



**GRÜNE Freie Liste GFL Zollikofen**  
Marceline Stettler, Präsidentin  
Bernstrasse 117  
3052 Zollikofen  
031 911 01 29  
[m.r.stettler@sunrise.ch](mailto:m.r.stettler@sunrise.ch)  
[info@gfl-zollikofen.ch](mailto:info@gfl-zollikofen.ch)

An die  
Bauverwaltung der Gemeinde Zollikofen  
Wahlackerstrasse 25  
3052 Zollikofen

Zollikofen, 19. Dezember 2023

## **MITWIRKUNGSVERFAHREN EINZONUNG STEINIBACHGRUBE – STELLUNGNAHME DER GRÜNEN FREIEN LISTE GFL ZOLLIKOFEN**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die GRÜNE Freie Liste GFL Zollikofen dankt für die Gelegenheit, zu den umfangreichen Unterlagen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zur Einzonung des Areals Steinibachgrube Stellung nehmen zu können. Besten Dank auch für die Gewährung einer Fristverlängerung bis zum 22. Dezember. Die nachfolgende Stellungnahme ist an einer offenen Vorstandssitzung in den Grundzügen festgelegt und anschliessend auf dem Korrespondenzweg bereinigt und verabschiedet worden.

### **1. Vorbemerkungen**

Die GFL Zollikofen hat sich bereits beim Start der letzten Ortsplanungsrevision (2015) kritisch zur Einteilung der Steinibachgrube als Siedlungserweiterungsgebiet geäussert und ihre Eignung als Bauland für eine verdichtete Siedlung vor allem im Hinblick auf die frühere Abfalldeponie in Frage gestellt. Noch grössere Vorbehalte brachte die GFL damals zu einer allfälligen Einzonung des Gebietes Buschi vor. Grundsätzlich hielt die GFL in ihrer Stellungnahme <sup>1</sup> vom 1.4.2015 zum Räumlichen Entwicklungskonzept REK fest: «*Der Flächenbedarf für Siedlungserweiterungen wird unseres Erachtens überschätzt, das Potenzial der inneren Verdichtung unterschätzt. Solange letzteres nicht ausgeschöpft ist, kommen für uns Einzonungen nicht in Frage.*»

Die Bevölkerungsentwicklung seit Beschluss des Richtplans Siedlung durch den Gemeinderat (Ende 2016) wie auch seit Inkraftsetzung (Ende 2018) zeigt, dass das bis ins Jahr 2040 angestrebte Bevölkerungswachstum von rund 8% (ca. + 800 EinwohnerInnen) bereits im Jahr 2022 übertroffen worden ist. Die vorgesehenen Siedlungserweiterungen waren bzw. sind also nicht nötig, um das gesteckte Ziel zu erreichen, weil innerhalb des Siedlungsgebiets viel zusätzlicher Wohnraum durch innere Verdichtung (Siedlungsentwicklung nach innen) geschaffen werden konnte und in den nächsten Jahren noch entstehen wird: In seiner Antwort auf eine GFL-

---

<sup>1</sup>[https://gfl-zollikofen.ch/wp-content/uploads/sites/36/2016/01/REK\\_Mitwirkung\\_Fragebogen\\_GFL\\_Zollikofen.pdf](https://gfl-zollikofen.ch/wp-content/uploads/sites/36/2016/01/REK_Mitwirkung_Fragebogen_GFL_Zollikofen.pdf)

Interpellation <sup>2</sup> zum anhaltenden Bauboom hat der Gemeinderat am 28.3.2022 geschrieben, bis 2030 seien zusätzlich 656 neue Wohnungen zu erwarten. Es kann somit auch kein Zweifel bestehen, dass auch das im kantonalen Richtplan höher gesteckte Ziel eines Bevölkerungswachstums von 11 Prozent innert 15 Jahren in Zollikofen klar übertroffen wird, ohne dass dafür Siedlungserweiterungsgebiete eingezont werden müssen.

Der Richtplan Siedlung, auf den sich das Einzonungsvorhaben Steinibachgrube beruft, ist somit überholt; die Vermutung, dass der Richtplan «das Potenzial der inneren Verdichtung unterschätzt», hat sich bestätigt. Die Voraussetzung, die im Richtplan Siedlung wie auch im (ihm zu Grunde liegenden) REK für die Einzonung der «potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete» formuliert wurde, ist hinfällig: Die Einzonung ist nicht nötig, um genügend Wohnraum für das angestrebte Bevölkerungswachstum bereitstellen zu können – das Ziel wurde bereits dank Ausschöpfung der inneren Reserven erreicht.

Kommt hinzu, dass sich auch andere Aussagen der Richtplanung nicht bewahrheitet haben:

- «Bei einer angestrebten Bevölkerungsentwicklung von ca. 8% sind voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Anzahl Schulklassen zu erwarten.» Die Realität zeigt mittlerweile ein ganz anderes Bild (siehe Ausführungen weiter unten, Kapitel 2).
- Im Richtplan Siedlung wird das Areal Steinibachgrube als «primär für zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten» geeignet bezeichnet. Das nun ausgearbeitete Richtprojekt, das in seinen Grundzügen verbindlich festgelegt werden soll, sieht hingegen vier- bis sechsgeschossige Gebäude vor.

**Fazit:** Der Richtplan Siedlung eignet sich nicht (mehr) als Grundlage für das Einzonungsvorhaben; er ist überholt und hätte im Rahmen des alle vier Jahre fälligen Richtplan-Controllings bereits im letzten Jahr überprüft und allenfalls angepasst werden sollen. Aufgrund des bereits eingetretenen Bevölkerungswachstums drängt sich eine Neuurteilung des Bedarfs nach Siedlungserweiterung(en) und deren Auswirkungen (z.B. auf den Schulraumbedarf) auf.

→ **Antrag 1:** Bevor der nächste vorentscheidende Verfahrensschritt betreffend Einzonung Steinibachgrube (öffentliche Auflage, geplant im 4. Quartal 2024) erfolgen kann, ist das Richtplan-Controlling abzuschliessen; über die Ergebnisse ist transparent zu informieren.

## 2. Stellungnahme zum zeitlichen Vorgehen

Aufgrund der vorliegenden Informationen über das bereits erreichte und weiter absehbare Bevölkerungswachstum wie auch über den sich akzentuierenden Mangel an Schulraum ist die angestrebte rasche Einzonung der Steinibachgrube aus Sicht der GFL nicht sinnvoll. Sie hat deshalb mit Unterstützung aus vier weiteren Parteien im Grossen Gemeinderat (GGR) im Oktober 2022 mit einer Motion <sup>3</sup> die Sistierung der Planungsarbeiten gefordert: um zehn Jahre bzw. «bis der anhaltende Bauboom verdaut ist und seine Auswirkungen auf Infrastruktur und Gemeindefinanzen klarer absehbar sind». Die Motion ist im GGR im Januar 2023 aufgrund der schriftlichen und mündlichen Erläuterungen des Gemeinderats in drei von vier Punkten mit 25

---

<sup>2</sup>

[https://www.zollikofen.ch/\\_docn/3648668/GGRA\\_Interpellation\\_Annamaria\\_Badertscher\\_Bauboom\\_und\\_Bevölkerungsentwicklung\\_Version\\_GGR\\_vom\\_27.04.2022.pdf](https://www.zollikofen.ch/_docn/3648668/GGRA_Interpellation_Annamaria_Badertscher_Bauboom_und_Bevölkerungsentwicklung_Version_GGR_vom_27.04.2022.pdf)

<sup>3</sup>

gegen 10 Stimmen abgelehnt worden; eine Forderung wurde jedoch angenommen (siehe Ausführungen unten, Kapitel 5).

Seither sind die Auswirkungen des Baubooms noch deutlicher geworden, insbesondere im Hinblick auf dringend benötigten Schulraum: Der Gemeinderat hat eine externe Projektleitung und Beratung für die Schulraumplanung bewilligen müssen. Im Gegensatz zu den Aussagen in der Richtplanung wird mit stark steigendem Bedarf an zusätzlichen Schulräumen gerechnet. Obwohl das Zentralschulhaus erst gerade mit einem Erweiterungsbau vergrössert worden ist, werden Containerbauten für zusätzliche Schulklassen benötigt. Und in den geplanten Neubauten beim Schulhaus Steinibach sind keine Raumreserven vorgesehen, obwohl dieser Schulstandort schon heute nicht genug Platz für alle Schülerinnen und Schüler aus dem Einzugsgebiet hat.

Zollikofen wird in den kommenden Jahren mit schwierigen Engpässen bei der Bereitstellung nötiger Schulräume zu kämpfen haben. Nur schon deshalb sollte diese Problematik mit der Einzonung und Überbauung der Steinibachgrube nicht noch weiter verschärft und zeitlich verlängert werden. Gemäss den Abschätzungen im Anhang des Erläuterungsberichts ist aufgrund der geplanten 140 Wohnungen bloss mit 28 zusätzlichen Schülerinnen und Schülern zu rechnen. Es wird sich zeigen müssen, ob der Zuwachs nicht (wie zu Beginn der Ortsplanungsrevision) unterschätzt wird.

Aufgrund der bisherigen, kürzlich noch akzentuierten Entwicklung und verbleibender Unsicherheiten ist die Einzonung der Steinibachgrube aus Sicht der GFL im jetzigen Zeitpunkt und in den nächsten Jahren nicht sinnvoll. Auf jeden Fall sollte vorher geklärt werden, wo und wie der aufgestaute und weiterhin wachsende Schulraumbedarf gedeckt werden kann.

- **Antrag 2: Bis zum nächsten vorentscheidenden Verfahrensschritt (öffentliche Auflage) ist im Rahmen der extern begleiteten Schulraumplanung aufzuzeigen, wo, wie und bis wann der benötigte Schulraum für die ganze Gemeinde erstellt und finanziert werden kann.**

### 3. Stellungnahme zum Projekt (ausgehend vom Erläuterungsbericht)

Die GFL Zollikofen kann der vorgeschlagenen Zonenplanänderung und der Änderung des Baureglements aktuell nicht zustimmen: einerseits wegen der oben formulierten Einwände zum Einzonungsbedarf und zum Einzonungszeitpunkt, andererseits aber auch wegen verschiedener Fragen, die der Erläuterungsbericht und die ergänzenden Unterlagen aufwerfen bzw. nicht oder zumindest nicht ausreichend beantworten. Wir bitten um Klärung bzw. Berücksichtigung insbesondere folgender Punkte:

