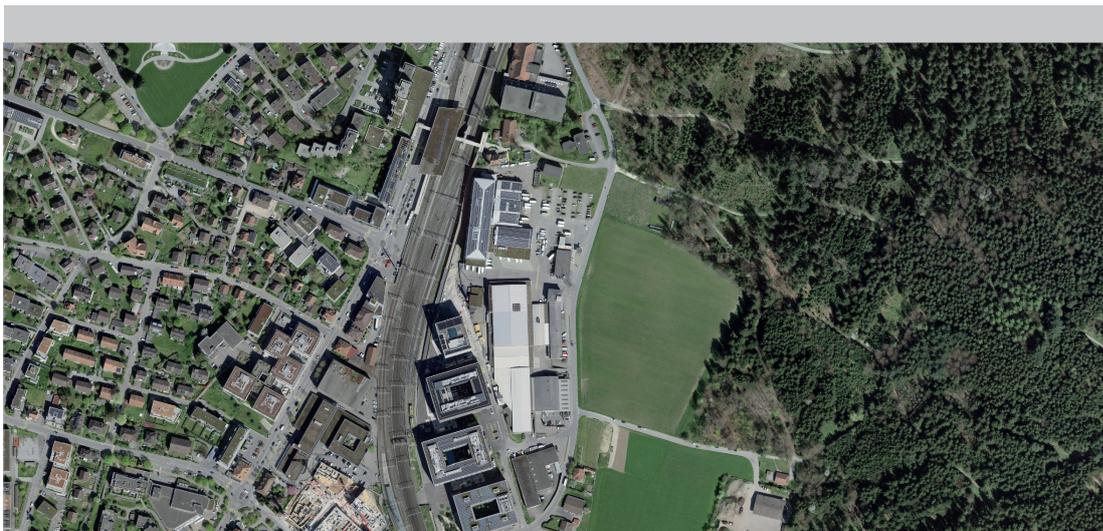


MITWIRKUNG

Gemeinde Zollikofen

ZPP R und UeO Nr. 37 «Eichenweg»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

Änderung Grundordnung

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

Überbauungsordnung

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Mai 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
Postfach 366
3052 Zollikofen

Auftraggeberin:

fenaco Genossenschaft
Eichenweg 49
3052 Zollikofen

Auftragnehmerin:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild des
Planungsgebiets (Quelle: swisstopo)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort und Vorhaben	5
2. Qualitätssicherndes Verfahren und Richtprojekt	6
2.1 Verfahren und Ablauf	6
2.2 Geprüfte Varianten	6
2.3 Richtprojekt	9
3. Planungsrechtliche Situation	13
3.1 Zonenplan	13
3.2 Baureglement	13
4. Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele	15
5. Änderung Baureglement und Zonenplan	16
5.1 Änderung Zonenplan	16
5.2 Änderung Baureglement: Zone mit Planungspflicht R «Eichenweg»	16
6. Überbauungsordnung Nr. 37 «Eichenweg»	19
6.1 Überbauungsplan	19
6.2 Richtprojekt	19
6.3 Überbauungsvorschriften	19
7. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	24
7.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	24
7.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen	25
7.3 Bauinventar	31
7.4 Wald	32
7.5 Verkehr und Erschliessung	33
7.6 Leitungskataster	36
7.7 Versickerung	37
7.8 Schutzräume	38
7.9 Ausgleich von Planungsmehrwerten	38
7.10 Weitere Themen	38
8. Verfahren	39
8.1 Zuständigkeiten und Termine	39
8.2 Mitwirkung	40
8.3 Vorprüfung	40
8.4 Öffentliche Auflage	40
8.5 Beschlussfassung und Genehmigung	40

1. Ausgangslage

1.1 Standort und Vorhaben

Standort

Der bestehende LANDI-Laden liegt an der nördlichen Gemeindegrenze zu Münchenbuchsee im Gebiet «Meielen-Nord». Die Grundeigentümerin fenaco Genossenschaft AG hat dieses Grundstück an den Bund verkauft. Die LANDI Moossee als Mieterschaft wurde vom Bund übernommen. Der bestehende Mietvertrag galt bis 2021 und wird seither jeweils um ein Jahr verlängert.

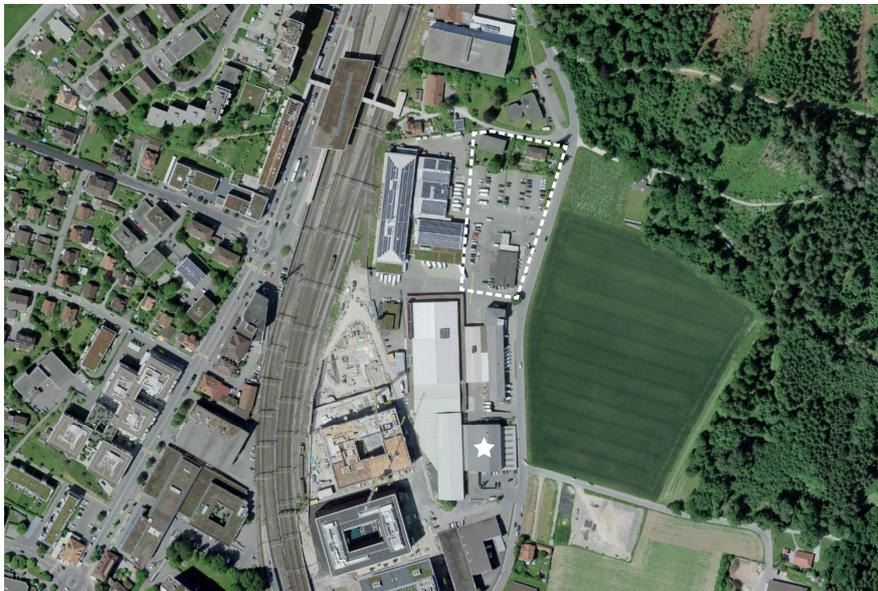


Abb. 1 Luftbild mit dem Planungserimeter (weiss gestrichelt) und dem heutigen LANDI-Laden (Stern), Geoportal des Bundes

Vorhaben

Nun beabsichtigt die LANDI Moossee, das Ladenlokal auf das nördlich angrenzende Areal, das im Besitz der fenaco Genossenschaft AG ist, zu verlegen. Auf dem Gebiet des geplanten LANDI-Ladens befindet sich heute das Eichen Service Center (Garage, Carwash und Tankstelle) sowie Aussenparkplätze der frigemo AG (Herstellung von frischen Convenience-Produkten) und der Gourmador Zollikofen (Vertriebseinheit).

2. Qualitätssicherndes Verfahren und Richtprojekt

Die Gemeinde Zollikofen, die fenaco Genossenschaft AG als Grundeigentümerin und die LANDI Moossee Genossenschaft als Betreiberin des heutigen LANDI-Ladens haben beschlossen, zu Beginn des Planungsprozesses ein Verfahren zur Qualitätssicherung durchzuführen, in welchem das Bebauungs- und Erschliessungskonzept ermittelt bzw. das Richtprojekt erarbeitet wird. Die Ergebnisse sind im Dossier zum Richtprojekt zusammengestellt und werden nachfolgend kurz erläutert. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für das vorliegende Planungsdossier.

2.1 Verfahren und Ablauf

Verfahren, Beteiligte	Das Verfahren wurde als Workshopverfahren, im Sinne von Art. 99a Abs. 2 BauV, mit dem Planungsteam «Architekturbüro E. Bornand SIA» durchgeführt, welches sich mit der w+s Landschaftsarchitekten AG verstärkte. Das Begleitgremium setzte sich insbesondere aus drei stimmberechtigten Fachmitgliedern und zwei stimmberechtigten Sachmitgliedern zusammen. Die Verfahrensbegleitung erfolgte durch die ecoptima ag.
Sachmitglieder	<ul style="list-style-type: none">– Daniel Bichsel, Gemeindepräsident Zollikofen– Adrian Grossenbacher, Geschäftsleitung LANDI Moossee
Fachmitglieder, Fachberatung d. Gemeinde	<ul style="list-style-type: none">– Christine Odermatt, Fachexpertin Architektur/Städtebau– Gianni Chini, Fachexperte Architektur/Städtebau– Pascal Weber, Fachexperte Landschaftsarchitektur
Weitere Beteiligte (ohne Stimmrecht)	<ul style="list-style-type: none">– Sabine Breitenstein, Bauverwalterin Zollikofen– Marcel Burkart, Leiter Areale und Technik, fenaco Genossenschaft– Matthias Wyss, fenaco Genossenschaft– Kurt Stettler, LANDI Moossee– Christian Walther, LANDI Moossee
Ablauf	Die Rahmenbedingungen wurden vor dem Verfahren an der Programmsitzung im Januar 2018 diskutiert und in einem Verfahrensprogramm festgehalten. Im Zeitraum von März bis Juni 2023 fanden vier Workshops statt, an welchen verschiedene Bebauungs- und Erschliessungsvarianten vorgestellt und diskutiert wurden. Das Begleitgremium gab jeweils Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.

2.2 Geprüfte Varianten

Grundvarianten	Gestützt auf eine vertiefte ortsbauliche Analyse wurden drei Grundvarianten zur Diskussion gestellt: <ul style="list-style-type: none">– Variante «zwei Volumen»: zwei Einzelvolumen mit Verbindungsbau– Variante «Zwilling»: zusammengesetztes zweiteiliges Volumen– Variante «Doppelauge»: Längsbau
----------------	---



Abb. 2 Variante «zwei Volumen»,
2. Workshop, April 2023



Abb. 3 Variante «Zwilling»,
2. Workshop, April 2023



Abb. 4 Variante «Doppelaage»,
2. Workshop, April 2023

Favorisierte
Variante

Die Variante «Zwilling» macht mit den zwei Volumen eine strassenbegleitende Architektur möglich und schafft mit den Vor- und Rücksprüngen spannende Aussenbereiche, welche zur Adressbildung beitragen. Die Variante wurde vom Begleitgremium favorisiert und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Entwicklungsmöglichkeiten nicht
verunmöglichen

In Bezug auf das westlich liegende Areal der fenaco Genossenschaft AG wurde zudem geprüft, wie sich das Areal langfristig weiterentwickeln könnte. Beide Varianten wurden mit je einer Untervariante (zusammengesetztes Gebäude, zwei separate Gebäude) geprüft.

- Orientierung der Ersatzneubauten am Neubau LANDI
- Orientierung der Ersatzneubauten an den Bestandesbauten des angrenzenden BBL-Areals

Damit wurde insbesondere auch aufgezeigt, dass eine Entwicklung des vorliegenden Areals eine spätere Entwicklung nicht verunmöglicht. Absichten zur Entwicklung bestehen auf dem bahnseitigen Areal noch keine.

