

Sitzung vom 16. Oktober 2019 / Geschäft Nr. 5

Bericht und Antrag

Planerlassverfahren Bärenareal; Beschlussfassung

1. Das Wichtigste in Kürze

Mitten in Zollikofen befindet sich ein Areal von rund 6'500 m² rund um den ehemaligen Gasthof Bären, welches heute stark unternutzt ist. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde vorläufig auf eine Umstrukturierung und Verdichtung verzichtet. Eine neue Eigentümerschaft war nun bereit, zusammen mit der Gemeinde das Gebiet zu entwickeln.

Die Planung entspricht den Stossrichtungen aus der Ortsplanungsrevision und leistet einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Mit einer dichten Überbauung soll der Zentrumsbereich Unterzollikofen gestärkt werden. Nebst einer gewerblichen Nutzung für die Versorgung des täglichen Bedarfs liegt das Schwergewicht auf zusätzlichem Wohnraum.

Damit die Planung umgesetzt werden kann, ist eine Änderung des Baureglements und des Zonenplans notwendig. Der Grosse Gemeinderat beschliesst unter Vorbehalt des fakultativen Referendums darüber.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 55 lit. b
- Baureglement vom 26. November 2017 (SSGZ 721.1)
- Zonenplan vom 26. November 2017
- Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 27. März 2019 (SSGZ 721.3)
- Richtplan Siedlung vom 12. Dezember 2016

3. Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Der Lösungsansatz 2.3 will die Voraussetzungen für attraktiven Wohnraum schaffen. Das Tätigkeitsprogramm 2019 sieht die kantonale Genehmigung der neuen ZPP Bären vor. Dieses Ziel kann wegen der Verzögerungen im Vorprüfungsverfahren und der nachfolgenden Überarbeitung nicht mehr erreicht werden. Der neue Zeitplan sieht vor, die kommunale Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat bis Ende 2019 abzuschliessen.

4. Ausgangslage / Ideenstudie

Das Bärenareal wurde von der Erbegemeinschaft König verkauft. Neue Eigentümerin ist die Ventis Immobilien AG aus Ittigen, welche durch die Moser und Partner AG vertreten wird. 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 Massnahmenblatt sieht mittelfristig eine Anpassung der ZPP vor und verlangt für den Perimeter die „Organisation und Durchführung eines qualifizierten Verfahrens mit mehreren Teams“.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	23.09.2019	\\zolliksrv107\programm\gemowinn\gmfx\checkout\zollikofen\1977\beschluss_ggr.docx	23.09.2019 16:45 / ks	1.17	1 von 9

Vom November 2016 bis April 2017 fand eine Ideenstudie mit drei Teams statt. 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.

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.



Situationsplan Siegerstudie

Kurzzusammenfassung Schlussbericht zur Ideenstudie

Das Beurteilungsgremium hat die Studie wie folgt beurteilt: 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 angemessene Massstäblichkeit, sowie durch ein sorgfältig ausgelotetes Verhältnis zwischen Freiraum und Dichte, das im südlichen Hofteil noch optimiert werden muss.

Nutzungskonzept

In den strassenzugewandten Erdgeschosses 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

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	23.09.2019	\\zollikov107\programm\gemowinn\gmfx\checkout\zollikofen\1977\beschluss_ggr.docx	23.09.2019 16:45 / ks	1.17	2 von 9

Geschosse der Wohnnutzung. Die Wohnungen verfügen über Loggias, die auf den Innenhof oder gegen Westen gerichtet sind.



Nutzungskonzept mit Legende

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.



