

BESCHLUSSFASSUNG

Ortsplanungsrevision: Baurechtliche Grundordnung



Erläuterungsbericht

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan
- Baureglement

weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

13. März 2017

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Arbeitsgemeinschaft (ARGE):

ecoptima ag (Federführung)
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.
Francesca Foletti, Dipl. Geografin, Raumplane-
rin MAS ETH
Carmen Minder, Geografin MSc.

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Rechtskräftige Ortsplanung	5
1.2 Zielsetzung und Aufgaben der Nutzungsplanung	5
1.3 Vorgehen	6
1.4 Projektorganisation	7
1.5 Partizipativer Prozess	8
2. Abstimmung mit anderen Planungsinstrumenten	9
2.1 Kantonale Rechtsgrundlagen	9
2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland	10
2.3 Räumliches Entwicklungskonzept REK	10
2.4 Kommunale Richtpläne	11
3. Entwicklung und Baulandbedarf	12
3.1 Entwicklung der vergangenen Jahre	12
3.2 Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan	12
3.3 Entwicklungsabsichten gemäss REK 2040	13
3.4 Theoretischer und tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen	14
3.5 Fazit	17
4. Zonenplan	18
4.1 Ausgangslage	18
4.2 Inhalte	18
4.3 Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete	19
4.4 Massnahmen zur massvollen Weiterentwicklung	26
4.5 Wohnzonen mit Quartiererneuerung und Strukturhaltung	30
4.6 Schutzgebiete und -objekte	31
4.7 Waldfeststellung	34
4.8 Vorgezogene Änderungen	35
5. Baureglement	35
5.1 Gegenstand	35
5.2 Systematik und Konzept	35
5.3 Wichtigste Änderungen	36
6. Ausführungen zur Planbeständigkeit	42
7. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	43
7.1 Siedlungsentwicklung nach Innen	43
7.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege	44
7.3 Verkehr	44
7.4 Lärm- und Luftbelastung	47
7.5 Energie	48
7.6 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz	48
7.7 Gewässerschutz	48

7.8	Altlasten	48
7.9	Naturgefahren	48
7.10	Störfallvorsorge	49
7.11	Fruchtfolgeflächen	49
7.12	Fazit	49
8.	Verfahren	50
8.1	Terminplan für die OPR	50
8.2	Mitwirkung	50
8.3	Vorprüfung	50
8.4	Öffentliche Auflage	51
8.5	Beschlussfassung und Genehmigung	52
Anhang		53
Anhang 1	Beurteilung und Prioritäten der Innenentwicklungspotenziale	
	53	
Anhang 2	Konkordanztafel	57

1. Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung – bestehend aus Zonenplan, Schutzzoneplan, Baureglement, Plan der Empfindlichkeitsstufen und Verkehrsrichtplan – der Gemeinde Zollikofen wurde im Jahr 1994 genehmigt. Seither haben aufgrund neuer oder veränderter Bedürfnisse verschiedene Teilrevisionen der Instrumente der Grundordnung, insbesondere des Zonenplans und des Baureglements stattgefunden.

Der Baulandbedarf, welcher in der Ortsplanungsrevision festgelegt wird, umfasst in der Regel einen Zeithorizont von 15 Jahren. Die in der Ortsplanungsrevision 1994 angestrebte Siedlungsentwicklung wurde umgesetzt, die damals ausgewiesenen Baulandreserven sind weitgehend erschöpft.

Auch das übergeordnete Recht (Raumplanungsgesetz, kantonales Baugesetz, kantonale Bauverordnung) hat sich verändert und erfordert Anpassungen auf kommunaler Ebene. Ebenso die Einführung der neuen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV.

Neue Instrumente, namentlich der Richtplan Landschaft und der Richtplan Energie, müssen abgestimmt auf die anderen Bereiche erarbeitet werden. Der bestehende Richtplan Verkehr muss einer generellen Überprüfung unterzogen und wo nötig angepasst und aktualisiert werden. Er dient in erster Linie der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr. Der Richtplan Siedlung soll – gestützt auf die Erkenntnisse aus dem räumlichen Entwicklungskonzept REK – die künftige Siedlungsentwicklung von Zollikofen aufzeigen.

Zollikofen hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Entsprechend sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine grossen Visionen entwickelt sondern der eingeschlagene Weg weiter verfolgt werden.

1.2 Zielsetzung und Aufgaben der Nutzungsplanung

Aus dem REK lassen sich die folgenden Herausforderungen für die Nutzungsplanung entnehmen:

Zentrumsbereich Die Bernstrasse als «Lebensader» von Zollikofen soll mittels Nutzungsverdichtung weiter aufgewertet werden. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Anbindung des ÖV-Knotens Bahnhof Zollikofen, der Haltestelle Oberzollikofen und des angrenzenden Arbeitsgebiets östlich der SBB-Gleise sowie der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur baulichen Verdichtung zu.

Weiterentwicklung ESP	Der kantonale ESP Zollikofen/Münchenbuchsee soll weiter entwickelt und im Bereich Meielen die nächsten Umsetzungsetappen geplant werden. Um neue Handlungsspielräume zu eröffnen soll eine Umstrukturierung geprüft werden.
Innenentwicklung	Damit das künftige Bevölkerungswachstum ohne Einzonungen bewältigt werden kann, sollen mögliche Verdichtungs-, Umstrukturierungs- und Erneuerungsgebiete identifiziert, evaluiert und wo möglich entwickelt werden. In diesem Zusammenhang sieht sich die Gemeinde zunehmend mit Anfragen zu Hochhäusern resp. «hohen Bauten» konfrontiert.
Qualitative Aufwertung der Siedlung und der inneren Landschaft	Nebst der quantitativen kommt insbesondere auch der qualitativen Innenentwicklung eine bedeutende Rolle zu. Zu diesem Zweck sollen im Rahmen der Nutzungsplanung die bestehenden Aussenräume aufgewertet, neue Frei- und Aussenräume geschaffen und die ökologische Vernetzung sichergestellt werden.
Äussere Landschaft und Naherholung	Die äusseren Landschaft ist ein zentraler Faktor der Naherholung. Zum Schutz der äusseren Landschaft sollen im Rahmen der Nutzungsplanung die Siedlungsränder definiert und vorderhand keine Einzonungen vorgenommen werden. Die Inhalte des Schutzzonenplans sollen in den neuen Zonenplan integriert werden.
Verträgliche Ausgestaltung des Verkehrs	Die Siedlungsentwicklung soll sich in erster Linie auf gut mit dem ÖV erschlossene Gebiete konzentrieren und damit der Modalsplit verbessert werden.
Energienutzung	Um die Energieeffizienz zu verbessern, sollen ausgewählte Massnahmen aus dem Richtplan Energie grundeigentümergebunden festgelegt werden.

1.3 Vorgehen

Die Ortsplanungsrevision Zollikofen wird im Wesentlichen in zwei Phasen gegliedert:

Phase 1: Konzeptionelle Planung

In der Phase 1 wurde ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, in welchem die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie aufgezeigt werden.

Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung

In der Phase 2 werden die Entwicklungsabsichten aus dem REK in behördenverbindliche Richtpläne (Siedlung, Verkehr, Landschaft, Energie) und die grundeigentümergebunden verbindliche Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) umgesetzt.

Der Planungshorizont der Richtplanung beträgt 20 bis 30 Jahre, jener der Nutzungsplanung 15 Jahre.

Die Nutzungsplanung soll von grossen Einzonungen entlastet werden. Diese Fragen werden gestützt auf die Richtplanung nach der generellen OPR als Einzelvorlagen detailliert ausgearbeitet.



Abb. 1 Ablaufschema Ortsplanungsrevision Zollikofen
GR: Gemeinderat, GGR: Grosse Gemeinderat

Der vorliegende Erläuterungsbericht beschreibt die im Rahmen der Phase 2b «Nutzungsplanung» erarbeiteten Massnahmen am Zonenplan und am Baureglement, welche gemeinsam die grundeigentümergebundene Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung bilden.

Im Rahmen der vorliegenden OPR wurden die folgenden Richtpläne erarbeitet:

- Richtplan Siedlung
- Richtplan Verkehr
- Richtplan Landschaft
- Richtplan Energie

Der Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee wurde für den Bereich Zollikofen parallel zur OPR überarbeitet.

Die Inhalte dieser Richtpläne werden in separaten Erläuterungsberichten beschrieben.

1.4 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision wird folgende Projektorganisation eingesetzt:

Ausschuss	Zentrales Element der Organisation ist der Ausschuss (AS) unter der Leitung des Gemeindepräsidenten. Darin vertreten sind der Bauverwalter sowie Vertreter der beauftragten Planerteams. Der Ausschuss übernimmt die operative Steuerung.
Planungskommission	Die Planungskommission steht dem Gemeinderat als Fachkommission zur Seite. Sie berät die Geschäfte vor und stellt dem Gemeinderat Antrag.

Begleitgruppe	Als prozessbegleitendes Organ wurde eine Begleitgruppe (BG) eingesetzt. Diese besteht aus Mitgliedern der Ortsparteien, des Gewerbevereins und der landwirtschaftlichen Genossenschaft und dient als politisches Begleitgremium und «Echoraum».
Gemeinderat	Der Gemeinderat ist die verantwortliche Planungsbehörde. Er wird regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. In seine Kompetenz fällt die Beschlussfassung der behördenverbindlichen Richtpläne. Zonenplan und Baureglement verabschiedet er zuhanden des Grossen Gemeinderats.
Grosser Gemeinderat	Dem Grossen Gemeinderat obliegt die Beschlussfassung der grundeigentümerverbindlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement).

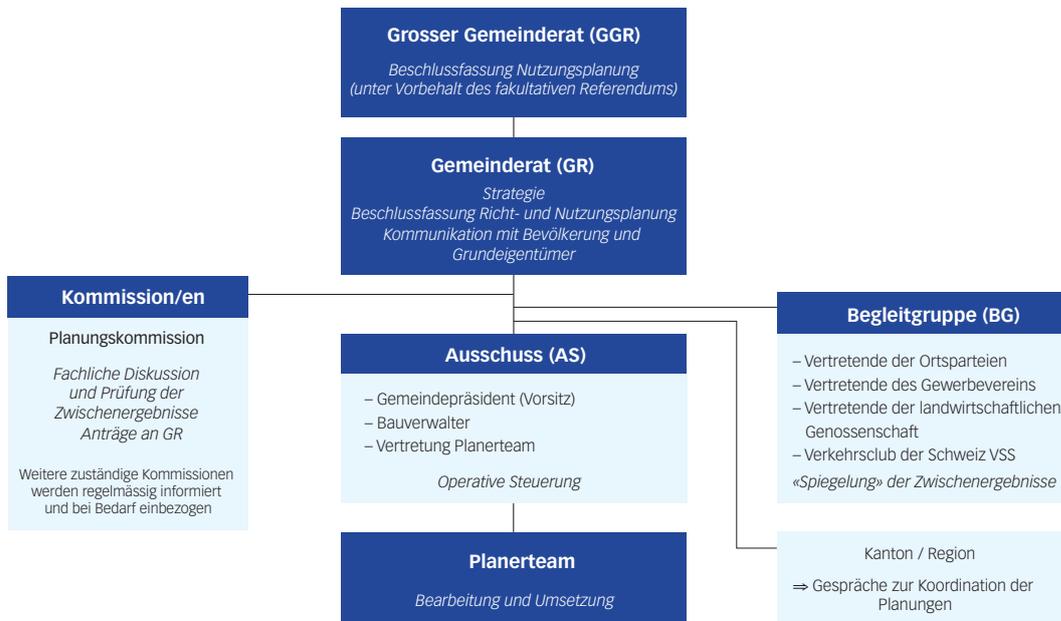


Abb. 2 Projektorganisation

1.5 Partizipativer Prozess

1.5.1 Einbezug der Begleitgruppe

Für die bereite Abstützung der Ortsplanungsrevision wird dem Ausschuss (AS) eine Begleitgruppe (BG) zur Seite gestellt. Zwischen August und September 2015 werden mit der Begleitgruppe insgesamt zwei Abendveranstaltungen in Form von Workshops durchgeführt, wobei die zweite Veranstaltung im Rahmen einer öffentlichen Werkstattveranstaltung stattfindet. Der Begleitgruppe werden die durch den Ausschuss und das Planerteam erarbeiteten Dokumente im Entwurf vorgelegt und erläutert. Gemeinsam werden Zwischenresultate diskutiert und wo notwendig angepasst.

1.5.2 Information und Mitwirkung Bevölkerung

Die Bevölkerung wird bei wichtigen Meilensteinen über die Medien sowie über das Internet informiert.

Der Entwurf der Richt- und Nutzungsplanung wird zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Phase wird die Bevölkerung mit folgenden Kommunikationsmassnahmen informiert:

- Flyer für alle Haushalte mit den wichtigsten Inhalten der Richt- und Nutzungsplanung
- Informationsveranstaltung
- Zwei «Sprechstunden» im Rahmen der Ausstellung zur Richt- und Nutzungsplanung auf der Gemeindeverwaltung Zollikofen

Die Bevölkerung, die Parteien und weitere interessierte Kreise können im Rahmen der Mitwirkung ihre Anliegen mitteilen. Das Ergebnis der Mitwirkung wird in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

2. Abstimmung mit anderen Planungsinstrumenten

2.1 Kantonale Rechtsgrundlagen

Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG müssen Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. In der Praxis bedeutet dies, dass die Zonenpläne ungefähr alle 15 Jahre überarbeitet und den geänderten Rechtsgrundlagen und Rahmenbedingungen angepasst werden. Eine Gesamtrevision ist heute insbesondere aus folgenden Gründen unumgänglich:

- Der in der letzten Ortsplanungsrevision (OPR) festgelegte Baulandbedarf für 15 Jahre ist aufgebraucht bzw. die angestrebte Siedlungsentwicklung aus der OPR '94 wurde umgesetzt. Ohne vorgängige Ortsplanungsrevision oder der Ausarbeitung eines Richtplans Siedlung genehmigt der Kanton keine Neueinzonungen mehr.
- Die Änderung von übergeordnetem Recht (Raumplanungsgesetz, Baugesetz, Bauverordnung, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV).
- Durch das Denkmalpflegegesetz ist die kantonale Denkmalpflege (KDP) verpflichtet, ein Inventar der schutzwürdigen Bauten zu erstellen. Das Bauinventar der Gemeinde Zollikofen wurde am 05.07.2004 erlassen und wird aktuell überarbeitet. In einem ersten Schritt hat die KDP 2016 die Baugruppen aktualisiert. Die Gemeinden sind aufgefordert, die Nutzungsplanung darauf abzustimmen.

2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland

Das RGSK Bern-Mittelland der 1. Generation¹ weist für Zollikofen die beiden regionalen Wohnschwerpunkte Schäferei und Häberlimatte aus. Während die Häberlimatte grösstenteils gebaut ist, besteht im Gebiet Schäferei noch eine grössere Bauzonenreserve. Die Steinibachmatte wird als Vorranggebiet für eine Siedlungserweiterung Wohnen bezeichnet. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung sowie der Meinungs- äusserung des Grossen Gemeinderates wurde dieses Gebiet jedoch aus dem REK gestrichen und ist somit auch nicht Gegenstand der Richt- und Nutzungsplanung.

Im Bereich Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee wird ein kantonaler Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistungen ausgewiesen. Das Gebiet Meielen Süd ist gemäss RGSK ein regionaler Arbeitsschwerpunkt, das Gebiet Meielen Ost ein Vorranggebiet für Siedlungserweiterung Arbeit.

2.3 Räumliches Entwicklungskonzept REK

Das REK der Gemeinde Zollikofen stellt eine zentrale Grundlage bei der Überarbeitung der Grundordnung dar. Darin werden die Zielsetzung der OPR in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie definiert und verortet.

Eine wesentliche Zielsetzung des REK wie auch der gesamten OPR war der frühe Einbezug der Bevölkerung in den Planungsprozess. Aus diesem Grund wurden bereits für das REK entsprechende Veranstaltungen für die Bevölkerung sowie eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Das REK wurde am 1. Juni 2015 vom Gemeinderat Zollikofen genehmigt.

Für die Erarbeitung des Zonenplans wurden insbesondere die in der REK-Karte bezeichneten Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete beigezogen und damit der Fokus auf die innere Siedlungsverdichtung gelegt. Auf Einzonungen im Rahmen der OPR wurde mit wenigen Ausnahmen (Meielen Süd, Hubel, Erschliessung zur ZPP N, Abschnitt N2) bewusst verzichtet. Bei diesen Einzonungen handelt es sich um weitgehend bebaute Gebiete.

¹ Aktuell wird das RGSK 2. Generation erarbeitet.

2.4 Kommunale Richtpläne

2.4.1 Umsetzung Richtplan Siedlung

Die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete aus dem Richtplan Siedlung werden – je nach Planungsstand – bereits mit der Schaffung neuer Zonen mit Planungspflicht oder Überbauungsordnungen sowie Umzonungen gesichert. Zudem wird eine neue Wohnzone mit Quartiererneuerung und Strukturerhaltung eingeführt. Das Baureglement enthält die entsprechenden Vorschriften zu den jeweiligen Zonen und Gebieten.

Die innere Verdichtung wird durch entsprechende Bestimmungen im Baureglement begünstigt (Verzicht auf eine Ausnützungsziffer, Reduktion der Grenzabstände, Verzicht auf Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge).

2.4.2 Umsetzung Richtplan Landschaft

Mit der Übernahme der Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete in den Zonenplan werden die zusammenhängenden Grün- und Freiräume gesichert. Ebenfalls grundeigentümergebunden gesichert werden die archäologischen Schutzgebiete sowie die historischen Verkehrswege mit Substanz. Die grundeigentümergebundenen Inhalte des Zonenplans werden ebenfalls in das Baureglement übernommen. Feldgehölze und Trockenstandorte sind hinweisend dargestellt.

2.4.3 Umsetzung Richtplan Energie

Aus dem Richtplan Energie wird die Pflicht, in den Gebieten Webergut und Lüftere ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen, in das Baureglement übernommen.

2.4.4 Umsetzung Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee

Am südlichsten Zipfel des ESP-Perimeters sieht der Richtplan die Einzonung von bebauten Gewerbeliegenschaften vor, die bereits im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vollzogen wird (vgl. Ziff. 4.4.6 Meilen Süd). Alle anderen im Richtplan vorgesehenen Massnahmen werden, sofern nötig, zu einem späteren Zeitpunkt in der baurechtlichen Grundordnung umgesetzt.

3. Entwicklung und Baulandbedarf

3.1 Entwicklung der vergangenen Jahre

Die Gemeinde Zollikofen wies in den letzten 15 Jahren insbesondere zwischen 2002 und 2007 sowie im Jahr 2012 eine starke Bautätigkeit auf. Diese widerspiegelt sich auch in der Entwicklung der Bevölkerungszahl, die zwischen 1990 und 2014 um rund 15% auf 10'319 Personen (Stand 31.12.2014) gewachsen ist. Dies stellt gegenüber der Kernagglomeration und dem Kanton Bern ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum dar (+ 1.1% bzw. + 6.2%).

