

Sitzung vom 26. April 2017 / Geschäft Nr. 2

Bericht und Antrag

Ortsplanungsrevision (Baureglement und Zonenplan); Beschlussfassung

1. Das Wichtigste in Kürze

Nach einem dreijährigen Prozess steht die Ortsplanungsrevision vor der abschliessenden Beratung durch den Grossen Gemeinderat. Der Schwerpunkt der Revision liegt auf der Siedlungsentwicklung nach innen. Es sind keine Neueinzonungen von unüberbauten Landwirtschaftsgebieten vorgesehen. Mit Umstrukturierungen, Verdichtungen und weniger einengenden Bauvorschriften kann das angestrebte Wachstum erreicht werden. Dabei stehen folgende Strategien im Vordergrund:

- Umstrukturierungen und Verdichtungen von Arealen, insbesondere in den Gebieten Lüftere, Webergut und beim Bahnhofareal.
- Lockerung der Bauvorschriften, damit bessere Voraussetzungen für Verdichtungsmassnahmen geschaffen werden.
- Keine Neueinzonungen von unüberbauten Gebieten im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung.

Die Revision besteht aus der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement), welche für die Grundeigentümer und die Bevölkerung verbindlich sind. Ergänzend wurden der Richtplan Verkehr und der Richtplan ESP¹ Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee überarbeitet. Zudem liegen in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Energie neue Richtpläne vor. Diese fünf Richtpläne sind für die Behörden verbindlich; jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Geschäfts.

Der Grosse Gemeinderat beschliesst unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über Baureglement und Zonenplan. Die Richtpläne wurden bereits in eigener Kompetenz durch den Gemeinderat beschlossen.

2. Rechtsgrundlagen

Das Planungsrecht umfasst eine Fülle von gesetzlichen Grundlagen auf allen Stufen des Staatswesens (Bund, Kanton, Region, Gemeinde).

Nachfolgend aufgeführt sind nur die zentralen Erlasse im Bereich des Planungsrechts und der kommunalen Zuständigkeit:

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Richtplan des Kantons Bern vom 2. September 2015
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 55 lit. b

¹ Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Dienstleistung

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	1 von 11

3. Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Der Lösungsansatz 3.3 fordert die aufeinander abgestimmte Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Das Umsetzungsprogramm 17/21 (Punkt 3.3.1.1) sieht hierzu für das Jahr 2017 das Genehmigungsverfahren für die Ortsplanungsrevision vor. Die Beschlussfassung der Nutzungsplanung durch den GGR ist Bestandteil davon.

4. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 25. Juni 2014 einen Verpflichtungskredit für die Ortsplanungsrevision von Fr. 540'000.00 genehmigt. Das Vorgehenskonzept sah vor, nach der konzeptionellen Planung (inkl. entsprechender Mitwirkung) die Richtplanung und die Nutzungsplanung parallel zu bearbeiten sowie mitwirken und vorprüfen zu lassen.

Der Auftrag für die Planungsarbeiten wurde einer Arbeitsgemeinschaft unter der Federführung der Ecoptima AG erteilt. Weitere beteiligte Firmen waren die Kontextplan AG aus Bern (Verkehr und Infrastruktur), Sigmaplan AG aus Bern, bzw. Georegio AG aus Burgdorf (Landschaft), Dr. Eicher + Pauli AG aus Liestal mit einer Geschäftsstelle in Bern (Energie) sowie das Atelier Wehrlin (Experte Städtebau) aus Wünnewil.

In der ersten Phase (Konzeptionelle Planung) wurden die Rahmenbedingungen sowie die räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte definiert.

Für die breite Abstützung der Ortsplanungsrevision wurde eine Begleitgruppe mit Vertretungen aus den Parteien und Organisationen eingesetzt. Zwischen September 2014 und Januar 2015 sind mit der Begleitgruppe insgesamt drei Abendveranstaltungen in Form von Workshops durchgeführt worden. Die zweite Veranstaltung hat im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung stattgefunden. Der Begleitgruppe wurden die durch den Ausschuss und das Planerteam erarbeiteten Dokumente im Entwurf vorgelegt und erläutert. Gemeinsam wurden die Zwischenresultate diskutiert und wo notwendig angepasst.

Das daraus resultierende Produkt ist das räumliche Entwicklungskonzept (REK), welches einer öffentlichen Mitwirkung unterzogen wurde. Die Unterlagen lagen vom 26. Februar 2015 bis und mit 1. April 2015 in der Gemeindeverwaltung auf und konnten auf der Webseite der Gemeinde heruntergeladen werden. Alle Haushaltungen der Gemeinde erhielten den Flyer mit den wichtigsten Informationen zugestellt.

Am 4. März 2015 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, welche von rund 100 Personen besucht wurde. Am 10. und 18. März 2015 fanden bei der Gemeindeverwaltung Sprechstunden statt, welche von insgesamt 12 Personen genutzt wurden.

Alle interessierten Personen und Kreise wurden eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen zum REK abzugeben. Insgesamt sind 170 Stellungnahmen eingegangen. Der Grosse Gemeinderat hat am 25. März 2015 vom REK Kenntnis genommen. Am 1. Juni 2015 wurde das REK in seiner definitiven Form durch den Gemeinderat genehmigt.

Basierend auf dem REK wurden die Entwürfe für die konkreten Richt- und Nutzungspläne erarbeitet. Es fand je ein Workshop mit der Begleitgruppe und der Öffentlichkeit statt.

5. Öffentliche Mitwirkung

Der Gemeinderat hat am 2. November 2015 die Richtpläne Siedlung, Verkehr, Landschaft und Energie; den Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee; den Zonenplan und das Baureglement sowie den Flyer mit Fragebogen für die Mitwirkung verabschiedet. Die Unterlagen lagen vom 19. November 2015 bis und mit 15. Januar 2016 in der Gemeindeverwaltung auf und konnten auf der Webseite der Gemeinde heruntergeladen werden. Alle Haushaltungen der Gemeinde erhielten den Flyer mit den wichtigsten Informationen zugestellt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	2 von 11

Am 30. November 2015 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, welche von rund 150 Personen besucht wurde. Alle interessierten Personen und Kreise wurden eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen zur Richt- und Nutzungsplanung abzugeben. Insgesamt sind 158 Stellungnahmen eingegangen. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt und ihrerseits mit einer Antwort des Gemeinderates versehen. Der Grosse Gemeinderat hat am 27. Januar 2016 die Entwürfe der Richt- und Nutzungsplanung zur Kenntnis genommen.

Die Richt- und Nutzungspläne erfuhren in der Mitwirkung im Generellen eine Zustimmung von 80 Prozent. In einzelnen Punkten hat der Gemeinderat gestützt auf die Eingaben Änderungen vorgenommen:

- Zwischen den Kreiseln Bären und Kreuz sollen entlang der Bernstrasse zukünftig fünfgeschossige Bauten möglich sein. Ein entsprechendes Anliegen aus der Mitwirkung findet Aufnahme im neuen Baureglement.
- Der Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee wird mit Angaben zu Verkehrserzeugung und Verkehrsmanagement ergänzt. Der Gemeinderat kommt dabei zum Schluss, dass die mittelfristig angestrebten Entwicklungen im ESP-Gebiet auch verkehrstechnisch vertretbar sind.
- Ein Teilfahrverbot für das Gebiet Waldegg wird in der Mitwirkung sehr kontrovers beurteilt. Die Notwendigkeit der Massnahme wird zudem in Frage gestellt. Der Gemeinderat verzichtet daher auf diese Massnahme aus dem Richtplan Verkehr.
- Ein Augenmerk will der Gemeinderat auf die Schulwege richten, damit die Verkehrssicherheit mit gezielten Massnahmen erhöht werden kann. Der Richtplan Verkehr wurde entsprechend ergänzt.

6. Vorprüfung

Am 21. März 2016 hat der Gemeinderat die Richtpläne Siedlung, Landschaft, Verkehr, Energie und ESP Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee sowie das Baureglement und den Zonenplan für die Vorprüfung verabschiedet.

Die Unterlagen wurden am 31. März 2016 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist schlussendlich bei der Gemeinde erst am 13. September 2016 eingegangen, anstatt wie ursprünglich erwartet vor den Sommerferien.

Die Vorprüfungsbehörden haben keine grundlegenden Vorbehalte gegen die Inhalte der Revision. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung kommt in seiner Gesamtbeurteilung und Würdigung zum Schluss, dass die Ortsplanungsrevision eine umfassende und gut strukturierte Planung darstellt, welche sorgfältig ausgearbeitet worden ist. Die Planung nehme eine gesamtheitliche Sicht auf die Ortsentwicklung vor und bestehe aus fundiert erarbeiteten Unterlagen von hoher planerischer Qualität. Unter der Bedingung, dass die materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte bereinigt werden, kann das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Ortsplanungsrevision zustimmen und die Genehmigung in Aussicht stellen.

