



GRÜNE Freie Liste GFL Zollikofen
Bruno Vanoni, Vorstandsmitglied
Aarestrasse 60
3052 Zollikofen
079 405 65 52
info@gfl-zollikofen.ch

An die
Bauverwaltung der Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Zollikofen, 20. Juli 2025

BAUGESUCH BERNSTRASSE – ÜBERBAUUNG BÄRENAREAL (PARZELLEN 473 / 1194 / 411 / 292 / 291 / 1778 / 909) – EINSPRACHE DER GFL ZOLLIKOFEN

Sehr geehrte Damen und Herren

Die GRÜNE Freie Liste GFL Zollikofen erhebt gegen das am 19. Juni 2025 publizierte Baugesuch innerhalb der gesetzten Frist (21. Juli 2025) folgende Einsprache.

A. Formelles

Die GFL Zollikofen ist gestützt auf Art. 35 ff. des kantonalen Baugesetzes zur Einsprache legitimiert. Die Statuten der GFL Zollikofen, die seit 1987 bestehen, sehen das Ergreifen von Rechtsmitteln insbesondere im Rahmen der Anwendung des Baugesetzes ausdrücklich als Vereinszweck vor. Den beiden unterzeichnenden Vorstandsmitgliedern hat der Vorstand der GFL Zollikofen auf dem Korrespondenzweg die Kompetenz erteilt, die nachfolgende Einsprache zu formulieren und einzureichen.

Die GFL Zollikofen setzt sich gemäss ihren Statuten¹ u.a. ein:

- für die Erhaltung der Lebensqualität, insbesondere für die Reinhaltung der Luft,
- für die häusliche Nutzung von Energie, Boden (...) sowie der übrigen Rohstoffe,
- für die Förderung der alternativen Energien,
- für die Schaffung und Erhaltung von wohnlichen Quartieren, insbesondere für den Ortsbildschutz und die Erhaltung der Wohnsubstanz,
- für die Förderung des öffentlichen Verkehrs und der allgemeinen Verkehrssicherheit, sowie
- für die Verhinderung von Bauvorhaben und Strassenprojekten, die den genannten Zielen nicht entsprechen.

Der statutarische Zweck der GFL Zollikofen deckt somit die öffentlichen Interessen vollumfänglich ab, die in der Einsprache nachfolgend geltend gemacht werden. Die

¹ https://gfl-zollikofen.ch/wp-content/uploads/sites/36/2021/12/Statuten_GFL_Zollikofen.pdf

Legitimation der GFL Zollikofen für baurechtliche Einsprachen ist in der Vergangenheit zudem nie bestritten worden.

B. Materielles

1. Allgemeine Bemerkungen

Die GFL hat im frühen Stadium des Planungsverfahrens für das Bärenareal (im Mitwirkungsverfahren 2018) bedauert, dass eine Integration des erhaltenswerten Gasthof-Bären-Gebäudes ins Neubauprojekt nicht gründlich geprüft worden ist. Sie hat in den Beratungen der nun massgebenden Bauvorschriften (Art. 22 Baureglement, ZPP Bärenareal) im Grossen Gemeinderat (GGR) im Oktober 2019 auf die dadurch verpasste Chance aufmerksam gemacht, das (einst für Werbezwecke als Postkartensujet verbreitete) Bären-Gebäude als architektonischen Zeugen des Ortsbildes von Zollikofen um 1900 für die Zukunft zu erhalten. Sie hat aus dem mittlerweile bewilligten Abbruch des einstigen Vorzeige-Gebäudes die Erwartung abgeleitet, dass der Neubau auf dem gleichen Areal zu einem neuen Vorzeigeobjekt werden sollte, auf das Zollikofen künftig stolz sein kann und in der Bevölkerung nicht als Ärgernis wahrgenommen wird.

Die 2019 beschlossenen Bauvorschriften sehen denn auch vor, dass das über 120jährige Bären-Gebäude «mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt» werden soll und dass die «gestalterische Qualität resp. Ebenbürtigkeit des Ersatzes» insbesondere «vor der Baueingabe» nochmals von Fachleuten überprüft werden soll (vgl. Art. 22, Abs. 5 Gestaltung, 3. Aufzählungsstrich). In den Baugesuchs-Unterlagen haben wir keine detaillierten Informationen gefunden, dass eine solche Überprüfung stattgefunden hat und zu welchen Ergebnissen und allenfalls Verbesserungen sie führte.

