Gemeinde Zollikofen

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Zollikofen

Teil-Überbauungsordnung Nr. 34 «Dreieck Süd» zur ZPP O «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
- Gesamtkonzept vom 8. März 2021
- Verkehrsgutachten vom 5. Februar 2021
- Lärmgutachten vom 6. Februar 2020
- Bericht Störfallvorsorge vom 18. Mai 2020
- Schlussbericht zur Testplanung nach SIA vom 8. Oktober 2019
- Baureglementsänderung
- Zonenplanänderung

März 2021

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Planungsbehörde:
Gemeinderat Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftraggeberinnen
Credit Suisse AG Real Estate Investment
Interpool Consulting AG
Gebäudeversicherung Bern
Daniel und Regula Berger

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

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

Zollikofen/06769 UeO «Dreieck Süd»/4/UeV/
06769_UeV_210310_AF.docx/cm/hw

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 34 «Dreieck Süd» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Verdichtung des südlichen Teils der ZPP O unter Berücksichtigung des Ortsbilds, einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung und belebter, attraktiver Aussenräume. Sie regelt die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Ersatz, resp. die Ergänzung der bestehenden Hochhäuser und weiterer Gebäude im Perimeter, sowie die notwendigen umweltrechtlichen Rahmenbedingungen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrauen 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.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:
- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Gebäude mit Begrenzung und Bezeichnung
- die Fassaden mit minimalem Rücksprung der obersten Vollgeschosse
- die Baulinien für vorspringende Gebäudeteile 1.0 m und 2.5 m
- der Baubereich für An- und Kleinbauten
- der öffentliche Aussenraum
- der nachbarschaftsbezogene Aussenraum
- der begrünte Aussenraum
- der Bereich für den Nachbarschaftsplatz
- der Bereich für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- die Bäume entlang der Strassen bestehend/projektiert
- die bestockte Fläche
- das zu entfernende Feldgehölz
- der Bereich für Feldgehölzersatz
- der Bereiche für die Hauptzufahrten zum Areal
- die bestehende Einstellhallenrampe
- die Anlieferfläche
- der Bereich für die öffentlichen Fusswegverbindungen entlang der Strassen
- die öffentlichen Kurzzeitparkplätze entlang der Strassen

– die öffentlichen Veloabstellplätze entlang der Bernstrasse

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:
– der Wirkungsbereich der ZPP O
– der Umriss bestehender Gebäude und Gebäudeteile
– die abzubrechenden Gebäude
– die projektierten Gebäude
– die weiteren Kurzzeitparkplätze
– die öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen im Arealinnern
– die Bushaltestelle
– die Abfallbereitstellungsplätze

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

[1] Zugelassen ist Mischnutzung nach den Bestimmungen über die Mischzone MZ.

[2] Um den Charakter des südlichen Arealteils als Wohnquartier zu stärken, ist in den Baubereichen B bis E ein hoher Wohnanteil anzustreben.

[3] Das 1. Vollgeschoss des Baubereichs E sowie das 1. Vollgeschoss entlang der südöstlichen, zur Kreuzstrasse ausgerichteten Fassade des Baubereichs C4 sind in einer Tiefe von mindestens 10 m ab Baubereichsbegrenzung einer publikumsorientierten Nutzung zuzuführen.

Art. 6

Mass der Nutzung

[1] Die maximale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) beträgt 2.4.

[2] Die maximale unterirdische Geschossfläche ist nicht beschränkt.

[3] Für die Baubereiche gelten die folgenden maximalen oberirdischen Geschossflächen, Dachkoten und traufseitigen Fassadenhöhen:

Baubereiche	max. Geschossfläche oberirdisch (GFo)	Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion[1]	Fassadenhöhe traufseitig[1] (Fh tr)
A	22’900 m²	586.0 m.ü.M.	28.0 m
B	3'650 m²	576.7 m.ü.M.	22.5 m
C1 – C4	20’950 m²		
C1		580.1 m.ü.M.	24.5 m
C2		577.1 m.ü.M.	21.5 m

[1] gemessen wird an der Oberkante der Dachkonstruktion, bei Flachdächern mit Brüstung an der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

C3		585.6 m.ü.M.	30.0 m
C4		581.1 m.ü.M	25.5 m
D	7'000 m²	592.6 m.ü.M.	35.1 m
E	420 m²	563.0 m.ü.M., resp. 569.0 m.ü.M. für Ballfang	7.5 m

[4] Über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind keine Attikageschosse zulässig. Im Baubereich D ist über die Fassadenhöhe traufseitig hinaus ein Attikageschoss gemäss den Bestimmungen des Baureglements gestattet.