- Seite 6: Im Richtplan Siedlung wurde festgehalten, die Steinibachgrube eigne sich «primär für **zwei- bis dreigeschossige** Wohnbauten». Warum wird dies im Erläuterungsbericht, der sich ja einleitend auf diesen Richtplan beruft, nicht erwähnt bzw. die Abweichung des Richtprojekts (mit **vier- bis sechsgeschossigen** Gebäuden) von dieser Aussage nicht explizit begründet und erläutert?
- Seite 7: Die Waldfeststellung hat ergeben, dass sich auf der Parzelle **kein Wald** befinden soll, sondern nur zwei «bestockte Flächen», die nun «im Zonenplan hinweisend als **Feldgehölze** eingetragen» werden sollen (vgl. auch gleichlautende Formulierung auf Seite 22). Was hat dieser Eintrag im Hinblick auf das Bauvorhaben bzw. die spätere Nutzung des Areals mit welcher Verbindlichkeit zur Folge?
- Seite 10: Die Siedlung werde «**autofrei**» gestaltet. Die Verwendung des Begriffs «autofrei» ist missverständlich bis irreführend, da der Begriff eigentlich für Siedlungen vorgesehen ist, deren Bewohner über praktisch keine oder nur sehr wenige private Motorfahrzeuge

verfügen. In der kantonalen Bauverordnung (Art. 54a) wird die sinngemäss gleiche Bezeichnung «motorfahrzeugarme und motorfahrzeugfreie Wohnüberbauungen» für Siedlungen verwendet, die weniger als 0,5 Auto-Abstellplätze pro Wohnung aufweisen. Die GFL Zollikofen würde es begrüssen, wenn dies auch für die Überbauung der Steinibachgrube in Betracht gezogen würde (siehe weitere Bemerkungen unten, Kapitel 4).

- Seite 13: Die **Unterniveaubauten** seien auf ein Minimum zu beschränken. Diese Vorgabe wird mit der angestrebten Bepflanzung des Areals begründet. Fragen: Dient die Minimierungsvorgabe auch der Minimierung der Aushubmenge und damit der **Entsorgungskosten** für das Deponiematerial im Untergrund, die im geotest-Bericht auf 3,5 Millionen Franken geschätzt werden? Oder wird das eingelagerte Deponiematerial vollständig entfernt werden? Welche besonderen Anforderungen müssen die Bauten (insbesondere bei Unterkellerung) allenfalls erfüllen, falls Deponiematerial aus dem Untergrund nicht entfernt wird (z.B. wegen Gasentwicklung oder Wasserverschmutzung)?
- Seite 13: Die vorgesehene «ausreichende Dimensionierung der Pflanzbereiche für vorwiegend einheimische und standortgerechte **grosskronige Bäume**» ist aus Sicht der GFL sehr zu begrüssen. Der **Thematik Mikroklima und Schwammstadt** soll damit Rechnung getragen werden. Es sollen auch «ausreichende Beschattung durch grosse Bäume ermöglicht und ausreichend durchgrünte und entsiegelte Flächen» gefördert werden. Frage: Warum werden diese vorbildlichen, in Zollikofen erstmals explizit formulierten Absichten nicht deutlicher und verbindlich in der ZPP im Baureglement geregelt? Sind im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels weitere Aspekte und Massnahmen geprüft worden und allenfalls bereits geplant (siehe auch Ausführungen weiter unten zum Thema Kaltluftversorgung und Siedlungsdurchlüftung, Kapitel 4)?
- Seite 13: Die Erschliessung des geplanten Quartierplatzes wird über den **Steinibachweg** geplant. Dieser soll als Zufahrt für die oberirdischen Parkplätze dienen, aber auch für Feuerwehr, Kehrriechtabfuhr und wohl auch Zügelwagen. Auf dem Steinibachweg sind für verschiedene Liegenschaftsbesitzende diverse Weg- und Abstellrechte als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Werden die Abstellrechte für das Parkieren von Motorfahrzeugen genutzt, wird der Steinibachweg als Zufahrt zur geplanten Siedlung noch schmaler. Fragen: Mit welcher frei verfügbaren Breite kann auf dem Steinibachweg für die Zufahrt gerechnet werden? Wird der Bau eines Trottoirs zum Schutz der Zufussgehenden geplant? Besteht eine Absicht oder gar ein sachlicher Zwang, die eingetragenen Weg- und Abstellrechte in Frage zu stellen und allenfalls auch gegen den Willen der Betroffenen aufzuheben?
- Seite 14f: Auf den Grundsatz, dass die Überbauung an den **Wärmeverbund** Zollikofen anzuschliessen sei, folgen im Erläuterungsbericht mehrere Relativierungen der Anschlusspflicht und Möglichkeiten für Ausnahmen. Fragen: Warum ist das nötig? Ist die Bauherrschaft bereit, den Anschluss an den Wärmeverbund ohne Wenn und Aber zuzusichern? Formale Frage: Ist es rechtlich zulässig und genehmigungsfähig, die Anschlusspflicht für einen bestimmten, privat organisierten Wärmeverbund in der ZPP zu verankern? (Hinweis zur Erklärung: Der erwähnte Wärmeverbund Zollikofen wird von einer privaten AG getragen, an der die Localnet (im Besitz der Stadt Burgdorf) 51% der Aktien hält. Der Kanton hat seinerzeit die Erwähnung eines Minergie-Standards in der ZPP Lättere nicht genehmigt mit der Begründung, das Label werde von einem privaten Verein getragen und dürfe deshalb nicht im Baureglement verankert werden.)
- Seite 16: Die Untersuchung der Naturwerte habe gezeigt, dass der «seinerseits (gemeint ist wohl: seinerzeit) festgestellte **Trockenstandort** nicht mehr vorhanden» sei (vgl.

ähnliche Formulierung auf Seite 22). Fragen: Warum ist er «nicht mehr» vorhanden? Im Untersuchungsbericht wird festgehalten, nach der Rekultivierung der Kiesgrube sei «im Einklang mit der Bewirtschaftung» aus Pionierstadien sukzessive eine Talfettwiese entstanden. Ist der Trockenstandort im Klartext somit falsch bzw. nicht standortgerecht und nicht dem Schutzstatus entsprechend bewirtschaftet worden? Entspricht die Untersuchung, die auf einem Augenschein vor Ort an einem einzigen Tag beruht, den fachlichen Anforderungen, die für die Streichung des Trockenstandorts aus dem Zonenplan erfüllt sein müssten?

