

GENEHMIGUNG

Ortsplanungsrevision: Richtplan Siedlung



Massnahmenblätter

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

Inhaltsverzeichnis

Massnahmenblätter S-1	Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete	3
<i>Massnahmenblatt S-1.1</i>	<i>Kurzfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete</i>	3
<i>Massnahmenblatt S-1.2a</i>	<i>Bärenareal</i>	6
<i>Massnahmenblatt S-1.2b</i>	<i>Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse</i>	8
<i>Massnahmenblatt S-1.2c</i>	<i>Hirzenfeld</i>	12
Massnahmenblatt S-2	Massvolle Weiterentwicklung (Rütti Süd und Hubel)	13
Massnahmenblatt S-3	Quartiererneuerung und Strukturhaltung	15
Massnahmenblätter S-4	Siedlungserweiterungsgebiete Wohnen	17
<i>Massnahmenblatt S-4a</i>	<i>Buschi</i>	17
<i>Massnahmenblatt S-4b</i>	<i>Steinibachgrube</i>	19
Massnahmenblätter S-5	Weiterentwicklung ESP	21
<i>Massnahmenblatt S-5a</i>	<i>Meielen Nord</i>	21
<i>Massnahmenblatt S-5b</i>	<i>Meielen Süd</i>	25
<i>Massnahmenblatt S-5c</i>	<i>Meielen Ost</i>	28
Massnahmenblätter S-6	Aufwertung öffentlicher Aussenraum	30
Massnahmenblatt S-7	Umsetzungscontrolling	33

Massnahmenblatt S-1.1: Kurzfristige Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Gegenstand / Problembeschrieb

In Zollikofen bestehen mehrere Areale, welche ein Umstrukturierungspotenzial aufweisen und sich u.a. aufgrund der Lage und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr für eine Wohn- oder Mischnutzung eignen.

Zielsetzung

- Schaffung von neuem Wohnraum im bestehenden Siedlungsgebiet
- Ortsbauliche Aufwertung und massvolle, dem Ort entsprechende Verdichtung
- Differenziertes Angebot und attraktive Gestaltung der Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität

Massnahmen

Nutzung

- Umstrukturierung in Wohnnutzung
 - S-1.1a: Areal Scherzinger (vor der laufenden Nutzungsplanung)
 - S-1.1b: Areal Rothenbühler
 - S-1.1c: Areal Kindergarten Lindenweg
 - S-1.1d: Areal Poststelle
- Umstrukturierung/Verdichtung im Bereich Mischnutzung
 - S-1.1e: Betagtenheim
 - S-1.1f: Webergut

Ortsbau

- Umnutzung und massvolle bauliche Verdichtungen unter Erhaltung der räumlichen Identität
- Gestaltung der Aussenräume

Umsetzung

Baurechtliche Grundordnung

- Areal Scherzinger: UeO
- Areal Rothenbühler: ZPP «Lüftere» A1 (Wohn- und Mischnutzung)
- Areal Kindergarten Lindenweg: Zweigeschossige Wohnzone W2
- Areal Poststelle: Dreigeschossige Wohnzone W3
- Betagtenheim: ZPP «Lüftere» A3 (Wohn- und Mischnutzung)
- Webergut: ZPP N «Webergut» (Mischnutzung)

Planungsstand

- Umsetzung im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung (Ausnahme: Areal Scherzinger als vorgezogene Änderung)

Realisierungshorizont

- ☒ kurzfristig (0–5 Jahre)
- ☒ mittelfristig (5–15 Jahre) (Teilgebiet des Weberguts)
- ☒ langfristig (mehr als 15 Jahre) (Teilgebiet des Weberguts)
- ☐ Daueraufgabe

Koordinationsstand

- ☐ Vororientierung
- ☐ Zwischenergebnis
- ☒ Festsetzung

Nächste Schritte – Gemäss Festlegungen im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung

**Abhängigkeiten /
Koordination** – -

Zuständigkeiten

**Federführendes
Departement** – Präsidiales

Beteiligte – Grundeigentümer

Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	30'000–50'000	UeO Areal Rothenbühler
	CHF	30'000–50'000	UeO Betagtenheim
	CHF	150'000–250'000	Teil-UeOs sowie Erschliessungs- und Bebauungskonzept Webergut

Finanzierung durch Dritte CHF 210'000–350'000

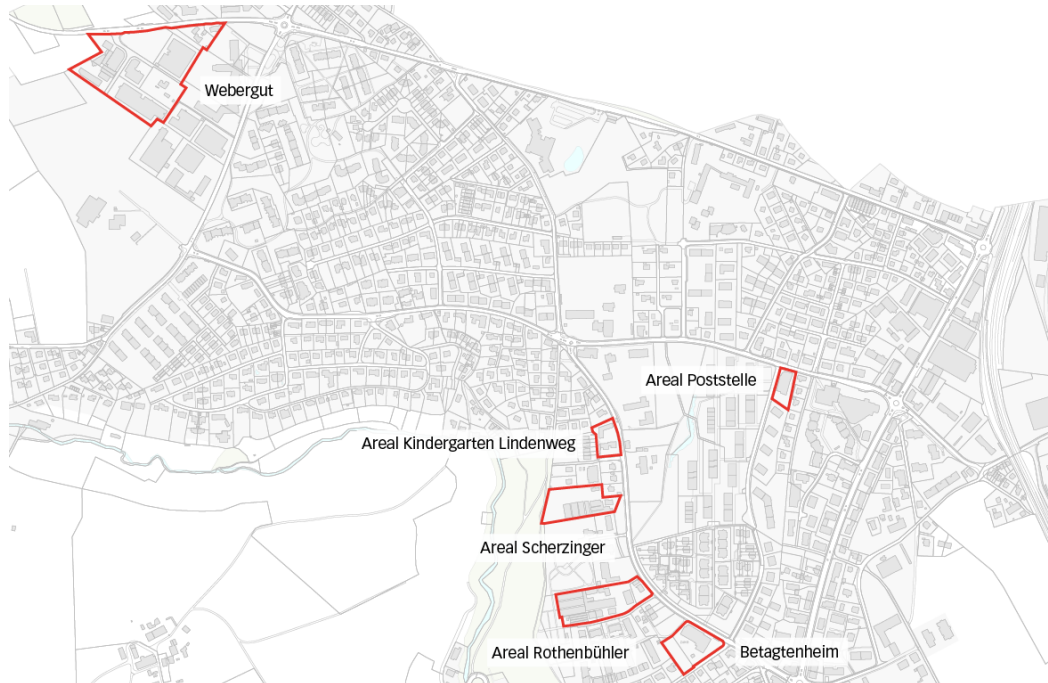
Kostenträger Gemeinde CHF 0

☐ Erfolgsrechnung
☐ Investitionsrechnung
☐ Im Finanzplan eingestellt

Grundlagen

Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).
Rykart Architekten AG (2015): Städtebauliche Studie Webergut Zollikofen.
w² Architekten AG (2015): Machbarkeitsstudie Areal «Rothenbühler» Zollikofen.

