

# Botschaft

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger  
der Einwohnergemeinde Zollikofen

---

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat hat eine Urnenabstimmung angesetzt auf

**Sonntag, 23. September 2012**

## **Abstimmungszeiten**

Sonntag 10.00 – 12.00 Uhr

## **Wahl- und Abstimmungslokale**

Aula Sekundarschulhaus

Schulhaus Steinibach

Die Stimmberechtigten können nach freier Wahl in einem dieser Lokale stimmen.

## **Abstimmungsvorlagen**

Zonenplan- und Baureglementsänderung «Lättere» und  
Waldfeststellungsverfahren

---

# Zonenplan- und Baureglementsänderung «Lättere» und Waldfeststellungsverfahren

## 1. Das Wichtigste in Kürze

In der Lättere soll in Zukunft Wohnbau möglich sein. Der Standort mit seiner Nähe zum Zentrum und zur RBS-Station Unterzollikofen ist als Siedlungserweiterungsgebiet sehr geeignet. Ein Wettbewerb unter Architekturbüros hat die Bebaubarkeit des Areals aufgezeigt. Das Projekt des siegreichen Architekturbüros Burkard Meyer aus Baden diene als Grundlage für die Vorschriften der neuen Zone mit Planungspflicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern begrüsst die Einzonung und das Ergebnis des Wettbewerbs. Die Bauten und Anlagen fügen sich trotz hoher Dichte gut in die Hangsituation ein.

In der Lättere wurde früher Lehm abgebaut. Die so entstandene Grube diente später als Deponie. Die Geologen halten daher fest, dass der Standort belastet ist, dass aber keine Sanierungspflicht besteht.

Der Grosse Gemeinderat hat am 22. Februar 2012 die entsprechende Zonenplan- und Baureglementsänderung beschlossen. Sie ermöglicht auf einer Fläche von knapp 28'000 Quadratmetern die Realisierung einer Überbauung mit voraussichtlich 140 Wohnungen für etwa 400 Personen, mit vorbildlicher Energieversorgung, mit teilweise öffentlich zugänglichen Grünflächen sowie mit Verkehrsbedingungen, die autofreies Wohnen erleichtern (Nähe zu Bahn und Bus, Fuss- und Radwege sowie Carsharing-Parkfläche). Gegen den GGR-Beschluss hat das Forum der Unabhängigen (FdU) das Referendum ergriffen, welches mit 546 Unterschriften zu Stande gekommen ist.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt mit 34 Stimmen gegen 1 Stimme bei 1 Enthaltung, der Zonenplan- und Baureglementsänderung «Lättere» zuzustimmen.



Visualisierung Siegerprojekt aus Studienauftrag



Grundriss/Situation Siegerprojekt aus Studienauftrag

## 2. Ausgangslage, Situation

### Standort

Das Areal liegt am Rand des bestehenden Siedlungsgebietes. Es bestimmt auf seiner Ostseite den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Rütli. In Bezug auf den öffentlichen Verkehr ist das Gebiet hervorragend gelegen: Die RBS-Haltestelle Unterzollikofen ist zu Fuss in zwei bis drei Minuten erreichbar. Auch die Zufahrt für den motorisierten Verkehr ab der Bernstrasse über den Lätternweg erfolgt relativ direkt und beeinträchtigt keine grösseren Wohnquartiere. Die Nähe des Landschafts- und Naherholungsraumes Rütli wertet das Gebiet als Wohnstandort zusätzlich auf.



