



**Grüne Freie Liste GFL Zollikofen**  
Marceline Stettler, Präsidentin  
Bernstrasse 117  
3052 Zollikofen  
031 911 01 29  
[m.r.stettler@sunrise.ch](mailto:m.r.stettler@sunrise.ch)  
[info@gfl-zollikofen.ch](mailto:info@gfl-zollikofen.ch)

An die  
Bauverwaltung der Gemeinde Zollikofen  
Wahlackerstrasse 25  
3052 Zollikofen

Zollikofen, 16. April 2021

## **ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 34 «DREIECK SÜD» UND ZUGEHÖRIGE ÄNDERUNG VON BAUREGLEMENT UND ZONENPLAN ZPP O - EINSPRACHE**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Grüne Freie Liste GFL Zollikofen erhebt gegen das im „Anzeiger Region Bern“ vom 17. März 2021 (Nr. 10) publizierte Vorhaben innerhalb der gesetzten Frist (16. April 2021) folgende Einsprache.

### **A. Formelles**

Die GFL Zollikofen ist gestützt auf Art. 35ff. des kantonalen Baugesetzes zur Einsprache legitimiert. Die Statuten der GFL Zollikofen, die seit 1987 bestehen, sehen das Ergreifen von Rechtsmitteln insbesondere im Rahmen der Anwendung des Baugesetzes ausdrücklich als Vereinszweck vor. Den beiden Unterzeichnenden (Präsidentin und Vorstandsmitglied) hat der Vorstand der GFL Zollikofen mit Beschluss vom 12. April 2021 anlässlich einer auf digitalem Weg durchgeführten offenen Vorstandssitzung die Kompetenz erteilt, die nachfolgende Einsprache zu formulieren und einzureichen.

Die GFL Zollikofen setzt sich gemäss ihren Statuten<sup>1</sup> u.a. ein:

- für die Erhaltung der Lebensqualität, insbesondere für die Reinhaltung der Luft,
- für die haushälterische Nutzung von Energie, Boden (...) sowie der übrigen Rohstoffe,
- für die Förderung der alternativen Energien,
- für die Schaffung und Erhaltung von wohnlichen Quartieren, insbesondere für den Ortsbildschutz und die Erhaltung der Wohnsubstanz,
- für die Förderung des öffentlichen Verkehrs und der allgemeinen Verkehrssicherheit, sowie
- für die Verhinderung von Bauvorhaben und Strassenprojekten, die den genannten Zielen nicht entsprechen.

---

<sup>1</sup> [www.gfl-zollikofen.ch/wp-content/uploads/sites/7/2015/11/150602\\_Statuten\\_GFL\\_Zollikofen.pdf](http://www.gfl-zollikofen.ch/wp-content/uploads/sites/7/2015/11/150602_Statuten_GFL_Zollikofen.pdf)

Der statutarische Zweck der GFL Zollikofen deckt somit die öffentlichen Interessen vollumfänglich ab, die in der Einsprache nachfolgend geltend gemacht werden. Die Legitimation der GFL Zollikofen für baurechtliche Einsprachen ist in der Vergangenheit zudem nie bestritten worden.

## **B. Materielles**

### **1. Grundsätzliche Bemerkungen**

Die öffentlich aufgelegten planungsrechtlichen Grundlagen für das Areal «Dreieck Süd» (zwischen Bernstrasse, Kreuzstrasse und Bahnlinie) weisen aus Sicht der GFL durchaus sehr positive Grundzüge auf. Die GFL anerkennt insbesondere, dass in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und privaten Eigentümer/-innen eine vielversprechende Grundlage für eine etappierte Umnutzung und Verdichtung des Areals ausgearbeitet werden konnte. Erfreulich ist aus unserer Sicht die anvisierte Umgestaltung des Areals in ein «lebendiges, durchmischtes Quartier mit kleinteiligen Strukturen», mit «einer hohen Durchlässigkeit für den Fussverkehr und mit qualitativ hochwertigen Freiräumen» (Erläuterungsbericht Teil-UeO «Dreieck Süd», S. 14).

