Raumkante, die der Bernstrasse einen urbanen Charakter verleiht, einen städtebaulichen Akzent anstelle des Gasthofs Bären setzt und gleichzeitig einen gedeckten Warteraum für die Bushaltestelle ermöglicht.

Abb. 3 Ansicht Nord

Die Gliederung in fünf einzelne Baukörper passt zur Massstäblichkeit von Unterzollikofen. Die Setzung, Höhe und Volumen der Baukörper sind auf die jeweils angrenzende Umgebung abgestimmt und nehmen die Feinheiten der Nachbarschaften auf. Wichtige Sichtachsen werden berücksichtigt. Das Konzept der fünf Einzelkörper weist eine hohe Flexibilität auf, indem jedes Gebäude mit der Nutzung, Erschliessung und Gestaltung auf die Nachbarschaft und auf unterschiedliche Zielgruppen reagieren kann. Ebenso ermöglicht es eine Entwicklung in Etappen und allenfalls gar durch unterschiedliche Architekten. Obwohl es sich um fünf Einzelkörper handelt, wird die Bebauung als Areal wahrgenommen, was für den Standort eine wichtiges Charakteristika ist. Die Siegerstudie weist ein überzeugendes und fein ausgelotetes Verhältnis zwischen qualitätsvollen Freiräumen und ortsverträglicher Dichte auf.

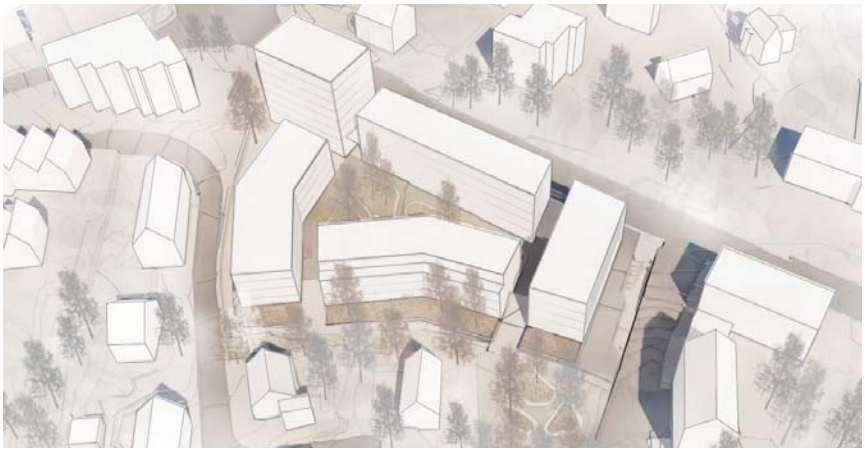


Abb. 4 Vogelperspektive aus Westen

2.3 Nutzungskonzept

Abb. 5 Nutzungskonzept mit Legende

In den strassenzugewandten Erdgeschossen sowie in den ersten zwei Obergeschossen des Solitärs am südöstlichen Perimeterrand sind publikumsorientierte Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe, Büro vorgesehen. Der Projektverfasser schlägt vor, im Sockelgeschoss des Solitärs ein Restaurant oder Café mit Aussenbestuhlung vorzusehen. Mit Ausnahme von einzelnen Nebenräumen und Atelierwohnen im Erdgeschoss dienen die restlichen Gebäude und Geschosse der Wohnnutzung. Die Wohnungen verfügen über Loggias, die auf den Innenhof oder gegen Westen gerichtet sind.

2.4 Frei- und Aussenraum

Die Siegerstudie weist einen für die Bebauung angemessenen Anteil an Grün- und Freiflächen auf. Der gemeinschaftliche, öffentlich zugängliche Innenhof nimmt die Geländetopographie (von der Bernstrasse Richtung Südwesten abfallend) auf und bietet Aufenthalts- und Grünflächen für die Bewohnerschaft und Öffentlichkeit. Ergänzt wird der Innenhof durch eine grosszügige Spielfläche (grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV) im Südwesten des Areals. Mit der Abknickung des nordöstlichen Längskörpers wird hinter dem Solitär am nördlichen Perimeterrand ein ruhiger Quartiersplatz geschaffen, der einen stimmigen Abschluss der Achse der Reichenbachstrasse bildet. Vor den Westfassaden und vor der Südfassade des südlichsten Baukörpers befinden sich im Erdgeschoss Privatgärten.

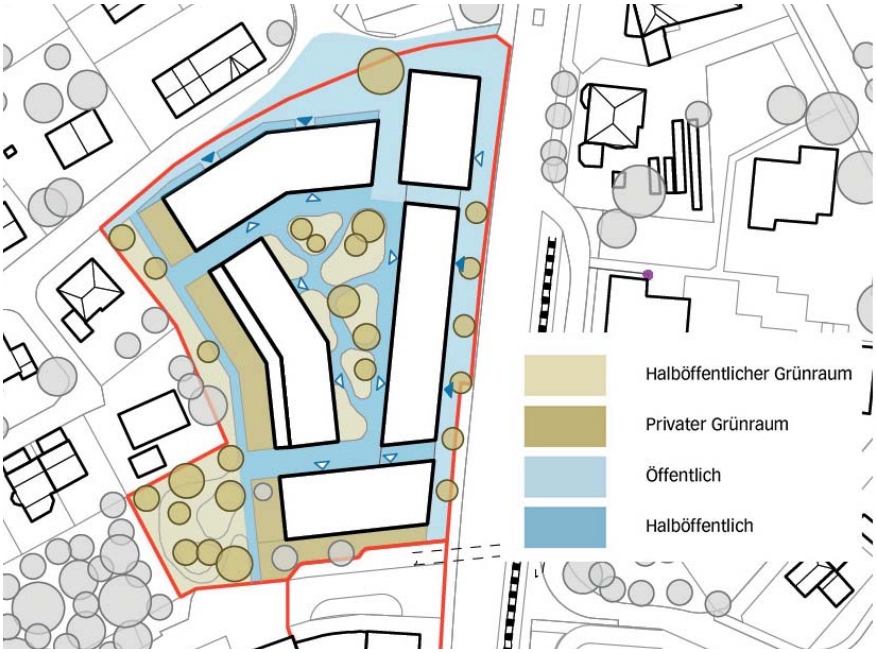


Abb. 6 Frei- und Aussenraumkonzept

2.5 Erschliessung und Parkierung

Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme einzelner Kurzzeitparkplätze unterirdisch. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse via bestehender Zufahrt über den Tannenrain. Die Einstellhallenzufahrt ist zweispurig angelegt. Entlang der Bernstrasse sind sechs Längsparkplätze für Kurzzeit-Parkierung vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über die zwei südlichsten Längsparkplätze. Eine Baumreihe trennt die Park- und Anlieferflächen vom Trottoir, das die Fussgänger der Gebäudefassade entlang führt. Die Bushaltestelle ist am heutigen Standort, auf Höhe des Solitärs als Fahrbahnhaltestelle vorgesehen.

3. ZPP-Änderung

3.1 Ziele und Planungszweck

Die ZPP Bärenareal soll die Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes, u.a. durch gemischte Nutzungen in den zu den Strassen (Bern- und Reichenbachstrasse) orientierten Erdgeschossen, und eine dichte Bebauung ermöglichen und dabei die Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume sicherstellen. Zudem sollen mit der ZPP die Erschliessung und Parkierung zum Areal geregelt werden. Die genannten Ziele entsprechen den bereits geltenden Bestimmungen zur ZPP Bärenareal. Neu soll die ZPP zudem den Ersatz der Gebäude Restaurant Bären und des angrenzenden Bauernhauses regeln.

