

MITWIRKUNG

Gemeinde Zollikofen

Erweiterung ZÖN 4 «Inforama Rütli»



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1:2500
- Änderung Baureglement
- Änderung Landschaftsrichtplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten
- Störfallgutachten

9. Dezember 2024

Impressum

Auftraggeberin:

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD),
Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG), Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Planungsbehörde:

Gemeinde Zollikofen, Wahllackerstrasse 25,
3052 Zollikofen

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild Planungsgebiet,

Quelle: Geoportal Kanton Bern

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Ziel der Planung	5
2. Inforama Strategie	6
3. Bau- und planungsrechtliche Situation	7
3.1 Nutzungsplanung	7
3.2 Richtplanung	8
3.3 Ortsbildschutz	9
4. Gegenstand der Änderung	10
4.1 Änderung Zonenplan	10
4.2 Änderung Baureglement	11
4.3 Änderung Landschaftsrichtplan	11
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	12
5.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	12
5.2 Orts- und Landschaftsbild	13
5.3 Denkmalschutz	14
5.4 Erweiterung Kleinbauzone und Standortgebundenheit	14
5.5 Kulturland und Fruchtfolgefläche	14
5.6 Verkehr	15
5.7 Lärmschutz	16
5.8 Störfallvorsorge	17
5.9 Archäologische Fundstelle	18
5.10 Historische Verkehrswege	18
5.11 Gewässer und Gewässerraum	19
5.12 Nicht ionisierende Strahlung	19
5.13 Weitere Themen	19
6. Verfahren	20
6.1 Startgespräch	20
6.2 Mitwirkung	21
6.3 Vorprüfung	21
6.4 Öffentliche Auflage	21
6.5 Beschlussfassung	21
6.6 Genehmigung	21

1. Ausgangslage

1.1 Situation

INFORAMA	Das INFORAMA ist das Kompetenzzentrum für Bildung, Beratung und Tagungen im Kanton Bern und bietet qualitativ hochstehende Angebote in den Bereichen Landwirtschaft, Gemüsebau, Obst-, Beeren- und Rebbau, Pferde, bäuerliche Hauswirtschaft sowie Berufsmaturität an. Aktuell ist das INFORAMA auf sieben Standorte verteilt, die sich alle im Eigentum des Kantons Bern befinden.
Anlass und Zweck der Planung	Gemäss INFORAMA-Strategie soll der Standort Rütli als eines von künftig drei Kompetenzzentren des INFORAMA eine Schlüsselstellung erhalten (vgl. Ziff. 2 «Inforama Strategie»). Um den zukünftigen Anforderungen an den Standort gerecht werden zu können, muss die bestehende Infrastruktur angepasst werden.
Planungsperimeter	Der Planungsperimeter liegt südöstlich des Siedlungsgebietes von Zollikofen und ist umschlossen von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Areal Rütli umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 223 und hat eine Fläche von rund 5 ha. Der südwestliche Teil wird durch die INFORAMA genutzt, im nordöstliche Teil befindet sich ein vom Kanton verpachteter landwirtschaftlicher Betrieb.

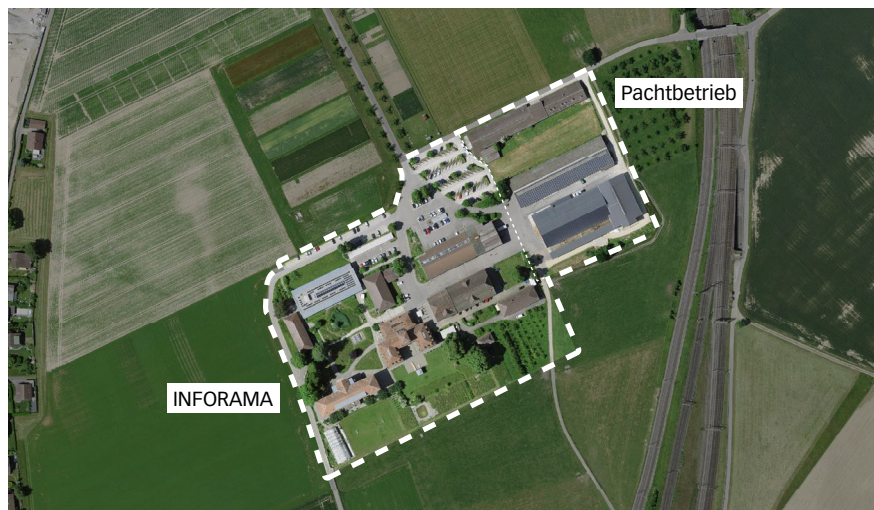


Abb. 1 Planungsperimeter Areal Rütli (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Luftbild, Geoportal Kanton Bern)

1.2 Ziel der Planung

Mit der vorliegenden ordentlichen Änderung der baurechtlichen Grundordnung soll der bestehende Pachtbetrieb eingezont werden. Damit sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftig angestrebten Nutzungen auf dem Areal Rütli geschaffen werden.

