



ÖFFENTLICHE AUFLAGE – ZONENPLAN- UND BAUREGLEMENTSÄNDERUNG ZPP Q «STEINIBACHGRUBE», ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 36 – EINSPRACHE DER GFL ZOLLIKOFEN

Auszüge aus der Einsprache vom 25.1.2026

(...)

B. Materielles

1. Allgemeine Bemerkungen

Die GFL Zollikofen hat sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision gegen die Einzonung von Kulturland ausgesprochen und insbesondere auch die Bezeichnung der Steinibachgrube als Siedlungserweiterungsgebiet abgelehnt. Sie hat die Ortsplanungsrevision und deren Schwerpunkt «Siedlungsentwicklung nach innen» unterstützt – auch in der Referendumsabstimmung vom 26.11.2017. In der Botschaft an die Stimmberechtigten wurde damals festgehalten, dass «das angestrebte moderate Wachstum» ohne Neueinzonungen von unüberbauten Landwirtschaftsgebieten erreicht werden» könne.

Was vor der Volksabstimmung über die Ortsplanungsrevision versprochen wurde

Konkret wurde in der Abstimmungsbotschaft das Ziel festgehalten: ein «moderates und verträgliches **Bevölkerungswachstum von acht Prozent bis ins Jahr 2040** (...). Dies entspricht einer Zunahme von rund 800 Personen innert 25 Jahren oder durchschnittlich gut 30 Personen pro Jahr.» In den «Argumenten der Gemeindebehörden» wurde das «moderate» Ziel von «acht Prozent Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2040» nochmals hervorgehoben und mit dem Versprechen ergänzt: «Die Entwicklung findet innerhalb des Siedlungsgebiets statt. Es sind keine Neueinzonungen von unüberbautem Landwirtschaftsland vorgesehen.»¹

Obwohl es in der Referendumsabstimmung nur um das Baureglement und den Zonenplan ging, waren in der Abstimmungsbotschaft auch kurze Informationen über die verschiedenen Richtpläne enthalten. Zum **Richtplan Siedlung** wurde auf verschiedene Umstrukturierungsgebiete sowie auf die Lockerung der Bauvorschriften hingewiesen, die im Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen sollten. Von einer Absicht, mittelfristig Siedlungserweiterungsgebiete wie namentlich die Steinibachgrube einzuzonen, wurde nichts erwähnt – vielmehr wurde erneut betont, dass es «keine Neueinzonungen von unüberbauten Gebieten» gebe.

Ziele für das Bevölkerungswachstum vorzeitig übertroffen

Nach der Annahme in der Volksabstimmung sind das Baureglement und der Zonenplan am 22.9.2018 in Kraft getreten. Deutlich vor Ablauf der in der parlamentarischen Beratung formulierten Planbeständigkeit von acht Jahren hat die Gemeinde Zollikofen im August 2022

¹ Vgl. Botschaft für die kommunale Volksabstimmung vom 26.11.2017, S. 1, 3 und 10: https://www.zollikofen.ch/_docn/1465688/Botschaft_Vorlage1.pdf

zu einem öffentlichen Informationsanlass betreffend «**Arealentwicklung Steinibachgrube**» eingeladen. In der Folge hat die GFL mit Unterstützung aus vier weiteren Parteien im Oktober 2022 im Grossen Gemeinderat (GGR) eine **Motion** eingereicht, um die angelaufenen Vorarbeiten zur **Einzonung der Steinibachgrube zu sistieren**, «bis der aktuelle Bauboom in Zollikofen verdaut ist» bzw. für einen Zeitraum in der Grössenordnung von zehn Jahren.

Zur **Begründung** wurde angeführt, dass das bis 2040 angestrebte Bevölkerungswachstum bereits per Ende 2021 erreicht worden sei und dass aufgrund bereits geplanter und bewilligter neuer Wohnbauten nur schon bis 2027 mit einer Bevölkerungszunahme auf 11'600 Personen zu rechnen sei. «Damit werden auch die Wachstumsziele des kantonalen Richtplans (+11%) wie auch der regionalen Planungsvorgaben (+15%) übertroffen.» Die früher formulierte Begründung für die Siedlungserweiterung Steinibachgrube sei somit hinfällig.

Auftrag des Gemeindeparlaments hängig

Der Gemeinderat hat die Sistierungsforderung zur Ablehnung empfohlen, ohne sich in seiner schriftlichen Stellungnahme mit der Diskrepanz zwischen dem angestrebten und dem bereits übertroffenen Bevölkerungswachstum auseinanderzusetzen. Eine klare Mehrheit des GGR ist am 25. Januar 2023 seinem Antrag gefolgt und hat die Sistierungsmotion nicht erheblich erklärt. Eine noch deutlichere Mehrheit hat jedoch der **Forderung von Ziffer 4 der Motion** zugestimmt. Damit wurde und ist der Gemeinderat beauftragt, im Falle einer Einzonung der Steinibachgrube bei der Ausgestaltung der Zone mit Planungspflicht «konkrete Vorgaben zu machen, die zur **Einhaltung der Richtplanziele und weiterer Zielwerte der Gemeinde sowie der Aufträge der Kantonsverfassung** vorbildlich beitragen.»²

In der Motionsbegründung wurden zur Konkretisierung dieses Auftrags neben den Richtplänen Landschaft, Energie und Verkehr weitere kommunale Zielvorgaben erwähnt (wie sie zum Beispiel im Leitbild und in den Leitsätzen des Gemeinderats sowie in überwiesenen Vorstössen des GGR formuliert worden sind). Auch die Aufgaben der Gemeinde gemäss Kantonsverfassung sollten bei der Formulierung der ZPP für die Steinibachgrube berücksichtigt werden, vom neuen Klimaschutz-Artikel bis zum bisher nicht eingelösten Auftrag zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau.» **Der Auftrag ist (gemäss jährlicher Übersicht über den Stand der Bearbeitung parlamentarischer Vorstösse) weiterhin hängig und «in Bearbeitung».** Aus den öffentlich aufgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob und allenfalls mit welchen Formulierungen diesem Auftrag des Gemeindeparlaments nachgekommen wird.