Zur baurechtlichen Grundordnung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung rund 110 Vorbehalte und Hinweise angebracht. Diese Anzahl erscheint auf den ersten Blick relativ hoch. Im Vergleich liegt dieser Wert aber eher im unteren Bereich; so wird insbesondere auch keine zweite Vorprüfung verlangt, was bei anderen Gesamtrevisionen von vergleichbaren Gemeinden nicht unüblich ist. Zudem ist Zollikofen eine der ersten Gemeinden, welche eine Ortsplanungsrevision nach Inkrafttreten der Raumplanungsgesetzesrevision und dem kantonalen Richtplan zur Vorprüfung einreichte. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat zu diversen Neuerungen aus diesen übergeordneten Vorgaben noch keine Praxis entwickelt.

Die wichtigsten Punkte aus der Vorprüfung wurden mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung und teilweise mit den involvierten anderen Amtsstellen direkt besprochen. Der Gemeinderat hat daraufhin jeden einzelnen Punkt gewürdigt und die nötigen Anpassungen vorgenommen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	3 von 11

7. Richtpläne

Richtpläne dienen der Abstimmung aller raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die gewünschte Entwicklung. Sie legen die zeitliche Reihenfolge der Massnahmen fest und bezeichnen die einzusetzenden Mittel und Instrumente. Der Planungszeithorizont beträgt 20 bis 30 Jahre. Richtpläne durchlaufen von Gesetzes wegen die Mitwirkung und die Vorprüfung. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden sie vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt und sind behördenverbindlich. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden Richtpläne für die Sachbereiche Siedlung, Verkehr, Landschaft und Energie erarbeitet.

Richtplan Siedlung

Der Richtplan Siedlung setzt die Entwicklungsabsichten des REK in den Bereichen Nutzung und Ortsbau behördenverbindlich um. Er ist auf strategischer Ebene das Führungsinstrument des Gemeinderates in Bezug auf die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Der Richtplan zeigt die langfristige Stossrichtung auf, enthält umsetzungsorientierte Handlungsanweisungen und dient als Grundlage für spätere Teilrevisionen der Grundordnung (Um- und Einzonungen von Gebieten).

Richtplan Landschaft

Der Richtplan Landschaft umfasst nicht nur die Umgebung des Siedlungsgebietes von Zollikofen (äussere Landschaft) sondern auch die Grün- und Erholungsräume innerhalb des Siedlungsraumes (innere Landschaft).

Der Schutz von Naturobjekten und Landschaften bleibt weiterhin eine kommunale Aufgabe. Ein grundeigentümerverbindlicher Schutz soll allerdings nur noch dort erlassen werden, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern (Landschaftsschongebiete, Landschaftsschutzgebiete, Kulturobjekte). Für die Erhaltung und Pflege der inneren und äusseren Landschaft sollen künftig vermehrt Anreize geschaffen und die kommunale Beratungstätigkeit verstärkt werden.

Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr setzt für die Verkehrsbewältigung auf die 3V-Strategie (vermeiden-verlagern-verträglich abwickeln):

Durch die Abstimmung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung soll Verkehr vermieden werden. Wenn die Siedlungsentwicklung an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen erfolgt und zusätzlich auch ein attraktives Fuss- und Velowegnetz besteht, werden in den Neubau- und Verdichtungsgebieten tendenziell weniger Fahrten des motorisierten Individualverkehrs generiert.

Der motorisierte Individualverkehr soll zum Fuss- und Veloverkehr und öffentlichen Verkehr verlagert werden. Ein Umsteigen wird durch gute und attraktive Angebote in diesen Bereichen erreicht.

Der verbleibende Verkehr ist verträglich zu gestalten, das heisst, er ist so schonend wie möglich für Mensch und Umwelt abzuwickeln.

Richtplan Energie

Mit Hilfe des Richtplans Energie sollen die Raumentwicklung und Energienutzung besser aufeinander abgestimmt werden.

Mit Hilfe der Analyse der heutigen Energieversorgung und der geplanten Siedlungsentwicklung wurde eine Prognose für den zukünftigen Energiebedarf gemacht. Die ermittelten Energiepotentiale zeigen die Möglichkeiten für eine zukünftige Energieversorgung auf. Anhand dieser Daten wurde die Bauzone in verschiedene Gebiete unterteilt, in denen die geeignetste Wärmeversorgung festgelegt (priorisiert) werden konnte.

Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee

Parallel zur Ausarbeitung der Instrumente im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde auch der Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee überarbeitet. Die Revision dieses

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	4 von 11

überkommunalen Richtplans betrifft ausschliesslich das Gemeindegebiet Zollikofen. Der bisherige Richtplan ESP behält seine Gültigkeit für Münchenbuchsee unverändert. Obwohl die Änderungen nur das Gemeindegebiet Zollikofen betreffen, wurde das Planerlassverfahren auch in Münchenbuchsee durchgeführt.

8. Baurechtliche Grundordnung: Zonenplan

Der Zonenplan ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf. Er unterscheidet zwischen Bauzonen, Landwirtschaftszonen sowie Schutzgebieten und –objekten. Die Lärmempfindlichkeitsstufen, die bisher in einem separaten Plan dargestellt waren, werden neu im Baureglement, die Aufstufungsgebiete im Zonenplan festgelegt.

Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen gegenüber dem heutigen Zonenplan werden im Erläuterungsbericht ausführlich beschrieben. Einzelne kleine Gebiete (Hubel, Rüttistrasse, Meilen Süd) werden von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone überführt. Dabei handelt es sich aber um bereits überbaute Parzellen. Dadurch geht kein Kulturland verloren.

Integration Schutzzonenplan

Die Schutzgebiete und –objekte sind im Zonenplan integriert und nicht wie bisher in einem separaten Schutzzonenplan dargestellt. Gestützt auf den Grundsatz aus dem Richtplan Landschaft, dass anstelle eines absoluten Schutzes die Förderung von Naturobjekten im Vordergrund stehen soll, werden keine kommunalen Schutzobjekte wie Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen oder Obstgärten im Zonenplan grundeigentümergebunden verankert. Hingegen verbleiben die beiden grossen Landschaftskammern Rütli und Bühlikofen als Landschaftsschongebiete im Zonenplan. In diesen beiden Gebieten ist auch der Erhalt der Naturobjekte vorgeschrieben. Auch beibehalten wird das Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach.

Alle Objekte aus dem Inventar der kantonalen Denkmalpflege sind im Zonenplan als Hinweis dargestellt. Die Baugruppen wurden als Ortsbildschutzgebiete übernommen.

Die gemäss Gewässerschutzgesetzgebung auszuscheidenden Gewässerräume werden für alle Gewässer (Aare, Chräbsbach, Steinibach) im Zonenplan festgelegt.

Waldfeststellung

Über das ganze Gemeindegebiet wurde das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. An einigen Schnittstellen zwischen Wald und Bauzone muss die Waldgrenze neu festgelegt werden. Die entsprechenden Abschnitte sind im Zonenplan mit einem roten Perimeter markiert. Zwischen Wald und Landwirtschaftszone wird keine Waldfeststellung durchgeführt.

Integration Gefahrenkarte

Die Naturgefahren sind im Zonenplan dargestellt. Keine der Ein- oder Umzonungen liegt in einem Gefahrengebiet mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung. Um eine Auszonung zu verhindern, werden für die im mittleren Gefahrengebiet liegenden vier Parzellen im Gebiet Buchrain/Mühlerain eine minimale Überbauungsziffer sowie eine Reihenfolge der Bebauung festgelegt.

9. Baurechtliche Grundordnung: Baureglement

Das neue Baureglement folgt der Systematik des neuen kantonalen Musterbaureglements, verzichtet jedoch auf eine separate Kommentarspalte und behält die traditionelle Artikelnummerierung bei. Es entspricht den gemeindeinternen Weisungen betreffend Darstellung von Gemeindeerlassen.

Das Baureglement enthält die erforderlichen, den Zonenplan ergänzenden Vorschriften, mit welchen die mit der Ortsplanung verfolgten Ziele erreicht werden können. Dabei soll auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts verzichtet werden.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	5 von 11

Mit verschiedenen Anpassungen gegenüber dem heute gültigen Baureglement soll die innere Verdichtung gefördert werden. In grösseren Gebieten wird das Potential, eine haushälterische Nutzung zu erreichen, vorab mit der Ausscheidung von Zonen mit Planungspflicht genutzt. Damit auch einzelne Parzellen besser ausgenutzt werden können, wird keine Ausnützungsbeschränkung mehr festgeschrieben. Zudem wurden die Grenzabstände massvoll reduziert. Zusätzlich wird die zulässige Geschosshöhe in der Mischzone MZ (entlang der Bernstrasse) um ein Vollgeschoss auf fünf erhöht.

Mit dem neuen Baureglement wird auch die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, BSG 721.3) umgesetzt. Die Bestimmungen aus dem kommunalen Reklamereglement (SSGZ 723.51) werden in das Baureglement integriert. Die im gesamtschweizerischen Vergleich sehr strengen Energievorschriften des Kantons Bern werden durch das Baureglement nicht noch weiter verschärft.

10. Aufzuhebende Erlasse und Planungen

Die neuen Vorschriften und Pläne der Ortsplanungsrevision lösen verschiedene ältere Instrumente ab. Teilweise sind die Pläne nicht mehr vorhanden, bzw. auffindbar. Folgende Erlasse müssen im Rahmen der Beschlussfassung aufgehoben werden.

Erlasse auf Stufe baurechtliche Grundordnung (Aufhebung in Art. 70 Baureglement)

- Baureglement vom 2. Dezember 2001
- Zonenplan vom 28. November 1993
- Schutzzonenplan vom 28. November 1993
- Plan Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 28. November 1993
- Reklamereglement vom 24. November 2004

- UeO Kreuzmatte (Hochhäuser) vom 12. März 1957 (abgelöst durch ZPP O)
- UeO Häberlimatte (Fellenbergstrasse) vom 15. September 1965 (abgelöst durch Normzone Q3)
- UeO Kirchlindachstrasse (Colombo) vom 13. Dezember 1968 (abgelöst durch Normzone M4)
- UeO Betagtenheim vom 24. Januar 1973 (abgelöst durch ZPP A)
- UeO SIBP vom 7. April 1982 (abgelöst durch ZÖN 15)
- UeO Meilen Süd vom 2. März 2000 (abgelöst durch Normzone A1)

- Baulinienplan Rüttistrasse – Schützenstrasse – Hübeliweg vom 1. September 1967
- Baulinienplan Aarestrasse vom 23. März 1967
- Baulinienplan Lätternweg vom 16. Februar 1966
- Baulinienplan Schäferei vom 6. Februar 1962
- Baulinienplan Aegelsee – Alpenstrasse vom 20. Oktober 1961
- Baulinienplan Lüfteren – Buchrain vom 6. Oktober 1959
- Alignementsplan Unterzollikofen – Steinibach vom 16. August 1957

Die Baulinienpläne wurden durch die Vorschriften der einzelnen Zonen und die generellen Strassenabstandsvorschriften abgelöst und werden nicht mehr benötigt.

Richtpläne

Im Rahmen der Beschlussfassung der neuen Richtpläne hat der Gemeinderat bereits folgende bestehenden Richtpläne aufgehoben:

- Richtplan Meilen Nord vom 27. Januar 2000 (abgelöst durch Richtplan Siedlung und Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee)

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	6 von 11

- Richtplan Umgestaltung Quartiersammelstrasse vom 21. Januar 2000 (Der Richtplan wurde durch die Strassenumgestaltungen Alpen-, Landgarben-, Schulhaus- und Wählerstrasse umgesetzt)
- Verkehrsrichtplan vom 17. August 1994
- Richtplan Lättere vom 30. Juni 1983
- Nutzungsrichtplan vom 4. April 1979

11. Öffentliche Auflage / Einsprachen

Bestandteil der öffentlichen Auflage waren Baureglement, Zonenplan, Erläuterungsbericht und der Vorprüfungsbericht. Die Unterlagen lagen vom 12. Januar 2017 bis 10. Februar 2017 auf. Während der Auflagefrist konnte schriftlich begründet Einsprache erhoben werden. Mit einer Einsprache können alle Einwände vorgebracht werden, welche deren Genehmigungsfähigkeit betreffen, also die mangelnde Rechtmässigkeit oder die Vereinbarkeit mit der übergeordneten Planung. Hingegen obliegt die Wahl unter mehreren rechtmässigen Lösungen, welche alle mit der übergeordneten Planung vereinbar sind, der Gemeinde.

Es sind insgesamt acht Einsprachen von sieben Privatpersonen und einer Ortspartei, sowie zwei Rechtsverwahrungen eingegangen. Die obligatorischen Einspracheverhandlungen fanden am 27. und 28. Februar 2017 statt. Eine Einsprache wurde dabei zurückgezogen und zwei Einsprachen sind gegenstandslos, weil der Gemeinderat die entsprechenden Änderungen zwischenzeitlich vorgenommen hat. Fünf Einsprachen wurden aufrechterhalten.

Der Gemeinderat beantragt dem AGR die Abweisung der verbliebenen Einsprachen, da er diese als öffentlich-rechtlich unbegründet und mit der übergeordneten Planung vereinbar hält. Die Rügen und Anträge aller Einsprechenden sowie die Stellungnahme des Gemeinderates dazu sind in einem separaten Dokument zusammengefasst und auf der Webseite der Gemeinde verfügbar.

12. Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Nach der öffentlichen Auflage wurde festgestellt, dass bei zwei Zonen für öffentliche Nutzung gegenüber dem heutigen Recht die Zweckumschreibung unvollständig übernommen wurde. Daher muss das Baureglement in Art. 11 nach der Auflage noch ergänzt werden (*kursiv*):

- ZöN 4 „Inforama Rütli“: Bildung, Agrarproduktion, Verwaltung, *Internat*
- ZöN 5 „Molkereischule“: Bildung, Sport, Internat, *Zivilschutzanlage*

Im Weiteren wurde festgestellt, dass die Trockenstandorte nicht nur als Hinweis, sondern als Festlegung im Zonenplan verzeichnet sind. Dies stimmte nicht mit dem Wortlaut des Baureglements in Art. 59 Abs. 1 überein. Zudem gibt es mehrere Trockenstandorte. Der Text ist entsprechend anzupassen:

„¹ ~~Der~~ Die im Zonenplan ~~als Hinweis bezeichnete~~ festgelegten Trockenstandorte ~~ist~~ sind als magere trockene Wiesenvegetation für standorttypische Pflanzen- und Tierarten als natürlicher Lebensraum zu erhalten und aufzuwerten.“

Gewässerraum

Ebenfalls nach der öffentlichen Auflage hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung gestützt auf zusätzliche Fachberichte noch Genehmigungsvorbehalte betreffend die Festlegung des Gewässerraums angemeldet. Daher wurden folgende Änderungen vollzogen:

Zonenplan: Ausdehnung des Gewässerraums auf die Wasserflächen der Gewässer

Baureglement: Fussnote zu Art. 51 „Gewässerraum“: *Bei eingedolten Gewässern sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.*

Zudem wurde der Erläuterungsbericht mit zusätzlichen Informationen zur Gewässerraumfestlegung ergänzt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	7 von 11

Änderungen nach Einspracheverhandlungen

Auf Grund der Einspracheverhandlungen ergeben sich zwei Änderungen am Zonenplan:

- Der Trockenstandort im Gebiet Kirchlindachstrasse/Tannholz wird im Zonenplan auf den Bereich der effektiven Böschung beschränkt.
- Die verbindliche Waldgrenze im Bereich Bellevuestrasse/Buchrainwald wird auf die vom Geometer erfasste Waldgrenze, resp. den heutigen Bauzonenrand gelegt. Die Wohnzone W2 wird bis an die verbindliche Waldgrenze (analog bestehender Zonenplan) geführt.

Die verschiedenen kleinen Änderungen bedingen eine erneute öffentliche Auflage von Zonenplan und Baureglement. Diese erfolgt im Anschluss an den GGR-Beschluss. Gleichzeitig läuft die 40-tägige Referendumsfrist. Einsprache kann nur noch gegen die Änderungen erhoben werden.

13. Abschreibung von parlamentarischen Vorstössen

Verschiedene parlamentarische Vorstösse können zusammen mit dem Beschluss zur Ortsplanungsrevision als erledigt abgeschrieben werden.

Motion Reta Caspar (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Einzonung Landstuhl“ (31. Mai 2006)

Die Motion verlangt, dass die geplante Einzonung im Gebiet Landstuhl umgehend dem Grossen Gemeinderat vorzulegen sei. Das Parlament kann bei einem Planerlassverfahren erst nach durchgeführter Mitwirkung, Vorprüfung und öffentlicher Auflage über eine Vorlage beschliessen. Das Geschäft „Einzonung Landstuhl“ wurde seit der Erheblicherklärung der Motion weder bearbeitet noch neu ins Auge gefasst. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 2016 zum Richtplan Siedlung und dem nun vorliegenden Geschäft zur Nutzungsplanung ist die Einzonung Landstuhl hinfällig.

Postulat Christoph Merkli (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Sichere Veloverbindung auf der Achse Eichenweg-Länggasse“ (23. April 2008)

Der Gemeinderat wird mit dem Postulat beauftragt zu prüfen, wie das Velofahren auf der Achse Eichenweg-Länggasse kurzfristig sicherer und attraktiver gemacht werden kann.

Im Bereich Eichenweg (Velostreifen bergwärts) und entlang der Stützmauer SBB (Velostreifen) wurden Massnahmen umgesetzt.

Für den Veloverkehr enthält der neue Richtplan Verkehr ein Massnahmenblatt (M-V-03) für Massnahmen im Bereich Länggasse. Damit ist der Prüfauftrag durch den Gemeinderat erfüllt.