Perimeter der Gebiete



Massnahmenblatt S-1.2a: Bärenareal

Gegenstand / Problembeschrieb

Das Bärenareal stellt ein wichtiges Gebiet im Zentrumsbereich Unterzollikofen dar. Das Areal ist mit der S-Bahnhaltestelle Unterzollikofen optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine grosse Fläche des Bärenareals ist heute mit Garagen belegt und ist somit stark unternutzt. Auf dem Bärenareal befinden sich zwei erhaltenswerte Gebäude.

Zielsetzung

- Stärkung der Identität des Zentrumsbereichs Unterzollikofen
- Stärkung des Gebiets Unterzollikofen als Zentrumsschwerpunkt (u. a. Versorgung für den täglichen Bedarf)
- Schaffung von neuem Wohnraum an zentraler Lage
- Ortsbauliche Aufwertung und massvolle, dem Ort entsprechende Verdichtung
- Differenziertes Angebot und sehr gute Gestaltung der Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität

Massnahmen

- | | |
|----------------|--|
| Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> – Mischnutzung (zur Strasse hin) – Wohnnutzung |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none"> – Massvolle bauliche Verdichtungen unter Erhaltung der räumlichen Identität – Realisierung von Neubauten aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens und unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz – Gestaltung der Aussenräume |

Umsetzung

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Baurechtliche Grundordnung | – Anpassung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) (nach der laufenden Nutzungsplanung) |
| Planungsstand | – Durchführung Ideenstudie |
| Realisierungshorizont | ☒ kurzfristig (0–5 Jahre)
☒ mittelfristig (5–15 Jahre)
☐ langfristig (mehr als 15 Jahre)
☐ Daueraufgabe |
| Koordinationsstand | ☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung |
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none"> – Weiterentwicklung Bebauungs- und Erschliessungskonzept – Infrastruktur- und Mehrwertabschöpfungsvertrag – Überbauungsordnung (UeO) |
| Abhängigkeiten / Koordination | <ul style="list-style-type: none"> – Massnahmenblatt S-6 «Aufwertung öffentlicher Aussenraum» – Denkmalpflege |

Zuständigkeiten

Federführendes Departement

- Präsidiales

Beteiligte

- Grundeigentümer
- Kantonale Denkmalpflege
- Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK II
- RBS

Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	160'000–180'000	Qualitätssicherndes Verfahren
	CHF	15'000–20'000	Weiterentwicklung Bebauungs- und Erschliessungskonzept
	CHF	30'000–40'000	UeO
Finanzierung durch Dritte	CHF	205'000–240'000	
Kostenträger Gemeinde	CHF	0	
	☐	Erfolgsrechnung	
	☐	Investitionsrechnung	
	☐	Im Finanzplan eingestellt	

Grundlagen

Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).
Moser und Partner AG (2016): Programm Ideenstudie «Bärenareal» Zollikofen.

Bearbeitungsperimeter



Die zu erarbeitende UeO betrifft das Gebiet nördlich des Tannenrains.

Massnahmenblatt S-1.2b: Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse

Gegenstand / Problembeschrieb

Das Areal südlich des Bahnhofplatzes diene bisher Arbeitsnutzungen. An dieser zentralen Lage ist aus ortsbau-licher Sicht eine Belebung der Erdgeschossnutzung ebenso erwünscht wie die Schaffung eines massvoll propor-tionierten ortsbaulichen Akzentes. Von Seiten der Eigentümerschaft wurde eine entsprechende Veränderungs- absicht signalisiert.

Zielsetzung

- Realisierung eines publikumsbezogenen Erdgeschosses am Bahnhofplatz und an der Bernstrasse. Belebung der Aussenbereiche am Bahnhofplatz.
- Schaffung eines ortsbaulich verträglichen Akzentes am Bahnhofplatz
- Ortsbauliche Aufwertung und massvolle Verdichtung
- Aussenraumangebot mit einer hohen Aufenthaltsqualität

Massnahmen

- | | |
|----------------|---|
| Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> – Mischnutzung – Öffentlichkeitsbezogene Nutzung im Erdgeschoss am Bahnhofplatz und an der Bernstrasse |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none"> – Realisierung einer differenzierten Überbauung mit einem hohen Bau im nörd-lichen Bereich des Areals zur ortsbaulichen Akzentuierung – Prüfen einer möglichen Realisierung eines Hochhauses entlang der Bahnlinie – Gestaltung der Aussenräume |

Umsetzung

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Baurechtliche Grundordnung | – Umzonung in Zone mit Planungspflicht (ZPP O «Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse») im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung |
| Planungsstand | – Machbarkeitsstudie für Arealentwicklung |
| Realisierungshorizont | ☐ kurzfristig (0–5 Jahre)
☒ mittelfristig (5–15 Jahre)
☐ langfristig (mehr als 15 Jahre)
☐ Daueraufgabe |
| Koordinationsstand | ☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung |
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none"> – Formulierung ortsbaulicher Grundsätze unter Einbezug der Grundeigentümer – Beizug regionales Qualitätsteam (Q-Team) bezüglich Hochhausfrage – Planungs- und Infrastrukturvertrag – Erstellen eines Gesamtkonzepts über die gesamte ZPP mittels qualitätssi-cherndem Verfahren mit mehreren Teams |

