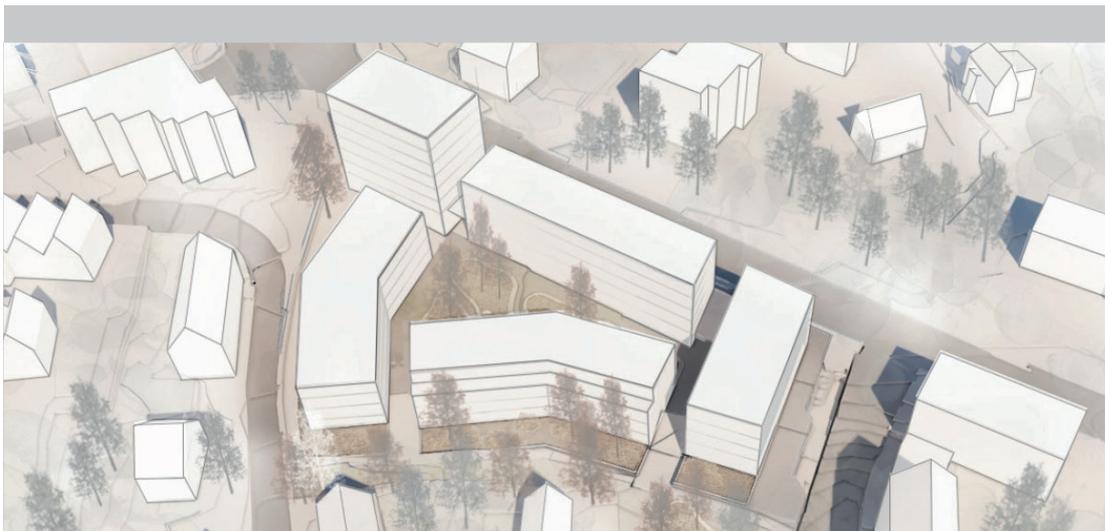


BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Zollikofen

### ZPP F «Bärenareal»



#### Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- 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
- Abbruchgesuch vom 21. August 2018

16. Oktober 2019

## **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](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA  
Carmen Minder, Geografin MSc.

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>6</b>
1.1 Standort	6
1.2 Vorhaben	6
1.3 Planungsziel	7
1.4 Planungsrechtliche Ausgangslage	7
<b>2. Siegerstudie</b>	<b>8</b>
2.1 Beurteilung der Studie	8
2.2 Städtebau	9
2.3 Nutzungskonzept	10
2.4 Frei- und Aussenraum	11
2.5 Erschliessung und Parkierung	11
<b>3. ZPP-Änderung</b>	<b>13</b>
3.1 Ziele und Planungszweck	13
3.2 Art der Nutzung	13
3.3 Mass der Nutzung	13
3.4 Lärmempfindlichkeitsstufe	15
3.5 Gestaltung	15
3.6 Erschliessungsgrundsätze	16
3.7 Energie	17
3.8 Zonenplanänderung	18
<b>4. Umgang mit den als erhaltenswert eingestufteten Gebäuden</b>	<b>20</b>
4.1 Verfahren	20
4.2 Resultate Verhältnismässigkeitsprüfungen und Qualitätssicherung	21
4.3 Interessensabwägung	22
<b>5. Auswirkungen</b>	<b>25</b>
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	25
5.2 Ortsbild und Landschaft	26
5.3 Denkmalschutz	26
5.4 Natur	27
5.5 Verkehr	27
5.6 Lärmschutz	29
5.7 Luftreinhaltung	29
5.8 Ver- und Entsorgung	30
5.9 Störfall	30
5.10 Nicht-ionisierende Strahlung	30
5.11 Nachhaltigkeit	31
5.12 Weitere Themen	31

<b>6. Verfahren</b>	<b>32</b>
6.1 Zuständigkeiten	32
6.2 Mitwirkung	32
6.3 Vorprüfung	33
6.4 Auflage	34
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	35
<b>Anhänge</b>	<b>36</b>
Anhang 1 Berechnung Abstellplätze	36
Anhang 2 Situation und Profile der Erschliessungs- und Parkierungssituation	39



## 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<sup>2</sup>. 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 ehemals 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 2018 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 Ortsplanungsrevision 2018 um einen Teil der angrenzenden Grünzone erweitert wurde. In Absprache mit der Grundeigentümerschaft wurde im Rahmen der OP-Revision 2018 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:<sup>1</sup> 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

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

werden muss. Die Unverhältnismässigkeit des Ersatzes wurde von den im Rahmen der Ideenstudie stimmberechtigten Fachmitgliedern im Rahmen einer städtebaulichen Verhältnismässigkeitsprüfung separat beurteilt.<sup>1</sup>

## 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 wichtige Charakteristika ist. Die Siegerstudie weist ein überzeugendes und fein ausgelotetes Verhältnis zwischen qualitativ vollen Freiräumen und ortsverträglicher Dichte auf.

<sup>1</sup> vgl. Dokument «Städtebauliche Verhältnismässigkeitsprüfung vom 6. Mai 2019.

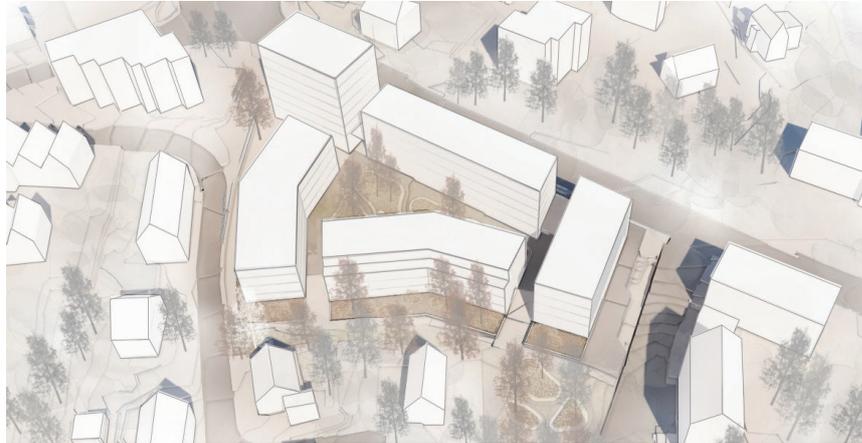


Abb. 4 Vogelperspektive aus Westen

### 2.3 Nutzungskonzept



Abb. 5 Nutzungskonzept mit Legende

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 Atelierwohnungen 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. 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.

