



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Frank Weber
+41 31 633 73 33
frank.weber@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

G.-Nr.: 2020.DIJ.4272

30. November 2020

**Zollikofen; Teil-Überbauungsordnung Nr. 34 Dreieck Süd, ZPP O mit Änderung Zonenplan Baureglement, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. Juni 2020 ist bei uns die Teil-Überbauungsordnung Nr. 34 Dreieck Süd, ZPP O mit Änderung Zonenplan Baureglement mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsvorschriften (Juni 2020)
- Überbauungsplan 1:1000 (Juni 2020)
- 2x Erläuterungsbericht (Juni 2020)
- Gesamtkonzept zur ZPP O (Oktober 2019/ Juni 2020)
- Verkehrsgutachten inkl. Beilagen (19.05.2020)
- Aussenlärmuntersuchung (06.02.2020)
- Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Mai 2020)
- Testplanung «Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse» (08.10.19)
- Baureglementsänderung (Juni 2020)
- Zonenplanänderung (Juni 2020)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Tiefbauamt Oberingenieurkreis II (TBA/OIK II), Fachbericht vom 13. August 2020
- Amt für öffentlichen Verkehr (AöV), Fachbericht vom 20. Oktober 2020
- Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht Fischerei und Naturschutz vom 19. August 2020
- Kantonales Laboratorium (KL), Fachbericht Störfall vom 17. August 2020
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht Wasser und Abfall vom 21. August 2020
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht Immissionsschutz vom 6. August 2020
- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), E-Mail Stellungnahme Energie vom 15. Juli 2020
- SBB AG, Immobilien - Immobilienrechte (SBB), Stellungnahme vom 30. Juli 2020
- Regionalverkehr Bern-Solothurn AG RBS, Stellungnahme vom 11. August 2020

Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht. können.

2. Genehmigungsvorbehalte

2.1 Überbauungsplan

Abgrenzung zum Strassenplan

Die Überbauungsordnung müsste folgendermassen ergänzt werden: "Bereich öffentliche Fusswegverbindung entlang der Strassen. Im Bereich der **Kantonsstrasse gemäss genehmigtem Strassenplan**". Eine andere, sinngleiche Formulierung oder zwei getrennte Darstellungen jeweils entlang der Gemeinde- und Kantonsstrasse sind selbstredend auch möglich.

Vermassung

Alle Festlegungen sind zu vermessen. Die Hauptzufahrten, die Kurzzeitparkplätze und Veloparkplätze, der begrünte und der nachbarschaftsbezogene Aussenraum sind nicht vermassst.

Nachbarschaftsplatz

Dieser ist weder hinweisend, noch als Festlegung, im Zonenplan zu finden. Unklar ist, was die Gemeinde hier will.

Naturwerte

Die Feldgehölze müssen durch eine Fachperson kartiert und die genauen Abgrenzungen im Plan eingezeichnet werden. Es sind eigentümerverbindliche Ersatzpflanzungen in den Plänen einzuzeichnen.

2.2 Überbauungsvorschriften

Art. 6 Abs. 4 und 5

Es müsste höchster Punkt der Dachkonstruktion heissen und die technisch bedingten Masse sind mit Angabe von Metern zu bezeichnen.

Art. 7 Abs. 1 bis 4

Es ist zu bestimmen, welcher Teil des Gesamtkonzeptes für die Baubereiche verbindlich ist. Es ist nicht ersichtlich, welcher Teil im Konzept zu den Bauvolumen Stellung nimmt. Zu bestimmen ist weiter, was mit «Volumen der Aufstockung» gemeint ist und es ist zu präzisieren, auf welchen Teil des Gesamtkonzeptes verwiesen wird.

Art. 7 Abs. 5

Es liegt ein Hochhaus bestehend vor. Wenn das Hochhaus höher wird (Attikageschoss), müssen alle Abklärungen gemäss Art. 22 BauV vorgenommen werden. Hier ist zu klären, ob das «ergänzte» Hochhaus in der bisherigen Gesamthöhe bleibt.