- Evtl. Projektwettbewerb für einzelne Bausteine
- Teilüberbauungsordnung für das jeweilige Gebiet
- Im Fall einer wesentlichen Nutzungserhöhung im Rahmen der Erarbeitung von Teil-Überbauungsordnung sind Massnahmen am Gebäude gemäss Planungshilfe Störfallvorsorge des ARE zu prüfen und gegebenenfalls grundeigentümerverbindlich zu sichern

**Abhängigkeiten /
Koordination**

- Massnahmenblatt S-6 «Aufwertung öffentlicher Aussenraum»

Zuständigkeiten

**Federführendes
Departement**

- Präsidiales

Beteiligte

- Grundeigentümer
- Regionales Qualitätsteam (Q-Team) bezüglich Hochhausfrage

Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	120'000–150'000	Qualitätssicherndes Verfahren für Gesamtkonzept
	CHF	offen	Teilüberbauungsordnungen
Finanzierung durch Dritte	CHF	120'000–150'000	Kosten Teil-UeOs noch offen
Kostenträger Gemeinde	CHF	0	
	☐	Erfolgsrechnung	
	☐	Investitionsrechnung	
	☐	Im Finanzplan eingestellt	

Grundlagen

- Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).
- Verein Region Bern (2009): Regionales Hochhauskonzept Bern. Richtplan und Handbuch.
- Büro B Architekten AG (2015): Machbarkeitsstudie Bernstrasse 160/162/164.

Perimeter



Massnahmenblatt S-1.2c: Hirzenfeld

Gegenstand / Problembeschrieb

Das Gebiet Hirzenfeld befindet sich im nordwestlichen Teil der Gemeinde Zollikofen und wird heute industriell/gewerblich genutzt. Insbesondere aufgrund der Erschliessung eignet sich dieses Gebiet nur begrenzt als Arbeitsplatzstandort. Mittel- bis langfristig soll daher das Gebiet Hirzenfeld in sinnvollen Etappen in Richtung Mischnutzung umstrukturiert werden.

Zielsetzung

- Umstrukturierung in Richtung Mischnutzung
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Ortsbauliche Aufwertung

Massnahmen

- | | |
|----------------|---|
| Nutzung | – Mischnutzung |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none"> – Entwicklungsstrategie in Zusammenspiel mit dem bestehenden Wohnquartier definieren – Machbarkeit abklären – Umstrukturierung in Etappen ermöglichen |

Umsetzung

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Baurechtliche Grundordnung | <ul style="list-style-type: none"> – Teil I: Dreigeschossige Mischzone M3 – Teil II: Umzonung in Richtung Mischnutzung nicht im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung |
|-----------------------------------|--|

- | | |
|----------------------|--|
| Planungsstand | <ul style="list-style-type: none"> – Teil I: Umsetzung im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung – Teil II: Räumliches Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Zollikofen |
|----------------------|--|

- | | |
|------------------------------|---|
| Realisierungshorizont | ☒ kurzfristig (0–5 Jahre) (Teil I)
☒ mittelfristig (5–15 Jahre) (Teil II)
☐ langfristig (mehr als 15 Jahre)
☐ Daueraufgabe |
|------------------------------|---|

- | | |
|---------------------------|--|
| Koordinationsstand | ☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis (Teil II)
☒ Festsetzung (Teil I) |
|---------------------------|--|

- | | |
|-------------------------|--|
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none"> – Teil I <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung von Bauprojekten über das Baubewilligungsverfahren – Teil II <ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümergegespräche zur Ermittlung des Handlungsspielraums • Formulierung einer Entwicklungsstrategie mit Schwerpunkten Nutzung, Ortsbau, Wirtschaftlichkeit • Planungs- und Infrastrukturvertrag |
|-------------------------|--|

- Umsetzung in baurechtlicher Grundordnung

**Abhängigkeiten /
Koordination**

- Die Umstrukturierung hängt von den betroffenen Grundeigentümern ab.

Zuständigkeiten

**Federführendes
Departement**

- Präsidiales

Beteiligte

- Grundeigentümer

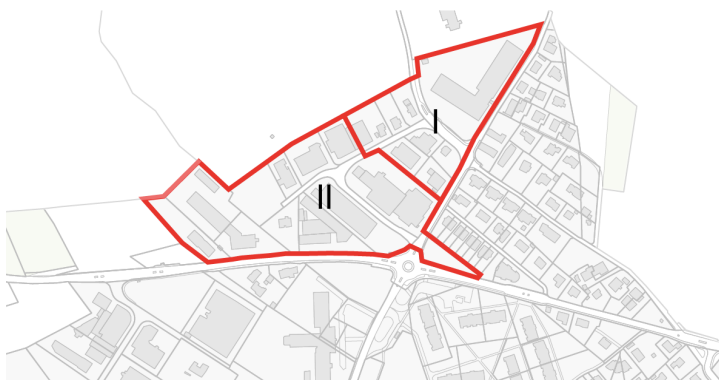
Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	10'000–15'000	Teil II: Entwicklungsstrategie
	CHF	20'000–30'000	Teil II: Umsetzung in baurechtlicher Grundordnung
Finanzierung durch Dritte	CHF	30'000–45'000	
Kostenträger Gemeinde	CHF	0	
	☐ Erfolgsrechnung ☐ Investitionsrechnung ☐ Im Finanzplan eingestellt		

Grundlagen

Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).

Perimeter



Massnahmenblatt S-2: Massvolle Weiterentwicklung (Rütti Süd und Hubel)

Gegenstand / Problembeschrieb

In Zollikofen bestehen einzelne Gebiete, welche sich aufgrund der heutigen Bestimmungen kaum weiterentwickeln können.