Aufgrund der **Verpflichtung zur qualitativ ebenbürtigen Gestaltung der Überbauung** erwarten wir, dass diesem Grundsatz bei der Realisierung des Bauprojekts und insbesondere der **Gestaltung der Aussenräume** hohe Beachtung geschenkt wird. Das gilt insbesondere für das Umfeld der vorgeschriebenen Baumreihe (mit sechs Einzelbäumen) entlang der Bernstrasse, für den gemeinschaftlichen Innenhof (mit drei Einzelbäumen und zahlreichen Sträuchern) sowie die Grünflächen entlang der Reichenbachstrasse, des Tannenrains und der angrenzenden Nachbarparzellen dazwischen. Wir erwarten, dass nach dem Muster anderer Bestimmungen des Baureglements **einheimische und standortgerechte Pflanzen** verwendet und die **Bodenversiegelung** (z.B. durch geeignete Pflasterungen) auf ein Minimum beschränkt wird. Wegen der **Klimaerhitzung** ist eine gute Beschattung von Aussenräumen sicherzustellen und insbesondere bei den geplanten Bäumen entlang der Bernstrasse durch entsprechende Dimensionierung des Untergrundes und der unversiegelten Umgebung vorzusorgen, dass sie gut wachsen und grosse Baumkronen ausbilden können. Entsprechende Vorgaben sind in der UeO zu machen (vgl. Ziffer 2.1, Antrag 1b).

Noch vor dem öffentlichen Start des Planungsverfahrens hat die GFL Zollikofen mit einem Vorstoss im Grossen Gemeinderat (GGR) die **Planung einer autoarmen, energetisch vorbildlichen und zukunftsweisenden Überbauung** des Bärenareals gefordert. Der Vorstoss wurde 2017 in der Form des Postulats als Prüfungsauftrag mehrheitlich angenommen und 2019 beim Erlass der ZPP Bärenareal als erledigt abgeschrieben. Dabei machte der Gemeinderat geltend, das Anliegen des Postulats werde in der ZPP

«berücksichtigt», indem sich die Anzahl Parkplätze am «unteren Rand der Bandbreite» der kantonalen Vorgaben orientiere und für die Heizung und Warmwasserversorgung entweder der Anschluss an einen Wärmeverbund vorgeschrieben sei oder dann erhöhte Anforderungen erfüllen müsse, die «beinahe dem Minergie-P-Standard» entspreche.

Zu Art. 22, Abs. 6 Erschliessungsgrundsätze: In den Planungen, die zum Zeitpunkt der GGR-Beratungen vorlagen, waren für die 83 geplanten Wohnungen 45 unterirdische **Abstellplätze für Motorfahrzeuge** vorgesehen (0,54 pro Wohnung). Jetzt sind gemäss Baugesuch 56 unterirdische Abstellplätze für 80 Wohnungen vorgesehen (0,7 pro Wohnung). Die Zahl der Abstellplätze pro Wohnung hat sich damit deutlich vom versprochenen «unteren Rand der Bandbreite» (0,5) weg entwickelt, was aus Sicht der GFL Zollikofen bedauerlich ist. Auch die Gesamtzahl aller Abstellplätze für Motorfahrzeuge hat sich leider erhöht, von 66 auf 75 Abstellplätze. Die Vorgaben der ZPP bleiben allerdings eingehalten. Erfreulicherweise werden alle 65 unterirdischen Abstellplätze mit einer Stromversorgung versehen, die das Laden von E-Autos mit individuellen **Ladestationen** ermöglicht. In Verletzung der ZPP-Bestimmung, dass die Parkierung «mit Ausnahme einzelner Kundenparkplätze entlang der Bernstrasse unterirdisch zu erfolgen» hat (Art. 22, Abs. 6, 2. Aufzählungsstrich), sehen die Pläne des Baugesuchs auch oberirdische Parkplätze entlang des Tannenrains vor. Dagegen erheben wir untenstehend detailliert Einsprache (vgl. Ziff. 2.4).

Zu Art. 22, Abs. 7 Energie: Was die mit dem erwähnten Postulat angestrebte energetisch vorbildliche Überbauung angeht, können wir im aufgelegten Bauprojekt leider keine ambitionierten Absichten erkennen, die über die vorgeschriebenen gesetzlichen und planungsrechtlichen Anforderungen hinausgehen. Die vorgesehenen **PV-Anlagen** auf den Flachdächern (mit unnötig grossen Abständen) nutzen das Potential für die Solarstrom-Produktion ungenügend aus; an den Fassaden sind keine PV-Anlagen vorgesehen – die beiden neuen Überbauungen in der Nähe (Lättere und Kreuzstrasse) haben diesbezüglich bessere Wege vorgezeigt. Ausserdem wird nur der **minimale Minergie-Standard** angestrebt (und nicht der in der ZPP erwähnte anspruchsvollere Minergie-P-Standard). Dass die Wohnungen zudem **nicht mit Geräten der besten Energieeffizienzklassen** ausgerüstet werden sollen, ist aus unserer Sicht nicht zeitgemäss und schon gar nicht zukunftsfähig.

2. Einsprachen

2.1 Einsprache gegen beantragten Verzicht auf den Erlass einer UeO

Im Baugesuch wird der Verzicht auf Erlass einer UeO beantragt, mit der Begründung, «da das eingereichte Baugesuch im Sinne eines Gesamtvorhabens das Planungsziel in der ganzen Zone mit Planungspflicht erfüllt». Gemäss Artikel 93 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes kann auf den Erlass einer UeO verzichtet werden, «wenn ein Vorhaben das Ergebnis eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens ist» oder «wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen Zone mit Planungspflicht erfüllt». Im letztgenannten Fall ist allerdings die Zustimmung der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz erforderlich.

Aus Sicht der GFL Zollikofen ist vorliegend keiner dieser Ausnahmetatbestände erfüllt, weshalb an der Grundregel von Art. 16 des kommunalen Baureglements festzuhalten ist: «Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine Überbauungsordnung voraus.» Von diesem Grundsatz ist die Planung für das Bärenareal bisher auch immer ausgegangen:

Im behördenverbindlichen Massnahmenblatt S-1.2a «Bärenareal» des kommunalen Richtplans Siedlung vom 12.12.2016 ist der Erlass einer Überbauungsordnung ausdrücklich vorgesehen (als einer der «nächsten Schritte» nach der damals noch bevorstehenden Anpassung der ZPP Bärenareal im Baureglement). Als der Grosse Gemeinderat am 16.10.2019 die heute geltende ZPP Bärenareal beschloss, war eine Abkehr von dieser Richtplan-Vorgabe kein Thema. Die dem GGR damals unterbreiteten Unterlagen (Mitwirkungsbericht, Erläuterungsbericht, Bericht und Antrag des Gemeinderats an den GGR) enthielten vielmehr diverse Formulierungen, die als nachfolgenden Schritt weiterhin den Erlass einer UeO erwarten liessen. Gemäss Protokoll hatte der für das Planungsgeschäft zuständige Vertreter des Gemeinderates in der GGR-Debatte die Absicht der Grundeigentümerschaft mündlich erläutert, «das vorliegende Richtprojekt zu einem Vor- und Bauprojekt weiterzuentwickeln und damit die Grundlage zur Erarbeitung einer Überbauungsordnung oder für ein Gesamtvorhaben zu schaffen, eben, dass man dann die weiteren Ausführungsbestimmungen erlassen kann.»

Ohne Erlass von Ausführungsbestimmungen in einer UeO kann nicht sichergestellt, dass der in der ZPP formulierte Planungszweck (Art. 22, Abs. 1, Baureglement, insbesondere Aufzählungsstriche 2 und 3: «Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume» / «Festlegung der Erschliessung und Parkierung») und die geforderte «Abstimmung der Bauvolumen auf die Umgebung» (Art. 22, Abs. 5, Baureglement, 2. Satz im 1. Aufzählungsstrich) erreicht werden. Aus den Gesuchsunterlagen ist auch nicht ersichtlich, ob und mit welchem Ergebnis die «Beurteilung der gestalterischen Qualität, resp. der Ebenbürtigkeit des Ersatzes» des Bären-Gebäudes und des benachbarten Bauernhauses, wie in Art. 22, Abs. 5, 3. Aufzählungsstrich gefordert, «vor der Baueingabe erneut» stattgefunden hat.