Art. 8 Abs. 2

Anstelle Fassade müsste es Fassadenabschnitt heissen.

Art. 10 Abs. 2

Es sind die Baumasse für die technisch bedingten Bauten zu definieren.

Art. 11 Abs. 2

Bei Art. 7 wird davon ausgegangen, dass der Begriff «verbindlich» auch «massgebend» bedeutet. Entsprechend ist dies für die weitere Bearbeitung nicht nur «zu berücksichtigen», sondern gilt als normierende Vorgabe. Es ist zu präzisieren, inwiefern man hier vom Gesamtkonzept abweichen kann. Vor allem ist vorzusehen, dass Abweichungen ein «besseres» Ergebnis herbeiführen müssen. Zudem ist das Wort «Wesentlich» zu streichen, da bei einer Verbindlicherklärung des Richtprojektes keine «unwesentliche» Abweichungen existieren.

Art. 13 Abs. 2

Hier sind für die Erstellung von Pergolen, Geräteräumen etc. genau wie in Art. 6 Abs. 5 die Baumasse anzugeben.

Art. 14 Abs. 2

Hier wird das Gesamtkonzept erneut als verbindlich erklärt. Unklar ist, was dies hier bedeutet und ob es gleich zu behandeln ist, wie in Art. 11 Abs. 2. Präzisere Erläuterungen sind hier erforderlich.

Art. 14 Abs. 5

Die genaue Lage der in diesem Absatz genannten Flächen ist bereits im Zonenplan genau definiert, und kann entsprechend nicht im Baugesuch präzisiert/ oder geändert werden.

Art. 19

Hier wird eine Bestimmung für einen Hinweis erlassen. Sofern die Gemeinde eine Regelung treffen will, muss die Signatur unter die Festlegungen erfolgen.

Art. 20 Abs. 3

Die Lage kann nicht erst im Baubewilligungsverfahren präzisiert werden. Diese wurde verbindlich festgelegt.

Art. 21 Abs. 2

Es sind die Masse zur möglichen Verschiebung der Bäume anzugeben/festzulegen.

Art. 23 Abs. 2

Es wird eine Bestimmung für einen Hinweis erlassen. Sofern die Gemeinde eine Regelung treffen will, muss die Signatur unter die Festlegungen erfolgen.

Art. 26 Abs. 3

Oberirdische «Kundenparkplätze» sind zulässig, ansonsten *grundsätzlich* unterirdische Parkierung. Somit könnte Art. 26 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften gegen diese Bestimmung verstossen, da Besucher in Art. 31 Baureglement nicht vorgesehen sind, und auch aus den weiteren ZPP-Bestimmungen nichts zu entnehmen ist.

Art. 30

Das Lärmgutachten ist entweder als verbindlich zu erklären, oder aber die Massnahmen sind im Artikel genau zu benennen.

Art. 32 Abs. 3

Die grössere Spielfläche ist zu erstellen, sobald die Mindestanzahl an Wohnungen nach Art. 46 BauV erreicht ist. Insofern ist die vorgeschlagene Variante nicht genehmigungsfähig. Die Lage ist zudem bereits genau festgelegt, von dieser kann nicht abgewichen werden.

Art. 34

Hier würde bereits mit Inkrafttreten der ZPP, nicht erst mit demjenigen der Überbauungsordnung, der Strassenplan geändert werden. Bitte vergleichen Sie dazu die Bemerkungen unter Ziffer 2.1.

Zusätzliche Artikel:

Störfallvorsorge

Die Überbauungsvorschriften der «Teil-Überbauungsordnung Nr. 34 «Dreieck Süd» zur ZPP O «Dreieck Bernstrasse-Bahnhof Kreuzstrasse» ist so zu ergänzen, dass empfindliche Nutzungen primär ausserhalb des Konsultationsbereichs Eisenbahn gemäss StFV geplant werden. Erfolgt eine Planung innerhalb des Konsultationsbereichs, so ist deren Standortgebundenheit mittels raumplanerischer Interessensabwägung zu begründen.

Wanderwege

Gemäss kantonalem Sachplan Wanderroutennetz verläuft innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung der Wanderweg Zollikofen – Ittigen. Aus dem Überbauungsplan ist ersichtlich, dass die Wegführung mit der geplanten Langsamverkehrsverbindung weiterhin gewährleistet ist. Die Wanderwegführung ist mittels eines Artikels in den Überbauungsvorschriften sicherzustellen.

Feldgehölze

Die Ersatzpflicht für Feldgehölze ist in den Überbauungsvorschriften zu regeln.

3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 ZPP-Konformität

Abs. 3:

Vorliegend hätten von sieben Baubereichen mindestens zwei acht bis neun Vollgeschosse, eines (bereits bestehend) zwölf. Dies ist mehr als «einzelne ortsbauliche Akzente». Die Haltung der Gemeinde wäre hier noch genauer zu erläutern.

Abs. 6:

Art. 26 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften könnte gegen diese Bestimmung verstossen, da Besucher nicht vorgesehen sind. Die Gemeinde passt Absatz 1 dieser Bestimmung gerade im gemischtgeringfügigen Verfahren an. Soweit das Fehlen der «Besucher» lediglich ein Versehen war, könnte man dies gerade damit verbinden und anpassen. Jedenfalls ist das Fehlen durch die Gemeinde zu erläutern. Zudem wäre die Anzahl Parkplätze nach unten zu überprüfen. Allenfalls in den Überbauungsvorschriften die maximale Anzahl Parkplätze angeben oder mindestens im Erläuterungsbericht darauf hinweisen, dass aufgrund der zentralen Lage und ausserordentlich guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr die Anzahl der Parkplätze für die neuen Nutzungen auf ein Minimum reduziert werden soll. Die Verankerung einer Pflicht zur Erstellung von Mobilitätskonzepten für die Nutzer des Areals in den Überbauungsvorschriften bitte ebenso zu prüfen.

3.2 Überbauungsvorschriften

Art. 25 Abs. 2

Bitte genaue Definition verwenden, um Verwirrungen zu vermeiden – Im Überbauungsplan wird es betitelt als «Bereich öffentliche Fusswegverbindungen entlang den Strassen».

Art. 27

Es könnte ein Mindestanteil an gedeckten Veloparkplätzen festgehalten werden. Zum Beispiel mindestens die Hälfte.

Art. 29

Die Formulierung «...sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe ein Anschluss vorhanden ist.» in den Absätzen 2 und 4 von Art. 29 der Überbauungsvorschriften könnte allenfalls missverstanden werden kann. Die Formulierung «...sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist.» wäre hier klarer.

Art. 31, Abs. 4

Bitte den Satzteil «sind spezifische Schutzmassnahmen in frühzeitiger Absprache mit der Vollzugsbehörde zu definieren.» streichen und sinngemäss mit einer Formulierung zu ersetzen, dass zusätzlich zu den allgemeinen Massnahmen spezifische, der Einrichtung angemessene raumplanerische und bauliche Massnahmen zu prüfen und zu definieren sind.

3.3 Erläuterungsbericht

Motorisierter Individualverkehr

Es fehlen Aussagen zum erwarteten Verkehrsaufkommen und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die umliegenden Strassen. Der zusätzlich resultierende motorisierte Individualverkehr wird als kritisch erachtet; auf der Bernstrasse vorab aus Gründen der Leistungsfähigkeit, entlang der Kreuzstrasse wegen der Verkehrssicherheit.

