



Grüne Freie Liste GFL Zollikofen
Marceline Stettler, Präsidentin
Bernstrasse 117
3052 Zollikofen
031 911 01 29
m.r.stettler@sunrise.ch

An die Bauverwaltung
der Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Zollikofen, 30. März 2018

PLANUNG BÄRENAREAL: ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG: STELLUNGNAHME DER GRÜNEN FREIEN LISTE GFL ZOLLIKOFEN

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Grüne Freie Liste GFL Zollikofen hat die öffentlich aufgelegten Unterlagen zur Planung Bärenareal zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer offenen Vorstandssitzung, an der auch Mitglieder der GFL-Fraktion im Grossen Gemeinderat (GGR) und weitere Interessierte teilgenommen haben, und unter Einbezug schriftlich eingegangener Stellungnahmen wurde der Inhalt der nachfolgenden Mitwirkungseingabe erarbeitet; die Bereinigung und Verabschiedung durch den Vorstand erfolgte anschliessend auf dem Zirkularweg.

Die Stellungnahme der GFL Zollikofen ist thematisch gegliedert. Als Anträge eingefügt sind konkrete Vorschläge für veränderte Formulierungen der ZPP F «Bärenareal» im Baureglement. Selbstverständlich sind wir offen für andere Formulierungen, die unseren Anliegen ebenfalls Rechnung tragen.

▪ Grundsätzliche Bemerkungen

Grundsätzlich anerkennen wir, dass der vorliegende Entwurf den Forderungen des parteipolitisch breit abgestützten, vom Grossen Gemeinderat erheblich erklärten Postulats von Marceline Stettler und Mitunterzeichnenden für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Bärenareal-Überbauung entgegenkommt. Wir danken für den Gesinnungswandel, der darin im Vergleich mit früheren Mitwirkungsvorlagen für neue Überbauungen zum Ausdruck kommt. Allerdings vermissen wir im Erläuterungsbericht eine Auseinandersetzung mit den im Postulat konkret erwähnten Standards und Konzepten (z.B. für Plusenergiequartiere, 2000-Watt-Areale, autofreie oder autoarme Siedlungen gemäss Bauverordnung). Es fehlen uns somit auch Begründungen, weshalb die ZPP-Vorschriften nicht stärker in die Richtung der Postulatsideen formuliert worden sind.

▪ Erhalt der bestehenden Gebäude

Wir sind uns bewusst, dass die beiden «erhaltenswerten» Gebäude (ehemaliger Gasthof Bären und angrenzendes Bauernhaus) sich nicht mehr im ursprünglichen Zustand befinden und ins Alter gekommen sind. Weiter scheint die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz zumindest auf den ersten Blick der Forderung nach Verdichtung und Energieeffizienz zu widersprechen.

Laut Erläuterungsbericht wurden im Rahmen des durchgeführten «qualifizierten Verfahrens» drei Planungsteams aufgefordert, eine Variante «Erhalt» sowie eine Variante «Abbruch/Neubau» zu prüfen und

entsprechende Empfehlungen abzugeben. Offenbar kamen alle drei Teams daraufhin zum Schluss, dass der Abbruch der erhaltenswerten Gebäude städtebaulich und nutzungsmässig bessere Lösungen ermöglicht.

Ohne die Aussage «bessere Lösung» hinterfragen zu wollen, bedauern wir diesen Entscheid, der bereits in einer recht frühen Phase getroffen wurde. Wir hätten es begrüsst, wenn zumindest eine Ideenstudie für ein Projekt «Integration der beiden erhaltenswerten Gebäude» ausgearbeitet und vorgestellt worden wäre. Dadurch hätten Nachteile, Herausforderungen oder Konsequenzen sowie finanzieller Aufwand aufgezeigt und nachvollzogen werden können. Beispiele aus andern Agglomerationsgemeinden zeigen, dass erhaltenswerte Gebäude in vergleichbarem Alter und an vergleichbarer Lage durchaus auf ästhetisch ansprechende Weise in verdichtete und energetisch vorbildliche Neubauten integriert werden können (vgl. etwa das 2004 bezogene neue Gemeindehaus Bläuacker an der Schwarzenburgstrasse in der Gemeinde Köniz, die u.a. auch dafür mit dem Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes ausgezeichnet worden ist).

Die Frage, ob der Erhalt der beiden Gebäude als «unverhältnismässig» bezeichnet werden kann, kann aufgrund der vorliegenden Angaben nicht abschliessend beantwortet werden. **Unseres Erachtens sollten im weiteren Entscheidungsprozess zusätzliche Informationen zu den erwähnten Aspekten der Abbruchfrage zumindest für den markanten Bau des ehemaligen Gasthofs Bären vorgelegt werden.**

▪ Energieeffizienz und erneuerbare Energie

Wir anerkennen den vorgeschlagenen Ansatz, wonach der gewichtete Energiebedarf der Neubauten die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 der kantonalen Energieverordnung um 10 % unterschreiten soll, als «guten Anfang» einer (wieder) aktiveren Energiepolitik der Gemeinde Zollikofen. Dadurch soll beinahe Minergie P-Standard erreicht werden. **Aus unserer Sicht wäre eine stärkere Unterschreitung, beispielsweise um 30 %, durchaus vertretbar und anzustreben, damit die Vorgaben des Minergie P-Standards nicht nur beinahe, sondern auch tatsächlich vollständig erreicht werden.** Dabei ist zu beachten, dass der Minergie P-Standard nicht nur erhöhte Anforderung an den Energiebedarf stellt, sondern auch die Nutzung von Sonnenenergie vorschreibt und fossile Energieträger grundsätzlich ausschliesst.

Die Gemeinde Zollikofen hat als Energiestadt im aktuell geltenden «Faktenblatt»¹ als «nächste Schritte» angekündigt

«Zollikofen will in den kommenden Jahren:

- Die Überbauung Lättere im Minergie P-Standard umsetzen.

- Die beachtliche Minergiefläche weiter steigern. (...)

- Den Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtwärmeverbrauch weiter erhöhen. (...) »

Aufgrund dieser Absichtserklärung sollte die Energie-Bestimmung der ZPP F «Bärenareal» im Baureglement strenger formuliert werden. Was das Volk in der Referendumsabstimmung über das Lättere-Areal beschlossen und die Gemeinde mit den Grundeigentümern vertraglich abgesichert hat, sollte auch für die Überbauung des Bärenareals gelten: **Anforderungen gemäss Minergie-P-Standard und 100 Prozent erneuerbare Energie für die Wärme- und Warmwasserversorgung.** Wir sind uns bewusst, dass die kantonalen Behörden eine Verankerung eines bestimmten Minergie-Standards im Baureglement aus formalistischen Gründen nicht genehmigen würden. Deshalb sind die entsprechenden Anforderungen ohne Erwähnung von Minergie zu formulieren.

Gemäss unserem Informationsstand lässt Minergie-P einen Wärmebedarf von 30 kWh/m² zu, die kantonale Energieverordnung hingegen 35 kWh/ m². Die vorgeschlagene ZPP-Formulierung würde 31,5 kWh/m² zulassen und den Minergie-P-Standard somit nicht erreichen bzw. eine Überschreitung um immerhin 5 Prozent zulassen. **Wir beantragen deshalb, in der ZPP entweder direkt maximal 30 kWh/m² vorzuschreiben oder eine Unterschreitung der kantonalen Anforderungen um 20 Prozent vorzuschreiben.**

¹www.energiestadt.ch/fileadmin/user_upload/Energiestaedte/zollikofen-be/dateien_weitere/Faktenblatt_Zollikofen.pdf

So oder so sollte die **Wärmebedarf-Bestimmung als eigenständiger Punkt**, mit einem eigenen Aufzählungsstrich und ohne die an die Wärmeverbund-Bestimmung anknüpfende Formulierung «zudem...» in den Energie-Vorschriften aufgeführt werden. Die Anforderung der Unterschreitung des gewichteten Wärmebedarfs sollte in jedem Fall gelten – und nicht nur im Falle eines Verzichts auf einen Wärmeverbund.