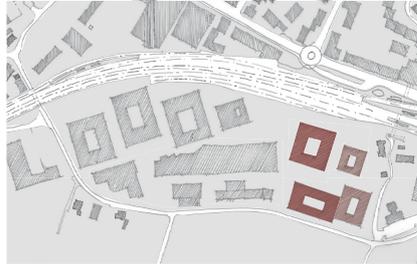


Abb. 5 Variante «Zwilling» mit Ersatzbauten orientiert am LANDI-Laden, 2. Workshop, April 2023



Abb. 6 Variante «Zwilling» mit Ersatzbauten orientiert an den Bestandesbauten, 2. Workshop, April 2023

Städtebauliche Dichte

Der Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee legt bereits Richtwerte für mögliche Gesamthöhen fest. Die benachbarten Neubauten des BBL stellen dabei mit 30.0 m das mögliche Maximum dar. Für den Planungsperimeter und das westlich angrenzende Areal der fenaco, gilt ein Richtwert von 24.0 m (Richtplankarte) resp. 28.0 m (Massnahmenblatt Nr. Z2). Das Begleitgremium beurteilt eine Reduktion der Gesamthöhe Richtung Eichenweg und Schösslistrasse von 16.0 m auf 12.0 m als adäquat.

Die Diskussion zeigt, dass gegenüber der Schösslistrasse minimal zwei und im restlichen Planungsperimeter minimal drei Geschosse realisiert werden sollten. Als Maximalvariante sind vier Geschosse verträglich, wobei gegenüber der bestehenden Bebauung an der Schösslistrasse eine Reduktion auf drei Geschosse erfolgt.



Abb. 7 Minimalvariante mit Bestand, 2. Workshop, April 2023



Abb. 8 Maximalvariante mit Bestand, 2. Workshop, April 2023

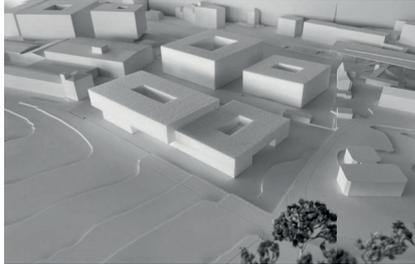


Abb. 9 Minimalvariante mit möglicher Entwicklung fenaco Areal, 2. Workshop, April 2023



Abb. 10 Maximalvariante mit möglicher Entwicklung fenaco Areal, 2. Workshop, April 2023

Die Variante «Zwilling» wurde im Rahmen des dritten und vierten Workshops insbesondere hinsichtlich Gesamthöhen, Terrainverlauf, Bepflanzung, Erschliessung, Durchblick im Erdgeschoss, Adressierung und Anlieferung verfeinert und zum nachfolgend beschriebenen Richtprojekt ausgearbeitet.

2.3 Richtprojekt

Städtebau und
Architektur

Das Richtprojekt sieht zwei Ausbauvarianten vor, welche aus der Sicht des Beurteilungsgremiums verträglich sind.

- Variante «MINI» 16.0 m und 12.0 m (GFZo 1.25)
- Variante «MAXI» 20.0 m und 16.0 m (GFZo 1.75)

Die Variantenwahl soll sich nach der Nachfrage für zusätzliche Geschossflächen richten, wobei die Variante «MINI» das städtebauliche Minimum darstellt und zu Gunsten einer haushälterischen Bodennutzung und zur ausreichenden Siedlungsentwicklung nach innen mit der Planung sicherzustellen ist. Die Variante «MAXI» stellt in Bezug auf die ortsbauliche Dichte das verträgliche Maximum dar und ist ebenfalls mit der Planung festzulegen.



Abb. 11 Variante «MINI», Richtprojekt
Dezember 2024



Abb. 12 Variante «MAXI», Richtprojekt
Dezember 2024

Nutzung

Im Erdgeschoss ist der LANDI-Laden mit dazugehörigen Lagerflächen und der Anlieferung vorgesehen. Im südlichen Gebäudeteil sieht das Richtprojekt eine Tankstelle mit dazugehörigem Shop vor.



Abb. 13 Situation mit Erdgeschoss, Richtprojekt Dezember 2024

Im Untergeschoss sind ca. 70 – 75 Abstellplätze für die Kunden des LANDI-Ladens geplant. Im ersten Obergeschoss können die aktuell auf dem Areal bestehenden Abstellplätze der Mitarbeitenden der frigemo AG wieder sichergestellt werden. Diese könnten bei Bedarf auch in einem zweiten Untergeschoss angeordnet werden, so dass das 1. Obergeschoss anderweitig genutzt werden kann. Das Geschoss wird somit gleich wie das 2. Obergeschoss flexibel gebaut, damit diese Geschosse auch einer heute noch unbekanntem Arbeitsnutzung dienen können.

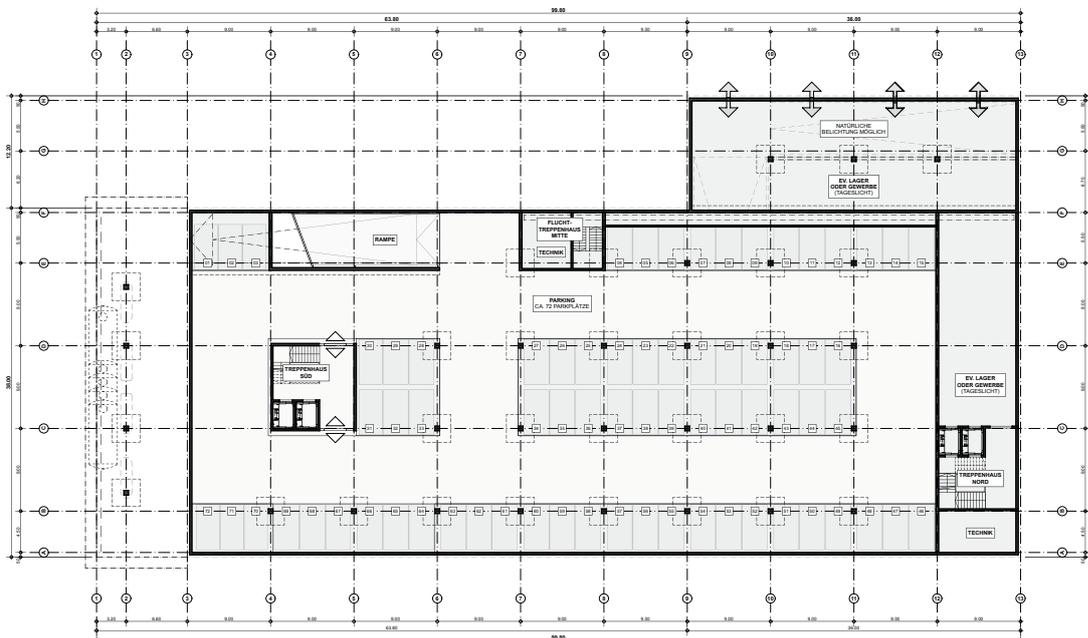


Abb. 14 Grundriss Untergeschoss, Richtprojekt Dezember 2024

Das Dach wird nicht begehbar ausgestaltet und soll insbesondere zur Energiegewinnung mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden sowie der Regenwasserrückhaltung dienen.



Abb. 15 Situation mit Dachaufsicht, Richtprojekt Dezember 2024

Freiraum Im Aussenraum sind neben wenigen Kundenparkplätzen ausreichend Fahrradabstellplätze und dem Laden zugeordnete Aussenverkaufsflächen vorgesehen. Zudem sind Aufenthaltsbereiche, insbesondere für die zukünftigen Mitarbeitenden, geplant und mit ausreichend Grünflächen und Bepflanzungen soll eine möglichst hohe Aussenraumqualität sichergestellt werden.

Parkierung und Erschliessung Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme von etwa 12 Kundenparkplätzen inkl. Ladestationen im Aussenbereich, gebäudeintegriert bzw. im Untergeschoss. Die beiden Parkgeschosse werden über zwei Rampen erschlossen, welche in das Gebäude integriert werden.

Die Haupteerschliessung erfolgt über die bestehende Stichstrasse im Süden des Areals, welche im Zuge der Entwicklung ausgebaut werden soll. Diese Zu- und Wegfahrt dient insbesondere den Kunden des LANDI-Ladens, der Tankstelle und des Shops. Eine weitere Zufahrt (Einbahn) zur Anlieferung und zum zweiten Parkgeschoss im Obergeschoss erfolgt im Norden des Areals. Zudem wird für die Tankstelle eine separate Ausfahrt (Einbahn) auf den Eichenweg vorgesehen, damit umständliche Wendemanöver im Bereich der Tankstelle vermieden werden können.

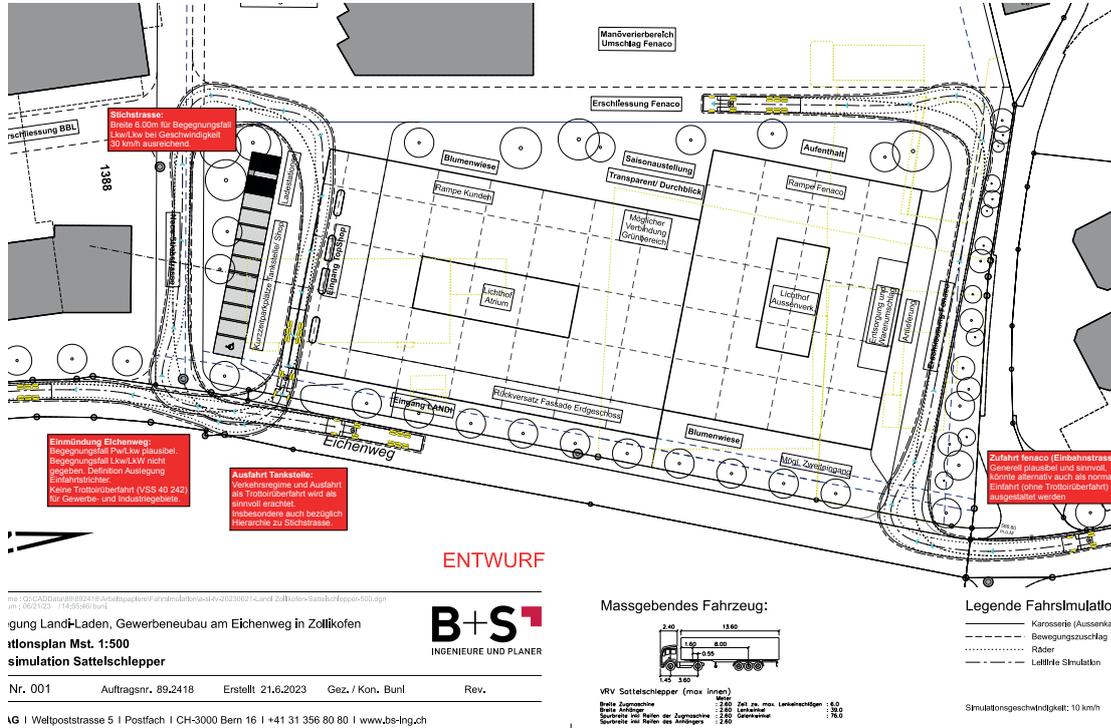


Abb. 16 Verkehrsregime und Schleppkurven, Richtprojekt Dezember 2024

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Zonenplan

Arbeitszone A3

Das Areal der fenaco Genossenschaft AG liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Arbeitszone A3.

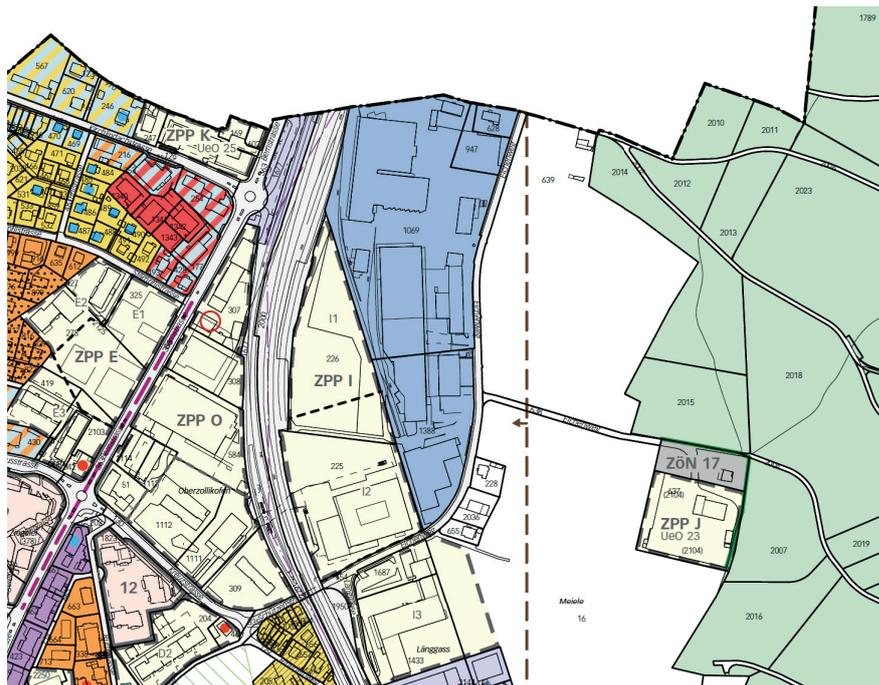


Abb. 17 Ausschnitt aus dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Zollikofen

3.2 Baureglement

Die wichtigsten Bestimmungen zur Arbeitszone A3 sind in Art. 5 und 6 des Baureglements festgelegt.

Art der Nutzung

Art. 5 regelt die Art der Nutzung wie folgt:

¹ Die Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Arbeitsaktivitäten vorbehalten. An Werkstätten oder ähnliche Bearbeitungsnutzungen gebundene kleinere Laden- oder Ausstellungsräume sowie einzelne Fachmarktnutzungen bis maximal einer Verkaufsfläche von 500 m² sind gestattet.

² Bei Inkrafttreten dieses Reglementes vorhandene Verkaufsnutzungen können erneuert und die bestehende Verkaufsfläche bis 20 % erweitert werden.

³ Wohnungen für das aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.

⁴ In den Arbeitszonen A3 östlich der SBB-Bahnlinie gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

⁵ In den übrigen Arbeitszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Mass der Nutzung	Art. 6 regelt die baupolizeilichen Masse. Demnach gelten für die Arbeitszone A3 folgende Masse:
	– kleiner Grenzabstand: 5 m
	– grosser Grenzabstand: keiner
	– Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr): 18.0 m
	– Gesamthöhe (GH): 20.5 m
	– Grünflächenziffer (GZ): 10%

4. Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele

Detailhandelseinrichtungen, welche über 1'000 m² Geschossfläche aufweisen und ausserhalb von Geschäftsgebieten liegen, gelten nach Art. 19 Abs. 2 Baugesetz (BauG) als «besondere Bauten und Anlagen». Diese dürfen nach Art. 19 Abs. 1 BauG nur aufgrund einer Überbauungsordnung (UeO) bewilligt werden. Damit das Richtprojekt mit dem geplanten LANDI-Laden realisiert werden kann, ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung resp. eine Umzonung der bestehenden Arbeitszone A3 notwendig. Das Areal wird in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgezont und es wird eine entsprechende Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 93 ff. BauG erlassen.

Planbeständigkeit Die bestehende baurechtliche Grundordnung wurde in den Jahren 2014 bis 2017 erarbeitet und im November 2017 beschlossen bzw. im Oktober 2018 genehmigt, womit die Grundsätze der Planbeständigkeit zu berücksichtigen sind und aufzuzeigen ist, inwieweit sich die Verhältnisse seither geändert haben. Die Handänderung des vom heutigen LANDI-Ladens betroffenen Grundstücks (Zollikofen-GBBL Nr. 1388) von der fenaco Genossenschaft zur Schweizerischen Eidgenossenschaft erfolgte nach Abschluss der Ortsplanungsrevision mit Grundbucheintrag vom 4. Januar 2018. Der bestehende Mietvertrag für den LANDI-Laden lief 2021 aus und wird seither nur noch jährlich verlängert. Der LANDI-Laden kann somit längerfristig nicht am bestehenden Standort weiterbetrieben werden, weshalb ein Ersatzstandort sichergestellt werden muss. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision waren diese geänderten Verhältnisse noch nicht absehbar.

5. Änderung Baureglement und Zonenplan

5.1 Änderung Zonenplan

Die Zonenplanänderung entspricht dem Wirkungsbereich der neuen UeO Nr. 37 und umfasst damit die Parzellen Zollikofen Gbbl.-Nrn. 628, 947 und den westlichen Teil der Parzelle Zollikofen Gbbl.-Nr. 1069 mit einer Fläche von 9'076 m².

Der gesamte Planungssperimeter wird von der Arbeitszone A3 neu in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) R «Eichenweg» umgezont.



Abb. 18 Änderung Zonenplan mit altem Zustand (links) und neuem Zustand (rechts)

5.2 Änderung Baureglement: Zone mit Planungspflicht R «Eichenweg»

Im Baureglement (BR) werden die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) R «Eichenweg» in Art. 32a ergänzt. Nachfolgend werden die wichtigsten Bestimmungen kurz erläutert.

Planungszweck	Der Planungszweck wird angelehnt an bereits bestehende ZPPs der Gemeinde definiert. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Nähe zum Bahnhof Zollikofen, die Lage im Entwicklungsschwerpunkt und am Siedlungsrand bei der Überbauung und Erschliessung angemessen zu berücksichtigen. Zudem wird die geplante Verkaufsnutzung im Planungszweck aufgenommen.
Art der Nutzung	Die heute geltende Arbeitszone wird in Bezug auf die Bestimmungen zur Nutzungsart übernommen und mit der geplanten Verkaufsnutzung ergänzt.
Mass der Nutzung	Geschossfläche oberirdisch (GFo) und Gesamthöhe (GH) Das Mass der Nutzung wird gestützt auf das Richtprojekt festgelegt. Wobei die beiden Varianten «MINI» und «MAXI» für die Festlegungen massgebend sind.

Die minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo) wird basierend auf einer zweigeschossigen Bebauung mit 8'400 m² festgelegt, da die Realisierung von höheren Geschossen, welche bei Arbeitsnutzungen nicht untypisch sind, möglich bleiben soll. Damit dennoch das Volumen städtebaulich gesichert werden kann, werden gestützt auf das Richtprojekt die minimalen und maximalen Gesamthöhen (GH) von 9.0 m bzw. 22.0 m festgelegt. Die maximalen Gesamthöhen werden gegenüber dem Richtprojekt um jeweils zwei Meter erhöht, dafür wird auf Stufe UeO geregelt, dass nicht technisch bedingte Dachaufbauten unterhalb der maximalen Gesamthöhe zu liegen kommen müssen.

Verzicht auf Festlegung von Geschossen

Um eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität sicherzustellen, wird auf die Festlegung von Vollgeschossen verzichtet, da auch überhohe Geschosse möglich bleiben sollen.

Geschossfläche Verkauf

Die Festlegung der Geschossfläche Verkauf stützt sich auf Art. 20 Abs. 3 BauG, wonach Detailhandelseinrichtungen als «besondere Bauten und Anlagen» dienen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m² ist. Die festgelegte Geschossfläche Verkauf von maximal 3'000 m² umfasst alle der Verkaufsnutzung dienenden, vollständig umschlossenen Geschossflächen wie die Innenverkaufs- und Aussenverkaufsflächen, die Lagerflächen, die Umschlags- und Entsorgungsflächen, den Tankstellenshop und dazugehörige Nebenräume. Nicht angerechnet werden die unterirdischen Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen.

Grünflächenziffer (GZ)

Die in der Arbeitszone geltende Grünflächenziffer (GZ) von 10% wird in die ZPP übernommen. Die GZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF), im vorliegenden Fall zum Wirkungsbereich der ZPP. Als anrechenbare Grünfläche gelten nach Art. 31 BMBV natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Begrünte Dachflächen und/oder Parkplätze können daher nicht angerechnet werden.

Gestaltung	Die Gestaltungsgrundsätze werden abgestützt auf bereits bestehende ZPPs der Gemeinde festgelegt. Spezifisch für die vorliegende ZPP wird die Sicherstellung attraktiver Zwischenstände, die ökologisch wertvolle Gestaltung der Aussenräume, die Minimierung der Bodenversiegelung und die Realisierung der Baumreihe entlang des Eichenwegs gemäss dem kommunalen Richtplan festgelegt (siehe Kap. 7.2.1 «Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee, Teil Zollikofen»).
Erschliessung	In den Erschliessungsgrundsätzen wird geregelt, dass die Erschliessung ab dem Eichenweg und die Parkierung mit Ausnahme von maximal 15 Kundenparkplätzen unterirdisch und/oder gebäudeintegriert erfolgen muss. Damit wird insbesondere Art. 19 Abs. 5 BauG bzw. Art. 21 Abs. 3

BauV Rechnung getragen, wonach Parkplätze von Detailhandelseinrichtungen im Gebäudeinnern bzw. in der Regel in Untergeschossen zu erstellen sind.

Energie

Es wird festgelegt, dass die Energieversorgung nach einem gesamtheitlichen Konzept geplant und erstellt werden soll und der Wärmebedarf vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken ist. Für weitere Erläuterungen siehe Kap. 6.3.6 «Umwelt» und Kap. 7.2.3 «Richtplan Energie».

Nach Art. 31a KEnV besteht bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² gemäss Artikel 45a EnG die Pflicht, Sonnenenergie zu nutzen, wobei mindestens zehn Prozent der anrechenbaren Gebäudefläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszurüsten sind. Eine grossflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach wird damit einen erheblichen Beitrag zur Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz leisten.

Verfahren

In Abs. 8 wird festgehalten, dass als Grundlage für die UeO ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist. Damit wird der im Richtplan enthaltenen Massnahme Rechnung getragen (siehe Kap. 7.2.1 «Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee, Teil Zollikofen»).

6. Überbauungsordnung Nr. 37 «Eichenweg»

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 37 «Eichenweg» besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften mit den konstituierenden Elementen des angehängten Dossiers zum Richtprojekt. Nachfolgend sind die wichtigsten Festlegungen zusammengefasst.

6.1 Überbauungsplan

Inhalte	Der Überbauungsplan (UeP) legt als Inhalte insbesondere die Baubereiche für Hauptgebäude, Anlieferung, unterirdische Gebäudeverbindung und unterirdische Bauten bzw. Unterniveaubauten verbindlich fest. Im Weiteren wird die Umgebung in die Bereiche für Detailerschliessung, Erschliessung, Trottoir und Grün unterteilt. Überlagernd werden die Bereiche für die Kundenparkplätze, die südliche Zu- und Wegfahrten und die nördliche Zufahrt verortet.
Hinweise	Die im Überbauungsplan (UeP) unter den Hinweisen aufgeführten Elementen haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

6.2 Richtprojekt

Konstituierende Elemente	Das Dossier Richtprojekt vom Dezember 2024 wird als Anhang den Überbauungsvorschriften angehängt, gilt jedoch nicht als Ganzes verbindlich. Als verbindlich gelten die auf der Seite 24 aufgeführten konstituierenden Elemente aus dem Workshopverfahren. Diese wurden gemeinsam mit dem Richtprojekt im Dezember 2024 durch das Begleitgremium des Workshopverfahrens verabschiedet. Das Dossier ist somit zur Veranschaulichung der konstituierenden Elemente Bestandteil der Planung.
--------------------------	--

6.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Inhalten. Sie enthalten namentlich Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie zu den umweltrechtlichen Belangen. Die wichtigsten Festlegungen werden nachfolgend erläutert.

6.3.1 Allgemeines

Planungszweck, Wirkungsbereich etc.	Der Planungszweck und der Wirkungsbereich werden von der neuen ZPP übernommen.
-------------------------------------	--

Erfolgen in der UeO keine speziellen Festlegungen gelten die Bestimmungen des Baureglements und der übergeordneten Gesetzgebung. Auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht wird damit bewusst verzichtet.

6.3.2 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung	Die Arbeitsnutzung wird präzisiert und es wird festgelegt, dass die Detailhandelsnutzung im ersten Vollgeschoss auf Strassenniveau anzuordnen ist, um einen Bezug zur Öffentlichkeit zu schaffen. Die allfällige Tankstelle mit Shop wird im Süden des Baubereichs A verortet, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung des nördlichen Abschnitts des Eichenwegs zu vermeiden.
Mass der Nutzung, Baubereiche	In der UeO werden zwei Baubereiche für Hauptgebäude (A und B) festgelegt und die in der ZPP festgelegten Gesamthöhen (GH) konkretisiert, so dass die Staffelung des Richtprojekts in der Höhe und Situation festgelegt ist (siehe auch Kap. 6.2 «Richtprojekt»).
Baulinie für das 1. Vollgeschoss	Damit das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) vom Eichenweg zurückversetzt ist und ein geschützter Vorbereich entsteht, wird in der UeO eine Baulinie für das 1. Vollgeschoss festgelegt.
Baubereich für Anlieferung/Entsorgung	Damit über dem gesamten Bereich der Anlieferung und Entsorgung ein Vordach, insbesondere zum Witterungsschutz, erstellt werden kann, wird ein Baubereich für Anlieferung/Entsorgung festgelegt.
Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	Der Bereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird abgestimmt auf die Hauptgebäude festgelegt. Damit wird vor allem sichergestellt, dass der Aussenraum ausreichend bepflanzt werden kann und möglichst nicht vollständig unterbaut wird.
Baubereich für unterirdische Gebäudeverbindung	Damit die Mitarbeitenden der frigemo AG auf dem westlich angrenzenden Areal vom Parkgeschoss des Hauptgebäudes direkt zum Produktionsgebäude gelangen können, soll eine unterirdische Gebäudeverbindung realisiert werden.
Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	Ausserhalb der Baubereiche sind technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte zur Einstellhalle, Notausstiege aus allfälligen Schutzräumen, Solaranlagen, Tanks zur Regenwasserspeicherung etc. zulässig. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, bei allfällig weiteren Bauten und Anlagen ist nachzuweisen, dass diese technisch und funktional bedingt sind.
An- und Kleinbauten	Zudem sind ausserhalb der Baubereiche An- und Kleinbauten gemäss Baureglement zulässig. Diese sind unbewohnt, dürfen die maximal anrechenbare Grundfläche von 60 m ² sowie die maximale Gesamthöhe (GH) von 4.0 m nicht überschreiten und müssen einen Grenzabstand von 2.0 m einhalten.

Vorspringende Gebäudeteile Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 7 Abs. 6 BR, wonach diese eine maximale Tiefe von 3.0 m über die Fassadenlinie aufweisen und maximal 50% der Fassade bedecken dürfen.

Strassenabstand Der Strassenabstand wird in der UeO nicht abweichend geregelt und richtet sich nach Art. 7 Abs. 9 und Anhang 2 des Baureglements, wonach gegenüber dem Eichenweg ein Abstand von 5.0 m gilt. Die Hauptgebäude weisen einen Abstand von 6.0 m auf. Für allfällige An- und Kleinbauten kann das zuständige Gemeinwesen nach Art. 81 Strassengesetz und Art. 28 BauG Ausnahmen bewilligen. Der Verkehrssicherheit wird unter Berücksichtigung der einschlägigen VSS-Normen (z.B. Grundstückszufahrten, Sichtweiten) Rechnung getragen.

6.3.3 Baugestaltung

Richtprojekt Art. 11 Abs. 1 stellt sicher, dass die beiden Gebäudeteile sowohl in der Situation als auch in der Höhe gestaffelt werden und eine Aufstockung auch möglich bleibt, wenn in einer ersten Etappe nur die Variante «MINI» realisiert wird.

In Abs. 2 wird die Verbindlichkeit des Richtprojekts geregelt. Auf Seite 23 des Dossiers zum Richtprojekt sind die verbindlichen konstituierenden Elemente aufgeführt. Diese beschreiben die zentralen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Projekts und sind für die weitere Projektierung verbindlich.

Zur Sicherung der Qualität wird das Bauprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Fachberatung der Gemeinde beurteilt.

Fassadengestaltung, Geschosshöhen Da die weiteren Nutzungen noch nicht bekannt sind, soll insbesondere bei den Geschosshöhen und der Fassadengestaltung ein grösserer Spielraum eingeräumt werden, da diese je nach Nutzungsart unterschiedlich gestaltet werden können. Die Geschosshöhen gemäss Richtprojekt wurden daher in der UeO bewusst nicht verbindlich festgelegt. Die Prinzipien der Fassadengestaltung stellen mögliche Typologien dar, die in der weiteren Projektierung zu berücksichtigen sind, wobei die Fassaden je nach Nutzungsart auch anders gestaltet werden können.

Dachgestaltung und -aufbauten Um ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild zu erreichen, sind für Hauptgebäude Flachdächer und für An- und Kleinbauten Flach- und Schrägdächer zulässig.

Dachbegrünung Hinsichtlich Dachbegrünung gilt Art. 43 des Baureglements, wonach nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 5°, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen sind.

Reklame Hinsichtlich Reklamen gilt Art. 44 ff. des Baureglements. Darin werden die Grundsätze, die Standorte, die Gestaltungsvorschriften und der Unterhalt geregelt.

6.3.4 Aussenraumgestaltung

Festlegungen Baureglement	In Art. 40 ff. des Baureglements sind die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung festgelegt. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
Bepflanzung	Ergänzend werden «klimaangepasste» Hölzer genannt, um bei der Auswahl der Bepflanzung darauf zu achten, dass auch hitzeresistente Arten gepflanzt werden. Die Bepflanzung wird im Überbauungsplan hinweisend dargestellt, damit auf eine lagegenaue Festlegung verzichtet werden kann.
Grünbereich	Die Grünbereiche werden abgestützt auf das Richtprojekt festgelegt und die Grünflächenziffer (GZ) gemäss ZPP-Bestimmungen übernommen.

6.3.5 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz	<p>Die Erschliessungsflächen sind so zu optimieren, dass versiegelte Flächen möglichst minimiert werden können.</p> <p>Im Richtprojekt werden dazu die Prinzipien der Erschliessung, insbesondere die aufeinander abgestimmten Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle, Tankstelle und Anlieferung sowie die gebäudeintegrierte Rampe zu den Parkplätzen als verbindlich festgehalten.</p>
Detail- erschliessung	Der Bereich Detailerschliessung dient der Erschliessung der Grundstücke ab dem Eichenweg und der frigemo AG. Die Zufahrt wird gestützt auf Art. 109 BauG durch die Grundeigentümer geplant und eine entsprechende Baubewilligung zur Realisierung eingeholt.
Erschliessungs- bereich	Um genügend Spielraum für die Projektierung der Erschliessungsflächen zu haben, können die Abgrenzungen der Grün- und der Erschliessungsbereiche um bis zu 2.0 m verschoben werden, wenn die Fläche des Grünbereichs insgesamt nicht markant reduziert wird. Mit der Festlegung der minimalen Grünflächenziffer wird zudem ein Mindestgrünanteil von 10% sichergestellt.
Zu- und Weg- fahrten	Im Überbauungsplan werden für die Festlegung der beiden Zufahrten und der Wegfahrten zwei Bereiche ausgeschieden. Im nördlichen Bereich sind nur Zufahrten, im südlichen Bereich sind sowohl Zu- als auch Wegfahrten zulässig. Weiter wird festgelegt, dass die Zufahrten zur unterirdischen bzw. gebäudeintegrierten Parkierung in die Baubereiche zu integrieren sind.
Trottoir	Im Überbauungsplan wird das bereits bestehende Trottoir mit einer minimalen Breite von 2.0 m festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu klären, wo das Trottoir als Trottoirüberfahrt realisiert werden soll.

Parkierung Die Parkierung erfolgt grösstenteils gebäudeintegriert resp. unterirdisch. Für die Kundenparkplätze im Aussenbereich wird südseitig des Gebäudes ein Bereich definiert, in welchem maximal 15 Abstellplätze zulässig sind.

Die Anzahl der Abstellplätze wird gestützt auf Art. 49 ff. BauV berechnet, wobei für die Kundschaft des LANDI-Ladens eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Spezialfahräder sicherzustellen sind.

Nachweis Notzufahrten Die Möglichkeit für Notzufahrten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Entsorgung Die Entsorgung für den LANDI-Laden erfolgt durch die LANDI und es muss lediglich für die weiteren Nutzungen eine Zufahrt für Gemeindefahrzeuge sichergestellt werden.

6.3.6 Umwelt

Energie und Entwässerung In den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass bei Neubauten oder Gebäuden deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, für die Heizung und Warmwasseraufbereitung Abwärme von eigenen und benachbarten Kühlanlagen zu nutzen ist, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Reicht die zur Verfügung stehende Abwärme nicht aus, ist die Differenz zum Wärmebedarf mit einem anderen erneuerbaren Energieträger zu decken. Möglich ist beispielsweise der Anschluss an den im Richtplan Energie vorgesehenen Wärmeverbund «Meielen Ost, Eichenweg».

