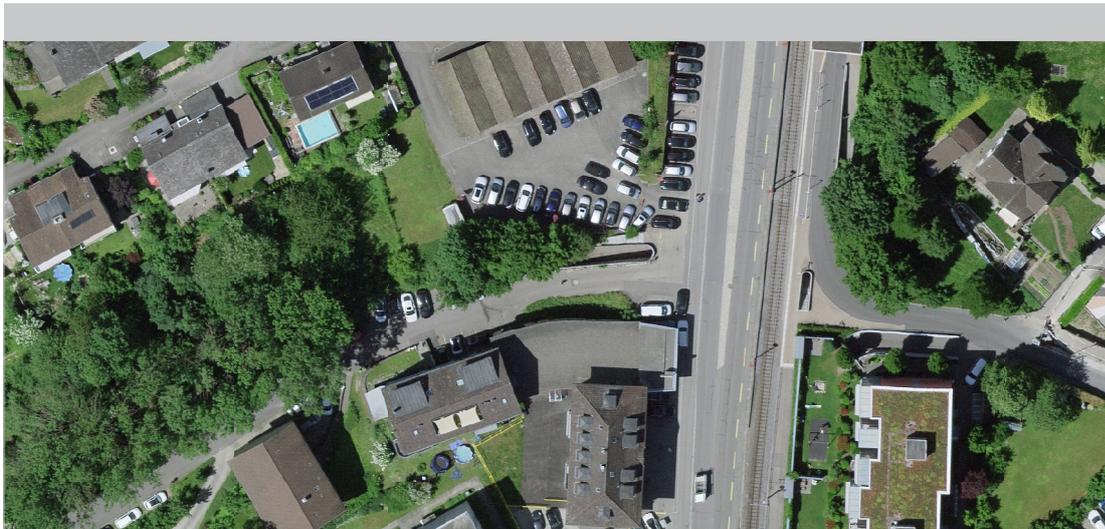


MITWIRKUNG/VORPRÜFUNG

Gemeinde Zollikofen

Erschliessungs-UeO «Tannenrain» mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die Erschliessungs-UeO mit Zonenplanänderung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Landerwerbsplan
- Baugesuchspläne
- Zonenplanänderung
- Änderungen Richtplan Verkehr

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Technischer Bericht
- Baugesuchsformulare

27. Februar 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Bauprojekt / Pläne

WAM Planer und Ingenieure AG,
Florastrasse 2, 4500 Solothurn
Telefon 032 625 27 27
www.wam-ing.ch, info@wam-ing.ch

UeO und Verfahrensbegleitung

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

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Fabian Kälin, Raumplaner BSc

Titelblatt:

map.geo.admin.ch

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Aufgabenstellung und Vorgehen	6
2. Planungsgegenstand	7
2.1 Strassenbauprojekt	7
2.2 Überbauungsordnung mit Landerwerbsplan	7
2.3 Zonenplanänderung	8
2.4 Änderung Richtplan Verkehr	8
2.5 Baugesuch	9
2.6 Kostentragung und Finanzierung	9
3. Auswirkungen, Bericht nach Art. 47 RPV	9
3.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht	9
3.2 Verkehrsaufkommen	9
3.3 Verkehrssicherheit	10
3.4 Langsamverkehr	10
3.5 Orts- und Landschaftsbild	11
3.6 Kulturland	11
3.7 Lärm und Luft	11
3.8 Gewässer und Naturgefahren	11
4. Verfahren	12
4.1 Rechtlicher Ablauf	12
4.2 Termine	12
4.3 Information der Betroffenen und Mitwirkung	12
4.4 Vorprüfung	12
4.5 Öffentliche Auflage	13
4.6 Beschlussfassung und Genehmigung	13

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das in der Gemeinde Zollikofen zentral gelegene Bärenareal mit einer Gesamtfläche von rund 6'500 m² soll baulich wie auch in seiner Nutzung entwickelt werden. Für die Umsetzung dieser Entwicklung hat die Gemeinde Zollikofen gemeinsam mit der Grundeigentümerin vom November 2016 bis April 2017 eine Ideenstudie mit drei Architekturteams durchgeführt. Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie des Teams Atelier 5 sieht für das Areal eine aufgebrochene Blockrandbebauung mit fünf Einzelgebäuden sowie die unterirdische Parkierung in einer Einstellhalle vor. Das Areal soll vorwiegend für Wohnen genutzt werden und einen begrenzten Anteil an publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss aufweisen.



