

8. März 2015
Kommunale Volksabstimmung

Botschaft

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger
der Einwohnergemeinde Zollikofen

Entwurf GGR

Der Gemeinderat hat eine Urnenabstimmung angesetzt auf

Sonntag, 8. März 2015

Abstimmungszeit

Sonntag 10:00 bis 12:00 Uhr

Wahl- und Abstimmungslokale

Aula Sekundarstufe I, Schulhausstrasse 32
Schulhaus Steinibach, Aarestrasse 45

Die Stimmberechtigten können nach freier Wahl in einem dieser Lokale stimmen oder vorgängig von der brieflichen Stimmabgabe Gebrauch machen.

Abstimmungsvorlagen

1. Überbauung Schäferei; Planungsrechtliche Vorschriften und Pläne

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 10. November 2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\141126\vorschriften_pläne bot.docx	10.11.2014 08:55 / faa	1.2	1 von 18

Überbauung Schäferei: Planungsrechtliche Vorschriften und Pläne

Das Wichtigste in Kürze

In der Schäferei soll eine vorbildliche Wohnüberbauung in Verbindung mit einer öffentlichen Grünanlage entstehen. Dazu werden den Stimmberechtigten zwei Geschäfte unterbreitet. Mit dem vorliegenden Geschäft werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Das separate Geschäft (siehe Vorlage 2 dieser Botschaft) behandelt den Verkauf des gemeindeeigenen Landes.

Das Areal der Schäferei (Perimeter der geltenden Zone mit Planungspflicht) ist im Besitz der Einwohnergemeinde Zollikofen, der Firma Marti Invest AG und der Blindenschule Zollikofen. Die Landfläche umfasst ca. 35'000 m². Dieses Gebiet ist die letzte grössere, zusammenhängende Baulandreserve der Gemeinde. Es ist sehr gut gelegen, nahe von Schulanlagen, Zentrum, Stationen des öffentlichen Verkehrs und dem Buchsiwald als wichtigem Naherholungsraum.

Die Gemeinde Zollikofen und die Marti Invest AG veranstalteten im Jahr 2012 einen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren. Dies mit dem Ziel, eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Wohnüberbauung mit gut 100 Wohneinheiten in Verbindung mit einem grosszügigen öffentlichen Grünraum zu erlangen.

Für die planungsrechtliche Umsetzung ist eine Anpassung des Zonenplans und des Baureglements notwendig. Die bestehende Zone mit Planungspflicht "Schäferei" wird durch eine ordentliche Überbauungsordnung abgelöst. Somit wird also nicht neues Bauland eingezont, sondern die Nutzung und Gestaltung dieser bestehenden Baulandreserve genauer geregelt. Der Grosse Gemeinderat (GGR) hat am 26. November 2014 die entsprechenden planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne beschlossen.

Gegen den GGR-Beschluss wurde das Referendum ergriffen, welches mit Unterschriften zu Stande gekommen ist.

Der Grosse Gemeinderat hat mit gegen Stimmen bei Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: , Vorsitz stimmt nicht mit) den planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne für die Überbauung Schäferei zugestimmt.

Ausgangslage

Bereits 1993 wurde in der Schäferei ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die heute geltende Zone mit Planungspflicht basiert auf dem damaligen Wettbewerbsergebnis. Dieses ist nie realisiert worden, weil es nicht mehr den Vorstellungen der Grundeigentümer (damals Eidgenossenschaft, Gemeinde) entsprochen hat.

Die Eidgenossenschaft hat im Jahr 2011 ihre Parzelle der Firma Marti Invest AG verkauft. Im Februar 2012 wurde ein Projektwettbewerb in anonymisierter

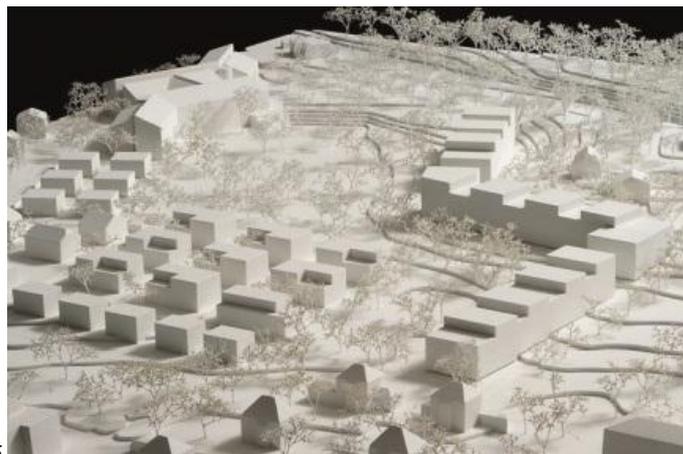
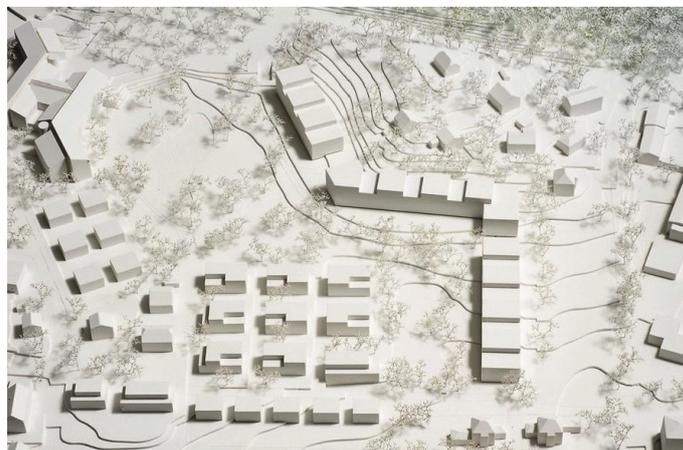
Form mit vier eingeladenen Teams durchgeführt. Das Projekt „Am Park“ von *brügger architekten ag* aus Thun erreichte den ersten Rang und bildet die Grundlage für die planungsrechtlichen Erlasse.

