



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

Zollikofen, 27. Juni 2019

An den Gemeinderat und die
Bauverwaltung der Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN NR. 31 / NR. 32: «LÜFTERE» OST / NORD: STELLUNGNAHME Z. HD. GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUHERRSCHAFT

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Grüne Freie Liste GFL Zollikofen hat am 21. Juni 2019 fristgerecht Einsprache gegen das Rückbau- und Baugesuch für die Parzellen Nr. 1063 und 1109 an der Augsburgstrasse 15/17 erhoben. Zu den gleichzeitig öffentlich aufgelegten Überbauungsordnungen Nr. 31 und Nr. 32, «Lüftere» Ost und «Lüftere» Nord, hat die GFL an einer erweiterten Vorstands- und Fraktionssitzung beschlossen, keine Einsprachen zu deponieren, aber im Hinblick auf die weitere Bearbeitung der beiden Vorhaben und künftige Projekte auf einige grundsätzliche Anliegen hinzuweisen. Die GFL behält sich vor, zu einem späteren Zeitpunkt mittels Einsprache oder in anderer Form auf diese Anliegen zurückzukommen.

1. Grundsätzliche Bemerkungen

Mit dem eingangs erwähnten Bauvorhaben an der Augsburgstrasse 15/17 und den beiden Überbauungsordnungen wird der in der Ortsplanungsrevision beschlossene Grundsatz der **Siedlungsentwicklung nach innen** konkretisiert. Den anstehenden Entscheiden der Gemeindebehörden kommt unseres Erachtens besondere Bedeutung zu, weil es um die ersten grösseren Vorhaben seit Inkrafttreten des neuen Baureglements und zugehörigen Zonenplans am 20.12.2018 geht.

Die GFL Zollikofen hat die neue baurechtliche Grundordnung in der Referendumsabstimmung unterstützt, um dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen zum Durchbruch zu verhelfen. In den Beratungen im Grossen Gemeinderat (GGR) hat die GFL die Erwartung ausgedrückt, dass Bauherrschaften, denen das neue Baureglement mehr Möglichkeiten zum Bauen gibt, dafür auch Gegenleistungen erbringen, beispielsweise in Form verstärkter Anstrengungen zum Energiesparen und zum Umsteigen auf erneuerbare Energie.

In diesem Sinne hat die GFL in ihrer Einsprache zum Baugesuch für die Augsburgstrasse 15/17 die grundsätzliche Forderung formuliert, dass der aus der Siedlungsentwicklung nach

innen resultierende ökonomische Mehrwert für die privaten Grundeigentümer auch mit einem Mehrwert für die Allgemeinheit, für Mensch und Umwelt verbunden wird, beispielsweise:

- durch eine massvolle Ausnutzung, überzeugende Gestaltung und ausreichende Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild,
- durch eine Beschränkung und Verlangsamung des motorisierten Individualverkehrs zugunsten wohnlicher Quartiere,
- durch kinderfreundliche und naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne von Siedlungsökologie und Biodiversitätsförderung oder eben auch
- durch vorbildliche Reduktion des Energieverbrauchs, Nutzung von erneuerbarer Energie und Ausstieg aus fossilen Energien im Interesse des Klimaschutzes.

Die GFL ersucht die Gemeindebehörden, diesen Anliegen bei der Bewilligung von Bauvorhaben wie auch bei der weiteren Ausarbeitung und Genehmigung von Überbauungsvorschriften verstärkt Rechnung zu tragen.

2. Konkrete Stellungnahmen zu den UeO Nr. 31 und 32

2.1 Den Richtplan Landschaft bei der Aussenraum-Gestaltung erfüllen

Das Areal der UeO Nr. 32 («Lüftere» Nord, ehemalige Gärtnerei Rothenbühler) ist explizit Teil des «grünen Korridors», den der behördenverbindliche Richtplan Landschaft zwischen Schäferei und Buchrainwald vorsieht. Gemäss Massnahmenblatt 1 soll mit solchen «grünen Korridoren im Siedlungsraum» unter anderem «der Anteil an Siedlungsgrün erhöht sowie die Wohnqualität gestärkt» werden. Beiträge dazu sollen «bei sich bietenden Gelegenheiten auch auf privaten Grundstücken (Überbauungen, grössere Sanierungen)» geleistet werden. Das Massnahmenblatt 1 nennt als mögliche Massnahmen: «Wiesenblumenstreifen entlang von Wegrändern, Rückbau von Hartbelag zu Gunsten von Kieswegen oder bepflanzten Wegbegleitungsstreifen, artenreiche Baum- und Strauchpflanzungen (inselartig oder linear)». Zum Areal der UeO Nr. 31 wird ausdrücklich erwähnt: «Erhaltung / Schaffung von unversiegelten Fusswegen».

Aus Sicht der GFL wird diesen erhöhten Anforderungen an die Gestaltung des Areals in der vorgeschlagenen UeO zu wenig Rechnung getragen. Jedenfalls findet im Erläuterungsbericht keine ausdrückliche Auseinandersetzung mit den behördenverbindlichen Vorgaben des Richtplans Landschaft statt; die besondere Qualität des Areals als Teil des «grünen Korridors» wird nicht einmal erwähnt. Dies ist umso erstaunlicher, als die übergeordneten ZPP-Vorschriften «Lüftere» (Art. 17 Baureglement) explizit festhält: «Die Aussenräume sind (...) nach den im Richtplan Landschaft aufgeführten Grundsätzen zur Siedlungsökologie zu gestalten.»

Die GFL erwartet, den Vorgaben des Richtplans Landschaft bei der weiteren Bearbeitung des Bauvorhabens verstärkt Rechnung getragen wird. Dabei ist insbesondere zu klären und sicherzustellen, dass relativ unbestimmte UeO-Bestimmungen (beispielsweise über «befestigte» Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie Langsamverkehrsverbindungen) im Einklang stehen mit den Vorgaben des Richtplan-Massnahmenblatts (betr. «unversiegelten» Fusswegen) und des Baureglements (z.B. Art. 40, Abs. 1, Bst d: verlangt bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume «das flächenmässige Versickern von Meteor- und Oberflächenwasser (wasserdurchlässige

Beläge»). Es ist aufzuzeigen, ob und wie weit die Gemeindebehörden durch Beratung und Verhandlungen auf eine Gestaltung der Aussenräume gemäss Richtplan Landschaft hingewirkt haben und weiterhin hinwirken.

Im Vergleich mit der UeO Nr. 31 fällt auf, dass für das Projekt auf dem Areal des ehemaligen Betagtenheims eine Fachberatung beigezogen wurde, die auch Empfehlungen für die Aussenraumgestaltung abgegeben hat. Die UeO Nr. 31 schreibt in Art. 24 zudem vor, dass die Fachberatung zur Beurteilung der Aussenraumgestaltung vor der Baueingabe erneut beizuziehen ist. Eine analoge Bestimmung bzw. eine entsprechende Qualitätssicherung auch der UeO Nr. 32 wegen der sensiblen Lage des Areals im «grünen Korridor» gut.

Gemäss Erläuterungsbericht zur UeO Nr. 31 ist «die exakte Lage und Anzahl der im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Bäume im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan zu definieren». Die GFL erwartet, dass das Gleiche auch für das Bauvorhaben gemäss UeO Nr. 32 vorgesehen wird. Ansonsten ist die Gefahr zu gross, dass die im Überbauungsplan nur hinweisend dargestellten Bäume gar nie oder nicht im gezeigten Ausmass gepflanzt werden. Die GFL erwartet, dass bei der Erteilung der Baubewilligung – im Unterschied zu den gemachten Erfahrungen im Gebiet Kreuz-Nord / Bernstrasse (Alterszentrum Bernerrose) – den Plan- und Textgrundlagen aus dem UeO-Verfahren vollumfänglich Rechnung getragen wird.