Den Vorschlag, Heizung und Warmwasseraufbereitung in erster Priorität einem **Wärmeverbund** anzuschliessen, begrüssen wir sehr. Aus unserer Sicht kommt grundsätzlich, das heisst auch in zweiter Priorität, nur ein Wärmeverbund in Frage. Unser Ziel ist nach wie vor (wie in anderen Überbauungsprojekten auch gefordert und zumindest teilweise auch beschlossen) 100% erneuerbare Energie zum Heizen sowie Nutzung von Sonnenenergie am Standort.

Da in den Mitwirkungsunterlagen ein Anschluss an geplante Fernwärmeverbünde auf absehbare Zeit als eher unrealistisch dargestellt wird, schlagen wir als Alternative vor, den **Kontakt zur Bauherrschaft der Lättere-Überbauung** zu suchen. Dank der geographisch unmittelbaren Nähe der beiden geplanten Bauprojekte könnten Synergien genutzt resp. in Teilbereichen gezielte Zusammenarbeit angestrebt werden (Wärmeverbund, gemeinsame Einstellhalle, siehe unten). Wir sind überzeugt, dass sich eine solche Vorgehensweise für beide Investoren, für die Umwelt wie auch für die Gemeinde auszahlen könnte.

Aus Sicht der GFL Zollikofen ist es bedauerlich, dass die (im Vergleich mit andern Kantonen sehr restriktiven) Vorgaben des Kantons Bern auf dem Bärenareal eine Nutzung von Erdwärme (wie beispielsweise beim Alterszentrum Berner Rose) nicht zulassen. Gleichwohl ist fraglich, ob als Alternative zu einem Wärmeverbund eine Luft-Wasser-Wärmepumpe explizit vorgeschrieben werden soll; unseres Erachtens kann die **Wahl der geeigneten Technik** offengelassen bzw. der Bauherrschaft überlassen werden, sofern die Rahmenbedingungen (100 Prozent erneuerbar und Nutzung von Sonnenenergie) explizit vorgeschrieben sind.

Hingegen ist aufgrund von eingeholten Auskünften im kantonalen Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) durch eine entsprechende Bestimmung sicherzustellen, dass ein allfälliger **Wärmeverbund nicht mit fossiler Energie** (z.B. Erdgas) betrieben wird. Für eine allfällige Befreiung von der postulierten Anschlusspflicht an den Wärmeverbund sind gemäss kantonalem Energiegesetz **übergeordnete Anforderungen** zu erfüllen. Aus den Mitwirkungsunterlagen geht aus unserer Sicht nicht klar hervor, ob diese mit den vorgeschlagenen Bestimmungen mitberücksichtigt sind oder nicht.

Wir bitten ohnehin um eine Überprüfung und anschliessende Information, ob und wie die Energiebestimmung der vorgeschlagenen ZPP auch auf die **Revision des kantonalen Energiegesetzes** abgestimmt ist, das vom Grossen Rat des Kantons Bern soeben in der Märzsession 2018 beschlossen hat. Zum vorgeschlagenen Hinweis auf die kantonale Energieverordnung, die immer wieder revidiert wird, fehlt uns im Erläuterungsbericht eine klare Information, welche Fassung der KEnV und allenfalls auch des Energiegesetzes für die Realisierung der Bärenareal-Überbauung massgebend sein wird (z.B. Fassung zum Zeitpunkt des Beschlusses der ZPP oder zum Zeitpunkt der Baubewilligung oder...?)

Antrag zum Entwurf für die Änderung des Baureglements – ZPP F «Bärenareal», Art. 22, Abs. 7 Energie:

- Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an einen Wärmeverbund anzuschliessen.

