

GENEHMIGUNG

Gemeinde Zollikofen

**Teil-Überbauungsordnung Nr. 32 «Lüftere Nord»
zur ZPP A «Lüftere»**

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung Baureglement

26. August 2019

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, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Carmen Minder, Geografin MSc.

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 32 «Lüftere Nord» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit einem begrenzten Anteil Mischnutzung entlang der Wahlackerstrasse sowie für die Schaffung attraktiver und funktional aufeinander abgestimmter Aussenräume. Sie schafft die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Umnutzung der ehemaligen Gärtnerei sowie für die Realisierung einer dem Übergang in den westlich und nördlich angrenzenden Friedhof angemessenen neuen Wohnüberbauung.

Art. 2

Wirkungsbereich ¹ Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrauen Perimeter gekennzeichnet.

² Der UeO-Perimeter ist deckungsgleich mit dem Teilbereich A1 der ZPP «Lüftere».

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
- der Baubereich für Gebäude¹ mit Begrenzung, Bezeichnung und Anzahl Vollgeschossen
- der Aussenraum
- der Bereich für eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- der Bereich für die Hauptzufahrt
- der Bereich für die untergeordnete Zufahrt
- der Erschliessungs- und Parkierungsbereich
- Detailerschliessung (Fahrbahn/Trottoir)
- der Bereich für die Einstellhallenrampe
- der Erschliessungsbereich Langsamverkehr
- die Grenze Geltungsbereich Lärmempfindlichkeitsstufen ES II/ES III

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- der Wirkungsbereich der ZPP A «Lüftere»
- die künftige Parzellierung (neue Grenze/aufzuhebende Grenze)

¹ gemäss Definition Art. 2 BMBV

- die bestehenden Gebäude innerhalb/ausserhalb des Wirkungsbereichs
- die erhaltenswerten Gebäude
- die bestehende Hauszufahrt
- der bestehende private Aussenraum
- die abzubrechenden Gebäude und Gebäudeteile
- die mögliche Bebauung und Gestaltung (inkl. Balkone 2. Vollgeschoss)
- die Notzufahrt
- die Hauseingänge
- die projektierten Bäume
- der Abfallbereitstellungsplatz
- die Langsamverkehrverbindung

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Ab einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand der Wahlackerstrasse: Wohnnutzungen nach den Bestimmungen der Wohnzonen. Der Baubereich E ist für gedeckte Parkplätze sowie für Gemeinschafts- und Infrastrukturräume vorgesehen, welche die Nutzungsbestimmungen der Wohnzonen einhalten.

² In einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand der Wahlackerstrasse: Mischnutzungen nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Es gilt eine maximale Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.4. Über den gesamten Perimeter der UeO ist eine minimale Nutzungsdichte von 0.8 GFZo zu realisieren.

² Die maximale unterirdische Geschossfläche ist nicht beschränkt.

³ Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden minimalen und maximalen Nutzungsmasse und Gesamthöhen:

Baubereiche	max. Vollgeschosse (VG)	Gesamthöhe ²	minimale GFo (m ²)	maximale GFo (m ²)
A	4 plus Attikageschoss	16.0 m	4'705	7'338
B	3 plus Attikageschoss	13.0 m	773	1'206
C	3 plus Attikageschoss	13.0 m	773	1'206
D	3 plus Attikageschoss	13.0 m	773	1'206
E	2 ohne Attikageschoss	6.0 m	frei	170

² gemessen wird an der Oberkante der Dachkonstruktion über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains; bei Flachdächern mit Brüstung an der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

⁴ Die Attikabestimmungen richten sich nach dem Baureglement.

⁵ Die maximale Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

⁶ Für die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 364 gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.

Art. 7

Bauten und Anlagen
ausserhalb der
Baubereiche für
Gebäude

¹ Vorspringende Gebäudeteile dürfen 3.00 m über die Fassadenflucht ragen, wobei sie mit Ausnahme der Dachvorsprünge maximal 50% der Fassadenfläche bedecken dürfen. Die Länge der Balkone ist auf 6 m beschränkt.

² Die Einstellhallenrampe und ihre allfällige Überdachung ist nur im entsprechenden Bereich zulässig.

³ Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind An- und Kleinbauten wie Velounterstände oder Containerstandorte mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und einer Gesamthöhe von 3.0 m zulässig. Sie haben untereinander einen minimalen Abstand von 2.0 m einzuhalten.

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

⁵ Unterniveau- und unterirdische Bauten dürfen an die Parzellengrenze gebaut werden, sofern diese nicht am Rand des UeO-Perimeters liegen. Bei einer etappierten Realisierung der Einstellhalle sind die notwendigen Anschlüsse sicherzustellen. Im Übrigen gelten für Unterniveau- und unterirdische Bauten die Bestimmungen des Baureglements.

Art. 8

Lärmschutz

Entlang der Wahlackerstrasse in einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. Im übrigen Gebiet gilt ES II.