2. Inforama Strategie

Gemäss INFORAMA-Strategie soll der Standort Rütli als eines von künftig drei Kompetenzzentren des INFORAMA eine Schlüsselstellung erhalten. Von hier aus sollen künftig vermehrt strategische Partnerschaften für landwirtschaftliche Entwicklungen z.B. mit Agroscope, BFH-HAFL etc. eingegangen, Entwicklungen initiiert und daraus gemeinsame Projekte realisiert werden. Bestehende Partnerschaften zwischen Praxis, Bildung, Forschung und Beratung sollen unter Nutzung der Synergieeffekte von INFORAMA und BFH-HAFL bzw. Agroscope vertieft werden.

Neben den eigenen Anforderungen von INFORAMA sollen künftig auch die Bedürfnisse der strategischen Partnerorganisationen vor Ort berücksichtigt werden. Die Zusammenarbeit zwischen INFORAMA und BFH-HAFL bzw. Agroscope und die daraus resultierenden Prozesse stossen jedoch zunehmend an infrastrukturelle Grenzen. Zur Stärkung des Standortes und der strategischen Partnerschaft mit der BFH-HAFL sollen deshalb mit einer Erweiterung der ZÖN 4 die Voraussetzungen geschaffen werden, um angemessene bauliche Entwicklungen auszulösen und künftig zeitgemässe Infrastrukturen mit Forschungs-, Lehr- und Spezialräumen auf dem Areal Rütli zur Verfügung stellen zu können

Der heute separat durch einen Pächter betriebene Pachtbetrieb im Nordosten der heutigen ZÖN 4 soll ab Anfangs 2029 von der BFH-HAFL betrieben werden. Ein entsprechender Letter of Intent (LOI) liegt vor.

Planungsrechtlich werden die folgenden Ziele angestrebt:

- Erweiterung der ZÖN 4 «Inforama Rütli» von aktuell 29'806 m² um eine Fläche von 19'600 m². Diese beinhaltet:

- eine nordöstliche Einzonung einer bereits mit Landwirtschaftsbauten und einer Maschinenhalle bebauten Fläche von 14'000 m² (Sektor 2) und
- eine nordseitige Einzonung einer 5'600 m² umfassenden, heute noch unüberbauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche (Sektor 1).

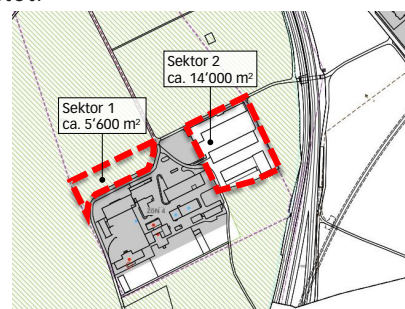


Abb. 2 Einteilung Sektoren

- Definition und Anpassung der Bestimmungen zur ZÖN 4 «Inforama Rütli», damit künftig auch Forschungstätigkeiten, die Produktion von Lebensmitteln und die Vermittlung von Bildungsinhalten möglich sind.
- Sicherung des Weiterbestands des Aquaforums im Sektor 2 (befristete Bewilligung bis 2026) bis die vorliegende Zonenplanänderung genehmigt ist.

Abgrenzung

Die vorliegende Änderung behandelt die Einzonung des Sektors 2 und die Baureglementsänderung zur ZÖN 4. Die übrigen Ziele sind nicht Bestandteil dieser Planung und erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren.

3. Bau- und planungsrechtliche Situation

3.1 Nutzungsplanung

Zonenplan

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan aus dem Jahr 2018 ist der westliche Teil des Planungsgebietes der ZÖN 4 zugewiesen. Der östliche Teil befindet sich in der Landwirtschaftszone. Das Planungsgebiet grenzt an allen Seiten an die Landwirtschaftszone und das Landschaftsschongebiet an und liegt im Ortsbildschutzgebiet. Auf dem Areal ist eine archäologische Fundstelle festgelegt. Zudem sind schützens- und erhaltenswerte Gebäude im Zonenplan hinweisend dargestellt sind.

