

**Art. 118d neu**

ZPP Molkereischule

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

Innerhalb eines Sektors zusammenhängende Neugestaltung, bauliche Verdichtung sowie Umnutzung bestehender Bauten.

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

- Es sind Wohn- und mässig störende Arbeits- und Bildungsnutzungen sowie Gastronomie- und Hotelnutzungen zugelassen.
- Nicht zugelassen sind verkehrs- und publikumsintensive Verkaufs- oder Freizeitnutzungen.

<sup>3</sup> *Mass der Nutzung:*

- Für Neubauten sind maximal drei Vollgeschosse ohne Attika gestattet.
- Für Neubauten (inkl. Ersatzbau für Gebäude Molkereistr. Nr. 24, ohne Nr. 25) gilt eine maximale BGF von 15'700 m<sup>2</sup>.
- Bestehende Bauten können im Rahmen des vorhandenen Volumens genutzt und ausgebaut werden.

In den einzelnen Sektoren gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:

Sektor 1:

- Es sind maximal 9'900 m<sup>2</sup> BGF für Neubauten zugelassen.
- Das Gebäude Schützenstrasse Nr. 10 (Fleckviehzuchtverband) kann mit der vorhandenen Breite und Höhe um maximal 16.00 m nach Osten erweitert werden.
- Neubauten westlich vom Gebäude Schützenstrasse Nr. 10 und nördlich vom Gebäude Molkereistrasse Nr. 21 (Laborgebäude) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12.00 m. Im Übergangsbereich zum Gebäude Molkereistrasse Nr. 21 ist die Gebäudehöhe von Neubauten auf die Traufhöhe des Gebäudes Nr. 21 beschränkt.

Sektor 2:

- Das Gebäude Molkereistr. Nr. 25 kann durch einen Neubau mit gleicher Länge und Breite ersetzt werden. Er darf die Traufhöhe des Hauptgebäudes Molkereistr. Nr. 23 nicht überschreiten.

Sektor 3:

- Es sind maximal 5'800 m<sup>2</sup> BGF für Neubauten zugelassen.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 11. Februar 2011	G:\WINWORD\BAUVERWA\PLANUNG\Raumplanung\32 12 Zonenplan\32 12 1 11 Planung Inforama Molkereischule\09_öffentliche Auflage\ZPP-Vorschriften neu.doc	11.02.2011 10:47 / bb	1.13	1 von 4

## öffentliche Auflage

---

- Bei einem Neubau südlich vom Gebäude Molkereistrasse Nr. 20 gegen die Wahlen-Allee sind 2 Vollgeschosse ohne Attika gestattet. Es gilt eine Gebäudehöhe von 7.80 m.
- Für Neubauten westlich vom Gebäude Molkereistr. Nr. 18 gilt eine Gebäudehöhe von 12.00 m.

### <sup>4</sup> *Gestaltungsgrundsätze:*

- Innerhalb eines Sektors sind Neu- und Altbauten als städtebauliche Einheit zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
- Die bestehenden Gebäude Schützenstrasse Nr. 10, Molkereistrasse Nrn. 18, 20, 21 (alt Rüttistrasse 26) und 23 (alt Rüttistrasse 31) sind schützenswert und die Gebäude Molkereistrasse Nrn. 19 und 22 sind erhaltenswert. Umnutzungen oder Umbauten sind unter Einbezug der Denkmalpflege des Kantons Bern möglich.
- Neubauten berücksichtigen die den Strassenraum prägenden Fassadenfluchten bestehender Bauten.
- Neubauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern zu versehen.
- Die vorhandenen parkartigen Umgebungen sind mit ihrem Baumbestand soweit möglich und sinnvoll zu erhalten.
- Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Im Sektor 1 gelten zusätzlich folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Die Hofsituation vor den Gebäuden Molkereistrasse Nr. 19 und 21 mit dem bestehenden Brunnen ist zu erhalten. Eine Verschiebung des Brunnens innerhalb des Hofbereiches ist möglich.

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

- Die Zufahrt zur ZPP für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Molkereistrasse und Schützenstrasse. Die Zufahrt zum Hofbereich der Gebäude Molkereistrasse Nr. 19 und 21 erfolgt wie bisher über die Rüttistrasse.
- Die Fortsetzung der Rüttistrasse bis zur Schützenstrasse im Bereich des Sektor 1 bleibt dem Langsamverkehr vorbehalten.
- Der zusätzlich nötige Parkplatzbedarf für Neubauten ist unterirdisch zu realisieren. Davon ausgenommen sind Besucher und Kundenparkplätze; sie können auch oberirdisch erstellt werden.
- Die Bereiche der Rüttistrasse und Molkereistrasse innerhalb der ZPP sind so zu gestalten, daß ein ungefährdetes Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 11. Februar 2011	G:\WINWORD\BAUVERWA\PLANUNG\Raumplanung\32 12 Zonenplan\32 12 1 11 Planung Inforama Molkereischule\09_öffentliche Auflage\ZPP-Vorschriften neu.doc	11.02.2011 10:47 / bb	1.13	2 von 4

## öffentliche Auflage

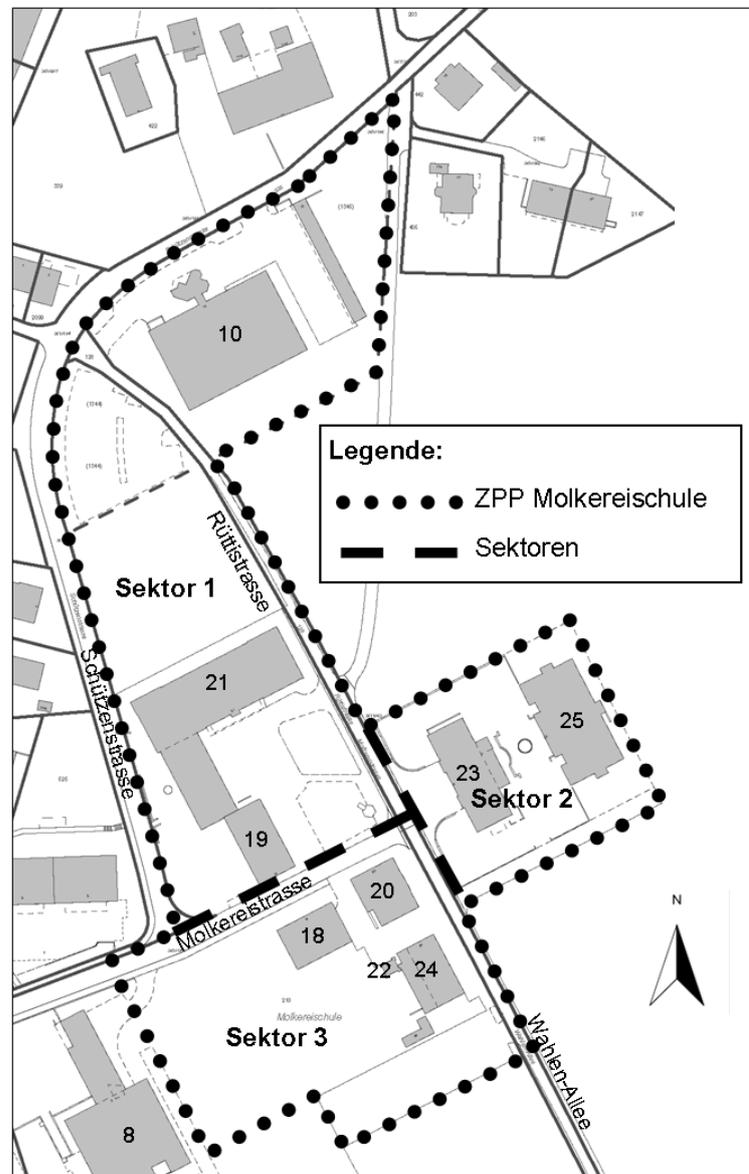
### <sup>6</sup> Energie:

Die Energieversorgung ist nach einem ganzheitlichen Konzept zu planen und zu erstellen; dabei sind zumindest die Anforderungen des Minergie-Standarts anzustreben.

### <sup>7</sup> Verfahren zur Qualitätssicherung:

- Zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität sind mindestens über das Gebiet eines Sektors Projektstudien zu erarbeiten, welche als Grundlagen für die Ausarbeitung von Teilüberbauungsordnungen dienen.
- Eine Teilüberbauungsordnung muss mindestens einen Sektor umfassen.

Plänchen zu ZPP Molkereischule (Anhang Baureglement)



Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 11. Februar 2011	G:\WINWORD\BAUVERWA\PLANUNG\Raumplanung\32 12 Zonenplan\32 12 1 11 Planung Inforama Molkereischule\09_öffentliche Auflage\ZPP-Vorschriften neu.doc	11.02.2011 10:47 / bb	1.13	3 von 4

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

---

Mitwirkung vom 2. Juni bis 30. Juni 2008

Vorprüfung vom 17. Februar 2009

Publikation im Anzeiger Region Bern vom .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Einspracheverhandlung vom .....

Erledigte Einsprachen .....

Unerledigte Einsprachen .....

Rechtsverwahrungen .....

---

Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am .....

Beschlossen durch den GGR am .....

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, den .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 11. Februar 2011	G:\WINWORD\BAUVERWA\PLANUNG\Raumplanung\32 12 Zonenplan\32 12 1 11 Planung Inforama Molkereischule\09_öffentliche Auflage\ZPP-Vorschriften neu.doc	11.02.2011 10:47 / bb	1.13	4 von 4