(Ergänzungsvorschlag im Sinne von Minergie P, gemäss ZPP M «Lättere» des geltenden Baureglements:)

- Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.

(Ergänzungsvorschlag im Sinne von Minergie-P):

- Die Flachdächer sind zumindest teilweise für die Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen.

- (Änderung):

- Sofern nicht an einen Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser eine

gemeinsame Anlage mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe einzusetzen.

(Änderung, mit neuem Aufzählungsstrich):

- ~~Zudem hat der~~ Der gewichtete Energiebedarf hat die kantonalen Anforderungen um mindestens ~~40~~ 20 % zu unterschreiten.

▪ Grössere Spielfläche (gemäss Bauverordnung)

Aus unserer Sicht muss (statt kann) die «Durchwegung» des Areals für den so genannten Langsamverkehr (Velofahrende, Fussgängerinnen und Fussgänger, insbesondere auch mit Kinderwagen, Rollator, Rollstuhl usw.) von mehreren Seiten her möglich sein. Dies vor allem auch, weil laut Siegerstudie im Innenhof eine gemeinschaftliche, öffentlich zugängliche Aufenthalts- und Grünfläche geplant ist. Zum öffentlichen Bereich muss auch die südwestlich gelegene Spielfläche gehören, die gemäss Art. 46 Bauverordnung vorgeschrieben ist. Die Abbildung 6 im Erläuterungsbericht (S. 10) scheint uns diesbezüglich zu wenig klar und sollte entsprechend verbessert werden.

▪ Erschliessung

Die **Ein-/Ausfahrt Tannenrain - Tiefgarage** kreuzt den **Fussgängerweg** an einer sehr engen und unübersichtlichen Stelle. Diese Ecke ist zu entschärfen, da dieser Bereich regelmässig von Schülern und Schülerinnen gequert wird und zudem als wichtiger, oft begangener Zugang zur Unterführung der RBS-Station Unterzollikofen sicher bleiben muss.

Die Ausfahrt Tannenrain - Bernstrasse ist heute zu schmal, auch hier drohen gefährliche Situationen für Zufussgehende wie Velofahrende. Zudem ist ein Einbiegen in die Bernstrasse in Richtung Norden zu Stosszeiten kaum möglich. Aus unserer Sicht genügt die geplante Abflachung allein nicht, abgesehen davon, dass diese Steigung im Winter gefährlich (vereist) werden kann. Dadurch besteht die Gefahr, dass der zur Aarestrasse führende, schmale und steile **Tannenrain als Schleichweg** genutzt werden wird, dies sowohl für die Wegfahrt als auch für die Zufahrt. Dies ist auf jeden Fall mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.

Dank der hervorragenden Erschliessung des Bärenareals durch den öffentlichen Verkehr und wegen der aufgezeigten **Erschliessungsprobleme für die Tiefgarage** drängt sich aus unserer Sicht nach wie vor eine Überbauung auf, die auf autofreies oder zumindest autoarmes Wohnen ausgerichtet ist. Dies entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis auf dem Wohnungsmarkt und dem in einem soeben veröffentlichten Bericht der Regionalkonferenz Bern-Mittelland heute schon hohen und wachsenden Anteil an Haushaltungen ohne Autobesitz. Eine autoärmere Überbauung erspart der Bauherrschaft zudem übermässige Investitionen in teure Abstellplätze. Für den verbleibenden minimalen Bedarf an Abstellplätzen könnten Nutzungsmöglichkeiten in Einstellhallen in der näheren oder weiteren Nachbarschaft gesucht werden.

Wird trotz unserer Bedenken die vorgesehene Einstellhalle realisiert, muss darin oder andernorts auf dem Bärenareal mindestens ein fixer **Standplatz für ein Carsharing-Fahrzeug** (beispielsweise Mobility) geplant werden. Weiter ist die notwendige Installation vorzusehen, damit Elektroautos und Elektrowelos aufgeladen werden können.