Zielsetzung

- Schaffung von angemessenen Rahmenbedingungen für die bestehende Nutzung
- Massvolle, dem Ort entsprechende Weiterentwicklung und Verdichtung

Massnahmen

Nutzung	– Mischnutzung • S-2a: Rütti Süd (Aviforum) • S-2b: Hubel
Ortsbau	– Massvolle bauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes

Umsetzung

Baurechtliche Grundordnung	– Rütti Süd (Aviforum): ZPP P «Rütti Süd» – Hubel: Zweigeschossige Mischzone M2
Planungsstand	– Umsetzung im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung
Realisierungshorizont	☒ kurzfristig (0–5 Jahre) ☒ mittelfristig (5–15 Jahre) ☐ langfristig (mehr als 15 Jahre) ☐ Daueraufgabe
Koordinationsstand	☐ Vororientierung ☒ Zwischenergebnis (Rütti Süd) ☒ Festsetzung (Hubel)
Nächste Schritte	– Gemäss Festlegungen im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung
Abhängigkeiten / Koordination	– -

Zuständigkeiten

Federführendes Departement – Präsidiales

Beteiligte – Grundeigentümer

Finanzierung

Gesamtaufwand CHF 30'000–50'000 Rütli Süd (Aviforum): UeO

Finanzierung durch Dritte CHF 30'000–50'000

Kostenträger Gemeinde CHF 0

- ☐ Erfolgsrechnung
- ☐ Investitionsrechnung
- ☐ Im Finanzplan eingestellt

Grundlagen

Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).

Perimeter



Rütli Süd



Hubel

Massnahmenblatt S-3: Quartiererneuerung und Strukturerhaltung

Gegenstand / Problembeschrieb

In Zollikofen bestehen mehrere Quartiere bzw. Quartierteile (Gantrischstrasse, Gartenstrasse, Blumenstrasse/ Birkenstrasse/Fichtenweg, Gurtenweg, Aarmattweg und Fellenbergstrasse), welche eine einheitliche Bebauungsstruktur haben. Diese Wohngebiete weisen zum Teil Sanierungs- und Aufwertungspotenzial auf.

Zielsetzung

- Siedlungserneuerung
- Ortsbauliche Aufwertung und massvolle, dem Ort entsprechende Verdichtung
- Erhaltung bzw. Berücksichtigung der bestehenden Struktur
- Erhöhung der Wohnqualität

Massnahmen

- | | |
|----------------|--|
| Nutzung | – Bestehende Nutzung (Wohnnutzung) |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none"> – Strukturerhaltung mit massvollen baulichen Verdichtungen unter Erhaltung der räumlichen Identität. Bei Gesamterneuerungen kann von der bestehenden Quartierstruktur abgewichen werden. Eine Fachberatung ist dabei einzubeziehen. – Gesamtheitliche Betrachtung – Gestaltung der Aussenräume |

Umsetzung

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Baurechtliche Grundordnung | – Wohnzone mit Quartiererneuerung und Strukturerhaltung Q |
|-----------------------------------|---|

- | | |
|----------------------|---|
| Planungsstand | – Umsetzung im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung |
|----------------------|---|

- | | |
|------------------------------|--|
| Realisierungshorizont | ☒ kurzfristig (0–5 Jahre)
☒ mittelfristig (5–15 Jahre)
☐ langfristig (mehr als 15 Jahre)
☐ Daueraufgabe |
|------------------------------|--|

- | | |
|---------------------------|--|
| Koordinationsstand | ☐ Vororientierung
☐ Zwischenergebnis
☒ Festsetzung |
|---------------------------|--|

- | | |
|-------------------------|--|
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none"> – Grundeigentümergegespräche – Beizug einer Fachberatung bei der Weiterentwicklung dieser Quartiere |
|-------------------------|--|

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Abhängigkeiten / Koordination | – Denkmalpflege (teilweise) |
|--------------------------------------|-----------------------------|

Zuständigkeiten

Federführendes Departement	– Präsidiales
Beteiligte	– Grundeigentümer – Denkmalpflege Kanton Bern (teilweise)

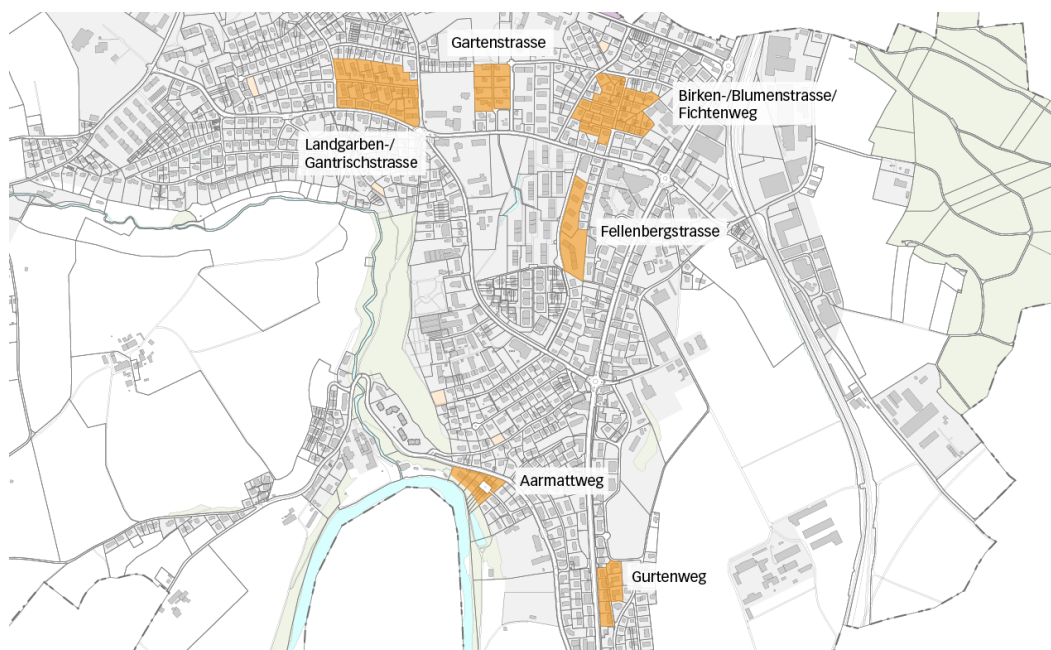
Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	offen
Finanzierung durch Dritte	CHF	
Kostenträger Gemeinde	CHF	
	☐ Erfolgsrechnung	
	☐ Investitionsrechnung	
	☐ Im Finanzplan eingestellt	

Grundlagen

Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).

