

Sitzung vom 25. Mai 2011 / Geschäft Nr. 7

Bericht und Antrag Zonenplan- und Baureglementsänderung "Molkereischule", Aufhebung von UeO Nr. 4 "Fleckviehzuchtverband" und Waldfeststellungsverfahren

1. Ausgangslage

Die Molkereischule entstand 1887 aus der Landwirtschaftlichen Schule Rütli und bekam ab 1890 an der Rüttistrasse eigene Gebäude (Hauptgebäude, Käselagerhaus, Schulhaus und Werkstattgebäude). 1959 wurde auf dem nordwestlichen Areal ein modernes Produktionsgebäude mit Kesselhaus und Backsteinkamin gebaut. Der Brunnen mit bronzenem Stier wurde ebenfalls in dieser Zeit errichtet. Das Verwaltungs- und Laborgebäude des Schweizerischen Fleckviehzuchtverbands (seit 2009: Genossenschaft swissherdbook Zollikofen) wurde 1970 erbaut. Die ursprünglich freistehende Gebäudegruppe der Molkereischule und das Siedlungsgebiet entlang der Bernstrasse sind heute zusammengewachsen und die Bauten der Molkereischule bilden den südwestlichen Siedlungsrand auf der Rütli.

Nach der Einstellung des Schulbetriebs der Molkereischule auf der Rütli will der Kanton Bern nun die nicht mehr genutzten Grundstücke mit den dazugehörenden Bauten einer neuen Nutzung zuführen und voraussichtlich verkaufen.

Für eine neue Nutzung und bauliche Verdichtung des Areals wird aber eine Zonenplanänderung notwendig, weil die vorgesehene Entwicklung nicht mehr dem Zweck der Zone für öffentliche Nutzung Nr. 5 entspricht. Die Gebäude sind grösstenteils im Bauinventar der Einwohnergemeinde Zollikofen als schützenswert resp. als erhaltenswert eingestuft, und dürfen nicht abgebrochen oder massgebend in ihrer äusseren Erscheinung verändert werden.

In einem ersten Schritt wurde ein Richtkonzept zur zukünftigen Entwicklung, Bebauung und Erschliessung der Areale erarbeitet. In einem zweiten Schritt soll nun eine Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht erfolgen.

2. Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0), Art. 10
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0), Art. 58 – 61a (Verfahren für Vorschriften und Pläne)
- Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11), Art. 4
- Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111), Art. 2
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1), Art. 55b

3. Bezug zum Leitbild

Der Schwerpunkt 3 "Wir entwickeln den Lebensraum nachhaltig - vereint mit der Region" enthält unter anderem den Lösungsansatz 3.5 "Siedlung und Landschaft dem guten Standort entsprechend urban entwickeln". Die Planung Inforama Molkereischule lebt diesem Ansatz nach, da sie eine innere Verdichtung im bestehenden Siedlungs- und Baugebiet ermöglicht.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	04.05.2011	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\2000_sitzungen\110525\genehmigung_ggr.docx	10.05.2011 13:26 / bd	1.11	1 von 5

4. Richtkonzept

Das Richtkonzept verfolgte folgende Zielsetzungen:

- Die nachhaltige Entwicklung der vormaligen Molkereischule als Standort für neue Ideen und Nutzungen
- Die langfristige Erhaltung und sinnvolle Neunutzung der schützens- und erhaltenswerten Bauten
- Die bauliche Entwicklung der „Brachflächen“ innerhalb und am Rande des Areals

Konzept Nutzung

Mit der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, der kurzen Fuss- und Veloverkehrsdistanz ins Zentrum und den Dienstleistungsangeboten sowie der ruhigen Lage am Siedlungsrand eignet sich der Standort besonders gut für:

- Dienstleistungsnutzung, stilles Gewerbe, Ateliers
- Bildungsnutzungen Gesundheit (Fitness und Wellness nur als untergeordnete Nutzung)
- Gastronomie und Beherbergungsangebote
- und Wohnnutzung

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung im Ortszentrum und der Nachbarschaft (Wohngebiete) sind Nutzungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen (publikumsintensive Nutzungen) und Lärmimmissionen ungeeignet. Auszuschliessende Nutzungen sind:

- Industrie- und Gewerbenutzungen (Nutzungen der Lärm- Empfindlichkeitsstufe IV)
- Einkaufsnutzungen
- publikumsintensive Freizeitnutzungen

Die Sportanlagen bleiben in ihrer heutigen Ausdehnung erhalten und sind nicht Bestandteil der Planung.

