

Auszug aus dem Protokoll

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
27.05.2026	6	30	3391	06.01.04.03.01

Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP Q «Steinibachgrube», Beschluss

Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Vorlage werden die planungsrechtlichen Grundlagen angepasst, damit die «Steinibachgrube» mit einer Wohnüberbauung mit rund 140 Wohnungen überbaut werden kann. Mit der Zustimmung zu dieser Zonenplanänderung kann ein Projekt zur Siedlungsentwicklung gestartet werden. Dieses Projekt muss viele verschiedene Vorgaben erfüllen, welche aus dem vorliegenden Bericht und den dazugehörigen Unterlagen hervorgehen.

Das Areal «Steinibachgrube» in Zollikofen passt sehr gut für eine neue Überbauung. Es ist bestens erschlossen. Die «Steinibachgrube» gehört heute zur Landwirtschaftszone, befindet sich jedoch innerhalb der Ortschaft und stellt eine wenig hochwertige Landwirtschaftsfläche (keine Fruchtfolgefläche) dar. Damit auf dem Areal gebaut werden kann, muss die «Steinibachgrube» von der Landwirtschaftszone in die Bauzone überführt werden (Einzonung). Dies erfolgt mit der Schaffung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP), die die Rahmenbedingungen der zukünftigen Bebauung regelt. Die vorliegenden Planungsinstrumente basieren auf einem qualitätssichernden Verfahren. Der Kanton hat die Unterlagen vorgeprüft und festgestellt, dass die strengen Anforderungen an eine Einzonung grundsätzlich erfüllt sind.

Ausgangslage

Die Steinibachgrube liegt im südlichen Teil Zollikofens. Im Richtplan Siedlung, genehmigt 2018, wurde das Gebiet «Steinibachgrube» als Siedlungserweiterungsgebiet ausgeschieden. Die dafür vorgesehene Fläche umfasst rund 20'500 m² der Parzelle Nr. 243 und rund 6'000 m² der Parzelle Nr. 223, insgesamt somit ca. 26'500 m². Die Parzelle Nr. 243 ist im Eigentum der Erbgemeinschaft Marthaler. Eigentümer der Parzelle Nr. 223 ist der Kanton Bern. Der Kanton Bern konnte für eine gemeinsame Entwicklung nicht gewonnen werden. Das vorliegende Geschäft ist auf die Parzelle Nr. 243 begrenzt.



Abbildung 1: Auszug Karte Richtplan Siedlung

Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen (Erschliessungsgüteklasse B). Es befindet sich im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Steinibach und des ÖV-Knotens Worblaufen. Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Burgerweg und/oder Steinibachweg. Die Steinibachgrube befindet sich in der Nähe der Geflügelzuchtschule «Aviforum», der Rütli (Bildungs-, Beratungs- und Tagungszentrum) und des Naherholungsgebiets entlang der Aare.

Das Areal liegt gemäss geltender baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Zollikofen in der Landwirtschaftszone. Es ist keine Fruchtfolgefläche, jedoch zu einem wesentlichen Teil von einem im Zonenplan festgelegten kommunalen Trockenstandort betroffen. Gemäss Art. 59 Abs. 1 Baureglement (BR; SSGZ 721.1) ist dieser natürliche Lebensraum als magere trockene Wiesenvegetation für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten.

Das Gebiet ist im Kataster für belastete Standorte als Ablagerungsstandort (Grube Rütliacher) erfasst, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Auf Wunsch der Grundeigentümerschaft soll das Areal nun entwickelt und in eine Bauzone überführt werden. Dazu ist gemäss Richtplan Siedlung ein qualitätssicherndes Verfahren Voraussetzung.

Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1972 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (AltIV, SR 814.680)
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0), Art. 58 - 61b (Verfahren für Vorschriften und Pläne) und Art. 142 – 142f (Ausgleich von Planungsvorteilen)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1), Art. 99a
- Baureglement vom 26. November 2017 (SSGZ 721.1)
- Zonenplan vom 17. September 2018 (SSGZ 721.2)
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1), Art. 55 lit. b
- Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 27. März 2019 (SSGZ 721.3)

Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

- Das Vorhaben entspricht dem Lösungsansatz 2.2: «Wir schaffen Voraussetzungen für Wohnraum unterschiedlicher Ansprüche.»
- Richtplan Siedlung, Massnahmenblatt S-4b

- Richtplan Landschaft, Massnahmenblatt 3 (Festlegung und Gestaltung der Siedlungsränder) und 5 (Erhaltung und Förderung von naturnahen Lebensräumen)
- Richtplan Verkehr
- Richtplan Energie
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Zollikofen

Situation



Abbildung 2: Perimeter der Zonenplanänderung (Quelle: Geoportal Bern-Mittelland, 2. März 2026)

Die Erweiterung der Bauzone und des Siedlungsgebiets soll einzig über die Parzelle Nr. 243 erfolgen. Um eine Nebenerschliessung über den Steinibachweg zu ermöglichen, liegt der obere bzw. östliche Teil des Steinibachwegs (Parzelle Zollikofen-GBBL Nr. 1400) innerhalb des Perimeters.

Baugrund und Grundwasser

Die Steinibachgrube ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS-Standortnummer 03610001 / Grube Rütliacher), wurde im Jahre 2012 gemäss Altlasten-Verordnung untersucht und von der zuständigen kantonalen Stelle, dem Amt für Wasser und Abfall (AWA), abschliessend als belasteter Standort ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf klassiert. Die Beurteilung stützte sich dabei insbesondere auf Quell- und Oberflächenwasserproben.

Das Pflichtenheft für die im Jahr 2022 durchgeführten zusätzlichen Untersuchungen wurde vorgängig mit dem AWA abgesprochen und von diesem genehmigt. Diese projektspezifischen Untersuchungen haben gezeigt, dass nur ein geringes Schadstoffpotential vorhanden ist und dass kein Grundwasservorkommen vorhanden ist. Der Standort wird durch die Überbauung entsprechend nicht sanierungsbedürftig, das Projekt erfüllt die Anforderungen an Art. 3 der AltIV. Eine Neubeurteilung ist nicht notwendig.

Der Untersuchungsbericht der GEOTEST AG vom 12. Dezember 2022 wurde zusammen mit weiteren Plänen und Unterlagen für die Vorprüfung eingereicht. Im Fachbericht Wasser und Abfall vom 17. Juli 2024, welcher im Rahmen der Vorprüfung durch das AWA verfasst wurde, ist unter Punkt 1.4 festgehalten, dass aus Sicht Grundwasserschutz keine grundsätzlichen Einwände oder Genehmigungsvorbehalte gegen die Zone mit Planungspflicht ZPP Q «Steinibachgrube» und Überbauungs-

ordnung Nr. 36 zur ZPP Q «Steinibachgrube» (mit Änderung baurechtliche Grundordnung und Überbauungsordnung) bestehen. Entsprechend erübrigen sich diesbezüglich weitergehende Untersuchungen zur Beurteilung des altlastrechtlichen Status.

Hingegen hält das AWA im Fachbericht unter den Punkten 1.6 und 2.1 fest, dass bei Vorliegen eines konkreten Projekts allenfalls weitergehende projektspezifische Untersuchungen notwendig sind, um die für die Baueingabe notwendigen Konzepte zu erarbeiten (Entsorgungskonzept, Überwachungskonzept Quellen, Konzept Gasdrainage). Solche Konzepte sind integrale Bestandteile der Baugesuchsunterlagen.

Erschliessung Öffentlicher Verkehr

Eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige räumliche Entwicklung ist eine ausreichende Erschliessung von Wohngebieten mit dem öffentlichen Verkehr.

Die Steinibachgrube liegt in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse B (zweitbeste Güteklasse). Dies kennzeichnet einen Standort mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bus und S-Bahnverbindungen in einem hohen Takt (Kursintervalle) und Haltestellen in Fussdistanz (Haltestelle Steinibach in rund 5 Minuten erreichbar, Bahnhof Worblaufen in rund 10 Minuten erreichbar). Gemäss Richtplan des Kantons Bern, Massnahme B 01, werden Einzonungsbegehren vor dem Hintergrund der gut erschlossenen Orte beurteilt, was vorliegend der Fall ist.

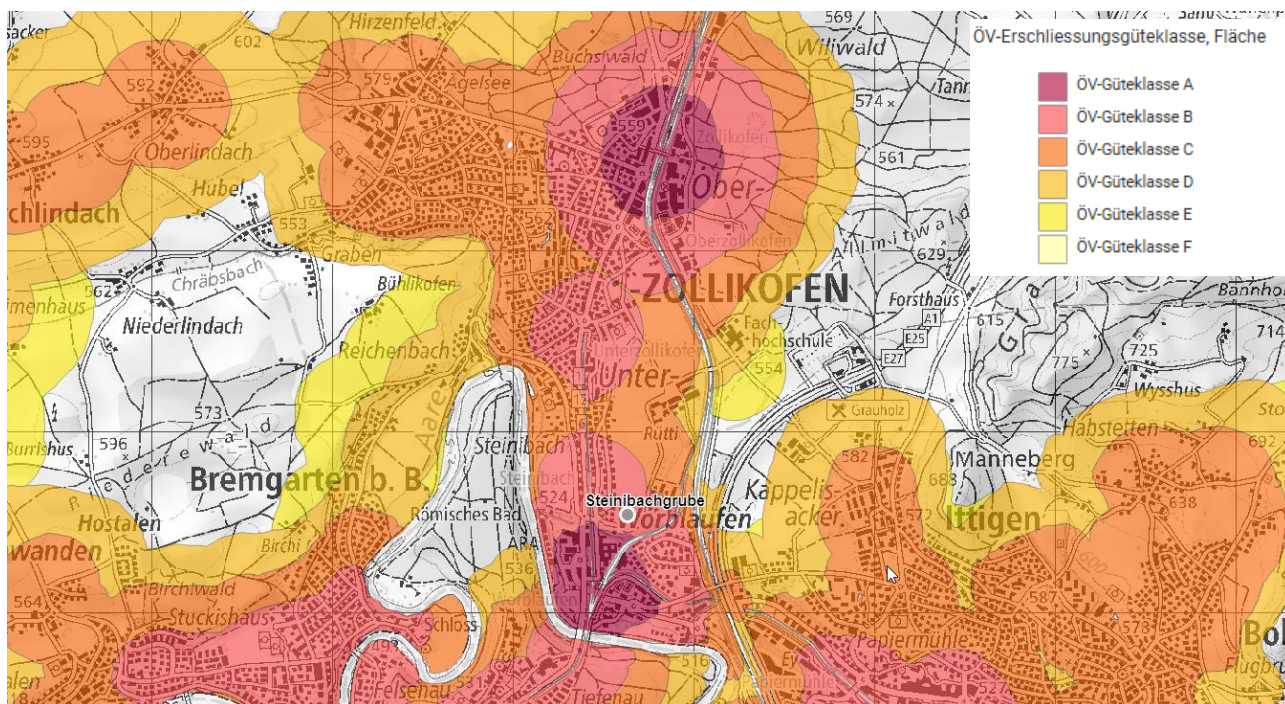


Abbildung 3: Die Steinibachgrube liegt in der ÖV Erschliessungsgüteklasse B (Quelle: Geoportal Kanton Bern, Karte ÖV-Erschliessungsgüteklasse Flächen)

Bevölkerungsentwicklung Zollikofen

Zollikofen hat sich seit der Ortsplanungsrevision 2018 stärker entwickelt, als ursprünglich im Räumlichen Entwicklungskonzept im Jahr 2015 erwartet wurde. Damals wurden drei Szenarien geprüft: ein Zuwachs bis 2040 auf rund 11'100 Einwohnende (8%), ein Zuwachs bis 2040 auf rund 11'900 Einwohnende (15%) und einem Nullwachstum und gleichbleibender Bevölkerung. Ende 2025 zählte Zollikofen bereits mehr als 12'000 Einwohnende.

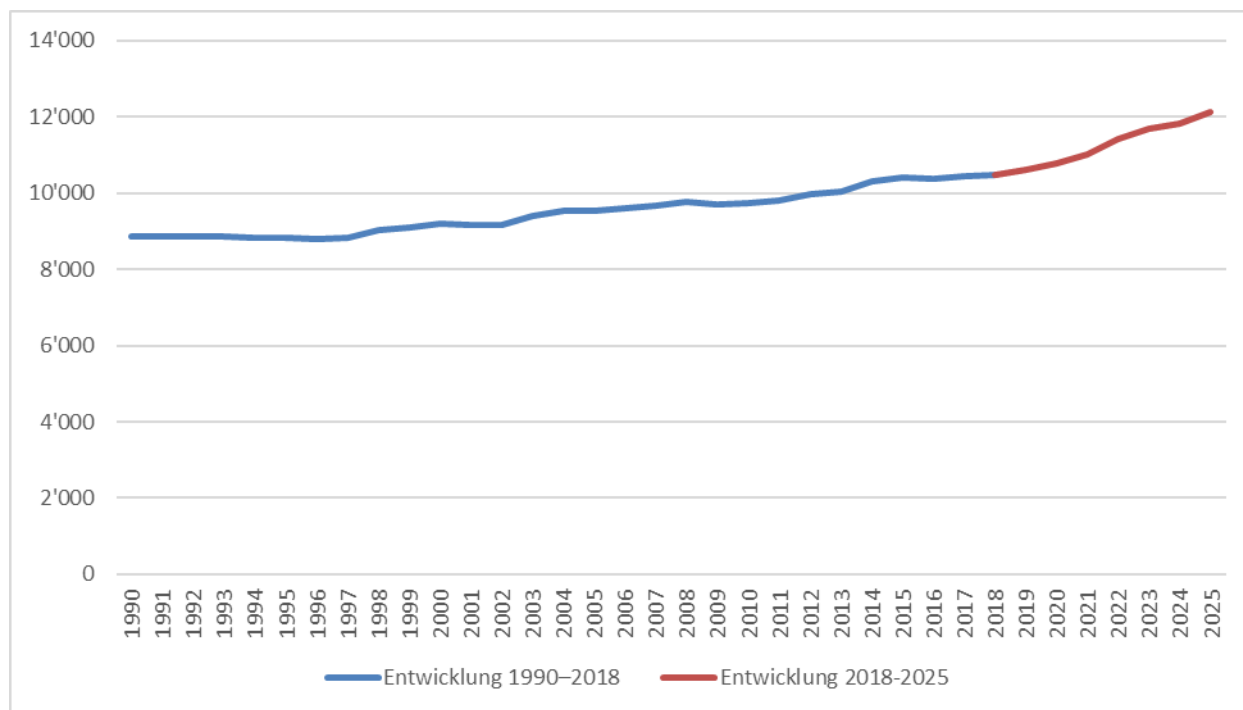


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Zollikofen. 2018 ist die Ortsplanungsrevision in Rechtskraft erwachsen.

Das im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision ausgewiesene Mengengerüst zu Nutzungsreserven und -potenzialen wurde auf den aktuellen Planungsstand überprüft und aktualisiert (vgl. Erläuterungsbericht Anhang 2 «Nachweis Baulandbedarf»). Die Überprüfung zeigt, dass der Bedarf der Steinibachgrube als Einzonungsgebiet nach wie vor gegeben ist, um den Baulandbedarf gemäss Richtplan des Kantons Bern (Massnahmenblatt A 01) zu erreichen. Dieses basiert auf einer Raumnutzeranalyse, bei dem auch die Beschäftigten einbezogen werden.

Der Baulandbedarf als auch das zu erwartende Wachstum der Raumnutzerdichte liegt unter den kantonalen Richtwerten. Selbst mit der geplanten Einzonung «Steinibachgrube» mit einer Fläche von ca. 2.4 ha wird das vom Kanton angestrebte Wachstum der Raumnutzer voraussichtlich nicht erreicht werden können.

Waldfeststellung

Parallel zum Workshopverfahren wurde ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt, damit für die bevorstehende Einzonung der Stellenwert der begrüneten Böschung klargestellt ist. Mit Verfügung vom 12. September 2023 wurde von der Abteilung Walderhaltung Region Mittelland festgestellt, dass die Bestockung auf der Parzelle Nr. 243 nicht als Waldareal gilt.

Workshopverfahren

Ausgangslage

Im Massnahmenblatt S-4b vom Richtplan Siedlung ist festgehalten, dass eine Einzonung aufgrund eines qualitativen Verfahrens zu erfolgen hat.

Gemäss Art. 99a BauV wird das Workshopverfahren als qualitätssicherndes Verfahren anerkannt, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind. Die Art des qualitätssichernden Verfahrens wurde im Startgespräch mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgängig geklärt. Im Rahmen des Verfahrens wurden an vier Workshops Lösungsansätze erarbeitet, die zusätzlich zur ortsbaulichen Setzung und Freiraumkonzeption auch die Erschliessung und Parkierung enthält. Das Planungsteam setzte sich aus den Architekten (Ramseier+Stucki Architekten AG), Landschaftsarchitekten (DUO Landschaftsarchitekten) und einem Verkehrsplaner (Kontextplan AG) zusammen.

Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Für das Verfahren wurde ein Programm erarbeitet und die örtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen dem Bearbeitungsteam mitgegeben.