Der Erlass einer UeO ist hier umso mehr notwendig, als seit dem Erlass der ZPP im Jahr 2019 wesentliche Veränderungen eingetreten sind. Zum einen hat sich bei der Ausarbeitung des Bauprojekts gezeigt, dass die ZPP-Vorgaben nicht überall oder nur mit gestalterischen Qualitätseinbussen und Abweichungen von der ursprünglichen Ideenstudie umsetzbar waren, weshalb der Gemeinderat 2023 geringfügige Änderungen der ZPP beschliessen musste. Zum andern hat die 2025 öffentlich aufgelegte UeO Tannenrain gezeigt, dass die in der ZPP vorgesehene Erschliessung der geplanten Einstellhalle nur mit dem Erlass dieser zusätzlichen UeO Tannenrain, dem damit vorgesehenen kommunalen Strassenprojekt sowie einem dafür allenfalls nötigen Enteignungsverfahren realisierbar ist (vgl. dazu auch die Ausführungen in Ziff. 2.5 mit den Anträgen 5a und 5b).

Die rechtlichen Voraussetzungen für den Verzicht auf eine UeO gemäss Art. 93 BauG und Art. 122a BauV sind u.E. nicht erfüllt. Aus den aufgelegten Unterlagen geht nicht hervor, dass die durchgeführte Ideenstudie als «anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren» gelten kann. Nach Art. 99a Abs. 1 Bst. b BauV gelten Studienaufträge nach der Ordnung SIA 143/2009 als anerkannte qualitätssichernde Verfahren. Im Schlussbericht zur Ideenstudie vom 20.4.2017 (S. 7) ² steht, dass das Studienauftragsverfahren im Einladungsverfahren «in Anlehnung an Art. 3.2 und Art. 8 SIA-Ordnung 143 mit 3 Planungsteams durchgeführt» worden sei. Die Formulierung «in Anlehnung an» bedeutet, dass die SIA-Ordnung 143 nicht befolgt worden ist und somit auf den Erlass einer UeO nicht verzichtet werden darf.

² https://www.zollikofen.ch/_docn/1342519/Schlussbericht_Ideenstudie_Barenareal.pdf

Schliesslich sei an die Darstellung des Gemeinderates in seinem Antrag an den GGR und des Erläuterungsberichts zum ZPP-Erlass erinnert, dass das Bauprojekt einen «öffentlich zugänglichen Innenhof» bringen wird: Er biete «Aufenthalts- und Grünflächen für die Bewohnerschaft und Öffentlichkeit» und werde «ergänzt (...) durch eine grosszügige Spielfläche (grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV) im Südwesten des Areals». Erfahrungen mit öffentlichen Flächen anderer Überbauungen zeigen, dass es ratsam ist, die öffentliche Benutzbarkeit in einer UeO zu präzisieren und garantieren. So wurde in der UeO zur Lättere-Überbauung ausdrücklich festgehalten, dass die grössere Spielfläche auch «durch die Bewohnerschaft der angrenzenden Wohnquartiere benutzt werden» kann. Der Versuch, diese öffentliche Nutzung einzuschränken, konnte dank dieser Bestimmung unlängst vereitelt werden.

Antrag 1a:

Das Gesuch um Verzicht auf den Erlass einer UeO sei abzuweisen. Es ist vor Bewilligung des Bauvorhabens eine UeO auszuarbeiten und öffentlich aufzulegen – mit dem Ziel, das Erreichen des Planungszweckes, die Abstimmung der Bauvolumen auf die Umgebung und die Ebenbürtigkeit des Ersatzes für das Bären-Gebäude zu sichern, eine hindernisfreie Durchwegung und den öffentlichen Zugang zum Innenhof und der zugehörigen Spielfläche zu garantieren sowie konkrete Massnahmen für die Sicherheit der Zufussgehenden im Bereich der Einstellhalleneinfahrt vorzusehen.