Im Mitwirkungsverfahren kaum Gehör gefunden

Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens hat die GFL Zollikofen im Dezember 2023 ihre Kritik an der geplanten Einzonung und Überbauungsplänen bekräftigt. Sie hat unter anderem verlangt, dass aufgrund des bereits eingetretenen, die Ziele weit übertreffenden Bevölkerungswachstums im Rahmen des überfälligen **Richtplan-Controllings** der Einzonungsbedarf kritisch überprüft wird. Im Controllingbericht³, den der Gemeinderat im Oktober 2024 vorgelegt hat, gibt es keine Anzeichen für eine Auseinandersetzung mit den Wachstumszielen. Im Gegenteil: Als Fazit wird für das eine Siedlungserweiterungsgebiet

²

https://www.zollikofen.ch/_docn/4199656/GGRA_Motion_Marceline_Stettler_Vorarbeiten_Einzonung_Steinibachgrube.pdf

³ https://www.zollikofen.ch/_docn/5349481/Controlling_Richtplan_Siedlung.pdf

Steinibachgrube «Dranbleiben» postuliert; für das Siedlungserweiterungsgebiet Buschi heisst es sogar «Fahrt aufnehmen» - obwohl der Gemeinderat im Mitwirkungsbericht vom März 2024 noch versichert: «Es laufen keine Vorabklärungen oder Vorarbeiten für eine Einzonung des Gebiets Buschi.»⁴

Im Mitwirkungsverfahren hat die GFL zudem verlangt, vor der öffentlichen Auflage der Steinibachgruben-Einzonung sei aufzuzeigen, wo, wie und bis wann der aufgrund des Bevölkerungswachstums benötigte zusätzliche Schulraum erstellt und finanziert werden könne. Auch diese Rahmenbedingung ist bisher nicht erfüllt. Darüber hinaus entsprechen die vorgeschlagenen Bestimmungen der ZPP und der Überbauungsordnung (ÜO) aus GFL-Sicht in zentralen Bereichen nicht den Anforderungen, die eine wirklich vorbildliche und zukunftsweisende Überbauung erfüllen sollte. Gemäss Erläuterungsbericht (S. 38) sind die Mitwirkungseingaben «soweit möglich und sinnvoll in die Planung eingeflossen». Die GFL bestreitet für etliche von ihr vorgebrachten Forderungen, dass dies erfolgt ist.

2. Rechtsbegehren

- 2.1 Die Zonenplan- und Baureglementsänderung (ZPP Q «Steinibachgrube») und die zugehörige Überbauungsordnung (UeO) sind nicht zu genehmigen bzw. im Sinne der nachfolgenden Begehren zu überarbeiten und erneut öffentlich aufzulegen.
- 2.2 Die Zahl der unterirdischen Autoabstellplätze ist auf maximal 0,5 Parkfelder pro Wohnung zu reduzieren. Oberirdisch sind zusätzlich max. 5 Kunden- und/oder Besucherparkplätze zulässig. (Art. 32a Baureglement, Absatz 6, zweiter Aufzählungsstrich)
- 2.3 Im ZPP-Perimeter sind mindestens 3 Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen und mit Ladestationen auszustatten.
- 2.4 Gemäss VSS-Norm für Wohnungen ist mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer vorzuschreiben; mindestens zwei Drittel dieser Plätze sollten überdacht und abschliessbar sein. Alle sollten gut zugänglich und mit Lademöglichkeiten erschlossen sein sowie ausreichend Platz für Cargo-Bikes, Velo-Anhänger u.a. bieten. (Art. 32a Baureglement, Absatz 6, zusätzlicher Aufzählungsstrich und/oder UeO Nr. 35, Art. 23, Abs. 5)
- 2.5 Es sind zusätzliche Bestimmungen im Sinne des Richtplans Energie zu formulieren, um den Energieverbrauch zu minimieren und die Nutzung erneuerbarer Energie zu maximieren. Dazu wird insbesondere eine möglichst grosse Produktion von Solarstrom auf allen geeigneten Dächern und Fassaden angestrebt. (Art. 32a Baureglement, Absatz 7, und/oder UeO Nr. 35, Art. 25)
- 2.6 Die Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Trockenstandorte von kommunaler Bedeutung nach Art. 18 Natur und Heimatschutzgesetz ist nicht zu erteilen.

Eventualantrag: Um eine fachgerechte Umsetzung und langfristige Pflege genügender Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen sicherzustellen, sind die Vorschriften und Planfestlegungen zu überarbeiten und erneut öffentlich aufzulegen.