Neben den städtebaulichen und architektonischen Anforderungen (z. B. Übergang zum kleinmassstäblichen bestehenden Einfamilienhausquartier) wurde gezielt auch Anforderungen gestellt an die Frei- und Aussenraumgestaltung (Biodiversität, Erhalt und Ersatz der bestehenden Naturwerte, einheimische Bepflanzung, Mikroklima, Abstand zu Hecken und Waldrand, attraktive Siedlungsrandgestaltung, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielfläche), die Erschliessung für motorisierten Individualverkehr (MIV) und Langsamverkehr und den Einfluss auf die bestehende Strasseninfrastruktur, an die Parkplätze, die Siedlungsentwässerung mit Retention und Abflussdrosselung, die Entsorgung, hindernisfreies Bauen und Energieversorgung.

Dazu kamen die bereits bekannten Rahmenbedingungen zu den Altlasten, der Lärmbelastung durch die Nationalstrasse A1 und die Geruchsemissionen von Seiten Aviforum. Ebenso wurden die planungsrechtlichen Vorgaben aus der Grundordnung, den Richtplänen der Gemeinde und dem Räumlichen Entwicklungskonzept analysiert.

Beurteilungsgremium

Die Gemeinde hat zusammen mit der Bauherrschaft die Auswahl für die Jury getroffen. Mit Regina Glatz, Lorenz Frauchiger und Hans Klötzli waren neben dem Gemeindepräsidenten und der Bauherrschaft etablierte Fachpersonen aus Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur in der Jury vertreten. Das Verfahren wurde durch Ecoptima AG (Ortsplaner der Gemeinde Zollikofen) begleitet.

Resultat

In den Workshops wurden verschiedene Varianten zu den bereits erwähnten Themen diskutiert, analysiert und wieder verworfen. Das Resultat wurde in einem Schlussbericht und Modell festgehalten und an einer Infoveranstaltung den Anwohnenden und sonstigen Interessierten vorgestellt. Das Ergebnis und die benannten verbindlichen Elemente sind im Anhang 1 der Überbauungsvorschriften festgehalten.



Abbildung 5: Resultierendes Überbauungskonzept Steinibachgrube

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, auf dem Areal eine angemessen dichte und qualitätsvolle Wohnüberbauung mit attraktiven Aussenräumen zu realisieren. Das erarbeitete Richtprojekt sieht für das Areal eine Bebauung mit zehn Einzelgebäuden, angebunden an ein inneres Erschliessungssystem sowie den im Inneren gelegenen Grünraum vor. Das Areal umfasst hauptsächlich Wohnnutzung, mit Ausnahme der publikumsorientierten Nutzungen für das Quartier angrenzend an den Quartierplatz. Insgesamt wird mit rund 140 Wohneinheiten gerechnet.

Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) erfolgt vorwiegend über den Steinibachweg. Zusätzlich werden Anlieferungen und die oberirdischen Besucherparkplätze über den Steinibachweg erschlossen. Für den MIV (vorwiegend PKW) erfolgt die Erschliessung über den Burgerweg und die dort zu liegenkommende Einstellhalleneinfahrt.

Das Richtprojekt vom August 2023 bildet die Grundlage zur Ausarbeitung der Zone mit Planungspflicht und der Überbauungsordnung. Ausserdem dient es der Qualitätssicherung für die Bau- und Aussenraumgestaltung.

Die Jury kommt zum Schluss, dass «das Richtprojekt eine qualitätsvolle Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung und die nachfolgende Realisierung eines im Kontext ausgewogenen neuen Quartiers bildet. Mit der sorgfältig durchdachten Siedlungserweiterung gelingt sowohl eine solide Nutzungssteigerung als auch eine geglückte Aufwertung des Gebiets an der südlichen Gemeindegrenze von Zollikofen.» (Quelle: Schlussbericht Workshopverfahren, Kapitel 6. Gesamtwürdigung)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das vorliegende Richtprojekt diene als Grundlage für die weitere Erarbeitung der Planungsinstrumente. Diese wurden parallel erarbeitet, werden aber in zwei Stufen erlassen:

1. Änderung von Zonenplan und Baureglement

Mit der Änderung von Zonenplan und Baureglement (Grundordnung) wird eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) grundeigentümergebunden festgesetzt. In der Zone mit Planungspflicht wird die Nutzungsart und das Nutzungsmass verbindlich festgesetzt, der Zweck der neuen Zone definiert, Gestaltungsgrundsätze festgesetzt, Erschliessungsgrundsätze und die Parkierung in groben Zügen geregelt und allfällige Vorschriften die Energie betreffend erlassen. Diese Änderung ist in Beschlusskompetenz des Grossen Gemeinderats mit fakultativem Referendum.

2. Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung, bestehend aus einem Überbauungsplan und den dazugehörigen Überbauungsvorschriften, präzisiert die Festsetzungen der ZPP. Anstelle der Grenzabstände werden Baubereiche definiert. Aufgrund der nötigen Realersatz- und Ersatzstandorte für den Trockenstandort müssen diese ebenfalls ausgewiesen werden. Die Überbauungsordnung ist ebenfalls grundeigentümergebunden. Nach dem rechtskräftigen Beschluss der baurechtlichen Grundordnung betreffend der neuen ZPP Q kann der Gemeinderat die Überbauungsordnung in eigener Kompetenz beschliessen.

Zusätzlich wird der Richtplan Landschaft, Massnahmenblatt S-4b, vom Koordinationsstand «Zwischenergebnis» auf «Festsetzung» geändert. Dieses ist behördenverbindlich und wird vom Gemeinderat beschlossen werden.

Das nötige Ausnahmegesuch betreffend Eingriffe in Trockenstandorte von kommunaler Bedeutung nach Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz wird im Koordinierten Verfahren ebenfalls zur Genehmigung eingereicht.

Mitwirkung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 6. November 2023 die Zonenplan- und Baureglementsänderung Steinibachgrube zur Mitwirkung verabschiedet. Diese wurde in der Zeit vom 16. November

bis 15. Dezember 2023 gewährt. Aufgrund der Vorweihnachtszeit wurde die Mitwirkungsphase bis zum Freitag, 22. Dezember 2023 verlängert. Alle interessierten Personen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde schriftliche Einwände und Anregungen zur Planung einreichen. Die Mitwirkungseingaben erfolgten in offener Form, es wurde gemeindeseitig kein Fragebogen vorgegeben.

Insgesamt gingen 19 Eingaben von Privatpersonen – darunter eine Eingabe der Interessengemeinschaft Steinibachgrube – drei Eingaben von politischen Parteien (SVP, GLP, GFL) und eine Eingabe der Stiftung Aviforum ein. Die Mitwirkungseingaben wurden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und sind soweit möglich und sinnvoll in die Planung eingeflossen. Der Mitwirkungsbericht vom März 2024 wird der Planung im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens beigelegt.

Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüfte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Als Ergebnis der Vorprüfung wurden im Anschluss in den Überbauungsvorschriften Begriffe der «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) angepasst. Auf die Aufnahme verbindlicher Elemente des Richtprojektes auf Stufe ZPP wurde verzichtet. Mit der Aufnahme des Artikels zur Qualitätssicherung in die ZPP wird die Ausarbeitung eines Richtprojektes in einem qualitätssichernden Verfahren als Grundlage der Überbauungsordnung sichergestellt. Weiter wurden in den Vorschriften zur ZPP und zur ÜO sowie im Erläuterungsbericht Ergänzungen betreffend Naturschutz und Verkehr aufgenommen und verschiedene Themen präzisiert, wie Wald, Lärmschutz, Vertragliche Sicherung, Bebaubarkeit, Nutzungsmass, Signaturen und Verankerung der verbindlichen Elemente des Richtprojekts. Im Schlussbericht zum Workshopverfahren wurde die im qualitätssichernden Verfahren vorgenommene, aber nicht dokumentierte Auslegeordnung der untersuchten Varianten ergänzt.

Der Vorprüfungsbericht erforderte im Bereich der Naturwerte grössere Aufwendungen und den Beizug von zusätzlichen Fachexperten (Büro SigmaPlan), um die erforderlichen Abklärungen und Ersatzstandorte zu finden und zu bilanzieren. Vieles ist auf dem Areal selbst möglich. Für die restlichen Naturwerte wird die Gemeinde bei der Schäferei (Parzelle Zollikofen-GBBL Nr. 59, ÜO Nr. 28 «Schäferei») Flächen zur Aufwertung zur Verfügung stellen. Der Unterhalt dieser wird, sobald das Bauprojekt vorliegt, vertraglich auf die künftige Grundeigentümerschaft übertragen. Eine exakte Bilanzierung der Ersatzflächen kann erst im Baubewilligungsverfahren vorgenommen werden.

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen zur Änderung von Zonenplan- und Baureglement Art. 32a ZPP Q «Steinibachgrube» und Überbauungsordnung Nr. 36 «Steinibachgrube» wurden im Amtsblatt und auf ePublikation am 17. Dezember 2025 publiziert und lagen vom 17. Dezember 2025 bis und mit 26. Januar 2026 öffentlich auf. Aufgrund der Feiertage wurde die Frist auf 40 Tage erhöht.

Innerhalb der Frist gingen sieben Einsprachen ein. Davon waren zwei Einsprachen von Verbänden, eine Einsprache von einer politischen Partei und eine Einsprache von einem Rechtsanwalt in Vertretung einer Anwohnendengruppe (bestehend aus 21 Parteien). Die übrigen Einzeleinsprachen waren ebenfalls von Anwohnenden und direkt Betroffenen. Die Einspracheberechtigung ist bei allen Einsprechenden anerkannt.

Die Einsprechenden bemängelten insbesondere folgende Punkte:

Rechtliche und Planerische Mängel

- Verfahrensfehler: Es wird ein mangelhaftes Workshopverfahren sowie das Fehlen eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV gerügt.
- Interessensabwägung: Den Planern wird vorgeworfen, das planerische Ermessen nicht ausgeübt und die Verhältnismässigkeit sowie die notwendige Interessensabwägung (besonders bei Parkplätzen) verletzt zu haben.

- Widerspruch zu Richtplänen: Das Vorhaben stehe im Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) – insbesondere bezüglich der Verkehrssteuerung und der Bevölkerungsentwicklung – sowie zum Richtplan Energie.

Erschliessung und Verkehr

- Steinibachweg und Burgerweg: Die Erschliessung wird als ungenügend kritisiert. Der Weg sei zu schmal, ein Kreuzen unmöglich und es fehle ein Trottoir (Steinibachweg).
- Parkierung: Es wird bemängelt, dass eine gute ÖV-Erschliessung zu wenig beachtet wurde. Gleichzeitig werden Forderungen nach mehr Carsharing-Angeboten, mehr Veloabstellplätzen und weniger Parkplätzen gestellt.
- Lärm und Emissionen: Die nutzungsplanerische Zulässigkeit bezüglich Lärm wird angezweifelt, ebenso wie potenzielle Geruchsimmissionen (u.a. durch das Aviforum).

Umwelt, Natur und Landwirtschaft

- Artenschutz: Die Überbauung gefährde den Lebensraum von Tieren wie Füchsen, Dachsen und insbesondere der Kreuzkrötenpopulation.
- Trockenstandort: Es gibt massive Kritik am Umgang mit dem Trockenstandort. Der Realersatz in der «Schäferei» sei ungeeignet und die Berechnung der Ersatzflächen zu tief angesetzt, auch aufgrund unerlaubter Düngung des Trockenstandorts.
- Landwirtschaft: Es wird vor dem Verlust von Kulturland gewarnt.

Altlasten und Bauphase

- Gefahrenquellen: Es wird nach der Sanierungsbedürftigkeit der Grube gefragt und vor Gefahren durch Pfählung des Deponiekörpers gewarnt.
- Schadstoffe: Eine Untersuchung auf PFAS fehle, und Anwohnende müssten während der Bauphase vor austretenden Gasen geschützt werden.

Lebensqualität und Liegenschaftswert

- Beeinträchtigungen: Abfallcontainer und deren Emissionen mindern laut Einsprache die Wohnqualität.
- Verlust von grossem Einzelbaum: Es werden negative Auswirkungen auf eine grosse Weide im Privatgarten (Bodenverdichtung, Schadstoffe, Rückschnitt) befürchtet oder eine Beeinträchtigung des geplanten Parkplatzes der neuen Siedlung durch herunterfallende Äste.
- Wirtschaftlichkeit: Es wird eine Minderung des Verkehrswerts der umliegenden Liegenschaften sowie die Kontaminierung biologischer Gärten befürchtet.

Zwischen dem 18. und 27. Februar 2026 fanden die Einspracheverhandlungen statt. Alle Einsprachen blieben in allen Punkten aufrechterhalten. Das AGR wird in diesem Fall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die Einsprachen zu entscheiden haben.

Genehmigung

Im Anschluss an die Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat wird der Gemeinderat die Überbauungsordnung und die Anpassung des Massnahmenblatts Siedlung beschliessen. Wird gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderats das fakultative Referendum ergriffen, so entscheidet die Stimmbevölkerung von Zollikofen über die Vorlage und der Beschluss des Gemeinderats betreffend Überbauungsordnung und Anpassung Richtplan Siedlung findet entsprechend später statt.

Liegen alle Gemeindebeschlüsse positiv vor, wird die Änderung Zonenplan und Baureglement Art. 32a ZPP Q «Steinibachgrube», die Überbauungsordnung Nr. 36 «Steinbachgrube» und die Anpassung des Richtplans Siedlung, Massnahmenblatt S-4b, dem Kanton Bern, Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Der Genehmigungsbeschluss dauert mindestens sechs Monate, mit den vorliegenden Einsprachen ist mit einem grösseren Zeitrahmen zu rechnen. Im Verfahren wird auch über die offenen Einsprachen entschieden. Die Einsprechenden haben nach der Verfügung des Beschlusses durch den Kanton die Möglichkeit, eine Beschwerde gegen den Beschluss bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern einzureichen.

Mehrwertabgabe

Eine Mehrwertabgabe ist eine von der Gemeinde erhobene Abgabe, die anfällt, wenn ein Grundstück durch raumplanerische Massnahmen (wie Ein- oder Aufzonungen) an Wert gewinnt. Aufgrund der vorliegenden Einzonung wird eine Mehrwertabgabe auf der Grundlage des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen (MWAR) fällig. Der Abgabesatz beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Überbauungsordnung 40 % und ab dem sechsten Jahr ab Rechtskraft der Überbauungsordnung 50 % des planungsbedingten Mehrwerts. Da für die Überbauung eine Überbauungsordnung notwendig ist, entfaltet die vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes nicht nach Massgabe des Eintritts der Rechtskraft der Einzonung, sondern nach Rechtskraft der Überbauungsordnung ihre Wirkung.

Für die Berechnung des neuen Landwerts wurden mehrere Gutachten erstellt. Die grösste Unsicherheit bezüglich dem Mehrwert ist aufgrund der Altlasten auszumachen. Schlussendlich wurde für den Mehrwert der Durchschnitt der vorliegenden Landwertberechnungen genommen, der gerundet einen Mehrwert von Fr. 21'000'000.00 ausmacht.

Für die Gemeinde ergibt sich bei Bebauung innerhalb der ersten fünf Jahre mit der Abschöpfung von 40 % ein Ertrag in die Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung von Fr. 8'400'000.00, wobei ein Anteil von 10 % (Fr. 840'000.00) an den Kanton abgetreten werden muss.

Die Erträge aus der Erhebung der Mehrwertabgabe sind primär für Entschädigungen von planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen (Enteignungen) sowie für weitere Massnahmen der Raumplanung, wie insbesondere die Erhaltung von landwirtschaftlichem Kulturland und von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG) oder für Massnahmen zur Begrenzung der Siedlungsausdehnung (Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} RPG), zu verwenden.

Kaufrechtsvertrag

Nichtbauland darf nur dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es innert 15 Jahren überbaut wird und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Damit soll verhindert werden, dass ein Grundstück, das die Voraussetzungen an eine Einzonung erfüllt, eingezont wird, später aber nicht überbaut wird. Für die Einzonung von Bauland ist eine rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit somit eine zwingende Voraussetzung. Dieser Nachweis muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzonung erbracht werden und stellt eine Genehmigungsvoraussetzung dar. Als rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit hat sich die Gemeinde mit den Grundeigentümern auf die vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG (Baugesetz vom 9. Juni 1985, BSG 721.0) geeinigt.

Im Vertrag verpflichtet sich die Grundeigentümerschaft, das der Bauzone zugewiesene Grundstück Zollikofen-GBBL Nr. 243 binnen 12 Jahren nach Rechtskraft der Überbauungsordnung Nr. 36 «Steinibachgrube» der Überbauung zuzuführen.

Für den Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung räumt die Kaufrechtsbelastete der Einwohnergemeinde Zollikofen an ihrem Grundstück Zollikofen-GBBL Nr. 243 ein übertragbares, unbefristetes Kaufrecht nach Art. 126b BauG ein. Das Kaufrecht wird als übertragbares Recht ausgestaltet, damit das Land bei Bedarf respektive entsprechender Nachfrage direkt von einem bauwilligen Investor erworben werden kann.

