

Sitzung vom 29. November 2017 / Geschäft Nr. 5.2
Bericht und Antrag
Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend "Das Bärenareal – prädestiniert für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Überbauung"; Erheblicherklärung
1. Ausgangslage

Am 20. September 2017 wurde folgende Motion eingereicht:

Erstunterzeichnerin: Marceline Stettler (parteilos/GFL)

Mitunterzeichnende: Jürg Jenni (parteilos/GFL), Peter Kofel (GFL), Alain Jenni (parteilos/GFL), Bruno Vanoni (GFL), Petra Spichiger (SP), Monika Flückiger (SP), Annette Tichy (GFL), Hans-Jörg Rhyn (SP), Andreas Buser (glp)

"Antrag

Der Gemeinderat wird beauftragt, die Bauherrschaft im Rahmen einer ZPP und/oder ÜO zur Realisation einer autoarmen, energetisch vorbildlichen und zukunftsweisenden Überbauung des Bärenareals zu verpflichten.

Die Motion lässt den Entscheid betreffend zu wählender Bauweise bewusst offen. In Frage kommen kann eine Überbauung im Sinn von PEQ (Plusenergie-Quartieren), eine Umsetzung der Möglichkeiten zur Reduktion der Zahl der Auto-Abstellplätze gemäss revidierter Bauverordnung des Kantons Bern vom August 2014 wie auch eine Bauweise im Hinblick auf die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal gemäss Energiestadt-Regeln.

PEQ: Die bereits heute mehrfach umgesetzte Plusenergiebauweise bei Einzelbauten soll auf ganze Quartiere angewendet werden. Durch Integration und Vernetzung mit neuen, smarten Technologien sollen innerhalb des Quartiers Synergien genutzt werden, die einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Vorteil zur Folge haben.

BauV: Am 1. August 2014 ist die revidierte Bauverordnung (BauV) des Kantons Bern in Kraft getreten. Neu geregelt wird der Abschnitt VIII. Abstellplätze für Fahrzeuge. Damit soll „insbesondere die Realisierung von motorfahrzeugarmen und motorfahrzeugfreien Siedlungen erleichtert und indirekt vergünstigt werden“, wie es im Vortrag der kantonalen Bau- und Verkehrsdirektion BVE an den Regierungsrat heisst.

Das Zertifikat für 2000-Watt-Areale zeichnet grössere Überbauungen aus, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und Emissionen für die Erstellung und den Betrieb der Gebäude sowie die vom Standort ausgehende Mobilität nachweisen können.

Begründung

Ende Oktober hat die neue Besitzerin des Bärenareals mit drei Teams eine Ideenstudie zur Überbauung gestartet. Im Rahmen einer Ausstellung wurden die Resultate im Mai 2016 der Öffentlichkeit präsentiert. Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Siegerstudie zu einem Richtprojekt weiter zu entwickeln, das anschliessend als Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung (mittels Zone mit Planungspflicht, ZPP) und für den Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) dienen soll. In der vom Grossen Gemeinderat (GGR) verabschiedeten Ortsplanungsrevision ist das Bärenareal bewusst ausgeklammert worden.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.11.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171129\05.2_mo_stettler_bären_ggra.docx	10.11.2017 15:00 / ms	1.7	1 von 3

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) hat der Gemeinderat betont, dass das Bärenareal „sehr gut“ mit öffentlichem Verkehr erschlossen ist. Zum Stichwort autoarme/-freie Siedlungen hat er festgehalten: „Die Gemeinde ist offen, wenn Grundeigentümer weniger Parkplätze anbieten wollen.“ Und für grössere Neubaugebiete hat der Gemeinderat im REK angekündigt, dass ihre Eignung als 2000-Watt-Areale geprüft werden soll. Weiter ist die Motion ganz im Sinne der Absichtserklärungen im Richtplan Energie, Massnahmenblatt M11, Grundeigentümergebündliche Energievorschriften. Mit der Motion wird dem Gemeinderat im Hinblick auf die Verhandlungen mit den Eigentümern des Bärenareals der Rücken gestärkt, damit in die ZPP und/oder ÜO weitergehende Vorschriften zwecks sparsamer umweltschonender Energienutzung möglichst einvernehmlich aufgenommen werden können.

