

GENEHMIGUNG

Ortsplanungsrevision: Richtplan Siedlung



Erläuterungsbericht

Die Richtplanung besteht aus:

- Richtplankarte
- Massnahmenblätter

weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

12 Dezember 2016

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

Atelier Wehrlin

Eichenstrasse 55, 3184 Wünnewil

Bearbeitung:

Francesca Foletti, ecoptima
Matthias Wehrlin, Atelier Wehrlin

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Vorgehen, Zielsetzung und Projektorganisation	5
1.3 Aufgaben und Verbindlichkeit des Richtplans Siedlung	6
1.4 Grundlagen	6
1.5 Aufgehobene Planungsinstrumente	6
2. Analyse	7
2.1 Siedlungsentwicklung	7
2.2 Bevölkerung	9
2.3 Beschäftigte	11
2.4 Wohnungswesen	13
2.5 Versorgung und Schulstandorte	17
2.6 Bauzonenreserven	18
2.7 Störfallvorsorge	19
2.8 Fazit: Rolle der Gemeinde und Herausforderungen im Bereich Siedlung	20
3. Ziele und angestrebte Entwicklung	22
3.1 Generelle Zielsetzungen	22
3.2 Angestrebte Entwicklung gemäss REK 2040	23
3.3 Theoretischer und tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen	23
4. Konzept	26
4.1 Konzeptinhalte Nutzung	26
4.2 Konzeptinhalte Ortsbau	27
4.3 Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete	35
4.4 Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete	39
4.5 Siedlungserweiterungsgebiete	39
4.6 Mengengerüst 2040: Fazit	41
5. Massnahmen und Umsetzung	43
5.1 Zusammenspiel REK – Richtplan Siedlung und Nutzungsplanung	43
5.2 Herleitung der Massnahmen	43
5.3 Richtplankarte	45
5.4 Übersicht der Massnahmenblätter	45
5.5 Umsetzung	46
5.6 Änderungen des Richtplans Siedlung	46
Anhang	47
Anhang 1 Beurteilung und Prioritäten der Innenentwicklungspotenziale sowie Mengengerüst	47

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die massgebenden Planungsinstrumente (Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement, Plan der Empfindlichkeitsstufen, Verkehrsrichtplan) der Gemeinde Zollikofen wurden im Jahr 1994 genehmigt. Seither haben verschiedene Teilrevisionen der Instrumente der Grundordnung, insbesondere des Zonenplans und des Baureglements stattgefunden. Eine Gesamtrevision ist heute insbesondere aus folgenden Gründen unumgänglich:

- Der Baulandbedarf, welcher in einer Ortsplanungsrevision festgelegt wird, umfasst in der Regel einen Zeithorizont von 15 Jahren.
- Die angestrebte Siedlungsentwicklung aus der Ortsplanungsrevision 1994 (OPR '94) wurde umgesetzt. Die damals ausgewiesenen Baulandreserven sind weitgehend ausgeschöpft.
- Die Änderung von übergeordnetem Recht (u.a. Raumplanungsgesetz, Baugesetz, Bauverordnung, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) erfordert eine Revision des Baureglements und des Zonenplans sowie die Erarbeitung eines Siedlungsrichtplans.
- Neue Instrumente, namentlich der Richtplan Landschaft und der Richtplan Energie müssen abgestimmt auf die anderen Bereiche erarbeitet werden.

Die Gemeinde Zollikofen beauftragte die ecoptima ag innerhalb des Planerteams zur Gesamtrevision der Ortsplanung mit der Bearbeitung des vorliegenden Richtplans Siedlung.

1.2 Vorgehen, Zielsetzung und Projektorganisation

Vorgehen und Zielsetzung bei der Erarbeitung des Richtplans Siedlung sind abgestimmt auf die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Projektorganisation und der gewählte partizipative Prozess sind in den Berichten zum räumlichen Entwicklungskonzept (REK) sowie zur baurechtlichen Grundordnung festgehalten.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung gliedert sich im Wesentlichen in zwei Phasen:

Phase 1: Konzeptionelle Planung

In der Phase 1 wurde ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet (siehe separater Bericht vom 1. Juni 2015). Dieses definiert die Rahmenbedingungen sowie die räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie in der

Gemeinde Zollikofen. Die Stossrichtungen des REK dienen als Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der Richtpläne und der Nutzungsplanung.

Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung

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

Der Planungszeithorizont bei der Richtplanung beträgt 20 bis 30 Jahre und derjenige bei der Nutzungsplanung 15 Jahre.

1.3 Aufgaben und Verbindlichkeit des Richtplans Siedlung

Der Richtplan Siedlung leitet sich aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Zollikofen aus dem Jahr 2015 ab. Der Richtplan Siedlung setzt die Entwicklungsabsichten des REK in den Bereichen Nutzung und Ortsbau behördenverbindlich um.

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

Der Richtplan (Richtplankarte und Massnahmenblätter) ist nach dem Genehmigungsverfahren für den Gemeinderat und für die betroffenen Verwaltungsabteilungen verbindlich.

1.4 Grundlagen

Der Richtplan Siedlung der Gemeinde Zollikofen berücksichtigt neben dem REK insbesondere folgende Grundlagen bzw. übergeordnete Planungen:

- Richtplan Kanton Bern 2030 (genehmigt durch den Bundesrat am 4. Mai 2016)
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland. 2016.
- Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen-Münchenbuchsee. 2016.

1.5 Aufgehobene Planungsinstrumente

Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Richtplans Siedlung werden frühere Leitbilder zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde aufgehoben.

2. Analyse

2.1 Siedlungsentwicklung

Der historische Kern der Gemeinde Zollikofen liegt beim Schloss Reichenbach im Aareknie. Das heute etwas mehr als 40% durch Siedlungsfläche beanspruchte Gemeindegebiet Zollikofen entspricht dem früheren Einflussbereich der Herrschaft Reichenbach. Weiler, Hofgruppen und Einzelhöfe bestimmten noch in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts den Raum Zollikofen.

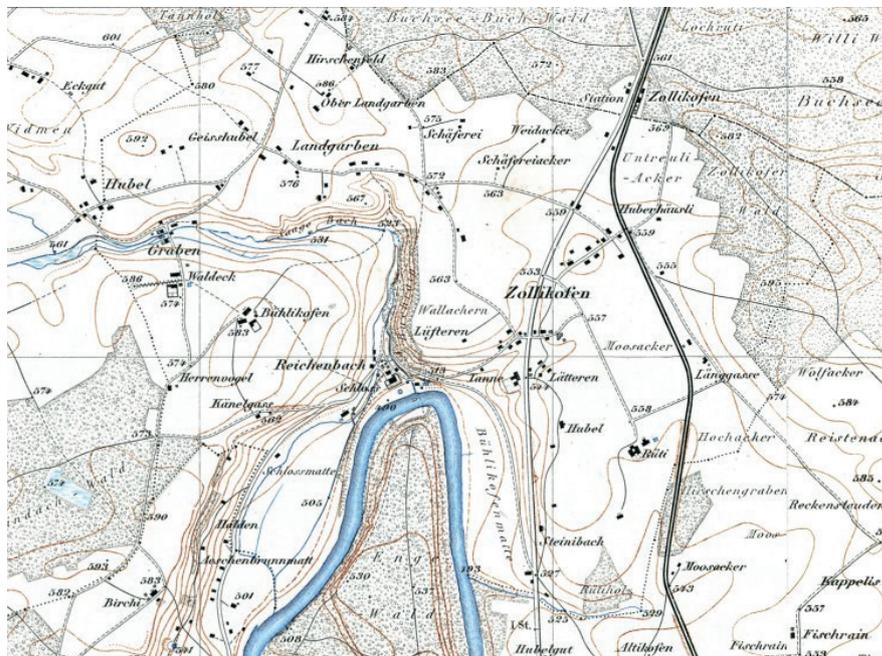


Abb. 1 Siegfriedkarte, 1870
(Quelle: swisstopo)

Heute ist Zollikofen eine typische stadtnahe Vorortsgemeinde. Ihr fehlen die für gewachsene Dörfer typischen, identitätsstiftenden historischen Zentrumsbereiche. Folgende zwei Hauptfunktionen prägen den Ort:

- Wohnen im Austausch mit der Stadt und der Agglomeration Bern.
- Arbeitsschwerpunkt und Schulstandort von übergeordneter Bedeutung mit übergeordnetem Bezug.

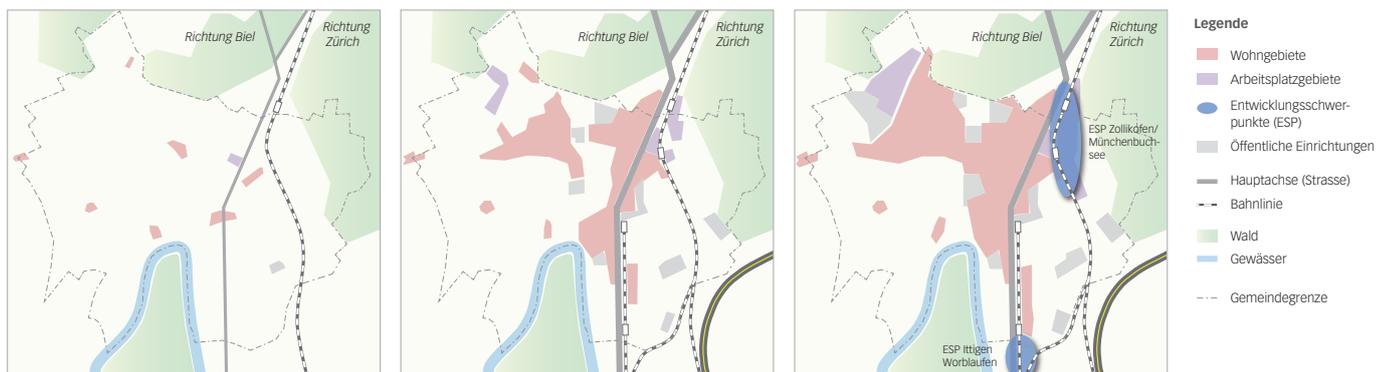
Wohn- und Arbeitsstandorte sind aus historischen Gründen räumlich und auch funktional getrennt entstanden. Heute ist die innerkommunale Verbindung und die Erschliessung der verschiedenen Gebiete von grosser Wichtigkeit.

Die im Lauf der Zeit angelegten Strassen und Bahnlinien haben einerseits die Voraussetzungen für die erfolgte Entwicklung geschaffen, andererseits aber zu Zerschneidungen geführt. Diese stellen bei der Weiterentwicklung der Gemeinde grosse Herausforderungen dar.



Abb. 2 Landeskarte, 2012
(Quelle: Swisstopo)

Wichtige Schritte der Siedlungsentwicklung sind nachfolgend grafisch aufgezeigt. Die Gemeinde Zollikofen hat sich insbesondere zwischen 1950 und 1970 sehr stark entwickelt.



1910

- Einzelne Hausgruppen befinden sich v.a. im Ortskern und in den Gebieten Reichenbach, Lätteren, Schützenstrasse, Bühlikofen, Landgarben, Hirzenfeld und Hubel
- Die Bahnlinie Bern-Burgdorf durchquert offene Landschaft.
- Kurz darauf (1912) wurde die Bern-Zollikofen-Bahn (BZB) eröffnet.

1970

- Das Siedlungsgebiet hat sich sehr stark ausgedehnt. Zwischen 1950 und 1970 ist die Bevölkerungszahl von ca. 3'500 auf ca. 9'000 Einwohner gestiegen.
- Industriell-gewerbliche Arbeitsplatzgebiete sind entlang der Bahnlinie im nördlichen Teil der Gemeinde und im Hirzenfeld entstanden.
- Die Gemeinde wird durch vier Bahnhaltstellen erschlossen.
- Die Bernstrasse hat sich zu einer Durchgangsachse entwickelt.

2010

- Bis 2010 sind verschiedene grössere Wohngebiete (z.B. im Bereich Alpenstrasse und Fellenbergstrasse) entstanden.
- Im nördlichen Teil der Gemeinde wird der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Zollikofen/Münchenbuchsee schrittweise umgesetzt. Südlich von Zollikofen ist der ESP Ittigen Worblaufen entstanden.
- Dank dem Inforama Rütli wird ein wichtiges Landwirtschaftsgebiet erhalten.

2.2 Bevölkerung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Zollikofen leben heute 10'319 Personen (Stand 31.12.14¹). Zwischen 1990 und 2013 ist die Einwohnerzahl um 13.4% gewachsen. Dies stellt gegenüber der Kernagglomeration und dem Kanton Bern ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum dar (+ 1.1% bzw. + 6.2%).

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, stagnierte zwischen Anfang und Ende der 90er Jahre die Bevölkerungszahl in Zollikofen auf einem Niveau von ca. 8'800 Einwohnern. Seit ca. 1997 steigt die Einwohnerzahl grundsätzlich wieder.

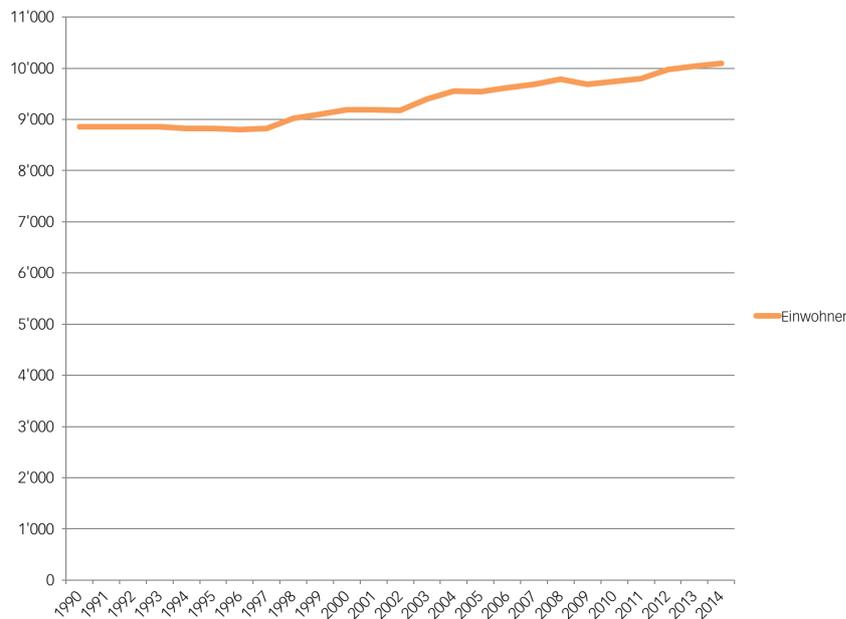


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung 1990–2014 (Stand per Ende Jahr)
 (Quelle: BFS, ESPOP bis 2010 und STATPOP ab 2011)

2.2.2 Räumliche Verteilung der Bevölkerung

Die räumliche Verteilung der Bevölkerung bzw. die Einwohnerdichte in der Gemeinde Zollikofen ist aus nachfolgender Abbildung ersichtlich. Eine Einwohnerdichte von über 200 Einwohnern pro Hektare ist im Gebiet Parkstrasse festzustellen. Insbesondere die Gebiete Schweizerhubel, Kläymatte, Lüftere und Häberlimatte sowie verschiedene Gebiete entlang der Bernstrasse weisen ebenfalls eine hohe Einwohnerdichte auf (> 100 Einwohner/ha).

