

Sitzung vom 31. Januar 2007 / Geschäft Nr. 4.1

**Bericht und Antrag
Motion Beat Baumann und Mitunterzeichnende betreffend Einzonung "Lättere"; Erheblicherklärung**

1. Ausgangslage

Am 28. Juni 2006 reichten Beat Baumann und Mitunterzeichnende folgende Motion ein:

"Motion Einzonung 'Lättere'

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage zur Einzonung des Gebiets "Lättere" zu unterbreiten. Die nötigen Abklärungen dazu (Bodenbeschaffenheit, Erschliessungsfragen etc.) sind unverzüglich anzugehen.

Begründung:

In letzter Zeit wurden vor allem Baugebiete an dezentraler Lage (Buschi, Grubenweg, Hubel) vorangetrieben. Das Gebiet "Lättere" ist demgegenüber bestens erschlossenes Land an zentralster Lage. Der öffentliche Verkehr, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die beiden Entwicklungsschwerpunkte Zollikofen und Worblaufen sind nahe gelegen und ermöglichen arbeiten und wohnen in Zollikofen.

Dem Siedlungsleitbild aus dem Jahre 2002 ist zu entnehmen, dass ein Einzonungsbegehren von Seiten der Grundeigentümer gestellt worden ist.

Damit eine Realisierung mittelfristig ins Auge gefasst werden kann, müssen jetzt die Weichen gestellt werden. Die Abklärungen der Bodeneignung und die verschiedenen Erschliessungsfragen können unverzüglich angegangen werden. Auf Grund dieser Ergebnisse kann anschliessend der GGR über die Einzonung befinden."

2. Interesse Grundeigentümer und Interesse Gemeinde

Die Motion deckt sich mit dem Begehren der Grundeigentümer zur Einzonung des Lättereareals. Ihnen wurde anlässlich einer Besprechung vom 9. Juni 2006 die Inangriffnahme der Planung in Aussicht gestellt. Das Leitbild Siedlungsentwicklung 2002 bezeichnet das Gebiet Lättere als Handlungsschwerpunkt "Förderung durchmischter Wohnformen" und legt im Massnahmenblatt 2.3 folgendes fest:

<i>Zielsetzung</i>	Realisierung einer Wohnüberbauung hoher bis mittlerer Dichte. Arbeitsnutzungen im westlichen Teil gegen den Lätternweg sind möglich.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	- Planungsbeginn: mittelfristig - Realisierung: mittel- bis langfristig
<i>Beteiligte Stellen</i>	- Gemeinde als Planungsträgerin - Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP / Überbauungsordnung

<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abklärung der Bodeneignung (geologische Gutachten) 2. Klärung der Zufahrtsverhältnisse mit allfälligen Ausbauforderungen und andere Erschliessungsfragen (GKP/GWP) 3. Klärung der Bedürfnisse der Gemeinde im Bereich der ZöN Nr. 3 und allfälliger Auswirkungen auf die Zonenfestlegung 4. Gemeindeseitige Klärung der Nutzungs- und Bebauungsvorstellungen und Bereinigung mit den Interessen der Grundeigentümer 5. Planungsvertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde
<i>Kosten/Finanzierung</i>	<p>Basis- und Detailerschliessungskosten sind auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes zu ermitteln. Neue Kanalisation Lätternweg bis Aarestrasse: ca. 1 Mio.</p>

Bereits Ende der Neunzigerjahre liess der Eigentümer Bernhard Marti durch Architekt Urs Krattinger (in der Zwischenzeit verstorben) eine Überbauungsstudie ausarbeiten. Dem Wunsch nach sofortiger Einzonung wurde jedoch wegen anderer Prioritätensetzung nicht entsprochen und die Planung zu den mittelfristigen Massnahmen verschoben. Mittelfristig bedeutet im Planungsbereich zwischen 5 und 10 Jahren. Somit ist die Inangriffnahme auch gemäss Leitbild gegeben.

3. Geologische Beurteilung

Im Sommer 2002 hat die Geotest AG, Zollikofen, geologische Voruntersuchungen zur Erhebung der Altlast und der Bebaubarkeit des Lättereareals vorgenommen. Die Geologen stellen fest, dass es sich um einen belasteten Standort handelt, für den im bestehenden Zustand jedoch kein Sanierungsbedarf besteht. Sie schliessen jedoch gewisse Erschwernisse und einen Sanierungsbedarf im Bereich der auszuhebenden Baugruben nicht aus. Die gefundenen Abfälle (Bauschutt, Brandschutt sowie Siedlungs- und Gewerbeabfälle) könnten wesentliche Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen. Die Geologen prognostizieren auch Erschwernisse bei der Foundation der Gebäude (Pfählung, Grundwasserhaltung etc.) zufolge der Mächtigkeit von bis zu 12 m der Auffüllung und der darunter liegenden glazialen Ablagerung wie Feinsand, Ton und so weiter.

Bodenluftmessungen haben Kohlendioxid und Methangas in der Porenluft der Auffüllung nachgewiesen. Die Gase sind auf den noch nicht abgeschlossenen Abbauprozess in der Deponie zurückzuführen. In unverändertem Zustand gehen keine Gefahren davon aus. Im Falle der Überbauung ist das Problem aber zu beachten und zu überwachen. Der Grundeigentümer ist sich der Problematik bewusst und auch bereit, die erforderlichen Massnahmen im Falle der Überbauung einzuleiten.

4. Erschliessungskosten für Kanalisation und Meteorwasserleitung

Die bestehende Kanalisation (Basiserschliessung) zwischen dem Wendepunkt am Ende des Lätternweges und der Aarestrasse genügt nur knapp der Entwässerung der bestehenden Bauzone.

Gemäss Vorabklärungen im Jahr 2001 durch die B+S Ingenieur AG ist ein unterirdischer Vortrieb mit zwei Leitungen für Schmutzwasser und Meteorwasser ab dem Ende des Lätternweges mit Unterquerung des RBS Trassees und der Bernstrasse sowie des steilen, teilweise überbauten Bereiches bis an die Aarestrasse erforderlich. Die Versickerung von Meteorwasser wird wegen der Vorbelastung des Untergrundes durch die Deponie nicht möglich sein. Vor Inangriffnahme der Planung ist die Machbarkeit und Finanzierbarkeit dieser Anlage zu überprüfen. Eine erste Grobschätzung der Kosten lautet auf über 1 Million Franken.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	18.12.2006	c:\dokumente und einstellungen\bd\lokale einstellungen\temporary internet files\olkb\motion.sp.einzonung.lättere.ggr.doc	16.01.2007 10:43 / bd	1.6	2 von 3

5. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, Folgendes zu

beschliessen:

Die Motion Einzonung "Lättere" wird erheblich erklärt.

Zollikofen, 12. Januar 2007

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Stefan Funk
Präsident

Roland Gatschet
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Hans Reber	18.12.2006	c:\dokumente und einstellungen\bd\lokale einstellungen\temporary internet files\olkb\motion.sp.einzonung.lättere.ggr.doc	16.01.2007 10:43 / bd	1.6	3 von 3