Beurteilung Siegerprojekt (Auszug Jurybericht)

10 *„Das Projekt basiert auf einem denkbar einfachen Konzept. Um den bestehenden, zusammenhängenden Landschaftsraum des Schäfereiareals so weit als möglich zu erhalten, wird eine periphere*
15 *Setzung der Volumen vorgeschlagen. Die Miet- und Eigentumswohnungen befinden sich in Anlehnung an die Blindenschule und das Hochschulinstitut für Berufsbildung in markanten Bauvolumen. Die Einfamilienhäuser ergänzen das vorgefundene Siedlungsmuster im Süden und Westen der Parzelle. Um eine maximale Parkfläche zu erhalten, wird das nordseitige*
20 *Bauvolumen teilweise in den Hang geschoben.*

Die periphere Anordnung der Bebauungen ermöglicht einen sehr grosszügigen Grünraum, der sich von der
30 *Kirchlindachstrasse bis an die Stämpflistrasse durchzieht, die Talsohle bleibt offen, eine landschaftsarchitektonisch grosszügige Geste. In diesem stimmigen Aussenraum sind gemeinschaftliche Anlageteile und Spielbereiche eingebettet, der Grünraum wird als*
35 *Gesamtes erlebbar. Öffentliche Verbindungen und private Erschliessungen sind klar ablesbar.“*

40 Auszug Jurybericht vom 5. Oktober 2012



Fotos Modell / Visualisierung Projekt

50 Verkehr

Die Gesamtanlage enthält zwei getrennte Einstellhallen. Die Hauptschliessung für den motorisierten Verkehr der drei grossen Mehrfamilienhausbauten im Sektor A erfolgt ab der Kirchlindachstrasse. Somit wird der Grossteil des anfallenden Verkehrs direkt auf die Hauptstrasse geführt, das

bestehende Quartier wird nicht belastet.

Die zweite, weitaus kleinere Einstellhalle hat eine Zu- und Wegfahrt über die 5 Stämpflistrasse. Damit werden die Bauten im Sektor B erschlossen.

Die Einfamilienhäuser im Sektor C erhalten eine individuelle Anknüpfung an die Schäfereistrasse.

10

Öffentlicher Grünraum

Wesentlicher Bestandteil der Gesamtplanung Schäferei ist ein grosszügiger öffentlicher Grünraum. Dieser dient der 15 Überbauung als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er ist aber auch für jedermann zugänglich und somit eine öffentliche Parkanlage. Attraktive Wege für Velofahrende und zu Fuss Gehende 20 queren den Park und stellen die übergeordneten Verbindungen sicher.

Planungsrechtliche Umsetzung

25

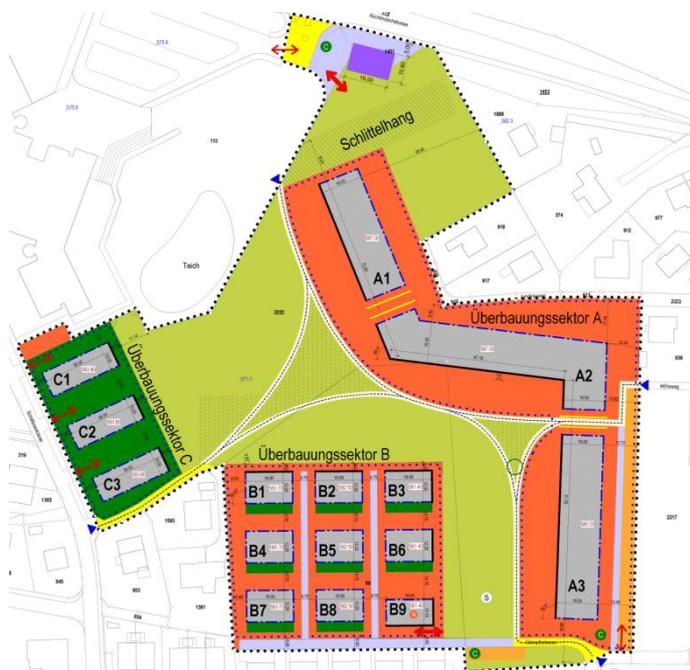
Bezug zur Ortsplanungsrevision

Die Arbeiten zur Planung Schäferei wurden weit vor der Ortsplanungsrevision gestartet und sollen nun auch unabhängig davon abgeschlossen werden. Das betroffene Gebiet ist bereits heute der Bauzone zugewiesen. Die beantragten Änderungen der planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne sind 35 im Einklang mit den übergeordneten Vorschriften und Planungen. Dementsprechend laufen sie der Ortsplanungsrevision nicht zuwider. Im Gegenteil; mit der Realisierung der geplanten 40 Überbauungen in der Schäferei und der Lättere werden innere Baulandreserven

ausgeschöpft. Dies wirkt dem Siedlungserweiterungsdruck entgegen.

45 Erlass Überbauungsordnung

Die bestehende Zone mit Planungspflicht Schäferei (Baureglement Art. 110) soll durch eine ordentliche Überbauungsordnung nach Art. 88 50 Baugesetz abgelöst werden. Die Vorschriften und Planfestlegungen sind auf das Notwendige beschränkt, damit bei späterem, geringfügigem Anpassungsbedarf rasch reagiert werden kann. 55 Räumlich differenziertere, eher qualitative Festlegungen sind im Richtprojekt, bestehend aus Richtplänen und Richttext, festgehalten. Der Gemeinderat hat dieses Richtprojekt im Sinne eines 60 Richtplanes beschlossen.



Überbauungsplan

65 Zonenplanänderung

Der Perimeter der neuen Überbauungsordnung weicht an drei Stellen vom geltenden Perimeter der Zone mit Planungspflicht ab:

70

Am östlichen Rand wird eine Parzelle im Umfang von ca. 3'000 m² nicht der Überbauungsordnung "Schäferei" sondern der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 14 „Blindenschulheim, katholische Kirche“ zugeordnet. Die Fläche dient als Entwicklungsreserve für die bestehende Schulanlage der Blindenschule.