Langsamverkehr

Gemäss dem kantonalen Sachplan Veloverkehr verlaufen innerhalb des Wirkungsbereichs verschiedene Velorouten. Die Velorouten sind zu erhalten. In den Unterlagen, vor allem im Kapitel 2 des Erläuterungsberichts, finden sich Angaben zur Führung des Langsamverkehrs (Velo und Fussgänger) sowie Angaben zu Veloabstellplätzen. Es wird begrüsst, dass der Aufenthaltsqualität ein hohes Gewicht beigemessen wird und diese gefördert werden soll. Für die nächsten Planungsstufen sind aber konkrete Angaben von Wegbeziehungen für den Langsamverkehr sowie Angaben zu Standorten und Anzahl der Veloabstellplätze gewünscht.

Öffentlicher Verkehr

Die Auswirkungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Verkehr, das heisst konkret auf die auf der Bernstrasse und Kreuzstrasse verkehrenden Buslinien, sind im weiteren Vorgehen vertieft zu prüfen und allfällige flankierende Massnahmen sind frühzeitig zu planen.

Die zukünftige Linienführung wird sich im südlichen Überbauungsteil etwas weiter westlich verschieben.

Die Bauabstände zu den Parzellengrenzen sind einzuhalten.

Die Abstände der Neubauten zur Bahnlinie sind so zu wählen, dass die Immissionsgrenzwerte (aufgrund der Fahr- und Übertragungsleitung) eingehalten werden.

Störfallvorsorge

In Kapitel 5.6.1 des Ergänzungsberichts ist der Satz «Die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Störfall auf der Eisenbahnlinie eintreten kann, wird durch die Planungsbehörde als hinreichend klein und das Risiko E... .1 als tragbar eingestuft. » Bitte umformulieren. Der erste Satz im Kapitel 5.6 ist inhaltlich nicht richtig. Eine Definition zum Begriff «Störfall» wird im Art. 2 Abs. 4 StFV gegeben.

Belastete Standorte

Das Vorhaben tangiert zwei im Kataster der belasteten Standorte eingetragene Standorte mit den Nm. 03610016 (chemische Reinigung Geiser, Parzelle Nr. 1112) und 03610033 (ehem. Matra Areal, Parzellen Nrn. 584 und 1113). Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom Amt für Wasser und Abfall, Fachbereich Grundwasser und Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig. Diese Abklärungen müssen

von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen.

Grundwasserschutz

Gemäss Kapitel 5.9 im Erläuterungsbericht ist aktuell noch ein geologisches Gutachten betreffend Machbarkeit von Einstellhallen pendent. Das Projekt befindet sich im Gewässerschutzbereich üB. Es wird darauf hingewiesen, dass Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel und die temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase eine Gewässerschutzbewilligung benötigen. Die Planung sämtlicher Arbeiten im Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen müssen frühzeitig von einer hydrogeologisch kompetenten Fachperson begleitet und beurteilt werden. Das «Merkblatt - Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» (April 2013) ist bereits bei der Projektierung zu beachten.

Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen.

4. Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund des Vorprüfungsberichtes zu bereinigen und die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen. Nachdem insbesondere die konzeptbildenden Fragen wie Verbindlichkeit Gesamtkonzept/Richtprojekt, Abgrenzung zum Strassenplan, Wanderwegverbindung, Kundenparkplätze, grössere Spielfläche, Störfallvorsorge, Naturwerte, geklärt sind, sind wir gerne bereit, die Planung nochmals zu prüfen. Zu den noch offenen Punkten bezüglich Anhörung gemäss NISV durch das ESTI, werden wir Ihnen den Fachbericht baldmöglichst nachreichen.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Frank Weber, Planer

Beilagen

- Fachberichte OIK II, AöV, ANF, KL, AWA, AUE IMM, AUE Energie, SBB, RBS

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Ecoptima AG, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- OIK II
- AöV
- ANF
- KL
- AWA
- AUE IMM
- AUE Energie
- SBB
- RBS