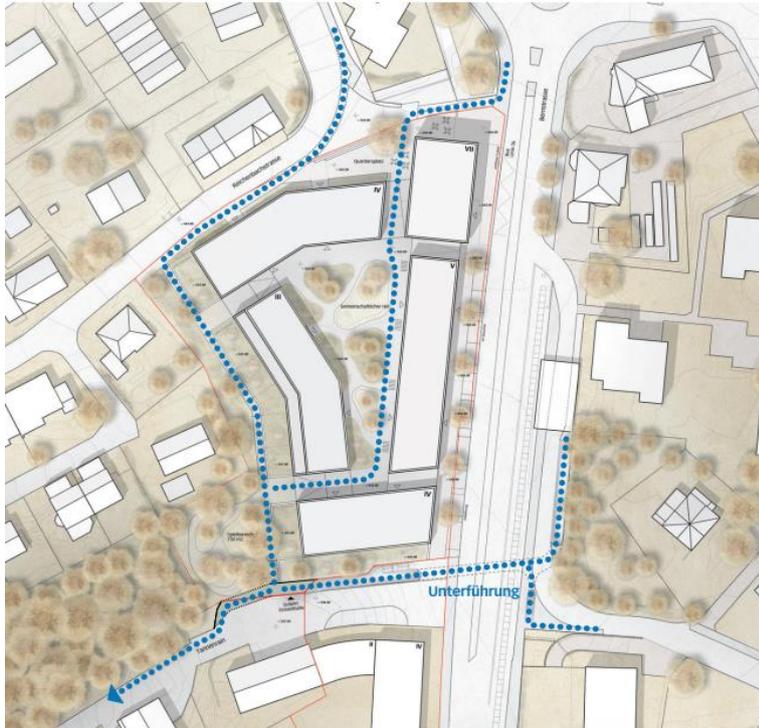
Frei- und Aussenraumkonzept

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

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	23.09.2019	\\zolliksrv107\programm\gemowinn\gmfx\checkout\zollikofen\1977\beschluss_ggr.docx	23.09.2019 16:45 / ks	1.17	3 von 9

die Fussgänger der Gebäudefassade entlang führt. Die Bushaltestelle ist am heutigen Standort, auf Höhe des Solitars als Fahrbahnhaltstelle vorgesehen. Es ist eine arealinterne Durchwegung für Fussgänger, Kinderwagen und Rollstuhlfahrende vorgesehen, so dass die Schulwege im Bereich des Bärenareals künftig statt entlang der Bernstrasse neu durch das Areal führen könnten.



Schul- und Fusswegführung

Umgang mit den als erhaltenswert eingestuftten Gebäuden

Für einen Erhalt spricht die wesentliche Bedeutung der beiden Baudenkmäler (Bernstrasse 99 und Reichenbachstrasse 1) 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.

Jedoch ist der Zustand der Bausubstanz und der inneren Raumstrukturen durch mehrfache Veränderung der Originalgebäude mangelhaft, wodurch sich der Eigenwert der Gebäude wesentlich verringert. Eine Inwertsetzung der Gebäude wäre mit unverhältnismässigen Kosten verbunden.

Auch aus städtebaulicher Sicht sprechen mehrere Argumente gegen einen Erhalt der Gebäude. Aufgrund der unstrukturierten und typologisch uneinheitlichen 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 ortsplannerischer 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 qualitativ realisierbar.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	23.09.2019	\\zollikov107\programm\gemowinng\gmfx\checkout\zollikofen\1977\beschluss_ggr.docx	23.09.2019 16:45 / ks	1.17	4 von 9

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 Zentrumssituation angepasste Dichte realisiert werden soll. Mit einem Neubau 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 Bären an den Standort des Solitärs) wird am Kreisel eine bessere Platzsituation geschaffen. Die städtebaulichen Qualitäten der beiden Gebäude werden im Richtprojekt von Atelier 5 Architekten aufgegriffen, neu definiert und gar akzentuiert. Die Neubauten können – soweit vom Projektstand her beurteilbar – 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, sind diese übergeordneten Zielsetzungen aus städtebaulicher, nutzungsmässiger und wirtschaftlicher Sicht nur mit einem Abbruch der Gebäude und einer Neubebauung des Areals vollständig erreicht werden können.