2.2 Ziele des Energierichtplans konsequenter anstreben

Im Massnahmenblatt M11 (Grundeigentümergebundene Energievorschriften) des behördenverbindlichen Richtplans Energie hat der Gemeinderat das Ziel formuliert: „Überbauungen sollen möglichst energieeffizient, das heisst mit kleinem Wärmebedarf und hohem Anteil erneuerbarer Energie erstellt werden.“ Dazu hat er die Absicht bekundet, u.a. in «Überbauungsordnungen (UeO) mit den Grundeigentümern solche Vorschriften situationsgerecht auszuhandeln.“ In den Beratungen im GGR hat der Gemeinderat ausdrücklich auch die Möglichkeit anerkannt, in einer Überbauungsordnung «strengere Vorschriften» zu verankern – auch wenn das übergeordnete Baureglement für die entsprechende Zone mit Planungspflicht (ZPP) diesbezüglich keine besonderen Anforderungen formuliert.

In den Überbauungsordnungen wird dem einen Teil des formulierten Ziels (hoher Anteil erneuerbarer Energie) mit der allerdings relativierten Verpflichtung zum Anschluss an den geplanten Wärmeverbund Unterzollikofen Rechnung getragen. Allerdings ist die Realisierung des Wärmeverbunds noch nicht gesichert und die Möglichkeiten, Alternativen zu wählen, sind aus Sicht der GFL zu offen formuliert. **Es ist** – wie in den Bauvorschriften für das Lättere-Areal aufgrund einer GFL-Forderung von den Grundeigentümern akzeptiert und im Baureglement verankert – **eine Wärme- und Warmwasser-Versorgung mit 100 Prozent erneuerbarer Energie anzustreben**. Dies könnte auch mit dem Wärmeverbund erreicht werden, wenn die dafür nötige Spitzenabdeckung (mittels Gas) durch den im Rahmen der örtlichen Gasversorgung bereits möglichen Vollbezug von Biogas gedeckt wird.

Zum anderen Teil des formulierten Ziels (möglichst kleiner Wärmebedarf) finden sich in den vorgeschlagenen UeO und den zugehörigen Erläuterungsberichten keinerlei Hinweise. **Die GFL erwartet, dass die Gemeindebehörden die Vorgaben nachbessern und die beiden Bauherrschaften Hand bieten zum Erreichen erhöhter Anforderungen an den Wärmebedarf**. Sie könnten damit auch der Tatsache Rechnung tragen, dass das Stimmvolk

von Zollikofen dem kantonalen Energiegesetz mehrheitlich zugestimmt hat und dass das Gemeindeparlament von Zollikofen das Energiestadt-Goldlabel anstrebt.

Vorbildliche Lösungen im Energiebereich sind aus Sicht der GFL insbesondere für das Areal der UeO Nr. 31 geboten. Zum einen hätte die Gemeinde, hätte sie das Betagtenheim-Gebäude selber sanieren wollen, erhöhte Anforderungen erfüllen und mindestens Minergie-Standard erreichen müssen. Die private Bauherrschaft sollte ihr Projekt nun an den gleichen Vorgaben messen lassen. Dies gilt umso mehr, als es sich um die kantonale Gebäudeversicherung handelt – ein öffentlich-rechtliches Unternehmen, das gemäss eigenen Angaben «mit dem guten Beispiel vorangehen» will und eine «klimaneutrale Geschäftstätigkeit» anstrebt. Die GVB selber ortet das grösste Potenzial bei den Immobilien des Anlageportfolios der GVB-Gruppe und verspricht deshalb auf ihrer Website, energetischen Gesichtspunkten bei Neu- und Umbauten dieser Immobilien ganz besondere Aufmerksamkeit zu schenken und «wo immer möglich, Minergie-Standards zu erreichen» zu versuchen.

Die GFL erwartet deshalb, dass die Gemeindebehörden und die GVB als Grundeigentümerin und Investorin für das Areal der UeO Nr. 31 besonders hohe Massstäbe im Sinn des formulierten Ziels des Energierichtplans setzen und erreichen. Was diesbezüglich beim bestehenden Gebäude mit verhältnismässigem Aufwand nicht erreichbar ist, ist umso mehr bei den geplanten Erweiterungs- und Neubauten anzustreben.

