

Arealentwicklung / Zonenplanänderung vormalige Molkereischule Rütli

öffentliche Auflage

Mitwirkungsbericht

Die Unterlagen (3 Plakate und Planungsbericht) lagen vom 2. bis 30. Juni 2008 im Foyer der Gemeindeverwaltung Zollikofen zur Einsichtnahme auf. Am 17. Juni standen Vertreter der Gemeinde (Stefan Funk, Gemeindepräsident, Hans Reber, Bauverwalter) und des Amt für Grundstücke und Gebäude (Dominik Friedli, Projektleiter AGG, Urs Fischer, Metron AG) von 18.00 bis 19.30 Uhr für Auskünfte zur Verfügung. Die Fragestunde wurde von drei Anwohnern genutzt.

Mit der nachfolgenden Kurzfassung sind ausschliesslich die kritischen Stellungnahmen und Änderungsbegehren erfasst.

Eingabe von	Stellungnahme / Begehren	Haltung Planungskommission / Gemeinderat
SP	- Die Umnutzung des Areals muss der Funktion des Gebietes Rütli als Naherholungsraum Rechnung tragen, der zusammenhängende Grünraum ist zu erhalten. - Das Areal soll auch für Vereinsanlässen bzw. einen allfälligen Gemeindesaal genutzt werden können.	- Die Forderung kann mit der vorliegenden Planung erfüllt werden, weil die ZPP eine Fläche umfasst, die bereits heute in der Bauzone und zum grösseren Teil überbaut ist. - Die Umschreibung der ZPP lässt gemischte, auch öffentliche Nutzungen zu. - Im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Kanton Bern (Grundeigentümer) besteht die Möglichkeit, öffentlicher Bedarf auf dem Areal zu integrieren. - Die Errichtung eines Gemeindesaals im vormaligen Fabrikationsgebäude ist aufgrund der ungeeigneten Baustruktur unwahrscheinlich. Vergleiche auch die Haltung des GGR zur abgelehnten Motion Ackermann vom 23. Mai 2007.

<i>Eingabe von</i>	<i>Stellungnahme / Begehren</i>	<i>Haltung Planungskommission / Gemeinderat</i>
SP	• Die Erhaltung des ehemaligen Fabrikations- und Laborgebäude (19 und 21) wird in Frage gestellt. Abbruch und Neubau sollen möglich sein, insbesondere auch im Hinblick auf veränderte Nutzungen. • Die Wahlenallee soll vom motorisierten Individualverkehr entlastet, besser noch autofrei gestaltet werden. • Das als schützenswert eingestufte Gebäude Nr. 10 (Fleckviehzuchtverband) soll nicht erweitert werden können. • Die Erschliessung des Baufeldes B muss über die Rüttristrasse erfolgen. • Die bestehenden Bäume müssen in die Planung einbezogen werden.	• Die Kantonale Denkmalpflege hat Verhandlungen über die Aufhebung der Unterschutzstellung abgelehnt. Sie verweist auf das am 5. Juli 2004 in Kraft gesetzte und somit für die Behörden verbindliche Bauinventar der Gemeinde Zollikofen. • Die Wahlenallee ist Hauptzufahrt zum Inforama Rütli. Sie liegt ausserhalb dem Perimeter der ZPP Molkereiareal und ist in einem separaten Verfahren zu behandeln. • Auch Betriebe in geschützte Gebäude müssen sich entwickeln können. An Ausbauten im neu geschaffenen Baufeld Ost werden gestützt auf die Unterschutzstellung hohe Anforderungen an die architektonische Qualität gestellt werden. Die Mitsprache der Denkmalpflege ist obligatorisch. • Die Schützenstrasse, Breite 5.50 m, mit Trottoir, Breite 2.00 m, ist als Basiserschliessung für den motorisierten Individualverkehr ausgebaut und ist dafür auch geeignet. Die Rüttristrasse soll primär dem Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer) als wichtiger Verbindungsweg aus dem Zentrum der Gemeinde ins Naherholungsgebiet Rütli dienen. Eine Erschliessung des Areals auch für den motorisierten Verkehr über die Rüttristrasse würde den Langsamverkehr verstärkt gefährden. • Dieses Begehren ist im Rahmen der nach Genehmigung der ZPP auszuarbeitenden ÜO zu berücksichtigen.
FDP	• Zur Förderung der Wohnbaunutzung, insbesondere Einfamilienhäuser, soll der Perimeter bis an den Hübeliweg aus-	• Aus Sicht der Planungsbehörde ist die Ausdehnung der Siedlung Richtung Rütli zurzeit unerwünscht. Die Ein-