Übersichtsplan



Massnahmenblatt S-4a: Buschi

Gegenstand / Problembeschrieb

Das Gebiet Buschi liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde Zollikofen an der Grenze zu Bremgarten bei Bern. Das Buschi eignet sich aufgrund seiner Hanglage für individuelles verdichtetes Wohnen. Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr über die Linie 33 Bremgarten – Worblaufen und mit dem motorisierten Individualverkehr über die Känelgasse bzw. die Bremgartenstrasse erschlossen. In der Nähe des Buschi befinden sich die Naherholungsgebiete entlang der Aare und Bühlikofen. Heute liegt das Gebiet Buschi in der Landwirtschaftszone. Für dieses Gebiet wurden bereits eine öffentliche Mitwirkung sowie die kantonale Vorprüfung durchgeführt (2007).

Zielsetzung

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes im Bereich Buschi mit qualitativ hochwertiger Wohnnutzung

Massnahmen

- | | |
|----------------|---|
| Nutzung | – Wohnnutzung |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsverträgliche Wohnüberbauung mit angemessener, den neuen Anforderungen gemäss RPG entsprechender Dichte – Freihalten eines grünen Korridors – Bebauung höchstens bis zur Linie, die durch den Kutscherweg (mit Anschluss an die Känelgasse) vorgezeichnet ist |

Umsetzung

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Baurechtliche Grundordnung | – Einzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) (nicht im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung) |
| Planungsstand | – Vorprüfungsbericht Zonenplanänderung (2007) |
| Realisierungshorizont | ☒ kurzfristig (0–5 Jahre)
☒ mittelfristig (5–15 Jahre)
☐ langfristig (mehr als 15 Jahre)
☐ Daueraufgabe |
| Koordinationsstand | ☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung |
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none"> – Klärung der offenen Fragen (u.a. Erschliessung) – Formulierung ortsbaulicher Grundsätze und Ermittlung des maximalen Nutzungsmasses unter Einbezug der Grundeigentümer – Planungs- und Infrastrukturvertrag – Zone mit Planungspflicht (ZPP) – Organisation und Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. |

- Studienauftrag)
– Überbauungsordnung (UeO)

**Abhängigkeiten /
Koordination**

- Vernetzungskorridor Aareraum – Schlossmatte – Riedererwald
– Quellfassung

Zuständigkeiten

**Federführendes
Departement**

- Präsidiales

Beteiligte

- Gemeinde Zollikofen als Landeigentümerin (Departement Finanzen)
– Private Grundeigentümer

Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	10'000–15'000	Klärung offener Fragen
	CHF	5'000–10'000	Ortsbauliche Grundsätze
	CHF	30'000–40'000	ZPP
	CHF	120'000–150'000	Qualitätssicherndes Verfahren
	CHF	30'000–40'000	UeO
Finanzierung durch Dritte	CHF	offen	Proportional zum Anteil Grundeigentum
Kostenträger Gemeinde	CHF	offen	Proportional zum Anteil Grundeigentum

- ☐ Erfolgsrechnung
☐ Investitionsrechnung
☐ Im Finanzplan eingestellt

Grundlagen

- Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).
– Gemeinde Zollikofen (2007): Planungsbericht Zonenplanänderung Buschi / Känelgasse.
– Gemeinde Zollikofen (2004): Teilrichtplan ökologische Vernetzung.

Perimeter



Massnahmenblatt S-4b: Steinibachgrube

Gegenstand / Problembeschrieb

Die Steinibachgrube liegt im südlichen Teil von Zollikofen und stellt eine attraktive Wohnlage dar. Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen; es befindet sich im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Steinibach und des ÖV-Knotens Worblaufen. Die Erschliessung mit dem MIV erfolgt über den Steinibachweg und/oder den Burgerweg. Die Steinibachgrube befindet sich in der Nähe der Rütli und des Naherholungsgebiets entlang der Aare. Heute liegt die Steinibachgrube in der Landwirtschaftszone (keine Fruchtfolgefläche).

Zielsetzung

- Schaffung von neuem Wohnraum

Massnahmen

- | | |
|----------------|--|
| Nutzung | – Wohnnutzung |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsverträgliche Wohnüberbauung mit hohem Wohnwert – Ausformulierung eines Siedlungsrandes, topographische Integration – Anbindung ans bestehende Siedlungsgebiet |

Umsetzung

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Baurechtliche Grundordnung | – Einzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) (nicht im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung) |
| Planungsstand | – Räumliches Entwicklungskonzept (REK) 2015 der Gemeinde Zollikofen |
| Realisierungshorizont | ☐ kurzfristig (0–5 Jahre)
☒ mittelfristig (5–15 Jahre)
☐ langfristig (mehr als 15 Jahre)
☐ Daueraufgabe |
| Koordinationsstand | ☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung |
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none"> – Klärung der offenen Fragen (Altlasten) – Formulierung ortsbaulicher Grundsätze und Ermittlung des maximalen Nutzungsmasses unter Einbezug der Grundeigentümer – Planungs- und Infrastrukturvertrag – Zone mit Planungspflicht (ZPP) und/oder Überbauungsordnung (UeO) |
| Abhängigkeiten / Koordination | <ul style="list-style-type: none"> – Altlasten – Siedlungsrand (Richtplan Landschaft, Massnahme 3) |

Zuständigkeiten

Federführendes Departement – Präsidiales

Beteiligte – Grundeigentümer

Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	5'000–10'000	Abklärungen Altlasten
	CHF	5'000–10'000	Ortsbauliche Grundsätze
	CHF	30'000–40'000	ZPP
	CHF	120'000–150'000	Qualitätssicherndes Verfahren
	CHF	30'000–40'000	UeO
Finanzierung durch Dritte	CHF	190'000–250'000	
Kostenträger Gemeinde	CHF	0	
	☐	Erfolgsrechnung	
	☐	Investitionsrechnung	
	☐	Im Finanzplan eingestellt	

Grundlagen

- Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).
- Erbegem. Marthaler, AGR (2006): Zollikofen, Altdeponie Rütliacker, Detailuntersuchung.
- F. Marthaler (2004): Zollikofen, Altdeponie Rütliacker, Technische Untersuchung.