Positiv beurteilen wir auch, dass die maximale Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge – erstmals in Zollikofen – in der unteren Hälfte der nach kantonalem Recht zulässigen Bandbreite fixiert werden soll (maximal 0,8 Abstellplätze pro Wohnung). Mehr noch: In der geplanten UeO soll sogar die Möglichkeit offengehalten werden, die minimale Anzahl von 0,5 Abstellplätzen (gemäss kantonaler Bauverordnung) zu unterschreiten, sofern die erforderlichen Nachweise für autoarmes Wohnen erbracht werden können und dazu ein geeignetes Mobilitätskonzept vorgelegt wird (Erläuterungsbericht, S. 35). Damit kommen Vorgaben in Reichweite, die bisher in Zollikofen von den Gemeindebehörden stets abgelehnt worden sind, obwohl insbesondere die GFL immer wieder Vorschläge in dieser Richtung gemacht hat.

Erfreulich sind aus Sicht der GFL auch die grundsätzlichen Bekenntnisse zur Verwendung von Erd- und Fernwärme. Für einen Teil des Areals (Baubereiche C1 bis C4) wird «eine unabhängige, CO2-neutrale Energieversorgung mit einem hohen Eigenverbrauchsverhältnis» angestrebt», und «ergänzend zur Erdwärme soll ein hoher Anteil an Photovoltaik auf Dächern und an Fassaden zum Einsatz kommen». Mittel- bis langfristig wird zudem «die Installation eines Batteriespeichers zur Speicherung des eigens produzierten Stroms anvisiert» (Erläuterungsbericht, Seite 56). All diese Absichtserklärungen werden von der GFL sehr begrüsst, doch fehlt es an verbindlichen Vorgaben, insbesondere auch für die andern Baubereiche und damit für den flächenmässig grösseren Teil des Areals.

**Fazit:** Die GFL Zollikofen beurteilt die geplante Umgestaltung des Areals «Dreieck Süd» als gute Grundlage, die allerdings noch nicht zu einem wirklich vorbildlichen und zukunftstauglichen Quartier führen wird und erhebliches Verbesserungspotenzial in sich birgt. Die GFL erhebt nachfolgend Einspruch gegen noch ungenügende Elemente dieser Planung und bringt dazu konstruktiv auch Vorschläge für fortschrittlichere Regelungen ein.

## **2. Einsprache in materiellen Belangen betr. Baureglementsänderung, Zonenplan und Teil-Überbauungsordnung «Dreieck Süd»**

### **2.1 Anordnung und Zahl der Kurzzeitparkplätze entlang der Kreuz- und Schützenstrasse**

Gemäss Erläuterungsbericht zur vorgeschlagenen Teil-UeO soll die Kreuzstrasse als «wichtige Langsamverkehrsachse aufgewertet» werden (S. 41). Für den Veloverkehr sind im Teil-UeO-Entwurf und im Überbauungsplan keinerlei Aufwertungsmassnahmen erkennbar. Für den Fussverkehr wird entlang der Strassen ein durchgehender Fussweg von mindestens 2 m Breite vorgesehen; dieser wird allerdings durch Zufahrten zu Einstellhallen und Kurzzeitparkplätzen (insbesondere an der Schützenstrasse) unterbrochen bzw. mit Autos durchfahren werden. Die Kreuzstrasse wird künftig vor allem durch zahlreiche Kurzzeit-Parkplätze zwischen Fussweg und Fahrbahn geprägt sein.

Statt als «aufwertete Langsamverkehrsachse» wird sich die Kreuzstrasse somit weiterhin als von Autoverkehr und Parkplätzen geprägte Erschliessungsstrasse präsentieren, was den seit Beginn der Ortsplanungsrevision aufgezeigten Planungsvorstellungen nicht gerecht wird: Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) ist die Kreuzstrasse nämlich als Teil des «lokalen Zentrumsbereichs Kreuz» dargestellt worden: mit «wichtigen Möglichkeiten, um ausserhalb des unmittelbaren Strassenraums Flächen zu schaffen, die öffentlichkeitsbezogen genutzt werden können. Der Aussenraum soll als Gesamtes, von Fassade zu Fassade, aus einem Guss gestaltet werden.» Bezüglich Kreuzstrasse wurde ausdrücklich festgehalten, dass sie als «Zugang zu RBS-Station und ESP gestalterisch aufgewertet werden» solle (REK-Bericht S. 62). Für die ganze «Achse Kreuzstrasse – Schützenstrasse – Eichenweg» wurde im REK festgestellt, dass ihr in der bisherigen Planung «zu wenig Beachtung geschenkt» worden sei und dass sie nun «mit dem gut gestalteten neuen Platz bei der RBS-Haltestelle räumlich prägnant ausformuliert werden» solle. (REK-Bericht S. 63)