Heute bildet die Gemeinde Zollikofen den nördlichen Teil der Kernagglomeration Bern am Übergang zu landschaftlich wertvollen Erholungsräumen. Zollikofen übernimmt in der Kernagglomeration eine wichtige Rolle als Wohngemeinde. Dank der Tendenz zur Auslagerung von Backoffices (insbesondere Bundesverwaltung) entwickelt sich Zollikofen zurzeit verstärkt zu einem Arbeitsplatzstandort im Dienstleistungssektor. Die Gemeinde wies 2014 im 2. und 3. Sektor (Industrie/Gewerbe- bzw. Dienstleistungssektor) gesamthaft 6'923 Beschäftigte auf. Im Bereich Verkehr stellt Zollikofen eine wichtige «ÖV-Drehscheibe» dar: Direkte ÖV-Verbindungen führen nach Bern, Solothurn, Biel und Burgdorf.

3.2 Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan

3.2.1 Wohnen

Gemäss kantonalem Richtplan 2030² soll die Siedlungsentwicklung primär dort stattfinden, wo eine gute Versorgungsinfrastruktur und ein gutes Angebot des öffentlichen Verkehrs bestehen. Zollikofen als Gemeinde der Kernagglomeration Bern erfüllt diese Voraussetzungen.

Der kantonale Richtplan weist die Gemeinde Zollikofen den «urbanen Kerngebieten der Agglomerationen» zu. Damit wird der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre in Bezug auf die Berechnung des Baulandbedarfs Wohnen eine Bevölkerungsentwicklung von 11% zugestanden. Der entsprechende **theoretische** Baulandbedarf Wohnen gemäss kantonalem Richtplan beträgt **16.9 ha**:

2 Der Bundesrat hat den Richtplan 2030 am 4. Mai 2016 genehmigt.

Ist-Zustand (Statistik Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR)

a) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	9'734
b) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen	509
c) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen	2'836
d) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha)	100

Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan

e) Massgebende Bevölkerungsentwicklung	11%
f) Richtwert Raumnutzerdichte RND/ha	85
g) Zusätzliche Raumnutzer [(a+b+c)*e]	13'079*11% = 1'439

Berechnung theoretischer Baulandbedarf Wohnen in ha	
1'439 / 85 (g / f)	= 16.9 ha

Abzüglich der unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (5.3 ha) (vgl. Abb. 5 Seite 15) ergibt sich ein **tatsächlicher Wohnbaulandbedarf** von **ca.11.6 ha** für die nächsten 15 Jahre.

Berechnung tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen in ha	
16.9 ha - 5.3 ha	= 11.6 ha

Da die Raumnutzerdichte von Zollikofen mit 100 Raumnutzern (RN) pro Hektare höher liegt als der vom kantonalen Richtplan vorgegebene Richtwert von 85 RN/ha, müssen vom theoretischen Baulandbedarf keine Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen abgezogen werden.

3.2.2 Arbeiten

Gemäss kantonalem Richtplan soll die Entwicklung der Arbeitszonen insbesondere auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) und auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss RGSK gelenkt werden. Ausserhalb dieser Standorte ist die Grösse der Arbeitszonen primär auf den lokalen Bedarf und die Bedürfnisse der bereits ansässigen Betriebe auszurichten.

Die Gemeinde Zollikofen verfügt mit dem Gebiet Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee einerseits über einen kantonalen ESP und andererseits mit dem Gebiet Meielen Süd über einen regionalen Arbeitsschwerpunkt gemäss RGSK, welche künftig weiterentwickelt werden sollen.

3.3 Entwicklungsabsichten gemäss REK 2040

3.3.1 Wohnen

Die Gemeinde Zollikofen strebt im REK bis ins Jahr 2040 ein Bevölkerungswachstum von rund 8% (ca. + 800 EinwohnerInnen) an. Dieses Wachstum soll in erster Linie durch eine Verdichtung nach innen abgedeckt werden.

3.3.2 Arbeiten

Die künftige Entwicklung im Dienstleistungsbereich ist von den Absichten des Bundes abhängig. Längerfristig plant der Bund zusätzliche ca. 1'500 Arbeitsplätze im Bereich Meilen Nord (Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung).

Im Bereich Gewerbe strebt die Gemeinde bis 2040 rund 400–500 zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich Meilen Süd an. Dies entspricht rund 50–100 Arbeitsplätzen pro Hektare.

3.4 Theoretischer und tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen

3.4.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Bei der Berechnung des theoretischen Baulandbedarfs Wohnen ist die künftige Bevölkerungsentwicklung ein zentraler Faktor. In der nachfolgenden Abbildung ist einerseits die massgebende Bevölkerungsentwicklung für die Berechnung des Baulandbedarfs gemäss kantonalem Richtplan (+11%, Horizont 15 Jahre) und andererseits das von der Gemeinde angestrebte Bevölkerungswachstum (ca. +8% bis 2040) grafisch dargestellt:

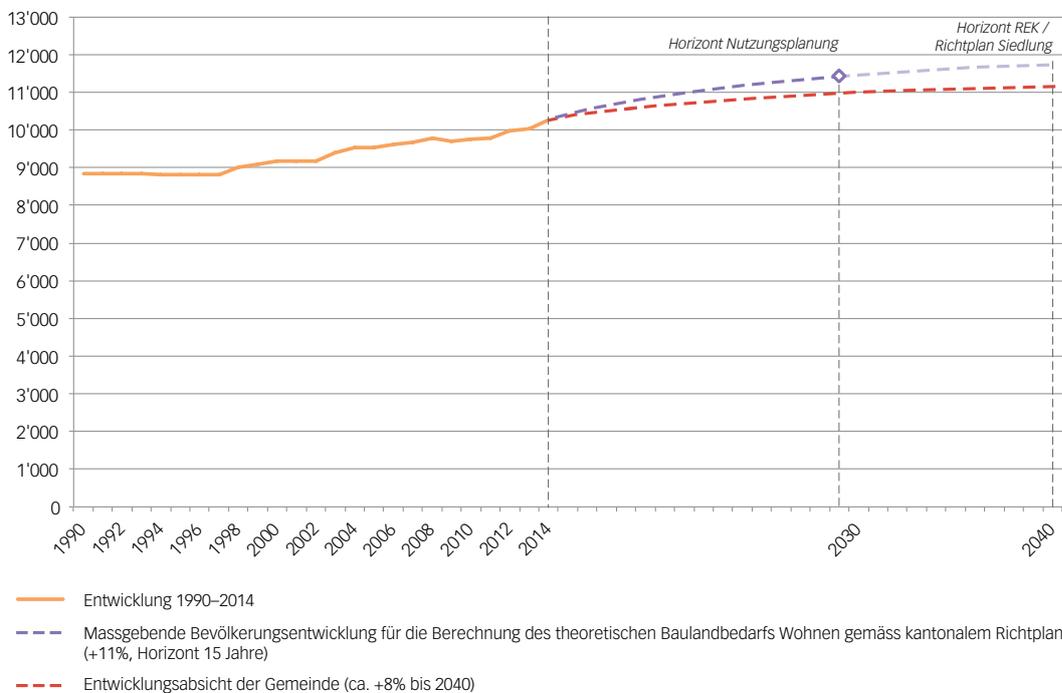


Abb. 3 Künftige Bevölkerungsentwicklung als Grundlage für die Berechnung des theoretischen Baulandbedarfs Wohnen (Quellen: Kantonaler Richtplan Bern 2030, REK Gemeinde Zollikofen)

3.4.2 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen

Die Berechnung des Baulandbedarfs Wohnen gemäss kantonalem Richtplan 2030 ergibt den folgenden theoretischen Baulandbedarf:



Abb. 4 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen

3.4.3 Tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen

Für die Abdeckung des theoretischen Baulandbedarfs werden folgende Flächen einbezogen bzw. folgende Massnahmen definiert:

- Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen
- Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Nachfolgend finden sich detailliertere Angaben zu diesen Kategorien.

Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen

In der Gemeinde Zollikofen bestehen heute 5.3 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen. Neben den zwei Gebieten Schäferei und Lättere sind in diesen drei Zonen nur noch einzelne kleinere unüberbaute Flächen vorhanden.

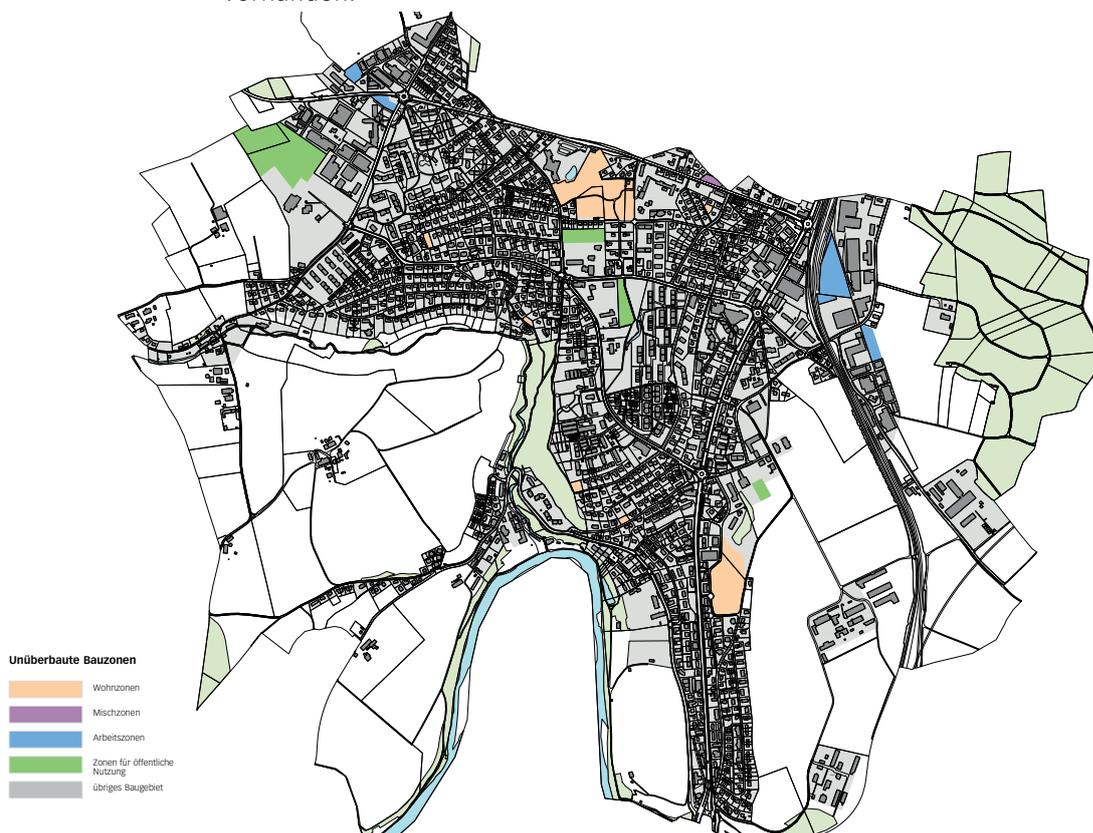


Abb. 5 Unüberbaute Bauzonen

Beurteilung und Prioritäten der Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich aus den Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzonen und Reserven in überbauten Gebieten) sowie aus den Nutzungspotenzialen zusammen. Diese Gebiete wurden auf ihre Eignung für die Innentwicklung geprüft und auf Basis dieser Auswertung priorisiert. Das Ergebnis der Analyse findet sich im Anhang 1 des vorliegenden Erläuterungsberichts.

Kurzfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung werden verschiedene Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete umgesetzt. Eine entsprechende grobe Abschätzung der damit neu geschaffenen Wohnfläche ist in folgender Tabelle dargestellt:

Standort	Fläche (m ²)	Zusätzlicher Wohnanteil	neues Wohnbauland (m ²)	Geschossflächenziffer GFZo	Geschossfläche GFo Wohnen	Einwohner bei 60 m ² pro E. (ca.)
4.3.1 «Lüftere» ZPP A1 (Rothenbühler)	9'218	100%	9'218	1.4	12'905	215
4.3.2 «Lüftere» ZPP A3 (Betagtenheim)	5'786	90%	5'207	2.35	12'236	200
4.3.3 Kindergarten Lindenweg	2'667	100%	2'667	0.7	1'867	30
4.3.4 Poststelle Schulhausstrasse	2'157	90%	1'941	0.9	1'747	30
4.3.5 Hirzenfeld ¹	15'397	30%	4'619	0.8	3'695	60
4.3.6 Webergut ²	7'957	100%	7'957	1.4	11'140	185
4.3.7 Dreieck Bernstr. – Bahnlinie – Kreuzstrasse ³	15'000	10%	1'500	2.0	3'000	50
Total zusätzlich geschaffenes Wohnbauland			33'109			
Total Einwohner (ca.)						770

¹ Im Gebiet Hirzenfeld wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 12 – 15 Jahren 30% des theoretisch möglichen Wohnraums realisiert wird.

² Im Gebiet Webergut werden nur die beiden kurzfristig zur Verfügung stehenden Parzellen des Interkantonalen Rückversicherungsverbands (IRV) berücksichtigt.

³ Im Gebiet Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse wird nur der nördliche Teil (ohne Hochhäuser an der Kreuzstrasse) berücksichtigt.

Mit der vorgesehenen Umstrukturierung und Verdichtung dieser Areale kann die Einzonung von insgesamt gut 3 ha neuem Wohnbauland eingespart werden.

Mittel- bis langfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Im Richtplan Siedlung sind zusätzlich folgende mittel- bis langfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete festgehalten:

Standort	Fläche (m ²)	Zusätzlicher Wohnanteil	neues Wohnbauland (m ²)	Geschossflächenziffer GFZo	Geschossfläche GFo Wohnen	Einwohner bei 60 m ² pro E. (ca.)
Bärenareal ¹	8'000	60%	4'800	1.2	5'760	95
Hirzenfeld ²						
- Ost	15'397	20%	3'079	0.8	2'463	40
- West	25'000	30%	7'500	0.8	6'000	100
Webergut ³	8'000	100%	8'000	1.4	11'200	185
Total zusätzlich geschaffenes Wohnbauland			23'379			
Total Einwohner (ca.)						420

¹ Hinweis: In diesem Gebiet kann eventuell eine erste Etappe bereits kurzfristig umgesetzt werden.

² Im Gebiet Hirzenfeld wird davon ausgegangen, dass bis ca. 2040 im östlichen Teil weitere 30% und im westlichen Teil 20% des theoretisch möglichen Wohnraums realisiert werden.

³ Im Gebiet Webergut wird davon ausgegangen, dass bis ca. 2040 weitere rund 0.8 ha für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen werden.

Mit den mittel- bis langfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten können gut 2 ha des theoretischen Baulandbedarfs Wohnen abgedeckt werden.

Erfahrungsgemäss ist davon auszugehen, dass nicht alle der aufgeführten Planungen in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

3.5 Fazit

Der theoretische und der tatsächliche Baulandbedarf in der Gemeinde Zollikofen lassen sich grafisch wie folgt zusammenfassen:

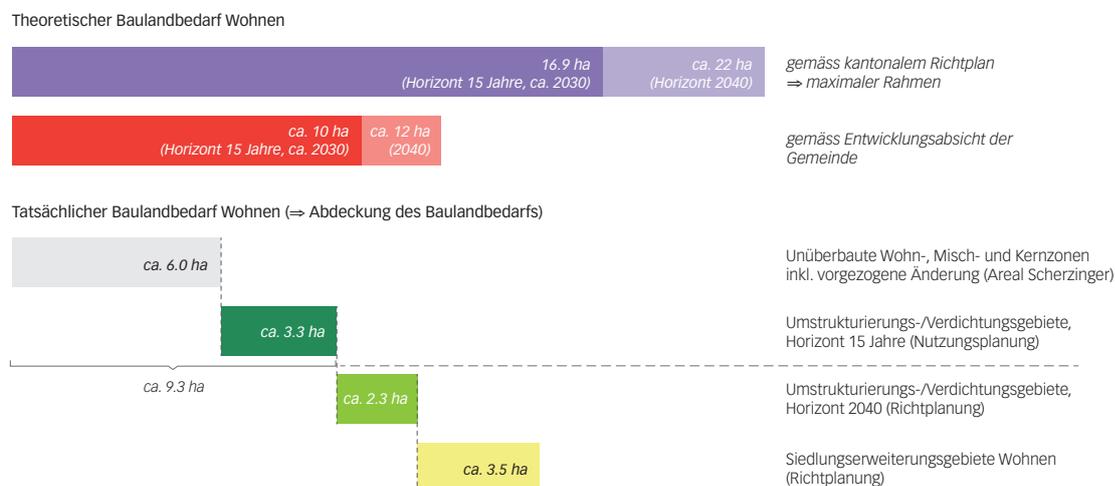


Abb. 6 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen und entsprechende Abdeckung (Hinweis: Das Balkendiagramm stellt nicht die zeitliche Staffelung der Umsetzung der unüberbauten Bauzonen, der Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebiete bzw. der Siedlungserweiterungsgebiete dar.)

Das im REK angestrebte Bevölkerungswachstum von rund 800 Einwohnern bis ins Jahr 2040 kann kurz- bis mittelfristig durch unüberbaute Bauzonen (WMK) sowie durch Umstrukturierungen und Verdichtungen, welche im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung umgesetzt werden, abgedeckt werden. Mittel- bis langfristig soll das Wachstum durch weitere Umstrukturierungen sowie durch massvolle Siedlungsergänzungen (gemäss Richtplan Siedlung) abgedeckt werden.

4. Zonenplan

4.1 Ausgangslage

Der Zonenplan aus dem Jahr 1994 hat sich grundsätzlich bewährt und als praxistauglich erwiesen. Verschiedene Inhalte entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen. Dies betrifft insbesondere die Zonen mit Planungspflicht (ZPP).

4.2 Inhalte

Der Zonenplan ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf. Er unterscheidet zwischen Bauzonen, Landwirtschaftszonen sowie Schutzgebieten und -objekten. Auch die Schutzgebiete und -objekte sind im Zonenplan und nicht wie bisher in einem separaten Schutzzonenplan dargestellt.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES), die bisher ebenfalls in einem separaten Plan dargestellt waren, werden neu im Baureglement, die von der ES II in die ES III aufzusteufenden, weil lärmvorbelasteten Gebiete im Zonenplan festgelegt.

Die gemäss Gewässerschutzgesetz GschG auszuscheidenden Gewässerräume werden für alle Gewässer, auch die im Wirkungsbereich des Uferschutzplans liegenden, im Zonenplan festgelegt.

Im Zuge der laufenden Revision wurde eine grundsätzliche Überprüfung vorgenommen und der Zonenplan wo nötig formell angepasst. In ZPP liegende UeO nach Art. 93 BauG sollen beispielsweise nicht mehr im Zonenplan dargestellt werden, damit die Kompetenz der UeO-Änderung beim Gemeinderat bleibt.

4.3 Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

4.3.1 «Lüftere» ZPP A1 (Gärtnerei Rothenbühler)

Bisherige Zonen:	ZPP «Lüftere» (Zone für Gartenbau, Zone für Gemeindebauten);
Neue Zone:	ZPP «Lüftere» (Wohn- und Mischnutzung)
Nutzungsart:	Wohnen, entlang Wahlackerstrasse Mischnutzung
Max. GFZO:	1.4
Max. Vollgeschosse:	4



Die Gärtnerei Rothenbühler ist bereits heute Teil der ZPP «Lüftere» und der darauf basierenden UeO. ZPP und UeO sehen für das Grundstück eine Zone für Gartenbau vor. Durch die Aufgabe der Gärtnerei entsteht die Möglichkeit, die südlich angrenzende verhältnismässig dichte Überbauung Lüftere nach Norden bis zur Gemeindeverwaltung zu erweitern.