¹ Quelle: Gemeinde Zollikofen

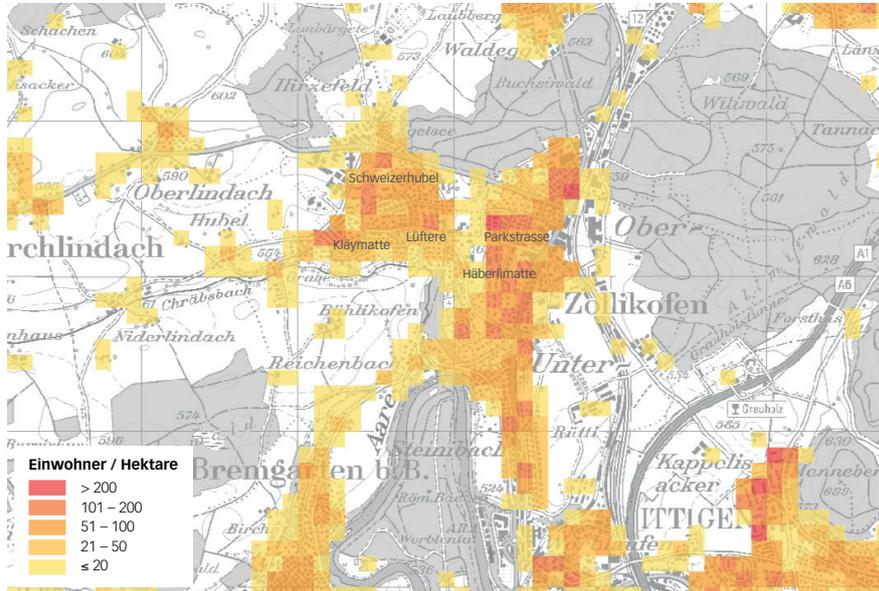


Abb. 4 Einwohner pro Hektare 2012
 (Quelle: Geoportal Kanton Bern basierend auf Bfs, STATPOP)

2.2.3 Altersstruktur

In der Gemeinde Zollikofen stellt der Anteil der Kinder und Jugendlichen 18.7%, derjenige der 20- bis 64-jährigen 59.9% und derjenige der Pensionierten 21.4% der Bevölkerung dar. In Zollikofen lebt eine leicht ältere Bevölkerung als im gesamten Kanton Bern: Die Anteile der Kinder und Jugendlichen (0–19 Jahre) sowie der 20- bis 64-jährigen liegen unter und der Anteil der über 64-jährigen über dem kantonalen Durchschnitt.

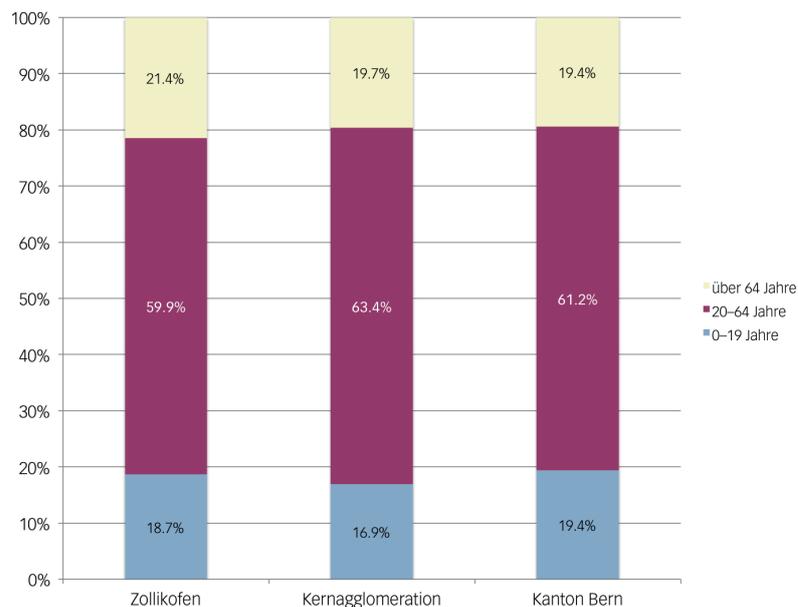


Abb. 5 Altersstruktur 2012
 (Quelle: Bfs, STATPOP)

2.2.4 Entwicklung der Schülerzahlen

Im Schuljahr 2012/13 gingen in der Gemeinde Zollikofen 1'062 Kinder und Jugendliche in den Kindergarten und zur Schule. Zwischen dem Schuljahr 1990/91 und 2012/13 ist die Anzahl der Schüler (Kindergarten, Primarstufe, Sekundarstufe I und besonderer Lehrplan) insgesamt um 6.1% gestiegen. Seit der Einführung des Schulsystems 6/3 Mitte der 90er Jahre hat insbesondere die Anzahl Schüler der Sekundarstufe abgenommen und diejenige der Kindergartenkinder zugenommen.

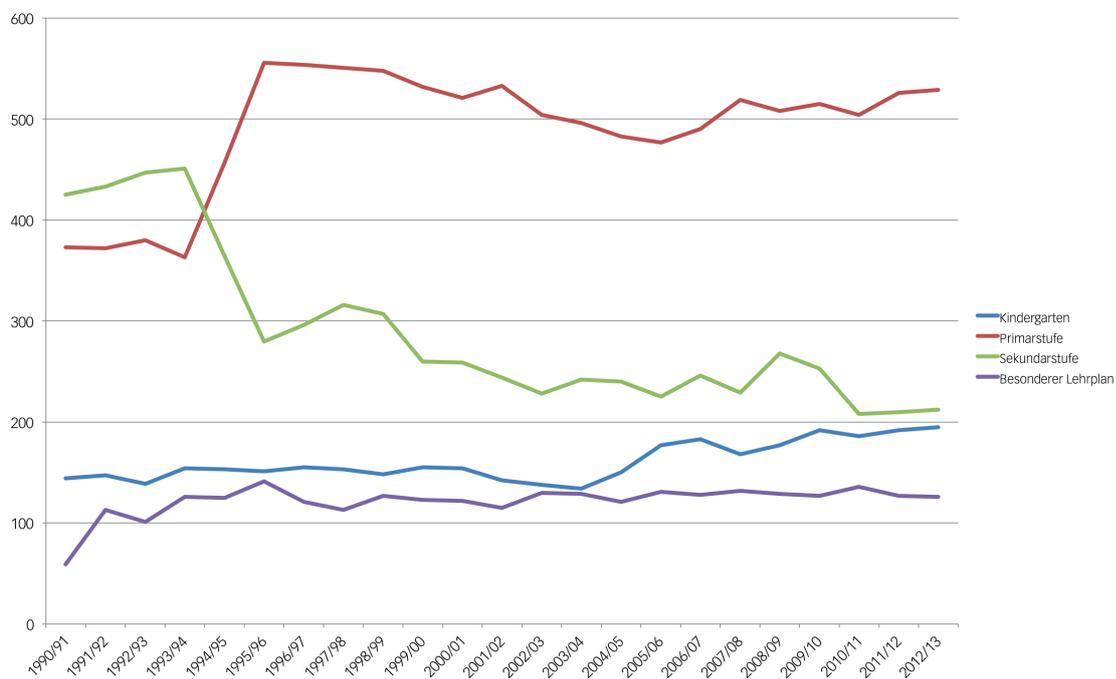


Abb. 6 Entwicklung der Schülerzahlen, 1990/91 – 2012/13 (Quelle: BFS, Statistik der Lernenden)

2.3 Beschäftigte

2.3.1 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Die Gemeinde Zollikofen wies 2014 im 2. und 3. Sektor (Industrie/Gewerbe- bzw. Dienstleistungssektor) gesamthaft 6'923 Beschäftigte auf. Zwischen 2005 und 2014 hat die Zahl der Beschäftigten um rund 29% zugenommen. Dies stellt gegenüber der Kernagglomeration (+ 9%) ein stark überdurchschnittliches Wachstum dar.

Zwischen 2005 und 2014 ist die Anzahl der Beschäftigten in beiden Sektoren gewachsen, im 2. Sektor jedoch nur leicht (ca. + 3%). Der Zuwachs im 3. Sektor betrug über 1'500 Beschäftigte, was rund + 37% entspricht.

Die Abnahme der Anzahl Beschäftigte im 3. Sektor zwischen 2011 und 2012 ist auf den Wegzug der Asylrekurskommission bzw. auf den Ersatz dieser Kommission durch das Bundesverwaltungsgericht in St. Gallen

zurückzuführen. Mit der Ansiedlung des Bundesamtes für Informatik und Telekommunikation (BIT) im Gebiet Meielen im Herbst 2013 ist die Anzahl der Beschäftigten zwischen 2012 und 2013 wieder stark gestiegen (ca. + 600 Beschäftigte).

Heute ist in Zollikofen das Verhältnis zwischen 2. und 3. Sektor ca. 18% zu 82%. In der Kernagglomeration beträgt dieses Verhältnis ca. 10% zu 90%.

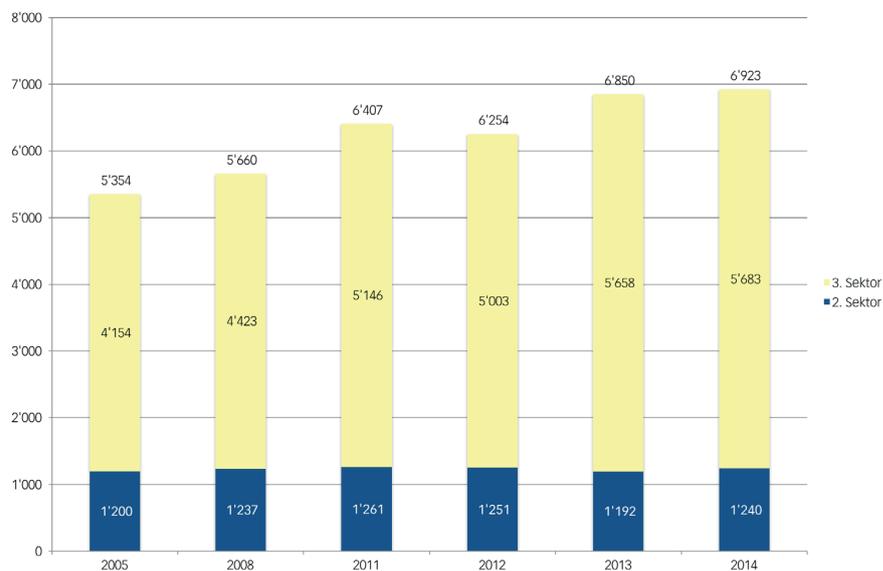


Abb. 7 Entwicklung der Anzahl Beschäftigte nach Sektoren, 2005–2014
(Quelle: BFS, STATENT, Daten 2005 und 2008: Schätzungen; Daten 2014: Provisorisch)

2.3.2 Räumliche Verteilung der Beschäftigten

Wie aus nachfolgender Abbildung ersichtlich, ist die grösste Beschäftigendichte insbesondere im Umfeld des Kreisels Bären und des Bahnhofes Zollikofen sowie beim Inforama Rütli zu verzeichnen.

Die Arbeitsplätze des BIT im Gebieten Meielen sind in dieser Abbildung noch nicht enthalten.

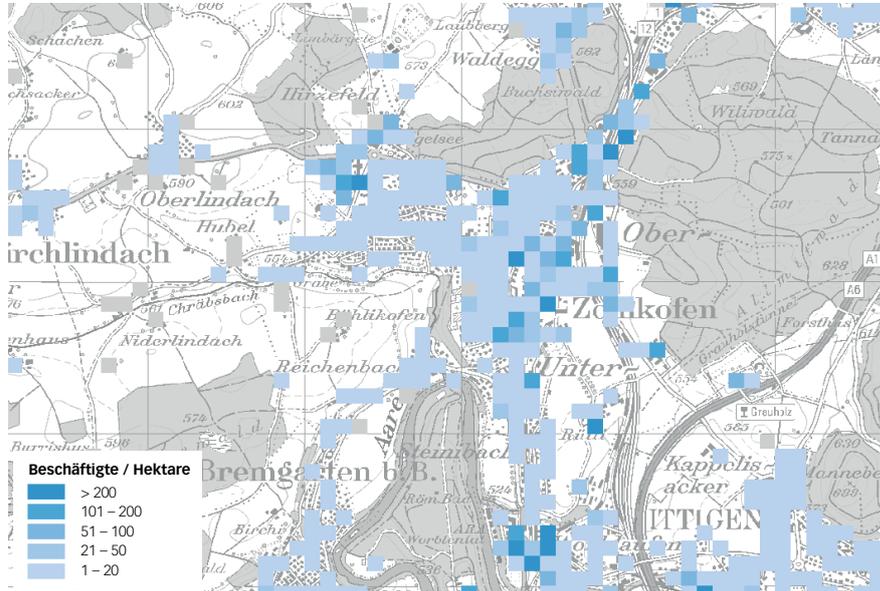


Abb. 8 Beschäftigte pro Hektare 2012
 (Quelle: Geoportal Kanton Bern basierend auf Bfs, Betriebszählung)

2.4 Wohnungswesen

2.4.1 Wohnungsproduktion und Leerwohnungsbestand

Die Gemeinde Zollikofen wies in den letzten 15 Jahren insbesondere zwischen 2002 und 2007 eine starke Bautätigkeit auf. Diese widerspiegelt sich auch in der Entwicklung der Bevölkerungszahl (s. Kap. 2.2.1). Auch im Jahr 2012 kamen mehr als 70 Wohnungen auf den Markt. Diese entsprechen der letzten Etappe der Überbauung Häberlimatte.

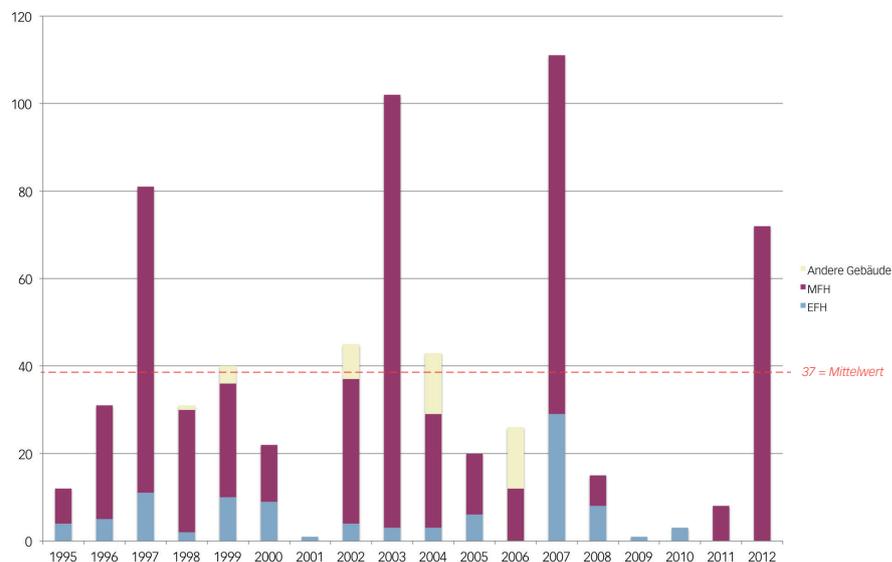


Abb. 9 Neu erstellte Wohnungen 1995-2012
 (Quelle: Bfs: Bau- und Wohnbaustatistik)

Wie aus der oben- und untenstehenden Abbildung ersichtlich, decken sich die Wohnungsproduktion und die Leerwohnungsziffer in den letzten Jahren weitgehend. Nach den Phasen mit starker Bautätigkeit sinkt die Leerwohnungsziffer rasch wieder unter 1%. Dies zeigt auf, dass Zollikofen ein beliebter Wohnstandort ist und dass sich für neue Wohnungen jeweils schnell Abnehmende finden.

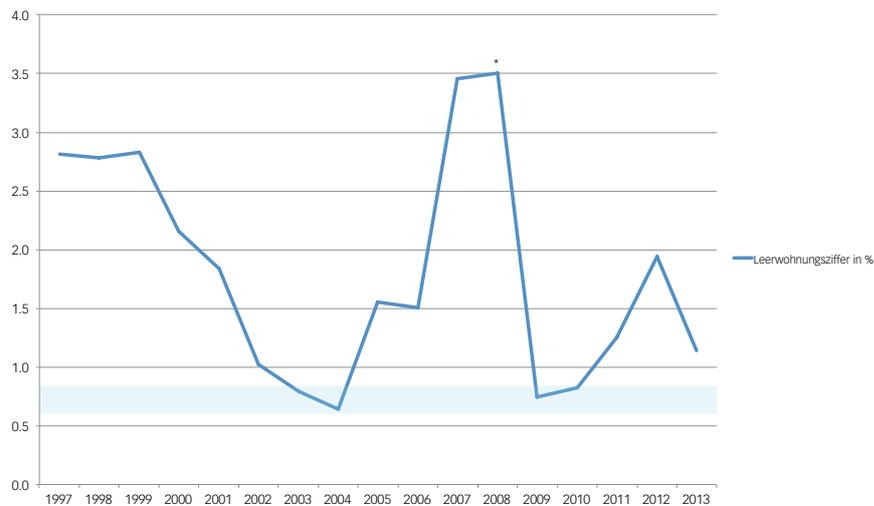


Abb. 10 Leerwohnungsziffer 1997–2013
(Quelle: BfS, Leerwohnungszählung, Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik)
* Leerwohnungsziffer 2008: Geschätzter Wert

2.4.2 Wohnungsstruktur

Die Wohnungsstruktur in der Gemeinde Zollikofen, in der Kernagglomeration (ohne Stadt Bern) sowie in der Stadt und im Kanton Bern ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

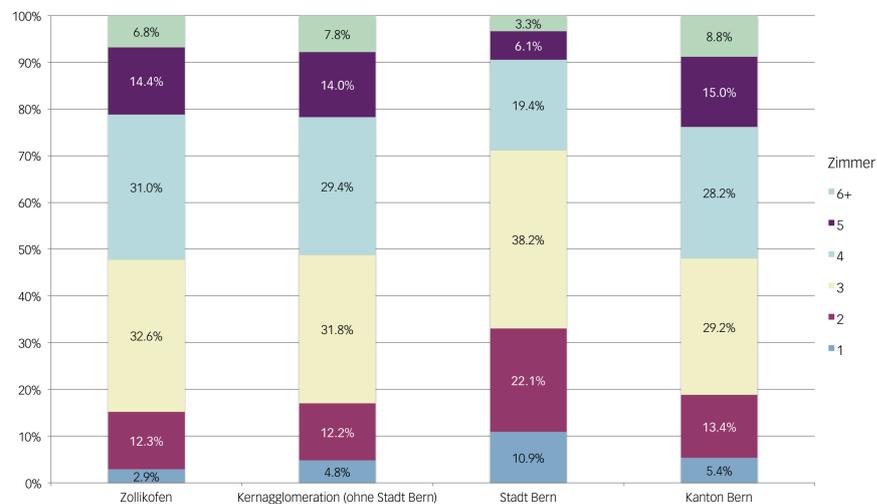


Abb. 11 Wohnungsstruktur 2012
(Quelle: BfS, Gebäude- und Wohnungsstatistik)

In Zollikofen liegen die Anteile der 3- und 4-Zimmerwohnungen (32.6% bzw. 31.0%) über den kantonalen und den Werten der Kernagglomeration (ohne Stadt Bern).

2.4.3 Wohneigentums- und Mietquote

In der Gemeinde Zollikofen ist eine hohe Mietquote festzustellen. Im Jahr 2000 lag der Anteil an Mietverhältnissen bei 73.4%. Zwischen 1980 und 2000 sind der Mietanteil sowie der Anteil des Allein- und Miteigentums leicht gesunken. Der Anteil der Stockwerkeigentümer ist hingegen von 2.2% auf 5.5% gestiegen.

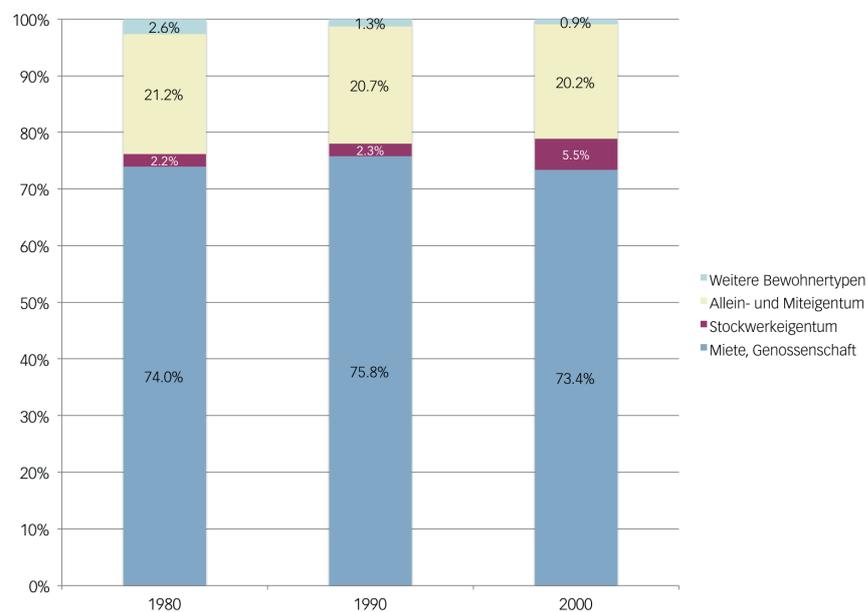


Abb. 12 *Bewohnertyp*
(Quelle: Bfs, Volkszählung 1980, 1990, 2000)

2.4.4 Wohnungsbelegung

In Zollikofen liegt die Belegungsdichte leicht unter dem kantonalen Durchschnitt: Im Jahr 2013 lebten in Zollikofen 2.1 und im gesamten Kanton Bern durchschnittlich 2.2 Personen pro Wohnung.

	Zollikofen	Kanton Bern
1970	3.1	3.0
1980	3.0	3.0
1990	2.3	2.4
2000	2.1	2.2
2013	2.1	2.2

Abb. 13 *Entwicklung der Anzahl Bewohner pro Wohnung, 1970–2013*
(Quelle: Bfs, Daten 1970–2000: VZ 2000; Daten 2013: GWS 2013)
Hinweis: Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethode (Volkszählung bzw. Gebäude- und Wohnungsstatistik) sind die Angaben zur Entwicklung zwischen 2000 und 2013 mit Vorsicht zu geniessen.

Wie im gesamtschweizerischen Trend, hat in der Gemeinde Zollikofen die Wohnungsbelegung zwischen 1970 und 1990 stark abgenommen. Seither hat sich die Abnahme der Belegungsdichte abgeschwächt. Es ist anzunehmen, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren noch fortsetzen wird, jedoch sehr abgeschwächt. Die Abnahme der Belegungsdichte hat zur Folge, dass neue Wohnungen gebaut werden müssen, um die Bevölkerungszahl halten zu können.

2.4.5 Alter der Wohnquartiere

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, sind in Zollikofen verschiedene Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhaus-Quartiere zwischen 1940 und 1970 gebaut worden. In diesen Quartieren (z.B. Landgarbe, Steiribach) sind – falls noch nicht erfolgt – Sanierungen vorzunehmen.

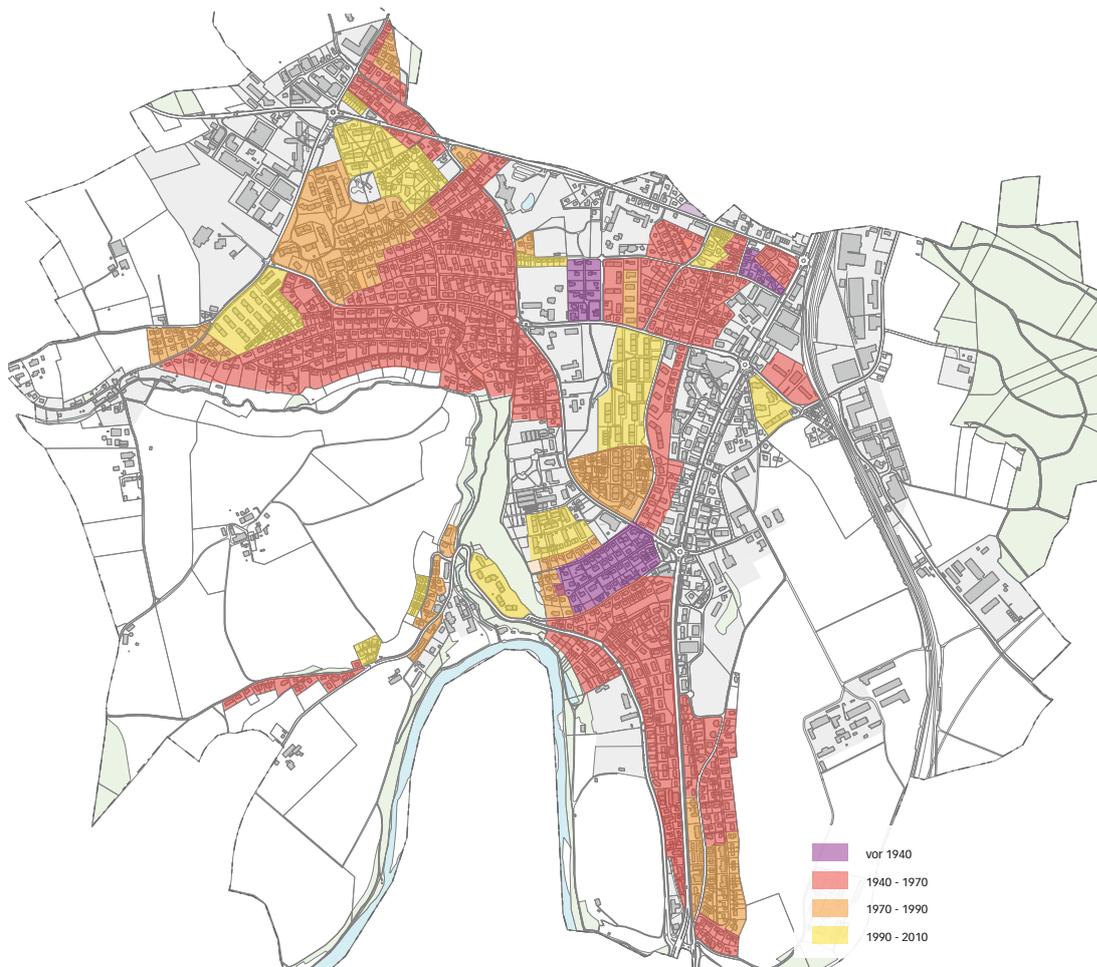


Abb. 14 Alter der Wohnquartiere (generalisierte Darstellung)

2.5 Versorgung und Schulstandorte

In Zollikofen befinden sich die Grossverteiler sowie das Detailhandelsangebot hauptsächlich entlang der Ortsdurchfahrt zwischen dem Kreisel Bären und dem Kreisel Kreuz.

