

## Gemeinde Zollikofen

### **Überbauungsordnung Nr. 30 «Wahlacker West»** mit Zonenplanänderung

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanausschnitt und  
Auszug Baureglement

6. Juni 2016

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Zollikofen  
Wahlackerstrasse 25  
3052 Zollikofen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH  
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 30 «Wahlacker West» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer gut in das Ortsbild integrierten, einheitlich gestalteten Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit einem begrenzten Anteil Mischnutzung entlang der Wahlackerstrasse sowie der Schaffung attraktiver Aussenräume unter Berücksichtigung des angrenzenden Walds.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Gemeinde Zollikofen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung und Nummerierung
- die Erschliessungsfläche für den Langsamverkehr
- die Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr
- der Bereich für die Besucher- und Kundenparkplätze
- der Grünbereich Waldabstand
- der Umgebungsbereich
- die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV (ungefähre Lage und Abmessung)
- die öffentliche Fusswegverbindung
- die halböffentliche Langsamverkehrsverbindung
- die Zu- und Wegfahrt zum Areal (ungefähre Lage)
- die Einstellhalleneinfahrt (ungefähre Lage und Abmessung)
- die Notzufahrt
- die Bäume (ungefähre Anzahl und Lage)
- der Abfallbereitstellungsplatz

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die mögliche künftige Parzellierung
- die abzubrechenden Bauten
- das schützenswerte Objekt (Bauinventar)
- die erhaltenswerten Objekte (Bauinventar)

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Baubereich 1: Mischnutzungen nach den Bestimmungen der Mischzone<sup>1</sup>. Im Erdgeschoss ist an der Ostfassade eine gewerbliche oder Dienstleistungsnutzung oder ein Gemeinschaftsraum vorzusehen.

<sup>2</sup> Baubereiche 2 – 7: Wohnnutzungen nach den Bestimmungen der Wohnzonen.

### Art. 6

Mass der Nutzung<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo)<sup>3</sup> beträgt 5'370 m<sup>2</sup>. Die minimale GFo beträgt 4'790 m<sup>2</sup>. Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden minimalen und maximalen Nutzungsmasse:

Baubereiche	min. GFo <sup>4</sup> pro Baubereich	max. GFo <sup>4</sup> pro Baubereich	max. Vollgeschosse (VG) <sup>5</sup>	Gesamthöhe <sup>6</sup>
1	920 m <sup>2</sup>	1030 m <sup>2</sup>	3 ohne Attikageschoss	11.6 m
2	570 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	2 plus Attikageschoss	10.6 m
3	640 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	2 plus Attikageschoss	10.6 m
4	710 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>	2 plus Attikageschoss	10.6 m
5 – 7	650 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	2 plus Attikageschoss	10.6 m

<sup>2</sup> Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es die folgenden Bestimmungen alle einhält:

- Die Geschosshöhe<sup>7</sup> beträgt maximal 3.3 m,
- Die Geschossfläche beträgt maximal 65 Prozent des darunterliegenden Vollgeschosses,
- Das Attikageschoss ist auf mindestens einer Seite um 3 m zurückversetzt,
- Das Attikageschoss wird nur von Kaminen und von technisch bedingten Dachaufbauten überragt, die ab Oberkante Attikageschoss gemessen maximal 1.5 m hoch sind und 1.2 m von der darunterliegenden Attikafassade zurückversetzt sind.

<sup>3</sup> Die maximale Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

<sup>1</sup> Nach gültigem Baureglement, Fassung vom 2. Dezember 2001: Gemischte Zonen WG

<sup>2</sup> Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

<sup>3</sup> Art. 28 Abs. 2 BMBV

<sup>4</sup> Als Geschossfläche oberirdisch GFo gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

<sup>5</sup> Art. 18 BMBV

<sup>6</sup> Art. 14 BMBV

<sup>7</sup> Art. 17 Abs. 1 BMBV

## Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten

<sup>1</sup> Im Umgebungsbereich sind entlang der Erschliessungsachse und in der Nähe der Hauseingänge An- und Kleinbauten<sup>8</sup> wie Velounterstände und Containerabstellplätze bis maximal 30 m<sup>2</sup> und maximal 3.5 m Höhe zulässig. Der minimale Gebäudeabstand zwischen zwei An- und Kleinbauten beträgt 2.0 m.

<sup>2</sup> Vordächer, Dachvorsprünge und Aussentreppen dürfen maximal 2 m über die Baubereiche hinausragen. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten oder Erker sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>3</sup> Im Erschliessungsbereich südlich des Baubereichs 1 ist eine überdachte Einstellhalleneinfahrt zulässig.

<sup>4</sup> Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

## Art. 8

Lärmschutz

Im Baubereich 1 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. Im Übrigen gilt ES II.

## 3. Baugestaltung

### Art. 9

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die schützens- und erhaltenswerten Objekte und ihre Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Für die Hauptbauten gelten die folgenden Gestaltungsvorschriften:

- Es sind nur Bauten mit rechteckiger Grundfläche zulässig.
- Bauten in den Baubereichen 5 bis 7 sind senkrecht zur nördlichen Baubereichsbegrenzung, Bauten in den Baubereichen 1 bis 4 senkrecht zur nördlichen oder südlichen Baubereichsbegrenzung anzuordnen.
- Die Bauten in den Baubereichen 1 bis 4 und 5 bis 7 sind je Baubereichsgruppe parallel zueinander anzuordnen.
- Vorspringende Bauteile haben parallel zur Fassade zu verlaufen.

---

<sup>8</sup> Art. 3 und 4 BMBV

<sup>3</sup> An- und Kleinbauten haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen. Sie sind als untergeordnete, formal abgesetzte Baukörper zu gestalten.

