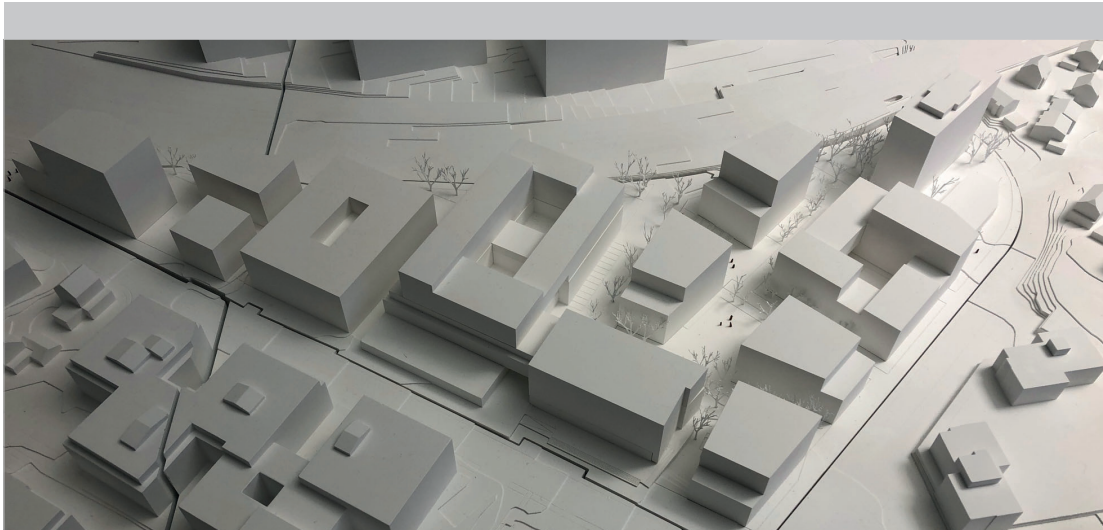


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Zollikofen

Teil-Überbauungsordnung Nr. 34 «Dreieck Süd» zur ZPP O «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse»



Erläuterungsbericht

Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Gesamtkonzept vom 8. März 2021
- Verkehrsgutachten vom 5. Februar 2021
- Lärmgutachten vom 6. Februar 2020
- Bericht Störfallvorsorge vom 18. Mai 2020
- Schlussbericht zur Testplanung nach SIA vom 8. Oktober 2019
- Baureglementsänderung
- Zonenplanänderung

März 2021

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinderat Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftraggeberinnen:

Credit Suisse AG Real Estate Investment
Interpool Consulting AG
Gebäudeversicherung Bern
Daniel und Regula Berger

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Carmen Minder, Geografin MSc.
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort	5
1.2 Vorhaben	6
1.3 Ziele der Planung	7
1.4 Bau- und planungsrechtliche Situation	7
1.5 Bisheriger Planungsverlauf	10
2. Richtprojekt	14
2.1 «Neue Mitte Zollikofen»	14
2.2 Zoom auf die Teilbereiche	16
2.3 Nutzungskonzept	17
2.4 Frei- und Aussenräume	17
2.5 Erschliessung und Parkierung	19
3. Teil-Überbauungsordnung «Dreieck Süd»	21
3.1 Zielsetzungen	21
3.2 Überbauungsplan	21
3.3 Überbauungsvorschriften	22
4. Änderung der Zone mit Planungspflicht ZPP O	38
4.1 Zonenplanänderung	38
4.2 Baureglementsänderung	39
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	40
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	40
5.2 Ortsbild und Landschaft	43
5.3 Hecken und Feldgehölze	44
5.4 Verkehr	45
5.5 Lärmschutz	48
5.6 Luftreinhaltung	50
5.7 Störfallvorsorge	51
5.8 Nichtionisierende Strahlung	53
5.9 Energie	55
5.10 Geologie (Altlasten, Grundwasser)	57
5.11 Weiteres	57
6. Verfahren	58
6.1 Termine und Zuständigkeiten	58
6.2 Vorprüfung	59
6.3 Öffentliche Auflage	59
6.4 Beschlussfassung und Genehmigung	59
Anhänge	60
Anhang 1 Auszüge Baureglement Zollikofen	60
Anhang 2 Auszüge Richtplan Siedlung	62

1. Ausgangslage

1.1 Standort

Überblick

Das Areal «Dreieck Süd» spannt sich südlich des Bahnhofs Zollikofen zwischen der Hauptachse von Zollikofen, der Bernstrasse, der Bahnlinie mit dem Bahnhof Oberzollikofen und der Kreuzstrasse dreiecksförmig auf. Das Planungsgebiet befindet sich an zentralster Lage in Zollikofen und liegt in mitten eines sich wandelnden Ortsteils. Bestens erschlossen, bildet das Areal den Übergang vom publikumsorientierten Zentrum Zollikofen zum östlich der Bahnlinie angrenzenden Entwicklungsschwerpunkt «Meielen Nord», auf dem derzeit Bürogebäude der Bundesverwaltung realisiert werden. Das Planungsgebiet ist rund 2.4 ha gross und umfasst mehrere Parzellen, die vier verschiedenen Grundeigentümerschaften gehören.



Abb. 1 Überblick über den Planungssperimeter «Dreieck Süd»

Das Areal ist im Norden mit Büro- und Gewerbebauten, im Süden vorwiegend mit Wohngebäuden belegt. Gemessen an seiner zentralen und attraktiven Lage bietet das Areal Potenzial zur Verdichtung und zur Aufwertung. Die Potenziale wurden im Rahmen der 2018 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision eruiert und deren Weiterentwicklung mit entsprechenden Massnahmen in der Richt- und Nutzungsplanung vorbereitet (vgl. Ziff. 1.4, Anhang 1 und Anhang 2).

1.2 Vorhaben

Die Grundstücke im Planungsgebiet gehören vier unterschiedlichen Grundeigentümerschaften (vgl. Abb. 2), die unabhängig voneinander Absichten zur Entwicklung ihrer Teilbereiche hegen und sich aus diesem Grund 2018 zu einer gemeinsamen Beplanung des Gebiets entschieden haben (vgl. Ziff. 1.5).



Abb. 2 Übersicht über die Grundeigentumsverhältnisse; Grundlage bildet ein Ausschnitt aus den Daten der amtlichen Vermessung (AV), der die heute auf dem Areal bestehenden Gebäude zeigt.

Teilbereich Credit Suisse (gelb)	Die bestehenden Gebäude sollen erhalten und aufgestockt werden. Die Aufstockung ist für Wohnungen vorgesehen (Zeithorizont: kurz- bis mittelfristige Entwicklungsabsichten).
Teilbereich Berger (grau)	Das bestehende Apothekengebäude und der dahinterliegende Wohntrakt sollen durch einen einzelnen Neubau ersetzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich weiterhin die Apotheke, die restlichen Geschosse sollen vorwiegend für Wohnen dienen (Zeithorizont: kurz- bis mittelfristige Entwicklungsabsichten).
Teilbereich Interpool (rot)	Das bestehende Scheibenhochhaus sowie der flache Mittelbau sollen abgebrochen und durch vier klein- bis mittelmasstäbliche Gebäude ersetzt werden (Zeithorizont: kurz- bis mittelfristige Entwicklungsabsichten).
Teilbereich GVB (gelb)	Das bestehende Scheibenhochhaus soll erhalten und auf der Südfassade mit einer Raumschicht, auf der Nordfassade mit einer Erschliessungsschicht ergänzt werden. Vor dem Scheibenhochhaus ist ein eingeschossiger Pavillon geplant, der im Erdgeschoss publikumsorientierte und/oder dem Quartier dienende Räumlichkeiten und auf dem Dach eine Aufenthaltsfläche für Ballspiele o.ä. bietet.

Über alle Teilbereich hinweg soll ein gesamtheitliches, attraktives Netz an Frei- und Aufenthaltsflächen realisiert und die bestehende Aussenraum-situation aufgewertet werden. Ebenso ist ein gesamtheitliches Erschlie-sungs- und Parkierungskonzept vorgesehen (vgl. Kap. 2).

1.3 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung sollen die bau- und pla-nungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Richtprojekts (vgl. Kap. 2) sowie die Entwicklungsbestrebungen der einzelnen Grundei-gentümerschaften (vgl. Ziff. 1.2) geschaffen werden.

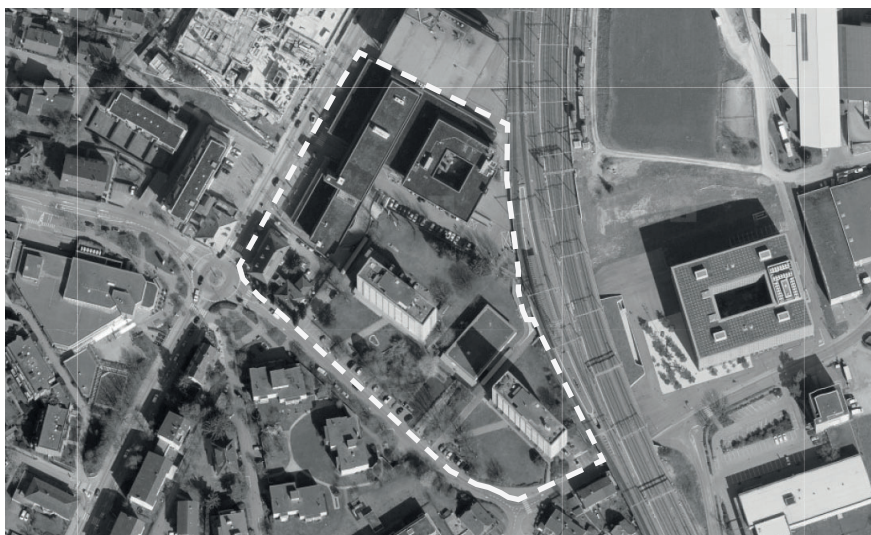


Abb. 3 Luftbild schwarz-weiss (Quelle: Swisstopo) mit UeO-Perimeter

1.4 Bau- und planungsrechtliche Situation

1.4.1 Nutzungsplanung

Zonenplan

Das Gebiet ist gemäss aktueller Nutzungsplanung einer Zone mit Pla-nungspflicht (ZPP O «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse») zuge-wiesen. Im Rahmen der ZPP sollen mit einer Umstrukturierung des Gebiets eine angemessene bauliche Dichte, belebte und attraktive Aussenräume sowie eine ausgewogene Nutzungsmischung erreicht werden.

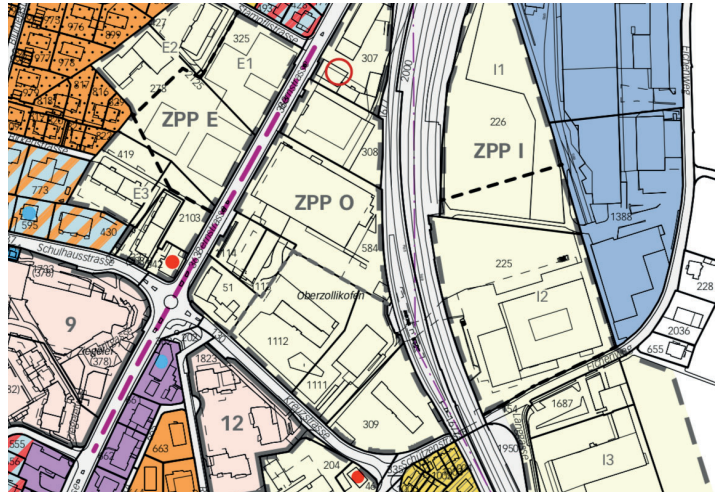


Abb. 4 Ausschnitt aus dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Zollikofen.

Baureglement, Art. 31 «ZPP O» Die ZPP O schreibt vor, dass vor der Entwicklung einzelner Teilgebiete von über 1000 m² ein Baukonzept über den gesamten Wirkungsbereich zu erstellen und vom Gemeinderat zu beschliessen ist. Dies erfolgte im Rahmen einer Testplanung 2019 und mündete in einem im November 2019 und im März 2021 vom Gemeinderat beschlossenen Gesamtkonzept «Neue Mitte Zollikofen». Weitere Festlegungen sind dem Baureglementsauszug im Anhang (vgl. Anhang 1) zu entnehmen.

Baureglement, Art. 16 Art. 16 des Baureglements regelt die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht der Gemeinde Zollikofen. Gemäss Art. 16 BR (vgl. Anhang 1) kann der in den einzelnen ZPP als Nutzungsmass festgelegte Planungswert vom Gemeinderat auf Empfehlung einer Fachberatung oder eines Preisgerichts bzw. Beurteilungsgremiums um höchstens 20 % erhöht werden, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung oder ein wesentlicher Beitrag zur Innenverdichtung erreicht werden kann. Diese Erhöhung kann auf entsprechende Empfehlung auch Auswirkungen auf die Gebäudelänge, die Gesamthöhe GH und die Fassadenhöhe traufseitig FH tr (maximal + 3m) und/oder die Anzahl Vollgeschosse (max. +1) haben.

In Verbindung mit der Möglichkeit einer Nutzungserhöhung gemäss Art. 16 sind gemäss den Vorschriften zur ZPP O (Art. 31 BR) die folgenden Nutzungsmasse zulässig:

- Sechsgeschossige Bauweise mit Mischnutzung (5 Vollgeschosse gemäss Art. 31 plus 1 Vollgeschoss gemäss Art. 16)
- Einzelne ortsbauliche Akzente bis zu neun Geschossen (ohne Attika) (8 Vollgeschosse gemäss Art. 31 plus 1 Vollgeschoss gemäss Art. 16)
- Die Setzung und architektonische Ausgestaltung eines oder mehrerer ortsbaulicher Akzente haben die im Richtplan Siedlung aufgeführten Anforderungen zu erfüllen.
- Eine Nutzungsdichte von 2.4 GFZo (2.0 GFZo gemäss Art. 31 plus 20% gemäss Art. 16)

1.4.2 Richtplanung

Für das Planungsgebiet sind zwei Massnahmenblätter aus dem Richtplan Siedlung massgebend (vgl. Anhang 2).



Abb. 5 Ausschnitt aus dem Richtplan Siedlung: Mischnutzung (rot schraffiert, Massnahmenblatt S-1.2b), Aufwertung öffentlicher Strassenraum (pink gestrichelte Linie, Massnahmenblatt S-6).

Massnahmenblatt
S-1.2b

Das Massnahmenblatt S-1.2b sieht für den südlichen Teil der ZPP O (Perimeter der vorliegenden Planung) eine ortsbauliche Aufwertung und massvolle Verdichtung vor. Es soll insbesondere ein publikumsorientiertes Erdgeschoss gegen die Bernstrasse realisiert werden. Eine mögliche Realisierung eines Hochhauses entlang der Bahnlinie sei zu prüfen. Ziel ist es zudem, auf dem gesamten Areal ein Aussenraumangebot mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Weitere Festlegungen, insbesondere auch für den nördlichen Teil der ZPP O (nicht Gegenstand der vorliegenden Teil-UeO) sind dem Massnahmenblatt in Anhang 2 zu entnehmen.

Massnahmenblatt
S-6 und Räum-
liches Entwick-
lungskonzept

Gemäss Massnahmenblatt S-6 soll der öffentliche Aussenraum u.a. auch im Bereich des Planungsgebiets, aufgewertet werden. Dabei begleitend ist der städtebauliche Leitplan im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (vgl. Anhang 2). Die wichtigsten und für das Areal relevanten Konzeptinhalte umfassen:

- ÖV-Knoten Bahnhof Zollikofen (1)
 - Im Dreieck zwischen Bahnlinien könnte ein höheres Haus (Gebäude mit max. acht Geschossen) einen Akzent setzen. Die Erdgeschossnutzung soll öffentlichkeitsbezogen sein.
- Lokaler Zentrumsbereich Kreuz (2)
 - Die Flächenpotenziale in den Randbereichen sind wichtige Möglichkeiten, um ausserhalb des unmittelbaren Strassenraums Flächen zu schaffen, die öffentlichkeitsbezogen genutzt werden können. Der Aussenraum soll als Gesamtes, von Fassade zu Fassade, aus einem Guss gestaltet werden.
 - Die Kreuzstrasse als wichtiger Zugang zu RBS-Station und ESP soll gestalterisch aufgewertet werden, ebenfalls von Fassade zu Fassade. Insbesondere sollten die Hochhäuser wieder soweit von Büschen usw. freigelegt werden, dass ihre als Läden usw. genutzten Erdgeschosse wieder direkt an den öffentlichen Raum angebunden sind.

- Kreuzstrasse - Schützenstrasse - Eichenweg
 - Dieser Achse wurde in der ESP-Planung bisher zuwenig Beachtung geschenkt. Sie sollte in Zusammenhang mit dem gut gestalteten neuen Platz bei der RBS-Haltestelle räumlich prägnant ausformuliert werden.

Weitere Richtplan-
Vorgaben

Im Richtplan Landschaft und im Richtplan Verkehr sind für das Areal keine speziellen Massnahmen vorgesehen. Der Umgang mit den für das Planungsgebiet relevanten Inhalten zum Richtplan Energie ist im Ziff. 5.9 beschrieben.

1.5 Bisheriger Planungsverlauf

Ortsplanungsre-
vision

Im Rahmen der 2018 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision wurde das Areal «Dreieck Bernstrasse - Bahnlinie - Kreuzstrasse» als Entwicklungsgebiet definiert. Die Entwicklungspotenziale wurden im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts eruiert und deren Inwertsetzung mit entsprechenden Massnahmen in der Richt- und Nutzungsplanung vorbereitet.

Gemeinsame
Planung

Der Richtplan Siedlung sowie die ZPP-Vorschriften schreiben vor, dass für das Gebiet – bevor einzelne Teilgebiete (sofern grösser als 1000 m²) einzeln beplant werden – ein Bebauungskonzept über den gesamten Perimeter der ZPP zu erarbeiten ist. Die Erarbeitung eines solchen Gesamtkonzepts wurde von vier der fünf Grundeigentümerschaften, die kurz- bis langfristige Entwicklungsabsichten für ihre Parzellen hegen, anfangs 2019 gemeinsam an die Hand genommen. Die Grundeigentümerschaft der nördlichen Hälfte der ZPP (u.a. Areal der Kaffeeröstereien und der Quadrat AG) hegt auch längerfristig keine Entwicklungsabsichten. Der nördlichste Arealteil wurde im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung in die Testplanung einbezogen, jedoch nicht in der gleichen Tiefe wie die südliche Hälfte bearbeitet.

Testplanung nach
SIA

Zur Ermittlung eines gesamtheitlichen Bebauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzepts (Gesamtkonzept) wurde 2019 eine Testplanung nach SIA-Ordnung 143 mit drei eingeladenen Teams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig die Studie des Teams GWJ Architektur mit Studio Social Condenser und Treibhaus Landschaftsarchitektur unter Berücksichtigung der im Schlussbericht festgehaltenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und der im Projektbeschrieb genannten Stärken und Schwächen (vgl. Kap. 6 des Schlussberichts zur Testplanung vom Oktober 2019 in der Beilage). Das Beurteilungsgremium war einstimmig der Meinung, dass die empfohlene Studie als Grundlage für das gemäss ZPP-Vorschriften erforderliche Gesamtkonzept und entsprechend auch als Grundlage für Teil-Überbauungsordnungen geeignet sei und verwendet werden soll. Das AGR bestätigte am 6. August 2019 schriftlich die Akzeptanz des Verfahrens.

Synthese und
Empfehlung BUG
zur Erhöhung des
Nutzungsmasses

Im Anschluss an die Testplanung überarbeitete das Siegerteam die Studie unter Berücksichtigung der im Schlussbericht festgehaltenen Empfehlungen des Beurteilungsgremiums. Das Resultat der Überarbeitung wurde im Rahmen von zwei Synthesitzungen mit dem Beurteilungsgremium besprochen. Die Resultate der Synthese sind in Kap. 7 des Schlussberichts zur Testplanung vom Oktober 2019 festgehalten.

Das Beurteilungsgremium war der Meinung, dass mit der Überarbeitung eine präzise und gezielte Setzung von Höhenakzenten und städtebaulichen Orientierungspunkten und damit ein stimmiges räumliches und ortsbauliches Gesamtbild erreicht werden konnte. Das Nutzungsmass der Gesamtüberbauung (GFZo von 2.3 – 2.4) wurde – sofern die Bebauung wie im Konzept vorgesehen umgesetzt wird – massstäblich und ortsverträglich beurteilt. Das Beurteilungsgremium empfahl der Gemeinde und den Grundeigentümerschaften daher, das Nutzungsmass der Vorschriften zur ZPP O (Art. 31 BR) um 20 % zu erhöhen und damit von der in Art. 16 BR vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch zu machen (vgl. auch Ziff. 1.4).

Gesamtkonzept

Die Resultate aus der Testplanung und der anschliessenden Weiterbearbeitung (Synthese) wurden in der Folge in einem Dossier «Gesamtkonzept Neue Mitte Zollikofen» (vgl. Beilage Gesamtkonzept vom 8. März 2021) festgehalten und dem Gemeinderat unterbreitet. Der Gemeinderat verabschiedete das Gesamtkonzept ein erstes Mal an seiner Sitzung vom 11. November 2019. Es bildet in der Folge eine verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung von Teil-Überbauungsordnungen.

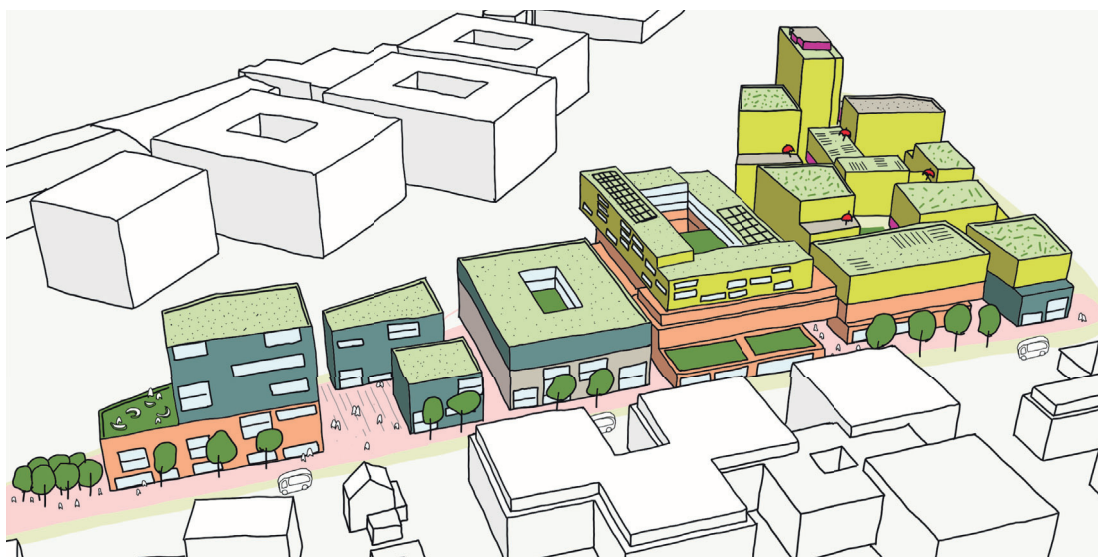


Abb. 6 Perspektive der Bernstrasse nach der Synthese

Teil-Überbauungs-
ordnung «Dreieck
Süd»

Mit dem Ziel, die Entwicklung des südlichen Teils der ZPP O voranzutreiben, haben sich die vier Grundeigentümerschaften Credit Suisse, Familie Berger, Interpool Consulting und GVB entschieden, eine auf das Gesamtkonzept massgeschneiderte Teil-Überbauungsordnung zu erarbeiten und

damit die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung von Bauprojekten und die Realisierung der Entwicklungsabsichten zu schaffen.

Um die erforderlichen planungs- und umweltrechtlichen Aspekte in der UeO regeln zu können, waren einerseits umweltrechtliche und verkehrstechnische Abklärungen notwendig. Diese erfolgten, basierend auf dem Gesamtkonzept, in Form eines Lärmgutachtens, eines Verkehrsgutachtens und eines Gutachtens zur Störfallvorsorge (vgl. Beilagen).

Parallel dazu wurde das Gesamtkonzept in den Teilbereichen Credit Suisse, Berger und Interpool einem «Stresstest» unterzogen. Ziel war es, die Planung soweit abzutiefen, dass die in der UeO erforderlichen Festlegungen wie z.B. die Höhenmasse, die Masse für vorspringende Gebäudeteile, die Lage der Baubereiche und Aussenräume etc. mit dem auf dieser Stufe notwendigen Projektierungsspielraum und gleichzeitig der stufengerechten Planungssicherheit (z.B. funktionierende Wohnungsgrundrisse) gemacht werden können. Gleichzeitig wurden erste Vorschläge für Wohnungsgrundrisse, zur Architektur und zur Fassadengestaltung der einzelnen Gebäude gemacht.



Abb. 7 Visualisierung Innenhof Gebäude
(Aufstockung im Teilbereich Credit
Suisse)

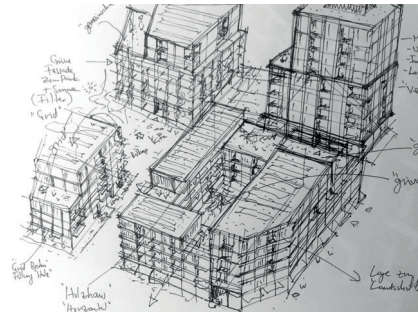


Abb. 8 Skizze mögliche Fassadengestaltung
im Teilbereich Interpool

Die vertiefte Bearbeitung der Teilbereiche Credit Suisse, Berger und Interpool wurde am 28. April 2020 anlässlich einer Sitzung mit der Gemeinde, den Grundeigentümergebietern sowie in Anwesenheit von Christof Goldschmid, Vorsitzender des Beurteilungsgremiums zur Testplanung 2019, präsentiert und diskutiert. Aus der Abtiefung und v.a. in Abgleich mit dem Verkehrsgutachten resultierten Schärfungen, Präzisierungen und leichte Anpassungen am Richtprojekt (z.B. Anpassung der Lage und Anzahl der Kurzzeitparkplätze, Veloabstellplätze und Bäume entlang der Bern- und der Kreuzstrasse, so dass die verkehrstechnischen Anforderungen wie Sichtweiten etc. eingehalten sind).

Es handelt sich dabei nicht um konzeptionelle Änderungen, sondern um Schärfungen gegenüber dem Gesamtkonzept. Die präzisierten Pläne bildeten in der Folge Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung.

