

Planungsbericht

Ausgangslage



Die Molkereischule entstand 1887 aus der Landwirtschaftlichen Schule Rütli und bekam ab 1890 an der Rüttistrasse eigene Gebäude (Hauptgebäude, Käselagerhaus, Schulhaus und Werkstattgebäude). 1959 wurde auf dem nordwestlichen Areal ein modernes Produktionsgebäude mit Kesselhaus und Backsteinkamin gebaut. Der Brunnen mit bronzenem Stier wurde ebenfalls in dieser Zeit errichtet. Das Verwaltungs- und Laborgebäude des Schweizerischen Fleckviehzuchtverbands wurde 1970 erbaut. Die ursprünglich freistehende Gebäudegruppe der Molkereischule und das Siedlungsgebiet entlang der Bernstrasse sind heute zusammengewachsen und die Bauten der Molkereischule bilden den südwestlichen Siedlungsrand auf der Rütli.

Nach der Einstellung des Schulbetriebs der Molkereischule auf der Rütli will der Kanton Bern nun die nicht mehr genutzten Grundstücke mit den dazugehörigen Bauten einer neuen Nutzung zuführen und voraussichtlich verkaufen.

Für eine neue Nutzung und bauliche Verdichtung des Areals wird aber eine Zonenplanänderung notwendig, weil die vorgesehene Entwicklung nicht mehr dem Zweck der Zone für öffentliche Nutzung 5 entspricht. Die Gebäude sind grösstenteils im Bauinventar der Einwohnergemeinde Zollikofen als schützenswert resp. als erhaltenswert eingestuft, und dürfen nicht abgebrochen oder massgebend in ihrer äusseren Erscheinung verändert werden.

In ersten Gesprächen mit der Einwohnergemeinde Zollikofen wurde festgelegt, dass eine qualifizierte Planung über das ganze Areal inklusive der Liegenschaft des Schweizerischen Fleckviehzuchtverbands durchgeführt werden soll. In einem ersten Schritt wurde ein Richtkonzept zur zukünftigen Entwicklung, Bebauung und Erschliessung der Areale erarbeitet und im Sommer 2007 der Gemeinde vorgelegt. In einem zweiten Schritt soll nun eine Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht erfolgen.

Zielsetzungen



Mit der vorliegenden Planung sollen nachfolgende Ziele erreicht werden:

- Die nachhaltige Entwicklung der vormaligen Molkereischule als Standort für neue Ideen und Nutzungen
- Die langfristige Erhaltung und sinnvolle Neunutzung der schützens- und erhaltenswerten Bauten
- Die bauliche Entwicklung der „Brachflächen“ innerhalb und am Rande des Areals

Raumprägende Elemente



Die wichtigsten Randbedingungen für eine Neunutzung und bauliche Verdichtung sind:

- Die Gebäudegruppe der Molkereischule mit ihrer Dachlandschaft, die Hofsituation an der Rüttistrasse und der freistehender Baukörper des Fleckviehzuchtverbands
- Die parkartige Umgebungsgestaltung mit Rasenflächen und Baumbestand, die Linde an der Rüttistrasse und die Baumreihen aus Obstbäumen, insbesondere entlang der Wahlenallee
- Die Sichtbeziehungen zum Gebäude Molkereistrasse Nr. 23, durch die Wahlenallee und in die Berner Alpen

Randbedingungen Erschliessung



Die wichtigsten Randbedingungen für die Erschliessung sind:

- Die sehr gute Erschliessung des Gebiets durch den öffentlichen Verkehr (z.B. 15'-Takt der S9 mit einer Fahrzeit von 10' zum Hauptbahnhof Bern)
- Die Fusswegverbindungen von der Rüttistrasse zur Schützenstrasse und die Velorouten auf der Rüttistrasse, der Wahlenallee und auf dem Hübeliweg
- Die Erschliessung des Gebiets durch den motorisierten Verkehr über die Molkerei- und die Schützenstrasse

Konzept

Konzept Nutzung



Mit der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, der kurzen Fuss- und Veloverkehrsdistanz ins Zentrum und den Dienstleistungsangeboten sowie der ruhigen Lage am Siedlungsrand eignet sich der Standort besonders gut für:

- Dienstleistungsnutzung, stilles Gewerbe, Ateliers
- Bildungsnutzungen Gesundheit (Fitness und Wellness nur als untergeordnete Nutzung)
- Gastronomie und Beherbergungsangebote
- und Wohnnutzung

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung im Ortszentrum und der Nachbarschaft (Wohngebiete) sind Nutzungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen (publikumsintensive Nutzungen) und Lärmmissionen ungeeignet. Auszuschliessende Nutzungen sind:

- Industrie- und Gewerbenutzungen (Nutzungen der Lärm- Empfindlichkeitsstufe IV)
- Einkaufsnutzungen
- publikumsintensive Freizeitnutzungen

Die Sportanlagen bleiben in ihrer heutigen Ausdehnung erhalten und sind nicht Bestandteil der Planung.

Konzept Städtebau und Aussenraum



Die Neunutzung und Bebauung soll sich auf die Areale der Zone für öffentliche Nutzung 5 „Molkereischule und Fleckviehzuchtverband“ (ohne Sportanlagen) und der Überbauungsordnung 4 „Rüttistrasse-Schützenstrasse-Hübeliweg“ beschränken. Die dreieckige Fläche zwischen dem Gebäude Nr. 10 (Fleckviehzuchtverband), Rüttistrasse und dem Feldweg soll dabei eine Grünfläche bleiben.

- Der Siedlungsrand wird durch die bestehenden Bauten und die Rüttistrasse definiert.
- Die bestehenden Bauten sind – mit Ausnahme des Gebäudes Nr. 24 – in ihrem Bestand geschützt oder als erhaltenswert eingestuft. Die Umnutzung und Umbauten sind unter Einbezug der Denkmalpflege möglich. Das Gebäude Nr. 24 kann abgebrochen und die Fläche neu bebaut werden.
- Die Areale können durch Neubauten entlang der Rütli/ Schützenstrasse und der Molkereistrasse verdichtet werden. Die Neubauten sollen sich in die Baugruppe integrieren und die bestehende, historische Bausubstanz ergänzen.
- Die neuen Baumassen berücksichtigen die markanten Gebäudefluchten der bestehenden Bauten.
- Auf den Neubauten sind Flachdächer mit extensiver Begrünung vorgesehen.
- Die parkartige Umgebungsgestaltung der bestehenden Bauten mit ihrem Baumbestand sowie die Hofsituationen und Vorplätze vor den Hauptgebäuden bleiben erhalten.
- Die bestehende Obstbaumallee/Obstbaumreihen entlang der Wahlenallee wird bis auf das Areal Molkereischule ergänzt.

Konzept Erschliessung



- Die Areale werden wie bisher über die Molkerei- und die Schützenstrasse mit dem motorisierter Verkehr erschlossen.
- Die Parkierung erfolgt für die Neubauten unterirdisch (Mitarbeiterstellplätze) und in den Hofbereichen (Besucherstellplätze).
- Die beiden bestehenden Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr durch das Areal von der Rüttistrasse zur Schützenstrasse bleiben erhalten.

Umsetzung

Mitwirkung

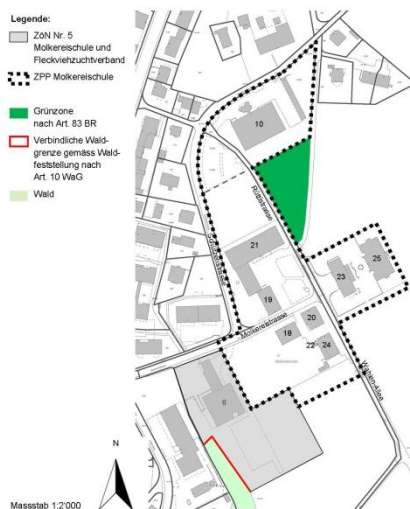


Für die Umsetzung des Konzeptes müssen der Zonenplan sowie das Baureglement geändert werden.

Die entsprechenden Unterlagen (3 Plakate und Richtkonzept vom 6. März 2008) lagen vom 2. bis 30. Juni 2008 im Foyer der Gemeindeverwaltung Zollikofen zur Einsichtnahme auf. Am 17. Juni 2008 standen Vertreter der Gemeinde (Stefan Funk, Gemeindepräsident, Hans Reber, Bauverwalter) und des Amt für Grundstücke und Gebäude (Dominik Friedli, Projektleiter AGG, Urs Fischer, Metron AG) von 18.00 bis 19.30 Uhr für Auskünfte zur Verfügung. Die Fragestunde wurde von drei Anwohnern genutzt.

Die Mitwirkungseingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 6. Oktober 2008 aufgeführt und vom Gemeinderat gewürdigt.

öffentliche Auflage



Die öffentliche Auflage erfolgt vom 17. Februar bis 18. März 2011 und umfasst folgende Teilaspekte:

- Zonenplanänderung "Molkereischule"; Umzonung der Areale Fleckviehzuchtverband (UeO Nr. 4) und Molkereischule (ZöN Nr. 5) in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) / Zuweisung der dreieckigen Fläche zwischen dem Gebäude Schützenstrasse Nr. 10, Rüttistrasse und dem Feldweg in eine Grünzone nach Art. 83 Baureglement.
- Änderung Baureglement Art. 94 (ZöN Nr. 5).
- Änderung Baureglement Art. 118d (ZPP Molkereischule, neu).
- Aufhebung UeO Nr. 4 Rüttistrasse-Schützenstrasse-Hübeliweg (Fleckviehzuchtverband) vom 1. September 1967 mit Änderung vom 10. November 1978.
- Waldfeststellung gemäss Art. 4 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 5. Mai 1997 und Art. 2 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) vom 29. Oktober 1997. Dort wo eine Bauzone direkt an das Waldareal grenzt, muss anlässlich einer Ortplanrevision eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG eingeführt werden. Im Rahmen der Zonenplanänderung Molkereischule betrifft dies das kleine Wäldchen auf der Parzelle 210. Die Waldgrenze wurde im Zusammenhang mit der parallel stattfindenden Zonenplanänderung Lättere durch den Oberförster begangen und vom Geometer aufgenommen und ist im Gelände eindeutig sichtbar. Die Waldfeststellung erfolgt für die jeweilige Zonenplanänderung separat.