

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Zollikofen

Teil-Überbauungsordnung Nr. 33 «Meielen Nord, Abschnitt I1»

mit Baureglementsänderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Teil-Überbauungsordnung (UeO)
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Baureglementsänderung
- Bericht raumplanerische Risikoabklärung
- Bericht NIS-Belastung

24. Juni 2019

Impressum

Auftraggeber:

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Fellerstrasse 21
3003 Bern

Planungsbehörde:

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, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Arthur Stierli, dipl. Geograf
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.
Samuel Wild, Geograf MSc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Teil-UeO «Meielen Nord, Abschnitt I1» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung gut gestalteter, wirtschaftlich erschlossener und optimal in die topographische Situation und die gesamte ZPP eingebetteter Verwaltungsgebäude. Sie regelt die Sicherung des Ankunftsbereichs zur Gewährleistung der Langsamverkehrsverbindungen zur Bahnhof Zollikofen und zum übrigen Gemeindegebiet.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Teil-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, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP «Meielen Nord».

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Teil-UeO
- die Baubereiche für Hauptbauten mit Bezeichnung
- die Baulinien mit und ohne Anbaupflicht
- die Höhenkoten der Gebäude¹ in m ü. M.
- die Terrainkoten in m ü. M.
- die Erschliessungsfläche
- die Baumhaine
- der Ankunftsbereich

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- der Wirkungsbereich der bestehenden Teil-UeO Nr. 29
- die projektierten Bauten
- die Hauszugänge
- die Stützmauer

¹ Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszonen A.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die maximal mögliche oberirdische Geschossfläche (GFo)² für Neubauten beträgt 86'000 m² abzüglich der realisierten GFo in der Teil-UeO Nr. 29; maximal 40'000 m². Für den Baubereich A gilt eine maximale GFo von 12'000 m². Für den Baubereich B gilt eine maximale GFo von 28'000 m².

² Die Gebäude A und B müssen zusammen eine minimale GFZo von 0.9 aufweisen. Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt der Wirkungsbereich der vorliegenden Teilüberbauungsordnung.

³ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion ist im Überbauungsplan mit einer Gebäudehöhenkote festgelegt.

⁴ Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand werden durch die Baubereiche für Hauptbauten definiert.

⁵ Die maximale Gesamthöhe³ beträgt 30.0 m.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten ¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer sind nur im Bereich der Hauszugänge zulässig und dürfen maximal 4.0 m über die Fassade hinausragen.

² Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle und der Lüftung der Hauptbauten wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sind in der Erschliessungsfläche und den Baumhainen zulässig. Sie dürfen die Aussenraumgestaltung sowie die Funktionalität der Aussenräume nicht beeinträchtigen. Ihre maximale Gesamthöhe beträgt 4.0 m ab massgebendem Terrain.

³ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Ankunftsbereich darf ein allseitig offener, überdachter Begegnungsbereich erstellt werden. Die maximale Gesamthöhe beträgt 4.0 m, die maximale anrechenbare Gebäudefläche 50.0 m².

² Als oberirdische Geschossfläche gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss (gem. Art. 18 BMBV) aufwärts. Als Untergeschosse gelten alle Geschossflächen nach Art. 19 BMBV.

³ Art. 14 BMBV

Art. 8

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen⁴. Unterirdische Bauten dürfen mit Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenzen gestellt werden.

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die durchschnittlich maximal 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen⁵. Es gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.

Art. 9

Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich der Teil-UeO «Meielen Nord, Abschnitt I1» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

3. Baugestaltung

Art. 10

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Volumetrie, Anordnung, Dach- und Fassadengestaltung sowie Terrainveränderungen und unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Gebäude in der Teil-UeO Nr. 29 so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die natürliche Belichtung der innen liegenden, permanenten Arbeitsplätze ist mit einem Innenhof sicherzustellen.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Im Wirkungsbereich der Teil-UeO «Meielen Nord, Abschnitt I1» sind ausschliesslich Flachdächer ohne Attikageschoss zulässig.

² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

³ Oberlichter und technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftaufbauten oder Solaranlagen dürfen eine maximale Höhe von 3.50 m nicht überschreiten.

⁴ Art. 5 BMBV

⁵ Art. 6 BMBV

4. Aussenraumgestaltung

Art. 12

Gesamtgestaltung
Aussenraum

¹ Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und insbesondere der südlich angrenzenden Teil-UeO Nr. 29 eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der öffentlich zugängliche Aussenraum ist urban, attraktiv, offen und hindernisfrei zugänglich zu gestalten und zu möblieren. Besondere Beachtung ist der Gestaltung der Übergänge zur südlich angrenzenden Teil-UeO Nr. 29, zum östlich angrenzenden Areal und dem Anschluss an die öffentliche Langsamverkehrsverbindung an den Bahnhof Zollikofen zu schenken.

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

Art. 13

Terraingestaltung

¹ Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV wird das massgebende Terrain mit der vorliegenden Teil-UeO festgelegt. Die im Überbauungsplan bezeichneten Terrainkoten dürfen nicht über- oder unterschritten werden.

² Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit der bestehenden Umgebung eine zusammenhängende Lösung ergibt. Der Anschluss an das östlich angrenzende Areal ist zu gewährleisten.

³ Im Norden ist der Anschluss an die ausserhalb des Wirkungsbereichs der Teil-UeO liegende öffentliche Langsamverkehrsverbindung zum Bahnhof Zollikofen sicherzustellen.

⁴ Innerhalb des Wirkungsbereichs der vorliegenden Teil-UeO beträgt das maximal zulässige Gefälle 6%.

Art. 14

Erschliessungsfläche

¹ Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung, der Sicherstellung der Notzufahrt sowie von technisch und funktional bedingten Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle und der Lüftung des Hauptgebäudes.

² Die Erschliessungsfläche ist befahrbar, urban und frei zugänglich zu gestalten und angemessen zu beleuchten. Die Fläche ist als Begegnungszone auszuführen.

³ Die Erschliessungsfläche zwischen den Baubereichen A und B kann eine maximale Breite von 7.0 m aufweisen.

Art. 15

Baumhain

¹ Die Baumhaine dienen den Angestellten im Wirkungsbereich der Teil-UeO als Aufenthaltsfläche. Sie sind attraktiv zu gestalten und zu möblieren, angemessen zu beleuchten sowie mit je einer standortgerechten Baumart zu bepflanzen.

² Die Baumhaine sind möglichst anstossend an die Erdgeschossfassade und die gemeinschaftlichen Räume im Erdgeschoss auszuführen.

Art. 16

Ankunftsbereich
Langsamverkehr
Bahnhof Zollikofen

¹ Der Ankunftsbereich dient der räumlichen Sicherung des Langsamverkehrsanschlusses zum Bahnhof Zollikofen.

² Der Ankunftsbereich ist attraktiv zu gestalten und zu möblieren, angemessen zu beleuchten sowie mit einer standortgerechten Baumart zu bepflanzen. Die Oberfläche ist, mit Ausnahme der Langsamverkehrsverbindung, wasserdurchlässig zu befestigen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Erschliessung MIV,
Einstellhalle, Notzu-
fahrt

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Anlieferung) erfolgt über die östliche Nachbarparzelle. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die in der Teil-UeO Nr. 29 bezeichnete Einstellhallenzufahrt.

² Die Erschliessung für die Notzufahrt erfolgt ab dem Eichenweg über die Erschliessungsflächen der Teil-UeO Nr. 29 und der vorliegenden Teil-UeO.

Art. 18

Erschliessung Langsamverkehr

¹ Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt via der Teil-UeO Nr. 29 über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen bis zu dem im Überbauungsplan bezeichneten Ankunftsbereich.

² Ausserhalb der Teil-UeO ist der Langsamverkehrsanschluss zum Bahnhof Zollikofen mit einer direkten Verbindung entlang des Gleises vom Ankunftsbereich aus gewährleistet.

Art. 19

Auto- und Veloabstellplätze

¹ Die Autoabstellplätze sind unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen.

² Die maximal mögliche Anzahl Autoabstellplätze beträgt 300 abzüglich der bereits realisierten Abstellplätze in der Teil-UeO Nr. 29; maximal 139 Abstellplätze.

³ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 54c der kantonalen Bauverordnung (BauV). Die Veloabstellplätze sind in den Baubereichen für Hauptgebäude und in der Einstellhalle bereitzustellen. Weitere Veloabstellplätze können in den Erschliessungsflächen bereitgestellt werden, sofern sie die Aussenraumgestaltung und die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigen.

Art. 20

Einstellhalle

Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über die in der Teil-UeO Nr. 29 bezeichnete Einstellhallenzufahrt.

6. Umwelt

Art. 21

Energie- und Wärmeversorgung

¹ Es ist eine autonome, auf erneuerbaren Energien basierte Energieversorgung vorzusehen.

² Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Haupt-Energieträger Erdwärme einzusetzen.

Art. 22

Retention Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser ist soweit möglich versickern zu lassen. Für die Baubereiche A und B ist ein Retentionsvolumen von min. 410 m³ zu erstellen.

Art. 23

Störfall Es sind für die Gebäude A und B folgende Risikominderungsmaßnahmen zu treffen:

- erdbebensichere Bauweise des Gebäudes (Massivbau)
- nicht brennbare Fassadenmaterialisierung
- keine Kunst am Bau an den gleiszugewandten Fassaden
- anordnen barrierefreier Hauptfluchtwege via Einstellhalle auf die gleisabgewandte Seite der Gebäude
- Erstellung eines Entfluchtungskonzepts
- Ansaugung der Gebäudelüftung bahnabgewandt und möglichst hoch über Terrain.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 24

Langsamverkehrs- Die direkte Verbindung vom Ankunftsbereich zum Bahnhof Zollikofen ist im Zusammenhang mit den Neubauten im Abschnitt I1 sicherzustellen.

Art. 25

Inkrafttreten Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 22. April 2019

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 28. Juni 2019

Öffentliche Auflage vom 29. Juni bis 29. Juli 2019

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Der Präsident

Der Sekretär

.....
Daniel Bichsel

.....
Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen,

Gemeindeschreiber

.....
Stefan Sutter

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