<i>Eingabe von</i>	<i>Stellungnahme / Begehren</i>	<i>Haltung Planungskommission / Gemeinderat</i>
FDP	gedehnt werden. Der Kanton ist anzuhalten, diesen Bereich als Einzelparzellen an bauwillige Interessenten zu verkaufen. • Gebäude Molkereistrasse 19 und 21 Fabrikations- und Laborgebäude sind weder erhaltens- noch schützenswert. Mit der Denkmalpflege sind Verhandlungen über den Abbruch aufzunehmen. • Geschützte Gebäude 18 und 20 sollen, wenn schon geschützt, besser zur Geltung kommen. Die Gebäudehöhe im Baufeld C ist deshalb zu hinterfragen. • Der geschützte Solitärbau Schützenstrasse 10 (Fleckviehzuchtverband) soll durch Anbauten in seiner Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt werden • Die Schaffung einer einzigen ZPP über das gesamte Gebiet wird kritisiert.	zonung zusätzlicher Flächen im Bereich nördlich des Lätternareals bis hin zum Landstuhlgebiet wäre nur auf der Grundlage einer Gesamtentwicklungsvorstellung über den gesamten Raum zu verantworten. Hier geht es längerfristig nicht nur um Bau- und Siedlungsfragen sondern ebenso um die zukünftige Bedeutung des gesamten Landschaftsraumes der Rütli. • Siehe Antwort SP auf gleiche Forderung. • Das verträgliche Nebeneinander von Alt- und Neubauten ist in erster Linie eine Frage der architektonischen Gestaltung und deshalb Aufgabe des Architekturwettbewerbes, die Bauvolumen von Neubauten auf die geschützten Gebäude abzustimmen. • Siehe Antwort SP auf gleiche Forderung. • Die ZPP über das gesamte Gebiet ist zwecks Koordination der diversen Bedürfnisse zweckmässig. Sie schliesst den Erlass von Teil Überbauungsordnungen jedoch nicht aus.
SVP	• Die landwirtschaftlich nicht nutzbare Dreieckparzelle Nr. 223 soll einer gemischten Nutzung zugeführt werden.	• Die Dreiecksfläche ist bereits in den bestehenden Sonderbauvorschriften Schützenstrasse - Rüttistrasse aus dem Jahr 1967 als Grünfläche (Landwirtschaftsfläche) ausgeschieden. Diesem Sachverhalt wurde in der vorgesehenen Zone mit Planungspflicht Rechnung getragen und die Dreiecksfläche als Grünfläche (weiterhin als landwirtschaftliche Fläche nutzbar) der parkartigen

<i>Eingabe von</i>	<i>Stellungnahme / Begehren</i>	<i>Haltung Planungskommission / Gemeinderat</i>
	• Die Unterschutzstellung der Gebäude Nr. 19 und 21 ist aufzuheben. • Es wird bemängelt, dass nur die Zonenplanänderung und nicht auch die ZPP publiziert worden ist. • Auf die ZPP ist zu verzichten. Mit der Bauungsstudie ist die Zielrichtung der Gemeinde klar definiert.	Umgebungsgestaltung zugeschlagen. • Siehe Antwort SP auf gleiche Forderung. • Die Zonenplanänderung hat die Schaffung der ZPP zum Inhalt. Diese war im Plakat 3 detailliert dargestellt. • Da die vorhandenen Bauten im Rahmen einer Zone für öffentliche Nutzungen oder noch früherer altrechtlicher Zonenzuordnungen entstanden sind, könnte die Umzonung in eine gemischte Zone der Grundordnung weder der heutigen noch einer zukünftigen Bebauungssituation Rechnung tragen. Die Umzonung in eine ZPP ist unumgänglich, um der besonderen Bebauungssituation gerecht werden zu können. D.h., es sind gemäss Kantonaem Baugesetz mindestens Planungszweck, Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze zu erlassen.
Grüne Freie Liste (GFL)	• Parallel zum Verfahren der vorliegenden ZPP ist die Landschaftsplanung Rütli mit einem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) in die Wege zu leiten. • Die Überbauung ist etappiert, in der Reihenfolge Baufelder A-D-C-B, und rücksichtnehmend auf die effektiven Bedürfnisse durchzuführen. • Die Fuss-, Skating- und Veloverbindungen sind vollständig aufzunehmen und darzustellen und in Pkt. 5 der ZPP Vorschriften zu formulieren.	• Mit der vorliegenden Planung werden die Landschaftsfragen innerhalb dem Perimeter der ZPP berücksichtigt. Das LEK muss in einem separaten, durch die Planungsbehörde auszulösenden Verfahren geregelt werden (siehe auch Hinweis auf S.1 unten bez. Erfordernis einer Gesamtplanung für diesen Raum). • Vorgaben über die Etappierung werden den realen Bau- und Nutzungsbedürfnissen kaum Rechnung tragen können; die Gefahr wäre gross, dadurch zukünftige Vorhaben zu blockieren. • Das Anliegen wird mit der Folgeplanung der Überbauungsordnung berücksichtigt finden.