Aufgrund dieser Ausgangslage wird auch die gemeindeeigene Parzelle Nr. 364 zwischen der Gärtnerei Rothenbühler und der Wahlackerstrasse, auf der heute ein älteres vermietetes Wohnhaus steht, in den gleichen ZPP-Abschnitt integriert. Damit wird über das ganze Gebiet eine gesamtheitliche Planung sichergestellt.

Im Rahmen von drei Workshops wurde ein Bebauungs- und Nutzungskonzept erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Weiterentwicklung der prägenden radialen Siedlungsstruktur der Überbauung Lüftere zentral ist, um aus der bestehenden und der neuen Überbauung ein Ganzes zu schaffen. Das Konzept sieht eine Wohnüberbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie grosszügigen Grünflächen vor. Gegen Norden soll die Überbauung mit einem Längsbau abgeschlossen werden. Der Übergang zwischen Längsbau und Friedhof soll mit einer angemessenen Strukturierung der Nordfassade sowie mit einer Baumreihe sichergestellt werden.

Die gemeindeeigene Liegenschaft hat aufgrund ihrer Lage an der Wahlackerstrasse eine besondere Bedeutung. Das im Rahmen der Workshops erarbeitete Konzept und die darauf basierenden ZPP-Vorschriften sehen vor, dass ein allfälliger Ersatzbau als eigenständiges, von der Strasse abgerücktes Gebäude auszubilden ist. Damit soll ein Aussenraum geschaffen werden, der mit dem südlich angrenzenden Obstgarten vor dem ehemaligen Bauernhaus korrespondiert.

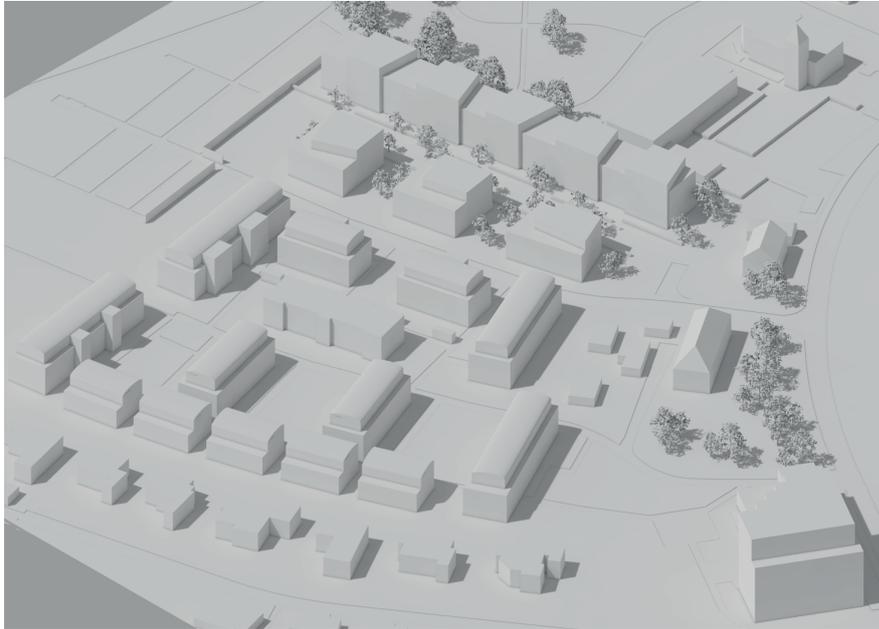


Abb. 7 Modellfoto Areal Rothenbühler (Quelle: W2 Architekten 2015)

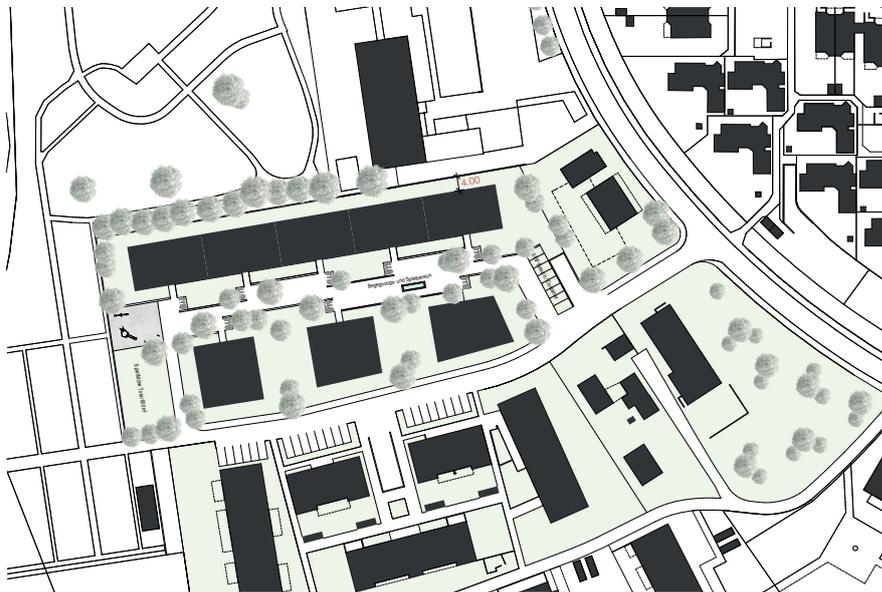


Abb. 8 Umgebungsgestaltungsplan Areal Rothenbühler (Quelle: W2 Architekten 2015)

4.3.2 «Lüftere» ZPP A3 (Betagtenheim)

Bisherige Zonen:	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN 8 Betagtenheim
Neue Zone:	ZPP «Lüftere» (Wohn- und Mischnutzung)
Nutzungsart:	Wohnen, entlang Wahlackerstrasse Mischnutzung
Nutzungsmass:	Bestehendes Gebäude und ein max. dreigeschossiger Erweiterungsbau im Südwesten



Das bestehende Betagtenheim an der Wahlackerstrasse 5 soll nach dem Bezug des neuen Alters- und Pflegezentrums an der Bernstrasse verkauft werden. Im Rahmen einer Ausschreibung hat sich ein Konzept durchgesetzt, das die Sanierung des bestehenden Gebäudes und den Umbau in ein Wohngebäude mit Ateliers und gemeinschaftlichen Nutzungen (z.B. KITA, Arzt) vorsieht. Auf der strassenabgewandten Seite soll eine Einstellhalle und darüber ein dreigeschossiges Gebäude mit weiteren Mietwohnungen erstellt werden, das sich an die Struktur der Überbauung Lüftere anlehnt.

Weil starke ortsbauliche Abhängigkeiten zur Überbauung Lüftere bestehen und zudem die Chance eines gemeinsamen Heizwerks besteht, wird nicht eine neue ZPP geschaffen, sondern die bestehende ZPP «Lüftere» mit einem neuen Abschnitt (A3) erweitert.

4.3.3 Kindergarten Lindenweg

Bisherige Zone:	ZÖN 10 Kindergärten Lindenweg
Neue Zone:	Zweigeschossige Wohnzone W2



Östlich des Wahlacker-Schulhauses wurde der neue Kindergarten Oberdorf für fünf Klassen realisiert. Er ersetzt den bestehenden Standort am Lindenweg. Die zwei Gebäude werden seit August 2016 nicht mehr als

Kindergarten genutzt. Mit der Umzonung in eine Wohnzone wird eine Umnutzung für Wohnungen ermöglicht. Der Umgang mit dem erhaltenswerten Objekt Lindenweg 2A muss im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden. Der Gemeinderat hat für die kommunalen Raumbedürfnisse einen entsprechenden Prüfauftrag erteilt.

4.3.4 Poststelle Schulhausstrasse

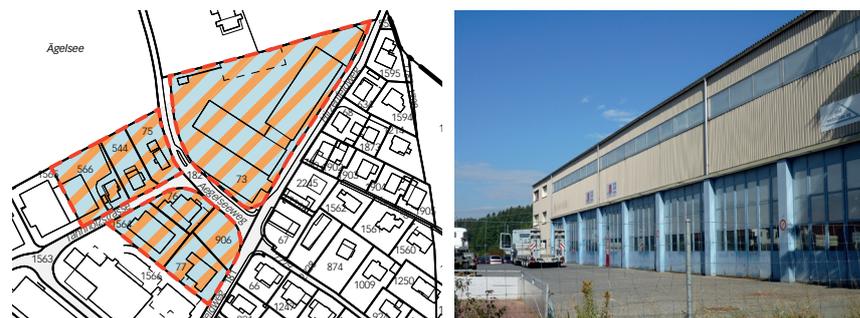
Bisherige Zone: Bebauungs- und Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften Häberlimatte (Fellenbergstrasse) von 1965
Neue Zone: Dreigeschossige Wohnzone W3



Die Parzelle Nr. 1262 an der Schulhausstrasse 27 (Poststelle) wird in eine Wohnzone W3 umgezont und damit mittelfristig eine Umnutzung Richtung Wohnnutzung ermöglicht.

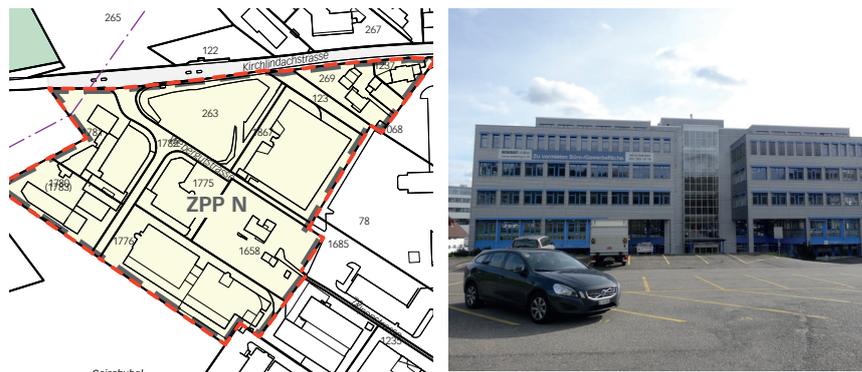
4.3.5 Hirzenfeld

Bisherige Zone: Arbeitszone A2 und A3
Neue Zone: Dreigeschossige Mischzone M3



4.3.6 Webergut

Bisherige Zone:	Arbeitszone A3
Neue Zone:	ZPP N «Webergut» (Mischnutzung)
GFZo max:	1.4
Max. Vollgeschosse:	6 ohne Attikageschoss, einzelne ortsbauliche Akzente bis max. 8 Vollgeschosse



Ausgehend von einer Anfrage des interkantonalen Rückversicherungsverbandes IRV als Eigentümer der Parzellen Nrn. 263 und 1867 wurde das Gespräch mit allen Grundeigentümern im Webergut gesucht und festgestellt, dass sich alle kurz, mittel- oder langfristig eine Umnutzung ihrer Liegenschaften zu Wohnnutzung vorstellen können. Die verschiedenen Grundeigentümer haben aber sehr unterschiedliche Absichten, was den Zeitpunkt dieser Umnutzung anbelangt. Entsprechend ging es bei der Formulierung der ZPP-Vorschriften vor allem darum, die etappierte Umnutzung zu Wohnraum zu ermöglichen, ohne die bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zu gefährden. Diese schrittweise Umstrukturierung soll zudem einem geordneten ortsbaulichen Muster folgen, damit auch in Zwischenständen attraktiver Wohnraum angeboten werden kann.

Unter der Berücksichtigung der sensiblen Lage am Siedlungsrand und am Übergang zur offenen Landschaft soll eine angemessen verdichtete, gemischte Überbauung realisiert werden, die sich am bestehenden rechtwinkligen Siedlungsmuster ausrichtet. Um die erwähnte Etappierung und das geordnete Erscheinungsbild sicherstellen zu können, werden Teilüberbauungsordnungen zugelassen, sofern sie eine minimale Fläche von 1'500 m² aufweisen und auf einem vom Gemeinderat verabschiedeten, gesamtheitlichen Bebauungskonzept über die gesamte ZPP basieren. Auf der Basis dieses Konzepts sind auch Nutzungsübertragungen zwischen den Teilüberbauungsordnungen zulässig. Das Bebauungskonzept muss eine hohe Wohnqualität und eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung mit einer grösseren Spielfläche sicherstellen.

Der Gestaltung des Aussenraums und des Terrains kommt eine wichtige Bedeutung zu. Bei Neubauten soll sich das Terrain dem ursprünglichen Verlauf annähern. Im Bereich der Krichlindachstrasse wird eine Angleichung des Terrains an das Strassenniveau und damit eine bessere städtebauliche Situation angestrebt.

Das den neuen ZPP-Vorschriften zu Grunde liegende Bebauungs- und Nutzungskonzept wurde im Rahmen verschiedener Workshops konsolidiert.

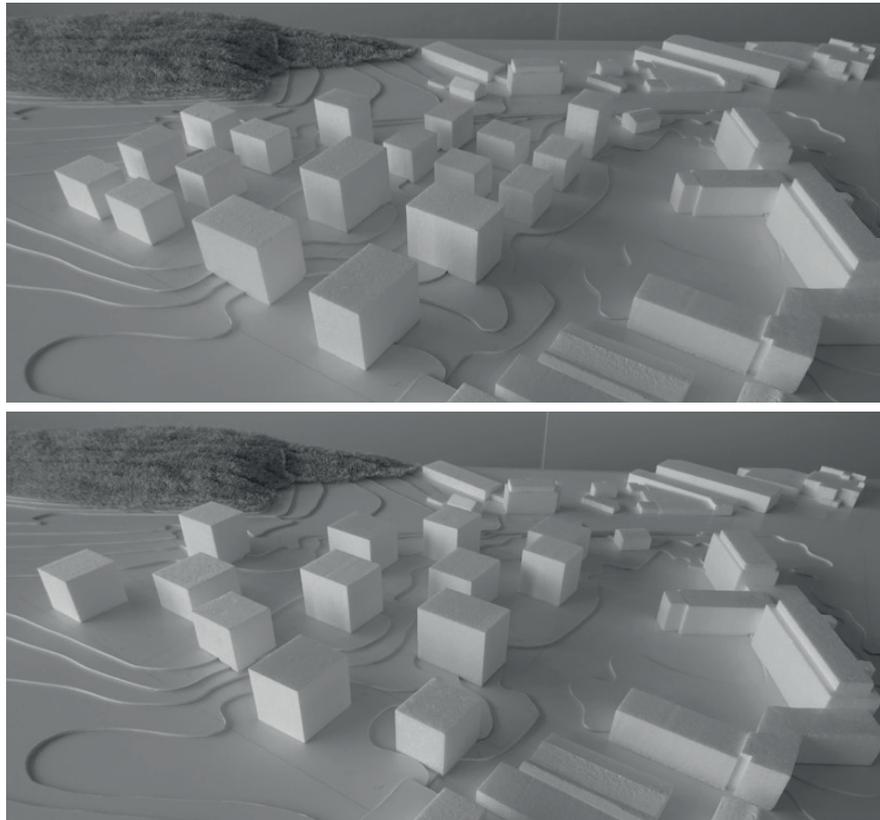


Abb. 9 Mögliche Bebauungsmuster Areal Webergut (Quelle: Rykart Architekten 2015)

4.3.7 Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse

Bisherige Zone:	Zentrumszone Z, Arbeitszone A2, UeO Nr. 1
Neue Zone:	ZPP O «Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse»
Nutzungsart:	Mischnutzung
Max. GFZo:	2.0
Max. Vollgeschosse:	5, einzelne ortsbauliche Akzente bis max. 8 Vollgeschosse



Alter Zonenplan von 1994



Das Areal südlich des Bahnhofplatzes ist heute zum Teil schlecht genutzt und soll deshalb sowie aufgrund der sehr zentralen Lage verdichtet werden, unter Umständen auch mit einem hohen Bau. Gemäss Richtplan Siedlung soll die weitere Entwicklung im Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse aus einem Guss erfolgen. Die neue Zonierung wird dieser Anforderung gerecht. Eine wichtige Bedeutung kommt auch der Gestaltung belebter und attraktiver Aussenräume zu. Die bestehende UeO 1 (Alignementsplan mit Sonderbauvorschriften «Kreuzmatte (Hochhäuser)» von 1957) wird aufgehoben und in die neue ZPP «Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse» integriert, um für die mittelfristig anstehende Sanierung und allfällige Ergänzung der beiden Hochhäuser eine zeitgemässe planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Die bestehenden Hochhäuser können erneuert, im Rahmen der Vorschriften der Mischzonen umgenutzt oder auf Empfehlung einer Fachberatung im Rahmen der bisherigen Gesamthöhe und GfO ersetzt werden.

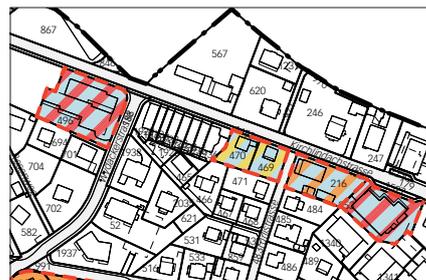
Da das Gebiet voraussichtlich in Etappen entwickelt wird, werden wie in der ZPP N «Webergut» unter gewissen Voraussetzungen Teilüberbauungsordnungen ermöglicht.

4.3.8 Verdichtung südlich entlang der Kirchlindachstrasse

Im Sinne einer Vereinheitlichung der Zonenzugehörigkeit entlang der Kirchlindachstrasse werden die Parzellen Nrn. 253, 216, 469, 470 und 496 um- bzw. aufgezont.



Alter Zonenplan von 1994



Änderungsplan Revision 2016

Die Parzelle Nr. 253 wird von der W4 in die M4 umgezont. Dadurch reduziert sich der grosse Grenzabstand von 16 m auf 12 m.

Die Parzelle Nr. 216 wird von der zweigeschossigen in eine dreigeschossige Mischzone umgezont, der grosse Grenzabstand reduziert sich um 2 m.

Die Parzellen Nrn. 469 und 470 werden von der W2 in eine M2 überführt. Der kleine Grenzabstand reduziert sich dabei um 1 m, der grosse um 4 m. Auf die gemäss kantonalem Bauinventar erhaltenswerten Gebäude auf den Parzellen Nrn. 469 und 470 muss im Fall einer Verdichtung angemessene Rücksicht genommen werden.

Die für die Parzelle 496 geltende UeO aus dem Jahr 1968 wird aufgehoben und die Parzelle der M4 zugeordnet.

4.4 Massnahmen zur massvollen Weiterentwicklung

4.4.1 Reduktion der ZPP C

Die ZPP C «Bernstrasse / Wahllackerstrasse / Molkereistrasse» westlich und östlich der Bernstrasse (auf dem alten Zonenplan entspricht der ZPP-Perimeter der Summe aus der ZPP 111, der UeO 18 und der UeO 20) ist weitgehend überbaut und die Bestimmungen der ZPP entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Aus diesem Grund wird die ZPP auf die Perimeter der beiden auf der ZPP basierenden UeO 18 und 20 reduziert. Diese Reduktion betrifft in erster Linie die Parzellen westlich der Bernstrasse. Die Parzellen Nrn. 693, 298, 299, 300, 921, 155 und 611 werden der Mischzone MZ zugeordnet. Die Parzellen Nrn. 692, 633, 444, 922, 923, 720, und 353 der Mischzone M4. Damit wird den Grundeigentümern ein angemessener Handlungsspielraum für eine künftige Entwicklung zugestanden. Auf der Parzelle Nr. 353 befindet sich ein gemäss kantonalem Bauinventar erhaltenswertes Gebäude. Das dreigeschossige Gebäude mit Dachausbau erscheint bereits heute aus der Fussgängerperspektive praktisch als viergeschossig. Aus diesem Grund wird die Festlegung einer M4 als angemessen erachtet. Zudem muss bei einem allfälligen (um)Bauvorhaben die kantonale Denkmalpflege einbezogen werden.