Postulat Bruno Vanoni (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Zollikofen erneuerbar: Energiepolitisch energisch vorwärts machen!“ (13. April 2011)

Das Postulat verlangt, gestützt auf einen Energierichtplan bei der nächsten Revision des Baureglements die Aufnahme von grundeigentümergebundenen Energievorgaben, welche weiter gehen als das vom Kanton geforderte Minimum.

Der Energierichtplan wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitet und beschlossen. Seit der Erheblicherklärung des Postulates wurden die kantonalen Vorschriften erheblich verschärft und zählen schweizweit zu den strengsten Vorgaben. Der Gemeinderat ist daher nach einer eingehenden Prüfung zum Schluss gekommen, dass er auf weitergehende Bestimmungen und Einschränkungen im Rahmen des Baureglements verzichten will.

Der Gemeinderat ist somit dem Prüfauftrag nachgekommen und hat Teile des Postulats (Energierichtplan) auch umgesetzt.

Postulat Johanna Thomann (FDP) und Mitunterzeichnende betreffend „Ein sicherer und angenehmer Zugang zum Sportzentrum Hirzenfeld“ (14. September 2011)

Der Gemeinderat wurde beauftragt abzuklären und zu informieren, wie die Zugangsstrasse zum Hirzi zu gestalten ist, damit ein sicherer und angenehmer Zugang für alle Verkehrsteilnehmenden von Zollikofen zum Sportzentrum Hirzenfeld entsteht.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	8 von 11

Diese Aufgabe wurde im Rahmen des Richtplan Verkehrs wahrgenommen. Verschiedene Varianten wurden geprüft und sind in einem Massnahmenblatt (M-FV-01) dargestellt.

Postulat Bruno Vanoni (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Natur und Landschaft aufwerten – nicht nur der schöne grüne Aare naa“ (24. Juni 2015)

Das Postulat gab dem Gemeinderat verschiedene Prüfaufträge in den Bereichen Natur und Landschaft (Aareschlaufen, Landwirtschaftsgebiet, besondere Landschaftskammern und Biotope, Biodiversität im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand). Im Richtplan Landschaft sind diese Themen umfassend abgehandelt und mit konkreten Massnahmen versehen.

14. Finanzielle Auswirkungen

Der Grosse Gemeinderat hat am 25. Juni 2015 einen Verpflichtungskredit für die Ortsplanungsrevision von Fr. 540'000.00 bewilligt. Die Kosten für die Richt- und Nutzungsplanung sind darin enthalten.

Die Mehrwertabgabe wurde mit der Baugesetzrevision (Beschluss des Grossen Rates vom 9. Juni 2016) komplett neu geregelt. Diese Bestimmungen kommen aber bei der Ortsplanungsrevision Zollikofen noch nicht zur Anwendung, da die öffentliche Auflage vor dem Inkrafttreten (1. April 2017) stattfand. Die neuen kommunalen Bestimmungen (Reglement) werden im Nachgang zur Ortsplanungsrevision erarbeitet und dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet.

Auf einigen Umstrukturierungsgebieten können auf Grund der Umzonungen Planungsmehrwerte entstehen. Im Gegenzug ist die Gemeinde grundsätzlich erschliessungspflichtig für das Land in der Bauzone. Damit diese Mehrwerte erhoben und die Infrastrukturkosten der Gemeinde berücksichtigt werden können, sind mit den entsprechenden Grundeigentümern Verträge abzuschliessen. Der Gemeinderat schliesst daher mit den Grundeigentümern folgender Gebiete Verträge ab:

Gebiet	Zone heute	Zone neu
– Hubel	Landwirtschaftszone	Mischzone M2
– Hirzenfeld	Arbeitszone A3	Mischzone M3
– Webergut	Arbeitszone A3	ZPP N

Der Gemeinderat schliesst Rahmenverträge für alle betroffenen Grundeigentümer ab. Die Verträge beruhen auf der Basis der gemeinderätlichen Richtlinien und von bisher abgeschlossenen Verträgen.

Konkrete betragsmässige Angaben können beim jetzigen Planungsstand noch nicht gemacht werden. Daher werden im Rahmenvertrag nur die Grundzüge und Berechnungsgrundlagen geregelt.

Mit den Rahmenverträgen wird die Gemeinde im Bereich der Erschliessung (Strasse inkl. Beleuchtung, Gehweg, Wasser, Abwasser) entlastet.

