

Entwicklungsgebiet Steinibachgrube

Informationsanlass 5. September 2022

# Agenda

1. Begrüssung
2. Vorstellung ramseier + stucki architekten ag
3. Ausgangslage Areal Steinibachgrube
4. Werkstattverfahren
5. Terminprogramm
6. Mitwirkungsmöglichkeit
7. Fragen
8. Apéro und Austausch

# ramseier + stucki architekten ag



**Beat Zaugg**

Inhaber, CEO, VRP

Geschäftsleitung

zaugg@r-st.ch



**David Blaser**

Leiter Beratung & Verkauf

Geschäftsleitung

d.blaser@r-st.ch



**Christoph Blaser**

Leiter Projektentwicklung

blaser@r-st.ch



**Stefan Hählen**

Leiter Marketing

haehlen@r-st.ch

# ramseier + stucki architekten ag

- Architekturbüro und Gesamtdienstleister aus Muri b. Bern.
- Wir bieten seit 1963 höchste Wohnqualität im Raum Bern
- Wir sind ein erfahrenes und professionelles Team von 45 Mitarbeitern
- Wir identifizieren attraktive Entwicklungsstandorte und Projekte
  - Arealentwicklung
  - Stockwerkeigentum
  - Mietwohnungen
  - Umbau und Renovationsprojekte mit Fokus Innenarchitektur



# Giessenpark Münsingen



- Werkstattverfahren
- 174 Wohnungen (Stockwerkeigentum und Mietwohnungen)



- Überbauungskonzept mit raumhaltigen und grosszügigen Freiflächen und Grünzonen

# Diessenberg Boll-Vechigen



- Werkstattverfahren
- 133 Wohnungen (Stockwerkeigentum und Mietwohnungen)



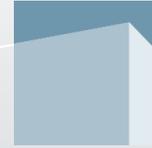
- Jede Wohnung mit unverbaubarer Weitsicht

# Panorama Rubigen



– 24 Wohnungen (Stockwerkeigentum)





r + st  
architekten ag

Informationsanlass 1

## 3. Areal «Steinibachgrube»

# Areal «Steinibachgrube» Zollikofen



# Planungsperimeter

Das für die Einzonung vorgesehene Gebiet (rot) erstreckt sich über die beiden Parzellen Nr. 223 und Nr. 243 und umfasst gesamthaft ca. **26'500 m<sup>2</sup>**.

Eigentum Parzelle Nr. 223 (dunkelblau)

- Alleineigentum Kanton Bern AGG

Eigentum Parzelle Nr. 243 (hellblau)

- Erbgemeinschaft Marthaler



Luftbild des Perimeters

# Räumliches Entwicklungskonzept REK

Die Planungszone «Steinibachgrube» (S-4b) wurde von der Gemeinde Zollikofen im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) 2015 als **Siedlungserweiterungsgebiet** ausgeschieden.

## Ziel

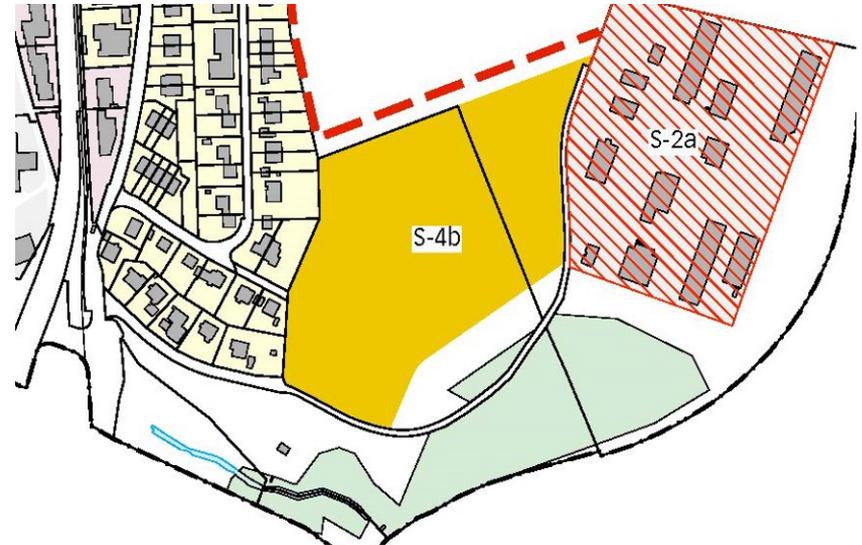
- Schaffung von neuem Wohnraum

## Umsetzung

- Einzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Durchführung eines **qualitätssichernden Verfahrens**

## Realisierungshorizont

- Mittelfristig (5 -15 Jahre)



Ausschnitt Richtplan Siedlung

# Qualitätssicherndes Verfahren

Die aus dem REK geforderte Qualitätssicherung wird mit einem **Gutachterverfahren** (Werkstattverfahren) unter Einbezug von Behördenvertretern und Experten aus dem Bereich Städtebau und Landschaft sichergestellt.

Ziel:

- Das Ergebnis des Gutachterverfahrens mit 4 Werkstätten ist ein **Richtprojekt**. Die Erkenntnisse und das Ergebnis daraus dienen als Grundlage für die Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und für die Erarbeitung der Überbauungsordnung (UeO).



# Werkstattverfahren - Teilnehmer

## **Bearbeitungsteam**

- Christoph Blaser, r + st architekten ag
- Tayfun Acar, r + st architekten ag
- Sandra Kieschnik, DUO Landschaftsarchitekten GmbH
- Gilles Leuenberger, Kontextplan AG (Verkehrsplaner)

## **Begleitgremium**

### **Sachmitglieder**

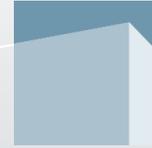
- Daniel Bichsel, Gemeindepräsident Zollikofen
- Beat Zaugg, Inhaber, Geschäftsführer r + st architekten ag

### **Fachmitglieder**

- Lorenz Frauchiger, Werkgruppe agw, Bern (Architektur/Städtebau)
- Regina Glatz, Co. Architekten, Bern (Architektur/Städtebau)
- Hans Klötzli, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten

### **Expertinnen / Experten (ohne Stimmrecht)**

- Sabine Breitenstein, Bauverwalterin Zollikofen
- Hansjakob Wettstein, Ecoptima (Moderation, Raumplanung)
- Julia Wömpner, Verfahrensbegleitung



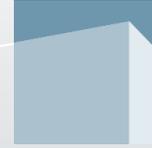
r + st  
architekten ag

Informationsanlass 1

# 5. Terminprogramm

# Terminprogramm Verfahren





r + st  
architekten ag

Informationsanlass 1

## 6. Mitwirkungsmöglichkeit

# Mitwirkungsmöglichkeit

## Möglichkeit 1

- Schriftliche Eingabe ihrer Anliegen, Gedanken und Bedürfnisse.
- Bis Ende September 2022
- Mail: [info@r-st.ch](mailto:info@r-st.ch)
- Infos auf: [www.steinibachgrube.ch](http://www.steinibachgrube.ch)

Sämtliche Eingaben werden im Rahmen des Werkstattverfahrens (Workshop Nr. 2) begutachtet und in die Konzeptarbeit, sofern möglich, aufgenommen.

## Webseite Steinibachgrube



# Mitwirkungsmöglichkeit 2

## Möglichkeit 2

- Offizielle Mitwirkung im Rahmen der ZPP
- August 2023
- Eingabe an Gemeinde



# Fragen?



A modern outdoor terrace at night. The scene is illuminated by warm interior and exterior lighting. On the left, a covered area features a wicker chair, a floor lamp, and a small table. In the center, a lounge sofa with cushions sits on a paved deck. A long, narrow pool with a waterfall edge runs along the right side. The background shows a valley with houses and mountains under a dark sky with a full moon. The text "Herzlichen Dank" is overlaid in the center.

Herzlichen Dank



## Mitwirkungseingaben am Informationsanlass vom 5. September 2022

---

Objekt	516 Steinibachgrube Zollikofen
Sitzung vom	05.09.2022, 18.30 Uhr
Ort	Inforama Rütli Zollikofen

