

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

**Gemeinde Zollikofen**  
**ZPP O «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse»,**  
**Zonenplan- und Baureglementsänderung**

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

---

Auszug Baureglement

Die Änderung besteht aus:

- Baureglementsänderung
- Zonenplanänderung

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

rot = Änderungen Baureglement

März 2021

Aufträge aktuell\Zollikofen\06769 UeO «Dreieck Süd» \4\BRÄ\06769\_BRA\_-210129\_AF.docx\cm

ZPP O  
«Dreieck  
Bernstrasse –  
Bahnlinie -  
Kreuzstrasse»

### **Art. 31**

#### <sup>1</sup> **Planungszweck:**

- Umstrukturierung und Realisierung einer unter Berücksichtigung des Ortsbildes angemessenen baulichen Verdichtung.
- Erneuerung, Ersatz und gegebenenfalls massvolle Ergänzung der bestehenden Hochhäuser.
- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung.
- Schaffung belebter, attraktiver Aussenräume.
- Die Ermöglichung von Teilüberbauungsordnungen mit einer minimalen Grösse von 1'000 m<sup>2</sup>.

#### <sup>2</sup> **Art der Nutzung:**

- Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone MZ (Art. 4)
- Die Kaffeerösterei ist in ihrem Bestand geschützt.

#### <sup>3</sup> **Mass der Nutzung.**

- GFZo 2.0. Auf Basis eines gesamtheitlichen Bebauungskonzepts sind Nutzungsübertragungen zwischen Teilüberbauungsordnungen zulässig.
- Für Neubauten 5 VG ohne Attikageschoss. Einzelne ortsbauliche Akzente bis 8 VG ohne Attikageschoss sind zulässig.
- Die bestehenden Hochhäuser können erneuert, im Rahmen der Mischzonenvorschriften umgenutzt oder auf die Empfehlung einer Fachberatung <sup>30</sup> im Rahmen der bisherigen Gesamthöhe und GFo ersetzt werden.

#### <sup>4</sup> **Lärmempfindlichkeitsstufe**

- ES III.

#### <sup>5</sup> **Gestaltungsgrundsätze:**

- Die Setzung und architektonische Ausgestaltung eines oder mehrerer ortsbaulicher Akzente sind unter Berücksichtigung der im Richtplan Siedlung aufgeführten Anforderungen festzulegen.
- Die Überbauung ist in Bezug auf Architektur, Materialien und Farbe sowie Aussenraum so zu gestalten, dass sie sich optimal in das Ortsbild einfügt.
- Entlang der Bernstrasse Sicherung attraktiver öffentlicher Aussenräume mit Bezug zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss.
- Sicherung einer sorgfältigen Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Gebiete sowie der östlich angrenzenden Bahnlinie der SBB.
- Aufwertung der Kreuzstrasse als wichtiger Zugang zur RBS-Station und zum ESP sowie Sicherung einer gesamtheitlichen Aussenraumgestaltung von Fassade zu Fassade.

#### <sup>6</sup> **Erschliessungsgrundsätze:**

- Die Erschliessung erfolgt ab der Bernstrasse, **ab der Kreuzstrasse und ab der Schützenstrasse.**

---

<sup>30</sup> vgl. Art. 48

- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen, **entlang der Bernstrasse sind** oberirdische Kundenparkplätze, **entlang der Kreuz- und Schützenstrasse oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze ~~sind~~** zulässig.

<sup>7</sup> ***Verfahren zur Qualitätssicherung***

- Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität erlässt der Gemeinderat spätestens zusammen mit dem Beschluss der ersten, mindestens 5000 m<sup>2</sup> umfassenden Teilüberbauungsordnung über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP ein Bebauungskonzept. Dieses hat eine hohe ortsbauliche Qualität und eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung mit einer grösseren Spielfläche sicherzustellen und die kurz-, mittel- und langfristig angestrebte bauliche Entwicklung aufzuzeigen.

## Genehmigungsvermerke

Publikation im amtl. Anzeiger vom  
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am  
Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

.....  
Daniel Bichsel, Präsident Stefan Sutter, Sekretär

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

.....  
Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

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