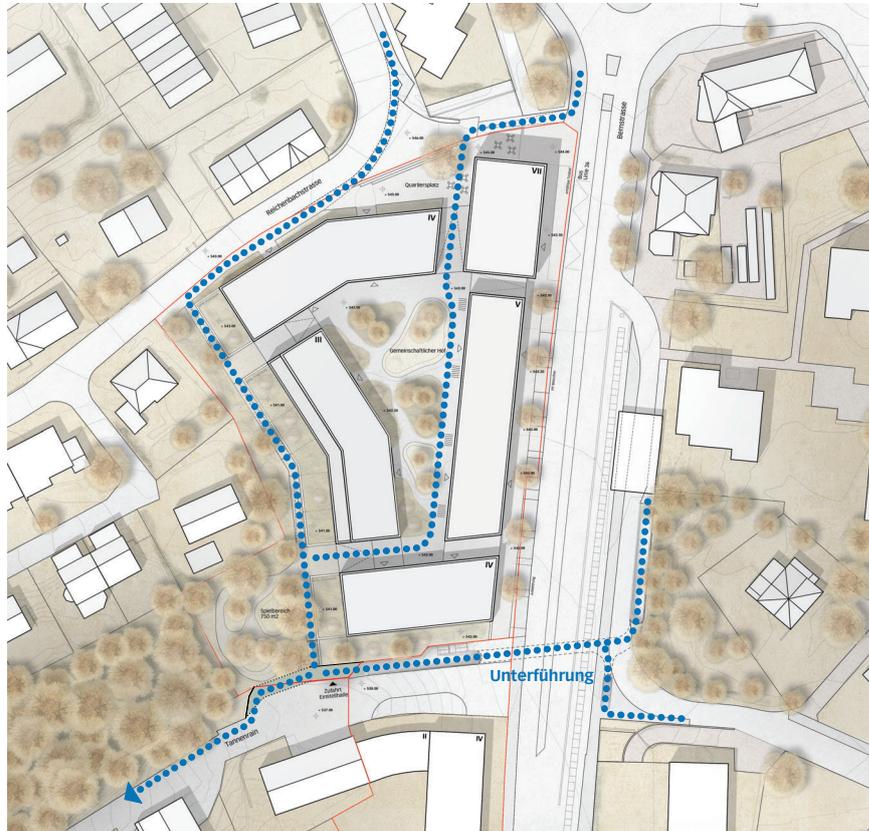


Abb. 7 Künftige Schul-/Fusswegführung entlang des Tannenrains

### **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 1. Vollgeschossen (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<sup>2</sup> Geschossfläche 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<sup>2</sup> 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 und der maximalen Geschosshöhe begrenzt. Die Formulierung ist so gewählt, dass die zulässige Anzahl Vollgeschosse (VG) insbesondere in den Eckbereichen der ZPP eindeutig ist. Sie wird wie folgt festgelegt:

- An der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters kann ein städtebaulicher Akzent mit 7 VG und einer anrechenbaren Gebäudefläche von 450 m<sup>2</sup> gesetzt werden.
- Südlich davon entlang der Bernstrasse in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand und entlang des Tannenrains in einer Tiefe von 25 m ab Fahrbahnrand 5 VG.
- Im übrigen Gebiet 4 VG

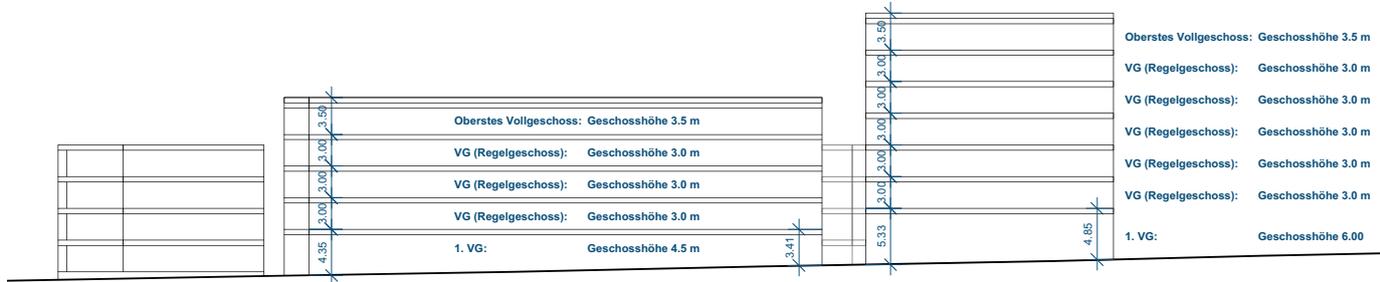
Über die angegebene Anzahl Vollgeschosse hinaus ist kein zusätzliches Attikageschoss erlaubt.



Abb. 8 Zulässige Anzahl Vollgeschosse pro Baukörper

Um eine flexible Nutzung der Erdgeschosse sicherzustellen und um mit Sockelgeschossen auf die Hangneigung des Areals reagieren zu können, sieht das Richtprojekt überhohe Erdgeschosse vor. Es werden folgende Geschosshöhen festgelegt:

- Für das 1. Vollgeschoss (umgangssprachlich Erdgeschoss EG) an der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters: 6.0 m (geplante Nutzung: Café/Restaurant);
- Für das 1. Vollgeschoss (EG) entlang des Tannenrains: 6.0 m (Sockelgeschoss);
- Für das 1. Vollgeschoss (EG) entlang der Bernstrasse: 4.5 m (gewerbliche Nutzung);
- Für die 1. Vollgeschosse (EG) der übrigen Baukörper: 4.5 m (Sockelgeschoss);
- Für die übrigen Vollgeschosse (Obergeschosse): 3.5 m;
  - Die Geschosshöhe der Regelgeschosse variiert zwischen 3.0 und 3.5 m (3.5 m werden insbesondere für die obersten Vollgeschosse benötigt, weil auch der Dachaufbau und Dachrand einzurechnen ist).



Schematische Ansicht Bernstrasse



Schematische Ansicht Tannenrain

Abb. 9 Schema-Ansichten zu den geplanten Geschosshöhen

### 3.4 Lärmempfindlichkeitsstufe

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

An den Ostfassaden der der Bernstrasse zugewandten Gebäuden werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohnnutzung überschritten. Um die IGW einzuhalten und Wohnnutzung zu ermöglichen, schreibt die ZPP vor, dass an den betroffenen Gebäuden geeignete Massnahmen wie z.B. Grundrissoptimierung (keine lärmempfindlichen Räume gegen Strasse) oder Massnahmen an der Gebäuden wie Loggien, Erker oder schallabsorbierende Verkleidungen umzusetzen sind. Verschraubte Fenster, die nur für Reinigungszwecke offenbar sind, sind nicht bewilligungsfähig und gelten demnach nicht als Massnahme.

### 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 eingestuft Gebäude (Gasthof Bären und angrenzendes Bauernhaus) werden mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt, da deren Erhalt unverhältnismässig ist, was mittels

Verhältnismässigkeitsprüfungen (vgl. Beilagen) und im Rahmen der Ideenstudie (vgl. Kap. 4) nachgewiesen wurde. Zur Beurteilung der Qualität, resp. der Ebenbürtigkeit des Ersatzes verlangt die ZPP, dass die damals in der Ideenstudie eingesetzten Fachmitglieder vor der Baueingabe erneut beigezogen werden.