Die Abwägung aller Elemente zeigt, dass der Erhalt und eine Umnutzung, resp. ein Umbau der Gebäude unverhältnismässig und weder für die Gemeinde noch für den Grundeigentümer zumutbar ist. Der Gemeinderat unterstützt den Abbruch und Ersatz der beiden als erhaltenswert eingestuften Gebäude und erachtet die in der Siegerstudie von Atelier 5 Architekten vorgesehene Bebauung als städtebaulich ebenbürtigen Ersatz für die beiden Baudenkmäler. Mit entsprechenden (Gestaltungs-)Vorschriften zur ZPP Bärenareal (Verankerung der Siegerstudie als Richtprojekt, obligatorischer Beizug der Fachmitglieder vor der Baueingabe zur Beurteilung der Qualität, resp. der Ebenbürtigkeit des Ersatzes) sind die Gemeinde sowie die Bauherrschaft verpflichtet, die Qualität der Überbauung und Ebenbürtigkeit des Ersatzes bis zur Realisierung sicherzustellen.

5. Ausarbeitung ZPP-Vorschriften / Mitwirkungsverfahren

Die Zone mit Planungspflicht (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.

Am 12. Februar 2018 hat der Gemeinderat die Unterlagen für die öffentliche Mitwirkung genehmigt. Diese fand vom 22. Februar bis 3. April 2018 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Es sind 18 Eingaben von politischen Parteien, von Verbänden oder Vereinen sowie von Privatpersonen eingegangen. Am meisten zu diskutieren gaben die Erschliessung des Areals, die Anzahl Parkplätze und der geplante Abriss der erhaltenswerten Gebäude.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	23.09.2019	\\zollikov107\programm\gemowinn\gmfx\checkout\zollikofen\1977\beschluss_ggr.docx	23.09.2019 16:45 / ks	1.17	5 von 9

Die Mitwirkungseingaben wurden ausgewertet und flossen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

Die Zu- und Wegfahrt auf das Areal von der Bernstrasse her über den Tannenrain wurde noch einmal eingehend geprüft. Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass diese Variante nach wie vor die beste ist. Mit geeigneten Massnahmen sollen Ausweichverkehr durch das Quartier verhindert und die Fusswegsicherheit erhöht werden.

Die Rückmeldungen auf die Anzahl Autoabstellplätze fielen kontrovers aus. Einerseits wurden weniger, andererseits mehr Parkplätze gefordert. Dies hat den Gemeinderat dazu bewogen, keine weitergehenden Vorschriften über die Anzahl Parkplätze zu erlassen. Es gelten die kantonalen Vorgaben.

Der Erhalt des ehemaligen Restaurant Bären und der dazugehörigen Scheune wurde bereits im Studienauftrag eingehend geprüft. Es zeigte sich, dass ein Erhalt der Gebäude städtebauliche, typologische und Aussenraum-gestalterische Rahmenbedingungen schafft, die sich längerfristig nicht mit den gewünschten Entwicklungszielen für diesen Ort vereinbaren lassen. Zudem hat eine aktuelle Prüfung ergeben, dass eine Sanierung des Bestandes wirtschaftlich nicht verhältnismässig ist. Der Gemeinderat hält daher an seiner bisherigen Planung fest. Bei den Vorschriften werden jedoch untergeordnete Änderungen (Witterungsschutz Bushaltestelle, Sicherung öffentlicher Fusswege innerhalb des Areals, mögliche Energieträger) vorgenommen.

6. Vorprüfung

Am 25. Juni 2018 hat der Gemeinderat die Zonenplan- und Baureglementsänderung "Bärenareal" für die kantonale Vorprüfung genehmigt. Die Unterlagen wurden am 9. Juli 2018 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht. Mit Schreiben vom 12. Juli 2018 teilten die Vorprüfungsbehörden mit, dass ihnen für die Vorprüfung ein Abbruchgesuch für die beiden erhaltenswerten Liegenschaften Bernstrasse 99 und Reichenbachstrasse 1 nachgereicht werden müsse. Diese seien zwingender Bestandteil der Vorprüfung, da ohne Abbruch dieser Gebäude die Planung nicht vollzogen werden könne.