Konzept Städtebau und Aussenraum

Die Neunutzung und Bebauung soll sich auf die Areale der Zone für öffentliche Nutzung Nr. 5 „Molkereischule und Fleckviehzuchtverband“ (ohne Sportanlagen) und der Überbauungsordnung 4 „Rüttistrasse-Schützenstrasse-Hübeliweg“ beschränken. Die dreieckige Fläche zwischen dem Gebäude Nr. 10 (Fleckviehzuchtverband), Rüttistrasse und dem Feldweg soll dabei eine Grünfläche bleiben.

- Der Siedlungsrand wird durch die bestehenden Bauten und die Rüttistrasse definiert.
- Die bestehenden Bauten sind – mit Ausnahme des Gebäudes Molkereistrasse 25 (Internat) – in ihrem Bestand geschützt oder als erhaltenswert eingestuft. Die Umnutzung und Umbauten sind unter Einbezug der Denkmalpflege möglich. Das Gebäude Nr. 25 kann abgebrochen und die Fläche neu bebaut werden.
- Die Areale können durch Neubauten entlang der Rütli- / Schützenstrasse und der Molkereistrasse verdichtet werden. Die Neubauten sollen sich in die Baugruppe integrieren und die bestehende, historische Bausubstanz ergänzen.
- Die neuen Baumassen berücksichtigen die markanten Gebäudefluchten der bestehenden Bauten.
- Auf den Neubauten sind Flachdächer mit extensiver Begrünung vorgesehen.
- Die parkartige Umgebungsgestaltung der bestehenden Bauten mit ihrem Baumbestand sowie die Hofsituationen und Vorplätze vor den Hauptgebäuden bleiben erhalten.
- Die bestehende Obstbaumallee / Obstbaumreihen entlang der Wahlenallee wird bis auf das Areal Molkereischule ergänzt.

