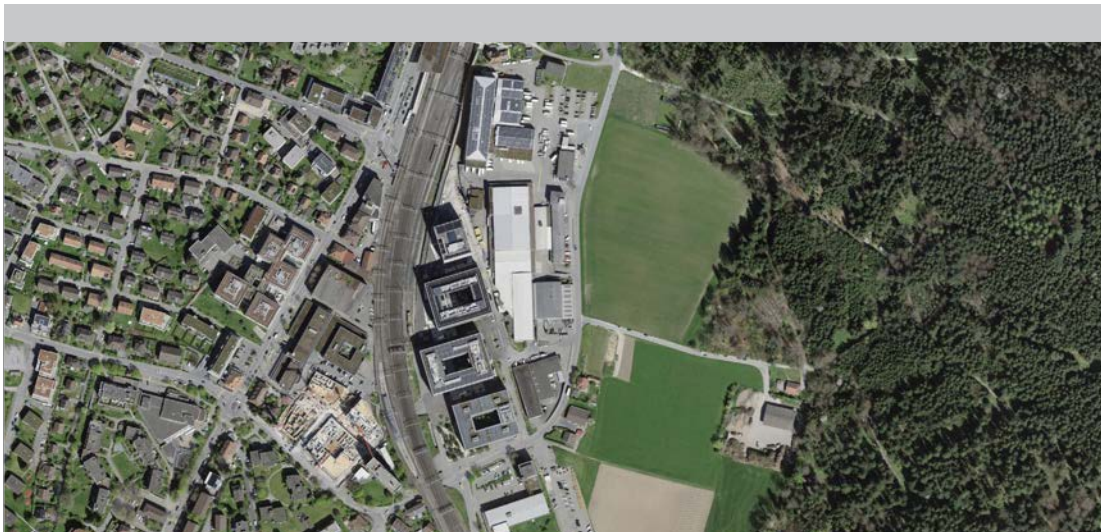


MITWIRKUNG

Gemeinde Zollikofen

Zone mit Planungspflicht ZPP S «Meielen Nord-Ost»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten
- Störfallgutachten (ab Vorprüfung)
- Dossier Masterplan
- Bericht des Preisgerichts
«Projektwettbewerb - Arealvision mit
Neubau Produktions- und Lagergebäude,
Meielen Nord, Zollikofen» vom
September 2024
- Jurybericht «Projektwettbewerb
«Neubau Magazin Bundesarchiv
Zollikofen BE» vom Oktober 2024

13. Oktober 2025

Impressum

Auftraggeberin:

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL, Projektmanagement, Fellerstrasse 21, 3003 Bern

Planungsbehörde:

Gemeinde Zollikofen, Wahlackerstrasse 25,
3052 Zollikofen

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

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

Abbildung Titelseite: Luftbild des Planungssperimeters (Quelle: swisstopo)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Ziel der Planung	6
2. Qualitätssicherndes Verfahren und Masterplan	6
2.1 Projektwettbewerbe	6
2.2 Weiterbearbeitung Siegerprojekte	7
2.3 Masterplan / Vorhaben	8
3. Bau- und planungsrechtliche Situation	12
3.1 Nutzungsplanung	12
4. Gegenstand der Änderung	13
4.1 Änderung Zonenplan	13
4.2 Änderung Baureglement	14
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	18
5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	18
5.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen	19
5.3 Ortsbildschutz	24
5.4 Orts- und Landschaftsbild	24
5.5 Verkehr und Erschliessung	25
5.6 Lärmschutz	27
5.7 Störfallvorsorge	28
5.8 Nicht ionisierende Strahlung	29
5.9 Belastete Standorte	29
5.10 Ausgleich von Planungsmehrwerten	29
5.11 Weitere Themen	30
6. Verfahren	30
6.1 Ablauf und Termine	30
6.2 Startgespräch	31
6.3 Mitwirkung	31
6.4 Vorprüfung	31
6.5 Öffentliche Auflage	31
6.6 Beschlussfassung und Genehmigung	31
Anhang	32
Anhang 1 Änderung Richtplan ESP Bahnhof, Teil B: Richtplankarten (ab Vorprüfung)	32
Anhang 2 Änderung Richtplan ESP Bahnhof, Teil C: Massnahmen (ab Vorprüfung)	32

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Planungsperimeter Der Planungsperimeter «Meielen Nord-Ost» befindet sich im nördlichen Bereich des Siedlungsgebiets von Zollikofen, in unmittelbarer Umgebung zum Bahnhof Zollikofen und der Gemeindegrenze zu Münchenbuchsee. Der Planungsperimeter umfasst rund 2.4 ha mit der Parzelle Nr. 1388, den südlichen Teil der Parzelle Nr. 1069 sowie dem Trottoir entlang des Eichenwegs auf der Parzelle Nr. 154. Die Parzelle Nr. 1388 befindet sich im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft während die Parzelle Nr. 1069 im Eigentum der fenaco Genossenschaft ist. Das Areal ist bebaut und wird zur Zeit unter anderem durch die Landi Moossee genutzt.

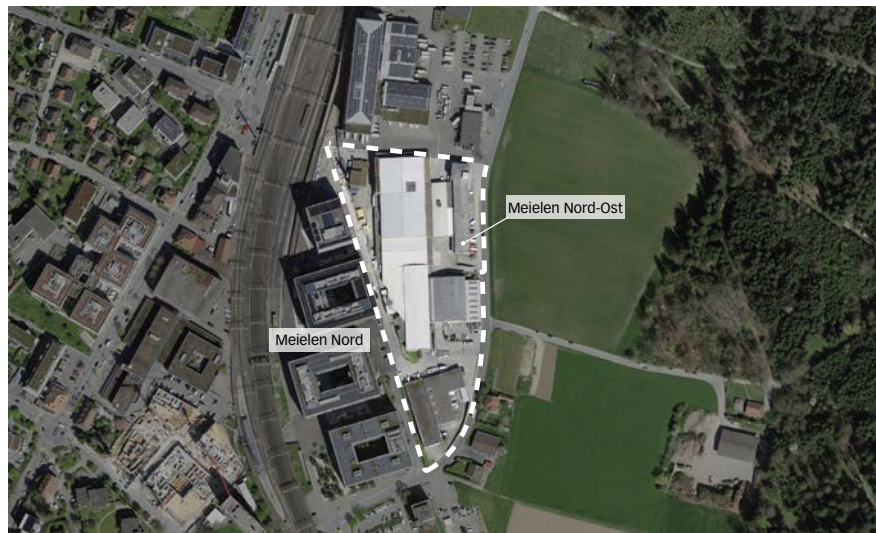


Abb. 1 Luftbild mit Planungsperimeter (weiss gestrichelt), Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Luftbild, Geoportal Kanton Bern

Vorhaben Nach dem Abschluss der baulichen Entwicklung in der ZPP I «Meielen Nord» mit Arbeitsplätzen, Besprechungs-, Schulungs- und Konferenzräumen sowie Restaurationsbetrieben für insgesamt 3'600 Mitarbeitende hat das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) in den letzten Jahren die Entwicklung der Parzelle Nr. 1388 östlich der vier Verwaltungsbauten in Angriff genommen. Auf diesem Areal sollen in den nächsten Jahren mehrheitlich Produktions- und Lagergebäude realisiert werden. Am südlichen Ende der Parzelle Nr. 1388 ist ein neues Lagergebäude des Schweizerischen Bundesarchivs (BAR) geplant. Im Herbst 2024 wurden auf dem Planungsperimeter zwei Projektwettbewerbe abgeschlossen (vgl. Ziff. 2 «Qualitätssicherndes Verfahren und Masterplan»).

Planungen im Umfeld Die fenaco Genossenschaft ist derzeit daran, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um ihren sich derzeit im Planungsgebiet befindenden Standort des Landi-Ladens auf die Parzellen Nrn. 628 und 947 an der Gemeindegrenze zu Münchenbuchsee zu verschieben. Diese Verschiebung ist Voraussetzung für die vollständige Umsetzung des gesamten Vorhabens des BBL.

1.2 Ziel der Planung

Für die Umsetzung der geplanten Entwicklung ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung erforderlich. Mit der vorliegenden ordentlichen Änderung der baurechtlichen Grundordnung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftig angestrebte Entwicklung auf dem Areal «Meielen Nord-Ost» geschaffen werden.

Die Umsetzung soll wirksame Massnahmen enthalten, um dem Klimawandel und dem Verlust der Biodiversität zu begegnen. Dazu gehören entsprechende Vorschriften zur Energie sowie zu den Gestaltungsgrundsätzen im Aussenraum (z. B. Schwammstadtprinzip, Minimierung der Bodenversiegelung oder Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen).

Abgrenzung

Die Verschiebung des Landi-Laden auf die Parzellen Nrn. 628 und 947 sowie die dafür notwendige Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgen in einem separaten Verfahren (ZPP R und UeO Nr. 37 «Eichenweg»). Parallel dazu erfolgt die Anpassung des Richtplans ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee. In die Anpassung fliessen die neuesten Erkenntnisse aus dem Vorhaben zum Areal «Meielen Nord-Ost» ein (vgl. Ziff. 2.3 «Masterplan / Vorhaben»).