[5] Im Baubereich E ist auf dem Gebäude ein Ballfang mit einer maximalen Höhe von 6 m zulässig.

[6] Über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten gestattet[2]. Die maximale Höhe der technisch bedingten Dachaufbauten ab Oberkant des Dachflächenbereichs des darunterliegenden Voll- oder Attikageschosses beträgt 3 m, die minimale Rückversetzung von der darunterliegenden Fassade auf einer Seite mindestens 3 m, auf den restlichen Seiten mindestens 1.2 m.

Art. 7

Baubereiche für Gebäude

[1] Die Baubereiche für Gebäude bezeichnen die maximale Ausdehnung der Hauptgebäude. Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand werden durch die Baubereiche definiert. Für die einzelnen Baubereiche gelten die Bestimmungen in Abs. 2 – 5. Darüber hinaus ist das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 für die zu erstellenden Bauvolumen verbindlich[3].

[2] Für die Abmessung und Anordnung der gemäss UeO möglichen Aufstockung sowie die Lage und Anzahl der gestaffelten Gebäudeteile im Baubereich A ist das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 verbindlich.

[3] Von den im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Fassaden der Baubereiche B, C1, C2 und C3 haben die obersten Vollgeschosse einen Rücksprung von mindestens 4 m aufzuweisen. Für die Anzahl der rückzuspringenden Vollgeschosse ist das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 verbindlich.

[4] Das Gebäude im Baubereich C4 ist als Blockrand mit Innenhof sowie in der Höhe gestaffelt auszubilden. Für die Anzahl und Lage der gestaffelten Gebäudeteile ist das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 verbindlich.

[2] allseitig umschlossene Dachaufbauten zählen zur GFo des jeweiligen Gebäudes.
[3] In Kapitel 2 des Gesamtkonzepts vom 8. März 2021 (Seiten 4 und 5) sind die verbindlichen und die orientierenden Elemente sowie die dafür massgebenden Pläne definiert.

[5] Das bestehende Hochhaus auf Parzelle Nr. 309 kann erneuert und im Rahmen des Baubereichs D ergänzt werden.

Art. 8

Vorspringende Gebäudeteile

[1] Dachvorsprünge und Vordächer dürfen max. 2 m über den Baubereich und die Fassadenlinie hinausragen. Ihre Länge, resp. Breite dürfen den gesamten dazugehörigen Fassadenabschnitt umfassen.

[2] Über Abs. 1 hinaus ist die Zulässigkeit von vorspringenden Gebäudeteilen ausserhalb der Baubereiche mit Baulinien geregelt. Die Baulinien begrenzen das Mass, das vorspringende Gebäudeteile über die Baubereiche hinausragen dürfen. Ihre maximale Tiefe über die Fassadenlinie beträgt 3 m, die bedeckte Fläche maximal 50 Prozent des Fassadenabschnitts.

[3] Für vorspringende Gebäudeteile, die gegen öffentliche Strassen ausgerichtet sind, bleibt Art. 83 SG vorbehalten.

Art. 9

Baubereich für An- und Kleinbauten

Der Baubereich für An- und Kleinbauten ist für gedeckte öffentliche Veloabstellplätze bestimmt. Die maximale Gesamthöhe beträgt 4 m. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb des Baubereichs ist frei.

Art. 10

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

[1] Ausserhalb der Baubereiche sind weitere An- und Kleinbauten wie Velounterstände, Containerabstellplätze sowie der gemeinschaftlichen Nutzung dienende Infrastrukturbauten zulässig. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach dem Baureglement.

[2] Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege oder Oberlichter, im Zusammenhang mit der Energie- und Wärmeversorgung, sowie Treppen, Stützmauern o.ä. zur Überwindung von Niveauunterschieden sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung zu integrieren und dürfen diese nicht negativ beeinträchtigen.

[3] Unterniveau- und unterirdische Bauten dürfen an die Parzellengrenze gebaut werden, sofern diese nicht am Rand des UeO-Perimeters liegen. Bei einer Verbindung verschiedener Einstellhallen und einer etappierten Realisierung sind die notwendigen Anschlüsse sicherzustellen. Im Übrigen gelten für Untergeschosse, Unterniveau- und unterirdische Bauten die Bestimmungen des Baureglements.

