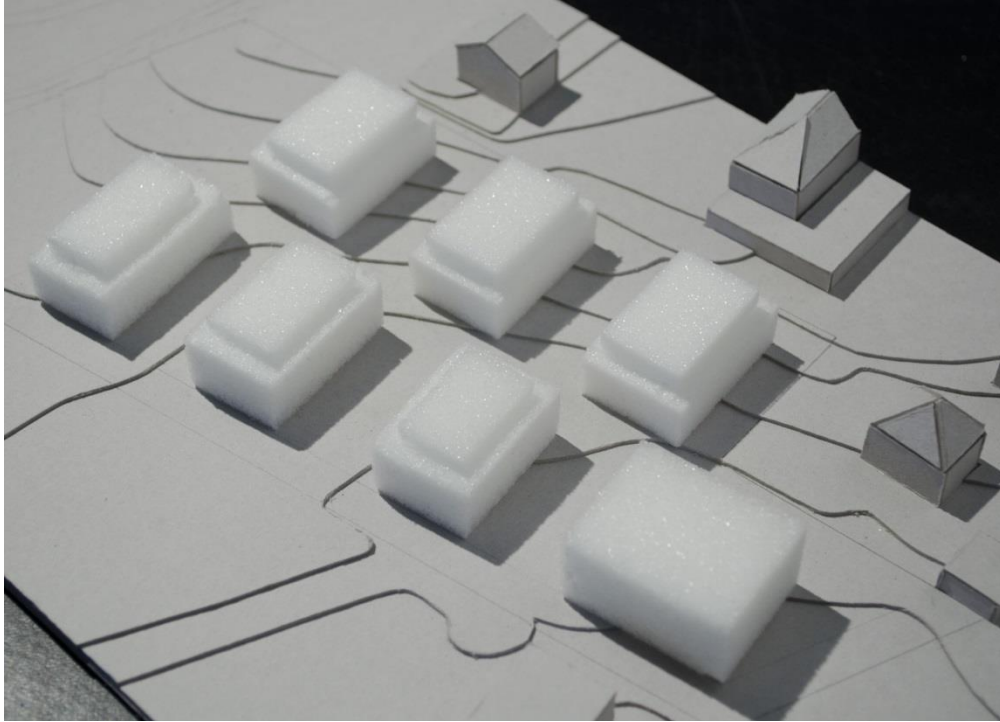




Planung Areal "Scherzinger" Parz. Nr. 346

Mitwirkungsbericht

Februar 2015

Gemeinderat Zollikofen

Inhaltsverzeichnis

<u>Bezeichnung</u>	<u>Seite</u>
Verzeichnis der Mitwirkungseingaben	3
Parteien und Institutionen	3
Private	3
Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben	4

Verfasser:

Einwohnergemeinde Zollikofen

Bauverwaltung

Wahlackerstrasse 25

Postfach 366

3052 Zollikofen

Tel. 031 910 91 11

Fax. 031 910 91 06

E-Mail: info@zollikofen.ch

<http://www.zollikofen.ch>

Freigabe durch Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2015

Planung Areal "Scherzinger" | Mitwirkungsbericht

Der Gemeinderat brachte mit Publikation vom 22. Oktober 2014 die Planung für das ehemalige Gärtnereiareal „Scherzinger“ zur öffentlichen Mitwirkung.

Die Akten lagen vom 23. Oktober 2014 bis 21. November 2014 bei der Bauverwaltung Zollikofen während den ordentlichen Öffnungszeiten auf. Alle Unterlagen waren zudem auf der Website der Gemeinde Zollikofen verfügbar. Mitwirkungseingaben konnten innert der Auflagefrist eingereicht werden.

Insgesamt sind drei Eingaben von Parteien und Institutionen und sechs Eingaben von Privaten eingereicht worden.

Mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht werden die Eingaben zusammengefasst. Der Gemeinderat hat auf Antrag der Planungskommission in Kenntnis der vollständigen Eingaben die Stellungnahme dazu beschlossen.

Planungskommission	Verabschiedung Entwurf	17. Februar 2015
Gemeinderat	Genehmigung	2. März 2015

Verzeichnis der Mitwirkungseingaben

Parteien und Institutionen

ref	Reformierte Kirchgemeinde Zollikofen
GFL	Grüne Freie Liste GFL Zollikofen
FdU	Forum der Unabhängigen Zollikofen

Private

1	Daniel Aberegg und Monika Heimo, Lindenweg 9, 3052 Zollikofen
2	Birgit und Klemens Göldi, Lindenweg 11, 3052 Zollikofen
3	Roger Spring, Lindenweg 4, 3052 Zollikofen
4	Beat U. Steffen und Sabrina Campana Steffen, Wahlackerstrasse 39, 3052 Zollikofen
5	Michael und Coralie Röthlisberger-Tschanz, Wahlackerstrasse 33, 3052 Zollikofen
6	Toralf Nicht und Karin Bläuer, Wahlackerstrasse 35, 3052 Zollikofen

Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

<i>Eingabe</i>	<i>Zusammenfassung der Eingabe</i>	<i>Entwurf Stellungnahme des Gemeinderates</i>
Allgemein		
FdU, 1	Die Umzonung von "Zone für Gartenbau" in "Zone E2/W2 Einfamilienhauszone" und Erlass einer Überbauungsordnung wird begrüsst.	Wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Präzisierend wird festgehalten, dass eine Umzonung von der Zone für Gartenbau in eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG angestrebt wird.
GFL	Die Absicht, das zentral gelegene, mit öffentlichem Verkehr gut erschlossene Areal in eine Wohnzone umzuzonen wird unterstützt.	Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
GFL	Die Absicht die Zonenplanänderung unabhängig von der Ortsplanungsrevision durchzuführen, soll noch einmal überprüft werden.	Nach heutigem Erkenntnisstand läuft die Planung des Areals "Scherzinger" keiner Stossrichtung der Ortsplanungsrevision zuwider. Im Gegenteil, das räumliche Entwicklungskonzept (Stand Mitwirkung) sieht eine der Machbarkeitsstudie entsprechende Nutzung vor.
3, 4	Es wäre sinnvoller in diesem Gebiet weniger aber dafür teureren Wohnraum zu schaffen.	Die Überbauungsordnung soll lediglich den planungsrechtlichen Rahmen abstecken. Auf die Preislage der Wohnungen kann und will die Gemeinde nicht Einfluss nehmen. Im öffentlichen Interesse (Gebot der Raumplanung) ist eine dichte Nutzung anzustreben.
Zonenkonformität / Waldabstand		
3, 4, 5	Die im Entwurf beschriebene Wohnsiedlung sei nicht zonenkonform.	Diese Feststellung ist insofern richtig, dass die beabsichtigte Nutzung nicht den heute gültigen Vorschriften entspricht. Aus diesem Grund wird die Planung Areal "Scherzinger" überhaupt durchgeführt. Das Ziel dieser Arbeiten ist eine Umzonung und den Erlass einer Überbauungsordnung. Damit wäre auch die beabsichtigte Wohnüberbauung zonenkonform.
5	Die Gebäude 5 und 4 übertreten die Waldabstandslinie.	Diese Aussage ist korrekt. Der Waldabstand kann aber mit der Zustimmung der kantonalen Waldabteilung unterschritten werden. Diese Frage wird im Rahmen der kantonalen Vorprüfung geklärt werden.

<i>Eingabe</i>	<i>Zusammenfassung der Eingabe</i>	<i>Entwurf Stellungnahme des Gemeinderates</i>
Erschliessung		
ref	Es sei ein rollstuhlgängiger Fussweg entlang der Parzelle Kita in Richtung westlicher Fassade des Kirchgemeindehauses vorzusehen.	Der Weg für zu Fuss gehende über das Trottoir an der Wahlackerstrasse wird als ausreichend und zumutbar betrachtet. Die Auswirkungen (Einblick) auf die betroffenen Nachbargrundstücke durch eine neue Fusswegverbindung wären störend. Auf die planungsrechtliche Sicherung eines zusätzlichen Fussweges wird daher verzichtet.
GFL	Es ist zu prüfen, ob eine autofreie oder zumindest autoarme Überbauung angestrebt werden soll.	Die Anzahl Abstellplätze soll sich nach der kantonalen Bauverordnung richten. Eine weitergehende Einschränkung der Grundeigentümerschaft wird abgelehnt. Ein Unterschreiten der Mindestanzahl würde zu einem Ausweichen auf die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen öffentlichen Parkplätze führen. Das Areal ist daher auch aus planerischer Sicht nicht gut für eine autofreie Siedlung geeignet.
3, 4, 5, 6	Die Lage der Einstellhalleneinfahrt scheint problematisch. Der Nachweis auf Einhaltung der gesetzlichen Belastungswerte sei zu erbringen.	Die Ausgestaltung der Einstellhalleneinfahrt und die damit verbundene Lärmbelastung ist im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung zu klären.
6	Eine weitere bedeutsame Überbauung führe bei der Wahlackerstrasse, ursprünglich als Anwohnerstrasse geplant, zu einer übermässigen Belastung.	Die Wahlackerstrasse ist eine Quartiersammelstrasse und gehört dem zur Basiserschliessung (vgl. Richtplan Verkehr der Gemeinde Zollikofen). Die Ausgestaltung und der Querschnitt der Strasse sind entsprechend für eine höhere Belastung ausgelegt. Auch eine Mehrbelastung von 100 Fahrzeugen pro Tag würde zu keiner nennenswerten Veränderung (heute ca. 4'800 Fahrzeuge pro Tag) führen.
Ausnützung / Geschossigkeit		
GFL	Es wird erwartet, dass die Vorgabe des Entwurfs des kantonalen Richtplans bezüglich Ausnützung (GFZo von 0,9 = AZ von 0,81) erreicht wird.	Es wird eine möglichst hohe, aber noch verträgliche Ausnützung angestrebt. Die Machbarkeitsstudie (Variante 5/6) weist eine AZ von ca. 0,76 nach. Es gilt zu beachten, dass ein erheblicher Teil der Parzelle im Waldabstand liegt und demnach nicht überbaut werden kann. Grundsätzlich werden aber die Vorgaben nach Entwurf des Richtplans angestrebt. Der Nachweis ist bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung zu erbringen.

<i>Eingabe</i>	<i>Zusammenfassung der Eingabe</i>	<i>Entwurf Stellungnahme des Gemeinderates</i>
GFL	Eine dreigeschossige verdichtete Bauweise wird als sinnvoll und nötig erachtet, damit dem Gebot der inneren Verdichtung Rechnung getragen wird.	An der zweigeschossigen (plus Attika) wird festgehalten. Dreigeschossige Bauten werden im Kontext mit der gebauten Umgebung und der umgebenden Freiflächen (Wald, Friedhof) als nicht verträglich betrachtet.
3, 4, 5, 6	Die Überbauung sei zu dicht. Die neue Überbauung profitiere von einem Sondervorteil.	Alle übergeordneten Vorschriften und Planungen (Raumplanungsgesetz, Baugesetz, kant. Richtplan, etc.) verpflichten die Gemeinden bei Neu- und Aufzonungen eine hohe Dichte anzustreben. Daneben bekennt sich die Gemeinde Zollikofen grundsätzlich zum Grundsatz der inneren Verdichtung (innerhalb der bestehenden Bauzone). Alle umliegenden Gebäude liegen in einer zweigeschossigen Wohnzone ohne Ausnutzungsbeschränkung (vgl. Art. 85 Baureglement); es entsteht daher kein Sondervorteil.
Bebauung		
FdU, 1, 2	Die Varianten 1 bis 4.1 werden abgelehnt. Die Varianten 5 und 6 werden begrüsst.	Diese Auffassung wird geteilt.
3, 4, 5, 6	Der Projektentwurf nehme weder Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild noch die bauliche und landschaftliche Umgebung. Die Einordnung in das bestehende Ortsbild sei unbefriedigend. Es sei keine Rücksichtnahme auf das Siedlungsbild bestehend aus geschützten und erhaltenswerten Gebäuden erkennbar. Es entstehe ein einseitiger Sondervorteil in Bezug auf Aussicht, Einsicht, Belichtung und Besonnung.	Mit der Machbarkeitsstudie wurden verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten geprüft. Die nun vorgeschlagenen Varianten 5 und 6 gliedern sich am besten in das bestehende Ortsbild ein. Die Bauten sind von der Wahlackerstrasse zurückversetzt und treten gegenüber den bestehenden Bauten (Baudenkmäler) an der Wahlackerstrasse in den Hintergrund. Der dreigeschossige Auftaktbau (Gebäude 1) reiht sich gut ein in die Folge von grösseren Bauten, welche ebenfalls zurückversetzt sind; Kita, Kirche, Gemeindeverwaltung. Sämtliche Bauten entlang der Wahlackerstrasse sind zwei- bis dreigeschossig. Ein unangemessener Massstabssprung kann nicht ausgemacht werden. Alle Bauten halten einen Grenzabstand von mindestens 5 Meter ein. Dies entspricht dem Abstand für die Wohnzone W2; von einem Sondervorteil kann daher nicht gesprochen werden.
3, 4, 5, 6	Die Dachform sei auf eine gute Gesamtwirkung mit der bestehenden Umgebung (Schrägdächer) zu überprüfen.	Auf dem Areal "Scherzinger" soll eine eigenständige Überbauung entstehen. Durch die Gestaltung mit Flachdächern nimmt sich die Überbauung gestalterisch gegenüber den Baudenkmälern entlang der Wahlackerstrasse eher zurück. Mit Schrägdächern würden die neuen Bauten

<i>Eingabe</i>	<i>Zusammenfassung der Eingabe</i>	<i>Entwurf Stellungnahme des Gemeinderates</i>
		dominanter gegenüber den bestehenden Gebäuden auftreten.
Energie		
GFL	Die Energieversorgung mit Alternativenenergien wird begrüsst. Es werden zusätzlich ambitionierte Anforderungen in Bezug auf den Energieverbrauch erwartet. Es ist zu prüfen, ob das Areal als "2000-Watt-Areal" konzipiert werden sollte.	Gestützt auf Art. 13 des kantonalen Energiegesetzes vom 15. Mai 2011 (KE nG, BSG 741.1) können Gemeinden einen bestimmten Energieträger vorschreiben oder den Höchstanteil an nicht erneuerbaren Energie festlegen. Es ist geplant, von dieser Bestimmung Gebrauch zu machen und ausschliesslich erneuerbare Energieträger zuzulassen. Zusätzlich können die Gemeinden nach Art. 14 KE nG einen Nutzungsbonus gewähren, wenn gegenüber dem Minimalstandard der Energienutzung wesentlich erhöhte Anforderungen erfüllt werden. Auf dem Areal "Scherzinger" soll kein Nutzungsbonus gewährt werden, da sowieso eine möglichst hohe, aber noch verträgliche Ausnutzung angestrebt wird. Weitere Regelungskompetenzen stehen den Gemeinden nicht zu. Das Zertifikat "2000-Watt-Areal" wird an die privaten Bauherrschaften auf freiwilliger Basis vergeben. Die Gemeinde kann und darf keine Vorschriften hierzu erlassen. Gemeinden können sich als "Energistadt auf dem Weg in die 2000-Watt-Gesellschaft" auszeichnen lassen. Der Anforderungskatalog hierzu sieht einen erhöhten Gebäudestandard auch nur für die öffentlichen Gebäude vor.
Umgebung		
2, 3, 4, 5	Nebst der verkehrsfreien Zugangsstrasse sollen spezielle Spielplätze eingeplant werden. Eine angemessene grössere Spielfläche fehlt.	Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind durch die kantonale Bauverordnung vorgeschrieben und müssen zwingend erstellt werden. Die Überprüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Lage kann bereits in der Überbauungsordnung definiert werden. In welchem Umfang dies für das Areal "Scherzinger" geschehen soll, muss in der weiteren Bearbeitung geklärt werden.
3, 4, 5	Der Entwurf macht zu wenig Aussagen zur Qualität der Aussenräume.	Grundlegende Fragen zu den Aussenräumen sind im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung zu klären. Detailfragen können erst im Baubewilligungsverfahren geklärt werden.