Gemeinde Zollikofen

GENEHMIGUNG

Gemeinde Zollikofen

Überbauungsordnung Nr. 36 «Steinibachgrube» zur ZPP Q «Steinibachgrube»

mit Ausnahmebewilligung für technische Eingriffe in den kommunalen Trockenstandort im koordinierten Verfahren nach KoG

Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht zur ZPP Q
- Richtprojekt Steinibachgrube
- Schlussbericht Workshopverfahren
- Geotechnischer Bericht
- Lärmgutachten
- Bericht Verkehr
- Massnahmenbericht Naturwerte
- Geruchsgutachten
- Ausnahmegesuch für Eingriffe in Trockenstandort

September 2026

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

Impressum

Planungsbehörde:
Gemeinderat Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftraggeber:
Ramseier + Stucki Architekten AG
Thunstrasse 57
3074 Muri bei Bern

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

Bearbeitung:
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Julia Wömpner, Dipl-Ing. Architektin (FH)

/Volumes/FileServer/DATEN-SERVER/Aufträge aktuell/Zollikofen/Steinibachgrube 07509 07581/4_Resultate/4 ZPP, UeO/5 UeV/6 Urnenabstimmung/07581_UeV_260924_GE.docx

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 36 «Steinibachgrube» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer gesamthaft geplanten Wohnüberbauung. Die Überbauung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie durch gut gestaltete Siedlungsränder aus.

Art. 2

Wirkungsbereich

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR, SSGZ 721.1) der Gemeinde Zollikofen.

Art. 4

Inhalt Überbauungsplan

[1] Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:
- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Gebäude mit Begrenzung und Bezeichnung
- Gestaltungsbaulinie für das oberste Vollgeschoss
- der Baubereich für unterirdische Bauten
- Überdeckte Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- der Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume
- der Bereich für Erschliessung
- der Bereich für Zu- und Wegfahrt zum Areal
- der Bereich für die grössere Spielfläche
- Wald-Baulinie gemäss Art. 34a KWaV (BSG 921.111)
- Koten massgebendes Terrain
- Anschlusspunkte öffentliche Fuss- und Velowegverbindung
- Ersatzmassnahmen Trockenstandort:
  Bereich Realersatz/Bereich ökologische Aufwertungsmassnahmen

[2] Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:
- die Fuss- und Velowegverbindungen
- die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle
- die Abfallbereitstellungsplätze
- die Projektlinien
- die Treppenanlage gemäss Richtprojekt
- die ungefähre Anzahl und Lage der Hauszugänge

– die bestehende Hecke inkl. Krautsaum
– das Feldgehölz
– der Wald
– die Gemeindegrenze

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

[1] Zugelassen ist Wohnnutzung nach den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3 BR, SSGZ 721.1).

[2] An der an die Erschliessungsfläche stossenden Fassaden der Baubereiche I und J sind im 1. Vollgeschoss publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

[1] Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) beträgt 25'810 m². Die minimale Geschossfläche ist auf 21'110 m² festgelegt. Für die Baubereiche (BB) wird die Kote des höchsten Punktes der Dachkonstruktion sowie die maximale Anzahl Vollgeschosse (VG) wie folgt festgelegt:

BB	Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion	VG
A	548.50 m.ü.M.	4
B	549.00 m.ü.M.	4
C	552.00 m.ü.M.	5
D	552.80 m.ü.M.	4
E	558.50 m.ü.M.	6
F	556.50 m.ü.M.	5
G	554.50 m.ü.M.	4
H	554.50 m.ü.M.	4
I	554.20 m.ü.M.	4
J	552.50 m.ü.M.	4

[2] Für das massgebende Terrain (T) gelten die im Überbauungsplan festgelegten Koten entlang der gesamten jeweiligen Fassadenflucht.

[3] Über die zulässige Anzahl Vollgeschosse hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.

Art. 7

Baubereiche für Gebäude

[1] Die Baubereiche für Gebäude bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude. Innerhalb der festgelegten Baubereiche sind die Gebäudelänge und -breite frei.

Gestaltungsbaulinie für das oberste VG

[2] Die im Überbauungsplan bezeichnete Baulinie für das oberste Vollgeschoss in den Baubereichen A, B, C, H und I bezweckt die Regelung der abgestuften Höhenentwicklung. Die Gestaltungsbaulinie begrenzt die maximale Ausdehnung des obersten Vollgeschosses. Die übrigen Vollgeschosse dürfen über diese Unterteilung hinausragen.

Art. 8

Baubereich für unterirdische Bauten

[1] Die maximale Ausdehnung des Untergeschosses und der unterirdischen Bauten ist im Überbauungsplan festgelegt. Die unterirdische Einstellhalle ist vollständig zu überdecken.

[2] Unterniveaubauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 9

Überdeckte Einstellenhallenzu- und Wegfahrt

Der Bereich der überdeckten Einstellhallenzufahrt und - wegfahrt dient der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle. Zulässig ist eine Gesamthöhe von max. 4.0 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von max. 70 m^2.

Art. 10

Dachaufbauten und -nutzung

[1] Technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftüberfahrten, Kamine für Cheminée-Öfen sowie Lüftungsanlagen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um das technisch bedingte Mass überschreiten.

[2] Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.5 m überschreiten.

[3] Die Bereiche, in denen das oberstes Vollgeschoss gemäss Art. 7 Abs. 2 zurückversetzt ist, können als Dachterrasse genutzt werden. Vorkehrungen für Sonnenschutz sind zulässig, wenn sie offen, filigran und einheitlich gestaltet sind und den höchsten Punkt der Dachkonstruktion im Baubereich nicht überschreiten.

Art. 11

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

[1] Ausserhalb der Baubereiche sind technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege und -treppen oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung, mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis jeweils max. 15 m^2 und einer Gesamthöhe von max. 1.20 m zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung zu integrieren und dürfen diese nicht beeinträchtigen.

[2] Im Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume und im Bereich für Erschliessung sind zudem Bauten und Anlagen, wie beispielsweise gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze oder Geräteschuppen zulässig. Diese sind entlang der Fussweg- und Velowegverbindung sowie unmittelbar angrenzend an die Baubereiche anzuordnen. Sie dürfen nur eingeschossig, mit einer Gesamthöhe von max. 2.50 m und einer anrechenbaren Gebäudefläche von je 25 m^2 erstellt werden.

3. Baugestaltung

Art. 12

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

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

[2] An- und Kleinbauten haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen. Sie sind als untergeordnete Baukörper zu gestalten.

Art. 13

Fassadengestaltung

Fassaden- und Farbgestaltung sowie Materialisierung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf die Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren. Zur Beurteilung der Fassadengestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 27.

Art. 14

Dachgestaltung

[1] Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

[2] Dachvorsprünge der Hauptdächer dürfen max. 80 cm über die Fassadenflucht hinausragen, auch wenn diese über den Baubereich ragen. Hiervon ausgeschlossen sind die Dächer der obersten Vollgeschosse in den Baubereichen A, B, C, H und I, welche die Gestaltungsbaulinie des obersten Vollgeschosses nicht überragen dürfen.

[3] Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 15

Gesamtgestaltung Aussenraum

[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 vom August 2023 (Anhang 1 dieser Vorschriften) entsprechend definierten Elemente für die Freiraumkonzeption sind verbindlich. Im Weiteren illustriert das Richtprojekt vom August 2023 die Gestaltungsidee (orientierende Elemente).

[3] Es ist eine Bepflanzung mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten zu wählen. Die exakte Lage und Anzahl sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan zu definieren und deren Arten zu bezeichnen.

[4] Vorbehalten bleiben die Anforderungen an die Flächen für den Ersatz der Naturwerte gemäss Art. 28.

Art. 16

Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume

[1] Der im Überbauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Aussenraum dient als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Erschliessung für den Langsamverkehr. Die Erschliessung der Bauten für Anlieferung, Zügelfahrzeuge und Blaulichtorganisationen ist sicherzustellen.

[2] Der Bereich ist durch eine grosszügige Bepflanzung attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten und angemessen zu durchwegen. Mit Ausnahme von Bauten und Anlagen nach Art. 11 sowie den arealinternen Wegen sind versiegelte Flächen möglichst zu vermeiden.

[3] Pro Wohnung im 1. Vollgeschoss darf im gemeinschaftlichen Aussenraum ausserhalb des Baubereichs je ein privater Garten-/Aussenbereich im Umfang von maximal 30 m^2 erstellt werden. Allfällige private Abgrenzungen zum gemeinschaftlichen Aussenraum sind einheitlich zu gestalten und in das Umgebungskonzept zu integrieren.

Art. 17

Ersatzmassnahmen Trockenstandort

Die Bereiche Realersatz und ökologische Auswertungsmassnahmen dienen dem Ersatz der Naturwerte gemäss Art. 28 und werden im Überbauungsplan separat ausgewiesen.

Art. 18

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Bereich für die grössere Spielfläche

[1] Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV, BSG 721.1) geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Bereich für Erschliessung sowie im gemeinschaftlichen Aussenraum zulässig. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

[2] Die gemäss kantonaler Bauverordnung (BauV, BSG 721.1) geforderte grössere Spielfläche ist im entsprechend bezeichneten Bereich zu erstellen. Die exakte Lage wird im Baubewiligungsverfahren festgelegt.

Art. 19

Terraingestaltung

[1] Das Terrain ist so zu gestalten, dass arealinterne Niveauunterschiede und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete gestalterisch und funktional gelöst werden können, so dass sich zusammen mit den Bauten und der Umgebung eine gute gestalterische Lösung ergibt. Dabei ist das Terrain so zu gestalten, dass es sich nach Möglichkeit dem ursprünglichen Terrainverlauf annähert.

[2] Das im Überbauungsplan festgelegte massgebende Terrain (Terrainkote) darf max. 50 cm über- oder unterschritten werden.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 20

Bereich für Erschliessung

[1] Der Bereich für Erschliessung dient der Erschliessung, der Anlieferung, der Realisierung von oberirdischen Autoabstellplätzen und als Notzufahrt.

[2] Die Flächen sind befestigt und durchgehend hindernisfrei zu gestalten. Versiegelte Flächen sind möglichst zu minimieren.

[3] Restflächen, welche nicht als Fahrwege oder Manövrierfläche dienen, sind als gemeinschaftlicher Aussenraum gemäss Art. 16 auszugestalten. Verschiebungen an den Abgrenzungen zwischen dem Bereich für Erschliessung und dem Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume sind bis max. 2.00 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig, soweit die Fläche des begrünten Aussenraums insgesamt nicht

wahrnehmbar reduziert wird.

Notzufahrt

[4] Die Notzufahrt der Bauten und Anlagen ist sicherzustellen.

Art. 21

Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr

[1] Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Burgerweg.

[2] Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt in dem im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Bereich.

[3] Eine Zufahrt über den Steinibachweg zu den oberirdischen Kunden- und/oder Besucherparkplätzen sowie für Anlieferungen und Notzufahrten ist zulässig.

Art. 22

Erschliessung Langsamverkehr

[1] Die hindernisfreie Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr sowie der Anschluss an die angrenzenden Gebiete und das übergeordnete Langsamverkehrsnetz der Gemeinde sind mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Arealintern ist eine angemessene Durchlässigkeit zu gewährleisten.

[2] Als Verlängerung des Steinibachwegs zum Burgerweg ist für zu Fussgehende und Velofahrende eine öffentliche Verbindung an das angrenzende Naherholungsgebiet sicherzustellen, welche westlich und östlich an die im Überbauungsplan bezeichneten Punkten an das öffentliche Strassennetz anschliesst. Die Mindestbreite beträgt 2.00 m, die maximale Breite 4.00 m.

Art. 23

Parkierung

[1] Pro Wohnung sind maximal 0.9 Autoabstellplätze in der Einstellhalle zulässig. Oberirdisch sind zusätzlich max. 15 Kunden- und/oder Besucherparkplätze zulässig.

[2] Die Berechnung der notwendigen Anzahl Autoabstellplätze für Nicht-Wohnnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (BauV).

[3] Mit Ausnahme der oberirdischen Kunden- und/oder Besucherparkplätze sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch zu erstellen. Die oberirdischen Abstellplätze sind im Überbauungsplan im bezeichneten Bereich für Erschliessung zulässig.

[4] Im Wirkungsperimeter der UeO sind mindestens 3 Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.

Abstellplätze für Velo

[5] Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz gut zugänglich und zeitgemäss ausgerüstet zu erstellen. Mindestens 10 % der Abstellplätze müssen Platz für Anhänger und Spezialfahrräder (wie Lastenvelos) bieten. Die gedeckten Veloabstellplätze sind bevorzugt in den Baubereichen sowie in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Gedeckte Veloabstellplätze im Aussenraum sind gemäss Art. 11 Abs. 2 zu dimensionieren und anzuordnen.

Art. 24

Entsorgung

[1] Die notwendigen Containerstandplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle, in der überdeckten Zu- und Wegfahrt Einstellhalle oder in den Baubereichen vorzusehen.

[2] Die Abfallbereitstellungsplätze sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Für die Bereitstellung der Container ist im Bereich für Erschliessung am Burgerweg sowie am Steinibachweg im Baubewilligungsverfahren eine entsprechende Fläche sicherzustellen.

6. Umwelt

Art. 25

Energie- und Wärmeversorgung

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 kantonales Energiesetz (KEnG, BSG 741.1).

Art. 26

Lärmschutz

[1] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41).

[2] Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften für Wohnnutzungen an den Ostfassaden der Baubereiche C bis F ist mit Grundriss- oder Gebäudeoptimierungen oder anderen geeigneten Massnahmen am Gebäude (z.B. Loggien, schalldichte Brüstungen, Teil- oder Festverglasungen) gemäss Lärmgutachten vom Juli 2022 mit Ergänzung vom August 2023 (Lärmbeurteilung Richtprojekt) im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 27

Waldabstand

[1] Der minimale Waldabstand beträgt für Gebäude 25 m.

[2] Innerhalb der Wald-Baulinie sind folgende Nutzungen und Kleinbauten zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5 m zur Waldgrenze eingehalten wird:

a. Familiengärten einschliesslich einfacher Geräteschuppen (max. anrechenbare Gebäudefläche: 25 m², Gesamthöhe: 2.50 m);
b. Spielplatzgerätschaften
c. öffentliche Fuss- und Veloverbindung zur Erschliessung an das angrenzende Naherholungsgebiet

Art. 28

Ersatz Naturwerte

[1] Der bei einer Überbauung zu entfernende kommunale Trockenstandort mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von 2'430 m² muss im Rahmen der neuen Endgestaltung mit folgenden Massnahmen und folgendem Mindestumfang innerhalb des UeO Perimeters ersetzt werden:

– Realersatz: 1'700 m²
– Ökologische Aufwertungsmassnahmen: 4'000 m²

[2] Der Ersatz ist in den entsprechend im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für Realersatz und ökologische Aufwertungsmassnahmen umzusetzen.

[3] Verschiebungen an den Abgrenzungen zwischen dem Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume und den Bereichen für Realersatz und ökologische Aufwertungsmassnahmen sind bis max. 2.00 m zulässig, soweit die in Abs.1 festgelegte minimale Ersatzfläche nicht unterschritten wird.

[4] Die verbleibende Restfläche gemäss der Bilanzierung für den Ersatz des Trockenstandortes von max. 1'500 m² ist ausserhalb des UeO-Perimeters auf der Parz. Nr. 59 (UeO Nr. 28 Schäferei) durch Dienstbarkeitsverträge zu sichern. Eine Reduktion der Fläche im Rahmen des Baugesuches ist zulässig, wenn die Bilanzierung dies rechtfertigt.

[5] Die Umsetzung der Ersatzmassnahmen wird durch die zuständige Stelle des Kantons Bern begleitet und kontrolliert.

[6] Die Ersatzmassnahmen erfolgen gemäss Auszug des Massnahmenberichts Naturwerte vom September 2025 im Anhang 2 und in Absprache mit der zuständigen Stelle des Kantons Bern. Pflege und Unterhalt der ökologischen Ersatzmassnahme obliegen der Grundeigentümerin.
[7] Massnahmen zur Förderung der Kreuzkröte sind innerhalb des Bereichs für Realersatz vorzusehen.

[8] Im Frühling vor Baubeginn ist ein Vorkommen der geschützten «Kleinen Traubenhyazinthe» zu überprüfen. Wird ein Vorkommen festgestellt, ist eine Verpflanzung innerhalb des UeO Perimeters im Bereich «Ersatzmassnahmen Trockenstandort: Bereich Realersatz/Bereich ökologische Aufwertungsmassnahmen» vorzunehmen.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 29

Qualitätssicherung

Für die Beurteilung von Bauvorhaben mit wesentlicher Relevanz für die Bau- und/oder Aussenraumgestaltung wird vorgängig zum Baubewilligungsverfahren ein Ausschuss des Begleitgremiums des Workshopverfahrens, dem die Fachmitglieder angehören, oder die Fachberatung der Gemeinde beigezogen.

Art. 30

Werkleitungen

Die öffentlichen Werkleitungen und ihre Bestandteile der Basis- und Detailerschliessung sind in ihrem Bestand geschützt. Allfällige Verlegungen gehen zu Lasten der jeweiligen Eigentümerschaften.

Art. 31

Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Beschlussfassung sicherzustellen.

Art. 32

Inkrafttreten

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

[2] Änderungen der UeO treten am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

8. Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	18.2.2025

1. Öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Publikationsorgan 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

Nachträgliche öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Publikationsorgan vom	29.7.2026
Öffentliche Auflage vom	29.7. – 28.8.2026
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.4.2026 und ...

Der Präsident Der Sekretär

....
Daniel Bichsel Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Zollikofen, ...

Gemeindeschreiber

.....
Stefan Sutter

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang 1

Richtprojekt «Steinibachgrube» vom August 2023 von ramseier + stucki architekten ag, Muri bei Bern.

Die gemäss den Vorschriften zur Überbauungsordnung Nr. 36 «Steinibachgrube» in der weiteren Bearbeitung verbindlichen Elemente des Richtprojekts sind:
- Die Anzahl der Baukörper sowie ihre ortsbauliche Setzung.
- Die Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und in Geschosszahl. Leichte Anpassungen im Zuge der Detailplanung sind zulässig, sofern sie zu keiner konzeptionellen Änderung führen, nicht zulässig sind zusätzliche Baukörper oder Geschosse.
- Die Dachform (Flachdächer).
- Die Gebäudeadressierung mit Anbindung an das verbindende Wegesystem.
- Auf die jeweiligen Freiräume abgestimmte Erdgeschossnutzungen.
- Die Prinzipien der Freiraumgestaltung zur Schaffung eines verbindenden Freiraums (Ringsystem) mit differenziertem Öffentlichkeitsgrad, gestaltet von Fassade zu Fassade.
- Die ungefähre Dimension der verschiedenen Freiraumtypen und Plätze sowie deren Nutzungsfunktion.
- Die optische und funktionale Durchlässigkeit zwischen den Bauten über den Bebauungsperimeter hinweg.
- Prinzipien der Begrünung und Bepflanzung.
- Anordnung der grösseren Spielfläche.
- Die feingliedrige Durchwegung für den Langsamverkehr.
- Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle sowie die Erschliessung der Besucherparkplätze in ihrer ungefähren Lage.

Die in der weiteren Bearbeitung orientierenden Elemente (wegleitender Charakter, nicht verbindlich) illustrieren die Absichten, die mit der Gesamtbebauungsidee verfolgt werden, haben aber noch nicht den notwendigen Reifegrad, um sie in ihrer Lage, Anzahl und Dimension als verbindlich zu definieren :
- die Anzahl und Standorte der Bäume
- die weitere Bepflanzung
- die Veloabstellplätze und oberirdischen Kurzzeitparkplätze
- die Einstellhallen
- die Massangaben

Umgang mit Abweichungen von verbindlichen Elementen
Bei massgeblicher Abweichung von den «verbindlichen Elementen» ist die Zustimmung der Fachmitglieder aus dem Workshopverfahren 2022/2023 oder die externe Fachberatung der Gemeinde sowie die Zustimmung des Gemeinderats zur Anpassung oder dem nötigen Nachtrag des vorliegenden Schlussberichts erforderlich. Geringfügige Abweichungen werden

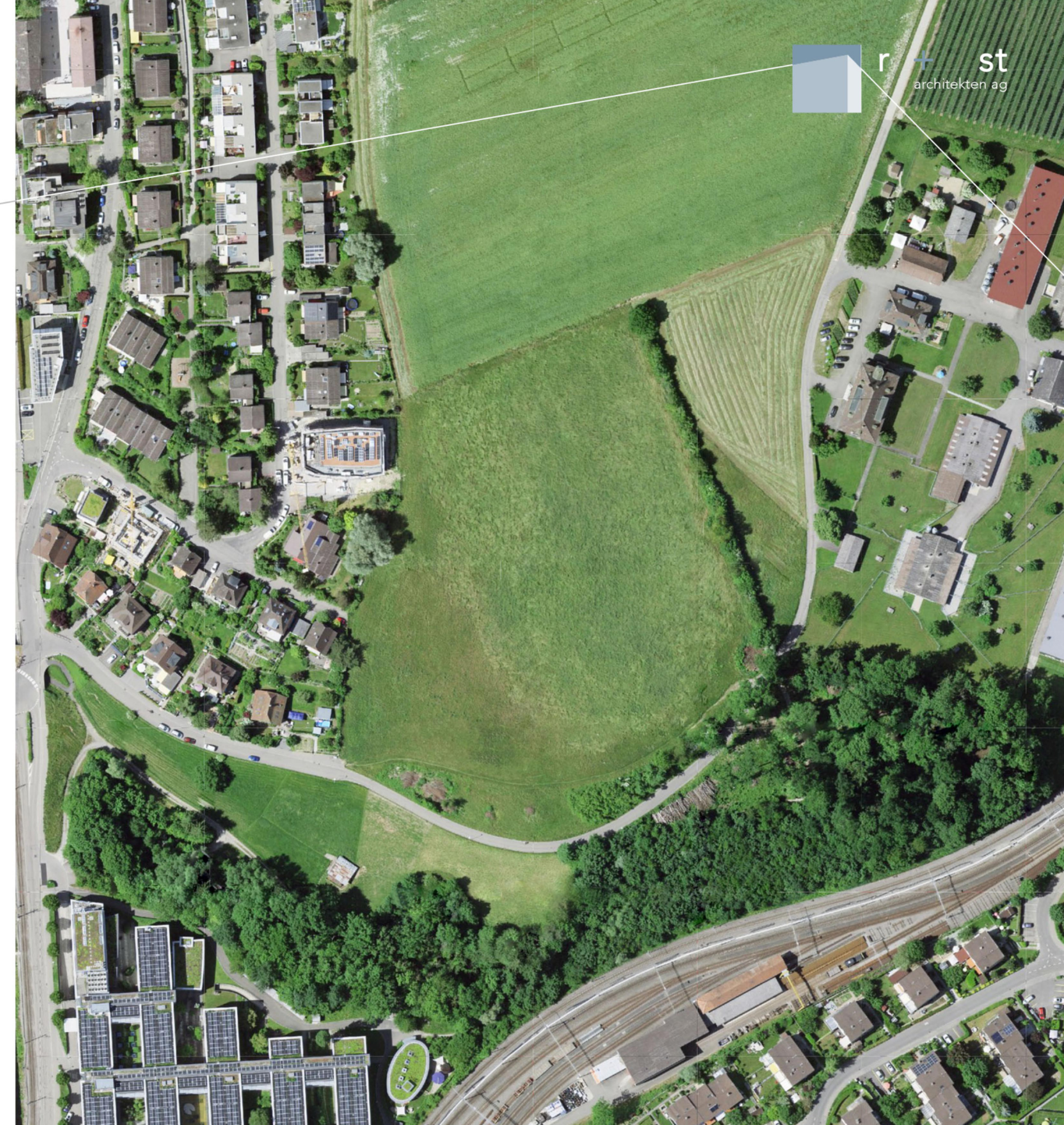
innerhalb der üblichen Prozesse im Planungs- und/oder im Baubewilligungsverfahren beurteilt.

Plangrundlagen zu Anhang 1

Steinibachgrube
Werkstattverfahren - Richtprojekt

Version 1.0
August 2023

ramseier + stucki architekten ag
Thunstrasse 57, 3074 Muri b. Bern
Telefon 031 950 45 45, info@r-st.ch
www.r-st.ch





Situationsplan 1:1000

r + st
architekten ag, muri

Steinibachgrube

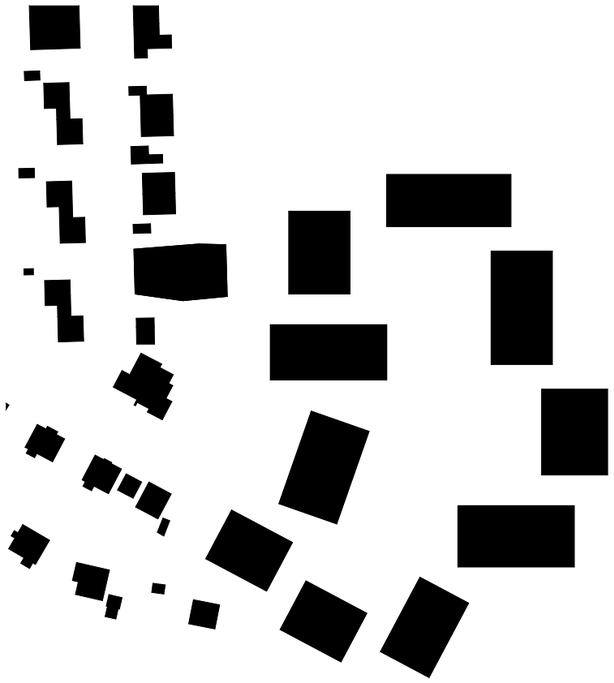
Überbauungskonzept

Kennzahlen

Landfläche Total:	24'118m^2
Landfläche Wald:	661m^2
Landfläche bebaubar:	23'457m^2
GFo projektiert:	21'848m^2
GFZo:	0.93
Wohnungen:	140

10m 20m 30m 40m 50m

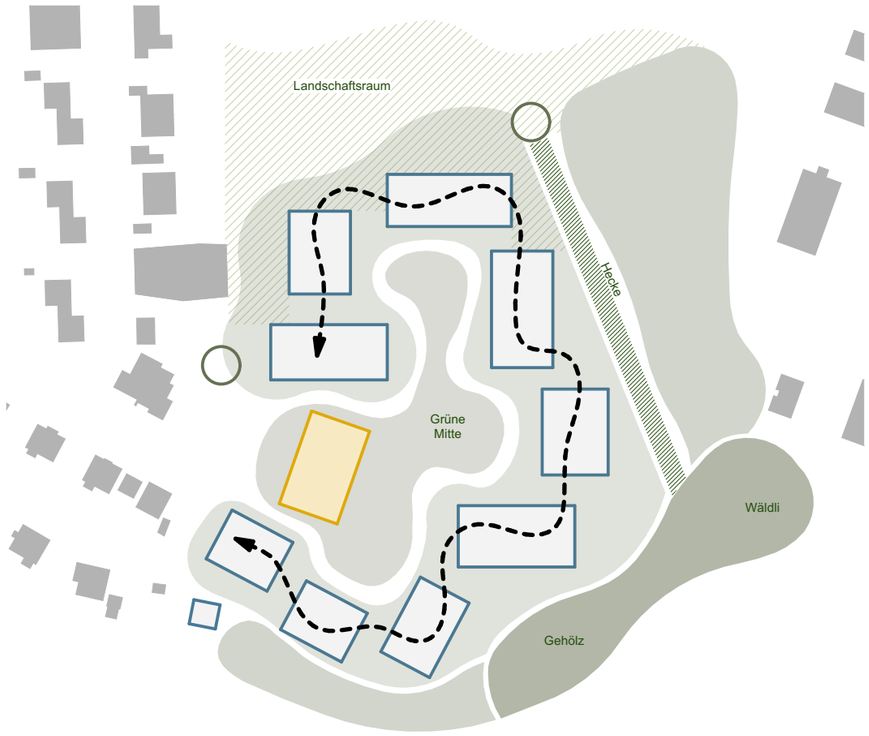
Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri



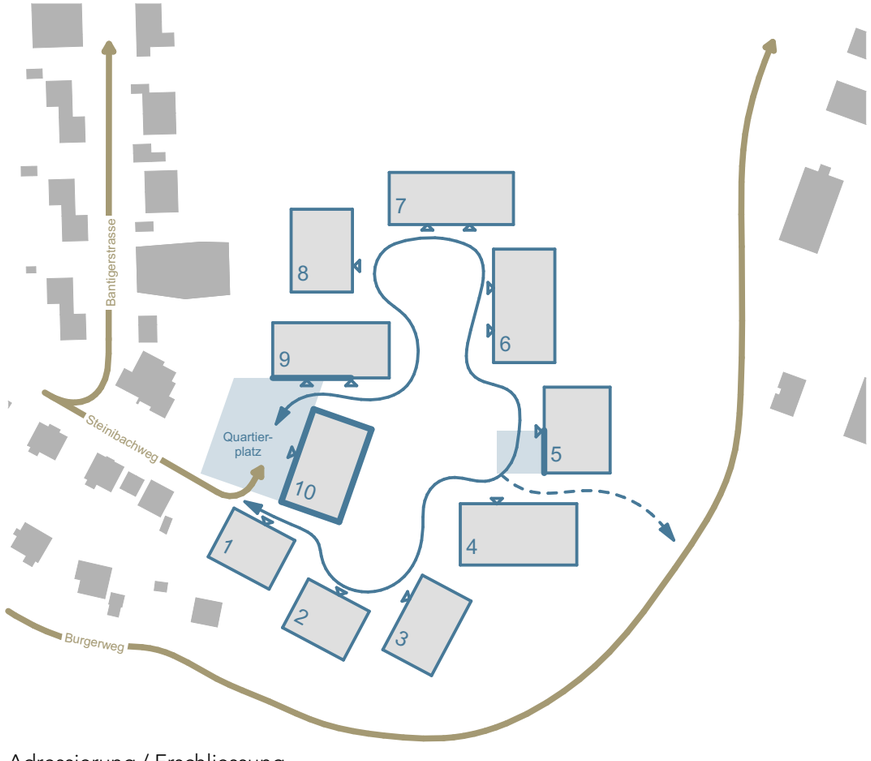
Schwarzplan



Südwest-Blick auf das Areal



Aussenraum / Raumgefüge / Leseart



Adressierung / Erschliessung

r + st
architekten ag, muri

Steinibachgrube

Konzept
"Anknüpfen"

Konzept:
- Gebäudesetzung/Organisation entlang innerer Hoferschliessung mit grüner Mitte

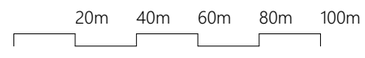
Pro:
- Grüne Mitte öffentlich erschlossen
- Quartierplatz als Ausgangslage
- Organisation um zentrale, grüne Mitte
- Klare Siedlungsorganisation
- Grüner, weicher Siedlungsrand
- Hecke und Eiche bleiben bestehen

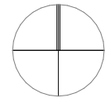
Kontra:
- Siedlungsrand privat
- z.T. keine grösseren Gärten gegen Süd/West

Legende



Grössere Bäume
Grünräume
MIV
Langsamverkehr
Öffentliche EG-Nutzung
Gebäudezugänge
Öffentlicher Raum
Leseart
"Haupthaus"





Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

r + st
architekten ag, muri

Steinibachgrube

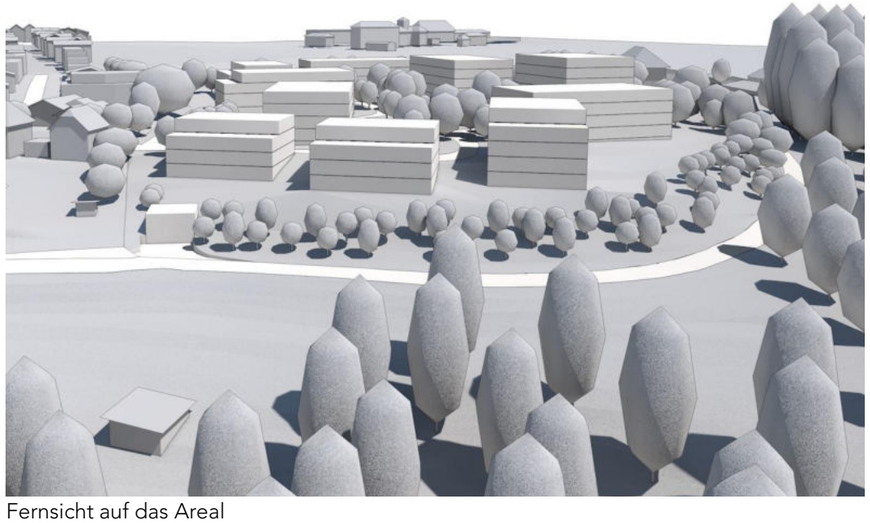
Geschossigkeit

- Haus 1 und 2 dreigeschossig + Attika
  (dreigeschossig entlang Steinibachweg)
- Haus 3 viergeschossig + Attika
  (viergschossig entlang Steinibachweg)
- Haus 4, 7 und 10 viergeschossig
- Haus 5 sechsgeschossig
- Haus 6 fünfgeschossig
- Haus 8 und 9 dreigeschossig + Attika
- Haus 1, 2, 3, 8 und 9 mit Attikabildung im obersten Geschoss, einseitig von aussen rückspringend (5m)

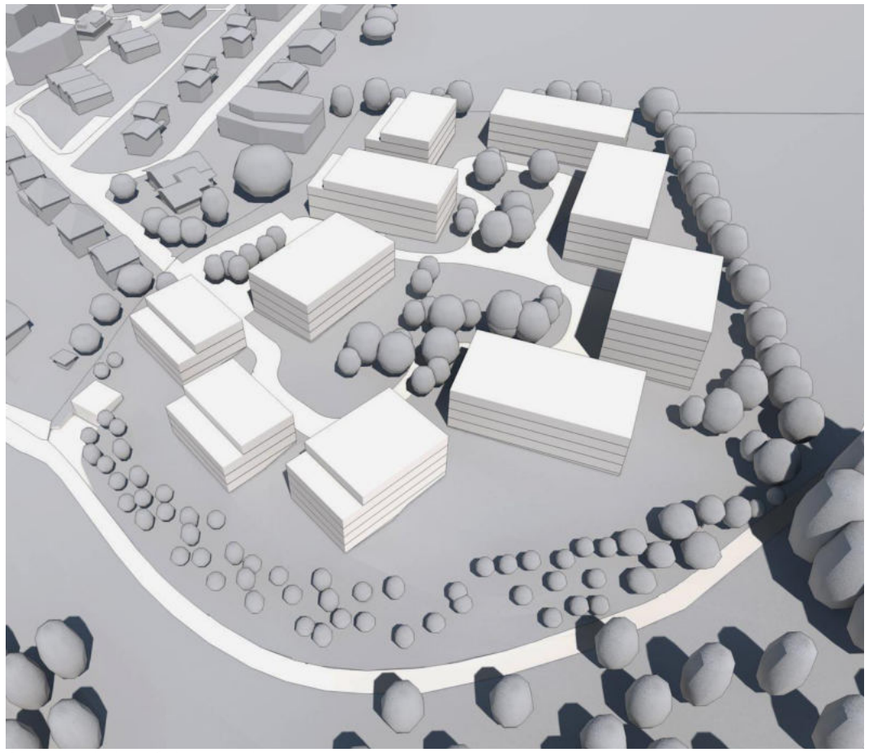
- GFo: 21'848m2 / GFZo: 0.93



Südwest-Blick auf das Areal



Fernsicht auf das Areal



Südost-Blick auf das Areal



Nordost-Blick auf das Areal



Baustufe im obersten Geschoss

Vollgeschoss im obersten Geschoss

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

r + st
architekten ag, muri

Steinibachgrube

Nutzungen



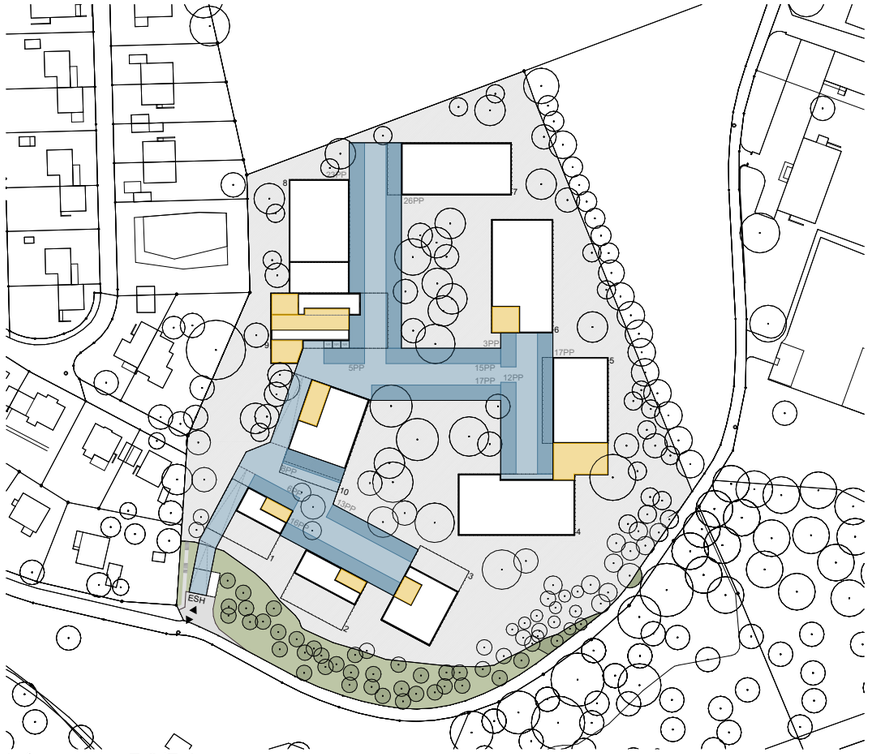
Nutzungen E0



Nutzungen E1 - E5



Gebäudeausrichtung

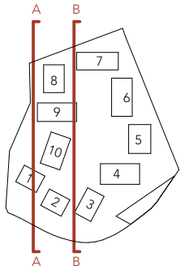


Infrastruktur E-2/E-1

= Gewerbe/Dienstleistung
= Velo AP
= Container AP
= Besucher PP
= Wohnen
= Auto PP (ESH)

10m 20m 30m 40m 50m

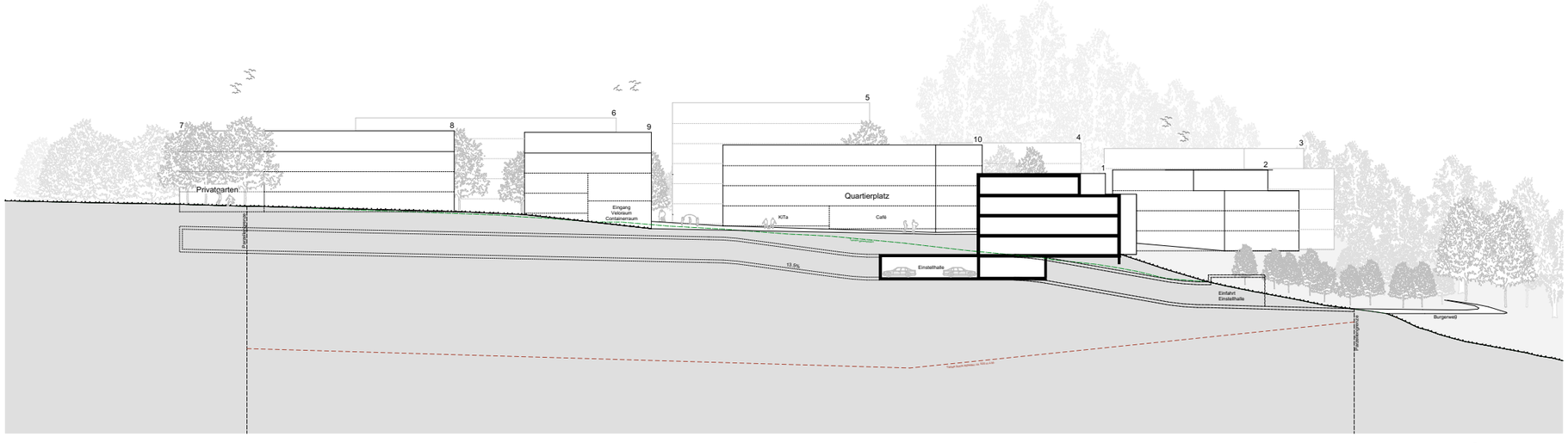
Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri



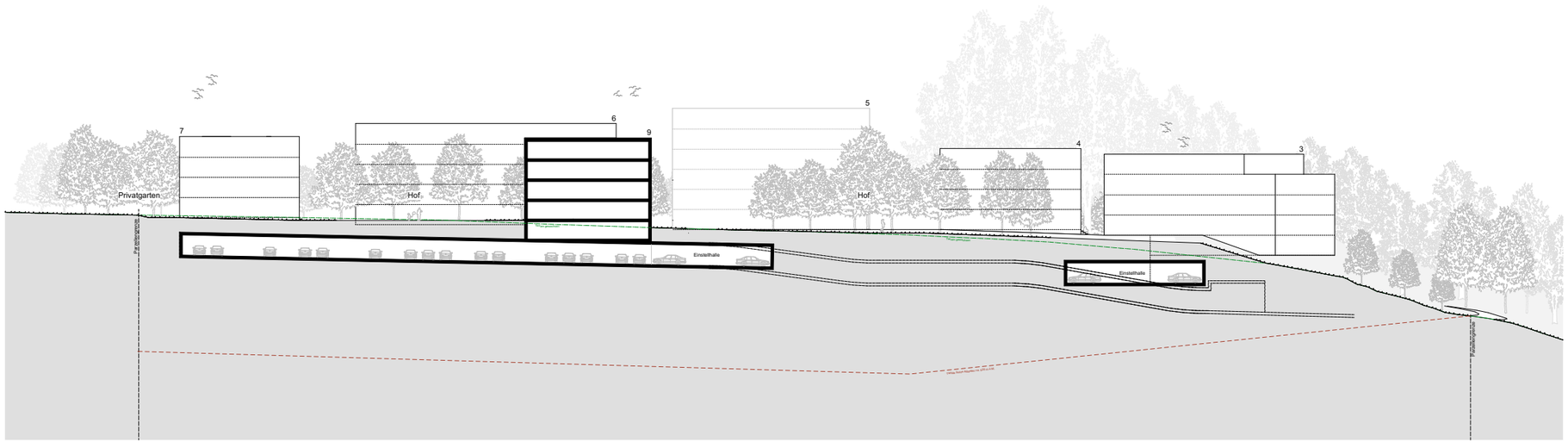
r + st
architekten ag, muri

Steinibachgrube

Schnitte



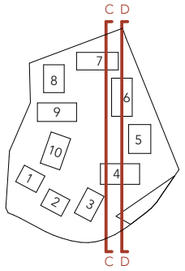
Schnitt A-A



Schnitt B-B

10m 20m 30m 40m 50m

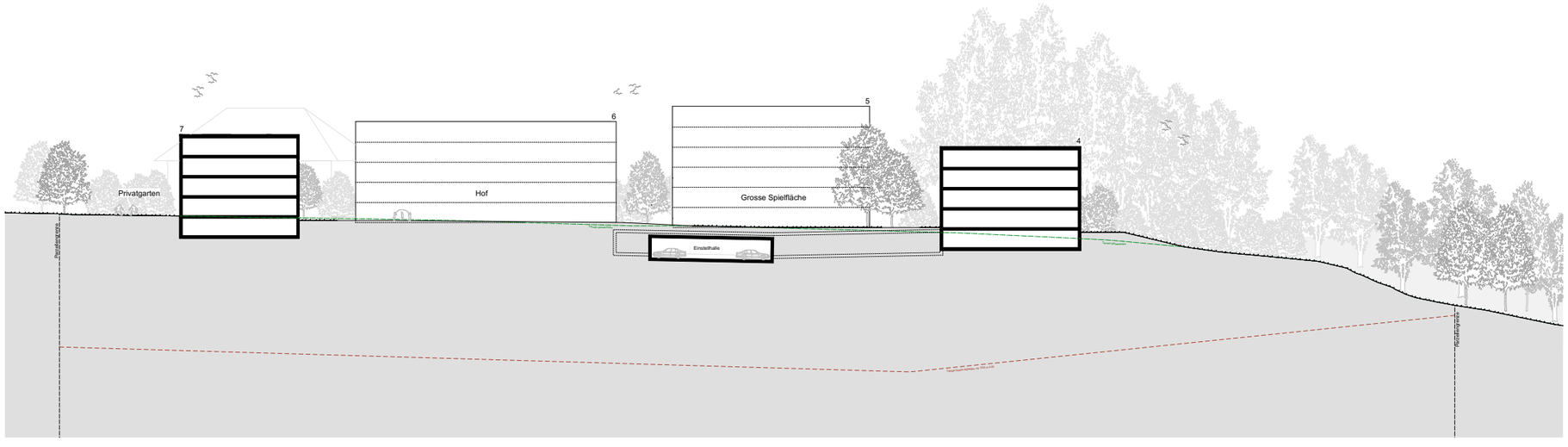
Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri



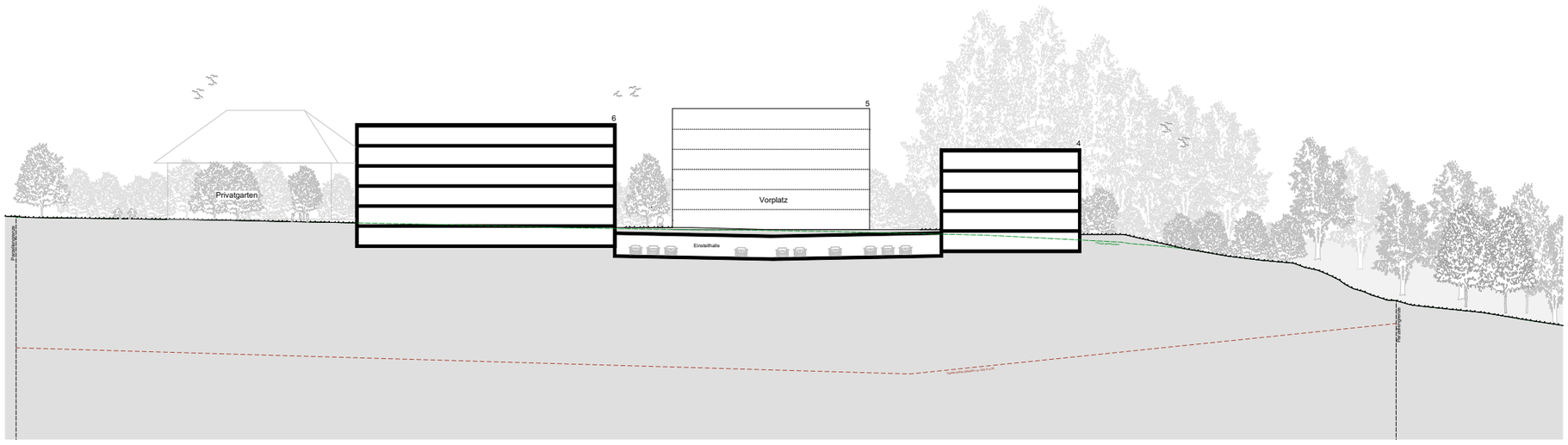
r + st
architekten ag, muri

Steinibachgrube

Schnitte



Schnitt C-C



Schnitt D-D

10m 20m 30m 40m 50m

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Steinibachgrube, Zollikofen

Umgebungskonzept - ein Ringsystem

1. “ummantelndes Grün”
2. funktionale Haupterschliessung als Adressbildung
3. atmosphärische Aufenthaltszone mit Platzsituationen
4. “innere Grün” - Park

Situationsplan M / 1:1000

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Steinibachgrube, Zollikofen

Ringsystem

Ziele:
° Erhalt Wildhecke
° Erweiterung Wald als grüner Rücken
° möglichst wenig versiegelte Flächen erstellen
° Quartierplatz als Auftakt und Verbindungsstück zur Umgebung
° innere Siedlungswelt, grüner Park







Erhalt Wildhekce
Erhalt der malerischen Eiche

Weite der Feldlandschaft als Qualität.
° Gehölzstreuung - Feldgehölze
° sanfter Übergang
der Landschaftsformen

Den Bestand respektierender
"grüner" Übergang.
° bestehende Weide - eine räumliche Qualität
für den Quartierplatz

VISION - Nice to have!
Eweiterung Wald
° Spazieren im Wald
° Anknüpfung an den Bestand
° Grüner Rücken

innere Welt
° Park
° Spielwelt
° gemeinschaftlich

Siedlungsauftakt bildet der
Quartierplatz!
° Verknüpft die neue Siedlung mit dem
Quartier.
° Dementsprechende EG-Nutzungen sind
im Gebäude vorzusehen.

Strauchhang als Rahmen
° mehr oder weniger dicht bepflanzt - Variation
° Ausblicke in die Weite freihaltend

Ringsystem - Schemaplan M / 1:1000

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Steinibachgrube, Zollikofen

Raumkategorien / Funktionen

1. Quartierplatz / Wasser, Gehölze, Café, etc.....
2. Siedlungsplatz / Grillplatz, Spielbereich, Café, etc.
3. Plätzchen beim Spielfeld
4. Familiengärtnern
5. Waldspielplatz - Naturspiel
6. grosse Spielwiese
7. Kinderspielplatz am Park

Kinderspielplatz Soll Total 2'400.00 m2









Raumkategorien / Funktionen M / 1:1000

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

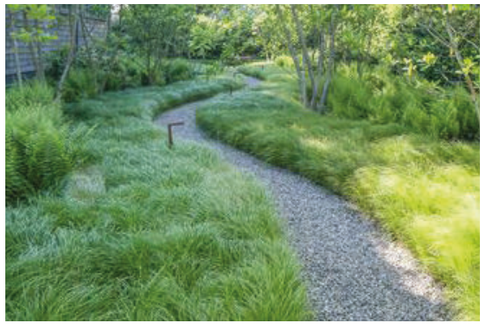
Steinibachgrube, Zollikofen

Materialisierung

Ziele:
° Versiegelung auf ein Minimum reduzieren
° Entwässerung über die Schulter
° Spiel mit Materialien - Beton, Betonplatten, Kies, etc....

befestigter Hauptweg / Asphalt
befestigte Platzumrandung und Eingänge / Klinker mit offenen Fugen
unbefestigt Aufenthaltsbereiche / Kies, Brechschotter, aus Klinkerschrot







Materialisierung M / 1:1000

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Steinibachgrube, Zollikofen

Funktionsband

Ziele:
° entlang des Funktionsbandes werden alle infrastrukturellen Nutzungen platziert
° Feuerwehrzufahrt / Stellplätze integriert

- Haupterschliessung / 2.50 m bis 3.50m breit
- Schleppkurven Feuerwehr / Schotterrasen
- Velostellplätze / Innenseite des Funktionsbandes
  12er Päckchen - Total 120 Stück



Funktionsband M / 1:1000







Wegausbildung mit Sichtkante / Vorteile für dem Umgang mit dem Terrain.
Klinkerplätze mit Rasenfugen / offenen Fugen

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Steinibachgrube, Zollikofen

Vegetation / Tiefgarage

Ziele:
° viele Grossgehölze - Parkcharakter wird angestrebt
° Erhalt Wildhecke - Integration dieser in Gesamtgestaltung
° Strauchpflanzungen als Raumtrenner
° Blumenwiesen









Vegetation M / 1:1000

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Steinibachgrube, Zollikofen

Vegetation

- Eichen, Ahorne als Platzgehölze
- Parkgehölze - Eichen, Ahorn, Buchen, etc.
- einheimische mittelgrosse Gehölze / Sträucher, etc. - auch mehrstämmig
- einheimische Sträucher, Nutzsträucher, etc.







Vegetation M / 1:1000

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Steinibachgrube, Zollikofen

Umgang mit dem Regenwasser / Klima / Biodiversität

Ziele:
° Mulden, Retentionsbereiche in Umgebung integrieren
° geringe Versieglung, wenig Wasserfassungsmassnahmen (Aussnahme Platz)
° Platz - Asphaltmulde, Brunnenspiel
° Steinhaufen, Blumenwiesen, einheimische Gehölze, etc.







Situationsplan M / 1:1000

Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Steinibachgrube, Zollikofen

Umgebungskonzept



Copyright © ramseier + stucki architekten ag, muri

Umgebungsplan 1:1000

10m 20m 30m 40m 50m

Anhang 2

Massnahmenkonzept ökologischer Ausgleich Steinibachgrube vom November 2025 von SIGMAPLAN, Bern.

SIGMAPLAN Raum Umwelt Verkehr Geoinformatik
Thunstrasse 91, 3006 Bern Telefon 031 356 65 65 www.sigmaplan.ch

Massnahmenkonzept ökologischer Ausgleich Steinibachgrube, Zollikofen

Nachfolgend werden die Ersatzmassnahmen gemäss Art. 28 UeV zusammengefasst.

Abb. 1 gibt einen Überblick über die räumliche Lage der einzelnen Massnahmenflächen Nr. 1-12 auf der Überbauungsparzelle. Die entsprechenden Massnahmen werden in **Tab. 1** beschrieben.

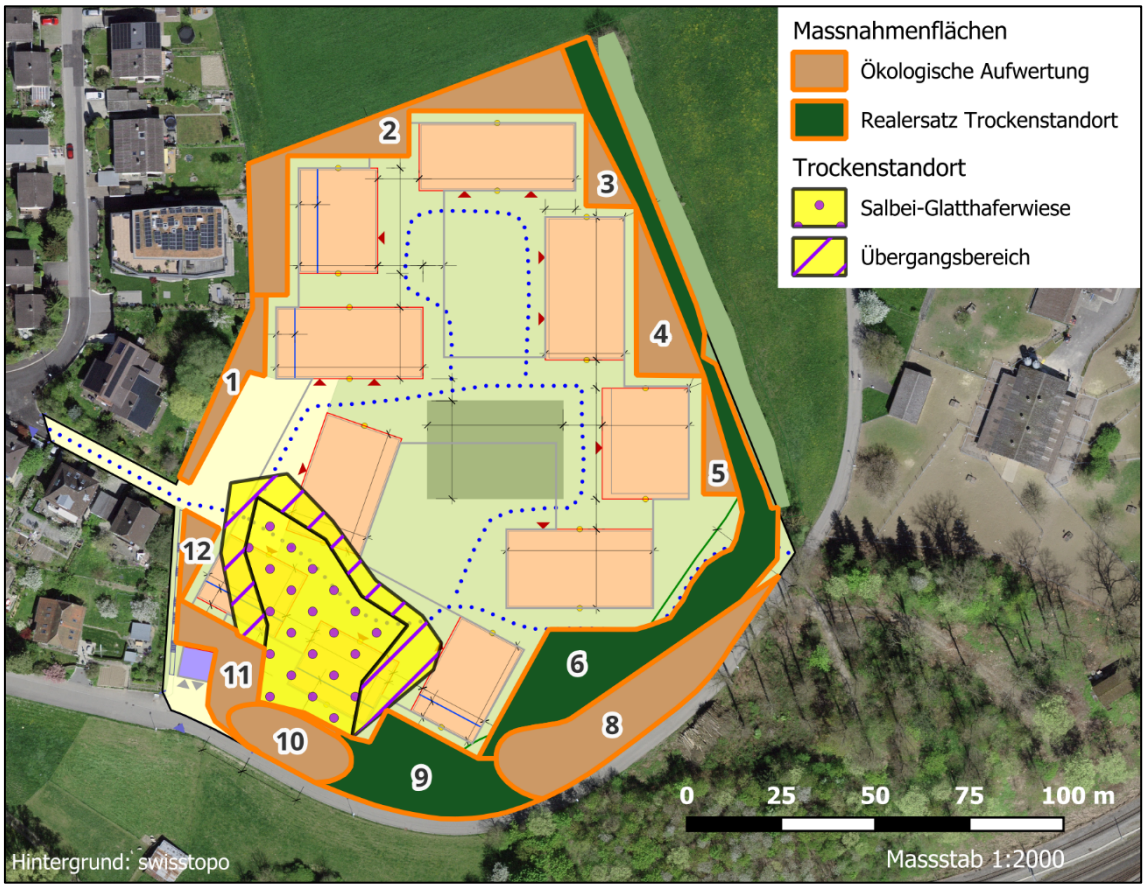


Abb. 1 Auf Grundlage des Überbauungsplans eingezeichnete Massnahmen mit ihrem entsprechenden Perimeter (Nr. 1-12). Gelb dargestellt ist zusätzlich der Trockenstandort von kommunaler Bedeutung.

Tab. 1 Übersicht über die verschiedenen geplanten Massnahmen für den ökologischen Ausgleich und die Ersatzmassnahmen auf der Parzelle der Steinibachgrube. Der Ausgangszustand beschreibt den im Sommer 2025 angetroffenen Lebensraum; der vorgesehene Endzustand entspricht dem mit den Massnahmen angestrebten Lebensraum.

Nr.	Ausgangszustand	Vorgesehener Endzustand	Massnahmen
1	Fettwiese schlechte Qualität	Hecke mittlere-gute Qualität (Neuanlage)	Neuanlage einer Hecke mit hohem Anteil an dornigen und früchtetragenden Sträuchern (Schwarz-/Weissdorn, Schneeball, Rosen) und Asthaufen
2	Fettwiese schlechte Qualität	Fettwiese mittlere Qualität	Ansaat einer extensiv unterhaltenen Fettwiese mit regionalem Saatgut
3	Fettwiese schlechte Qualität	Fettwiese mittlere Qualität	Ansaat einer extensiv unterhaltenen Fettwiese mit regionalem Saatgut
4	Fettwiese schlechte Qualität	Fettwiese mittlere Qualität	Ansaat einer extensiv unterhaltenen Fettwiese mit regionalem Saatgut
5	Fettwiese schlechte Qualität	Fettwiese mittlere Qualität	Ansaat einer extensiv unterhaltenen Fettwiese mit regionalem Saatgut
6	Fettwiese schlechte-mittlere Qualität	Salbei-Glatthaferwiese (Realersatz)	Oberbodenabtrag und Ansaat einer Salbei-Glatthaferwiese mit von der Parzelle gewonnenem oder regionalem Saatgut als Realersatz
	Fettwiese schlechte Qualität	Krautsaum Trifolion medii, mittlere Qualität	Wo möglich Oberbodenabtrag, Ansaat eines blütenreichen Krautsaums mit regionalem Saatgut
	Fettwiese schlechte Qualität	Ruderalstandort mittlere Qualität	Anlage mehrerer kiesiger/sandiger Ruderalinseln mit Versteck- und Jagdmöglichkeiten für die Kreuzkröte
8	Feldgehölz schlechte-mittlere Qualität	Hecke mittlere-gute Qualität (Aufwertung)	Aufwertung des bestehenden Feldgehölz durch Entfernen von Hartriegel-Nestern und Auflockerung, Anlage Asthaufen/Steinlinsen und ggf. Ergänzung mit dornigen Sträuchern
9	Magerwiese verbracht	Salbei-Glatthaferwiese (Realersatz)	Ansaat einer Salbei-Glatthaferwiese mit von der Parzelle gewonnenem oder regionalem Saatgut als Realersatz
	Magerwiese verbracht	Halbtrockenrasen mittlere Qualität	Ansaat einer Halbtrockenrasen-Vegetation zur Gestaltung einer lückigen Wiese in der Südböschung, um Passierbarkeit und Nahrungsgrundlage für die Kreuzkröte zu verbessern
10	Feldgehölz schlechte-mittlere Qualität	Hecke mittlere-gute Qualität (Aufwertung)	Aufwertung des bestehenden Feldgehölz durch Entfernen von Hartriegel-Nestern und Auflockerung, Anlage Asthaufen/Steinlinsen und ggf. Ergänzung mit dornigen Sträuchern
11	Fettwiese mittlere Qualität	Fettwiese mittlere-gute Qualität	Ansaat einer extensiv unterhaltenen Fettwiese mit regionalem Saatgut, gut besonnt und deshalb etwas höheres Qualitätspotenzial angenommen als in den nördlicheren Wiesenbereichen
12	Fettwiese schlechte-mittlere Qualität	Gebüschgruppen/Hecke mittlere-gute Qualität (Neuanlage)	Neuanlage einer Hecke bzw. Gebüschgruppen mit hohem Anteil an dornigen und früchtetragenden Sträuchern (Schwarz-/Weissdorn, Schneeball, Rosen) und Asthaufen

Ergänzende Hinweise zu **Tab. 1**: die Nummer („Nr.“) bezeichnet eine für die Bilanzierung verwendete Identifikationsnummer. Zur Kongruenz zwischen verschiedenen Bearbeitungsversionen wurde die ursprüngliche Nummerierung beibehalten, weshalb die dabei gestrichene Fläche 7 in der aktuellen Version nicht mehr aufgeführt wird.

Innerhalb der Flächen 6 und 9 ist die Erstellung unterschiedlicher Lebensräume geplant, weshalb für diese Massnahmenflächen in **Tab. 1** mehrere Zeilen existieren. Die genaue Lage jedes einzelnen Lebensraums wird im Rahmen der Bauprojekt-Ausarbeitung definiert. Deshalb wurde auf eine separate Bezeichnung der verschiedenen Lebensräume in **Abb. 1** verzichtet.

Der Realersatz für den Trockenstandort von kommunaler Bedeutung (Salbei-Glatthaferwiese) erfolgt innerhalb der Massnahmenflächen 6 und 9 (vgl. **Abb. 1** und Überbauungsplan).

Die geforderten und im Amphibienschutzkonzept beschriebenen Massnahmen zugunsten der stark gefährdeten Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) werden innerhalb der Massnahmenflächen 6, 8, 9 und 10 umgesetzt.

Alle Massnahmenflächen sind extensiv und standortangepasst zu unterhalten. Dabei ist auf lebensraum- bzw. artspezifische Anforderungen Rücksicht zu nehmen.