Die Gestaltungsvorschriften legen zudem fest, dass für die städtebauliche Setzung, für die Anzahl Baukörper sowie deren maximale Geschossigkeit, für die Arealzugänge für den motorisierten und den Langsamverkehr, für die Durchlässigkeit des Areals für die Fussgänger sowie für die Prinzipien der Aussenraumgestaltung das Richtprojekt von Atelier 5 Architekten vom 6. März 2017 für die Weiterbearbeitung verbindlich ist. Damit wird sichergestellt, dass das vorliegende Konzept umgesetzt wird und dass im Falle von anderen Absichten eine ordentliche Änderung der ZPP erforderlich ist.

In der ZPP wird zudem sichergestellt, dass eine arealinterne Durchwegung, mindestens für Fussgänger, realisiert wird (vgl. Abb. 7). Die Erschliessung und Durchwegung des Areals für den Langsamverkehr kann von mehreren Seiten her vorgesehen werden.

### 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.

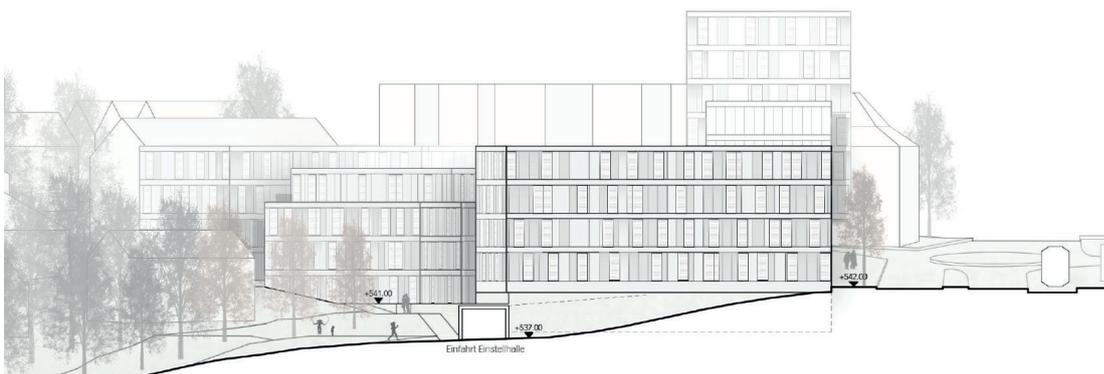


Abb. 10 Ansicht aus Süden mit Lage der Einstellhallenzufahrt

- 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, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV erbracht 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.

- Entlang der Bernstrasse ist ein durchgehender Gehweg sicherzustellen.
- Das entlang der Bernstrasse für die Parkierung und das Trottoir erforderliche Land wird der Parzelle der Kantonsstrasse zugeschlagen.
- Damit ein behindertengerechter Buseinstieg gewährleistet werden kann, ist im Bereich der heutigen Bushaltestelle genügend Raum zu sichern.
- Entlang des Tannenrains bis zur Bernstrasse, resp. in die Fussgängerunterführung ist eine arealseitige Fusswegverbindung mit adäquaten Massnahmen für die Sicherheit der Fussgänger im Bereich der Einstellhalleneinfahrt (z.B. Verlängerung Ausbau Trottoir, vgl. Abb. 11) zu gewährleisten.

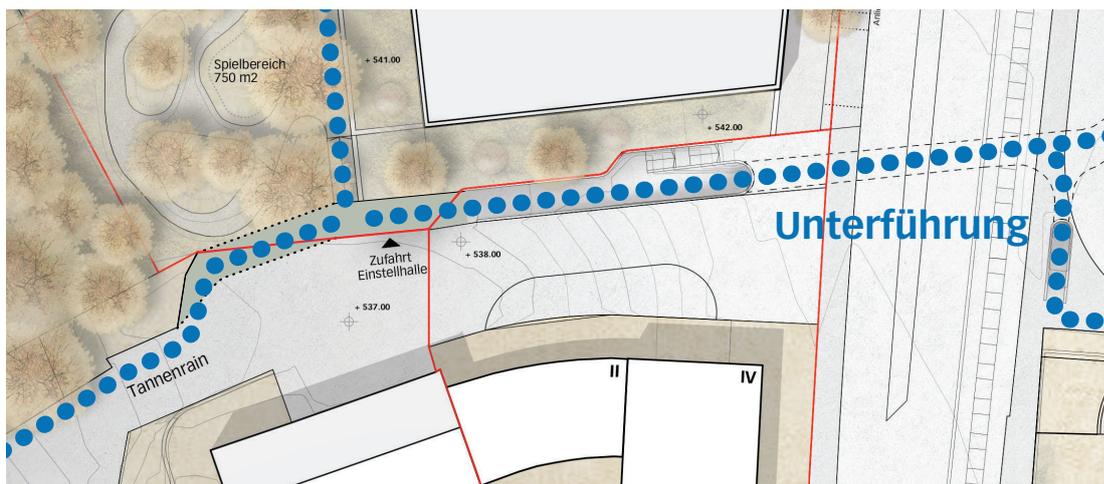


Abb. 11 Situation Tannenrain: Fussgängerführung und Zufahrt Einstellhalle

### 3.7 Energie

Die ZPP schreibt vor, dass für die Heizung und Warmwasseraufbereitung in erster Priorität an den Wärmeverbund Unterzollkofen anzuschliessen ist. Die Befreiung von der Anschlusspflicht ist mit Art. 16 des kantonalen Energiegesetzes übergeordnet geregelt.

Sollte zum Zeitpunkt der Baueingabe noch keiner der beiden möglichen Wärmeverbünde vorhanden sein, ist für Heizung und Warmwasser solare Wärme (Eisspeicher mit Wärmepumpe) einzusetzen. Wenn damit ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden. Als unverhältnismässig gilt, wenn in der Überbauung kein Kältebedarf besteht, für

den der Eisspeicher eingesetzt werden kann, und wenn die Mehrkosten (Jahreskosten) um mehr als 10% grösser sind als bei einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Der gewichtete Energiebedarf hat beim Einsatz beider Wärmepumpensysteme die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 der kantonalen Energieverordnung (KEV) 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 Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs um 10% gilt nur im Falle eines Einsatzes einer Wärmepumpe. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Projektierung der Wärmeverbände noch nicht so weit fortgeschritten sind, als dass der Energieträger abschliessend bekannt ist, wäre eine Vorgabe zur Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs nicht sinnvoll. Sie würde unter Umständen zu baulich und energetisch nicht realisierbaren Situationen führen.

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. Eine Solar-Eis-Wärmepumpe weist die höchste Nutzungsqualität und Effizienz auf.

### 3.8 Zonenplanänderung

Der Perimeter der ZPP entspricht weitgehend dem von der Ortsplanungsrevision 2018 sistierten Gebiet (vgl. Abb. 13 und Abb. 14).

