



GEMEINDE ZOLLIKOFEN

ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG «SCHÄFEREI»

ERLÄUTERUNGSBERICHT

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Die Planung besteht aus:

- Änderung Überbauungsvorschriften
- Änderung Überbauungsplan

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Öffentliche Auflage

April 2026

IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

Energie Wasser Bern
Monbijoustrasse 11
Postfach
3001 Bern

Planungsbehörde

Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftragnehmerin

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

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

Abbildung Titelseite: Luftbild Planungsgebiet, Quelle: Geoportal Kanton Bern

Datei: 08407_EB_260429_AL.indd\hw,sme

INHALT

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Situation	5
1.2	Vorhaben	6
2.	BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.	GEGENSTAND DER ÄNDERUNG	7
3.1	Änderung Überbauungsvorschriften	7
3.2	Änderung Überbauungsplan	8
4.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)	9
4.1	Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	9
4.2	Vereinbarkeit mit kommunalen Planungen	9
4.3	Orts- und Landschaftsbild	10
4.4	Ortsbildschutz	10
4.5	Luftreinhaltung	11
4.6	Verkehr	11
4.7	Wald und Waldabstand	11
4.8	Weitere Themen	12
5.	VERFAHREN	13
5.1	Öffentliche Auflage	13
5.2	Beschlussfassung und Genehmigung	13

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Situation

Die Heizzentrale des Wärmeverbunds Nord in Zollikofen wird durch Energie Wasser Bern (ewb) betrieben. Sie befindet sich auf der Parzelle Nr. 1451 (Kirchlindachstrasse 71), am nördlichen Ende des Siedlungsgebiets.

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die bestehende Heizzentrale, welche sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan im Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 28 «Schäferei» befindet.



Abb. 1 Perimeter Überbauungsordnung Nr. 28 «Schäferei» (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

Die Parzelle Nr. 1451 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Zollikofen. Zwischen der Gemeinde Zollikofen und der ewb besteht eine Dienstbarkeit für ein Baurecht, welches bis ins Jahr 2055 läuft.

Anlass und Zweck
der Planung

Um mittelfristig zusätzliche Gebiete an den Wärmeverbund Nord anschliessen zu können, beabsichtigt die ewb den Ausbau der bestehenden Heizzentrale. Es ist vorgesehen, das bestehende Gebäude (Kirchlindachstrasse 71) mit einem zweiten Geschoss aufzustocken. Dies würde zu einer effektiven Gesamthöhe von bis zu 13.00 m führen. Zudem müssen die Kamine das Gebäude um ein technisch bedingtes Mass überragen, welches den Bestimmungen der Feuerpolizei und der Luftreinhaltung entspricht.

Die geplante Aufstockung ist nach den rechtskräftigen Vorschriften der Überbauungsordnung nicht zulässig, da die maximale Gesamthöhe 10.00 m beträgt. Für die Umsetzung des geplanten Ausbaus ist eine geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 28 «Schäferei» erforderlich.

1.2 Vorhaben

Der Ausbau der Heizzentrale sieht eine Aufstockung um ein Geschoss vor. Dies bedingt einer Erhöhung der bisher zulässigen Gesamthöhe um 3 Meter (heute max. 10 Meter, zukünftig max. 13 Meter).

Die Kamine überragen die Heizzentrale um das technisch notwendige Mass (vgl. Ziff. 4.5 Luftreinhaltung).

Das unterirdische Holzschnitzellager der Heizzentrale befindet sich auf der angrenzenden Parzelle Nr. 59. Dieses ist vom Ausbau der Heizzentrale nicht betroffen.