#### **Antrag 2.1:**

- a) Die Anordnung der Kurzzeitparkplätze entlang der Kreuz- und Schützenstrasse ist zu überprüfen; ihre Zahl ist auch aufgrund der nachfolgend im Abschnitt 2.2 vorgebrachten Argumentation zu reduzieren.
- b) Die Kurzzeitparkplätze an der Schützenstrasse sind direkt an der Strasse zu platzieren, damit der durchgehende Fussweg nicht für Zu- und Wegfahrten durchquert werden muss.

Die vorgeschlagene Änderung des Baureglements und des Zonenplans sowie der Entwurf der Teil-UeO sind entsprechend anzupassen.

### **2.2. Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

Das Areal «Dreieck Süd» liegt teilweise im einzigen Gebiet von Zollikofen mit öV-Güteklasse A, teilweise in nächster Nähe dieses Gebiets in öV-Güteklasse B. Aufgrund dieser hervorragenden Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (RBS, SBB und Buslinien) hat der Vorprüfungsbericht des Kantons darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge «auf ein Minimum reduziert werden soll». Auch die «Verankerung einer Pflicht zur Erstellung von Mobilitätskonzepten» sei zu prüfen. Die nun vorgesehene Begrenzung auf maximal 0,8 Abstellplätze pro Wohnung scheint auf den ersten Blick der Reduktionsforderung

zu entsprechen. Bei genauer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass die vermeintlich strenge Regelung deutlich mehr Parkplätze zulässt, als heute auf dem Areal existieren (325 Parkfelder).

Bei voller Ausschöpfung der Begrenzung auf 0,8 Abstellplätze dürften allein für die Wohnnutzung fast 530 Abstellplätze eingerichtet werden (63 % mehr als heute existieren). Effektiv vorgesehen sind gemäss aktuellem Planungsstand 354 Parkfelder (immerhin noch 9 % mehr als heute). Es wird denn auch mit täglich rund 475 zusätzlichen Autofahrten gerechnet (rund 26 % mehr als heute), was zu einer zusätzlichen Belastung der ohnehin überlasteten Bernstrasse führen wird. Wenn derart viel Mehrverkehr zu erwarten ist und deutlich mehr Abstellplätze erstellt werden dürfen als aktuell vorhanden sind, kann wohl von einer Beschränkung «auf ein Minimum» keine Rede sein.

Ein Weg, wie diese Beschränkungsforderung erfüllt werden könnte, ist im REK-Bericht aufgezeigt worden: «Zur bestmöglichen Abwicklung des Verkehrs kann bei grösseren Überbauungen (Wohnen und Arbeiten) ein Mobilitätskonzept verlangt werden.» (S. 76). Zu Recht weist auch der Erläuterungsbericht zur vorgeschlagenen Teil-UeO darauf hin, dass mit einem Mobilitätskonzept die Zahl der Abstellplätze die untere Bandbreite der kantonalen Bauverordnung unterschreiten dürfte, also auch weniger als 0,5 Abstellplätze pro Wohnung zulässig wären. Im REK-Bericht wurden für ein solches Mobilitätskonzept unter anderem «Massnahmen zu Regulierung der Parkierung» und die «Unterstützung von Carsharing» erwähnt. Als weitere wichtige Massnahme ist die Förderung des Velo- und E-Bike-Fahrens zu erwähnen, das gerade in letzter Zeit während der Corona-Pandemie an Bedeutung gewonnen hat.