Die Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze muss sich unseres Erachtens nach dem Minimum der gemäss BauV zulässigen Bandbreite richten. Die im Entwurf der Baureglements-Änderung vorgeschlagene Formulierung ist zu offen formuliert. Die in der Parkplatzberechnung (Anhang 1 des Erläuterungsberichts) aufgezeigten Minima sollten im Baureglement vorgeschrieben werden; wie vorgeschlagen, sollte eine Unterschreitung im Sinne einer wirklich autoarmen Überbauung möglich sein.

Antrag zum Entwurf für die Änderung des Baureglements – ZPP F «Bärenareal», Art. 22:

(Ergänzungsvorschlag für Absatz 1, Planungszweck, 3. Punkt, zwecks Verankerung des Grundsatzes einer

autoarmen Überbauung:)

- Festlegung der Erschliessung und Parkierung im Rahmen einer autoarmen Überbauung

(Änderungsvorschlag für Absatz 6, Erschliessungsgrundsätze, zwecks Festschreibung der im Projekt vorgesehenen Anzahl Parkplätze für das Wohnen):

- Die Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge entspricht dem Minimum der zulässigen Bandbreite gemäss BauV. Für Motorfahrzeuge kann sie weiter reduziert werden.

(Ergänzungsvorschlag, analog ZPP Lättere gemäss geltendem Baureglement):

- Es ist mindestens 1 Parkplatz für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.

▪ **Verkehrsprognosen**

Laut Schätzungen wird davon ausgegangen, dass künftig nur mit **20 zusätzlichen Fahrten pro Tag** zu rechnen ist. Diese Annahme ist aus unserer Sicht klar zu tief angesetzt. Ein beträchtlicher Teil der oberirdischen PP zur gewerblichen und Gastro-Nutzung dient seit Jahren lediglich als Ausstellungsplatz für Occasionsautos oder Abstellplatz. In seiner Antwort auf die Motion "Das Bärenareal – prädestiniert für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Überbauung" (Marceline Stettler/GFL) schreibt der Gemeinderat selber, dass das Areal heute stark untergenutzt ist. Es ist **nicht nachvollziehbar**, dass eine derart verdichtet geplante Bauweise (bis zu 7 VG) nur 20 zusätzliche Fahrten/Tag generieren soll.

▪ **Reichenbachstrasse**

Entlang dem schmalen Bereich der Reichenbachstrasse soll Raum für ein Trottoir gesichert werden. Es könnte auch die heutige, wegen eines Bärenareal-Gebäudes unterbrochene **Markierung des Fussgängerbereichs** mit gelbem Längsstreifen und punktuell gesetzten Plastikpfosten durchgängig weitergeführt werden. Entsprechende Massnahmen für die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger auf der Reichenbachstrasse begrüssen wir. Eine eigentliche **Strassenverbreiterung** ist aus unserer Sicht weder nötig noch sinnvoll; es wäre lediglich ein Ausbau eines schon heute über Gebühr genutzten Schleichweges.

▪ **Diverses**

Sollte der Rückbau des Gasthofs Bären beschlossen werden, sollen einzelne **Sandstein-Blöcke** als «Zeitzeugen» im öffentlichen Bereich der Überbauung oder an einem anderen geeigneten Ort in der Gemeinde integriert werden (z.B. als Kletterberg).

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob eine **Mehrwertabschöpfung** vorgesehen ist und wenn ja, in welcher Höhe. Wir bitten um entsprechende Informationen bei Bekanntgabe der Mitwirkungsergebnisse und des weiteren Vorgehens.

Wir danken Ihnen im Voraus für die offene Entgegennahme und gründliche Prüfung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

GRÜNE FREIE LISTE GFL ZOLLIKOFEN

Für den Vorstand (in Vertretung der im Ausland weilenden Präsidentin):

Bruno Vanoni, Vorstandsmitglied

Anne-Lise Greber-Borel, Vorstandsmitglied