Für die heute auf Höhe des Bärenareals schmale Reichenbachstrasse ist eine durchgängige Strassenverbreiterung für die Erstellung eines Trottoirs geplant. Der dafür notwendige Raum wird der Verkehrsfläche zugewiesen und damit baurechtlich gesichert. Der ZPP-Perimeter verläuft dort entlang des neu geplanten äusseren Trottoirrandes der Reichenbachstrasse.

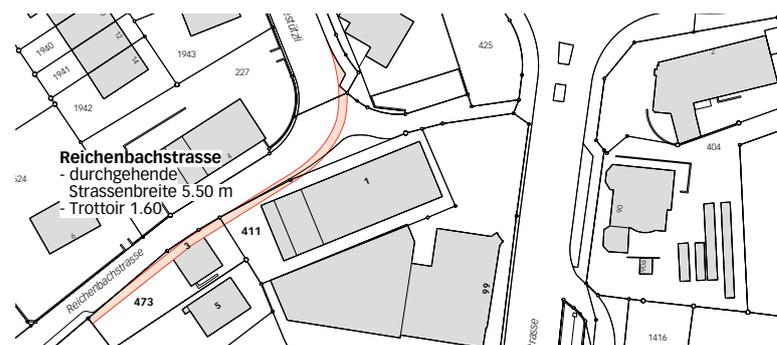


Abb. 12 Geplante Strassenverbreiterung zur Erstellung eines durchgängigen Trottoirs

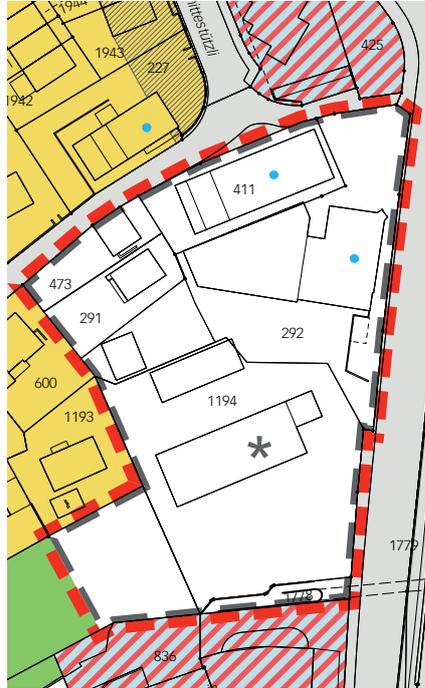


Abb. 13 Zonenplan Alter Zustand: Von der Genehmigung sistiertes Gebiet

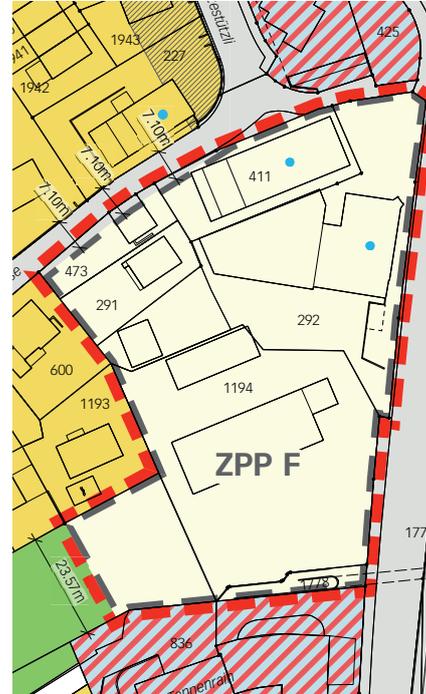


Abb. 14 Zonenplan Neuer Zustand: ZPP und Verkehrsfläche

## 4. Umgang mit den als erhaltenswert eingestuften Gebäuden

### 4.1 Verfahren

Prüfung im Rahmen der Ideenstudie «Bärenareal»

Eines der wichtigen Ziele der Ideenstudie bestand darin, die beste Lösung für den Umgang mit den zwei erhaltenswerten Gebäuden auf dem Areal (Gasthof zum Bären und Bauernhaus) zu finden. Dies vor allem im Spannungsfeld der zentralen und gut durch den ÖV erschlossenen Lage, für welche die übergeordneten Raumplanungsinstrumente als Ziel eine hohe bauliche Dichte formulieren. Die Teams wurden aufgefordert, bis zur Zwischenbesprechung zweigleisig zu projektieren: Sie hatten 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 möglich werden. Im Rahmen der Zwischenbesprechung nahm das Beurteilungsgremium eine sorgfältige Abwägung der Argumente vor. In der Folge 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 gesamte 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). Um für die weitere Beplanung des Areals eine planungsrechtlich gesicherte Ausgangslage zu schaffen, wird der Nachweis der Unverhältnismässigkeit des Erhalts im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens zur ZPP F «Bärenareal» erbracht. 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 Verhältnismä-

ssigkeit 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 (vgl. Beilage).

Gemäss kantonaler Praxis ist zudem nachzuweisen, dass der Sanierungsbedarf der Gebäude nicht auf Vernachlässigung beruht. Bis zum Zeitpunkt der Übernahme des Areals durch den jetzigen Grundeigentümer im Jahr 2016 konnte dieser keinen Einfluss auf den Unterhalt der Liegenschaften nehmen. Die Hauptbegründungen für die Unverhältnismässigkeit liegen jedoch nicht im Zustand der Gebäude, sondern einerseits in den zahlreichen, von einander unkoordinierten baulichen Veränderungen. Sie haben den kulturhistorischen Wert der Gebäude verringert und verunmöglichen eine sinnvolle und zeitgemässe Nutzung. Andererseits kann das städtebauliche Potenzial mit einem Erhalt der beiden Gebäude nicht abgerufen werden.

## **4.2 Resultate Verhältnismässigkeitsprüfungen und Qualitätssicherung**

Wirtschaftliche  
Verhältnismässig-  
keitsprüfung

Im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnismässigkeitsprüfung durch Von Graffenried Architektur wurde der Zustand der Gebäudestruktur, der Geschosse sowie der Gebäudehülle beider Gebäude untersucht, der Sanierungsbedarf eruiert und die Kosten eines Erhalts und eines Neubaus ins Verhältnis gesetzt.

Die beiden Gebäude müssten für die Gewährleistung eines wirtschaftlichen Fortbestands grundlegend saniert und umgebaut werden. Durch die vielen baulichen Erweiterungen und Ausbauten des Gasthofs Bären wäre ein Rückbau auf die ursprüngliche Situation mit im Vergleich zu einem Neubau unverhältnismässig hohen Kosten verbunden. Hinzu kommt, dass die damalige Grösse der Einheiten (Gastro und Zimmer) des Gasthofs und die Grundrisse des Bauernhauses nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen, weshalb die Vermietbarkeit nicht gegeben ist und dies zu finanziellen Risiken führt.