- Seite 18: Ausgehend von der Untersuchung der vorhandenen Naturwerte im Planungsgebiet wird die **geschützte Hecke** am östlichen Rand des Planungsperrimeters erwähnt, die bestehen bleiben soll. Die GFL geht davon aus, dass im Falle einer Realisierung des Richtprojekts auch für eine fachgerechte Pflege der Hecke gesorgt werden wird.
- S. 18: Die erwähnte Untersuchung der «vorhandenen» **Naturwerte** hat ausschliesslich die Flora des Projektperimeters untersucht, nicht aber die **Fauna**. Frage: Wurde die Untersuchung bewusst durch den Auftraggeber oder den Auftragnehmer auf die Vegetation beschränkt und wurden deshalb faunistische Naturwerte ausser Acht gelassen? Gemäss Beobachtungen von Anwohnenden werden auf dem Areal immer wieder **Kreuzkröten** festgestellt. Diese stark gefährdete Amphibienart gilt gemäss der neuesten «Roten Liste»<sup>4</sup> des Bundesamts für Umwelt (BAFU) als «sehr verletzlich»; sie weist einen grossen Bestandesrückgang auf und sei sehr stark darauf angewiesen, dass Schutzmassnahmen weitergeführt und verstärkt werden.
- **Antrag 3: Die Untersuchung der Naturwerte ist auf die Fauna auszudehnen, um insbesondere das Vorkommen gefährdeter Tierarten zu erfassen und Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Förderung allenfalls auch durch Ersatzmassnahmen aufzuzeigen.**
- Seite 18: Der Erläuterungsbericht hält in Bezug auf den **Richtplan Verkehr** einzig fest, dass für das Areal Steinibachgrube «keine speziellen Zielsetzungen und Massnahmen» definiert seien. Nicht erwähnt wird, dass sich die Gemeinde Zollikofen in der Richtplanung auch zu allgemeinen, das ganze Gemeindegebiet betreffenden Zielsetzungen und entsprechenden Massnahmen bekannt hat, namentlich zur damals geltenden 3-V-Strategie der Region und des Kantons (Verkehr vermeiden, Verkehr verlagern (zum Fuss- und Veloverkehr sowie zum öffentlichen Verkehr), Verkehr verträglich gestalten). Konkret hat der Erläuterungsbericht zum Richtplan Verkehr das Ziel festgehalten, den Anteil (Modalsplit) des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von damals 34 Prozent auf 20 – 30 Prozent zu senken. Und im Hinblick auf Areale wie die Steinibachgrube hat der Gemeinderat ausdrücklich festgehalten: «Durch die Siedlungsentwicklung an Orten mit einer guten öV-Erschliessung soll **zusätzlicher MIV vermieden** werden.» Fragen: Warum wird diese Zielsetzung in der vorgeschlagenen Planung (mit täglich 550 zusätzlichen Zu- und Wegfahrten mit MIV) nicht erwähnt, nicht diskutiert und überhaupt nicht berücksichtigt? Welche Konsequenzen ergeben sich aus der auf Regions- und Kantonebene vorgenommenen Erweiterung der 3-V-Strategie zu einer **4-V-Strategie** (neu: 4. V: Verkehr vernetzen) mit entsprechend angepassten Zielen und Massnahmen?

---

<sup>4</sup> [file:///C:/Users/Bruno%20Vanoni/Downloads/rote liste der gefaehrdetenartenderschweizamphibien.pdf](file:///C:/Users/Bruno%20Vanoni/Downloads/rote%20liste%20der%20gefaehrdetenartenderschweizamphibien.pdf)

- Seite 18: Zum **Richtplan Energie** wird nur erwähnt, was darin für die Wärmeversorgung vorgesehen war bzw. nun korrigiert worden ist. Nicht erwähnt ist, dass sich die Gemeinde Zollikofen in der Richtplanung auch zu allgemeinen, das ganze Gemeindegebiet betreffenden Zielsetzungen und entsprechenden Massnahmen bekannt hat. Im Massnahmenblatt M11 «Grundeigentümergebundene Energievorschriften» ist die Absicht der Gemeinde festgehalten, in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO) mit den Grundeigentümern solche Vorschriften situationsgerecht auszuhandeln. Als Zielsetzung ist ausdrücklich formuliert: **«Überbauungen sollen möglichst energieeffizient, das heisst mit kleinem Wärmebedarf und hohem Anteil erneuerbarer Energie erstellt werden.»** In anderen Massnahmenblättern und im Erläuterungsbericht wird als Ziel die **Erhöhung der Energieeffizienz** genannt. Im ZPP-Entwurf fehlen nun Vorgaben zur Minimierung des Wärmebedarfs, zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie insbesondere durch die Eigenproduktion von Solarstrom. / Grundlage für die ganze Richtplanung Energie waren die damaligen Zielsetzungen des Kantons, den Wärmebedarf bis 2035 um 20 Prozent zu senken und den (reduzierten) Wärmebedarf zu mindestens 70 Prozent mit erneuerbarer Energie zu decken. Bereits beim Beschluss der Richtplanung stand fest, dass diese Ziele mit den geplanten Massnahmen in Zollikofen nicht erreicht werden. Deshalb wurde zum Massnahmenblatt M16 auch festgehalten, die in Abständen von vier Jahren vorzunehmende Erfolgskontrolle solle **«sicherstellen, dass laufend neue Massnahmen geprüft werden, um dem gesteckten Ziel näher zu kommen.»** Eine erste Erfolgskontrolle hätte bereits erfolgen sollen. Sie müsste nun auch der Tatsache Rechnung tragen, dass der Kanton die übergeordneten Zielsetzungen mittlerweile verschärft hat und das Stimmvolk (auf Kantons- wie auch auf Gemeindeebene) einem Klimaschutz-Artikel in der Kantonsverfassung zugestimmt hat. Als «logische Konsequenz» hat der Regierungsrat in der per 1.3.2023 geänderten Energieverordnung vorgeschrieben, kommunale Richtpläne müssten neu auch die «Klimaziele gemäss Artikel 31a der Kantonsverfassung» berücksichtigen (Art. 3, Abs. 3, Bst. a) und «klima- und energierelevante Grundsätze für die Siedlungsentwicklung» formulieren (Art. 3, Abs. 3, Bst. b).
- **Antrag 4: Im Hinblick auf die Formulierung der Energievorschriften in der ZPP Steinibachgrube ist zu überprüfen und darzulegen, ob und wie weit die Richtplanung Energie und die geplante Überbauung den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton entsprechen und welche Anpassungen allenfalls erforderlich sind, um mittlerweile höher gesteckte Energie- und Klimaziele zu erreichen.**
- Seiten 18f: Das Areal weise keine Fruchtfolgeflächen-Qualität auf, sei aber auf der Hinweiskarte Kulturland mit dem Hinweis auf anthropogene Böden aufgeführt. Gemäss eingeholter Auskunft bei der kantonalen Fachstelle Boden sollen solche Flächen im Rahmen der vom Bundesrat am 29.3.2023 genehmigten schweizweiten Bodenkartierung<sup>5</sup> zukünftig überprüft werden. Die Wahrscheinlichkeit sei hoch, dass diese Fläche in den nächsten Jahren im Zuge der nationalen Bodenkartierung als Fruchtfolgefläche ins Inventar aufgenommen wird.
- **Antrag 5: Bei der weiteren Bearbeitung des Einzonungsvorhabens ist zu klären und aufzuzeigen, welche Auswirkungen die Durchführung der nationalen**