Abb. 1 Situation der Siegerstudie für das Bärenareal

Mit der Realisierung der Überbauung Bärenareal soll die neue Einstellhalle über den Tannenrain erschlossen werden (vgl. Abb. 1 und 2). Der Tannenrain ist im obersten (östlichen) Abschnitt Teil der privaten Parzellen Nrn. 805 und 836. Durch die neue Überbauung ist die Gemeinde verpflichtet, die heute private Erschliessung in ihr Eigentum zu übernehmen. Zum aktuellen Zeitpunkt muss davon ausgegangen werden, dass diese Übernahme nicht mit allen betroffenen Grundeigentümerschaften im gütlichen Einvernehmen erfolgen kann.

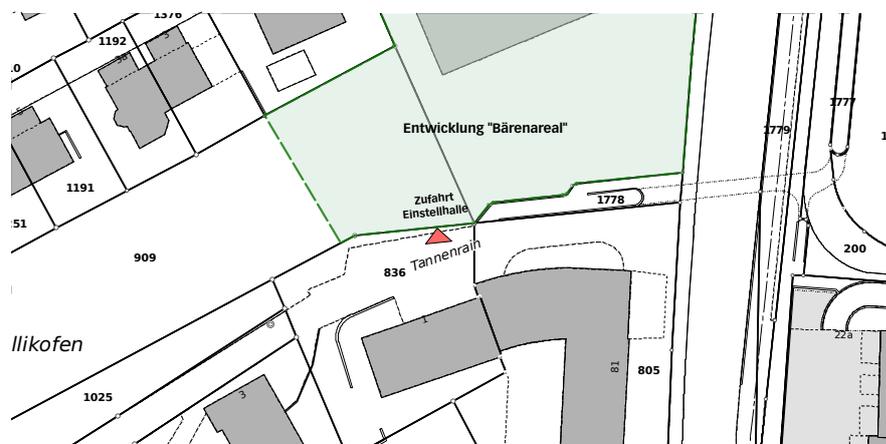


Abb. 2 Situationsplan (amtliche Vermessung) mit dem Standort der Einstellhalle-Zufahrt zum Bärenareal (rot)

Das Projekt für das Gesamtvorhaben liegt mittlerweile vor. Die Grundeigentümerin hat das Baugesuch in der Zwischenzeit bei der Gemeinde eingereicht.

1.2 Aufgabenstellung und Vorgehen

Die Strasse hat eine öffentliche Widmung. Dies wird durch einen Verwaltungsgerichtsentscheid vom 11. September 2011 bestätigt. Die öffentliche Widmung ermächtigt jedoch nicht, ohne Einverständnis der Grundeigentümerschaften die für die Erschliessung des Bärenareals notwendigen Gefällanpassungen vorzunehmen.

Die Umsetzung der Erschliessung, vorwiegend die rechtskonforme Sicherung des Zugangs zur zukünftigen Zufahrt der Einstellhalle, soll mittels kommunalem Strassenbauprojekt erfolgen. Um die Umsetzung planungsrechtlich sicherzustellen und den Enteignungstitel zu erlangen, ist eine Erschliessungs-UeO erforderlich.

Es ist vorgesehen, das Strassenbauprojekt im koordinierten Verfahren (UeO mit Baubewilligung) zur öffentlichen Mitwirkung aufzulegen, beim Kanton vorprüfen zu lassen, zur öffentlichen Auflage zu bringen und vom Gemeinderat beschliessen zu lassen. Mit der Genehmigung der UeO wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in einem Gesamtentscheid auch die Baubewilligung für den Strassenausbau erteilen.

2. Planungsgegenstand

2.1 Strassenbauprojekt

Das Strassenbauprojekt besteht aus dem Situationsplan, dem Normalprofil, dem Längsprofil und den Querprofilen. Die Erläuterungen zum Projekt gehen aus dem beiliegenden technischen Bericht hervor.

2.2 Überbauungsordnung mit Landerwerksplan

Zur Sicherstellung der Erschliessung wird ein Strassenplan in Form einer Überbauungsordnung (ohne Überbauungsvorschriften) erarbeitet. Mit dem Landerwerksplan wird der für den Strassenbau notwendige Landbedarf ausgewiesen.