Die Prüfung kommt deshalb zum Schluss, dass ein Erhalt der beiden Gebäude aus wirtschaftlicher Sicht unverhältnismässig ist (vgl. Beilage «Wirtschaftliche Verhältnismässigkeitsprüfung»).

Städtebauliche  
Verhältnismässig-  
keitsprüfung

Die Fachmitglieder der damals durchgeführten Ideenstudie haben die an der Zwischen- und Schlussbesprechung präsentierten Studien nochmals begutachtet und die im Rahmen des Verfahrens geführten Diskussionen und Entscheide reflektiert und erneut bewertet. Unter Abwägung der Kon-

zepte mit Erhalt und mit Ersatz der Gebäude kommen die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag Bärenareal deshalb zum Schluss, dass der Erhalt städtebauliche, typologische und Aussenraumgestalterische Rahmenbedingungen schafft, die sich längerfristig nicht mit einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Entwicklung für diesen Standort vereinbaren lassen. Der Erhalt der Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht deshalb als unverhältnismässig einzustufen. Die Siegerstudie von Atelier 5 Architekten stellt einen ebenbürtigen Ersatz der beiden erhaltenswerten Gebäude dar, der sogar zu einer städtebaulich verbesserten Situation an diesem Standort führt (vgl. Beilage «Städtebauliche Verhältnismässigkeitsprüfung»).

Qualitätssicherung Bei einem «ebenbürtigen Ersatz» der Baudenkmäler handelt es sich nicht nur um eine städtebauliche, sondern auch um eine architektonische Frage. Entsprechend sind die Ansprüche an die Gestaltung und Ausführung sehr hoch und müssen in der weiteren Bearbeitung vertieft und nachgewiesen werden. Zur Qualitätssicherung und um die Ebenbürtigkeit der Ersatzgebäude bis zur Realisierung zu gewährleisten, wird die Siegerstudie als Richtprojekt rechtlich an die ZPP F geknüpft. Die im Rahmen des Schlussberichts zum Studienauftrag formulierten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung sind ein verbindlicher Bestandteil des Richtprojekts. Zudem schreibt die ZPP vor, dass die Fachmitglieder der durchgeführten Ideenstudie vor der Baueingabe zur Beurteilung der Ebenbürtigkeit erneut beizuziehen sind.

### 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 Untertollkofen 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 vom Erscheinungsbild 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.



Abb. 15 Innenleben erhaltenswerte Gebäude

Aus städtebaulicher Sicht sprechen mehrere Argumente gegen einen Erhalt der Gebäude. Aufgrund der unstrukturierten und morphologisch 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 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 qualitativ realisierbar.



Abb. 16 Terrassierung...



Abb. 17 ... und verschachtelte Bauweise auf dem Gelände.

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 Bären an den Standort des Solitärs) wird am Kreisler 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 – 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, 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 –, einer Verhältnismässigkeitsprüfung aus wirtschaftlicher und einer aus städtebaulicher Sicht vollständig und umfassend abgeklärt. Die Gemeinde 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 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) ist die Gemeinde sowie die Bauherrschaft verpflichtet, die Qualität der Überbauung und Ebenbürtigkeit des Ersatzes bis zur Realisierung sicherzustellen.

## 5. Auswirkungen

### 5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

BMBV	<p>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.</p>
Richtplan Siedlung	<p>Die durch den kommunalen Richtplan Siedlung für das Bärenareal definierten Ziele werden mit der vorliegenden Planung erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Stärkung der Identität des Zentrumsbereichs Unterzollikofen durch die Entwicklung einer prägnanten, jedoch sorgfältig auf die Umgebung abgestimmten Bebauung.</li><li>– Stärkung des Gebiets Unterzollikofen als Zentrumsschwerpunkt u.a. durch die geplante publikumsorientierte Erdgeschossnutzung entlang der Bernstrasse.</li><li>– Schaffung von neuem Wohnraum an zentraler Lage</li><li>– Ortsbauliche Aufwertung und massvolle, dem Ort entsprechende Verdichtung</li><li>– Differenziertes Angebot und sehr gute Gestaltung der Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität</li></ul>
Richtplan Verkehr	<p>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.</p>
Richtplan Energie	<p>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. Zwischenzeitlich wurde seitens Gemeinde das Projekt eines neuen Wärmeverbunds Unterzollikofen angestossen, an den mehrere Entwicklungsgebiete in der Umgebung des Bahnhofs Unterzollikofen angeschlossen werden könnten. Abklärungen zur Machbarkeit und Verhandlungen mit potenziellen Wärmeabnehmern wurden gemacht, eine Realisierung ist absehbar. Falls sich ein Anschluss nicht realisieren lässt, ist für Heizung und Warmwasser in einer gemeinsamen Anlage solare Wärme (Eisspeicher mit Wärmepumpe) oder – bei unverhältnismässig hohem Aufwand – eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu verwenden.</p>

## 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 eingestuft Gebäude auf dem Areal wird sich das Ortsbild im Bereich des Bärenareals und des Bahnhofs Unterzollkofen merklich verändern. Die Veränderung ist aber im Hinblick auf die Ziele der Gemeinde – innere Verdichtung, Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes 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 und dem verbindlichen Beizug der Fachmitglieder vor der Baueingabe 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 Planungssperimeter befinden sich zwei als erhaltenswert eingestufte Baudenkmäler, die gemäss den neuen ZPP-Bestimmungen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. 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, einer Fachbeurteilung und zweier Verhältnismässigkeitsprüfungen 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 und die Beilagen 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 grösste 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 Planungssperimeter 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 von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die oberirdischen Kurzzeitparkplätze generieren im Schnitt 20 Fahrten pro Tag, d.h. insgesamt ist mit  $6 * 20 = 120$  Fahrten pro Tag zu rechnen. Die Hälfte davon sind als «Gelegenheitsstopps» von Kunden einzuordnen, die sich ohnehin auf der Bernstrasse bewegen (nicht zuletzt wegen den erschwerten Wende-/Ausfahrtsmöglichkeiten vor Ort). Die Fahrten der oberirdischen Kundenparkplätze zählen damit zur Hälfte zur Gesamtbilanz, d.h. es werden rund 60 zusätzliche Fahrten pro Tag generiert.
- Kundenparkplätze in der Einstellhalle: Je nach Art der kommerziellen Nutzung (z.B. Restaurant) müssen weitere öffentliche Parkplätze in der Einstellhalle zur Verfügung gestellt werden. Bei 15 unterirdischen Kundenparkplätzen werden ca. 150 Fahrten pro Tag ( $15 * 10$  Fahrten pro Tag) generiert.
- Parkplätze für Wohnen in der Einstellhalle: Es verbleiben 45 unterirdische Parkplätze für Wohnen, die im Schnitt 2 Fahrten pro Tag, d.h. insgesamt 90 Fahrten pro Tag generieren.