3.2 Art der Nutzung

Auf dem gesamten Areal sind gemischte Nutzungen nach den Bestimmungen der Mischzone (Art. 4 des Baureglements) erlaubt. Zugelassen sind Wohnnutzungen, der Wohnnutzung gleichgestellte Nutzungen (z.B. Arztpraxen, Coiffeurbetriebe, Ateliers etc.) sowie mässig störende Betriebe (z.B. Dienstleistungsbetriebe). Die Verkaufsflächen sind auf maximal 500 m^2 pro Betrieb beschränkt. Damit sollen Grossverteiler, deren Anlieferung zum Bärenareal problematisch wäre, ausgeschlossen werden.

3.3 Mass der Nutzung

Im Bärenareal kann eine maximale oberirdische Geschossfläche von 11‘000 m^2 realisiert werden. Dies entspricht der im Rahmen der Ideenstudie als ortsverträglich ausgeloteten Dichte. Die Höhe der Gebäude wird mit der Vorgabe der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschossen begrenzt. Die Formulierung ist so gewählt, dass die zulässige Anzahl Vollgeschosse insbesondere in den Eckbereichen der ZPP eindeutig ist. Sie wird wie folgt festgelegt:

- An der nördlichen Ecke des ZPP-Perimeters kann ein städtebaulicher Akzent mit einer Gebäudegrundfläche von 450 m^2 und 7 VG gesetzt werden.
- Südlich davon entlang der Bernstrasse bis 19m an den südlichen ZPP-Perimeterrand in einer Bautiefe von 20 m 5 VG.
- Im übrigen Gebiet 4 VG

Über die angegebene Anzahl Vollgeschosse hinaus ist kein zusätzliches Attikageschoss erlaubt.

Abb. 7 Zulässige Anzahl Vollgeschosse pro Baukörper

3.4 Lärmempfindlichkeitsstufe

Im gesamten Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (Art. 43 LSV). Darin sind mässig störende Betriebe zugelassen.

3.5 Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften zur ZPP legen fest, dass die Neubauten – angelehnt an die Siegerstudie von Atelier 5 Architekten – im Sinne eines in fünf Volumen aufgebrochenen Blockrands anzuordnen sind. Die einzelnen Bauvolumen sind auf ihre jeweilige Umgebung abzustimmen. Die bestehenden und als erhaltenswert eingestuften Gebäude (Gasthof Bären und angrenzendes Bauernhaus) können mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt werden, sofern deren Erhalt unverhältnismässig ist, was im Rahmen der Ideenstudie nachgewiesen wurde (vgl. Kap. 4). Bei der Gestaltung ist die Siegerstudie von Atelier 5 Architekten vom 6. März 2017 massgebend und soll für die Weiterbearbeitung beigezogen werden. Sie illustriert die Bebauungsidee, die Baugestaltung, den ebenbürtigen Ersatz der erhaltenswerten Gebäude sowie die Aussenraumgestaltung. Damit

wird sichergestellt, dass das vorliegende Konzept umgesetzt wird und dass im Falle von anderen Absichten eine ordentliche Änderung der ZPP erforderlich ist.

3.6 Erschliessungsgrundsätze

Es werden folgende Erschliessungsgrundsätze geregelt:
- Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse über den Tannenrain in eine Einstellhalle. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist am westlichen Rand der Parz. Nr. 1778 vorgesehen.

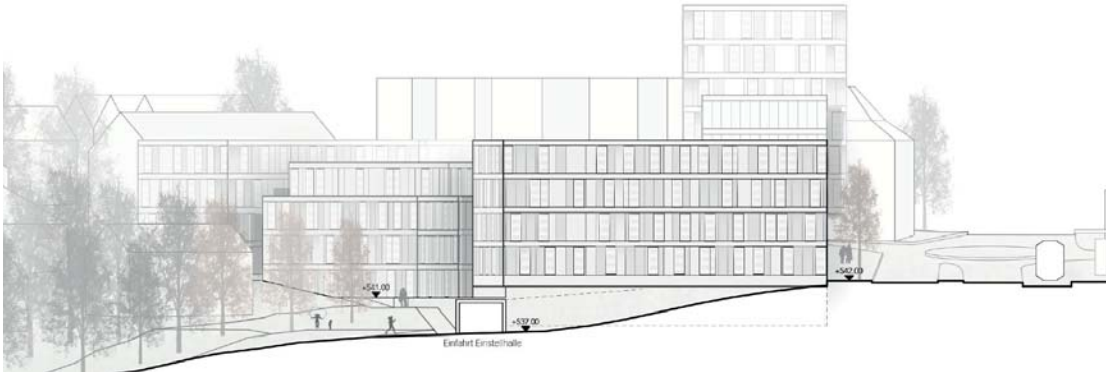


Abb. 8 Ansicht aus Süden mit Lage der Einstellhallenzufahrt

- Die Erschliessung und Durchwegung des Areals für den Langsamverkehr kann von mehreren Seiten her vorgesehen werden.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme von einzelnen Kundenparkplätzen unterirdisch zu erfolgen.
- Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze ist die kantonale Bauverordnung massgebend (Art. 49 ff BauV). Für Motorfahrzeuge kann die minimale Anzahl gemäss BauV unterschritten werden (vgl. Kap. 5.5).
- Für die publikumsorientierten Nutzungen können oberirdische Kundenparkplätze sowie Anlieferflächen entlang der Bernstrasse auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Werden öffentliche Interessen geltend gemacht, wie beispielsweise die Verbreiterung der Kantonsstrasse, müssen bestehende Bauten und Anlagen im betroffenen Bereich zurückgebaut und allfällige, von diesen Bauten und Anlagen betroffene Nutzungen (z.B. Läden) entsprechend angepasst werden.
- Damit ein behindertengerechter Buseinstieg gewährleistet werden kann, ist im Bereich der heutigen Bushaltestelle genügend Raum zu sichern.
- Für die heute auf Höhe des Bärenareals schmale Reichenbachstrasse ist eine durchgängige Strassenverbreiterung und die Erstellung eines Trottoirs geplant. Mit der ZPP soll der dafür notwendige Raum gesichert werden.
- Der Zugang zur bestehenden Fussgängerunterführung Bernstrasse - Tannenrain im Süden des Areals ist in jedem Fall zu gewährleisten.

3.7 Energie

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 (KEnV) um 10% zu unterschreiten. Dies entspricht beinahe einem Minergie P-Standard und bewirkt eine gute energetische Gesamtlösung bezüglich Energieträger, Massnahmen an der Gebäudehülle und/oder Lüftung.

Die für diesen Standort möglichen und energetisch sinnvollen Energieträger wurden im Rahmen eines Energiekonzepts durch Fachexperten ermittelt. Der Einsatz von Wärmepumpen ermöglicht eine hohe Energieeffizienz bei geringen Emissionen und ist für das Bärenareal – sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe kein Wärmeverbund vorhanden ist – das am besten geeignete System.

4. Umgang mit den als erhaltenswert eingestuften Gebäuden

4.1 Verfahren

Prüfung im Rahmen der Ideenstudie «Bärenareal»

Ein wichtiges Ziel der Ideenstudie bestand darin, die beste Lösung für den Umgang mit den zwei erhaltenswerten Gebäuden auf dem Areal (Gasthof zum Bären und Bauernhaus) in Kombination mit einer hohen baulichen Dichte und den erforderlichen Freiflächen zu finden. Die Teams wurden aufgefordert, bis zur Zwischenbesprechung eine Variante Erhalt und eine Variante Abbruch/Neubau zu prüfen, eine diesbezügliche Haltung zu entwickeln und eine Empfehlung abzugeben. Alle drei Teams kamen zum Schluss, dass mit dem Rückbau der erhaltenswerten Gebäude städtebaulich und nutzungsmässig bessere Lösungen erarbeitet werden können. Als Folge dieser im Rahmen der Zwischenbesprechung erfolgten Abwägung wurden die Rahmenbedingungen für die weitere Projektbearbeitung geöffnet. Die Teams konnten nach der Zwischenbesprechung von einem Abriss der erhaltenswerten Gebäude ausgehen und mussten keine Etappierbarkeit berücksichtigen.

Beizug kantonale Denkmalpflege

Das qualitätssichernde Verfahren wurde von einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege begleitet, um die sorgfältige und fundierte Prüfung des Erhalts der Gebäude sicherzustellen. Parallel dazu hat die Denkmalpflege im Januar 2017 eine Einstufungsüberprüfung vorgenommen, die die Einstufung des Gasthofs Bären und des Bauernhauses als erhaltenswerte Gebäude bestätigt hat. Eine offizielle Stellungnahme, resp. Zustimmung seitens Denkmalpflege zum Abriss der erhaltenswerten Gebäude waren explizit nicht Teil des Verfahrens.

Nachweise und Zuständigkeiten

Ein Rückbau von erhaltenswerten Gebäuden kann nur erfolgen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass deren Erhaltung unverhältnismässig ist und sie durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt werden können (Art. 10b Abs. 3 BauG). Die Beurteilung der Unverhältnismässigkeit des Erhalts und der Ebenbürtigkeit eines allfälligen Ersatzes liegt in der Kompetenz der Gemeinde und muss spätestens im Baubewilligungsverfahren gemacht werden. Um für die weitere Beplanung des Areals eine planungsrechtlich gesicherte Ausgangslage zu schaffen, sollen die Nachweise im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens zur ZPP F «Bärenareal» erfolgen und der Ersatz der als erhaltenswert eingestuften Baudenkmälern ermöglicht werden.

Qualitätssicherung

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags Bärenareal kam zum Schluss, dass die Siegerstudie einen ebenbürtige Ersatz für die erhaltenswerten Gebäude vorsieht. Damit die Ebenbürtigkeit bis zur Realisierung sichergestellt werden kann, wird die Siegerstudie rechtlich an die ZPP F geknüpft. Zudem kann bei der Weiterbearbeitung der Siegerstudie zum Bauprojekt jederzeit der Jury-Präsident des Studienauftrags Bärenareal für eine fachliche Beratung oder Begleitung beigezogen werden.

4.2 Beurteilung[1]

Bessere Lösungen durch Rück- und Neubau

Die an der Ideenstudie teilnehmenden Teams haben sich eingehend mit dem Erhalt der bestehenden Gebäude beschäftigt und verschiedene Varianten präsentiert. Das Verfahren hat gezeigt, dass der Erhalt der Gebäude grundsätzlich möglich wäre. Unter Abwägung der Konzepte mit Erhalt und jener mit Ersatz der Gebäude kam das Beurteilungsgremium[2] des Studienauftrags jedoch zum Schluss, dass der Erhalt städtebauliche, typologische und Aussenraum-gestalterische Rahmenbedingungen schafft, die sich längerfristig nicht mit den gewünschten Entwicklungszielen der Gemeinde für diesen Standort vereinbaren lassen:

- Schaffen eines Zentrums mit Zentrumsfunktion,
- Erreichen einer ortsverträglichen Dichte,
- adäquate Gestaltung der Erdgeschosse und der vorgelagerten Aussenräume.

Historische Bedeutung

Ein Blick auf die historische Entwicklung verdeutlicht die Entstehungsgeschichte von Unterzollikofen und die ursprüngliche Lage des Gasthof zum Bären und des Bauernhauses als Solitäre an der Wegkreuzung und deren Bedeutung als Zentrum. Nach der Entwicklung im Laufe des 20. Jahrhunderts befindet sich das Ensemble nun in einem uneinheitlichen und unstrukturierten Umfeld, was zu einer Neubewertung des Ensembles in diesem Kontext führen muss.

Aktuelle städtebauliche Situation

Die aktuelle Situation südlich bzw. südwestlich des Gasthofs Bären stellt sich als städtebaulich wenig zufriedenstellend dar. Durch das ungenutzte und mit nur wenigen eingeschossigen Nutzbauten (Schuppen und Garagen) belegte Areal entsteht an einer zentralen Lage in Zollikofen eine auffällige Lücke, welche sich klar von der ortstypischen Logik der straßenbegleitenden Volumen mit nur kleinen Zwischenräumen unterscheidet (einheitliche Strassenflucht entlang der Bernstrasse). Diese Tatsache wird durch die topographische Ausformung des Areals (Senke zum Tal) zusätzlich verstärkt. Durch den grossen Leerraum ragt die südlich an das Bärenareal grenzende Bebauung (Parzelle Nr. 805, Autogarage) als Volumen in die Bernstrasse hinhein und bekommt damit zusammen mit seinem Strassenvorland eine unangemessene Präsenz.
Es hat sich zudem gezeigt, dass mit der Verdichtung des Areals ein Massstabssprung entsteht, der schwierig mit den bestehenden Gebäuden vereinbar ist. Die erhaltenswerten Gebäude verlieren ihre Strahlkraft als Einzelgebäude und werden ab einer GFZo von ca. 1.1 entscheidend beeinträchtigt, wenn zu hoch und zu nahe daran gebaut wird. Durch die verschachtelte Bauweise – die Gebäude und topographischen Niveaus

1 Die Beurteilung aus architektonischer/städtebaulicher Sicht wurde von Atelier 5 Architekten AG, jene aus ortsplanerischer Sicht von ecoptima ag vorgenommen. Die Beurteilung wurde mit Erkenntnissen aus dem qualitätssichernden Verfahren (vgl. Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal) ergänzt.

2 bestehend aus vier stimmberechtigten Fachmitgliedern aus den Bereichen Städtebau/Architektur/Landschaftsarchitektur, drei stimmberechtigten Sachmitgliedern (Gemeinde und Bauherrschaft) sowie sechs Fachexperten ohne Stimmrecht aus den Bereichen Denkmalpflege, Verkehr, Tiefbau, Lärm, Ortsplanung

zwischen den Garagen/Schuppen, dem Gasthof Bären und dem Bauernhaus greifen ineinander – ist ein Rückbau der bestehenden Terrassierung und eine Umnutzung des Areals mit dem Bestand kaum qualitätsvoll realisierbar.

Abb. 9 Terrassierung... .

Abb. 10 ... und verschachtelte Bauweise auf dem Gelände.

Diese beiden Umstände – der entstehende Massstabssprung und die Verschachtelung – lassen unter Schaffung einer für ein Zentrum wie Unterzollikofen angemessenen Dichte und unter Berücksichtigung der nötigen Freiflächen kein stimmiges ortsbauliches Gesamtgefüge zu. Dies wurde durch den Umstand verdeutlicht, dass nach Öffnung der Rahmenbedingungen (Rückbau der erhaltenswerten Gebäude) die städtebaulich besseren Lösungen präsentiert werden konnten. Für eine städtebaulich zufriedenstellende Lösung auf dem Bärenareal muss betreffend der Massstäblichkeit und Körnung zwischen unterschiedlichsten angrenzenden Arealen vermittelt werden, was unter Wahrung des Bestandes nicht möglich erscheint. Nur durch einen Ersatz scheint die Möglichkeit gegeben, qualitätsvolle Aussenräume für eine Anlage zu generieren und das Verhältnis Öffentlichkeit/ Privatheit auf dem Areal angemessen und stimmig neu zu definieren. Eine umfassend neue Entwicklung auf dem Bärenareal ist deshalb mit Nachdruck zu begrüssen.