Antrag 1b:

In der UeO für das Bärenareal seien über die Vorgaben der ZPP hinaus verbindliche Anforderungen an eine ökologische Gestaltung der Aussenräume zu formulieren (namentlich hinsichtlich einheimischer, standortgerechter und hitzeverträglicher Bepflanzung) sowie eine gute Beschattung durch grosskronige Bäume und Massnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung vorzusehen.

Eventualantrag (falls die Anträge 1a und 1b abgelehnt werden):

Es ist öffentlich darzulegen, inwiefern der Verzicht auf eine UeO mit den Vorgaben des kantonalen Baurechts vereinbar sein soll, welche Fachpersonen vor der Baueingabe erneut beigezogen worden sind und was deren Beurteilung der Abstimmung der Bauvolumen auf die Umgebung, der gestalterischen Qualität und der Ebenbürtigkeit ergeben hat.

2.2 Einsprache gegen beantragte Ausnahme gemäss Lärmschutz-Verordnung

Vor dem Erlass der ZPP Bärenareal hielt der Gemeinderat im Mitwirkungsbericht bezüglich Lärmschutz fest: «Die massgebenden Grenzwerte können eingehalten werden, es sind deshalb keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten.» In die ZPP wurde gleichwohl die Vorschrift aufgenommen (Art. 22 Abs. 4, 2. Aufzählungsstrich): «Um die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung einzuhalten, sind an den der Bernstrasse zugewandten Gebäuden geeignete Massnahmen wie z. B. Grundrissoptimierung, Loggien, Erker oder schallabsorbierende Verkleidungen umzusetzen.»

Im Widerspruch zu diesen Beteuerungen und Vorgaben wird im Baugesuch nun eine Ausnahme von den Lärmschutz-Vorschriften beantragt, weil die geltenden Immissionsgrenzwerte (IGW) an den Fenstern der Ostfassade der Gebäude A, B und C der Überbauung an insgesamt 35 Fenstern nicht eingehalten werden (Haus A: 1.-3. OG, 10 Fenster / Haus B: 1.-4. OG, 17 Fenster / Haus C: 1.-3. OG, 8 Fenster). Der geplante Einbau

eines lärmarmen Belags SDA-4 auf der Bernstrasse (auf der entfernteren Fahrbahn bereits erfolgt) wird die Lärmbelastung zwar mindern; für die Fenster in den Gebäuden A, B und C im EG - 2. OG verbleibt aber eine Grenzwertüberschreitung, wenn nicht zusätzliche Massnahmen an der Quelle, im Ausbreitungsbereich oder in der Gestaltung des Bauvorhabens getroffen werden.

Zu den geprüften, aber als unverhältnismässig oder unerwünscht verworfenen Massnahmen gehört unter anderem eine Geschwindigkeitsreduktion auf der Bernstrasse. Gemäss Baugesuchs-Unterlagen tragen Geschwindigkeitsreduktionen «aufgrund der verminderten Rollgeräusche auch zu einer Lärmreduktion bei». Eine Tempo-Reduktion käme auch weiteren (bestehenden und neu geplanten) Wohngebäuden entlang der Bernstrasse zugute. Eine Datenauswertung des neuesten Berichtes des Bundesamts für Umwelt (Bafu) zur Lärmbelastung³ zeigt, dass die Lärmbelastung entlang der Bernstrasse die zulässigen Grenzwerte erreicht oder übersteigt.⁴

Antrag 2:

Die beantragte Ausnahme gemäss Lärmschutz-Verordnung LSV Art. 31 Abs. 2 wird nicht gewährt.

Eventualantrag (falls Antrag 2 abgelehnt wird):

Die beantragte Ausnahme wird mit der Auflage gewährt, dass die Gemeinde Zollikofen ein geeignetes Verfahren zur Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf der Bernstrasse in die Wege leitet.