Der Kaufpreis (Verkehrswert) für die Ausübung des Kaufrechts beträgt Fr. 21'160'000.00.

Erschliessungsprogramm und Begleitmassnahmen

Ersatz Mischwasserkanalisation

Für die Erschliessung der Steinibachgrube muss die bestehende Mischwasserkanalisation im Bürgerweg vergrössert werden. Die Kosten sind für einen Neubau (offener Graben) mit Ersatz der Strassenbeläge im Grabenbreich geschätzt. Die Querung der Bernstrasse ist gemäss GEP Zollikofen (Ge-

nereller Entwässerungsplan) hydraulisch im Bestand bereits problematisch und muss unabhängig von der Erschliessung der Steinibachgrube angegangen werden.

Gemäss Kostenschätzung ist für den Leitungersatz mit einem Betrag von Fr. 400'000.00 inkl. 8.1 % MWST zu rechnen. Diese Kosten werden über die Spezialfinanzierung Abwasser getragen.

Beim Neubau der 140 Wohnungen ist mit Abwasser-Anschlussgebühren von rund Fr. 700'000.00 auszugehen, die bei Fertigstellung der Wohnungen in Rechnung gestellt werden.

Die Vergrösserung der Mischwasserkanalisation wird in das Investitionsprogramm aufgenommen. Sobald die Zonenplanänderung und ÜO in Rechtskraft erwachsen ist, ist die Kanalisation innerhalb von wenigen Jahren umzusetzen. Momentan wird mit einem Zeithorizont von fünf Jahren gerechnet.



Abbildung 6: gelb eingefärbt die zu erneuernde Kanalisationsleitung Bürgerweg bis Bernstrasse (Quelle: Webgis der Gemeinde Zollikofen)

Weitere Begleitmassnahmen

Falls sich betreffend zusätzlichem Verkehr auf dem Steinibachweg oder Bürgerweg Verbesserungen aufdrängen, wären gemäss Bericht Verkehr folgende Massnahmen zu prüfen:

- Einführung Tempo-30 Zone (Bürgerweg) mit allfälliger farblicher Gestaltung der Strassenoberfläche (FGSO).
- Rückschnitt Bepflanzung in Pflanzinsel oder Abtausch der Pflanzinsel mit neuer Führung der zu Fussgehenden beim Knoten Bürgerweg-Hübeliweg
- Fussgängerlängsstreifen Hübeliweg
- Aufhebung von Parkplätzen

Diese Massnahmen können ordentlich budgetiert werden. Es handelt sich hierbei um Beträge unter Fr. 50'000.00, die nicht ins Investitionsprogramm aufgenommen werden müssen.

Finanzielle Auswirkungen

Hat die Einzonung oder Errichtung einer Zone mit Planungspflicht die Erstellung von Anlagen der Detailerschliessung zur Folge, muss der Gemeinderat das beschlussfassende Organ (GGR, Volk bei fakultativem Referendum) auch über die Planungskosten für die Überbauungsordnung, über die Kos-

ten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen und über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer orientieren (Art. 60a BauG). Damit werden die Kosten unbesehen von ihrer Höhe zu gebundenen Ausgaben. In der Folge beschliesst der Gemeinderat über die Überbauungsordnung und über die Ausgaben, sofern diese nicht höher sind als in der Einzonungsvorlage angegeben. Andernfalls gilt die normale Zuständigkeitsordnung der Gemeinde für die Ausgaben (Art. 88 Abs. 3 BauG).

Planungsarbeiten Überbauungsordnung

Mit der Grundeigentümerschaft und den Investoren wurde zu Beginn der Planung eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Darin wurden die externen Planungskosten für die Erarbeitung der Planungsunterlagen und die Überbauungsordnung, sowie weitere Untersuchungen durch Fachbüros, den Kaufrechtsberechtigten r + st construct ag überbunden. Für die Gemeinde fallen keine Kosten aufgrund der Planungsarbeiten an.

Investitionsrechnung/Finanzplanung

Der Ersatz der Mischwasserkanalisation wird mit Fr. 400'000.00 in die Finanzplanung (Ausführung 2031) aufgenommen. Die Kosten für den Ersatz werden zu 100 % zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser erfolgen. Es handelt sich dabei nicht um den Neubau einer Leitung für die neue Siedlung, sondern um den Ersatz einer bereits bestehenden, alten Leitung und einer gleichzeitigen Durchmessergrösserung.

Gleichzeitig wird die neue Siedlung Anschlussgebühren zu Gunsten der Spezialfinanzierung Abwasser von rund Fr. 700'000.00 bezahlen müssen.

Für die Trinkwassererschliessung sind am Steinibachweg und am Bürgerweg Anschlussstellen möglich. Es müssen keine zusätzlichen Erschliessungsleitungen gebaut werden. Zu Gunsten der Wasserversorgung ist mit Anschlussgebühren von rund Fr. 150'000.00 zu rechnen.

Mehrwertabschöpfung

Bei Verkauf oder Baustart der rechtskräftig eingezonten Fläche wird die Abgabe des planungsbedingten Mehrwerts zu Gunsten der Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung von mind. Fr. 8'400'000.00 fällig, wobei ein Anteil von 10 % dem Kanton weitergeleitet wird. Der Ertrag ist für die Erfolgsrechnung der Gemeinde saldoneutral, weil er gestützt auf die gesetzlichen Vorgaben in eine eigens dafür vorgesehene Spezialfinanzierung einzulegen ist.

Zusammenfassung

Thema	Ertrag in Fr.	Aufwand in Fr.
Abwasser Gebühren (±25%)	700'000.00	
Abwasser Investitionen (±25%)		400'000.00
Wasser Gebühren (±25%)	150'000.00	
Mehrwertabschöpfung Gemeinde	8'400'000.00	
Mehrwertabschöpfung Kanton		840'000.00
Total	9'250'000.00	1'240'000.00

Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend «Die Vorarbeiten zur Einzonung der Steinibachgrube sistieren»

Die oben genannte Motion wurde an der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 25. Januar 2023 in Antrag 4 im Sinne des Richtliniencharakters erheblich erklärt. Diese verlangte, für die Ausgestaltung der ZPP konkrete Vorgaben zu machen, die zur Einhaltung der Richtpläne und weiterer Zielwerte der Gemeinde sowie der Aufträge der Kantonsverfassung vorbildlich beitragen.

Der Gemeinderat hat die ersten Vorgaben mit Hinweis auf die Richtpläne bereits mit der Planungsvereinbarung verabschiedet. Diese sind im Programm zum Workshopverfahren nochmals präzisiert worden und resultierten im Richtprojekt, welches die gemachten Vorgaben entsprechend umsetzte.

Das Richtprojekt diente als Vorlage, um die Zone mit Planungspflicht und den Baureglementsartikel 32a und die Überbauungsordnung zu erarbeiten.

Konkret kann auf folgende Punkte und deren Umsetzung hingewiesen werden:

Thema	Erlass	Umsetzung in ZPP Q oder Inhalt übergeordnete Gesetzgebung
Einzonung allgemein / die Siedlungsentwicklung ist auf zentrale Lagen zu lenken und die ÖV Erschliessung Voraussetzung	Richtplan Siedlung, Massnahmenblatt S-4b Kantonaler Richtplan: Massnahme A_01	Erschliessungsgüteklasse B ist erfüllt. Nutzungsichte der Überbauung GFZo minimal 0.9, max. 1.1
Wärmeversorgung	Richtplan Energie, Massnahmenblatt M11	In Abweichung zum Richtplan: Anschluss an Fernwärme vorgesehen. Art. 31a, Abs. 7 BR
Solarpflicht	Kantonales Energiegesetz (KE nG)	Solare Nutzung von mindestens 60 Prozent der Brutto-Dachfläche. Umsetzung auch an Fassade möglich.
eLadeplatz für Auto	Bauverordnung (BauV)	Bei Mehrfamilienhäusern ist die Ausbaustufe C1 (power to garage) für alle Parkplätze umzusetzen (SIA 2060)
Gestaltung Siedlungsrand	Richtplan Siedlung, Massnahmenblatt S-4b Richtplan Landschaft, Massnahmenblatt 3	Gestaltungsgrundsätze in Art. 31a, Abs. 5 BR
Klimaschutz allgemein	Verfassung des Kantons Bern, Art. 31a	Dichte Überbauung, Art. 32a, Abs. 2 BR Durchgrünung, Schwammstadt Art. 32a, Abs. 5 BR und Art. 14 und 15 ÜV Energie, Art. 32a, Abs. 7 BR

Im REK wurde festgehalten, dass der Wohnungsbau auf qualitativ hochwertige Art gefördert werden soll. Dies kann mit dem durchgeführten Workshopverfahren als erfüllt angeschaut werden.

Ein Bevölkerungswachstum von 8 % bis 2040 (11'100 Einwohnende) wurde angestrebt. Hierzu ist festzustellen, dass die Bevölkerung von Zollikofen schneller gewachsen ist und Zollikofen bereits heute eine Bevölkerung von über 12'000 Einwohnende aufweist.

Personelle und organisatorische Auswirkungen

Mit der Rechtskraft der Planungsmassnahmen werden für die Ausarbeitung zusätzlicher Verträge Ressourcen der Bauverwaltung betreffend den Ersatz des kommunalen Trockenstandorts in der Schäferei, der Begleitung des Baubewilligungsverfahrens oder die Erneuerung der Mischabwasserkanalisation im Bürgerweg gebunden.

Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Das durch den Bau verursachte Auftragsvolumen für Dritte (Privatwirtschaft) führt zu einem volkswirtschaftlichen Mehrnutzen.

Durch die Einzonung wird ein Trockenstandort tangiert, ein Korridor für die Kreuzkröten und ein Kaltluftkorridor. Für die Biodiversität kann jedoch durch eine sinnvolle Aussenraumgestaltung auch ein Mehrwert zur landwirtschaftlichen Nutzung entstehen. Hierzu ist eine Baubegleitung durch die Kantonale Fachstelle und die Bauherrschaft vorgeschrieben. Um das entstehende Defizit abzuschwächen, sind Dachbegrünungen und das Zurückhalten des Regenabwassers vorgegeben. Ebenso wird durch die Stellung der Gebäude und die Möglichkeit, grosse Bäume innerhalb des Siedlungskörpers zu pflanzen, die Einschränkung des Kaltluftkorridors minimiert. Entlang der Hecke ist die Wanderung der Kreuzkröten auch nach der Überbauung möglich.

Wohnungsbau in oder in der Nähe von Ballungszentren beugt unnötigen Pendlerströmen vor und ist ein Mittel, um neuen, attraktiven Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen.

Aufgrund der angestrebten 140 Wohnungen und dem Erfahrungswert von 0.2 Schülerinnen- und Schülern pro Wohnung ergibt sich eine Zunahme von 28 Schülerinnen und Schülern aufgrund der neuen Überbauung. Da Zollikofen eine flexible Zuordnung der Kinder zu den Schularealen pflegt, führt dieser Zuwachs neben dem aktuellen Bauprojekt für neue Kindergärten und einer Tagesschule

im Schulareal Steinibach zu keinen Schulneubauten. An den übrigen Standorten ist die Gemeinde aktiv an der Planung von zusätzlichem Schulraum.

Stellungnahme Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung (BSG 170.111) ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren.

Die Finanzkommission beurteilt die Vorlage in finanzieller Hinsicht positiv. Die Mehrwertabschöpfung führt zu einem Zuwachs an Liquidität bei der Gemeinde. Gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen ist der Ertrag zu Gunsten der Gemeinde von Fr. 8.4 Mio. in die Spezialfinanzierung Mehrwertabgeltung einzulegen (Funktion 7909, Mehrwertabgabe neuerechtlich). Der Anteil von 10 % der Mehrwertabschöpfung ist an den Kanton weiterzuleiten (Fr. 0.84 Mio.). Der Saldo der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe ist nach dem Reglement nicht zu verzinsen. Der Gemeinde fliessen unter Berücksichtigung der Anschlussgebühren netto rund Fr. 8.0 Mio. an liquiden Mitteln zu, welche für anstehende Ausgaben zur Verfügung stehen.

Die Anschlussgebühren zu Gunsten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind in den Werterhalt der entsprechenden Spezialfinanzierung einzulegen. Die Anschlussgebühren werden der vorschriftgemässen Einlage in den Werterhalt angerechnet und helfen somit die Betriebsrechnung zu entlasten.

Die Kommission nimmt davon Kenntnis, dass der Ausbau des Kanalisationsnetzes zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser, Kosten von netto Fr. 0.4 Mio. mit sich bringen wird. Der Beschluss über diese Ausgabe wird nicht dem ordentlicherweise zuständigen Organ vorzulegen sein, sondern gestützt auf das geltende übergeordnete Recht zu einer gebundenen Ausgabe führen, welche durch den Gemeinderat beschlossen wird (vgl. Textabschnitt «Finanzielle Auswirkungen»). Die nötigen Investitionen im Bereich Abwasserentsorgung sind in die Finanzplanung des entsprechenden Planjahres aufzunehmen. Der Verpflichtungskredit von Fr. 0.4 Mio. für die Erschliessung der Überbauung Steinibachgrube wird Kapitalkosten (Abschreibungen und kalkulatorische Zinse) von durchschnittlich etwa Fr. 11'000.00 pro Jahr verursachen und die Erfolgsrechnung der Abwasserrechnung belasten. Die Abschreibungen sind mit der vorschriftgemässen Nutzungsdauer von 80 Jahren für Kanalisationen berechnet. Die ordentlichen Abschreibungen werden erst vorgenommen, wenn das Vorhaben realisiert bzw. in Betrieb ist. Der Abschreibungsbetrag wird der Spezialfinanzierung Werterhalt (Bestand per 31. Dezember 2025: Fr. 16.4 Mio.) entnommen, welche durch die jährliche Einlage nach den Wiederbeschaffungswerten geäufnet wird. Die Spezialfinanzierung Abwasserentsorgung (Rechnungsausgleich) weist per 31. Dezember 2025 einen Saldo von rund Fr. 1.77 Mio. aus. Gestützt auf das Finanzplanresultat der Abwasserrechnung muss das Vorhaben grösstenteils fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht der Abwasserrechnung bleibt erhalten.

Das einzuzonende Land befindet sich bereits in einem sehr gut erschlossenen Perimeter. Mit diesem Wohnraum entsteht Potenzial für die Zunahme an steuerpflichtigen Personen, ohne dass der Gemeinde zu Lasten des allgemeinen Haushalts oder der Spezialfinanzierungen hohe Erschliessungskosten anfallen. Die Kommission ist der Auffassung, dass dieses Geschäft aus finanzieller Sicht in zustimmendem Sinne weiterzubearbeiten ist.

Antrag Gemeinderat

A) In eigener Kompetenz

1. Die stillschweigende Abschreibung der Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend «Die Vorarbeiten zur Einzonung der Steinibachgrube sistieren» wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Erschliessungskosten von Fr. 400'000.00 zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser für den Ersatz der Mischwasserkanalisation im Bürgerweg bis Bernstrasse werden zur Kenntnis genommen.

B) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:

Der Änderung von Zonenplan und Baureglement Art. 32a ZPP Q «Steinibachgrube» (Einzonung der Parzelle Zollikofen Gbbl. Nr. 243) wird zugestimmt.

Anträge der GFL-Fraktion (vorgängig eingereicht)

Antrag

Bevor der GGR die Anträge des Gemeinderates «A) In eigener Kompetenz» (1. betr. Ab-schreibung der Motion Marceline Stettler u.a. / 2. betr. Erschliessungskosten) behandelt, wird (auch gemäss Ankündigung bzw. Powerpointpräsentation am Info-Anlass vom 12.5.2026 für GGR-Mitglieder «WAS BESCHLIESST DER GGR?»)

1. eine Grundsatzdebatte (Einzonung ja oder nein?) und anschliessend
2. die Detailberatung der vorgeschlagenen Änderung von Zonenplan und Baureglement Art. 32a ZPP Q «Steinibachgrube durchgeführt.

Antrag 1

Art. 32a, Abs. 2 - Art der Nutzung → Ergänzung mit einem zusätzlichen Spiegelstrich:

- Mindestens ein Drittel der Wohnnutzung ist als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs-Verordnung vom 26. November 2003 (WFV) zu erstellen oder der dafür nötige Boden ist durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Art. 37 WFV abzugeben.

Antrag 2

Art. 32a, Abs. 6 Erschliessungsgrundsätze und Parkierung → Änderung einer Zahl und Einfügen einer Zahl in der Formulierung zum zweiten Spiegelstrich

- (...) Pro Wohnung sind in der Einstellhalle maximal 1.25 0,6 Autoabstellplätze zulässig. Oberirdisch sind zusätzlich maximal 8 Kunden- und/oder Besucher-Parkplätze zulässig. (...)

Antrag 3

Art. 32a, Abs. 6 Erschliessungsgrundsätze und Parkierung → Erhöhung Anzahl reservierte Standplätze für Carsharing durch Änderung beim dritten Spiegelstrich:

- Im ZPP-Perimeter ist mindestens 1 Parkplatz / sind mindestens 3 Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.

Antrag 4

Art. 32a, Abs. 6 Erschliessung und Parkierung → zusätzlicher Aufzählungsstrich zwecks Aufnahme zentraler Bestimmungen für Velo-Abstellplätze aus der UeO in die ZPP: / Erhöhung der Anzahl Velo-Abstellplätze und Vorgabe betr. Eignung

- Pro Zimmer ist mindestens ein Fahrrad-Abstellplatz gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen. Mindestens 10 % der Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialfahrräder (wie Lastenvelos) bieten.

Antrag 5

Art. 32a, Abs. 7 Energie → Ergänzung mit zusätzlichem Aufzählungsstrich mit **grundsätzlichem Bekenntnis zu erneuerbarer Energie** / Einschub vor beantragter Formulierung betr. Fernwärme

- Die Energieversorgung soll nach einem ganzheitlichen Konzept geplant und erstellt werden. Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.

Antrag 6

Art. 32a, Abs. 7 Energie → Ergänzung mit zusätzlichem Aufzählungsstrich mit einer Vorgabe für möglichst grosse Solarenergie-Nutzung auf geeigneten Dächern und Fassaden

- Die gut geeigneten Dachflächen und/oder Fassaden sind möglichst vollständig mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten.

Antrag 7

Art. 32a, Abs. 7 Energie → *Ergänzung mit zusätzlichem Aufzählungsstrich mit einer Vorgabe zugunsten höherer Energieeffizienz*

- *Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz der Bauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 10% unterschreiten.*

Antrag 8

Art. 32a, Abs. 9 Naturwerte (neu)

Aufnahme eines zusätzlichen Absatzes zur besseren Ausgestaltung und Absicherung der Kompensations- und Ersatzmassnahmen

- *Der Verlust, die Schmälerung und/oder Beeinträchtigung von Naturwerten sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. vollständig durch geeignete, langfristig zu sichernde Massnahmen auf dem Areal der ZPP oder in der unmittelbar umgebenden Landschaft zu kompensieren.*

Beratung

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Wir kommen zu Traktandum 6, Zonenplan- und Baureglementsänderung der ZPP Q, Steinibachgrube. Vertreter des Gemeinderats ist Gemeinderatspräsident Daniel Bichsel, beigezogen ist die Bauverwalterin Sabine Breitenstein. Wird das Eintreten bestritten? Dies ist nicht der Fall. Somit kommen wir zur Geschäftsberatung. Als erstes starten wir mit einer allgemeinen Runde, anschliessend beraten wir die Reglementsänderung und wiederum anschliessend die Zonenplanänderung. Ihr habt heute per E-Mail die Anträge der GFL-Fraktion sowie die Stellungnahmen des Gemeinderats erhalten. Der erste Antrag der GFL-Fraktion verlangt, dass zuerst eine Grundsatzdebatte über die Einzonung und anschliessend die Detailberatung geführt wird. Dies ist mit der am Anfang stattfindenden allgemeinen Geschäftsberatung so vorgesehen. Über den Antrag muss aus diesem Grund nicht abgestimmt werden.

Das Abstimmungsprozedere ist nachher so, dass wir vom Detail zum Ganzen gehen; das heisst die Schlussabstimmung erfolgt erst, wenn die Vorlage bereinigt wurde, sprich über die Änderungsanträge abgestimmt worden ist. Das Vorgehen ist also wie folgt:

1. Allgemeine Geschäftsberatung
2. Absatzweise Beratung der Baureglementsänderung inklusive der Abstimmung über die Änderungsanträge
3. Zonenplanänderung
4. Schlussabstimmung

Weil zahlreiche Anträge vorliegen, bitte ich euch, eure Voten kurz und knackig zu halten. Merci. Wir kommen zur allgemeinen Geschäftsberatung.

GPK-Sprecher Hannes Spichiger (GLP): Werter Vorsitzender, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, besten Dank für die ausführliche Dokumentation zu diesem doch sehr komplexen Geschäft. Vonseiten GPK bleiben nur wenige Fragen offen: Muss die Gemeinde bei der Sanierung der Grube einen Teil der Kosten beitragen oder werden diese durch die Mehrwertabschöpfung gesteuert? Die zweite Frage bezieht sich auf die Äusserungen auf Seite 5 des Berichts und Antrag sowie auf Seite 43 im Erläuterungsbericht: Wie steht die Gemeinde bezüglich Raumnutzerdichte im Vergleich zum kantonalen Richtplan da? Die Interpretation und Unterscheidung zwischen Raumnutzer, Raumnutzerdichte und das zu erwartende Wachstum ist schwierig zu verstehen. Besten Dank.

Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP): Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, werte Anwesende, nachdem wir uns in den beiden vorangegangenen Traktanden der Vergangenheit zugewandt haben, richten wir den Blick nun nach vorne. Wir stehen heute an einem wichtigen Punkt in der Entwicklung unserer Gemeinde. Mit der Einzonung der Steinibachgrube entscheiden wir nicht nur über ein einzelnes Areal – wir entscheiden auch über die Zukunft von Zollikofen, wir entscheiden über Lebensqualität, über Wohnraum, über ökologische und raumplanerische Verantwortung und auch über die wirtschaftliche Stärke unserer Gemeinde.

Diese Einzonung ist eine Chance. Eine Chance, die wir bewusst, verantwortungsvoll und mit Blick auf zukünftige Generationen nutzen sollten. Ich erwähne in der Folge sieben Hauptargumente:

1. Wir wollen Wohnraum für alle Menschen, die hier leben wollen. Zollikofen wächst – schneller, als wir es noch vor wenigen Jahren gedacht haben. Bereits heute zählen wir über 12'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor hoch und wird weiter steigen.

Mit der Steinibachgrube schaffen wir es, rund 140 neue Wohnungen vielfältig, zeitgemäss und nachhaltig zu erstellen. Wohnungen für Familien, für ältere Menschen, für junge Erwachsene, die in Zollikofen bleiben möchten oder nach Zollikofen ziehen wollen. Wir ermöglichen damit Wachstum im Siedlungsgebiet, statt neue Flächen im ländlichen Raum zu beanspruchen. Das ist verantwortungsvolle Raumplanung einer Agglomerationsgemeinde.

2. Das Areal ist hervorragend erschlossen. Die Steinibachgrube liegt dort, wo neue Wohnquartiere hingehören. Bestens erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr, perfekte Anbindung für Fuss- und Veloverkehr und den motorisierten Individualverkehr, indem raschmöglichst das übergeordnete Strassennetz ohne grosse Beanspruchung von Quartier-, Detailerschliessungs- und Sammelstrassen erreicht werden kann. Auch die übrige Infrastruktur wie Wasser, Abwasser, Wärme ist bis zur Parzellengrenze herangezogen und vorhanden.

3. Es handelt sich um ein Projekt, das Qualität garantiert. Das vorliegende Vorhaben wurde nicht einfach «geplant». Nein, es wurde entwickelt. In einem qualitätssichernden Workshopverfahren haben Fachleute aus Architektur, Landschaftsplanung und Verkehr gemeinsam mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet, das überzeugt. Die Jury bezeichnete das Richtprojekt als «qualitätsvolle Grundlage für ein ausgewogenes neues Quartier». Und auch mit Blick auf die eingegangenen Anträge dürfen wir feststellen, dass die Eckwerte des Projekts mit Gebäudesetzung, Gebäudehöhen und -abständen sowie der Grünraumgestaltung als «positiv aufgenommen» bewertet werden dürfen. Zu diesem Schluss kamen wir, weil in der politischen Debatte dazu kaum Kritik aufgekommen ist. Es spricht wirklich für eine qualitativ hochwertige Planung. Dafür gebührt dem Planerteam besten Dank und grosse Anerkennung.

Was bedeutet qualitativ hochwertige Planung hier im konkreten Fall? Viel Grünraum, biodiversitätsfördernde Gestaltung, grosse Bäume, Dachbegrünungen und auch das Schwammstadt-Prinzip ist kein Fremdwort. Ein Quartierplatz, der als Begegnungsort dienen kann. Es wird Rücksicht auf benachbarte Überbauungen genommen – dies im Bewusstsein, dass dies für die Direktbetroffenen auch mit Nachteilen verbunden sein wird. Das möchte ich nicht in Abrede stellen. Wir schaffen ein Quartier, das sich einfügt und gleichzeitig neue Qualitäten mit sich bringt.

4. Ökologie und Naturwerte werden ernst genommen. Ja, das Areal berührt sensible Naturwerte. Und genau deshalb wurden umfangreiche Abklärungen getroffen. Die Ersatz- und Aufwertungsflächen werden sorgfältig geplant, teilweise direkt im Gebiet, teilweise auf gemeindeeigenen Flächen wie der Schäferei. Die Kreuzkröten können weiterhin wandern, der Kaltluftkorridor bleibt funktionstüchtig und die Biodiversität wird insgesamt aufgewertet, nicht geschwächt. Das nennt sich moderne Raumplanung: bauen und Natur stärken – nicht gegeneinander, sondern miteinander.

5. Es ist ein finanzieller Gewinn für die Gemeinde. Die Einzonung bringt nicht nur Wohnraum, sondern auch substanzielle finanzielle Vorteile. Ich erwähne hier: die Mehrwertabschöpfung für die Gemeinde von mehreren Millionen Franken, zusätzliche Einnahmen aus Wasser- und Abwasseranschlussgebühren und langfristig neue steuerzahlende Haushalte und Personen. Und das Beste: Die Gemeinde muss keine neuen Erschliessungsanlagen von Grund auf erstellen. Das Gebiet ist wie bereits erwähnt, bestens erschlossen.

6. Verantwortungsvoll, transparent, demokratisch: Das Projekt wurde breit diskutiert:

- Mehrere Infoveranstaltungen für Direktanwohnende
- eine offizielle Mitwirkung
- öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit
- Fachprüfungen durch zahlreiche Amts- und Fachberichte des Kantons

All dies hat das Projekt durchlaufen. Anliegen wurden gehört, geprüft und – wo sinnvoll – in die Planung integriert. Das ist gelebte Demokratie.

7. Ein Schritt in die Zukunft: Die Steinibachgrube ist kein Schnellschuss. Sie ist das Ergebnis jahrelanger sorgfältiger Planung, fachlicher Begleitung und politischer Verantwortung. Mit der Einzonung schaffen wir

- Wohnraum, der gebraucht wird,

- ein Quartier, das verbindet,
- Natur, die geschützt und gefördert wird,
- Finanzen, die unsere Gemeinde stärken und
- eine Entwicklung, die nachhaltig ist.

Wir gestalten Zollikofen – nicht heute, sondern für die nächsten Jahrzehnte. Ich bitte Sie deshalb: Lassen Sie uns diese Chance nutzen. Lassen Sie uns gemeinsam ein Stück Zollikofen bauen. Lassen Sie uns zeigen, dass Zollikofen wachsen kann – clever, nachhaltig und mit hoher Lebensqualität. Liebe GGR-Mitglieder, ich danke euch bestens für das Vertrauen, für die Verantwortung, die mit dieser Entscheidung heute Abend verbunden ist und für euer Engagement für unsere Gemeinde.

Zu den Fragen der GPK: Muss die Gemeinde bei der Sanierung der Grube einen Teil der Kosten beitragen? Oder werden diese durch die Mehrwertabschöpfung gesteuert? Wir können die Fragen mit 2x Nein beantworten. Die Gemeinde muss die Kosten nicht tragen und sie wird nicht weiter der Mehrwertabschöpfung angerechnet. Für die Bestimmung des künftigen Landwerts, die für die Mehrwertabschöpfung massgeblich war, wurden die Kosten für die Altlastensanierung approximativ berücksichtigt.

Betreffend die zweite Frage, wie die Gemeinde bezüglich Raumnutzerdichte im Vergleich zum kantonalen Richtplan dasteht, gebe ich dir absolut recht. Die Interpretation und Unterscheidung zwischen Raumnutzer, Raumnutzerdichte und das erwartende Wachstum ist tatsächlich kompliziert. Es bedarf einer Herleitung: Ich versuche die Frage zu beantworten. Zollikofen weist heute eine Raumnutzerdichte von 102.4 auf. Ich werde dann noch erläutern, wie man diese berechnet. Der kantonale Richtplan sieht für den Typ Gemeinde, wie wir eine sind, eine Raumnutzerdichte von 85 vor.

Zur Definition:

- Raumnutzer bedeutet, die Summe von Einwohnerinnen und Einwohnern und von Beschäftigten, die in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind. In unserer Gemeinde beläuft sich die Zahl auf 14'302.
- Die Raumnutzerdichte berechnet man, indem die Anzahl Raumnutzer (14'302) ins Verhältnis zur Fläche der überbauten Wohn-, Misch- und Kernzone gesetzt wird. In Zollikofen sind dies 139.7 ha. Daraus ergibt sich eine Raumnutzerdichte von 102.4.
- Von diesem Wert aus hat der kantonale Richtplan von Zollikofen ein Wachstum von Raumnutzern festgelegt. Und zwar 11 %. So kommt man auf eine zusätzliche Raumnutzer von 1'611. Dies ergibt einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 18.9 ha. Mit der Bebauung der Steinibachgrube beanspruchen wir davon 2.4 ha. Also auch nach Einzonung der Steinibachgrube besteht ein theoretischer Wohnbaulandbedarf. So viel zur Beantwortung der GPK-Fragen.

Ich darf Ihnen im Namen des Gemeinderats die Vorlage wärmstens zur Annahme empfehlen.

Marceline Stettler (GFL): Einzonung Ja oder Nein – zugegeben – ein heissdiskutiertes Thema; nicht nur hier bei uns. Eines möchte ich gerne vorwegnehmen: Wir von der GFL sind nicht à-priori gegen eine Einzonung, aber wir sind gegen diesen Entscheid zum jetzigen Zeitpunkt. Jetzt noch nicht. Ich möchte euch gerne in drei Punkten darlegen, wieso wir zu diesem Entscheid gekommen sind.

Der Gemeinderat begründet seinen Antrag auf Einzonung damit, dass die Steinibachgrube im behördenverbindlichen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet vorgesehen sei. Im Erläuterungsbericht können wir lesen, dass die Einzonung nötig sei, um das vom Kanton angestrebte Wachstumsziel von 11 % erreichen zu können. Aber: Zollikofen hat zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision, das war glaube ich im Jahr 2017, festgelegt, um wieviel Prozent, auf wie viele Einwohnende, in welchem Zeithorizont und wie wir das erreichen wollen. Nämlich um 12 % bis 2030, durch innere Verdichtung. Dies haben wir bereits heute erreicht. Zollikofen ist mehr und schneller gewachsen als andere Gemeinden. Zwischen 2015 und 2020 sind wir bereits um 9 % gewachsen. Seit 2023 ist nochmals einiges gegangen. Wir haben jetzt die Einwohnergrenze von 12'000 Einwohnerinnen und Einwohnern erreicht. Zollikofen ist somit bis zum heutigen Zeitpunkt aus unserer Sicht bereits genug gewachsen. Mehr als andere Gemeinden. Dies ist ein Punkt, weshalb wir das Gefühl haben: Jetzt könnten wir einen Stopp einlegen. Weshalb sollte Zollikofen mehr an das gewünschte Wachstum beitragen als viele andere Gemeinden?

Der zweite Grund liegt im Bauboom, der beim besten Willen noch nicht abgeschlossen ist. Allein auf dem Bärenareal sollen 80 Wohnungen für 200 Personen entstehen, vis-à-vis von der Migros verschwand letzte Woche die Garage, jetzt klafft dort eine Baugrube, während 38 Wohnungen bereits

jetzt im Internet gekauft werden können. Auf dem Webergut-Areal sollen 147 Wohnungen für 300 bis 400 Personen entstehen. Das neue Mehrfamilienhaus an der Kreuzstrasse 1 ist Ende Jahr bezugsbereit. Bei der Valiant-Bank stehen bereits die nächsten Profile. Es geht einiges. Wir sind der Meinung, dass man den Bauboom vorbeigehen lassen sollte, um durchzuatmen und nachher wieder zu schauen, was wir noch benötigen.

Der dritte Punkt ist euch allen bestens bekannt – nämlich Schulraumknappheit! Ich kann mich an die Diskussion hier im Rat erinnern, als es um das Thema «Anschaffung von Schulcontainern» ging, weil das Gebäude für die Tagesschule nicht rechtzeitig bereitstand. Es ging hier um die Frage, ob Kauf oder Miete der Modulschulzimmer. Man hat sich für den Kauf entschieden mit dem Argument, sie könnten problemlos wieder «verkauft» werden. Tatsache ist, dass wir sie bis heute noch benötigen, respektive, weitere Modelle anschaffen mussten, weil wir mit dem Bau von neuem Schulraum nicht schnell genug vorankommen und noch mehr Ersatzschulzimmer benötigen.