Das Abbruchgesuch wurde in der Folge von der Bauherrschaft erstellt und am 23. August 2018 durch die Gemeinde nachgereicht. Am 17. September 2018 hat das AGR das Verfahren mit der Leitverfügung offiziell eröffnet.

Der Vorprüfungsbericht wurde schlussendlich nach mehrmaligem Nachfragen am 21. Januar 2019 ausgestellt. Die Vorbehalte beziehen sich nebst verschiedenen formellen Aspekten auf den Umgang mit den erhaltenswerten Objekten (Beurteilung durch Fachberatung) und die Verankerung des Siegerprojektes und damit auf die Qualitätssicherung. Diesbezüglich fand am 14. März 2019 eine Besprechung mit dem AGR statt. Die Überbauungsordnung wurde in der Folge unter Einbezug der Grundeigentümerschaft überarbeitet.

7. Öffentliche Auflage / Einsprachen

Am 24. Juni 2019 hat der Gemeinderat die Zonenplan- und Baureglementsänderung "Bärenareal" für die öffentliche Auflage genehmigt. Die Publikation erfolgte im Anzeiger Region Bern vom 28. Juni 2019. Die Akten lagen vom 29. Juni bis 29. Juli 2019 öffentlich auf. Es ist eine Einsprache eingegangen. Die Einspracheverhandlung fand am 27. August 2019 statt.

Mit einer Einsprache können alle Einwände vorgebracht werden, welche deren Genehmigungsfähigkeit betreffen, also die mangelnde Rechtmässigkeit oder die Vereinbarkeit mit der übergeordneten Planung. Hingegen obliegt die Wahl unter mehreren rechtmässigen Lösungen, welche alle mit der übergeordneten Planung vereinbar sind, der Gemeinde. Der Gemeinderat beantragt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung die Abweisung der Einsprache. Nachfolgend werden die einzelnen Einsprachepunkte (Rügen) und die Stellungnahme der Gemeinde aufgeführt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	23.09.2019	\\zolliksv107\programm\gemowinng\gmfx\checkout\zollikofen\1977\beschluss_ggr.docx	23.09.2019 16:45 / ks	1.17	6 von 9

Rüge Einsprecher	Begründung Gemeinde
<p>Das Bärenareal bilde zusammen mit der Liegenschaft der Einsprechenden (Reichenbachstrasse 4) eine bauliche Einheit und erfordere deshalb eine gemeinsame städtebauliche Planung.</p>	<p>Bei den betroffenen Liegenschaften handelt es sich um keine Baugruppe im Sinne des Denkmalschutzes. Das Anliegen wurde bereits im Rahmen der Mitwirkung vorgebracht und von der Gemeinde folgendermassen beantwortet:</p> <p>"Die erhaltenswerten Gebäude auf dem Bärenareal und das erhaltenswerte Gebäude an der Reichenbachstrasse bilden aus ortsbaulicher Sicht keine bauliche Einheit. Es besteht kein offensichtlich sachlicher Zusammenhang zwischen den drei Gebäuden, die eine einheitliche Planung erfordern oder begründen würde.</p> <p>Der Perimeter der ZPP wurde im Rahmen der nun abgeschlossenen Ortsplanungsrevision festgelegt. Das Anliegen einer Ausweitung des Perimeters hätte damals eingebracht werden müssen. Eine Perimeteränderung ist aufgrund der Planbeständigkeit nicht möglich.</p> <p>Das erhaltenswerte Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 ist nicht Teil des Planungsperrimeters und des vorliegenden Verfahrens. Der Umgang mit dem Gebäude an der Reichenbachstrasse 4 wird erst bei Vorlegen von konkreten Planungs- oder Bauabsichten auf der betreffenden Parzelle geprüft."</p>
<p>Die Unverhältnismässigkeit zum Erhalt der erhaltenswerten Gebäude sei nicht bewiesen und somit die Bestimmung "Ersatz des Restaurants Bären und des angrenzenden Bauernhauses" nicht zulässig.</p> <p>Sollte der Ersatz der Baudenkmäler trotzdem möglich sein, müsse aus Gründen der Gleichbehandlung auch die Liegenschaft der Einsprechenden aus dem Inventar der Baudenkmäler entlassen werden.</p>	<p>Die Gemeinde hat das Anliegen aus der Vorprüfung aufgenommen und bezüglich Unverhältnismässigkeitsprüfung weitere Schritte unternommen. Diese sind im Erläuterungsbericht (Bestandteil der öffentlichen Auflage) folgendermassen umschrieben:</p> <p>"Im Rahmen der Vorprüfung kam das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Schluss, dass die bisher erbrachten Nachweise – eine Prüfung des Erhalts im Rahmen der Ideenstudie Bärenareal, eine wirtschaftliche Verhältnismässigkeitsprüfung durch Von Graffenried AG, sowie eine Beurteilung aus raumplanerischer, städtebaulicher und architektonischer Sicht durch Atelier 5 Architekten AG und ecoptima ag – noch nicht ausreichen, einem Ersatz der Gebäude zustimmen zu können. Die Zustimmung könne erst erfolgen, wenn ein schlüssiger Nachweis vorliegt, resp. eine städtebauliche Verhältnismässigkeitsprüfung zum Schluss kommt, dass der Erhalt der Gebäude unverhältnismässig ist. Die Prüfung der Verhältnismässigkeit eines Erhalts habe durch eine unabhängige, vom Kanton akzeptierte Fachkommission zu erfolgen. Das Beurteilungsgremium, resp. die Fachmitglieder der damals durchgeführten Ideenstudie wird vom AGR als solche akzeptiert. Sie hat in der Folge die an der Zwischen- und Schlussbesprechung präsentierten Studien nochmals begutachtet und die im Rahmen des Verfahrens geführten Diskussionen und Entscheide reflektiert und erneut bewertet. Die Resultate sind in der städtebaulichen Verhältnismässigkeitsprüfung vom 6. Mai 2019 festgehalten."</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde ist daher der Mangel aus der Vorprüfung geheilt.</p>
<p>Die Liegenschaft der Einsprechenden erfahre bei einer Genehmigung der vorliegenden Planung einen Wertverlust.</p>	<p>Die von den Einsprechenden gerügte viergeschossige Bauweise entspricht einer ortsüblichen Bebauung. Ein Beschattungsdiagramm ist nur bei Hochhäusern zu erstellen (Art. 22 Abs. 3 BauV). Betreffend Lastenausgleich verweisen wir auf das Baubewilligungsverfahren (Art. 30/31 BauG).</p>

8. Postulat Marceline Stettler und Mitunterzeichnende betreffend „Das Bärenareal – prädestiniert für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Überbauung“

Das Postulat Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Das Bärenareal – prädestiniert für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Überbauung“ wurde am 29. November 2017 durch den Grossen Gemeinderat erheblich erklärt. Es verlangt

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	23.09.2019	\\zolliksrv107\programm\gemowinn\gmfx\checkout\zollikofen\1977\beschluss_ggr.docx	23.09.2019 16:45 / ks	1.17	7 von 9

die Prüfung, ob die Bauherrschaft im Rahmen einer ZPP und/oder ÜO zur Realisierung einer autoarmen, energetisch vorbildlichen und zukunftsweisenden Überbauung des Bärenareals verpflichtet werden kann.