Die umweltrechtlichen Themen sind insbesondere in Kap. 7.2.3 «Richtplan Energie» und Kap. 7.7 «Versickerung» erläutert.

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

7.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

7.1.1 Kantonaler Richtplan

ESP-D Zollikofen ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistung (ESP-D) mit Koordinationsstand «Festsetzung» aufgeführt. Der ESP-D sieht als Schwerpunktnutzungen Dienstleistung, Freizeit und Detailhandel vor. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Haushälterische Bodennutzung Da es sich vorliegend bereits um Arbeitszone handelt, welche zudem bereits vollständig überbaut ist, ist aus rechtlicher Sicht keine Mindestdichte nachzuweisen und es sind keine spezifischen Anforderungen in Bezug auf die Erschliessung zu erfüllen. Dennoch wird der haushälterischen Nutzung Rechnung getragen. Die Planung sieht eine minimale GFo von 8'400 m² vor, was einer GFZo von gut 0.9 entspricht und damit den im kantonalen Richtplan für die Gemeinde Zollikofen als urbanes Kerngebiet definierten Richtwert von 0.8 überschreitet.

7.1.2 Kant. Baugesetz und Bauverordnung

Mehrgeschossig Gemäss Art. 19 Abs. 4 BauG sind «Besondere Bauten und Anlagen» mehrgeschossig zu realisieren. Die Variante «MINI» des Richtprojekts sieht zwei Geschosse vor. Die UeO legt eine minimale Gesamthöhe von 9.0 m fest, was zwei Geschossen mit einer Höhe von 4.5 m entspricht.

Beeinträchtigung öff. Interesse Gemäss Art. 21. Abs. 2 BauV werden durch das Vorhaben keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt und keine wesentlichen privaten Interessen verletzt.

Gebäudeintegrierte Parkierung, Haushälterische Bodennutzung Gemäss Art. 19 Abs. 5 BauG sind die Parkplätze ins Gebäude zu integrieren und gemäss Art. 21 Abs. 3 BauV ist bei der Anordnung der Parkplätze dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung zu tragen. Parkplätze sind in der Regel in Untergeschossen anzuordnen.

Mit dem Projekt werden einerseits die heute bestehenden Aussenparkplätze der frigemo AG in das Gebäude integriert und andererseits die für den LANDI-Laden notwendigen Parkplätze im Untergeschoss angeordnet, womit die Anforderungen erfüllt werden.

7.1.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)/ Agglomerationsprogramm (AP)

RGSK, AP Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 und Agglomerationsprogramm (AP) 5. Generation sind die Gebiete Meielen Süd (BM.S-UV.1.137) und Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse (BM.S-UV.1.135) als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete mit Koordinationsstand

«Festsetzung» ausgewiesen. Weiter ist das Gebiet Meielen Ost und Süd als Vorranggebiet Arbeiten (BM.S-VA.1.032) mit Koordinationsstand «Vororientierung» aufgeführt. Für das Planungsgebiet selbst sind keine Massnahmen aufgeführt.

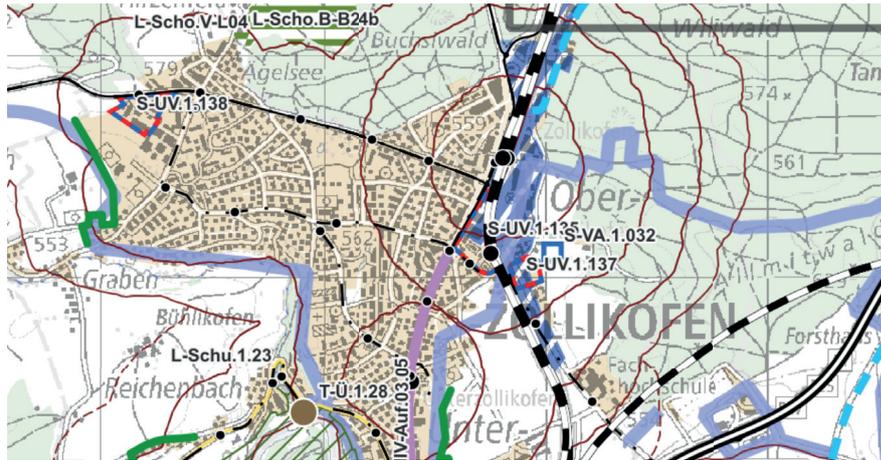


Abb. 19 Ausschnitt Übersichtskarte zum RGSK 2025

7.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen

7.2.1 Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee, Teil Zollikofen

Planungsziele
Teilgebiet L

Im kommunalen Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee ist das Areal dem Teilgebiet «L» zugeordnet. Als kurzfristige Zielsetzungen gelten damit gemäss Massnahmenblatt Nr. Z2 der Weiterbestand der gewerblichen Nutzung (Gourmador) sowie die Sicherstellung der Fusswegverbindung zum Bahnhof Zollikofen mit Anschluss an die bestehende Passerelle. Als langfristige Zielsetzung ist die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung, Bildung, Forschung und Entwicklung oder Gastro aufgeführt sowie die Erstellung der Detaillierschliessungsstrasse im Übergangsbereich der Gebiete «L» und «M».

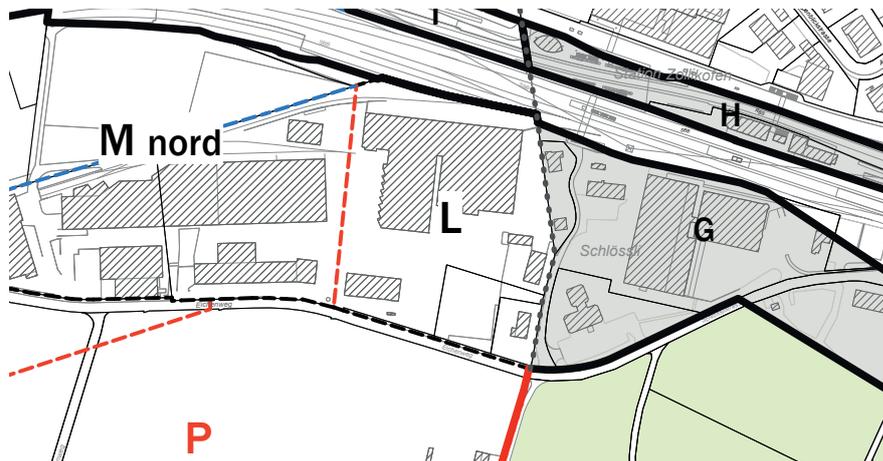


Abb. 20 Ausschnitt Karte «Perimeter», Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee, 25. November 2016

Rahmenbedingungen Als wichtige Rahmenbedingungen wird für die Bebauung die maximale Gesamthöhe von 24/28 m (Richtwert langfristiger Ausbauzustand) festgehalten. Zudem werden gewerbliche Nutzungen als Überlagerung zu angestrebten dienstleistungsorientierten Nutzungen zugelassen.

Änderung Richtplan ESP, Teilgebiet L Die Verkaufsnutzung ist im Richtplan Siedlung als zulässige Nutzungsüberlagerung aufzunehmen.

Die UeO sieht eine maximale Gesamthöhe von 22 m vor, was nahezu dem Richtwert gemäss Karte entspricht. Die Unterschreitung entspricht der verträglichen Dichte, die aus dem durchgeführten qualitätssichernden Verfahren resultierte. Das Massnahmenblatt sieht ein Richtwert von 28 m vor und stimmt somit nicht mit dem Richtwert gemäss der Karte «Richtwert Gesamthöhe» überein. Es wird daher vorgeschlagen den Richtwert im Massnahmenblatt auf 24 m gemäss Karte zu korrigieren.

Fahrtenkontingente Im Massnahmenblatt Nr. Z9 «Verkehrserzeugung und Verkehrsmanagement» ist die Massnahme zur Sicherstellung der Einhaltung der Fahrtenkontingente durch Verpflichtung zum betrieblichen Mobilitätsmanagement festgehalten. Für das Teilgebiet «L» wird kurzfristig (10 – 15 Jahre) der Weiterbetrieb der bestehenden Nutzungen, ohne wesentliche Intensivierung vorgesehen. Langfristig (ab 15 Jahren) wird die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Nutzungen (insb. Dienstleistung) angestrebt. Das Verkehrsaufkommen für das Teilgebiet «L» wurde somit langfristig auf 400 Fahrten für den durchschnittlichen Werktagsverkehr (DWV) festgelegt.

Teilgebiet	Nutzungsentwicklung gemäss Richtplan						Verkehrsentwicklung			
	Ist-Zustand (Abschätzung)		Kurz- bis mittelfristige Entwicklung		Langfristige Entwicklung		Ist-Zustand (Abschätzung)	Kurz- bis mittelfristige Entwicklung (übliche Verkehrserzeugung)	Kontingent Zusatzfahrten	Fahrtenkontingent total (FESTLEGUNG)
	¹⁾ Nutzfläche	¹⁾ Arbeitsplätze (DL/IG)	²⁾ zusätzl. Nutzfläche	²⁾ zusätzl. Arb'plätze (DL/IG)	^{3) 4)} zusätzl. Nutzfläche	^{3) 4)} zusätzl. Arb'plätze DL/IG	⁵⁾ MIV (DWV)	⁵⁾ zusätzl. Fahrten (DWV)	⁶⁾ zusätzl. Fahrten (DWV)	⁷⁾ Total. Fahrten (DWV)
	GfO m2	ca. Anz	GfO m2	ca. Anz.	GfO m2	ca. Anz.	Fz./Tag	Fz./Tag	Fz./Tag	Fz./Tag
Teilgebiet L	12'000	135	0	0	26'000	1'135	380	0	20	400

Abb. 21 Ausschnitt Karte «Öffentlicher Verkehr / Fussverkehr», Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee, 25. November 2016

Änderung Richtplan ESP, Fahrtenkontingent Das zugeteilte Fahrtenkontingent reicht nicht aus und bedingt voraussichtlich eine Änderung des Richtplans. Es wird geklärt, auf welcher Grundlage die Fahrten berechnet wurden, wie viele Fahrten für die bestehende LANDI angenommen wurden und wie viele Fahrten der neuen Nutzung zugesprochen werden können.

Erschliessung Für den Eichenweg wird im Massnahmenblatt Nr. Z10 «Strassenverkehr: Basiserschliessung» das Planungsziel festgehalten, diesen im Abschnitt Nord (bestehender LANDI-Laden bis Schösslistrasse) zu sanieren. Dabei werden folgende Massnahmen vorgesehen:

- Erarbeitung Strassenprojekt
- Anordnung Fussweg westseitig (siedlungsorientiert)
- Berücksichtigung Veloverkehr (Velowanderroute Schweiz Mobil)
- Strassenbegleitende Bäume ab Stichstrasse Eichenweg (Teilgebiet Q/ Höhe bestehender LANDI-Laden) bis Gemeindegrenze
- Projektierungsgeschwindigkeit Tempo 50 km/h.

Detailerschliessung, Teilgebiet M nord Im Massnahmenblatt Nr. Z11 «Strassenverkehr: Detailerschliessung» wird die bestehende Stichstrasse als neue Verbindung Detailerschliessung aufgeführt. Mit der Sicherstellung der Detailerschliessungsstrasse soll das Teilgebiet M nord im Mischverkehr erschlossen werden. Ergänzend wird festgelegt, dass Massnahmen zur strassenbegleitenden gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Detailerschliessungsstrasse zu realisieren sind. Unter Massnahmen und Vorgehen wird festgehalten:

- Projektierung und Realisierung einer attraktiven rückwärtigen Erschliessungsstrasse und Vernetzungsachse für Fuss- und Veloverkehr im Bereich der heutigen Parzellengrenze BBL/fenaco.
- Sicherstellung der Wegrechte zur Sicherstellung der direkten Vernetzung mit den Bahnhofzugängen Oberzollikofen und Zollikofen
- Projektierung Detailerschliessung
- Anordnung Fusswege beidseits der Detailerschliessungsstrasse
- Grüngestaltung mit standortgerechter Bepflanzung
- Anordnung der Arealerschliessungen (Pfeile)
- Abstimmung mit Bebauung beidseits der Detailerschliessungsstrasse

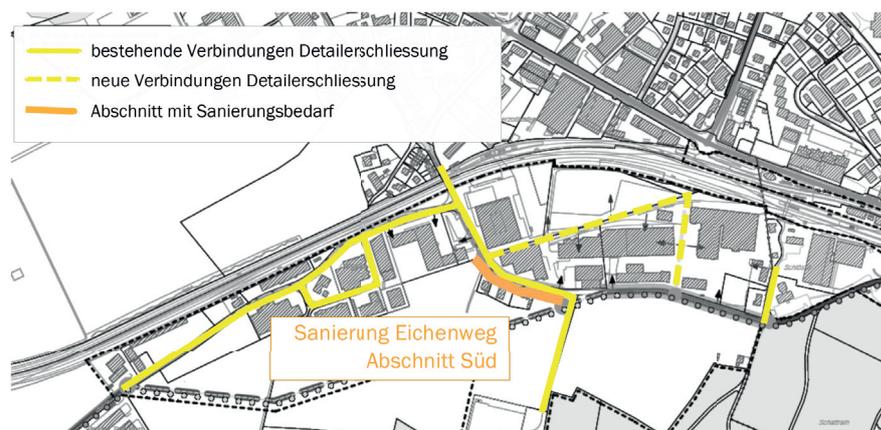


Abb. 22 Ausschnitt aus der Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee, Massnahmenblatt Nr. Z11

Fuss- und Veloverkehr In den Massnahmenblättern Nr. Z12 «Fuss- und Veloverkehr» und Z13 «öffentlicher Verkehr» werden die beiden Massnahmen L06 und V04 aufgeführt, welche die Sicherstellung attraktiver, direkt geführter und sicherer Fuss- und Veloverkehrswege sowie das Sicherstellen der Wanderwegverbindungen und der Velowanderroute zum Ziel hat. Mittelfristig soll damit

eine Netzergänzung für Fussgänger:innen und Velofahrer:innen im Zusammenhang mit der Detailerschliessung zur Vernetzung des Teilgebiets M nord und einer optimalen Anbindung an den ÖV sichergestellt werden.

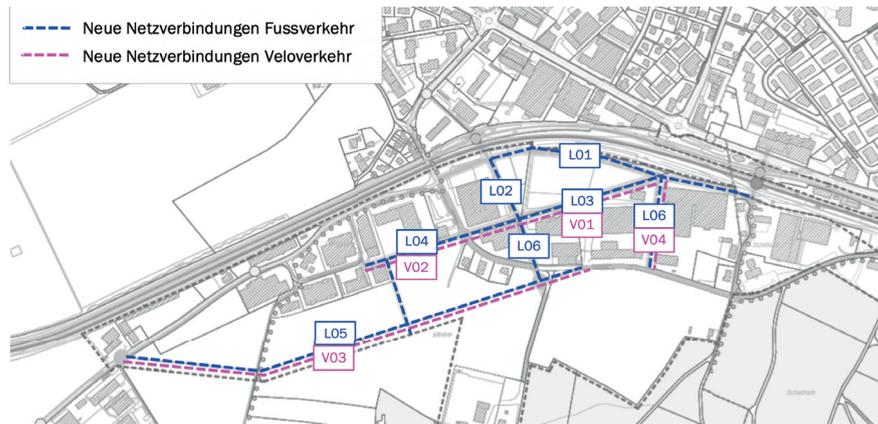


Abb. 23 Auszug Massnahmenblatt Nr. Z12 «Fuss- und Veloverkehr», Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee, 25. November 2016

Öffentlicher Verkehr / Fussverkehr

In der Karte «Öffentlicher Verkehr / Fussverkehr» sind die Schösslistrasse und die inzwischen realisierte Passerelle als Hauptachsen bezeichnet (hellgrün). Der bestehende Zubringer ist als neue Nebenverbindung resp. Nebenachse bezeichnet (hellblau, blau gestrichelt).



Abb. 24 Ausschnitt Karte «Öffentlicher Verkehr / Fussverkehr», Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee, 25. November 2016

Änderung
 Richtplan ESP

Die notwendigen Änderungen im Richtplan ESP werden zurzeit abgeklärt und im Rahmen der öffentlichen Auflage der ZPP und UeO zur Mitwirkung gebracht.

7.2.2 Richtpläne Siedlung und Landschaft

Massnahmen

Der Richtplan Siedlung sowie der Richtplan Landschaft weisen keine Inhalte auf, welche das Areal direkt betreffen. Im Richtplan Landschaft ist das angrenzende Siedlungserweiterungsgebiet sowie die Velofreizeit- und alltagsroute, welche über den Eichenweg führt, erfasst. Im Richtplan Sied-

lung sind die direkt angrenzenden Gebiete S-5a (Umstrukturierungsgebiet Arbeiten (Dienstleistung), blau schraffiert) und S-5c (Siedlungserweiterung Meielen Ost S-5a, orange) aufgeführt.

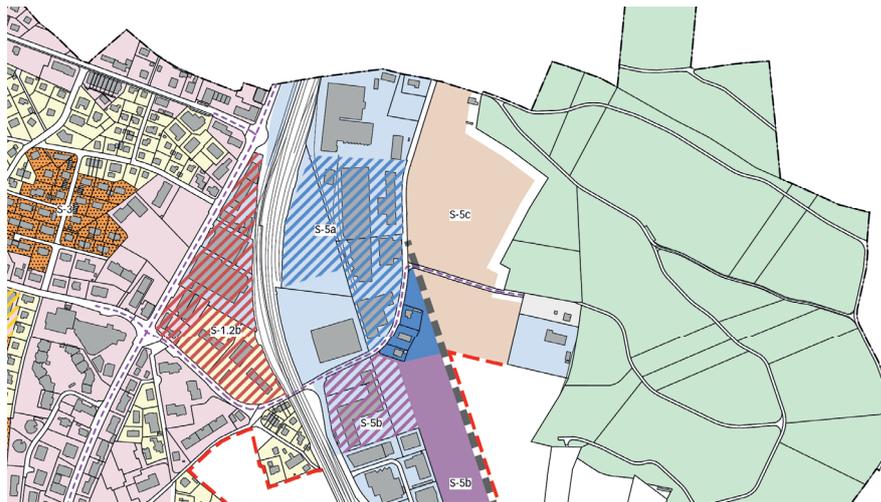


Abb. 25 Ausschnitt aus der Richtplankarte Siedlung der Gemeinde Zollikofen

Änderung Richt-
plan Siedlung

Gemäss Art. 25 Abs. 1 BauV muss der Standort für Detailhandelseinrichtungen dem Siedlungskonzept entsprechen, wie es in den Richt- und Nutzungsplänen der Sitzgemeinde, der benachbarten Gemeinden und der Planungsregion bzw. der Regionalkonferenz festgelegt ist.

Mit der Aufnahme im Richtplan ESP wird die kantonale Anforderung erfüllt.

7.2.3 Richtplan Energie

Wärmeverbund

Die Massnahme «M5» des kommunalen Richtplans Energie sieht für das Gebiet vor, die Realisierung einer Holzschnitzelfeuerung am Standort der Kompostiergruppe (Meielen Ost, Eichenweg) zu prüfen (überlagernd rot/orange schraffiert). Das Areal des neuen LANDI-Ladens liegt im Bereich des potenziellen Fernwärmenetzes und könnte davon profitieren.

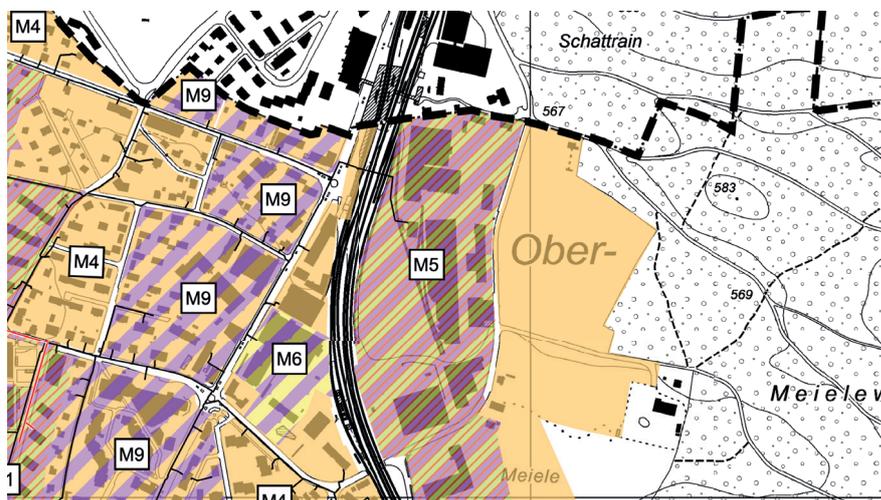


Abb. 26 Ausschnitt aus der Richtplankarte Energie der Gemeinde Zollikofen

Abweichung
Richtplan

Die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht zugesichert werden. In der Richtplankarte ist für das Gebiet Holz – Gas (violett/grün schraffiert) vorgesehen. Die Bauherrschaft verfügt jedoch über ein grosses Abwärmepotenzial, das voraussichtlich für den Bedarf des Neubaus ausreichen wird. In den Überbauungsvorschriften wird daher die Abwärme als verbindlicher Energieträger festgelegt. Reicht die zur Verfügung stehende Abwärme nicht aus, ist die Differenz zum Wärmebedarf mit einem anderen erneuerbaren Energieträger zu decken. Möglich ist beispielsweise der Anschluss an den im Richtplan Energie vorgesehenen Wärmeverbund «Meielen Ost, Eichenweg».

Pflicht zur Nutzung von Sonnenenergie

Nach Art. 31a KEnV besteht für Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² die Pflicht, Sonnenenergie zu nutzen, wobei mindestens 10% der anrechenbaren Gebäudefläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszurüsten sind. Auf eine entsprechende Bestimmung in der ZPP und UeV kann daher verzichtet werden.