Aufgrund der Reduktion des Perimeters heisst die ZPP nur noch «Bernstrasse / Molkereistrasse» (neu ZPP C).



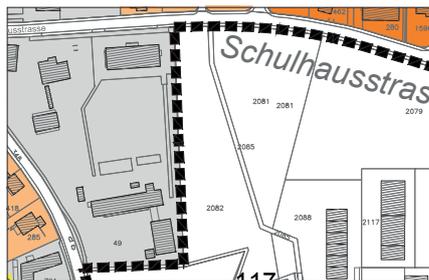
Alter Zonenplan von 1994



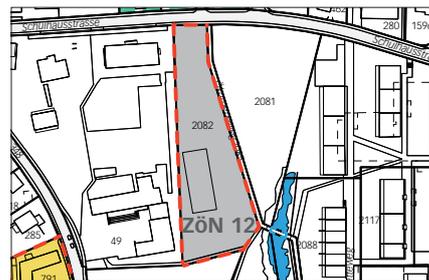
Änderungsplan Revision 2016

4.4.2 Erweiterung der ZÖN 12 «Schule Oberdorf»

Die ZÖN 12 «Schule Oberdorf» bezweckt Nutzungen in den Bereichen Bildung, Sport, Jugend, Verwaltung sowie Mehrzwecknutzungen. Zulässig sind zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Im Rahmen der OPR wird die ZÖN im östlichen Bereich erweitert.



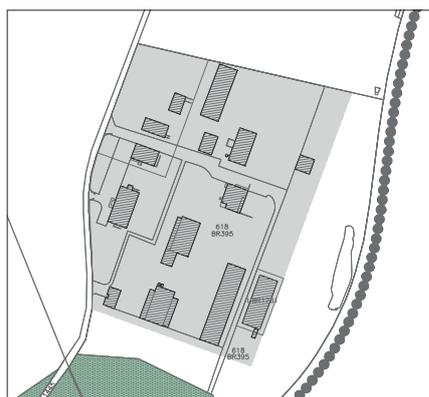
Alter Zonenplan von 1994



Änderungsplan Revision 2016

4.4.3 Rütli Süd (Aviforum)

Das Aviforum ist ein Ausbildungs-, Informations- und Forschungszentrum, welches sich heute in einer Zone für öffentliche Nutzungen befindet. Damit sich das Zentrum massvoll weiterentwickeln kann, wird dem Gebiet eine ZPP hinterlegt (neu ZPP P). Für die Bauten entlang des Bürgerwegs gilt Mischnutzung, wobei die Wohnnutzung max. 30% der GFZo betragen darf. Im Bereich der bestehenden Geflügelzuchthallen sind Geflügelzucht und -haltung, Bildung, Forschung und Ausbildung sowie eine betriebsnotwendige Wohnungen als mögliche Nutzungen zulässig.



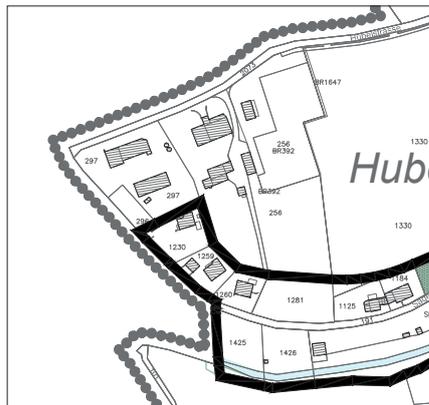
Alter Zonenplan von 1994



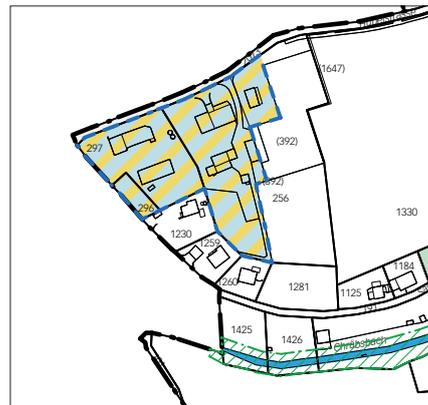
Änderungsplan Revision 2016

4.4.4 Hubel

Die bestehenden Bauten am westlichen Siedlungsrand, direkt angrenzend an die UeO 14 befinden sich heute in der Landwirtschaftszone. Um den Grundeigentümern in Zukunft einen gewissen Handlungsspielraum für eine Weiterentwicklung zu gewähren werden die Bauten in Anlehnung an die Bestimmungen der UeO 14 in eine Mischzone eingezont.



Alter Zonenplan von 1994



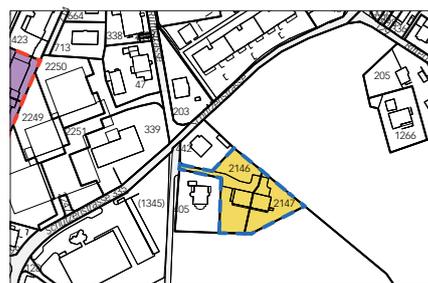
Änderungsplan Revision 2016

4.4.5 Rüttistrasse

An der Rüttistrasse werden zwei an die W2 angrenzende überbaute Parzellen, die sich heute in der Landwirtschaftszone befinden im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsgebiets in die W2 eingezont.



Alter Zonenplan von 1994



Änderungsplan Revision 2016

4.4.6 Meielen Süd

Im Gebiet Meielen Süd wird die bestehende UeO aufgehoben und durch eine Regelbauzone (A1) ersetzt. Der südlich angrenzende und heute in der Landwirtschaftszone liegende Gewerbebetrieb wird in die A1 eingezont. Die Einzonung erfolgt auf Begehren des betroffenen Grundeigentümers, der an diesem Standort ein Kranunternehmen und einen Werkhof betreibt und dem kein alternativer Standort zur Verfügung steht. Damit wird dem Grundeigentümer der benötigte bauliche Entwicklungsspielraum – z.B. für die Realisierung einer Halle für die Krane – zugestanden.



Alter Zonenplan von 1994

Änderungsplan Revision 2016

4.4.7 Kompostaufbereitungsanlage Meielen

Im Osten der Gemeinde liegt die ZPP J «Kompostaufbereitungsanlage Meielen» direkt angrenzend an den Meielenwald. Der Standort für die Anlage wurde damals bewusst gewählt, so können grosse Anfahrtswege vermieden werden. Die Gemeinde möchte deshalb an diesem Standort festhalten und sich die Option offen halten, im Bereich der heutigen Kompostaufbereitungsanlage Meielen dereinst eine Energiezentrale für den Betrieb eines Wärmeverbunds – gespeist durch die bei der Kompostaufbereitung entstehende Energie – zu realisieren. Der Betrieb und der Unterhalt einer solchen Anlage erfordert die Möglichkeit der Realisierung einer Betriebswohnung.

4.4.8 Meielen Nord

Im Gebiet Meielen Nord werden die ZPP-Bestimmungen mit der Erhöhung der Gebäudehöhe in den Abschnitten I1 und I2 an die geplante bzw. teilweise bereits realisierte Überbauung des Bundes angepasst. Aus dem selben Grund wird das heute über die gesamte ZPP geltende Nutzungsmass neu den beiden Abschnitten I1 und I2 zugeschrieben. Im Abschnitt I3 gilt das Nutzungsmass der dreigeschossigen Arbeitszone A3. Mit der Erhöhung der Bauhöhe im Abschnitt I3 um 4.0 m von heute 14.0 m (Gebäudehöhe) auf neu 18.0 m (Fassadenhöhe traufseitig, gemäss den Bestimmungen zur A3) wird die städtebauliche Einordnung gegenüber den Neubauten in den Abschnitten I1 und I2 sowie dem bereits heute in der A3 liegenden, östlich an die ZPP angrenzenden Gebiet sichergestellt.

4.5 Wohnzonen mit Quartiererneuerung und Strukturhaltung

Bestehende Wohnquartiere mit einer einheitlichen Struktur sollen erhalten und unter Berücksichtigung dieser Struktur erneuert oder massvoll entwickelt werden können. Zu diesem Zweck wird die besondere Wohnzone für Quartiererneuerung und Strukturhaltung eingeführt und folgenden Quartieren bzw. Quartierteilen überlagert:

- Quartier Gantrischstrasse: bisher W3, neu Q3
- Quartier Gartenstrasse: bisher Erhaltenszone, neu Q2
- Quartier Stämpflistrasse: bisher W3, neu Q3
- Quartier Blumenstrasse/Birkenstrasse/Fichtenweg: bisher im Bereich Birkenstrasse W2 und in den übrigen Bereichen W3, neu Q3
- Quartier Gurtenweg: bisher westlich des Gurtenwegs W4 und östlich des Gurtenwegs W2, neu westlich des Gurtenwegs Q4 und östlich des Gurtenwegs Q2
- Quartier Aarmattweg: bisher W3 bzw. im Bereich der Parzellen Nrn. 1336, 1337, 1338, 1339 W2, neu im ganzen Bereich Q3
- Quartier Fellenbergstrasse: bisher Bebauungs- und Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften «Häberlimatte (Fellenbergstrasse)» von 1965, neu Q3 bzw. im Bereich der Parzelle Nr. 1262 W3



Abb. 10 Links: Ausschnitt aus dem neuen Zonenplan mit den Quartieren Gantrischstrasse und Gartenstrasse. Rechts: Bestehendes Wohnhaus an der Gantrischstrasse

Die Vorschriften zu den Wohnzonen mit Quartiererneuerung und Struktur-erhaltung werden unter Ziff. 5.3.3 erläutert.

4.6 Schutzgebiete und -objekte

Die Gemeinde Zollikofen erlässt nur dort einen grundeigentümergebundenen Schutz, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern. Für die Erhaltung und Pflege der inneren und äusseren Landschaft sollen künftig vermehrt Anreize geschaffen und die kommunale Beratungstätigkeit verstärkt werden. Aus diesen Gründen wird darauf verzichtet, kommunale Schutzobjekte wie Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen oder Obstgärten im Zonenplan grundeigentümergebunden zu verankern.

4.6.1 Umgang mit dem Bauinventar

Für die Gemeinde Zollikofen besteht ein Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP). Das Inventar hat Richtplancharakter und enthält neben den schützens- und erhaltenswerten Bauten auch Baugruppen. Es ist beabsichtigt, alle Objekte aus dem Bauinventar der KDP im neuen Zonenplan als Hinweis darzustellen und auf einen grundeigentümergebundenen Schutz der einzelnen Objekte zu verzichten. Damit kann der Grundeigentümer die im Bauinventar vorgenommene Einstufung im Baubewilligungsverfahren auf eigene Kosten überprüfen lassen.

Aktuell ist die KDP an einer generellen Überprüfung des Bauinventars der Gemeinde Zollikofen. In einem ersten Schritt wurden die Baugruppen überprüft und im Zonenplan grundeigentümergebunden dargestellt. Zusätzlich wurde die neue Kategorie der Strukturgruppen geschaffen. Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude werden in einem separaten Verfahren nach der OPR angepasst. Im Zonenplan werden die Schutzobjekte gemäss rechtsgültigem Bauinventar hinweisend dargestellt.

4.6.2 Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete

Die Landschaftseinheiten Bühlikofen und Rütli weisen eine sehr hohe landschaftliche Qualität auf. Die Erholungsqualität und die landschaftsästhetische Bedeutung dieser Räume sind charakteristisch für die Gemeinde Zollikofen. Indem die bereits bestehenden Landschaftsschongebiete beibehalten und im Zonenplan grundeigentümergebunden werden, ist ihr Schutz weiterhin gewährleistet.

Der Landschaftsraum Grabe/Chräbsbach/Buchrain umfasst einen grossen Strukturreichtum und bietet beste Lebensbedingungen für Flora und Fauna. Mit der Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes und der grundeigentümergebundenen Festlegung im Zonenplan können auch diese Gebiete gesichert werden.

4.6.3 Umgang mit Naturwerten

Die ökologische Weiterentwicklung der Landschaft soll in erster Linie durch die Aufwertung und Erhaltung bestehender Strukturen und deren Vernetzung erfolgen. Im Vordergrund stehen in erster Linie Fördermassnahmen auf freiwilliger Basis. In den Landschaftsschongebieten sind Baumreihen, Alleen und Hochstammobstgärten in ihrem Bestand zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Im Falle einer Fällung oder eines natürlichen Abgangs sind die Bäume an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Folgende, im Schutzzoneneplan 1994 aufgeführten Elemente werden nicht in den Zonenplan übernommen:

- Einzelbäume
- erhaltenswerte Obstgärten
- Feldehölze/ Hecken
- Fliessgewässer von kommunaler Bedeutung
- Trockenstandorte von kommunaler Bedeutung

Bei Bedarf können diese Elemente mit anderen Instrumenten wie beispielsweise mit UeO oder Strassenplänen gesichert werden.

4.6.4 Gewässerraum

Vorgaben

Das Gewässerschutzgesetz GSchG verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf oberirdischer Gewässer zu ermitteln und zu sichern. Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser. Er dient aber auch dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Zudem verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.

Die Ausscheidung von Gewässerräumen hat Konsequenzen auf die Nutzung der betroffenen Flächen. Der Gewässerraum soll grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten und nur noch extensiv genutzt werden.

Bei Fliessgewässern umfasst der Gewässerraum die natürliche Gewässersbreite und einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes. Bei den Vorgaben der Artikel 41 a-c GschV wird in Abhängigkeit der errechneten natürlichen Gewässersbreite³ die Mindestbreite des erforderlichen Gewässerrums ermittelt. Dieser beträgt bei kleinen Gewässern mindestens 11.0 m (inkl. Gewässer). Für Gewässer über 15 m Breite, wozu auch die Aare in Zollikofen gehört, bestimmt das Wasserbaugesetz die Mindestbreite so, dass sie einer Breite von 15.0 m ab der Uferlinie ent-

³ Die natürliche Gerinnesohlenbreite wird errechnet aus der effektiven Gerinnesohlenbreite und einem aus der Ökomorphologie (Natürlichkeitsgrad des Gewässerlaufs) abgeleiteten Faktor. Die Grundlage zur Berechnung werden im Geoportal des Kantons zur Verfügung gestellt.

spricht. Abhängig von der spezifischen Situation kann die Breite des Gewässerraumes in gewissen Fällen (z.B. zwecks Hochwasserschutz) erhöht werden.

In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst resp. reduziert werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Ausserdem können im dicht bebauten Gebiet auch zonenkonforme Bauten bewilligt werden, wenn keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

Grundsätze in der Festlegung

Zollikofen verfügt über drei Fliessgewässer (Chräbsbach, Steinibach und Aare). Der Gewässerraum wird für alle Fliessgewässer im Zonenplan festgelegt. Dies gilt auch für die Aare und die in die Aare mündenden Abschnitte des Chräbs- und Steinibachs, die im Perimeter der Uferschutzplanung liegen. Zollikofen legt auch im Wald einen Gewässerraum fest. Der Gewässerraum wird für alle Gewässer als flächiger, die darunter liegende Zone überlagernder Korridor ausgeschieden.

Chräbsbach

Der Chräbsbach weist eine effektive Gerinnesohlenbreite auf, die grösser ist als die im Geoportal erfasste natürliche Gerinnesohlenbreite. Der ausgeschiedene Gewässerraum basiert deshalb auf einem Mittelwert der gemäss amtlicher Vermessung ermittelten effektiven Gerinnesohlenbreiten von 3.0 m für den ersten Abschnitt (Ost-West-Verlauf), resp. 4.0 m für den zweiten Abschnitt (Nord-Süd-Verlauf).

Für den ersten Abschnitt (Ost-West-Verlauf) wird ein Gewässerraum von 14.5 m ausgeschieden⁴. Dieser tangiert die Gebäude der Überbauungsordnung Nr. 14, Graben. Das Gebiet wird folglich im BR als dicht überbaut deklariert, um bei Bauvorhaben Ausnahmewilligungen zu ermöglichen. An Stellen, an denen der Gewässerraum von 14.5 m nicht die gesamte Ufervegetation oder den Pufferstreifen umfassen, wird der Perimeter entsprechend erweitert.

Für den zweiten Abschnitt (Nord-Süd-Verlauf) wird ein Gewässerraum von 17.0 m definiert⁵.

Steinibach

Die natürliche Gerinnesohlebreite des Steinibachs variiert zwischen 1.3 und 2.1 m. Basierend auf einem Mittelwert von 2.0 m wird für alle oberirdischen Abschnitte ein Gewässerraum von 12.0 m ausgeschieden⁶. Im nördlichen Abschnitt wird der Gewässerraum asymmetrisch, gemessen ab der Parzellengrenze des östlich angrenzenden Bahnareals, definiert. Auf

4 Berechnung nach der Formel: $2.5 \times \text{nGSB (natürliche Gerinnesohlenbreite)} + 7.0 \text{ Meter}$ ($2.5 \times 3.0 \text{ m} + 7.0 \text{ m} = 14.5 \text{ m}$)

5 Berechnung nach der Formel: $2.5 \times \text{nGSB} + 7.0 \text{ Meter}$ ($2.5 \times 4.0 \text{ m} + 7.0 \text{ m} = 17.0 \text{ m}$)

6 Berechnung nach der Formel: $2.5 \times \text{nGSB} + 7.0 \text{ Meter}$ ($2.5 \times 2.0 \text{ m} + 7.0 \text{ m} = 12.0 \text{ m}$)

Grund des Vorrangs der Eisenbahngesetzgebung würde ein Gewässerraum innerhalb des Bahnareals keine Sicherung der Zugänglichkeit bieten, weshalb eine leicht asymmetrische Festlegung unter Freihaltung der Bahnparzelle in diesem Fall zweckmässig ist.

Im Osten des Gemeindegebiets verläuft der Steinibach über weite Strecken eingedolt. Für die eingedolten Abschnitte wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet, da der exakte Verlauf nicht bekannt ist. Die Freihaltung des Gewässers von Bauten und Anlagen und damit die Zugänglichkeit ist durch die Lage innerhalb eines Landschaftsschongebiets gewährleistet.

Der im Geoportal erfasste eingedolte Ursprung des Steinibachs auf der Ostseite der RBS-Bahnlinie ist eine Meteorwasserleitung, die der Entwässerung der Arbeitszone dient. Daher wird dieser Abschnitt im Zonenplan nicht dargestellt und entsprechend auch kein Gewässerraum ausgeschrieben.

Aare

Für die Aare wird gestützt auf das Wasserbaugesetz, Art. 5b Abs. 2 ein minimaler Gewässerraum von 45.0 m, resp. von 15.0 m gemessen ab Uferlinie, ausgeschrieben (effektive Gerinnesohlebreite + 30 Meter). Ausweitungen des Gewässerraums erfolgen bei Sand-/Geröllinseln, die zum Gewässer gezählt werden, sowie im Wald, wo der Gewässerraum bis an den Perimeter der Uferschutzplanung heranreicht. In den übrigen innerhalb des Uferschutzperimeters liegenden Gebieten bestehen keine übergeordneten Interessen (Raum für Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsmassnahmen), welche eine Ausweitung erfordern würden. Zudem sind auf den Parzellen Nrn. 134 und 135 («überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen» gemäss Uferschutzplanung) keine Neubauten gestattet, welche den Gewässerzugang, resp. Raum für Revitalisierungen oder Hochwasserschutz verhindern würden. Gleiches gilt für das Gebiet um die Schlossmatte, das sich weitgehend in einer Uferschutzzone befindet und deren Bebauung zusätzlich aufgrund der kulturhistorischen Situation nicht in Frage kommt.

4.6.5 Archäologische Schutzgebiete, IVS

Die archäologischen Schutzgebiete werden im Zonenplan grundeigentümergebunden gesichert. Ebenso die historischen Verkehrswege (IVS) mit Substanz.

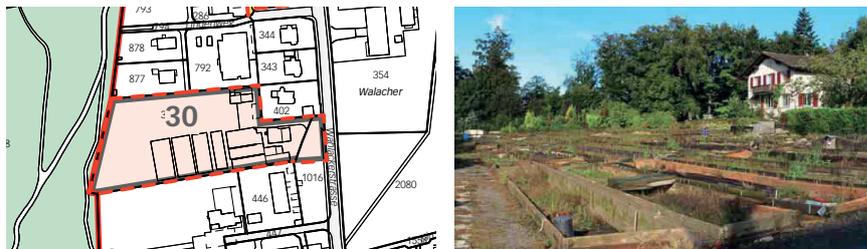
4.7 Waldfeststellung

An einigen Schnittstellen zwischen Wald und Bauzone muss die Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG neu festgelegt werden. Die entsprechenden Abschnitte sind im Zonenplan mit einem roten Perimeter markiert.

4.8 Vorgezogene Änderungen

4.8.1 Areal Scherzinger

Das ca. 0.7 ha grosse Areal der ehemaligen Gärtnerei Scherzinger liegt nördlich des Friedhofs. Für das Areal wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erarbeitet und zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Studie sieht vor, das Areal mit einer Wohnüberbauung zu entwickeln. In einem nächsten Schritt wurde eine für das Vorhaben massgeschneiderte UeO erarbeitet. Der Erlass erfolgte am 29. Juni 2016 durch den Grossen Gemeinderat in einem ordentlichen Verfahren. Die Genehmigung der UeO inklusive separatem Waldfeststellungsverfahren soll noch vor der Beschlussfassung der OPR erfolgen.



5. Baureglement

5.1 Gegenstand

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde wie baupolizeiliche Masse, Gestaltungsanforderungen oder Nutzungsbeschränkungen. Weiter führt das Baureglement die Festlegungen im Zonenplan näher aus, umschreibt die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen und bestimmt weitere Inhalte des Zonenplans (z.B. Baudenkmäler, Schutzobjekte).

5.2 Systematik und Konzept

5.2.1 Systematik

Das neue Baureglement folgt der Systematik des neuen kantonalen Musterbaureglements, verzichtet jedoch auf eine separate Kommentarspalte und behält die traditionelle Artikelnummerierung entsprechend den Vorgaben des Kantons.

Grundsätzlich folgt die Systematik dem Grundsatz einer Betrachtungsweise von innerhalb der Bauzone bis nach aussen:

- Bebautes Gemeindegebiet
- ästhetisch motivierte Landschaftspflege
- Natur- und Landschaftsschutz

5.2.2 Konzept

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 konsequent verzichtet werden. Damit kann eine wesentliche Entschlackung des Baureglements erzielt werden. Beispielsweise legt der Kanton abschliessend fest, für welche Bauten und Anlagen ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist und wie dieses abläuft.

5.3 Wichtigste Änderungen

5.3.1 Begünstigung von Verdichtungsmassnahmen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) gelten gegenüber bisher strengere Anforderungen für die Ausscheidung von Bauzonen. Zudem sind die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung zu prüfen und wo möglich auszuschöpfen.

Im Falle von grösseren Gebieten wird das Potenzial, eine haushälterische Nutzung zu erreichen, vorab mit der Ausscheidung von Zonen mit Planungspflicht genutzt. Diese erlauben es, für das fragliche Gebiet sinnvolle und massgeschneiderte Bestimmungen festzulegen. Das Baureglement sieht für die Zonen mit Planungspflicht neu einen Nutzungsbonus vor, den der Gemeinderat auf Empfehlung einer Fachberatung oder eines Preisgerichts bzw. Beurteilungsgremiums unter gewissen Voraussetzungen gewähren kann, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung oder ein wesentlicher Beitrag zur Innenverdichtung erreicht werden kann. So wird sichergestellt, dass der Bonus nicht voraussetzungslos und ohne Abstimmung auf die spezifische städtebauliche Situation erteilt wird.

Die Planungsbehörde hat aber auch geprüft, inwieweit das Baureglement eine intensivere Nutzung der Bauzonen ermöglicht. Dabei wurden neben der konsequenten Weiterführung der bereits früher eingeleiteten Aufhebung der Ausnützungsziffer (vgl. dazu auch die Ausführungen in Ziffer 5.3.2) insbesondere zwei weitere Bereiche geortet, die der besseren Nutzung einzelner Grundstücke entgegenstehen.

Im Vergleich mit umliegenden Gemeinden⁷ weist Zollikofen heute relativ grosse Grenzabstände auf. Es ist also durchaus möglich, die Grenzabstände ohne qualitative Einbussen geringfügig zu verkleinern. Eine etwas

⁷ Bsp. Münchenbuchsee: Ausser in Arbeitszonen beträgt der kleine Grenzabstand überall 5 m. Der grosse Grenzabstand beträgt in der Wohnzone E2 und in der Wohnzone W2 10 m, in allen übrigen Zonen maximal 12 m.

grössere Reduktion erfolgt beim grossen Grenzabstand. Dieser dient in erster Linie dem Schutz der Bauherrschaft, die es selber in der Hand hat zu entscheiden, ob sie einen grösszügigeren Aussenraum auf der besonnten Längsseite bevorzugt.

Die Grenzabstände werden wie folgt verkleinert:

	bisher		neu		Reduktion des kA	Reduktion des gA
	kA	gA	kA	gA		
W2	5	12	4	8	1 m	4 m
W3	6	14	5	11	1 m	3 m
W4	6	16	6	14	–	2 m
M2	5	12	4	8	1 m	4 m
M3	6	13	5	10	1 m	3 m
M4	6	14	6	12	–	2 m
MZ	4	14	4	--	–	aufgehoben
A1	10/5	--	10/4	--	1 m	–
A2	10/5	--	10/5	--	–	–
A3	10/5	--	10/5	--	–	–

kA: kleiner Grenzabstand / gA: grosser Grenzabstand

Bisher sah das Baureglement bei Gebäuden, die eine bestimmte Länge oder Breite überschreiten, grössere Grenzabstände vor. Der grössere Abstand wurde mittels eines Mehrlängen-, resp. Mehrbreitenzuschlags (bisheriger Art. 54) ermittelt. Auf diese Zuschläge soll in Zukunft verzichtet werden.⁸ Dies ermöglicht es unter Umständen ein bestehendes Gebäude etwas zu vergrössern ohne dass dafür ein Näherbaurecht oder eine Ausnahmegewilligung erforderlich ist. Neue Bauten, die die zulässige Gebäudelänge einhalten, können u.U. näher an die Grenze gebaut werden als bisher.

Zusätzlich zu den beschriebenen Verdichtungsmassnahmen wird die zulässige maximale Geschosszahl in der entlang der Bernstrasse in der ersten Bautiefe geltende Mischzone Zentrum MZ um ein Vollgeschoss auf fünf Vollgeschosse erhöht und damit das Zentrum von Zollikofen betont.

5.3.2 Anpassungen an die BMBV

Bis spätestens am 31. Dezember 2020 müssen die Gemeinden im Kanton Bern ihre Baureglemente an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) anpassen. Verschiedene Begriffe der BMBV entsprechen weitgehend denjenigen die Zollikofen bereits kannte. Verschiedenen Neuerungen betreffen vor allem

Bsp. Urtenen Schönbühl: In der W2 beträgt der kleine Grenzabstand 4 m, in der W4 7 m. Der grosse Grenzabstand beträgt in der W2 8 m, in der W4 14 m.

⁸ Z.B. sehen auch Münchenbuchsee oder Urtenen Schönbühl keine Mehrbreiten- oder Mehrlängenzuschläge vor.

die Bezeichnung (z.B. Untergeschoss statt Kellergeschoss, Baubereiche statt Baufelder, An- und Kleinbauten statt unbewohnte An- und Nebenbauten).

Verzicht auf die AZ

Eine spezielle Herausforderung stellen die Nutzungsziffern dar. Die BMBV lässt nur noch vier Nutzungsziffern zu. Da die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) und die Bruttogeschossfläche (BGF) nicht mehr verwendet werden dürfen, bietet die Überführung der AZ besondere Schwierigkeiten. Weiterhin zulässig ist der Verzicht auf die Beschränkung des Nutzungsmasses mittels einer Nutzungsziffer. Zollikofen hat bereits in den Zonen, in denen zweigeschossige Bauten zulässig sind, auf die Festlegung einer AZ verzichtet. Damit sind gute Erfahrungen gemacht worden. In Verbindung mit den Schwierigkeiten, die der Erlass einer völlig neuen Nutzungsziffer mit sich bringen würde und im Interesse einer möglichst haushälterischen Nutzung des Bodens wird kein Ersatz für die AZ mehr vorgesehen.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat das AGR darauf verwiesen, dass gemäss kantonalem Richtplan 2030 minimale Nutzungsziffern im Durchschnitt aller neuen unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen sicherzustellen sind. Für Zollikofen muss demnach im Schnitt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo⁹ von 0.8 erreicht werden. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen eingezont.

Für die Gebiete Dreieck – Bernstrasse – Kreuzstrasse und Webergut wird die GFZo in den ZPP-Vorschriften festgelegt. Die minimale GFZo für das Gebiet Hirzenfeld wird im Baureglement in Art. 6 Abs. 1 Ziff. 2 definiert.

Für das heute in einer ZÖN liegende Betagtenheim (ZPP Lüftere, Abschnitt A3) wird keine minimale GFZo festgelegt, da ein Abbruch und Neubau gemäss den ZPP-Vorschriften nicht zulässig ist.

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kant. Richtplans kann zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmälern gem. Art. 10a BauG oder in Ortsbildschutzgebieten resp. Strukturerhaltungsgebieten in begründeten Fällen von der Festlegung einer minimalen GFZo abgewichen werden. Zudem kann – wenn bei Umzonungen, die zu einer Siedlungsentwicklung nach Innen im Sinne des Massnahmenblattes A_07 führen, andere wichtige raumplanerische Gründe vorliegen – in Einzelfällen von der Festlegung einer minimalen GFZo abgewichen werden. Von diesen Möglichkeiten wird in folgenden Fällen Gebrauch gemacht:

- **Einzonung Hubel:** Die bestehenden Bauten rund um ein schützenswertes Objekt werden zugunsten eines minimalen Handlungsspielraums der Grundeigentümer für künftige Entwicklungen in Anlehnung an die Be-

9 Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

- stimmungen in der angrenzenden UeO 14 in eine Mischzone eingezont. Eine Siedlungsverdichtung wird an diesem Ort am Siedlungsrand sowie unter Berücksichtigung des schützenswerten Objekts nicht angestrebt.
- **Einzonung Rüttistrasse:** Die beiden überbauten Parzellen werden im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsgebiets in die W2 eingezont. Eine Siedlungsverdichtung wird an diesem Ort am Siedlungsrand sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bauten nicht angestrebt.
 - **Einzonung Meielen Süd:** Mit der Einzonung in die Arbeitszone A1 wird den bestehenden Gewerbebetrieben der nötige Entwicklungsspielraum zugestanden (vgl. auch Ziff. 4.4.6). Eine Siedlungsverdichtung ist an diesem Ort am Siedlungsrand nicht erwünscht.
 - **Umzonung Rütli Süd:** Mit der Umzonung wird dem Ausbildungs-, Informations- und Forschungszentrum ein massvoller, auf die spezifische Nutzung zugeschnittener Entwicklungsspielraum zugestanden, wobei die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gebäudes am Bürgerweg erfolgen muss. Eine umfangreichere Siedlungsentwicklung ist an diesem peripheren, mit dem öV schlecht erschlossenen Standort im Landschaftsschongebiet nicht erwünscht.
 - **Umzonung Kindergarten Lindenweg:** Die bestehenden Gebäude werden aufgrund eines Neubaus an anderer Stelle nicht mehr für den Kindergarten benötigt. Mit der Umzonung in eine W2 soll die Umnutzung und massvolle Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung des Bauinventars (das Gebäude Wahlackerstrasse 2A ist ein erhaltenswertes Baudenkmal) sowie der ortsbaulichen Einpassung in die bestehende Siedlung ermöglicht werden. Die Festlegung einer minimalen GFZo von 0.8 ist an diesem Ort aus ortsbaulicher Sicht nicht richtig.
 - **Erweiterung ZÖN 12:** Die Zön wird zugunsten einer Weiterentwicklung des Schulhauses und zu Lasten der bestehenden ZPP H vergrössert. Die Festlegung einer minimalen GFZo scheint in diesem Zusammenhang nicht zielführend.

Grünflächenziffer

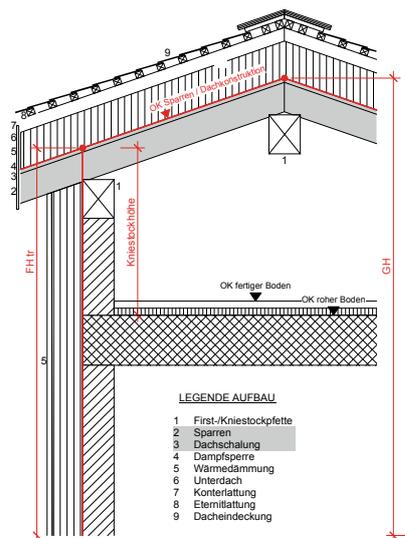
Die bisherige Grünflächenziffer wird beibehalten. Aufgrund der vorgegebenen Definition von Art. 31 BMBV führt dies je nach Ausgestaltung der Bepflanzung oder Versiegelung der unüberbauten Grundstücksteile zu einer gegenüber heute leicht höheren Grünfläche. Bei einer heute sehr tiefen Grünflächenziffer von 10 % liegt das jedoch im öffentlichen Interesse (z.B. Schaffung resp. Erhalt von Grünanteilen auch in Arbeitszonen, Möglichkeit der Versickerung) und führt nirgends zu einer unverhältnismässigen Einschränkung.

Oberirdische Geschossfläche

Als Ausgangsgrösse für verschiedene Festlegungen insbesondere in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) wird die Geschossfläche oberirdisch (GFo) verwendet. Als Faustregel kann davon ausgegangen werden, dass die heutige BGF multipliziert mit 1.1 ungefähr der GFo entspricht. Da die BMBV zwar die Geschossfläche, nicht jedoch die GFo definiert, erfolgt dies im Anhang zum Baureglement. An die GFo sollen alle oberirdischen

Geschossflächen angerechnet werden, d.h. alle Geschossflächen ab dem ersten Vollgeschoss. Das bedeutet, dass die Geschossflächen von Untergeschossen, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten nicht an die GfO angerechnet werden.

Fassadenhöhe traufseitig, Gesamthöhe



Die BMBV definiert die zur Bemessung der zulässigen Höhe eines Gebäudes möglichen Masse (Gesamthöhe und Fassadenhöhe) anders als dies bisher im Kanton Bern (und auch in Zollikofen) üblich war. Für Zollikofen ergibt sich daraus jedoch kein Anpassungsbedarf, weil der obere Referenzpunkt auch nach BMBV – wie in Zollikofen – der Schnittpunkt der (nicht isolierten) Fassade mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion ist (vgl. Skizze).

Eine Anpassung ist jedoch aufgrund des Wechsels von der Kniwandhöhe zur Kniestockhöhe (neuer zwingender Begriff für die bisherige Kniwandhöhe) erforderlich. Als unterer Referenzpunkt gilt bei der Kniestockhöhe neu der Dachgeschossboden im Rohbau (bisher bei der Kniwandhöhe oberkant Dachgeschoss-Fussboden; vgl. bisheriger Art. 64 Abs. 2). Das bedeutet, die Kniestockhöhe muss wegen des weiter unten gemessenen unteren Referenzpunktes) 15 cm höher sein als die bisherige Kniwandhöhe. Andernfalls würden in Zukunft Dachgeschosse gegenüber heute kleiner ausfallen.

Weil das Baureglement für die Traufseite eine Fassadenhöhe vorschreibt, kombiniert mit der für alle Gebäude geltenden Gesamthöhe, konnte bei den Dachgestaltungsvorschriften auf die Festlegung einer maximalen Dachneigung verzichtet werden. Die Neigung ergibt sich aus den beiden vorgegebenen Höhen.

Untergeschoss

Gemäss BMBV ist für die Bemessung des Untergeschosses neu vom massgebende Terrain auszugehen, während dafür in Zollikofen bisher das fertige Terrain massgebend war. Aus diesem Grund wurde die Definition des Untergeschosses präzisiert. Grundsätzlich werden zwei Fälle unterschieden: liegt OK Erdgeschossboden auf dem massgebenden Terrain oder höher, gilt das Geschoss als Untergeschoss sofern es im Mittel nicht mehr als 1.20 m über dem massgebenden Terrain liegt. Liegt OK Erdgeschossboden unter dem massgebenden Terrain, gilt das Geschoss als Unterge-

schoß wenn es im Mittel nicht mehr als 1.20 m plus dasjenige Mass um das OK Erdgeschossboden unter dem massgebenden Terrain liegt – jedoch maximal 80 cm – über dem massgebenden Terrain liegt. D.h. in diesem Fall handelt es sich um ein Untergeschoss wenn OK Erdgeschossboden im Mittel nicht mehr als 1.20 m bei max. 2.0 m über dem massgebenden Terrain liegt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht berücksichtigt.

An- und Kleinbauten, kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile
An- und Kleinbauten sind nach der zwingenden Definition der BMBV immer unbewohnt und dürfen nur Nebennutzflächen aufweisen (z.B. Garage, Geräteschuppen, Waschküchen, Gartenpavillons). Kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile können auch ständig bewohnt sein. Wenn sie eine bestimmte Grösse nicht überschreiten, sollen sie einen kleineren Grenzabstand als die Hauptgebäude aufweisen dürfen. Deshalb unterscheidet Art. 7 BR nun zwischen An- und Kleinbauten einerseits, Kleinen Gebäuden und Gebäudeteilen andererseits.

5.3.3 Quartiererneuerung und Strukturhaltung

Bei den Wohnzonen «Quartiererneuerung und Strukturhaltung» handelt es sich um bereits überbaute Quartiere, die eine einheitliche Bebauungsstruktur aufweisen. Diesen Quartieren soll unter der Wahrung der bestehenden Qualitäten eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Deshalb ist bei Bauten, die sich auf das Äussere der Gebäude und den Siedlungsraum auswirken, durch die Gemeinde eine Fachberatung beizuziehen (vgl. Art. 9 und 48 BR).

Art. 9 BR unterscheidet einerseits zwischen der gezielten Erweiterung und dem Umbau eines oder mehrerer Gebäude und andererseits Gesamterneuerungen. Bei der gezielten Erweiterung oder bei Umbauten kann die gesamte, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Baureglements bestehende oberirdische Geschossfläche der von der Baubewilligung betroffenen Gebäude um maximal 20% erweitert werden. Die Möglichkeit einer Nutzungsübertragung ist erwünscht, wobei Volumetrie, Lage und Stellung der vorherrschenden Quartierstruktur zu beachten sind und ein minimaler Grenzabstand von 4 m eingehalten werden muss. Da die Nutzungserweiterung bei bestehenden Strukturen auf 20% beschränkt ist und diese Erweiterung oft in den bisher geltenden grossen Grenzabstand erfolgt, wurde darauf verzichtet einen grossen Grenzabstand festzulegen. Diese Nutzungsbeschränkung gilt bei Gesamterneuerungen nicht, weshalb dort die Einhaltung des grossen Grenzabstands erforderlich ist.

Bei Gesamterneuerungen kann auch von der vorherrschenden Quartierstruktur abgewichen werden. In diesem Fall kommen aber die der jeweiligen Wohnzone Q zugewiesenen baupolizeilichen Masse zur Anwendung. Zudem muss das Bauvorhaben zu einer besseren ortsbaulichen Situation führen, d.h. es müssen hochwertige Bau- und Aussenräume geschaffen werden. Die Beurteilung, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, erfolgt durch eine entsprechende Fachberatung.

5.3.4 Fachberatung

In Fällen in welchen bei Bauvorhaben Besonderheiten (betreffend dem Bau selber oder betreffend den geltenden Vorschriften) zu beachten sind, muss unter Umständen auf besonderes Fachwissen zugegriffen werden können. Aus diesem Grund sieht Art. 48 BR vor, dass die Gemeinde in solchen Fällen unabhängige und insbesondere in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen kann. Je nach Problemstellung (z.B. Energie, Ökologie) können aber auch andere Fachleute beigezogen werden. Diese Fachleute haben eine beratende Funktion. Der Entscheid verbleibt bei den nach den kommunalen Organisationsvorschriften zuständigen Organen.

5.3.5 Konkordanztabelle

Die Konkordanztabelle im Anhang 2 des Erläuterungsberichts enthält weitere Hinweise zu einzelnen Artikeln und zeigt auf, weshalb welche Vorschriften aufgehoben wurden oder wo sie im neuen Baureglement zu finden sind.

6. Ausführungen zur Planbeständigkeit

Mit der Aufführung der potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete im Richtplan Siedlung wird sichergestellt, dass innerhalb der geltenden Planbeständigkeit von acht Jahren Einzonungen vorgenommen werden können.

Ebenfalls im Richtplan Siedlung aufgenommen wird die Möglichkeit, im nördlichen Bereich des Areals Meielen Nord die Realisierung eines Hochhauses zusammen mit der Erhöhung des Nutzungsmasses zu prüfen. Damit wird sichergestellt, dass die ZPP I «Meielen Nord» bei Bedarf innerhalb der Planbeständigkeit angepasst werden kann.

Das sehr zentral beim Bahnhof Unterzollikofen gelegene Bärenareal liegt heute in einer ZPP. In Absprache mit der Grundeigentümerschaft wird im Rahmen der OPR auf eine Umstrukturierung und Verdichtung verzichtet und die ZPP von der Genehmigung vorläufig sistiert. Dieses Vorgehen erlaubt eine spätere Anpassung der ZPP, ohne dass die Frist der Planbeständigkeit von acht Jahren abgewartet werden muss.



Abb. 11 Das sistierte Bärenareal (links) wird im Zonenplan speziell dargestellt (rechts)

7. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

7.1 Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist ein wichtiges Ziel der Raumplanung, auch im Kanton Bern. Mit der Zustimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz hat sich die Stimmbevölkerung 2013 für die Innenentwicklung und die Bremsung der Zersiedelung ausgesprochen.

Nebst der Schliessung von Baulücken umfasst die Siedlungsentwicklung nach innen auch Aspekte der Siedlungsbegrenzung, der Verdichtung, der Umnutzung von Brachen und von bestehenden Siedlungen oder Gebäuden, der Aufwertung bestehender Wohnquartiere sowie der kompakten Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort und der Nutzungsmischung. Eine zentrale Bedeutung kommt dabei der Gestaltung und sorgfältigen Planung attraktiver Aussen- und Freiräume zu. Die Siedlungsentwicklung nach Innen soll eine allgemeine Qualitätssteigerung der Räume sowohl für Wohnen als auch Arbeiten mit sich bringen.

Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Im Rahmen der Siedlungsrichtplanung wurden die Nutzungspotenziale und -reserven innerhalb der Gemeinde analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass die Gemeinde über einige Gebiete mit Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial verfügt. Mit der Umsetzung dieser Gebiete in den Zonenplan und das Baureglement wurde die Innenentwicklung grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Die Gebiete werden unter Ziff. 4.4 beschrieben.

Erneuerungsgbiete

Verschiedene Mehrfamilienhausgebiete in Zollikofen stammen aus der Vor- und Nachkriegszeit und weisen teilweise Sanierungs- und Aufwertungsbedarf auf. Gleichzeitig verfügen sie über einheitliche Siedlungsstrukturen, die erhalten aber auch massvoll nachverdichtet werden sollen (Wohnzonen mit Quartiererneuerung und Strukturhaltung). Damit wird ein Beitrag zur inneren Verdichtung geleistet bei gleichzeitigem Erhalt der räumlichen Identität.

Reduktion der Grenzabstände und Verzicht auf die Ausnützungsziffer

Mit der Reduktion der Grenzabstände wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude zu erweitern ohne ein Näherbaurecht oder eine Ausnahmebewilligung einholen zu müssen. Neubauten können ebenfalls näher an die Parzellengrenzen gestellt werden. Dies ermöglicht eine besser Ausnutzung der Grundstücke. Die Reduktion orientiert sich an der Praxis vergleichbarer Gemeinden und sollte die Siedlungs- und Wohnqualität nicht beeinträchtigen.

Ebenfalls im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung werden die AZ sowie die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge aufgehoben und die Mischzone Zentrum MZ um ein Geschoss erhöht.

7.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

7.2.1 Denkmalpflege

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Zollikofen sind keine Baudenkmäler grundeigentümerverbindlich festgelegt. Diese Praxis soll auch in Zukunft weiter verfolgt und die Inventarobjekte im Zonenplan nur hinweisend dargestellt werden. Die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vorgenommene Einstufung kann im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben überprüft werden.

7.2.2 Archäologie

Die archäologischen Schutzgebiete sind im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt.

7.3 Verkehr

Um den Verkehr auch in Zukunft bewältigen zu können, verfolgt die Gemeinde die 3V-Strategie: Verkehr vermeiden, Verkehr verlagern, Verkehr verträglicher gestalten.

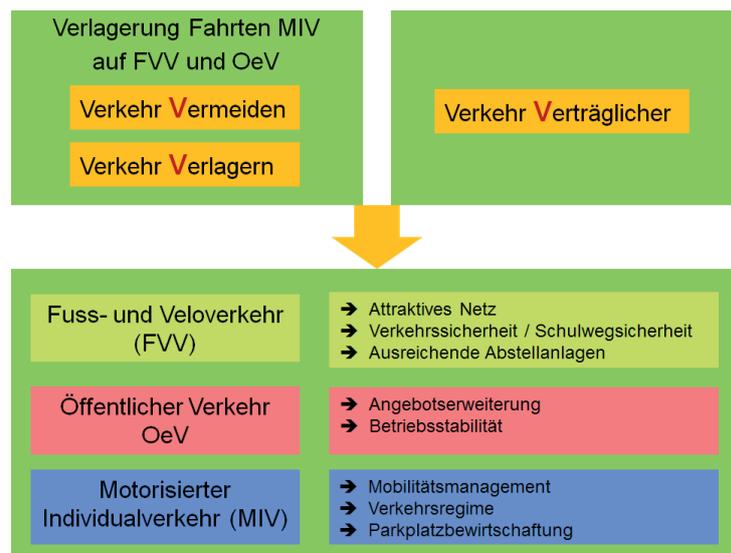


Abb. 12 3V-Strategie

7.3.1 Verkehrsaufkommen

Mobilitätsverhalten

Um die aufgrund der Umstrukturierung und Verdichtung zusätzlich entstehenden Fahrten zu ermitteln, muss das Mobilitätsverhalten abgeschätzt werden. Dieses wird von folgenden Faktoren positiv beeinflusst:

- Die ÖV-Erschliessung der Neueinzonungen ist gut
- Der Richtplan Verkehr sieht Verbesserungen im Langsamverkehrsnetz vor

Wie stark das Massnahmenkonzept das Verkehrsverhalten tatsächlich beeinflusst und eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr (MIV) auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fuss- und Veloverkehr (LV) stattfindet, ist nicht genau abschätzbar. Um eine Beurteilung zum Verkehrsaufkommen der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete zu machen, wird deshalb mit den folgenden beiden Szenarien gearbeitet:

- **Szenario 1:** Die Alternativen zum MIV (ÖV und LV) gewinnen an Attraktivität. Die Wege werden zu ca. drei Viertel mit dem ÖV oder LV zurückgelegt und zum anderen Viertel mit dem MIV.
- **Szenario 2:** Das Auto ist nach wie vor das am meisten eingesetzte Transportmittel. Rund ein Drittel der Wege werden mit dem MIV zurückgelegt.

Ermittlung des Mehrverkehrs

Die Anzahl Wege pro Einwohner und Tag kann basierend auf unterschiedlichen Referenzwerten berechnet werden. Hier wird mit den folgenden Referenzwerten gearbeitet:

- Anzahl Einwohner pro Gebiet
- Wege pro Einwohner: 3.5 pro Tag
- MIV-Anteil: 25% (Szenario 1), 35% (Szenario 2)
- Besetzungsgrad pro PW: 1.2
- Besucherverkehr: 5% des Anwohnerverkehrs

Formel zur Berechnung des Anwohnerverkehrs:

$$\frac{\text{Anzahl Einwohner} \times \text{Wege pro Einwohner} \times \text{MIV-Anteil}}{\text{Besetzungsgrad pro PW}} + \text{Besucherverkehr}$$

Ausgehend von den unter Ziff. 3.4 ermittelten Einwohnerzahlen werden die wesentlichen Umzonungen voraussichtlich folgenden Mehrverkehr generieren:

	neue Einwohner	zus. Fahrten Szenario 1	zus. Fahrten Szenario 2	zus. Fahrten Mittelwert
«Lüftere» ZPP A1 (Rothenbühler)	215	165	230	198
«Lüftere» ZPP A3 (Betagtenheim)	200	167	214	190
Kindergarten Lindenweg	30	23	33	28
Poststelle Schulhausstrasse	30	23	33	28
Hirzenfeld	60	46	64	55
Webergut	185	141	198	170
Dreieck Bernstr. – Bahnlinie – Kreuzstrasse	50	38	54	46

Bei den vom Mehrverkehr betroffenen Erschliessungsstrassen stellt der Mehrverkehr aus technischer Sicht kein Problem dar. Werden geeignete Gestaltungs- und Verkehrsberuhigungsmassnahmen ergriffen, ist auch die Verträglichkeit für die Anwohner gewährleistet.

7.3.2 Verkehrssicherheit

Die Bernstrasse ist bereits nach dem Koexistenzprinzip saniert. Damit werden die Sicherheit und Verträglichkeit des Verkehrs erhöht und der Verkehrsablauf verstetigt. Mit dem Konzept der verkehrsberuhigten Quartierstrassen (Tempo 30) werden die Sicherheit erhöht, die Siedlungsqualität verbessert und der Langsamverkehr gefördert.

Die geplanten Massnahmen zum Aegelseeweg, der Kirchlindachstrasse, der Aarestrasse und der Wahlen-Allee verfolgen ebenfalls das Ziel einer erhöhten Verkehrssicherheit.

7.3.3 ÖV-Erschliessung Einzonungen, Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans müssen mindestens 80% der neuen Wohngebiete folgende Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweisen:

- Mindestens ÖV-Güteklasse F
- Einzonungen zwischen 0.5 ha und 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse E
- Einzonungen grösser als 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse D

Die ÖV-Erschliessung wird in Zollikofen durch die Bahn (überregionale Erschliessung), die RBS und das regionale Busnetz (regionale Erschliessung) sowie den Ortsbus (lokale Erschliessung) gewährleistet. Wie die unten stehende Abbildung zeigt, verfügt Zollikofen über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

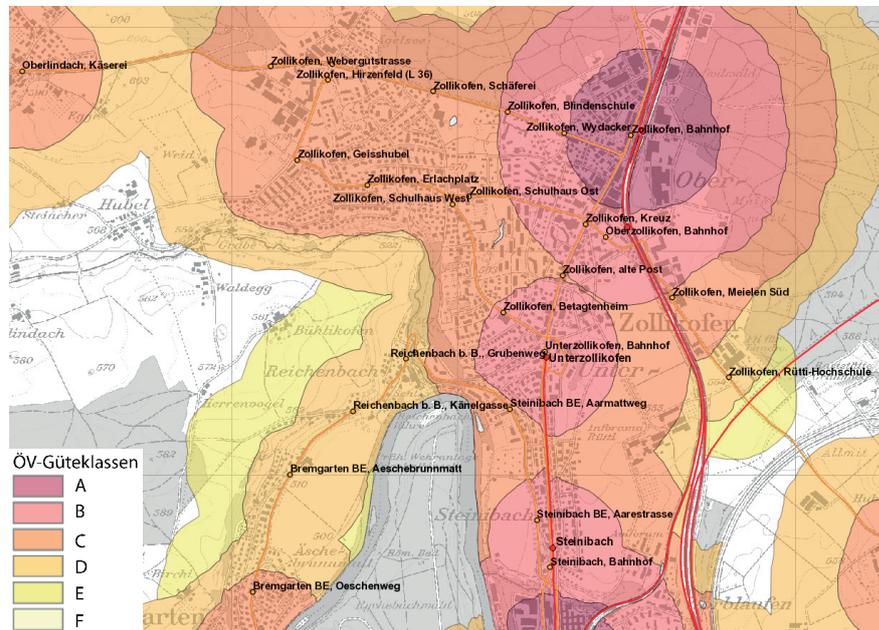


Abb. 13 ÖV-Güteklassen Zollikofen (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Stand 08.05.2015)

Die Einzonung Hubel (überbautes Gebiet) erfüllt die Anforderungen an die ÖV-Güteklassen gemäss kantonalem Richtplan nicht. Sämtliche übrigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete erfüllen die kantonalen Anforderungen an die ÖV-Erschliessung.

7.4 Lärm- und Luftbelastung

7.4.1 Lärmbelastung

Sämtliche Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete mit Schwerpunkt Wohnen liegen innerhalb bestehender Wohnquartiere. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES II können ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Die Lärmbelastung der bestehenden Quartiere durch die Umstrukturierung und Verdichtung wird sich nicht massgeblich verändern. Bei den beiden Einzonungen in die Wohnzone an der Schützenstrasse und im Gebiet Hubel handelt es sich um bestehende Siedlungsteile. Auch hier werden die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten.

7.4.2 Luftbelastung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO₂), lungengängigem Feinstaub (PM₁₀) und Ozon (O₃) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die Auswirkungen durch die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete sowie die Neueinzonungen sind jedoch unbedeutend. Zusätzlich kann die

Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wäremdämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.

7.5 Energie

Der Richtplan Energie wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) sowie dem AGR erarbeitet. Er stellt die Abstimmung zwischen der Siedlungsentwicklung und dem räumlichen Angebot der vorhandenen Energieträger sicher. Dies ermöglicht eine effizientere Energienutzung. Gleichzeitig wird der Einsatz einheimischer und erneuerbarer Energien gefördert und dadurch der CO₂-Ausstoss reduziert.

7.6 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Zollikofen verfügt über zahlreiche landschaftliche Werte. Diese werden im Landschaftsinventar dokumentiert. Ein grundeigentümerverbindlicher Schutz wird nur dort erlassen, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern. Im Vordergrund stehen Fördermassnahmen auf freiwilliger Basis.

7.7 Gewässerschutz

Sämtliche Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete sowie Einzonungen liegen ausserhalb von Gewässerschutzzonen.

7.8 Altlasten

Im Bereich der Ein- und Umzonungen sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

7.9 Naturgefahren

Die Naturgefahren sind im Zonenplan dargestellt. Keine der Ein- oder Umzonungen liegt in einem Gefahrengebiet mit erheblicher (rot) oder mittlerer (blau) Gefährdung. Der Umgang mit den durch Gefahrengebiete mittlerer und erheblicher Gefährdung überlagerten, unveränderten Bauzonen wird im separaten Erläuterungsbericht des Büros Lohner + Partner abgehandelt. Um eine Auszonung zu verhindern, wird für die im mittleren Gefahrengebiet liegenden Parzellen Nrn. 770, 771, 796 und 1461 in Art. 56 Abs. 4 des Baureglements eine minimale Überbauungsziffer von 0.15 (Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche) sowie eine Reihenfolge der Bebauung festgelegt.

7.10 Störfallvorsorge

Die Überprüfung der künftigen Personenbelegungen in den von den kantonalen Konsultationsbereichen der Störfallrisiken überlagerten Gebieten hat gezeigt, dass die Zonenplanänderungen zu keinen massgeblichen Erhöhungen des Schadenpotenzials führen. Für die beiden Richtplangebiete (Verdichtungsgebiete) Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse und Meielen Nord wird in den entsprechenden Massnahmenblättern festgehalten, dass im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung eine Screening-Berechnung Bahn durch das BAV durchgeführt werden muss. Für das Gebiet Meielen Süd hält das Massnahmenblatt fest, dass im Fall einer wesentlichen Nutzungserhöhung in der Grundordnung eine Screening-Berechnung Bahn durch das BAV durchzuführen ist.

7.11 Fruchtfolgeflächen

Keine der Ein- oder Umzonungen beansprucht Fruchtfolgeflächen.

7.12 Fazit

Die OPR Zollikofen und die damit verfolgte künftige Entwicklung der Gemeinde entspricht den Vorgaben und Zielsetzungen des kantonalen Richtplans 2030. Aufgrund der revidierten Ortsplanung ist nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Belastung der Umwelt zu rechnen. Die wertvollen Naherholungsräume und Naturwerte der Gemeinde werden erhalten und geschützt.

8. Verfahren

8.1 Terminplan für die OPR

Mitwirkungsaufgabe	19. Nov. 2015 – 15. Jan. 2016
Auswertung und Bereinigung	bis Ende März 2016
Vorprüfung	April – Anfang September 2016
Auswertung und Bereinigung	bis Ende November 2016
Öffentliche Auflage	12. Januar bis 10. Februar 2017
Einspracheverhandlungen	Februar/März 2017
Beschlussfassung GR und GGR	April/Mai 2017
Genehmigung AGR	anschliessend

8.2 Mitwirkung

8.2.1 Ablauf

Die Ortsplanungsrevision wird vom 19. November 2015 bis am 15. Januar 2016 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Zeit werden die wesentlichsten Inhalte der Ortsplanungsrevision im Eingangsbereich der Gemeindeverwaltung Zollikofen an der Wahlackerstrasse 25 ausgestellt sowie alle Pläne und Berichte zur Einsicht aufgelegt. Sämtliche Unterlagen stehen zudem auf der Webseite der Gemeinde zur Verfügung.

Im Rahmen der Mitwirkung fand am 30. November 2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der die Fachplaner die wesentlichen Inhalte der OPR präsentierten. Am 8. und 17. Dezember 2015 fand zusätzlich je eine öffentliche Sprechstunde auf der Gemeindeverwaltung Zollikofen statt. Der Gemeindepräsident Daniel Bichsel, der Bauverwalter Beat Baumann und der Ortsplaner Hansjakob Wettstein standen der interessierten Bevölkerung an diesen Daten für Fragen zur Verfügung.

8.2.2 Ergebnisse

Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung wurde in einem öffentlichen Mitwirkungsbericht festgehalten und die Planungsinstrumente entsprechend angepasst.

8.3 Vorprüfung

Das AGR hat die Planungsinstrumente im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Genehmigungsvorbehalte und der Empfehlungen des AGR angepasst. Die wichtigsten Änderungen sind in der Tabelle «Änderungen nach der Vorprüfung» festgehalten.

Insgesamt haben die Vorprüfungsbehörden 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.

8.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wurden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente – Zonenplan und Baureglement – während 30 Tagen zur öffentlichen Auflage aufgelegt. Im Rahmen der Auflage konnte von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 12. Januar bis am 10. Februar 2017 wurden 8 Einsprachen eingereicht. Die Einspracheverhandlungen wurden am 27. und 28. Februar durchgeführt. Aufgrund der Einspracheverhandlungen und zwischenzeitlich erkanntem Handlungsbedarf wurden folgende Änderungen vorgenommen:

In Absprache mit der Waldabteilung wurde die Waldgrenze im Bereich der Parzelle Nr. 1546 (Bellevuestrasse) auf ihren ursprünglichen Verlauf zurückgesetzt. Das an dieser Stelle geltende blaue Gefahrenggebiet (mittlere Gefährdung) stellt kein Problem dar, da dieser Bereich aufgrund des geltenden Waldabstands sowieso nicht überbaut werden darf.

Die Trockenstandorte wurden im Zonenplan aus den Hinweisen in die Inhalte verschoben.

Der Trockenstandort auf der Parzelle Nr. 265 entlang der Kirchlindachstrasse wurde auf die effektive Situation (Böschung) abgestimmt.

In der ZÖN 4 «Inforama Rüti» wurde im Zweck das Internat ergänzt.

In der ZÖN 5 «Molkereischule» wurde im Zweck eine Zivilschutzanlage ergänzt.

8.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Grossen Gemeinderat sowie unter Vorbehalt des fakultativen Referendums wird das AGR anschliessend im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

Anhang 1 Beurteilung und Prioritäten der Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale und entsprechende Grundlagen

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich aus den Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzonen und Reserven in überbauten Gebieten) sowie aus den Nutzungspotenzialen zusammen. Letztere ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird.

Zu den Nutzungsreserven liefert der Kanton einen entsprechenden Plan:

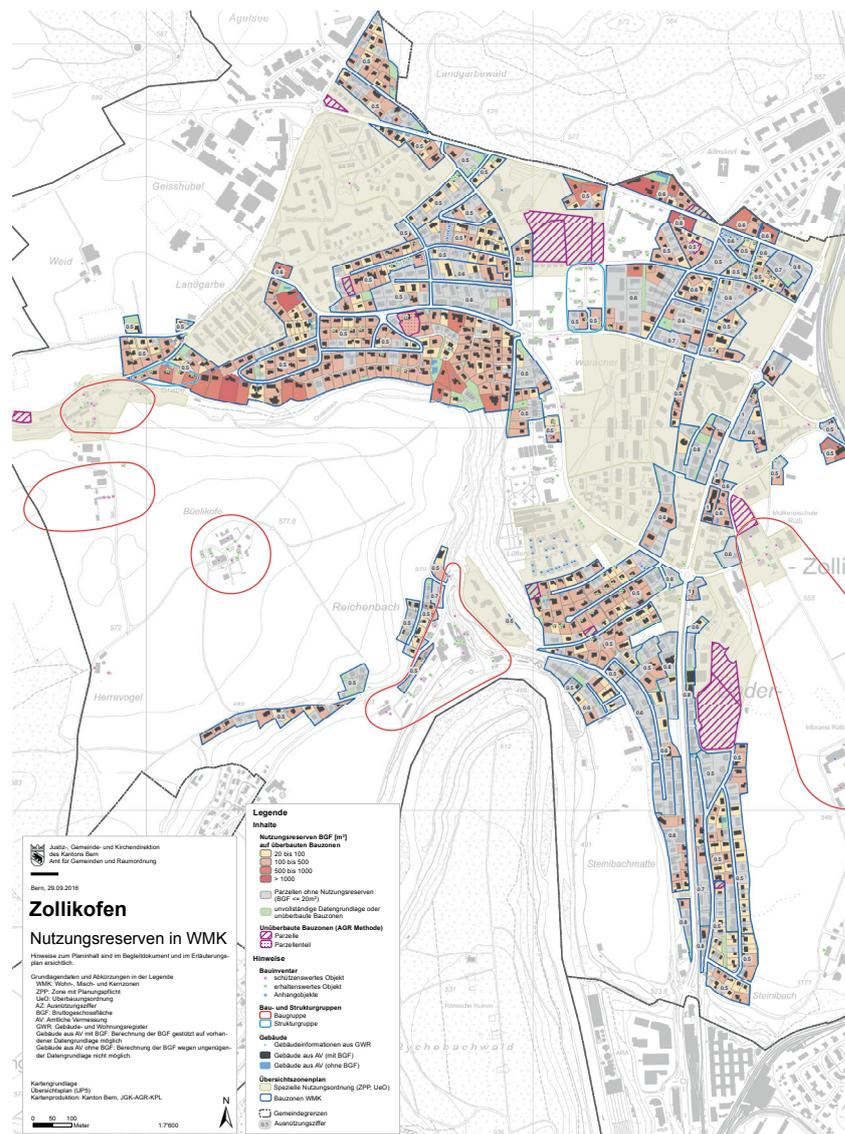


Abb. 14 Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2016)

Anhang

Daraus geht hervor, dass sich in Zollikofen grössere Nutzungsreserven im bebauten Gebiet insbesondere in den Bereichen Landgarbe, Aegelseeweg und Bellevuestrasse/Reichenbachstrasse befinden.

Die möglichen **Nutzungspotenziale** wurden im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) der Gemeinde Zollikofen vom Juni 2015 ermittelt.

Nachfolgend werden die Beurteilung und die Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale kurz erläutert:

Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale

Kriterien

Die Eignung der Innenentwicklungspotenziale in Bezug auf eine Siedlungsentwicklung nach innen ist anhand von folgenden Kriterien beurteilt worden:

- Lage (zentral / peripher)
- ÖV-Erschliessung
- Versorgung
- Bundesinventar ISOS und kantonales Bauinventar
- Qualität Bausubstanz / Sanierungsbedarf
- Grün-/Freiflächen im Quartier bzw. in der Umgebung

Beurteilungsskala

Die Gebiete haben für die verschiedenen Kriterien je eine Punktzahl erhalten. Die Beurteilungsskala geht grundsätzlich von -1 bis 3 Punkten. Wenn sich das Gebiet in Bezug auf ein bestimmtes Kriterium sehr gut für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignet, hat es dort die maximale Punktzahl erhalten. Eine negative Punktzahl wird dort gegeben, wo ein Kriterium der Siedlungsentwicklung nach innen im Weg steht.

Beurteilungsmatrix und Interpretation

Die Beurteilung der verschiedenen Gebiete ist nachfolgend in einer Matrix zusammenfassend dargestellt:

Anhang

Gebiet	Lage	ÖV- Erschlie- ssung	Versor- gung / Schulen	Objekt/ Ortsbild- schutz	Bausubs- tanz/ Sanierungs- bedarf	Grün-/ Frei- flächen	Total	Bemerkungen Objektschutz
Reserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete)								
Bellevuestrasse/ Reichenbachstrasse	2	3	2	1	2	2	12	div. erhaltensw. Objekte + Baugruppe
Landgarbe	1	2	1	2	2	2	10	div. erhaltensw. Objekte
Aegelseeweg	1	2	1	3	2	2	11	
Nutzungspotenziale								
Bärenareal	3	3	3	2	2	2	15	2 erhaltensw. Objekte
«Lüftere» (Rothenbühler)	2	2	2	2	3	3	14	1 erhaltensw. Objekt
«Lüftere» (Betagtenheim)	2	3	3	3	2	2	15	Anhangobjekt
Kindergarten Lindenweg	2	2	2	3	3	3	15	1 erhaltensw. Objekt
Poststelle Schulhausstrasse	2	3	3	3	2	3	16	
Hirzenfeld	1	2	1	3	2	3	12	
Webergut	1	2	1	3	3	3	13	
Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse	3	3	3	3	2	1	15	

Auf der Basis dieser Matrix werden die Gebiete in Bezug auf die Eignung für eine Siedlungsentwicklung nach innen in drei Kategorien eingeteilt:

- Sehr gute Eignung: ≥ 15 Punkte
- Gute Eignung: 12–14 Punkte
- Bedingte Eignung: < 12 Punkte

Die Gebiete mit grösseren Reserven auf bereits überbauten Flächen (v.a. Landgarbe und Aegelseeweg) eignen sich aufgrund der eher peripheren Lage sowie aufgrund der Grundeigentümerstruktur nur bedingt für eine starke Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die oben aufgeführten Nutzungspotenziale eignen sich grundsätzlich gut bis sehr gut in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen. Bei einzelnen Arealen (Bärenareal, «Lüftere» (Rothenbühler)) sind bei der Weiterentwicklung insbesondere denkmalpflegerische Aspekte zu beachten.

Prioritäten der Innenentwicklungspotenziale und Stossrichtungen zur Umsetzung

Die verschiedenen Gebiete bzw. Areale wurden unter anderem aufgrund der Grundeigentümerabsichten unterschiedlich priorisiert. Für die verschiedenen Areale sind zudem Überlegungen zum Nutzungsprofil und zur Umsetzungsstrategie vorgenommen worden.

Die Eignung, die zeitlichen Prioritäten und die Stossrichtungen für die verschiedenen Gebiete sind nachfolgend kartografisch aufgeführt:

Anhang

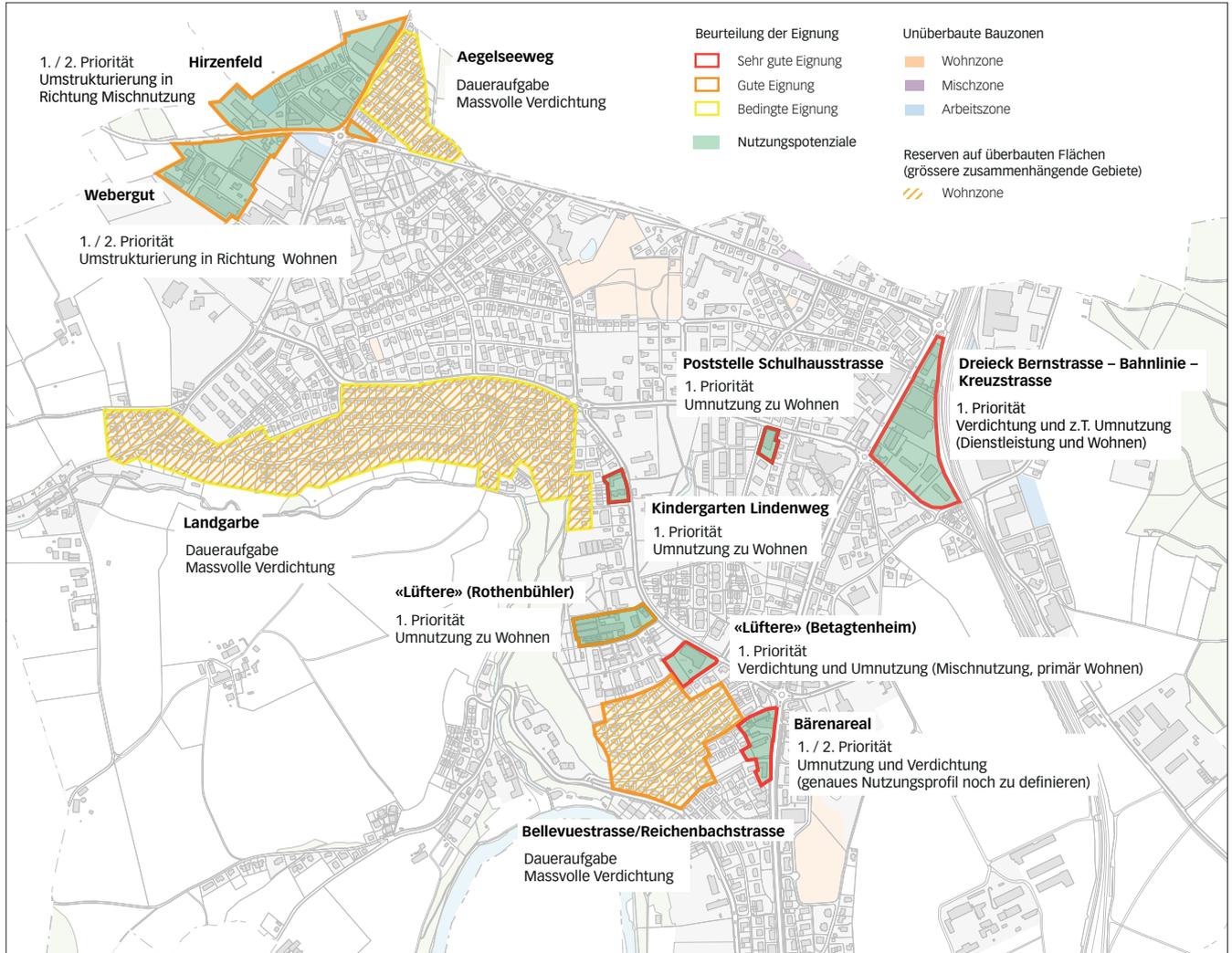


Abb. 15 Innenentwicklungspotenzial mit Eignung und Stossrichtungen

Die massvolle Verdichtung der Gebiete mit grösseren Nutzungsreserven (Einfamilienhausquartiere) stellt eine Daueraufgabe dar. Bei diesen Gebieten geht es insbesondere darum, die Rahmenbedingungen zu verbessern (z.B. Aufhebung AZ, Reduktion der Grenzabstände). Entsprechende Massnahmen sind in der laufenden Nutzungsplanung enthalten.

Die konkreten Angaben zur Mobilisierung der Nutzungspotenziale (Horizonte, Instrumente usw.) sind in den Massnahmenblättern des Richtplans Siedlung festgehalten. Bei verschiedenen Gebieten (s. auch Übersicht im Kap. 5.1 des Richtplans Siedlung) werden entsprechende Massnahmen bereits im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung umgesetzt.

Anhang

Anhang 2 Konkordanztabelle

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 1 (Geltungsbereich)	Art. 1
Art. 2 (Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, Verhältnis zum Privatrecht, Verhältnis zum Privatrecht)	Aufgehoben; gilt ohnehin und muss nicht geregelt werden
Art. 3 (Verhältnis zum Privatrecht)	Aufgehoben; gilt ohnehin und muss nicht geregelt werden
Art. 4 (Besitzstandsgarantie)	Aufgehoben; gilt nach übergeordnetem Recht (Art. 3 BauG) Nur dort wo die Gemeinde eine abweichende Regelung will, muss dies ausdrücklich festgehalten werden.
Art. 5 (Grundeigentümerbeiträge)	Aufgehoben; gilt nach übergeordnetem Recht (Art. 112 ff BauG, GBD)
Art. 6 (Baubewilligungspflicht / Baubeginn)	Aufgehoben; gilt nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 1a und 1b BauG sowie Art. 2, 4 bis 7 und 39 BewD).
Art. 7 (Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung)	Aufgehoben; gilt nach übergeordnetem Recht (Art. 2 BauG)
Art. 8 (Umweltschutz, Immissionsschutz, Gesundheit: Grundsatz)	Aufgehoben gilt nach übergeordnetem Recht (allgemeiner Grundsatz sowie Art. 2 BauG)
Art. 9 (Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV)	Aufgehoben; gilt aufgrund der LSV; die Zuweisung der ES erfolgt in den Zonenvorschriften.
Art. 10 (Immissionsschutz)	Aufgehoben; Wie bereits heute formuliert, gilt dies aufgrund des übergeordneten Rechts.
Art. 11 (Belichtung, Besonnung und Belüftung)	Aufgehoben mit Ausnahme von Absatz 2; Wie bereits heute formuliert, gilt dies aufgrund des übergeordneten Rechts. Absatz 2 neu bei den Dachaufbauten (Art. 39 Abs. 4)
Art. 12 (Schutz von Naturobjekten)	Art. 57 ff.
Art. 13 (Entschädigung von Hegearbeiten)	Art. 63
Art. 14 (Schutzinventar, Information)	Aufgehoben; Die Bestimmung hatte nur erklärenden Charakter
Art. 15 (Archäologische Befunde)	Aufgehoben Gilt aufgrund übergeordneten Rechts (Art. 10f BauG)

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 16 (Schutzvorschriften für historische Verkehrswege und Einzelobjekte)	Art. 55 In der Marginalie werden die Einzelobjekte der historischen Verkehrswege nicht mehr erwähnt, sie sind nach Art. 54 ausdrücklich als Gegenstände der historischen Wege mitgeschützt.
Art. 17 (Umgebungsgestaltung: Grundsätze)	Art. 40
Art. 18 (Umgebungsgestaltungsplan)	Art. 41
Art. 19 (Abstellplätze für Kehricht und Separatsammelgüter/Kompostieranlagen)	Art. 42
Art. 20 (Vorlandgestaltung)	Aufgehoben; Ist grundsätzlich im allgemeinen Gestaltungsgrundsatz (Art. 35) enthalten (insbesondere Abs. 2 Buchstaben e und f) Abs. 2 gilt ohnehin aufgrund des Strassengesetzes
Art. 21 (Terrainveränderungen und Mauern)	In Art. 35 (Allgemeine Gestaltungsbestimmungen) und 40 (Umgebungsgestaltung) integriert
Art. 22 (Grünflächenziffer)	Aufgehoben; Wird in der BMBV abschliessend definiert.
Art. 23 (Neben- und Gemeinschaftsanlagen: Grundsatz)	Aufgehoben; Die Vorschriften der Umwelt- und Baugesetzgebung gelten immer auch für Nebenbauten, Gemeinschaftsanlagen etc.
Art. 24 (Erstellungspflicht der Bauherrschaft)	Aufgehoben; Gilt aufgrund der kantonalen Parkplatzvorschriften (Art. 16 Abs. 1 BauG)
Art. 25 (Flächen für die Parkierung)	Art. 66 Dem übergeordneten Recht angepasst. Demnach bestimmt die Bauherrschaft den Bedarf im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Rechts.
Art. 26 (Nachträgliche Erstellungspflicht)	Aufgehoben; Gilt aufgrund von Art. 16 Abs. 2 BauG
Art. 27 (Anlage und Gestaltung der Abstellflächen)	Aufgehoben; Abs. 1: kein normativer Charakter; Abs. 2: Einordnungspflicht gilt ohnehin, wasserdurchlässiger Belag ist heute Standard (Entwässerung, Regenabwassergebühr) Abs. 3: Gilt aufgrund übergeordneten Rechts ohnehin
Art. 28 (Sicherstellung der Abstellplätze)	Aufgehoben; Abs. 1: Gilt ohnehin; Abs. 2: Art. 49 Abs. 3 BauV
Art. 29 (Ersatzabgabe)	Art. 67
Art. 30 (Verwendung der Ersatzabgabe)	Art. 68
Art. 31 (Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere	Aufgehoben; gilt gestützt auf übergeordnetes Recht (Art. 15 BauG

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Spielflächen)	und Art. 42 ff. BauV)
Art. 32 (Erschliessung/Verkehr: Grundsatz Einleitung)	Aufgehoben; gilt aufgrund übergeordneten Rechts. Soweit die Unterscheidung Basis- und Detailerschliessung betreffend gilt Art. 106 BauG. Von Bedeutung für die Grundeigentümer, ob ein Abstand von 5 m oder von 3.6 m einzuhalten ist. Dies wird neu mit Art. 7 Abs. 9 in Verbindung mit Anhang 2 festgelegt. So besteht für die betroffenen Grundeigentümer Klarheit, wo ein grösserer Abstand von Gemeindestrassen gilt.
Art. 33 (Detailplanungspflicht)	Art. 64
Art. 34 (Gestaltung, technische Anforderungen)	Art. 65
Art. 35 (Abwasserbeseitigung, Versickerung)	Aufgehoben; gilt aufgrund Gewässerschutzgesetzgebung und ist nicht mehr erforderlich
Art. 36 (Unterhalt)	Aufgehoben; Gilt aufgrund der kantonalen Strassengesetzgebung
Art. 37 (Unterhaltungspflicht)	Aufgehoben; Gilt aufgrund der kantonalen Strassengesetzgebung
Art. 38 (Energie: Grundsatz)	Aufgehoben; Abs. 1: Gilt ohnehin Abs. 2: Gilt im Rahmen des Energiegesetzes ohnehin
Art. 39 (Passive Solarnutzung)	Aufgehoben; Art. 39 ist kaum vollziehbar, die Gemeinde kann nicht von sich aus eine möglichst grosse passive Solarnutzung für einzelne Bauvorhaben planen und die Bauherrschaft zwingen entsprechend zu bauen. Mit Art. 26a BauG besteht zudem die Möglichkeit, ohne strenge Voraussetzungen, Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften zu erteilen, wenn die Bauherrschaft eine hohe passive Solarnutzung realisieren will.
Art. 40 (Alternativenergien)	Aufgehoben; Einerseits ist die Vorschrift bloss erklärend, andererseits ist die Möglichkeit Abweichungen zu gestatten, soweit zulässig neu in Art. 26a BauG geregelt.
Art. 41 (Energieträger) (Gasversorgungsnetz)	Aufgehoben; Soweit eine Anschlusspflicht an die Gasversorgung besteht oder ein bestimmter Energieträger vorschrieben wird, geschieht dies für die dazu geeigneten Gebiete in den jeweiligen Zonenvorschriften (zur Zeit ausschliesslich in Zonen mit Planungspflicht).
Art. 42 (Mass der Nutzung, Bestimmungsweise: Grundsatz)	Aufgehoben; Nicht mehr erforderlich

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 43 (Ausnützungsziffer)	Aufgehoben; Die Ausnützungsziffer darf nicht mehr verwendet werden.
Art. 44 (Überbauungsziffer)	Aufgehoben; Die ÜZ ist in der BMBV abschliessend geregelt.
Art. 45 (Nutzungsübertragung)	Aufgehoben; Nicht erforderlich, gilt bereits aufgrund der BMBV (Art. 32 BMBV)
Art. 46 (Offene Bauweise)	Art. 36 Der bisherige Abs. 2 ist in Art. 7 (Abs. 1) integriert
Art. 47 (Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung)	Aufgehoben; Nicht erforderlich, gilt aufgrund von Art. 75 BauG ohnehin. Festzulegen wären diejenigen Gebiete in welchen die Anwendung von Art. 75 BauG erweitert oder ausgeschlossen werden soll.
Art. 48 (Bauabstände: Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien)	Aufgehoben; Nicht erforderlich und ist bereits mit Art. 1 Abs. 2 so abgedeckt.
Art. 49 (Bauabstand von öffentlichen Strassen)	Art. 7 Abs. 9 in Verbindung mit Anhang 2 (vgl. im Übrigen Bemerkungen zum bisherigen Art. 32).
Art. 50 (Bauabstand von öffentlichen Gewässern)	Art. 51
Art. 51 (Bauabstand vom Wald)	Aufgehoben; gilt aufgrund des übergeordneten Rechts (Waldgesetzgebung)
Art. 52 (Abstand von Zonengrenzen)	Aufgehoben Auf Zonenabstände in der Bauzone wird verzichtet (vgl. Art. 7 Abs. 1), was eine haushälterischere Nutzung ermöglichen kann. Gegenüber der Landwirtschaftszone ist der Zonenabstand beizubehalten (Art. 7 Abs. 1). Beim Abstand von Gewerbezonem gegenüber Zonen, die einem erheblichen Mass dem Wohnen dienen genügen 10 m. Die Umweltvorschriften bleiben ohnehin vorbehalten.
Art. 53 (Allgemeines; kGA, gGA, Messart)	Art. 53 ist nicht mehr nötig. Die Begriffe werden alle in der BMBV definiert, ausser, wo der gGA liegen muss (vgl. Anhang 1.1).
Art. 54 (ML und MBZ)	Aufgehoben; Damit können gewisse Verdichtungsmöglichkeiten unterstützt werden. Zudem dient die Aufhebung des ML und des MBZ dem Anliegen, eine haushälterischere Nutzung des Bodens zu gewährleisten.
Art. 55 (Bauabstände für eingeschossige An- und Nebenbauten)	Art. 7 Abs. 2 und Abs. 3 Sollen die Bauten teilweise dem Wohnen dienen, müssen sie als «kleine Gebäude» geregelt werden, weil nach der zwingenden Definition der BMBV An- und Kleinbauten nur Nebennutzflächen enthalten dürfen. Mit Art. 7 Abs. 2 sollen auch eingeschossige Wohnraumerweiterungen ermöglicht werden. In An- und Kleinbauten können z.B. Garagen,

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
	Waschküchen, Geräteabstellräume untergebracht werden. Sie dürfen z.B. aber auch als Gartenpavillons genutzt werden.
Art. 56 (Bauabstände für unterirdische Bauten)	Art. 7
Art. 57 (Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile (Näherbau))	Art. 8 Der bisherige Absatz 2 gilt ohnehin.
Art. 58 (Anlagen und Bauteile im Grenzabstand)	Art. 7 Neu als vorspringende Gebäudeteile bezeichnet, der Strassenabstand bleibt vorbehalten.
Art. 59 (Gebäudeabstand)	Anhang.1.2 Der Gebäudeabstand soll unter Nachbarn wie der Grenzabstand reduziert werden können, soweit dadurch keine öffentlichen Interessen wie Gesundheit oder Brandsicherheit beeinträchtigt werden.
Art. 60 (Baugestaltung: Grundsatz)	Art. 35 Redaktionell angepasst
Art. 61 (Gebäudelänge)	Aufgehoben; abschliessend in Art. 12 BMBV definiert
Art. 62 (Gebäudehöhe)	Aufgehoben; Ersetzt durch die Firsthöhe traufseitig und die Gesamthöhe, die beide abschliessend in der BMBV definiert werden. Nach den zwingenden Vorschriften der BMBV kann die Höhe der Gebäude nur noch mittels Fassadenhöhe (Fassadenhöhe traufseitig, FG tr und Fassadenhöhe gieblseitig FH g) und/oder der Gesamthöhe (GH) beschränkt werden. Da bei der Fh g die Höhe bei Krüppelwalmdächern nicht genau bestimmt werden kann und bei Flachdachbauten neben der Fh tr ein zweites Höhenmass erforderlich ist, werden die zulässigen Höhen der Gebäude in Zukunft mit der Fh tr und der GH) definiert. Der Hangzuschlag ist neu in Art. 8 Abs. 3 geregelt.
Art. 63 (Gestaffelte Gebäude)	Art. 7
Art. 64 (Geschosse)	Art. 6 Abs. 2 Neu Vollgeschosse Das Attikageschoss wurde den heute üblichen Regelungen angepasst. Es wird allein verlangt, dass das Attikageschoss auf einer ganzen Längsseite mit mindestens 4.5 m zurückversetzt sein muss und die Geschossfläche maximal 65 Prozent der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen darf.
Art. 65 (Gebäudestellung, Firstrichtung)	Aufgehoben Soweit erforderlich, findet diese Bestimmung Niederschlag im allgemeinen Gestaltungsgrundsatz.
Art. 66 (Dachausbau)	Art. 37
Art. 67	Art. 38

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
(Dachgestaltung)	Redaktionell etwas vereinfacht.
Art. 68 (Dachwasser, Vorrichtungen betreffend Schnee und Eis)	Aufgehoben; Im übergeordneten Recht geregelt (Art. 58 Abs. 2 BauV). Zudem gilt allgemein der Grundsatz, wonach weder durch den Bauvorgang, noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen Personen oder Sachen gefährdet werden dürfen (Art. 57 BauV)
Art. 69 (Aufbauten auf Schrägdächer)	Art. 39 ergänzt mit Firstoblichtern
Art. 70 (Flachdachbauten)	Attikageschoss neu in Art. 6 Abs. 2 Abs. 2 wonach auf Flachdachbauten Anlagen und Installationen zur Gewinnung von Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren, Solarzellen usw. zulässig sind, ist nicht nötig. Grundsätzlich dürfen derartige Anlagen ohne Baubewilligung erstellt werden, wenn sie die kantonalen Gestaltungsvorgaben einhalten.
Art. 71 (Gestaltung von An- und Nebenbauten)	Aufgehoben; Ist nicht nötig. Der allg. Gestaltungsgrundsatz gilt auch für An- und Kleinbauten
Art. 72 (Nutzungsordnung: Zonenplan)	Aufgehoben; Diese Bestimmung gilt aufgrund von Art 71 BauG ohnehin.
Art. 73 (Schutzzoneplan und Schutzinventar)	Aufgehoben; Für den Schutzzoneplan gilt Art. 71 BauG ebenso; für die Inventare gilt ebenfalls das übergeordnete Recht (für Bauinventare: BauG und BauV; für übrige Inventare die besondere Gesetzgebung; z.B. NSG).
Art. 74 (Zonen mit Planungspflicht)	Die Bestimmung über den Mehrwertausgleich wird auf das Ergebnis der laufenden BauG-Revision abzustimmen sein. Nach heutigem Stand, ist diese Vorschrift nicht mehr nötig und auch nicht mehr zulässig. Allgemeine Bestimmungen zur ZPP finden sich neu in Art. 16
Art. 75 (Wohnzonen E2, W2, W3, W4)	Art. 3
Art. 76 (Gemischte Zonen (Wohnen- und Arbeiten) WG2, WG3, WG4)	Art. 4
Art. 77 (Zentrumszone Z)	Art. 4
Art. 78 (Arbeitszonen A1, A2, A3)	Art. 5
Art. 79 (Nutzungsbeschränkungen und Erweiterungen)	Soweit noch aktuell, in die entsprechenden Zonenvorschriften integriert oder in Art. 9 und 10 geregelt.
Art. 80 (Zonen für öffentliche Nutzungen)	Art. 11

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 81 (Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF)	Art. 12
Art. 82 (Zonen für Gartenbau Ga)	In eine ZPP überführt.
Art. 83 (Grünzonen GRZ)	Art. 13
Art. 84 (Landwirtschaftszone)	Art. 15
Art. 85 (Baupolizeiliche Masse)	Art. 6
Art. 86 (Zonen mit Überbauungsordnungen)	Art. 33 und 34
Art. 87 (Erhaltungszonen)	Die Erhaltungszone Schloss Reichenbach ist neu in Art. 53 geregelt. Die allgemeinen Bestimmungen des bisherigen Art. 87 sind nicht mehr erforderlich. Soweit Gebiete erhalten werden sollen, sind sie einer Zone Q (Art. 9) zugewiesen worden.
Art. 88 (Schutzgebiete und Schutzobjekte)	Es gelten die Vorschriften von Art 57 ff.
Art. 89 (ZPP: Grundsatz; weitere Regelungen)	Art. 16
Art. 90 (ZÖN Steinibach / Aarestrasse)	Art. 11
Art. 91 (ZÖN2: Schule Steinibach)	Art. 11
Art. 92 (ZÖN3: Werkhof und Wehrdienste)	Art. 11
Art. 93 (ZÖN 4: Inforama Rütli)	Art. 11
Art. 94 (ZÖN 5: Molkereischule)	Art. 11
Art. 95 (ZÖN 6: Geflügelzuchtschule)	Überführt in eine ZPP
Art. 96 (ZÖN 7: Schweiz. Hochschule für Landwirtschaft)	Art. 11 Lehrmittelzentrale geht in Bildung und Verwaltung auf
Art. 97 (ZÖN 8 Betagtenheim)	Überführt in eine ZPP
Art. 98 (ZÖN 9 Reformierte Kirche, Friedhof, Gemeindeverwaltung)	Art. 11
Art. 99 (Zön 10: Kindergärten Lindenweg)	Überführt in eine W2
Art. 100 (ZÖN 11: Kirchengemeindehaus)	Art. 11
Art. 101 (ZÖN 12: Schule Oberdorf)	Art. 11

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 102 (ZöN 13: Sekundarschule)	Art. 11
Art. 103 (ZöN 14: Blindenschulheim, Katholische Kirche)	Art. 11
Art. 104 (ZöN 15: EHB Schäferei)	Art. 11
Art. 105 (ZöN 16: Geisshubel)	Art. 11
Art. 105a (ZöN 17:Freizeithaus und –anlagen)	Art. 11
Art. 106 (Erhaltenszone Gartenstrasse)	Neu einer Zone Q zugewiesen (vgl. auch die Bemerkungen zum bisherigen Art. 87)
Art. 107 (Erhaltenszone Schloss Reichenbach)	Art. 53 (vgl. auch die Bemerkungen zum bisherigen Art. 87)
Art. 108 (ZPP: Lüftere)	Art. 17 (Überarbeitung und Erweiterung sowie Hinweis auf die bestehende ÜO)
Art. 109 (ZPP: Kläymatte)	Art. 18 (redaktionelle Anpassungen und Hinweis auf die bestehende ÜO)
Art. 110 (ZPP Schäferei)	Überführt in eine Überbauungsordnung
Art. 111 (ZPP Bernstrasse / Wahlackerstrasse / Molkereistrasse)	Art. 19 (redaktionelle Anpassungen und Hinweis auf die bestehende ÜO)
Art. 112 (ZPP Schützenstrasse)	Art. 20 (redaktionelle Anpassungen)
Art. 113 (ZPP Bernstrasse / Kreuz-Nord)	Art. 21 (redaktionelle Anpassungen)
Art. 114 (ZPP Bärenareal)	Art. 22 (nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision)
Art. 115 (ZPP Kirchlindachstrasse / Hirzenfeldweg)	Art. 23 (redaktionelle Anpassungen)
Art. 116 (ZPP Bahnhof Zollikofen)	Überführt in A1
Art. 116a (ZPP Meielen Süd)	Überführt in A1
Art. 117 (ZPP Häberlimatte)	Art. 24 (redaktionell angepasst)
Art. 118 (ZPP Meielen Nord)	Art. 25 (Abstimmung auf geplantes resp. teilweise realisiertes Bauprojekt des Bundes)
Art. 118a (ZPP Kompostaufbereitungsanlage Meielen)	Art. 26 (redaktionelle Anpassungen, Ergänzung Betriebswohnung und Hinweis auf die bestehende ÜO)

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 118b (ZPP Bernstrasse – Kirchlindachstrasse)	Art. 27 (redaktionelle Anpassungen und Hinweis auf die bestehende ÜO)
Art. 118d (ZPP Molkereischule)	Art. 28 (redaktionell angepasst)
Art. 118e (ZPP Lättere)	Art. 29 (redaktionell angepasst)
Art. 119 (Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach)	Art. 58
Art. 120 (Bäume, Baumgruppen, Baumreihen)	Aufgehoben
Art. 121 (Erhaltungswerte Obstgärten)	Aufgehoben
Art. 122 (Feldgehölze, Hecken)	Art. 60 Der Schutz richtet sich in jedem Fall nach übergeordnetem Recht
Art. 123 (Fliessgewässer)	Art. 51
Art. 124 (Trockenstandorte)	Art. 59
Art. 125 bis 130: Zuständigkeiten aufgehoben)	Sind bereits aufgehoben
Art. 131 (Widerhandlungen)	Art. 69
Art. 132 (Inkrafttreten)	Art. 70
Art. 133 (Weitergeltung bisheriger Pläne mit Sonderbauvorschriften)	Art. 33 und 34
H Plänchen zu den Zonen mit Planungspflicht - Lüftere (Art. 108) - Kläymatte (Art. 109) - Schäferei (Art. 110) - Bernstrasse / Wahlackenstrasse / Molkereistrasse (Art. 111) - Schützenstrasse (Art. 112) - Bernstrasse-Kreuz Nord (Art. 113) - Bärenareal (Art. 114) - Kirchlindachstrasse / Hirzenfeldweg (Art. 115) - Häberlimatte (Art. 117) - Meielen Nord (Art. 118) - Kompostaufbereitungsanlage Meielen (Art. 118a) - Bernstrasse Kirchlindachstrasse (Art. 118b) - Molkereischule (Art. 118d) - Lättere (Art. 118e)	Aufgehoben; Soweit Informationen aus den Plänchen weiterhin erforderlich sind, sind diese in die ZPP-Vorschriften eingeflossen.
Anhang I: Grafische Darstellungen - Bauabstände von öffentlichen Verkehrsräumen - Gebäudelänge - Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund - Darstellung der Grenzabstände als Flächen - Mehrlängen und Mehrbreitenzuschlag	Anhang 1

Anhang

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
<ul style="list-style-type: none"> - Gebäudegruppen mit gestaffeltem Grundriss - Geschosszahl - Gebäudehöhe - Gebäudehöhe am Hang - Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen - Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden - Gebäudehöhen bei gestaffelten Gebäuden am Hang 	
Anhang II: Eidgenössische und kantonale Erlasse	Aufgehoben; Derartige Listen sind innert Kürze nicht mehr aktuell, sinnvoller ist ein Link, auf die jeweiligen Webseiten auf denen die gesetzlichen Unterlagen heruntergeladen werden können.
Anhang III: gültige Überbauungsordnungen	Art. 33 und 34
Anhang IV: Schutzinventar (Art. 10 BauG, Art. 13 BauV, Art. 14 BR)	Aufgehoben; es gilt das Bauinventar des Kantons. Auf die entsprechenden Objekte wird im Zonenplan hingewiesen.
Anhang V: Abkürzungen	Anhang 4
Anhang VI: Änderung Gemeindeordnung	Nicht mehr erforderlich
Anhang VII: Genehmigungsvermerke	Ziffer IX
Inhaltsverzeichnis	Anhang 5