2. Qualitätssicherndes Verfahren und Masterplan

2.1 Projektwettbewerbe

Auf der Parzelle Nr. 1388 wurden zwei Projektwettbewerbe durchgeführt, deren Schlussbesprechungen im Herbst 2024 stattfand.

Teil Nord

Arealvision mit Neubau Produktions- und Lagergebäude, Meielen Nord, Zollikofen

Anlass für diesen Projektwettbewerb war ein Produktions- und Lagergebäude, welches für die Logistikbasis der Armee (LBA) anstelle des bestehenden Gebäudes Eichenweg 39 realisiert werden soll. Über diesen konkreten Bedarf hinaus verfolgte das BBL mit dem Projektwettbewerb die Absicht, die mögliche Arealentwicklung der nächsten Jahre aufzuzeigen, die maximale Dichte auszuloten sowie einen Vorschlag für die Freiräume aufzuzeigen.

Das Preisgericht entschied sich einstimmig für das Siegerprojekt «Rousseau» von Joos & Mathys Architekten AG, Zürich.

Teil Süd

Neubau Magazin Bundesarchiv Zollikofen BE

Das Ziel dieses Projektwettbewerbs war die Bereitstellung von mindestens 150 Lkm neuer Archivfläche für das Schweizerische Bundesarchiv (BAR) in einem Magazin am Eichenweg 31.

Das Preisgericht entschied sich einstimmig für das Siegerprojekt «R2D2» von ARGE Neume GmbH, WV Architecten Basel und Antwerpen.

2.2 Weiterbearbeitung Siegerprojekte

Arealvision mit Neubau Produktions- und Lagergebäude, Meielen Nord, Zollikofen (Teil Nord)

Das Siegerprojekt für die «Arealvision mit Neubau Produktions- und Lagergebäude, Meielen Nord, Zollikofen» wurde auf Grundlage der Empfehlungen der jeweiligen Preisgerichte weiterentwickelt und in einem Masterplan zusammen mit dem Siegerprojekt für das Bundesarchiv dargestellt (vgl. Abb. 3).

Bei der Überprüfung der Längsbauten wurde entschieden, auf das westliche, angeschnittene Gebäude zu verzichten. Gründe hierfür waren die dadurch entstehende stimmigere städtebauliche Situation sowie die optimierte Erschliessungssituation (insbesondere Schleppkurven Schwerverkehr). Bei den drei verbleibenden Gebäuden (Bereich S1, S4, S5) wurden geringe Anpassungen in Bezug auf den Fussabdruck und die Lage der Gebäude vorgenommen. Aufgrund der wegfallenden Geschossfläche durch den Verzicht auf das angeschnittene Gebäude wurden die verbleibenden drei Längsbauten um jeweils ein Vollgeschoss erhöht.

Auch der Fussabdruck und die Lage des Gebäudes Eichenweg 33 (Bereich S3) wurde weiterentwickelt. Der Abstand zum Gebäude des Projekts des BAR, Eichenweg 31 (Bereich S2) wurde aufgrund der Rückmeldung des Preisgerichts vergrössert. Auch bei dem Gebäude Eichenweg 33 wurde die Erhöhung um ein Vollgeschoss vorgenommen.



Abb. 2 Situationsplan Siegerprojekt «Arealvision mit Neubau Produktions- und Lagergebäude, Meielen Nord, Zollikofen» mit bestehendem Gebäude auf dem Areal des BAR



Abb. 3 Situationsplan Masterplan mit den beiden weiterbearbeiteten Siegerprojekten

Würdigung Preis-
gericht Das überarbeitete Siegerprojekt für den Teil Nord wird im Herbst 2025 dem Preisgericht zur erneuten Beurteilung vorgelegt.

Neubau Magazin Bundesarchiv Zollikofen BE (Teil Süd)

Bei der Weiterentwicklung des Siegerprojektes «Neubau Magazin Bundesarchiv Zollikofen BE» wurde für den Neubau des BAR (Eichenweg 31) ebenfalls die Erhöhung um ein Vollgeschoss vorgenommen.

Würdigung Preis-
gericht Das überarbeitete Siegerprojekt für den Teil Nord wird im Herbst 2025 dem Preisgericht zur erneuten Beurteilung vorgelegt.

2.3 Masterplan / Vorhaben

Städtebau

Ausgangspunkt für die städtebauliche Betrachtung des Meielen-Areals in Zollikofen sind die bestehenden markanten Hofgebäude der Bundesverwaltung im Westen des Perimeters, die Bauten der Fenaco Genossenschaft im Norden, die weiten Felder, die im Osten in eine bewaldete Hügellandschaft übergehen, das Gebäude des Bundesarchivs im Süden sowie die Strassenführung des Eichenwegs und die interne Erschliessung welche von kleinen Platzräumen gesäumt das Areal in Richtung Bahnhof durchschneidet. Das Areal ist von den grossen Logistikbauten der Fenaco sowie den Verwaltungs- und Archivbauten des Bundes geprägt, welche dieses weitgehend zur Bahnlinie hin abschirmen. Das Gebiet jenseits der Gleise ist mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut und hinterlässt eine heterogene städtebauliche Situation, der es sowohl an einem Zentrum als auch an einer starken städtebaulichen Struktur fehlt. Die in den letzten Jahren in Meielen Nord errichteten Gebäude sind nicht in der Lage, dem Gesamtgebiet eine ortsspezifische Identität zu geben. Der vorliegende Masterplan soll dies verbessern und die etwas dispers und anonym wirkenden Bauten und Aussenräume an ein neues Freiraumkonzept anbinden und eine neue identitätsstarke Mitte auf dem Areal entstehen lassen.

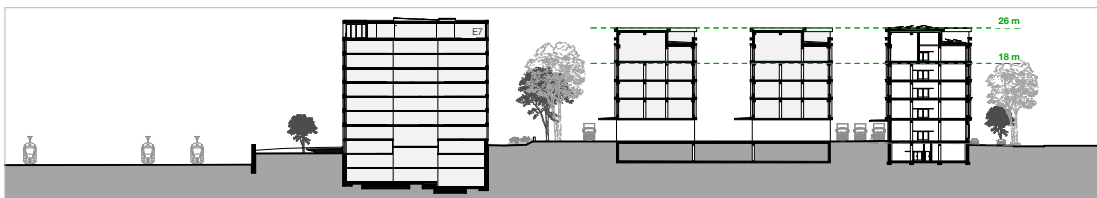


Abb. 4 Querschnitt, ohne Massstab

Zwei zueinander versetzte Plätze, von unterschiedlicher Form, Ausdehnung und Bepflanzung, werden von drei linearen, aufgereihten fingerartigen Lager- und Produktionsgebäuden im Norden und einem grossen Solitärgebäude im Süden begrenzt und bilden so die Konzeption des städtebaulichen Entwurfs. Die konkrete künftige Nutzung der Gebäude

ist noch in Abklärung, es ist jedoch sicherzustellen, dass Arbeitsbereiche oder Verwaltungszonen zu den Grünflächen hin orientiert werden, so dass attraktive und einladende Gebäude die Parks einrahmen und zur Identitätsbildung beitragen.

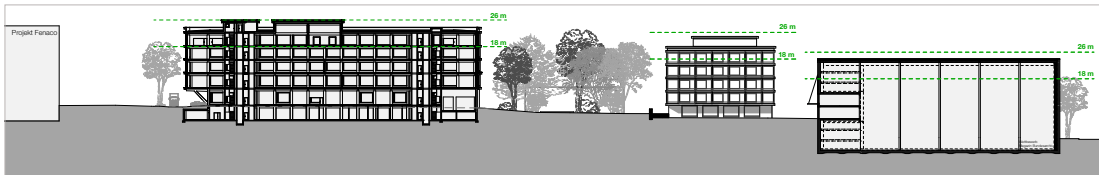


Abb. 5 Längsschnitt, ohne Massstab

Erschliessung

Die durch das Gelände bedingten Höhenunterschiede erlauben eine versetzte Anordnung der beiden Hauptplätze, welche in der Höhe gestaffelt durch niedrige Stützmauer poetisch inszeniert sind und eine gut durchwegte, vertraute städtebauliche Gesamtanlage entstehen lässt. Am Ende des Waldparks sind Parkplätze angeordnet, die durch einen Pavillon optisch getrennt sind. Diese sind vom Eichenweg her gut erreichbar. Zusätzliche Stellplätze sind an der Ostseite des Ersatzneubaus vorgesehen. Die Lagerhallen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verfügen jeweils über einzelne überdachte Pkw-Stellplätze und Velostellplätze auf beiden Seiten des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen. In den Passagen der beiden linken Zeilen sind weitere Veloparkplätze untergebracht. Für Last- und Lieferwagen der Lagerhäuser ist ein Inselverkehr auf dem Lagerhallenareal vorgesehen, damit der Anlieferungsverkehr nicht die Parkflächen belasten. Die breiten Gassen zwischen den Lagerhäusern erlauben einen reibungslosen Anlieferungs- und Entladevorgang.

Die vorgesehene Verkehrsführung der einzelnen Transportmittel ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

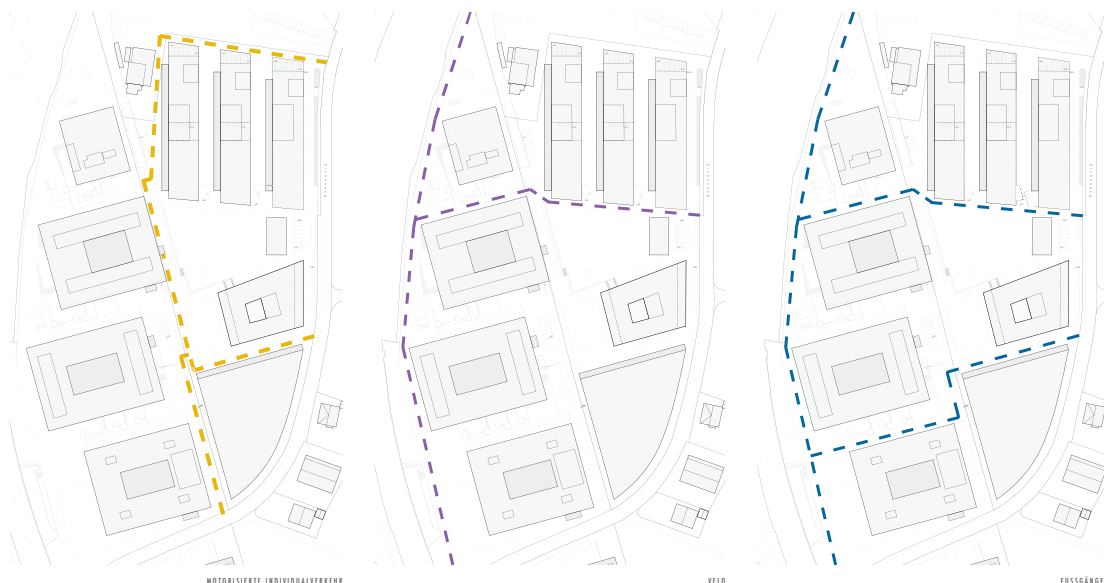


Abb. 6 Linienführung Transportmittel, motorisierter Verkehr (gelb), Veloverkehr (violette), Fussverkehr (blau)

Freiraum

Das Umgebungskonzept sieht vor, den zentralen, fussballfeldgrossen Freiraum als baumbestandenen, waldartigen Freiraum zu gestalten. Nebst den Argumenten des Stadtklimas und der Biodiversität macht er dies vor allem, um dem städtebaulichen Massstab der Gebäude ein glaubhaftes, raumwirksames Grünvolumen hinzuzufügen, und eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen.



Abb. 7 Stimmungsbild Weidenpark

Die Bestockung kann analog einer Aufforstung in einem Raster erfolgen, die Arten werden in Anlehnung an angrenzende, natürliche Waldgesellschaften ausgewählt. Die Arten wie Hainbuche, Feldahorn, Linde, Stileiche oder Kirsche werden mit Fokus auf Klima Resistenz mit einigen einheimischen Arten von südlich des Alpenraums wie Hopfenbuche oder Zürgelbaum ergänzt. Mit dem Waldhain soll nicht ein Stück idyllischer Landschaft in seiner Gesamtheit reproduziert werden. Vielmehr wird versucht im kleinen Massstab gewisse Aspekte der atmosphärischen und ökologischen Vielfalt eines Waldes einzufangen, wie beispielsweise das Licht- und Schattenspiel eines lockeren Laubmischwaldes. Der untere Freiraum wird als leichte Senke ausgebildet, in der sich das Wasser bei Starkregen über eine gewisse Zeit aufstauen darf. Die Pflanzenszusammenstellung orientiert sich hier an gewässernahen Waldgesellschaften. Es kommen Silberweiden als Hochstammbäume zum Einsatz, ergänzt mit Erlen. Als weitere Gehölze werden Purpurweide, Salweiden, und Schweizer Weiden gepflanzt, ergänzt mit wechselfeuchter Vegetation im Bereich der Anstaumulden. Einfache Kieswege durchqueren den Grünraum. Gefasst wird der Freiraum durch einen Natursteinplatz, welcher verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten anbietet.

Stadtklima /
Schwammstadt

Der hohe Grünflächenanteil, welcher mit einer differenzierten, grünavolumenbildenden Bepflanzung aus grossen Bäumen, Solitärgehölzen, Sträuchern und Heckenstrukturen versehen ist, wirkt sich positiv auf das Stadt-

klima und das Schwammstadtprinzip aus. In der offenen, unversiegelten Bodenschicht kann das Regenwasser oberflächlich einsickern und nachhaltig gespeichert werden. Die Dächer der neuen Bauten sind ganzflächig begrünt und haben ebenfalls eine Retentions- und Verdunstungswirkung.



Abb. 8 Stimmungsbild Waldpark

Biodiversität /
Nachhaltigkeit

Der Aussenraum wird ökologisch und spezifisch im Sinne der Biodiversität stark aufgewertet. Grundlage dazu bieten die Grünräume auf zwei unterschiedlichen Ebenen. Der Grünflächenanteil und die Neupflanzung vieler Bäume tragen zu einer positiven stadtklimatischen Umgebung bei. Die Grünflächen sind naturnah gestaltet und gemäss folgenden Gruppen artenreich bepflanzt:

- Platzgestaltung angelehnt an einen Mittelwald mit hochstämmigen Laubbäumen, mehrstämmigen Bäumen und Gehölze und einer Strauch und Krautschicht. Mäandrierend dazwischen befinden sich Kies und Schotterrassenflächen aus lokalem Material, welche die Nutzungen aufnehmen und den Freiraum erlebbar machen.
- Platzgestaltung mit gewässernaher Vegetation wie Weiden- und Erlen. Die leichte Senke bildet eine offene Sickermulde. Hier wachsen spezifische Pflanzen für wechselfeuchte Standorte.
- Fassaden und Wege werden von einer mageren Blumenwiese mit frei angeordneten, einheimischen Baumgruppen und Wildgehölzen aus Schweizer Baumschulen begleitet. Entlang dem Eichenweg wird eine Reihe von Hochstamm-Stieleichen angepflanzt, als grüner Abschluss zur Strasse und als ökologisch wertvolles Band.

Energie

Das Areal wird als SNBS-Areal konzipiert, die Gebäude entsprechen dem Standard Minergie P-ECO. Als prioritärer Energieträger sollen nach heutigem Kenntnisstand Erdsonden zum Einsatz kommen.

3. Bau- und planungsrechtliche Situation

3.1 Nutzungsplanung

Zonenplan

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan aus dem Jahr 2018 befindet sich der Planungssperimeter «Meielen Nord-Ost» in der Arbeitszone A3, das Trottoir entlang dem Eichenweg in der Verkehrsfläche Vf. Das Areal grenzt im Süden und Westen an die ZPP I «Meielen Nord» und im Norden an die Arbeitszone A3, für welche zum aktuellen Zeitpunkt das Planerlassverfahren für die Umzonung zur ZPP R und UeO Nr. 37 «Eichenweg» durchgeführt wird. Östlich des Eichenwegs befindet sich Landwirtschaftszone.



Abb. 9 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Zollikofen

Baureglement

Die Bestimmungen zur Arbeitszone A3 werden in Art. 5 und 6 des Baureglementes der Gemeinde Zollikofen festgelegt.

Artikel 5	Arbeitszone A1, A2, A3
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 m ² 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 wohnhygienisch 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.

Artikel 6	Baupolizeiliche Masse		
kleiner Grenzabstand (ka)	5.00 m	Fassadenhöhe traufseitig	18.00 m
grosser Grenzabstand (gA)	–	Gesamthöhe	20.50 m
Grünflächenziffer	10%		

4. Gegenstand der Änderung

Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs «Arealvision Meielen Nord» wurde in der Weiterbearbeitung um ein Vollgeschoss erhöht. Aufgrund der zulässigen Gesamthöhe lässt sich das Projekt nicht in der Arbeitszone A3 (max. Gesamthöhe 20.5 m) realisieren. Auch für das Projekt des BAR wurde die Erhöhung um ein Vollgeschoss vorgenommen.

4.1 Änderung Zonenplan

Mit der beabsichtigten Zonenplanänderung wird die neue Zone mit Planungspflicht ZPP S «Meielen Nord-Ost» festgelegt. Mit der Einteilung in Bereiche wird sichergestellt, dass die etappierte Umsetzung der ZPP mittels Teil-Überbauungsordnungen oder Ergebnissen von Projektwettbewerben erfolgen kann.

Für die beiden ersten Bausteine (Bereiche S1 und S2) wird auf den Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) verzichtet. Die beiden Bausteine sollen nach Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG auf Basis des Ergebnisses des Projektwettbewerbs baubewilligt werden. Bei diesem Verfahren ist kein UeO-Dispensationsgesuch beim AGR erforderlich. Für die Umsetzung der weiteren Bereiche ist der Erlass einer UeO nach Art. 93 BauG noch offen. Die Sicherstellung einer überzeugenden Gesamtlösung und die Erfüllung des Planungszwecks werden mit dem Masterplan (vgl. Abb. 3) sichergestellt.