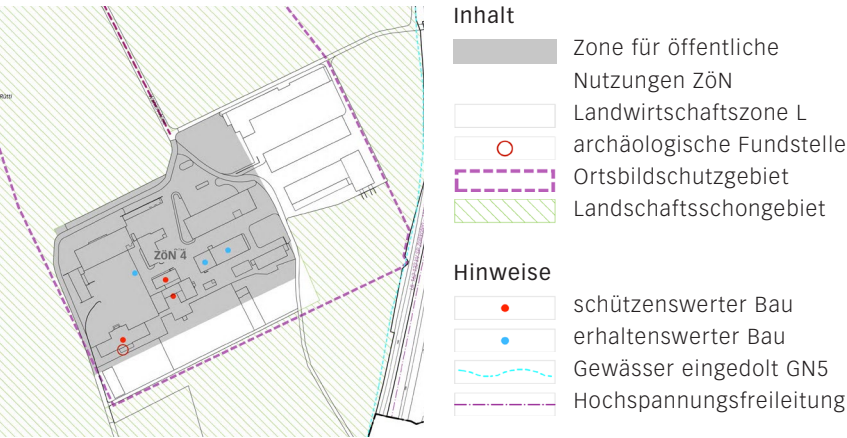


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Zollikofen

Baureglement

Die Bestimmungen zur ZÖN sind in Art. 11 des rechtsgültigen Baureglements vom 29.10.2018 festgelegt. Die Absätze 1 bis 4 befassen sich mit den allgemeinen Bestimmungen der ZÖN. Diese regeln die zulässigen Nutzungen, die Grundsätze von Neu-, Ergänzungs- und Erweiterungsbauten, sowie die Gebäudeabstände. Zusätzlich enthalten sie Bestimmungen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen. In Abs. 5 werden die Zweckbestimmungen und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufe der einzelnen ZÖN aufgelistet. Für die ZÖN 4 gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZÖN 4 Inforama Rütli	Bildung, Agrarproduktion, Verwaltung, Internat	Neubauten haben sich hinsichtlich Gebäudeabmessungen und Gestaltung in den Rahmen der vorhandenen Gebäudegruppe und die landwirtschaftliche Situation einzuordnen. kA und gA: 6.0 m Fh tr: 11.0 m GH: 13.5 m	III

3.2 Richtplanung

Landschaft

Der Richtplan Landschaft wurde im Jahr 2016 im Rahmen mit der Ortsplanungsrevision erarbeitet. Im Umfeld des Planungsperimeters sind mehrere Massnahmen eingetragen:

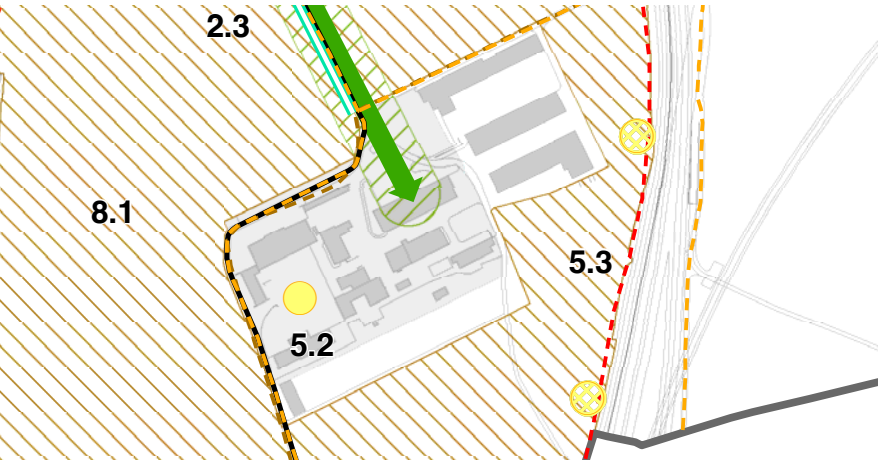


Abb. 4 Ausschnitt Richtplan Landschaft

Festlegung	Nr.	Beschrieb Massnahme
	1.2	Grüne Korridore im Siedlungsraum – Hauptachse
	2.1	Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft – Landschaftsschongebiet
	2.3	Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft – Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (lokale Bedeutung, hist. Verlauf mit Substanz)
	5.2	Erhaltung und Förderung von naturnahen Lebensräumen – Förderung der Kreuzkrötenbestände und weiterer Amphibien
	5.3	Erhaltung und Förderung von naturnahen Lebensräumen – Ersatzmassnahme Steinibachgrube
	7.1	Ökologie im Siedlungsgebiet – Vorranggebiete Siedlungsökologie
ohne Signatur	8.1	Erhaltung und Vernetzung von attraktiven Naherholungsgebieten – Naherholungsgebiete der Gemeinde Zollikofen
Hinweis		Beschrieb
		Natürlichkeitsgrad der Fliessgewässer (Ökomorphologie): – eingedolt
		Wanderweg
		Velofreizeit- und alltagsroute

3.3 Ortsbildschutz

ISOS Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist die Gemeinde Zollikofen als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Planungsperimeter liegt in der Umgebungsrichtung I, für welche das Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit) gilt. Das wesentliche Merkmal ist die weitgehend unverbaute Ebene mit Landwirtschaftsschulen.

Bauinventar Das Areal Rütli bildet zusammen mit der Molkereischule die Baugruppe G (Zollikofen, Rütli / Molkereischule). Die beiden landwirtschaftlichen Schulen sind über die Baumallee entlang der Wahlen-Allee räumlich miteinander verbunden. Im kantonalen Bauinventar sind fünf Gebäude als K-Objekte aufgeführt, welche sich auf dem Areal Rütli in der Umgebung des Planungsperimeters befinden.



Abb. 5 Baugruppe G (Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juni 2024)



Abb. 6 Areal Rütli (Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juni 2024)

Adresse	Beschrieb	Einstufung
Rütli 1	Schulanlage	schützenswert
Rütli 5	Wohnstock, Schulanlage	schützenswert
Rütli 7	Kornhaus	schützenswert
Rütli 15 und 17	Schulanlage, Scheune	erhaltenswert



Abb. 7 Rütli Nr. 1, schützenswert



Abb. 8 Rütli Nr. 5, schützenswert



Abb. 9 Rütli Nr. 7, schützenswert



Abb. 10 Rütli Nr. 15 und 17, erhaltenswert

4. Gegenstand der Änderung

4.1 Änderung Zonenplan

Mit der beabsichtigten Zonenplanänderung wird die bestehenden ZÖN 4 «Inforama Rütli» um den Bereich des nordöstlich angrenzenden Pachtbetriebs erweitert. Im Süden der Einzonung muss zugunsten einer logischen Zonengrenze ein schmaler Streifen des Landschaftsschongebiets einzont werden.

