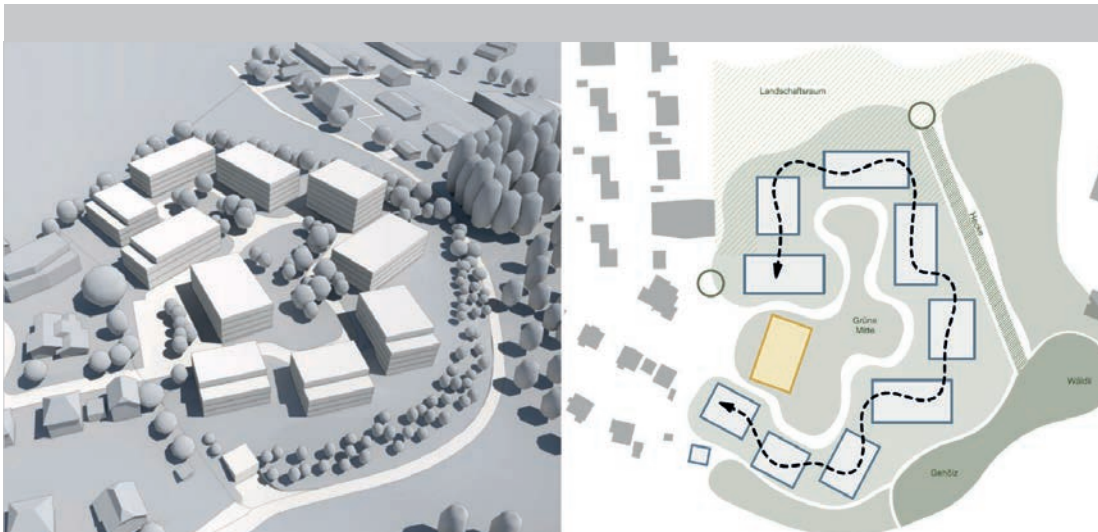


Gemeinde Zollikofen

Workshopverfahren «Steinibachgrube», Zollikofen



Schlussbericht mit Projektdokumentation

Weitere Unterlagen:

- Richtprojekt Werkstattverfahren, ramseier + stucki architekten ag und DUO Landschaftsarchitekten vom Juni 2023

20. Juni 2023

Impressum

Auftraggeberin:

Ramseier + Stucki Architekten AG
Thunstrasse 57
3074 Muri bei Bern

Planungsbehörde:

Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH,
MAS ETH, SIA
Julia Wömpner, Dipl.-Ing. Architektin (FH)

Inhalt

1.	Ausgangslage und Zielsetzungen	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzungen	5
2.	Beschrieb des Verfahrens	6
2.1	Auftraggeber und Verfahrensbegleitung	6
2.2	Verfahren	6
2.3	Begleitgremium	6
2.4	Bearbeitungsteam	7
2.5	Urheberrechte	7
2.6	Ablauf, Termine	7
3.	Aufgabenstellung	8
4.	Richtprojekt und konstituierende Elemente	10
4.1	Richtprojekt	10
4.2	Konstituierende Elemente	13
5.	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im weiteren Planungsprozess	14
6.	Gesamtwürdigung	15
7.	Genehmigung und Unterzeichnung des Schlussberichts	17
	Anhang	18
Anhang 1	Protokoll Workshop 1	18
Anhang 2	Protokoll Workshop 2	24
Anhang 3	Protokoll Workshop 3	31
Anhang 4	Protokoll Workshop 4	36

1. Ausgangslage und Zielsetzungen

1.1 Ausgangslage

Das im südlichen Teil Zollikofens gelegene Planungsgebiet «Steinibachgrube» ist im Richtplan Siedlung der Einwohnergemeinde Zollikofen als Siedlungserweiterungsgebiet ausgeschieden. Das Gebiet stellt eine attraktive Wohnlage dar und ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, es befindet sich im Einzugsgebiet der S-Bahnhaltestelle Steinibach sowie des ÖV-Knotens Worblaufen. Die Steinibachgrube befindet sich in der Nähe der Stiftung Aviforum (Kompetenzzentrum der schweizerischen Geflügelwirtschaft in den Bereichen Bildung, Forschung und Dienstleistungen mit eigenem Versuchs- und Produktionsbetrieb), der Rütli und des Naherholungsgebiets entlang der Aare.

Das für die Einzonung vorgesehene Gebiet befindet sich an leicht exponierter Lage. Aufgrund der heutigen Lage in der Landwirtschaftszone und der für eine Umsetzung der Entwicklung erforderlichen Einzonung (ZPP mit UeO) wird im Richtplan Siedlung ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt.



Abb. 1 Luftbild mit dem Planungspereimeter (Quelle: Geoportal des Bundes, eigene Darstellung)

1.2 Zielsetzungen

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, der Einbindung der besonderen topografischen Lage und mit dem Ziel, einen attraktiven Siedlungsabschluss zu schaffen, war das Potenzial des Areals zu ermitteln und zu aktivieren. Anzustreben war eine qualitativ hochwertige Entwicklung mit einer für diesen Ort angemessenen baulichen Dichte, eine attraktive, dem Ort angemessene Aussenraumgestaltung sowie eine durchdachte Erschliessung und Parkierung.

Das Ergebnis des Workshopverfahrens war die Erarbeitung eines Richtprojekts. Die Erkenntnisse und Ergebnisse des Verfahrens sollen in einem nächsten Schritt als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht ZPP und einer Überbauungsordnung UeO) dienen.

2. Beschrieb des Verfahrens

2.1 Auftraggeber und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin Als Auftraggeberin des Verfahrens trat, das als Projektentwicklerin fungierende Architekturbüro, Ramseier + Stucki Architekten AG aus Muri b. Bern auf.

Verfahrensbegleitung Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch:
ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Kontaktperson: Hansjakob Wettstein / Julia Wömpner
Telefon direkt: 031 310 50 92 / 031 310 50 86
E-Mail: hansjakob.wettstein@ecoptima.ch /
julia.woempner@ecoptima.ch

2.2 Verfahren

Das qualitätssichernde Verfahren wurde als Workshopverfahren mit einem Planungsteam durchgeführt. Die Auftraggeberin übernahm unter Einbezug eines Landschaftsarchitekten und eines Verkehrsplaners die Erarbeitung eines konsolidierten Bebauungs- und Aussenraumskonzepts. Das Konzept wurde im Rahmen von vier Workshops erarbeitet und konsolidiert. Das Begleitgremium nahm eine aktive Rolle bei der Erarbeitung des Konzepts ein, wählte den Ansatz aus, der weiterverfolgt werden sollte und gab jeweils Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung ab.

Der vorliegende Schlussbericht des Workshopverfahrens wurde dem Begleitgremium zum Beschluss vorgelegt. Er dient gemeinsam mit dem Richtprojekt als Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der ZPP und der Überbauungsordnung.

2.3 Begleitgremium

Die Arbeiten wurden durch ein Begleitgremium beurteilt, welches sich aus den folgenden stimmberechtigten Mitgliedern zusammensetzte:

Sachmitglieder

- Daniel Bichsel, Gemeindepräsident Zollikofen
- Beat Zaugg, Inhaber, Geschäftsführer Ramseier + Stucki Architekten AG

- Fachmitglieder
- Lorenz Frauchiger, werkgruppe agw, Bern (Architektur/Städtebau)
 - Regina Glatz, Co. Architekten, Bern (Architektur/Städtebau)
 - Hans Klötzli, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten, Bern
- Expertinnen/
Experten
- Folgende Expertinnen und Experten wurden mit beratender Funktion (ohne Stimmrecht) eingesetzt:
- Sabine Breitenstein, Bauverwalterin Zollikofen
 - Hansjakob Wettstein, Moderation
 - Julia Wömpner, Verfahrensbegleitung

2.4 Bearbeitungsteam

Die Ausarbeitung eines Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzepts übernahm Ramseier + Stucki Architekten AG, Muri bei Bern. Für die Projektierung bildeten sie zusammen mit DUO Architectes paysagistes/ Landschaftsarchitekten Sarl, Bern und Kontextplan AG, Bern ein Planungsteam.

2.5 Urheberrechte

Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden und somit im vorliegenden Fall bei der Auftraggeberin

2.6 Ablauf, Termine

Im Rahmen von 4 Workshops hat das Bearbeitungsteam in einem Volumenstudium, resp. in mehreren Varianten die städtebaulichen Lösung für das neue Areal erarbeitet. Anlässlich des 4. Workshops wurde das definitive Richtprojekt verabschiedet sowie der Entwurf der ZPP-Bestimmungen diskutiert.

Arbeitsschritt	Termin
----------------	--------

Vorbereitung	
---------------------	--

Programmsitzung mit Begehung	16. August 2022,
Vorstellung und Diskussion Programmentwurf im Begleitgremium, Klärung offener Fragen.	13.00 – 16.00 Uhr

Mit dem Bearbeitungsteam und mit dem Begleitgremium:
Begehung, Erläuterung Ausgangslage, Ziele und Grundlagen,
Klärung von Fragen, Verabschiedung des Programms und Unterzeichnung

Workshopverfahren

Workshop 1	7. September 2022
Analyse Siedlungs- und Infrastruktur, Orts- und Landschaftsbild, Herleitung einer städtebaulichen Haltung und Präsentation von konzeptionellen Ansätzen (Typologie, Erschliessung, etc.) in Varianten	8.00 – 12.00 Uhr
Workshop 2	9. November 2022,
Vertiefung Lösungsansatz, Aussagen zu: baulicher Dichte, ortsbaulichen Typologien, Nutzungsverteilung, Aussenräume, Erschliessung und Parkierung, Wirtschaftlichkeit etc. (evtl. in Varianten)	8.00 – 12.00 Uhr
Workshop 3 (Schlusspräsentation)	10. Januar 2023,
Weiterentwicklung zum Richtprojekt	8.00 – 12.00 Uhr
Konkretisierung der Bestvariante (Nutzungsverteilung, Aussenräume, Erschliessung und Parkierung); erste Aussagen zur Architektur (Fassadenstruktur, Materialisierung).	
Workshop 4 (Verabschiedung Richtprojekt)	5. April 2023,
Evtl. Integration von Inputs aus dem Infoanlass, Verabschiedung Richtprojekt, Diskussion konstituierende Elemente, Diskussion Entwurf ZPP, Weiteres Vorgehen	8.00 – 12.00 Uhr

Information und Partizipation

Im Vorfeld des Workshopverfahrens führte Ramseier + Stucki Architekten AG zusammen mit den Grundeigentümern einen Informationsanlass am 5. September 2022 für Anwohnende sowie interessierte Einwohnende der Gemeinde Zollikofen durch. An diesem wurde das Planungsverfahren vorgestellt sowie geäusserte Anliegen in das Verfahren aufgenommen. Der zweite Informationsanlass fand am 22. März 2023 statt. Das Bearbeitungsteam informierte in diesem Rahmen über den Stand der Planungsarbeiten aus den vorangegangene drei Workshops sowie über die Ergebnisse der Altlasten- und Baugrunduntersuchungen.

3. Aufgabenstellung

Konzeptionelle Aufgaben

Das Verfahren diente der Erarbeitung eines gesamtheitlichen Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzepts für das Planungsgebiet am Siedlungsrand von Zollikofen. Im Rahmen des Workshopverfahrens waren die Themen Bebauung, Baugestaltung, Adressierung, Erschliessung und Parkierung, Aussenraumgestaltung sowie der Umgang mit der Lärmvorbelastung zu bearbeiten.

Unter Berücksichtigung der leicht exponierten Lage des Planungsgebiets sollte, unter Berücksichtigung einer sorgfältigen ortsbaulichen Analyse, eine an diesem Ort aus ortsbaulicher Sicht verträgliche Dichte ausgelotet werden. Es galt die Lage und Abmessung der Baukörper, deren Adressierung zu klären sowie die qualitätsvolle Anbindung an die kleinstrukturierte Bestandsbauten zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang

sollte aufgezeigt werden, wie die Aussenräume gestaltet, genutzt und abgegrenzt werden können. Besonderes Augenmerk galt der Schaffung einer Durchwegung für den Langsverkehr in das nahe gelegene Naherholungsgebiet sowie der Gestaltung der Übergänge zum offenen Kulturland.



Abb. 2 Planausschnitt mit Planungsperimeter (rot) (Quelle: Geoportal des Bundes, eigene Darstellung)

- Rahmenbedingungen
- Folgende Rahmenbedingungen beeinflussen die Bebauung des Areals, die Genehmigungsfähigkeit und Realisierbarkeit des Vorhabens und mussten folglich berücksichtigt werden:
- Geruchsbelastung: Einhaltung der geforderten Mindestabstände zum Kompetenzzentrum der schweizerischen Geflügelwirtschaft «Aviforum» bzgl. Problematik Geruchsemissionen.
 - Lärmschutz: Einhaltung der massgebenden Immissions- und Planungswerte.
 - Naherholungsgebiet Rüti: Berücksichtigung der naturnahen Offerräume sowie das bestehende Wechselspiel zwischen Siedlung und Landschaft.
 - Naturwerte: Berücksichtigung sowie Erhalt schützenswerter Naturwerte (geschützte Hecke)
 - Waldabstand: Einhaltung der geltenden Abstände zum Wald auf der Parzelle. Nr. 876, Zollikofen sowie Berücksichtigung der Abstände gemäss Heckenrichtlinie des Amtes für Landwirtschaft und Natur für die bestockte Fläche auf der Parzelle Nr. 243, Zollikofen.

Reduktion Planungsperimeter

Beim Start des Workshopverfahrens umfasste der Planungsperimeter die Parzelle Nr. 243 der Familie Marthaler sowie den östlich der Hecke angrenzenden Teilbereich der Kantonsparzelle Nr. 223 bis zum Bürgerweg (Planungsperimeter ca. 32'562 m²). Die Verhandlung mit dem Kanton bezüglich des Einbezugs ihres Teilbereichs ihrer Parzelle, führten zu keiner Einigung. Somit wurde vor dem 2. Workshop entschieden, den Planungsperimeter auf die Parzelle Nr. 243 der Familien Marthaler zu begrenzen (Planungsperimeter ca. 24'118 m²) und somit auf den Teil der Kantonsparzelle zu verzichten.

4. Richtprojekt und konstituierende Elemente

Das Richtprojekt vom Juni 2023 illustriert das Bebauungs- und Freiraumkonzept. Die darin definierten Elemente sind für die weitere Planung verbindlich.

4.1 Richtprojekt

Städtebauliche
Idee

Das Konzept «Anknüpfen» sieht die städtebauliche Anbindung der neuen Bebauungsstruktur an den kleinstrukturierten Bestand über die Setzung eines Hauptgebäudes mit Quartierplatz vor, welches zwischen neuem und altem Quartier als Gelenk funktioniert. Zur bestehenden kleinstrukturierten Bebauung sowie zur südlichen Hangkante erfolgt die massstäbliche Integration in den Bestandskontext durch eine abgetreptten Höhenentwicklung in Form von Baustufen. Die Anknüpfung an die Quartierstrasse Steinibachweg sowie dessen Weiterführung führen zu einer eindeutigen Adressierung mit Übergang zum inneren Erschliessungssystem. Aus der Anordnung der Baukörper entlang des Wegsystems entsteht ein, im Inneren gelegener Grünraum, mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten.



Abb. 3 Situation Überbauungskonzept (Quelle: ramseier + stucki Architekten AG, Richtprojekt Juni 2023)

Die Setzung und Ausrichtung der zehn Baukörper folgt dem inneren Wegesystem und lehnt sich an die Topografie des Geländes an. Entlang des östlichen Rands folgt die Höhenentwicklung der Bauten der Hangsituation mit einem 6-geschossigen Hochpunkt am östlichen Rand (Gebäude Nr. 5). Auf die Ausbildung von Baustufen auf Bauten, mit Bezug zur freien Landschaft, wird verzichtet.

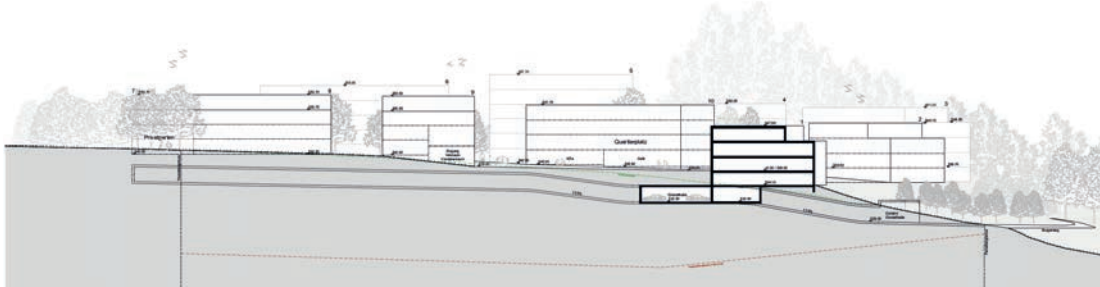


Abb. 4 Schnitt A-A, Nord-Süd (Quelle: ramseier + stucki Architekten AG, Richtprojekt Juni 2023)

Aussenraumgestaltung

Die Gestaltung der Umgebung ist als Ringsystem konzipiert, mit einem ummantelnden Grün als äusserste Schicht. Im Inneren der Siedlung dient die Haupteerschliessung für den Langsamverkehr der Adressbildung und zusammen mit den Platzsituationen und der inneren grünen Mitte als atmosphärische Aufenthaltszone. Die grössere Spielfläche ist zentral, im Herzen des inneren Grüns, angeordnet.



Abb. 5 Umgebungskonzept (Quelle: DUO Landschaftsarchitekten, Richtprojekt Juni 2023)

Die bestehende geschützte Wildhecke entlang der östlichen Parzellegrenze bleibt in ihrer Dimension und Lage, als schützenswerter Lebensraum, erhalten.

Nutzungen

Die neue Siedlung umfasst hauptsächlich Wohnnutzung, mit der Ausnahme der öffentlich geprägten Nutzung (Gewerbe/Dienstleistung) im Hauptgebäude Nr. 10 angrenzend an den Quartierplatz. In den Gebäuden Nr. 5 und 9, sind zur öffentlich ausgerichteten Platzsituation der Gemeinschaft dienende Nutzungen wie Velo- und Containerabstellplätze angeordnet.



Abb. 6 Übersicht Nutzungen (Quelle: ramseier + stucki Architekten AG, Richtprojekt Juni 2023)

Erschliessung und Parkierung

Die Siedlung ist, bis auf die Besucherparkplätze am Quartierplatz, autofrei gestaltet. Parkplätze für Bewohnende und Besucher sind unterirdisch auf dem Areal verteilt. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über den Bürgerweg.



Abb. 7 Übersicht ESH / Infrastruktur E-1 und E-2 (Quelle: ramseier + stucki Architekten AG, Richtprojekt Juni 2023)

Die Gestaltung und Dimension des funktionalen Erschliessungsbandes stellt die Notzufahrt für alle Baubereiche sicher. In der weiteren Planung muss diese mit der zuständigen kommunalen Stelle noch verifiziert werden.

Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt mit Containern. Diese sind im 1. Vollgeschoss des Gebäudes Nr. 5 und im Bereich der Zufahrt zur Einstellhalle untergebracht. Der genaue Ablauf und die Bereitstellungsplätze müssen in der weiteren Planung noch mit der zuständigen kommunalen Stelle geklärt werden.

4.2 Konstituierende Elemente

Die nachfolgend aufgeführten **verbindlichen** konstituierenden Elemente beschreiben die zentralen architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts. Massgebend sind die Pläne und Darstellungen im Richtprojekt vom Juni 2023.

Städtebau

- Die Anzahl der Baukörper sowie ihre ortsbauliche Setzung.
- Die Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und der Geschosszahl. Leichte Anpassungen im Zuge der Detailplanung sind zulässig, sofern sie zu keiner konzeptionellen Änderung führen, nicht zulässig sind zusätzliche Baukörper oder Geschosse.
- Die Dachform (Flachdächer).
- Die Gebäudeadressierung mit Anbindung an das verbindende Wegesystem.

Freiraumgestaltung

- Auf die jeweiligen Freiräume abgestimmte Erdgeschossnutzungen.
- Die Prinzipien der Freiraumgestaltung zur Schaffung eines verbindenden Freiraums (Ringsystem) mit differenziertem Öffentlichkeitsgrad, gestaltet von Fassade zu Fassade.
- Die ungefähre Dimension der verschiedenen Freiraumtypen und Plätze sowie deren Nutzungsfunktion.
- Die optische und funktionale Durchlässigkeit zwischen den Bauten über den Bebauungsperimeter hinweg.
- Prinzipien der Begrünung und Bepflanzung.
- Anordnung der grösseren Spielfläche.
- Die feingliedrige Durchwegung für den Langsamverkehr.
- Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle sowie die Erschliessung der Besucherparkplätze in ihrer ungefähren Lage.

Die nachfolgenden **orientierenden** Elemente haben wegleitenden Charakter. Sie illustrieren die Absichten, die mit der Gesamtbebauungsidee verfolgt werden, haben aber noch nicht den notwendigen Reifegrad, um sie in ihrer Lage, Anzahl und Dimension als verbindlich zu definieren:

- Anzahl und Standorte der Bäume sowie der weiteren Bepflanzung
- Veloabstellplätze und oberirdische Kurzzeitparkplätze
- Dimensionierung und interne Organisation der Einstellhalle
- Massangaben

Umgang mit Abweichungen von verbindlichen Elementen

Bei massgeblicher Abweichung betreffend die «verbindlichen Elemente» ist die Zustimmung aller drei Fachexperten aus dem Workshopverfahren 2022/2023 und des Gemeinderats sowie eine Anpassung oder ein Nachtrag des vorliegenden Schlussberichts erforderlich. Geringfügige Abweichungen werden innerhalb der üblichen Prozesse im Planungs- und/oder im Baubewilligungsverfahren beurteilt.

5. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im weiteren Planungsprozess

In den nächsten Schritten wird die weiterführende, vertiefte Auseinandersetzung mit den folgenden Themen gefordert. Die Ergebnisse sind, den im Workshopverfahren eingesetzten Fachmitgliedern (Regina Glatz, Lorenz Frauchiger, Hans Klötzli) im Rahmen der jeweiligen Phase nochmals vorzulegen.

Überbauungsordnung UeO

- Die Notwendigkeit und Lage von Kleinbauten (Velo, Container, Aussengeräte, etc.) auf dem Gelände ist mit der Freiraumgestaltung zu prüfen und abzustimmen.
- Die Lage der Einstellhalle im Gelände ist zu verifizieren, auch im Hinblick auf die Sicherstellung ausreichender und nicht unterbauter Wurzel- und Pflanzbereiche für die gemäss Richtprojekt aufgezeigten Freiraumqualitäten (insbesondere Baumpflanzungen). (Minimale Überdeckung im Zusammenhang mit der Lage des Garagengeschosses.)
- Die gemäss Richtprojekt aufgezeigte Verkehrsanbindung, Parkierung, Zufahrt für Grossfahrzeuge (Feuerwehr, Kehrrechtfahrzeug, etc.) ist anhand einer verkehrstechnischen Überprüfung (Verkehrsbericht) zu verifizieren.
- Mittels überarbeiteten Lärmgutachten ist zu belegen, dass die geplante Überbauung die Lärmschutzanforderung erfüllt.

Baubewilligungsverfahren

- Die Thematik Fassadengestaltung und Materialisierung ist vertieft zu untersuchen.
- Die Gestaltung der Dachflächen bzw. Dachaufbauten (Photovoltaik, Haustechnik, etc.) ist zu prüfen und die Einbettung der «fünften» Fassade in die Umgebung aufzuzeigen.

6. Gesamtwürdigung

Das vorliegende Richtprojekt ist das Resultat eines Prozesses im Dialog. Dank der gewählten Vorgehensweise, den damit einhergehend ausführlichen Diskussionen und dem kompetenten Einsatz des Planungsteams konnte zielführend eine ortsbaulich optimale Lösung im Umgang mit den Gegebenheiten des anspruchsvollen Ortes gefunden werden. Das erwähnte Verfahren soll an dieser Stelle noch einmal verdankt werden.

Das Gebiet "Steinibachgrube" befindet sich auf einer Hangkuppe im Süden von Zollikofen, im topografisch interessanten Übergang einer leicht geneigten, landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem steil abfallenden, grösstenteils mit einem Kleingehölz besetzten Gelände. Im Westen grenzt das einzuzonende Planungsgebiet an ein kleinmassstäbliches Wohnquartier aus Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern. Nach einer ebenfalls als Landwirtschaftszone ausgeschiedenen Grünfläche, welche dem Kanton gehört, folgt weiter östlich das Areal Aviforum, eine vom Siedlungsgebiet losgelöste Forschungs- und Ausbildungsstätte der schweizerischen Geflügelzucht.

Mit der geplanten Überbauung entsteht ein eigenständiges Wohnquartier, das an der südlichen Gemeindegrenze zu einer markanten Erweiterung des Siedlungsrandes führt. Zehn Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungen umschliessen eine grüne Mitte, von der die Hauseingänge über einen geschwungenen Rundweg erschlossen sind. Deren Volumetrie und Setzung ist differenziert auf die jeweilige Lage im Siedlungsgefüge abgestimmt. Mit Ausnahme eines zentral gelegenen, von den Projektverfassern als Haupthaus bezeichneten Gebäudes folgt die Anordnung der Baukörper zwei Prinzipien. Auf der Kuppe, im Norden und Osten der Anlage wird die Orthogonalität des Bebauungsmusters entlang der Bantigerstrasse übernommen. Bei den etwas kleineren, am südlichen Hang gelegenen Volumen wird die lockere Aufreihung der Häuserzeilen zwischen Bürger- und Steinibachweg fortgesetzt. Drei Wohnblocks grenzen mit sechs bzw. fünf Geschossen an das durch eine Hecke abgetrennte Grundstück des Kantons. Die übrigen Gebäude sind viergeschossig geplant. Für weichere Anschlüsse an das bestehende Quartier erhalten die Baukörper auf der Westseite und entlang des Bürgerwegs eine ortsbaulich sinnvolle, auf drei Geschosse reduzierte Abstufung.

Der Steinibachweg mündet in einen gut proportionierten Ankunftsplatz, welcher als gemeinschaftlicher Aufenthaltsort und Gästeparkplatz dient. In Kombination mit der öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss des erwähnten Haupthauses entsteht sowohl ein stimmiger Auftakt zur neuen Siedlung als auch eine überzeugende Anknüpfung des grossmassstäblichen Bebauungsmusters an das vorhandene Einfamilienhausquartier. Die Einstellhallenzufahrt befindet sich, getrennt vom öffentlichen Zutritt, diskret platziert am Bürgerweg.

Eine parkähnliche Umgebungsgestaltung umschliesst die Neubauten und sorgt mit einer differenzierten Raumabfolge für eine atmosphärische Dichte. Im inneren Bereich wechseln sich offene und mit Bäumen dicht bepflanzte Flächen ab. Dabei entstehen spannende Aussenraumsequenzen für gemeinschaftliche Nutzungen wie Spiel- und Aufenthaltsplätze, Aussensitzplätze für Gemeinschaftsräume, Kita und Café oder dergleichen. Schattige und sonnige Bereiche bieten Aufenthaltsqualitäten zu jeder Jahreszeit.

Ausgehend vom Ankunftsplatz durchzieht ein geschwungener Rundweg die grüne Mitte und bildet eine klare Adressbildung. Am Rundweg werden folgerichtig die funktionalen Anforderungen wie Feuerwehrezufahrt, Feuerwehrstellflächen und ungedeckte Veloabstellplätze angeordnet. Die ganze innere Parkanlage ist frei vom motorisierten Verkehr. Ausgehend vom inneren Rundweg schafft ein Stichweg einen Anschluss an den Bürgerweg und damit eine durchgängige Ost-West-Verbindung vom bestehenden Quartier in die freie Landschaft. Die bestehende Wildhecke in Nordosten bleibt erhalten, die anderen Grünbereiche in der Peripherie der Bebauung schaffen mit Wiesen und eingestreuten Feldgehölzen einen sanften Übergang in die Landschaft sowie zum bestehenden Quartier und lassen Sichtbeziehungen offen.

Insgesamt bildet das vorliegende Richtprojekt eine qualitätsvolle Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung und die nachfolgende Realisierung eines im Kontext ausgewogenen neuen Quartiers. Mit der sorgfältig durchdachten Siedlungserweiterung gelingt sowohl eine solide Nutzungssteigerung als auch eine geglückte Aufwertung des Gebiets an der südlichen Gemeindegrenze von Zollikofen.

7. Genehmigung und Unterzeichnung des Schlussberichts

Der vorliegende Schlussbericht vom Begleitgremium am 9. Juni 2023 genehmigt.

Lorenz Frauchiger

Regina Glatz

Hans Klötzli

Daniel Bichsel

Beat Zaugg

Anhang

Anhang

Anhang 1 Protokoll Workshop 1

Zollikofen: Workshopverfahren «Steinibachgrube»

Protokoll zum 1. Workshop

Datum	Mittwoch, 7. September 2022		
Zeit	8.00 – 12.00 Uhr		
Ort	Gemeindeverwaltung Zollikofen, Sitzungszimmer «Aare»		
Teilnehmende	Fachmitglieder		
	Lorenz Frauchiger	Werkgruppe agw, Bern	LF
	Regina Glatz	Co. Architekten, Bern	RG
	Hans Klötzli	Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten, Bern	HK
	Bearbeitungsteam		
	Christoph Blaser	Ramseier + Stucki Architekten AG	CB
	Christian Strub	Ramseier + Stucki Architekten AG	CS
	Tayfun Acar	Ramseier + Stucki Architekten AG	TA
	Gilles Leuenberger	Kontextplan AG	GL
	Sandra Kieschnik	DUO Architectes payagistes/Landschaftsar- chitekten Sarl	SK
	Experten		
	Sabine Breitenstein	Bauverwalterin	SB
	Verfahrensbegleitung		
	Hansjakob Wettstein	ecoptima ag	HW
	Julia Wömpner	ecoptima ag	JW
Entschuldigte	Beat Zaugg	Geschäftsführer r + st Architekten AG (Sachmitglied)	BZ
	Daniel Bichsel	Gemeindepräsident	DB
Themen	Ortsbauliche Analyse, städtebauliche Haltung, konzeptionelle Ansätze		

07509_Protokoll_220907.docx

Protokoll

Wer

1. Begrüssung und Zielsetzung

S. Breitenstein begrüsst zur Sitzung. D. Bichsel und B. Zaugg werden für den heutigen 1. Workshop entschuldigt.

Die Zielsetzung des 1. Workshops ist die Vorstellung der Analyse und der vom Team erarbeiteten ortsbaulichen Haltung sowie die Diskussion der Haltung mit den daraus folgenden Empfehlungen der Fachmitglieder zur Weiterbearbeitung.

Wer

2. Protokoll

Das Protokoll zur Startsitzenz vom 16. August 2022 wird mit der Korrektur des Termins «Infoanlass» (5. September 2022) genehmigt. Die korrigierte Version wird jw mit dem vorliegenden Protokoll allen Teilnehmenden zugestellt.

3. Allgemeine Informationen

Es folgen allgemeine Informationen durch C. Blaser zu folgenden Themen:

Planungs- /Bearbeitungsperimeter

Die Verhandlungen mit dem Kanton Bern (AGG) sind noch nicht abgeschlossen. Der Planungsperimeter bezieht den Parzellenteil des Kantons östlich der Hecke mit ein, unter der Prämisse diesen Teil nur am westlichen Rand für Wohnbauten zu nutzen. Der Parzellenteil steht für Infrastrukturanlagen und Grünräume zur Verfügung. Dies entspricht den Rahmenbedingungen des verabschiedeten Programms.

Geruchsgutachten

Mit dem bebauten Bereich bis zur bestehenden Hecke werden die vorgängig grob berechneten Geruchsabstände zum Aviforum mitberücksichtigt. Für eine höhere Planungssicherheit bezüglich der einzuhaltenden Abstände, wird Ramseier + Stucki einen Auftrag für ein Geruchsgutachten an CSD Ingenieure auslösen.

Baugrunduntersuchung

Die Zustimmung der Grundeigentümerschaften der Parzelle Nr. 243 und vom Kanton Bern (AGG) liegen vor. Die Untersuchung wird im Oktober 2022 durchgeführt. Zum 2. Workshop werden die Untersuchungsergebnisse vorliegen.

Mitwirkung/Infoanlass

Der Infoanlass vom 5. September 2023 war mit 63 Personen gut besucht. Die Durchführung des Anlasses wurde von den Teilnehmenden und den direkt Betroffenen überwiegend positiv aufgenommen. Allgemeine Themen der Fragerunde waren Anzahl Wohnungen, Geschossigkeit, Zufahrt und Parkierung sowie Klima und Natur. Ein grosses Thema, das die Anwohnenden bewegt, sind Baugrund und Altlasten sowie die damit verbundenen LKW-Fahrten für An- und Abtransport. D. Bichsel war im ersten Teil der Veranstaltung anwesend und konnte ebenfalls Fragen beantworten. Mit dem Anlass wurde bereits eine erste Mitwirkungsgelegenheit gegeben. Die Homepage zur Arealentwicklung (<http://www.steinibachgrube.ch/>) ist aufgeschaltet. Bis zum 30. September 2022 können auf der Homepage noch weitere Anliegen und Bedürfnisse schriftlich deponiert werden. Der nächste Anlass ist für Januar 2023 terminiert. H. Wettstein merkt an, dass der Anlass zuhanden der weiteren Planungsschritte gut dokumentiert werden muss. Die Informationen aus dem Infoanlass werden ecoptima zugestellt.

4. Ortsbauliche Analyse und konzeptioneller Ansatz

Das Bearbeitungsteam präsentiert die Analyse des Planungsgebiets und seiner Umgebung. Sie ist in 5 Teile unterteilt, die die Verhaltensweise und Grundhaltung zu den einzelnen Teilbereichen aufzeigt (vgl. Beilage 1).

Wer

Dem Team wird seine gute Analyse und Präsentation ihrer Ansätze durch die Begleitgruppe verdankt.

5. Beurteilung der Ansätze, Selektion der weiterzuverfolgenden Varianten

Am Arbeitsmodell werden folgende Aspekte diskutiert:

- Die Leseart des Teams, das die neue Siedlung mit dem Aviforum zusammenwächst und neu den südlichen Siedlungsrand von Zollikofen bildet, wird durch das Begleitgremium nicht geteilt. Vielmehr sieht sie einen zusammenhängenden Siedlungsraum der neuen und alten Struktur und das Aviforum (Geflügelzucht) und die Rüti als eigenständige «Inseln». Ein Einbezug der Geflügelzucht wird aufgrund der Geschichte, der Volumen und der Massstäblichkeit sowie der Abgrenzung aufgrund der Topografie als nicht nötig erachtet.
- Die an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht richtige Körnung und Rhythmisierung sowie Setzung der Volumen, wie auch die Leseart des Landschaftsraumes werden kritisch diskutiert.
- Die Massstäblichkeit des Übergangs zum bebauten Gebiet ist noch zu finden. Die Entwicklung der Gebäudehöhe wird intensiv diskutiert, ein punktueller Hochpunkt im östlichen Bereich und eine damit ermöglichte Höhenstaffelung in der Gesamtkonzeption werden als wohltuend und verträglich erachtet.
- Die öffentliche Nutzung mit den Besucherparkplätzen am östlichen Rand wird aufgrund der Auffindbarkeit, der inneren Logik und des Wunsches nach Öffentlichkeit im Zentrum in Frage gestellt.
- Ein Mehrwert für das bestehende Quartier darf angedacht werden. Dieser ist nach Möglichkeit am Ankunftsort oder im Inneren der Siedlung zu suchen.
- Die Erschliessung, Adressierung und der Fussabdruck der Baukörper sind gemeinsam mit der inneren Logik und Organisation zu entwickeln.
- Die Niveaudifferenz zwischen Bürgerweg und Steinibachweg wird zusammen mit den Fragen zum Umgang mit den Altlasten andiskutiert. Das Team ist sich dieser Ausgangslage bewusst. Zum nächsten Workshop sollten die Erkenntnisse aus der Bodenuntersuchung und erste Schlüsse vorliegen.

6. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Für die Weiterbearbeitung in Varianten werden folgende Empfehlungen formuliert:

- Für das neue Quartier ist 1 Ankunftsort zu definieren, der zwischen neuem und bestehendem Quartier als Gelenk funktioniert. Anstelle einer Anknüpfung an das Naherholungsgebiet wird die Anknüpfung an die Quartierstrasse (Steinibachweg) empfohlen.
- Die Erschliessung der ESH über den Bürgerweg wird als richtig und nachvollziehbar erachtet.
- Die Adressbildung ist zu prüfen resp. es ist die Frage zu klären, wie die Gebäude erschlossen werden. Die innere Struktur, Orientierung und Anbindung sind aufzuzeigen, auch unter Berücksichtigung von Überlegungen hinsichtlich Feuerwehrzufahrten, Zügelwagen, Paketzustellung etc.
- Die Setzung und Höhengestaltung der Baukörper wirken noch zu flächig. Die Rhythmisierung, Körnung und Durchlässigkeit der Volumen und Aussenräume sind zu verfeinern und stärker zu hierarchisieren.