2.3 Einsprache gegen die nicht barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Fussweg-Verbindung zwischen Bären-Überbauung und Tannenrain

Die ZPP-Vorgabe, dass «mindestens» für Zufussgehende «eine arealinterne hindernisfreie Durchwegung zu gewährleisten» ist» (Art. 22, Abs. 5, Gestaltung, 4. Aufzählungsstrich), wird gemäss Baugesuch nicht vollumfänglich erfüllt. Der Zugang vom Tannenrain aus auf das Areal der Bären-Überbauung ist nicht hindernisfrei ausgestaltet, was auch in der Stellungnahme von Procap betr. behindertengerechtes Bauen bemängelt worden ist. Die barrierefreie Ausgestaltung dieses Verbindungsweges (mit einer Rampe statt mit Treppen) wäre baulich nicht nur möglich; wir erachten sie im Hinblick auf das Behindertengleichstellungsgesetz als grundsätzlich geboten und zudem auch als wichtig, weil der erwähnte Verbindungsweg auch als Zugang zum Bereitstellungsort für die Abfallcontainer dient. Er dient zudem als Verbindungsweg zur Unterführung, die unter der Bernstrasse hindurch zur RBS-Haltestelle Unterzollikofen führt. Dieser Weg ist wichtig für die Bewohnenden der Überbauung, die zur RBS-Haltestelle (mit S9 nach Bern und Ortsbus nach Hlzenfeld) gelangen wollen, ohne die vielbefahrene Bernstrasse überqueren zu müssen. Eine hindernisfreie Ausgestaltung käme sicherlich auch betagten Personen und Menschen mit Kinderwagen zugute.

Antrag 3:

³ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm/publikationen-studien/publikationen/laermbelastung-in-der-schweiz-sonbase.html>

⁴ <https://www.derbund.ch/verkehrslaerm-in-der-schweiz-interaktive-karte-zeigt-ausmass-943481160621>

Das Bauprojekt sei zu überarbeiten, um eine hindernisfreie Durchwegung sicherzustellen, insbesondere auch als Verbindung zwischen der Überbauung und dem Tannenrain im Bereich der Einstellhallen-Zufahrt.

2.4 Einsprache gegen oberirdische Parkplätze entlang des Tannenrains / Car-Sharing-Angebot andernorts sicherstellen

Gemäss ZPP hat die Parkierung «mit Ausnahme einzelner Kundenparkplätze entlang der Bernstrasse unterirdisch zu erfolgen» (Art. 22, Abs. 6 Erschliessungsgrundsätze, 2. Aufzählungsstrich). Das Baugesuch (Situationsplan Umgebung) widerspricht dieser Vorgabe. Es sieht zwei Parkplätze für die Überbauung sowie vier Parkplätze für die Eigentümer einer Nachbarparzelle vor.

Mit der Verpflichtung, mindestens einen Abstellplatz für Car-Sharing Fahrzeuge vorzusehen (Art. 22, Abs. 6, 4. Aufzählungsstrich), wurde beim Erlass der ZPP das Ziel verfolgt, autoarmes Wohnen zu erleichtern und die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge tief zu halten. Nachdem die Zahl der Abstellplätze nun erhöht worden ist, dürfte es für Car-Sharing-Anbieter weniger attraktiv (da nicht mehr wirtschaftlich) sein, Car-Sharing-Fahrzeuge auf dem Bärenareal zu stationieren, wenn keine Kostenbeteiligung der Bauherrschaft bzw. der Grundeigentümerschaft vorgesehen ist. Die Baubewilligung für mindestens einen Car-Sharing-Standplatz ist deshalb an die Auflage zu binden, dass die Bauherrschaft bzw. Eigentümerschaft mindestens ein Car-Sharing-Angebot sicherstellt. Sonst droht die ZPP-Verpflichtung zur Erstellung mindestens eines Carsharing-Abstellplatzes (wie in der Lättere-Überbauung) toter Buchstabe zu bleiben und ihren Sinn zu verlieren.

Antrag 4a:

Auf die Erstellung oberirdischer Parkplätze entlang des Tannenrains ist zu verzichten. Die in Art. 22, Abs. 6, 4. Aufzählungsstrich vorgeschriebene Parkierung von Car-Sharing-Fahrzeugen ist in der Einstellhalle und/oder entlang der Bernstrasse vorzusehen.