Damit ist mit insgesamt 300 Fahrten pro Tag zu rechnen. Im Vergleich zu den heute auf dem Bärenareal generierten Verkehrsaufkommen mit schätzungsweise 160 Fahrten<sup>1</sup> beläuft sich der Mehrverkehr auf schätzungsweise 140 zusätzliche Fahrten pro Tag.

---

<sup>1</sup> Annahme und Berechnung: 20 oberirdische PP zur gewerblichen und Gastro-Nutzung gehörend (6 Fahrten pro Tag) und 20 oberirdische und in Garagen vermietete PP (2 Fahrten pro Tag)

Abstellplätze	<p>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 nach Erbringung der nach Art. 54 ff erforderlichen Nachweise unterschritten werden, was in Anbetracht der ausgezeichneten ÖV-Erschliessung, der Nachhaltigkeit und der unklaren Zukunft der Mobilität sinnvoll erscheint. Die erforderlichen Nachweise sind in den der ZPP nachfolgenden Planungsschritten zu erbringen.</p>
Verkehrstechnische Beurteilung Erschliessung und Parkierung	<p>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 Projektentwicklung durch Verkehrsexperten bezüglich technischer Machbarkeit sichergestellt werden. Folgende Rahmenbedingungen wurden durch die Verkehrsspezialisten überprüft und verkehrstechnisch projektiert (vgl. Situation und Profile im Anhang):</p>
Zufahrt Tannenrain	<p>Das Gefälle der Zufahrt über den Tannenrain ist im heutigen Zustand mit 18 % zu steil für eine öffentliche Nutzung (Qualitätsstufe B) und für eine Erschliessungsstrasse gemäss Art. 9 BauV. Durch bauliche Massnahmen kann das Gefälle am Tannenrain von 18% auf 15% (und im Rahmen des Bauprojekts gegebenenfalls um weitere 1-2 %) gesenkt werden. Aufgrund der ungünstigen topographischen Verhältnisse können beim Tannenrain besondere Verhältnisse (Art. 6 Abs. 3 und Art. 9 Abs. 2 BauV) geltend gemacht werden, wonach für eine Erschliessungsstrasse eine Neigung von bis zu 15% zuzulassen ist.</p> <p>Die erforderlichen Sichtweiten und Schleppkurven bei der Zu- und Wegfahrt in den Tannenrain werden eingehalten (vgl. Situationsplan). Der Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger, die die Einstellhallenzufahrt vor der Unterführung kreuzen, wird mit geeigneten Massnahmen im Bauprojekt besondere Bedeutung beigemessen (vgl. Abb. 7).</p>
Parkfelder Bernstrasse	<p>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.</p>
Temporäre Bewilligung	<p>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</p>

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. Um Parkierung und Gehweg sicherzustellen, wird das dafür notwendige Land der Parzelle der Kantonsstrasse zugeschlagen.

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 Warte- raum 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 Gewerbenutzung 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. In der Weiterentwicklung des Projekts sind gemäss ZPP-Vorschriften geeignete, u.a. im Lärmgutachten vorgeschlagene Massnahmen umzusetzen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (140 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 Amtes 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 Nachhaltigkeit

Dem Postulat «Das Bärenareal – prädestiniert für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Überbauung» (20. September, resp. 29. November 2017; Marceline Stettler) wird im Rahmen der vorliegenden ZPP wie folgt Rechnung getragen:

- 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 zum Zeitpunkt der Baueingabe noch kein Wärmeverbund vorhanden sein, ist für Heizung und Warmwasser Umweltwärme (Luft-Wasser-oder Solar-Eis-Wärmepumpe) einzusetzen. 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.

## 5.12 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. Da mit der ZPP gleichzeitig das Abbruchgesuch zu den als erhaltenswert eingestuften Gebäude eingereicht wird, handelt es sich um ein koordiniertes Verfahren (KOG).

Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Beschluss Mitwirkung durch Gemeinderat	12. Februar 2018
Mitwirkungsaufgabe	22. Februar – 3. April 2018
Vorprüfung	Juli 2018 – Januar 2019
Öffentliche Auflage	29. Juni – 29. Juli 2019
Einspracheverhandlung	27. August 2019
Beschluss Grosse Gemeinderat	16. Oktober 2019

### 6.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 22. Februar bis 3. April 2018 stattgefunden. Während der Mitwirkungsaufgabe haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Während der Mitwirkungsaufgabe sind 18 Eingaben von politischen Parteien, von Verbänden oder Vereinen sowie von Privatpersonen eingegangen. Die Mitwirkungseingaben wurden vom Gemeinderat ausgewertet und flossen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein. Die detaillierten Stellungnahmen sowie die Anpassungen der Planungsunterlagen sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

Gestützt auf die Erkenntnisse aus der Mitwirkung wurden folgende wesentlichen Änderungen der Planung vorgenommen:

Änderung Baureglement

- Änderung Art. 22, Abs. 5 BR: Die bestehenden Gebäude Restaurant Bären und das angrenzende Bauernhaus können mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt werden, ~~wenn deren Erhalt unverhältnismässig ist.~~
- Ergänzung Art. 22, Abs. 5 BR: Mindestens für Fussgänger ist eine arealinterne Durchwegung zu gewährleisten.
- Ergänzung Art. 22, Abs. 6 BR: Witterungsschutz und Sitzgelegenheiten für die Bushaltestelle sind zu gewährleisten.

- Änderung Art. 22 Abs. 7 BR: Sofern nicht an einen Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser Umweltwärme (Luft-Wasser- oder Solar-Eis-Wärmepumpe) zu verwenden (Gegenüber der Mitwirkungsunterlagen ist als Energieträger neu Umweltwärme statt nur eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen, um die Wahl des Wärmepumpensystems noch offen zu lassen, bis mehr Erfahrungen mit dem Solar-Eis-Wärmepumpensystem vorliegen. Zudem wird auf die Vorgabe einer «gemeinsamen Anlage» verzichtet, da gemäss Auskunft des Amts für Umweltkoordination und Energie damit unter Umständen der Einsatz von effizienteren dezentralen Systeme verunmöglicht wird).
- Ergänzungen Erläuterungsbericht
- Ergänzungen aufgrund der Anpassung der Baureglementsänderung
  - Ergänzung von Abbildungen zur geplanten Trottoirausbau entlang der Reichenbachstrasse und entlang des Tannenrains sowie zur zukünftigen Schul-/Fusswegführung.
  - Ergänzung von Kap. 5.11 mit der Beantwortung des Postulats Marceline Stettler.

### 6.3 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 21. Januar 2019. Auf die Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht wurde wie folgt reagiert:

#### Zonenplanänderung

- Leichte Reduktion des ZPP-Perimeters im Norden, so dass der für die Verbreiterung der Reichenbachstrasse notwendige Raum ausserhalb der Perimeters zu liegen kommt, der Verkehrsfläche zugewiesen und damit planungsrechtlich gesichert werden kann.