Übernahme und Akzentuierung von städtebaulichen Qualitäten der Gebäude

Dabei ist es wünschenswert, dass die städtebauliche Bedeutung der beiden Gebäude (sie bilden die Eingangspforte und damit den Auftakt zum Zentrum Unterzollikofen) mit einer ebenbürtigen Akzentsetzung an dieser Lage übernommen wird. Dieser Akzent wird im Richtprojekt von Atelier 5 Architekten 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 werden kann: Es kann eine präzisere Führung der Strassenflucht und eine klarere Definition des Platzes um den Kreisel gebildet werden.

Qualität der Bausubstanz

Der Zustand der Bausubstanz und der inneren wie auch der äusseren Raumstrukturen weist durch mehrfache Veränderung der Originalgebäude erhebliche Mängel auf, die den Eigenwert der Gebäude wesentlich verringern. Eine Inwertsetzung der Gebäude wäre mit unverhältnismässigen Kosten verbunden: Eine reine Sanierung der Gebäude wäre ohne gro-

sse Rück- und Umbauten der mehrfach veränderten Gebäudestrukturen nicht möglich. Zudem äussert sich die Unverhältnismässigkeit der Kosten insbesondere auch in den Investitionen, die für eine energieeffiziente und lärmtechnisch korrekte Sanierung notwendig wären. Sie würden im Vergleich zu einem Neubau erheblich höher ausfallen. Zudem lassen die bestehenden Gebäude wenig Spielraum für sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten an diesem Standort (Wohnutzung, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen) , resp. wären auch hier die Investitionskosten für den Umbau im Vergleich zu einem Neubau unverhältnismässig hoch.

Abb. 11 Innenleben Bauernhaus

Abb. 12 Innenleben Gasthof Bären

4.3 Interessensabwägung

Aus der Beurteilung lassen sich folgende Interessenslagen ableiten:

Elemente, die für den Erhalt der Gebäude sprechen

Die im Januar 2017 erfolgte Einstufungsüberprüfung kam zum Schluss, dass sich die Einstufung der im Bauinventar der Gemeinde als erhaltenswert bezeichneten Gebäude im kantonalen Quervergleich mit ähnlichen Objekten als richtig erweist. Für einen Erhalt spricht die wesentliche Bedeutung der beiden Baudenkmäler als ortsbildprägende Elemente an der Bern- und Reichenbachstrasse. Sie bildeten den Auftakt zu Unterzollikofen und sind Zeitzeugen der «historischen Eingangspforte». Gemäss Einschätzung der Denkmalpflege weisen die Gebäude nebst einem hohen Eigenwert einen bedeutenden lokal-historischen Wert auf. Die Gebäude besitzen zudem städtebauliche Qualitäten: das Gebäude des Gasthofs setzt an der Bernstrasse einen Akzent als Auftakt des Zentrums und das Bauernhaus fasst an der Nordseite mit einer raumbildenden Fassade einen Platz.

Elemente, die gegen den Erhalt der Gebäude sprechen

Die Gebäude weisen von der äusseren Bausubstanz her zwar einen bemerkenswerten Eigenwert auf. Der Zustand der Bausubstanz und der inneren Raumstrukturen ist jedoch durch mehrfache Veränderung der Originalgebäude mangelhaft, wodurch sich der Eigenwert der Gebäude wesentlich verringert. Eine Inwertsetzung der Gebäude wäre mit unverhältnismässigen Kosten verbunden.

Aus städtebaulicher Sicht sprechen mehrere Argumente gegen einen Erhalt der Gebäude. Aufgrund der unstrukturierten und nicht einheitlichen baulichen Entwicklung des Umfelds im Laufe der Zeit ist die heutige städtebauliche Bedeutung im Vergleich zur historischen wesentlich geringer.

Das Zentrum von Zollikofen, resp. die erste Bautiefe entlang der Bernstrasse befindet sich in der Mischzone Zentrum, in der nach neuer Ortsplanung fünf Geschosse plus Attika zulässig sind. Das Bärenareal bildet den Auftakt zum Zentrum Zollikofen. Aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht ist auf dem Areal deshalb eine volumetrische Verdichtung anzustreben, die sich ins Zentrumsgebiet einfügt.

Eine Verdichtung des Areals mit dem Bestand ist aufgrund der Terrassierung und Verschachtelung kaum qualitätsvoll realisierbar. Die beiden bestehenden Gebäude haben durch die heterogene Entwicklung des Umfelds bereits merklich an Strahlkraft verloren und werden weiter an städtebaulicher Bedeutung verlieren, wenn eine der Zentrumsituation angepasste Dichte realisiert werden soll. Hinzu kommt, dass mit einem Neubau die städtebauliche Situation optimiert werden kann: Es kann eine einheitlichere und klarere Führung der Strassenflucht entlang der Bernstrasse geschaffen werden, es wird eine an die Umgebung angepasste Körnung erreicht und durch die Setzung des Solitärs (Verschiebung des «Hauptgebäudes» vom Standort des Gasthof Bärens an den Standort des Solitärs) wird am Kreisel eine bessere Platzsituation geschaffen. Die städtebaulichen Qualitäten der beiden Gebäuden werden im Richtprojekt von Atelier 5 Architekten aufgegriffen, neu definiert und gar akzentuiert. Die Neubauten können demzufolge als ebenbürtiger Ersatz der beiden Baudenkmäler bezeichnet werden.

Gemäss kantonalem Richtplan sollen in urbanen Kerngebieten der Agglomerationen, wozu Zollikofen zählt, Entwicklungsmöglichkeiten für Wirtschaft und das Wohnen geschaffen und Verdichtungs- und Umnutzungspotenziale gezielt ausgeschöpft werden.
Der kommunale Richtplan Siedlung konkretisiert diese Ziele für das Bärenareal wie folgt:
- Stärkung der Identität des Zentrumsbereichs Unterzollikofen
- Stärkung des Gebiets Unterzollikofen als Zentrumsschwerpunkt (u. a. Versorgung für den täglichen Bedarf)
- Schaffung von neuem Wohnraum an zentraler Lage
- Ortsbauliche Aufwertung und massvolle, dem Ort entsprechende Verdichtung
- Differenziertes Angebot und sehr gute Gestaltung der Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität

Werden die Interessenslagen vor diesem Hintergrund bewertet, kommt die Gemeinde zum Schluss, dass diese übergeordneten Zielsetzungen aus städtebaulicher, nutzungsmässiger und wirtschaftlicher Sicht nur mit einem Abbruch der Gebäude und einer Neubebauung des Areals vollständig erreicht werden können.

Der Sachverhalt zum Umgang mit den als erhaltenswert eingestuften Gebäuden wurde mit der Durchführung einer Ideenstudie und der expliziten Aufgabe – die Prüfung des Umgangs mit den Gebäuden – vollständig und umfassend abgeklärt. Die Gemeinde als bewilligende Behörde hat den Sachverhalt sorgfältig geprüft und kommt unter Abwägung der Elemente zum Schluss, dass der Erhalt und eine Umnutzung, resp. ein Umbau der Gebäude unverhältnismässig und weder für die Gemeinde noch für den Grundeigentümer zumutbar ist. Die Gemeinde unterstützt den Abbruch und Ersatz der beiden als erhaltenswert eingestuften Gebäude und erachtet die in der Siegerstudie von Atelier 5 Architekten vorgesehene Bebauung als ebenbürtigen Ersatz für die beiden Baudenkmäler.

5. Auswirkungen

5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

BMBV

Im Kanton Bern ist 2011 die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in Kraft getreten. Ziel der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Gemeinden müssen bis am 31. Dezember 2020 ihre Baureglementsbestimmungen überprüfen und allenfalls anpassen. Die Gemeinde Zollikofen hat ihr Baureglement im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Stand Genehmigung) bereits an die BMBV angepasst. Die vorliegenden ZPP-Bestimmungen entsprechen der Systematik des neuen Baureglements und halten die Vorgaben gemäss BMBV ein.