### Baugrundverhältnisse und Grundwasserschutz

Das Gebiet Lättere wurde von Fachspezialisten eingehend untersucht. Mit Sondierbohrungen und Baggerschlitzten wurde der Bodenaufbau eruiert. In der Lättere wurde früher Lehm abgebaut; die so entstandene Grube diente später vor allem als Deponie für Aushubmaterial, Bauschutt und Brandschutt. In einzelnen Teilen wurden auch Siedlungs- und Gewerbeabfälle gefunden. Gemäss den geologischen Untersuchungen durch die Firma Geotest gilt der Standort deshalb als belastet, ist aber kein Altlaststandort mit Sanierungspflicht (kompletter Austausch und Entsorgung des aufgefüllten Materials). Es besteht einzig die Pflicht zur ordentlichen Sanierung und Deponierung des Aushubmaterials. Lediglich das ausgehobene Material muss untersucht und entsprechend dem Belastungsgrad fachgerecht entsorgt

werden. Unter den Bauten kann der Baugrund mit dem vorhandenen Material belassen werden. Je weniger Aushubmaterial anfällt, desto geringere Kosten sind zu erwarten für Abtransport und Entsorgung. Der geplante Bau auf Pfählen ohne die übliche Unterkellerung trägt diesem Umstand Rechnung. Die gewählte Fundationsmethode sichert die Bauten auf dem ursprünglichen und tragfähigen Untergrund. Der Hang wurde von Experten untersucht und wurde als nicht rutschgefährdet eingestuft. Während der Bauphase wird das Grundwasser mit 20 bis 30 Meter tiefen Sonden überwacht. Der Grundwasserschutz ist somit garantiert.

## **Erschliessung**

### *Motorisierter Verkehr:*

Aus Gründen, die sich aus dem übergeordneten Verkehrsregime ergeben und der unerwünschten zusätzlichen Belastung des Hübeliquartiers und des Naherholungsgebiets Rütli fällt eine Zufahrt über den Hübeliweg ausser Betracht. Die Zu- und Wegfahrt zur Neuüberbauung erfolgt einzig via Kreisel Bären–Molkereistrasse–Lätternweg. Die Durchfahrt zum Hübeliweg östlich der Wohnüberbauung wird für den motorisierten Individualverkehr definitiv geschlossen. Die Verpflichtung zur Bereitstellung von Carsharing-Parkfläche soll autofreies Wohnen erleichtern.

### *Langsamverkehr:*

Das ganze Areal ist optimal erschlossen für den Fuss- und Veloverkehr; es wird dafür auch durchlässiger. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, längs dem Lätternweg einen Gehweg, sowie vom Lätternweg zum Hübeliweg eine Fuss- und Radwegverbindung zu erstellen.

### *Ver- und Entsorgungsanlagen:*

Zur Ableitung des Schmutz- und Meteorwassers aus dem Gebiet des Lätternareals und des nördlich angrenzenden Baugebiets ist eine neue Leitung vom Lätternareal bis in die Arableitung unterhalb der Familiengärten mit Unterstossung des RBS Trassees und der Bernstrasse erforderlich. Mit dieser neuen Leitung wird auch eine Voraussetzung für die angestrebte Überbauung der Arbeitsplatzzone Meilen Ost geschaffen.

## **Energieversorgung:**

Bei der Realisierung der geplanten Überbauung müssen die kantonalen Mindestvorschriften übertroffen werden: Die Gebäude haben den Minergie-P-Eco-Standard oder gleichwertige Bedingungen zu erfüllen. Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.

## **Lärmschutz:**

Das Gebiet Lättere befindet sich momentan in der Landwirtschaftszone und ist somit der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Da das Gebiet neu der Wohnnutzung zugeführt werden soll, wird hier die Empfindlichkeitsstufe II gelten.

## **3. Zonenplan- und Baureglementsänderung**

### **Zone mit Planungspflicht ZPP**

Erster Schritt zur Baureife des Lätternareals ist die Einzonung des Gebietes in Form einer Zone mit Planungspflicht (ZPP). Grundlage für die entsprechenden Vorschriften im Baureglement ist das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag, den die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde Zollikofen gemeinsam erteilt hatten. Die Eigentümerschaft beabsichtigt, das Siegerprojekt auch zu realisieren. Dazu wird in einem weiteren Arbeitsschritt noch eine Überbauungsordnung zu erarbeiten sein; es sei denn, das Projekt würde als Gesamtvorhaben realisiert. Für diesen Fall sieht das Baugesetz die Möglichkeit des Dispenses von der Überbauungsordnung vor. Der entsprechende Entscheid würde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gemeinderat gefällt.