Daniel Bichsel bezeichnete die Einzonung als Chance und erwähnte in seinem Plädoyer die kommenden Generationen. Aber könnte man nicht den kommenden Generationen die Chance der Einzonung bieten? Müssen wirklich wir alles einzonen und muss es gerade jetzt passieren? Wir sind der Meinung: Nein. Wie erwähnt sind wir nicht partout gegen eine Einzonung, aber wir sind dagegen, dass man während des jetzt vorherrschenden Baubooms diese Einzonung vornimmt und sogar Reserveland einplant.

Michael Fust (SP): Geschätzter Präsident, werter Gemeinderat, liebe Kolleginnen und Kollegen, liebe Gäste, in der SP-Fraktion haben wir das vorliegende Geschäft sehr intensiv diskutiert. Wir haben Vor- und Nachteile abgewogen und Argumente hin- und hergewälzt. Die Steinibachgrube ist grundsätzlich ein geeigneter Standort für eine Neuüberbauung. Aus einer regionalen Perspektive ist es klar besser, die Siedlungsentwicklung in der Kernagglomeration zu konzentrieren, anstatt die Zersiedelung im weiteren Umland fortschreiten zu sehen. Wir haben es bereits gehört, auch die ÖV-Erschliessung ist sehr gut. Es ist die zweitbeste Erschliessungsklasse. Ebenfalls ist klar, dass der Bedarf an Wohnraum ausgewiesen ist. Irgendwo müssen die Wohnungen ja stehen. Darin waren wir uns einig. Nicht einig waren wir uns in der Frage, ob die Umzonung und Arealentwicklung jetzt erfolgen soll. In Zollikofen haben wir unser strategisches Wachstumsziel bereits erreicht. Viele neue Überbauungen sind in den letzten Jahren entstanden und weitere werden folgen. Auch die innere Verdichtung schreitet rasch voran. Die vielen Bauprofile und Bauprojekte in unserer Gemeinde zeugen davon. Noch eine Klammerbemerkung: Auch wenn die innere Verdichtung durchaus gewünscht ist, erfolgt sie leider nicht immer in der gewünschten Qualität; insbesondere was die Aussenraumgestaltung und auch die Grünflächen betrifft. Es gibt viele neue Überbauungen, die Verdichtung läuft, es ist viel neuer Wohnraum entstanden. Man kann also sagen, die Gemeinde Zollikofen leistet ihren Beitrag an die regionale Entwicklung und die übergeordneten Bedürfnisse. Vor diesem Hintergrund gibt es in unserer Fraktion auch Stimmen, die finden, eine Verschnaufpause wäre jetzt angebracht. Die Umzonung kann auch in einigen Jahren noch vorgenommen werden. Dann, wenn das Wachstum der letzten Jahre verdaut wurde und wenn wir wissen, wie die Entwicklung strategisch weitergehen soll. Aufgeschoben ist ja nicht aufgehoben. Ihr ahnt, die SP-Fraktion wird heute Abend nicht geschlossen auftreten. Wir haben Stimmfreigabe in diesem Geschäft. Das gleiche gilt für die diversen Anträge der GFL-Fraktion, die viele Punkte aufnehmen, die uns ebenfalls wichtig sind. Ich bin sehr gespannt auf die weitere Diskussion. Danke.

Marco Bucheli (SVP): Früher wurde bei der Steinibachgrube Lehm abgebaut und zum Standort, an dem sich heute die Swisscom befindet, transportiert. Auf Bildern aus dieser Zeit ist deutlich zu erkennen, dass die Grube anschliessend vor allem mit Bauschutt aufgefüllt wurde. Deshalb ist der Standort belastet. Es handelt sich nicht um eine Fruchtfolgefläche und die oberste Schicht enthält nur wenig Humus, sodass für gewisse landwirtschaftliche Tätigkeiten bereits fester Untergrund hervorkommt. Der Standort ist aus mehreren Gründen mehr als ideal für eine Überbauung. Zum einen wird beim Aushub der belasteten Grube das Material korrekt entsorgt und es tritt kein Methan mehr aus. Zum anderen sind die RBS-Stationen Steinibach und Worblaufen so nahe gelegen, dass die ÖV-Anbindung ideal ist. Die Abwasserleitung müsste vergrössert werden. Ansonsten sind keine grösseren infrastrukturellen Massnahmen nötig. Auch der Anschluss für Fussgängerinnen und Fussgänger und Velofahrende ist an den Hübeliweg angebunden, wie es bereits früher vorgesehen war.

Nicht zuletzt darf ich als SVP'ler mitteilen, dass die Schweiz einen enormen Bevölkerungszuwachs verzeichnet. Nicht nur die Schweiz, sondern auch Zollikofen wächst stärker als angenommen. Ir-

gendwo muss diese Bevölkerung ein Zuhause haben. Ansonsten müsste mir jemand erklären, wo all diese Personen daheim sein sollen. Wenn man jetzt einen Stopp machen möchte und in Zollikofen nicht weitergebaut werden soll, so wie es die Vorrednerin gesagt hat, geht das Bevölkerungswachstum aber trotzdem weiter. Dann müsst ihr der Nachhaltigkeitsinitiative der SVP zustimmen. Aber wie ich den Parolen der anderen Parteien entnehmen kann, ist dies nicht der Fall. Aus all diesen Gründen gehe ich davon aus, dass das Parlament heute Abend der Umzonung zustimmen wird.

Ich komme gerne noch zum allgemeinen Teil der Anträge. Die Details folgen später. Ich kenne kaum ein Geschäft, in welches die Bevölkerung stärker eingebunden worden ist. Vor etwa zwei Jahren fand in der Rütli eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, bei der ich auch anwesend war. Im Anschluss konnte man Bedürfnisse und Anregungen einbringen, erhielt Antworten sowie Informationen zum weiteren Vorgehen. Danach gab es eine Mitwirkung, zu der unter anderem auch die SVP Stellung genommen hat, wie im Bericht und Antrag zu lesen ist. Danach gab es die öffentliche Auflage, in der Einsprachen gemacht werden konnten – und das wurde zum Teil auch genutzt. Für uns GGR-Mitglieder gab es am 12. Mai 2026 eine Infoveranstaltung, die sehr gut war. Es wurden die Hintergründe erklärt und es bestand die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Bereits früh wurde das Geschäft mit den vielen Unterlagen auf der Behördenlösung aufgeschaltet, sodass wir sie im Voraus studieren und die Herleitung verstehen konnten und nicht etwa «die Katze im Sack» gekauft wurde. Obwohl es in diesem Geschäft im Prinzip nur um die Einzonung, um die Erschliessungskosten und um die Abschreibung der Motion geht, gibt es in diesem Geschäft viele Diskussionen.

Das Geschäft läuft bereits seit sehr langer Zeit. In dieser Zeit hätte man Einfluss nehmen können. Ich verstehe schlecht, weshalb kurz vor dem letzten Wochenende nicht weniger als acht Anträge der GFL eingegangen sind. Wegen der Pfingsten erhielten wir die Antworten des Gemeinderats heute am Sitzungstag. Man darf dies machen, es ist nicht falsch, aber man hätte lange vorher Zeit gehabt, konstruktiv Einfluss zu nehmen.

Die SVP lehnt alle Anträge ab, so wie es der Gemeinderat auch macht. Wir werden dem Geschäft zustimmen.

Hannes Spichiger (GLP): Werter Vorsitzender, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, es ist ein komplexes Projekt, das uns hier vorgelegt wird. Die üblichen baulichen Dokumente werden begleitet durch zahlreiche Studien und Abklärungen: Natur, Bodenbelastung, Lärm, Geruch. Viele Ängste stehen im Raum, und hier lohnt es sich, diese Gutachten genau zu lesen. Ja, wir wissen nicht, was alles aus dieser Grube ans Tageslicht kommt. Dass wir aber im Bodengutachten nichts finden, was wirklich problematisch wäre, mindert die Wahrscheinlichkeit, dass da etwas Höchstproblematisches kommt. Ja, wir verlieren den heutigen Trockenstandort. Dazu haben wir den Massnahmenbericht «Natur», welcher uns aufzeigt, wie dieser kompensiert werden kann. Für die Kreuzkröte als Anwohnerin wird, Zitat, «ihr Lebensraum [...] gegenüber dem Ausgangszustand deutlich aufgewertet». So geht es weiter mit Lärm und Geruch: Die Studien finden kein Problem. Bleiben noch zwei Fragen: Verkehr und Bevölkerungswachstum.

Zum Bevölkerungswachstum: Ja wir haben Probleme mit Schulraum und allem drum herum. Diese Probleme haben wir unabhängig davon, ob wir heute Einzonen oder nicht. Wir benötigen ohnehin eine langfristige und entsprechend gross ausgelegte Lösung für den Schulraum. Wenn die Lösung von dieser Einzonung betroffen ist, haben wir im Schulraum ohnehin nicht ausreichend Reserve vorgesehen. Die ganze Sache mit dem Richtplan ist kompliziert und wir können darüber diskutieren, ob bisheriges Wachstum berücksichtigt werden sollte oder nicht. Unabhängig davon bleibt jedoch, dass wir ausserhalb der Steinibachgrube kaum mehr Raum für grössere Bauprojekte haben. Das Bevölkerungswachstum dürfte sich also zwangsläufig unterhalb der vom Kanton angenommenen Richtwerte befinden.

Zum Verkehr: Hier haben wir eine spezifische Studie, welche aufzeigt, dass der Verkehrsknotenpunkt die angenommenen Mehrfahrten stemmen dürfte. Hier kommt zudem ein erheblicher Mehrwert des Projekts zutage: Die Siedlung liegt zwischen Zollikofen und Bern. Das sind 140 Wohnungen, von denen die Bewohnenden mit ziemlicher Sicherheit nicht zum Feierabendstau auf der Bernstrasse beitragen. Apropos Fahrzeuge: Hier ist aus Sicht der GLP für uns die grösste Schwäche des Projekts: Für uns ist aufgrund der ausserordentlich guten Verkehrslage nicht ersichtlich, weshalb 1.25 Parkplätze pro Wohnung in der Tiefgarage notwendig sein sollten. Ziel der Siedlung soll sein, Familien anzulocken, welche kein oder maximal ein Auto haben. Die 0.6 der GFL finden wir etwas gar tief und schlagen dementsprechend einen Kompromiss vor.

Marcel Remund (FDP): Werter Präsident, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, mit der Überführung der «Steinibachgrube» von der Landwirtschaftszone in die Bauzone werden die Grundlagen geschaffen, damit 140 Wohnungen gebaut werden können. Das Gebiet eignet sich bestens für eine Überbauung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit den Haltestellen Steinibach und Worblaufen hervorragend. Mit der verdichteten Bauweise kann der Landverbrauch beschränkt werden. Auch finanziell lohnt sich die Überbauung für die Gemeinde. Einerseits entsteht Potential für die Zunahme von steuerpflichtigen Personen. Andererseits fliessen durch die Mehrwertabgabe netto der Gemeinde rund Fr. 8.00 Mio. flüssige Mittel zu. Diese sind zwar im allgemeinen Haushalt nicht erfolgswirksam. Da jedoch nicht kurzfristig mit einer Verwendung im Rahmen der betroffenen Spezialfinanzierung zu rechnen ist, haben wir damit eine zinsfreie Finanzierung für anstehende Investitionen in den Schulraum.

Für uns ist es nicht zielführend, wenn dem angedachten Projekt zusätzliche Auflagen gemacht werden. Solche Auflagen verteuern das Wohnen und verzögern das Projekt. Die FDP-Fraktion stimmt dieser Zonenplan- und Baureglementsänderung gemäss dem Bericht und Antrag zu und unterstützt so die Schaffung von neuem Wohnraum mit gutem Anschluss an die öffentliche Infrastruktur.

Raymond Känel (Die Mitte): Geschätzter Präsident, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, geschätzte Anwesende, in meiner Wortmeldung und heute Abend geht es mir nicht primär um die Steinibachgrube. Es geht mir um Zollikofen. Ich bin erstaunt und befremdet. Dank den Mitteilungen in den Fraktionen, wie wir in diesen Geschäften abstimmen, wissen wir in etwa, wer wie stimmen wird. Ich stelle fest, dass es GGR-Mitglieder gibt, die sich in der lokalen Politik für mehr Schulwegsicherheit, für weniger Vorfälle an den Schulen und für mehr Verkehrssicherheit im Hirzi aussprechen, aber dem weiter explosiven Bevölkerungswachstum in Zollikofen zustimmen möchten. Ich bin erstaunt, dass es eine Partei gibt, die auf nationaler Ebene eine Nachhaltigkeitsinitiative lancieren kann, die gegen Bevölkerungswachstum, gegen Wegfall von Kulturland, gegen Stau, gegen Überbauung und Verlust von Werten ist, aber in der regionalen Politik 180 Grad anders entscheidet.

Ich bin vor 20 Jahren nach Zollikofen gezogen. Ich habe Zollikofen immer beschrieben als einmalige Agglomerationsgemeinde. Eine typische Agglomerationsgemeinde, eine multikulturelle Agglomerationsgemeinde, die aber trotzdem ihren Dorfcharakter behalten konnte. Wir haben einen Turnverein, eine Musikgesellschaft, einen Chor. Zollikofen wächst auch ohne die Einzonung der Steinibachgrube und schafft Wohnraum, aber mit dem Ja zur Umzonung sagen wir Ja zu einem weiteren überdurchschnittlichen Wachstum und einem weiteren Wegfall unserer Dorfwerte. Ich warne davor, dass die nächsten Eigentümer des Landes, das auch als Siedlungserweiterungsgebiet ausgeschlossen ist, in der nächsten Zeit anklopfen werden und auch ihren Wunsch nach Umzonung einbringen werden. Der Gemeinderat wird dann gar keine andere Wahl haben als auch dieses Anliegen zu prüfen.

Dem Investor der Steinibachgrube erwartet einen Millionengewinn. Aus diesem Grund finde ich es legitim, und wir tragen der Nachhaltigkeit Rechnung, wenn wir die Anträge der GFL unterstützen. Insbesondere mir persönlich sind das preisgünstige Wohnen, die Reduktion der Parkplätze, die Kompensation der Natursachen in unmittelbarer Nähe wichtig. Es würde mich freuen, wenn einige von euch einem Teil der Anträge oder besser allen Anträgen zustimmen würden.

Wir in der Mitte werden uns neutralisieren. Es gibt eine Stimme dafür und eine Stimme dagegen. Marco hat im Prinzip recht mit seinem Einwand betreffend Einreichung der Anträge vor Pfingsten. Andererseits muss ich auch sagen, der Gemeinderat hätte mit Anträgen rechnen können, da es sich nicht um ein einfaches Geschäft handelt. Er hätte die Möglichkeit gehabt, das Geschäft auf eine andere Sitzung zu traktandieren, hätte er Pfingsten anders nutzen wollen.

Esther Schwarz (SP): Werter Präsident, liebe Anwesende, ich möchte noch ein zusätzliches Argument für eine spätere Einzonung der Steinibachgrube vorbringen. Die Bevölkerungsbefragung zeigt, dass die Bevölkerung von Zollikofen zwei Dinge besonders kritisch anschauen: Zum einen die Verkehrssituation des motorisierten Verkehrs und zum anderen die Lebensqualität im bebauten Raum insbesondere die intensive Bautätigkeit und das Bevölkerungswachstum. Dies wurde von der Mehrheit der Befragten kritisch bewertet. Ich habe leider keine genauen Zahlen dabei, aber die Bevölkerung hat eine weitere Bautätigkeit in diesem Ausmass zum jetzigen Zeitpunkt klar abgelehnt.

Natürlich liegt die Steinibachgrube in der Nähe der Stadt. Aber deswegen besteht noch keine Garantie, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Steinibachgrube mit ihren 1.25 Autos nur in Richtung Bern fahren. Auch sie werden ab und zu durch Zollikofen fahren. Seit der Einführung des Verkehrsmanagements Bern-Nord haben wir nicht mehr versucht, das Problem mit der Bernstrasse

und mit dem übrigen Verkehr mit anderen Massnahmen zu lösen. Auch das Verkehrsmanagement hat das Problem nicht verbessert. Man müsste diese Probleme zuerst angehen und dann schauen, wie man das Ganze verkraften kann.

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Gibt es weitere Bemerkungen? Dies scheint nicht der Fall zu sein. Damit ist die allgemeine Geschäftsberatung abgeschlossen. Wir kommen zur Beratung der Reglementsänderungen. Wir gehen absatzweise durch. Ich lese jeweils den GFL-Antrag vor und anschliessend darf die GFL kurz Stellung nehmen. Wiederum anschliessend hat der Gemeinderat das Wort, und im Anschluss ist das Wort offen für alle Ratsmitglieder.

Wir starten mit Absatz 1 «Planungszweck». Gibt es Wortmeldungen? Es scheint keine Wortmeldungen zu geben.

Kommen wir zu Absatz 2 «Art der Nutzung». Hier liegt ein Antrag der GFL-Fraktion vor. Dieser besagt: «Mindestens ein Drittel der Wohnnutzung ist als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs-Verordnung vom 26. November 2003 (WFV) zu erstellen oder der dafür nötige Boden ist durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Art. 37 WFV abzugeben.»