Auf dem Gemeindegebiet von Zollikofen befinden sich folgende Schulstandorte:

- Oberdorf: Kindergarten sowie Primar- und Oberstufe
- Geissshubel: Kindergarten und Primarstufe
- Steinibach: Kindergarten und Primarstufe

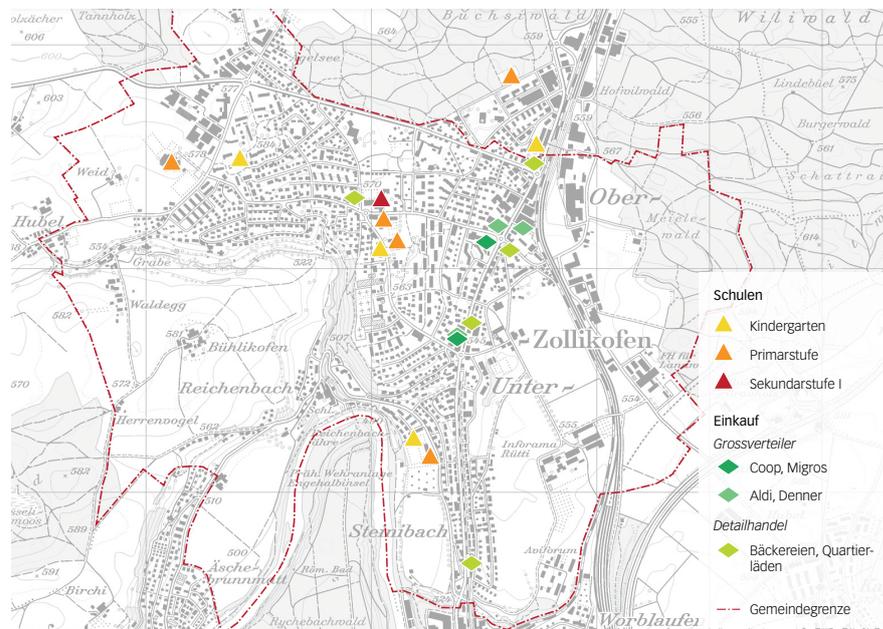


Abb. 15 Versorgung und Schulstandorte

2.6 Bauzonenreserven

Die aktuellen Bauzonenreserven sind nachfolgend dargestellt (Stand Juli 2014):

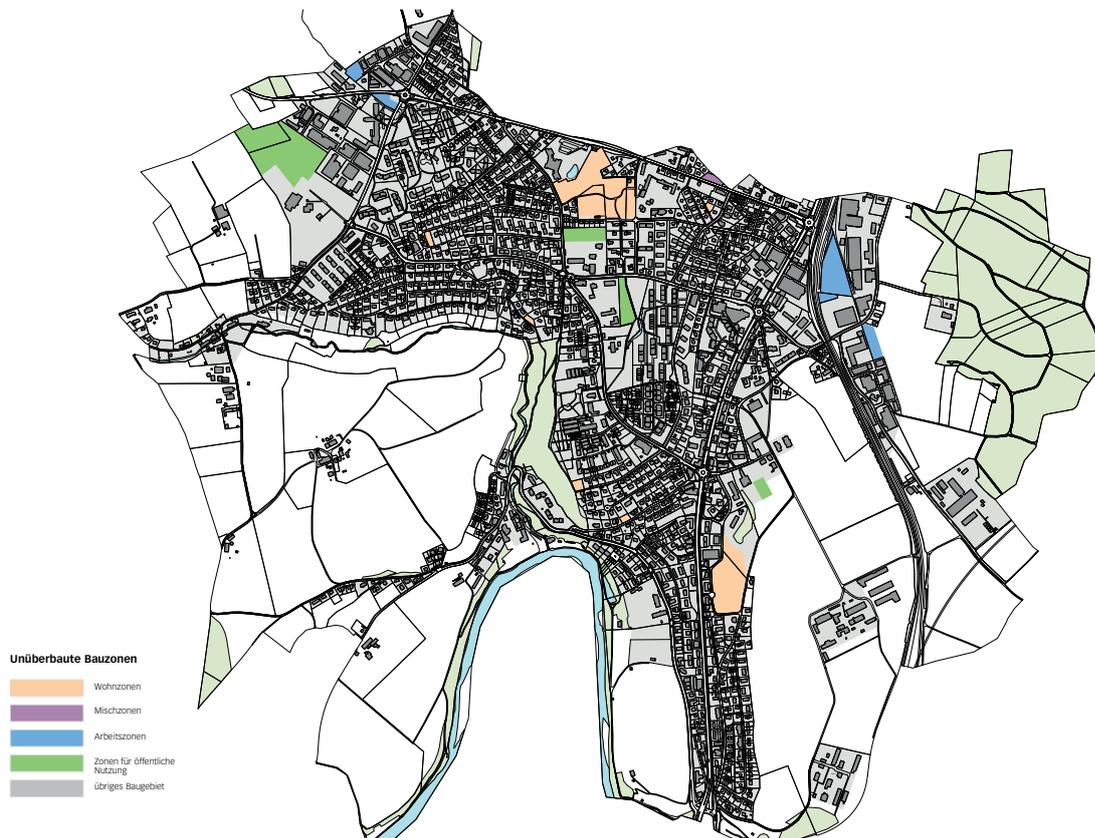


Abb. 16 Bauzonenreserven

Im Bereich Wohnnutzung bestehen heute rund 4 ha (primär Schäferei und Lättere, ohne Grünfläche) und im Bereich Arbeiten rund 2.5 ha Bauzonenreserven.

2.7 Störfallvorsorge

Die bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen eintretenden Unfälle werden als Störfälle bezeichnet. Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d. h. wenn sich die Anzahl Personen erhöht, die im Falle eines Störfalls betroffen wären, kann sich das Risiko erheblich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das Massnahmenblatt D_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

Triage aufgrund des Standorts

Gemäss ABC-Konsultationskataster befindet sich das Zentrum von Zollikofen im Konsultationsbereich (KoBe) von Anlagen im Geltungsbereich der StFV:

- SBB-Bahnstrecke (Linie Bern-Zürich)
- Teilstrecke der übrigen Durchgangstrasse Bernstrasse (Hauptstrasse).
- Im Hirzenfeld befinden sich zudem zwei Betriebsstandorte mit Konsultationsbereich

Triage aufgrund der Risikorelevanz

Das Kantonale Laboratorium (KL) hat als Vollzugsbehörde StFV die Risiken aufgrund der Hauptstrasse (Bernstrasse) und der beiden Betriebe als nicht relevant für die Störfallvorsorge beurteilt:

- Die Hauptstrasse erreicht das Kriterien Verkehrsaufkommen $DTV \leq 20'000$ nur knapp. Zudem werden überlagern die Planungsareale im Bereich Bahnhof Zollikofen den KoBe der Strasse nur geringfügig.
- Die beiden Betriebe sind aufgrund des Gefahrenpotentials nicht relevant, um bei einem Störfall erhebliche Einwirkungen auf die Bevölkerung zu erzeugen.

Für die SBB-Strecke ist die Situation hingegen anders, d.h. die Planungsareale überlagern den KoBe der Bahn im gesamten Bahnhofsbereich. Für verschiedene Areale wurden die Personenbelegungen (Ist-Zustand und vorgesehene zusätzliche Personen) mit dem Referenzwert-Modell des KL geprüft. Eine Überschreitung des Ref_{Bev} ist offensichtlich. Das bedeutet, dass das Projekt risikorelevant bezüglich der Bahnlinie ist. Das Dossier wurde dem Bundesamt für Verkehr (BAV) zwecks Prüfung der Screening-Berechnungen Bahn und zur Beurteilung des Risikos eingereicht.

2.8 Fazit: Rolle der Gemeinde und Herausforderungen im Bereich Siedlung

2.8.1 Rolle der Gemeinde Zollikofen

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 (insb. Bundesverwaltung) entwickelt sich Zollikofen zurzeit verstärkt zu einem Arbeitsplatzstandort im Dienstleistungssektor. Im Bereich Verkehr stellt Zollikofen eine wichtige «ÖV-Drehscheibe» dar: Direkte ÖV-Verbindungen führen nach Bern, Solothurn, Biel und Burgdorf.

2.8.2 Herausforderungen

Zentrumsbereich	Die Ortsdurchfahrt stellt die «Lebensader» dar. Der Strassenraum der Bernstrasse wurde bereits aufgewertet («Berner Modell»). Die künftige grosse Herausforderung besteht nun darin, dieser Ortsdurchfahrt noch stärker ein städtebauliches Gesicht zu geben und die Nutzungsverdichtung (Zentrumsentwicklung) fortzusetzen. Von besonderer Bedeutung sind auch die Anbindung des ÖV-Knotens Bahnhof Zollikofen, der Haltestelle Oberzollikofen und des angrenzenden Arbeitsgebietes östlich der SBB-Gleise.
Weiterentwicklung ESP	Der kantonale ESP Zollikofen/Münchenbuchsee ist weiter zu entwickeln. Im Bereich Meielen sind die nächsten Umsetzungsetappen zu planen. Mit einer Umstrukturierung in diesem Gebiet ergeben sich neue Handlungsspielräume.
Innen- und Aussenentwicklung	Damit das künftige Bevölkerungswachstum bewältigt werden kann, ist sowohl eine Innenentwicklung (prioritär) als auch eine Aussenentwicklung in Betracht zu ziehen. <ul style="list-style-type: none">– Gebiete, in denen eine Innenentwicklung stattfinden könnte, sind zu ermitteln. Verdichtungs-, Umstrukturierungs- und Erneuerungsgebiete (z.B. entlang der Bernstrasse) sind zu evaluieren. Bezüglich Innenentwicklung ist auch das Thema Hochhäuser zu behandeln. Dabei ist das regionale Hochhauskonzept einzubeziehen.– Beim Thema Aussenentwicklung sind potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete zu definieren. Von grosser Wichtigkeit ist die Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Zielen des Landschaftsschutzes in grösseren, zusammenhängenden Landschafts- und Landwirtschaftsräumen, u.a.:<ul style="list-style-type: none">· Interessenabwägung im Gebiet Geisshubel – Hubel und den Gebieten Bühlikofen und Rütli – Steinibach· Berücksichtigung der Naherholungsbedürfnisse der Bevölkerung und der Anliegen der Landwirtschaft

Qualitative
Aufwertung der
Siedlung

Damit die Lebensqualität in Zollikofen gehalten bzw. verbessert werden kann, ist neben einer quantitativen insbesondere auch eine qualitative Innenentwicklung von grosser Bedeutung. Dies beinhaltet u.a. die Förderung von Freiräumen im Siedlungsgebiet.

3. Ziele und angestrebte Entwicklung

3.1 Generelle Zielsetzungen

- | | |
|--------------------------|---|
| Zentrums-
entwicklung | <ul style="list-style-type: none">– Die Bernstrasse wird ortsbaulich aufgewertet und die Nutzungsverdichtung entlang dieser Achse – insbesondere zwischen Unterzollikofen und Bahnhof Zollikofen – fortgesetzt.
– Die Erstellung von hohen Bauten² wird in den Bahnhofgebieten sowie entlang der zentralen Bereiche geprüft.
– Die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild der Ortsdurchfahrt werden u.a. mit Strassenraumgestaltung erhöht. |
| Wohnen | <ul style="list-style-type: none">– Die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus wird gefördert. Dafür stehen folgende Möglichkeiten im Vordergrund:<ul style="list-style-type: none">· Förderung von Verdichtungs-/Umstrukturierungs-/Erneuerungsgebieten· Prüfen einer Umnutzung von Arbeitsgebieten· Prüfen von Siedlungserweiterungsgebieten in Abstimmung mit den Zielen des Landschaftsschutzes
– Die Realisierung von grösseren Wohnüberbauungen erfolgt auf eine qualitativ hochwertige Art. Dazu sind vielfach qualitätssichernde Verfahren³ erforderlich.
– Die Innenentwicklung erfolgt gezielt und nach qualitativen Grundsätzen, die Verdichtung ist massvoll und entspricht den jeweiligen räumlichen Verhältnissen. |
| Arbeiten | <ul style="list-style-type: none">– Der ESP Zollikofen/Münchenbuchsee wird weiterentwickelt. Eine Umstrukturierung und Verdichtung wird vorgenommen.
– Im Gebiet Meielen Nord wird der Schwerpunkt auf Dienstleistungsbetriebe und in Meielen Süd auf Gewerbe gelegt. Die Nutzung im Bereich Meielen Ost wird offen gelassen. In diesem Bereich ist sowohl eine Arbeits-, Misch- oder Wohnnutzung denkbar.
– Die Umnutzung eines Teils des Arbeitsgebiets Webergut/Hirzenfeld in Richtung Wohnen bzw. Mischnutzung wird geprüft bzw. bereits teilweise umgesetzt. |

² Siehe auch Definition auf Seite 31

³ Qualitätssichernde Verfahren (z.B. Studienaufträge, Wettbewerbe) ermöglichen es, unterschiedliche Lösungen einer Aufgabe zu entwickeln und zu bewerten sowie eine möglichst optimale Lösung zu ermitteln.

- Öffentlicher Raum – Das System der öffentlichen Aussenräume wird als zusammenhängendes Netz weiterentwickelt. Diese sind auf die Koexistenz verschiedener Verkehrsteilnehmer auszurichten und haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Das Erscheinungsbild soll hohe städtebauliche Anforderungen einlösen.

3.2 Angestrebte Entwicklung gemäss REK 2040

3.2.1 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.

3.2.2 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 kantonaler 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.

3.3 Theoretischer und tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen

3.3.1 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:

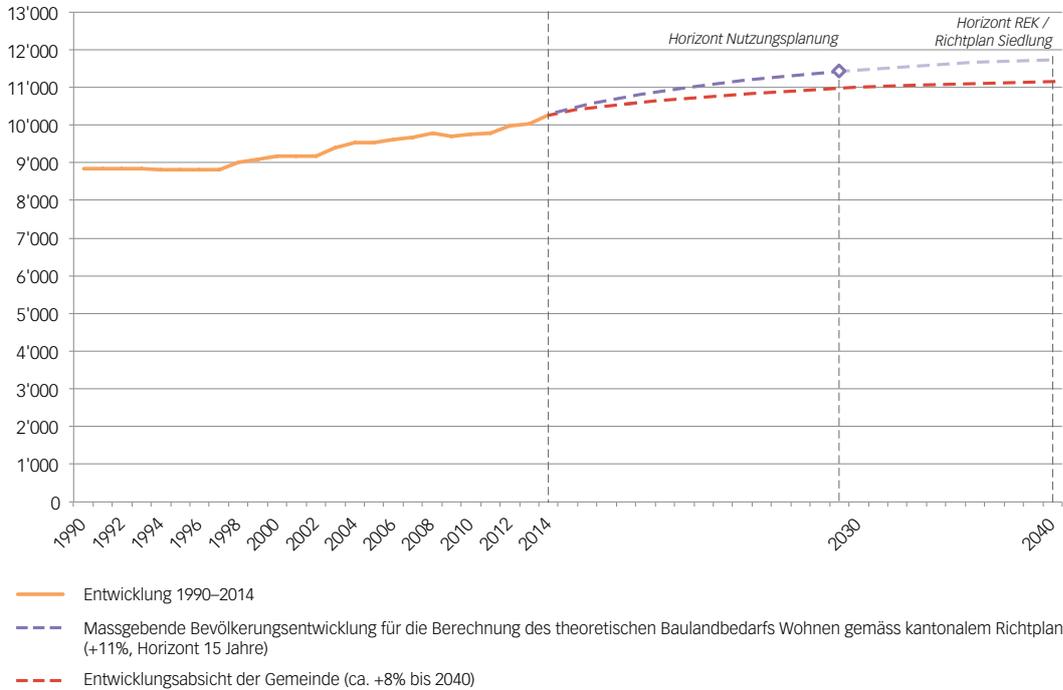


Abb. 17 Künftige Bevölkerungsentwicklung als Grundlage für die Berechnung des theoretischen Baulandbedarfs Wohnen (Quellen: Kantonaler Richtplan Bern 2030, REK Gemeinde Zollikofen)

3.3.2 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen

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



Abb. 18 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen

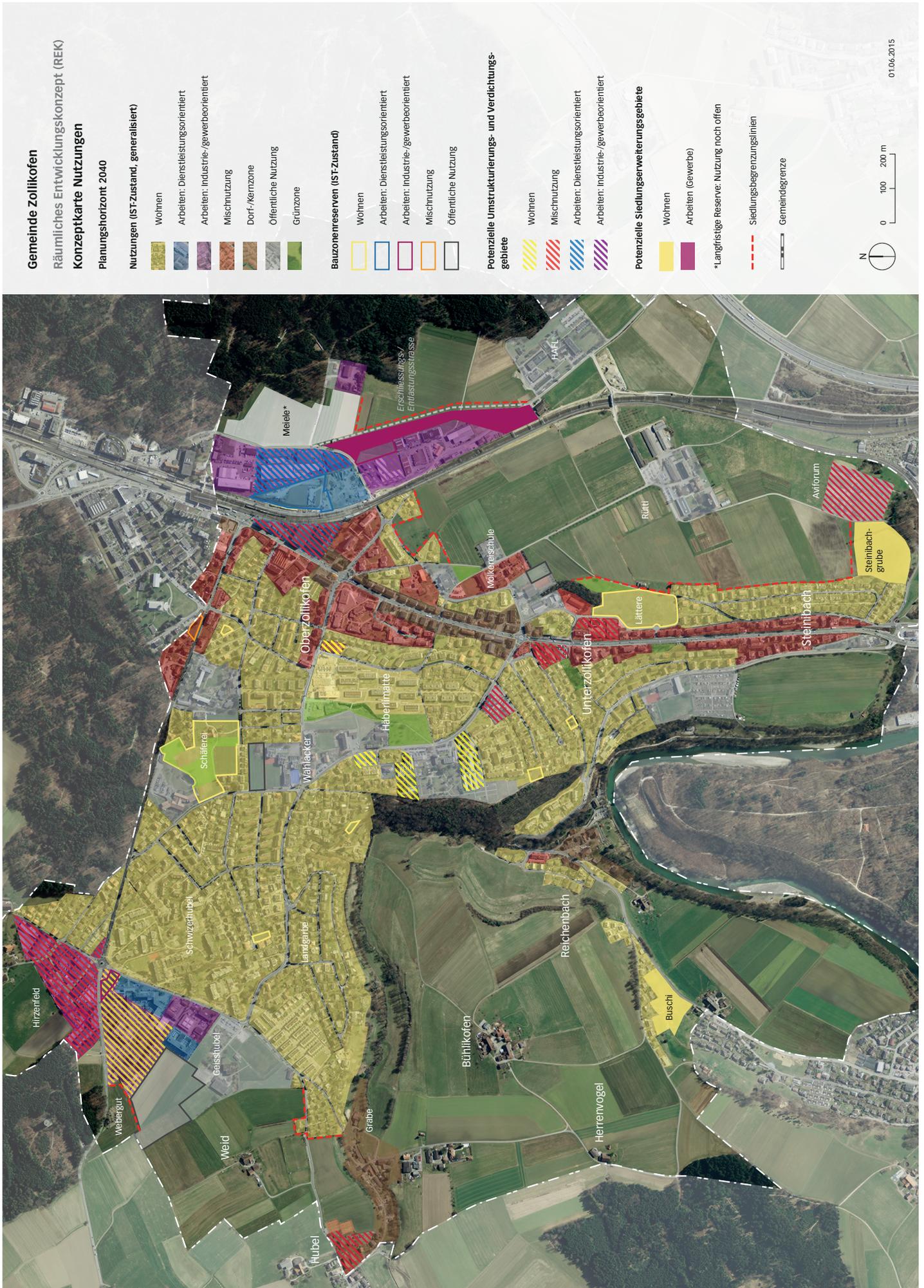
3.3.3 Tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen

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

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

Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen

In der Gemeinde Zollikofen bestehen 5.3 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (Stand 2014). Neben den zwei Gebieten Schäferei und Lättere sind in diesen drei Zonen nur noch einzelne kleinere unüberbaute Flächen vorhanden.



Gemeinde Zollikofen

**Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
 Konzeptkarte Nutzungen**

Planungshorizont 2040

Nutzungen (IST-Zustand, generalisiert)

- Wohnen
- Arbeiten: Dienstleistungsorientiert
- Arbeiten: Industrie-/gewerbeorientiert
- Mischnutzung
- Dorf-/Kernzone
- Öffentliche Nutzung
- Grünzone

Balzoneinreserven (IST-Zustand)

- Wohnen
- Arbeiten: Dienstleistungsorientiert
- Arbeiten: Industrie-/gewerbeorientiert
- Mischnutzung
- Öffentliche Nutzung

Potenzielle Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

- Wohnen
- Mischnutzung
- Arbeiten: Dienstleistungsorientiert
- Arbeiten: Industrie-/gewerbeorientiert

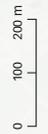
Potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete

- Wohnen
- Arbeiten (Gewerbe)

*Langfristige Reserve: Nutzung noch offen

--- Siedlungsbegrenzungslinien

— Gemeindegrenze



01.06.2015

4. Konzept

In den Kapiteln 4.1 und 4.2 sind die generellen Inhalte des Nutzungskonzepts sowie des ortsbaulichen Konzepts aufgeführt. Die spezifischen Konzeptinhalte zu den einzelnen Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebieten und zu den Siedlungserweiterungsgebieten finden sich in den Kapiteln 4.3 bis 4.5.

4.1 Konzeptinhalte Nutzung

Wohnen

Das Wohnungsangebot wird mit attraktiven Neubauten insbesondere in Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten und in punktuellen Siedlungserweiterungsgebieten ergänzt. Im Bereich Wohnen wird zudem mittel- bis langfristig eine Aufwertung und Erneuerung der älteren Wohnquartiere angestrebt.

Mischnutzung

An der Bernstrasse soll weiterhin eine Mischnutzung bestehen. Eine Erneuerung und Verdichtung von Schlüsselarealen (u.a. Bärenareal und Bahnhofgebiet) entlang dieser Achse ist voranzutreiben.

Kernnutzung

Die Kernnutzungen an der Bernstrasse – insbesondere an den Knotenpunkten im Abschnitt zwischen Unterzolllikofen und Bahnhof Zollikofen – werden erhalten und wenn möglich gestärkt.

Arbeiten Dienstleistung

Dienstleistungsbetriebe sollen insbesondere im Gebiet Meielen Nord – welches Teil des ESP von kantonalen Bedeutung Zollikofen/Münchenbuchsee ist – angesiedelt werden. Damit kann eine Stärkung des Back-Office-Standortes Zollikofen erreicht werden.

Arbeiten Gewerbe

Gewerbebetriebe sind insbesondere im Gebiet Meielen Süd anzusiedeln. Dieses Gebiet soll verdichtet und bei entsprechendem Bedarf erweitert werden.

Öffentliche Nutzung

Im Bereich der öffentlichen Nutzungen wird der Status Quo angestrebt. Damit sollen die bestehenden Nutzungen (u.a. Schulen und Sportanlagen) erhalten bleiben.

Grünzone

Grünflächen im Siedlungsgebiet spielen für die Lebensqualität eine sehr wichtige Rolle. Grünflächen im Bereich Schäferei – Schulanlagen – Häberli-matte – Friedhof sind als solche zu erhalten.

Die entsprechende Konzeptkarte aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Zollikofen ist nachfolgend aufgeführt:

Siedlungsbegrenzung

Um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu erreichen und wichtige Grünflächen von einer baulichen Entwicklung freizuhalten, werden in den Gebieten Steinibach/Rütti, Landstuhl, Meielen Ost/Süd, Hubel und Webergut langfristige Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt.

4.2 Konzeptinhalte Ortsbau

4.2.1 Funktionale Struktur der zentralen Bereiche

Die Synergien zwischen dem sehr leistungsfähigen System des öffentlichen Verkehrs, den Zentrumsbereichen und dem ESP Zollikofen/Münchenbuchsee sollen optimal genutzt werden. Dazu sind folgende Voraussetzungen wichtig:

- Direkte Vernetzung mittels attraktiver öffentlicher Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze).
- Schärfung der Profile der einzelnen Elemente des Systems (z.B. Zentrumsbereiche).
- Lenkung der Investitionen in die je dafür geeigneten Bereiche.

Angesichts der Lage von Zollikofen im Spannungsfeld des Stadtzentrums von Bern und der Einkaufszentren in Schönbühl bleibt für den Detailhandel ein beschränktes Entwicklungspotenzial. Dieses ist zu konzentrieren auf die Knotenpunkte des Erschliessungssystems.

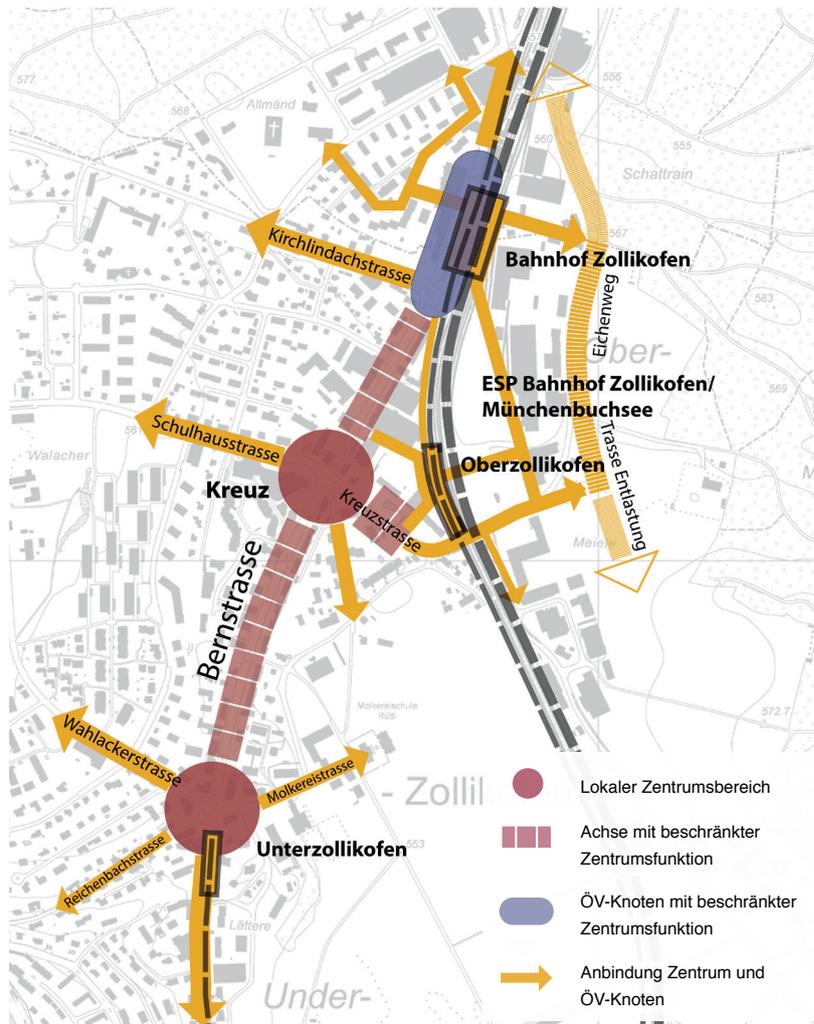


Abb. 19 Konzeptplan funktionale Struktur

Hinweise zu den einzelnen Inhalten des Konzeptplans:

- **Lokaler Zentrumsbereich:** Das Herzstück des Zentrums von Zollikofen sind die beiden lokalen Zentrumsbereiche «Kreuz» in Oberzollikofen und «Unterzollikofen». Beide liegen an wichtigen Querachsen und sind vernetzt mit dem lokalen Einzugsgebiet. Sie strahlen auch etwas aus in die Bernstrasse. Die beiden Knoten sind das Rückgrat der lokalen Versorgung. Sie weisen ein über den täglichen Bedarf hinaus erweitertes Detailhandelsangebot, Dienstleistungen, Restaurants usw. auf. Am Standort «Kreuz» besteht ein Coop-Center. Zudem sind in diesem Gebiet u.a. Aldi und Denner vertreten. Somit sind auch Publikumsmagnete vorhanden. Die Standorte sollen gestärkt und vor Konkurrenz, z.B. am Siedlungsrand, geschützt werden. Die Hinweise zur räumlichen Aufwertung finden sich unter «Städtebauliche Leitlinien».



Zentrumsbereich «Kreuz»: Hier sollen sich auch in Zukunft wichtige Anbieter konzentrieren. Interessant sind die räumlichen Ausweitungen beim COOP und der Einmündung der Rütlistrasse. Wichtig ist die Präsenz von massstäblichen, zum Teil ortsbildprägender Bauten. Bildquelle: Google Maps.

Zentrumsbereich Unterzollikofen: Hier bietet sich ein verwandtes Bild, bei insgesamt schwächerer Ausstattung. Wichtig ist auch hier, dass neben eher beliebig positionierten und gestalteten Bauten ortsbildprägende Bauten geblieben sind. Die Arealentwicklung «Bären» wird künftig eine Schlüsselrolle in diesem Bereich einnehmen. Bildquelle: Google Maps.

- **Achse mit beschränkter Zentrumsfunktion:** Der zentrale Streckenabschnitt der Bernstrasse ist zu lang, um auf seine ganze Länge mit öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen bestückt zu werden. Der Aufenthalt entlang der stark belasteten Strasse ist auch wenig attraktiv. Sämtliche publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sind hier grundsätzlich erwünscht. Publikumsmagnete sollten an einen der beiden lokalen Zentrumsbereiche oder an den ÖV-Knoten am Bahnhof angebunden werden. Als einzige Querstrasse hat die Kreuzstrasse ein Potenzial für öffentlichkeitsbezogene Erdgeschossnutzungen. Dabei ist besonders das Gebiet zwischen dem lokalen Zentrumsbereich «Kreuz», der RBS-Haltestelle Oberzollikofen und dem ESP Zollikofen/Münchenbuchsee zu erwähnen.



Abb. 20 Abschnitt der Bernstrasse zwischen den lokalen Zentrumsbereichen «Kreuz» und Unterzollikofen

- **ÖV-Knoten mit beschränkter Zentrumsfunktion:** Der Bahnhofsbereich Zollikofen ist zwar gut gestaltet, führt aber räumlich ein Eigenleben.