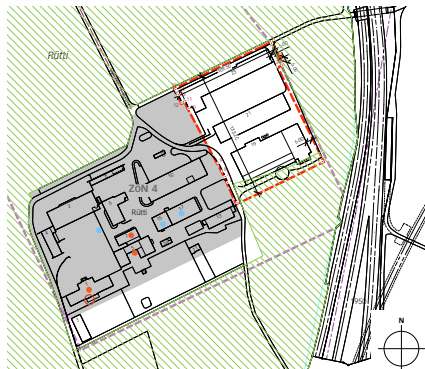


Abb. 11 rechtsgültiger Zonenplan



Abb. 12 Änderung Zonenplan

Abgrenzung Einzonung

Als nördliche Begrenzung der Einzonung dient die angrenzende Erschliessungsstrasse. Gegen Osten ist der kleine Grenzabstand der ZÖN 4 von 6.00 m, gemessen ab der Fassadenlinie der bestehenden Gebäude für die Zonengrenze massgebend. Der südliche Abschluss der Einzonung verläuft mit einem Abstand von 0.50 m tangential zur bestehenden unterirdischen Baute (Jauchegrube). Im Westen schliesst die Einzonung an die bestehende ZÖN 4 an.

4.2 Änderung Baureglement

Der Artikel 11 des Baureglements wird mit zusätzlichen Bestimmungen zur ZÖN 4 «Inforama Rütli» ergänzt. Der Zweck «Forschung» wird neu aufgenommen. Zusätzlich muss künftig bei wesentlichen Veränderungen des Baubestandes und seinem unmittelbaren Umfeld ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden.

In Art. 99a BauV werden die anerkannten qualitätssichernden Verfahren geregelt. Dies sind neben dem Wettbewerb (nach der Ordnung SIA 142/2009) und dem Studienauftrag (nach der Ordnung SIA 143/2009) auch Workshop- und Gutachterverfahren (nach Art. 99a Abs. 2 BauV).

4.3 Änderung Landschaftsrichtplan

Im Landschaftsrichtplan ist das Landschaftsschongebiet ebenfalls festgelegt. Die Bauzonen werden hinweisend dargestellt. Die Flächen werden entsprechend der Zonenplanänderung angepasst.

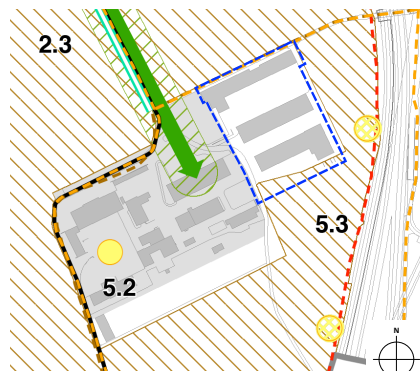


Abb. 13 Ausschnitt Landschaftsrichtplan

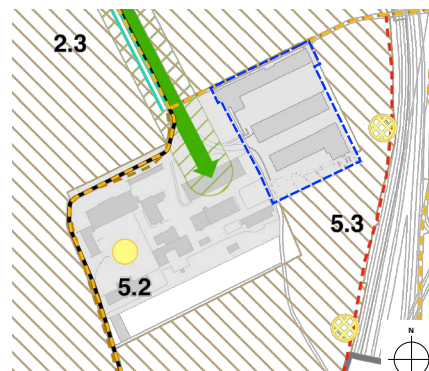


Abb. 14 Änderung Landschaftsrichtplan

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

5.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Bund	Die Standortkonzentration der INFORAMA von sieben auf drei Standorte und die daraus folgende Einzonung des Pachtbetriebes zur Erweiterung der Infrastruktur am Standort Rütli erfolgen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung. Namentlich wird der Boden haushälterisch genutzt und eine Erhöhung der Nutzungsdichte erreicht. Durch die ergänzenden Nutzungen können neue Synergien entstehen und der Bildungsstandort sowie die regionale Zusammenarbeit werden gestärkt. Es werden weder Fruchtfolgeflächen noch Kulturland beansprucht (vgl. Ziff. 5.5 «Kulturland und Fruchtfolgefläche»).
Kanton	Weder der kantonale Richtplan noch weitere kantonale und regionale Planungen stehen im Widerspruch zur vorliegenden Anpassung der baurechtlichen Grundordnung.
RGSK	Im Entwurf des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland 2025 befindet sich das Areal «Inforama Rütli» im Bereich «Grünes Band», Massnahme BM.L-Ü.2. Im Massnahmenblatt wird die Umsetzung des Charakterraums «Landschaft» wie folgt beschrieben: <i>Die landschaftlichen Qualitäten werden geschont. Die Interessen zwischen Siedlungserweiterung, Land- und Forstwirtschaft, Landschafts- und Naturschutz sowie Naherholung werden sorgfältig abgestimmt. Siedlungserweiterungen sind nicht ausgeschlossen, sofern die Qualität und Wirkung des «Grünen Bands» erhalten bleibt.</i> Die vorgesehene Einzonung entspricht den im Massnahmenblatt beschriebenen Zielen. Mit der Einzonung des bestehenden Pachtbetriebs erfolgt keine Erweiterung der bebauten Fläche. Die Qualität und die Wirkung des «Grünen Bands» wird durch das vorgeschriebene qualitätssichernde Verfahren sichergestellt.
Richtplanung	Ortsplanung Die kommunale Landschaftsrichtplanung wird entsprechend der Zonenplanänderung geringfügig angepasst. Die Anpassung umfasst die Angleichung des Landschaftsschongebietes, welches im Landschaftsrichtplan festgelegt ist. Ansonsten entspricht das Vorhaben den Vorgaben und Zielen der kommunalen Landschaftsrichtplanung.
Nutzungsplanung	Mit der vorliegenden Anpassung der baurechtlichen Grundordnung wird dem Areal Rütli ein massvoller, der spezifischen Nutzung angepasster Entwicklungsspielraum eingeräumt. Die Erweiterung der bestehenden ZÖN umfasst die bereits mit Gebäuden bebaute Fläche des Pachtbetriebs unter Wahrung des kleinen Grenzabstandes.

Planbeständigkeit Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wurde letztmals im Jahr 2018 revidiert. Für die Planbeständigkeit gilt das Genehmigungsdatum vom 29. Oktober 2018.

Seit der Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung im Jahr 2018 haben sich die Verhältnisse im Bezug auf das Areal Rütli geändert. In der Zwischenzeit wurde die INFORAMA Strategie ausgearbeitet, in welcher die zukünftige Entwicklung der INFORAMA Standorte evaluiert wurde. Die umfassenden Änderungen (Standortkonzentration von 7 auf 3 Standorte) führt zu einem Anpassungs- und Erweiterungsbedarf der verbleibenden drei Kompetenzzentren. Die notwendige Infrastruktur kann gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung nicht vollumfänglich bereitgestellt werden. Diese geänderten Umstände erfordern eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung.

Mit dem RRB Nr. 1154/2024 vom 20. November 2024 hat der Regierungsrat die Nutzerstrategie INFORAMA genehmigt. Dieser politische Entscheid führt ebenfalls zu geänderten Umständen, welche sich seit der Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung ergeben haben. Neben der Ausrichtung auf die Variante «Kompetenzzentren» ist ebenfalls die Überprüfung möglicher Synergiepotenziale mit den Kooperationspartnerinnen und -partner vor Ort (insbesondere BFH-HAFL) beschlossen worden.

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Einzonung des bestehenden Pachtbetriebes erfolgt unter Wahrung der kleinen Grenzabstände. Allfällige Neubauten müssen somit im Bereich des heute bereits überbauten Areals erstellt werden. Langfristig wird der bebaubare Bereich somit nicht vergrössert. Gegenüber der heutigen Situation ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild. Die Flächenreduktion entspricht lediglich einer Anpassung an den bestehenden Baubestand.

Die Einbindung allfälliger Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nachgewiesen werden. Damit wird sichergestellt, dass bei künftigen Entwicklungen auf dem Areal Rütli entsprechende Massnahmen zur Erhaltung der bestehenden Qualitäten getroffen werden. Damit lassen sich die Projekte sowohl hinsichtlich ihrer Fernwirkung, als auch in Bezug auf ihre Gestaltung positiv beeinflussen. Deren baupolizeiliche Masse werden durch die Bestimmungen der ZÖN 4 vorgegeben.

5.3 Denkmalschutz

Der Perimeter der Einzonung liegt innerhalb der Baugruppe G des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege. Die im kantonalen Bauinventar verzeichneten Gebäude auf dem Areal Rütli werden durch die Einzonung nicht beeinträchtigt.

Durch das zukünftig erforderliche qualitätssichernde Verfahren wird sichergestellt, dass sich allfällige Neubauten gut in die bestehende Umgebung einfügen und die Baudenkmäler entsprechend berücksichtigt werden.

5.4 Erweiterung Kleinbauzone und Standortgebundenheit

Die Inforama Rütli ist ein traditionell gewachsener Bildungsstandort, welcher aus betrieblichen Gründen ausserhalb des Siedlungsgebiets angesiedelt wurde. Die notwendige Erweiterung der bestehenden Infrastruktur soll in unmittelbarer Nähe und auf bereits überbautem Areal erfolgen, damit betriebliche und verkehrliche Synergien genutzt werden können, ohne das Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Durch die Einzonung kann der traditionelle Bildungsstandort mit den im Inventar der kantonalen Denkmalpflege verzeichneten Bauten um den betrieblich eng verbundenen Pachtbetrieb erweitert und auch in Zukunft weitergeführt werden. Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ermöglicht die Anpassung des Bildungsstandorts an zukünftige Anforderungen unter Wahrung der bestehenden Qualitäten.

Gemäss kommunaler Nutzungsplanung ist der Standort Inforama Rütli bereits seit mehreren Planungsperioden der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN zugewiesen. Durch die Einzonung der bestehenden Bauten des Pachtbetriebs erhält die bestehende «Kleinbauzone» das entsprechende Potenzial, um den Betrieb den zukünftigen Anforderungen anzupassen, ohne zusätzliche unbebaute Flächen zu beanspruchen. Die schrittweise bauliche Weiterentwicklung nach innen muss unter anderem unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und landschaftlichen Qualitäten erfolgen, was durch das vorgeschriebene qualitätssichernde Verfahren gewährleistet wird.