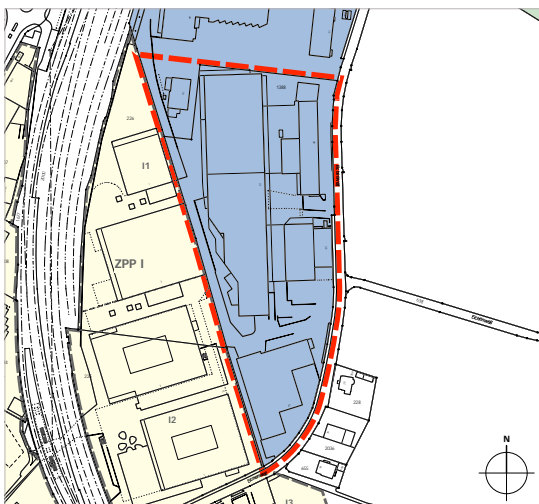


Abb. 10 rechtsgültiger Zonenplan

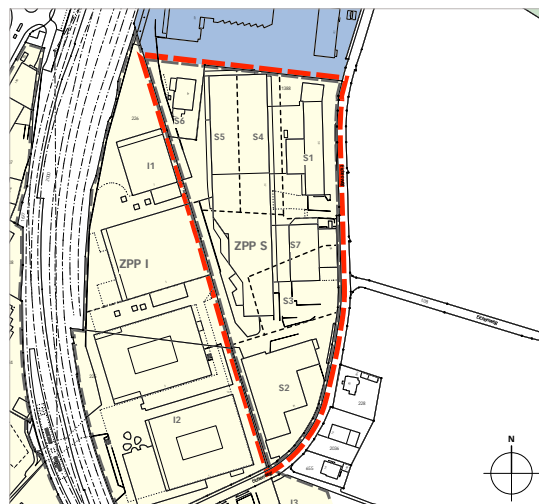





Abb. 11 Änderung Zonenplan

Legende

	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
Inhalte:	
	ZPP mit Begrenzung und Bezeichnung der Bereiche
	Arbeitszone 3

Hinweise:

	Wald
---	------

4.2 Änderung Baureglement

Im Baureglement werden die Bestimmungen ZPP S «Meielen Nord-Ost» in Art. 32c 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 und die Lage im Entwicklungsschwerpunkt bei der Überbauung und Erschliessung angemessen zu berücksichtigen. Zudem wird die erforderliche Etappierbarkeit als Planungszweck genannt.
Art der Nutzung	<p>Die Nutzungsart wird in den Bereichen, die im geänderten Zonenplan dargestellt werden, differenziert definiert. In bestehenden ZPPs wird für diese Unterteilung der Begriff «Abschnitte» verwendet, diese Bezeichnung ist jedoch nicht identisch mit dem im Zonenplan verwendeten Begriff «Bereiche». Für die vorliegende Planung wird der Begriff «Bereiche» einheitlich verwendet. In den Bereichen S1 bis S5 werden Hauptgebäude realisiert. Die Art der Nutzung wird angelehnt an die Bestimmungen zur Arbeitszone festgelegt, zugelassen sind Produktions- und Lagernutzungen sowie Büronutzungen. Weiter können Verpflegungsmöglichkeiten erstellt werden, diese müssen jedoch mit der Arbeitsnutzung zusammenhängen (z.B. Mensa, etc.). Die Verkaufsnutzung wird im Unterschied zur Arbeitszone explizit ausgeschlossen. Im Bereich S6 befinden sich aktuell die Trafostation der BKW und die Energiezentrale der fenaco Genossenschaft. Es ist noch offen, wie lange die Trafostation bestehen bleibt. Deren Bestand bleibt durch die neuen Bestimmungen unverändert sichergestellt. Gemäss Masterplan sind in diesem Bereich Grünflächen und allenfalls einzelne Abstellplätze vorgesehen.</p> <p>Im Bereich S7 wird eine Parkanlage entstehen. Zur Abschirmung der Parkanlage gegenüber dem Eichenweg ist ein pavillonartiges Gebäude vorgesehen. Die Nutzung dieses Gebäudes ist zum aktuellen Zeitpunkt noch offen, zugelassen sind Arbeitsnutzungen (z.B. Sitzungszimmer) sowie Verpflegungsmöglichkeiten (z.B. Cafébar). In diesem Bereich ist auch die Erstellung einer Trafostation oder anderen technisch bedingter Bauten möglich.</p>
Mass der Nutzung	Für die einzelnen Bereiche wird das Nutzungsmass separat ausgewiesen. Für die grösseren Hauptgebäude in den Bereichen S1 bis S5 werden die zulässigen Volumen mittels anrechenbarer Gebäudefläche und Gebäudehöhe festgelegt. Bei der Festlegung des Nutzungsmasses wird bewusst nicht die Geschossfläche oberirdisch verwendet. Die vertikale Unterteilung und damit die Geschosszahl der neuen Gebäude sind stark abhängig von der zukünftiger Nutzung.

Als anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Das bedeutet, dass vorspringende Gebäudeteile wie Auskragungen ebenfalls zur anrechenbaren Gebäudefläche

hinzugerechnet werden müssen. Die Differenz von der minimalen zur maximalen anrechenbaren Gebäudefläche in den einzelnen Bereichen ist überwiegend auf die Flächen der möglichen Auskragungen zurückzuführen. Für die Bereiche S6 und S7 werden keine minimalen Nutzungsmasse festgelegt.

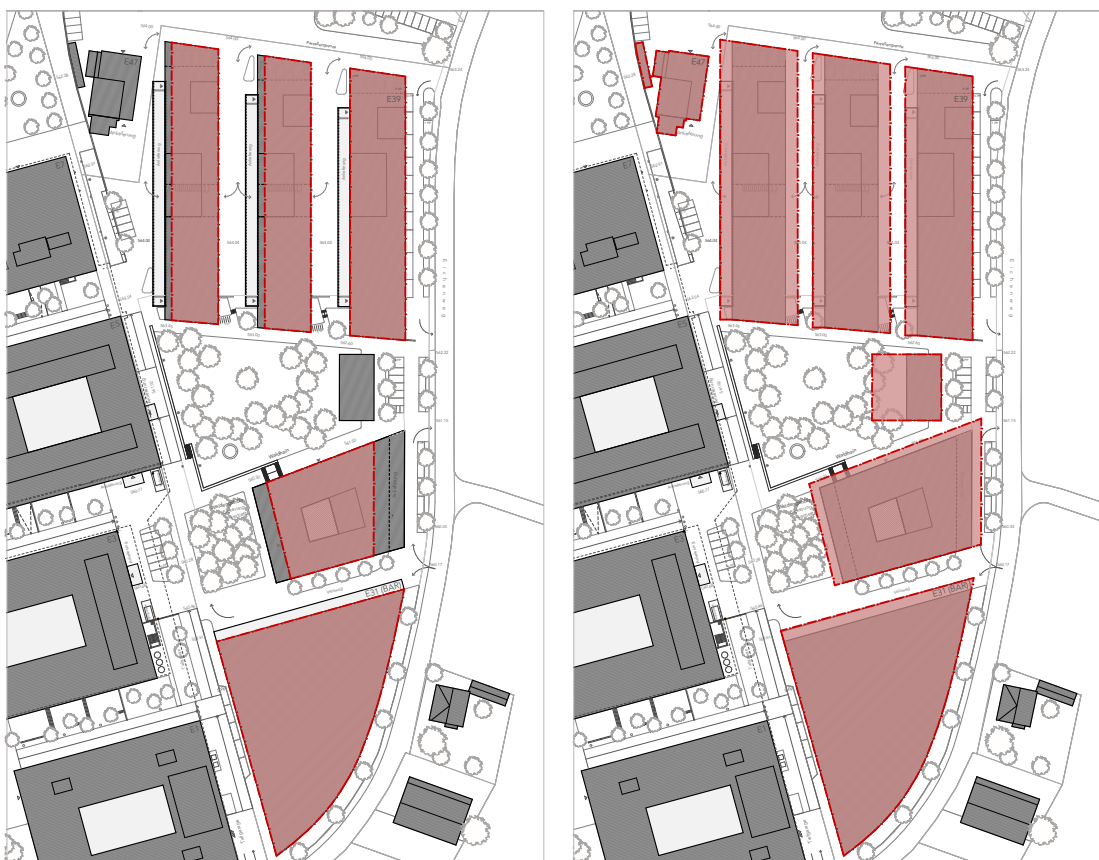


Abb. 12 Situationsplan mit minimaler anrechenbarer Gebäudefläche in rot

Abb. 13 Situationsplan mit maximaler anrechenbarer Gebäudefläche in rot

Darüber hinaus sind im gesamten Perimeter der ZPP S An- und Kleinbauten gemäss Baureglement zulässig, da diese in den Bestimmungen zur ZPP nicht explizit ausgeschlossen werden.

In der ZPP S ist im Endzustand eine Grünflächenziffer (GZ) von mindestens 15% zu erreichen. Dieser Wert liegt höher als der gemäss Baureglement für Arbeitszonen vorgeschriebene Wert von 10%. Es ist im Interesse der Bauherrschaft und der Gemeinde, dass die zentral gelegene Parkanlage zu einem angemessenen Zeitpunkt umgesetzt wird. Der Zeitpunkt der Erstellung des Parks soll in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft geregelt werden.

Die GZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Erschliessungsflächen für die Basis- und Detailerschliessung gelten nicht als Bestandteil der anrechenbaren Grundstücksfläche. 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.

Legende

- Perimeter ZPP
ca. 23'700 m²
- Fläche Detailerschliessung
ca. 1'200 m²
- Privatrechtlich sichergestellte Grünfläche (Park)
ca. 2'200 m²
- Weitere Grünflächen
ca. 1'300 m²

Berechnungen

- anrechenbare Grundstückfläche = ca. 22'500 m²
- anrechenbare Grünfläche total = ca. 3'500 m²
- anrechenbare Grünfläche Park = ca. 2'200 m²

- Grünflächenziffer total = ca. 15%
- Grünflächenziffer Park = ca. 10%



Abb. 14 Schema Grünflächenziffer

- | | |
|---|---|
| Lärmempfindlichkeitsstufe | In der neuen ZPP wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 LSV festgelegt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe bleibt somit unverändert gegenüber der in der heute rechtskräftigen Arbeitszone A3 festgelegten ES IV. |
| Gestaltungsgrundsätze | Die Gestaltungsgrundsätze werden abgestützt auf bereits bestehende ZPPs der Gemeinde festgelegt. Für die vorliegende ZPP wird konkret die Konzeption der Parkanlage als Gesamtanlage mit einheimischen Arten festgelegt. Entlang des Eichenwegs ist eine Baumreihe zu pflanzen und die Aussenräume müssen attraktiv, funktional und ökologisch wertvoll gestaltet werden. |
| Erschliessungsgrundsätze und Parkierung | In den Erschliessungsgrundsätzen wird geregelt, dass eine Detailerschliessungsstrasse entlang der nördlichen Parzellengrenze realisiert werden muss. Die Erschliessung des Areals wird über diese neue Detailerschliessungsstrasse sowie den Eichenweg erfolgen. Darüber hinaus wird festgelegt, dass entlang des Eichenwegs ein durchgehendes Trottoir zu erstellen ist, wodurch die bestehende Netzlücke geschlossen wird. Im Zusammenhang mit den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Velos werden keine spezifischen Bestimmungen festgelegt. Demnach richtet sich die Anzahl der Abstellplätze nach den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (Art. 49 ff. BauV). Für den Fuss- und Veloverkehr muss eine sichere Ost-West Verbindung durch das Areal realisiert werden. |

Verfahren zur Qualitätssicherung Die Umsetzung der ZPP muss auf Basis von einem oder mehreren qualitätssichernden Verfahren erfolgen. Bei mehreren Verfahren muss den Schnittstellen und Übergängen entsprechend Rechnung getragen werden.

Mit den beiden bereits durchgeführten Projektwettbewerben und dem daraus resultierenden Masterplan sind diese Anforderungen erfüllt. Sollten die Vorgaben jedoch nicht wie im Masterplan vorgesehen umgesetzt werden, wäre ein oder mehrere neue qualitätssichernde Verfahren nötig.

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 kann daher verzichtet werden.

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

5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

5.1.1 Kantonaler Richtplan

Massnahmenblatt B_03 Im Massnahmenblatt B_03 «Gunstlagen und Vorranggebiete für Logistiknutzungen bezeichnen» ist der Standort wie folgt aufgeführt:

Nr.	Standort	Typ	Koordinationsstand
8	Münchenbuchsee, Zollikofen Nord	Neue / zusätzliche Logistiknutzung	Zwischenergebnis

Der Standort «Münchenbuchsee, Zollikofen Nord» ist einer von drei Standorten, welchem aufgrund der BPUK-Analyse von 2018 eine nationale Bedeutung zukommt. Diese Standorte wurden direkt als Zwischenergebnis in den kantonalen Richtplan aufgenommen.

Massnahmenblatt C_04 Im Massnahmenblatt C_04 «Kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP) realisieren» ist der Standort wie folgt aufgeführt:

Nr.	Standort	Typ	Koordinationsstand
21	Zollikofen, Münchenbuchsee	ESP-D (Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistung)	Festsetzung

Fazit Übereinstimmung Im kantonalen Richtplan werden für den Planungspereimeter in den Massnahmenblättern B_03 und C_04 unterschiedliche zukünftige Entwicklungen festgelegt. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit dem Massnahmenblatt B_03, welches den Standort als Vorranggebiet für Logistiknutzungen – von nationaler Bedeutung – bezeichnet.

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

Im Entwurf des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts RGSK Bern-Mittelland 2025 (Stand: Genehmigungsdossier) sind im Umfeld des Planungspereimeters drei Massnahmen aufgeführt:

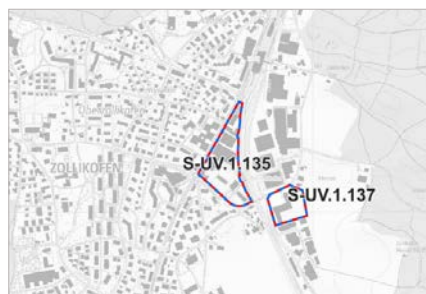


Abb. 15 Auszug Teilmassnahme Siedlung, Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete



Abb. 16 Auszug Teilmassnahme Siedlung, Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten

Nr.	Standort	Koordinationsstand
S-UV.1.135	Zollikofen, Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse	Festsetzung
S-UV1.137	Zollikofen, Meielen Süd	Festsetzung
S-VA.1.032	Zollikofen, Meielen Ost und Süd	Vororientierung

Für das Planungsgebiet selbst sind keine Massnahmen im RGSK aufgeführt, was aber bei der vorgesehenen Entwicklung auch nicht erforderlich ist. Das vorliegende Vorhaben führt zu keiner nachteiligen Entwicklung im Zusammenhang mit den im RGSK 2025 aufgeführten Massnahmen.

5.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen

5.2.1 Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee, Teil Zollikofen

Im kommunalen Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee ist der Planungssperimeter dem Teilgebiet «M nord» zugeordnet. Die Planung ist mit folgenden Massnahmenblättern zu koordinieren:

- Teilgebiet M Nord, Massnahmenblatt Nr. Z3
- Verkehrserzeugung und Verkehrsmanagement, Massnahmenblatt Nr. Z9
- Strassenverkehr: Detailerschliessung Massnahmenblatt Nr. Z11
- Fuss- und Veloverkehr, Massnahmenblatt Nr. Z12
- Öffentlicher Verkehr, Massnahmenblatt Nr. Z13
- Freiraum und Vernetzung, Massnahmenblatt Nr. Z14

Abweichungen

Aufgrund der Abweichungen, welche sich aus der Projektentwicklung «Meielen Nord-Ost» ergeben haben, sind einige Änderungen am Richtplan ESP Bahnhof notwendig. Diese Aktualisierungen erfolgen in einem separaten Verfahren. Der ausführliche Auflistung der erforderlichen Änderungen sind im Anhang 1 und 2 aufgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen am Richtplan erläutert und begründet.

Der Richtwert für die Gesamthöhe wird von 24 Metern auf 26 Metern erhöht. Die grundeigentümergebundene Festlegung der Gesamthöhen erfolgt in den Bestimmungen zur neuen Zone mit Planungspflicht, welche ein Bestandteil des Baureglements bzw. der baurechtlichen Grundordnung ist.

Bei der Projektentwicklung des Areals «Meielen Nord-Ost» hat sich gezeigt, dass die Nord-Süd-Achse zwischen der bereits umgesetzten ZPP I «Meielen Nord» und der neuen ZPP S «Meielen Nord-Ost» nicht als Detailerschliessungsstrasse ausgebaut und auch nicht als übergeordnete Nord-Süd-Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr genutzt werden soll. Dafür soll die Achse unter anderem der Anlieferung und der arealinternen Erschliessung dienen. Dies insbesondere unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses (Topografie). Für den Fuss- und Veloverkehr besteht eine sichere Alternativroute entlang der Geleise. Zukünftig

wird für den Fussverkehr eine weitere Route entlang des Eichenwegs geschaffen durch die Ergänzung eines durchgehenden Trottoirs. Der Veloverkehr kann ebenfalls sicher auf dem Eichenweg verkehren.

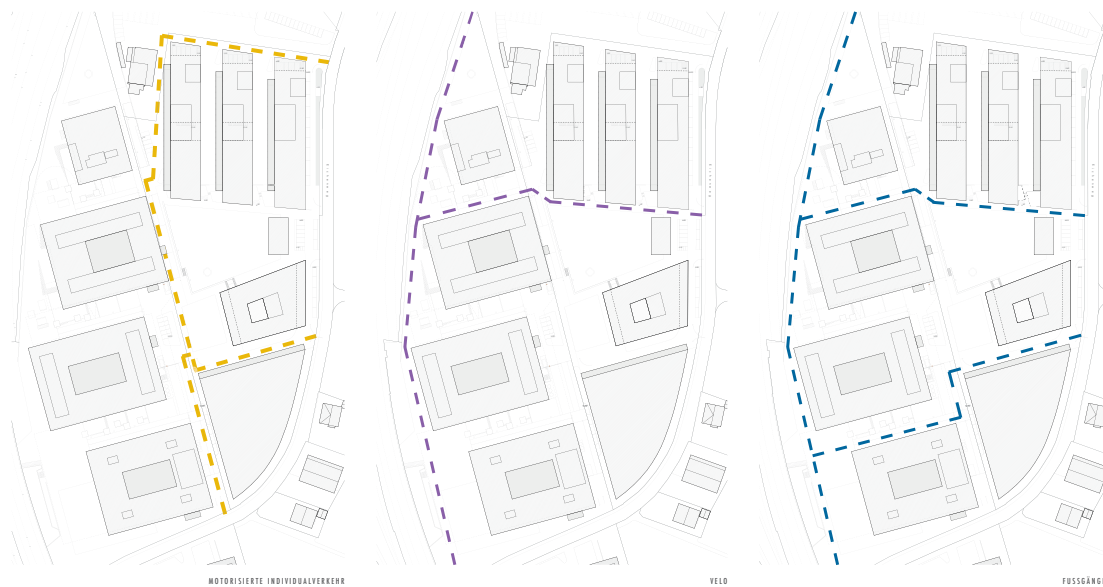


Abb. 17 Linienführung Transportmittel, motorisierter Verkehr (gelb), Veloverkehr (violette), Fussverkehr (blau)

Ebenfalls haben sich im Rahmen der Projektentwicklung des Areals «Meielen Nord-Ost» die Lagen der Ost-West-Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr konkretisiert. Zukünftig werden sichere und attraktive Routen angeboten, welche getrennt von der Detailerschliessung erfolgen. Die Verkehrssicherheit wird somit gegenüber dem im Richtplan ESP vorgesehenen Routen erhöht.

Fahrtenkontingent

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 «Mnord 1-3» wird kurz- bis mittelfristig (10 bis 15 Jahre) die Erweiterung der bestehenden Nutzungen vorgesehen. Die Nutzfläche soll um 30'000 m² GfO erhöht werden, wodurch Raum für rund 1'660 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen wird. Langfristig (ab 15 Jahre) wird keine zusätzliche Nutzungsentwicklung mehr angestrebt.

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)
Mnord 1 - 3	23'000	100	30'000	1'660	0	0	740	2'060	760	1'500

Abb. 18 Auszug Massnahmenblatt Nr. Z9, Richtplan ESP Bahnhof

Das Verkehrsaufkommen für das Teilgebiet «Mnord 1-3» wurde somit langfristig auf total 1'500 Fahrten für den durchschnittlichen Werktagsverkehr (DWV) festgelegt. Nach aktuellen Einschätzungen kann davon ausgegangen werden, dass die im Richtplan ESP ausgewiesenen 1'500 Fahrten für das Teilgebiet Mnord 1-3 ausreichen.

Im Planerlassverfahren für die Umzonung zur ZPP R und UeO Nr. 37 «Eichenweg» der fenaco Genossenschaft laufen Abklärungen betreffend dem Fahrtenkontingent. Es ist noch offen, wie die Verteilung der zulässigen Fahrten der einzelnen Teilgebiete im gesamten Gebiet zukünftig aussehen wird.

Fazit Übereinstimmung

Basierend auf den neuen Erkenntnissen aus der Projektentwicklung «Meielen Nord-Ost» sind diverse Anpassungen am Richtplan ESP Bahnhof erforderlich, welche in einem separaten Verfahren umgesetzt werden.

5.2.2 Weitere kommunale Richtpläne

Richtplan Siedlung

Im Richtplan Siedlung ist der Planungssperimeter der Grundnutzung «Arbeiten» zugewiesen. Zudem ist der Planungssperimeter Bestandteil des Gebietes S-5a, welches eine dienstleistungsorientierte Umstrukturierung für das im ESP liegende Gebiet vorsieht. Im dazugehörigen Massnahmenblatt S-5a: «Meielen Nord» werden die entsprechenden Vorgaben festgehalten. Entlang des südlichen Teils des Eichenwegs ist die Massnahme S-6: «Aufwertung öffentlicher Aussenraum» eingetragen



Abb. 19 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Richtplan Siedlung der Gemeinde Zollikofen

Im direkten Umfeld befinden sich folgende Gebiete:

- S-5b «Meielen Süd»: Umstrukturierungsgebiet gewerbeorientiert
- S-5c «Meielen Ost»: Siedlungserweiterungsgebiet, Nutzung mittelfristig genau zu definieren

Fazit Übereinstimmung

Das vorliegende Vorhaben steht im Einklang mit den direkt betroffenen Massnahmen S5-a und S-6. Die weiteren Massnahmen im Umfeld werden nicht nachteilig beeinflusst.

Richtplan Landschaft

Der Richtplan Landschaft weist keine Festlegungen auf, welche den Planungserimeter direkt betreffen.



Abb. 20 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Richtplan Landschaft der Gemeinde Zollikofen

Entlang des Eichenwegs sind folgende Inhalte im Richtplan Landschaft eingetragen:

- 1.3: Grüne Korridore im Siedlungsraum: Nebenachse
- 7.1: Ökologie im Siedlungsgebiet: Vorranggebiet Siedlungsökologie
- Hinweis: Velofreizeit- und -alltagsroute (orange)

Fazit Übereinstimmung

Das vorliegende Vorhaben steht im Einklang mit den Massnahmen im Umfeld, diese werden nicht nachteilig beeinflusst.

Richtplan Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Im Richtplan Verkehr ist das Planungsgebiet als «Gebiet für Umstrukturierung und Verdichtung» (blaue Umrandung) dargestellt. Im Zusammenhang mit dem motorisierten Individualverkehr ist für das Planungsgebiet die Massnahme M-MIV-01 (blau schraffiert) festgelegt, welche die Parkplatzbewirtschaftung behandelt. Das Planungsgebiet ist Teil des Gebiets mit Handlungsdruck für die Parkierung. Die Gemeinde Zollikofen hat ein «Reglement über die Benützung der öffentlichen Parkplätze» erlassen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um private Parkplätze, für welche keine Massnahmen aus dem Reglement abgeleitet werden können.

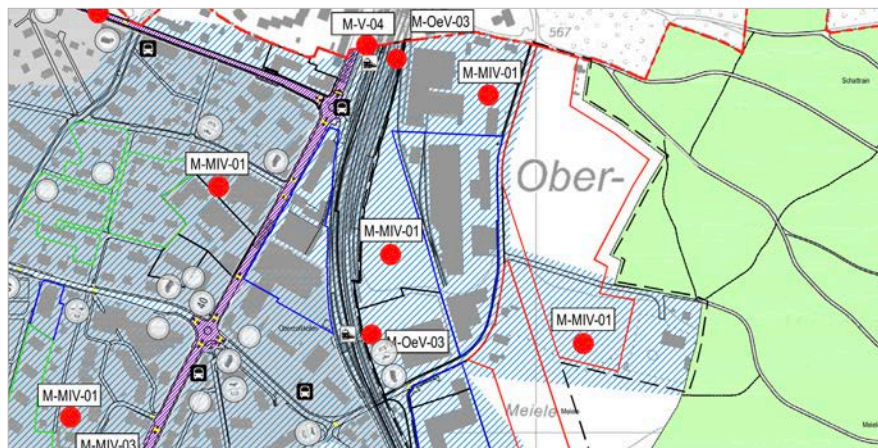


Abb. 21 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Richtplan Verkehr der Gemeinde Zollikofen

Fuss- und Veloverkehr
Entlang des Eichenwegs sind folgende Inhalte im Richtplan Verkehr eingetragen:
– Fussverkehr: Trottoir einseitig (Bestand)
– Veloverkehr: Velo im Mischverkehr (Bestand)
– Veloverkehr: Veloland-Route Nr. 34 «Estavayer-le-Lac–Baden» (Hinweis)

Die Veloland-Route Nr. 34 «Estavayer-le-Lac–Baden» ist im Sachplan Veloverkehr als Alltagsroute mit kantonalen Netzfunktion (Hauptverbindung) festgelegt und im kantonalen Richtplan als Vorrangroute mit Koordinationsstand «Vororientierung» aufgeführt. Auf attraktive Zugänge für den Veloverkehr sollte daher geachtet werden.

Fazit Übereinstimmung
Das vorliegende Vorhaben steht im Einklang mit den Massnahmen im Umfeld respektive werden diese werden nicht nachteilig beeinflusst. Es ist vorgesehen, zukünftig entlang des Eichenwegs ein durchgehendes Trottoir zu erstellen. Dies führt zu einer Schliessung der heute bestehenden Netzlücke.

Richtplan Energie

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

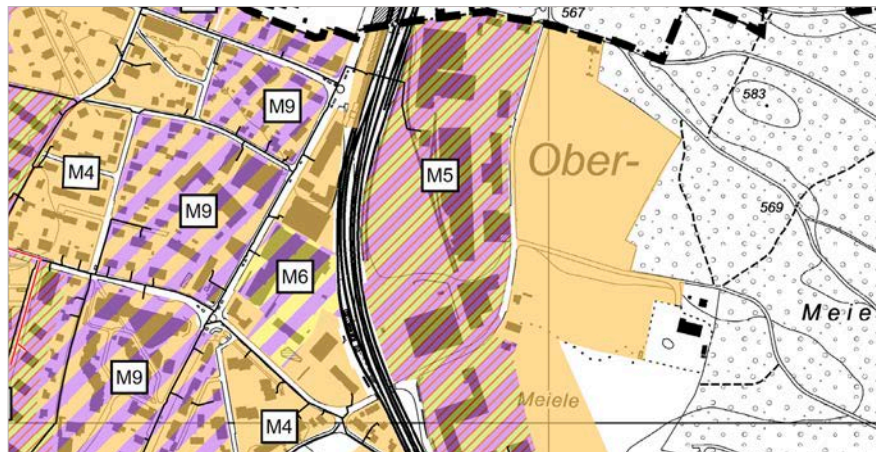


Abb. 22 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Richtplan Energie der Gemeinde Zollikofen

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 beabsichtigt, das Areal als SNBS-Areal zu konzipieren, die Gebäude entsprechen dem Standard Minergie P-ECO. Als prioritärer Energieträger sollen Erdsonden zum Einsatz kommen.

5.2.3 Nutzungsplanung

Planbeständigkeit Die bestehende baurechtliche Grundordnung wurde in den Jahren 2014 bis 2017 erarbeitet und im November 2017 per Volkabstimmung beschlossen bzw. im Oktober 2018 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Für die Planbeständigkeit gilt das Genehmigungsdatum vom 29. Oktober 2018.

Die Umstrukturierung des Areals «Meielen Nord-Ost» und die Umzonung war in den Richtplänen der Gemeinde Zollikofen aus dem Jahr 2016 jedoch bereits vorgesehen. Die Erhöhung der Gesamthöhe war ebenfalls bereits Bestandteil des Richtplans ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee.

5.3 Ortsbildschutz

ISOS Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist die Gemeinde Zollikofen als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Planungssperimeter befindet sich in der Umgebungsrichtung VII (Bahnhofbereich mit Industrie), für welche das Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) gilt. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit dem ISOS von regionaler Bedeutung.

Bauinventar Weder auf dem Planungssperimeter noch auf den angrenzenden Parzellen befinden sich inventarisierte Objekte.

5.4 Orts- und Landschaftsbild

Qualitätssicherndes Verfahren Im Rahmen des Projektwettbewerbes «Arealvision Meielen Nord» galt es, eine überzeugende Gesamtlösung für den gesamten Planungssperimeter zu erarbeiten. Die Projekte sollten unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Verträglichkeit einerseits die maximale Ausnützung auf dem zur Verfügung stehenden Areal aufzeigen, andererseits mit einer qualitätvollen Aussenraumgestaltung viel Aufenthaltsqualität für das gesamte Areal und die umliegenden Areale schaffen. Insgesamt wurden 11 Projekte beurteilt. Das Siegerprojekt wurde einstimmig durch das Preisgericht gekürt. In der Würdigung werden die hierarchische Setzung der Gebäude, die Entwicklungsflexibilität sowie der im Zentrum freigespielte grossformatiger Freiraum hervorgehoben. Die sorgfältig ausgearbeitete erste Etappe leistet einen zeitgemässen Umgang mit dem Thema Klimawandel.

Orts- und Landschaftsbild Die Einbindung der neuen Gebäude im Planungssperimeter «Meielen Nord-Ost» wurde im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren sowie der Weiterbearbeitung der Siegerprojekte sichergestellt.

Die Einordnung der Neubauten in die umliegenden Strukturen sind in den Modellfotos sichtbar.

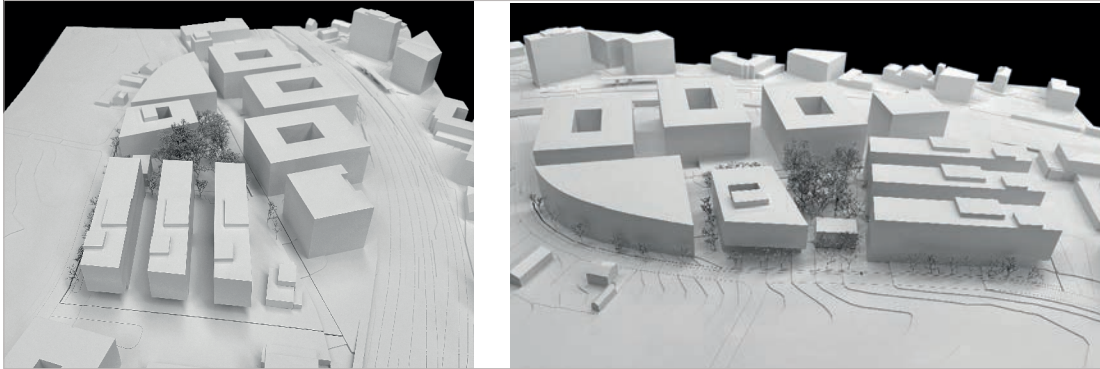


Abb. 23 Modellfoto Nordansicht (links) und Ostansicht (rechts), ohne Massstab

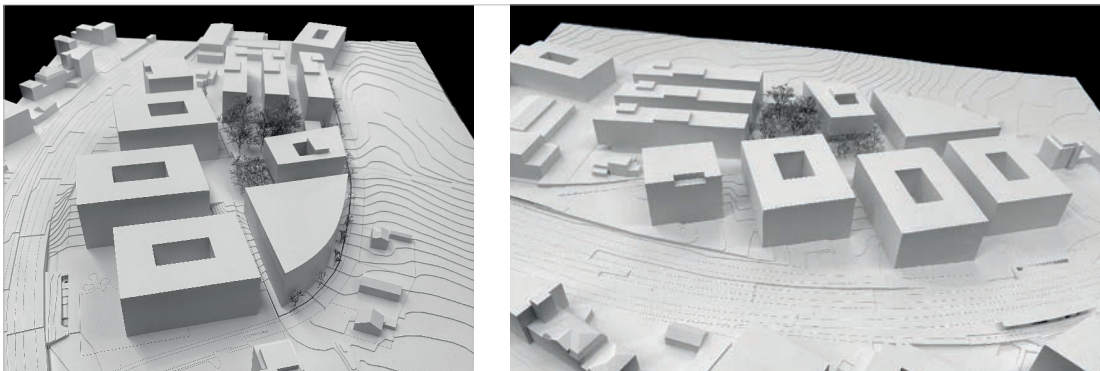


Abb. 24 Modellfoto Südansicht (links) und Westansicht (rechts), ohne Massstab

5.5 Verkehr und Erschliessung

Motorisierter Verkehr

Auf dem Areal «Meielen Nord-Ost» entstehen überwiegend Gebäude zur Produktions- und Lagernutzung. In diesem Zusammenhang ist von nur wenigen zusätzlichen Arbeitsplätzen auszugehen. Zukünftig ist auf dem Areal die Verkaufsnutzung nicht mehr zulässig, was zusätzlich zu einer Reduktion der potenziellen Fahrten führt. Für das Areal «Meielen Nord-Ost» sind nach aktueller Einschätzung folgenden Entwicklungen zu erwarten:

Berechnung Anzahl Fahrten

Als Grundlage für die Berechnung der Anzahl Fahrten wurden folgende Nutzungen für die Teilbereiche verwendet, welche den aktuellen Einschätzungen der zukünftigen Nutzungen entsprechen:

- Mnord 1: Bundesarchiv
- Mnord 2: Bürobau mit Tiefgarage
- Mnord 3: Lagerbauten

Darauf aufbauend lassen sich die nachfolgend aufgeführten Werte zur Anzahl an Parkfeldern, Anlieferungen und Fahrten herleiten:

Mnord 1 Spezifisches Verkehrspotenzial (SVP) Durchschnittlicher Werktagsverkehr (DWV)			
Nutzung: Archiv	Parkfelder / Fz-Anlieferung	SVP Modell	Fahrten
Mitarbeitende und Besuchende/Kunden	5	3.0	15
Anlieferung	6	2.0	12
Total			27

Mnord 2 Spezifisches Verkehrspotenzial (SVP) Durchschnittlicher Werktagsverkehr (DWV)			
Nutzung: Lager/Büro	Parkfelder / Fz-Anlieferung	SVP Modell	Fahrten
Mitarbeitende	104 ¹	6.0	624
Anlieferung	6	2.0	12
Total			636

Mnord 3 Spezifisches Verkehrspotenzial (SVP) Durchschnittlicher Werktagsverkehr (DWV)			
Nutzung: Lager/Büro	Parkfelder / Fz-Anlieferung	SVP Modell	Fahrten
Mitarbeitende	33 ¹	2.5	83
Anlieferung	20	2.0	40
Total			123

Daraus resultiert ein Gesamttotal von 786 Fahrten für das Teilgebiet Mnord. Diese Wert ist geringer als das gemäss Richtplan ESP vorgegebene Fahrtenkontingent von total 1'500 Fahrten pro Tag.

Schwerverkehr In den ersten Jahren nach der Fertigstellung der Lagergebäude ist mit einer erhöhten Anzahl an Fahrten, insbesondere Schwerverkehr, zu rechnen. Nach Abschluss der Umlagerung ist von einer sehr geringen Anzahl an Fahrten für den laufenden Betrieb auszugehen.

Fazit Auf dem Areal werden keine stark verkehrserzeugenden Nutzungen angesiedelt. Die Anzahl der zukünftigen Fahrten liegen nach aktuellen Berechnungen unter dem gemäss Richtplan ESP vorgegebenen Fahrtenkontingent für das Teilgebiet Mnord. Es ist davon auszugehen, dass ein Grossteil der Anlieferungen ausserhalb der Verkehrsspitzenstunden erfolgen wird und die weiteren Fahrten vom übergeordnete Verkehrsnetz aufgenommen werden können. Der Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze und der Verkehrssicherheit erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

1 Annahme basierend auf Herleitung/Berechnung zukünftige Arbeitsplätze

1 Annahme basierend auf Masterplan

Öffentlicher Verkehr

Mit der direkten Nähe zum Bahnhof Zollikofen und der Haltestelle Oberzollikofen ist das Areal sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Das Areal liegt mehrheitlich in der Erschliessungsgüteklasse A.

Die S-Bahn nach Bern/Belp, Schönbühl RBS/Jegenstorf und Münchenbuchsee verkehrt im Viertelstundentakt, nach Biel/Bienne und Bätterkinden im Halbstundentakt und nach Bern/Thun und Langnau i.E. im Stundentakt. Zusätzlich verkehren die Buslinien Nrn. 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.



Abb. 25 Karte «Öffentlicher Verkehr» mit Erschliessungsgüteklasse A (weinrot) und B (hellrot)

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. Eine weitere Nord-Süd-Verbindung verläuft entlang der Geleise, diese kann über das Areal «Meielen Nord» erreicht werden.

Abstellplätze Velo

Für den Veloverkehr sind gemäss Art. 54c BauV ausreichend Fahrradabstellplätze vorzusehen. Diese sind so anzulegen, dass sie in Bezug auf die Gebäudeeingänge auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Abgestützt auf Art. 54c Abs. 2 BauV muss die Hälfte davon überdacht sein (bspw. im Untergeschoss oder in An- und Kleinbauten).

5.6 Lärmschutz

In der neuen ZPP gilt wie in der Arbeitszone A3 die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 LSV. Die ES wird somit im Rahmen der vorliegenden Planung nicht verändert, wodurch sich auch keine Veränderungen der Anforderungen an den Lärmschutz ergeben. Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Gemäss der Lärmuntersuchung von Grolimund Partner AG werden die massgebenden Grenzwerte auf der zur Bahnlinie nächsten Parzellengrenze und somit im gesamten Planungssperimeter eingehalten. Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung bezüglich Eisenbahnlärm werden vollumfänglich erfüllt. Weitere Ausführungen sind im Lärmgutachten in der Beilage enthalten.

Mit der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5.7 Störfallvorsorge

Der nordwestliche Teil des Planungssperimeters befindet sich im Konsultationsbereich der Eisenbahnanlage (orange) bzw. zu geringen Teilen im Konsultationsbereich der Strassen (blau). Betroffen sind in der neuen ZPP die Bereiche S5 und S6 gemäss der Zonenplanänderung.

Im Masterplan sind im Bereich S6 (Teil-Parzelle Nr. 1069) keine Gebäude für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen. Die Erstellung einer Verpflegungsmöglichkeit wäre gemäss aktuellem Entwurf der Bestimmungen zur ZPP jedoch zulässig. Im Bereich S5 könnte die nordwestliche Hausecke betroffen sein.



Abb. 26 Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung, Geoportal Kanton Bern

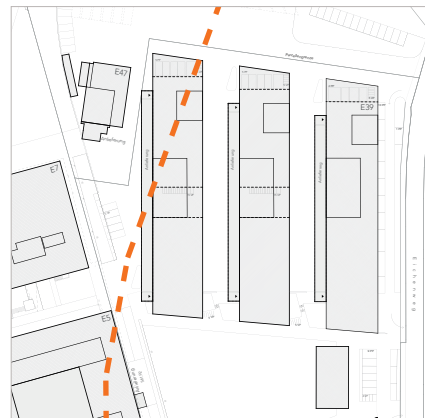


Abb. 27 Überlagerung Konsultationsbereich Eisenbahnanlage und Bereich S5 und S6

Die vorgesehene Umzonung von der Arbeitszone A3 in die ZPP S zieht im Zusammenhang mit der Störfallvorsorge einige Änderungen mit sich. Die Erhöhung der Gesamthöhe kann zu einer Erhöhung der Personendichte führen. Hingegen wird in der ZPP – im Gegensatz zu der Arbeitszone A3 – die Verkaufsnutzung ausgeschlossen, was im Zusammenhang mit der Koordination Störfall-Raumplanung positiv zu bewerten ist.

Für die Koordination Störfall-Raumplanung ist derzeit ein Gutachten in Erarbeitung.

5.8 Nicht ionisierende Strahlung

Die Bahntrasse der RBS und der SBB befinden sich westlich des Planungsperrimeters. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5.9 Belastete Standorte

Auf dem Planungsperrimeter befinden sich keine belasteten Altlasten-Standorte. Im Umfeld der bestehenden Tankstelle auf der Parzelle Nr. 1069 ist ein belasteter Standort eingetragen.



Abb. 28 Ausschnitt aus dem Kataster der belasteten Standorte (KBS), Geoportal Kanton Bern

Da durch das vorliegende Vorhaben keine belasteten Standorte tangiert werden und keine neuen geschaffen werden, müssen keine Massnahmen getroffen werden.

5.10 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Bund ist gemäss Art. 142 Abs. 2 BauG (BSG 721.0, Baugesetz) in jedem Fall von der Mehrwertabgabe befreit für Grundstücke, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (Verwaltungsvermögen). Die Nichterhebung der Mehrwertabgabe in den Fällen nach Art. 142 Abs. 2 BauG wird vom Gemeinderat verfügt (Art. 120b Abs. 6 BauV (BSG 721.1, Bauverordnung)). Planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken der öffentlichen Hand und beliebigen Dritten, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (Finanzvermögen), sind hingegen abgabepflichtig.

Nach heutigem Kenntnisstand werden sich die umgezonten Flächen im Verwaltungsvermögen befinden und sind demzufolge von der Mehrwertabschöpfung befreit.

5.11 Weitere Themen

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

- Naturgefahren
- Kulturland und Fruchtfolgeflächen
- Gewässer, Gewässerschutzbereiche und Gewässerschutzzonen
- schützenswerte Landschafts- und Naturelemente
- historische Verkehrswege (IVS)
- schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)
- archäologische Schutzgebiete
- Luftreinhaltung

6. Verfahren

6.1 Ablauf und Termine

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG. Dieses umfasst Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung. Zuständig für den Beschluss der Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist der Grosse Gemeinderat der Gemeinde Zollikofen unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Planungsschritt	Termin
Startgespräch mit Amt für Gemeinden und Raumordnung	2. September 2025
Behandlung durch die Planungskommission	16. September 2025
Behandlung durch den Gemeinderat	13. Oktober 2025
Öffentliche Mitwirkung	November 2025
Mitwirkungsbericht, evtl. Bereinigung, Freigabe durch Gemeindebehörden	Bis Februar 2026
Kantonale Vorprüfung	Bis August 2026
Auswertung und Bereinigung Freigabe durch Gemeindebehörden	Herbst 2026
Öffentliche Auflage	November 2026
Evtl. Einspracheverhandlungen	Dezember 2026
Bereitstellung der Unterlagen und Beschluss Gemeinderat	Frühling 2027
Beschlussfassung Grosser Gemeinderat	Sommer 2027
Genehmigungsverfahren	Bis Ende 2027

6.2 Startgespräch

Im Rahmen des Startgespräches (nach Art. 58a BauG) vom 2. September 2025 wurde das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über die Planungsabsicht sowie den Stand der Planung in Kenntnis gesetzt. Das AGR nahm Stellung und wies auf mögliche Stolpersteine hin.

6.3 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe können alle Interessierten und Betroffenen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden in einem Mitwirkungsbericht festgehalten und durch den Gemeinderat behandelt.

6.4 Vorprüfung

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

6.5 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die Zonenplan- und die Baureglementsänderung im amtlichen Anzeiger publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG.

6.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Die Planung wird nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

Anhang

Anhang

- Anhang 1 Änderung Richtplan ESP Bahnhof,
Teil B: Richtplankarten (ab Vorprüfung)**
- Anhang 2 Änderung Richtplan ESP Bahnhof,
Teil C: Massnahmen (ab Vorprüfung)**