3. Baugestaltung

Art. 11

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

[1] Der städtebauliche und architektonische Ausdruck der Bauten soll eine besonders hohe Qualität aufweisen. Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Volumetrie, Anordnung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe sowie unter Berücksichtigung des Bestands und der angrenzenden Gebiete so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 illustriert die gebietsübergreifende Bebauungsidee. Die darin entsprechend definierten Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter.

Art. 12

Fassadengestaltung

[1] Fassaden- und Farbgestaltung sowie Materialisierung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf die Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren. Zur Beurteilung der Fassadengestaltung und Materialisierung gilt Art. 33 Abs. 1.

[2] Die Gebäudeadressen sind so anzuordnen, dass sie zur Belebung der öffentlichen und nachbarschaftsbezogenen Aussenräume beitragen.

[3] Entlang des im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Aussenraums ist der optische Bezug zwischen dem öffentlichen Aussenraum und den angrenzenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) durch eine angemessene Gestaltung der entsprechenden Fassaden sicherzustellen.

Art. 13

Dachgestaltung

[1] Auf Hauptgebäuden und An- und Kleinbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

[2] Auf begehbaren Flachdachteilen sind Spiel- und Aufenthaltsflächen nach Art. 44 und 45 BauV sowie Dachgärten zulässig. In diesen Bereichen dürfen Sonnensegel, Pergolen und offene, überdachte Begegnungsbereiche sowie für die Nutzung als Dachgärten notwendige Infrastrukturen wie Pflanztröge, kleinere Gewächshäuser und Geräteräume bis max. 40 m^2 anrechenbarer Gebäudefläche erstellt werden. Sie müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben und in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten. Zur Beurteilung der Dachgestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 33.

Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit der Nutzer nachzuweisen.

[3] Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 14

Gesamtgestaltung Aussenraum

[1] Die Aussenräume und Plätze sind sorgfältig und identitätsstiftend auszugestalten und sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Sie sind bezüglich Dimension, Möblierung und Bepflanzung insgesamt so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und dass zur Belebung der öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten Aussenräume beigetragen wird.

[2] Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 illustriert die Prinzipien der Aussenraumgestaltung, welche in der weiteren Bearbeitung verbindlich zu berücksichtigen sind.

[3] In den nicht bebauten und befestigten Teilen des Aussenraums wird ein möglichst hoher Anteil an klimaausgleichenden und biodiversitätsfördernden Grünflächen angestrebt. Es ist eine standortgerechte, durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

[4] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD einzureichen.

[5] An den Randbereichen der verschiedenen Aussenräume (Art. 16 – 18), der Platzsituationen (Art. 19) und der grösseren Spielfläche (Art. 20) sind im Zuge der Detailplanung und in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) Verschiebungen von max. 6 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig.

Art. 15

Terraingestaltung

Das Terrain ist so zu gestalten, dass arealinterne Niveauunterschiede und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete gestalterisch und funktional gelöst werden können.

Art. 16

Öffentlicher Aussenraum

[1] Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentliche Aussenraum dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:
- öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsbereich
- Zirkulation des Langsamverkehrs
- Anlieferung und Notzufahrt
- Kurzzeitparkplätze
- Einstellhallenzufahrt
- Veloabstellplätze
- Möblierung (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Kunstobjekte etc.)
- Aussenbestuhlung und Auslage der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss
- Bepflanzung, Bäume, Grünflächen
- Beleuchtung

[2] Die Flächen sind befestigt und hindernisfrei begehbar zu realisieren und angemessen zu beleuchten.

[3] Möblierungen wie Tische, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Pflanztröge o.ä. sowie Bäume sind zulässig. Sie dürfen die Zirkulation des Langsam- und des mobilisierten Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Art. 17

Nachbarschaftsbezogener Aussenraum

[1] Der im Überbauungsplan bezeichnete nachbarschaftsbezogene Aussenraum dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:
- Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielbereich für die Quartierbewohnenden
- Erschliessung für den Langsamverkehr
- Anlieferung und Notzufahrt
- Kurzzeitparkplätze
- Veloabstellplätze
- Möblierung (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Kunstobjekte, Wasserspiele etc.)
- Aussenbestuhlung und Auslage der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss
- Gemeinschaftliche Infrastrukturen (Pergolen, Sonnensegel, Grillstelle etc.)
- Bepflanzung, Bäume, Grünflächen
- Beleuchtung

[2] Die Flächen sind, wo nötig, befestigt auszugestalten. Die befestigten Flächen müssen durchgängig hindernisfrei begehbar sein.