7.2.4 Richtplan Verkehr

Motorisierter
Individualverkehr

Das Areal betreffend enthält der Richtplan Verkehr die Massnahme M-MIV-01 (blau schraffiert), die sich der Parkplatzbewirtschaftung widmet. Das Areal ist Teil des Gebiets mit Handlungsdruck für die Parkierung. Die Gemeinde hat ein Parkplatzreglement erlassen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um private Parkplätze, für die keine Massnahmen erforderlich sind.

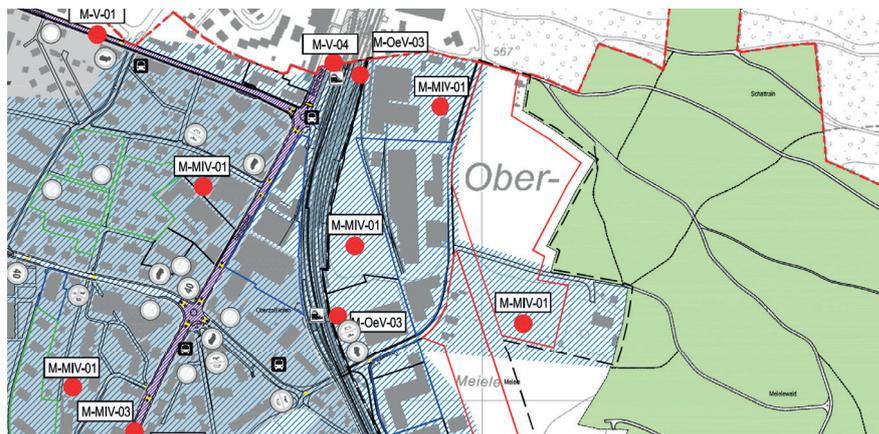


Abb. 27 Ausschnitt aus der Richtplankarte Verkehr der Gemeinde Zollikofen

Fussverkehr

Der Richtplan Fussverkehr weist das bestehende einseitig geführte Trottoir am Eichenweg aus.

Veloverkehr

Der Richtplan Veloverkehr zeigt die heutige Verkehrsführung des Velos im Mischverkehr und weist auf die Veloland-Route Nr. 34 (Estavayer-le-Lac –Baden) auf dem Eichenweg hin, welche bereits im Sachplan Veloverkehr als Alltagsroute mit kantonaler Netzfunktion (Hauptverbindung) festgelegt

und im kantonalen Richtplan als Vorrangroute mit Koordinationsstand «Vororientierung» aufgeführt ist. Auf attraktive Zugänge für den Veloverkehr sollte daher geachtet werden.

7.2.5 Fazit Übereinstimmung

Die Planung entspricht den kommunalen Anforderungen bzw. diese können im Hinblick auf die detaillierten Bauvorhaben vollständig erfüllt werden.

7.3 Bauinventar

Baudenkmäler

Auf dem Areal befindet sich kein inventarisiertes Objekt. Im Umfeld stehen auf Gemeindegebiet Münchenbuchsee eine schützenswerte Villa (K-Objekt) an der Schlösslistrasse 18 sowie zwei Objekte, die als erhaltenswert eingestuft werden: ein ehemaliges Bauernhaus an der Schlösslistrasse 16 und daneben ein Ofenhaus.

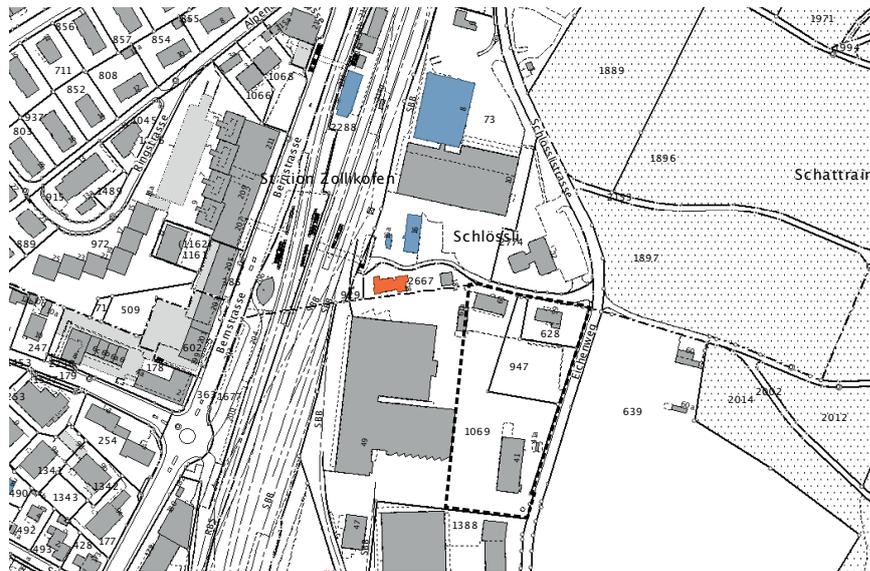


Abb. 28 Auszug aus dem Bauinventar mit schützenswertem Objekt (rot), erhaltenswerten Objekten (blau) und Bearbeitungsperimeter (schwarz), Geoportal Kanton Bern



Abb. 29 a) schützenswerte Villa, b) erhaltenswerter ehemaliger Bauernhof, c) erhaltenswertes Ofenhaus, Objektblätter kantonales Bauinventar

Qualitätssicherung Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde mittels verschiedener Varianten geprüft, welches ortsbauliche Mass für die Entwicklung verträglich ist. Dabei wurden sowohl das bebaute Umfeld als auch dessen mögliche Entwicklung berücksichtigt. Das Richtprojekt sieht in den Varianten «MINI» und «MAXI» eine Abstufung der Gesamthöhe in Richtung Norden vor, womit auf die bestehenden Bauten Rücksicht genommen und eine optimale Einbettung in das Umfeld, auch unter Berücksichtigung des Siedlungsrandes, erzielt wird. Mit der Anbindung des Richtprojekts an die UeO und dem Beizug der Fachberatung im Baubewilligungsverfahren wird sichergestellt, dass die Qualitäten beibehalten werden.

7.4 Wald

Der «Hofwilwald/Meielewald» liegt nordöstlich der zu bebauenden Parzelle. Nach Rücksprache mit dem Amt für Wald beträgt die zu erwartende Bestandeshöhe rund 25 bis 30 m. Somit müssen gestützt auf die Lage und die Bestandeshöhe für die folgenden Arten von Bauten die folgenden minimalen Waldabstände eingehalten werden:

- 20 m für Wohn-, Büro- und Gewerbebauten
- 15 m für Lagerbauten oder unterirdische Bauten
- 5 m für Erschliessungs- und Parkierungsflächen

Die Abstände werden mit dem vorliegenden Projekt problemlos eingehalten. Da die geplanten Baubereiche die Abstände einhalten, wird auf eine Darstellung der Waldabstände in der UeO verzichtet.

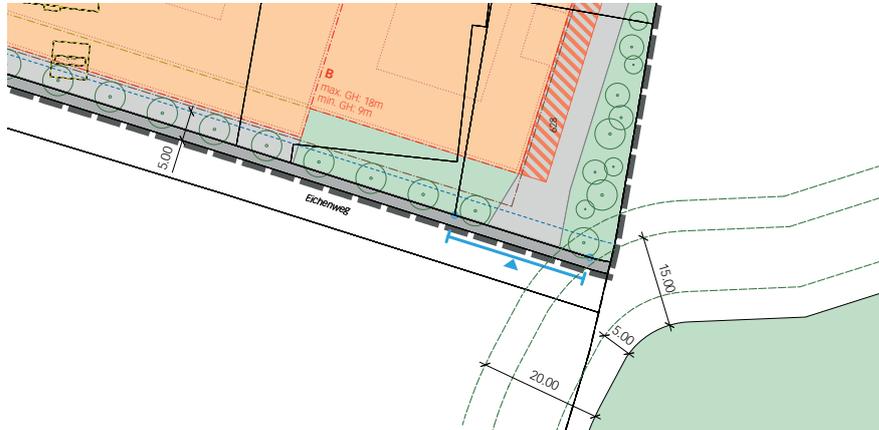


Abb. 30 Ausschnitt Überbauungsplan mit Waldabständen

7.5 Verkehr und Erschliessung

Nachweis genügender Abstellplätze

Bauverordnung

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Die Bandbreite für den LANDI-Laden mit einer für die Parkplatzberechnung massgebenden Verkaufsfläche von rund 2'000 m² (exkl. Lager, etc.) liegt damit zwischen 42 und 65 Parkplätzen. Für die restlichen 6'400 bis 13'900 m² übrige Arbeitsnutzung sind zwischen 55 und 172 Parkplätze sicherzustellen. Die Bandbreite umfasst damit insgesamt minimal 97 und maximal 237 Parkplätze.

Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht im Untergeschoss und im 1. Obergeschoss je ca. 70 Abstellplätze vor. Zusätzlich sind 12 Aussenparkplätze geplant. Damit werden gesamthaft 152 Abstellplätze vorgesehen, womit genügend Abstellplätze nachgewiesen werden können.

Auswirkungen auf das Strassennetz

Verkehrsaufkommen

Bereits heute wird vom Areal bzw. vom bestehenden LANDI-Laden ein gewisses Verkehrsaufkommen verursacht. Mit dem Vorhaben werden die 70 Aussenparkplätze der frigemo AG sowie der bestehende LANDI-Laden in den Neubau integriert. Das Eichen Service Center mit den Waschanlagen entfällt ersatzlos. Das zusätzliche Fahrtenaufkommen ergibt sich wie folgt:

Nutzung	Fahrten pro Tag
Neue Nutzungen	
LANDI-Laden (Annahme)	+1'300
Übrige Arbeitsnutzung (Annahme)	+150
Entfallende/bereits bestehende Nutzungen	
Abstellplätze der frigemo AG (unverändert)	0
Eichen Service Center (entfällt)	-80 bis -120
Bestehender LANDI-Laden (ersetzt)	-660
Total zusätzliches Fahrtenaufkommen	+670 bis +710

Das Projekt führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 670 bis 710 Fahrten, wobei bereits bestehende Nutzungen teilweise kompensiert berücksichtigt wurden.

Anlieferung,
Schwerverkehr

Die Anlieferung verlagert sich vom bestehenden LANDI-Laden an den vorliegenden neuen Standort und bleibt somit in etwa gleich.

Fazit, Verkehrssicherheit

Im Dezember 2023 wurden am Eichenweg in Fahrtrichtung Industriestrasse Verkehrszählungen vorgenommen. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) lag bei ca. 4'100 Fahrten pro Tag, der Schwerverkehrsanteil lag bei 7%.

Mit dem Vorhaben steigt der DTV von ca. 4'100 Fahrten pro Tag auf ca. 6'800 Fahrten pro Tag, was einer Steigerung von ca. 17% entspricht.

