

Einwohnergemeinde Zollikofen: Erschliessungs-UeO Tannenrain

Auswertung VP-Bericht vom 5. Februar 2026

GV = Genehmigungsvorbehalt, E= Empfehlung, H = Hinweis

| Ziff. | Lauf-Nr. | Thema | Typ | Analyse | Vorgehen |
|------------------------------------|----------|--|-----|---|---|
| 3. Überbauungsordnung «Tannenrain» | | | | | |
| 3.1 | 1 | Auf die Sicherheit der Fussgänger auf dem Tannenrain – im Zusammenhang mit der Bushaltestelle auf der Bernstrasse, mit der S-Bahnhaltestelle «Unterzollikofen» sowie mit den zu erwartenden Verkehrsmengen aufgrund des Mehrverkehrs durch die Überbauung - wird nicht eingegangen. Die im Kapitel 3.4 des Erläuterungsberichtes (EB) erwähnten Massnahmen für die Sicherheit der Fussgänger sind aus den Unterlagen nicht ersichtlich und die Abbildung 7, auf welche verwiesen wird, fehlt. Das AÖV und Transitec bitten um eine entsprechende Präzisierung. Der Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger ist ein hoher Stellenwert beizumessen. Die erwähnten Massnahmen sind klar darzulegen. | GV | <p>Die Massnahmen wurden im Erläuterungsbericht zu wenig dokumentiert und waren aus dem kleinen Planausschnitt nicht gut erkennbar. Die Dokumentation wird in Kap. 3.4 ausführlich ergänzt und übersichtlicher dargestellt.</p> <p>Zudem wurden im Projektteam die Massnahmen nochmals diskutiert. Mit der Verlängerung des Banketts von der Unterführung hangabwärts wird eine zusätzliche Massnahme integriert mit dem Ziel, die Fussgänger:innen (vom Areal und von der Unterführung her kommend) an einem einzigen, übersichtlichen Standort über die Strasse zu leiten.</p> <p>Massnahmen sind nun folgende geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abbruch Mauer bei Unterführung (bessere Übersicht) – Verlängerung Bankett – Geländer zur Abgrenzung des Fussgänger:innenflusses zur Einstellhallenzufahrt – Beleuchtung – Optimierung Schleppekurven Einstellhallenzufahrt – Erweiterung Tempo 30-Regime | <p>EB</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dokumentation Massnahmen in – Kap. 3.4 |
| 3.1. | 2 | Die Einrichtung einer Begegnungszone oder der Bau eines überfahrbaren Trottoirs Seite Überbauung ist im Sinne der Fussgängersicherheit zu prüfen. | E | Der Tannenrain ist aus verkehrsplanerischer Sicht als Zufahrtsstrasse klassiert, wird im Mischverkehr geführt und braucht entsprechend kein Trottoir. Das Regime – Tempo 30 im Mischverkehr (ohne Trottoir) hat sich im gesamten Quartier bewährt. | |