5.5 Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Im Geoportal des Kantons Bern werden die Fruchtfolgeflächen (FFF) auf Stufe Sachplan dargestellt. Die Abgrenzungen sind nicht parzellenscharf. Gemäss Rückmeldung des AGR im Anschluss an das Startgespräch vom 30. April 2024 (vgl. Ziff. 6.1 «Startgespräch») sind im Zuge der Einzonung die Abgrenzung des Pachtbetriebes zu bereinigen und nachvollziehbar darzulegen (vgl. Ziff. 4.1 «Änderung Zonenplan»). Gemäss dem Merkblatt «Überprüfung von inventarisierten Fruchtfolgeflächen» weisen Flächen

innerhalb der kleinen Gebäudeabstände keine Fruchtfolgeflächen-Qualität auf. Da sich die vorliegende Einzonung auf die überbaute Fläche inklusive der geltenden Grenz- und Zonenabstände beschränkt, wird für die Einzonung keine FFF beansprucht. Die Hinweiskarte Kulturland sowie die Fruchtfolgeflächenkarte sind entsprechend durch die zuständige kantonale Stelle zu bereinigen.

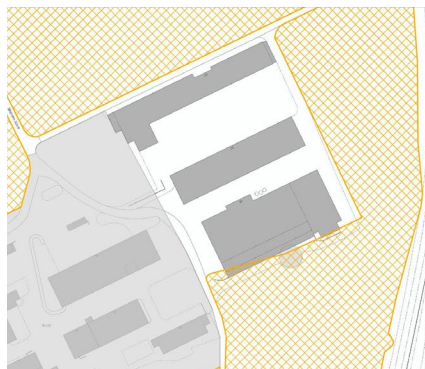


Abb. 15 Ausschnitt zu korrigierende Hinweiskarte Kulturland, Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juli 2024



Abb. 16 Ausschnitt zu korrigierende Fruchtfolgeflächenkarte, Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juli 2024

5.6 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

heutige Erschliessung

Für den motorisierten Verkehr ist das Areal Rütli von Norden über die Wahlen-Allee und von Osten über eine Stichstrasse ab der Länggasse erschlossen. Die Autobahnausfahrten Schönbühl, Wankdorf und Neufeld sind jeweils rund 5 Fahrminuten entfernt. Auf dem Areal stehen gebührenpflichtige Parkplätze zur Verfügung.

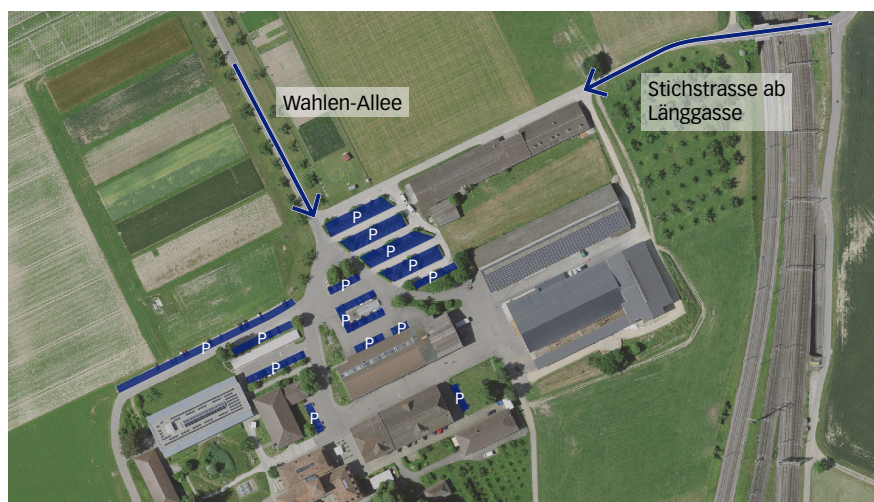


Abb. 17 Erschliessungs- und Parkierungsschema Areal Rütli, eigene Darstellung

zukünftige Erschliessung

Im Zusammenhang mit der Einzonung werden keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen, so dass die Anzahl der Fahrten unverändert bleibt.

Auswirkungen der
Planung

Der zu erwartende Verkehr kann auch zukünftig durch das übergeordnete Strassennetz aufgenommen werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Bei baulichen Veränderungen erfolgt der Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

heutige Erschlie-
ssung

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Areal Rütli ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Schulbauten befinden sich praktisch ausschliesslich in der ÖV-Güteklasse C. Die RBS verkehrt im Viertelstundentakt. Die Haltestelle Unterzollikofen ist rund 10 Gehminuten und die Haltestellen Steinibach und Worblaufen sind rund 20 Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle Zollikofen, Rütli-Hochschule befindet sich rund 500 Meter entfernt, was einer Gehdauer von rund 6 Minuten entspricht.