---

<sup>5</sup> <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/boden/fachinformationen/bodenkartierung.html>

**Bodenkartierung auf den Status des Areals Steinibachgrube haben könnte. Die pauschale Aussage, dass das Areal und seine direkte Umgebung keine FFF-Qualität aufweisen, ist zu relativieren.**

- Seite 19: Der Nachweis, dass die Sicherstellung des benötigten Wohnraums für das angestrebte Bevölkerungswachstum «ohne **Beanspruchung von Kulturland** nicht sinnvoll erreicht werden kann», wird im Abschnitt «5.3.1. Standortnachweis» nicht erbracht. Es wird lediglich an Berechnungen und Annahmen im Erläuterungsbericht zum REK erinnert. Wie oben dargelegt, hat sich die Annahme, dass zur Deckung einer Bedarfslücke die Einzonung der Gebiete Steinibachgrube *und* Buschi nötig seien, nicht bewahrheitet. Das bereits eingetretene und noch weiter absehbare Bevölkerungswachstum zeigt, dass die damals berechnete «restliche Bedarfslücke» gar nicht besteht. Fragen: Warum wird dies nicht erwähnt und nicht gewürdigt?
- Seite 20: Die **Herleitung des Wohnbaulandbedarfs** basiert auf Flächen aus dem kantonalen Richtplan und letztlich auf Annahmen, wie viele zusätzliche Einzonungsflächen – maximal – notwendig und zulässig sind, um das angestrebte Bevölkerungswachstum zu ermöglichen. Nachdem dieses Wachstum erreicht werden konnte, ohne zusätzliche Flächen einzuzonen, ist die grundlegende Vorgabe des kantonalen Richtplans, ein angemessenes Wachstum zu ermöglichen, erfüllt. Es erübrigt sich deshalb, gestützt auf den früher festgestellten, mittlerweile überholten Flächenbedarf weiter für die Einzonung der Steinibachgrube *und* des **Gebiets Buschi** zu plädieren. Fragen: Sind aufgrund der Formulierung, dass die Einzonung der Steinibachgrube nicht ausreichen werde, bereits Vorabklärungen oder Vorarbeiten für eine Einzonung des Gebiets Buschi im Gange oder geplant? Wann ist frühestens mit ersten bzw. nächsten Schritten dazu zu rechnen?
- Seite 21: Im Kapitel 5.4 wird einleitend auf geprüfte «Möglichkeiten einer an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht angemessenen **Siedlungsentwicklung nach innen**» hingewiesen. Fragen: Was ist mit diesen Möglichkeiten genau gemeint? Was hat die nun vorgeschlagene Ausdehnung des Siedlungsgebiets mit Siedlungsentwicklung nach innen zu tun?
- Seite 22: In Bezug auf die «wichtigsten Naturwerte, wie die geschützte Hecke entlang der östlichen Parzellengrenze» wird auf die Verankerung im kommunalen **Natur- und Landschaftsinventar** hingewiesen. Dieses ist auf der Website der Gemeinde nicht direkt einzeln abrufbar, lässt sich aber als Karte (mit schlechter Auflösung) im Anhang 3 des Erläuterungsberichts zum REK auffinden. Das Gebiet der Steinibachgrube gehört gemäss diesem Inventar zu den «landschaftsrelevanten Vorrang- und Schutzgebieten» und konkret zu den «siedlungsprägenden Grünräumen». Fragen: Welche rechtliche bzw. behördenverbindliche Bedeutung haben dieses Inventar und seine Inhalte? Könnte das Inventar auf der Website direkt zugänglich und mit einer besser lesbaren Karte aufgeschaltet werden?
- Seite 22: Die «**Prinzipien der Freiraumgestaltung sowie der Begrünung und Bepflanzung**» seien verbindlicher Bestandteil der vorliegenden ZPP. Fragen: Was ist mit diesen «Prinzipien» genau gemeint bzw. was genau soll in der ZPP grundeigentümergebunden festgelegt werden? Gehört die Pflanzung grosskroniger Bäume und das Umsetzen der Thematik Mikroklima und Schwammstadt (vgl. Bemerkung oben zu Seite 13) auch dazu?
- Seite 23: Die vorgesehene Zahl der **Abstellplätze für Motorfahrzeuge** trägt verschiedenen Anforderungen nicht Rechnung. Bedauerlich ist insbesondere, dass keine Auseinandersetzung mit der Forderung nach «möglichst wenig Autoabstellplätzen (0.5