Bruno Vanoni (GFL): Ich hatte vorhin befürchtet, Esther Schwarz nehme mir den Clou meines Votums vorweg, als sie anfang, über die Erkenntnis der Bevölkerungsbefragung zu referieren. Ich nehme ebenfalls Bezug auf die Bevölkerungsbefragung, aber ich halte mich daran, was der Gemeinderat selber im Jahresbericht 2025 herausgestrichen hat. Ihr habt es im Jahresbericht 2025, den wir vorher zur Kenntnis genommen haben, lesen können. Die Bevölkerung von Zollikofen blickt kritisch – «auf die hohen Mieten» und das «mangelnde Angebot an bezahlbarem Wohnraum». In der Bevölkerungsbefragung vom Vorjahr seien – neben Verkehr und Lärm – die Höhe der Mietzinsen, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum und das Verhältnis zwischen Grünfläche und überbautem Gebiet am häufigsten als Schwächen genannt worden. Und was tun wir, um diese Schwächen zu beheben oder zumindest zu relativieren? Mit der Einzonung der Steinibachgrube schmälern wir die Grünfläche noch mehr und das kritisierte Verhältnis zum überbauten Gebiet wird verschlechtert. Immerhin sollen 140 Wohnungen gebaut werden, für 210 Bewohnerinnen und Bewohner – wie am Info-Anlass für die GGR-Mitglieder gesagt worden ist. Im Durchschnitt also pro Wohnung 1.5 Personen! Das nur als kleiner Hinweis an Marco Bucheli, der den wachsenden Wohnraumbedarf aufgrund der Zuwanderung angetönt hat. Der wachsende Wohnraumbedarf ist vor allem auch eine Folge davon, dass wir in den letzten Jahren pro Person immer mehr Wohnraum beansprucht haben.

Was ist bei so einer derart tiefen Durchschnittsbelegung dieser neuen Wohnungen eigentlich für Familien zu erwarten, die bezahlbaren Wohnraum suchen? Was ist mit der beklagten Höhe der Mieten? Wir wissen es bezogen auf dieses Projekt nicht. Aber es ist zu vermuten, dass die Investoren eine Rendite herauswirtschaften wollen und deshalb wohl lieber an Gutverdienende verkaufen oder vermieten wollen, die dann für sich allein oder zu zweit viel Wohnraum beanspruchen. Als Gemeinde haben wir eigentlich nur eine Möglichkeit, hier Gegensteuer zu geben. Indem wir die allfällige Einzonung mit einer Verpflichtung zu preisgünstigem Wohnungsbau verknüpfen. Das haben in letzter Zeit auch immer mehr andere Gemeinden gemacht, schweizweit, gemäss den bewährten Regeln, die das Bundesamt für Wohnungswesen festgelegt hat und praktiziert. Mit unserem Antrag wollen wir die Vorschrift übernehmen, die unsere Fast-Nachbargemeinde Wohlen für zwei Überbauungsareale beschlossen hat und im Baureglement verankert hat: «Mindestens ein Drittel der Wohnnutzung» soll als «preisgünstiger Wohnraum» erstellt werden. Preisgünstig heisst nicht billig. Aber billiger als vergleichbare Neubauwohnungen, die von gewinnorientierten Investoren erstellt werden.

Der Gemeinderat lehnt diesen Antrag mit zwei Argumenten ab. Das eine nehme ich als Kritik entgegen: Ja, wir haben es versäumt, die Forderung früher im Verfahren einzubringen. Aber aufgrund unserer Erfahrungen mit anderen Anliegen, die wir in den letzten Jahren wiederholt eingebracht haben, hätte das wohl auch nichts genützt. Jedenfalls haben wir, zuletzt auch an der Einspracheverhandlung, keinerlei Bereitschaft gespürt, auf die vorgebrachten Anliegen einzugehen. Kommt dazu, dass wir in allerletzter Zeit erst Informationen erhalten haben, dass sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum massiv verschärft hat, auch in Zollikofen. Offenbar finden die Sozialdienste für ihre Klienten keine finanzierbaren Wohnungen mehr, weshalb verschiedene Agglomerationsgemeinden nach neuen Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinden suchen. Bei der Ausarbeitung des Steinibachgruben-Projekts, das uns als sehr vorbildlich geschildert worden ist, hätten die involvierten Gemeindebehörden eigentlich selber auf die Idee kommen müssen, dass etwas wegen der erwähnten Klage aus der

Bevölkerungsbefragung getan werden muss: «zu hohe Mieten», «fehlender bezahlbarer Wohnraum». Die Förderung preisgünstigen Wohnraums gehört gemäss der Berner Kantonsverfassung zu den Aufgaben auch der Gemeinden!

Das führt zum zweiten Gegenargument des Gemeinderats: Zollikofen habe in der Vergangenheit keine solchen Begehren unterstützt. Im Archiv der GGR-Protokolle muss man weit zurückgehen, um einen Entscheid gegen einen Vorstoss für preisgünstigen Wohnraum zu finden. Vor 13 Jahren ist ein entsprechender Vorstoss von Peter Traber abgelehnt worden. Der Gemeinderat hat damals argumentiert, in Zollikofen sei das Angebot an günstigem Wohnraum «durchaus vorhanden»; es gebe «bezahlbare Wohnungen auch für untere Einkommensschichten». Und plakativ hat der Gemeinderat 2013 festgestellt: «Es gibt keine Wohnungsnot.» Punkt. Heute sagen das nicht einmal mehr die Investoren. Im Gegenteil: Auf der Webseite des Projekts wird die Überbauung der Steinibachgrube als «wesentlicher Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot» angepriesen. Also unser Appell: nehmen wir die Investoren beim Wort und verpflichten wir sie, wenigstens einen Teil der geplanten Wohnungen nach den Regeln für «preisgünstigen Wohnraum» zu erstellen oder im Baurecht an gemeinnützige Bauherrschaften abzugeben, zum Beispiel an Wohnbaugenossenschaften, die sich an der Kostenmiete orientieren und aus hohen Mieten viel Profit herausholen wollen. Ich danke euch, wenn ihr dem Antrag zustimmen könnt. Er eignet sich eigentlich auch für jene, welche die Steinibachgrube als zukunftsweisendes Projekt einzonen möchten.

Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP): Geschätzte Anwesende, bevor ich mich im Einzelnen zu dem ersten Antrag äussere, erlaube ich mir zu den eingereichten Anträgen folgende Bemerkungen: Anträge im Rahmen der heutigen Debatte sind rechtlich zulässig – das ist keine Frage. Wie weit Anträge am Ende dieses sehr partizipativen Planungsverfahrens sinnvoll sind, darf – mit Verlaub – auch anders gesehen werden. Eine allenfalls jetzt noch geänderte baurechtliche Grundordnung müsste womöglich erneut öffentlich aufgelegt werden, dies mit erneuten Einsprachemöglichkeiten, was das Verfahren erneut zeitlich verzögern wird.

Zu den Anträgen der GFL im Konkreten: Der GFL ist während des ganzen Planungsprozesses eine aktive Auseinandersetzung und Beteiligung mit dem Vorhaben zu attestieren. Was jedoch auch auffällt, ist, dass die eingebrachten Anliegen nicht in jedem Verfahrensschritt einheitlich oder gleichlautend waren; diese Widersprüchlichkeit macht es nicht einfacher, damit umzugehen. Die Anforderungen waren bis zum heutigen Zeitpunkt der parlamentarischen Debatte überhaupt nie eingebracht worden, wie beispielsweise die Forderung nach einem Anteil von preisgünstigem Wohnungsbau.

Was sich dem Gemeinderat ebenso wenig erschliesst, weshalb diese Anträge in der vorbereitenden Kommission und somit im Gemeinderat nicht thematisiert werden konnten. Hier darf man sich getrost nach der Sinnhaftigkeit der vorbereitenden Behördentätigkeit – oder der eben nicht stattgefundenen Auseinandersetzung – fragen.

Ich komme zu Antrag 1: Hier handelt es sich um eine sehr massgebliche Bestimmung, welche auf die Planung und Projektierung wesentliche Auswirkungen hat. Eine solche Forderung erst ganz am Ende des Prozesses zu fordern, ist unseres Erachtens schwierig und wenig opportun. Solche grundsätzlichen Forderungen müssten ganz am Anfang des Planungsprozesses gefordert werden, weil sie Auswirkungen auf die Wohnungsgrösse, die Wohnungsgrundrisse und damit das Gebäudevolumen haben können. Sie haben Auswirkungen auf den künftigen Mietertrag und somit auf den künftigen Landwert und damit auf die Mehrwertabgabe.

Die Gemeinde Zollikofen ist mit Blick auf die in der Begründung angeführten Aufgaben aus der Kantonsverfassung im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus durchaus tätig:

- Die Einwohnergemeinde Zollikofen unterstützt seit vielen Jahren kommunale Wohnbaugenossenschaften mit zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen.
- Die Einwohnergemeinde Zollikofen gibt Land an mehrere Genossenschaften im Baurecht ab.
- Die Einwohnergemeinde Zollikofen betreibt und hält ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen mit günstigem Wohnraum für wirtschaftlich wenig gut situierte Familien.

Hingegen verzichtet die Gemeinde Zollikofen, privaten Eigentümern Vorschriften aufzuerlegen, welche sie in ihrer Eigentumsfreiheit einschränken und einen bestimmten Anteil von speziellen Wohnformen fordern. Die Gemeinde hat bisher bewusst darauf verzichtet, lenkend in den Immobilienmarkt einzugreifen, sei es durch planerische oder rechtliche Vorgaben. Und ohne hier ein betriebswirtschaftliches Seminar abzuhalten, die ganze Frage von preisgünstigem Wohnungsbau hat letztlich auch mit Angebot und Nachfrage zu tun. Mit der Erstellung von weiterem Wohnraum in Zollikofen werden bisherige Einwohnerinnen und Einwohner aus etwas billigerem Wohnraum etwas teureren Wohnraum

belegen, und so werden auch wieder günstigere Wohnungen frei. Ich bitte euch im Namen des Gemeinderats, den Antrag abzulehnen.

Beschluss (14 Ja, 17 Nein)

Antrag 1 der GFL-Fraktion wird abgelehnt.

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Wir kommen zu Absatz 3 «Mass der Nutzung». Gibt es Wortmeldungen? Das ist nicht der Fall. Gibt es Wortmeldungen zu Absatz 4 «Lärmempfindlichkeitsstufen»? Dies ist nicht der Fall. Gibt es Wortmeldungen zu Absatz 5 «Gestaltungsgrundsätze»? Dies ist ebenfalls nicht der Fall. Dann kommen wir zu Absatz 6 «Erschliessungsgrundsätze und Parkierung». Hierzu liegen mehrere Anträge der GFL-Fraktion vor.

- Antrag 2: «Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen. Pro Wohnung sind in der Einstellhalle maximal 0.6 Autoabstellplätze zulässig. Oberirdisch sind zusätzlich maximal 8 Kunden- und/oder Besucher-Parkplätze zulässig.»
- Antrag 3: «Im ZPP-Perimeter sind mindestens 3 Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.»
- Antrag 4: «Pro Zimmer ist mindestens ein Fahrrad-Abstellplatz gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen. Mindestens 10 % der Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialfahräder (wie Lastenvelos) bieten.»

Beatrix Herren (GFL): Werter Präsident, werter Gemeinderat, liebe Ratskolleginnen und -kollegen, liebe Gäste, die Anzahl der zulässigen Parkplätze pro Wohnung soll von 1.25 auf 0.6 festgelegt werden und oberirdisch sind maximal 8 statt 15 Kunden- oder Besucherparkplätze zulässig. Damit signalisieren wir ein Entgegenkommen; ursprünglich war unsere Forderung 0.5 Parkplätze pro Wohnung und 5 Kunden- oder Besucherparkplätze.

Niemand bestreitet, dass die Steinibachgrube ausgezeichnet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Es gilt aber auch, den Mehrverkehr zu minimieren, da die Zufahrt via Bernstrasse bereits jetzt überlastet ist. Diesbezüglich sind mehrere Einsprachen hängig. Weshalb in dieser Überbauung mit 140 Wohnungen, die, wie gesagt, bestens mit öffentlichem Verkehr erschlossen und auch gut zu Fuss und per Velo erreichbar ist, mehr als ein Autoabstellplatz pro Wohnung erlaubt werden soll, ist bisher nicht schlüssig begründet worden. Bei früheren Baureglementsänderungen hat sich Zollikofen von der Maximalzahl von 2 Parkplätze pro Wohnung bereits entfernt und zunehmend tiefere Zahlen festgelegt. Bei der Überbauung «im Klee», Kreuzstrasse, sind es 0.8 Parkplätze pro Wohnung. Wo noch höhere Zahlen erlaubt sind, werden sie von Bauherrschaften nicht ausgeschöpft. Zum Beispiel beim aktuellen Bauprojekt «via Berna» an der Bernstrasse. Dort sind es weniger als 1 Parkplatz pro Wohnung. Beim Bärenareal sind es gemäss Baugesuch ca. 0.7 Parkplätze pro Wohnung und beim Webergut, auch gemäss Baugesuch 0.6 Parkplätze pro Wohnung.

Die Zahl von 0.6 ist also durchaus marktgerecht und trägt dem Bedürfnis nach autofreiem Wohnen Rechnung oder dem Wohnen mit Carsharing-Angeboten. Auch in anderen Gemeinden an ähnlich erschlossenen Lagen gibt es funktionierende Überbauungen mit 0.5 oder noch weniger Autoabstellplätzen pro Wohnung.

Aus den gleichen Gründen sollen auch die Besucher- und Kundenparkplätze reduziert werden. Mit diesen Forderungen kann der Mehrverkehr im Quartier und beim überlasteten Knoten an der Bernstrasse reduziert werden.

Bruno Vanoni (GFL): Wir hatten uns eigentlich vorgestellt, dass wir die Anträge separat behandeln. Die Regie gibt aber etwas anderes vor.

Zum Carsharing-Thema kann ich es kurz machen: Vorgeschlagen ist ein Parkplatz für ein Carsharing-Angebot. Wir beantragen mindestens drei Abstellplätze für Carsharing. Dies ist eigentlich die logische Folge aus der von Beatrix Herren vorgetragenen Begründung. Wenn wir eine autoarme Wohnsiedlung realisieren und den Mehrverkehr in engen Grenzen halten wollen, dann müssen wir die Anzahl Autos, die in dieser Überbauung abgestellt werden, reduzieren. Aber wir müssen den Bewohnerinnen und Bewohner, die kein eigenes Auto mehr haben möchten, ein ausreichendes Angebot an Carsharing-Plätzen anbieten können. Gemäss Studien von Mobility, die übrigens nicht die einzige Anbieterin von Carsharing-Fahrzeugen ist, ersetzt ein einziges Carsharing-Fahrzeug zwischen zehn und fünf-

zehn Autos in Privatbesitz. Es kann in Mietverträgen geregelt werden, dass Bewohner/-innen kein eigenes Auto haben sollen. Wenn man dies so umsetzen würde, dann würde es auch keine Wildparkiererei im Nachbarquartier geben, wie es der Gemeinderat in seiner Stellungnahme schreibt. Es gibt bereits unzählige Wohnsiedlungen, die zeigen, dass das Carsharing funktioniert. Die Zahl der Haushalte ohne eigenes Auto ist in den letzten Jahren auch in Zollikofen angestiegen. Natürlich trifft es zu, wenn der Gemeinderat argumentiert, Mobility stationiere Fahrzeuge nur dort, wo es für das Unternehmen rentiere. Rentieren ist allerdings im Zusammengang mit Mobility, die eine Genossenschaft ist, ein schwieriger Begriff. Als Genossenschaft schöpft sie keine Rendite ab. Aber der Bedarf an Carsharing kann auch gefördert werden, und er wächst auch. Das hat sich auch an anderen Orten in Zollikofen gezeigt, an denen es anfangs geharzt hat und anschliessend ist doch ein Carsharing-Parkplatz installiert worden.

Es geht überhaupt nicht darum, ein Angebot auf Vorrat zu erzwingen – mindestens drei Abstellplätze sollen einfach genutzt werden können, wenn Carsharing-Anbieter sie nutzen wollen. Wenn ihr dem Antrag von Beatrix Herren zustimmen werdet, was ich auch hoffe, dann ist es eigentlich logisch, dass ihr auch diesem Antrag zustimmen werdet.

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Wir behandeln alle unter diesem Absatz eingereichten Anträge hintereinander. Abgestimmt wird nachher aber separat. Darum wäre jetzt noch Antrag 4 der GFL betreffend Veloabstellplätzen an der Reihe.