Wer

- Der Siedlungsrand nordseitig kann noch weicher ausformuliert werden. Die Verflechtung von Landschaftsraum und Siedlungsraum ist zu stärken und dem Thema Distanz und Durchlässigkeit noch eine höhere Bedeutung zu geben.
- Die Typologie am südlichen Siedlungsrand oberhalb des Bürgerwegs ist zu überdenken. Es sind zwei Möglichkeiten zu prüfen:
 - Näher an den Bürgerweg angegliedert, ist eine neue kleinteiligere, gestaffelte und eventuell abgetreppte Typologie zu prüfen. Dies führt zu einer Aufhebung der Grünkante in diesem Bereich.
 - Die Grünkante bleibt unbebaut und mit dem Setzen eines Hochpunktes im Verhältnis mit der bestehenden Struktur kann eine stärkere Hierarchisierung erfolgen. Dies in Hinblick auf die Weitsicht sowie einer Entlastung vor Ort.
- Die Mächtigkeit und Funktion des Grüngürtels entlang des Bürgerwegs sind zu klären.
- Die Distanz zum östlich gelegenen kleinstrukturiert bebauten Gebiet wird positiv aufgenommen.
- Zur Westseite ist der Aufbau einer kräftigen Waldstruktur in Kombination mit einem neuen städtebaulichen Akzent zu prüfen.
- Die angedachte Durchwegung vom Steinibachweg Richtung Aviforum als wichtige Verbindung für den Langsamverkehr wird als richtig erachtet. Sie hat aber Konsequenzen auf die Erdgeschoss-Nutzung und die Eingangssituationen, die in Hinblick auf den 2. Workshop aufzuzeigen sind. Es ist zu prüfen, ob die Verbindung aus einer Achse besteht oder aufgeteilt wird.
- Die getroffenen Aussagen zu den Fussabdrücken der grösseren Spielfläche und Aufenthaltsbereich sind nachvollziehbar. Zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass genug Flächen zur Verfügung stehen. Die Flächenachweise sind laufend nachzuführen und mit dem Flächennachweis für die Veloabstellplätze zu ergänzen.
- Seitens Begleitgremium wird eingebracht, eine Mindestüberdeckung der ESH von 1 m in die weiteren Überlegungen einfließen zu lassen. Somit kann sichergestellt werden, dass eine Bepflanzung mit Bäumen auf dem Areal auch in den Bereichen der ESH möglich ist.
- Bei einer Staffelung der Volumen ist die Dachgestaltung als 5. Fassade in die Überlegungen mit einzubeziehen. Diese wird als Thema des 3. Workshops aufgenommen.
- Um eine stärkere Hierarchisierung der Volumen zu erreichen, ist eine differenzierte Geschossigkeit zwischen 4 - 6 Geschossen zu prüfen.

7. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen

Weiteres Vorgehen

Das Bearbeitungsteam bearbeitet die Analyse und die städtebauliche Haltung gestützt auf die vorliegende Ergebnissicherung des 1. Workshops weiter.

r+ st

Termine

– 2. Workshop

9.11.2022

alle

- Das Bearbeitungsteam lässt dem Begleitgremium die Präsentation ca. 1. Tag vorgängig digital zukommen.

8.11.2022

r + st

Bern, 13. September 2022

Für das Protokoll
ecoptima ag



Julia Wömpner

Beilage(n):

- Bereinigtes Protokoll vom 16.8.2022
- Präsentation Werkstattverfahren – WS1, Version 1.0 vom September 2022

Verteiler:

- Sitzungsteilnehmende und Entschuldigte

Anhang

Anhang 2 Protokoll Workshop 2

Zollikofen: Workshopverfahren «Steinibachgrube»

Protokoll zum 2. Workshop

Datum	Mittwoch, 9. November 2022		
Zeit	8.00 – 11.30 Uhr		
Ort	Gemeindeverwaltung Zollikofen, Sitzungszimmer «Aare»		
Teilnehmende	Sachmitglieder		
	Daniel Bichsel	Gemeindepräsident	DB
	Beat Zaugg	Geschäftsführer r + st Architekten AG	BZ
	Fachmitglieder		
	Lorenz Frauchiger	Werkgruppe agw, Bern	LF
	Regina Glatz	Co. Architekten, Bern	RG
	Hans Klötzli	Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten, Bern	HK
	Bearbeitungsteam		
	Christoph Blaser	Ramseier + Stucki Architekten AG	CB
	Tayfun Acar	Ramseier + Stucki Architekten AG	TA
	Gilles Leuenberger	Kontextplan AG	GL
	Sandra Kieschnik	DUO Architectes payagistes/Landschaftsar- chitekten Sarl	SK
	Experten		
	Sabine Breitenstein	Bauverwalterin	SB
	Verfahrensbegleitung		
	Hansjakob Wettstein	ecoptima ag	HW
	Julia Wömpner	ecoptima ag	JW
Themen	Ortsbauliche Analyse, städtebauliche Haltung, konzeptionelle Ansätze		

07509_Protokoll_220907.docx

Protokoll

Wer

1. Begrüssung und Zielsetzung

D. Bichsel begrüsst alle Anwesenden zum heutigen 2. Workshop.

Ziele des heutigen 2. Workshops sind:

- Schärfung der ortsbaulichen Analyse
- Diskussion der städtebaulichen Haltung und des konzeptionellen Ansatzes aufgrund der Rückmeldungen aus dem 1. Workshop
- Entscheid bezüglich der weiterzubearbeitenden Variante mit Empfehlungen

Wer

2. Allgemeine Informationen

D. Bichsel informiert zum Stand der Verhandlungen mit dem Kanton und zum eingegangenen parlamentarischen Vorstoss. Zu den Themen Baugrunduntersuchung und Geruchsgutachten folgt eine Information durch C. Blaser.

Verhandlungen mit Kanton

Die Verhandlungen mit dem Kanton hinsichtlich Einbezug des Parzellenteils östlich der Hecke in den Planungsperimeter, gestalten sich weiter als schwierig. Seitens Kantons kann man sich bisher zu keinem Entscheid durchringen. Bis heute liegt keine unterschriebene Planungsvereinbarung vor. Das Bearbeitungsteam hat aufgrund dessen den Planungsperimeter auf die Parzelle (Nr. 243) der Familie Marthaler reduziert.

Parlamentarischer Vorstoss

Im Grossen Gemeinderat wurde ein Vorstoss durch die GFL eingereicht, der die sofortige Sistierung der Planungsarbeiten fordert. Mit einem parlamentarischen Entscheid ist frühestens Ende Januar 2023 zu rechnen. Der Gemeinderat wird die Ablehnung des Vorstosses beantragen, da er an die Richtpläne, die das Gebiet für eine Einzonung ausweisen, gebunden ist. Momentan ist aber unklar, wie der Grosse Gemeinderat mit dem Vorstoss umgeht. Falls er der Motion zustimmen sollte, wäre dies ein starkes Zeichen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Grosse Gemeinderat die Zonenplanänderung genehmigen muss. Falls dies im Januar 2023 eintritt, müssten die Grundeigentümer das weitere Vorgehen prüfen.

Baugrunduntersuchung

Aufgrund der «Nicht-Bereitschaft» des Kantons wurden die Baugrunduntersuchungen auf die Parzelle Nr. 243 beschränkt. Die Kantons-Parzelle wurde nicht berücksichtigt. Die Sondierungen wurden Ende September durchgeführt. Die Ergebnisse werden anhand einer Kurzpräsentation (vgl. Beilage 2) durch C. Blaser erläutert. Nachfolgend sind die wichtigsten Erkenntnisse kurz aufgeführt:

- Der Baugrund ist besser als ursprünglich erwartet.
- Foundation = Vollverdrängungspfählung; aufgrund des nicht ausreichend tragfähigen Untergrundes
- Eine Versickerung ist, wie bereits angenommen, nicht möglich. Das Dachwasser ist zu retensieren und gedrosselt abzugeben.
- Der Boden ist wenig stark verunreinigt durch Altlasten. Einzig an zwei Sondierungsstellen wurde Materialtyp E (stark verschmutzt) nachgewiesen. Hier muss das Material entfernt werden.
- Die Ergebnisse der Wasseranalyse sowie die Bohrprotokolle sind noch ausstehend.

Geruchsgutachten

Aufgrund der oben genannten Themen in den Verhandlungen mit dem Kanton und dem Entscheid der Auftraggeberin den Planungsperimeter auf die Parzelle Nr. 243 zu beschränken, können die im Vorfeld approximativ ermittelten Geruchsabstände eingehalten werden. Auf das Auslösen des Gutachtens (s. Vermerk Protokoll zum Workshop 1) wurde daher verzichtet.

Wer

3. Umsetzung der Empfehlungen aus dem 1. Workshop und Vertiefung der Lösungsansätze

Das Bearbeitungsteam stellt seine, aufgrund der Rückmeldungen aus dem 1. Workshop vertiefte Analyse des Planungsgebiets mit den resultierenden Gestaltungsabsichten vor. Diese dienen als Basis für die Herleitung der untersuchten städtebaulichen Ansätze (vgl. Beilage 1). Mit der vertieften Untersuchung der daraus resultierenden vier Grundordnungen inkl. Aufzeigen der Vor- und Nachteile, fällt der Entscheid des Teams auf Variante 3 «Umleiten».

Die Analyse und das Austesten der unterschiedlichen Ansätze erfolgte noch unter der Prämisse, dass der Parzellenteil des Kantons (AGG) östlich der Hecke in den Planungsperimeter einbezogen werden kann.

Mit dem Entscheid, diesen Parzellenteil nicht mehr in die weiteren Überlegungen einfließen zu lassen, wurde das gewählte Konzept in den neuen Planungsperimeter überführt. Mit der Perimeter-Reduktion zeigte sich, dass noch vorhandene Schwächen im Konzept (Adressierung, Umgang mit Mittelhaus/Mittelvolumen, Masstäblichkeit der Aussenräume, klare Trennung zum Aviforum) beseitigt werden konnten.

Das Überbauungs- und Freiraumkonzept wird durch das Teams präsentiert (vgl. Beilage 1).

4. Diskussion zur Auswahl und Konsolidierung des weiterzuverfolgenden Lösungsansatzes



Wer

Am Arbeitsmodell wird das gewählte Überbauungskonzept diskutiert:

- Die Reduktion des Perimeters führt zu mehr Klarheit im Bebauungskonzept und zu einer Klärung der Mitte. Die Weiterführung des Wegsystems wird als sehr positiv bewertet. Es entsteht ein Quartier mit eindeutiger Adressierung und einer Situation, die ein soziales Miteinander fördert und in dem sich jeder trifft.
- Der Auftakt mit dem Quartierplatz wird als gelungen wahrgenommen. Die Setzung des Hauptgebäudes (Geb. 10) mit seiner Vermittlerrolle und seiner Leitfunktion zum Erschliessungssystem wird diskutiert.
- Kritisch hinterfragt, wird die zu lineare Wegführung in Verlängerung des Steinibachwegs auf das östlichste Volumen (Gebäude 3) entlang des Bürgerwegs und die daraus resultierende Signifikanz des Gebäudes.
Die Frage, ob zwei Raumabfolgen oder ein offener, in sich fließender Freiraum den innen gelegenen Grünraum bilden, wird diskutiert. Der mittig gelegene, als Lichtung gestaltete Freiraum, wird von grossen Gehölzen eingerahmt. Die angelegte Öffnung ist atmosphärisch wichtig. Hierzu wird die Situierung der Gebäude/Volumen thematisiert. Es wird nachgefragt, ob die Platzierung der Volumen bezüglich Grenzabstand bereits ausgereizt ist oder ob der «inneren Mitte» noch etwas mehr Raum gegeben werden kann.
- Gemäss Kanton wird bei Einzonungen von Kulturland in Wohn- und Mischzonen eine GFZo von mind. 0.9 (Wert für urbane Kerngebiete der Agglomeration) gefordert. Die aufgezeigte Dichte im Konzept wird als verträglich angesehen. Die GFZo des vorliegenden Konzepts wird mit 0.89 ausgewiesen. Mit der Weiterbearbeitung sind die GFZo 0.9 zu erreichen. Eine Reduktion der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse beim Gebäude 8 zu den angrenzenden Bestandesbauten wird als Vorschlag eingebracht.
- Der Erhalt der Hecke wird positiv bewertet und schafft einen Abschluss und die nötige Distanz zum Aviforum.
- Es wird zu bedenken gegeben, dass bereits viel Fläche des Freiraums durch Feuerwehrstellplätze und Retentionsflächen besetzt sind.
- Die Empfehlungen aus dem 1. Workshop zu den Themen Adressierung, Ausgestaltung weicher Siedlungsränder und Integration des Ankunftsortes wurde in die Überarbeitung aufgenommen und überzeugend umgesetzt.

5. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Für die Weiterbearbeitung des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes werden folgende Empfehlungen formuliert:

- Dem Hauptgebäude und Quartierplatz als Auftakt und Ankunftsart wird Rechnung getragen. Zu justieren sind die Setzung und Ausrichtung des Hauptgebäudes (Geb. 10) im Hinblick auf seine Ankunfts- und Leitfunktion.
- Die Anschlüsse und Übergänge in die «Innere Mitte» und ins Wegesystem sind in ihren Rollen und Funktionen zu prüfen und klar zu zuordnen. Das Ineinanderfließen von Plätzen und Wegen sowie die Ausrichtung von Gebäuden und entstehenden Fluchten/Sichtachsen ist zu verfeinern.
- Vor dem Hintergrund, den bedeutsamen innenliegenden Freiraum zu erweitern, ist ein Rausrücken der Baukörper auf den minimalen Grenzabstand zu prüfen.
- Als Überleitung zur bestehenden Struktur ist eine Reduktion der Geschossigkeit von vier auf drei Geschosse beim Baukörper Nr.8 zu prüfen. Als

	Wer
<p>Flächenkompensation können Vollgeschosse oder auch mögliche Attikageschosse getestet werden. Mögliche Erhöhungen sind aus Sicht des Begleitgremiums eher im Inneren zu suchen und nicht entlang der drei-/viergeschossigen Bauten des Steinibachwegs.</p> <p>– Der neu geschaffene Freiraum zum Aviforum mit dem Erhalt der Hecke wird als wohltuend wahrgenommen. Die Idee des Umgebungskonzeptes, den Wald auf dem Kantonsparzellenteil östlich der Hecke zu erweitern und somit die Verknüpfung mit der Landschaft zu stärken, wird begrüsst und sollte in weiteren Gesprächen mit dem AGG thematisiert werden.</p> <p>–</p>	
<p>6. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen</p>	
<p>Weiteres Vorgehen</p> <p>Trotz dem parlamentarischen Vorstosses wird durch die Bauherrschaft entschieden, die Bearbeitung weiterzuführen. Die Gemeinde begrüsst den Entscheid. Es wäre wünschenswert für die Behandlung des Vorstosses im Grossen Gemeinderat (Ende Januar 2023) einen Bearbeitungsstand vorliegend zu haben, der als Beitrag zur Diskussion genutzt werden kann.</p>	
<p>Das Bearbeitungsteam bearbeitet das Bebauungskonzept gestützt auf die vorliegende Ergebnissicherung des 2. Workshops weiter.</p>	Team
<p>Infoanlass Nachbarschaft</p> <p>Der ursprünglich geplante zweite Infoanlass kann aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgeführt werden. Nach dem Entscheid des Grossen Gemeinderats ist dieser neu zu terminieren. Die Absprache wie Kommunikation angegangen wird, erfolgt bilateral zwischen Gemeinde und r+st.</p>	
	asap Gemeinde / r+st
<p>Verkehrssituation</p> <p>Eine erste Rücksprache mit dem OIK hat ergeben, dass dieses die Situation momentan als nicht kritisch beurteilt. Der Bahnübergang kann jedoch wegen Rückstau auf der Bernstrasse eine Problematik darstellen.</p>	
<p>Zum nächsten Workshop wird seitens Verkehrsplaner eine Grobabschätzung vorliegen.</p>	3. WS Team
<p>Die Ergebnisse der Verkehrsmessungen von der Gemeinde werden den Planenden zugestellt, wenn diese vorliegen. Der Austausch erfolgt bilateral zwischen Gemeinde und Kontextplan.</p>	asap SB/GL
<p>Termine</p> <p>– 3. Workshop 10.01.2023 alle</p> <p>– 4. Workshop 01.03.2023 alle</p>	

Bern, 15. November 2022

Für das Protokoll
ecoptima ag



Julia Wömpner

Beilage(n):

- Präsentation Werkstattverfahren – WS2, Version 1.0 vom November 2022 (1)
- Kurzfassung Altlasten- und Baugrunduntersuchung (2)
- Partizipationseingaben Steinibachgrube, September 2022

Verteiler:

- Sitzungsteilnehmende und Entschuldigte

Anhang

Anhang 3 Protokoll Workshop 3

Zollikofen: Workshopverfahren «Steinibachgrube»

Protokoll zum 3. Workshop

Datum	Dienstag, 10. Januar 2023		
Zeit	8.00 – 10.15 Uhr		
Ort	Gemeindeverwaltung Zollikofen, Sitzungszimmer «Aare»		
Teilnehmende	Sachmitglieder		
	Daniel Bichsel	Gemeindepräsident	DB
	Beat Zaugg	Geschäftsführer r + st Architekten AG	BZ
	Fachmitglieder		
	Lorenz Frauchiger	Werkgruppe agw, Bern	LF
	Regina Glatz	Co. Architekten, Bern	RG
	Hans Klötzli	Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten, Bern	HK
	Bearbeitungsteam		
	Christoph Blaser	Ramseier + Stucki Architekten AG	CB
	Gilles Leuenberger	Kontextplan AG	GL
	Sandra Kieschnik	DUO Architectes payagistes/Land- schaftsarchitekten Sarl	SK
	Experten		
	Sabine Breitenstein	Bauverwalterin	SB
	Verfahrensbegleitung		
	Hansjakob Wettstein	ecoptima ag	HW
	Julia Wömpner	ecoptima ag	JW
Entschuldigt	Tayfun Acar	Ramseier + Stucki Architekten AG	TA

07509 WS_3_Protokoll_230110.docx

Protokoll

Wer

1. Begrüssung und Zielsetzung

D. Bichsel begrüsst alle Anwesenden zum 3. Workshop. Ziel des heutigen Workshops ist der Abschluss des Richtprojekts mit Empfehlungen zur Schlussbereinigung.

2. Allgemeine Informationen

Seitens Gemeinde und Auftraggeberin gibt es keine neuen Informationen. Ausstehend ist der parlamentarische Entscheid zum eingereichten Vorstoss am 25. Januar 2023. Abhängig vom Ergebnis muss das weitere Vorgehen zwischen Gemeinde und Entwicklerin bestimmt werden.

Gemeinde/
r+st

Wer

3. Umsetzung der Empfehlungen aus dem 2. Workshop mit Präsentation des Richtprojekt-Entwurfes

Das ausgewählte städtebauliche Konzept der «grünen Mitte» wurde gestützt auf die Empfehlungen aus dem letzten Workshop weiterbearbeitet und verfeinert. Das weiterbearbeitete Überbauungs- und Freiraumkonzept wird durch das Team präsentiert (vgl. Beilage 1). Die zu prüfenden Themen aus den Empfehlungen werden durch das Team umfassend dargelegt:

- Platz schaffen für die «grüne Mitte»
- Abschluss und Ausgestaltung des südlichen Rands
- Stellung/Feinjustierung der Setzung des Hauptgebäudes
- Geschossigkeit
- Gestaltung des Ankunftsplatzes

4. Diskussion zum Richtprojekt



Auszug aus Präsentation Werkstattverfahren (Planerteam ramseier +stucki architekten ag)

- Der Denkansatz und die Herleitung der Untersuchung des südlichen Randes sind schlüssig. Der Versatz des Gebäudes Nr. 2 stärkt das Thema des inneren Grünraumes und lässt einen neuen Grünraum entstehen respektive vergrößert das bestehende «innere Grün».
- Die Auseinandersetzung mit den Themen Körnigkeit und Setzung wird durch die Fachmitglieder gelobt. Mit dem Versatz des Gebäudes 2 wird das Gebäude 10 als Zentrumsbau wahrgenommen und die Empfangssituation am Platz gestärkt. Zudem werden beide Bebauungssysteme oben und unten über einen Grünraum verbunden.
- Die Untersuchung der Geschossigkeit hat gezeigt, dass die getesteten Attikageschosse eine Unruhe erzeugen, die zu einer Qualitätsminderung führt.
- Die Empfehlung des Teams, die Höhenstaffelung (Geschosszahlen) aus dem letzten Workshop beizubehalten wird vom Begleitgremium unterstützt. Die

Wer

Höhenversätze der Bauten werden im Lichte der Topografie positiv eingeschätzt. Der Versatz entlang des östlichen Rands harmoniert mit der Steigung des Geländes und der Wegführung.

- Mit der vorgeschlagenen Geschossigkeit wird eine GFZo von ca. 0.91 erreicht. Eine höhere Ausnutzung durch zusätzliche Geschosse wird als schwierig erachtet.
- Die Aufwertung des Ankunftsorts mit Grünelementen erhöht die Aufenthaltsqualität. Die eigenständige Gestaltung und somit auch das räumliche Absetzen von Ankunftsort und Grünraum wird als positiv aufgenommen.
- Materialisierung: Der gewählte Ansatz mit der Nutzung von Naturprodukten (Klinker, Holz) ist im Kontext nachvollziehbar und stimmig.
- Die sehr hohe Aussenraumqualität im vorliegenden Freiraumkonzept mit ihrer Durchlässigkeit wird positiv hervorgehoben. Die Idee, den Grünraum nach aussen hin immer natürlicher werden zu lassen, wird als gelungen wahrgenommen. Bei der Weiterbearbeitung ist sicherzustellen, dass die Pflanzräume in ihrer Dimension erhalten bleiben.
- Die Thematik der Versickerung wird diskutiert. Eine Versickerung ist, wie im letzten WS informiert, nicht möglich. Die Gemeinde gibt den Hinweis mit, die Flächen für allenfalls notwendige Retentionsflächen frühzeitig mitzudenken.

5. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Das vorliegende Bebauungs- und Freiraumkonzept funktioniert und harmoniert sehr gut miteinander. Der Arbeitsstand sowie die Qualität der Ausgestaltung sind für die Flughöhe sehr weit entwickelt. Hierfür sprechen die Fachmitglieder dem Team ihren Dank aus.

Für das stimmige Freiraumkonzept ist auch die Fläche respektive Bepflanzung («Wald» in aufgestockter Form) auf dem Parzelleil des Kantons östlich der Hecke wichtig. Eine Kontaktaufnahme mit dem AGG zur Klärung wird der Bauherrschaft empfohlen.

Für den Abschluss des Bebauungs- und Freiraumkonzepts sind keine expliziten Anpassungen mehr nötig. Aus der Diskussion zur Geschossigkeit, wird seitens Entwickler der Wunsch nach Attikawohnungen geäussert. Hierfür wird folgende Empfehlungen formuliert:

- Die Fragestellung möglicher Attikageschosse ist über die gesamte Siedlung präziser zu untersuchen. Die Ausbildung klassischer Attikageschosse wird in Frage gestellt, vielmehr sind spezifische Lösungen wie abgestufte Baukörper zu prüfen.

6. Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

Die Behandlung des Vorstosses im Grossen Gemeinderat erfolgt am 25.1.2023.

- Hierfür lässt die Bauherrschaft die Bestvariante als (asap) r+st Kurzversion der Gemeinde zukommen.
- Im Anschluss informiert die Gemeinde über das Ergebnis. (Ende Januar) Gemeinde

Wer

Der Termin für die Schlussbesprechung (4. WS) wird aufgrund des parlamentarischen Vorstosses sowie des dazwischen liegenden 2. Infoanlasses der Nachbarschaft verschoben.

- | | | |
|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| – 4. Workshop | (5.4.2023
8 – 12 Uhr) | alle |
| – 2. Infoanlass Nachbarschaft | (Anfang März) | r+st, Gemeinde |

Bern, 16. Januar 2023

Für die Aktennotiz
ecoptima ag



Julia Wömpner

Beilage(n):

- Präsentation Werkstattverfahren – WS3, Version 1.0 vom Januar 2023 (1)

Verteiler:

- Sitzungsteilnehmende und Entschuldigte

Anhang

Anhang 4 Protokoll Workshop 4

Zollikofen: Workshopverfahren «Steinibachgrube»

Protokoll zum 4. Workshop

Datum	Mittwoch, 5. April 2023		
Zeit	8.00 – 11.00 Uhr		
Ort	Gemeindeverwaltung Zollikofen, Sitzungszimmer «Aare»		
Teilnehmende	Sachmitglieder		
	Daniel Bichsel	Gemeindepräsident	DB
	Beat Zaugg	Geschäftsführer r + st Architekten AG	BZ
	Fachmitglieder		
	Lorenz Frauchiger	Werkgruppe agw, Bern	LF
	Regina Glatz	Co. Architekten, Bern	RG
	Hans Klötzli	Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten, Bern	HK
	Bearbeitungsteam		
	Christoph Blaser	Ramseier + Stucki Architekten AG	CB
	Tayfun Acar	Ramseier + Stucki Architekten AG	TA
	Gilles Leuenberger	Kontextplan AG	GL
	Sandra Kieschnik	DUO Architectes payagistes/Land- schaftsarchitekten Sarl	SK
	Experten		
	Sabine Breitenstein	Bauverwalterin	SB
	Verfahrensbegleitung		
	Hansjakob Wettstein	ecoptima ag	HW
	Julia Wömpner	ecoptima ag	JW

07509 WS_4_Protokoll_230424.docx

Protokoll

Wer

1. Begrüssung und Zielsetzung

D. Bichsel begrüsst alle Anwesenden zum 4. Workshop und somit zum Abschluss des Verfahrens in dieser Zusammensetzung. Zielsetzung des heutigen Workshops ist die Prüfung der Möglichkeit von Attikageschossen, der Abschluss und die Genehmigung des Richtprojekts sowie die Klärung der verbindlichen Richtprojektelemente.

2. Allgemeine Informationen

Parlamentarischer Vorstoss

Der durch die GFL eingereichte Vorstoss zur sofortigen Sistierung der Planungsarbeiten bzgl. der Einzonung Steinibachgrube wurde am 25. Januar 2023 im Grossen Gemeinderat behandelt und im Kern, mit 25 zu 10 Stimmen abgelehnt. Seitens des Grossen Gemeinderats wird anerkannt, dass die Anhandnahme und das Aufstarten des Planerlassverfahrens in der Handlungskompetenz des Gemeinderats liegen.

Wer

2. Infoveranstaltung Nachbarschaft

Die zweite Infoveranstaltung für die Anwohnerschaft und die interessierten Kreise hat am 22.3.2023 stattgefunden. Der Anlass war mit 30 Teilnehmenden weniger gut besucht als die erste Infoveranstaltung. Es wurde eine kritische bis ablehnende Grundstimmung wahrgenommen mit wenig konstruktiven Beiträgen für den letzten Workshop. D. Bichsel bringt positiv zum Ausdruck, dass der versprochene partizipative Einbezug der Nachbarschaft erfolgte. Als Kritikpunkte eingebracht wurden der Mehrverkehr, die Geschossigkeit sowie der Einbezug der Kantonsparzelle als Vision für einen Park.

3. Untersuchung Attikageschosse mit Diskussion

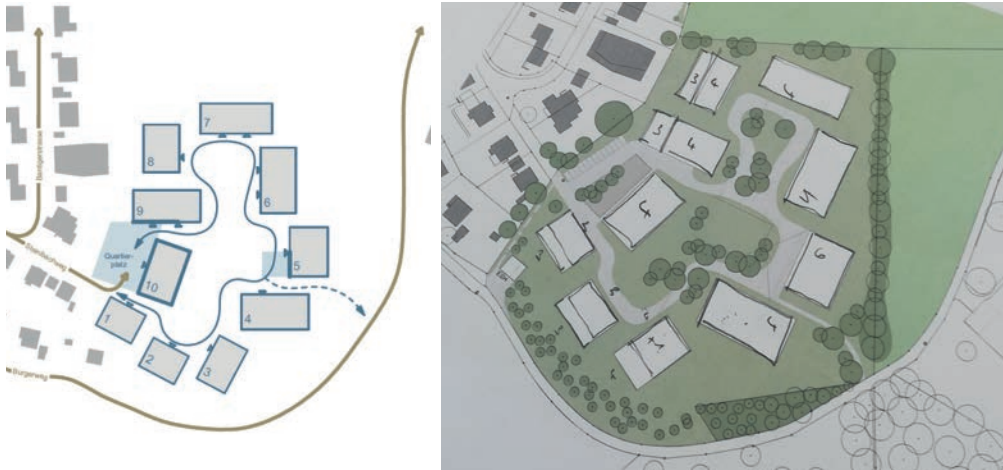
Die Untersuchung zu möglichen Attikageschossen wird durch das Team präsentiert (vgl. Beilage 1). Am Arbeitsmodell werden die vorgestellten Varianten diskutiert.

- Die Varianten «Eck» und «Giebel» führen zu einem Auseinanderfallen des Konzepts und werden daher ausgeschlossen.
- Die drei weiteren Varianten «Extrovert», «Introvert» sowie «Stufe» weisen Vorzüge aber auch Nachteile auf.
- Die Varianten «Extrovert» und «Stufe» werden in der Handlungsweise zur Hangkante und kleinstrukturierten Bebauung als ansprechend betrachtet. Die durch die Attikageschosse hervorgerufenen Abstufungen entlang des östlichen Siedlungsrandes zur Landschaft werden weniger positiv beurteilt, da diese die Bauten weniger stark zusammenbinden zu vermögen und die Höhenentwicklung zu gleichförmig erscheinen lässt.
- Die Variante «Introvert» bildet einen harten Bebauungsrand aus, der zur angrenzenden Landschaftskammer noch nachvollziehbarer erscheint als zur bestehenden kleinstrukturierten Nachbarschaft.

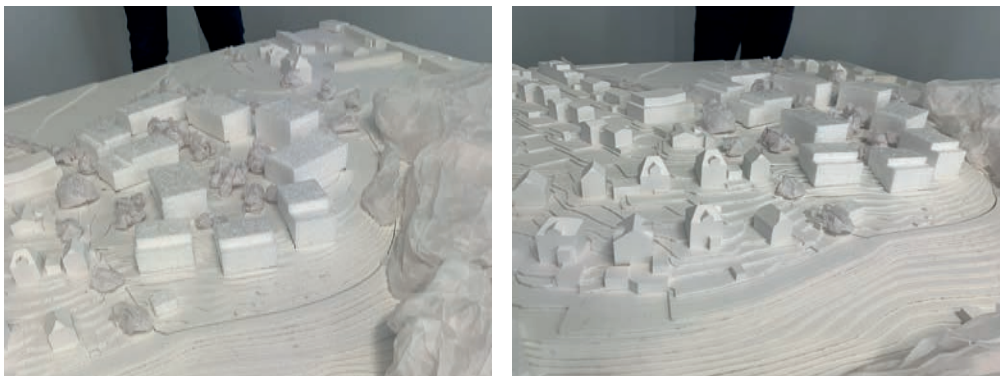
Aus der Diskussion zur Attikastudie wird folgende Empfehlung formuliert:

- Durch die abgetrepte Höhenentwicklung mit Attikageschossen zur bestehenden kleinstrukturierten Bebauung sowie zur südlichen Hangkante gelingt die massstäbliche Integration in die bestehende Siedlungsstruktur, d.h. Attikageschosse sind auf den Gebäuden Nr. 1 bis 3 sowie 8 und 9 zulässig. Mit Ausnahme von Gebäude Nr. 3 ist das Attikageschoss innerhalb der 4 Vollgeschosse auszubilden und die Abstufung zur bestehenden Bebauung und zur Hangkante umzusetzen. Beim Gebäude Nr. 3 kann ein Attikageschoss zusätzlich zu den 4 Vollgeschossen umgesetzt werden.
- Auf Bauten mit Bezug zur freien Landschaft entlang des östlichen Siedlungsrandes (Geb.Nr. 4 bis 7) ist die Ausbildung von Attikageschossen zu verzichten. Die Höhenstaffelung entspricht der in den Workshops 2 und 3 festgelegten Geschosshöhen, welche mit der Steigung des Geländes harmonisieren (4, 6, 5 und 4 Vollgeschosse).
- Der Rolle des Hauptgebäudes (Geb.Nr. 10) als Auftakt, Vermittler und Leitfunktion soll Rechnung getragen werden. Daher ist auf die Ausbildung eines Attikageschosses zu verzichten.

Wer



Auszug aus Präsentation Werkstattverfahren (Planerteam ramseier +stucki architekten ag) und Ergänzung Ergebnisse aus Diskussion Attikageschosse



Fotos Arbeitsmodell (Planerteam ramseier +stucki architekten ag)

4. Diskussion und Genehmigung Richtprojekt

Das vorliegende Bebauungs- und Freiraumkonzept wird durch die Begleitgruppe gewürdigt und gutgeheissen.

- Das Bebauungskonzept ist hinsichtlich der Attikageschosse entsprechend auszuformulieren und ins Richtprojekt aufzunehmen. Die Attikageschosse sollen sich an den Bestimmungen des Baureglements Zollikofen, gemäss Art. 6 Abs. 3, orientieren. Wenn eine Umsetzung nach den Bestimmungen des Baureglements nicht möglich ist, sind die Attikageschosse in der Überbauungsordnung als Vollgeschosse mit Rücksprung auszuformulieren. Team
- Hinsichtlich des Planungssperimeters beschränken sich die Zonenplanänderung sowie die zu erarbeitende Überbauungsordnung auf die Parzelle der Erbgemeinschaft Marthaler (Nr. 243). Die Darstellung des Gestaltungsplans beschränkt sich auf die Parzelle Nr. 243. Die Überlegungen im Freiraumkonzept zur Kantonsparzelle östlich der Hecke können dem AGG bei einem gelegentlichen Austausch als «Zukunftsvision» mitgegeben werden.
- Die im Richtprojekt abgebildeten Baufelder beinhalten die Bauvolumen inklusive der eingeschnitten Aussenräume (Balkone, Loggien).

	Wer
Ecoptima hat die verbindlichen und orientierenden Elemente für das Richtprojekt in einem Dokument als Entwurf zusammengestellt und mit der Sitzungseinladung verschickt.	
– Die Formulierung zur optischen und funktionalen Durchlässigkeit der Parzellengrenze wird angepasst (aufgrund des Entscheids, den Perimeter für die Zonenplanänderung auf die Parzelle Marthaler zu beschränken).	ecoptima
– Das angepasste Dokument (vgl. Beilage 2) wird allen Teilnehmenden zur Prüfung nochmalig zugestellt.	ecoptima

5. Diskussion Entwurf ZPP-Bestimmungen

Der durch ecoptima verfasste Entwurf der ZPP-Bestimmungen wurde mit der Sitzungseinladung verschickt.

Gemäss der heutigen Diskussion wird der Entwurf der Bestimmungen angepasst (vgl. Beilage 3). Folgende Punkte werden zusätzlich festgehalten:

- Seitens Team wird eingebracht, dass sich die Festlegung der max. Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zum jetzigen Zeitpunkt eher schwierig gestaltet, da diese abhängig von verschiedenen Faktoren (Wohnungsmix, höherer Anteil Parkplätze für Attikageschosse, etc.) ist.
- Es wird beschlossen die Festlegung der max. Anzahl Abstellplätze Motorfahrzeuge analog der ZPP «Bärenareal», aufgrund der ähnlichen Ausgangslage und der gleich guten ÖV-Erschliessung zu übernehmen, d.h. 1.25 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge.
- Erschliessungsachsen Steinibachweg und Bürgerweg: Von der Gemeinde wird die Problematik der Zufahrten für das Kehrriechtfahrzeug über den Steinibachweg sowie die Erschliessung der ESH über den Bürgerweg thematisiert. Laut G. Leuenberger wurden die Masse der beiden Strassen grob aufgenommen und überprüft. Eine Durchfahrtsbreite von 3.50 m (verlangt von Feuerwehr) auf dem Steinibachweg ist gegeben. Die Ausbildung eines Trottoirs auf dem Bürgerweg wäre grundsätzlich möglich, ist aber nicht zwingend erforderlich. Mit der neuen Bebauung wird die Möglichkeit geschaffen, durch das Quartier den Erholungsraum zu erreichen. Das zu erarbeitete Verkehrskonzept muss hierzu Aussagen und Nachweise liefern.
- Die Bestimmung zur Art der Nutzung ist dahingehend anzupassen, dass die Nutzung für ein öffentliches Café nicht ausgeschlossen ist.
- Mit dem vorliegenden Richtprojekt sind die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen durch den Lärmspezialisten (Grolimund & Partner) zu überprüfen und ggf. Massnahmen zu definieren, die zu ergreifen sind.

6. Weiteres Vorgehen

- | | |
|---|------------|
| – J. Wömpner fasst eine Aktennotiz des heutigen Workshops. | JW |
| – r+st Architekten bereinigen das Richtprojekt gemäss der Empfehlung der Begleitgruppe bis Anfang Mai 2023. | Team |
| – Die Fachmitglieder verfassen gemeinsam die Würdigung zum Teambeitrag bis Mitte Mai 2023. | RG, LF, HK |
| – J. Wömpner erstellt einen Schlussbericht des Workshopverfahrens und stellt diesen der Begleitgruppe zur Konsolidierung und Unterzeichnung bis Ende Mai 2023 zu. | JW |
| – Überprüfung Lärmschutz, Verkehrsbericht bis Ende Mai 2023 | Team |

	Wer
– Abklärung AWN bis Ende Mai 2023	ecoptima
– Bereinigung und Konsolidierung ZPÄ bis Ende Juni 2023 Ziel: Beschluss PK/GR vor Sommerferien; 27.6./10.7.2023	ecoptima
– Das Richtprojekt dient als Grundlage für den Entwurf der Planungsinstrumente.	
– Basierend auf dem Richtprojekt erstellt die ecoptima ag einen Entwurf der Planungsinstrumente (Grobentwurf UeO bis Ende Juni 2023).	ecoptima

Die Fachmitglieder sowie die Gemeinde bedanken sich für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit.

Bern, 24. April 2023

Für die Aktennotiz
ecoptima ag



Julia Wömpner

Beilage(n):

- Präsentation Werkstattverfahren – WS3, Version 1.0 vom Januar 2023 (1)
- Entwurf ZPP-Bestimmungen, Stand 25.4.2023, ecoptima (2)
- Entwurf ZPÄ, Stand 18.4.2023, ecoptima (3)

Verteiler:

- Sitzungsteilnehmende und Entschuldigte