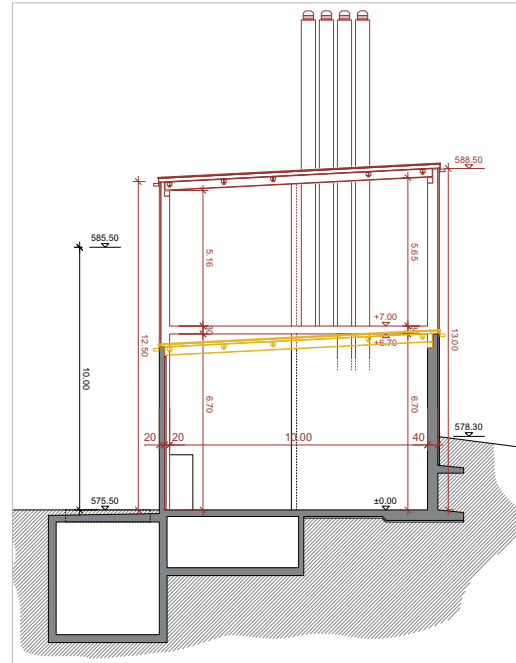


Abb. 2 Querschnitt Aufstockung Heizzentrale, Stand Vorstudie (Quelle: Co. Architekten AG, Bern)

2. BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Nutzungsplanung

Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt die Heizzentrale im Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 28 «Schäferei». Im Norden befindet sich die Gemeindegrenze und Wald. Im Umfeld der Überbauungsordnung befinden sich zweigeschossige Wohnzonen W2 sowie die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN Nrn. 13 (Sekundarschulhaus), 14 (Blindenschulheim, Katholische Kirche) und 15 (EHB Schäferei).

Überbauungsordnung Nr. 28 «Schäferei»

Die Überbauungsordnung Nr. 28 «Schäferei» ist eine UeO nach Art. 88 BauG (ohne zugrundeliegende Zone mit Planungspflicht ZPP). Sie besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften und wurde am 10. Juni 2016 genehmigt. Die Heizzentrale betrifft insbesondere folgende Vorschriften und Festlegungen:

Überbauungsvorschriften

Die Vorschriften zur Heizzentrale sind in Art. 13 «Heizzentrale» der Überbauungsvorschriften festgelegt. Dieser regelt, dass im Baubereich «Heizzentrale» eine Heizzentrale für das Fernwärmenetz «Zollikofen Nord» zu erstellen ist, die maximale Gesamthöhe 10,00 Meter beträgt und die Erschliessung ab der Kirchlindacherstrasse zu erfolgen hat.

Überbauungsplan

Im rechtskräftigen Überbauungsplan ist für die Heizzentrale ein Baubereich mit den Abmessungen von 16,00 x 10,80 Meter festgelegt, mit einem Strassenabstand von 5,00 Meter.

3. GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

Die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung dient der Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Grundlage für die Aufstockung der Heizzentrale sowie der Korrektur des Baubereichs für die Heizzentrale.

Begründung Geringfügigkeit

Das bestehende Gebäude der Heizzentrale weist eine Gesamthöhe von 7.00 m auf. Gemäss den rechtskräftigen Vorschriften (Art. 13 UeV) wäre eine Aufstockung um ein 3.00 m hohes Geschoss bereits heute zulässig, da Art. 13 Abs. 2 UeV eine maximale Gesamthöhe von 10.00 m zulässt. Eine Geschosshöhe von 3.00 m würde jedoch den technischen Anforderungen an die Aufstockung nicht genügen. Daher sieht die vorliegende Planung eine Erhöhung der maximalen Gesamthöhe von 10.00 m auf 13.00 m vor.

Die Aufstockung der Heizzentrale um ein Geschoss hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Umfeld. Der Änderungsperimeter ist kleiner als 200 m², wodurch die Änderung im Verhältnis zur gesamten Überbauungsordnung als untergeordnet betrachtet werden kann. Die Änderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV.

Geänderte Verhältnisse

Seit dem Erlass der Überbauungsordnung im Jahr 2016 haben sich die Verhältnisse geändert. Der Anschluss an den Wärmeverbund «Zollikofen Nord» wird stark nachgefragt. Der Ausbau der Kapazitäten der Heizzentrale ist ein starkes Bedürfnis der Gemeinde Zollikofen bzw. der Einwohnerinnen und Einwohner.

