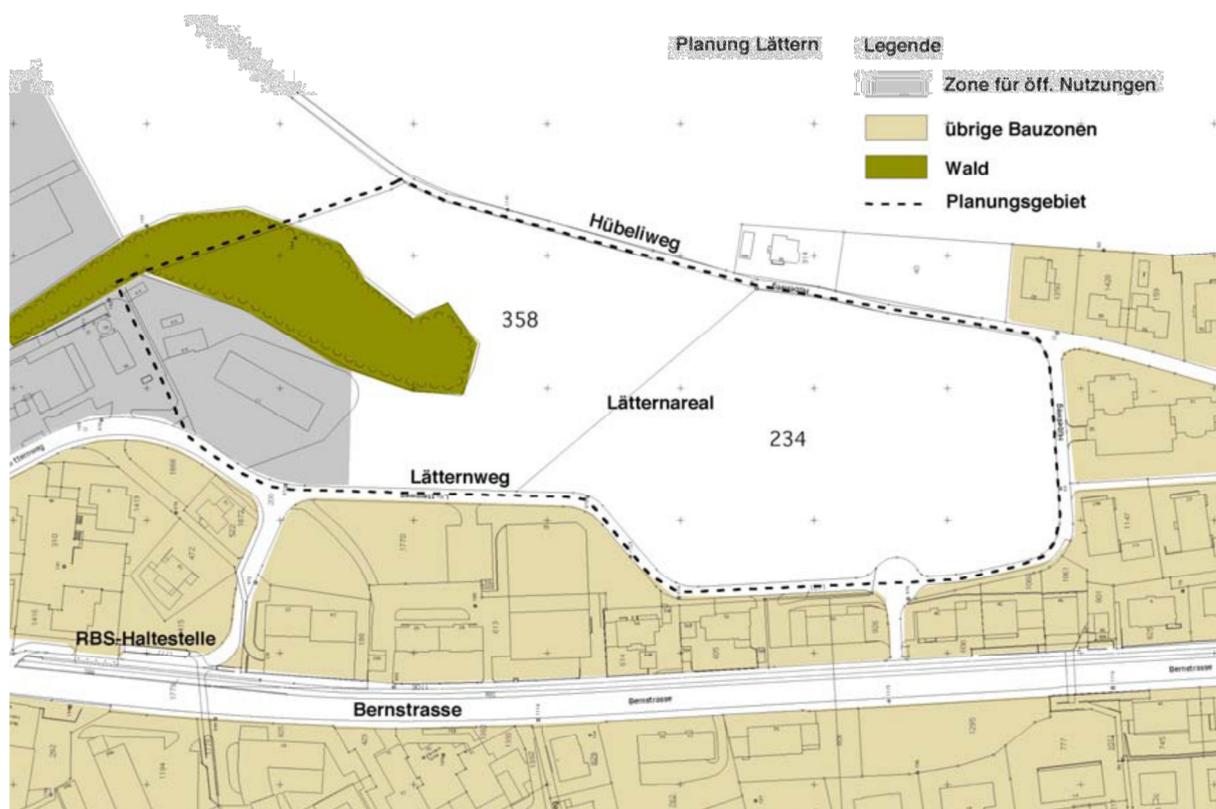


Sitzung vom 22. Februar 2012 / Geschäft Nr. 3

## Bericht und Antrag Zonenplan- und Baureglementsänderung "Lättere" und Waldfeststellungsverfahren (Motion Beat Baumann)

### 1. Ausgangslage

Das Lätternareal umfasst die Parzellen Nr. 234 im Halte von 15'964 m<sup>2</sup> und Nr. 358 im Halte von 17'533 m<sup>2</sup>. Die Parzelle Nr. 234 befindet sich vollständig und die Parzelle Nr. 358 zum Teil in der Landwirtschaftszone; andere Teile liegen in der ZöN 3 "Werkhof und Wehrdienste" oder sind Wald.



Im Leitbild zur Siedlungsentwicklung von 2002 ist das Lätternareal als Gebiet bezeichnet, welches mit einem mittelfristigen Zeithorizont zur Einzonung geeignet ist. Der Standort mit seiner Nähe zum Zentrum und zur RBS-Station Oberzollikofen ist als Siedlungserweiterungsgebiet mit eher dichter Wohnnutzung sehr geeignet.

Am 31. Januar 2007 hat der Grosse Gemeinderat eine Motion der SP-Fraktion betreffend Einzonung erheblich erklärt. In der Folge sind die notwendigen geologischen Abklärungen sowie Verhandlungen mit den Grundeigentümern betreffend Übernahme von Planungs- und Infrastrukturkosten sowie Mehrwertabschöpfung in Angriff genommen worden. Ebenso einigte man sich auf die Durchführung eines Studienauftrags unter Einbezug mehrerer Architekturbüros.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	1 von 11

## 2. Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0), Art. 10
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0), Art. 58 – 61a (Verfahren für Vorschriften und Pläne), Art. 88 (Überbauungsordnungen) und Art. 142 (Ausgleich von Planungsvorteilen)
- Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11), Art. 4
- Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111), Art. 2
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1), Art. 55b