Eingabe von	Stellungnahme / Begehren	Haltung Planungskommission / Gemeinderat
Handwerker-und Gewerbeverein	- Die Nutzung ist nicht nur auf stilles Gewerbe auszurichten, sondern generell für Gewerbe zu öffnen. Die Erfahrung zeige, dass in Zollikofen genügend Räume für Dienstleistung und Ateliers vorhanden sind, jedoch ein Bedarf an Gewerberäumen besteht. - Die landwirtschaftlich nicht nutzbare Dreieckparzelle Nr. 223 soll in den Perimeter eingeschlossen und einer gemischten Nutzung zugeführt werden.	- Der Wortlaut der ZPP Vorschriften lautet: <i>Es sind ... mässig störende Arbeits- und Bildungsnutzungen, ... zugelassen.</i> Darin ist auch die verlangte Gewerbenutzung eingeschlossen. Diese Formulierung entspricht der Empfindlichkeitsstufe III gem. LSV (gilt für gemischte Zonen) und wird im Plan, Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen' entsprechend festgelegt. - Siehe Antwort SVP auf gleiche Forderung.
Inforama	Die Direktion weist auf ihre eigenen Raumansprüche hin.	Mit Schreiben vom 15. Juli 2008 hat der Kantonsbaumeister gegenüber der Gemeinde festgestellt, dass das AGG für die Koordination mit den übrigen Ämtern und die strategischen Entscheide zuständig ist.
Fleckviehzuchtverband	Die unter Pkt 7 der ZPP Vorschriften genannten Energiegrundsätze sollen nur für Neubauten gelten.	Der bestehende Bau Schützenstrasse 10 geniesst Besitzstand. Die Gemeinde erwartet allerdings, dass im Falle der Heizungssanierung neue Technologien angewandt und je nach Status der Planung über das Areal der Molke-reischule eine gemeinsame Lösung (z.B. Wärmeverbund) angestrebt wird.
Ernst und Werner Aebersold; Walter Reusser (gleichlautende Eingabe)	Die beiden Eigentümer der Liegenschaften Schützenstrasse 6 und Bernstrasse 104 grenzen westlich der Schützenstrasse an das Areal der Molkereischule an. Sie sind von der Arealentwicklung daher betroffen. - Verzicht auf die Arealerschliessung via Schützenstrasse (Lärmbelastung) - Gebäudeabstand längs Schützenstrasse ungenügend - Gebäudehöhe im Baufeld B auf 7.8 m beschränken - Auf Parkplätze, Gartenwirtschaften, Aufenthaltsplätze sowie	Das Areal der ZPP grenzt an eine Zone W3 an. Die in der ZPP festgelegten Gebäudehöhen und Nutzungen nehmen auf die angrenzende Zone genügend Rücksicht. Zudem wird mit dem Wettbewerbsverfahren die architektonische Qualität sicherstellt. Siehe auch Bemerkung zur Eingabe SP.

<i>Eingabe von</i>	<i>Stellungnahme / Begehren</i>	<i>Haltung Planungskommission / Gemeinderat</i>
	auch auf mässig störende Betriebe längs Schützenstrasse verzichten ♦ Keine geruchsintensiven Betriebe zulassen	

23. Juli 2008; rev. 6. Okt. 08; Hans Reber