

PLANUNGSBERICHT

1. Vorgeschichte und Ausgangslage der Arbeitszonenrevision

Am 26. November 2003 hat der Grosse Gemeinderat folgendes Postulat erheblich erklärt. Darin beauftragt er den Gemeinderat, folgende Punkte zu überprüfen:

- 1. Die Nutzungsbeschränkungen Ba 35 und Ba 70 gemäss Zonenplan und Art. 79 Bau-
reglement seien aufzuheben.*
- 2. In allen Arbeitszonen seien Verkaufs- und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr auf
allen Stockwerken zu gestatten.*

Aus der Sicht der Ortsentwicklung und –planung sind diese beiden Punkte unterschiedlich zu beurteilen.

1.1 Aufhebung der Büronutzungsbeschränkung

Die Büronutzungsbeschränkungen Ba 35 (Büroanteil max. 35%) und Ba 70 (Büroanteil max. 70%) sind im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision aus folgenden Gründen eingeführt worden:

- Es sollte verhindert werden, dass die Bodenpreise aufgrund des Nachfragedruckes durch reine Büronutzungen mit höherer Wertschöpfung in die Höhe getrieben und dadurch gewerblich-handwerkliche Betriebe vom Standortwettbewerb ausgeschlossen werden.
- Mit dem Ausschluss reiner Büronutzungen soll die Arbeitsplatzdichte in den Gebieten begrenzt werden, in denen die Verkehrsfolgen für das Ortsstrassennetz unerwünscht sind.

Obschon diese Absichten auch aus heutiger Sicht immer noch richtig sind, musste seit der letzten Ortsplanungsrevision die Erfahrung gemacht werden, dass die Durchsetzung der Büronutzungsbeschränkung kaum oder nur schwer durchführbar ist. Die Gründe liegen einerseits im wirtschaftlichen Strukturwandel, wonach im Zuge der Computerisierung ehemals handwerklich-gewerbliche Tätigkeiten immer mehr durch Computer-, also Büroarbeitsplätze ersetzt worden sind. Hinzu kommt, dass es in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten schwer fällt, ansiedlungswillige Firmen wegen des Überschreitens der Büroanteile abzuweisen.

Aus diesen Gründen soll in einer Neuauflage der Arbeitszonenvorschriften auf die Festlegung von Bürobeschränkungen verzichtet werden.

1.2 Generelle Öffnung der Arbeitszonen für Nutzungen mit Publikumsverkehr

Aufgrund der geltenden Arbeitszonenvorschriften (Art. 78 BR) sind Ladennutzungen oder allgemein Nutzungen mit Publikumsverkehr nicht zugelassen. Ausser in zentrumsnahen Gebieten entlang der Bernstrasse, wo Laden- und Zentrumsnutzungen im Erdgeschoss durchaus zweckmässig sein können, hat sich diese Regelung bewährt.

Ausgelöst durch das Bauvorhaben der Tivona AG auf dem ehemaligen Matraareal an der Bernstrasse ist 2003 eine Baureglementsänderung vorgenommen worden.

Artikel 79 ist durch die Nutzungserweiterung La+ mit folgendem Wortlaut ergänzt worden:

La+: Innerhalb von Arbeitszonen sind im Erdgeschoss Verkaufs- und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr zugelassen.

Diese Nutzungserweiterung ändert nichts am Nutzungsgrundsatz in Art. 78 BR, wonach in Arbeitszonen nur Arbeitsaktivitäten zugelassen sind; sie kann überall da im Zonenplan als überlagerter Perimeter festgelegt werden, wo sich dies als zweckmässig erweist. Der Perimeter wurde erstmals eingeführt beim Areal Matra-Tivona AG.

Eine **generelle** Öffnung der Arbeitszonen für Ladennutzungen, wie in der Motion Graf gefordert, bringt aus der Sicht der Ortsentwicklung Nachteile und Risiken mit sich:

- Einkaufs- und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit teilweise unzumutbaren zusätzlichen Belastungen im Ortsstrassen-netz.
- Arbeitszonenstandorte würden vermehrt durch grössere Verkaufsläden wie Otto's, Lidl oder andere Discounter mit weniger als 500 m² Ladenfläche nachgefragt. D. h. sie könnten ohne Überbauungsordnung (Art. 20 BauG) realisiert werden. Es geht also um Nutzungen, die an den meisten Arbeitszonenstandorten aus Gründen des zusätzlich verursachten Verkehrsaufkommens nicht erwünscht wären.