Richtplan Siedlung

Die durch den kommunalen Richtplan Siedlung für das Bärenareal definierten Ziele werden mit der vorliegenden Planung erfüllt:

- Stärkung der Identität des Zentrumsbereichs Unterzollikofen durch die Entwicklung einer prägnanten, jedoch sorgfältig auf die Umgebung abgestimmten Bebaauung.
- Stärkung des Gebiets Unterzollikofen als Zentrumsschwerpunkt u.a. durch die geplante publikumsorientierte Erdgeschossnutzung entlang der Bernstrasse.
- Schaffung von neuem Wohnraum an zentraler Lage
- Ortsbauliche Aufwertung und massvolle, dem Ort entsprechende Verdichtung
- Differenziertes Angebot und sehr gute Gestaltung der Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität

Richtplan Verkehr

Gemäss kommunalem Richtplan Verkehr soll das Bärenareal verkehrsfrei gehalten werden und es ist weiterhin eine Bushaltestelle vorzusehen. Die beiden Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Richtplan Energie

Der kommunale Richtplan Energie sieht im Massnahmenblatt 8 vor, dass u.a. für die Wärmeversorgung des Bärenareals der Anschluss an den Wärmeverbund ARA Worblental (Abwärmenutzung) geprüft werden soll. Allerdings stehen die Gebiete in Zollikofen nach Tiefenau und Ittigen an letzter Stelle bezüglich Versorgungspriorität. Erste Vorabklärungen für ein anderes Wärmeverbundprojekt, an welches das Bärenareal anschliessen könnte, sind am laufen. Die Planungen beider Wärmeverbünde sind jedoch noch nicht so weit fortgeschritten, als dass eine Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund als alleinige Möglichkeit zur Heizung und Warmwasseraufbereitung vorgesehen werden kann. Es wird deshalb als Alternative und ergänzend zur Anschlusspflicht der Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgeschrieben.

5.2 Ortsbild und Landschaft

Heutige Situation

Wie in Kapitel 4 ausführlich dargelegt wird, weist die heutige Situation auf dem und um das Bärenareal städtebauliche und aussenraumgestalterische Defizite auf. Das Bärenareal bildet eine Lücke im sonst dicht bebauten Strassen- und Ortsbild entlang der Bernstrasse. Das Areal ist mehrheitlich mit Garagen, Baracken und abgestellten Fahrzeugen belegt und weist auch durch die verschachtelte Bebauung auf verschiedenen Niveaus gestalterische Defizite auf.

Künftige Situation

Mit der geplanten Überbauung und dem Rückbau der beiden als erhaltenswert eingestuften Gebäude auf dem Areal wird sich das Ortsbild im Bereich des Bärenareals und des Bahnhofs Unterzollikofen merklich verändern. Die Veränderung ist aber im Hinblick auf die Ziele der Gemeinde – innere Verdichtung, Schaffung eines Zentrumssschwerpunktes und Schaffung von Wohnraum und Raum für publikumsorientierte Nutzung– und im Hinblick auf die Verbesserung der heute uneinheitlichen und teils unbefriedigenden ortsbaulichen Situation erwünscht. Die an diesem Ort verträgliche Dichte und die gute gestalterische Einbettung der geplanten Überbauung wurde mit einem qualitätssichernden Verfahren ermittelt. Mit der Anknüpfung des Siegerkonzepts an die ZPP soll sichergestellt werden, dass die sorgfältig austarierten Qualitäten des geplanten Projekts bei der Weiterentwicklung und Realisierung der Überbauung berücksichtigt werden, resp. dass, falls sich die Absichten ändern sollten, eine ordentliche Anpassung der ZPP erforderlich ist.

5.3 Denkmalschutz

Erhaltenswerte Gebäude

Im Planungsperimeter befinden sich zwei als erhaltenswert eingestufte Baudenkmäler, die gemäss den neuen ZPP-Bestimmungen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden dürfen. Erhaltenswerte Gebäude sind grundsätzlich zu bewahren, resp. ist ein Abbruch nur zulässig, wenn deren Erhalt unverhältnismässig ist. Die Verhältnismässigkeit wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens und einer Fachbeurteilung eingehend geprüft und eine Interessensabwägung vorgenommen. Die Beurteilung kommt zum Schluss, dass ein Erhalt der Gebäude unverhältnismässig ist und die Siegerstudie einen ebenbürtigen Ersatz darstellt, resp. zeigt die Interessensabwägung auf, dass die Vorteile eines Abbruchs und Neubaus deutlich überwiegen. Für die detaillierte Beurteilung und Interessensabwägung wird auf Kapitel 4 verwiesen.

5.4 Natur

Angrenzende Grünzone

Der Perimeter der ZPP grenzt im Westen an eine Grünzone. Auf der direkt an die Grünzone angrenzenden Fläche sieht das Siegerkonzept die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV vor. Gebäude halten einen Abstand von mindestens 12.0 m zur Grünzone ein, wodurch keine negativen Auswirkungen auf das Gehölz zu erwarten sind.

5.5 Verkehr

Verkehrsaufkommen

Aufgrund der neuen und zusätzlichen Nutzungen im Planungsperimeter ist ein leicht erhöhtes Verkehrsvorkommen zu erwarten, wobei das Areal selber gänzlich von motorisiertem Verkehr freigehalten wird. Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr zum Areal, resp. in die vorgesehene Einstellhalle erfolgt ab der Kantonsstrasse über den Tannenrain und ist so gelegt, dass sich der Verkehr auf eine kurze Einfahrt am oberen Ende des Tannerains beschränkt.

Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird davon ausgegangen, dass pro Autoabstellplatz und Tag im Schnitt 2 Fahrten generiert werden. Bei 60 Parkplätzen für das Wohnen muss somit mit ca. 120 Fahrten pro Tag gerechnet werden. Für die übrigen Nutzungen, resp. für Besucher und Kunden werden 6 oberirdische Parkplätze angeboten. Unter der Annahme, dass diese Parkplätze im Schnitt 10 Fahrten pro Tag generieren[1], kann mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 60 Fahrten gerechnet werden. Insgesamt sind 180 Fahrten pro Tag zu erwarten. Dabei gilt es zu beachten, dass die bestehenden Nutzungen bereits heute Verkehr generieren, der sich schätzungsweise auf 160 Fahrten[2] pro Tag beläuft. Gemäss diesen Schätzungen ist künftig mit rund 20 zusätzlichen Fahrten zu rechnen.

Abstellplätze

Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze erfolgt nach Art. 49ff BauV. Sie ist dem Anhang zu entnehmen. Die im Rahmen des Siegerkonzepts vorgesehene Parkplatzzahl für Motorfahrzeuge orientiert sich am Minimum der nach BauV erforderlichen Anzahl Abstellplätze. Dieses kann gemäss ZPP-Bestimmungen unterschritten werden, was in Anbetracht der ausgezeichneten ÖV-Erschliessung, der Nachhaltigkeit und der unklaren Zukunft der Mobilität sinnvoll erscheint.

Verkehrstechnische Beurteilung Erschliessung und Parkierung

Das Bärenareal birgt durch seine Lage an der Kantonsstrasse und durch die Geländetopographie ein paar verkehrstechnische Herausforderungen, die im Rahmen der ZPP rechtlich geregelt und durch die Begleitung der

1 Für Dienstleistungsnutzungen ist dieser Wert eher zu hoch angesetzt, für Gastronomie- und Verkaufsnutzungen eher zu tief (Annahme 5 Kunden à 2 Fahrten). Bei Gastro- und Verkaufsnutzungen wird sich jedoch ein grosser Teil der Kunden mutmasslich bereits auf der Bernstrasse fortbewegen und «Gelegentheits-Stopps» einlegen. 10 Fahrten wird deshalb als plausibler mittlerer Wert angenommen.

