Gemeinde Zollikofen

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

September 2026

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

ZPP Q «Steinibach grube»

Art. 32a

[1] Planungszweck:
– Die ZPP Steinibachgrube bezweckt die Erstellung einer gesamthaft geplanten Wohnüberbauuung 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 m^2 bis 25'810 m^2 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 Burgerweg anzuordnen. Besucherparkplätze können über den Steinibachweg erschlossen werden.
– Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen. Pro Wohnung sind in der Einstellhalle maximal 0.9 Autoabstellplätze zulässig. Oberirdisch sind zusätzlich Kunden- und/oder Besucherparkplätze zulässig.
– Im ZPP-Perimeter sind mindestens 3 Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.
– Pro Zimmer ist mindestens ein Fahrrad-Abstellplatz gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen. Mindestens 10 % der Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialfahrräder (wie Lastenvelos) bieten.

[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

1. öffentliche Auflage

Publikation im amtl. 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	27.5.2026

Der Präsident	Der Sekretär
.....	.....
Flavio Baumann	Stefan Sutter

Nachträgliche öffentliche Auflage

Publikation im amtl. Publikationsorgan vom	29.7.2026
Publikation im Amtsblatt vom	29.7.2026
Öffentliche Auflage vom	29.7. – 28.8.2026
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Urnenabstimmung	29.11.2026

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gemeindeschreiber

.....
Stefan Sutter

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung