

MITWIRKUNG

Gemeinde Zollikofen

Überbauungsordnung Nr. 37 «Eichenweg» zur ZPP R «Eichenweg»

Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:

Änderung Grundordnung

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

Überbauungsordnung

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Mai 2025

Impressum

Auftraggeber:

fenaco Genossenschaft
Postfach
Erlachstrasse 5
3001 Bern

Planungsbehörde:

Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 2
3052 Zollikofen

Auftragnehmerin:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

Aufträge aktuell/Zollikofen/ZPP mit UeO Eichenweg
07164_07433_08324/4_Resultate/05_UeO/UeV/
08324_UeV_20250527_MW.docx

Inhalt

1.	Allgemeines	5
2.	Art und Mass der Nutzung	6
3.	Baugestaltung	7
4.	Aussenraumgestaltung	8
5.	Erschliessung und Parkierung	9
6.	Umwelt	10
7.	Weitere Bestimmungen	11

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Überbauungsordnung «Eichenweg» bezweckt die Realisierung einer Detailhandelseinrichtung, einer Tankstelle und weiterer Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie die Sicherstellung der Detailerschliessung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements und der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 4

Inhalt Überbauungsplan ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche für Hauptgebäude mit Begrenzung, Bezeichnung und zulässiger Gesamthöhe
- Baubereich für Anlieferung / Entsorgung
- Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Baubereich für unterirdische Gebäudeverbindung
- Baulinie für das 1. Vollgeschoss
- Bereich für Detailerschliessung
- Erschliessungsbereich
- Trottoir Basiserschliessung
- Bereich für Kundenparkplätze
- Zufahrt
- Zu- und Wegfahrten
- Grünbereiche
- Koordinaten/Masslinien

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Zu- und Wegfahrten Parkierung
- abzubrechende Gebäude
- Bepflanzung projiziert

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung
- ¹ Zulässig sind Detailhandelsnutzungen sowie Arbeits-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie die dazugehörigen Büro-, Lager, Ausstellungs-, Technik- und Nebenräume.
- ² Die Detailhandelsnutzung ist im 1. Vollgeschoss auf Strassenniveau anzuordnen.
- ³ Im Süden des Baubereichs A ist eine Tankstelle mit Shop und den notwendigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Art. 6

- Mass der Nutzung
- ¹ Die maximale oberirdische Geschossfläche (G_{Fo}) beträgt 15'900 m² und die minimale G_{Fo} beträgt 8'400 m².
- ² Die maximale Geschossfläche für den Verkauf beträgt 3'000 m².
- ³ Für die Baubereiche (BB) werden die minimalen und maximalen Gesamthöhen (GH) wie folgt festgelegt:

BB	max. GH	min. GH
A	22 m	14 m
B	18 m	9 m

- ⁴ Es gilt eine Grünflächenziffer (GZ) von minimal 10%.

Art. 7

- Baubereiche für Hauptgebäude
- ¹ Die Baubereiche für Hauptgebäude bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude. Für die Eckpunkte sind die im Überbauungsplan eingetragenen Koordinaten massgebend.
- Baulinie für das 1. Vollgeschoss
- ² Die im Überbauungsplan bezeichnete Baulinie für das 1. Vollgeschoss im Baubereich A bezweckt die Zurückversetzung des 1. Vollgeschosses. Die Baulinie begrenzt die maximale Ausdehnung des 1. Vollgeschosses.

Art. 8

- Baubereich für Anlieferung / Entsorgung
- Im Baubereich für Anlieferung und Entsorgung ist ein Vordach, welches höchstens bis zu 4.0 m über die Fassadenflucht des Hauptgebäudes hinausragt, auf der gesamten Länge des Baubereichs mit einer maximalen Höhe von 7.0 m zulässig.

Art. 9

Baubereiche für
Unterniveaubau-
ten und unterirdi-
sche Bauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss Baureglement sind in dem im Überbauungsplan dafür vorgesehenen Baubereich zulässig. Sie sind vollständig zu überdecken. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

Baubereich für
unterirdische Ge-
bäudeverbindung

² Der Baubereich für unterirdische Gebäudeverbindung dient der unterirdischen Verbindung des Hauptgebäudes mit dem westlich an den Wirkungsbereich der UeO angrenzenden Gebiet. Die Verbindung darf eine lichte Breite von maximal 2.5 m aufweisen. Sie ist vollständig zu überdecken.

Art. 10

Bauten und Anla-
gen ausserhalb
der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege und -treppen oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung und zur Entwässerung zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung zu integrieren und dürfen diese nicht beeinträchtigen.

² Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten gemäss Baureglement zulässig. Sie haben sich als untergeordnete Baukörper gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen.

3. Baugestaltung

Art. 11

Grundsatz

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

Art. 12

Richtprojekt

¹ Die zwei Baubereiche sind mit einem zusammenhängenden Hauptgebäude, welches in der Höhe gestaffelt ist, zu überbauen.

² Die im Richtprojekt «Workshopverfahren Verlegung Landi-Laden», genehmigt am 16. Dezember 2024, definierten konstituierenden Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter (siehe Anhang).

³ Zur Sicherung der Qualität des Bauprojekts ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fachberatung der Gemeinde beizuziehen.

