

Einwohnergemeinde Zollikofen

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zum Ueberbauungsplan Nr. 2070,AB,1,001 und dem Gestaltungsplan Nr. 2070,AB,1,002
"Schäferei" in Zollikofen

Art. 1 Wirkungsbereich

1. Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan Nr. 2070,AB,01,001 durch eine schwarz punktierte und grüne Umrandung gekennzeichnete Gebiet.
2. Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan Nr. 2070,AB,01,002 mit einer starken Linie umrandete Gebiet, den Sektor I.
3. Die Sonderbauvorschriften finden sowohl auf den Perimeter des Ueberbauungsplanes als auch des Gestaltungsplanes Anwendung.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt für das im Perimeter des Ueberbauungsplanes liegende Gebiet das Baureglement der Einwohnergemeinde Zollikofen.

Art. 3 Nutzung

1. Sektor I

Im Sektor I dürfen die in den Baufeldern des Ueberbauungsplanes vorgesehenen Gebäude des Schweizerischen Instituts für Berufspädagogik (SIBP) mit den zugehörigen Parkplätzen errichtet werden:

- | | |
|-----------|---|
| Baufeld A | Schulgebäude mit <ul style="list-style-type: none">✓ . Verwaltungsbereich✓ . Unterrichtsbereich inkl. Spezialräume✓ . Verpflegungsbereich |
| Baufeld B | Uebungsschule |
| Baufeld C | Demonstrationsbereich |
| Baufeld D | Turnhalle |
| Baufeld E | Unterirdischer Anlieferungsplatz für Küche und Unterricht |

2. Sektor II

Für später vorgesehene Erweiterungsbauten des Schweizerischen Instituts für Berufspädagogik ist der Sektor II vorgesehen.

3. Sektor III

Im Sektor III dürfen öffentliche Bauten und Anlagen der Gemeinde Zollikofen erstellt werden.

Art. 4 Ueberbauungs- und Gestaltungsplan

1. Der Ueberbauungsplan stellt verbindlich dar:

a) Sektor I

- ✓ - Lage und äussere Abmessung der Baufelder
- ✓ - Waldabstandslinie

b) Sektoren I und II

- Detailerschliessung
- Basiserschliessung

2. Der Gestaltungsplan regelt:

a) im Sektor I

verbindlich die

- ✓ . Geschossezahlen
- ✓ . Gebäudehöhen durch Nennung der Höhenkoten in Meter ü.M.
Die Höhenkoten beziehen sich auf die Oberkante der Flachdächer; bei Schrägdächer auf die First-Oberkante.
- . Interne Erschliessung und Parkplätze

als Richtlinie die

- . Abmessung der Bauten
- . Bepflanzung

b) Sektoren II und III

Bevor in den Sektoren II und III Baugesuche eingereicht werden, ist ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen.

c) Allgemein

- Geringfügige Verschiebungen oder Aenderungen der Bauten oder Anlagen innerhalb der Baufelder können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden.
- Das architektonische Gesamtkonzept soll dadurch keine Beeinträchtigung erfahren, die Ausnützung darf nicht erhöht und die kantonalen Beschattungstoleranzen (Art. 130 BauV) dürfen nicht überschritten werden.

Art. 5 Geschossezahlen

Bauten im Sektor II und III dürfen nicht mehr als viergeschossig sein.

Art. 6 Ausnützungsziffer

Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt der Art. 151 BauV sinngemäss.

Im Bereiche des Ueberbauungsplanes darf folgende Ausnützungsziffer erreicht werden:

- In den Sektoren I und II für die Bauten des Schweizerischen Institutes für Berufspädagogik max. 0.53,
- Im Sektor III für die öffentlichen Bauten und Anlagen der Einwohnergemeinde Zollikofen max. 0.53.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

1. Die Bauten des Instituts für Berufspädagogik sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen.
2. Im Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes sind folgende Dachformen zugelassen:

- Baufelder A - C

Für alle Hauptgebäude Schrägdächer deren Neigung zwischen 15° - 25° a.T. betragen.

Flachdächer für Sekundärbauteile.

- Baufeld D

Flachdächer

Die Dachhaut über den obersten Vollgeschossen darf von technisch bedingten Aufbauten überragt werden. Sie müssen sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmass beschränken und kubisch gut einordnen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

1. Die Umgebungsgestaltung ist im Gesamtkonzept zu integrieren.
2. Ein Umgebungsgestaltungsplan über die Gestaltung der Zufahrten, Zugänge, Fusswege, Parkplätze und die Umgebung der im Gestaltungsplan dargestellten Bauwerke ist mit dem Baugesuch der Baupolizeibehörde vorzulegen.
3. Innerhalb der Ueberbauung der Sektoren I bis III dürfen keine Einfriedungen erstellt werden.

Art. 9 Antennen

Radio- und Fernsehanschlüsse haben über die vorhandene Gemeinschaftsantenne der Gemeinde Zollikofen zu erfolgen.

Art. 10 Erschliessungen

1. Motorfahrzeugverkehr

- Der gesamte Verkehr vom und zum Schweizerischen Institut für Berufspädagogik ist über einen eigenen Anschluss an die Kirch-
lindachstrasse abzuwickeln.

Die Korrektur der Kirchlindachstrasse wird durch ein separates, von den Sonderbauvorschriften unabhängiges Strassenplanverfahren geregelt.

- Die Anlieferungen zu den Werkstätten (ca. 1 - 2 Anlieferungen pro Monat) im Baufeld A dürfen über den provisorischen Anschluss in der Schäferestrasse durchgeführt werden. Mit Fertigstellung der Bauten des Demonstrationsbereiches im Baufeld B wird der provisorische Erschliessungsverkehr ab Schäferestrasse aufgehoben.

2. Abstellplätze

- Für die im Gestaltungsplan festgelegten Bauten sind im min. 150 Parkplätze für Motorfahrzeuge vorzusehen. Sie dürfen oberirdisch wie auch überdeckt angeordnet werden.
- Die vorgesehenen Parkplätze dürfen auch zwischen der Waldabstandslinie und dem Wald erstellt werden.
- Sollte die im Gestaltungsplan ausgewiesene Anzahl der Autoparkplätze für den tatsächlichen Bedarf nicht ausreichen, so ist die Bauherrschaft verpflichtet, auf ihrem Areal, nach Absprache mit der Baupolizeibehörde, weitere Abstellplätze zu schaffen.

3. Fussgänger

Zu erstellen sind:

- ein Trottoir entlang den Parzellen 195 und 112 in der Schäferestrasse
- zwei öffentliche Fusswege auf dem Areal des Schweizerischen Instituts für Berufspädagogik, je einer in Nord-Süd und in Ost-West-Richtung.

4. Ableitung von Abwässer

Die Ableitung der Abwässer aus den Sektoren I bis III erfolgt über die als Basiserschliessung neu zu erstellende Kanalisationsleitung Ø 700 mm, gemäss Generellem Kanalisationsprojekt der Einwohnergemeinde Zollikofen.

Art. 11 Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Gestaltungsplanes mit privatrechtlichen Vereinbarungen gemäss Art. 127 BauV sicherzustellen.

Bevor diese Vereinbarungen vorliegen und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Art. 12 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

Art. 13 Revision der Sonderbauvorschriften

Für geringfügige Änderungen der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten.

Mit diesen Sonderbauvorschriften erklärt sich einverstanden:

Der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 112 und 195

Für die Schweizerische Eidgenossenschaft:



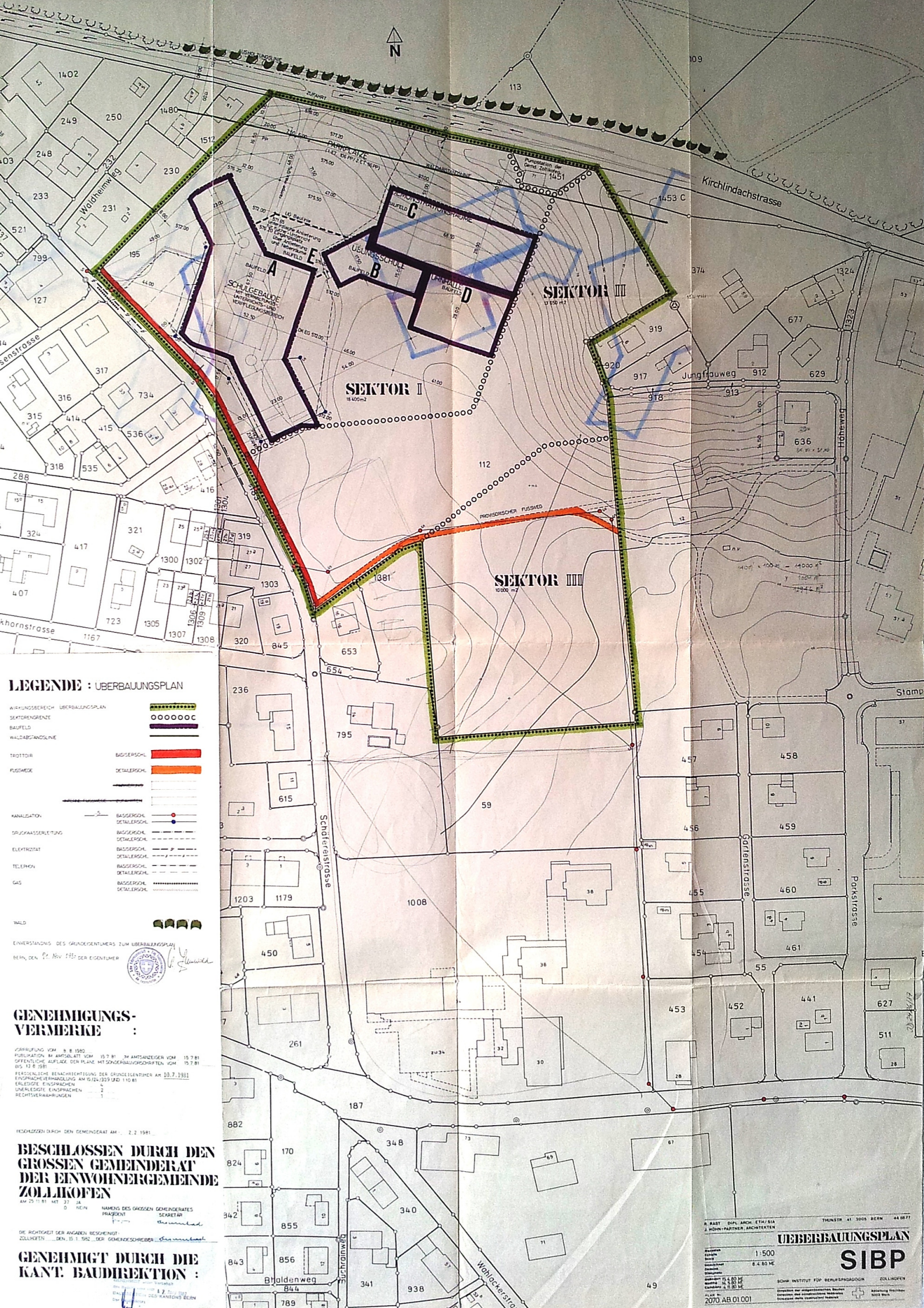
Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Ch. Zuluwold *F. Muri* *G. Muri*

Bern, den 21. November 1980



LEGENDE : UBERBAUUNGSPLAN

- | | |
|---------------------------------|--|
| WIRKUNGSBEREICH UBERBAUUNGSPLAN | |
| SEKTORGRENZE | |
| BAUFELD | |
| WALDABGRENZLINIE | |
| TRITTOIR | |
| FUSSWEGE | |
| KANALISATION | |
| BRUNNENANLEGE | |
| ELEKTRIKAT | |
| TELEFON | |
| GAS | |
| WALD | |

**GENEHMIGUNGS-
VERMERKE :**

VERGEBUNG VOM 18.8.1980
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 15.7.81 IM ANZEIGER VOM 15.7.81
OFFENTLICHE AUFLAGE DER PLANE MIT SONDERABGABEN VOM 15.7.81
BIS 12.8.81
PERSÖNLICHE BENACHTIGUNG DER GRUNDEIGENTUMER AM 10.7.1981
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 10/24/309 UND 110/81
ERLEDIGTE EINSPRACHEN
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN
RECHTSVERWANDTEN

VERGEBUNG DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2.2.1981
**BESCHLOSSEN DURCH DEN
GROSSEN GEMEINDERAT
DER EINWOHNERGEMEINDE
ZOLLIKOFEN**
AM 25.11.81 MIT 37 JA
HABEN DES GROSSEN GEMEINDERATES
PRÄSIDENT
SEKRETÄR

**GENEHMIGT DURCH DIE
KANT. BAUDIREKTION :**

PLAN 1:500
B. RAST, DIPL. ARCH. ETH/SLIA
J. WOHNI-PARTNER, ARCHITEXTEN
THUNEN 41 3005 BERN 44 0877
**UEBERBAUUNGSPLAN
SIBP**
SCHW. INSTITUT FÜR BERUFSPRAGODOK
ZOLLIKOFEN
PLAN 1:500
B. RAST, DIPL. ARCH. ETH/SLIA
J. WOHNI-PARTNER, ARCHITEXTEN
THUNEN 41 3005 BERN 44 0877
2070 AB 01 001