10 Eine Zufahrt von der Kirchlindachstrasse her in eine Einstellhalle ist nur über die bestehende Zufahrt zum Parkplatz des Eidgenössischen Hochschulinstituts für
15 Berufsbildung (EHB) möglich. Dazu muss in diesem Bereich der Perimeter bis zur bestehenden Zufahrt erweitert werden.

20 Im südlichen Bereich der geltenden Zone mit Planungspflicht angrenzend an die Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 13 „Sekundarschule“ ist 2001 eine Teilüberbauungsordnung zur Erstellung
25 von fünf Einfamilienhäusern erlassen worden. In dieser ist festgelegt worden, dass die oberirdischen Autoabstellplätze (Carports nördlich der Erschliessungsstrasse) zu einem späteren Zeitpunkt in die Einstellhallen einer zukünftigen Überbauung integriert werden
30 müssen. Der Perimeter der Ueberbauungsordnung wird in diesem Bereich entsprechend angepasst.

35 **Baureglementsänderung / Aufhebung Überbauungsordnung**

Der Artikel zur Zone mit Planungspflicht "Schäferei" wird im Baureglement er
40 satzlos aufgehoben, da für dieses Gebiet die neue Überbauungsordnung gelten soll.

Für die heutige Zone für öffentliche Nutzungen "EHB" sind nebst den Bestimmungen im Baureglement zusätzlich
45 die Vorschriften der Überbauungsordnung "SIBP" vom 7. April 1982 massgebend. Damit diese nicht an die neuen Verhältnisse angepasst werden müssen,
50 soll die alte Überbauungsordnung aufgehoben werden. Im Gegenzug wird Art. 104 des Baureglements entsprechend ergänzt.

55 **Argumente des Referendumskomitees**

60 **Argumente des Grossen Gemeinderates**

65 **Folgen bei Ablehnung der Vorlage**

Werden die vorgeschlagenen Änderungen für die Überbauung Schäferei ver
70 worfen, gelten die bestehenden Vorschriften weiterhin; das heisst:

- das Land bleibt weiter Bauland (keine Auszonung);
- die Erschliessung erfolgt über die Quartierstrassen Park- und
75 Stämpflistrasse;
- die Wohngebäude südlich des Jungfrauweges dürfen höher als mit der neuen UeO geplant erstellt werden;
- 80 – es gibt keinen öffentlichen Grünraum;
- der Schlittelhang ist nicht gesichert.

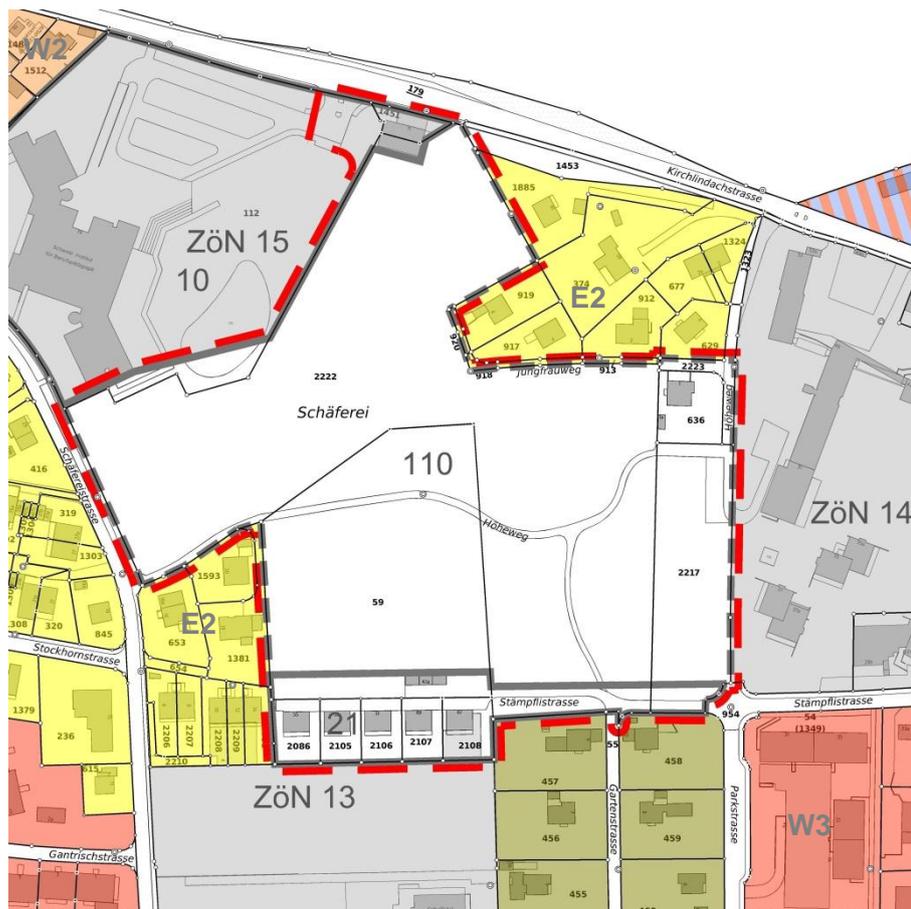
Eine Neuauflage für die Ausarbeitung einer neuen Überbauungsordnung würde zu entsprechenden Zeit- und Kostenfolgen (Total Fr. 240'000.00, davon Anteil Gemeinde 26%) führen.

Antrag

¹⁰ Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit ■ gegen ■ ■ Stimmen bei ■ Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: ■, Vorsitz stimmt nicht mit) zu beschliessen:

- ¹⁵
1. Der Zonenplanänderung "Schäferei" wird zugestimmt.
 2. Der Baureglementsänderung wird zugestimmt.
 - ²⁰ 3. Der Überbauungsordnung Nr. 28 "Schäferei" wird zugestimmt.
 4. Der Aufhebung des Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schäferei (SIBP) wird zu-
 - ²⁵ gestimmt.