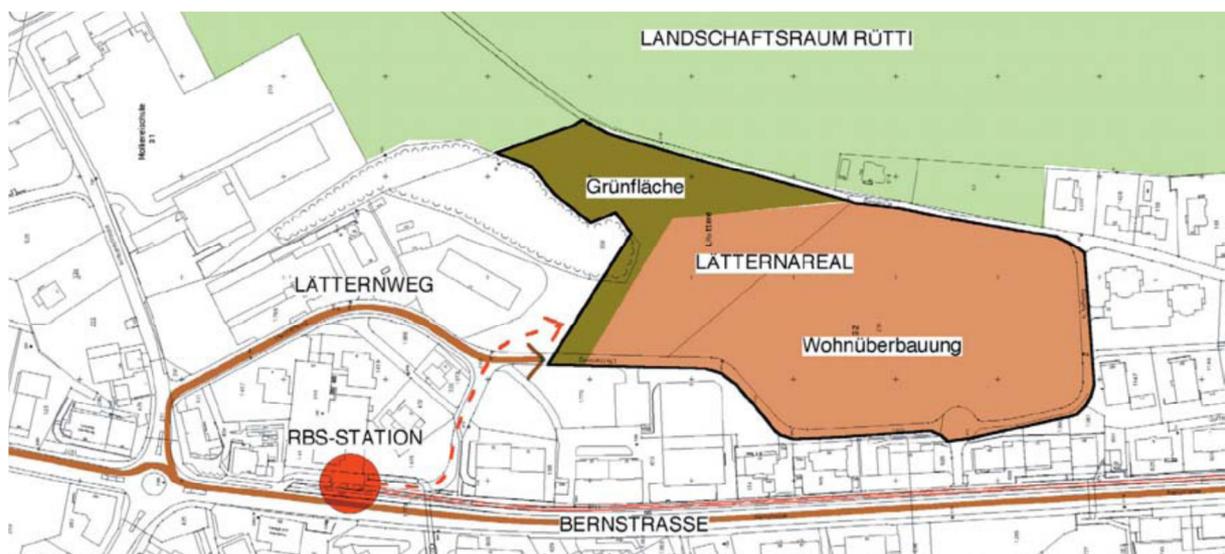
## 3. Bezug zum Leitbild

Der Schwerpunkt 3 "Wir entwickeln den Lebensraum nachhaltig - vereint mit der Region" enthält unter anderem den Lösungsansatz 3.5 "Siedlung und Landschaft dem guten Standort entsprechend urban entwickeln".

## 4. Situation

### Standort

Das Areal ist eine Baulücke im bestehenden Bau- und Siedlungsgebiet. Es bestimmt auf seiner Ostseite den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Rütli. In Bezug auf den öffentlichen Verkehr ist das Gebiet hervorragend gelegen: Die RBS-Haltestelle Unterzollikofen ist zu Fuss in zwei bis drei Minuten erreichbar. Auch die Zufahrt für den motorisierten Verkehr ab der Bernstrasse über den Lätternweg erfolgt relativ direkt und beeinträchtigt keine grösseren Wohnquartiere. Die Nähe des Landschafts- und Naherholungsraumes Rütli wertet das Gebiet als Wohnstandort zusätzlich auf.



### Baugrundverhältnisse und Grundwasserschutz

In der Lättere wurde früher Lehm abgebaut; die so entstandene Grube diente später als Deponie. Gemäss geologischen Untersuchungen der Firma Geotest gilt der Standort deshalb als belastet, ist aber kein Altlaststandort mit Sanierungspflicht. Es besteht einzig die Pflicht zur ordentlichen Sanierung und Deponierung des Aushubmaterials. Unter den Bauten kann der Baugrund mit dem vorhandenen Material belassen werden. Es ist deshalb eine wichtige Vorgabe für eine zukünftige Überbauung, möglichst wenig Aushubmaterial zu verursachen, weil dessen Sanierung ein wichtiger Kostenfaktor ist. Ebenso fällt auf der Kostenseite ins Gewicht, dass wegen des heterogenen Baugrundes spezielle Massnahmen (vermutlich Pfählungen) erforderlich sind. Fragen zur Grundwasserüberwachung und die mit einer Pfahl-

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	2 von 11

fundation verbundenen Probleme sind im Bericht der Firma Geotest vom 25. März 2011 aufgezeigt. Insbesondere ist eine Grundwasserüberwachung vorzunehmen. Die Bauherrschaft hat den Nachweis zu erbringen, dass durch die gewählte Pfählungsmethode keine nachteiligen Folgen im Bereich des Grundwassers entstehen. Dazu werden im Bericht detaillierte Angaben gemacht.

Insbesondere sind aus geologischer Sicht folgende Arbeiten durchzuführen:

- Erstellen von 3 Sondierbohrungen von rund 20 bis 30 m Tiefe. Sie dienen der Baugrunderkundung und der Grundwasserüberwachung;
- Erstellen eines Entsorgungskonzeptes;
- Erstellen und Durchführung eines Grundwasserüberwachungsprogrammes;
- Falls erforderlich: Erarbeiten eines Projektes für eine Gasdrainage.