PP/Wohnung)» stattgefunden hat, wie sie in den «Partizipationseingaben» zu Beginn des Planungsprozesses im September 2022 vorgebracht worden war (siehe Zusammenfassung auf der Projektwebsite [www.steinibachgrube.ch](http://www.steinibachgrube.ch)). Die GFL hatte in ihrer schriftlichen Eingabe darauf hingewiesen, dass für ein anderes Bauprojekt mit ähnlich guter Erschliessung in Zollikofen (Kreuzstrasse) von den Investoren selber eine Beschränkung auf 0.5 PP/Wohnung vorgesehen wurde und im nahen Vorblauen gar eine «autoarme» Überbauung mit weniger als 0,5 PP/Wohnung geplant wird. Frage: Warum wurde keine tiefere Anzahl Abstellplätze geprüft und zum Vornherein die ZPP-Vorschrift fürs Bärenareal (1.25 PP/Wohnung) übernommen?

- Seite 23: Zu den **Veloabstellplätzen** wird lediglich festgestellt, dass «genügend gedeckte Abstellplätze» realisiert werden sollen. Die GFL hat in ihrer Eingabe vom September 2022 gefordert, dass sich die Zahl der Veloabstellplätze am Richtwert in den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute orientieren solle (1 Abstellplatz pro Zimmer). Aufgrund der gemachten Erfahrungen bei anderen Überbauungen in Zollikofen solle zudem auf genug Platz für Cargo-Bikes, Veloanhänger usw. sowie generell auf gute Zugänglichkeit und Überdachung geachtet werden. Es ist bedauerlich, dass in den Mitwirkungsunterlagen keine Auseinandersetzung mit diesen quantitativen und qualitativen Anforderungen zu finden ist. Frage: Welchen dieser vorgebrachten Anliegen wird – falls diesbezüglich in der ZPP nichts geändert wird - bei der Realisierung des Richtprojekts in welchem Ausmass Rechnung getragen?
- Seite 26: Der **Baugrund** bestehe aus künstlichen Auffüllungen (Bauschutt, Abbruchmaterial), sei bis in grössere Tiefen nicht tragfähig, weise keinen durchgehenden Grundwasserspiegel auf und lasse keine Versickerung zu. Aufgrund von früheren Geotest-Berichten und Beobachtungen von Ortskundigen verbleiben zu diesen Befunden noch Unklarheiten. Fragen: Warum wird nicht erwähnt oder an Stelle einer abschliessenden Aufzählung zumindest offengelassen, dass neben Bauschutt und Abbruchmaterial noch andere Materialien (z.B. Grossmetzgerei- und Siedlungsabfälle) im Untergrund deponiert wurden?

#### 4. Stellungnahme zur Änderung des Baureglements

Wie oben erwähnt, kann die GFL aufgrund des aktuellen Planungs- und Informationsstands der Einzonung der Steinibachgrube und der dazu nötigen Zonenplanänderung nicht zustimmen. Der letzten Einzonung in Zollikofen (Lättere-Areal) hat die GFL in der Referendumsabstimmung vom 23.9.2012 nur zugestimmt, weil im Einspracheverfahren und danach auch in den politischen Beratungen der ZPP wichtige Anliegen gesichert und insbesondere in energetischer Hinsicht eine vorbildliche Überbauung garantiert werden konnte. **Wenn schon Kulturland überbaut werden sollte, dann muss dies vorbildlich und zukunftsweisend erfolgen** – an dieser Richtschnur wird die GFL weiterhin auch die Einzonung Steinibachgrube messen.

Ausgehend von dieser Richtschnur werden zur vorgeschlagenen ZPP Q Steinibachgrube (Art. 32a Baureglement) folgende Bemerkungen und Anforderungen formuliert – als

→ **Anträge 6ff.** für den Fall, dass das Einzonungsvorhaben nach der Auswertung der öffentlichen Mitwirkung weiterbearbeitet wird:

##### **Abs. 1 Planungszweck**

Es ist darzulegen, was mit den erwähnten Konzepten genau gemeint ist (eigenständige Dokumente oder bestimmte Inhalte aus vorliegenden Dokumenten?).

### **Abs. 3 Mass der Nutzung**

In den Mitwirkungsunterlagen werden Attikageschosse zum Teil vorgesehen, zum Teil ausgeschlossen. Es ist zu klären, was gilt bzw. sicherzustellen, dass der Ausschluss von Attikageschossen gemäss ZPP-Entwurf nicht durch übermässige Rückversetzung oberster Vollgeschosse umgangen wird.

### **Abs. 5 Gestaltungsgrundsätze**

**3. Spiegelstrich:** Die im Erläuterungsbericht geschilderten Gestaltungsgrundsätze für die **Bepflanzung** des Areals (S. 13) im Interesse des örtlichen Mikroklimas und des Schwammstadt-Konzepts sind konsequenter und explizit in der ZPP zu verankern. Zum Beispiel so (vorgeschlagene Ergänzungen nachfolgend unterstrichen):

«Durch eine ausreichende Dimensionierung der Pflanzbereiche (Sicherung grosszügiger Wurzelbereiche) ist eine angemessene naturnahe Bepflanzung insbesondere mit einheimischen, standortgerechten und klimaresilienten Bäumen mit grossen schattenspendenden Kronen zu gewährleisten. Die Bodenversiegelung ist auf ein absolutes Minimum zu beschränken.»