2 Annahme und Berechnung: 20 oberiridsche PP zur gewerblichen und Gastro-Nutzung gehörend (6 Fahrten pro Tag) und 20 oberirdische und in Garagen vermietete PP (2 Fahrten pro Tag)

Projektentwicklung durch Verkehrsexperten bezüglich technischer Machbarkeit sichergestellt werden. Folgende Rahmenbedingungen wurden durch die Verkehrsspezialisten überprüft und verkehrstechnisch projektiert (vgl. Situation und Profile im Anhang):

Gefälle Tannenrain

Das Gefälle der Zufahrt über den Tannenrain ist im heutigen Zustand mit 18 % zu steil für eine öffentliche Nutzung (Qualitätsstufe B). Durch bauliche Massnahmen kann das Gefälle am Tannenrain von 18% auf 15% (und im Rahmen des Bauprojekts gegebenenfalls um weitere 1-2 %) gesenkt werden. Die erforderlichen Sichtweiten und Schleppkurven bei der Zu- und Wegfahrt in den Tannenrain werden eingehalten (vgl. Situationsplan).

Parkfelder Bernstrasse

Die Längsparkierung entlang der Bernstrasse muss den Anforderungen bezüglich Parkplatzabmessung, Sichtweiten für die Ausfahrten, Sicherheit beim Aussteigen gegenüber der Hauptstrasse sowie der Aufrechterhaltung von Zufahrten genügen. Unter diesen Gegebenheiten können 6 Randparkfelder (2.0 x 5.0 m + 4.0 m Rangierfläche) angeordnet werden. Die Länge von 14.0 m pro Parkfeld erlaubt das Einfahren der Fahrzeuge, ohne seitliches Parkieren/Rückwärtsfahren auf der Kantonsstrasse. Die Parkplätze sind um 0.5 m vom Strassenrand zurückversetzt, damit die Fahrertür ohne Beeinträchtigung des Verkehrs geöffnet werden kann.

Temporäre Bewilligung

Die Parkplätze und Anlieferungszone befinden sich innerhalb des Strassenraumes (5.0 m ab Strassenrand). In der ZPP wird deshalb festgelegt, dass Bauten und Anlagen auf Zusehen hin bewilligt werden können. Wird der Strassenraum vom Kanton eines Tages beansprucht, sind die Anlieferungs- und Kurzzeitparkplätze rückzubauen. Die Anlieferung erfolgt über das 2er-Parkfeld im Süden des Areals. Die Nicht-Belegung der Parkfelder zu Anlieferzeiten ist mit einem entsprechenden, zeitlich begrenzten Park- und Halteverbot zu regeln.

Bushaltestelle

Die Bushaltestelle wird im Bereich der heutigen Haltestelle als Fahrbahnhaltestelle konzipiert. Der für einen behindertengerechten Buseinstieg erforderliche Raum wird im Rahmen der ZPP gesichert. Mit dem geplanten Rücksprung des Solitärs auf Höhe Bushaltestelle wird ein gedeckter Warteraum ausgebildet, wonach kein Bushäuschen notwendig ist.

5.6 Lärmschutz

Verkehrsanlagen

Beim Bärenareal handelt es sich um einen lärmexponierten Standort, weshalb die Lärmsituation basierend auf dem Siegerkonzept mittels einem Gutachten abgeklärt wurde.
Auf dem Bärenareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Es sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten. Sie betragen für Wohnräume tagsüber 65 dBA und in der Nacht 55 dBA.
Die Beurteilung des Siegerkonzepts bezüglich Lärmbelastung hat ergeben, dass die Grenzwerte für Wohnnutzung tags um 1-2 dBA und nachts um 2-3 dBA überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbenut-

zung werden überall erfüllt. Das Gutachten hat gezeigt, dass die Lärmbelastung mit einfachen baulichen Massnahmen (Grundrissoptimierung, Loggias mit schalldichter Balkonbrüstung und hochabsorbierender Deckenverkleidung etc.) gesenkt und die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden können. Für die detaillierte Lärmbeurteilung wird auf das beiliegende Lärmgutachten verwiesen. Die darin vorgeschlagenen Massnahmen sind in der Weiterentwicklung des Projekts zu berücksichtigen und rechtlich zu sichern (mittels Überbauungsordnung oder im Falle eines Gesamtvorhabens mittels Verträgen).

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (20 Fahrten pro Tag), das mit der Entwicklung des Bärenareals durch die künftigen Bewohner und Besucher generiert wird, ist im Vergleich zum DTV von 15'000 Fahrten auf der Bernstrasse gering. Es sind deshalb keine zusätzlichen, relevanten Lärmbelastungen für die Umgebung zu erwarten.

5.7 Luftreinhaltung

Belastung durch Emissionen

Das Bärenareal ist durch die vom Verkehr auf der Kantonsstrasse verursachten Emissionen von Luftschadstoffen bereits vorbelastet. Das durch die Planung generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zum DTV auf der Kantonsstrasse (15'000 Fahrten) gering, weshalb keine zusätzlichen, relevanten Belastungen durch Luftschadstoffe zu erwarten sind.

5.8 Ver- und Entsorgung

Energie

Die Bestimmungen zur Energie sind mit der zuständigen Fachstelle des kantonalen Amts für Energie und Umwelt vorbesprochen und so formuliert, dass sie einerseits realisierbar und andererseits mit der anstehenden Revision des kantonalen Energiegesetzes konform sind. Die ZPP-Bestimmungen verlangen verglichen mit den kantonalen Vorgaben zum gewichteten Energiebedarf für Neubauten eine leichte Verschärfung. Damit soll den Bestrebungen der Gemeinde Zollikofen für eine nachhaltige Energieversorgung Rechnung getragen werden.

Kanalisation

Auf dem Areal befinden sich zwei grosse Kanalisationsleitungen, die bei der Bebauung des Areals verlegt werden müssen. Die technische Machbarkeit wurde durch die Gemeinde abgeklärt und ist realisierbar. Die bauliche Ausführung wird im Rahmen des Vor- und Bauprojekts konkretisiert werden.

5.9 Störfall

Konsultationsbereich Strasse

Das Bärenareal liegt innerhalb des Konsultationsbereichs für Störfallrisiken, die durch Vorfälle auf der Bernstrasse eintreten könnten. Die Störfall-Situation wurde mit dem kantonalen Laboratorium geprüft und abgesprochen: Liegt ein Planungs- oder Bauvorhaben innerhalb eines Konsultationsbereichs, gilt es zu beurteilen, ob das Projekt risikorelevant ist. Für Konsultationsbereiche entlang von Strassen ist als erstes Beurteilungskriterium das Verkehrsaufkommen massgebend. Gemäss den aktuellsten Verkehrszählungen des kantonalen Tiefbauamts (Stand 2016) weist die Bernstrasse einen DTV von 15'800 auf. Die Bernstrasse liegt damit unterhalb des massgebenden Referenzwerts von 20’000 DTV, weshalb das Vorhaben auf dem Bärenareal als nicht risikorelevant eingestuft werden kann. Es bedarf keiner weiteren Abklärungen oder Massnahmen in Bezug auf die Störfallvorsorge.

5.10 Nicht-ionisierende Strahlung

Abklärungen mit der zuständigen Fachstelle beim Regionalverkehr Bern-Solothurn (RBS) haben ergeben, dass sich im Umfeld des Bärenareals keine Anlagen befinden, die nicht-ionisierende Strahlung erzeugen: Die Züge des Regionalverkehrs Bern-Solothurn (RBS) werden mit Gleichstrom betrieben. Zudem befindet sich gemäss Auskunft der zuständigen Stelle beim RBS im Umfeld des Bärenareal auch keine Trafostation, welche strahlungsrelevant wäre. Es sind keine weiteren Abklärungen oder Massnahmen im Bezug auf den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung notwendig.