### Erschliessung

#### *Motorisierter Verkehr:*

Aus Gründen, die sich aus dem übergeordneten Verkehrsregime ergeben und wegen der unerwünschten zusätzlichen Belastung des Hübeliquartiers und des Naherholungsgebiets Rütli fällt eine Zufahrt über den Hübeliweg ausser Betracht. Die Zu- und Wegfahrt zur Neuüberbauung erfolgt einzig via Kreisel Bären - Molkereistrasse - Lätternweg. Die Durchfahrt zum Hübeliweg östlich der Wohnüberbauung wird für den motorisierten Individualverkehr definitiv geschlossen.

#### *Langsamverkehr:*

Die Grundeigentümer sind vertraglich verpflichtet, längs dem Lätternweg einen Gehweg sowie vom Lätternweg zum Hübeliweg eine Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen.

#### *Ver- und Entsorgungsanlagen:*

Zur Ableitung des Schmutz- und Meteorwassers aus dem Gebiet des Lätternareals und des nördlich angrenzenden Baugebiets ist eine neue Leitung vom Lätternareal bis in die Araleitung unterhalb der Familiengärten mit Unterstossung des RBS Trassees und der Bernstrasse erforderlich.

### Lärmschutz

Die Beurteilung der Lärmsituation ist im Bericht vom 11. März 2011 der Firma B+S AG Bern dokumentiert. Das Gebiet Lättere befindet sich momentan in der Landwirtschaftszone und ist somit der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Da das Gebiet neu der Wohnnutzung zugeführt werden soll, wird hier die Empfindlichkeitsstufe II gelten.

Die Lärmwerte sind an vier Messpunkten mit folgenden Ergebnissen geprüft worden:

- Der Planungswert der ES II ist tagsüber an allen vier Messpunkten eingehalten;
- Der Planungswert in der Nacht ist bei einem Messpunkt in der Nähe des bestehenden Wendeplatzes am Lätternweg geringfügig (knapp 1 dB) überschritten;
- Allerdings ist das nächstgelegene Gebäude der geplanten Neuüberbauung weiter von der Lärmquelle entfernt als der Messpunkt und sieht darüber hinaus im kritischen Bereich lärmunempfindliche Nutzungen vor (Treppenhaus und Lift).

In den ZPP-Vorschriften wird eine Formulierung mit einem Hinweis auf diesen kritischen Bereich aufgenommen.

## **5. Studienauftrag**

### Ziele und Rahmenbedingungen

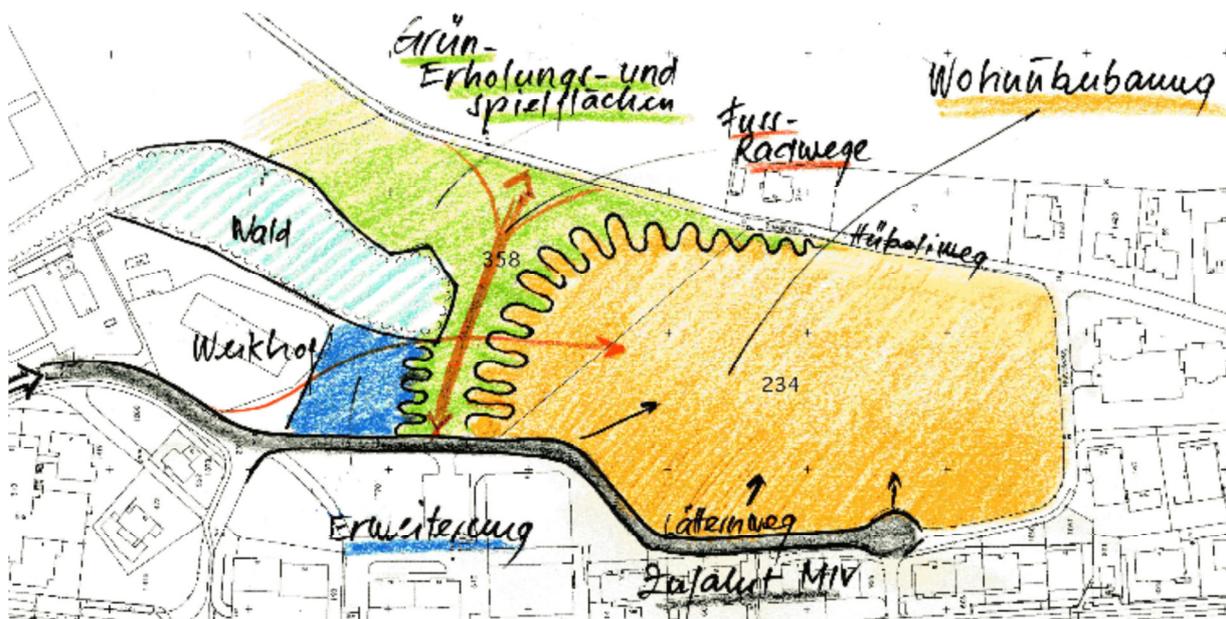
Im Rahmen des Programms für den Studienauftrag sind folgende Ziele und Rahmenbedingungen festgelegt worden:

- Im Hangbereich zwischen Hübeliweg und Lätternweg wird eine gesamthaft geplante Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte realisiert. Das Nutzungsmass beträgt mindestens 14'000 m<sup>2</sup> BGF, wobei eine höhere Dichte anzustreben ist.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	3 von 11

Das definitive Nutzungsmass wird aufgrund des Siegerprojektes entschieden und in den ZPP-Vorschriften festgelegt. Das gleiche gilt für Festlegung der maximalen Geschosshöhe.

- Die Überbauung soll unterschiedliche Wohnungsgrössen und –typen aufweisen.
- Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich über den Lätternweg. Die Aussenräume der Wohnüberbauung sind als verkehrsfreies Wohnumfeld zu gestalten (Zufahrt für Notfahrzeuge, Zügeltransporte und dergleichen wird gewährleistet).
- Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher im Bereich des Lätternweges vorzusehen. Ansonsten erfolgt die Parkierung auf gedeckten Einstellplätzen.
- Oberhalb des bestehenden Wäldchens, rund um den bestehenden Aussichtspunkt (Weide mit Ruhebänken) und entlang des Hübeliweges, ist ein allgemein zugänglicher Grün-, Erholungs- und Spielbereich zu planen; er ist zumindest teilweise öffentlich zugänglich. Spielflächen für die Wohnüberbauung können in diesen Bereich integriert werden.
- Zwischen Hübeliweg und Lätternweg nördlich der Wohnüberbauung ist eine Rad- und Fusswegverbindung vorzusehen. Im selben Bereich muss auch die Fläche für eine Schlittelpiste freigehalten werden.
- Westlich des bestehenden Wäldchens in der Verlängerung der geltenden ZÖN 3 "Werkhof und Wehrdienste" wird ein Bereich für zukünftige öffentliche Nutzungen (zum Beispiel Kindergarten, Kleinkinderbetreuung, Einrichtungen für Freizeit und Erholung, evtl. auch gewerbliche Nutzungen) freigehalten.
- Eine Bauweise in Minergie P wird vorausgesetzt, Minergie-P-Eco ist anzustreben.



### Organisation

Verantwortlich für die Durchführung des Studienauftrages war die Gemeinde Zollikofen zusammen mit den Grundeigentümern, der Erbgemeinschaft J. Marti, vertreten durch Bernhard Marti und beraten durch die Firma Prisma Bern GmbH. Folgende Büros haben am Studienauftrag teilgenommen:

- Aebi&Vincent Architekten Bern
- von Ballmoos Krucker Architekten Zürich
- Burkart Meyer Architekten Baden
- ARB Architekten Bern
- Holzer Kobler Architekten Zürich
- Werner Schmid Architekt Bremgarten

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	4 von 11

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

- Bernhard Marti, Vertreter der Erbgemeinschaft
- Prisma Bern GmbH, vertreten durch Rudolf Remund
- Stefan Funk, Gemeindepräsident
- Hans Reber, Bauverwalter
- Urs Vock, Departementsvorsteher Bau
- Elsbeth Wagner, Mitglied Planungskommission
- Silvio Ragaz, Architekt Bern
- Rolf Mühlethaler, Architekt Bern
- Ueli Marbach, Architekt Zürich
- Andreas Gerber, Ortsplaner von Zollikofen
- Ruedi Tanner, Immobilientreuhänder Bern

### Siegerprojekt

Das Beurteilungsgremium hat sich einstimmig zugunsten des Projektes des Badener Architekturbüros Burkart Meyer & Partner entschieden.



Das Projekt vom Architekturbüro Burkart Meyer & Partner Baden wurde vom Jurierungsgremium wie folgt beurteilt (Auszug aus dem Jurybericht vom Dezember 2008):

*"Mit hoher räumlicher Selbstverständlichkeit nimmt die vorgeschlagene Überbauung die nördliche Waldkante auf, vervollständigt den Siedlungsrand zum östlich gelegenen Hochplateau und fliesst feinfühlig der Topographie folgend mit langgezogenen Bauten und Zwischenräumen in die bestehende Struktur über. Die Kuppe am Hübeliweg wird freigespielt und lässt so die ländliche Umgebung und Überbauung als schönen Zweiklang erleben. Mit 'schwebenden Baukörpern', d.h. mit offenem Erdgeschoss, reagiert das Projekt elegant auf die Frage des Baugrundes und ermöglicht eine ökonomische Parkierung. Der grösste Teil der Wohnungen liegt demnach in den Obergeschossen und hat keinen Gartenkontakt.*

*Zwei Längerschliessungen für Fussgänger und Velos führen durch die Bebauung resp. zu den Hauszugängen. Die nördliche Verbindung zwischen den oberen beiden Bauzeilen und die untere Verbindung parallel zum Lätternweg bilden gassenähnliche öffentliche Räume für Spiel, Aufenthalt und Begegnung. Der südliche Zwischenraum und der nördliche Übergangsraum sind grösstenteils privat genutzte (Wohn-) Grünräume mit starker Hanglage. Mit dieser*

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	5 von 11

Raumgliederung gelingt es in überzeugender Art, die neue Bebauung einerseits in städtebaulich traditioneller und lebensstüchtiger Weise zu gliedern und andererseits in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einzubinden.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen in den offenen Erdgeschossen erfolgt gut verteilt mit Stichzufahrten ab dem peripheren Strassen- und Wegnetz. Die Besucherparkplätze befinden sich leicht auffindbar vor dem Kreisel am Lätternweg. Gerade diese Parkierungsstruktur erlaubt gute Etappierungsmöglichkeiten.

Die Wohngebäude weisen eine, entsprechend ihrer vorteilhafter Ost-Westorientierung, nachhaltige räumliche Zonierung mit Hauptraumschichten, Installations- und Korridorschicht auf. Das Angebot von Arbeitsdielen erfüllt neue Anforderungen im Wohnungsbau. Das Problem der kellerlosen Wohnungen wird interessant mit einem Abstell-Wirtschaftsraum (und Waschküchen auf der Etage) gelöst. Mit diesen Massnahmen entstehen auf der Grundlage der bewährten Strukturen neue, bestens funktionierende Wohntypen. Die Treppenhäuser sind richtigerweise immer direkt vom öffentlichen Gassenraum her erschlossen. Die praktisch vollständige Spiegelung der Wohnungsstrukturen an den Zugangsgassen führt allerdings, insbesondere bei den Balkonen, zu unerwünschten Schwächungen der Wohnqualität. Die Möglichkeit zur Bildung von Attika- und Gartenwohnungen hingegen wird begrüsst.

Die architektonische Gestaltung ist eine angenehme und geschickte Umsetzung der räumlichen und konstruktiven Grundmuster ohne zufällige und modische Dekors. Der Vorschlag, die Bauten – die ja in der ehemaligen Lehmgrube stehen - mit Sichtmauerwerk in Backstein auszuführen, bringt gestalterische Qualitäten deckt aber auch den geschichtlichen Kontext auf. Das Projekt besticht durch die präzise Anwendung und kreative Variation von Grundtypen im Wohn- und Städtebau in einer bautechnisch schwierigen Situation. Es ermöglicht eine hochwertige Wohn und Siedlungsqualität mit einzigartiger Identität."



## 6. Zonenplan- und Baureglementsänderung

Ein erster Schritt zur Baureife des Lätternareals ist die Einzonung des Gebietes in Form einer Zone mit Planungspflicht (ZPP). Grundlage für die entsprechenden Vorschriften im Baureglement ist das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag. Das Projekt soll als solches auch realisiert werden. Dazu wird in einem weiteren Arbeitsschritt noch eine Überbauungsordnung zu erarbeiten sein; es sei denn, das Projekt würde als Gesamtvorhaben im Sinne von Art. 93 Abs. 1c BauG realisiert. Für diesen Fall sieht das Baugesetz die Möglichkeit des Dispenses von der Überbauungsordnung vor. Der entsprechende Entscheid würde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gefällt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	6 von 11

Zusammen mit der Neueinzonung wird ein Teil der geltenden ZÖN Nr. 3 "Werkhof und Wehrdienste", nämlich die Fläche der Parzelle Nr. 358 in die gemischte Zone WG3 umgezont. Der Grund ist, dass hier in Zukunft auch die Ansiedlung privater gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden soll. Die Zonengrenze zwischen der WG3 und der ZPP wird mit einem Grenzabstand von 6 m zum bestehenden Gebäude festgelegt. Zwischen dieser Grenze und der nördlichen Zufahrt zur Wohnüberbauung muss innerhalb der ZPP eine Schlittelpiste realisiert werden können. Dazu sind entsprechende Terrainmodulierungen erforderlich.

Die Waldgrenze ist durch die zuständigen Fachpersonen des kantonalen Amtes für Wald neu festgestellt worden. Für den Fall, dass die Wohnüberbauung in Etappen realisiert wird, soll der Grün- und Erholungsbereich bereits mit der ersten Etappe zusammen gestaltet werden. Dabei ist aber zu verhindern, dass der noch unüberbaute Bereich der Wohnüberbauung zwischen der realisierten Teilüberbauung und dem Grün- und Erholungsbereich liegt und diese so räumlich trennt. Die Teilüberbauung sowie der Grün- und Erholungsbereich müssen räumlich und funktional zusammenhängend realisiert werden.

## 7. Mitwirkung

Sechs Parteien und Verbände sowie 3 private Einzelpersonen, respektive Eigentümerschaft machten eine Mitwirkungseingabe. Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 8. Januar 2010 zusammengefasst. Grundsätzlich wird die Planung begrüsst. Bedenken wurden vor allem betreffend dem Baugrund und der Verkehrssituation angemeldet.

Der Gemeinderat nahm zu diesen zwei Punkten folgendermassen Stellung:

- Fundierte geologische und ingenieurtechnische Abklärungen haben ergeben, dass eine Überbauung des Lätternareals verantwortet werden kann. Die dadurch anfallenden Mehrkosten rechtfertigen sich aufgrund der hohen Standorteignung des Lätternareals (Nähe zu öV-Stationen und Zentrum). Bezüglich der Kosten besteht zwischen Gemeinde und Grundeigentümer folgende Vereinbarung: Planungs- und Infrastrukturkosten (soweit nicht über Gebühren finanziert) werden vom abschöpfungsberechtigten Planungsmehrwert abgezogen. Allerdings wird der durch die Gemeinde erhobene Planungsmehrwert nicht verringert, weil dieser im Vertrag festgelegt ist. Allfällige Mehrkosten werden demnach von den Grundeigentümern getragen.
- Jede Neuüberbauung hat einen gewissen Mehrverkehr zur Folge. Aufgabe der Gemeinde ist es, dafür zu sorgen, dass dieser Mehrverkehr über die vorhandene (wenn nötig auszubauende) Infrastruktur ohne grössere Probleme abgewickelt werden kann. Beim Lätternareal sind die diesbezüglichen Voraussetzungen günstig, weil ab der Bernstrasse nur ein relativ kurzer Strassenabschnitt mit Mehrverkehr belastet wird. Um zu verhindern, dass im Bereich der Zufahrt und der Fusswegverbindung zur Bahnstation Beeinträchtigungen für die einzelnen Verkehrsteilnehmer entstehen, wird die Gemeinde, wo nötig entsprechende Massnahmen ergreifen. Dies betrifft insbesondere auch den Einmündungsbereich Lätternweg – Molkereistrasse. Zudem werden unabhängig vom Lätternvorhaben die Parkierungsverhältnisse beim Entsorgungsplatz überprüft.

## 8. Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hält im Vorprüfungsbericht vom 21. Juli 2010 unter anderem Folgendes fest:

### "Einzeleinzonung ausserhalb Ortsplanungsrevision"

*Die Gemeinde Zollikofen erarbeitete bereits im Jahre 2001 ein Siedlungsentwicklungsleitbild. Nachdem die Bevölkerung 2002 sich im Rahmen der Mitwirkung dazu äussern konnte, beschloss der Gemeinderat dieses Siedlungsentwicklungsleitbild als gemeindeinternes Arbeits-, Führungs- und Koordinationsinstrument.*

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	7 von 11

Der revidierte kantonale Richtplan (Massnahmeblatt A\_01) hält fest, dass Einzeleinzonungen dann zulässig sind, wenn sie sich in ein Gesamtentwicklungskonzept einordnen und dieses Gesamtkonzept als behördenverbindlicher Richtplan genehmigt wurde.

In Zollikofen liegt zur Zeit weder ein vom AGR vorgeprüfter noch genehmigter kommunaler Richtplan vor. Im separaten Bericht 'Siedlungsentwicklung: Situation und Ausblick' legt die Gemeinde jedoch offen, dass die Einzonung Lättere mit jedem langfristigen Entwicklungskonzept der Gemeinde kompatibel ist und eine unbestrittene Ergänzung des heutigen Siedlungsgefüges an bester Lage zum öffentlichen Verkehr und zu den übrigen Versorgungsinfrastrukturen darstellt. Kommt hinzu: Neueinzonungen im Agglomerationsgürtel von Bern finden zur Zeit wenig Anklang im Rahmen der Volksabstimmungen. Mit der Einzonung Lättere würde die Gemeinde Zollikofen einerseits einen Beitrag zum Konzentrationsszenario leisten. Andererseits könnte Zollikofen einem Rückgang der Einwohnerzahl entgegen wirken.

### Grundsätzliches zum Konzept

Das AGR begrüsst, dass bereits vorgängig der Einzonung ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb) durchgeführt wurde. Das Resultat wird aus planerischer Sicht begrüsst: Bauten und Anlagen fügen sich trotz hoher Dichte gut in die Hangsituation ein. Das Erschliessungskonzept ist nachvollziehbar. Die Aussenräume (insbesondere die Freihaltung der Kuppe am Hübeliweg) lassen sich gut als naturnahe Freihalte- und Erholungsgebiete entwickeln. Die Verankerung als Zone mit Planungspflicht garantiert der Gemeinde, die Umsetzung des Wettbewerbs massgeblich zu beeinflussen. Die Fachstellen begrüssen diese Stossrichtung. Die im vorliegenden Vorprüfungsbericht gemachten Einwände sind eher marginaler Natur. Sie sollen helfen, das Planungsergebnis noch solider in der baurechtlichen Grundordnung zu verankern."

Das AGR macht dazu einige Anregungen und Vorschläge für die Ausgestaltung der Vorschriften, welche in die Weiterbearbeitung auch eingeflossen sind.

## 9. öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde am 25. Mai 2011 im Anzeiger Region Bern und im Amtsblatt des Kantons Bern (Waldfeststellung) ordnungsgemäss publiziert. Die Akten lagen vom 26. Mai bis 24. Juni auf der Bauverwaltung auf. Fristgemäss sind eine Einsprache der GFL Zollikofen und eine Einsprache eines privaten Grundeigentümers eingegangen.

Am 22. September 2011 fand eine Einspracheverhandlung mit der GFL Zollikofen statt. In allen Punkten konnte eine Einigung erzielt werden. Wenn nun der Grosse Gemeinderat (GGR) unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums zustimmt, wird die Einsprache als gegenstandslos abgeschrieben. Die Einsprachegründe betreffen die Sicherung des Schlittelwegs in Verbindung mit der zu gewährleistenden Sicherheit für alle Benutzerinnen und Benutzer, das Einrichten eines Parkplatzes für Carsharing-Fahrzeuge und das verbindliche Festlegen des Minergie-P-Eco Standards in Verbindung mit der Verwendung von alternativen Energieträgern. Die Grundeigentümer sind mit den vorgeschlagenen Anpassungen ebenfalls einverstanden.