Art. 18

Begrünter Aussenraum

Der im Überbauungsplan bezeichnete begrünte Aussenraum hat einen hohen Grünanteil aufzuweisen und dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:
- Anlage einer grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV im entsprechend bezeichneten Bereich
- private Gärten und Sitzplätze und entsprechende Möblierung
- Bepflanzung, Bäume, klimaausgleichende Grünfläche

Art. 19

Bereiche für Nachbarschaftsplatz

Im entsprechend bezeichneten Bereich ist ein der Nachbarschaft und der gemeinschaftlichen Nutzung dienender Platz zu realisieren. Die Gestaltung und Möblierung sollen entsprechend identitätsstiftend sein und die Belebung fördern. Der optische Bezug zwischen dem Nachbarschaftsplatz und den angrenzenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist durch eine angemessene Gestaltung der entsprechenden Fassaden sicherzustellen. Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 dient dabei als verbindliche Grundlage.

Art. 20

Aufenthaltsbereiche, Spielplätze

[1] Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze können, sofern sinnvoll und den Langsam- und motorisierten Verkehr nicht behindernd, in allen Aussenräumen wie auch auf begehbaren Flachdächern ausgewiesen werden.

[2] Auf dem Dach des Pavillons im Baubereich E ist eine öffentliche Spiel- und Aufenthaltsfläche vorzusehen. Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit der Nutzer nachzuweisen.

Bereich für die grössere Spielfläche

[3] Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist im entsprechend bezeichneten Bereich zu erstellen. Ihre Mindestfläche beträgt 600 m^2.

Art. 21

Bäume und Bepflanzung

[1] Die im Überbauungsplan bezeichneten bestehenden Bäume entlang der Bernstrasse sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei Verschiebungen bis max. 1 m zulässig sind, sofern sie aus zwingenden technischen Sachzwängen erforderlich sind.

[2] An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen entlang der Kreuzstrasse sind Bäume zu pflanzen. Verschiebungen von der im Überbauungsplan bezeichneten Lage bis max. 1.5 m sind zulässig, sofern sie aus zwingenden technischen Sachzwängen erforderlich sind.

[3] Über Abs. 1 und 2 hinaus ist die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung grundsätzlich im gesamten Aussenraum wie auch auf Dächern zulässig, sofern baulich und verkehrstechnisch realisierbar und nutzungsmässig sinnvoll. Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 dient dabei als orientierende Grundlage.

[4] Es ist eine durch standortgerechte, möglichst einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

Art. 22

Bestockte Flächen

[1] Die im Überbauungsplan bezeichnete bestockte Fläche ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung geschützt.

[2] Das im Überbauungsplan bezeichnete zu entfernende Feldgehölz ist im Bereich für Feldgehölzersatz zu ersetzen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung zu wählen. Gegenüber angrenzenden Bauten und Anlagen ist ein angemessener Abstand einzuhalten.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 23

Erschliessung für den motorisierten Verkehr

[1] Die Hauptzufahrten zum Areal für den motorisierten Verkehr erfolgen ab der Bernstrasse und ab der Kreuzstrasse an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen und führen in Einstellhallen. Die notwendigen Aufstellflächen sind im betroffenen öffentlichen Aussenraum (Strassenvorland) zulässig. Die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger ist mit adäquaten Massnahmen sicherzustellen.

[2] Über Abs. 1 hinaus ist die Zufahrt zu den im Überbauungsplan festgelegten öffentlichen Kurzzeitparkplätzen sowie zu den im Überbauungsplan hinweisend dargestellten weiteren Kurzzeitparkplätzen ab der Bern-, Kreuz- und Schützenstrasse zulässig.

[3] Die Zirkulation von motorisiertem Verkehr innerhalb des Perimeters ist ausschliesslich für die Erschliessung der oberirdischen Kurzzeitparkplätze, für die Anlieferung, für Zügelfahrzeuge sowie für Notfahrzeuge gestattet. Nicht von oberirdischen Kurzzeitparkplätzen betroffene Arealbereiche sind mit entsprechenden Massnahmen und Signalisationen vom motorisierten Verkehr freizuhalten.

Art. 24

Bestehende Einstellhallenrampe

Die Überdachung der im Überbauungsplan bezeichneten bestehenden Einstellhallenrampe ist zulässig. Sie ist nach Möglichkeit begrünt und dort, wo es die topografischen Verhältnisse zulassen, begehbar auszugestalten.