#### Baureglementsänderung

- BMBV:
  - Anpassung von Begriffen an die BMBV: 1. Vollgeschoss statt Erdgeschoss, Geschossfläche statt Verkaufsfläche, anrechenbare Gebäudefläche statt Grundfläche, Tiefe statt Bautiefe
- Anzahl Vollgeschosse:
  - Präzisierung Lagebeschrieb des städtebaulichen Akzents mit 7 Vollgeschossen.
  - Korrektur der Masse der «Tiefe ab Fahrbahnrand» (bei den ursprünglichen Werten handelte es sich um falsche Masse, bedingt durch einen Fehler bei der Umrechnung der Massstäbe)
  - Definition Geschosshöhen.
- Lärm:
  - Vorschrift zur Umsetzung von Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung.
- Gestaltung und Qualitätssicherung:
  - Definition der für die Weiterbearbeitung verbindlichen Elemente aus dem Richtprojekt von Atelier 5 Architekten.

- Vorschrift, dass zur Beurteilung der Ebenbürtigkeit, resp. der Qualität des Ersatzes der als erhaltenswert eingestuftes Gebäude vor der Baueingabe die im Studienauftrag 2016/2017 eingesetzten Fachmitglieder erneut beizuziehen sind.
- Parkierung:
  - Ergänzung, dass für die Reduktion der nach BauV erforderlichen Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV zu erbringen sind.
  - Vorschrift, dass zur Sicherstellung von Parkierung und Gehweg das dafür notwendige Land der Parzelle der Kantonsstrasse zugeschlagen wird.
- Gehwege/Fussgängersicherheit:
  - Vorschrift, dass entlang der Bernstrasse ein durchgehender Gehweg vorgesehen werden muss.
  - Ergänzung, dass die am Tannenrain vorzusehenden Massnahmen der Sicherheit der Fussgänger dienen.
- Energie:
  - Namentliche Nennung des geplanten Wärmeverbunds «Unterzolkofen».
  - Prioritätenänderung gemäss Vorschlag des AUE: Ein Eisspeicher mit Wärmepumpe ist einer Luft-Wasser-Wärmepumpe vorzuziehen.

#### **Weitere Unterlagen/Ergänzungen**

- Ergänzung städtebauliche Verhältnismässigkeitsprüfung, die durch die Fachmitglieder der Ideenstudie Bärenareal verfasst und unterzeichnet wurde. Damit wird der Nachweis der Unverhältnismässigkeit durch eine vom Kanton als leistungsfähig anerkannten Fachstelle erbracht.
- Beschluss der Siegerstudie von Atelier 5 Architekten AG vom 6. März 2017 inkl. der im Rahmen des Schlussberichts zur Ideenstudie formulierten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung als Richtprojekt.
- Ergänzung Nachweis, dass der Sanierungsbedarf der beiden als erhaltenswert eingestuftes Gebäude nicht auf Vernachlässigung beruht (vgl. Ziff. 4.1 Erläuterungsbericht).

## **6.4 Auflage**

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen fand vom 29. Juni bis 29. Juli 2019 die öffentlich Auflage statt. Während der Auflagefrist konnte schriftlich Einsprache erhoben werden.

Während der Auflagefrist ist eine Einsprache mit Rechtsverwahrung eingegangen. Die Einspracheverhandlung fand am 27. August 2019 statt. Die Einsprache wird aufrecht erhalten. Von der Rechtsverwahrung wird Kenntnis genommen.

## **6.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Änderung der ZPP erfolgt durch den Grossen Gemeinderat in Kenntnis der unerledigten Einsprache und der Rechtsverwahrung. 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 Wohnungen = 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.

## Anhänge

### Anhang 1 Berechnung Abstellplätze



Anhang

M 1:1000

Situation



M 1:1000

Grundriss UG



Anhang

## **Anhang 2    Situation und Profile der Erschliessungs- und Parkierungssituation**

# Legende

- Signatur**
- Projekt
  - Markierung
  - Sichweite
  - Buhallenstelle
  - Abbruch
- Flächen**
- bestehend
  - projektiert
- Symbole und Beschriftung**
- bestehend
  - projektiert
  - abbruch
- Baum und Bepflanzung**
- Straßenbelag
  - Geh- und Radweg
  - Grünfläche
  - Gebäude
  - Anpassung



**Basler & Hofmann**  
 Ingenieure, Planer und Berater  
 Industriestrasse 1, CH-3102 Zollikofen  
 Telefon: +41 78 850 10 10  
 www.baslerhofmann.ch