Perimeter



Massnahmenblatt S-5a: Meielen Nord

Gegenstand / Problembeschrieb

Das Gebiet Meielen Nord ist Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Zollikofen/Münchenbuchsee. Das Gebiet liegt östlich der Bahnlinie in unmittelbarer Nähe der S-Bahnhaltestelle Oberzollikofen und des Bahnhofs Zollikofen und ist somit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Im Jahr 2013 hat sich das Bundesamt für Informatik und Telekommunikation (BIT) im südlichen Bereich in einem Neubau mit 700 Arbeitsplätzen angesiedelt. Längerfristig plant die Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Bauten und Logistik, im Bereich Meielen zusätzliche ca. 1'500 Arbeitsplätze.

Zielsetzung

- Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Gebietes Meielen Nord in Richtung Dienstleistungsschwerpunkt
- Schaffung von neuen, gut erschlossenen Arbeitsplätzen
- Ortsbauliche Aufwertung des Gebietes
- Stärkung des Standortes Zollikofen Meielen im regionalen Kontext

Massnahmen

- | | |
|----------------|--|
| Nutzung | – Arbeitsnutzung (Büro, Dienstleistungen, Bildung, Gastro) |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none"> – Realisierung mehrerer Neubauten aufgrund von qualitätssichernden Verfahren – Prüfen einer möglichen Realisierung eines Hochhauses im Perimeter Meielen Nord – Realisierung der Umgebungsgestaltung inkl. Schaffung von attraktiven Wegverbindungen |

Umsetzung

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Baurechtliche Grundordnung | <ul style="list-style-type: none"> – Teil I: Zone mit Planungspflicht (ZPP) I «Meielen Nord» (oder Anpassung der ZPP I inkl. Erhöhung des Nutzungsmasses, falls in diesem Perimeter ein Hochhaus realisiert werden soll) – Teil II: Zone mit Planungspflicht (ZPP) mittelfristig |
| Planungsstand | <ul style="list-style-type: none"> – Teil I: Gesamtleistungswettbewerb (2010) – Teil I und II: Überarbeiteter Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee (2016) |
| Realisierungshorizont | <ul style="list-style-type: none"> ☒ kurzfristig (0–5 Jahre) ☒ mittelfristig (5–15 Jahre) ☐ langfristig (mehr als 15 Jahre) ☐ Daueraufgabe |
| Koordinationsstand | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Vororientierung ☒ Zwischenergebnis ☐ Festsetzung |

Nächste Schritte

- Im Fall einer wesentlichen Nutzungserhöhung im Rahmen der Nutzungsplanung sind Massnahmen am Gebäude gemäss Planungshilfe Störfallvorsorge des ARE zu prüfen und gegebenenfalls grundeigentümerverbindlich zu sichern.
- Teil I:
 - Teilüberbauungsordnungen und entsprechende qualitätssichernde Verfahren; Anpassung der ZPP in Verbindung mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses, falls ein Hochhaus realisiert werden soll; Beizug regionales Qualitätsteam (Q-Team) bezüglich Hochhausfrage
- Teil II:
 - Qualitätssicherndes Verfahren mit mehreren Teams, ZPP/UeO

Abhängigkeiten / Koordination

- Absichten der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Bauten und Logistik
- Arealentwicklung fenaco
- Erschliessung ESP (Sammelstrasse)
- Prüfung eines Landabtausches für eine bessere Bebaubarkeit des nördlichen Bereichs des Teils I
- Massnahmenblatt Z3 des Richtplans ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee

Zuständigkeiten

Federführendes Departement

- Präsidiales

Beteiligte

- Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL)
- Einwohnergemeinde Münchenbuchsee (im Rahmen des ESP)
- Private Grundeigentümer
- Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK II
- Regionales Qualitätsteam (Q-Team) bezüglich Hochhausfrage
- SBB / BLS

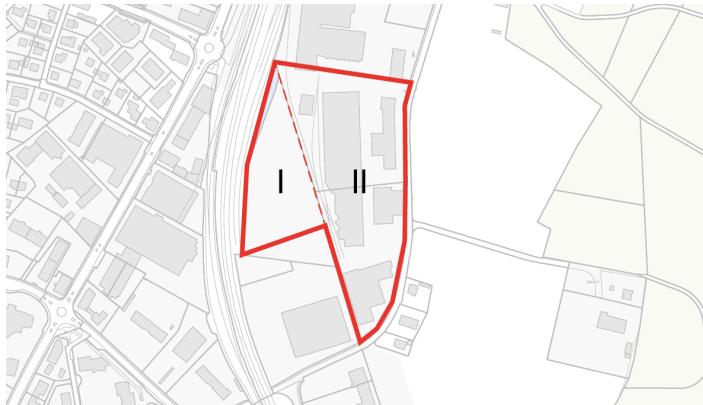
Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	60'000–80'000	Teil I: Teilüberbauungsordnungen
	CHF	120'000–150'000	Teil II: Qualitätssicherndes Verfahren
	CHF	50'000–70'000	Teil II: ZPP/UeO
Finanzierung durch Dritte	CHF	230'000–300'000	
Kostenträger Gemeinde	CHF	0	
	☐	Erfolgsrechnung	
	☐	Investitionsrechnung	
	☐	Im Finanzplan eingestellt	

Grundlagen / Übergeordnete Planungen

- Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).
- Gemeinde Zollikofen (2016): Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee.
- Gemeinde Zollikofen (2001): Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee.
- Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (2009): Kooperationsvereinbarung zwischen dem Kanton Bern und den Gemeinden Zollikofen und Münchenbuchsee für den ESP Zollikofen/Münchenbuchsee.
- Bundesamt für Bauten und Logistik (2011): Unterbringungskonzept 2024 (UK 2024).
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (2016), Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, 2. Generation.
- Bundesamt für Bauten und Logistik (2010): Gesamtleistungswettbewerb Meilen Zollikofen.
- Verein Region Bern (2009): Regionales Hochhauskonzept Bern. Richtplan und Handbuch.

Perimeter



Massnahmenblatt S-5b: Meielen Süd

Gegenstand / Problembeschrieb

Das Gebiet Meielen Süd ist Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Zollikofen/Münchenbuchsee. Das Gebiet liegt östlich der Bahnlinie in der Nähe der S-Bahnhaltestelle Oberzollikofen. In den letzten ca. 10 Jahren haben sich in diesem Gebiet verschiedene kleinere und mittlere Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Nachfrage an Gewerbeflächen ist in diesem Raum vorhanden.