Art. 25

Anlieferfläche

[1] Die Anlieferfläche dient im Wesentlichen der Anlieferung. Sie ist von Bauten und Anlagen freizuhalten, befestigt zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten.

[2] Flächen, die nicht als Anlieferflächen benötigt werden, können begrünt werden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt keine Flächen für die Anlieferung mehr notwendig sein, können die Flächen zu öffentlichem oder nachbarschaftsbezogenem Aussenraum gemäss Art. 16 und 17 umgestaltet und, wo sinnvoll, begrünt werden.

Art. 26

Verkehrsfläche

[1] Die Verkehrsfläche umfasst Flächen für den Strassen und den Bahnverkehr.

[2] Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, raps. der Eisenbahngesetzgebung.

Art. 27

Erschliessung Langsamverkehr und öffentliche Fusswege

[1] Die Zirkulation des Langsamverkehrs ist mit Ausnahme des begrünten Aussenraums überall auf dem Areal gestattet und zu gewährleisten.

[2] In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für öffentliche Fusswegverbindungen entlang der Strassen ist ein durchgehender Fussweg von mindestens 2 m Breite sicherzustellen. Er gilt als Gehweg entlang von Strassen. Der Unterhalt richtet sich nach der Strassengesetzgebung.

[3] Die innerhalb des UeO-Perimeters liegende Wegführung des Wanderwegs Zollikofen – Ittigen ist zu gewährleisten[4].

[4] zwischen Kreisel Bernstrasse – Kreuzstrasse, Bushaltestelle «Oberzollikofen Bahnhof» und RBS-Haltestelle «Oberzollikofen»

Art. 28

Autoabstellplätze

[1] Mit Ausnahme der öffentlichen oberirdischen Kurzzeitparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch in Einstellhallen zu erstellen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49ff der kantonalen Bauverordnung (BauV). Für das Wohnen sind maximal 0.8 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge zulässig. Weniger als 0.5 Abstellplätze pro Wohnung sind zulässig, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV erbracht werden.

[2] Für die Baubereiche C1 bis C4 sind mindestens 10 Prozent der in der Einstellhalle realisierten Autoabstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

[3] An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind öffentliche Kurzzeitparkplätze zu realisieren, entlang der Bernstrasse für Kunden, entlang der Kreuz- und der Schützenstrasse für Besucher und Kunden. Verschiebungen von der im Überbauungsplan bezeichneten Lage sind bis max. 1 m zulässig, sofern sie aus zwingenden technischen Sachzwängen erforderlich sind.

[4] Die weiteren Kurzzeitparkplätze sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Ihre exakte Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 dient dabei als orientierende Grundlage.

Art. 29

Veloabstellplätze

[1] Die Realisierung von Veloabstellplätzen richtet sich nach Art. 54c BauV. Eine genügende Anzahl davon ist nahe der Gebäudezugänge zu erstellen und darf überdeckt werden. Mit Ausnahme des begrünten Aussenraums sind Veloabstellplätze überall im Aussenraum wie auch in den Baubereichen zulässig. Die exakte Anzahl und Lage der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 dient dabei als orientierende Grundlage.

[2] Wo die Strassenparzelle Nr. 363 des Kantons betroffen ist, sind Veloabstellplätze nur in den im Überbauungsplan als öffentliche Veloabstellplätze entlang der Bernstrasse bezeichneten Bereichen zulässig. Verschiebungen von der im Überbauungsplan bezeichneten Lage sind bis max. 1 m zulässig, sofern sie aus verkehrstechnischen Sachzwängen erforderlich sind.

Art. 30

Abfallentsorgung

Die Abfallbereitstellungsplätze sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

6. Umwelt

Art. 31

Energie- und Wärmeversorgung

[1] In den Baubereichen C1 bis C4 ist für die Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme zu verwenden.

[2] Falls die Verwendung von Erdwärme technisch oder umweltrechtlich nicht möglich ist, ist an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist.

[3] Sofern nicht an den Wärmeverbund angeschlossen werden kann, gelten die kantonalen Vorgaben an die Energienutzung.

[4] In den Baubereichen A, B, D und E ist an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist.

[5] Sofern nicht an den Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist in den Baubereichen A, B, D und E für Heizung und Warmwasser Erdwärme zu verwenden.