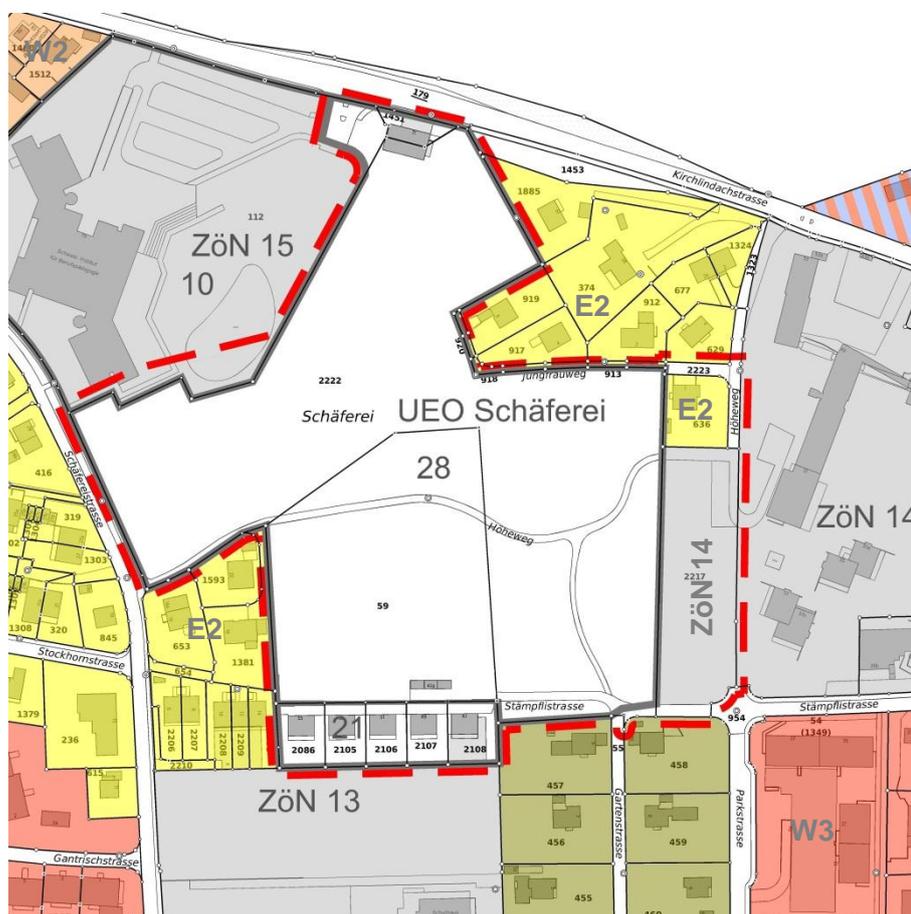
Anhang I: Zonenplanänderung



Zonenplan bestehend

Legende

-  Zonenplanänderung
-  Wohnzone W2
-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Wohnzone E2
-  Wohnzone W3
-  bestehende Überbauungsordnungen
-  Zone mit Planungspflicht
-  Zone für öffentliche Nutzungen



Zonenplan neu

Legende

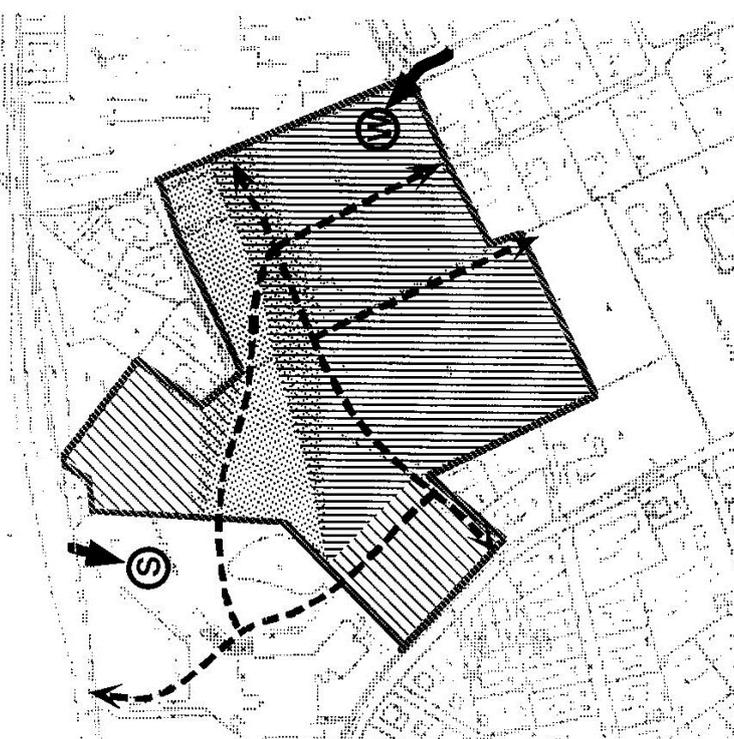
-  Zonenplanänderung
-  Wohnzone W2
-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Wohnzone E2
-  Wohnzone W3
-  bestehende Überbauungsordnungen
-  Zone mit Planungspflicht
-  Zone für öffentliche Nutzungen

Anhang II: Baureglementsänderung

Bisher		Neu	
Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf
ZÖN 14 Blindenschulheim, Katholische Kirche	<p>Art. 103 ¹ Zweck: Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Tagungen, Internat, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Kirche.</p> <p>² <i>Überbauung und Gestaltung:</i> Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Bauliche Veränderungen haben sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einzuordnen. GZ, GA und GH gemäss WG4.</p>	ZÖN 14 Blindenschulheim, Katholische Kirche	<p>Art. 103 ¹ Unverändert.</p> <p>² <i>Überbauung und Gestaltung:</i> Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Mit Ausnahme von Neubauten auf Parzelle 2217 haben sich bauliche Veränderungen in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einzuordnen. GZ, GA und GH gemäss WG4.</p>
ZÖN 15 EHB Schäferei	<p>Art. 104 ¹ Zweck: Zusammenhängende Überbauung mit Aussenanlagen für Bildung, Verwaltung, Internat und Tagungseinrichtungen (Hochschulinstitut für Berufsbildung). Realisierung einer Heizzentrale für Wärmeverbundanlage im Teilbereich H.</p> <p>² <i>Überbauung und Gestaltung:</i> Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen des Hochschulinstituts für Berufsbildung gemäss geltender Überbauungsordnung SIBP von 7.4.1982 mit Korrekturen vom 17.2.83 und 15.1.93. Im Teilbereich H ist eine Heizzentrale zu erstellen. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: GL = 20.00 m, GH = 10.00 m. Die Zonenbestimmungen im Teilbereich H gehen der UeO SIBP 1982 vor.</p>	ZÖN 15 EHB Schäferei	<p>Art. 104 ¹ Zweck: Zusammenhängende Überbauung mit Aussenanlagen für Bildung, Verwaltung, Internat und Tagungseinrichtungen (Hochschulinstitut für Berufsbildung).</p> <p>² <i>Überbauung und Gestaltung:</i> Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen des Hochschulinstituts für Berufsbildung. Die vorhandene Grünanlage im Umkreis von 20 Meter um das Biotop ist zu erhalten. GZ, GA und GH gemäss WG4.</p>
ZPP Schäferei	<p>Art. 110 ¹ Planungszweck: – Räumliche und nutzungsmässige Koordination unterschiedlicher Institutionen (BIGA/SIBP, Blindenschule) mit deren Erweiterungsabsichten. – Ausscheidung einer Fläche für verdichteten Wohnungsbau und Sicherung deren Erschliessung. – Sicherung übergeordneter Fusswegbeziehungen. – Freihaltung landwirtschaftlich und nutzungsmässig wichtiger Flächen.</p>		<p>Art. 110 ¹ bis ⁵ Aufgehoben.</p>

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf
	<p>2 Art und Mass der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BIGA/SIBP-Erweiterung: Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Schule, Tagungen und Verwaltung. Das Mass der Nutzung für die Erweiterungsbauten wird auf 14'000 m² Bruttogeschossfläche beschränkt. Der projektierte Nordflügel der bestehenden Schulanlage kann aufgrund der geltenden Überbauungsordnung erstellt werden. - Auf der Fläche "Blindenschule und Wohnüberbauung" kann eine maximale Bruttogeschossfläche von 9'590 m² in verdichteter Form realisiert werden. Die nachfolgend festgelegten Bruttogeschossflächen für die Wohnüberbauung und die Erweiterung der Blindenschule kann der Gemeinderat bewilligen, wenn er eine hohe Siedlungsqualität als gesichert erachtet. - Wohnüberbauung: Wohnungen in unterschiedlicher Grösse und verdichteter Form. Die zu realisierende Bruttogeschossfläche für die Wohnüberbauung beträgt maximal 13'000 m². Der Anteil Arbeitsaktivitäten innerhalb der Wohnüberbauung beträgt maximal 20% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Realisierung preisgünstigen Wohnraumes ein. - Erweiterung Blindenschule: Bauten, Anlagen und Einrichtungen für Nachsorgeeinrichtungen für Mehrfachbehinderte und Sehgeschädigte. Für die Erweiterungsbauten gelten die gleichen Vorschriften wie für die Bauten im bestehenden Areal (Art. 103, ZöN 14, dieses Reglements). Die Abgrenzung der Fläche für die Erweiterungsbauten erfolgt aufgrund der Wettbewerbsergebnisse. Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 2'300 m². - Freihaltebereiche: Die Freihaltung dieser Flächen dient der Landschafts- und Siedlungsstrukturierung. Sie sind, soweit möglich, öffentlich zugänglich. - Naturnahe Ausgleichsfläche: Diese Fläche hat die Funktion eines Teilstückes im Biotop-Verbund zwischen Aare, Lüftere, Häberlimatte und Buchseewald. Die im Plan bezeichneten Flächen sind schematisch und müssen im Rahmen der Überbauungsordnung oder Teilüberbauungsordnungen definitiv festgelegt werden. 		

Randtitel / Marginale (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginale (neu)	Neuer Text, Entwurf
	<p>3 <i>Erschliessung für Motorfahrzeuge:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - BIGA/SIBP-Areal: Direkt ab Kirchlindachstrasse. - Blindenschule: Direkt ab Kirchlindachstrasse über bestehendes Areal und Höheweg. - Wohnüberbauung: Von der Parkstrasse. Zwischen Parkstrasse und Höheweg ist keine Fahrverbindung vorzusehen. - Die im Plan festgelegten Fusswegbeziehungen sind rollstuhlgängig auszugestalten. <p>4 <i>Gestaltung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugestaltung: Die Höhe der Erweiterungsbauten des SIBP darf diejenige des bestehenden Gebäudes talseitig nicht übersteigen. Für alle übrigen Bauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 13.00 m. Wenn über den Vollgeschosses weder Dachaufbauten noch Attikageschosse vorgesehen sind, gilt eine Gebäudehöhe von 14.00 m. - Die Freihaltebereiche und die naturnahen Ausgleichsflächen sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und zu gestalten. Sie sind so weit öffentlich zugänglich, als diese ökologische Funktion nicht beeinträchtigt wird. <p>5 <i>Verfahren:</i></p> <p>Als Grundlage zur Ausarbeitung der Überbauungsordnung oder Teilüberbauungsordnungen sind Wettbewerbe durchzuführen. Davon ausgenommen sind Erweiterungsbauten des SIBP.</p>		

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf
Schäfererei	<p>H. PLÄNCHEN ZU DEN ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT</p> <p>Zone mit Planungspflicht nach Art. 93/94 BauG (BR Art. 110)</p>  <p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none">  BIGA/SIBP - Erweiterung  Blindenschule und Wohnüberbauung  Freihaltebereich (def. Begrenzung in der Überbauungsordnung)  Fusswegbeziehungen  Zufahrt Parkierung SIBP  Zufahrt Parkierung Wohnüberbauung  Perimeter Zpp 	Schäfererei	H. PLÄNCHEN ZU DEN ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT Aufgehoben.

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)				Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf				
Anhang III: gültige Überbauungsordnungen										
Nr.	Bezeichnung	Erlass	letzte Rev.		Nr.	Bezeichnung	Erlass	letzte Rev.		
10	Schäferei (SIBP) Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schäferei (SIBP)	07.04.1982	23.03.1967		10	Aufgehoben.				
21	Schäferei - Abschnitt Süd Überbauungsordnung Nr. 110 "Schäferei" - Abschnitt Süd	28.05.2001	14.04.1967		21	Schäferei - Abschnitt Süd Überbauungsordnung Nr. 21 Schäferei - Abschnitt Süd	28.05.2001	26.11.2014		
					28	Schäferei Überbauungsordnung Nr. 28 Schäferei	26.11.2014			

Anhang III: Überbauungsvorschriften

1. Allgemeine Bestimmungen

Planungszweck	Art. 1 Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität sowie die Freihaltung eines Grünbereichs für öffentliche Anlagen mit Langsamverkehrsverbindungen in die benachbarten Ortsteile.
Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und Stellung zur Grundordnung	Art. 2 ¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet. ² Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes. ³ Der im Art. 86 Abs. 3 BR vorgesehene Nutzungsbonus von 10% wird in dieser Überbauungsordnung ausgeschlossen.
Planinhalte	Art. 3 ¹ Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">– Wirkungsbereich Überbauungsordnung– Überbauungssektoren A-C– Lage und Abmessung der Baubereiche für Hauptgebäude– Lage und Abmessung des Baubereiches für die Heizzentrale– Gestaltungsbaulinien– Gebäudeabstandsregelung nach Art. 14– Dachkoten– Referenzvermessung– Öffentlicher Grünbereich– Halböffentliches Wohnumfeld– Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV (Standortfestlegung)– Schlittelhang– Zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereiche– Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und zu oberirdische Abstellplätze– Übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen mit Anschlusspunkten– Detailerschliessung (bestehend / neu)– Besucherparkplätze– Containersammelplätze ² Im Überbauungsplan sind als Hinweise bezeichnet: <ul style="list-style-type: none">– Private Aussenräume– Hochstammbaum bestehend– Hauszufahrten– Standort für Nutzungen im übergeordneten Interesse– Terrainkoten
Stellung zum Richtprojekt	Art. 4 ¹ Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee wird auf der Basis des überarbeiteten Wettbewerbprojektes vom 5. Okt. 2010 ein Richtprojekt erlassen. Es wird vom Gemeinderat genehmigt und dient zur gestalterischen Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere <ul style="list-style-type: none">– zur räumlichen Anordnung und Verteilung von Nutzungen und Einrichtungen im Aussenraum;– bei der Gestaltung einzelner Überbauungssektoren und Bauprojekte;– zur Koordination von Bauprojekten und Infrastruktur;– zur Abstimmung von Wohnumfeldgestaltungen mit der Gestaltung des öffentlichen Grünbereiches. ² Das Richtprojekt mit Plan, Modell und Erläuterungen dient der Baubewilligungsbehörde bei der materiellen Beurteilung der Baugesuche.
Baubereichsbegrenzungen	Art. 5 Baubereichsbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als Gestaltungsbaulinie (nach Art. 91 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht.

Gesamthöhen,
Dachgestaltung

Art. 6 Für die Gesamthöhe der Bauten gelten die in den Baubereichen eingetragenen Höhenkoten im Überbauungsplan. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf diese an keinem Punkt überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Oberlichter, Liftaufbauten, technische Installationen, Solaranlagen und dergleichen. Sie dürfen die im Plan festgelegte Höhenkote im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

Umgebungsgestaltung

Art. 7 ¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dessen Detaillierungsgrad kann durch die Baubewilligungsbehörde näher bestimmt werden. Bei den Überbauungssektoren A und B umfasst der Plan das gesamte Wohnumfeld des jeweiligen Sektors mit seinen Übergängen zum öffentlichen Grünbereich.

Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- die projizierte Fassadenlinie der Bauten;
- die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Containersammelpplätze, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen und deren Beleuchtung;
- An- und Nebenbauten;
- Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- die wichtigsten Höhenkoten des massgebenden und des projektierten Terrains;
- Böschungen und Geländemodulationen;
- die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;
- bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken mit Angabe zu Pflanzen- und Baumarten.

² Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung, insbesondere durch möglichst weitgehenden Verzicht auf wasserundurchlässige Hartbeläge auf Erschliessungs- und Zugangswegen.
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.
- Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Biotop in der benachbarten Grünanlage in der ZöN 15, EHB Schäferei (Art. 104 Abs. 2 Baureglement).

³ Gemäss Gewässerschutzgesetzgebung muss das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden. Ist eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich, so sind entsprechende Rückhaltmassnahmen zu realisieren. Der Nachweis über die Versickerbarkeit ist durch die Grundeigentümer respektive die Bauherrschaften im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen

Art. 8 ¹ Es sind übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen von der Kirchlindachstrasse zur Stämpflistrasse und Parkstrasse und von der Schäferestrasse zum Höhenweg zu realisieren. Sie sind so auszugestalten, dass sie mit Not-, Dienst und Umzugsfahrzeugen befahren werden können. Für zusätzliche Wegverbindungen ist das Richtprojekt wegleitend.

² Falls die Langsamverkehrsverbindung zur Kirchlindachstrasse nicht über das Gebiet des Eidgenössischen Hochschulinstitutes für Berufsbildung (EHB) realisiert werden kann, ist sie innerhalb des Perimeters der ÜO Schäferei zu verlegen.

Kinderspielplätze,
Aufenthaltsbereiche,
Grössere Spielfläche

Art. 9 ¹ Die in der Bauverordnung geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 44, 45 BauV) können zum Nutzen aller Bewohnerinnen und Bewohner im öffentlichen Grünbereich erstellt werden. Für ihre Lage und Dimensionierung ist das Richtprojekt wegleitend.

² Der Standort der grösseren Spielfläche (Art. 46 BauV) ist nördlich der

Stämpflistrasse im öffentlichen Grünbereich.