3. Baugestaltung

Art. 9

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die ortsbauliche Verträglichkeit des Längsbaus entlang der nördlichen Begrenzung des UeO-Perimeters ist mit einer angemessenen Strukturierung des Baukörpers und der Fassade sicherzustellen.

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

Art. 10

Fassadengestaltung

¹ Fassadengestaltung und Materialisierung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln. Sie sollen angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung, insbesondere gegenüber dem Friedhofareal, reagieren.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Auf Gebäuden, sowie auf An- und Kleinbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile über 10 m² sind extensiv zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 12

Aussenraum

¹ Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass attraktive Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die geschaffen werden und zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der im Überbauungsplan dargestellte Aussenraum dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:

- Fusswege
- Möblierung
- Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss Art. 44 und 45 BauV sowie Spielgeräte
- Fluchttreppen und Notausstiege
- Veloabstellplätze

- Bepflanzung
- Wasseranlagen wie Teiche oder Brunnen
- Beleuchtung
- private Sitzplätze

³ Die nicht genutzten Aussenräume sind naturnahe zu gestalten. Es ist eine standortgerechte, durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

⁴ Arealtrennende Grünelemente wie Hecken, Zäune und Sichtschutzwände sind nur zulässig, wenn sie gestalterisch in das gesamtheitliche Umgebungsgestaltungskonzept integriert sind.

⁵ An den Grenzen zum Friedhofareal ist eine dichte, geometrisch geschnittene, naturnahe Grünhecke zu pflanzen, die eine Höhe von mindestens 1.80 m erreichen muss.

⁶ Die detaillierte Aussenraumgestaltung ist im Umgebungsgestaltungsplan zusammen mit dem Baugesuch zu regeln.

⁷ Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den angrenzenden Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 13

Terraingestaltung

¹ Die Bebauung ist gut in die topographische Situation einzuordnen. Stützmauern sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

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

Art. 14

Bereich für die grössere Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist im entsprechend bezeichneten Bereich zu erstellen. Ihre Mindestfläche beträgt 600 m², wobei Art. 45 Abs. 3 BauV anwendbar ist.

² Im Fall einer etappierten Überbauung ist die grössere Spielfläche unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der 20. Familienwohnung bereitzustellen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 15

Zufahrtsbereiche

¹ Die Lage der Hauptzufahrt zum Areal ist im Überbauungsplan mit zwei Bereichen bezeichnet.

² Die untergeordnete Zufahrt zum Areal stellt die Erschliessung der Besucherparkplätze für die Wahlackerstrasse 17 und für den nördlichen Längsbau, sowie die Zufahrt für Not- und Umzugsfahrzeuge sicher.

Art. 16

Erschliessungs- und
Parkierungsbereich

¹ Die Erschliessungs- und Parkierungsfläche dient auch der Realisierung von Besucher- und Kundenparkplätzen, von Veloabstellplätzen und Containerstandorten, von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle, der Bepflanzung mit einzelnen Bäumen sowie der Zufahrt für Notfall- und Umzugsfahrzeuge.

² Entlang der nördlichen Strassenseite des Hesswegs ist ab der Wahlackerstrasse bis zur Einmündung in das arealinterne Fuss- und Velowegnetz ein 1.50 m breites Trottoir zu erstellen.

³ Der Hessweg ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich auf eine Breite von 5.10 m zu erweitern.

⁴ Die Erschliessungs- und Parkierungsfläche ist befestigt, befahrbar und frei zugänglich zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten. Flächen, die nicht als Erschliessungs- und Parkierungsflächen benötigt werden, können begrünt werden.

Art. 17

Erschliessungsbe-
reich Langsamver-
kehr

¹ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsbereich Langsamverkehr sind arealinterne Fuss- und Velowege zu erstellen.

² Der Erschliessungsbereich Langsamverkehr dient auch der Sicherstellung der Zufahrt für Notfall- und Umzugsfahrzeuge und von gedeckten Veloabstellplätzen.

³ Die Langsamverkehrsverbindung ist befestigt und frei zugänglich zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten.

Art. 18

Auto- und Veloabstellplätze

¹ 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. 49ff der kantonalen Bauverordnung (BauV).

² Die Veloabstellplätze richten sich nach Art. 54c der BauV.

Art. 19

Abfallbereitstellungsplatz

Der Abfallbereitstellungsplatz ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt, ist jedoch im Baubereich E, resp. in der Einstellhalle zu erstellen.

6. Umwelt

Art. 20

Energie- und Wärmeversorgung

¹ Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen.

² Sofern nicht an den Wärmeverbund Unterzollikofen angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser Erdwärme vorzusehen.

³ Falls technisch nicht möglich, ist anstelle von Erdwärme in einer gemeinsamen Anlage solare Wärme (Eisspeicher mit Wärmepumpe) zu verwenden. Wenn ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden.

⁴ 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. 21

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	23. Januar 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. Mai 2019
Öffentliche Auflage vom	23. Mai bis 21. Juni 2019
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. August 2019

Präsident	Sekretär
-----------	----------

Daniel Bichsel	Stefan Sutter
----------------	---------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen,

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

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