Eine strengere Reduktion der Parkplatzzahl und eine Verpflichtung zu einem Mobilitätskonzept ist besonders auch im Hinblick auf den Klimaschutz geboten, zu dem sich ja insbesondere die Gebäudeversicherung als wichtige Grundeigentümerin eindrücklich bekennt. Leider geht das Planungsvorhaben offensichtlich weiterhin von Motorfahrzeugen aus, die mit fossilen Treibstoffen betrieben werden. Nur auf einem Teil des Areals «Dreieck Süd» sollen Abstellplätze mit Ladestationen für Elektro-Autos ausgerüstet werden – und auch dort nur zehn Prozent der Abstellplätze. Eine Erhöhung dieses Anteils ist unabhängig von einer weiteren Reduktion der Parkplatzzahl geboten. Ebenso ist eine gewisse Zahl von Abstellplätzen für die Stationierung von Carsharing-Fahrzeugen zu reservieren.

Analog zur entsprechenden Bestimmung, die das Gemeindeparlament bei der letzten Baureglementsrevision fürs Bärenareal beschlossen hat (1 reservierter Platz bei 45 geplanten Abstellplätzen fürs Wohnen) müssten fürs Areal «Dreieck Süd» mit 331 Parkfeldern fürs Wohnen bis zu sieben Carsharing-Standplätze bereitstehen. Ob tatsächlich auch so viele benötigt werden, müsste bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzepts mit möglichen Carsharing-Betreibern geklärt werden. Beim Bärenareal, das mit öV nicht ganz so gut erschlossen ist, war der Investor von einem Bedarf von weniger als 0,6 Abstellplätzen pro Wohnung ausgegangen. Für das mit öV noch besser erschlossene Areal «Dreieck Süd» sollte die Maximalzahl sicher nicht höher festgelegt werden.

#### **Antrag 2.2:**

a) Die Zahl der Abstellplätze ist in der Teil-UeO auf maximal 0,6 Parkplätze pro Wohnung zu beschränken.

- b) Es ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, das eine Unterschreitung der zulässigen Bandbreite gemäss kantonaler Bauverordnung ermöglicht, also zumindest für einzelne Baubereiche weniger als 0,5 Abstellplätze pro Wohnung erlaubt.
- c) Mindestens ein Viertel der Abstellplätze ist mit Lade-Infrastruktur für Elektrofahrzeuge auszurüsten; für die übrigen Plätze sind die baulichen Vorbereitungen für eine spätere Installation von Ladegeräten zu treffen.
- d) Bei entsprechender Nachfrage durch Carsharing-Betreiber sind bis zu sieben Abstellplätze als Standplätze für Carsharing-Fahrzeuge bereitzustellen.

### **2.3 Zahl der Velo-Abstellplätze und Sicherung von Veloverbindungen**

Zu den Grundsätzen der vorgeschlagenen Teil-UeO gehört «eine Veränderung des Modalsplits zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs sowie der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel». Während die Arealgestaltung für Zufussgehende attraktiv ist und in nächster Nähe hervorragende öV-Angebote bestehen, sind in der UeO keine besonderen Bemühungen zugunsten des Velofahrens zu erkennen. Die Zahl der öffentlichen Veloabstellplätze bei der RBS-Station Oberzollikofen und bei der Unterführung Schützenstrasse bleibt unverändert, jedoch sollen die neue Abstellanlage kürzer und die Velos doppelstöckig parkiert werden. Dies ist eine Verschlechterung zur bestehenden Situation.

Es ist davon auszugehen, dass die leicht erreichbaren Veloparkplätze im unteren Bereich schnell besetzt sind und die oberen für ältere Personen sowie für die Nutzer/-innen von schwereren Velomodellen wie z.B. E-Bikes schwierig zu bedienen sind. Eine zweistöckige Anlage ist durchaus sinnvoll bei engen Platzverhältnissen im Bestand oder bei betreuten Abstellplätzen. Beides ist hier nicht der Fall. Falls die Anlage wirklich zweistöckig werden soll, dann zugunsten von zusätzlichen Abstellplätzen und nicht bloss, um den Bestand zu erhalten.