Das Anliegen ist im vorliegenden ZPP-Entwurf folgendermassen berücksichtigt:

- Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze ist die kantonale Bauverordnung massgebend. Für Motorfahrzeuge kann die minimale Anzahl unterschritten werden. Die vorliegende Planung rechnet mit einer Anzahl Parkplätzen, welche sich am unteren Rand der Bandbreite orientiert.
- Die ZPP schreibt vor, dass für die Heizung und Warmwasseraufbereitung in erster Priorität an einen Wärmeverbund anzuschliessen ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist für Heizung und Warmwasser ein einer gemeinsamen Anlage solare Wärme (Eisspeicher mit Wärmepumpe) zu verwenden. In diesem Fall hat der gewichtete Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 der kantonalen Energieverordnung 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.

9. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die bisherigen Planungsarbeiten und die Durchführung der Ideenstudie durch die Grundeigentümerin getragen. Sie hat dazu die Firma Ecoptima AG aus Bern beauftragt. Mit einer zukünftigen Bebauung des Bärenareals sind auch Infrastrukturanlagen der Gemeinde betroffen. Dies gilt insbesondere für Leitungen der Abwasserentsorgung. Mehrere Basiserschliessungsleitungen queren das Areal. Die Machbarkeit einer neuen Leitungsführung dieser Basiserschliessung wurde bereits geprüft und bestätigt. Grundsätzlich geht die Leitungsverlegung zu Lasten der Grundeigentümer. Berücksichtigt werden muss allerdings der Zeitwert der bestehenden Anlagen. Dazu muss allerdings im Rahmen der Ausarbeitung einer Überbauungsordnung oder einem Gesamtvorhaben ein separates Projekt ausgearbeitet werden.

Die neuen ZPP-Vorschriften erlauben gegenüber dem bestehenden Zustand eine erheblich grössere Ausnützung des Areals. Dadurch wird der Tatbestand der Aufzonung erfüllt und der Mehrwert muss abgegolten werden.

Vor der Aufzonung betrug die maximale Geschossfläche oberirdisch rund 5'150 m². Mit der vorliegenden Planung wird diese maximal zulässige Fläche auf 11'000 m² erhöht, was einer Mehrnutzung von 5'850 m² entspricht. Der Verkehrswert pro m² Geschossfläche oberirdisch beträgt Fr. 840.00. Dies ergibt einen betragsmässigen Mehrwert von 4,9 Mio. Franken.

Bei Aufzonungen beträgt der Abgabesatz 30 Prozent des Mehrwertes. Dies ergibt einen Betrag von Fr. 1'470'000.00, welcher geschuldet ist. Die entsprechende Verfügung wird nach Rechtskraft der Planung erlassen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	23.09.2019	\\zolliksv107\programm\gemowinng\gmfx\checkoutzollikofen\1977\beschluss_ggr.docx	23.09.2019 16:45 / ks	1.17	8 von 9

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

A) In eigener Kompetenz:

Das Postulat Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend "Das Bärenareal – prädestiniert für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Überbauung" wird als erledigt abgeschrieben.

B) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:

Der Zonenplan- und Baureglementsänderung „Bärenareal“ wird zugestimmt (Gemeindebeschluss).

Zollikofen, 16. September 2019

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Beilagen:

- Zonenplanänderung
- Auszug Baureglement
- Postulat Marceline Stettler und Mitunterzeichnende betreffend "Das Bärenareal – prädestiniert für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Überbauung"

Hinweis:

Weitere Unterlagen zum Geschäft auf www.zollikofen.ch (Politik / GGR / Sitzungen):

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtprojekt Bärenareal vom Mai 2019
- Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal
- Lärmgutachten vom 17. Oktober 2017
- Wirtschaftliche Verhältnismässigkeitsprüfung vom 14. Juni 2018
- Städtebauliche Verhältnismässigkeitsprüfung vom 6. Mai 2019

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann	23.09.2019	\\zollikov107\programm\gemowinng\gmfx\checkout\zollikofen\1977\beschluss_ggr.docx	23.09.2019 16:45 / ks	1.17	9 von 9