Die Planung sieht Erschliessungsflächen vor, womit insbesondere die bestehende Stichstrasse ausgebaut werden kann und genügend Stauräume ausserhalb des öffentlichen Strassennetzes für zu- und weggehende Fahrzeuge vorgesehen werden können. Damit wird gemäss Art. 27 Abs. 1 BauV gewährleistet, dass der verursachte Motorfahrzeugverkehr der Detailhandelseinrichtung das öffentliche Strassennetz nicht überlastet.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Sichtbermen nachzuweisen und aufzuzeigen, wie die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch aufzuzeigen, welche Bepflanzungen, An- und Kleinbauten realisiert und wie die Kundenparkplätze konkret angeordnet werden, so dass nachgewiesen werden kann, dass die Sichtweiten nicht eingeschränkt werden und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Öffentlicher Verkehr

Erschliessungsgüterklasse

Mit der direkten Nähe zum Bahnhof Zollikofen ist das Areal optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. So verkehrt die S-Bahn und RBS nach Bern/Belp, Schönbühl RBS/Jegenstorf und Münchenbuchsee im

Viertelstundentakt, nach Biel/Bienne und Bätterkinden im Halbstundentakt und nach Bern/Thun und Langnau i.E. im Stundentakt. Zusätzlich verkehren die Buslinie Nr. 36 und 41 nach Bern/Breitenrain resp. Münchenbuchsee/Hüslimoos im Viertelstundentakt, die Postautolinien Nr. 106 und 107 nach Bern im Halbstundentakt und die Buslinie Nr. 898 nach Büren a. Aare im Minimum stündlich. Somit verfügt das Areal über eine ÖV-Erschliessung der Erschliessungsgüteklasse A.

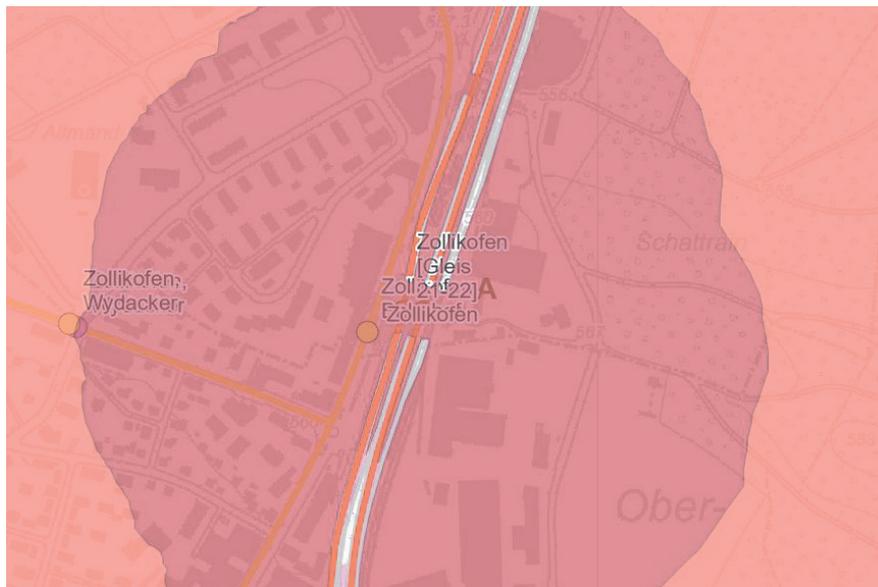


Abb. 31 Karte «Öffentlicher Verkehr» mit Erschliessungsgüteklasse A (rot) und B (hellrot), Geoportail Kanton Bern

Nach Art. 26 Abs. 2 BauV ist sicherzustellen, dass der Ladeneingang so platziert wird, dass die Distanz für Fussgänger:innen zum Bahnhof Zollikofen maximal 300 m beträgt. Diese Anforderung wird erfüllt.

Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über den Eichenweg, der auf der Arealseite ein Trottoir und auf der gegenüberliegenden Seite einen Radstreifen aufweist. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Alltagsroute und der Velolandroute ist im Rahmen des Bauprojekts bei der Ausgestaltung der strassennahen Räume auf attraktive Anschlüsse zu achten.

Parkierung
Veloverkehr

Für den Veloverkehr sind ausreichend Fahrradabstellplätze vorzusehen, insbesondere auch für Spezialfahrräder wie Lastenfahrräder und Fahrräder mit Anhänger. Diese sind so anzulegen, dass sie in Bezug auf die Laden- und Hauszugänge auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Abgestützt auf Art. 54c Abs. 2 muss die Hälfte davon überdacht sein (bspw. im Untergeschoss oder in An- und Kleinbauten).

7.6 Leitungskataster

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die Leitungen zur Information dargestellt, wobei gemäss Auszug aus dem Leitungskataster insbesondere Abwasser-, Wasser-, Elektrizität- und Kommunikationsleitungen (grün) durch das Areal führen.

- Abwasser (violette)
- Wasser (blau)
- Elektrizität (rot)
- Kommunikation (grün)
- Gas (dunkelrot, ausserhalb Perimeter)



Abb. 32 Übersichtsplan Leitungskataster (Auszug Stand 25. November 2022)

7.6.1 Lärm

ES IV

In der ZPP wird die Lärmempfindlichkeitsstufe IV festgelegt, gleich wie in der aktuell rechtskräftigen Arbeitszone A3. Damit bleiben die Anforderungen unverändert und es sind keine zusätzlichen Abklärungen und Massnahmen notwendig. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

7.6.2 Störfall

Risikorelevanz

Als Störfall gilt ein ausserordentliches Ereignis in einem Betrieb, auf einem Verkehrsweg oder an einer Rohrleitungsanlage (z.B. bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen), bei dem erhebliche Einwirkungen ausserhalb der jeweiligen Anlage auftreten und das Schädigungen der Bevölkerung und der Umwelt zur Folge haben kann (Art. 2 Abs. 4 und 5 Störfallverordnung, StfV). Durch Arealentwicklungen in der Umgebung einer Anlage und der damit verbundenen Bevölkerungszunahme kann sich das Risiko u.U. erheblich erhöhen.

Das Planungsgebiet liegt östlich der Bahnlinie Zollikofen – Bern und überlagert mit einer Fläche von ca. 160 m² den Konsultationsbereich der Bahnanlage, die der Störfallverordnung unterliegt. Die UeO sieht in diesem Bereich nur Erschliessungsflächen und keine Bauten vor, so dass die Überbauung zu keiner Bevölkerungszunahme in diesem Bereich führt. Das Vorhaben ist somit nicht risikorelevant und es sind keine weiteren Abklärungen notwendig.



Abb. 33 Überbauungsplan mit überlagertem Konsultationsbereich von Eisenbahnanlagen (orange), Geoportal Kanton Bern

7.6.3 Belastete Standorte

Grundsätzlich wird der Umfang von Altlasten der bestehenden Autowerkstatt und der Tankstelle als überschaubar beurteilt, weitere Abklärungen erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

7.7 Versickerung

Schlecht
durchlässig

Gemäss Versickerungskarte im Geoportal befindet sich das Areal in einer Versickerungszone mit schlecht durchlässigem Untergrund. Es wird geprüft, ob das Regenwasser in einer Zisterne gesammelt und direkt wieder verwendet werden kann (bspw. Toiletten, Bewässerung, Verdunstung etc.). In der UeO wird festgelegt, dass Anlagen zur Retention, Versickerung und Entwässerung im gesamten Wirkungsbereich zulässig sind. So kann ein allfällig notwendiger Tank im gesamten Wirkungsbereich, insbesondere auch ausserhalb der Baubereiche, angeordnet werden.

7.8 Schutzräume

Da vorliegend keine Wohnhäuser vorgesehen werden, sind keine Schutzräume sicherzustellen.

7.9 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement, MWAR) der Gemeinde Zollikofen wird bei Umzönungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planungsbedingten Mehrwerts erhoben. Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken (Freigrenze), wird keine Abgabe erhoben. Der Mehrwert wird im Auftrag der Gemeinde geschätzt und der Grundeigentümerin nach Genehmigung der Zonenplanänderung verfügt.

7.10 Weitere Themen

Weitere (Umwelt-)Aspekte werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Insbesondere liegt das Areal in keinem Gefahrengebiet, es sind keine Gewässer, Gewässerschutzbereiche resp. Grundwasserschutzzonen, schützenswerte Landschafts- oder Naturelemente, historischen Verkehrswege (IVS), schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS), archäologische Schutzgebiete und/oder Kulturland- resp. Fruchtfolgeflächen betroffen. Auch die Themen der Erschütterung, nichtionisierende Strahlung (NIS) und Luftreinhaltung sind vorliegend nicht relevant.

8. Verfahren

8.1 Zuständigkeiten und Termine

Baureglements-
 und Zonenplan-
 änderung

Die Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung resp. Umzonung in die neue ZPP Nr. R «Eichenweg» und zum Erlass der zugehörigen UeO Nr. 37 werden parallel geführt. Der vorliegende Erläuterungsbericht behandelt sowohl die ZPP (siehe insb. Kap. 5 «Änderung Baureglement und Zonenplan»), als auch die UeO (siehe insb. Kap. 6 «Überbauungsordnung Nr. 37 «Eichenweg»).

Für die Baureglements- und Zonenplanänderung ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage sowie Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat mit fakultativem Referendum und Genehmigung durch den Kanton notwendig. Die UeO wird ebenfalls im ordentlichen Planerlassverfahren erlassen, wobei die Beschlusskompetenz beim Gemeinderat liegt (Art. 66 Abs. 3 BauG).

Richtplan ESP

Die Anpassung des Richtplans ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Münchenbuchsee und wird für die Vorprüfung vorbereitet. Das Verfahren ist gegebenenfalls in beiden Gemeinden durchzuführen und kann die nachfolgenden Termine beeinflussen. Das Mitwirkungsverfahren nach Art. 58 BauG wird im Rahmen der öffentlichen Auflage durchgeführt.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung der Planung bis	bis April 2025
Behandlung durch die Gemeindebehörden	Mai 2025
Mitwirkung	Juni 2025
Mitwirkungsbericht, evtl. Bereinigung, Freigabe durch Gemeindebehörden	bis September 2025
Kantonale Vorprüfung	Oktober 2025 bis Frühling 2026
Bereinigung, Freigabe durch Gemeindebehörden	bis Sommer 2026
Öffentliche Auflage (ZPP und UeO), Mitwirkung (Änderung Richtplan)	Sommer 2026
Evtl. Einspracheverhandlungen	Sommer/Herbst 2026
Beschluss Gemeinderat ZPP, UeO und Änderung Richtplan	Winter 2026
Beschluss Grosser Gemeinderat ZPP	Winter 2026
Beschwerdefrist	Winter 2027
Genehmigungsverfahren	anschliessend

8.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird anhand einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung können alle Interessierten und Betroffenen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden in einem Mitwirkungsbericht festgehalten.

8.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Vorprüfungsbericht festgehalten. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR bereinigt.

8.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die Baureglements- und Zonenplanänderung und die UeO im amtlichen Anzeiger publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden.

8.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat bzw. die Gemeinderäte Zollikofen (ZPP, UeO und Änderung Richtplan) und Münchenbuchsee (Änderung Richtplan) sowie durch den Grossen Gemeinderat von Zollikofen (ZPP) wird die Planung nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.