Im Bereich der Parzelle Nr. 805 werden 173 m² und im Bereich der Parzelle Nr. 836 143 m² für die Fahrbahn der Detailerschliessungsstrasse beansprucht. Der für die Zufahrt zur Einstellhalle und den Ersatz der bestehenden oberirdische Parkplätze erforderliche Landbedarf wird unabhängig von der Erschliessungs-UeO von der Parzelle Nr. 836 an die Parzelle Nr. 909 (Grundeigentümerin ZPP «Bärenareal») übergehen. Der entsprechende Landerwerb steht kurz vor dem Abschluss. Die räumlich verschobenen oberirdischen Parkplätze werden der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 836 auch zukünftig zur Verfügung stehen und mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit rechtlich sichergestellt.

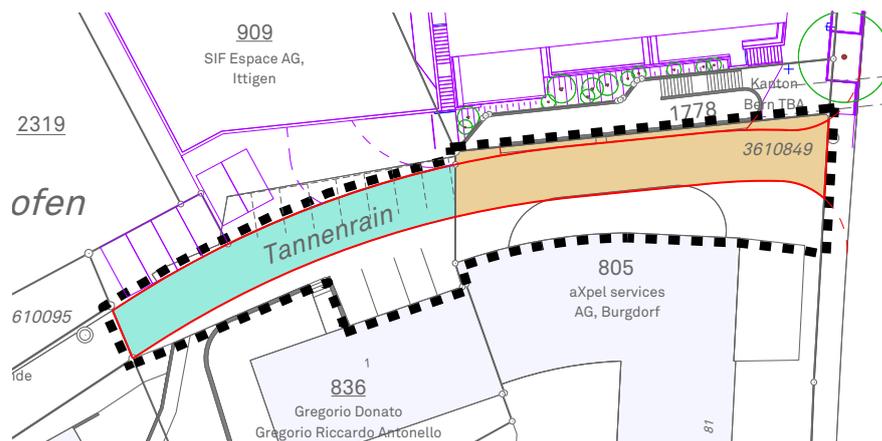


Abb. 3 Ausschnitt Landerwerksplan mit durch dauerhaftem Landerwerb betroffenen Parzellen Nrn. 805 und 836 (nicht massstäblich)

2.3 Zonenplanänderung

Im Zonenplan Zollikofen wurden die öffentlichen Strassen im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision der Verkehrsfläche zugewiesen. Der im Wirkungsbereich der Erschliessungs-UeO liegende oberste Teil des Tannenrains, ist zwar unbestritten dem öffentliche Gebrauch gewidmet, verblieb jedoch bei der Revision des Zonenplans fälschlicherweise in der Mischzone M4.

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung soll der Wirkungsbereich der Erschliessungs-UeO der Verkehrsfläche zugewiesen werden und der Planungsfehler korrigiert werden. Ebenfalls von der M4 in die Verkehrsfläche umgezont werden die Parkierungs- und Vorplatzflächen zwischen der Fahrbahn und der südlichen Begrenzung der ZPP «Bärenareal».

Die Änderung kann gemäss Vorabklärung beim AGR im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden.



Abb. 4 Zonenplanänderung (nicht massstäblich)

2.4 Änderung Richtplan Verkehr

Da der oberste (östliche Teil) des Tannenrains bisher nicht als öffentliche Strassenparzelle ausparzelliert ist, wurde dieser Teil der Strasse bei der letzten Ortsplanungsrevision fälschlicherweise nicht in den Richtplan Verkehr aufgenommen. Dieser Planungsfehler wird nun mit einer Änderung des Richtplans korrigiert. Diese Änderung findet in den folgenden vier Karten Niederschlag:

- Richtplankarte
- Netzplan motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Netzplan Veloverkehr
- Netzplan Fussverkehr

2.5 Baugesuch

Mit der vorliegenden Erschliessungs-UeO soll gestützt auf Art. 88 Abs. 6 BauG die Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse erteilt werden. Das Bauprojekt sowie die erforderlichen Baugesuchsformulare liegen der UeO bei und werden gemeinsam öffentlich aufgelegt.

2.6 Kostentragung und Finanzierung

Die Kosten für den Bau der Detailerschliessungsanlage werden vollumfänglich von der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 909 (ZPP «Bärenareal») übernommen.