Für die Wohnnutzung wird lediglich das vorgeschriebene Minimum der kantonalen Bauverordnung von zwei Veloabstellplätzen pro Wohnung vorgesehen. Die Bauverordnung hält ausdrücklich fest, dass bei besonderen Verhältnissen, wie sie im Fall des Areals «Dreieck Süd» geltend gemacht werden können, eine Abweichung von dieser Mindestzahl nach oben zulässig ist und dass die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) ergänzend beigezogen werden können. Die entsprechende VSS-Norm gibt einen Richtwert von einem Platz pro Zimmer aus.

Die Zufahrt zu den öffentlichen Velo-Abstellplätzen bei der RBS-Station Oberzollikofen und der geplante Fussweg den Geleisen entlang Richtung SBB-Bahnhof Zollikofen sollte für Velofahrende gesichert werden. Der erwähnte Fussweg sollte genügend breit sein und nach Möglichkeit auch im nördlichen Teil des ZPP-0-Areals weitergeführt werden. Damit könnte eine attraktive Verbindung für den so genannten Langsamverkehr abseits der unattraktiven bis gefährlichen Bernstrasse geschaffen werden.

#### **Antrag 2.3:**

- a) In der Teil-UeO ist gemäss VSS-Norm für Wohnungen ein Veloabstellplatz pro Zimmer vorzuschreiben.
- b) Das Gebäude für die Veloabstellanlage bei der RBS-Station Oberzollikofen ist im Grundriss mindestens so gross zu konzipieren wie die bestehende.

- c) Die Zufahrt zu den öffentlichen Velo-Abstellplätzen bei der RBS-Station Oberzollikofen und der Weg entlang der Geleise Richtung SBB-Bahnhof ist als öffentliche Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zu definieren und entsprechend auszugestalten.

## 2.4 Energievorschriften

Gemäss dem behördenverbindlichen Richtplan Energie, Massnahmenblatt M11, verfolgt die Gemeinde Zollikofen seit 2016 das Ziel: «Überbauungen sollen möglichst energieeffizient, das heisst mit kleinem Wärmebedarf und hohem Anteil erneuerbarer Energie erstellt werden.» Der Gemeinderat hat im Richtplan konkret die Absicht bekundet, «in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO) mit den Grundeigentümern solche Vorschriften situationsgerecht auszuhandeln.» In der nun angekündigten Teil-UeO «Dreieck Süd» finden sich keine Vorschriften, die auf einen kleinen Wärmebedarf abzielen.

Was den möglichst grossen Einsatz erneuerbarer Energie angeht, hält der Teil-UeO-Entwurf nicht, was der Erläuterungsbericht verspricht. Gemäss diesem wird für einen Teil des Areals (Baubereiche C1 bis C4, also für die vier Gebäude, die das abzubrechende Hochhaus ersetzen) «eine unabhängige, CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung mit einem hohen Eigenverbrauchsverhältnis angestrebt». In der Teil-UeO soll für diese Bereiche für die Heizung und Warmwasseraufbereitung die Nutzung von Erdwärme grundsätzlich vorgeschrieben werden; es wird unter Umständen aber auch ein Ausweichen auf Fernwärme erlaubt und – falls zum Zeitpunkt der Baueingabe kein Anschluss möglich ist – bloss die Einhaltung des kantonalen Energierechts verlangt. Noch offener sind die vorgesehenen Formulierungen für die übrigen Bereiche, also für den grösseren Teil des Areals.

Kommt dazu, dass der Erläuterungsbericht für die erwähnten vier Baubereiche C1 – C4 «ergänzend zur Erdwärme» einen «hohen Anteil an Photovoltaik auf Dächern und an Fassaden» verspricht. Ob und in welchem Ausmass dies vereinbar ist mit den Gestaltungsvorgaben für Fassaden und mit der propagierten Nutzung der Dachflächen als Aufenthaltsbereiche, Dachgärten und (Ball-)Spielfläche, lässt sich aus den Unterlagen nicht abschätzen. Es fehlt darin jedenfalls an quantitativen Angaben über den zu erwartenden Energieverbrauch und die allenfalls mögliche Solarstrom-Eigenproduktion.