Zielsetzung

- Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Gebiets Meielen Süd als Gewerbeschwerpunkt
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen

Massnahmen

- | | |
|----------------|--|
| Nutzung | – Arbeitsnutzung (Gewerbe) |
| Ortsbau | – Ausgestaltung der Front zum Strassenraum |

Umsetzung

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Baurechtliche Grundordnung | <ul style="list-style-type: none"> – Teil I: Bestehende Zone mit Planungspflicht (ZPP) I «Meielen Nord» oder Umzonung in Arbeitszone A3 – Teil II: Zone mit Planungspflicht (ZPP) (nicht im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung) mit Ausnahme des südlichsten Bereichs (Parzellen Nr. 853 und 1986): Arbeitszone A1 (im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung) |
|-----------------------------------|--|

- | | |
|----------------------|---|
| Planungsstand | – Überarbeiteter Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee (2016) |
|----------------------|---|

- | | |
|------------------------------|--|
| Realisierungshorizont | ☒ kurzfristig (0–5 Jahre)
☒ mittelfristig (5–15 Jahre)
☐ langfristig (mehr als 15 Jahre)
☐ Daueraufgabe |
|------------------------------|--|

- | | |
|---------------------------|--|
| Koordinationsstand | ☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis (mittelfristige Neueinzonung unter Vorbehalt Arbeitszonenbewirtschaftung)
☒ Festsetzung (Einzonung der Parzellen Nr. 853 und 1986) |
|---------------------------|--|

- | | |
|-------------------------|--|
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none"> – Im Fall einer wesentlichen Nutzungserhöhung in der Grundordnung ist eine Screening-Berechnung Bahn durch das BAV durchzuführen. – Teil I: <ul style="list-style-type: none"> • Erlass Überbauungsordnung (UeO) oder Umzonung in Arbeitszone A3 – Teil II: <ul style="list-style-type: none"> • Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie Betriebs- und Gestaltungskonzept Sammelstrasse • Zone mit Planungspflicht (ZPP) / Überbauungsordnung (UeO), ev. qualitätssicherndes Verfahren |
|-------------------------|--|

Abhängigkeiten / Koordination

- Erschliessung ESP (Sammelstrasse)
- Massnahmenblätter Z3 und Z6 des Richtplans ESP Bahnhof Zollikofen/ Münchenbuchsee
- Massnahmenblatt 3 «Festlegung und Gestaltung der Siedlungsränder» des Richtplans Landschaft
- Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB)
- Die Umstrukturierung in Richtung Gewerbenutzung des Abschnittes 3 der ZPP I hängt von den Entwicklungsmöglichkeiten des entsprechenden Grundeigentümers im Gebiet «Meilen Nord» ab.

Zuständigkeiten

Federführendes Departement

- Präsidiales

Beteiligte

- Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL)
- Private Grundeigentümer
- Einwohnergemeinde Münchenbuchsee (im Rahmen des ESP)
- Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK II

Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	40'000–60'000	Teil I: Falls Erlass UeO
	CHF	40'000–50'000*	Teil II: Erschliessungs- und Bebauungskonzept inkl. Betriebs- und Gestaltungskonzept Sammelstrasse
	CHF	40'000–60'000	Teil II: ZPP
	CHF	40'000–60'000	Teil II: UeO (ohne Projektierung der Erschliessung)
Finanzierung durch Dritte	CHF	120'000–180'000	ohne Projektierung der Erschliessung
Kostenträger Gemeinde	CHF	40'000–50'000*	* ein allfälliger Beitrag der Grundeigentümer ist zu definieren
	☐ Erfolgsrechnung ☐ Investitionsrechnung ☐ Im Finanzplan eingestellt		

Grundlagen / Übergeordnete Planungen

- Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).
- Gemeinde Zollikofen (2016): Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee.
- Gemeinde Zollikofen (2001): Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee.
- AGR (2009): Kooperationsvereinbarung zwischen dem Kanton Bern und den Gemeinden Zollikofen und Münchenbuchsee für den ESP Zollikofen/Münchenbuchsee.
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (2016), Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, 2. Generation.

Perimeter



Gegenstand / Problembeschrieb

Das Gebiet Meielen Ost liegt gemäss überarbeitetem ESP-Richtplan im östlichen Bereich des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Zollikofen/ Münchenbuchsee. Das Gebiet ist dank der Nähe zum Bahnhof Zollikofen sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Eichenweg. Heute befindet sich das Gebiet in der Landwirtschaftszone.

- Langfristige Entwicklung des Gebietes Meielen Ost als Arbeits- oder Mischgebiet (Wohnnutzung zu prüfen)

Nutzung

- Im Vordergrund stehen Nutzungen im Bereich Dienstleistung.
Die Erstellung von Wohnnutzungen ist zu gegebenem Zeitpunkt erneut zu prüfen.

- Ortsbau**
 - Entwicklung aufgrund eines ortsbaulichen Gesamtkonzepts
 - Anbindung an den Zentrumsbereich von Zollikofen

Baurechtliche Grundordnung – Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Planungsstand – Überarbeiteter Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee (2016)

Realisierungshorizont

☐ kurzfristig (0–5 Jahre)

☐ mittelfristig (5–15 Jahre)

☒ langfristig (mehr als 15 Jahre)

☐ Daueraufgabe

Koordinationsstand

☒	Vororientierung
☐	Zwischenergebnis
☐	Festsetzung

Nächste Schritte

- Mittelfristig: Klärung zur Art der Nutzung
- Erschliessungs- und Baukonzept (inkl. Aussenraumgestaltung)
- Zonen mit Planungspflicht (ZPP) / Qualitätssicherndes Verfahren / Überbauungsordnung (UeO)

Abhängigkeiten / Koordination

- Erschliessung ESP (Sammelstrasse)
- Massnahmenblatt Z7 des Richtplans ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee
- Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) für ESP Gebiete
- Massnahmenblatt 3 «Festlegung und Gestaltung der Siedlungsränder» des Richtplans Landschaft

Zuständigkeiten

Federführendes Departement

- Präsidiales

Beteiligte

- Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL)
- Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK II
- Amt für Wald des Kantons Bern
- Private Grundeigentümer

Finanzierung

Gesamtaufwand

CHF

Noch offen

Finanzierung durch Dritte

CHF

Kostenträger Gemeinde

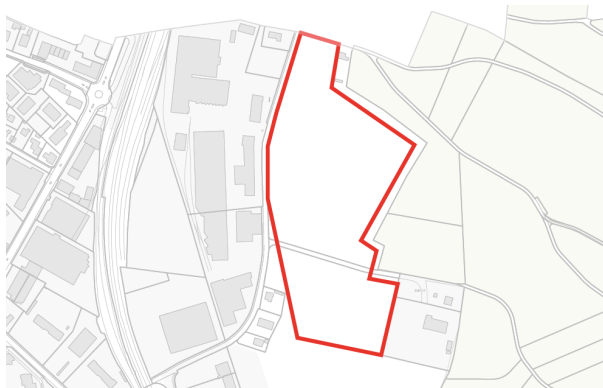
CHF

- ☐ Erfolgsrechnung
- ☐ Investitionsrechnung
- ☐ Im Finanzplan eingestellt

Grundlagen / Übergeordnete Planungen

- Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).
- Gemeinde Zollikofen (2016): Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee.
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (2016), Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, 2. Generation.

Perimeter



Massnahmenblatt S-6: Aufwertung öffentlicher Aussenraum

Gegenstand / Problembeschrieb

Das System der öffentlichen Aussenräume ist der gemeinsame Lebensraum des Ortes. Die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Aussenräumen, ihr Erscheinungsbild und die Art der Koexistenz der Verkehrsteilnehmenden bestimmen die Attraktivität wesentlich. In Zollikofen wurde seinerzeit mit der Bernstrasse eine Pionierleistung in nutzungsbezogener Strassenraumgestaltung verwirklicht. Diese soll nun auf die heutigen Anforderungen ausgerichtet und in neuer Form auf die gesamten zentralen Bereiche von Zollikofen ausgeweitet werden.

Zielsetzung

- Stärkung der Identität des Zentrumsbereichs Unterzollikofen
- Vernetzung der verschiedenen «Hotspots», Einbindung und Aufwertung von Bahnhofplatz und RBS-Haltestelle Unterzollikofen, Einbindung RBS-Haltestelle Oberzollikofen
- Schaffung spezifischer Qualitäten unter Berücksichtigung von Koexistenz, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild

Massnahmen

- | | |
|----------------|--|
| Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> – Öffentlicher Strassenraum und angrenzende Privatgrundstücke – Strasse, Platz, Weg, Aufenthaltsbereich |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung der Aussenräume in Abstimmung mit der angrenzenden Nutzung und Bebauung – Massvolle bauliche Verdichtungen unter Erhaltung der räumlichen Identität – Realisierung von Neubauten unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz |

Umsetzung

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Planungsstand | – Städtebaulicher Leitplan im REK vorhanden |
| Realisierungshorizont | ☐ kurzfristig (0–5 Jahre)
☐ mittelfristig (5–15 Jahre)
☐ langfristig (mehr als 15 Jahre)
☒ Daueraufgabe |
| Koordinationsstand | ☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung |
| Nächste Schritte | – Bei Arealentwicklungen entlang des zentralen Bereichs, prüfen der entsprechenden Integration in Bezug auf den öffentlichen Aussenraum und Berücksichtigung des städtebaulichen Leitplans |
| Abhängigkeiten / Koordination | – Denkmalpflege (teilweise) |

Zuständigkeiten

Federführendes Departement

- Präsidiales

Beteiligte

- Bau und Umwelt
- Tiefbau, Ver- und Entsorgung
- Bei Bedarf: Tiefbauamt des Kantons Bern (OIK II), RBS

Finanzierung

Gesamtaufwand

CHF

Finanzierung durch Dritte

CHF

Kostenträger Gemeinde

CHF

- ☐ Erfolgsrechnung
- ☐ Investitionsrechnung
- ☐ Im Finanzplan eingestellt

Grundlagen

Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).

Konzeptplan



Massnahmenblatt S-7: Umsetzungscontrolling

Gegenstand / Problembeschrieb

Der Richtplan Siedlung ist das behördenverbindliche Führungsinstrument für die künftige Siedlungsentwicklung von Zollikofen.

Zielsetzung

- Die Umsetzung der Massnahmen aus dem Richtplan Siedlung erfolgt nach den festgelegten Zeiträumen und in Abstimmung mit den anderen Instrumenten der Ortsplanung.

Massnahmen

- Strategische Ebene: Ermittlung von allfälligen Abweichungen von den strategischen Richtplaninhalten
- Operative Ebene: Aufzeigen des Standes der Umsetzung der Massnahmenblätter
- Ableitung des Handlungsbedarfs

Umsetzung

Planungsstand – Richtplan Siedlung (2016), je nach Massnahme

Realisierungshorizont

- ☐ kurzfristig (0–5 Jahre)
- ☐ mittelfristig (5–15 Jahre)
- ☐ langfristig (mehr als 15 Jahre)
- ☒ Daueraufgabe bzw. alle 4 Jahre

Koordinationsstand

- ☐ Vororientierung
- ☐ Zwischenergebnis
- ☒ Festsetzung

Nächste Schritte – Umsetzungscontrolling 4 Jahre nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch das AGR

Abhängigkeiten / Koordination – -

Zuständigkeiten

**Federführendes
Departement** – Präsidiales

Beteiligte

- Gemeinderat
- Planungskommission
- Bauverwaltung

Finanzierung

Gesamtaufwand CHF

Finanzierung durch Dritte CHF

Kostenträger Gemeinde CHF

- ☐ Erfolgsrechnung
- ☐ Investitionsrechnung
- ☐ Im Finanzplan eingestellt

Grundlagen

Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	19.11.2015 – 15.01.2016
Vorprüfung vom	07.09.2016

Beschlossen durch den Gemeinderat am	12.12.2016
--------------------------------------	------------

Präsident	Sekretär
-----------	----------

Daniel Bichsel	Stefan Sutter
----------------	---------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen,

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**