3. Auswirkungen, Bericht nach Art. 47 RPV

3.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht

Mit dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan 2030 wird die Innenentwicklung vor die Aussenentwicklung gestellt. Entsprechend sind die Gemeinden angehalten, gemeinsam mit den betreffenden Grundeigentümerschaften, unüberbaute Bauzonen verfügbar zu machen und einer Überbauung zuzuführen.

Gestützt auf Art. 108 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen genügend zu erschliessen. Die vorliegende Erschliessungs-UeO entspricht somit den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen und den gesetzlichen Vorgaben.

3.2 Verkehrsaufkommen

Mit der neuen Detailerschliessungsstrasse wird die genügende Erschliessung für das Bärenareal (Parzellen Nrn. 291, 292, 411, 473, 1194 und 1778) sichergestellt. Bei einer vollständigen Überbauung des Bärenareals wird für die Erschliessung der Einstellhalle von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Kundenparkplätze in der Einstellhalle: Je nach Art der kommerziellen Nutzung (z.B. Restaurant) müssen weitere öffentliche Parkplätze in der Einstellhalle zur Verfügung gestellt werden. Bei 15 unterirdischen Kundenparkplätzen werden ca. 150 Fahrten pro Tag (15 * 10 Fahrten pro Tag) generiert.
- Parkplätze für Wohnen in der Einstellhalle: Es verbleiben 45 unterirdische Parkplätze für Wohnen, die im Schnitt 2 Fahrten pro Tag, d.h. insgesamt 90 Fahrten pro Tag generieren.

Damit ist für die Erschliessung der Einstehalle über den Tannenrain mit insgesamt 240 Fahrten pro Tag zu rechnen. Eine Strasse mit zwei Fahrstreifen wie die vorliegende Detailerschliessungsstrasse ist gemäss VSS Norm SN 640 045 auf eine Belastung von 100 bis 150 Fahrzeugen pro Stunde ausgelegt. Dieser Wert wird bei einer zonenkonformen Überbauung nicht erreicht.

Das an der Bernstrasse bestehende Verkehrssignal «Sackgasse» bleibt unverändert. Das gleiche gilt für das Fahrverbot mit «Zubringerdienst gestattet» an der Aarestrasse. Damit wird gewährleistet, dass der Tannenrain auch nach umgesetztem Projekt keinen Schleichverkehr aufweisen wird.

Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle wird so ausgestaltet, dass der ein- und ausfahrende Verkehr von der Bernstrasse resp. auf die Bernstrasse geführt wird und damit unterhalb der Ein- und Ausfahrt auf dem Tannenrain kein Mehrverkehr entsteht.

3.3 Verkehrssicherheit

Das Gefälle der Zufahrt über den Tannenrain ist im heutigen Zustand mit 18 % zu steil für eine öffentliche Nutzung (Qualitätsstufe B) und für eine Erschliessungsstrasse gemäss Art. 9 BauV. Durch bauliche Massnahmen kann das Gefälle am Tannenrain von 18% auf 15% gesenkt werden. Aufgrund der ungünstigen topographischen Verhältnisse können beim Tannenrain besondere Verhältnisse (Art. 6 Abs. 3 und Art. 9 Abs. 2 BauV) geltend gemacht werden, wonach für eine Erschliessungsstrasse eine Neigung von bis zu 15% zuzulassen ist. Das Bauprojekt stellt die erforderlichen Sichtweiten und Schleppkurven bei der Ausfahrt aus dem Tannenrain auf die Bernstrasse sicher. Das gleiche gilt für die Ausfahrt aus der neuen Tiefgarage auf den Tannenrain.

3.4 Langsamverkehr

Der Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger, die die Einstellhallenzufahrt vor der Unterführung kreuzen, wird – wie in den ZPP-Vorschriften verlangt – mit geeigneten Massnahmen im Bauprojekt besondere Bedeutung beigemessen (vgl. Abb. 7).

Entlang des Tannenrains bis zur Bernstrasse, resp. in die bestehende Fussgängerunterführung der Bernstrasse sind arealseitige Anpassungen zur Erhöhung der Sicherheit für die Fussgängerinnen und Fussgänger vorgesehen.

