



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

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

Javier Garcia Gutiérrez  
+41 31 636 06 13  
javier.garciagutierrez@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Zollikofen  
Wahlackerstrasse 25  
3052 Zollikofen

G.-Nr.: 2025.DIJ.5977

5. Februar 2026

## **Zollikofen**

### **Überbauungsordnung «Tannenrain» mit Änderung des Zonenplans und des Richtplans «Verkehr» sowie Baugesuch (KoG)**

#### **Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. April 2025 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) «Tannenrain» mit Änderung des Zonenplans und des Richtplans «Verkehr» sowie Baugesuch (KoG) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

#### UeO «Tannenrain» und Änderung des Zonenplans, bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:500 vom 7. Juni 2024
- Landerwerbsplan 1:500 vom 7. Juni 2024
- Zonenplanänderung 1:1'000 vom 18. Dezember 2024
- Erläuterungsbericht vom 27. Februar 2025
- Mitwirkungsbericht vom Mai 2025

#### Änderung des Richtplanes «Verkehr», bestehend aus:

- Änderung Netzplan «Fussverkehr» 1:500 vom 18. Dezember 2024
- Änderung Netzplan «Veloverkehr» 1:500 vom 18. Dezember 2024
- Änderung Netzplan «Motorisierter Individualverkehr» 1:500 vom 18. Dezember 2024
- Änderung Richtplankarte «Verkehr» 1:500 vom 18. Dezember 2024

#### Baugesuch, bestehend aus:

- Geometerplan Situation 1:500 vom 17. Februar 2025
- Strassenbau Situation 1:200 vom 16. Juli 2024
- Längenprofil 1:200/50 vom 16. Juli 2024
- Querprofile 1:100 vom 16. Juli 2024
- Normalprofil 1:50 vom 16. Juli 2024
- Absteckungsplan 1:500 vom 3. April 2025
- Technischer Bericht vom 18. Juni 2024
- Baugesuchsunterlagen vom 5. März 2025 + Formular EbS vom 3. April 2025,
- Vollmacht vom 8. Juli 2024

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (procap), Fachbericht vom 22. April 2025
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Amtsbericht vom 23. April 2025
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 16. Mai 2025
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrscoordination (AÖV), Fachbericht vom 19. Mai 2025
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 19. Mai 2005
- Einwohnergemeinde Zollikofen, Amtsbericht vom 21. Mai 2025
- Transitec, Stellungnahme vom 3. Februar 2026

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung 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.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Auf dem zentral gelegenen Bärenareal soll eine neue Wohnüberbauung mit publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss erstellt werden. Für die Überbauung ist eine Einstellhalle vorgesehen, die über den Tannenrain erschlossen werden soll. Damit die Erschliessung des Bärenareals gewährleistet werden kann, ist am Tannenrain eine Gefällanpassung erforderlich. Da sich der Tannenrain im betroffenen Abschnitt in Privatbesitz befindet, beabsichtigt die Gemeinde Zollikofen, diesen Abschnitt in ihr Eigentum zu übernehmen, um die notwendigen Anpassungen vornehmen zu können.

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Umsetzung und zur Erlangung des Enteignungstitel hat die Gemeinde die vorliegende Detailerschliessungs-UeO erarbeitet. Zeitgleich mit der Genehmigung der UeO soll die Bewilligung für das kommunale Strassenbauprojekt im koordinierten Verfahren erteilt werden. Zudem wird der Richtplan «Verkehr» angepasst.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO «Tannenrain» mit Änderung des Zonenplans und des Richtplans «Verkehr» sowie Baugesuch (KoG) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

### 3. Überbauungsordnung «Tannenrain»

#### 3.1 Allgemeines zum Thema Verkehr bzw. Verkehrssicherheit

Auf die Sicherheit der Fussgänger auf dem Tannenrain – im Zusammenhang mit der Bushaltestelle auf der Bernstrasse, mit der S-Bahnhaltestelle «Unterzollkofen» 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**

Die Einrichtung einer Begegnungszone oder der Bau eines überfahrbaren Trottoirs Seite Überbauung ist im Sinne der Fussgängersicherheit zu prüfen. **E**

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**

Das aktuelle Verkehrsaufkommen auf dem Tannenrain ist im Kap. 3.2 des EB zu dokumentieren, damit die resultierende Verkehrsmenge (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.). **H**

#### 3.2 Überbauungsplan

Alle Festlegungen sind ausnahmslos zu vermessen bzw. zu georeferenzieren. Einige der vorliegenden Festlegungen sind nicht zur Genüge vermassst (Bankett, Vorplatz, Grünfläche und Perimeter). Die fehlenden Vermessungen bzw. Georeferenzierungen sind zu ergänzen. **GV**

Die unter «Hinweise» als neue Parkplätze aufgeführte Signatur ist im Überbauungsplan (UeP) nicht abgebildet. **H**

#### 3.3 Landerwerbsplan

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**

### 4. Änderung des Zonenplans

Gemäss OIK II stellt sich die Frage, weshalb nicht auch die Personenunterführung (Parzelle Nr. 1778) in die Verkehrsfläche aufgenommen wird. Wir bitten die Gemeinde um Erläuterungen dazu. **H**

### 5. Änderung des Richtplanes

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**

## 6. Baugesuch

### 6.1 Allgemeines und Inhalt des Baugesuches

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**

Aus dem Plan ist nicht ersichtlich, was Inhalt des Baugesuches ist und was nicht. Die sickerfähige 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. **GV**

Das Baugesuch kann nur diejenige Gegengenstände 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**

### 6.2 Gesamtverkehrserschliessung

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**

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 entsprechen anzupassen, bzw. sind bei Nichteinhaltung Massnahmen zu treffen. Dies betrifft vor allem die Sichtweite aus der Einstellhallenausfahrt Richtung Bernstrasse. **E**

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**

Weiter empfehlen wir aufzuzeigen, wie allfällige Begegnungen von Lastwagen (bspw. Abfallentsorgung) und Personenwagen erfolgen können. **E**

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 Fahrgassenbreite von 6.50 m erforderlich). Die Befahrbarkeit ist somit mit den baulichen Elementen auf der gegenüberliegenden Strassenseite nicht gegeben. **H**

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**

Im Tannenrain ist kein durchgängiger Gehweg vorhanden. Es besteht für Fussgänger örtlich die Möglichkeit auf Hausvorplätze auszuweichen. Das Fehlen eines ausgewiesenen Gehwegs im aktuellen Projektperimeter wird vom Procap zur Kenntnis genommen, aber im Reklamationsfall nicht unterstützt. **H**

## 7. Weiteres Vorgehen

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). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Baugesuchsakten sind in **3-facher** Ausfertigung, die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Javier García Gutiérrez  
Raumplaner

**Beilagen:**

- Fach- und Amtsberichte (AUE-IMM, AWA, Procap, AÖV, OIK II, EG Zollikofen, Transitec)

**Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):**

- Eoptima AG

**Kopie per E-Mail:**

- Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland
- AUE-IMM
- AWA
- Procap
- AÖV
- OIK II
- Transitec
- AGR-Intern: GRV, SUR
- Rf (bei KoG)