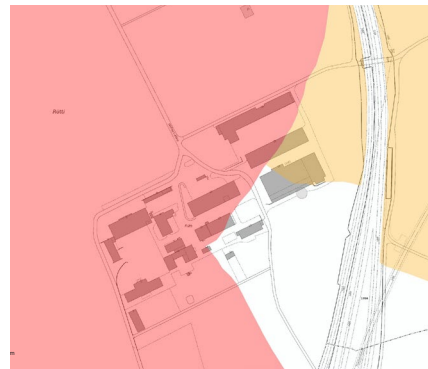


Abb. 18 ÖV Erschliessungsgüte (rot: Güteklasse C, orange: Güteklasse D),
Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juli 2024

heutige Erschlie-
ssung

Fuss- und Veloverkehr

Das Areal Rütli liegt angrenzend an die Velorouten 34 (Alter Bernweg), 64 (Lötschberg-Jura), 888 (Grünes Band Bern). Ein Wanderweg verläuft von Ost nach West. Das Areal Rütli ist für den Fuss- und Veloverkehr über attraktiv ausgebaute Strassen und Wege sicher erreichbar. Auf dem Areal werden ausreichend Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt. Auf dem Areal befindet sich eine PubliBike-Station.

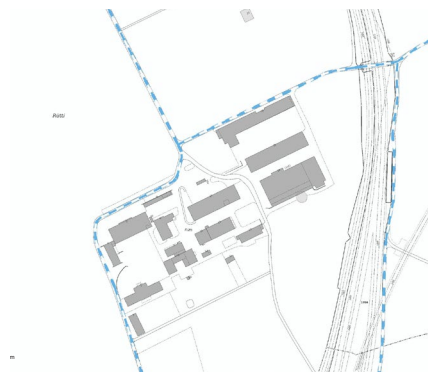


Abb. 19 Veloland Schweiz, Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juli 2024

5.7 Lärmschutz

In der ZÖN 4 gilt wie in der Landwirtschaftszone die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. Die ES wird somit im Rahmen der vorliegenden Planung nicht verändert. Die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte ist bei baulichen Weiterentwicklungen und Nutzungsänderungen auf Stufe Baugesuch nachzuweisen. Mit dem vorliegenden Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäss Lärmuntersuchung der Grolimund und Partner AG werden die Planungswerte bei den bestehenden Bauten im Perimeter der Einzonung eingehalten. Bei zukünftigen Bauten können die gesetzlich vorgeschriebenen

Werte mit entsprechenden Massnahmen ebenfalls eingehalten werden. Weitere Ausführungen sind im Lärmgutachten in der Beilage enthalten. Die Anforderungen an die Einzonung sind erfüllt. Die Erkenntnisse aus dem Lärmgutachten werden bei zukünftigen Planungen berücksichtigt.

5.8 Störfallvorsorge

Der östliche Teil der bestehenden Ställe liegt im Konsultationsbereich Eisenbahnanlage. Mit der Einzonung sollen unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, zukünftig vereinzelt Unterrichtseinheiten in den bestehenden Ställen durchzuführen, um den Schüler:innen einen Einblick in den Berufsalltag zu ermöglichen. Die Anzahl der ständigen Raumnutzenden erhöht sich damit nur unwesentlich.



Abb. 20 Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung, Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juli 2024

Gemäss vorsorglichen Störfallabklärungen der ecolot GmbH sind die aktuellen Bauten und Nutzungen im Überlagerungsbereich auch nach der Einzonung als nicht risikorelevant einzustufen. Durch die Erweiterung der bestehenden ZÖN 4 «Inforama Rütli» werden deren Nutzungsbestimmungen künftig auch für die Einzonungsfläche gelten. Somit wäre es theoretisch möglich, auf der Einzonungsfläche Schulgebäude mit Klassenzimmern zu errichten. Diese Absicht besteht jedoch in der auf 40 Jahre ausgelegten Entwicklungsstrategie des Inforamas nicht und kann somit nahezu ausgeschlossen werden. Sollten entgegen allen derzeitigen Vorstellungen Schulgebäude geplant werden, käme einerseits das öffentliche Beschaffungsrecht zur Anwendung, andererseits die folgende, neu in das Baureglement aufgenommene Anforderung: «Bei wesentlichen Veränderungen des Baubestandes und seinem unmittelbaren Umfeld ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.» Damit wäre in diesem unwahrscheinlichen Fall sichergestellt, dass die Anforderungen der Störfallvorsorge in adäquater Form in die Programmierung der Projektentwicklung einfließen könnte und würde. Jedenfalls kann ausgeschlossen werden, dass sich in diesem Bereich dereinst mehr als 400 Personen aufhalten werden.

Weitere Ausführungen sind im Störfallgutachten in der Beilage enthalten. Die Anforderungen an die Einzonung sind erfüllt. Die Erkenntnisse aus dem Störfallgutachten werden bei zukünftigen Planungen berücksichtigt. In jedem Fall sind innerhalb des Konsultationsbereichs bei künftigen Bau- bewilligungsverfahren für Nutzungen mit einer wesentlichen Zunahme der Personenzahl vorsorgliche Massnahmen wie der Anordnung der Raumnutzung, Fluchtwege, Entlüftung etc. zu evaluieren und gegebenenfalls zu ergreifen.