Der südliche Teil des ÖV-Knotens bietet ein nutzungsmässiges und bauliches Aufwertungspotenzial. Als Platzabschluss ist eine Nutzungskonzentration anzustreben, die auch eine Erdgeschossnutzung mit einer gewissen Magnetwirkung aufweist.



Die Sockelgeschosse der begrenzenden Bauten am westlichen Platzrand sind strassenverkehrsbezogen und wirken zudem mit ihrer weiteren Nutzung eher vernachlässigt. Weil diese auf dem Gemeindegebiet von Münchenbuchsee liegen, sollte auf dem Verhandlungsweg mit der Nachbargemeinde und unter Einbezug der Grundeigentümerschaft eine Aufwertung angestrebt werden.

- **Anbindung Zentrum und ÖV-Knoten:** Die Attraktivität der lokalen Standorte für publikumsorientierte Dienstleistungen und vor allem auch der Knoten des öffentlichen Verkehrs hängt wesentlich von der Verfügbarkeit, der Auffindbarkeit und der Qualität des lokalen Fuss- und Veloverkehrsnetzes zusammen. Dieses Netz soll bei einer Weiterentwicklung des Gebiets Meielen Nord ergänzt werden.

4.2.2 Städtebauliche Leitlinien

Bei den städtebaulichen Leitlinien werden die Aussagen auf jene Bereiche fokussiert, die für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind. Ebenfalls wurden in der Regel keine Aussagen zu eher stabilen Bereichen gemacht. Die Aussagen sind auf die «Konzeptkarte Nutzungen» abgestimmt.

Städtebaulicher Leitplan, öffentlicher Raum, Vernetzung

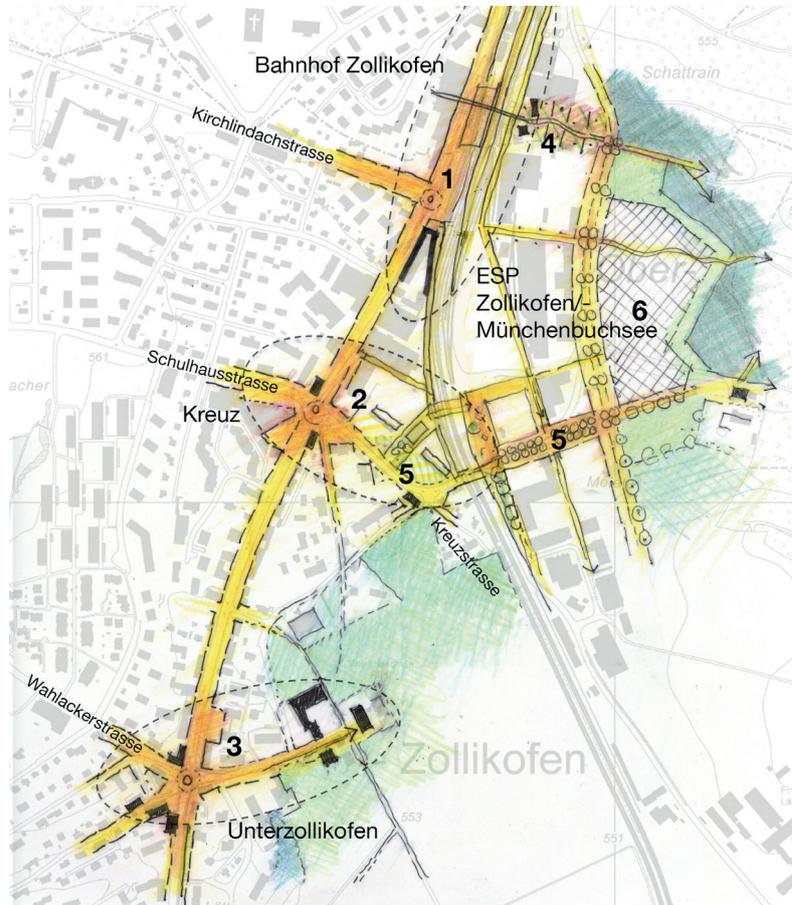


Abb. 21 Städtebaulicher Leitplan: Gesamtbild anzustrebende Entwicklung öffentlicher Raum und Vernetzung

ÖV-Knoten Bahnhof Zollikofen (1)

Handlungsbedarf besteht beim südlichen Teil des Bahnhofplatzes. Im Dreieck zwischen Bahnlinien und Bernstrasse könnte ein hoher Bau, d.h. ein Bau über 5 Geschossen einen Akzent setzen. Die Erdgeschossnutzung soll öffentlichkeitsbezogen sein.

Lokaler Zentrumsbereich Kreuz (2)

Die Flächenpotenziale in den Randbereichen sind wichtige Möglichkeiten, um ausserhalb des unmittelbaren Strassenraums Flächen zu schaffen, die öffentlichkeitsbezogen genutzt werden können. Der Aussenraum soll als Gesamtes, von Fassade zu Fassade, aus einem Guss gestaltet werden. Dazu ist eine Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erforderlich.

Die Kreuzstrasse als wichtiger Zugang zu RBS-Station und ESP soll gestalterisch aufgewertet werden, ebenfalls von Fassade zu Fassade. Insbesondere sollten die Hochhäuser wieder soweit von Büschen usw. freigelegt werden, dass ihre als Läden usw. genutzten Erdgeschosse wieder direkt an den öffentlichen Raum angebunden sind.

Lokaler Zentrumsbereich Unterzollikofen (3)

Dieser Knotenbereich, dessen Grundriss auf einer historischen Ansiedlung basiert, ist bereits stark beeinträchtigt durch neuere Bauten. Es ist wichtig, bei der weiteren Entwicklung den Massstab zu wahren. Entsprechend kommt den als erhaltenswert bezeichneten Bauten eine besondere Bedeutung zu. Ortsbaulich ist es zu begrüßen, wenn möglichst viel von der erhaltenswerten Bausubstanz renoviert und weitergenutzt wird. Sollte dies in einzelnen Fällen nicht möglich sein, sind Ersatzbauten vorzusehen, die sowohl den Massstab wahren, als auch die Situation mit ihren Richtungen aufnehmen.

Die Flächenpotenziale in den Randbereichen sind auch hier wichtige Möglichkeiten, um ausserhalb des unmittelbaren Strassenraums Flächen zu schaffen, die öffentlichkeitsbezogen genutzt werden können. Der Aussenraum soll als Gesamtes, von Fassade zu Fassade, aus einem Guss gestaltet werden. Dazu ist eine Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erforderlich. Potenziale ergeben sich bei der räumlichen Ausweitung bis zum Bären und bei der Anbindung des RBS. Diese Haltestelle und deren Anbindung an den Kreuzungsbereich bedürfen ihrerseits einer gestalterischen Aufwertung.

Schlösslistrasse (4)

Die Schlösslistrasse ist ein wichtiger Teil im Erschliessungssystem. Sie liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Münchenbuchsee. Spezifische räumliche und funktionale Aussagen dazu sind im Rahmen der weiteren Planung des ESP zu machen.

Kreuzstrasse - Schützenstrasse - Eichenweg (5)

Dieser Achse wurde in der ESP-Planung bisher zuwenig Beachtung geschenkt. Sie sollte in Zusammenhang mit dem gut gestalteten neuen Platz (vor dem BIT) bei der RBS-Haltestelle räumlich prägnant und mit einem gesamtheitlichen Erscheinungsbild ausformuliert werden.

Langfristiges Entwicklungsgebiet Meilen Ost (6)

Komplementär zu den Verdichtungen im ESP könnte in diesem Bereich längerfristig eine Siedlungserweiterung in Betracht gezogen werden. Das Zusammenspiel zwischen innerer und äusserer Landschaft ist (u.a. grüne Achsen) in diesem Gebiet von besonderer Bedeutung.

System der öffentlichen Aussenräume

Wie überall sind die öffentlichen Aussenräume Schlüsselemente der ortsbaulichen Entwicklung. Dabei stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

Koexistenz

Es soll ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsarten erreicht werden. Hier war der seinerzeitige Umbau der Bernstrasse ein Pionierprojekt.

Aufenthaltsqualität

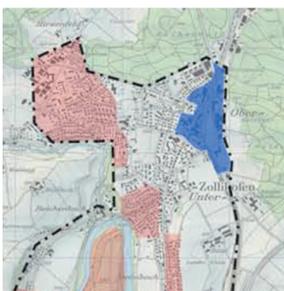
Die Anforderungen an die Aufenthaltsqualität richten sich nach dem jeweiligen Nutzungsumfeld. Trotz der Qualitäten des seinerzeitigen Strassenumbaus ist das Potenzial entlang der Bernstrasse und entlang der übrigen Achsen noch nicht ausgeschöpft.

Erscheinungsbild

Das anzustrebende Erscheinungsbild ist auch abhängig vom Nutzungsumfeld. Hier sind heute an verschiedenen Abschnitten des Systems der öffentlichen Aussenräume erhebliche Defizite feststellbar, die schrittweise behoben werden sollen. Diese Feststellung betrifft besonders die zentralen Bereiche.

Hohe Bauten und Hochhäuser

Die Möglichkeit einer Realisierung von hohen Bauten⁴ kann im Rahmen von Arealplanungen geklärt und festgelegt werden. Der Eingliederung ins Ortsbild ist dabei grosse Beachtung zu schenken.



Regionales Hochhauskonzept
(blau: Möglichkeitsraum; rot:
Ausschlussraum)

In Bezug auf Hochhäuser⁵ beschränkt die regionale Studie den «Möglichkeitsraum» im Wesentlichen auf den Bereich des Bahnhofs, den nördlichen Zentrumsbereich und den ESP. Nach einer generellen Analyse ergibt sich folgendes:

- Aktuelle Spielräume für Hochhäuser westlich der Bernstrasse zeichnen sich nicht ab.
- Ein Standort für einen hohen Bau drängt sich am südlichen Bahnhofplatz angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Ortes geradezu auf. Hier sind verschiedene Nutzungen denkbar: Wohnen, Arbeiten, Hotel, Verwaltung.

⁴ Hohe Bauten weisen mehr als die zonengemässe Geschosshöhe auf.

⁵ Gemäss Art. 20 Abs.1 BauG (teilrevidierte Fassung vom 2. September 2015) sind Hochhäuser Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.

- Im gesamten ESP sind hohe Bauten denkbar. Wenn Hochhäuser nachgefragt werden, sollten deren Standorte sowie deren räumliche Erscheinung sorgfältig nach städtebaulichen Kriterien geprüft werden. Eher sollten Standorte entlang der Bahn gesucht werden.

Bei Hochhäusern sind insbesondere folgende ortsbauliche und architektonische Aspekte von grosser Bedeutung:

- Gesamtwirkung: Hochhäuser haben zu einer wesentlichen städtebaulichen Aufwertung zu führen. Wichtigste Beurteilungskriterien sind dabei die Wirkung und die Eingliederung ins Ortsbild.
- Einpassung in den Siedlungskörper: Hochhäuser sollen durch ihr Volumen, das Verhältnis von Grundriss zu Höhe sowie architektonischem Ausdruck in eine eindeutig definierte Beziehung zum öffentlichen Raum und zur Bebauung der Umgebung gesetzt werden.
- Bereicherung des öffentlichen Raumes: Die Aussenraumflächen in der Umgebung von Hochhäusern sollen einen Mehrwert für den öffentlichen Raum generieren.
- Öffentliche Nutzungen: Im Erdgeschoss sollen öffentliche, halböffentliche oder publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen werden (z.B. Geschäfte, Restaurants, Gemeinschaftsräume).
- Gliederung und Gestaltung: Grundriss und Schnitt sowie Fassadengestaltung sind dem Gebäudetyp entsprechend zu entwickeln. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren.

4.3 Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

4.3.1 Wohnnutzung

Areal Scherzinger

Das Scherzingerareal liegt nördlich des Friedhofs und ist rund 0.7 ha gross. Der Gärtnereibetrieb wurde eingestellt. Das Areal eignet sich für eine zwei- bis dreigeschossige Wohnüberbauung. Dazu wurde bereits eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die S-Bahnhaltestelle Unterzollikofen liegt ca. 500–600 m entfernt. Die Erschliessung mit dem MIV erfolgt über die Wahlackerstrasse. Dieses Areal wird ausserhalb der laufenden Nutzungsplanung umgezont.

Areal Rothenbühler

Auf dem Areal Rothenbühler wird heute noch eine Gärtnerei betrieben. Kurz- bis mittelfristig kann dieses Areal für eine Wohnnutzung umstrukturiert werden. Das rund 1 ha grosse Areal befindet sich südlich des Friedhofs. Die S-Bahnhaltestelle Unterzollikofen liegt ca. 400–500 m entfernt. Die MIV-Erschliessung erfolgt über die Wahlackerstrasse.

Areal Kindergarten Lindenweg

Kurzfristig kann dieses Areal für eine Wohnnutzung umstrukturiert werden. Der neue Kindergarten Oberdorf wurde östlich des Wahlacker-Schulhauses realisiert und ersetzt den bestehenden Standort. Die zwei Gebäude am Lindenweg werden nicht mehr als Kindergarten genutzt.

Areal Poststelle

Mittelfristig könnte auch das Areal der Poststelle an der Schulhausstrasse 27 für eine Wohnnutzung umstrukturiert werden.

Webergut

Im Gebiet Webergut, welches sich im nordwestlichen Teil der Gemeinde befindet, stehen sehr viele Büroflächen leer. Insbesondere aufgrund der Erschliessung eignet sich dieses Gebiet nur begrenzt als Arbeitsplatzstandort. Es wird geprüft, ob ein Teil des Weberguts für eine Wohnnutzung umstrukturiert werden kann.

Die zur Diskussion stehende Umnutzung eines Teils des heutigen Arbeitsgebietes Webergut stellt eine Herausforderung dar. Es geht darum, ein ortsbauliches Entwicklungskonzept zu definieren, das in genügend grossen Etappen realisiert werden kann.

4.3.2 Mischnutzung

Betagtenheim

An der Bernstrasse in Zollikofen erstellt eine private Bauträgerschaft ein Alterszentrum mit 150 bis 170 Einzelzimmer und ca. 50 Alterswohnungen. Die Bevölkerung von Zollikofen hat am 13. Juni 2010 mittels Volksabstimmung beschlossen, dass mit dem Bezug des neuen Alterszentrums das bisherige gemeindeeigene Betagtenheim aufzugeben sei. Die Gemeinde Zollikofen hat aus diesem Grund eine Käuferschaft gesucht, welche das

Areal an der Wahlackerstrasse 5 (Betagtenheim) einer neuen Nutzung zuführt. Die angestrebte Nutzungsänderung bedingt eine Änderung der baurechtlichen Grundlage. Dies erfolgt im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung.

Bärenareal

Das Bärenareal bietet sich für eine Verdichtung und Umstrukturierung an. Das Areal ist unter anderem sehr gut mit dem ÖV erschlossen: Die S-Bahnhaltestelle Unterzollikofen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Beim Bärenareal soll ein breites Spektrum an möglichen Nutzungen offen gehalten werden. Im Vordergrund stehen

- die Stärkung als Zentrumsschwerpunkt und
- die Schaffung von Wohnraum: In diesem zentralen Bereich soll neuer Wohnraum geschaffen werden.

Für diese Nutzungen ist auch von grosser Bedeutung, dass die Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Eine Umstrukturierung und Verdichtung dieses Areals ist unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz umzusetzen. Das Gebäude des Gasthofes Bären sowie das dazugehörige ehemalige Bauernhaus (Scheune) stellen gemäss kantonalem Bauinventar erhaltenswerte Objekte dar.

Von übergeordneter Bedeutung ist beim Bärenareal die Anbindung an den Zentrumsbereich Unterzollikofen. Identität und Massstab sind angesichts der Tatsache, dass der nördliche Teil des Areals Teil des Zentrumsbereiches Unterzollikofen ist, von grosser Wichtigkeit. Das Areal ist aufgrund seiner Lage und seines Umfeldes kein Hochhausstandort. Ob allenfalls hohe Bauten über 5 Geschossen städtebaulich integriert werden können, ist im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens auszuloten.

Bahnhofgebiet (Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse)

Das Areal südlich des Bahnhofplatzes ist heute z.T. schlecht genutzt. Aufgrund der sehr zentralen Lage ist auf diesem Areal eine Umstrukturierung mit einer Nutzungsdurchmischung und Verdichtung (u.a. hoher Bau) anzustreben. Die südliche Abgrenzung dieses Gebiets ist – insbesondere auch in Bezug auf die Aussenraumgestaltung – zusammen mit den Grundeigentümern noch genau zu definieren.

Die weitere Entwicklung im Dreieck Bahnhofplatz / Bernstrasse / Kreuzstrasse / Bahnlinie sollte aus einem Guss erfolgen. Hier konzentrieren sich die Anforderungen an die Bebauung (Standort Bahnhofplatz Süd) und an den Aussenraum. Der Perimeter für einen städtebaulichen Leitplan sollte durch den Bahnhofplatz, die Bernstrasse, die Kreuzstrasse und die RBS Bahnlinie begrenzt werden.

Hirzenfeld

Das Gebiet Hirzenfeld soll im Zusammenspiel mit dem bestehenden Wohnquartier mittel- bis langfristig in sinnvollen Etappen in Richtung Mischnutzung umstrukturiert werden. Eine Umnutzung des heutigen Arbeitsgebietes Hirzenfeld stellt eine besondere Herausforderung dar. Es geht darum, ein ortsbauliches Entwicklungskonzept zu definieren, das in genügend grossen Etappen realisiert werden kann.

Lätternweg

Das Gebiet Lätternweg – im Bereich der SEA-Fabrik – könnte sich als Verdichtungsgebiet eignen. Das Gebiet befindet sich in der Nähe der S-Bahnhaltestelle Unterzollikofen.

Bei folgenden zwei Gebieten steht nicht eine klassische Umstrukturierung im Vordergrund sondern eher eine Anpassung der heutigen Bestimmungen, damit eine Weiterentwicklung und Verdichtung der bestehenden Hausgruppe möglich wird:

Aviforum (Rütti Süd)

Aviforum ist ein Ausbildungs-, Informations- und Forschungszentrum, welches sich heute in einer Zone für öffentliche Nutzung befindet. Damit sich dieses Zentrum weiterentwickeln kann, ist es nötig im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Zuordnung dieses Areals in eine andere Zone (Mischnutzung) zu prüfen.

Hubel

Die bestehende Baugruppe im Gebiet Hubel befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Damit sich diese Baugruppe in Zukunft weiterentwickeln kann, soll im Rahmen der Nutzungsplanung die Zuordnung dieses Gebiets in eine Bauzone (Mischnutzung) geprüft werden.

4.3.3 Arbeitsnutzung

Meielen Nord

Das Gebiet Meielen Nord – welches mit dem ÖV sehr gut erschlossen ist – soll als Dienstleistungsschwerpunkt umstrukturiert und weiterentwickelt werden.

Hier sind wertvolle Grundlagen geschaffen worden. In der weiteren Entwicklung sollten neben der Bebauung vermehrt der öffentliche Raum und insbesondere die Anbindung an Zollikofen verstärkt bearbeitet werden.

Meielen Süd

Das Gebiet Meielen Süd soll als Gewerbeschwerpunkt umstrukturiert und weiterentwickelt sowie erweitert werden.

4.3.4 Störfallvorsorge

Die Risikobeurteilung durch das KL hat ergeben, dass die Entwicklungen hinsichtlich der Hauptstrasse (Bernstrasse) bzw. der Betriebe im Hirzenfeld nicht risikorelevant sind.

Hingegen hat die Überprüfung der Personenbelegung im Bereich der Bahnlinie beim Bahnhof Zollikofen ergeben, dass der Referenzwert Bevölkerung aufgrund der geplanten Entwicklung überschritten wird. Die Screening-Berechnung des Bundesamts für Verkehr (BAV) kommt zum Schluss, dass das Projekt der OPR in den Gebieten S-1.2b «Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse» und S-5a «Meielen Nord» risikorelevant ist, da die Risikosummenkurve für den Schadenindikator Todesopfer mit den geplanten Nutzungen im unteren Übergangsbereich des W/A-Diagramms zu liegen kommt.

Massnahmenplanung

Mit entsprechenden Massnahmen (raumplanerische und bauliche) durch die Planungsbehörde kann das Risiko aus Sicht BAV als tragbar eingestuft werden. Dieser Beurteilung hat sich auch das KL angeschlossen.

In den Massnahmenblättern zu diesen Entwicklungsgebieten wird deshalb die Anforderung aufgenommen, dass bei künftigen Nutzungserhöhungen im Rahmen der Nutzungsplanung Massnahmen am Gebäude (vgl. Planungshilfe des Bundes⁶) zu prüfen und gegebenenfalls grundeigentümerverbindlich zu sichern sind.

Mögliche Massnahmen bei Gebäuden sind u.a.:

- Dichte Gebäudehülle (massive Bauweise).
- Berücksichtigung eines grossen Brandereignisses auf der Bahnlinie bei der Notfallplanung
- Evakuierung der Gebäude über barrierefreie adäquate Flucht- und Rettungswege (von den Anlagen abgewandt), Nachweis in Evakuierungs- und Brandschutzkonzepten
- Luftansaugstellen von Lüftungs- und Klimaanlage sind anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden zu platzieren (durch Rauchdetektion schützen und bei Auslösung automatisch abschalten).

Einfache raumplanerische bzw. bauliche Massnahmen sind im Falle von empfindlichen Einrichtungen innerhalb des KoBe der Bahn zu prüfen und umzusetzen.

4.4 Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete

Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern aus der Vor- und Nachkriegszeit sind – wo noch nicht durchgeführt – Sanierungen vorzunehmen und Verdichtungsmassnahmen zu prüfen. In Einzelfällen sind auch Ersatzneubauten zu prüfen. Wohnquartiere, welche zwischen 1940 und 1970 gebaut wurden, befinden sich v.a. in den Gebieten Steinibach/Untierzollikofen, Landgarbe und Oberzollikofen. Bei entsprechenden Sanierungs- und Verdichtungsmassnahmen sind Synergien mit dem Bereich Energie zu nutzen.

Für Quartiere mit individuellem Wohnungsbau ist das Baureglement so anzupassen, dass die Realisierung von Anbauten oder Umbauten vereinfacht werden kann.

4.5 Siedlungserweiterungsgebiete

4.5.1 Wohnen



Buschi

Das Gebiet Buschi befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Zollikofen, an der Grenze zu Bremgarten bei Bern. Diese rund 1.5 ha grosse Fläche (Hanglage) eignet sich für individuelles verdichtetes Wohnen. Das Gebiet wird durch die Buslinie 33 Bremgarten – Worblaufen erschlossen. Die Erschliessung mit dem MIV erfolgt über die Bremgartenstrasse und die Känelgasse. Das Gebiet Buschi befindet sich in der Nähe des Naherholungsgebiets entlang der Aare und des Gebiets Bühlikofen.

Trotz der bereits weit fortgeschrittenen Zersiedlung des Hanges wäre eine teilweise Freihaltung des Hanges aus landschaftlicher Sicht zu begrüssen. Eine Siedlungsergänzung ist hier eher peripher. Eine Einzonung dieses Gebiets sollte nicht den gesamten Hang umfassen, sondern höchstens bis zur Linie geführt werden, die durch den Kutscherweg (mit Anschluss an die Känelgasse) vorgezeichnet ist.



Steinibachgrube

Die Steinibachgrube liegt im südlichen Teil von Zollikofen. Diese rund 2 ha grosse Fläche eignet sich primär für zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten. Das Gebiet ist mit dem ÖV sehr gut erschlossen. Die S-Bahnhaltestelle Steinibach befindet sich ca. 150–300 m entfernt. Zudem liegt die Steinibachgrube günstig bezüglich der Anbindung an den ÖV-Knoten Worblaufen (ca. 400–500 m entfernt). Die Erschliessung mit dem MIV erfolgt über den Steinibachweg und/oder den Burgerweg. Die Steinibachgrube liegt in der Nähe der Rütli und des Naherholungsgebiets entlang der Aare. Bei einer Überbauung dieses Gebiets ist das Thema Altlasten zu behandeln, da dieses Gebiet früher eine Deponie war (u.a. Siedlungsabfälle).

Angesichts der leicht exponierten Lage setzt eine Bebauung dieses Bereiches eine sorgfältige ortsbauliche Auseinandersetzung mit dem Ort voraus. Wichtige Themen sind: Anbindung an das bestehende Siedlungs-

gebiet, Erreichung einer angemessenen Minstdichte (haushälterische Nutzung des Bodens), Integration in die Topographie, Durchwegung, Ausformulierung eines Siedlungsrandes.

4.5.2 Arbeiten



Meielen Ost

Das Gebiet Meielen Ost stellt eine langfristige Reserve dar. Der Handlungsspielraum in diesem Gebiet soll noch offen gelassen werden. Im Vordergrund stehen Nutzungen im Bereich Dienstleistung. Die Erstellung von Wohnnutzungen ist zu gegebenem Zeitpunkt wieder zu prüfen. Das Gebiet Meielen Ost ist nicht Gegenstand der laufenden Nutzungsplanung (Horizont 15 Jahre).

4.6 Mengengerüst 2040: Fazit

Mittel- bis langfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Mit den mittel- bis langfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten, welche im Richtplan festgehalten sind (s. Tabelle unten) können zusätzlich zu den kurzfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten (laufende Nutzungsplanung) gut 2 ha des theoretischen Baulandbedarfs Wohnen abgedeckt werden.

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.

Fazit

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

Theoretischer Baulandbedarf Wohnen



Tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen (⇒ Abdeckung des Baulandbedarfs)

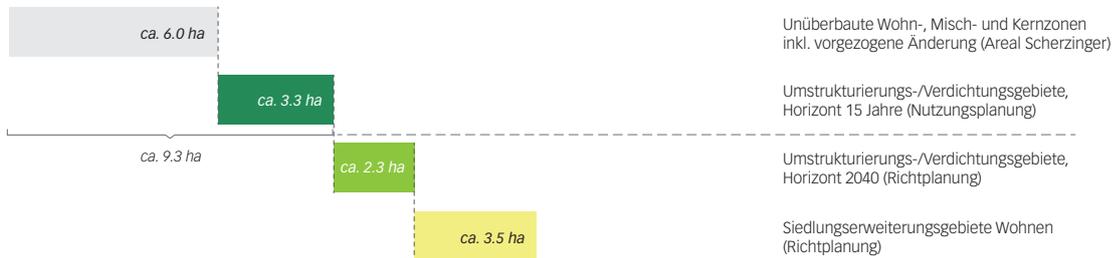


Abb. 22 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen und entsprechende Abdeckung
(Hinweis: Das Balkendiagramm stellt nicht die zeitliche Staffelung der Umsetzung der unüberbauten Bauzonen, der Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebiete bzw. der Siedlungserweiterungsgebiete dar.)

Das im REK angestrebte Bevölkerungswachstum von rund 800 Einwohnern bis ins Jahr 2040 kann kurz- bis mittelfristig durch unüberbaute Bauzonen (Wohn-, Misch- und Kernzonen) 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.

Bezüglich der Schülerzahlen wurde aufgrund der aktuellen Schülerquote in Zollikofen eine erste Abschätzung in Bezug auf die Entwicklung bis 2040 gemacht. Bei einer angestrebten Bevölkerungsentwicklung von ca. 8% sind voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Anzahl Schulklassen zu erwarten. Die Schülerzahlenentwicklung und deren Quartierherkunft sind weiterhin engmaschig zu verfolgen.

5. Massnahmen und Umsetzung

5.1 Zusammenspiel REK – Richtplan Siedlung und Nutzungsplanung

Die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete, welche im Rahmen des REK definiert wurden, werden je nach Planungsstand bereits im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung umgesetzt. Eine Übersicht der Gebiete, die schwerpunktmässig im Rahmen der Nutzungsplanung bzw. im Rahmen der Richtplanung behandelt werden ist nachfolgend aufgeführt:

Gebiete	Vorgezogene Änderung	laufende Nutzungsplanung	Richtplanung
Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete			
Areal Scherzinger	x		
Areal Rothenbühler		x	
Areal Kindergarten Lindenweg		x	
Areal Poststelle		x	
Webergut		x	
Betagtenheim		x	
Bärenareal			x
Bahnhofgebiet		x	(x)
Hirzenfeld		x (Teil I)	x (Teil II)
Lätternweg		*	
Aviforum (Rütti Süd)		x	
Hubel		x	
Meielen Nord			x
Meielen Süd			x
Siedlungserweiterungsgebiete			
Buschi			x
Steinibachgrube			x
Meielen Süd			x
Meielen Ost (langfristige Reserve)			x

* Im Rahmen der Nutzungsplanung ist eine Reduktion der Grenzabstände in den Wohn- und Mischzonen vorgesehen. Für das Gebiet Lätternweg wird damit genügend Handlungsspielraum für eine Verdichtung geschaffen. Aus diesem Grund wird dieses Gebiet im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung nicht mehr spezifisch behandelt.

5.2 Herleitung der Massnahmen

Für die Erreichung der definierten Ziele werden auf der Basis des Nutzungskonzepts und des Ortsbaulichen Konzepts folgende Massnahmen definiert:

	Zielsetzung	Massnahmen
Wohnen	Förderung der Weiterentwicklung des Wohnungsbaus	<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung von Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten – Festlegung von punktuellen Siedlungserweiterungsgebieten Wohnen
	Qualitätsvolle Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung von Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten und wo nötig entsprechender Einsatz von qualitätssichernden Verfahren – Festlegung von Erneuerungsgebieten
Arbeiten	Weiterentwicklung ESP	<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung eines Dienstleistungsschwerpunktes im Gebiet Meielen Nord – Festlegung eines Gewerbeschwerpunktes im Gebiet Meielen Süd inkl. Siedlungserweiterungsgebiet – Festlegung eines Siedlungserweiterungsgebietes im Gebiet Meielen Ost (langfristige Reserve)
Zentrumsentwicklung und öffentlicher Raum	Ortsbauliche Aufwertung	– Festlegung von Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten entlang der zentralen Achse (Bärenareal und Bahnhofgebiet)
	Erhöhung der Aufenthaltsqualität	– Aufwertung des öffentlichen Aussenraums entlang der zentralen Achse

Qualitätssichernde Verfahren werden insbesondere in Gebieten von erhöhtem öffentlichen Interesse u.a. in Bezug auf die Gestaltung durchgeführt.

Konkretisierungen und Anpassungen gegenüber dem REK

Gegenüber dem REK wurde insbesondere das Thema «Erneuerungsgebiete» konkretisiert. In Zollikofen bestehen mehrere Quartiere bzw. Quartierteile (Gantrischstrasse, Gartenstrasse, Blumenstrasse/Birkenstrasse/Fichtenweg, Gurtenweg, Aarmattweg und Fellenbergstrasse), welche eine einheitliche Bebauungsstruktur und zum Teil Sanierungs- und Aufwertungspotenzial aufweisen. Bei diesen Quartieren wird eine Siedlungserneuerung mit einer massvollen, dem Ort entsprechenden Verdichtung angestrebt. Dabei soll die bestehende Quartierstruktur erhalten bzw. berücksichtigt werden.

Das Webergut wird im Rahmen des Richtplans als Umstrukturierungsgebiet Mischnutzung (statt Wohnnutzung) aufgenommen, da in diesem Gebiet Betriebe bestehen, welche sich auch mittelfristig noch dort befinden werden.

Die Beurteilung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale im Bereich Wohnen, welche im Rahmen des Richtplans Siedlung vorgenommen wurden, sind im Anhang 1 aufgeführt.

5.3 Richtplankarte

In der Richtplankarte Siedlung (1:5'000) sind die aus dem Nutzungskonzept und dem ortsbaulichen Konzept abgeleiteten Massnahmen dargestellt. In der Richtplankarte sind als Hinweise zusätzlich die bestehende Nutzung sowie das Trasse der Erschliessung des ESP (Sammelstrasse) dargestellt.

5.4 Übersicht der Massnahmenblätter

Die definierten Massnahmen sind in folgenden Massnahmenblättern (S-1 bis S-6) umschrieben. Das letzte Massnahmenblatt (S-7) befasst sich mit der Umsetzung der Massnahmen im Richtplan Siedlung.

S-1	Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete
S-1.1	Kurzfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete
S-1.2a	Bärenareal
S-1.2b	Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse (Bahnhofgebiet)
S-1.2c	Hirzenfeld
S-2	Massvolle Weiterentwicklung (Rütti Süd und Hubel)
S-3	Quartiererneuerung und Strukturhaltung
S-4	Siedlungserweiterungsgebiete Wohnen
S-4a	Buschi
S-4b	Steinibachgrube
S-5	Weiterentwicklung ESP*
S-5a	Meielen Nord
S-5b	Meielen Süd
S-5c	Meielen Ost
S-6	Aufwertung öffentlicher Aussenraum
S-7	Umsetzungscontrolling

* Hinweis: Zum kantonalen ESP Zollikofen-Münchenbuchsee liegt ein separater Richtplan vor, welcher entsprechende Massnahmenblätter enthält.

Für die langfristigen Siedlungsbegrenzungslinien, welche in der Richtplankarte festgehalten sind, wird kein Massnahmenblatt aufgenommen, da diesbezüglich keinen Handlungsbedarf besteht. In Bezug auf die Gestaltung dieser Siedlungsränder ist im Richtplan Landschaft ein entsprechendes Massnahmenblatt enthalten (Massnahme 3).

5.5 Umsetzung

Die Umsetzung der Massnahmen des Richtplans Siedlung erfolgt nach den in den Massnahmenblättern festgelegten Zeiträumen. Die Umsetzung wird periodisch überprüft. Dies erfolgt unter Federführung des Departementes Präsidiales einmal pro Legislatur, d.h. alle vier Jahre. Die erste Erfolgskontrolle sollte 4 Jahre nach der Genehmigung des Richtplans durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) stattfinden. Die Überprüfung bezieht sich auf folgende zwei Ebenen:

- Strategische Ebene: Allfällige Abweichungen von den strategischen Richtplaninhalten sind zu ermitteln.
- Operative Ebene: Der Stand der Umsetzung der Massnahmenblätter ist aufzuzeigen.

Die Überprüfung ist in geeigneter Weise zu dokumentieren. Der Handlungsbedarf ist zu definieren und allfällige Korrekturmassnahmen vorzuschlagen. Der Controlling-Bericht wird dem Gemeinderat vorgelegt.

5.6 Änderungen des Richtplans Siedlung

Der Richtplan Siedlung ist spätestens im Rahmen der nächsten Revision der Ortsplanung gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten. Diese Überarbeitung erfordert eine Mitwirkung, Vorprüfung und Genehmigung.

Anpassungen des Richtplans Siedlung sind notwendig, wenn wesentliche behördenverbindliche Inhalte geändert werden (z.B. Änderung der Nutzung in einem festgelegten Umstrukturierungsgebiet).

Über den Controlling-Bericht wird u.a. festgehalten welche Massnahmen vollzogen wurden und ob allenfalls Prioritäten angepasst werden müssen.

Anhang

Anhang 1 Beurteilung und Prioritäten der Innenentwicklungspotenziale sowie Mengengerüst

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:

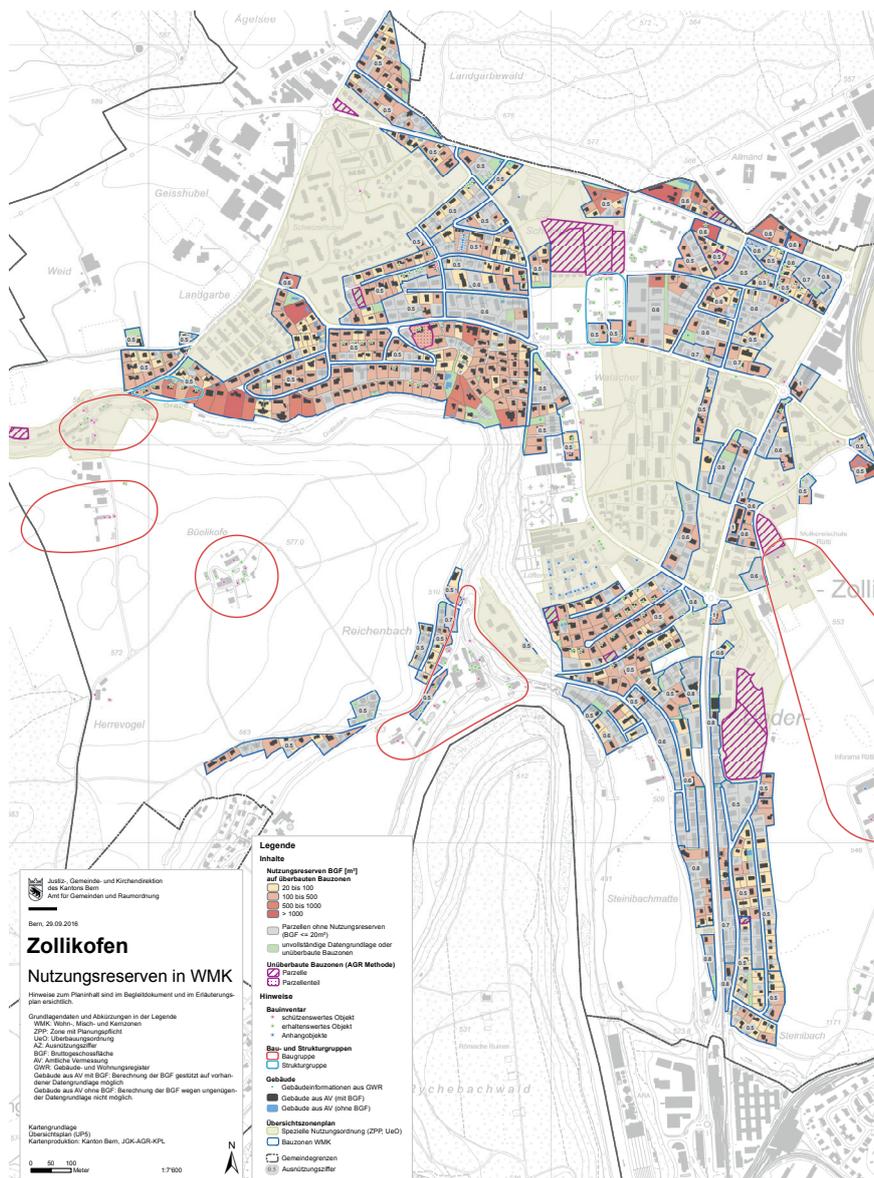


Abb. 23 Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2016)

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 (s. auch. Kap. 4.3 des vorliegenden Berichts).

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:

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 für die 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:

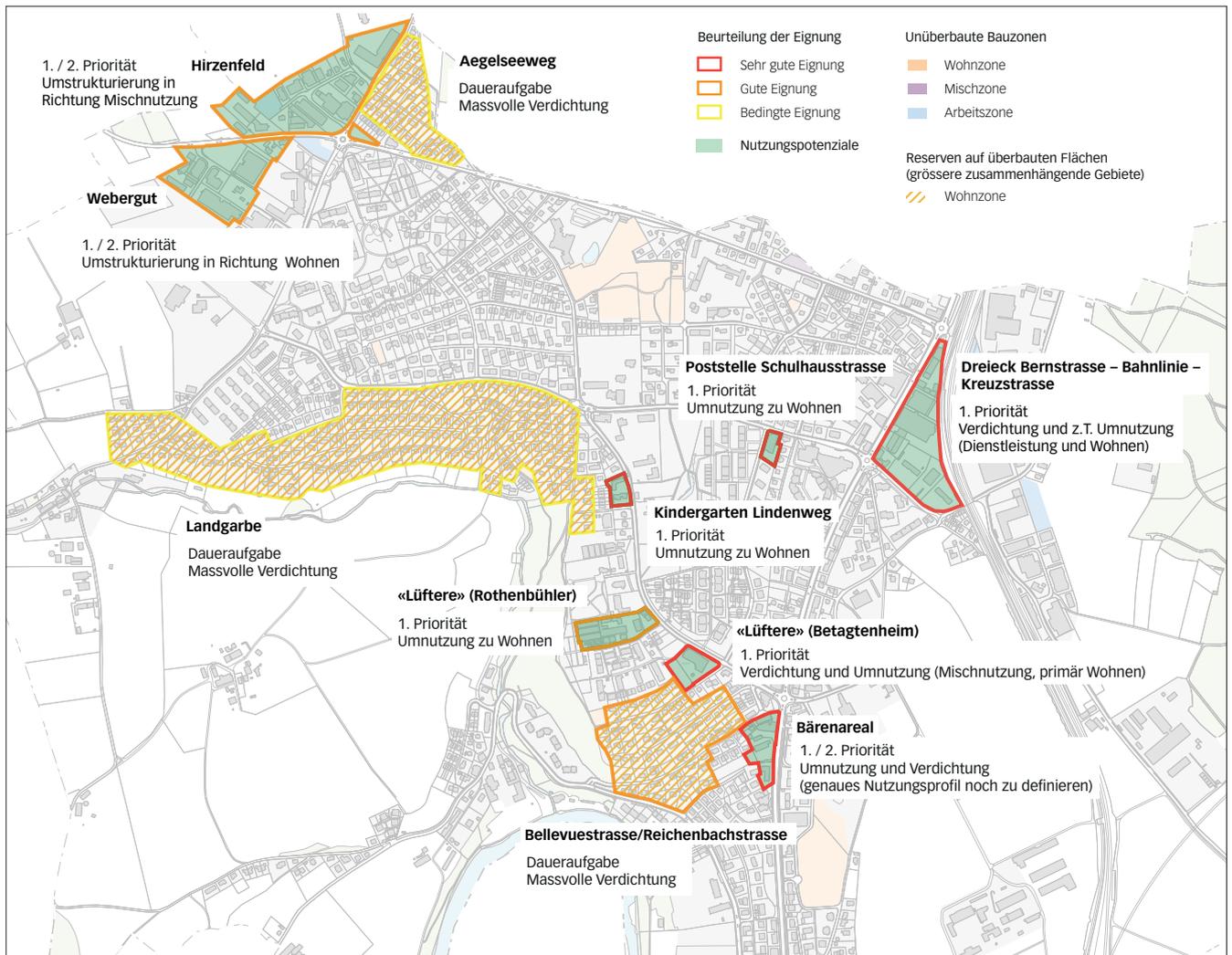


Abb. 24 Innenentwicklungspotenzial mit Eignung und Stossrichtungen

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.

Mengengerüst

Kurzfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung werden bereits 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.)
«Lüftere» (Rothenbühler)	9'218	100%	9'218	1.4	12'905	215
«Lüftere» (Betagtenheim)	5'786	90%	5'207	2.35	12'236	200
Kindergarten Lindenberg	2'667	100%	2'667	0.7	1'867	30
Poststelle Schulhausstrasse	2'157	90%	1'941	0.9	1'747	30
Hirzenfeld ¹	15'397	30%	4'619	0.8	3'695	60
Webergut ²	7'957	100%	7'957	1.4	11'140	185
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.

Mittel- bis langfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Die mittel- bis langfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete zusammen mit dem entsprechenden Mengengerüst sind nachfolgend aufgeführt:

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.