Antrag 4b:

Die Bauherrschaft hat mit angemessenen Anreizen sicherzustellen, dass auf dem Bärenareal mindestens ein Car-Sharing-Angebot auf dem dafür reservierten Standplatz auch tatsächlich betrieben wird.

2.5 Einsprache wegen ungenügender Sicherheit für Zufussgehende im Bereich der Einstellhalleneinfahrt

Die ZPP-Vorgabe, «entlang des Tannenrains bis zur Bernstrasse respektive in die Fussgängerunterführung eine arealseitige Fusswegverbindung mit «adäquaten Massnahmen für die Sicherheit der Fussgänger im Bereich der Einstellhalleneinfahrt zu gewährleisten» (Art. 22, Abs. 6 Erschliessungsgrundsätze, 10. Aufzählungsstrich) wird im Baugesuch nicht erfüllt; die geforderten Massnahmen sind in den Unterlagen nicht ausgewiesen. Die Gestaltung dieses Bereichs gemäss Situationsplan Umgebung trägt zwar der ZPP-Vorgabe Rechnung, die Zu- und Wegfahrt in bzw. aus der Einstellhalle zur Bernstrasse hoch zu lenken und das unzulässige Abbiegen in den Tannenrain hinunter zur Aarestrasse zumindest zu behindern. Besondere Vorkehrungen zum Schutz des Fussverkehrs zwischen der Unterführung Bernstrasse und dem Tannenrain sind jedoch «arealseitig» nicht ersichtlich.

Die Pläne des Baugesuchs überschneiden sich zudem mit den Plänen, die am 24. März 2025 im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens «Überbauungsordnung Tannenrain mit Zonenplanänderung und Änderung Richtplan Verkehr» öffentlich aufgelegt worden sind. Die GFL Zollikofen hat dazu am 23. April 2025 kritisch Stellung bezogen und insbesondere Verbesserungen für die Sicherheit der Zufussgehenden und insbesondere der Schulkinder auf dem Tannenrain gefordert. Aus der Stellungnahme von Procap in den Baugesuchsunterlagen geht der Wunsch nach einem «Gehweg entlang des Tannenrains» hervor: «Dies müsste bei der Neuplanung der Strasse durch die Gemeinde Zollikofen berücksichtigt werden.»

Im mittlerweile erstellten Mitwirkungsbericht zur UeO Tannenrain hat der Gemeinderat zu den Sicherheitsbedenken wie folgt Stellung genommen: «Bauliche Anpassungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind im Zusammenhang mit dem Bauprojekt möglich und auch vorgesehen.» Konkret werden zwei bauliche Massnahmen (Entfernung einer Mauer, Errichtung eines fussverkehrlenkenden Geländers) erläutert, die im Umgebungsplan des Baugesuches eingetragen, aber nicht gut erkennbar sind. Der Mitwirkungsbericht enthält weiter die Zusicherung, die in der Mitwirkung angesprochenen Themen würden «bei der Weiterentwicklung des Projekts berücksichtigt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft» und: «Die abschliessende Beurteilung der Verkehrssicherheit wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.»

Antrag 5a:

Das Bauprojekt sei im Grenzbereich zum Tannenrain zu überarbeiten und auf die geplante Überbauungsordnung Tannenrain abzustimmen – und zwar so, dass die Sicherheit für die Zufussgehenden im Bereich der Einstellhalleneinfahrt optimal gewährleistet wird.

Antrag 5b:

Das Baugesuch sei zu sistieren, bis die Überbauungsordnung Tannenrain beschlossen ist oder zumindest bis zusätzliche Massnahmen für die Sicherheit der Zufussgehenden im Bereich der Einstellhalleneinfahrt verbindlich zugesichert sind.

Wir bitten um Kenntnisnahme unserer allgemeinen Bemerkungen und danken im Voraus für die offene Prüfung und Berücksichtigung unserer Anträge, Argumente und Einwände.

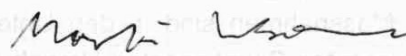
Freundliche Grüsse

GRÜNE FREIE LISTE GFL ZOLLIKOFEN

Für den Vorstand:



Bruno Vanoni, Vorstandsmitglied



Martin Wronna, Vorstandsmitglied