5.11 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:
- Gewässer
- Boden (Bodenschutz, Altlasten, Baugrund, FFF)
- Naturschutz / Naturschutzobjekte
- Baugrund

6. Verfahren

6.1 Zuständigkeiten

Die vorliegende Änderung der ZPP F «Bärenareal» erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung. Zuständig für den Beschluss ist der Grosse Gemeinderat (GGR) der Einwohnergemeinde Zollikofen.

Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Beschluss Mitwirkung durch Gemeinderat	12. Februar 2018
Mitwirkungsauflage	März 2018
Vorprüfung	Mai – Juli 2018
Öffentliche Auflage	September– Oktober 2018
Einspracheverhandlungen	Oktober – Dezember 2018
Beschluss Grosser Gemeinderat	Dezember 2018 / Januar 2019

6.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom XX bis zum XX statt. Während der Mitwirkungsauflage haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

6.3 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wird die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das AGR prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

6.4 Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentlich Auflage statt. Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch den Grossen Gemeinderat durchgeführt.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Änderung der ZPP erfolgt durch den Grossen Gemeinderat. Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren.

Parkplatzberechnung

1. Überblick (Kennwerte Projekt)

1.1 Wohnungsspiegel

Wohnungstyp	Fläche (Durchschnitt)	Anzahl	Anteil
1 1/2 Zimmer	47 m2	14	17 %
2 1/2 Zimmer	65 m2	15	18 %
3 1/2 Zimmer	87 m2	19	23 %
4 1/2 Zimmer	112 m2	26	31 %
5 1/2 Zimmer	124 m2	6	7 %
Atelierwohnen	94 m2	3	4 %
Total	7224 m2	83	100 %

1.2 Flächen für Nicht-Wohnen

Kopfbau EG (Restaurant)	220 m2
Kopfbau 1.OG (Dienstleistung, Arbeiten)	340 m2
Zeile zur Bernstrasse EG (s. Varianten)	450 m2

1.3 Parkplatzanzahl

Anzahl Parkplätze Einstellhalle	60 PP
Anzahl Parkplätze Besucher (EG)	7 PP

2. Gesetzliche Vorgaben

Wohnen:
BauV (Art. 51) 0.5 - 2 PP je Wohnung

Einkaufen, Freizeit, Kultur:
BauV (Art. 52) "Städte und Agglomerationen" Maximal (0.6 x GF/ 20) +5
Minimal (0.45 x GF/ 20) -3

Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung:
BauV (Art. 52) "Städte und Agglomerationen" Maximal (0.6 x GF/ 50) +5
Minimal (0.45 x GF/ 50) -3

Restaurant:
BauV (Art. 52) "Städte und Agglomerationen" Maximal (0.6 x GF/ 15) +5
Minimal (0.45 x GF/ 15) -3

3. Berechnung

Wohnen:

83 Wohungen = Minimal 42 PP/ Maximal 166 PP

Einkaufen, Arbeiten, Dienstleistung, etc.:

Variante 1:

"EG der Zeile zur Bernstrasse nur DIenstleistung bzw. Arbeiten (ca.450 m2)
+ Restaurant im Kopfbau (ca. 220m2) + Dienstleistung 1.OG Kopfbau (ca.340 m2)"

Dienstleistung/ Arbeiten (450 m2)	=	Minimal 1 PP/ Maximal 11 PP
Restaurant (220 m2)	=	Minimal 4 PP/ Maximal 14 PP
Dienstleistung (340 m2)	=	Minimal 0 PP/ Maximal 9 PP
Gesamt (Nicht-Wohnen)	=	Minimal 5 PP/ Maximal 34 PP

Variante 2:

"EG der Zeile zur Bernstrasse Verkauf und Freizeit (ca. 450m2)
+ Restaurant im Kopfbau (ca. 220m2) + Dienstleistung 1.OG Kopfbau (ca. 340m2)"

Verkauf und Freizeit (450 m2)	=	Minimal 7 PP/ Maximal 19 PP
Restaurant (220 m2)	=	Minimal 4 PP/ Maximal 14 PP
Dienstleistung (340 m2)	=	Minimal 0 PP/ Maximal 9 PP
Gesamt (Nicht-Wohnen)	=	Minimal 11 PP/ Maximal 42 PP

4. Ergebnis und Fazit

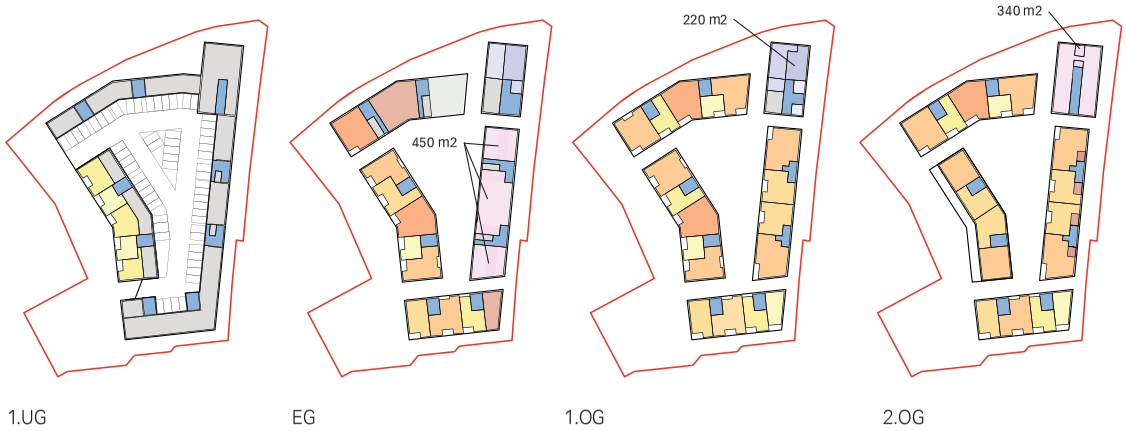
Summe Parkplätze (Wohnen + Nicht-Wohnen)

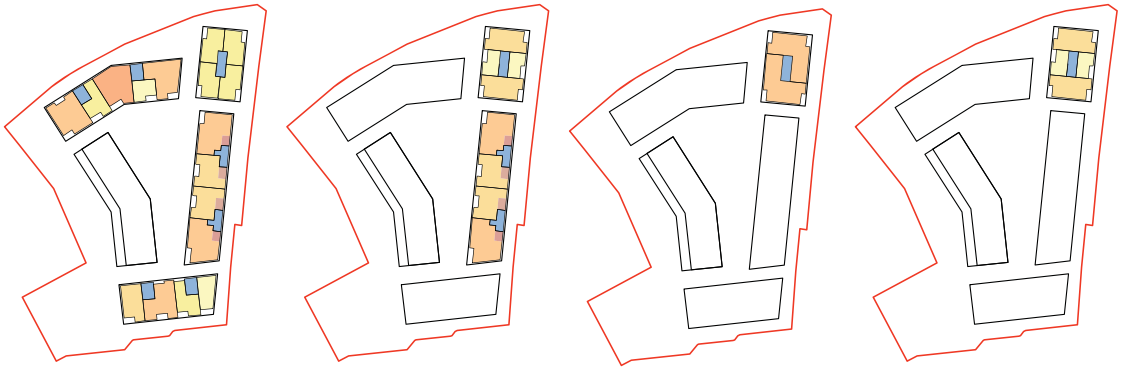
Variante 1:	Minimal 47 PP/ Maximal 200 PP
Variante 2:	Minimal 53 PP/ Maximal 208 PP

Die geplante Anzahl an Parkplätzen ist im Rahmen der Vorgaben. Sie orientiert sich tendenziell an den Minimalvorgaben.