Ruth Kaufmann (GFL): Antrag 4 bezieht sich ebenfalls auf das Thema «Erschliessungsgrundsätze und Parkierung». Im vorliegenden Entwurf wird nichts zu Veloabstellplätzen gesagt. Wir beantragen deshalb, den Entwurf mit einem zusätzlichen Spiegelstrich zu ergänzen und darin die Bestimmung zu den Veloabstellplätzen aus der Überbauungsordnung zu übernehmen. Ich verweise auf S. 10, Art. 23, Abs. 5 der Überbauungsordnung. Allerdings schlagen wir eine kleine Anpassung in der Bestimmung vor: Wir beantragen einen Veloabstellplatz pro Zimmer und nicht pro Schlafzimmer. Was das konkret bedeutet, kann man anhand eines Beispiels zeigen. Nehmen wir an, eine Vierzimmerwohnung mit drei Schlafzimmern wird von einem Elternpaar mit zwei Kindern bewohnt. Alle Mitglieder der Familie haben ein Velo. Für die vier Velos stehen nur drei Abstellplätze zur Verfügung, wenn es nach der Anzahl Schlafzimmer geht. Wenn die Anzahl Zimmer massgeblich wäre, würden 4 Plätze zur Verfügung stehen.

Zur verkehrspolitischen Zielsetzung von Zollikofen gehört es unter anderem, dass es attraktiv ist, für Alltagsfahrten und in der Freizeit das Velo zu benutzen. Attraktiv ist es dagegen weniger, wenn zu wenig Veloabstellplätze für Familien zur Verfügung stehen.

Zum zweiten Element unseres Antrags: Es ist sehr erfreulich, dass sich das Velofahren in den letzten Jahren ausgebreitet hat. Bereits Kinder ab vier Jahren können heute schon Velofahren, es gibt Anhänger für Kinder, es gibt Lastenvelos, es gibt Anhänger für Hunde. All diese Angebote begünstigen den Ersatz von Autofahrten im Alltag. Das Autofahren verliert seinen Reiz aber nur, wenn die Anhänger, Lastenvelos etc. gut zugänglich abgestellt werden können. Aus diesem Grund beantragen wir in unserem Antrag ausserdem, dass mindestens 10 % der Abstellplätze für Anhänger und Spezialvelos (zum Beispiel Lastenvelos) zur Verfügung stehen.

Es folgen weitere allgemeine Überlegungen zu Velos und zur Überbauung Steinibachgrube. Die geplante Überbauung liegt ja sehr attraktiv bezüglich Erreichbarkeit mit dem Velo. Sowohl vom Dorfkern aus, aber auch im Zusammenhang mit regionalen Velorouten oder um nach Bern zu gelangen. Es ist zu wünschen, dass es sich Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger der geplanten Überbauung möglichst von Anfang an zur Gewohnheit machen, diese Wege mit dem Velo zurückzulegen. Wenn nun zu wenig oder schlecht zugängliche Veloparkplätze zur Verfügung stehen, dann können sich entsprechende Gewohnheiten im Nachhinein schlecht etablieren. Wir müssen es so einrichten, dass es von Anfang an attraktiv erscheint, solche Wege mit dem Velo zurückzulegen. Vielen Dank.

Raymond Känel (Die Mitte): Ich erlaube mir, vor meinem Antrag noch eine Frage zu stellen. Im Papier des Gemeinderats wird betreffend ZPP F und ZPP O die Anzahl Parkplätze pro Wohnungseinheit genannt; nicht aber beim Webergut. Dem vorherigen Votum von Beatrix Herren habe ich entnommen, dass dies 0.6 Parkplätze seien. Ich bin froh, wenn dies noch bestätigt wird. Es zeigt eigentlich den Trend auf. Im Bärenareal wären es 1.25 gewesen. In der Baubewilligung ist es aber weniger.

Ich möchte versuchen, einen mehrheitsfähigen Antrag zwischen den 1.25 Parkplätzen pro Wohnung und den 0.6 Parkplätzen pro Wohnung zu formulieren. Ich habe den Eindruck, ein mehrheitsfähiger **Antrag** könnte bei 1.0 Parkplätzen pro Wohnung liegen.

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Die GLP möchte auch noch einen Antrag einbringen.

Andreas Buser (GLP): Geschätzter Präsident, liebe Anwesende, wir haben die Frage bezüglich Anzahl Parkplätze pro Wohnung intensiv diskutiert. Auch beim Infoanlass habe ich dies thematisiert. Die Antwort von Seiten Bauherrschaft, weshalb 1.25 Parkplätze pro Wohnung angedacht sind, war, dass die Erfahrung zeige, dass viele Leute gerne einen Reserveparkplatz haben möchten. So könne dem eigenen Besuch Platz angeboten werden, auch wenn die Besucherparkplätze bereits besetzt seien. Letztlich bin ich wieder einmal bei der Rütli vorbeigefahren. Die allermeisten Parkplätze dort waren frei. Was die Kosten betrifft, so sind diese nur zu Bürozeiten kostenpflichtig. Ausserhalb der Bürozeiten sind die Parkplätze gratis. Ich denke, den Besuch könnte man dorthin verweisen. Dies ist sehr nah. **Antrag:** Als möglichen Kompromiss schlagen wir einen Wert von 0.9 Parkplätzen pro Wohnung vor.

Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP): Werter Präsident, geschätzte Anwesende, bezüglich Antrag 2 «Parkplatzzahl» verweise ich grundsätzlich auf die schriftliche Begründung. Wenn nichts anderes geregelt wird, gilt die kantonale Bauverordnung. Diese sieht eine Bandbreite von 0.5 – 2.0 Parkplätzen pro Wohnung vor. Die Gemeinde Zollikofen macht normalerweise keine kommunalen Bestimmungen, sondern verweist auf die kantonale Bauverordnung. In letzter Zeit haben wir bei Einzonungen tiefere Werte festgelegt. Im Rahmen der Gleichbehandlung und Rechtssicherheit haben wir jene Werte übernommen, die wir bei der Bären-Überbauung genommen haben, nämlich 1.25 Parkplätze pro Wohnung. Dies entspricht zudem dem Mittelwert, welcher die kantonale Bauverordnung vorsieht, zwischen 0.5 und 2.0 Parkplätzen.

Kein Bauherr baut zusätzliche Abstellplätze, die auf dem Markt nicht gefragt sind. Betreffend Webergut und der Frage von Raymond Känel: Wir haben Angaben gemacht; nämlich «gemäss Art. 49 Bauverordnung». Diese sieht eben genau die erwähnte Bandbreite vor. Der Bauherr hat nun freiwillig 0.6 Parkplätze pro Wohnung geplant. Dies, ohne dass er von jemandem dazu gezwungen worden ist oder dass jemand eine Regel aufgestellt hat. Er hat sich schlicht am Markt orientiert. Aufgrund der hohen Erstellungskosten für Parkplätze in Einstellhallen besteht seitens der Investoren keine Veranlassung, Parkplätze auf Vorrat zu erstellen. Sie wird die definitive Anzahl auf einer Kosten-Nutzen-Analyse abstützen. Ich wiederhole: «Via Berna» hat gar keine Vorschriften und verfügt über 0.7 Abstellplätze pro Wohnung, Webergut besitzt ebenfalls keine Vorschriften und kommt auf 0.6 Parkplätze pro Wohnung. Nun könnte man argumentieren, dass Vorschriften also auch nicht «weh tun» würden. Andererseits kann man auch, genau wie wir es pflegen, mit liberalen Bauvorschriften hantieren und diesen Punkt der Verantwortung der Bauherrschaft überlassen. Wie sich die Möglichkeiten zum Parkieren auf der Rütli künftig entwickeln werden, wissen wir nicht. Mit allzu restriktiven Vorgaben ist nicht auszuschliessen, dass der Suchverkehr und die Benützung des öffentlichen Strassenraums im Quartier übermässig zunehmen werden, was wir zum Schutz der Anwohnenden verhindern wollen. Wir bevorzugen eine geordnete Parkierung in der Einstellhalle gegenüber einer wilden Parkiererei im Quartier.

Betreffend Carsharing: Bei diesem Punkt lässt sich die nicht immer stringente Haltung der antragstellenden Partei ausmachen. Einmal wurde in der Mitwirkung ein Parkplatz für Carsharing gefordert, welcher in der Folge so in die Vorschriften aufgenommen wurde. Nun ist ein Parkplatz nicht genug und es sollen plötzlich mindestens drei Parkplätze sein. Der eine, der bei der Mitwirkung von der antragstellenden Partei ursprünglich gefordert wurde, wurde von uns aufgenommen und die Vorschriften so angepasst. Die vorsorgliche Schaffung zusätzlicher Carsharing-Stellplätze ohne ausgewiesenen Bedarf erweist sich weder als verhältnismässig noch als zweckmässig. Ein Angebot auf Vorrat würde zu einer ineffizienten Nutzung der vorgesehenen Flächen führen und stünde in keinem angemessenen Verhältnis zur realistischere zu erwartende Inanspruchnahme.

Zu den Velostellplätzen: die ZPP regelt Grundzüge, in den Überbauungsvorschriften werden die Details geregelt. Die gewählte Formulierung in den Überbauungsvorschriften stellt bereits eine Verschärfung gegenüber den kantonalen Vorschriften dar. Auch hier wird der Markt spielen: wenn die Bauherrschaft die Wohnungen an die Frau beziehungsweise den Mann und an die Familie bringen will, kann sie nicht neben der Nachfrage vorbeiproduzieren. Sie wird hier also eine sehr genaue Marktanalyse vornehmen, was an diesem Ort nötig sein wird beziehungsweise was gewünscht wird.

Aus Sicht des Gemeinderats ist es zudem nicht stufengerecht, eine solche Detailbestimmung auf Stufe ZPP zu heben. Dies soll unseres Erachtens auch künftig auf Stufe Überbauungsvorschriften bestimmt werden, welche vom Gemeinderat erlassen werden. Ich bitte euch, alle drei Anträge abzulehnen.

Hannes Spichiger (GLP): Ich äussere mich zum Antrag 4 der GFL. Wenn ich Daniel Bichsel jetzt richtig verstanden habe, ist ein Velo ein Detail, ein Auto aber nicht. Wir von der GLP unterstützen den Antrag zu den Veloplätzen. Während wir schon viele Wohnblöcke mit zu wenigen Veloplätzen gesehen haben – auch bei Neubauten – ist uns kein Beispiel bekannt, wo zu viele Veloplätze vorhanden sind.

Bruno Vanoni (GFL): Ich möchte noch eine Erklärung abgeben zu dem mehrfach gehörten Vorwurf, die GFL sei in ihren Stellungnahmen nicht konsequent oder nicht stringent gewesen. Wir haben den Planern im Jahr 2022 bereits eine Eingabe gemacht. Wir haben in den Mitwirkungsverfahren detaillierte Eingaben gemacht, wir haben eine Einsprache formuliert und wir haben nun die vorliegenden Anträge formuliert. Wisst ihr was? In der GFL wird diskutiert; es kommt zu Einsichten, neuen Erfahrungen, die zum Beispiel dazu führen, dass wir preisgünstigen Wohnungsbau neu in unsere Forderungen aufgenommen haben. Wir haben in früheren Eingaben 0.5 Parkplätze pro Wohnung gefordert und sind nun mit 0.6 Parkplätzen pro Wohnung einen Schritt entgegengekommen. Dies, weil es in Zollikofen Überbauungen gibt, bei denen Investoren aufgrund der Orientierung am Markt 0.6 Parkplätze pro Wohnung vorgesehen haben.

In unserer Partei wird diskutiert, was dazu führen kann, dass Meinungen manchmal nuanciert werden. Ich wäre froh, wenn ich den Vorwurf heute Abend nicht mehr hören müsste.

Peter Nussbaum (SVP): Ich möchte mich dem Votum von Daniel Bichsel anschliessen. Bruno Vanoni hat es bestätigt. Die Investoren machen es selber; wir müssen nicht alles bis ins letzte Detail reglementieren. Zum Beispiel einen zweiten Parkplatz in der Einstellhalle kaufen. In meiner Familie habe ich das erlebt. Wenn man es sich leisten kann, macht man das. Zu diesen Wohnungen gehören dann zwei Parkplätze, gebraucht wird im Alltag nur einer.

Bei den Velos ist es genau dasselbe. Ich sehe das bei älteren Überbauungen. Ich habe früher auch in einer Mietwohnung gewohnt. Es ist sehr mühsam, wenn zu wenig Veloparkplätze vorhanden sind. Aber auch hier habe ich das Gefühl, das Problem ist erkannt. Ich vertraue den Investoren, dass sie es marktgerecht machen werden. Es geht ums Prinzip, dass man nicht alles ins letzte Detail auf dieser Stufe reglementiert. Am Schluss sind wir beim Energiesparen und dann wird hier im Rat über die Anzahl Steckdosen in einem Zimmer befunden. Dann müssen wir uns langsam überlegen, ob wir in Richtung Osten vor 50 Jahren gehen möchten.

Esther Schwarz (SP): Ich möchte ein Gegenargument bringen gegen die Marktübermacht. Die Nachfrage ist das eine, aber es gibt auch Anreize. Diese beeinflussen das Verhalten der Menschen mit. Man kann natürlich auch einen Anreiz setzen: Wenn man so nahe beim Steinibach Bahnhof, beim Worblaufen Bahnhof oder bei der Bushaltestelle wohnt, können Besucherinnen und Besucher den ÖV nutzen. Mit der Anzahl Parkplätze, die man zur Verfügung stellt, wird ein Anreiz gesetzt. Wir können uns als Gesellschaft nicht nur am Markt orientieren. Es ist an der Zeit, einen Anreiz zu schaffen, so dass man überlegt, ob man wirklich mehr als ein Auto benötigt. Merci.

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Wir kommen zur Abstimmung. Wir verfahren nach dem Cup-System. Das heisst zuerst wird der Antrag von Raymond Känel, der eine Beschränkung auf 1.0 Parkplätze verlangt, dem Antrag der GLP, der 0.9 Parkplätze fordert, gegenübergestellt. Der Sieger tritt anschliessend gegen den Antrag der GFL an, welcher 0.6 Parkplätze sowie die Beschränkung auf 8 Besucherparkplätze fordert. Der Sieger wiederum tritt schliesslich gegen den Antrag des Gemeinderats an.

Beschluss

1. Der Antrag der GLP (0.9 PP) obsiegt gegen den Antrag von Raymond Känel (1.0 PP) (15 zu 7 Stimmen).
2. Der Antrag der GLP (0.9 PP) obsiegt gegen den Antrag 2 der GFL-Fraktion (0.6 PP) (mehrheitlich).
3. Der Antrag der GLP (0.9 PP) obsiegt gegen den Antrag des Gemeinderats (1.25 PP) (16 zu 13 Stimmen).
4. Antrag 3 der GFL wird angenommen (15 Ja, 13 Nein).
5. Antrag 4 der GFL wird angenommen (13 Ja, 13 Nein, Stichentscheid).

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Wir kommen zu Absatz 7: «Energie». Auch hier liegen wiederum drei Anträge der GFL vor.

Antrag 5 lautet: «Die Energieversorgung soll nach einem ganzheitlichen Konzept geplant und erstellt werden. Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.»

Antrag 6 lautet: «Die gut geeigneten Dachflächen und/oder Fassaden sind möglichst vollständig mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten.»

Antrag 7 lautet: «Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz der Bauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 10 % unterschreiten.» Wir gehen antragsweise vor.

Manuel Buser (GFL): Energie ist ein Bereich, bei dem es leider bei einem Teil der Immobilieninvestoren an Verständnis mangelt. Wegen diesen müssen wir diskutieren und nicht wegen denen, die es verstehen. Der Gemeinderat schreibt, wenn der Fernwärmeanschluss kommt, bringe das gar nichts. Das ist weitgehend klar, aber wenn er eben nicht kommt. Darum geht es hier. Die Anschlusspflicht ist sehr bedingt.

Zum rechtlichen Aspekt. Exakt der gleiche Satz steht im Baureglement. Wenn wir die Ergänzung nicht machen, haben wir einen Rückschritt. Das Energiegesetz sagt im Grundsatz «soweit möglich, sind erneuerbare Energien und Abwärme zu nutzen». Soweit möglich heisst meistens «vollständig». Die Rechtsgrundlage ist Art. 13 des Energiegesetzes. Der Grossrat des Kantons wird diese Grundlage möglicherweise noch stärken. Man darf bezweifeln, dass die Grundlage nicht reichen würde. Heute würde das Energiegesetz eigentlich erlauben, schärfere Vorschriften zu erlassen, nämlich einen bestimmten erneuerbaren Energieträger. Wenn wir jetzt sagen, wir lassen einen beliebigen neuen Energieträger anstatt einen bestimmten zu, dann schöpfen wir eigentlich den Regulierungsrahmen nicht aus. Das kann man auch so interpretieren. Auf jeden Fall sehen wir dies sicher nicht als Grund, abzulehnen. Wenn auch die kantonale Grundlage möglicherweise sehr bald ändert. Es geht hier darum, allfällige Schlupflöcher zu schliessen. Wie gesagt, wenn die Fernwärmeanbindung scheitert oder auch beim Warmwasser sind gewisse Schlupflöcher denkbar. In diesem Sinne bitten wir euch, unserem moderaten Antrag zuzustimmen.

Bei Antrag 6 geht es um möglichst vollständige PV-Nutzung. Der Gemeinderat schreibt, die Formulierung sei sehr absolut. Dies irritiert mich; es steht ja «möglichst» und es steht «und/oder Dachflächen oder Fassaden». Von einer Maximalforderung sind wir recht weit weg. Die Formulierung «möglichst vollständig» entspricht wörtlich Art. 39a des kantonalen Energiegesetzes. Es ist nicht ersichtlich, was dagegenspricht, diese Formulierung hier auch aufzunehmen. Ich bin nicht Jurist. Man kann es als Verweis ans kantonale Recht verstehen. Wenn das Gesetz nicht ändert, entsteht auch kein Widerspruch. Ich glaube, unabhängig von der Parteifarbe kann man unserem Antrag zustimmen. Ich persönlich fände es gut, wenn «Dach und Fassade» gesagt werden würde. Aber soweit gehen wir hier nicht.

Zur Argumentation des Gemeinderats betreffend Antrag 7: Es wird mit der grauen Energie argumentiert. Bei der heutigen Dämmstärke ist das Argument nicht zutreffend. Das würde allenfalls zutreffen, wenn man eine Wand von über 50 cm dämmen würde. Es gibt auch Dämmstoffe, die aus Recyclingmaterial hergestellt sind. Zudem kann man mit Kennzahlen, um die es her geht, die Solarenergie auch noch anrechnen. Zum Rechtlichen: Das Energiegesetz sieht in Art. 13 genau das, was wir vorschlagen, als Möglichkeit vor. Wir wollen das nutzen. Diesbezüglich sind wir nicht innovativ. Das haben andere Gemeinden auch schon gemacht und es hat sich bewährt. Unabhängig von der Parteifarbe kann man auch diese Anträge annehmen. Ich bitte euch, dies zu machen.

Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP): Zu Antrag 5: Es ist vorgesehen, dass das neue Quartier seine Wärme vollständig mit Fernwärme sicherstellt. Somit ist eine vollständige Deckung mit erneuerbarer Energie gegeben und ohnehin erreicht. In der vorangegangenen Begründung zu den Anträgen war von der Schliessung von Schlupflöchern die Rede. Man könnte fast denken, es liege ein Misstrauen vor. Weder dem Gemeinderat noch dem zuständigen Amt erschliesst sich der Mehrwert dieser vorgeschlagenen Bestimmung zur Ergänzung der ZPP. Das Amt für Umwelt und Energie weist darauf hin, dass zum heutigen Zeitpunkt keine Rechtsgrundlage für diese Bestimmung bestehe und diese so nicht genehmigt werden könne.

Betreffend Antrag 6 «Nutzung Sonnenenergie» gilt es, auf die neuen kantonalen Vorschriften hinzuweisen, welche ab 1. Januar 2026 in Kraft sind und als sehr streng gelten. Hier gilt für Neubauten eine weitgehende Solarenergienutzung. Dies können Sie der Synopse entnehmen. Die vorgeschlagene Ergänzung der ZPP ist gemäss dem Amt für Umwelt und Energie nicht genehmigungsfähig. Das muss ich ausdrücklich so sagen.

Antrag 7 «Gesamtenergieeffizienz»: In der Begründung zum Ergänzungsantrag wird ausgeführt, dass diese Bestimmung auch bei andern Überbauungsordnungen der Gemeinde zur Anwendung gelange. Diese Bestimmung bezieht sich auf das Areal des Bundes in der Meilen Nord-Ost. Hier beabsichtigt der Bauherr freiwillig, einen solchen ambitionierten Wert zu erreichen. Denn der Bund will diese Neubauten, wie es auch bei den letzten Campusbauten der Fall war, ebenfalls mit dem SNBS zertifizieren lassen. SNBS bedeutet Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz. Der entwickelte und gepflegte SNBS bietet ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen in der Schweiz. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermassen und umfassend in ein Projekt einzubeziehen. Diese Formulierung in dieser Überbauungsordnung ist also sehr spezifisch für den Bauherr Bund zu verstehen und kann deshalb nicht als allgemeiner Standard für die Bebauungsvorschriften in der Gemeinde Zollikofen herangezogen werden. Ich bitte euch, auch diesen Antrag abzulehnen.

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Wir stimmen wiederum antragsweise ab.

Beschluss

1. Antrag 5 der GFL-Fraktion wird abgelehnt (13 Ja, 17 Nein).
2. Antrag 6 der GFL-Fraktion wird abgelehnt (13 Ja, 16 Nein).
3. Antrag 7 der GFL-Fraktion wird abgelehnt (10 Ja, 17 Nein).

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Zu Absatz 8 «Verfahrens- und Qualitätssicherung». Hier liegt kein Antrag vor. Möchte jemand das Wort? Dies ist nicht der Fall. Wir kommen zu Absatz 9 «Naturwerte». Der Antrag der GFL lautet: «Der Verlust, die Schmälerung und/oder Beeinträchtigung von Naturwerten sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. vollständig durch geeignete, langfristig zu sichernde Massnahmen auf dem Areal der ZPP oder in der unmittelbar umgebenden Landschaft zu kompensieren.»

Bruno Vanoni (GFL): Wir haben den Antrag formuliert, weil wir zum einen das Thema Naturwerte wichtig genug finden, um es wenigstens in einem Satz auch auf der Ebene des Baureglements anzusprechen. Zum anderen überzeugt uns die Darstellung der Ausgangslage und der in der Überbauungsordnung vorgesehene Lösungsansatz von Ersatz und Kompensation nicht.

Es ist immer wieder betont worden, das Areal der Steinibachgrube sei keine Fruchtfolgefläche und somit kein besonders wertvolles Landwirtschaftsland. Aber es war in den letzten Jahren immerhin als Biodiversitätsförderfläche angemeldet, was Grundlage ist für ökologische Direktzahlungen. Und vor allem war fast die Hälfte des Areals seit 1994, also seit mehr als dreissig Jahren, im Zonenplan von Zollikofen als geschützter «Trockenstandort» eingetragen. Und gemäss den Schutzbestimmungen des Baureglements sind solche Flächen «für standorttypische Pflanzen- und Tierarten als natürlicher Lebensraum zu erhalten und aufzuwerten.» Uns hat bei der Entwicklung des Projekts sehr verwundert, dass ein erstes Fachgutachten der Bauherrschaft zuerst (2022) zum Schluss gekommen ist, der Trockenstandort sei «nicht mehr vorhanden». Wir haben damals die Qualität des Gutachtens kritisiert und es wurde eine zweite Untersuchung vorgenommen. Diese hat dann ergeben, dass die «schützenswerte Fläche» viel kleiner ist als im Zonenplan ausgewiesen. Aber aufgrund dieser verkleinerten

Fläche, also aufgrund des reduzierten Werts des geschützten Gebiets, wurden dann Ersatz- und Kompensationsmassnahmen festgelegt. Das kann doch nicht sein. Der nachträglich festgelegte reduzierte «Wert» des Trockenstandorts darf doch nicht massgebend sein für die Festlegung von ebenfalls reduzierten Ersatzmassnahmen. Sonst könnte man ja Naturschutzgebiete so lange vernachlässigen, bis vom ursprünglichen Wert nichts mehr übrigbleibt und bei einer Überbauung überhaupt kein Ersatz oder keine Kompensation mehr geleistet werden müsste. Das tönt vielleicht etwas kompliziert, aber es ist auch der Grund, weshalb Pro Natura Einsprache erhoben hat. Sie findet, dass man so nicht mit diesem im Zonenplan registrierten Trockenstandort umgehen kann.

An der vorgeschlagenen Kompensationslösung überzeugt uns vor allem nicht, dass sie auf dem weit entfernten, räumlich abgeschiedenen Schäferei-Areal erfolgen soll. Warum muss die Gemeinde dort kompensieren helfen, was private Investoren am anderen Rand der Gemeinde an Naturwerten zerstören? Das mag ja praktisch und rechtlich zulässig sein, aber den örtlichen Verlusten und Beeinträchtigungen von Fauna und Flora im Gebiet der Steinibachgrube wird damit nicht Rechnung getragen. Wenn schon, sollte die Kompensation in der gleichen Landschaftskammer beziehungsweise in der gleichen Umgebung erfolgen. Dies gilt umso mehr, als im Landschaftsschongebiet Rütli gemäss Richtplan Landschaft schon lange Aufwertungsmassnahmen – unter anderem zugunsten der Kreuzkröte und anderer Amphibien – vorgesehen sind. Der Kanton Bern als Grundeigentümer müsste eigentlich aufgrund seiner eigenen Zielsetzungen zur Förderung der Biodiversität dazu Hand bieten. Mit unserem Antrag möchten wir die Grundeigentümer verpflichten, im Baureglement eine Lösung in dieser Richtung zu suchen und zu realisieren. Wir bitten ein letztes Mal um Zustimmung zu unseren Anträgen.

Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP): Präsident, geschätzte Anwesende, ich beginne hinten, indem gesagt wurde, das Landschaftsschongebiet Rütli werde vernachlässigt, es werde nichts gemacht. Ich erinnere immerhin daran, dass auf dem Areal vom Inforama Rütli ein Teich für Kreuzkröten erstellt worden ist. Eine zusätzliche Massnahme in allernächster Nähe. Man kann doch immerhin festhalten, dass der Verlust der Naturwerte teilweise vor Ort kompensiert werden kann. Der Rest erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche, womit die Gemeinde auch später sicherstellen kann, dass die Pflege und der Unterhalt gemäss Abmachungen vorgenommen werden. Die Forderung im vorgeschlagenen ZPP-Artikel verweist auf ein Grundstück, dass weder im Perimeter der ZPP noch im Eigentum der genannten Parteien ist. Es wäre vermessen, eine Drittpartei – die zwar in unmittelbarer Nähe liegt, auch wenn dies der Staat ist – in unzulässiger Weise in ihren Eigentumsrechten zu beschneiden. Darum bitte ich euch, den Antrag ebenfalls abzulehnen.

Stefan Burren (SVP): Geschätzter Präsident, geschätzte Mitglieder, geschätzte Anwesende, ich möchte noch etwas sagen zur Rütli. Also Kreuzkröten haben wir über die ganze Rütli verteilt bis zur Molki. So vernachlässigt kann der Standort also nicht sein. Man hat auch immer darauf geschaut, dass man Sorge trägt zu ihnen und vielleicht auch mal eine Fläche nicht bewirtschaftet, wenn sie dort sind. Merci.

Markus Wüest (SP): Naturwerte zu kompensieren ist üblich. Wo die Kompensation erfolgt, ist eine offene Frage. Ich bin quasi direkt betroffen als Anwohner der Schäferei. Ich geniesse im Moment die sehr extensiv genutzte Fläche dort. Als Anwohner ist es mir aber egal, ob das eine extensiv genutzte Wiese oder ein Trockenstandort ist. Es gibt vielleicht ein wenig Staub, aber damit könnte ich leben. Für die Natur ist der Mehrwert aber nicht riesig, wenn man eine sehr extensiv genutzte Fläche umnutzt zum Trockenstandort. Für die Gemeinde ist es schon etwas billig, weil die vorgesehene Fläche in der Schäferei durch die Gemeinde gepflegt wird und die Anwohner sie dafür entschädigt. Jetzt bekommen sie dann noch ein zusätzliches «Goodie», um die Fläche ein bisschen anders zu pflegen. Weder der Mehrwert für die Natur noch die Kosten, die man in Kauf nimmt, um den Naturwert weiterzutragen, finde ich zwei überzeugende Argumente. Als Anwohner kann ich mit beiden Versionen leben.

Raymond Känel (Die Mitte): Ich bin nicht Fachmann, weshalb es schwierig ist, mir hierzu eine Meinung zu bilden. Der gesunde Menschenverstand sagt mir aber, möglichst die gleiche Fläche, so nahe wie möglich. Ich habe noch eine ganz andere Frage: Die Umänderung verursacht ja gewisse Kosten. Handelt es sich dabei um einen Gefälligkeitsdienst, den die Gemeinde der Eigentümerschaft macht?

Fallen Kosten an? Werden wir dafür entschädigt? Ist es einfach ein Entgegenkommen: Heute geben wir das und morgen das? Oder ist das irgendwie geregelt?

Michael Fust (SP): Meine Bemerkung zielt in eine ähnliche Richtung wie die bereits Gehörten. Im Sinne von «alles was recht ist, ist auch billig». Bei Ersatzmassnahmen gilt der Grundsatz gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz, dass man möglichst einen Realersatz macht, um in der Summe einen Ausgleich zu haben beziehungsweise den angerichteten Schaden möglichst zu kompensieren. Ich finde die Gemeinde ist diesbezüglich gut beraten, zu prüfen, inwiefern mit diesen 1.25 Flächen tatsächlich ein Mehrwert sichergestellt werden kann. Und ob dies heute schon auf dieser biodiversitätsreichen Wiese erreicht werden kann. Meine Frage an den Gemeinderat bezieht sich auf den Hinweis, dass man von Seiten der Bauherrschaft oder von Seiten der Gemeinde keine Möglichkeit habe, Eigentümer der Nachbarparzelle zu einer solchen Massnahme zu verpflichten. Habe ich das richtig verstanden? Wenn eine Bestimmung aufgenommen werden würde, was würde das in der Umsetzung konkret heissen?

Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP): Betreffend Erstellung, Unterhalt und Pflege wird der Vertrag zu Lasten der Bauherrschaft Steinibachgrube abgeschlossen. Das geht nicht zu Lasten der Einwohnergemeinde Zollikofen.

Ich erachte es betreffend Frage zur Verpflichtung für schwierig, Pflichten zu stipulieren, die ausserhalb des ZPP-Perimeters sind. Das Land ist zwar direkt angrenzend, aber es ist nicht im ZPP-Perimeter, weshalb man von Seiten der Planungsbehörde keine Festlegungen machen kann. Das ist nicht zulässig. Hier würde möglicherweise eine Pflicht stipuliert werden, die anschliessend nicht umgesetzt werden könnte oder bei der Genehmigung Schwierigkeiten verursachen würde.

Beschluss (9 Ja, 16 Nein)

Antrag 8 der GFL-Fraktion wird abgelehnt.

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Ich fasse kurz zusammen. Angenommen wurden die folgenden Anträge: Antrag GLP, Antrag 3 GFL, Antrag 4 GFL.

Gibt es Bemerkungen bezüglich der Zonenplanänderung? Es gibt keine Bemerkungen. Gibt es vor der Abstimmung noch eine Schlussbemerkung aus dem Gemeinderat?

Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP): Geschätzter Vorsitzender, werte Damen und Herren, ich möchte mich herzlich bedanken für die engagierte Debatte. Heute Abend haben wir in Reinkultur gesehen, wie Demokratie auf Stufe Gemeinde funktionieren kann.

Ich wiederhole es an dieser Stelle gerne noch einmal: diese Einzonung ist eine Chance. Packen wir diese Chance! Gestützt auf den Widerstand aus dem Quartier, der aufgrund der Einsprachen ersichtlich ist, ist damit zu rechnen, dass gegen das Vorhaben das Referendum ergriffen wird. Dazu sind 300 Unterschriften innert 40 Tagen einzubringen. Bieten wir also unseren Stimmberechtigten – nach erfolgreichem Referendum – die Gelegenheit, sich zu diesem zukunftsweisenden Entwicklungsschritt in unserer Gemeinde zu äussern, indem sie heute Abend dieser Vorlage ihre Unterstützung zusagen. Mit einem Ja am heutigen Abend können sie den Souverän

- über die Güte der geplanten Überbauung,
- über das Wachstum in Zollikofen im Allgemeinen und
- über die raumplanerische Verantwortung einer Agglomerationsgemeinde im Besonderen

befinden lassen. Bei einem Nein durch den Grossen Gemeinderat wird dieses Planerlassverfahren nach vierjähriger intensiver Bearbeitungsphase abrupt gestoppt, ohne dass die Stimmberechtigten überhaupt die Gelegenheit erhalten würden, sich hierzu äussern zu können. Wenn es zu einer Urnenabstimmung kommt, dann kann die Bevölkerung nicht nur im Rahmen einer Umfrage allgemein Stellung nehmen, sondern sich ganz konkret zu diesem Vorhaben äussern und ihren Willen zum Ausdruck bringen. Im Namen des gesamten Gemeinderats ersuche ich Sie, der Änderung der baurechtlichen Grundordnungen bestehend aus dem bereinigten Baureglement und der Änderung des Zonenplans in Bezug auf die Steinibachgrube zuzustimmen. Vielen Dank.

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen.

- In eigener Kompetenz: Die stillschweigende Abschreibung der Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend «Die Vorarbeiten zur Einzonung der Steinibachgrube sistieren» wird zur Kenntnis genommen.
- in eigener Kompetenz: Die Erschliessungskosten von Fr. 400'000.00 zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser für den Ersatz der Mischwasserkanalisation im Bürgerweg bis Bernstrasse werden zur Kenntnis genommen.
- Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums: Der Änderung von Zonenplan und Baureglement Art. 32a ZPP Q «Steinibachgrube» (Einzonung der Parzelle Zollikofen Gbbl. Nr. 243) wird zugestimmt.

Wir stimmen hier über die bereinigte Vorlage ab. Wir schlagen vor, über die drei Anträge des Gemeinderats gemeinsam abzustimmen.

Beschluss (17 Ja, 13 Nein, 2 Enthaltungen)

Die Anträge des Gemeinderats werden genehmigt.