Der Einsatz von Solarenergie und Photovoltaik könne nicht vorgeschrieben werden, sei aber in allen Baubereichen möglich, heisst es im Erläuterungsbericht. Angesichts der Bereitschaft des Gemeinderates, das Nutzungsmass um 20 Prozent zu erhöhen und so bis zu neugeschossige Neubauten zuzulassen, hätte eine fortschrittlichere Verhandlungslösung im Sinne des Energie-Richtplans eigentlich erwartet werden dürfen. Die Erhöhung des Nutzungsbonus orientiert sich an Art. 16 Abs. 4 des Baureglements. An einem Musterbeispiel, in welche Richtung es gehen sollte, hätte es in Zollikofen nicht gefehlt: Die Lättere-Überbauung wird zurzeit, mit 1,6 Millionen Franken staatlichen Fördergeldern unterstützt, im Minergie-A-Standard erstellt – aufgrund der im Baureglement verankerten ZPP-Vorschrift, die hundert Prozent erneuerbare Energie für Heizung und Warmwasser verlangt.

Beim Erlass der ZPP O ist – im Unterschied zu anderen neueren ZPP-Bestimmungen im Baureglement – auf besondere Bestimmungen zur Energie verzichtet worden. Gemäss REK-Bericht (S. 84) hätte die Gemeinde sehr wohl Möglichkeiten gehabt, strengere Vorschriften zu erlassen: beispielsweise gebietsbezogene Vorgaben für erneuerbare Energie, strengere Vorgaben gegen nicht erneuerbare Energie, Gewährung eines Nutzungsbonus, wenn erhöhte energetische Qualitätsstandards erreicht werden.

Seit dem Entscheid des Gemeindeparlaments gegen besondere Energievorschriften für ZPP hat sich die Ausgangslage grundlegend verändert: Die Schweiz ist dem Klimavertrag von Paris beigetreten; der Bundesrat hat sich zum Ziel bekannt, bis 2050 netto null CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen; im Kanton Bern hat das Kantonsparlament das gleiche Ziel anerkannt. Damit es erreicht werden kann, müssen Neubauten, die in den nächsten Jahren erstellt werden, energetisch vorbildlich gebaut, betrieben und beheizt werden. Die vorgeschlagenen Bestimmungen der Teil-UeO werden diesen Anforderungen nicht gerecht.

#### **Antrag 2.4:**

a) In der Teil-UeO «Dreieck Süd» werden Bestimmungen formuliert, um den Energieverbrauch zu minimieren und die Nutzung erneuerbarer Energie zu maximieren. Sie orientieren sich an der geltenden Formulierung in Art. 29, Abs. 7 des Baureglements für die ZPP Lättère.

b) Es wird eine möglichst grosse, noch zu quantifizierende Eigenproduktion von Solarstrom angestrebt; wo dafür geeignete Dächer anderweitig genutzt werden, wird umso mehr an den Fassaden produziert.

Abschliessend betonen wir nochmals, dass sich die Einsprache nicht gegen die eingangs erwähnten positiven Elemente der Planung für das «Dreieck Süd» richtet, sondern im Gegenteil diese positive Stossrichtung verstärken will: Die GFL will das Vorhaben nicht verhindern, sondern verbessern helfen!

Eine allenfalls resultierende Verzögerung bei der weiteren Planung und Realisierung von Bauvorhaben in diesem Areal fällt angesichts der aktuell ausserordentlich starken Bautätigkeit in der Gemeinde Zollikofen nicht gross negativ ins Gewicht. Wichtiger als ein rascher Abschluss der Planung ist eine wirklich vorbildliche Umgestaltung des Areals in ein zukunftsträchtiges Quartier, das mehr Siedlungs-, Wohn- und Lebensqualität aufweist und dem Gebot des Klimaschutzes konsequent Rechnung trägt.

In diesem Sinne danken wir im Voraus für die offene Prüfung und Berücksichtigung unserer Argumente und Einwände.

Freundliche Grüsse

GRÜNE FREIE LISTE GFL ZOLLIKOFEN

Für den Vorstand:



Marceline Stettler, Präsidentin



Bruno Vanoni, Vorstandsmitglied