| Ziff. | Lauf-Nr. | Thema | Typ | Analyse | Vorgehen |
|-------|----------|--|-----|--|----------|
| | | | | <p>Die Einführung einer Begegnungszone wurde geprüft und diskutiert, letztlich aber aus folgenden Gründen verworfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Standort ist nicht «richtig» für eine Begegnungszone: es handelt sich weder um eine Platz- noch um eine Zentrumsituation, sondern um eine Strasse mit Gefälle. – Die ein- und ausfahrenden Autos aus der Einstellhalle werden vermutlich ohnehin in Schrittempo unterwegs sein. – Zollikofen kennt bisher noch keine Begegnungszone. Sie kennt aber viele Quartierstrassen im Mischverkehr ohne Trottoir, was auch gut funktioniert. Mit der Einführung einer Begegnungszone an diesem Standort – was aus verkehrsplanerischer Sicht nicht ein geeigneter Standort ist (vgl. vorangehend) – würde ein Präjudiz geschaffen werden, was die Gemeinde vermeiden möchte. Die Einführung der Begegnungszone soll vorab in anderen, typischeren Situationen geprüft und umgesetzt werden. | |
| 3.1. | 3 | <p>Anhand der Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob in der Einstellhalle der Überbauung auch Veloabstellplätze vorgesehen sind. Mit einer Steilheit von 15% wäre der Tannenrain als Zu- und Wegfahrt für Veloabstellplätze ungeeignet. Eine alternative Anordnung der Abstellplätze oder eine separate Zufahrt ist zu prüfen. Wir bitten die Gemeinde, diesen Punkt zu prüfen und genauer zu erläutern. H</p> | H | <p>Beim Tannenrain handelt es sich um eine öffentliche Strasse, die punkte Gefälle nicht weiter optimiert werden kann, als es nun im Rahmen des Baugesuchs zur Erschliessungs-UeO vorgesehen ist.</p> <p>Die Zu -und Wegfahrt zur Einstellhalle für Velos (es sind Veloabstellplätze vorgesehen) ist Sache, resp. in der Verantwortung der Baugesuchsstellerin der Arealüberbauung Bärenareal. Veloabstellplätze im Bereich der Einstellhalle, zusätzlich zu oberirdischen, sind sinnvoll, eine alternative Zufahrt nicht möglich.</p> | |
| 3.1. | 4 | <p>Das aktuelle Verkehrsaufkommen auf dem Tannenrain ist im Kap. 3.2 des EB zu dokumentieren, damit die resultierende Verkehrsmenge</p> | H | <p>Das aktuelle Verkehrsaufkommen wurde im Erläuterungsbericht ergänzt. Es wird von schätzungsweise 50 Parkplätzen ausgegangen, die zwischen 2 und 4 Fahrten verursachen.</p> | EB |

| Ziff. | Lauf-Nr. | Thema | Typ | Analyse | Vorgehen |
|----------------------------|----------|--|-----|---|---------------------------|
| | | (bestehend + neu) beurteilt werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch die Verkehrserzeugung zu hinterfragen, da die zwei Fahrten pro Tag pro wohnungsbezogenen Parkplatz sehr tief angesetzt sind. Bei ähnlichen Planungen und Wohnnutzungen wird im Mittel eher von drei Fahrten pro Tag ausgegangen (im Schnitt zwei Pendlerfahrten + eine weitere Fahrt für Einkauf / Freizeit /usw.). | | D.h. heute sind auf dem Tannenrain (bis zur Zufahrt verboten) mit 100 bis 200 Fahrten pro Tag zu rechnen. Die Berechnung des künftigen Fahrtenaufkommens basiert auf Abschätzungen, die im Zusammenhang mit der ZPP Bärenareal vorgenommen wurden. Sie werden unverändert belassen (2 Fahrten pro Parkplatz für Wohnnutzung). Selbst wenn mit 3 Fahrten pro PP gerechnet würde, würde sich das Fahrtenaufkommen noch immer deutlich innerhalb der Belastungsgrenze für Zufahrtsstrassen bewegen. | – Dokumentation Ziff. 3.2 |
| 3.2 | 5 | Alle Festlegungen sind ausnahmslos zu vermessen bzw. zu georeferenzieren. Einige der vorliegenden Festlegungen sind nicht zur Genüge vermessen (Bankett, Vorplatz, Grünfläche und Perimeter). Die fehlenden Vermessungen bzw. Georeferenzierungen sind zu ergänzen. | GV | Die Vermessungen wurden mit Koordinatenpunkten ergänzt. | UeP ergänzt |
| 3.2 | 6 | Die unter «Hinweise» als neue Parkplätze aufgeführte Signatur ist im Überbauungsplan (UeP) nicht abgebildet. | H | Die Legende wurde bereinigt und der Legendenpunkt entfernt (die neuen Parkplätze laufen unter der Kategorie «Drittprojekt») | UeP angepasst |
| 3.3 | 7 | Im Landerwerbsplan ist eine Teilfläche braun eingefärbt, die gemäss UeP Teil eines Vorplatzes und nicht Teil der Strasse sein soll (vgl. Parzelle Nr. 805). Für diese Teilfläche kann kein Land erworben werden. Diese Fläche ist aus dem Landerwerbsplan zu entfernen. | GV | Die nicht zum Bankett gehörenden Flächen am nördlichen Rand des Tannenrains werden im Überbauungsplan neu einem «Fussgängerbereich» (öffentlich) zugewiesen. Damit können die Flächen von der Gemeinde erworben werden. Der Landerwerbsplan bleibt unverändert. | UeP angepasst |
| 4. Änderung des Zonenplans | | | | | |
| 4.1 | 8 | Gemäss OIK II stellt sich die Frage, weshalb nicht auch die Personenunterführung (Parzelle Nr. 1778) in die Verkehrsfläche aufgenommen | H | Die Unterführung verbleibt nach wie vor im Perimeter der ZPP F Bärenareal. Sie wurde in den ZPP-Perimeter aufgenommen | |