Das mit 6 500 m² recht grosse und umfassende Bärenareal stellt dank seiner Nähe zu Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten ein wichtiges Neubau-Gebiet im Zentrumsbereich Unterzolllikofen dar. Die Grösse des Areals ermöglicht eine Verdichtung und Umstrukturierung im Sinne einer gemischten Überbauung mit Zentrumsfunktion (Wohnen, Dienstleistung, Arbeit).

Dank der hervorragenden Erschliessung mit dem öV drängt sich eine Überbauung auf, die auf autofreies oder zumindest autoarmes Wohnen ausgerichtet ist. Dies entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis auf dem Wohnungsmarkt und erspart der Bauherrschaft übermässige Investitionen in teure Abstellplätze. Eine autoarme Überbauung erspart der bereits heute sehr stark frequentierten und zeitweise überlasteten Bernstrasse zusätzlichen Verkehr. Dies wäre auch ein Beitrag im Sinne des Richtplans Verkehr, in dem der Gemeinderat zusätzliche Massnahmen zur Entlastung der Bernstrasse und zur Aufwertung des öffentlichen Raums entlang dieser Strasse als prüfenswert bezeichnet."

2. Antwort

Das Planungsgebiet Bärenareal umfasst mehrere zusammenhängende Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 6'500 m². Das Bärenareal ist aufgrund seiner zentralen Lage ein markantes und für Unterzolllikofen wichtiges Gebiet und, gemessen daran, heute stark unternutzt. Die grosse Arealfläche ist mit Garagen belegt und Standort zweier erhaltenswerter Gebäude (Gasthof Bären und angrenzendes Bauernhaus).

Der Richtplan Siedlung (Stand Beschluss durch Gemeinderat) sieht eine Anpassung der bestehenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) vor und verlangt für den Perimeter die "Organisation und Durchführung eines qualifizierten Verfahrens mit mehreren Teams".

Ein solches Verfahren wurde in Form einer Ideenstudie mit drei Teams vom November 2016 bis April 2017 durchgeführt. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt des Teams Atelier 5 sieht für das Areal eine aufgebrochene Blockrandbebauung mit fünf Einzelgebäuden sowie die unterirdische Parkierung in einer Einstellhalle vor. Das Areal soll vorwiegend für Wohnen genutzt werden und ein begrenzter Anteil an publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss aufweisen.

Für die Anpassung, resp. Neufassung der von der laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommenen ZPP ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchzuführen. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Grossen Gemeinderats unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Die Gemeinde kann gestützt auf das Baugesetz und Energiegesetz des Kantons Bern im Rahmen dieses Verfahrens grundeigentümergebündliche Vorschriften bezüglich Energie und Anzahl Autoabstellplätze erlassen. Allerdings kann beim jetzigen Planungsstand (Ideenstudie) die Eignung solcher zusätzlicher Einschränkungen nicht abgeschätzt werden. Im Rahmen des Planerlassverfahrens gilt es alle Aspekte der Raumplanung (Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie) zu berücksichtigen und allenfalls einer Interessensabwägung zu unterziehen. Zudem sind alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft) zu betrachten und einer Gesamtbeurteilung zu unterziehen.

Der Gemeinderat lehnt es daher ab, einen einzelnen Aspekt vorzuziehen und verbindliche Vorgaben zu schaffen. Im Rahmen des Planerlassverfahrens bestehen verschiedene Möglichkeiten, die Gesamtplanung zu würdigen und allenfalls auf deren Verlauf Einfluss zu nehmen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.11.2017	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171129\05.2_mo_stettler_bären_ggra.docx	10.11.2017 15:00 / ms	1.7	2 von 3

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

Die Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend "Das Bärenareal – prädestiniert für eine autoarme und energiepolitisch vorbildliche Überbauung" wird nicht erheblich erklärt.

Zollikofen, 6. November 2017

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.11.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20171129\05.2_mo_stettler_bären_ggra.docx	10.11.2017 15:00 / ms	1.7	3 von 3