Im Zusammenhang mit der erklärten Absicht, für ein günstiges Mikroklima zu sorgen, drängt sich auch eine Überprüfung des Richtprojekts im Hinblick auf die **Kaltluftversorgung und Siedlungsdurchlüftung** der umliegenden Siedlungsgebiete auf. Aus den am 5.12.2023 öffentlich aufgelegten Mitwirkungsunterlagen zum Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 der Regionalkonferenz geht nämlich hervor, dass das Areal der Steinibachgrube in einer Kaltluftschneise liegt, die laut RGSK-Strategiekarte Landschaft wegen der Klimaerwärmung wichtig ist für die Sicherstellung der Kaltluftversorgung und Siedlungsdurchlüftung. Es ist zu überprüfen, ob das Richtprojekt insbesondere durch die Ausrichtung und Grösse der Gebäude den Kaltluftstrom beeinträchtigt und das Entstehen von Hitzeinseln begünstigt. Falls dies der Fall sein sollte, ist die Gestaltung des Richtprojekts zu verbessern und die ZPP mit entsprechenden Vorgaben zu ergänzen.

**4. Spiegelstrich:** Die vorgesehene **Durchwegung** in West-Ost-Richtung ist für den Fussverkehr öffentlich zugänglich zu machen (als Alternative zum streckenweise trottoirlosen, abschnittsweise unübersichtlichen Bürgerweg mit Auto- und schnellem Veloverkehr). Ein öffentlicher Zugang ist auch zur Spielfläche sowie im Winter zu bisher fürs **Schlitteln** genutzten Abhängen sicherzustellen.

**5. Spiegelstrich:** Analog der Bemerkung zu Abschnitt 1 ist auch hier zu klären und zu präzisieren, welche Inhalte der **Freiraumkonzeption** (insbesondere betr. Funktion und Gestaltung) gemeint sind und verbindlich sein sollen.

**6. Spiegelstrich:** Es ist darzulegen, was mit der Formulierung «und dergleichen» gemeint ist bzw. gemeint sein könnte.

### **Abs. 6 Erschliessungsgrundsätze und Parkierung**

**2. Spiegelstrich:** Aus den oben dargelegten Gründen ist die vorgesehene Zahl von 1.25 **Auto-Abstellplätzen** pro Wohnung aus Sicht der GFL viel zu hoch, zumal gemäss Erläuterungsbericht und Factsheet Verkehr noch weitere Abstellplätze für Besuchende und andere Nutzungen hinzukommen sollen. Es wird im Sinne der früheren Stellungnahme eine Reduktion auf **0,5 PP/Wohnung** gefordert. Selbstverständlich ist die GFL offen, falls die

Bauherrschaft im Sinne einer wirklich autofreien Siedlung noch weniger Abstellplätze realisieren und das dann nötige Mobilitätskonzept erstellen möchte.

Die Vorschriften zur Parkierung sind durch eine **Vorgabe für Lade-Infrastruktur für Elektrofahrzeuge** zu ergänzen (analog ZPP F Bärenareal, aber der seither erfolgten technischen und rechtlichen Entwicklung angepasst). Aus Sicht der GFL ist eine möglichst vollständige Ausrüstung aller Abstellplätze mit entsprechenden Stromanschlüssen angebracht. Es sind auf jeden Fall höhere Anforderungen zu erfüllen, als in der kantonalen Energieverordnung seit 1.3.2023 für Neubauten von Mehrfamilienhäusern minimal vorgeschrieben sind.

**Zusätzlicher Spiegelstrich:** Analog zu den bereits beschlossenen Vorgaben in der ZPP M «Lättere» (Art. 29 Baureglement) und ZPP F «Bärenareal» (Art. 22) ist auf dem Areal «mindestens ein **Platz für Carsharing-Fahrzeuge** vorzusehen». Damit kann auch dem hinzugefügten vierten V (vernetzen) der 4-V-Strategie von Region und Kanton etwas Rechnung getragen werden. Aufgrund der Erfahrungen mit der Regelung für das Lättere-Areal, wo nachträglich noch eine Bewilligung für zwei weitere Carsharing-Standplätze eingeholt werden musste, wäre auch eine Vorgabe für mehrere Carsharing-Plätze sinnvoll.

**Zusätzlicher Spiegelstrich:** Wie oben dargelegt und in den «Partizipationseingaben» sowie der GFL-Stellungnahme gefordert, sind in der ZPP auch genügend Abstellplätze für Velos und Cargo-Bikes vorzuschreiben. Die minimalen Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (2 Abstellplätze pro Wohnung) reichen erfahrungsgemäss nicht aus; bei besonderen Verhältnissen, wie sie im Fall der Steinibachgrube geltend gemacht werden können, sind erhöhte Anforderungen zulässig. Es ist deshalb eine Vorgabe zu machen, die sich am Richtwert (1 Velo-Abstellplatz pro Zimmer) der Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) orientiert. Gleichzeitig sind Vorgaben zur Qualität der Abstellplätze zu machen (mindestens zwei Drittel überdacht und abschliessbar, alle gut zugänglich, ausreichend Platz für Cargo-Bikes, Velo-Anhänger u.a. sowie Lademöglichkeit für E-Bikes).

## **Abs. 7 Energie**

**1. Spiegelstrich:** An Stelle der formalen Nennung eines bestimmten (privat organisierten) Wärmeverbands wird eine inhaltliche Präzisierung vorgeschlagen, um Fernwärme aus erneuerbarer Energie vorzuschreiben (mit Ausnahmen für Spitzenbedarf und allfälligen kurzen Unterbrüchen z.B. wegen Unterhalts- und Reparaturarbeiten): «Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an einen Wärmeverbund (...) anzuschliessen, der – von vorübergehenden Spitzenbelastungen und begrenzten Ausnahmezeiten abgesehen - ausschliesslich erneuerbare Energie nutzt.