3.1 Änderung Überbauungsvorschriften

In den Überbauungsvorschriften wird Art. 13 «Heizzentrale» wie folgt geändert und ergänzt:

Art. 13 Heizzentrale

- 1 Im Baubereich «Heizzentrale» ist eine Heizzentrale für das Fernwärmenetz «Zollikofen Nord» zu erstellen.
- 2 Die maximale Gesamthöhe beträgt ~~10.00 m~~ 13.00 m.
- 3 Die Erschliessung erfolgt ab der Kirchindacherstrasse.
- 4 **Kamine dürfen die Gesamthöhe um das technisch bedingte Mass überragen.**

In Absatz 4 wird bewusst darauf verzichtet, eine Höhenkote oder ein konkretes Mass in Metern anzugeben, um auf allfällige Änderungen in übergeordneten Gesetzen, Normen, etc. reagieren zu können.

3.2 Änderung Überbauungsplan

Die bestehende Heizzentrale wurde leicht ausserhalb des rechtskräftig festgelegten Baubereichs erstellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird der Baubereich für die Heizzentrale geringfügig auf die Lage des heutigen Gebäudes abgestimmt.

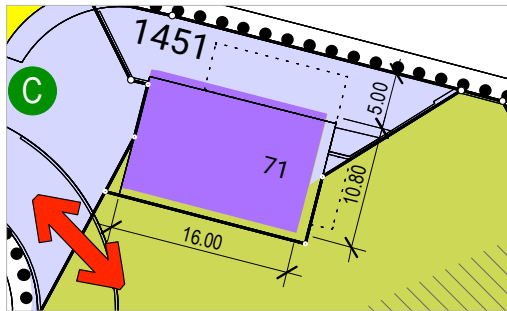


Abb. 3 Überbauungsplan, alter Zustand

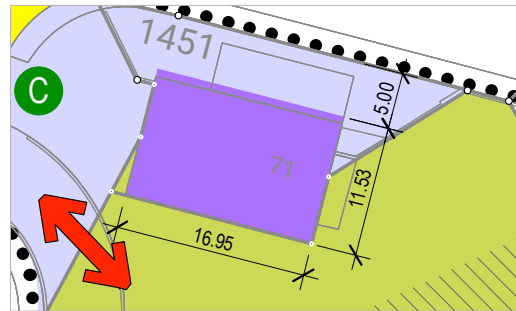


Abb. 4 Überbauungsplan, neuer Zustand

4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)

4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der nationalen, kantonalen und regionalen Planungen und Gesetzgebungen. In den übergeordneten Planungen wird der Planungssperimeter nicht explizit erwähnt.

4.2 Vereinbarkeit mit kommunalen Planungen

Richtpläne

Richtplan Energie

Im Richtplan Energie ist die bestehende Wärmezentrale sowie der Perimeter des Wärmeverbunds «Zollikofen Nord» festgelegt. Im Massnahmenblatt M1 «Wärmeverbund Zollikofen Nord» wird die bessere Ausnutzung der Kapazität der Heizzentrale als Zielsetzung festgehalten. Weiter ist im Massnahmenblatt M1 vorgesehen, den Perimeter des Wärmeverbunds zu erweitern.

Die vorliegende Planung entspricht dem Richtplan Energie und dient der Umsetzung der Massnahme M1 «Wärmeverbund Zollikofen Nord».

Richtplan Landschaft

Südöstlich der Heizzentrale verläuft ein grüner Korridor im Siedlungsraum (Hauptachse, Massnahme 1.2). Die schraffierte Fläche ist ein Vorranggebiet Siedlungsökologie (Massnahme 7.1). Südlich der Heizzentrale befinden sich Naheholungsgebiete der Gemeinde Zollikofen (Massnahme 8.1).

Entlang der Kirchlindacherstrasse ist die Velofreizeit- und -alltagsroute hinweisend dargestellt.