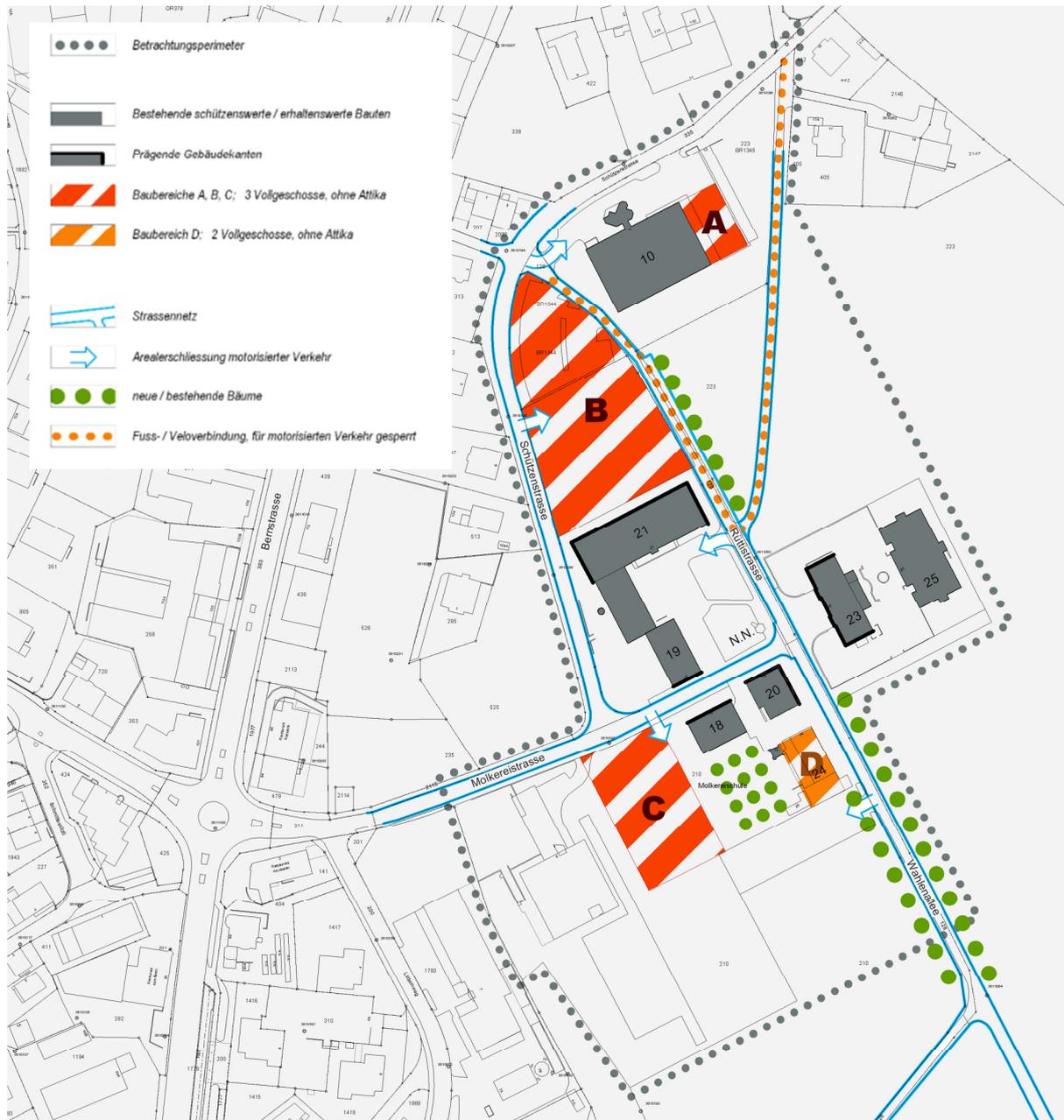
Konzept Erschliessung

- Die Areale werden wie bisher über die Molkerei- und die Schützenstrasse mit dem motorisierten Verkehr erschlossen.
- Die Parkierung erfolgt für die Neubauten unterirdisch (Mitarbeiterstellplätze) und in den Hofbereichen (Besucherstellplätze).

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	04.05.2011	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\2000_sitzungen\110525\genehmigung_ggr.docx	10.05.2011 13:26 / bd	1.11	2 von 5

- Die beiden bestehenden Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr durch das Areal von der Rüttistrasse zur Schützenstrasse bleiben erhalten.

Konzeptplan



5. Mitwirkung

Für die Umsetzung des Konzeptes müssen der Zonenplan sowie das Baureglement geändert werden. Die entsprechenden Unterlagen (3 Plakate und Richtkonzept vom 6. März 2008) lagen vom 2. bis 30. Juni 2008 im Foyer der Gemeindeverwaltung Zollikofen zur Einsichtnahme auf. Am 17. Juni 2008 standen Vertreter der Gemeinde und des Amt für Grundstücke und Gebäude für Auskünfte zur Verfügung. Die Fragestunde wurde von drei Anwohnern genutzt.

Am Mitwirkungsverfahren haben sich die Parteien SP, FDP, SVP, GFL, der Handwerker- und Gewerbeverein, das Inforama, der Fleckviehzuchtverband sowie 2 Private beteiligt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	04.05.2011	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\2000_sitzungen\110525\genehmigung_ggr.docx	10.05.2011 13:26 / bd	1.11	3 von 5

Die Erhaltung des ehemaligen Fabrikations- und Laborgebäudes (Molkereistrasse Nr.19 und 21) wird von SP, FDP und SVP in Frage gestellt. Ihrer Meinung nach sollte der Abbruch und Neubau möglich sein, insbesondere auch im Hinblick auf veränderte Nutzungen. Die Kantonale Denkmalpflege hat weitere Verhandlungen über die Aufhebung der Unterschutzstellung abgelehnt. Sie verweist auf das am 5. Juli 2004 durch das Amt für Kultur des Kantons Bern in Kraft gesetzte Bauinventar der Gemeinde Zollikofen, das für die Behörde des Kantons verbindlich ist.

6. Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hält im Vorprüfungsbericht vom 17. Februar 2009 Folgendes fest:

Nachdem der Schulbetrieb im Molkereischulareal eingestellt wurde, befasste sich die Gemeinde mit einer angemessenen und sinnvollen Weiternutzung des Areals. Die vorliegende Planung soll eine behutsame Erneuerung und Erweiterung der meist geschützten Bauten sicherstellen. Die ZöN Nr. 5 wird zum grössten Teil durch eine Zone mit Planungspflicht abgelöst. Für die vorprüfenden Amtsstellen und Fachämter wird diese planerische Ausrichtung begrüsst. Wir bitten Sie, aufgrund des vorliegenden Vorprüfungsberichtes die nötigen Abklärungen und Ergänzungen noch vorzunehmen. Danach kann die Planung als rechtmässig erachtet und die Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die nötigen Abklärungen betrafen Absprachen mit der Denkmalpflege und der Waldabteilung und waren formeller Natur. Sämtliche Unterlagen wurden nach den Vorgaben des AGR aufbereitet und die öffentliche Auflage konnte durchgeführt werden, nachdem der Gemeinderat mit dem Kanton Bern eine Vereinbarung betreffend Planung und Infrastruktur abschliessen konnte.

7. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. Februar bis 18. März 2011 und umfasste folgende Teilaspekte:

- Zonenplanänderung "Molkereischule"; Umzonung der Areale Fleckviehzuchtverband (UeO Nr. 4) und Molkereischule (ZöN Nr. 5) in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) / Zuweisung der dreieckigen Fläche zwischen dem Gebäude Schützenstrasse Nr. 10, Rüttistrasse und dem Feldweg in eine Grünzone nach Art. 83 Baureglement.
- Änderung Baureglement Art. 94 (ZöN Nr. 5).
- Änderung Baureglement Art. 118d (ZPP Molkereischule, neu).
- Aufhebung UeO Nr. 4 Rüttistrasse-Schützenstrasse-Hübeliweg (Fleckviehzuchtverband) vom 1. September 1967 mit Änderung vom 10. November 1978.
- Waldfeststellung gemäss Art. 4 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 5. Mai 1997 und Art. 2 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) vom 29. Oktober 1997. Dort wo eine Bauzone direkt an das Waldareal grenzt, muss anlässlich einer Ortplanrevision eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG eingeführt werden. Im Rahmen der Zonenplanänderung Molkereischule betrifft dies das kleine Wäldchen auf der Parzelle 210. Die Waldgrenze wurde im Zusammenhang mit der parallel stattfindenden Zonenplanänderung Lättere durch den Oberförster begangen und vom Geometer aufgenommen und ist im Gelände eindeutig sichtbar. Die Waldfeststellung erfolgt für die jeweilige Zonenplanänderung separat.

8. Genehmigung

Die Umsetzung der Vorlage bedingt eine Zonenplanänderung und die Änderung von Art. 94 sowie 118d (Neu) des Baureglements. Im Gegenzug wird die Überbauungsordnung Nr. 4

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	04.05.2011	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\2000_sitzungen\110525\genehmigung_ggr.docx	10.05.2011 13:26 / bd	1.11	4 von 5

aufgehoben. Nach Beschlussfassung durch den GGR muss die Revision vom AGR genehmigt werden.

In das Verfahren integriert ist auch das Waldfeststellungsverfahren. Die verbindliche Waldgrenze wird durch das kantonale Amt für Wald genehmigt.

9. Personelle und finanzielle Auswirkungen

Der Kanton Bern hat sich verpflichtet die Planungskosten zu tragen und der Einwohnergemeinde Zollikofen den Planungsmehrwert finanziell abzugelten.

Die Planungskosten umfassen insbesondere das Richtkonzept, den Architekturwettbewerb für Neubauten und das Ausarbeiten der Überbauungsordnungen. Ausserdem trägt der Kanton die Kosten der Detailerschliessung sowie der durch die Überbauung ausgelösten Ausbauten an der Basiserschliessung. Diese Leistungen werden bei der Abgeltung des Planungsmehrwerts angerechnet.

Der Mehrwert wird für Neubauten mit Nutzungen, welche nicht der heutigen ZöN oder einer anderen öffentlichen Nutzung entsprechen, geschuldet und beträgt bei maximaler Ausnutzung Fr. 358'376.00.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, zu

beschliessen:

1. Der Zonenplanänderung "Molkereischule" wird zugestimmt.
2. Der Änderung von Art. 94 (ZöN Nr. 5) des Baureglements wird zugestimmt.
3. Der Neufassung von Art. 118d (ZPP Molkereischule) des Baureglements wird zugestimmt.
4. Der Aufhebung der UeO Nr. 4 (Rüttistrasse-Schützenstrasse-Hübeliweg) wird zugestimmt.
5. Der verbindlichen Waldgrenze gemäss Waldfeststellung wird zugestimmt.

Zollikofen, 6. Mai 2011

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Stefan Funk
Präsident

Roland Gatschet
Sekretär

Beilagen:

- Zonenplanänderung M. 1:2000
- Änderung Baureglement, Art. 94 (ZöN Nr. 5)
- Änderung Baureglement, Neufassung von Art. 118d (ZPP Molkereischule)

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	04.05.2011	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\2000_sitzungen\110525\genehmigung_ggr.docx	10.05.2011 13:26 / bd	1.11	5 von 5