**2. Spiegelstrich:** Die erwähnte Ausnahme von der Anschlusspflicht ist zu streichen.

**Zusätzlicher Spiegelstrich:** Ergänzend zur Vorgabe, welche Wärmeenergie genutzt werden soll, sind Vorschriften zu formulieren, um den Wärme- und übrigen Energiebedarf im Sinne des Energiesparens und der Energieeffizienz zu minimieren. Dies ist auch im Interesse des Wärmeverbands, der nicht unbeschränkte Kapazitäten hat und primär möglichst viele bestehende, aktuell noch fossil beheizte Gebäude mit erneuerbarer Fernwärme beliefern können sollte. Die GFL ist offen für Formulierungen, die sich an den Anforderungen von erhöhten Minergie-Standards (Minergie P oder Minergie A, jeweils möglichst mit Zusatz Eco) orientieren oder anderweitig die Mindestanforderungen der kantonalen Gesetzgebung deutlich übertreffen. Die GFL erwartet, dass die Bauherrschaft

sich ein Beispiel nimmt an den erhöhten Anforderungen, die die Gemeinde Zollikofen bei der letzten Schulhaus-Erweiterung erfüllt hat.

**Zusätzlicher Spiegelstrich:** Über die geltenden und zum Teil schon angekündigten Vorschriften zur Sonnenenergie-Nutzung hinaus sind in der ZPP vorbildliche Vorschriften für möglichst grosse Produktion von **Solarstrom** auf den Dächern und an geeigneten Fassaden vorzusehen. Die GFL erwartet, dass die Bauherrschaft dem Beispiel der Investoren der Lättere-Überbauung folgt und mit Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zumindest den eigenen Strombedarf der Siedlung durch Eigenproduktion deckt.

## 5. Hinweis auf hängigen Motionsauftrag für den Gemeinderat

Wie oben erwähnt, hat der Grosse Gemeinderat (GGR) im Januar die Sistierung der Vorarbeiten für die Einzonung der Steinibachgrube abgelehnt und drei der vier Punkte der entsprechenden Motion verworfen. Der vierte Punkt der Motion wurde jedoch mit dem Einverständnis des Gemeinderats angenommen. Damit wurde der Gemeinderat beauftragt, *«für die Ausgestaltung der ZPP konkrete Vorgaben zu machen, die zur Einhaltung der Richtplanziele und weiterer Zielwerte der Gemeinde sowie der Aufträge der Kantonsverfassung vorbildlich beitragen.»*

In der schriftlichen Begründung des angenommenen Motionspunktes ist der Auftrag an den Gemeinderat wie folgt präzisiert worden: Der Gemeinderat solle *«die Ausgestaltung einer allfälligen ZPP Steinibachgrube nicht primär von privater Seite erarbeiten lassen, sondern dafür Vorgaben im öffentlichen Interesse formulieren. Wegleitend sein sollten dabei die Zielsetzungen der kommunalen Richtplanung (auch bezüglich Landschaft, Energie und Verkehr) sowie weitere kommunale Zielvorgaben (wie sie zum Beispiel im Leitbild und in den Leitsätzen des Gemeinderats sowie in überwiesenen Vorstössen des GGR formuliert worden sind). Aber auch die Aufgaben der Gemeinde gemäss Kantonsverfassung sollten bei der Formulierung der ZPP für die Steinibachgrube berücksichtigt werden, vom neuen Klimaschutz-Artikel bis zum bisher nicht eingelösten Auftrag zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau.»*

Aus den aktuell vorliegenden Mitwirkungsunterlagen ist nicht ersichtlich, ob und wie der Gemeinderat den Auftrag des Grossen Gemeinderats bereits in den Planungsprozess eingebracht hat. Aus den Protokollen des Workshop-Verfahrens geht nur hervor, dass das Begleitgremium in seinem 2. Workshop am 9.11.2022 über die Einreichung der Motion am 26.10.2022 informiert wurde – verbunden mit der Ankündigung, dass der Gemeinderat die Ablehnung des Vorstosses beantragen werde. Der entsprechende Antrag an den GGR wurde vom Gemeinderat samt Begründung am 12.12.2022 beschlossen. An der 4. Workshop-Sitzung des Begleitgremiums wurde dann am 5.4.2023 informiert, dass der Vorstoss im GGR «im Kern» abgelehnt worden sei. Der GGR habe «anerkannt, dass die Anhandnahme und das Aufstarten des Planerlassverfahrens in der Handlungskompetenz des Gemeinderates liegen». Dass auch über den erheblich erklärten vierten Punkt des Vorstosses informiert worden wäre, geht aus dem Protokoll nicht hervor.

Die GFL geht davon aus, dass der Auftrag des GGR vom Gemeinderat bei der weiteren Bearbeitung des ZPP-Entwurfes ernstgenommen wird und in künftigen Unterlagen eine vertiefte Auseinandersetzung mit den aufgezählten Anliegen erkennbar ist.

Abschliessend dankt die GFL Zollikofen für die offene Prüfung der vorgebrachten Anliegen, für die Beantwortung der aufgeworfenen Fragen sowie für die Berücksichtigung der berechtigten Forderungen. Die GFL behält sich vor, das Vorhaben in den kommenden Verfahrensschritten neu

zu beurteilen und gegebenenfalls im Einspracheverfahren und/oder in den Beratungen im GGR konkrete Anträge einzubringen.

Freundliche Grüsse

GRÜNE Freie Liste GFL ZOLLIKOFEN

Für den Vorstand:

Marceline Stettler, Co-Präsidentin

Bruno Vanoni, Vorstandsmitglied