⁴ https://www.zollikofen.ch/_docn/6458666/07581_MW_Bericht_240411_Juni_anonymisiert.pdf

3. Begründung

- 3.1 Mit der vorgeschlagenen Zonenplan- und Baureglementsänderung für das Gebiet «Steinibachgrube» soll in Zollikofen erstmals seit der Einzonung der Lättere (2012) und der Ortsplanungsrevision (2015-2018) unüberbautes Kulturland für eine Wohn-Überbauung eingezont werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde im Richtplan Siedlung die Steinibachgrube als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet und zur Einzonung vorgemerkt für den Fall, dass das angestrebte **Bevölkerungswachstum um 8 Prozent bis 2040** allein mit der priorisierten **Siedlungsentwicklung nach innen** nicht erreicht werden könnte. Mittlerweile hat sich gezeigt, dass das 8-Prozent-Wachstumsziel bereits 2022 erreicht und übertroffen worden ist: keine fünf Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision und 18 Jahre vor dem Zieljahr 2040. **Die Einzonung und Überbauung der Steinibachgrube ist folglich nicht nötig, um die bevölkerungsbezogene Zielsetzung der Ortsplanungsrevision zu erreichen.** Die angestellten, stark auf Annahmen beruhenden Berechnungen des «theoretischen Baulandbedarfs» sind von der realen Entwicklung überholt worden und können deshalb nicht mehr massgebend sein.
- 3.2 Mit aktuell 12'121 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31.12.2025) sind auch die von der Regionalkonferenz Bern-Mittelland und vom kantonalen Richtplan höher gesteckten Wachstumsziele vorzeitig erreicht. Bereits in den Jahren vor der Ortsplanungsrevision hatte Zollikofen im Vergleich mit der Region und dem Kanton ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum ausgewiesen. Seit 1990 ist – wie kürzlich einem Zeitungsbericht zu entnehmen war – Zollikofens Einwohnerschaft um 30 % gewachsen (zum Vergleich: Köniz +19%, Wohlen bei Bern +3.3%).⁵ Allein schon diese Zahlen zeigen: **Zollikofen hat in den letzten Jahren einen überproportional grossen Beitrag zum übergeordneten Ziel geleistet, das Bevölkerungswachstum möglichst in gut erschlossenen Agglomerationsgemeinden und nicht in entfernten Landgemeinden aufzufangen.** Den Preis für das Bevölkerungswachstum und den anhaltenden Bauboom wird die Gemeinde in den nächsten Jahren für zusätzlichen Schulraum und weitere Infrastruktur bezahlen müssen.
- 3.3 Seit der letzten Einzonung von unüberbautem Kulturland in Zollikofen (Lättere) und der anschliessend erfolgten Ortsplanungsrevision sind im Kanton Bern die rechtlichen Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen deutlich erhöht worden. «Landwirtschaftlich nutzbarer Boden ist eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen», heisst es in der kantonalen «Arbeitshilfe»⁶. «Er ist ein unvermehrbares Gut, zu dem Sorge getragen werden muss.» Bereits beim Start der Ortsplanungsrevision wurde in Zollikofen im Erläuterungsbericht zum REK festgehalten: «Jede Siedlungserweiterung bringt einen Verlust an Boden mit sich. Es ist immer eine

⁵ Bericht in der Tageszeitung «Der Bund» vom 12.11.2025, siehe: <https://www.derbund.ch/gemeindewahlen-wohlen-hier-bleibt-alles-beim-alten-727447284852>

⁶ Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung», herausgegeben von der Direktion für Inneres und Justiz / Amt für Gemeinden und Raumordnung, siehe: <https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/raumplanungsthemen/landschaft-und-oekologie/kulturland---fruchtfolgeflaechen.html>

Interessenabwägung vorzunehmen.» **Im Hinblick auf die Steinibachgrube hat eine Interessenabwägung – trotz grundlegend veränderter Rahmenbedingungen – seit der Bezeichnung als Siedlungserweiterungsgebiet nicht stattgefunden.** Aus Sicht der GFL ist beim aktuellen Stand der Dinge das private Interesse an einer Einzonung, die in Bezug auf die Entwicklungsziele der Gemeinde unnötig ist, dem mehrfachen öffentlichen Interesse klar unterzuordnen: Es gilt, das betroffene Kulturland zu erhalten, die Wohnqualität des angrenzenden Quartiers zu schützen und das grossflächige Landschaftsschongebiet Rütli mit seinen Naturwerten und seiner Naherholungsqualität nicht zu beeinträchtigen – auch nicht an seinem Rand.

3.4 Aufgrund der vom Gemeindeparlament erheblich erklärten Ziffer 4 der oben erwähnten Motion hat der Gemeinderat den Auftrag, bei der Ausgestaltung der Zone mit Planungspflicht «konkrete Vorgaben zu machen, die zur Einhaltung der Richtplanziele und weiterer Zielwerte der Gemeinde sowie der Aufträge der Kantonsverfassung vorbildlich beitragen». Die vorliegende ZPP ist deshalb namentlich an folgenden Zielvorgaben zu messen:

- Im **Richtplan Verkehr** hat sich Zollikofen ausdrücklich zur kantonalen Gesamtmobilitätsstrategie bekannt und zu den beiden ersten V-Strategien «Verkehr vermeiden» und «Verkehr verlagern» im Erläuterungsbericht vom 12.12.2016 festgehalten: «Wenn die Siedlungsentwicklung an mit OeV gut erschlossenen Lagen erfolgt und zusätzlich auch ein attraktives Fuss- und Velowegnetz besteht, werden in den Neubau- und Verdichtungsgebieten **tendenziell weniger MiV-Fahrten** generiert. (...) Durch die Siedlungsentwicklung an Orten mit einer guten OeV-Erschliessung soll **zusätzlicher MIV vermieden** werden. (...) Im Grundsatz ist der heutige Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs zu ändern.» (S. 15f.⁷) Der ZPP-Entwurf trägt diesen Vorgaben nicht Rechnung; die Überbauung wird **zusätzlichen MiV** zur Folge haben; die Zahl der vorgesehenen Auto- bzw. Velo- und Carsharing-Abstellplätze ist zu hoch bzw. zu tief, um die angestrebte Verlagerung vom MIV zum Veloverkehr voranzubringen.
- Im **Richtplan Energie** hat sich Zollikofen zu den kantonalen Energiestrategie-Zielen bekannt, bis 2035 den **Wärmebedarf um mindestens 20% zu senken** und den Anteil an **erneuerbarer Energie auf mindestens 70 %** zu erhöhen. Allerdings wurde schon im Erläuterungsbericht vom 12.12.2016 festgestellt, dass diese Ziele mit den im Richtplan enthaltenen Massnahmen nicht erreicht werden könnten (S. 37⁸). Die verspätet erstellte Erfolgskontrolle⁹ vom 3.12.2023 (gemäss Richtplan-Massnahmenblatt M15 alle vier Jahre vorzunehmen) hat ergeben, dass der durch Erdgas und Heizöl gedeckte Wärmebedarf bisher nicht im vom Richtplan vorgegebenen Ausmass gesenkt werden konnte. Um auf Richtplan-Kurs zu kommen (und auch den linearen Absenkpfad im Hinblick auf das Netto-Null-Ziel der Kantonsverfassung zu erreichen), sind folglich zusätzliche Anstrengungen nötig. Im Hinblick auf die Steinibachgrube ist das Richtplan-Massnahmenblatt M11

⁷ https://www.zollikofen.ch/docn/4355956/RPV_Erlauterungsbericht.pdf

⁸ https://www.zollikofen.ch/docn/4355569/RPE_Erlauterungsbericht.pdf

⁹ https://www.zollikofen.ch/docn/5349526/Erfolgskontrolle_Richtplan_Energie_%28RPE%29_Zollikofen.pdf

«Grundeigentümerverbindliche Energievorschriften» zu beachten. Darin ist u.a. als Ziel formuliert: «Überbauungen sollen möglichst energieeffizient, das heisst mit kleinem Wärmebedarf und hohem Anteil erneuerbarer Energie erstellt werden.» Die zugehörige, behördenverbindlich festgelegte Massnahme lautet: «Die Gemeinde Zollikofen beabsichtigt in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO) mit den Grundeigentümern solche Vorschriften situationsgerecht auszuhandeln.» Die nun vorgeschlagene ZPP und UeO für das Areal Steinibachgrube trägt dem formulierten Ziel nicht Rechnung. Die geplante Überbauung wird den **Wärmebedarf Zollikofens erhöhen** und **keinen eigenen Beitrag zur Erhöhung der Produktion erneuerbarer Energie** durch PV-Anlagen leisten.

- **Weitere Zielsetzungen**, die gemäss Begründung der Ziffer 4 der erwähnten Motion zu beachten sind, hat in den letzten Jahren einerseits das **Gemeindeparlament** (zum Teil gegen den Willen des Gemeinderats) und andererseits der **Gemeinderat** selber formuliert.
 - Zu erwähnen sind vom **Gemeindeparlament** erheblich erklärte Vorstösse für das Anstreben des Energiestadt-Gold-Labels bis 2027 (Motion Hässig Vinzens, 2018), die Förderung von Ladestationen für E-Fahrzeuge (Motion Koch, 2020), für Massnahmen, um das Velofahren sicherer und attraktiver zu machen (Motion Vanoni, 2021), für ein Förderprogramm im Hinblick auf die Klimaneutralität (Motion Vanoni, 2022), für ein Klimaschutzreglement (Motion Wüest, 2024) sowie zur Förderung der Solarstrom-Produktion (Postulate Vanoni, 2020, und Baumann, 2022) und zur Verstärkung der Ausrichtung auf Nachhaltige Entwicklung im Sinne der Ziele der «Agenda 2030» (Postulat Vanoni, 2025). Ausserdem hat der GGR bei zahlreichen Kreditgeschäften strengere Vorgaben als vom Gemeinderat vorgesehen beschlossen, z.B. Minergie-P-Standard und flächendeckende PV-Anlage bei der Schulraum-Erweiterung Oberdorf (2020), Eco-Bauweise für Schulraum-Projekt Steinibach (2025).
 - Nicht zuletzt unter dem Eindruck solcher GGR-Beschlüsse und aufgrund von Weiterentwicklungen der eigenen Haltung hat der **Gemeinderat** selber in den letzten Jahren immer strengere Zielsetzungen formuliert. Als jüngste Beispiele seien erwähnt: «Die Gemeinde verpflichtet sich, im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur klimaneutralen Entwicklung der Gemeinde beizutragen – durch energieeffizientes und ressourcenschonendes Handeln.» (vom GGR zur Kenntnis genommener Politikplan 2026-2030, Kapitel Selbstverständnis, 2025). «Zollikofen im Jahr 2050 ist eine eigenständige Gemeinde in der Region Bern, die sich durch eine sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltige sowie ressourcenschonende Entwicklung auszeichnet. Dank gezielter lokaler Massnahmen für Klima und Umwelt bleibt Zollikofen ein lebenswerter Ort für Menschen aller Generationen.» (dito, Kapitel Leitbild, 2025) «Wir schützen Natur und Umwelt und ergreifen wirksame Massnahmen, um dem Klimawandel und dem Verlust der Biodiversität zu begegnen.» (dito, Kapitel Leitsätze, 2025). «Bei Arealentwicklungen bringen wir die öffentlichen Interessen nach qualitätsvoller und nachhaltiger Bebauung und Aussenraumgestaltung ein und erhöhen dadurch die Akzeptanz der Innenentwicklung.» / «Wir ergreifen Massnahmen, um das Klimaziel Netto-Null bis 2050 zu erreichen. (dito, Kapitel Umsetzungsprogramm 2026, Lösungsansätze 2.3 / 3.1) Die akzentuierte