## Bärenareal Zollikofen, Verkehrsflächen

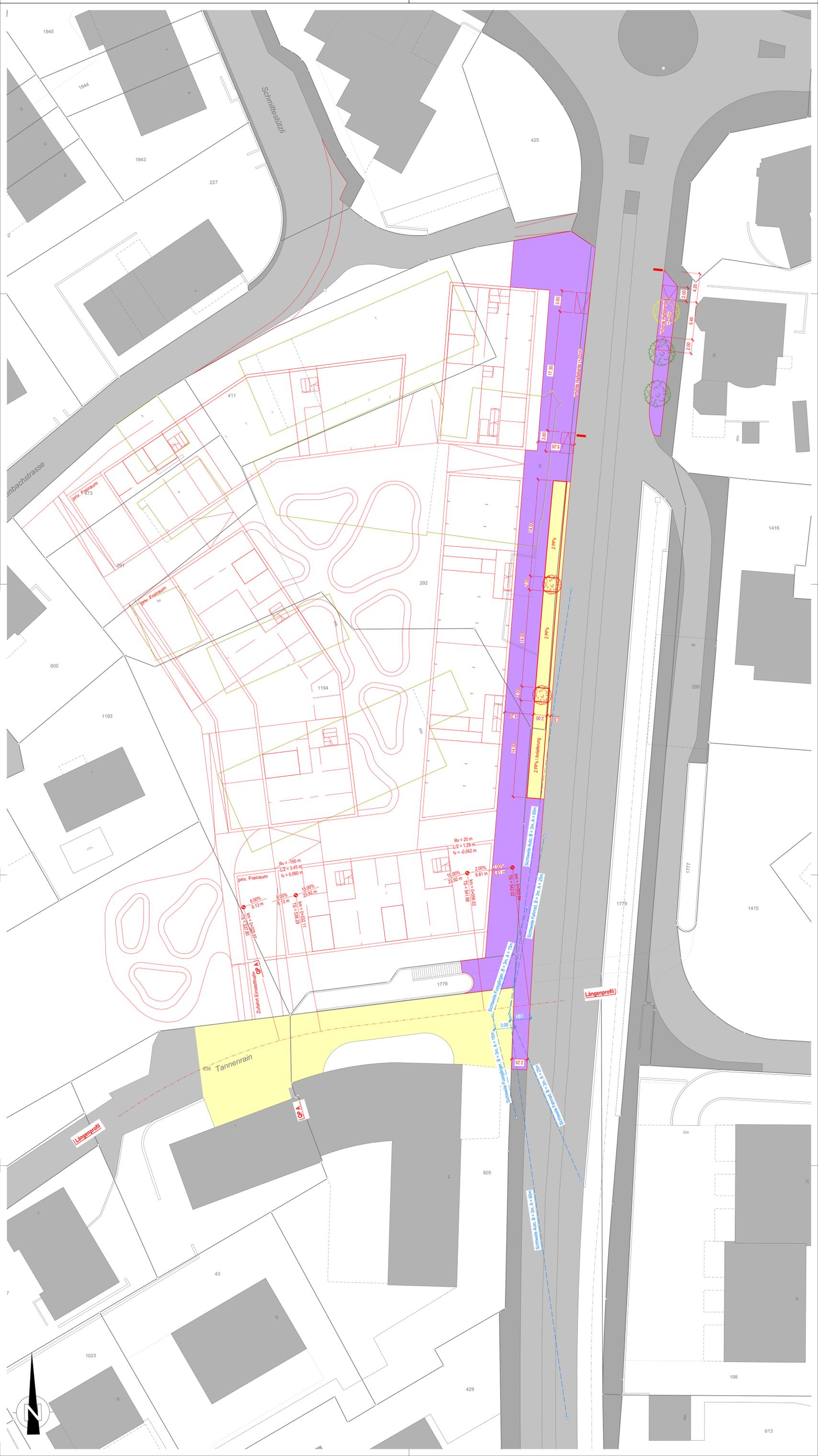
Vorprojekt

Situation 1 : 200

Zust.	Erstellt	Datum	Gez.	Verant.
A		08.07.2016	RS	ML
B				
C				

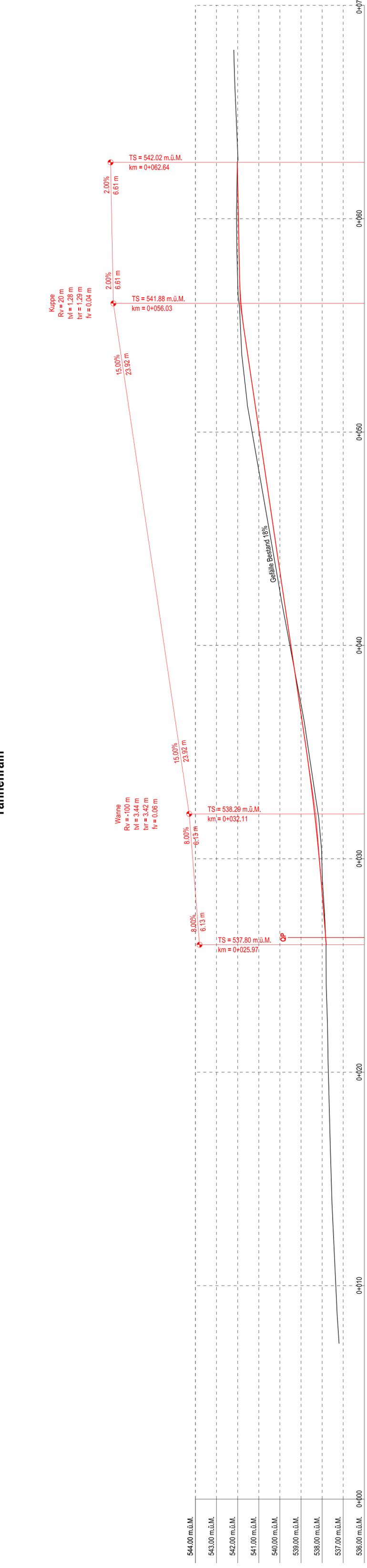
Plan Nr.: **20378.31\_001**

Format: 20378.31\_001\_S1\_Technische\_Situation.dwg  
 Datum: 08.01.2018  
 Plattendruck: 120x90 (mm)





### Längenprofil 1:100, Tannenrain



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

## Bärenareal Zollikofen, Verkehrsflächen

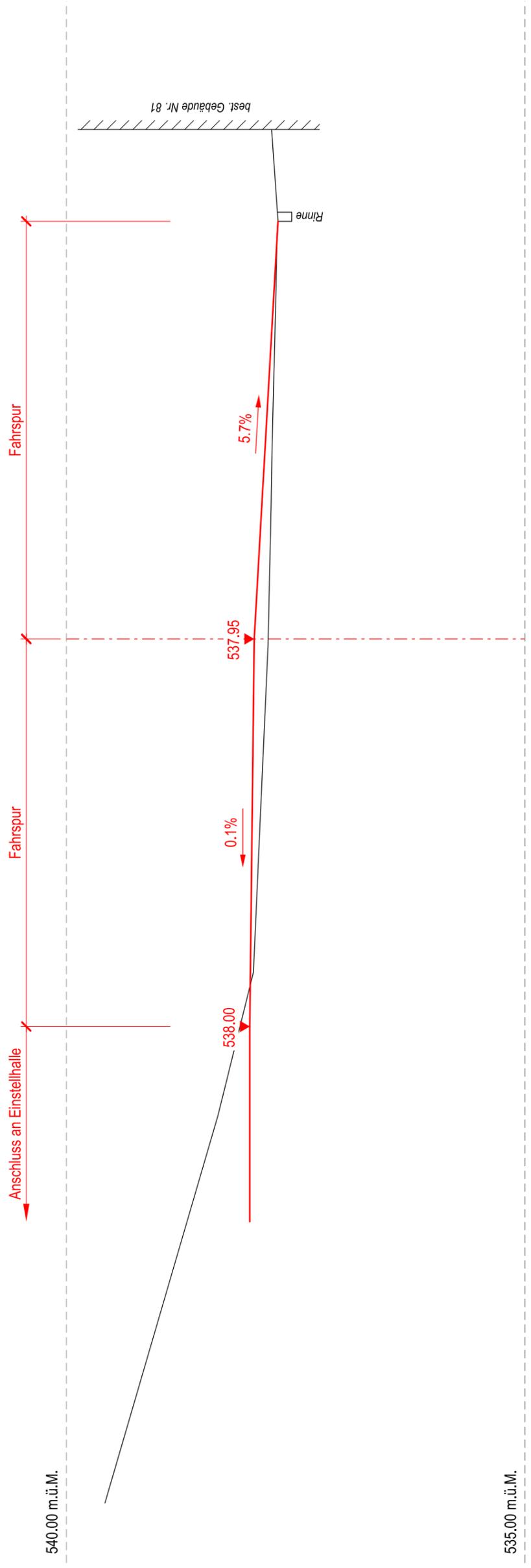
**Vorprojekt**

### Längenprofil 1:100

Änd.	Erstellt	Datum	Gez.	Visiert
-		08.01.2018	los	mäg
A				
B				
C				

Plan Nr.: **20378.31\_600**      Plotdatum: 08.01.2018      Format: 1050x297 (mm)      Plotdatei: 20378.31\_600\_LP\_Längenprofil.dgn      Filename

# 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