Gemäss den gemeinderätlichen Richtlinien und der ständigen Praxis ist der entstehende Mehrwert abzuschöpfen. In den vorliegenden Fällen galt es in erster Linie den Abschöpfungssatz festzulegen. Dieser betrug bei bisherigen Planungen immer 40 Prozent des Mehrwertes. Allerdings handelte es sich dabei immer um Einzonungen von Nicht-Bauland in Bauland. In der Fachliteratur, in anderen Gemeinden wie auch bei der Ausarbeitung der neuen Baugesetzgebung wird denn auch unterschieden in Einzonung und Um-, resp. Aufzonung.

Die betroffenen Gebiete sind weitgehend überbaut. Eine zu hohe Mehrwertabschöpfung kann zudem die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen bremsen oder verhindern. Eine solche Umstrukturierung in Richtung Wohnen liegt aber im Interesse der Gemeinde (vgl. REK und Richtplan Siedlung). Der Gemeinderat hat daher den Mehrwertabschöpfungssatz für Umzonungen auf 20 Prozent festgelegt.

15. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Die Einführung und Bekanntmachung der neuen Bestimmungen der Nutzungsplanung wird gewissen Initialaufwand erzeugen. In den neuen Zonen mit Planungspflicht (Webergut, Bahnhof Süd, Rütli Süd) werden weitere Planungsvorhaben folgen (Ausarbeitung UeO).

Bei den Richtplänen sind jeweils in den Massnahmeblätter die Zuständigkeiten für die Umsetzung aufgeführt. Auch hier werden weitere Planungsvorhaben folgen (z.B. Parkplatzbewirtschaftung oder UeO Aareraum). Es ist vorgesehen, diese Arbeiten mit den bestehenden Ressourcen zu erfüllen, bzw. für spezielle Planungsvorhaben (z.B. UeO) Dritte beizuziehen.

16. Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Eine Ortsplanungsrevision ist eine klassische Aufgabenstellung, bei welcher die Nachhaltigkeit von grosser Bedeutung ist. Die konkreten Planungsinstrumente und ihre Umsetzung haben Auswirkungen in allen drei Nachhaltigkeitsbereichen. Inhaltlich wird darauf in den einzelnen Berichten zu den Planungen eingegangen.

17. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

A) In eigener Kompetenz:

1. Die Motion Reta Caspar (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Einzonung Landstuhl“ wird als erledigt abgeschrieben.
2. Das Postulat Christoph Merkli (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Sichere Velo-Verbindung auf der Achse Eichenweg-Länggasse“ wird als erledigt abgeschrieben.
3. Das Postulat Bruno Vanoni (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Zollikofen erneuerbar: Energiepolitisch energisch vorwärts machen!“ wird als erledigt abgeschrieben.
4. Das Postulat Johanna Thomann (FDP) und Mitunterzeichnende betreffend „Ein sicherer und angenehmer Zugang zum Sportzentrum Hirzenfeld“ wird als erledigt abgeschrieben.
5. Das Postulat Bruno Vanoni (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Natur und Landschaft aufwerten – nicht nur der schöne grüne Aare naa“ wird als erledigt abgeschrieben.
6. Der GGR entscheidet über eine zweite Lesung.

B) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:

1. Dem Baureglement und dem Zonenplan wird zugestimmt.
2. Der Waldfeststellung gemäss Zonenplan wird zugestimmt.

Zollikofen, 13. März 2017

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	10 von 11

Beilagen:

- Zonenplan M. 1:10'000 (A3)
Der Originalplan (M. 1:2'500) ist bei der Bauverwaltung einsehbar und auf der Webseite als pdf-file aufgeschaltet.
- Baureglement
- Erläuterungsbericht

Hinweise:

Weitere Unterlagen zum Geschäft auf www.zollikofen.ch (Politik / GGR / Sitzungen):

- Parlamentarische Vorstösse
 - Motion Reta Caspar (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Einzonung Landstuhl“
 - Postulat Christoph Merkli (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Sichere Veloverbindung auf der Achse Eichenweg-Länggasse“
 - Postulat Bruno Vanoni (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Zollikofen erneuerbar: Energiepolitisch energisch vorwärts machen!“
 - Postulat Johanna Thomann (FDP) und Mitunterzeichnende betreffend „Ein sicherer und angenehmer Zugang zum Sportzentrum Hirzenfeld“
 - Postulat Bruno Vanoni (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend „Natur und Landschaft aufwerten – nicht nur der schöne grüne Aare naa“
- Zusammenstellung Einsprachen
- Abkürzungsverzeichnis

Alle Unterlagen zur gesamten Ortsplanungsrevision: www.zollikofen.ch/opr

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	21.03.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\ortsplanungsrevision_ggra.docx	21.03.2017 09:08 / ks	1.7	11 von 11