### **Grünfläche innerhalb der ZPP**

78 % des Areals in der ZPP sind für die Wohnüberbauung vorgesehen. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, auf dem übrigen Teil nebst einer Schlittel-piste einen öffentlichen Grün- und Erholungsbereich zu erstellen. Bei einer etappenweisen Realisierung der Wohnüberbauung ist der Grün- und Erholungsbereich mit der ersten Etappe zusammen zu erstellen und zwar so, dass die Teilüberbauung mit dem Grün- und Erholungsbereich eine zusammenhängende Anlage bildet.

### **Wohn- und Gewerbezone WG3**

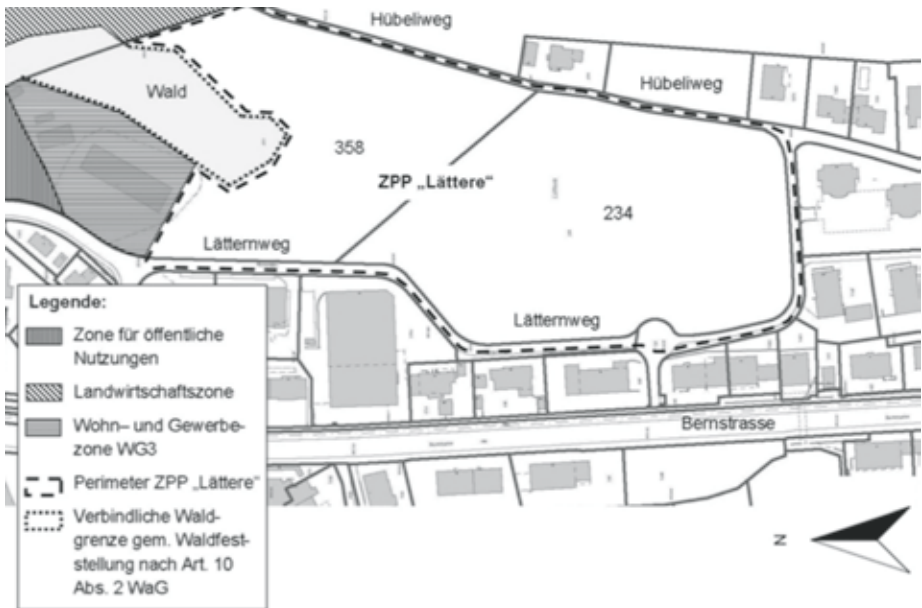
Zusammen mit der Neueinzonung wird ein Teil der geltenden Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) Nr. 3 «Werkhof und Wehrdienste» in die gemischte Zone WG3 umgezont. Grund ist, dass die Gemeinde vorläufig keinen Bedarf für eine öffentliche Nutzung dieser Fläche hat und deshalb die Ansiedlung privater gewerblicher Nutzungen ermöglichen will. Die Zonengrenze zwischen der WG3 und der ZPP wird mit einem Grenzabstand von 6m zum bestehenden Gebäude festgelegt. Zwischen dieser Grenze und der nördli-

chen Zufahrt zur Wohnüberbauung muss Platz für eine Schlittelpiste erhalten bleiben und gesichert werden. Dazu sind entsprechende Terrainmodulierungen erforderlich.

## Waldfeststellung

Dort wo eine Bauzone direkt an das Waldareal grenzt, muss anlässlich einer Ortsplanungsrevision eine verbindliche Waldgrenze eingeführt werden. Im Rahmen der Zonenplanänderung Lättere betrifft dies das kleine Wäldchen auf der Parzelle 358. Die Waldgrenze wurde durch den Oberförster begangen und vom Geometer aufgenommen. Sie entspricht dem heutigen Stand des Waldes und ist im Gelände eindeutig sichtbar.