Art. 13

Fassaden-
gestaltung

¹ Fassaden- und Farbgestaltung sowie Materialisierung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf die Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren.

² Die im Richtprojekt definierten Prinzipien der Fassadengestaltung gemäss Fassadentypologie 1 und/oder 2 sind verbindlich.

Art. 14

Dachgestaltung
und -aufbauten

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Auf An- und Kleinbauten sind Flachdächer und Schrägdächer zulässig.

² Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.5 m überschreiten und müssen um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Davon ausgenommen sind (Ab-luft-)Kamine.

Art. 15

Reklame

Mit der Baueingabe ist ein Reklamekonzept einzureichen, das die Standorte, die Abmessung und die Gestaltung der Reklamen aufzeigt.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 16

Grundsatz

¹ Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

² Die im Richtprojekt definierten konstituierenden Elementen sind verbindlich.

Art. 17

Grünbereich

¹ Der Grünbereich dient insbesondere den Angestellten als Aufenthaltsbereich, als Aussenverkaufsfläche, den Hauszugängen sowie der Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Grundstücken, der Abgrenzung zwischen internen Verkehrsflächen, der arealinternen Durchwegung sowie der Retention und Versickerung.

² Die Flächen sind soweit möglich versickerungsfähig auszugestalten.

Art. 18

Bepflanzung

¹ Es ist eine Bepflanzung mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten und klimaangepassten Hölzern zu wählen. Die exakte Lage und Anzahl sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan zu definieren und deren Arten zu bezeichnen.

² Entlang des Eichenwegs ist eine Baumreihe, bestehend aus mindestens 10 strassenbegleitenden Bäumen, zu pflanzen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 19

Grundsatz

¹ Erschliessungsflächen sind so zu optimieren, dass versiegelte Flächen möglichst minimiert werden können.

² Die im Richtprojekt definierten konstituierenden Elementen sind verbindlich.

Art. 20

Bereich für Detailerschliessung

Der Bereich für Detailerschliessung dient der Erschliessung der Grundstücke ab dem Eichenweg. Er ist in einem befestigten Belag auszugestalten.

Art. 21

Erschliessungsbereich

¹ Der Erschliessungsbereich dient insbesondere der Erschliessung, der Anlieferung, der Entsorgung, der Realisierung von Kundenparkplätzen und Veloabstellplätzen, der Retention und als Notzufahrt.

² Restflächen, welche nicht als Fahrwege oder Manövrierefläche dienen, sind als Grünbereich auszugestalten.

³ Verschiebungen an den Abgrenzungen zwischen Grünbereich und der Erschliessungsfläche sind bis max. 2.0 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig, soweit die Fläche des Grünbereichs insgesamt nicht markant reduziert wird.

Art. 22

Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrten erfolgen ab dem Eichenweg im Südosten des Areals im Bereich für Zu- und Wegfahrten.

² Eine weitere Zufahrt ist ab dem Eichenweg im Nordosten des Areals im Bereich Zufahrt zulässig.

³ Die Zu- und Wegfahrten zur unterirdischen bzw. gebäudeintegrierten Parkierung ist in die Baubereiche für Hauptgebäude zu integrieren.

Art. 23

Trottoir, Fuss-
und Veloverkehr

¹ Für den Fuss- und Veloverkehr sind sichere und direkte Verbindungen zu schaffen, welche insbesondere die Anbindung an den Bahnhof, den Eichenweg und die Schösslistrasse sicherstellen.

² Entlang des Eichenwegs ist ein mindestens 2.0 m breites Trottoir sicherzustellen. Im Bereich der Zu- und Wegfahrten bzw. Zufahrten wird im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, festgelegt, ob eine Trottoirüberfahrt realisiert oder das Trottoir unterbrochen wird.

Art. 24

Abstellplätze für
Fahrzeuge

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Abstellplätzen für Fahrzeuge richtet sich nach Art 49 ff. BauV.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch oder gebäudeintegriert zu erstellen. Darüber hinaus sind maximal 15 Kundenparkplätze in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zulässig.

³ Es ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Spezialfahräder wie beispielsweise Lastenvelos, Fahrräder mit Anhänger etc. sicherzustellen.

Art. 25

Notzufahrt

Die Notzufahrt ist über den Bereich für Detailerschliessung und die Erschliessungsfläche sicherzustellen.

6. Umwelt

Art. 26

Energie

Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Abwärme von eigenen und benachbarten Kühlanlagen zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.

Art. 27

Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 28

Entwässerung

¹ Dach- und Platzwasser (Regenwasser) ist möglichst weitgehend auf dem Areal zurückzuhalten und über dafür vorgesehene Flächen verdunsten und/oder zurückhaltend versickern zu lassen.

² Anlagen zur Retention, Versickerung und Entwässerung sind im gesamten Wirkungsbereich zulässig.

³ Mit der Baueingabe ist ein Konzept zur Retention resp. Versickerung von Oberflächenwasser einzureichen.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 29

Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 30

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom ...
Vorprüfung vom ...

Publikation im amtl. Publikationsorgan vom ...
Publikation im Amtsblatt vom ...
Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

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

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, den

.....
Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

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

Anhang

Anhang – Richtprojekt