

GENEHMIGUNG

Gemeinde Zollikofen

Änderung Grundordnung zur ZPP Q «Steinibachgrube»

Auszug Baureglement

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht zur ZPP Q

März 2026

ZPP Q
«Steinibach
grube»

Art. 32a

¹ Planungszweck:

- Die ZPP Steinibachgrube bezweckt die Erstellung einer gesamthaft geplanten Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität, einem zusammenhängenden Bebauungs- und Freiraumkonzept sowie einem Erschliessungs- und Parkierungskonzept.

² Art der Nutzung:

- Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3 BR).
- Am Zugang des Areals vom Steinibachweg sind zugunsten der Bildung und Belebung eines Quartierplatzes publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zulässig.

³ Mass der Nutzung:

- 21'110 m² bis 25'810 m² GfO
- In der Höhe gestaffelte Baukörper mit einer max. GH von 18.50 m.
Die Höhenstaffelung ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens nach Abs. 8 zu ermitteln. Attikageschosse sind nicht zulässig.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe:

- Im gesamten Gebiet ES II.
- Um die Lärmvorschriften für Wohnnutzungen im Areal einzuhalten, sind die möglichen Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Überbauungsordnung zu regeln.

⁵ Gestaltungsgrundsätze:

- Am Zugang des Areals vom Steinibachweg ist ein Quartierplatz zu schaffen und seiner Bedeutung mit einer angemessenen Gestaltung und Nutzung Rechnung zu tragen.
- Durch eine ausreichende Dimensionierung der Pflanzbereiche (Sicherung grosszügiger Wurzelbereiche) ist eine angemessene naturnahe Bepflanzung zu gewährleisten.
- Durch eine feingliedrige Durchwegung in West-Ost-Richtung ist eine hohe Durchlässigkeit des Freiraums für den Fussverkehr mit Anbindung an das Umfeld sicherzustellen.
- Auf der Nord- und Ostseite der Parzelle sind mit Landschaftselementen (Hecken, Bepflanzung und dergleichen) die Siedlungsränder und somit der Übergang zum offenen Kulturland zu gestalten.

⁶ Erschliessungsgrundsätze und Parkierung:

- Die Zufahrt zur Einstellhalle ist am Bürgerweg anzuordnen. Besucherparkplätze können über den Steinibachweg erschlossen werden.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen. Pro Wohnung sind in der Einstellhalle maximal 1.25 Autoabstellplätze zulässig. Oberirdisch sind zusätzlich Kunden- und/oder Besucherparkplätze zulässig.
- Im ZPP-Perimeter ist mindestens 1 Parkplatz für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.

⁷ Energie

- Neubauten sind an das Fernwärmenetz «Wärmeverbund Zollikofen» anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Hauptleitung kleiner als 50 Meter ist. Vorbehalten bleibt Art. 16 des kantonalen Energiegesetzes.

⁸ Verfahren zur Qualitätssicherung

- Als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP ein Konzept (Richtprojekt) bezüglich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu erarbeiten und in der Überbauungsordnung zu verankern.

Mitwirkung vom	16.11. – 22.12.2023
Vorprüfung vom	18.02.2025
Publikation im amtli. Publikationsorgan vom	17.12.2025
Publikation im Amtsblatt vom	17.12.2025
Öffentliche Auflage vom	17.12.2025 – 26.1.2026
Einspracheverhandlungen vom	18.2. – 27.2.2026
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	7
Rechtsverwahrungen	4
Beschlossen durch den Gemeinderat am	13.4.2026
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums am

Der Präsident

Der Sekretär

.....
Flavio Baumann

.....
Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeindeschreiber

.....
Stefan Sutter

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