Die Umsetzung der gesamten Vorlage bedingt eine Zonenplanänderung und die Ergänzung des Baureglements mit dem Artikel 118e «ZPP Lättere».



## 4. Finanzielles

### **Erschliessungskosten**

Hat die Einzonung oder Errichtung einer Zone mit Planungspflicht die Erstellung von Anlagen der Detailerschliessung zur Folge, muss der Gemeinderat das beschlussfassende Organ (Volk bei fakultativem Referendum) auch über die Planungskosten für die Überbauungsordnung, über die Kosten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen und über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer orientieren. Damit werden die Kosten unbestimmt von ihrer Höhe zu gebundenen Ausgaben. Somit beschliesst das für die Überbauungsordnung zuständige Organ, der Gemeinderat, gleichzeitig über die Überbauungsordnung und über die Ausgaben, sofern diese nicht höher sind, als in der Einzonungsvorlage angegeben. Andernfalls gilt die normale Zuständigkeitsordnung der Gemeinde für die Ausgaben.

### **Abwasserentsorgung**

Zur Erschliessung des Areals sind neue Leitungen für Schmutz- und Meteorwasser von der Lättere via Aarestrasse bis zur ARA-Leitung längs Aare zu bauen. Gemäss Machbarkeitsstudie wird das Projekt Kosten von ca. 3,6 Mio. Franken verursachen. Die zu erstellenden Leitungen werden so dimensioniert, dass die Entwässerung eines künftigen Baugebietes Meilen Ost später angeschlossen werden kann. Die rund hälftige Kostenübernahme durch die Gemeinde (ca. 1,8 Mio. Franken zu Lasten der Abwasserrechnung) ist deshalb gerechtfertigt. Die Grundeigentümer beteiligen sich ebenfalls etwa zur Hälfte, aber mit maximal 1,8 Mio. Franken an den Kosten; unabhängig davon haben sie die üblichen Anschlussgebühren zu bezahlen.

### **Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag**

Der Gemeinderat hat mit den Grundeigentümern einen Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag abgeschlossen, welcher die Planung, Erschliessung und Überbauung des Gebiets Lättere sicherstellen soll. Durch die Einzonung steigert sich der Wert des heutigen Landwirtschaftslandes um ein mehrfaches. Der Grundeigentümer ist verpflichtet 40 % dieses Planungsmehrwerts an die Gemeinde abzutreten. Dies entspricht den Richtlinien des Gemeinderates und garantiert somit eine Gleichbehandlung aller Grundeigentümer. Vergleichbare Gemeinden in der Agglomeration Bern schöpfen ebenfalls 30–40 % des Mehrwertes ab.

Die Mehrwertabschöpfung setzt sich aus baulichen Leistungen, einer Landabtretung und einem Barbetrag zusammen. Der entsprechende Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag enthält folgende Eckwerte:

- Die Kosten für den Studienauftrag, die Zonenplanänderung, den Erlass der Überbauungsordnung und des Ortsplaners werden von den Grundeigentümern getragen.
- Die Kosten für die geologischen Untersuchungen sowie die Kosten im Zusammenhang mit den Altlasten und der Baugrubenabsicherung werden von den Grundeigentümern getragen.
- Der Gemeinde wird eine an den Werkhof angrenzende Fläche von 5'570 m<sup>2</sup> (Wert: Fr. 1'559'600.00) abgetreten.
- Die Grundeigentümer verpflichten sich, auf ihre Kosten ein Trottoir entlang des Lätternwegs zu erstellen und die bestehenden Strassen anzupassen.
- Zwischen dem Lätternweg und dem Hübeliweg ist auf Kosten der Grundeigentümer eine Langsamverkehrsverbindung zu erstellen.
- Die beiden vorgenannten Erschliessungsanlagen gehen nach deren Erstellung an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über.
- Die Kosten für die Kanalisation Lätternweg – Aarestrasse werden zu 50 % den Grundeigentümern überbunden. Dieser Betrag ist auf maximal 1,8 Mio. Franken beschränkt.
- Die Grundeigentümer verpflichten sich, der Gemeinde für den durch die Zonenplanänderung entstehenden Mehrwert eine Abgeltung zu bezahlen. Die Abgeltung beträgt unter Anrechnung der vorgenannten Kostenübernahmen durch die Grundeigentümer pauschal 1,3 Mio. Franken.

### **Berechnung der Abgeltung von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung)**

Mehrwert des Landes bei Einzonung	Fr. 11'970'000.00
Anrechnung von Leistungen der Grundeigentümer	
– Projektkosten (Gutachten, Planung, Vertrag, Rechtsberatung)	Fr. 420'000.00
– Kanalisation	Fr. 1'806'000.00
– Trottoir Lätternweg und Strassenanpassung	Fr. 294'000.00
– Altlasten und ausserordentliche Baugrundabsicherung	Fr. 2'310'000.00
Verbleibender Mehrwert	Fr. 7'140'000.00
40% des verbleibenden Mehrwertes	Fr. 2'856'000.00



Der verbleibende Mehrwert von Fr. 2'856'000.00 wird als Landabtretung und als Barbetrag abgegolten:

Landabtretung	
von 5'570 m <sup>2</sup> in der Zone WG3 (Fr. 280.00/m <sup>2</sup> )	Fr. 1'559'600.00
Barabgeltung	Fr. 1'296'400.00

## **Fazit**

Die Einzonung wirkt sich auch in finanzieller Hinsicht positiv aus. Die Mehrwertabschöpfung (Land und Barabgeltung) führt zu einer direkten Vermögenszunahme bei der Gemeinde. Mit dem neugeschaffenen Wohnraum entsteht Potenzial für die Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung (Steuerzahlende), ohne dass der Gemeinde zu Lasten des Steuerhaushaltes hohe Erschliessungskosten anfallen werden.

## **5. Argumente des Referendumskomitees**

### **Gründe für die Ergreifung des Referendums:**

Mit der neuen Gemeindeverfassung von 2003 wurden die Volksrechte beschnitten. Eine derart wichtige Vorlage wie die Lättere-Einzonung gehört vor die Volksabstimmung. Innert kurzer Zeit haben wir rund 550 Unterschriften aus dem ganzen Gemeindegebiet erhalten. Das beweist den Unmut unserer Bevölkerung über den Fehlentscheid des Grossen Gemeinderates (GGR).

Ein Einzonungsbegehren und Landkauf wurden schon einmal, bei getrennten Vorlagen, anlässlich der Volksabstimmung mit rund 60 % Nein-Stimmen verworfen. Inzwischen haben sich Befürchtungen bezüglich Bodenbeschaffenheit bestätigt. Der Hang ist rutschgefährdet. Die Erfahrungen beim Bau des Werkhofs und des Feuerwehrmagazins bestätigen das. Der Hangrutsch hatte ein langwieriges Versicherungsverfahren nach sich gezogen.

In Zollikofen ist noch genügend Bauland eingezont, wie z.B. in der Schäferei für eine weitere Grossüberbauung, der bereits das schicke Wölfliheimet geopfert wurde. Die Planung läuft und die Realisierung steht bevor. Zudem sind in der Gemeinde die Ausnützungsziffern für zweigeschossige Wohnzonen aufgehoben worden, was eine verdichtete Bauweise begünstigt.

Mit der Zubetonierung der sogenannten Baulücken, wie sie der Gemeinderat nennt, verliert Zollikofen stetig seine Grünflächen, die einen wichtigen Bestandteil der Lebensqualität unserer Bevölkerung ausmachen.

Das Lättere-Areal gehört geographisch zur angrenzenden Landwirtschafts- und Schutzzone Rütli.

Der motorisierte Individualverkehr zu und von dieser städtischen Grossüberbauung mit 140 Wohnungen wird unsere Umwelt zusätzlich belasten. Der Bärenkreisel wird vollends zum Nadelöhr.

Die aufgeschüttete Lehmgrube ist laut dem Gutachten einer Spezialfirma durch die Deponie von Siedlungs- und giftigen Abfällen belastet. Aus geologischer Sicht sind unter anderem ein Entsorgungs- und ein Grundwasserüberwachungskonzept zu erstellen, sowie ein Projekt für eine Gasdrainage zu erarbeiten. Es werden nur gepfählte Stelzenhäuser erstellt, jedoch keine Bauten im Hang wie Keller und Einstellhallen, sowie keine Gärten. Es werden zwei Ableitungskanäle zu je 1,8 Mio. Franken gebaut, einer für Schmutz- der andere für Meteorwasser, die unter der Bernstrasse durchs Steinibachquartier zur ARA Worblaufen geleitet werden.

Der Mehrwert der Umzonung von Landwirtschaftsland in Land für hochverdichtetes Bauen beträgt rund 12 Mio. Franken. In der Folge werden Kosten, wie z.B. die eine Kanalisationsleitung, gutgeschrieben, die gemäss Botschaft voll zu Lasten der Bauwilligen gehen sollten. Damit werden die Stimmberechtigten geradezu irreführt. Durch die Übernahme der Kosten durch die Gemeinde wird klar, dass der Gemeinderat diese Landeinzonung forciert hat. Dereinst wird bei Schadenfall (z.B. Hangrutsch, mit Schadstoffen belastete Abwasser), die Gemeinde in die Pflicht genommen. Der Rabatt von 60% auf dem Mehrwert stellt eine willkürliche Grösse dar. Als Gipfel der Unverfrorenheit wird sogar noch die Landabtretung von 1,5 Mio. Franken gutgeschrieben, die im Bericht von den Landeigentümern «ohne weitere Entschädigung», das heisst als Schenkung, beschrieben wird. Mit der Anrechnung an die Mehrwertabschöpfung wird diese «Gratisabtretung» zum (verdeckten) Kauf durch die Gemeinde, welcher gemäss Gemeindeverfassung der obligatorischen Volksabstimmung unterliegen würde. Der Mehrwert wird schliesslich nur zu 10,8% abgeschöpft, was absolut nicht toleriert werden darf.

Wenn die zweite Kanalisationsleitung von 1,8 Mio. Franken, die zu Lasten der Gemeinde erstellt werden soll und andere Infrastrukturkosten berücksichtigt werden, erweist sich diese unsinnige Einzonung als grosses finanzielles Verlustgeschäft für die Gemeinde, nebst der Minderung unserer Lebensqualität.

## 6. Argumente des Grossen Gemeinderates

Der Grosse Gemeinderat befürwortet die Vorlage grossmehrheitlich (34 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme bei 1 Enthaltung):

- Der Standort ist für eine Wohnüberbauung bestens geeignet. Die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr erlaubt es, den motorisierten Verkehr in Grenzen zu halten. Der Hübeliweg bleibt für den motorisierten Individualverkehr geschlossen und für den Langsamverkehr wird ein separater Weg geschaffen.
- Die geplante Lättere-Überbauung ermöglicht eine bewusste Gestaltung des Siedlungsrandes und bildet den Abschluss des Siedlungsgebietes gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet Rütli. Die Fläche ist für die Landwirtschaft weder ertragreich noch interessant.
- Nebst der Wohnüberbauung wird eine grosszügige und öffentlich zugängliche Grünfläche erstellt. Die beabsichtigte Überbauung ist vorbildlich bei der Erschliessung, bei der Nutzungsdichte, bei der Wohnqualität und bei der Energieversorgung.
- Der Baugrund wurde vorgängig gründlich untersucht und die Bauausführung wird mit geeigneten Massnahmen überwacht. Es kann festgehalten werden, dass der Baugrund nicht mit giftigen Abfällen belastet ist.

## 7. Antrag

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 34 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme bei 1 Enthaltung (anwesende Ratsmitglieder: 37, Vorsitz stimmt nicht mit) zu

### **b e s c h l i e s s e n :**

1. Der Zonenplanänderung «Lättere» wird zugestimmt.
2. Der Änderung des Plans Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen wird zugestimmt.
3. Der Neufassung von Art. 118e (ZPP Lättere) des Baureglements wird zugestimmt.
4. Der verbindlichen Waldgrenze gemäss Waldfeststellung wird zugestimmt.

Zollikofen, 27. Juni 2012

GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Hans Peter Baumann	Roland Gatschet
Präsident	Sekretär



Anhang:

- Zonenplan und Empfindlichkeitsstufenplanänderung
- Baureglement Art. 118e «ZPP Lättere»

## Geltender Zonenplan

Der Plan ist schematisch und nicht massstäblich. Die Originalauf-  
lagepläne können bei der Bauverwaltung Zollikofen eingesehen  
werden.

### Legende:

-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Landwirtschaftszone



## Neuer Zonenplan

Der Plan ist schematisch und nicht massstäblich. Die Originalauf-  
lagepläne können bei der Bauverwaltung Zollikofen eingesehen  
werden.

### Legende:

-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Landwirtschaftszone
-  Wohn- und Gewerbezone WG3
-  Perimeter ZPP „Lättere“
-  Verbindliche Waldgrenze gem. Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 WaG



## Geltender Empfindlichkeitsstufenplan

Der Plan ist schematisch und nicht massstäblich. Die Originalauf-  
lagepläne können bei der Bauverwaltung Zollikofen eingesehen  
werden.

### Legende:



ES II

Zonen, in denen keine stören-  
den Betriebe zugelassen sind,  
namentlich Wohnzonen.



ES III

Zonen, in denen mässig stören-  
de Betriebe zugelassen  
sind, namentlich Wohn- und  
Gewerbezone (Mischzone)  
sowie Landwirtschaftszonen.



## Neuer Empfindlichkeitsstufenplan

Der Plan ist schematisch und nicht massstäblich. Die Originalauf-lagepläne können bei der Bauverwaltung Zollikofen eingesehen werden.

### Legende:



ES II

Zonen, in denen keine stören- den Betriebe zugelassen sind, namentlich Wohnzonen.



ES III

Zonen, in denen mässig stö- rende Betriebe zugelassen sind, namentlich Wohn- und Gewerbe- zonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen.





## Genehmigungsvermerke

---

Mitwirkung vom 19. Oktober bis 20. November 2009

Vorprüfung vom 21. Juli 2010

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 25. Mai 2011

Öffentliche Auflage vom 26. Mai bis 24. Juni 2011

Einspracheverhandlung vom 22. September und 20. Oktober 2011

Erledigte Einsprachen 1/2

Unerledigte Einsprachen 1/2

Rechtsverwahrungen 1

---

Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am 23. Januar 2012

Beschlossen durch den GGR am 22. Februar 2012

Beschlossen in der Urnenabstimmung vom 23. September 2012

Namens der Einwohnergemeinde Zollikofen

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, den .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald

**Art. 118e neu**

ZPP Lättère

<sup>1</sup> *Planungszweck:*

Die ZPP Lättère bezweckt die Erstellung einer gesamthaft geplanten, in Etappen realisierbaren Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte, hoher Siedlungsqualität und einem zusammenhängenden Bebauungs- und Erschliessungskonzept. Letzteres ist Voraussetzung für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung.

<sup>2</sup> *Art der Nutzung:*

- Im ‚Bereich für Wohnüberbauung‘ sind Wohnungen unterschiedlicher Grösse zu realisieren. Kleingewerbliche, nicht störende Arbeitsaktivitäten im Umfang von maximal 20% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes sind gestattet. In die Wohnüberbauung ist mindestens ein Gemeinschaftsraum zu integrieren. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
- Der ‚Grün- und Erholungsbereich‘ dient dem Aufenthalt und Spiel. Er ist öffentlich zugänglich. Die nach BauV für die Wohnüberbauung nötige Spielfläche kann in diesem Bereich angeordnet werden. Bauten sind keine gestattet.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

Im ‚Bereich für Wohnüberbauung‘ gilt eine maximale Bruttogeschossfläche von 19'200 m<sup>2</sup>. Es sind maximal 4 Vollgeschosse zugelassen. Attikas über dem 4. Vollgeschoss sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Wohnüberbauung ist hinsichtlich Baustruktur, Erschliessung, Aussenräumen sowie der Grün-, Spiel- und Erholungsbereiche als Gesamtheit zu planen.
- Einfahrten in Einstellhallen und Besucherparkplätze sind so anzuordnen, dass das Wohnumfeld im Siedlungsinern verkehrsfrei gestaltet werden kann (Ausnahme Not- und Zügfahrzeuge). Das Wohnumfeld soll mit Ausnahme allfälliger privater Hausvorplätze allgemein, d.h. für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung zugänglich sein.
- Der Grün- und Erholungsbereich ist als Gesamtanlage zusammen mit der Wohnüberbauung zu gestalten und zu realisieren. Bei einer etappenweisen Realisierung der Wohnüberbauung ist der Grün- und Erholungsbereich mit der ersten Etappe zusammen zu erstellen und zwar so, dass die Teilüberbauung mit dem Grün- und Erholungsbereich eine zusammenhängende Anlage bildet.  
Entlang der unter Abs. 5 geforderten Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Lättern- und Hübeliweg ist ein Bereich für eine Schlittelpiste freizuhalten. Die Breite der Schlittelpiste und die Gestaltung des Terrains müssen den aktuellen Sicherheitsnormen entsprechen. Die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer der Schlittelpiste sowie der Langsamverkehrsverbindung muss gewährleistet sein.

#### <sup>5</sup> Erschliessung, Parkierung:

- Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt für die gesamte Wohnüberbauung über den Lätternweg und den angrenzenden, ostwest verlaufenden Abschnitt des Hübeliweges. Der Hübeliweg oberhalb (östlich) des Lättereareals ist nur für den Langsamverkehr offen. Zufahrtsrechte für die Liegenschaften Hübeliweg Nr. 31, 33 und 48 sind davon ausgenommen.
- Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind als gedeckte Abstellplätze, soweit dies wegen der besonderen geologischen Verhältnisse möglich und zweckmässig ist, unterirdisch zu erstellen. Besucherparkplätze können oberirdisch im Bereich des Lätternweges erstellt werden.
- Im nördlichen Bereich des ZPP-Perimeters ist am Lätternweg mindestens 1 Parkplatz für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.
- Nördlich der Wohnüberbauung ist zwischen dem Lättern- und Hübeliweg eine Langsamverkehrsverbindung zu schaffen.

#### <sup>6</sup> Energie:

Die Energieversorgung soll nach einem ganzheitlichen Konzept geplant und erstellt werden; dabei sind die Anforderungen des MINERGIE-P-ECO oder eines gleichwertigen Standards zu erfüllen. Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.

#### <sup>7</sup> Lärmschutz:

Neubauten und Grundrisse sind so zu organisieren, dass die Lärmwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Dies gilt insbesondere für Neubauten unmittelbar östlich des bestehenden Wendeplatzes am Lätternweg, die weniger als 11 m vom Wendepplatz entfernt sind. Hier sind gegen den Wendepplatz hin lärmunempfindliche Nutzungen anzuordnen (Treppenhaus, Lift, Sanitärräume und dergleichen).

#### <sup>8</sup> Verfahren zur Qualitätssicherung:

Zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität ist eine zusammenhängende Projektstudie über das gesamte Gebiet der ZPP zu erarbeiten; dazu ist ein wettbewerbähnliches Verfahren anzustreben.

Plänen zu ZPP Lättere (Anhang Baureglement)