#### **Art. 10**

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf Haupt- und Anbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile über 20 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen.

### **4. Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 11**

Gesamtgestaltung  
Aussenraum

<sup>1</sup> Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich gut in die topographische Situation einordnen und die Wirkung der Baudenkmäler nicht geschmälert wird.

<sup>2</sup> Es ist eine standortgerechte, mehrheitlich durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

<sup>3</sup> Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

#### **Art. 12**

Terraingestaltung

<sup>1</sup> Die Bebauung ist gut in die topographische Situation einzuordnen. Die Terraingestaltung hat sich möglichst am gewachsenen Terrain zu orientieren.

<sup>2</sup> Die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich eine gute gestalterische Lösung ergibt.

#### **Art. 13**

Grünbereich Wald-  
abstand

<sup>1</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete Grünbereich Waldabstand dient der Sicherung des Waldabstandes gemäss kantonalem Waldgesetz (KWaG) und kantonaler Waldverordnung (KWaV), der Siedlungsdurchgrünung sowie als Frei-, Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner im Wirkungsbereich der UeO.

<sup>2</sup> Im Grünbereich richten sich die baulichen Möglichkeiten nach Art. 34 KWaV.

#### **Art. 14**

- Umgebungsbereich
- <sup>1</sup> Der Umgebungsbereich dient der attraktiven Gestaltung des Aussenraums sowie als private und gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Erholungsbereich für die Bewohner der Siedlung.
- <sup>2</sup> Die nicht durch Hauszugänge, Fusswege oder private Aussenräume belegten Umgebungsf lächen sind als Grünfläche zu gestalten.
- <sup>3</sup> Allfällige private Abgrenzungen sind gestalterisch in das Umgebungskonzept zu integrieren.

#### **Art. 15**

- Aufenthaltsbereiche,  
Spielplätze und  
grössere Spielfläche
- <sup>1</sup> Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sind im Grün- und Umgebungsbereich zulässig. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- <sup>2</sup> Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist in ihrer ungefähren Lage und Abmessung im Überbauungsplan bezeichnet. Ihre Mindestfläche wird durch die Anzahl der realisierten Familienwohnungen bestimmt.
- <sup>3</sup> Im Fall einer etappierten Überbauung ist die grössere Spielfläche unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der zwanzigsten Familienwohnung bereitzustellen.

### **5. Erschliessung und Parkierung**

#### **Art. 16**

- Zu- und Wegfahrt  
zum Areal / Einstell-  
halleneinfahrt /  
Notzufahrt
- <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt ab der Wahlackerstrasse an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.
- <sup>2</sup> Die Einstellhalleneinfahrt befindet sich an der im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stelle.
- <sup>3</sup> Die Notzufahrt erfolgt ab der Wahlackerstrasse über die im Überbauungsplan bezeichnete Linienführung.

### **Art. 17**

Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr <sup>1</sup> Die Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr dient auch der Realisierung von Besucher- und Kundenparkplätzen sowie von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalleneinfahrt.

<sup>2</sup> Die Erschliessungsfläche ist befestigt, frei zugänglich zu gestalten und angemessen zu beleuchten.

<sup>3</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume sind in ihrer ungefähren Anzahl und Lage zu erhalten respektive neu zu pflanzen.

### **Art. 18**

Erschliessungsfläche für den Langsamverkehr <sup>1</sup> Die Erschliessungsfläche für den Langsamverkehr dient auch als Spielfläche sowie der Sicherstellung der Zufahrt für Notfall- und Umzugsfahrzeuge.

<sup>2</sup> Die Erschliessungsfläche ist befestigt, frei zugänglich zu gestalten und angemessen zu beleuchten.

<sup>3</sup> Die im Überbauungsplan dargestellte bestehende öffentliche Fussverkehrsverbindung entlang der Wahlackerstrasse ist zu erhalten sowie eine neue siedlungsinterne Langsamverkehrsverbindung zu schaffen.

### **Art. 19**

Auto- und Veloabstellplätze <sup>1</sup> Mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 51ff der kantonalen Bauverordnung (BauV).

<sup>2</sup> Mindestens zwei Drittel der Velo-Abstellplätze sind oberirdisch und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 54c der BauV.

### **Art. 20**

Abfallbereitstellungsplatz Die Bereitstellung des Abfalls erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle.

## 6. Umwelt

### Art. 21

Energie- und  
Wärmeversorgung

<sup>1</sup> Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Haupt-Energieträger Erdwärme einzusetzen. Ist dies technisch nicht machbar, ist ein anderer erneuerbarer Energieträger prioritär zu nutzen.

<sup>2</sup> Für im Zusammenhang mit Heizwerken stehende Bauten und Anlagen gilt, soweit sie nicht innerhalb der Baubereiche realisiert werden können, Art. 7 Abs. 4.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Art. 22

Vertragliche Sicher-  
stellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen.

### Art. 23

Aufhebung von  
Vorschriften und  
Plänen

Innerhalb des UeO-Perimeters liegende Teile des Schutzzonenplans vom 28. November 1993 und des Plans «Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen» vom 28. November 1993 werden aufgehoben.

### Art. 24

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauG).

### **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 23. Okt. bis 21. Nov. 2014  
Vorprüfung vom 10. Februar 2016

Publikation im Amtsblatt vom 16. März 2016  
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 16. März 2016  
Öffentliche Auflage vom 17. März bis 15. April 2016

Einspracheverhandlungen am 3. Mai 2016  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 1  
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Juni 2016  
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 29. Juni 2016  
Beschluss des Grossen Gemeinderats publiziert  
im amtlichen Anzeiger vom ...

Präsident Sekretär

Daniel Bichsel Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Zollikofen,

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**