| Ziff. | Lauf-Nr. | Thema | Typ | Analyse | Vorgehen |
|-----------------------------------|----------|---|-----|---|--------------------------|
| | | wird. Wir bitten die Gemeinde um Erläuterungen dazu. | | men, um vorzuschreiben, dass eine arealseitige Fusswegverbindung mit adäquaten Massnahmen für die Sicherheit der Fussgänger im Bereich der Einstellhalleneinfahrt zu gewährleisten ist. | |
| 5. Änderung des Richtplans | | | | | |
| 5 | 9 | Der OIK II empfiehlt im Auszug des Richtplans «Verkehr» und des Netzplanes «Motorisierter Individualverkehr» jeweils im Planausschnitt «Neuer Zustand» auch die zusätzliche Signatur «Strasse mit Zulassungsbeschränkung» als neu darzustellen. | H | Die Empfehlung entspricht nicht der Systematik der Richtpläne, resp. der Richtplanänderung. Es wird darauf verzichtet. | |
| 6. Baugesuch | | | | | |
| 6.1 | 10 | Vorbehältlich der Überarbeitung gemäss den vorher genannten Genehmigungsvorbehalten und der schlussendlichen Genehmigung der UeO «Tannenrain» sowie der Änderung des Zonenplans und des Richtplanes «Verkehr» mit Baubewilligung (KoG) können die Amts- und Fachstellen dem hier behandelten Vorhaben zustimmen und die Baubewilligung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Die Erteilung der Baubewilligung ist mit zahlreichen Auflagen und Hinweisen verschiedener Amts- und Fachstellen verbunden. Diese Auflagen und Hinweise werden erst im Gesamtentscheid aufgeführt. Sämtliche Amts- und Fachberichte liegen jedoch diesem Vorprüfungsbericht bei. | H | Kenntnisnahme | |
| 6.1 | 11 | Aus dem Plan ist nicht ersichtlich, was Inhalt des Baugesuches ist und was nicht. Die sicker- | GV | Die Legende wurde überprüft und bereinigt. Neu wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalten unterscheiden. | Situationsplan Baugesuch |

| Ziff. | Lauf-Nr. | Thema | Typ | Analyse | Vorgehen |
|-------|----------|---|-----|---|---|
| | | fähige Fläche wird zwar als Drittprojekt aufgeführt, die Signatur befindet sich jedoch unter den projektierten Teilen. Gemäss Situationsplan sind im Perimeter des Baugesuches auch keine Verkehrsinsel oder Vorplätze geplant, diese erscheinen jedoch auch unter den projektierten Teilen. Die Legende ist zu überprüfen und entsprechend anzupassen. | | | |
| 6.1 | 12 | Das Baugesuch kann nur diejenige Gegengstände beinhalten, welche sich auch innerhalb des UeO-Perimeters befinden. Im nordwestlichen Bereich des Projektes neben der Bernstrasse ist ein oranger Bereich ausserhalb des genannten Perimeters eingezeichnet. Dieser ist zu entfernen. | GV | Der Bereich wurde entfernt. | Situationsplan Baugesuch |
| 6.2 | 13 | Anhand der Unterlagen (technischer Bericht Kap. 3.4) ist der Bereich nicht erkennbar, auf welchem keine Autos abgestellt werden dürfen. Da die Sichtweiten bei der Ausfahrt im Hinblick auf die Verkehrssicherheit aufgrund der Steilheit als kritisch beurteilt werden, sind die entsprechenden Begleitmassnahmen (Abstellverbot oder andere) im Baugesuch zu integrieren. | GV | Um der Gemeinde die rechtliche Grundlage zur Umsetzung der Einhaltung der Sichtweite zu schaffen, wird die auf das südlich angrenzende, private Grundstück ragende Sichtweite neu in der UeO dargestellt. Das einzuhaltende Sichtfeld wird als Inhalt festgelegt. Im Signalisationsplan sind Bodenmarkierungen sowie ein Hindernis (Poller oder Findling) vorgesehen, um zu vermeiden, dass Autos in der Sichtberme abgestellt werden. | <ul style="list-style-type: none"> – UeP – Signalisations- und Markierungsplan – Erläuterungsbericht (Ziff. 3.3) |
| 6.2 | 14 | Die einzuhaltende Sichtweite gemäss VSS-Norm 640 273 bei Tempo 30 und ungünstigen Verhältnissen, z.B. bei grossen Längsneigungen, beträgt 35 m und nicht, wie im Bericht dargestellt, 20 m. Die Sichtbermen sind entsprechend anzupassen, bzw. sind bei Nichteinhaltung Massnah- | E | Als einzuhaltende Sichtweite von der Einstellhallenausfahrt wird 27.5 m in die Pläne integriert. Es handelt sich dabei um den Mittelwert zwischen 20 und 35 m, was für die vorliegende Situation korrekt und angemessen ist. | <ul style="list-style-type: none"> – Situationsplan Baugesuch – Erläuterungen im |