Etappierung	<p>Art. 10 ¹ Spätestens bis zur Fertigstellung des letzten Gebäudes im Überbauungssektor A muss der öffentliche Grünbereich realisiert werden.</p> <p>² Ab der Fertigstellung von 20 Familienwohnungen muss eine grössere Spielfläche im Umfang von mindestens 600 m² realisiert werden. Sie kann vorübergehend als Provisorium an einem geeigneten Ort innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung erstellt werden.</p>
Parkierung	<p>Art. 11 ¹ In den Überbauungssektoren A und B sind Bewohnerabstellplätze (Auto, Motorrad) in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.</p> <p>² Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für Besucher und Behinderte zu reservieren.</p> <p>³ Fahrradabstellplätze (Art. 54 BauV) sind an gut erreichbaren Orten in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Für ihre Lage und Abmessung ist das Richtprojekt wegleitend.</p>
Energie	<p>Art. 12 ¹ Anzustreben ist eine umweltschonende, energieeffiziente Energieversorgung. Es sind anerkannte Qualitätsstandards anzustreben.</p> <p>² Die Wärmeerzeugungsanlagen der Bauten sind an das Fernwärmenetz "Zollikofen Nord" von Energie Wasser Bern anzuschliessen, sofern der Energiepreis den marktüblichen Konditionen für den Bezug von Fernwärme entspricht. Von der Anschlusspflicht ausgenommen ist die produzierte Energie aus Solaranlagen.</p> <p>³ Für die Überbauungssektoren A und B ist der Baubewilligungsbehörde je ein integrales Energiekonzept vorzulegen. Bei einer Bauweise nach anerkannten Qualitätsstandards erübrigt sich das Konzept.</p>
Heizzentrale	<p>Art. 13 ¹ Im Baubereich "Heizzentrale" ist eine Heizzentrale für das Fernwärmenetz "Zollikofen Nord" zu erstellen.</p> <p>² Die maximale Gesamthöhe beträgt 10.00 m.</p> <p>³ Die Erschliessung erfolgt ab der Kirchlindachstrasse.</p>
2. Überbauungssektor A	
Art und Mass der Nutzung	<p>Art. 14 ¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen des Baureglements.</p> <p>² Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt insgesamt 13'000 m². Es sind vier Vollgeschosse zugelassen. Attikageschosse sind nicht erlaubt.</p>
Hauptgebäude	<p>Art. 15 ¹ Die Hauptgebäude sind hinsichtlich Kubatur, architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung als Einheit zu realisieren. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen. Für das architektonische Erscheinungsbild der Bauten ist das Richtprojekt weisend.</p> <p>² Die Hauptgebäude bestehen aus vier- bzw. dreigeschossigen Gebäudeteilen. Das vierte Geschoss umfasst pro Gebäude maximal 70% der darunter liegenden Geschossflächen. Es ist aufgeteilt in mehrere rechteckige Einheiten, die mit den darunter liegenden Hauptfassaden bündig sind. Das Dach der dreigeschossigen Gebäudeteile kann als von Fassade zu Fassade durchgehende Terrasse für die Wohnungen im vierten Geschoss genutzt werden. Eine Überdachung der Terrassenbereiche ist nicht zulässig.</p> <p>³ Das Gebäude im Baubereich A3 ist gemäss dem Verlauf des natürlichen Terrains an drei Stellen mittels Höhenversatz abgetrept zu gestalten.</p> <p>⁴ Der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen A1 – A2 bzw. A2 – A3 kann gegenüber der Festlegung im Plan beidseits um maximal 3 m verschoben</p>

werden. Ein minimaler Gebäudeabstand von 10 m ist jedoch einzuhalten.

Hauszugänge und Nebenbauten

Art. 16 ¹ Die Hauszugänge bei den Baubereichen A1 und A2 liegen grundsätzlich auf der hauptbesonnten Seite. Davon ausgenommen ist der östliche Teil von Baubereich A2, bei welchem in Folge der Eckstellung auch Zugänge von Osten her möglich sind. Bei Baubereich A3 liegen die Hauszugänge auf der Ostseite.

² Nebenbauten, Unterstände für Fahrräder und dergleichen sind als einfache Zweckbauten nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu gestalten. Sie haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen. Für ihre Lage und Dimensionierung ist das Richtprojekt wegleitend.

Wohnumfeld

Art. 17 ¹ Das Wohnumfeld ausserhalb der Baubereiche ist für Bewohnerinnen und Bewohner dieses Überbauungssektors allgemein zugänglich zu gestalten. Die private Aneignung und entsprechende Gestaltung und Bepflanzung von den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Vorplätzen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind mobile, kurzfristig entfernbare Einrichtungen.

² Für die Gestaltung, Bepflanzung und Ausstattung des Wohnumfeldes ist das Richtprojekt wegweisend.

Erschliessung

Art. 18 ¹ Die Haupteerschliessung, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Kirchlindachstrasse.

² Die Zufahrt zum Areal des Eidgenössischen Hochschulinstituts für Berufsbildung (EHB) ist zu gewährleisten.

3. Überbauungssektor B

Art und Mass der Nutzung

Art. 19 ¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gemäss Baureglement.

² Das Erdgeschoss im Baubereich B9 kann Nutzungen im Interesse der Bewohnerschaft oder der Öffentlichkeit dienen, das kann ein Gemeinschaftsraum, eine Kinderkrippe oder ähnliches sein.

³ Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt insgesamt 5'500 m². Es sind drei Vollgeschosse zugelassen. Das dritte Geschoss umfasst pro Gebäude maximal 70% der darunterliegenden Geschossflächen. Attikageschosse sind nicht erlaubt.

Hauptgebäude

Art. 20 Die Hauptgebäude sind hinsichtlich Kubatur, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung als Einheit zu realisieren. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen. Die bereits realisierten Einfamilienhäuser südlich des Baubereichs sind als Teil dieser Siedlungseinheit zu betrachten.

Hauszugänge

Art. 21 Der oberirdische Zugang zu den Hauptgebäuden erfolgt von Süden.

Wohnumfeld

Art. 22 Das Wohnumfeld ausserhalb der Baubereiche ist für Bewohnerinnen und Bewohner dieses Überbauungssektors allgemein zugänglich zu gestalten. Davon ausgenommen sind im Überbauungsplan als Hinweis bezeichnete, allfällige private Aussenräume mit einer maximalen Tiefe von 4 m, gemessen ab der hauptbesonnten Gebäudefassade.

Erschliessung

Art. 23 Die Haupteerschliessung, die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, erfolgt ab der Stämpflistrasse.

4. Überbauungssektor C

Art und Mass der Nutzung

Art. 24 ¹ Es gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gemäss Baureglement.

² Die realisierbare oberirdische Geschossfläche ist definiert durch die Baubereiche. Es sind zwei Vollgeschosse gestattet. Attikageschosse sind erlaubt und können ausser auf der Südost-Seite auf den drei übrigen Seiten mit den darunter liegenden Fassaden bündig sein. Ihre Geschossfläche darf jedoch nicht grösser sein als bei einer Ausgestaltung nach Baureglement.

Hauptgebäude

Art. 25 ¹ Innerhalb eines Baubereiches können Einzel-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser erstellt werden. Wo kein Zusammenbau erfolgt, ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6.00 m einzuhalten. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Sie sind extensiv zu begrünen.

² Eine Baueingabe muss die gesamte Bebauung innerhalb eines Baubereiches inklusive deren Zufahrt und Parkierung umfassen. Davon ausgenommen ist eine Bebauung mit vorgängig abparzellierten Einzelprojekten.

Nebenbauten

Art. 26 ¹ Carports, Garagen oder andere oberirdische Nebenbauten sind eingeschossig, mit Flachdächern zu versehen und einheitlich zu gestalten. Sie haben sich hinsichtlich Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden unterzuordnen.

² Der Grenzanbau für Nebenbauten ist innerhalb eines Baubereiches gestattet.

Zufahrt und Parkierung

Art. 27 Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Schäferestrasse. Die Parkierung erfolgt oberirdisch innerhalb der Baubereiche.

5. Öffentlicher Grünbereich

Zweck und Art der Nutzung

Art. 28 ¹ Der öffentliche Grünbereich dient dem Spiel, dem Aufenthalt und der Erholung. Der gesamte Grünbereich und die dazugehörenden Einrichtungen sind öffentlich.

² Es sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zu realisieren:

- Kinderspielplätzen nach Art. 44ff BauV;
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten für Erwachsene, teils in räumlicher in Verbindung zu den Kinderspielplätzen;
- Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV;
- Langsamverkehrsverbindungen;
- Schlittelhang.

³ Innerhalb des öffentlichen Grünbereiches sind im Überbauungsplan zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereiche bezeichnet. Hier können in Verbindung mit Kinderspielplätzen und zugeordneten Sitzplätzen auch einfache pavillonähnliche Bauten oder Dachkonstruktionen realisiert werden.

⁴ Für die Dimensionierung und räumliche Zuordnung von Nutzungen und Einrichtungen ist das Richtprojekt wegleitend.

⁵ Fragen der Finanzierung, Pflege und des Unterhalts von Anlagen im öffentlichen Grünbereich (z.B. Kinderspielplätze, grössere Spielfläche, Wege), sind im Infrastrukturvertrag zu regeln.

6. Weitere Bestimmungen

Vereinbarungen

Art. 29 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Langsamverkehrsverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Inkrafttreten

Art. 30 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Anhang IV: Überbauungsplan

Gemeinde Zullkofen
ÜBERBAUUNGSORDNUNG SCHÄFEREI

Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
 - Überbauungsplan
 - Überbauungsregeln
 - Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
 - Erläuterungsbericht
 - Richtprojekt
 - Ver- und Entsorgungspan

Massstab 1:500 Format A1 Datum 06.06.2014

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom
 Publikation im Anzeiger der Region Bern vom
 Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
 Energie Einsprachen
 Unerledigte Einsprachen
 Rechtsverhandlungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
 Beschlüssen durch den Grossen Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde:
 Der Präsident
 Der Gemeindevorstand

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:
 Der Gemeindevorstand

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

FESTLEGUNGEN

● ● ● ● ● Wirkungsbereich Überbauungsordnung

■ ■ ■ ■ ■ Baubereich / Überbauungssektor

■ ■ ■ ■ ■ Überbauungssektoren A - C
 Baubereich oberirdisch für Hauptgebäude mit Bezeichnungen A1, A2, ...

■ ■ ■ ■ ■ Baubereich Heizzentrale

■ ■ ■ ■ ■ Gestaltungsbaulinen

■ ■ ■ ■ ■ Gebäudeabstandsregelung nach Art. 14

■ ■ ■ ■ ■ Dachkoten

■ ■ ■ ■ ■ Referenzvermessung

■ ■ ■ ■ ■ Ausserraum

■ ■ ■ ■ ■ Öffentlicher Grünbereich

■ ■ ■ ■ ■ Halboffentliches Wohnfeld

■ ■ ■ ■ ■ Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV

■ ■ ■ ■ ■ Schläbhang

■ ■ ■ ■ ■ Zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereiche

HINWEISE

↔ ↔ ↔ ↔ ↔ Erschliessung

↔ ↔ ↔ ↔ ↔ Zu- und Wegfahrt Einseitigkeit

↔ ↔ ↔ ↔ ↔ Übergeordnete Langsamverkehrshaltungen mit Anschlusspunkten

○ ○ ○ ○ ○ Besucherparkplätze

○ ○ ○ ○ ○ Containersammelplätze

○ ○ ○ ○ ○ Private Ausserräume

○ ○ ○ ○ ○ Hochstammbaum bestehend

○ ○ ○ ○ ○ Hauszuflucht

○ ○ ○ ○ ○ Standort für Nutzungen im übergeordneten Interesse

○ ○ ○ ○ ○ Terrinknoten

N