5.9 Archäologische Fundstelle

Auf dem Areal der INFORAMA Rütli ist im Inventar eine archäologische Fundstelle eingetragen und im Zonenplan grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Name der Fundstelle: Rütli
Art der Fundstelle: Einzelfund
ID der Fundstelle: 13331

Die Fundstelle liegt im westlichen Bereich des Areals Rütli und wird durch die Einzonung des nordöstlichen Bereiches nicht beeinträchtigt.



Abb. 21 Archäologisches Inventar, Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juli 2024

5.10 Historische Verkehrswege

Nördlich angrenzend an das Areal Rütli verläuft die IVS Strecke Zollikofen-Rütli. Das Objekt ist ein historischer Verlauf von lokaler Bedeutung. Entlang der Wahlen-Allee verläuft das Objekt mit Substanz.

Durch die Einzonung wird das IVS-Objekt weder verändert noch beeinträchtigt.



Abb. 22 Historische Verkehrswege, Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juli 2024

5.11 Gewässer und Gewässerraum

Westlich des Bahntrasse verläuft der Steinibach. Das Fliessgewässer ist eingedolt und verfügt daher über keinen Gewässerraum. Gemäss Revitalisierungsplanung verfügt das Gewässer über ein geringes ökologisches Potenzial und besitzt keine Priorität für Revitalisierungsmassnahmen bis ins Jahr 2035. Es sind keine Vorhaben zur Ausdolung geplant.

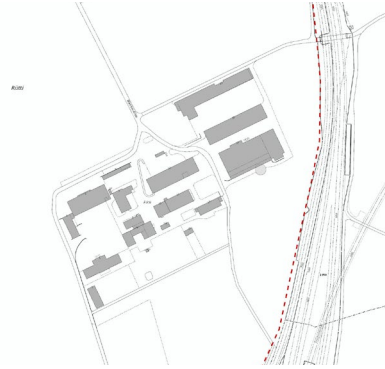


Abb. 23 Gewässernetz, Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juli 2024

5.12 Nicht ionisierende Strahlung

Das Bahntrasse der RBS und der SBB sowie eine Hochspannungsfreileitung befinden sich rund 50 Meter südöstlich des Areals Rütli. Damit liegt die Einzonung ausserhalb des Bereichs mit unzulässigen Strahlungswerten.

5.13 Weitere Themen

Für die Einzonung sind folgende Themen nicht relevant, da keine entsprechenden Aspekte von der Änderung betroffen sind:

- Naturschutz, Naturobjekte, Wildtiere
- Wald und Waldabstand
- Quellen und Grundwasserschutzzonen
- Naturgefahren

6. Verfahren

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG. Dieses umfasst Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung. Zuständig für den Beschluss der Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist die der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zollikofen. Die Änderung des Landschaftsrichtplans wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Folgender Terminplan ist vorgesehen:

Planungsschritt	Termin
Startgespräch mit Amt für Gemeinde und Raumordnung AGR	April 2024
Entwurf und Konsolidierung Planungsinstrumente	Mai bis Oktober 2024
Behandlung und Beschluss Planungskommission	26. November 2024
Behandlung und Beschluss Gemeinderat	9. Dezember 2024
Öffentliche Mitwirkung	Januar 2025
Auswertung und Bereinigung inkl. Beschlüsse	Februar bis Mai 2025
Kantonale Vorprüfung	Juni bis November 2025
Auswertung und Bereinigung inkl. Beschlüsse	Dezember 2025 bis Februar 2026
Öffentliche Auflage	März 2026
Einspracheverhandlungen	April 2026
Bereitstellung der Unterlagen und Beschluss Gemeinderat	Mai 2026
Beschlussfassung Grosser Gemeinderat	Juni 2026
Genehmigung durch Amt für Gemeinde und Raumordnung AGR anschliessend	

6.1 Startgespräch

Im Rahmen des Startgespräches vom 30. April 2024 wurde das AGR über die Planungsabsicht sowie den Stand der Planung in Kenntnis gesetzt. Das AGR nahm Stellung und wies auf mögliche Stolpersteine hin.

Die beiden geplanten Einzonungen (Sektor 1 und Sektor 2) weisen unterschiedliche planungsrechtliche Voraussetzungen auf. Die Einzonung von Sektor 2 wurde als weniger problematisch eingestuft. Daher wurde ein separates Verfahren der beiden Einzonungen empfohlen, um das Risiko von Verzögerungen bei der dringlicheren Einzonung des Pachtbetriebs zu minimieren.

6.2 Mitwirkung

Während der 30-tägigen Frist können alle Interessierten Eingaben zur vorliegenden Planung einreichen. Die Eingaben werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und zusammen mit allfälligen, aufgrund der Mitwirkung vorgenommenen Änderungen, durch den Gemeinderat behandelt.

6.3 Vorprüfung

Nach der Auswertung der öffentlichen Mitwirkung werden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das AGR prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Das Ergebnis wird im Vorprüfungsbericht festgehalten. Die Planung wird anschliessend gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt.

6.4 Öffentliche Auflage

Die Änderung des Zonenplans und des Baureglements erfordern eine öffentliche Auflagen, in dessen Rahmen schriftlich Einsprache erhoben werden kann. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG.

6.5 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, diejenige des Richtplans Landschaft durch den Gemeinderat.

6.6 Genehmigung

Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.