---

### Zusammenfassung der Eingaben:

Überschrift	Wortlaut Mitwirkungseingabe	Antwort
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"><li>- Max. 3 Etagen inkl. EG (in grün)</li><li>- Genau, kaufen wir doch auch die Weitsicht, d.h. oberstes Stockwerk (in rot)</li></ul>	
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tea Room oder Restaurant, Bar, Freizeitraum ca. 140m<sup>2</sup></li><li>- Schaukel für Erwachsene</li><li>- Feuerwehrzugang</li><li>- Altersheim</li><li>- Einkaufsmöglichkeiten</li><li>- Konzept Schule</li><li>- Wohnraum für Familien</li><li>- Massnahmen zur Quartieraufwertung, z.B. Kita, Quartierkaffee, etc.</li></ul>	
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schlittelweg</li></ul>	
Klima/Natur	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hitzeinseln vermeiden</li><li>- Viel grün (Bäume)</li><li>- Luftströme erhalten, Abkühlung in der Nacht ermöglichen</li><li>- Wind muss zirkulieren können</li><li>- Wald und Hecken auf dem Areal sind zu erhalten oder in unmittelbarer Nachbarschaft neu zu pflanzen</li><li>- Grüne Fassaden = Balkongarten</li><li>- Erhalt der Fauna (Kreuz-Kröten)</li><li>- Natur erhalten -&gt; Vögel, Igel, Kröten, Fuchs, Marder, Einhornchen und Dachs sind Mitbewohner</li></ul>	
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ein Feld für gemeinsames bepflanzen + ernten von z.B. Kartoffeln, Salat, Tomaten, etc.</li><li>- PSR berücksichtigen</li></ul>	
Soziales	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Schwarzarbeit!</li><li>- r +s tag als Berner Büro wird begrüsst</li></ul>	



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sicherheit der Handwerker (Bauarbeiter, sollte ein Muss sein, Stressmanagement)</li></ul>	
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schutz vor Emissionen während der Sanierung der Deponie -&gt; Staub, Lärm, Gifte</li><li>- Konzept zum Verkehrsfluss während der Sanierung der Deponie -&gt; 26'500m<sup>2</sup> x 30m =&gt; 800'000m<sup>3</sup> =&gt; 66'660 Lastwagenfahrten =&gt; 2 Jahre 100 Lastwagen / Tag</li></ul>	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wo parkieren die Handwerker</li><li>- Zusätzlicher Verkehr</li></ul>	
Energie /Mobilität	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nutzung Solarenergie (Dächer + Fassaden)</li><li>- Mobility</li><li>- Quartierbus Bantigerstrasse - Hübeliweg</li></ul>	

Plakat 1:

Steinibachgrube Zolllikofen - Mitwirkung

MAX. 3 Etagen inkl. EG  
genau !!  
Kaufen wir doch auch die Weitsicht  
d.h. oberstes Stockwerk.

- Tea Room oder Restaurant, Bor -> Freizeitraum ca 110m<sup>2</sup>
- Schaukel für Erwachsene
- Feuerholzzugang

- Schlittelweg.
- Hitzeinseeln vermeiden:
  - Viel grün (Bäume)
  - Luftströme erhalten, abkühlung in der Nacht ermöglichen
  - Wind muss zirkulieren können.
  - Wald und Flecken auf dem Areal erhalten, sonst in unmittelbarer Nachbarschaft neu pflanzen

Keine Schwarzarbeit!  
gut: Bernes Büro! / 96

Sicherheit der Handwerker  
(Bauarbeiter, sollte ein Muss sein)  
Stressmanagement

- Grüne Fassaden = Balkon-garten
- Erhalt Fauna (Kröten)  
Neue
- Natur erhalten  
Vögel, Igel, Urin, Kröche, Fische, Mauler, Sciakolo,  
Dachs sind Nitzbewohner



Plakat 2:

Steinibachgrube Zolllikofen - Mitwirkung

- Schutz vor Emissionen während Sanierung Deponie Staub, Lärm, Gifte.
- Konzept Verkehrsfluss während Sanierung Deponie  
 $26'500m^2 \times 30m = 800'000 m^3$
- Wo Parkieren die Handwerker.  $\Rightarrow 66'660$  Lastwagen fahren
- Altersheim  
↳ 2 Jahre 100 Lastwagen pro Tag Material weg.
- Konzept Schule  
Dann  
2 Jahre 100 Lastwagenfahrten zum Auffüllen der Grube  
↳ überlegen wie die Gemeindestrassen?
- Einkaufsmöglichkeiten.
- Zusätzlicher Verkehr Betriebs.
- Nutzung Solarenergie (Dach + Fassaden)
- Mobility
- Quartierbus Bantigerstrasse, Hübeli Weg.

Massnahmen zur Quartieraufwertung wäre toll - z.B. Kito, Quartierkaffee etc.

Wohnraum für Familien  
Ein Feld für gemeinsames bepflanzen + ernten von z.B. Kartoffel Salat, Tomaten ect.  
PSR berücksichtigen