2.3 Zahl der Abstellplätze: für Motorfahrzeuge reduzieren, für Velos erhöhen

Die GFL anerkennt, dass in beiden UeO die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge im unteren Bereich der kantonal zulässigen Bandbreite festgelegt wird. Sie wertet dies als Fortschritt im Vergleich zu anderen Überbauungen, bei denen die Gemeindebehörden bereits weniger weit gehende Begrenzungen (z.B. 1 Abstellplatz pro Wohnung) abgelehnt haben. Die GFL erwartet, dass der damit verbundene Gesinnungswandel auch bei künftigen Planungs- und Bauvorhaben zum Ausdruck kommen wird.

Aufgrund der «ausgezeichneten öV-Erschliessung» dürfte aus Sicht der GFL allerdings auch die vorgesehene Begrenzung auf 0,87 bzw. 0,67 Abstellplätze pro Wohnung noch weiter verschärft werden: in Richtung untere Grenze der kantonalen Bandbreite (0,5) oder noch weiter in Richtung autoarme Überbauung. Letzteres könnte gerade für das Areal der UeO Nr. 31, das stark für Studierenden- und Betagten-Wohnraum genutzt werden soll, eine interessante Perspektive sein.

So oder so sollte sichergestellt werden, dass bei Bedarf auch reservierte Abstellplätze für Carsharing-Angebote bereitstehen und die Abstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgerüstet sind.

Zudem ist der andernorts gemachten Erfahrung Rechnung zu tragen, dass bei einer tiefen Abstellplatz-Zahl pro Wohnung ein erhöhter Bedarf an Velo-Abstellplätzen besteht. Die Stadt Bern beispielsweise, die im Rahmen ihrer Klimaschutz-Massnahmen künftig nur noch 0,2 Abstellplätze pro Wohnung anstreben will, ist bereits dazu übergegangen, einen Velo-Abstellplatz pro Zimmer (statt zwei pro Wohnung) vorzuschreiben. Es ist deshalb zu überprüfen, ob die beiden UeO eine wirklich ausreichende Zahl an Veloabstellplätzen (inkl. Platz für (Kinder-)Anhänger und Cargo-Bikes) sicherstellen. Dass die Velo-Abstellplätze gut und sicher erreichbar sowie möglichst überdacht sein sollten, versteht sich von selbst.

3. Ausblick auf künftige Planungen: Ideenkonkurrenz sicherstellen

Im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen nimmt die Bedeutung ortsbaulicher und architektonischer Qualität stetig zu. Diesem Aspekt ist mit der Wahl geeigneter Planungsverfahren Rechnung zu tragen. Gerade innerhalb bestehender ZPP sollten Überbauungsordnungen in aller Regel mittels anerkannter qualitätssichernder Verfahren wie Wettbewerben und Studienaufträgen entwickelt werden. Verfahren mit Begleitgruppen und anderen Konsultationsprozessen erachten wir als suboptimal, da dort keine echte Ideenkonkurrenz stattfindet.

Unseres Erachtens sollte die Gemeinde Zollikofen auch gegenüber privaten Bauherrschaften auf der Durchführung von Wettbewerben und Studienaufträgen bestehen, soweit grössere Bauvorhaben innerhalb von ZPP davon betroffen sind. Auch bei kleineren, gegebenenfalls aber doch parzellenübergreifenden Vorhaben der inneren Verdichtung ausserhalb von ZPP sind Bauherrschaften so zu beraten, dass dem Projekt angemessene qualitätssichernde Verfahren sowie deren Vorteile für alle Beteiligten erkennbar werden.

Wir freuen uns, wenn Sie unsere Anliegen und Bemerkungen in die Weiterbearbeitung der beiden UeO einbeziehen und in geeigneter Form auch den zuständigen Planungsverantwortlichen und den Bauherrschaften zur Kenntnis zu bringen. Wir danken im Voraus für die wohlwollende Prüfung und Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

GRÜNE FREIE LISTE GFL ZOLLIKOFEN

Für den Vorstand:

Marceline Stettler, Präsidentin

Bruno Vanoni, Vorstandsmitglied