Atelier 5

Schema Grundrisse

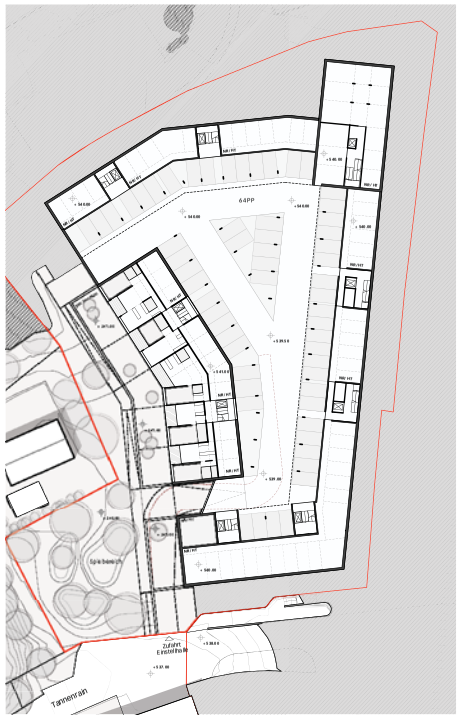




- Wohnen - 1.5 Zimmer
- Wohnen - 2.5 Zimmer
- Wohnen - 3.5 Zimmer
- Wohnen - 4.5 Zimmer
- Wohnen - 5.5 Zimmer
- Atelierwohnen/ DL
- Dienstleistung/ Gewerbe
- Restaurant/ Cafe
- Erschliessung
- Nebenräume
- Gemeinschaft

Atelier 5

Grundriss UG M 1:1000



Situation M 1:1000

Anhang 2 Situation und Profile der Erschliessungs- und Parkierungssituation

Legende

Signatur

- Projekt
- Markierung
- Sichtweite
- Bushaltestelle
- Abbruch

Flächen

bestehend | projektiert

- Strassenbelag
- Geh- und Radweg
- Grünfläche
- Gebäude
- Anpassung

Symbole und Beschriftung

bestehend | projektiert | abbruch

- Baum und Bepflanzung

Zollikofen

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.baslerhofmann.ch

Bärenareal Zollikofen, Verkehrsflächen

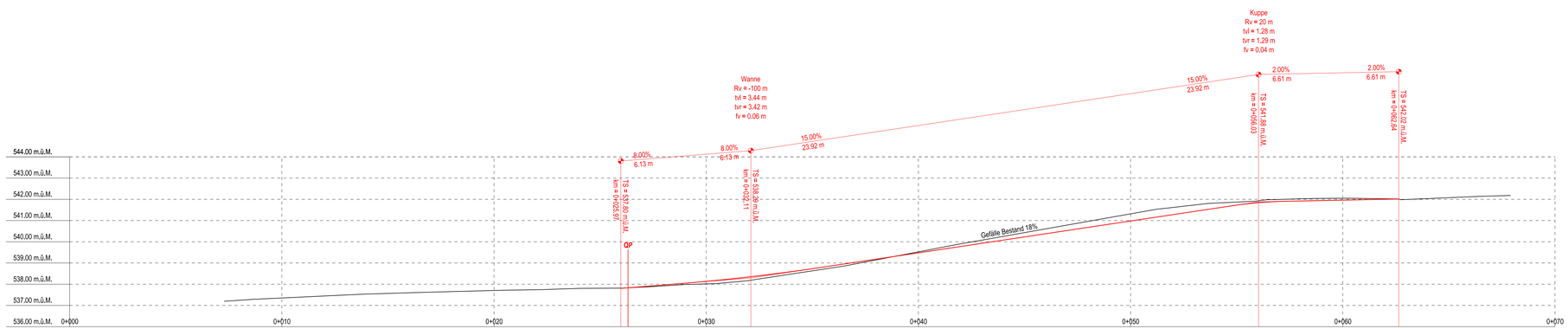
Vorprojekt

Situation 1 : 200

Änd.		Datum	Gez.	Gep.	Visiert
-	Erstellt	08.01.2018	los	lid	mag
A					
B					
C					

Plan Nr.: **20378.31_001** | Format: 1260x594 (mm) | Plotdatum: 08.01.2018 | Filename 20378.31_001_SI_Technische Situation.dgn

Längenprofil 1:100, Tannenrain



Zollikofen

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.baslerhofmann.ch

Bärenareal Zollikofen, Verkehrsflächen

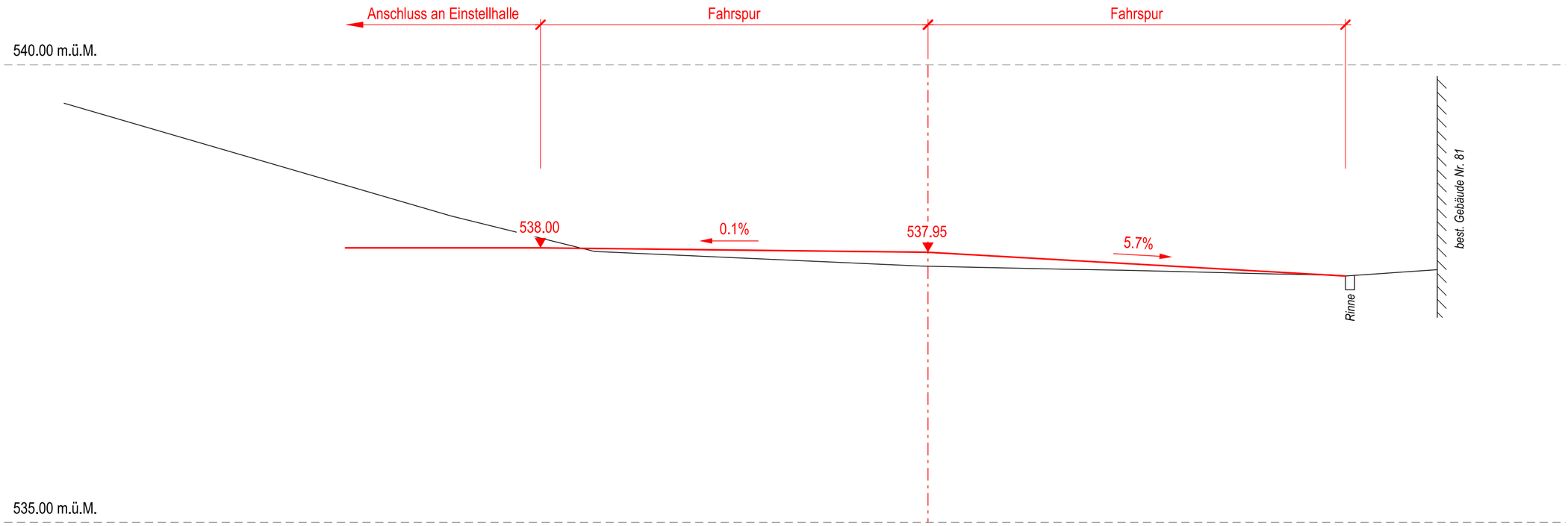
Vorprojekt

Längenprofil 1:100

Änd.		Datum	Gez.	Gep.	Visiert
-	Erstellt	08.01.2018	los	lid	mag
A					
B					
C					

Plan Nr.: **20378.31_600** Format: 1050x297 (mm) Plotdatum: 08.01.2018 Filename: 20378.31_600_LP_LängenprofilLdgn

QP A-A, 1:50
Tannenrain



Legende

Projekt / Markierung

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Industriestrasse 1, CH-3052 Zollikofen
T +41 31 544 24 24
www.baslerhofmann.ch

Zollikofen, Begleitung und Beratung Bärenareal
Querprofil

Massstab 1:50

Plan Nr.:
20378.31_700

Datum	Gez.	Visiert
08.01.2018	los	mag