Fassung öffentliche Auflage	Fassung Genehmigung (nach Einspracheverhandlung)
<p>Art. 118e Abs. 4</p> <p>Entlang der nördlichen Erschliessungsstrasse ist ein Bereich für eine Schlittelpiste von mindestens 2m Breite freizuhalten. Das Terrain ist so zu gestalten, dass die Sicherheit der Pistenbenutzerinnen und -benutzer gewährleistet ist.</p>	<p>Art. 118e Abs. 4</p> <p>Entlang der unter Abs. 5 geforderten Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Lättern- und Hübeliweg ist ein Bereich für eine Schlittelpiste freizuhalten. Die Breite der Schlittelpiste und die Gestaltung des Terrains müssen den aktuellen Sicherheitsnormen entsprechen. Die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer der Schlittelpiste sowie der Langsamverkehrsverbindung muss gewährleistet sein.</p>

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	8 von 11

<p>Art. 118e Abs. 5</p>	<p>Art. 118e Abs. 5</p> <p>Im nördlichen Bereich des ZPP-Perimeters ist am Lätternweg mindestens 1 Parkplatz für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.</p>
<p>Art. 118e Abs. 6</p> <p>Die Energieversorgung soll nach einem ganzheitlichen Konzept geplant und erstellt werden; dabei sind die Anforderungen des MINERGIE-P-ECO Standards anzustreben.</p>	<p>Art. 118e Abs. 6</p> <p>Die Energieversorgung soll nach einem ganzheitlichen Konzept geplant und erstellt werden; dabei sind die Anforderungen des MINERGIE-P-ECO oder eines gleichwertigen Standards zu erfüllen. Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.</p>

Am 20. Oktober 2011 fand eine Einspracheverhandlung mit dem privaten Grundeigentümer statt. Der Einsprecher fordert, dass die Überbauung so zu gestalten sei, dass die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit (Recht auf den Sod) nicht tangiert werde. Diesem Anliegen muss die Grundeigentümerschaft selbstverständlich Rechnung tragen. Da dies aber zivilrechtliche Aspekte betrifft, wird dieser Einsprachepunkt als Rechtsverwahrung angemerkt.

Im Weiteren fordert der Einsprecher ein Reduzieren der obersten Baukörper von 4 auf 3 Stockwerke und ein Verschieben der Gebäude in Richtung Lätternweg. Bereits im Mitwirkungsbericht wurde dazu festgehalten:

*"Eine Reduktion der Geschoszahl bei den obersten Bauten wäre baulich zwar machbar, wenn auch mit Nutzungseinbusse, d.h. weniger Wohnungen; nicht machbar ist hingegen eine Verschiebung der Bauten nach Westen, ohne damit die Qualität der Aussenräume wesentlich zu verschlechtern."*

Bereits in der Ausschreibung zum Studienauftrag wurde eine hohe Nutzungsdichte verlangt. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass dieser optimale Standort auch optimal genutzt werden kann. Die geplante Überbauung führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarliegenschaften. Dem AGR wird die Abweisung der Einsprache beantragt.

## 10. Genehmigung

Die Umsetzung der Vorlage bedingt eine Zonenplanänderung und die Ergänzung des Baureglements mit dem Artikel 118e "ZPP Lättere". Nach Beschlussfassung des GGR muss die Revision vom AGR genehmigt werden.

In das Verfahren integriert ist auch das Waldfeststellungsverfahren. Die verbindliche Waldgrenze wird vom kantonalen Amt für Wald genehmigt.

## 11. Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag

Der Gemeinderat hat mit den Grundeigentümern einen Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag abgeschlossen, welcher die Planung, Erschliessung und Überbauung des Gebiets Lättere sicherstellen soll. Folgende Eckwerte sind darin enthalten:

- Die Kosten für den Studienauftrag, die Zonenplanänderung, den Erlass der Ueberbauungsordnung und des Ortsplaners werden von den Grundeigentümern getragen.
- Die Kosten für die geologischen Untersuchungen sowie die Kosten im Zusammenhang mit den Altlasten und der Baugrubenabsicherung werden von den Grundeigentümern getragen.
- Der Gemeinde wird eine an den Werkhof angrenzenden Fläche von 5'570 m<sup>2</sup> ohne weitere Entschädigung abgetreten.
- Die Grundeigentümer verpflichten sich, auf ihre Kosten ein Trottoir entlang des Lätternwegs zu erstellen und die bestehenden Strassen anzupassen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	9 von 11

- Zwischen dem Lätternweg und dem Hübeliweg ist auf Kosten der Grundeigentümer eine Langsamverkehrsverbindung zu erstellen.
- Die beiden vorgenannten Erschliessungsanlagen gehen nach deren Erstellung an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über.
- Die Kosten für die Kanalisation Lätternweg - Aarestrasse werden zu 50 % der Grundeigentümerschaft überbunden. Die Grundeigentümer haben aber maximal einen Betrag von Fr. 1'800'000.00 zu bezahlen.
- Die Grundeigentümer verpflichten sich, der Gemeinde für den durch die Zonenplanänderung entstehenden Mehrwert eine Abgeltung zu bezahlen. Die Abgeltung beträgt unter Anrechnung der vorgenannten Kostenübernahmen durch die Grundeigentümer pauschal Fr. 1'300'000.00.

Berechnung der Abgeltung von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung)

Mehrwert des Landes bei Einzonung	Fr. 11'970'000.00
Anrechnung von Leistungen der Grundeigentümer	
- Projektkosten (Gutachten, Planung, Vertrag, Rechtsberatung)	Fr. 420'000.00
- Kanalisation	Fr. 1'806'000.00
- Trottoir Lätternweg und Strassenanpassung	Fr. 294'000.00
- Altlasten und ausserordentliche Baugrundabsicherung	Fr. 2'310'000.00
<hr/>	
Verbleibender Mehrwert	Fr. 7'140'000.00
Nach den Richtlinien des Gemeinderates zur finanziellen Abgeltung von Planungsvorteilen beträgt der Abschöpfungsanteil 40 % des realisierbaren Vorteils.	
40 % des verbleibenden Mehrwertes	Fr. 2'856'000.00
Abzüglich des Landwertes für die abgetretene Landfläche 5'570 m <sup>2</sup> in der Zone WG3 (Fr. 280.00/m <sup>2</sup> )	Fr. 1'559'600.00
<u>Total Mehrwertabschöpfung</u>	<u>Fr. 1'296'400.00</u>

**12. Personelle und finanzielle Auswirkungen**

Hat die Einzonung oder Errichtung einer Zone mit Planungspflicht die Erstellung von Anlagen der Detailerschliessung zur Folge, muss der Gemeinderat das beschlussfassende Organ (GGR, Volk bei fakultativem Referendum) auch über die Planungskosten für die Überbauungsordnung, über die Kosten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen und über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer orientieren. Damit werden die Kosten unbeschrieben von ihrer Höhe zu gebundenen Ausgaben. Somit beschliesst das für die Überbauungsordnung zuständige Organ, der Gemeinderat, gleichzeitig über die Überbauungsordnung und über die Ausgaben, sofern diese nicht höher sind als in der Einzonungsvorlage angegeben. Andernfalls gilt die normale Zuständigkeitsordnung der Gemeinde für die Ausgaben (Art. 88 Abs. 3 BauG).

Zur Erschliessung des Areals sind neue Leitungen für Schmutz- und Meteorwasser von der Lättere via Aarestrasse bis zur ARA-Leitung längs Aare zu bauen. Gemäss Machbarkeitstudie der B+S Ingenieure AG wird das Projekt hohe Kosten von ca. Fr. 3'600'000.00 verursachen. Es ist vorgesehen, die zur Erschliessung des Lätternareals zu erstellenden neuen Leitungen so zu dimensionieren, dass die Entwässerung eines künftigen Baugebietes Meielen Ost später angeschlossen werden könnte. Die teilweise Kostenübernahme von ca. Fr. 1'800'000.00 zu Lasten der Spezialfinanzierung ist deshalb gerechtfertigt. Unabhängig von dieser Kostenbeteiligung durch die Grundeigentümer bleiben die Anschlussgebühren geschuldet.

### 13. Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission beurteilt die Vorlage in finanzieller Hinsicht positiv. Die Mehrwertabschöpfung (Land und Barabgeltung) führt zu einer direkten Vermögenszunahme bei der Einwohnergemeinde. Mit dem neugeschaffenen Wohnraum entsteht Potenzial für die Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung (Steuerzahlende), ohne dass der Gemeinde zu Lasten des Steuerhaushaltes hohe Erschliessungskosten anfallen werden.

Es wird davon Kenntnis genommen, dass der Ausbau des Kanalisationsnetzes (zu Lasten der entsprechenden Spezialfinanzierung) hohe Kosten von netto rund 1,8 Mio. Franken mit sich bringen wird. Der Beschluss über diese Ausgabe wird nicht dem ordentlicherweise zuständigen Organ (Urnenabstimmung) vorzulegen sein, sondern gestützt auf das geltende übergeordnete Recht zu einer gebundenen Ausgabe führen, welche durch den Gemeinderat beschlossen werden wird.

### 14. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

**beschliessen:**

#### A) In eigener Kompetenz

1. Die Motion Beat Baumann und Mitunterzeichnende betreffend "Einzonung Lättere" wird als erledigt abgeschrieben.

#### B) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

1. Der Zonenplanänderung "Lättere" wird zugestimmt.
2. Der Änderung des Plans Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen wird zugestimmt.
3. Der Neufassung von Art. 118e (ZPP Lättere) des Baureglements wird zugestimmt.
4. Der verbindlichen Waldgrenze gemäss Waldfeststellung wird zugestimmt.

Zollikofen, 3. Februar 2012

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN



Stefan Funk  
Präsident



Roland Gatschet  
Sekretär

#### Beilagen:

- Zonenplanänderung
- Änderung Plan der Empfindlichkeitsstufen
- Baureglement Art. 118e "ZPP Lättere"
- Motion Beat Baumann und Mitunterzeichnende betreffend "Einzonung Lättere"

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.01.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120222\genehmigung_ggr.docx	06.02.2012 13:52 / bd	1.37	11 von 11