| Ziff. | Lauf-Nr. | Thema | Typ | Analyse | Vorgehen |
|-------|----------|---|-----|--|---------------------|
| | | men zu treffen. Dies betrifft vor allem die Sichtweite aus der Einstellhallenausfahrt Richtung Bernstrasse. | | | technischen Bericht |
| 6.2 | 15 | Die gewählte Strassenbreite ist unklar, bzw. nicht kohärent mit den restlichen Unterlagen (5 m gemäss technischem Bericht Kap. 3.1, 4.50 m gemäss Situationsplan & Querprofile). Diese Diskrepanz ist zu bereinigen. | GV | Die Strassenbreite beträgt 4.50 m. Der technische Bericht wird entsprechend angepasst. | Technischer Bericht |
| 6.2 | 16 | Weiter empfehlen wir aufzuzeigen, wie allfällige Begegnungen von Lastwagen (bspw. Abfallsorgung) und Personenwagen erfolgen können. | E | Kenntnisnahme | |
| 6.2 | 17 | Die Senkrechtparkierung als Ersatz der bestehenden Parkierung am Rande des UeO-Perimeters erfüllt die Anforderungen an die Geometrie gemäss VSS 40 291 nicht (bei einer Parkfeldbreite von 2.50 m ist gemäss Norm eine Fahr-gassenbreite von 6.50 m erforderlich). Die Befahrbarkeit ist somit mit den baulichen Elementen auf der gegenüberliegenden Strassen-seite nicht gegeben. | H | Nicht Gegenstand der Erschliessungs-UeO, resp. des vorliegenden Planungsperimeters | |
| 6.2 | 18 | Ein Signalisationsplan oder -konzept ist zu erstellen und als Bestandteil des Baugesuchs einzureichen. Insbesondere sollen das Temporegime und Fahrbeschränkungen (Einbahnregime, Sackgasse auch für den Veloverkehr oder nicht) auf dem Tannenrain dargestellt werden. | GV | Ein Signalisations- und Markierungsplan wurde ergänzt. Das Tempo 30-Regime gilt neu ab, resp. bis zur Bernstrasse. | |
| 6.2 | 19 | Im Tannenrain ist kein durchgängiger Gehweg vorhanden. Es besteht für Fussgänger örtlich die Möglichkeit auf Hausvorplätze auszuwei- | H | Kenntnisnahme | |

| Ziff. | Lauf-Nr. | Thema | Typ | Analyse | Vorgehen |
|-----------------------------|----------|---|-----|---|----------|
| | | chen. Das Fehlen eines ausgewiesenen Gehwegs im aktuellen Projektperimeter wird vom Procap zur Kenntnis genommen, aber im Reklamationsfall nicht unterstützt. | | | |
| 7. Weiteres Vorgehen | | | | | |
| 7 | 20 | Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). (...) | H | Kenntnisnahme. Die Themen Fussgänger:innensicherheit und Massnahmen zur Einhaltung der Sichtbermen wurden dem zuständigen Planer des AGR per Mail eingereicht für eine kurze Prüfung und Bestätigung der Genehmigungsfähigkeit. Anschliessend kann die Planung öffentlich aufgelegt werden. | |