Abb. 5 Auszug Richtplan Landschaft

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Massnahmen aus dem Richtplan Landschaft.

Richtplan Verkehr

Im Richtplan Verkehr ist die Kirchlindacherstrasse als bestehende Kantonsstrasse Kategorie B mit einseitigem Trottoir eingetragen. Entlang der Strasse ist die Massnahme M-V-01 «Kirchlindacherstrasse: Angebot Veloverkehr» festgelegt. In der Zielsetzung werden langfristige Massnahmen zur Reduktion der Defizite – insbesondere Fuss- und Veloverkehr – beschrieben. Der Umsetzungshorizont ist ab 2027 festgelegt. Die Federführung liegt beim Tiefbauamt des Kantons Bern als Eigentümerin der Strasse.

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Massnahme aus dem Richtplan Verkehr. Der Baubereich weist unverändert einen Strassenabstand von 5.00 Meter auf.

Weitere kommunale Richtpläne

Im Richtplan Siedlung sind keine Massnahmen im Bereich des Planungssperimeters festgelegt. Der Planungssperimeter liegt ausserhalb des Perimeters des Richtplans ESP.

Weitere Kommunale Planungen

Leitbild

Das Leitbild der Gemeinde Zollikofen wurde am 2. Juni 2025 durch den Gemeinderat verabschiedet. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit dem kommunalen Leitbild, insbesondere mit den folgenden Leitsätzen:

- Wir gestalten die Entwicklung unseres Wohn- und Wirtschaftsstandorts nachhaltig und mit hoher Qualität.
- Wir schützen Natur und Umwelt und ergreifen wirksame Massnahmen, um dem Klimawandel und dem Verlust der Biodiversität zu begegnen.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

In der Isometrie wird die Aufstockung der Heizzentrale dargestellt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind gering. Die Gebäude im Überbauungssektor A der Überbauungsordnung, südlich der Heizzentrale, weisen vier Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von über 12.00 Meter auf. Die Heizzentrale lehnt sich an deren schlichter Architektur an.



Abb. 6 Isometrie Aufstockung Heizzentrale, Stand Vorstudie (Quelle: ewb)

4.4 Ortsbildschutz

ISOS von regionaler Bedeutung

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

Bauinventar

Südwestlich der Heizzentrale liegt der Hauptsitz der Eidgenössischen Hochschule für Berufsbildung (EHB) (Kichlindacherstrasse 79). Im kantonalen Bauinventar ist das Gebäude als erhaltenswertes Objekt aufgeführt. Im weiteren Umfeld befinden sich einzelne erhaltens- und schützenswerte Objekte.



Abb. 7 Auszug aus dem kantonalen Bauinventar (Quelle: Geoportal Kanton Bern, November 2025)

Aufgrund des vorgelagerten grossflächigen Parkplatzes und der grossen Distanz zwischen den beiden Gebäuden führt die Aufstockung der Heizzentrale zu keiner Beeinträchtigung des erhaltenswerten Gebäudes an der Kichlindacherstrasse 79.

4.5 Luftreinhaltung

Vollzugshilfe «Mindesthöhe von Kaminen über Dach»

Die Vollzugshilfe «Mindesthöhe von Kaminen über Dach» vom BAFU zeigt auf, welche Minimalanforderungen die Luftreinhalte-Verordnung an die Ableitung schadstoffbelasteter Abluft stellt. Die Ableitung von Abgasen über Dach dient der vorsorglichen Verdünnung der Schadstoffe, so dass die Belastung in unmittelbarer Umgebung nicht zu Beeinträchtigungen führt. Die Kamin-Empfehlungen konkretisieren die Vorgabe von Art. 6 Abs. 2 LRV und sind behördenverbindlich. Sie sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben und bei Anlagenkontrollen zu berücksichtigen.

Mindesthöhe Kamin

Gemäss der Vollzugshilfe ist für die Mindesthöhe der Kamine diejenige Bestimmung massgebend, welche die höchste Kaminhöhe über Dach erfordert:

Die Kaminmündung muss überragen:	Berechnung Vorhaben (Stand Vorprojekt)
a) Den höchsten Gebäudeteil um mindestens 1 Meter	13.20 m (Gebäudehöhe proj.) um 1.00 m überragt = total 14.20 m resp. Kote: 589.7 m ü.M.
b) Die Gebäudehöhe H um das 0.2-fache der Gebäudebreite	13.20 m (Gebäudehöhe proj.) + (0.2 * 16.90 m (Gebäudebreite best.)) = 13.20 m + 3.40 m = total 16.60 m resp. 592.1 m ü.M.
c) Das Immissionsniveau	6.00 m (Immissionsniveau) + 12.00 m (Gebäudehöhe Höhweg 17 (Kote 574.0 m ü.M.)) = total 18.00 m resp. 592.0 m ü.M.

Die definitive Berechnung der Kaminhöhe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und kann von der oben ausgeführten Berechnung (Stand Vorprojekt) abweichen.

4.6 Verkehr

Heutige Erschliessung

Der Planungsperimeter ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und befindet sich in der Erschliessungsgüteklasse C. Die beiden Bushaltestellen «Zollikofen, Schäferei» und «Zollikofen, Blindenschule» befinden sich jeweils rund 150 Meter entfernt. Für den motorisierten Verkehr ist die Heizzentrale über die Kirchlindacherstrasse erschlossen.

Auswirkungen der Planung

Stand heute erfolgen für die Heizzentrale 1 bis 2 Anlieferungen von Holzschnitzeln pro Woche während der Heizsaison. Aufgrund der Aufstockung der Heizzentrale ist mit 1 bis max. 2 zusätzlichen Anlieferungen von Holzschnitzeln pro Woche während der Heizsaison zu rechnen. Dieser Mehrverkehr kann durch das übergeordnete Strassennetz ohne Problem aufgenommen werden.

4.7 Wald und Waldabstand

Nördlich der Kichlindachstrasse befindet sich Wald. Die Bebauung wird durch den Baubereich begrenzt. Dieser weist einen Abstand zum Wald von rund 20 Meter auf. In der Überbauungsordnung werden keine Waldabstandslinien festgelegt.

4.8 Weitere Themen

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

- Naturgefahren
- Störfallvorsorge
- Kulturland und Fruchtfolgeflächen
- Gewässer, Gewässerschutzbereiche und Gewässerschutzzonen
- Quellen und Grundwasserschutzzonen
- schützenswerte Landschafts- und Naturelemente
- Naturschutz, Naturobjekte, Wildtiere
- historische Verkehrswege (IVS)
- schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)
- archäologische Schutzgebiete
- Lärmschutz
- nicht ionisierende Strahlung
- belastete Standorte

5. VERFAHREN

Die Änderung der Überbauungsordnung (nach Art. 88 BauG) erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Dieses beinhaltet die öffentliche Auflage, die Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV und die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Folgender Terminplan ist vorgesehen:

Planungsschritt	Termin
Entwurf und Konsolidierung Planungsinstrumente	Januar 2026
Startgespräch AGR	26. März 2026
Behandlung Planungskommission	Juni 2026
Behandlung Gemeinderat	Juni 2026
Öffentliche Auflage	Juli 2026
Behandlung Planungskommission	August bis September 2026
Beschlussfassung Gemeinderat	August bis September 2026
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV (Beschwerdefrist 30 Tage)	Oktober 2026
Genehmigung AGR	anschliessend

5.1 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage könnten von der Planung betroffene Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 ff und 60 BauG gegen die Änderung der Überbauungsordnung schriftlich und begründet Einsprache erheben.

5.2 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der öffentlichen Auflage folgt die Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Der Beschluss des Gemeinderates, die Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchzuführen, wird anschliessend öffentlich bekannt gemacht (Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV). Im Rahmen der Bekanntmachung kann gegen den Beschluss des Gemeinderates, die Änderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden. Danach erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.