Mit einer generellen Öffnung hätte die Gemeinde kein Instrument mehr, um solchen Risiken zu begegnen. Mit dem 2003 eingeführten Perimeter hat sie aber gute Möglichkeiten, um an geeigneten Standorten Ladennutzungen zu ermöglichen.

2. Baureglementsänderungen

2.1 Vereinheitlichung der Vorschriften mit der Nachbargemeinde Münchenbuchsee

In Anbetracht des grenzüberschreitenden Entwicklungsschwerpunktes Bahnhof Zollikofen sind die Planungskommissionen von Münchenbuchsee und von Zollikofen zur Einsicht gelangt, dass gleich lautende Vorschriften aus Sicht der Wirtschaft zweckmässig sind. Es wird nämlich weder von Architekten noch von Investoren verstanden, dass in diesem Gebiet mit gleicher Postadresse unterschiedliche Vorschriften gelten. Der Zeitpunkt einer Vereinheitlichung ist günstig, weil in beiden Gemeinden ohnehin Änderungen anstehen.

2.2 Neue Vorschriften im Baureglement

Änderung von Art 78, Arbeitszonen:

<i>geltender Art. 78</i>	<i>neuer Art. 78</i>
<p>¹ Die Arbeitszonen A1 und A2 sind Arbeitsaktivitäten vorbehalten. Wohnungen sind für das aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.</p> <p>² Die im Zonenplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen sind vorbehalten.</p> <p>³ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 85 dieses Reglements.</p>	<p>¹ Die Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Arbeitsaktivitäten vorbehalten. An Werkstätten oder ähnliche Bearbeitungsnutzungen gebundene kleinere Laden- und Ausstellungsräume sind im Erdgeschoss gestattet. Reine Ladengeschäfte sind nicht zugelassen.</p> <p>² Für aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind höchstens zwei Wohnungen zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.</p> <p>³ Die im Zonenplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen bzw. –erweiterungen sind vorbehalten.</p> <p>⁴ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 85 dieses Reglements.</p>

Hinweise zur Änderung von Art. 78:

- Es ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen grossflächigen Verkaufsnutzungen, wie sie beispielsweise auf dem Matra-Areal realisiert wurden - dazu gehören auch Fachmärkte, Grossverteilertfilialen und ähnliche Nutzungen - und kleinere Verkaufsflächen, meist verbunden mit Produktions- oder ähnlichen gewerblichen Nutzungen. Letzteres kann zum Beispiel ein Velohändler mit Reparaturwerkstatt und Verkauf sein. Die grossflächigen Verkaufsnutzungen sind vor allem wegen der Verkehrsfolgen in den meisten Arbeitszonen problematisch. Hingegen sind kleinmasstäbliche Verkaufsflächen in Verbindung mit ge-

werblichen Produktionsnutzungen in Arbeitszonen grundsätzlich tolerierbar.

- Die Begrenzung der Anzahl Wohnungen für das aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundene Personal auf zwei, hat sich als Vorschrift in Münchenbuchsee bis anhin bewährt.
- Hinweise zu den Arbeitszonen A1, A2 und A3 siehe weiter unten (Art. 85, Baupolizeiliche Masse).

Änderung von Art. 79:

<i>geltender Art. 79:</i>	<i>neuer Art. 79:</i>
Ba 35: Anteil Büronutzungen an der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes maximal 35%	V+: Zulassung von Verkaufsnutzungen im Erdgeschoss
Ba 70: Wie oben, jedoch maximal 70%	F+: Zulassung von Freizeitnutzungen
La+ Im Erdgeschoss sind Verkaufs- und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr zugelassen	L-: Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren, Werkhöfen und dergleichen
AL: Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren, Werkhöfen und dergleichen	

Hinweise zur Änderung von Art. 79:

- Der Verzicht auf Ba 35 und Ba 70 ist bereits im Kapitel 1.1 erläutert.
- V+ entspricht inhaltlich La+, jedoch in vereinfachter Form
- F+ (Zulassung von Freizeitnutzungen) wird neu eingeführt.
Abklärungen mit dem AGR haben ergeben, dass die Freizeitnutzung in der A-Zone ohne spezielle Festlegung nicht konsequent ausgeschlossen werden kann. Bei der Bauverwaltung in den letzten Wochen eingegangene Anfragen zur Einrichtung eines Bowlingcenters und einer Karateschule in der Liegenschaft Ecke Hirzenfeldweg-Tannholzstrasse (vormals Bruha & Graf AG/GEWA) zeigen aber, wie wichtig eine Regelung ist, falls solche Nutzungen zu Gunsten von Gewerbe- und Arbeitsplatznutzung ausgeschlossen werden sollen. Es wird deshalb vorgeschlagen, für Arbeitszonen an geeigneten Standorten einen speziellen Perimeter für Freizeitnutzung (F+) festzulegen.
Innerhalb der Gemeinde Zollikofen wird zurzeit zwar keine Arbeitszone dafür als geeignet erachtet, hingegen ist entlang der Industriestrasse im ESP nördlich des Areals Gartenmann auf Gebiet der Gemeinde Münchenbuchsee ein solcher Perimeter vorgesehen.

Änderung von Art. 85, Baupolizeiliche Masse:

geltender Art. 85						neuer Art. 85			
	kGA	gGA	GH	GFZ	ÜZ		GA	GH	GFZ
A1	4 m	4 m	14 m	10%	65%	A1	5 ¹ / 10 ²	12	10% ³
A2	6 m	6 m	18 m	10%	65%	A2	5 ¹ / 10 ²	15	10% ³
						A3	5 ¹ / 10 ²	18	10% ³
Die Grenzabstände (kGA, gGA) gelten innerhalb der Arbeitszone; gegenüber anderen Nutzungszonen gilt die Gebäudehöhe. Bei lärm- und geruchsintensiven Bauten gilt ein minimaler Abstand von 10.00 m.						¹ Gilt innerhalb der Arbeitszone ² Gilt gegenüber anderen Nutzungszonen ³ Inklusive begrünte Dachflächen in %-Anteilen gem. Schweizer Norm SN 592 000 (Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung)			

Hinweise zur Änderung von Art. 85:

- Eine Arbeitszone mit beschränkter Gebäudehöhe im Sinne der Zone A1 ist in Zollikofen praktisch schon angewendet worden, jedoch nur innerhalb einer ZPP (Meielen-Süd). Die Ortsplanungskommission hat erwogen die Parzelle Nr. 73 am Hirzenfeldweg (früher: Robert Aebi AG, heute Schwab Transporte und diverse Gewerbetriebe) der A1-Zone zuzuordnen. Die neue Gebäudehöhe von 12 m würde der heutigen Nutzung und Bebauung als Werkhofareal entsprechen. Die beschränkte Gebäudehöhe würde auch Rücksicht nehmen auf die angrenzende Einfamilienhausüberbauung der Zone E2. Nach Auffassung der Ortsplanungskommission würde die Gebäudehöhe von 12. m den Bedürfnissen produzierender Betriebe (Werkstätte, Lagerhalle) entsprechen und den Druck für Dienstleistungsnutzung in diesem Gebiet reduzieren.
Der Gemeinderat gelangte zur Auffassung, die Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe von heute 14.00 m auf neu 12.00 m würde die Eigentümerschaft im Falle von Betriebsausbauten zu stark einschränken. Er hat deshalb beschlossen, das Areal der Zone A2 (nachfolgend beschrieben) mit einer Gebäudehöhe von neu 15 m zuzuordnen.
- Die bisherige Zone A1, Gebäudehöhe 14 m, wird in die neue Zone A2, Gebäudehöhe 15 m, überführt. Es entsteht somit eine geringe Nutzungsverbesserung für die Arbeitsplatzzone östlich der Bernstrasse.
- Die bisherige Zone A2, Gebäudehöhe 18 m, wird in die neue Zone A3, Gebäudehöhe unverändert 18 m, überführt.

3. Zonenplanänderungen

Die Änderungen im Baureglement bedingen auch Anpassungen im Zonenplan. Sie sind in den Zonenplanausschnitten der Revisionsvorlage dargestellt. Materiell ändert sich dadurch folgendes:

Arbeitszonen im **Westen**:

- Die Büronutzungsbeschränkungen werden generell aufgehoben.
- Auf Parzelle 73 am Hirzenfeldweg (früher Robert Aebi AG, heute Schwab Transporte und diverse Gewerbebetriebe) gilt die neue Arbeitszone A2, wodurch die maximale Gebäudehöhe geringfügig von 14m auf 15m angehoben wird.

In den Arbeitszonen **in der Meielen und entlang der Bernstrasse** ändert sich materiell folgendes:

- In allen Arbeitszonen der Grundordnung wird die maximale Gebäudehöhe geringfügig von 14m auf 15m angehoben.
- Im Gebiet Schaller, Merkur, Matra wird die Nutzungserweiterung LA+ in V+ mit geringfügig angepasstem Text umgewandelt; d.h. im Erdgeschoss können Verkaufsnutzungen realisiert werden.