Stossrichtung seiner Politik hat der Gemeinderat zuletzt in seiner neuen Beschaffungsverordnung auf den Punkt gebracht: Jedes Vorhaben «trägt, wo immer möglich, nachweislich zur Erreichung der übergeordneten Klimaziele und zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs bei.» Gemäss Mitteilung der Gemeinde vom 11.11.2025 werde damit ein Beitrag geleistet «zur Zielerreichung des kantonalen Klimaschutzartikels, zur Umsetzung des Leitbilds und des Massnahmenplans im Hinblick auf das Energiestadt Gold Label.»¹⁰

Das Gemeindeparlament und der Gemeinderat haben sich in den letzten Jahren immer deutlicher zu Zielsetzungen bekannt, auf die auch neue Überbauungen ausgerichtet werden sollten. Dies gilt insbesondere dann, wenn dafür unüberbautes Kulturland beansprucht werden sollte. Die GFL hat in ihrer Mitwirkung zur Steinibachgrube denn auch den Grundsatz formuliert: «Wenn schon Kulturland überbaut werden soll, dann muss dies vorbildlich und zukunftsweisend erfolgen.» In der vorgeschlagenen ZPP und UeO ist nicht ersichtlich, ob und mit welchem Erfolg der Gemeinderat seinen Einfluss geltend gemacht hat, um das Überbauungsprojekt auf die erwähnten kommunalen Ziele auszurichten.

- Zentrale Zielsetzungen, die insbesondere bei einer Beanspruchung von Kulturland zu beachten sind, ergeben sich aus der Verfassung des Kantons Bern, die auch die Gemeinden verpflichtet: namentlich zur Leistung des «erforderlichen **Beitrags zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050**» (Art. 31a). Diesem Klimaschutzartikel, der mittels Volksentscheid in die Kantonsverfassung von 1993 eingefügt worden ist, entspringt eine besondere Verpflichtung auch für die Gemeindebehörden von Zollikofen, zumal die Stimmberechtigten auf Gemeindeebene hier klar zugestimmt haben. Die vorgesehenen Hoch- und Tiefbauten auf dem Areal der Steinibachgrube werden die Klimabelastung zunächst erhöhen – in einem Ausmass, das vom verwendeten Baumaterial, den Materialtransporten und der Bauweise abhängt und durch geeignete Materialwahl und andere Entscheide minimiert werden kann. Diesen Handlungsspielraum gilt es auszuschöpfen und darüber hinaus den verursachten zusätzlichen CO₂-Ausstoss durch andere Massnahmen zu kompensieren. Eine Möglichkeit wäre zum Beispiel eine über den Eigenbedarf hinausgehende Solarstrom-Produktion auf dem Areal. Damit könnte ein Beitrag geleistet werden, damit andernorts bzw. in anderen Bereichen durch Elektrifizierung eine Reduktion von fossiler Energie erreicht werden kann. **Die vorgeschlagene ZPP und UeO trägt dem Verfassungsauftrag zum Klimaschutz nicht Rechnung und ist auch deshalb nicht zu genehmigen.**

3.5 Mit den Rechtsbegehren 2.2 – 2.5. stellt die GFL Zollikofen konkrete Anträge, wie die festgestellten Mängel zumindest teilweise behoben werden könnten. Im Hinblick auf die erforderliche Genehmigung der ZPP durch das Gemeindeparlament – und im Falle eines Referendums – durch die Stimmberechtigten könnte es für die **Grundeigentümer- und Bauherrschaft** ratsam sein, Verbesserungen in der vorgeschlagenen Richtung aufzunehmen, um die politischen Chancen des Einzonungsvorhabens zu erhöhen. Im Fall der letzten Einzonung von unverbautem Kulturland (Lättere-Areal, 2012) hat sich ein solches Entgegenkommen als zielführend erwiesen; es ist zudem auch von den

¹⁰ <https://www.zollikofen.ch/aktuellesinformationen/2637775>

Gemeindebehörden über die gesetzlichen Minimalvorgaben hinaus unterstützt und abschliessend mit einer vertraglichen Vereinbarung sichergestellt worden.

Aufgrund übergeordneter Zielsetzungen und öffentlicher Interessen sind aber auch die **Gemeindebehörden** gehalten, ihren Ermessensspielraum in der ZPP und UeO auszuschöpfen und die Grundeigentümer- und Bauherrschaft für entsprechende Verbesserungen zu gewinnen. Das Beispiel der 2021 beschlossenen **Teil-Überbauungsordnung Nr. 34 «Dreieck Süd» zur ZPP O «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse»** zeigt, dass bei entsprechendem Willen beider Seiten durchaus Regelungen getroffen werden können, die über das gesetzlich vorgeschriebene Minimum bzw. die für die Steinibachgruppe vorgeschlagenen Formulierungen hinausgehen. So ist in der erwähnten Teil-UeO für die Neubauten entlang der Kreuzstrasse eine markant tiefere Regelung betreffend Autoabstellplätzen vereinbart und beschlossen worden: «Für das Wohnen sind maximal 0.8 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge zulässig. Weniger als 0.5 Abstellplätze pro Wohnung sind zulässig, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV erbracht werden.» Diese Formulierung ist im aktuellen Zusammenhang besonders bemerkenswert, weil das betroffene Areal an der Kreuzstrasse in der gleichen, zweihöchsten öV-Erschliessungsgüteklasse wie die Steinibachgrube eingeteilt ist.

- 3.6 **Ergänzende Begründung für das Rechtsbegehren 2.2:** Die GFL Zollikofen bekräftigt ihre Forderung nach **maximal 0.5 Autoabstellplätzen pro Wohnung**, die sie bereits zu Beginn des Planungsprozesses und dann auch in der öffentlichen Mitwirkung eingebracht hatte. Weshalb in der 140-Wohnungen-Überbauung, die 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 nirgends schlüssig begründet worden. Dafür ist im Mitwirkungsbericht folgende Feststellung zu lesen: «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.» Vor diesem Hintergrund erscheint eine deutliche Reduktion der vorgesehenen 1.25 Abstellplätze pro Wohnung aus übergeordnetem Interesse auch für die Eigentümer- und Bauherrschaft mindestens zumutbar. In benachbarten Gemeinden ist in die Zahl erlaubter Abstellplätze für neue Überbauungen mit vergleichbar guter öV-Erschliessung am unteren Rand der Bandbreite der Bauverordnung festgelegt, in Münchenbuchsee bei 0.7, im benachbarten Worblaufen/Ittigen bei 0.5, in der Stadt Bern sogar unter 0.5. Wegen der guten öV-Erschliessung ist aus der gleichen Logik auch die Zahl der oberirdisch erlaubten **Besucher- und Kundenparkplätze** zu reduzieren. Mit beiden geforderten Verbesserungen kann auch die zusätzliche Verkehrsbelastung im Quartier sowie des Knotens an der Bernstrasse reduziert werden. Damit ist schon heute überlastet und umfasst mit dem mittels Barriere gesicherten Bahnübergang eine zusätzliche Gefahrenquelle.
- 3.7 **Ergänzende Begründung für das Rechtsbegehren 2.3:** Mit der Pflicht zur Bereitstellung eines Abstellplatzes für **Car-Sharing-Fahrzeuge** ist ein GFL-Anliegen aus der Mitwirkung in minimaler Hinsicht aufgenommen worden. Erfahrungen an anderen Orten zeigen, dass es für die effektive Bereitstellung eines Car-Sharing-Angebots dann auch entsprechende Bemühungen seitens der Grundeigentümerschaft braucht und optimale Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Dazu gehört – wegen der Elektrifizierungsstrategie des

wichtigsten Car-Sharing-Unternehmens mobility – die Ausrüstung mit Ladestationen. Gemäss Studien ersetzt ein Car-Sharing-Fahrzeug zwischen zehn und fünfzehn Autos in Privatbesitz. Als Ausgleich zur Reduktion der zulässigen Autoabstellplätze und um ein ausreichendes Angebot für eine eher autoarme Siedlung sicherzustellen, ist die untere Limite für die Car-Sharing-Abstellplätze höher anzusetzen, z.B. bei mindestens drei.

3.8 Ergänzende Begründung für das Rechtsbegehren 2.4: Die GFL hat bereits zu Beginn des Planungsprozesses gefordert, dass sich die Zahl der **Veloabstellplätze** am Richtwert in den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute orientieren solle (1 Abstellplatz pro Zimmer). Aufgrund der gemachten Erfahrungen bei anderen Überbauungen in Zollikofen soll zudem auf genug Platz für Cargo-Bikes, Veloanhänger usw. sowie generell auf gute Zugänglichkeit, Lademöglichkeiten, Überdachung und Diebstahlsicherung geachtet werden. Es ist bedauerlich, bisher keine Auseinandersetzung mit diesen quantitativen und qualitativen Anforderungen stattgefunden hat. Der Vorschlag, in der UeO für Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern) ein Veloabstellplatz «pro Schlafzimmer» vorzuschreiben, überzeugt nicht. Zum einen ist es den Bewohnenden freigestellt, wie viele Zimmer ihrer Wohnung sie als Schlafzimmer nutzen wollen. Zum andern ist für kleinere Familienwohnungen keine Verbesserung gegenüber der generellen Regel (2 Veloabstellplätze pro Wohnung) erkennbar. Die Formel «mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer» schafft Klarheit und wird den heutigen Bedürfnissen von Bewohnenden eher gerecht, die oft mehrere Velos pro Person nutzen (und dafür aufs Auto verzichten). Gerade für eine neue Wohnüberbauung, die gut mit öV erschlossen ist und möglichst wenig Autoabstellplätze aufweist, ist ein grosszügiges und qualitativ gutes Veloabstellplatz-Angebot wichtig.

3.9 Ergänzende Begründung für das Rechtsbegehren 2.5: Ergänzend zur Vorgabe, welche Wärmeenergie genutzt werden soll (vorliegend: Fernwärme), sind Vorschriften zu formulieren, um den **Wärme- und übrigen Energiebedarf** im Sinne des Energiesparens und der Energieeffizienz zu minimieren. Dies ist auch im Interesse des Wärmeverbunds, der nicht unbeschränkte Kapazitäten hat und primär möglichst viele bestehende, aktuell noch fossil beheizte Gebäude mit erneuerbarer Fernwärme beliefern können sollte. Die GFL ist offen für Formulierungen, die sich an den Anforderungen von erhöhten Minergie-Standards (Minergie P oder Minergie A, jeweils möglichst mit Zusatz Eco) orientieren (wie in der Vereinbarung der Gemeinde mit der Bauherrschaft für das Lättere-Areal vereinbart) oder anderweitig die Mindestanforderungen der kantonalen Gesetzgebung deutlich übertreffen. Die GFL erwartet, dass die Bauherrschaft sich ein Beispiel nimmt an den erhöhten Anforderungen, die die Gemeinde Zollikofen bei der letzten Schulhaus-Erweiterung (Oberdorf) erfüllt hat oder beim Bauprojekt auf der Schulanlage Steinibach anstrebt.

Über die geltenden Vorschriften zur **Sonnenenergie-Nutzung** hinaus sind in der ZPP oder in der UeO vorbildliche Vorschriften für möglichst grosse Produktion von Solarstrom auf den Dächern und an geeigneten Fassaden vorzusehen. Die GFL erwartet, dass die Bauherrschaft dem Beispiel der Investoren der Lättere-Überbauung folgt und mit Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zumindest den eigenen Strombedarf der Siedlung durch Eigenproduktion deckt.

3.10 Begründung für das Rechtsbegehren 2.6: Das Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für Eingriffe in den Trockenstandort von kommunaler Bedeutung

und die dazu vorliegenden Informationen und Festlegungen vermögen nicht zu überzeugen. Mit dem neuen ökologischen Fachbericht (Massnahmenbericht Naturwerte von Sigmaplan, 2025) liegt zwar im Vergleich zum unvollständigen «Fachgutachten» (2022, damals Fauna nicht erfasst) eine bessere Grundlage für die Beurteilung der betroffenen Naturwerte und der erforderlichen ökologischen Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen vor. Zum ökologischen Ersatzbedarf und vor allem zu den Massnahmen sind aber noch **einige Fragen offen und Einwände gerechtfertigt**.

- Als Erstes ist zu bemerken, dass es schon sehr befremdlich wirkt, dass der gemäss den Zonenplänen von 1994 und 2018 fast die Hälfte der Einzonungsparzelle umfassende **Trockenstandort** aufgrund des ersten «Fachgutachtens» 2022 als **«nicht mehr vorhanden»** bezeichnet worden war (im aktuellen Zonenplan werden 11'404 m² bzw. 47,3 % der Fläche als Trockenstandort ausgewiesen – und nicht bloss 9'000 m², wie im Erläuterungsbericht (S. 31) angegeben!). Gemäss der zweiten Fachbeurteilung (ökologischer Fachbericht 2025) soll der Trockenstandort zwar teilweise noch vorhanden sein, aber **nur mehr 2450 m² schützenswerte Fläche** umfassen. Ungeklärt ist, weshalb es zu dieser **Zerstörung bzw. Schrumpfung des Trockenstandortes** gekommen ist. Gemäss Art. 59 des geltenden (und auch des früheren) Baureglements war und ist seine «magere trockene Wiesenvegetation für standorttypische Pflanzen- und Tierarten als natürlicher Lebensraum zu erhalten und aufzuwerten.» Und: «Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und **Dünger** sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen sind **untersagt**.» Laut Mitwirkungsbericht lagen bei dessen Erstellung «keine Hinweise vor, dass das Planungsgebiet unzulässig bewirtschaftet wurde.» Aktuell erhaltene Hinweise aus der Bevölkerung, die auch an die Gemeinde gelangt sind, nähren jedoch den Verdacht, dass die im Zonenplan seit den 90er Jahren ausgewiesene Fläche des Trockenstandorts gleich wie die übrige Parzelle bewirtschaftet und insbesondere auch gedüngt worden ist. Somit ist davon auszugehen, dass der Trockenstandort widerrechtlich beeinträchtigt worden ist, was die **Frage nach Sanktionen und/oder zusätzlicher Kompensationspflicht** aufwirft.
- Der ökologische Fachbericht von 2025 schlägt verschiedene ökologische Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen für den Ersatz des Trockenstandorts und der Kreuzkröten-Lebensräume innerhalb des UeO-Perimeters vor, die zum grossen Teil in den vorliegenden UeO-Plan eingeflossen sind. Es wurden dazu auch einige spezifische UeO-Vorschriften formuliert. Insgesamt reichen die Festlegungen im Plan und vor allem die vorliegenden UeO-Vorschriften aber nicht aus, um eine **fachgerechte Umsetzung und langfristige Erhaltung und Pflege der definierten ökologischen Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen** sicherzustellen. Insbesondere die UeO-Vorschriften sind zu ergänzen. Beispielsweise ist darin aufnehmen, dass die detaillierte Ausarbeitung der Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen im Rahmen der Baugesuche durch eine Fachperson zu erfolgen hat und dass eine Fachperson auch die Realisierung der Massnahmen zu begleiten und ein verbindliches Pflegekonzept zu erarbeiten hat. Es sollten auch periodische Wirkungskontrollen der ökologischen Ersatz- und Aufwertungsflächen vorgeschrieben werden, um nötigenfalls Nachbesserungen in die Wege leiten zu können. Bei der Planung, Ausführung und Pflege der ökologischen Massnahmen sollen auch das ANF, die KARCH und vorzugsweise auch der Natur- und Vogelschutz Münchenbuchsee und Umgebung (NVM) beigezogen werden, dessen Tätigkeitsgebiet sich auch auf die Gemeinde

Zollikofen erstreckt). In den UeO-Vorschriften und im UeO-Plan sind auch die Feldgehölze als verbindliche, zu erhaltende Inhalte/Objekte zu bezeichnen.

- Die geforderte Überarbeitung ist auch angezeigt, weil gewisse Zweifel bestehen, ob die im UeO-Plan innerhalb des Perimeters vorgesehenen ökologischen **Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen wirklich «funktionieren»**. So ist nicht ganz klar ersichtlich, ob bei den gemäss UeO-Plan knapp eingehaltenen Mindestabständen von Gebäuden zur Hecke und zu den Feldgehölzen überall auch der im Kanton Bern verlangte Krautsaum von 2-3 m berücksichtigt ist oder nicht. Die Krautsäume sind in der UeO als verbindliche Elemente aufzunehmen. Bei denjenigen Gebäuden, bei denen eine Längsseite des Gebäudes auf der Süd- oder Westseite an Ersatzflächen für Trockenstandorte angrenzen (Terrassenbereich), ist fraglich, ob der vorgesehene Abstand zwischen dem Rand des Baubereichs für Gebäude und dem Rand dieser Ersatzflächen mit z.T. nur 2-3 m gross genug ist, dass es nicht zu Konflikten zwischen Naturschutz und Nutzenden kommt. Schliesslich sollte überprüft werden, ob der Wert der geschützten Hecke und des parallel dazu geplanten Ersatzstreifens für den Trockenstandort und gleichzeitig Korridor für die Kreuzkröten durch die hohen Gebäude am Ostrand des Perimeters nicht relevant beeinträchtigt wird (insbesondere wegen zusätzlicher Beschattung).
- Die Beschränkung von **Lichtimmissionen im Aussenraum**, vor allem innerhalb bzw. in Richtung der vorgesehenen ökologischen Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen werden in den vorliegenden UeO-Vorschriften nicht erwähnt. Deshalb sind dazu spezifische Vorschriften in die UeO aufzunehmen.
- Im Hinblick auf die geforderte Überarbeitung sei zudem darauf hingewiesen, dass die Planungsunterlagen bezüglich Aussenraumgestaltung bzw. Naturwerte innerhalb des UeO-Perimeters noch **Unstimmigkeiten** enthalten, die zu bereinigen sind: So sind im Plan der Aussenraumgestaltung des Richtprojekts 2023, der auch im Anhang der UeO-Vorschriften enthalten ist (siehe Plan von DUO „Raumkategorien und Funktionen“ im Anhang 1) u.a. Familiengärten und ein Waldspielplatz in jenen Bereichen vorgesehen, die im UeO-Plan nun als ökologische Ersatz- und Aufwertungsflächen festgelegt sind. Nach Art. 15 Abs. 2 der UeO-Vorschriften sind die Elemente für der Freiraumkonzeption des Richtprojekts verbindlich, so dass Konflikte mit den ökologischen Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen programmiert sind.
- Schliesslich ist der vorgesehene **Realersatz auf der Gemeindeparzelle Nr. 59 auf dem Schäferei-Areal** nicht geeignet, um die Schmälerung der Naturwerte im Raum Steinibachgrube zu kompensieren. Die vorgesehene Fläche liegt in zwei Kilometern Luftdistanz entfernt und ist durch das überbaute Siedlungsgebiet völlig vom der Steinibachgrube und vom angrenzenden Landschaftsschongebiet Rütli abgesondert. Gemäss dem geltenden Richtplan Landschaft, Massnahmenblatt 5 «Erhaltung und Förderung naturnaher Lebensräume»¹¹, sind im Fall der Realisierung der Siedlungserweiterung Steinibachgrube mit Beeinträchtigung des kommunalen Trockenstandortes für den Verlust von Naturwerten «in der Umgebung geeignete Ersatzmassnahmen zu treffen». Dieser Vorgabe des behördenverbindlichen Richtplans wird mit der vorgeschlagenen Ersatzmassnahme auf dem weit entfernten Schäferei-Areal nicht entsprochen. Kommt dazu, dass die dafür vorgeschlagene Fläche gemäss UeO Nr. 28 «Schäferei» zum «öffentlichen Grünbereich» der dortigen

¹¹ https://www.zollikofen.ch/_docn/4355824/RPL_Massnahmeblatter.pdf

Wohnüberbauung gehört, der «dem Spiel, dem Aufenthalt und der Erholung» dient. Es ist zumindest fraglich, ob die vorgeschlagenen ökologischen Aufwertungen mit der Zweckbestimmung der UeO Nr. 28 vereinbar sind. Es ist deshalb nach geeigneten Ersatzmassnahmen in der Umgebung der Steinibachgrube zu suchen und ein entsprechender Vorschlag samt den geforderten Präzisierungen in der UeO neu öffentlich aufzulegen. Für Ersatzmassnahmenflächen ausserhalb des UeO-Perimeters müssen vor der UeO-Genehmigung unterschriebene, langfristige Verträge abgeschlossen vorliegen.

Damit eine Ausnahmegewilligung für Eingriffe in den Trockenstandort möglich wird, ist deshalb im Minimum die Planung (v.a. UeO-Vorschriften und -Plan) massgeblich im Sinne der obigen Ausführungen zu überarbeiten und zu ergänzen. Ziel ist die Sicherstellung einer fachgerechten Umsetzung und langfristigen Pflege der erforderlichen Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen. Zudem ist ein **anderer Standort für den ausserhalb des UeO-Perimeters erforderlichen Realersatz** zu suchen.

Abschliessende Bemerkungen: Die GFL Zollikofen behält sich vor, die vorgebrachten Anliegen und namentlich die oben vorgebrachten Rechtsbegehren 2.2 – 2.9 auch auf politischem Weg weiterzuverfolgen. Sie wird – falls im Einspracheverfahren keine Verbesserungen erreicht werden können – gewisse Anträge auch in die Beratungen der Ortsplanungsrevision im Grossen Gemeinderat einbringen. Aufgrund des aktuellen Inhalts der vorgeschlagenen Änderungen von Zonenplan und Baureglement kann die GFL der Einzonung und Überbauung der Steinibachgrube jedenfalls noch keine Zustimmung und sicher keine Unterstützung in einer allfälligen Referendumsabstimmung zusichern.

(...)