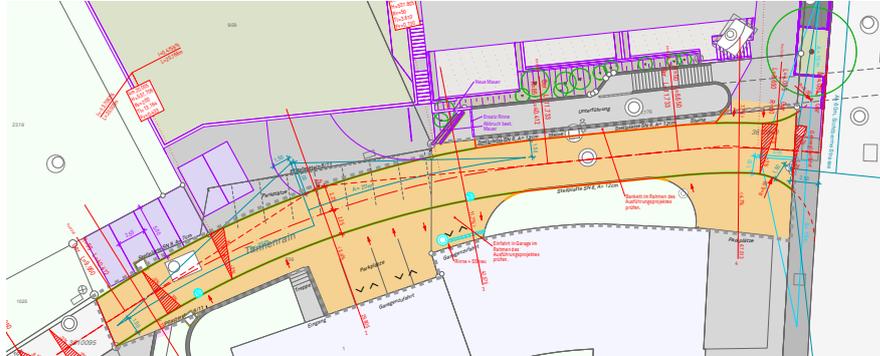


Abb. 5 Ausschnitt Situation Bauprojekt (nicht massstäblich).

3.5 Orts- und Landschaftsbild

Die projektierte Erschliessung verläuft im Bereich einer bestehenden Detailerschliessungsstrasse. Die für den Ausbau notwendigen Geländeanspassungen haben somit keine relevanten Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

3.6 Kulturland

Für den Ausbau des Tannenrains werden weder Fruchtfolgeflächen noch Kulturland beansprucht.

3.7 Lärm und Luft

Sowohl in der Mischzone M4 als auch in der ZPP «Bärenareal» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte können auch mit dem durch das Vorhaben verursachten Mehrverkehr nach wie vor eingehalten werden. Die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich Luft sind unproblematisch.

3.8 Gewässer und Naturgefahren

Im Wirkungsbereich der UeO «Erschliessung Tannenrain» sind keine Oberflächengewässer vorhanden und gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons besteht keine Gefährdung durch Naturgefahren.

Das Gebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern im Gewässerschutzbereich Au. Die Entwässerung der Erschliessungsstrasse erfolgt über die Entlastungsleitung im Tannenrain direkt in einen Vorfluter (Aare). Die Einlaufschächte werden mit einer entsprechenden Rondelle des VSA gekennzeichnet.

4. Verfahren

4.1 Rechtlicher Ablauf

Der Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG mit grundeigen-tümerverbindlichen Festlegungen ist im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG durchzuführen. Für den Erlass einer Überbauungsordnung für eine Detailerschliessungsanlage ist gestützt auf das Strassengesetz der Gemeinderat zuständig. Gestützt auf Art. 88 Abs. 6 BauG wird mit der vor-liegenden Überbauungsordnung die Baubewilligung für die Detailerschlie-ssungsstrasse erteilt.

Die Zonenplanänderung wird im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt und wird im Verfahren zur Erschlie-ssungs-UeO mitgezogen. Auch die Beschlussfassung der Zonenplanände-rung und die Änderung des Richtplans Verkehr fällt in die Kompetenz des Gemeinderats.

4.2 Termine

Öffentliche Mitwirkung	März/April 2025
Kantonale Vorprüfung	März – Juli 2025
Bereinigung / Beschluss Auflage	September 2025
Öffentliche Auflage	Oktober 2025
Einspracheverhandlungen	Dezember 2025
Beschluss UeO durch Gemeinderat	Februar 2026
Genehmigung durch das AGR	anschliessend

4.3 Information der Betroffenen und Mitwirkung

Die vom Strassenausbau und vom Landerwerb direkt betroffenen Grundeig-entümerschaften wurden durch die Gemeinde orientiert.

Die gesetzlich verlangte öffentliche Mitwirkung wird gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung gestartet. Im Rahmen der Mitwirkung können alle interessierten Personen Eingaben und Anregungen zuhanden der Pla-nungsbehörde einreichen. Der Mitwirkungsbericht wird in die Vorprüfung nachgereicht.

4.4 Vorprüfung

Das AGR prüft die UeO im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

4.5 Öffentliche Auflage

Zusammen mit der UeO werden auch das Bauprojekt mit den erforderlichen Baugesuchsformularen sowie die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt.

4.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch das AGR. Im Rahmen der Genehmigung entscheidet das AGR erstinstanzlich über die unerledigte Einsprachen.