[6] Falls die Verwendung von Erdwärme technisch oder umweltrechtlich nicht möglich ist, gilt Abs. 3 sinngemäss.

Art. 32

Lärmschutz

[1] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

[2] Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung an den der Bernstrasse zugewandten Gebäudeseiten ist mit einer Grundrissoptimierung oder anderen geeigneten Massnahmen am Gebäude (z.B. Loggien, schalldichte Brüstungen, etc) im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

[3] Abs. 2 gilt sinngemäss für die am nächsten an den Bahngeleisen gelegene Fassade des Baubereichs A, falls die bestehenden gewerblich genutzten Räumlichkeiten im 2. bis 4. Vollgeschoss (1. – 3. Obergeschoss) zu Wohnen umgenutzt werden sollten.

Art. 33

Störfallvorsorge

[1] Um die Schutzinteressen der künftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Minderung des Störfallrisikos zu prüfen. Der Nachweis zur Umsetzung der Massnahmen ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

[2] Folgende allgemeine Massnahmen sind in der weiteren Planung zu beachten:
- Evakuierungswege vom Gebäudeinnern ins Freie sind einfach und möglichst kurz zu halten;
- Notausgänge und Fluchtwege sollten bis zu einem Abstand von mindestens 50 m ab Durchfahrtsgeleise SBB möglichst keinen direkten Sichtkontakt zur Bahnlinie haben. Für Gebäude direkt an der Bahnlinie müssen die Notausgänge auf der bahnabgewandten Seite platziert werden;
- Interventions- und Rettungswege zwischen den Gebäuden mit ausreichender Breite sicherstellen (Brandschutzvorschriften beachten);
- Reduktion von Fassadenöffnungen Richtung Bahn;
- Für die bahnzugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Bahnlinie (betrifft die Baubereiche A, C1, C3, D und E) dürfen keine brennbaren Materialien verwendet werden;
- Massive Bauweise zur Erhöhung der Stabilität des Gebäudes;
- Luftansaugstellen von Belüftungen und Klimaanlagen sind nicht direkt am Bahngeleise und möglichst nicht bodennahe anzubringen.

[3] Für den Pavillon im Baubereich Es sind folgende spezifische Schutzmassnahmen zu berücksichtigen:
- Die Notausgänge von Räumen mit grösserem Personenaufkommen (z.B. Gemeinschaftsraum) müssen über die Nordostfassade oder die Südwestfassade führen.
- Die Nutzung des Dachbereichs (Spielfläche) darf nicht auf Personen mit eingeschränkter Fähigkeit zur Selbstrettung ausgerichtet sein. Die unverzügliche Flucht von der Spielfläche muss zu jedem Zeitpunkt garantiert sein.

[4] Sollten in der Detailplanung empfindliche Einrichtungen (z.B. KITA, Alterswohnungen, Alters-/Pflegeheim, etc.) vorgesehen werden, sind zusätzlich zu den allgemeinen Massnahmen in Abs. 2 spezifische, der Einrichtung angemessene raumplanerische und bauliche Schutzmassnahmen zu prüfen und zu definieren.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 34

Etappierung

[1] Im Falle einer Etappierung müssen die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nachgewiesen werden können. Aufgrund von Etappierungen notwendige arealinterne oder arealexterne Zwischenlösungen sind zulässig.

[2] Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den jeweilig angrenzenden Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren. Sämtliche Etappen müssen den in den UeV festgelegten gestalterischen Anforderungen genügen und eine hohe Qualität aufweisen.

Art. 35

Qualitätssicherung

[1] Zur Sicherstellung der erforderlichen städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bebauung sind vor der Baueingabe erneut die in der Testplanung «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse» 2019 eingesetzten Fachmitglieder oder die Fachberatung (Art. 48 BR) beizuziehen (vgl. auch Art. 12 und 13).

[2] Ein Beizug ist nicht notwendig, wenn das Bauprojekt auf einem über die Testplanung 2019 hinausgehenden, nach anerkannten Regeln durchgeführten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren basiert.

Art. 36

Inkrafttreten

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

[2] Mit dem Inkrafttreten der UeO wird der innerhalb des UeO-Perimeters liegende Teil des Strassenplans Umgestaltung Bernstrasse, Teilstück A/B/C, Steinibach – Bahnhof SBB, Kantonsstrasse T1, genehmigt am 22. November 1993, aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 30. November 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Präsident Sekretär

Daniel Bichsel Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen,

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung