

Gemeinde Zollikofen

Siedlungsentwicklung

Situation und Ausblick

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage
2. Leitbild der Siedlungsentwicklung 2002
3. Aktuelle Einzonungsvorhaben
4. Flächenübersicht
5. Bilanz in Bezug auf zukünftige Entwicklungen
6. Strategien für langfristige räumliche Entwicklungen

Andreas Gerber, Raum- und Stadtentwicklung, Bern

Bern, den 9.2.2010

1. Ausgangslage

In Zollikofen sollen kurzfristig zwei Gebiete eingezont werden; eines in der Lättere im Umfang von ca. 2.5 ha für eine Wohnüberbauung mittlerer Dichte und eines im Gebiet Buschi – Känelgasse im Umfang von ca. 1.15 ha für individuelles Wohnen, größtenteils in verdichteter Form. Die Einzonung im Gebiet Buschi ist bereits im März 2006 durch das AGR vorgeprüft worden.

Der revidierte kantonale Richtplan (Maßnahmenblatt A01) fordert neu, dass Einzeleinzonungen sich in ein als Richtplan festgesetztes Gesamtentwicklungs-konzept einordnen müssen. Für die Einzonung im Gebiet Lättere, welche der Bevölkerung im Herbst 2009 zur Mitwirkung vorgelegt wurde, ist diese Forderung relevant. Der vorliegende Bericht hat den Zweck, diesen Gesamtentwicklungszusammenhang gestützt auf das Leitbild zur Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2002 aufzuzeigen.

2. Leitbild zur Siedlungsentwicklung 2002

Ausgelöst durch ein Einzonungsbegehren von Seiten privater Eigentümer in der Lättere hat der Gemeinderat 2001 ein Siedlungsentwicklungsleitbild erarbeiten lassen. Das Ergebnis ist im März 2002 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt und anschließend durch den Gemeinderat beschlossen worden. Das Leitbild ist nicht als Richtplan festgesetzt worden.

Das Leitbild besteht aus fünf Teilen:

1. **Standortbestimmung** auf der Grundlage bisheriger Entwicklungen als Wohn- und Arbeitsort.
2. **Handlungsspielräume** für zukünftige Siedlungserweiterungen innerhalb definierter langfristiger Entwicklungsgrenzen.
3. Aufzeigen von drei **Entwicklungsszenarien** unter den Titeln:
 - 1) „Kontrollierte Vorsicht“ (zurückhaltende Nutzung vorhandener Reserven);
 - 2) „laissez-faire“ (Entwicklungen werden durch den Markt, bzw. von Seiten Grundeigentümer und Investoren bestimmt);
 - 3) „aktive Vorausschau“ (Gemeinde betreibt eine aktive, vorausschauende Entwicklungspolitik);
4. Festlegung folgender **Handlungsschwerpunkte**:
 - 1) Förderung individueller Wohnformen. Dazu folgende Gebiete:
 - Kläymatte letzte Etappe (eingezont, Überbauung realisiert)

- Landstuhl / Schützenstrasse (Vorlage aus politischen Gründen zurückgezogen)
 - Grubenweg / Reichenbachstrasse (eingezone, Überbauung realisiert)
 - Buschi (Vorlage steht vor öffentlicher Auflage)
 - Hubel (wurde als langfristige Reserve eingestuft)
- 2) Förderung durchmischter Wohnformen. Dazu folgende Gebiete:
- Schäferlei (Baulandreserve, Neuplanung bevorstehend)
 - Häberlimatte, letzte Etappe (Bauland, Realisierung bevorstehend)
 - Schützenstrasse (Baulandreserve, nicht realisiert)
 - Lättere (Einzonung bevorstehend)
- 3) Förderung von Arbeitsplatzentwicklungen
- Meielen-Süd (Bauland, Überbauungen realisiert)
 - Meielen-Nord (Bauland, laufender Wettbewerb durch BBL)
 - Meielen-Ost (Einzonung im Rahmen einer neuen ESP-Planung)
- 4) Erneuerung und Umbau im überbauten Gebiet
- Zentrale Umstrukturierungsgebiete (teils realisiert z.B. Tivona-Areal, teil in Planung z.B. Kreuz-Nord, teils keine Veränderungen)
 - AZ-Überprüfung in Einfamilienhauszonen (generelle Überprüfung der AZ zurzeit im Gang)
 - Sanierungsbedarf in Mehrfamilienhausquartieren (laufendes Vorhaben, meist in privater Verantwortung)
 - Gartenstrasse (Überprüfung der Erhaltenszone realisiert)
- 5) Ergänzungsmassnahmen
- Landschaftsentwicklungskonzept für den Raum Meielen-Rütli (noch pendent)
 - Büroanteil in Arbeitszonen (Mit der umfassenden Revision der Arbeitszonenvorschriften ist dieses Anliegen erfüllt)
5. In einem **Realisierungsprogramm** sind die Massnahmen unter den Handlungsschwerpunkten in Form von Massnahmenblättern bez. Aufgabe / Verantwortlichkeit, Verfahren / Instrumente und Zeithorizont präzisiert worden.

Die vorangehende Übersicht zeigt, dass ein Grossteil der im Realisierungsprogramm vorgeschlagenen Massnahmen erfüllt oder in Vorbereitung ist. Pendent und bis heute nicht in Angriff genommen sind folgende Massnahmen:

- Einzonung Hubelgebiet:
Diese Einzonung war im Leitbild als mittel- bis langfristige Massnahme vorgeschlagen. Die Kritik an diesem Vorschlag im Rahmen der Mitwirkung war vor allem aus Kreisen der Anwohner gross. Ein Festhalten an einer langfristigen Einzonung dürfte politisch schwierig und wegen der peripheren Lage auch planerisch nicht unumstritten sein.
- Einzonung Landstuhl-Schützenstrasse:
Für das Landstuhlgebiet ist vor Jahren von privater Seite ein Überbauungsvorschlag erarbeitet worden. Wegen des politischen Widerstandes, aber auch aus planerischen Gründen ist die Vorlage vom Gemeinderat nicht mehr weiterverfolgt worden. Die Diskussion

hat auch gezeigt, dass Einzonungen in diesem Gebiet nur als Teil einer grossräumigen Gesamtentwicklungsvorstellung zu verantworten ist.

- Landschaftsentwicklungskonzept Rütli – Meilen:
Eine solches Konzeptes ist seit Jahren pendent, wäre aber immer noch nötig. Weil sich aber langfristig auch bauliche Entwicklungen, sowohl für Wohn- wie für Arbeitszwecke auf diesen Raum konzentrieren werden, wäre es sinnvoller hier ein Gesamtentwicklungskonzept zu erarbeiten, welches Landschafts-, Siedlungs- und Verkehrsfragen zusammenhängend behandelt.

3. Aktuelle Einzonungsvorhaben

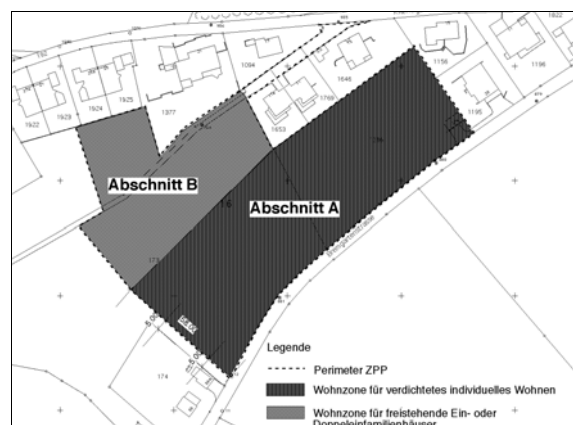
Zurzeit sind in der Gemeinde drei Einzonungsvorhaben in Vorbereitung, die im Realisierungsprogramm zum Leitbild aufgeführt sind (siehe oben):

Einzonung Buschi / Känelgasse

Die Einzonungsvorlage in Form einer Zone mit Planungspflicht ist vom AGR im März 2006 vorgeprüft worden. Seither ist das Geschäft wegen Vertragsverhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern verzögert worden. Bevor die Vorlage in die öffentliche Auflage geht, sind noch Massnahmen im Zusammenhang mit der jüngst erarbeiteten Gefahrenkarte zu überprüfen.



Einzonung des Hangbereiches oberhalb der Bremgartenstrasse



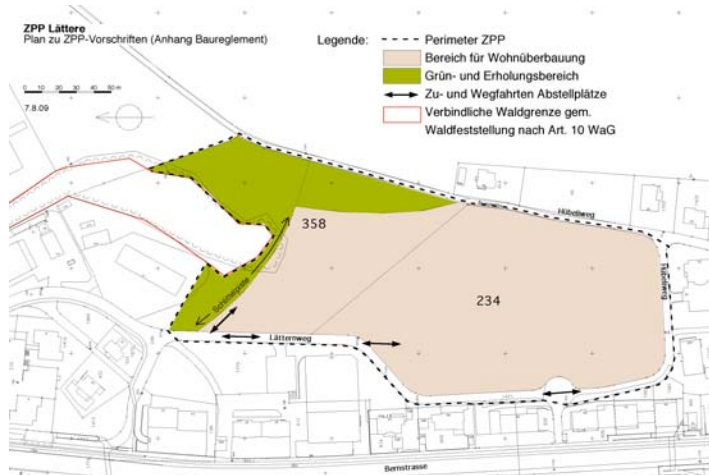
Plan ZPP mit Nutzungsabschnitten

Einzonung Lättere

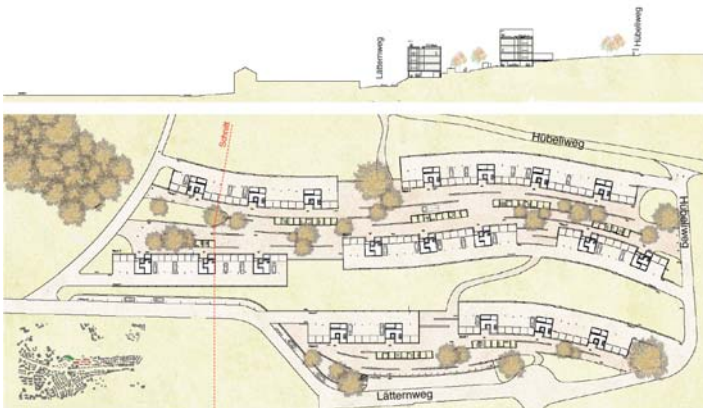
Zur Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte ist auf dem Areal ein Studienauftrag unter 6 Büros durchgeführt worden. Das Siegerprojekt der Architekten Meier Steiger und Partner aus Baden soll realisiert werden. Auf dessen Grundlage ist die Einzonungsvorlage in Form einer ZPP ausgearbeitet worden.



Lätternareal



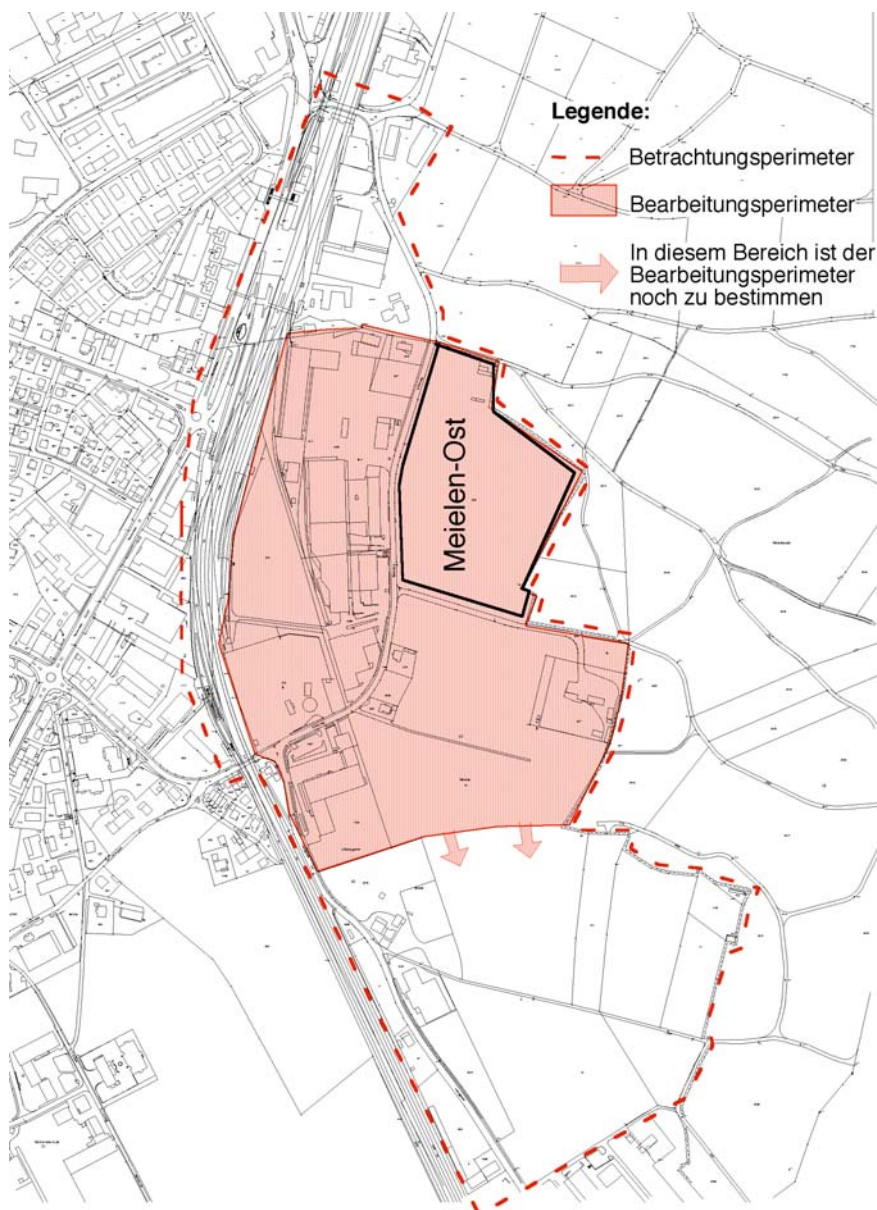
Plan zu ZPP



Plan aus Studienauftrag

Einzonung Meielen-Ost

Das Gebiet Meielen-Ost zwischen Eichenweg und Meielenwald ist ein Teilgebiet im neu festgelegten Entwicklungsschwerpunkt Zollikofen – Meielen. Es soll der Ansiedlung von Arbeitsaktivitäten in Fußwegdistanz zum Bahnhof Zollikofen dienen. Die genaue Begrenzung des Gebietes muss im Rahmen der vorgesehen ESP-Richtplanung erfolgen. Die für diese Planung nötige Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinde liegt vor und wird durch die beiden Partner unterzeichnet. Demnächst wird die Submission und Auswahl eines Planungsteams erfolgen.



Plan ESP Zollikofen-Meielen mit Teilgebiet Meielen-Ost

4. Flächenübersicht

Bei den einzuzonenden Flächen geht es um folgende Grössenordnungen:

<i>Gebiet</i>	<i>Fläche</i>	<i>Nutzung</i>
Buschi – Känelgasse	ca. 1.15 ha	Wohnen, individuell verdichtet, z.T. freistehende EFH
Lättere	ca. 2.0 ha (ohne Grünflächenanteil)	Wohnen, mittlere bis hohe Dichte, max. 4 Geschosse ohne Attika
Meielen-Ost	ca. 3.5 ha	Arbeiten, möglichst arbeitsplatzintensive Büronutzungen
Total einzuzonende Fläche davon zu Wohnzwecken	ca. 6.75 ha ca. 3.15 ha	

Zu den hier zur Einzonung vorgesehenen Flächen kommen noch bestehende Baulandreserven hinzu, so im **Gebiet der Schäferei** und auf der **Häberlimatte** (noch nicht realisierte letzte Etappe). Abgesehen von einzelnen, kleineren noch unverbauten Parzellen gibt es in der Gemeinde Zollikofen sonst keine Baulandreserven zu Wohnzwecken mehr.

<i>Gebiet</i>	<i>Fläche</i>	<i>Nutzung</i>
Schäferei	ca. 2.5 ha	Wohnen (Planung bevorstehend)
Häberlimatte letzte Etappe	ca. 1.2 ha	Wohnen (geplant, AZ ca. 0.7); Baugesuch Ende 2009 eingereicht.
Total Bauzonenreserven	ca. 3.7 ha	Wohnen
Total Bauzonenreserven und einzuzonende Flächen	ca. 6.85 ha	Wohnen

Der **kantonale Richtplan** berechnet für die Gemeinde Zollikofen einen Bauzonenbedarf von rund **22 ha zu Wohnzwecken** für einen Zeithorizont von 15 Jahren. Die vorhandenen Baulandreserven machen zusammen mit den einzuzonenden Flächen knapp einen Drittel der im kantonalen Richtplan vorgesehenen Fläche aus.

5. Fazit in Bezug auf zukünftige Entwicklungen

Die Bilanz in Bezug auf das Leitbild der Siedlungsentwicklung im Kapitel 2 macht folgendes deutlich:

- Der damals im Leitbild aufgezeigte Handlungsspielraum für zukünftige Siedlungsentwicklungen ist zum großen Teil beansprucht, Überbauungen sind realisiert oder konkrete Vorhaben sind in Vorbereitung.
- Andere Gebiete, die damals für längerfristige Entwicklungen vorgesehen waren (z.B. Hubelgebiet) sind politisch umstritten, teils sind sie auch aus ortsplannerischer Sicht nicht unbedenklich.

Damit stellt sich die Frage, an welchen Standorten zukünftige Flächenbedürfnisse insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus befriedigt werden können; denn die Gemeinde Zollikofen wird langfristig nicht darum herum kommen, auf solche Bedürfnisse zu reagieren, nicht zuletzt aus folgenden Gründen:

- Zollikofen ist in Bezug auf den öffentlichen Verkehr hervorragend gelegen. Bereits die Korridorstudie Bern-Nord unter der Federführung der RVK hat aufgezeigt, dass der zukünftige motorisierte Verkehr auf den Hauptverkehrsachsen nur bewältigt werden kann, wenn zukünftige Siedlungsentwicklungen auf Standorte mit guten öV-Anschlüssen konzentriert werden. Die Räume Rütli-Nord und Meilen sind dazu in hohem Mass geeignet.
- Innerhalb des „Stadtkörpers“ der Region Bern wird es politisch immer schwieriger Einzonungen für neue Wohnbauvorhaben zu realisieren, weil der Widerstand der ansässigen und betroffenen Bevölkerung gross ist. Demgegenüber sind Baulandreserven in peripheren, ländlichen Gemeinde generell viel zu gross, wodurch eine Siedlungsentwicklung gefördert wird, die alles andere als nachhaltig ist. Um die in unserer Gesellschaft allgemein steigenden Wohnflächenbedürfnisse einigermaßen nachhaltig befriedigen zu können, ist die Förderung von Entwicklungsstandorten, wie es sie in der Gemeinde Zollikofen gibt, für die Zukunft von grosser Bedeutung.
- Die Bevölkerung von Zollikofen hat bereits heute im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt eine Altersstruktur, in welcher die älteren Jahrgänge überdurchschnittlich vertreten sind. Wenn der Wohnungsbau praktisch zum Erliegen kommt, wird sich dieser Trend noch zusätzlich verstärken; d.h. die Bevölkerungszahl wird eher rückläufig sein und die Alterung der Bevölkerung sich weiter verstärken.

Welche räumlichen Möglichkeiten hat die Gemeinde, um auf solch langfristige Bedürfnisse und damit verbundene Entwicklungen zu reagieren?

Ähnlich wie in anderen Agglomerationsgemeinden der Region Bern haben Einzonungsvorhaben auch in Zollikofen politisch einen schweren Stand. Die Skepsis in grossen Teilen der Bevölkerung gegenüber Einzonungs- und Bauvorhaben ist gross. Trotzdem, oder vielleicht auch deswegen, ist es wichtig, dass langfristige Entwicklungsperspektiven auch in einem überörtlichen Zusammenhang – die einzelnen Gemeinden sind keine Inseln im Meer sondern Teil einer überörtlichen Gesamtentwicklung – in die politische Diskussion einfließen. Die nachfolgenden Überlegungen sollen auch dazu einen kleinen Beitrag liefern.

6. Strategien für langfristige räumliche Entwicklungen

Für längerfristige Entwicklungen, welche über die oben aufgeführten kurzfristigen Einzonungsvorhaben hinausreichen, sind die räumlichen Handlungsspielräume eng.

Umso wichtiger ist es, da wo noch solche vorhanden sind, Strategien festzulegen, auf die sich die Gemeinde, die Region und der Kanton gemeinsam verpflichten. Nachfolgend drei mögliche Strategien für zukunftsgerichtete, langfristige Entwicklungen:

A) Konsequente Förderung des Flächenwachstums innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes

Die Handlungsspielräume der Gemeinde in diesem Bereich sind zwar vorhanden, wenn auch beschränkt:

- Die Überbauung noch vorhandener Baulandreserven ist voranzutreiben mit dem Ziel, hier möglichst hohe Dichten zu realisieren. Nur so ist es möglich, im bestehenden Siedlungsgebiet auch noch Grün- und Erholungsräume vor der Überbauung zu sichern und trotzdem für möglichst viele zukünftige Bewohner und Bewohnerinnen neuen Wohnraum zu schaffen.
- Bauliche Umstrukturierungen und Verdichtungen sind vereinzelt auf bereits überbauten Arealen möglich. Oft gelingt dies aber nur, wenn mehrere Grundstücke zusammengefaßt und eine Gesamtplanung realisiert werden kann.

B) Förderung neuer Entwicklungsstandorte für Wohnen

Sowohl in der Korridorstudie Bern-Nord wie in den zurzeit laufenden Planungsarbeiten der Region (RGSK) wird der nördliche Bereich des Rütli-Gebietes als Potenzialraum für zukünftige Siedlungsentwicklungen behandelt. Die Gründe dafür liegen auf der Hand; der Standort weist hervorragende Qualitäten auf:

- Fußwegdistanz zu zwei Bahnstationen (Oberzollikofen und Unterzollikofen)
- Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen (Läden, Schulen etc.)
- Nähe zu Naherholungsgebieten
- Aussichtslage

Es dürfte in der Region Bern nur wenige Gebiete geben mit einer vergleichbaren Eignung für Wohnbauentwicklungen. Dennoch beurteilt der Gemeinderat das Gebiet Rütli auch langfristig nicht als Baugebiet.



Potenzialraum nach RGSK (Region)

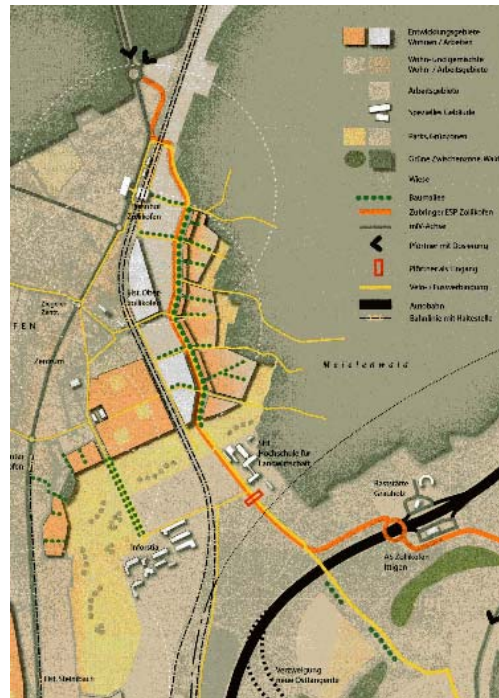


Illustration möglicher Entwicklungen gem. Korridorstudie Bern-Nord

Auch wenn solche Entwicklungsvorstellungen zum heutigen Zeitpunkt politisch in der Gemeinde eher auf Ablehnung stossen, wird der Entwicklungsdruck in diesem Gebiet zunehmen. Wichtig ist, dass die Gemeinde diesem Druck nicht in Form unzusammenhängender Einzelvorhaben nachgibt, sondern dass für diesen Raum eine Gesamtentwicklungsvorstellung erarbeitet wird, in welcher Ansprüche von Seiten der Bau- und Siedlungsentwicklung, der landwirtschaftlichen Schulen, der Landschaft und damit verbundener Erholungsbüfnisse gleichwertig und zusammenhängend behandelt werden. Voraussetzung, damit ein solches Vorhaben gelingen kann, ist ein koordiniertes Engagement von Gemeinde, Region und Kanton. Nur so besteht eine Chance dem auch politisch zum Durchbruch zu verhelfen.

C) Förderung neuer Entwicklungsstandorte für Arbeiten

In Zollikofen gibt es zwei grössere zusammenhängende Arbeitszonengebiete

- Gebiet Hirzenfeld-Kirchlindachstrasse
- Gebiet Meielen

Das Gebiet Hirzenfeld-Kirchlindachstrasse im Westen der Gemeinde weist keine Entwicklungsreserven mehr auf. Eine Erweiterung der bestehenden Arbeitszonen ist aus Verkehrsgründen nicht zu verantworten. Schon heute führt der Pendlerverkehr, welcher durch die hier ansässigen Firmen verursacht wird, zu erheblichen Belastungen auf dem Ortsstrassennetz.

Entwicklungsfähig für zukünftige Arbeitsplatzbedürfnisse ist – abgesehen von einzelnen Firmenarealen an der Bernstrasse - praktisch nur noch das Gebiet in der Meielen. Zurzeit wird hier eine neue ESP-Richtplanung vorbereitet. Ziel dieser Planung ist, im Raum zwischen

Gleisanlage und Meielenwald die verschiedenen Ansprüchen von Seiten der Firmen und Arbeitsplatzenentwicklungen, des Verkehrs sowie der Landschaft und der mit ihr verbundenen Erholungsbedürfnisse zu koordinieren und konzeptionell zu planen. Die Kooperation mit dem Kanton (AGR, Kantonsplanung) ist bereits vertraglich vereinbart (siehe auch Kap. 3 Einzönungsvorhaben mit Plan auf Seite 6).