

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Zollikofen

ZPP F «Bärenareal», Änderung Baureglement

Auszug Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal
- Siegerstudie von Atelier 5 Architekten AG
- Lärmgutachten vom 17. Oktober 2017

Februar 2018

Aufträge aktuell\Zollikofen\ZPP Bärenareal_06146\
4_Resultate\06146_BRA_180205_MW.docx\cm

ZPP F
«Bärenareal»

Art. 22

¹ Planungszweck:

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes, unter anderem durch Mischnutzung in den zur Strasse gerichteten Erdgeschossen.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
- Festlegung der Erschliessung und Zufahrten für Parkierung und Anlieferung.
- ~~Erhaltung~~ Ersatz des Gebäudes Restaurant Bären und des angrenzenden Bauernhauses.

² Art der Nutzung:

- ~~Erste Bautiefe entlang der Bernstrasse: Gemäss den Vorschriften der Zentrumszone MZ. Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).~~
- ~~Dahinterliegender Bereich gemäss den Vorschriften der Mischzonen M. Verkauf im Umfang von maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Betrieb.~~

³ Mass der Nutzung.

~~Die maximale Ausnützung für die einzelnen Nutzungsbereiche richtet sich nach den Vorschriften der jeweiligen Zonen.~~

- Über das gesamte Gebiet kann eine GfO von 11'000 m² realisiert werden.
- Anzahl Vollgeschosse
 - An der nördlichen Ecke des ZPP-Perimeters kann ein städtebaulicher Akzent mit einer Gebäudegrundfläche von 450 m² und 7 VG gesetzt werden;
 - südlich davon entlang der Bernstrasse in einer Bautiefe von 40 m ab Fahrbahnrand und entlang des Tannenrains in einer Bautiefe von 45 m ab Fahrbahnrand 5 VG;
 - im übrigen Gebiet 4 VG.
- Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe

Im gesamten Gebiet ES III.

⁴⁵ Gestaltung:

- ~~Neubauten der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse sind mit ihrer Längsseite parallel zur Strasse zu stellen. Dahinterliegende Neubauten sind, wenn möglich, rechtwinklig zu den Bauten der ersten Bautiefe anzuordnen.~~
- Neubauten sind im Sinne eines in fünf Volumen aufgebrochenen Blockrands anzuordnen. Ihre Bauvolumen sind auf die Umgebung abzustimmen.
- Die bestehenden Gebäude Restaurant Bären und das angrenzende Bauernhaus können mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt werden, wenn deren Erhalt unverhältnismässig ist.
- Die Siegerstudie von Atelier 5 Architekten und Planer AG vom 6. März 2017 illustriert die Bebauungsidee, die Baugestaltung, den ebenbürtigen Ersatz der erhaltenswerten Gebäude sowie die Aussenraumgestaltung und ist in der weiteren Bearbeitung als Grundlage beizuziehen.

⁵⁶ ~~Verkehrerschliessung und Parkierung Erschliessungsgrundsätze:~~

~~Bewohner- und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die~~

~~Einstellhallenzufahrten sind auf das "Gestaltungskonzept Bernstrasse" abzustimmen.~~

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse über den Tannenrain.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme einzelner Kundenparkplätze entlang der Bernstrasse unterirdisch zu erfolgen.
- Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der BauV. Für Motorfahrzeuge kann sie reduziert werden.
- Entlang der Bernstrasse können oberirdische Kundenparkplätze sowie Anlieferflächen auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- Im Bereich der heutigen Bushaltestelle ist genügend Raum für einen behindertengerechten Buseinstieg sicherzustellen.
- Entlang der Reichenbachstrasse ist genügend Raum für eine durchgehende Strassenverbreiterung mit Trottoir vorzusehen.
- Der Zugang zur bestehenden Fussgängerunterführung Bernstrasse – Tannenrain ist zu gewährleisten.

⁷ Energie

- Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an einen Wärmeverbund anzuschliessen.
- Sofern nicht an einen Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser eine gemeinsame Anlage mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe einzusetzen. Zudem hat der gewichtete Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEnV um 10 % zu unterschreiten.

Mitwirkung vom ... bis ...
Vorprüfung vom ... bis ...

Publikation im amtl. Anzeiger vom ... und ...
Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am ...
Beschluss des Grossen Gemeinderats publiziert
im amtlichen Anzeiger vom ...

.....
Daniel Bichsel, Präsident Stefan Sutter, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

...,

Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

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