Gesamtkonzept:
Verbindliche Elemente

Die Teil-Überbauungsordnung verweist für gewisse Inhalte (z.B. Volumetrien, Dachstaffelung etc.) auf das Gesamtkonzept als verbindliche Grundlage. Um im weiteren Planungsverlauf ausreichend Klarheit zu schaffen, welche Elemente des Gesamtkonzept verbindlich und welche orientierend sind, wurden diese in Abstimmung mit Donat Senn, GWJ Architektur, sowie Christof Goldschmid, Vorsitzender des Beurteilungsgremiums nochmals überprüft und die Begriffe präzisiert. Das Gesamtkonzept mit Aufzählung der verbindlichen und orientierenden Elementen sowie einer einheitlichen Illustration der Dachstaffelungen wurden dem Gemeinderat am 22. Juni 2020 nochmals zum Beschluss unterbreitet. Nach der kantonalen Vorprüfung waren geringfügige Anpassungen am Gesamtkonzept, formeller Natur, notwendig, denen der Gemeinderat am 8. März 2021 zugestimmt und das Gesamtkonzept als Teil des UeO-Dossiers zur öffentlichen Auflage verabschiedet hat.

2. Richtprojekt

In diesem Kapitel wird das im Perimeter der Teil-UeO «Dreieck Süd» geplante Richtprojekt in seinen wichtigsten Merkmalen beschrieben. Weitere Details können den beiliegenden Dokumenten «Gesamtkonzept» vom 22. Juni 2020 entnommen werden.

2.1 «Neue Mitte Zollikofen»

Mit der «Neuen Mitte Zollikofen» soll ein lebendiges, durchmischtes Quartier mit kleinteiligen Strukturen, einer klaren Nutzungstrennung (Wohnen – Gewerbe), einer hohen Durchlässigkeit für den Fussverkehr und mit qualitativ hochwertigen Freiräumen geschaffen werden. Das Areal soll als zentraler Ort, als Zentrum, gelesen werden, das zwischen dem Ort Oberzollikofen, dem künftigen Areal Meilen Nord und den umliegenden Bahnhöfen vermittelt. Die Gebäude sind in ihrer Höhe und Setzung so angeordnet, dass vertikal Blickbezüge zum Panorama und der umgebenden Landschaft geschaffen werden und von der in dieser Hinsicht attraktiven Lage profitiert werden kann.



Abb. 9 Situationsplan Dachaufsicht im Bereich des Planungsgebiets zur Teil-UeO «Dreieck Süd»

Städtebaulicher
 Ansatz und Höhen

Städtebaulich zeichnet sich der Ansatz durch seine typologische Vielfalt, d.h. durch verschiedene Gebäudetypen aus. So wie diese angeordnet und genutzt werden, werden ganz unterschiedliche und abwechslungsreiche Quartierräume geschaffen. Das Richtprojekt baut auf dem Bestand auf und erweitert und ergänzt diesen mit klein- bis mittelmasstäblichen Gebäuden, wodurch auf dem Areal verschiedene und differenzierte Dichten geschaffen werden. Das bestehende Hochhaus an der Kreuzstrasse 5 wird durch vier niedrigere Bauten ersetzt. Die Höhe der Gebäude bewegt sich im Mittel um sechs Vollgeschosse. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen sind weniger als Höhenakzente zu verstehen, vielmehr haben sie die Funktion, das neue Quartier in der Höhe zu staffeln und ihm eine Silhouette zu verleihen.

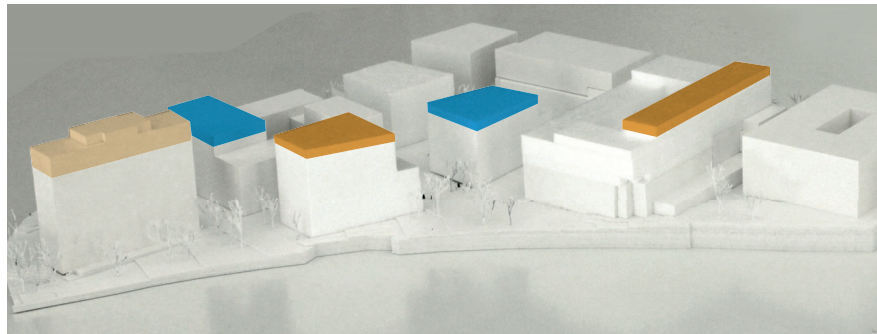


Abb. 10 Illustration der Silhouettenbildung und Höhenstaffelung des künftigen Quartiers...

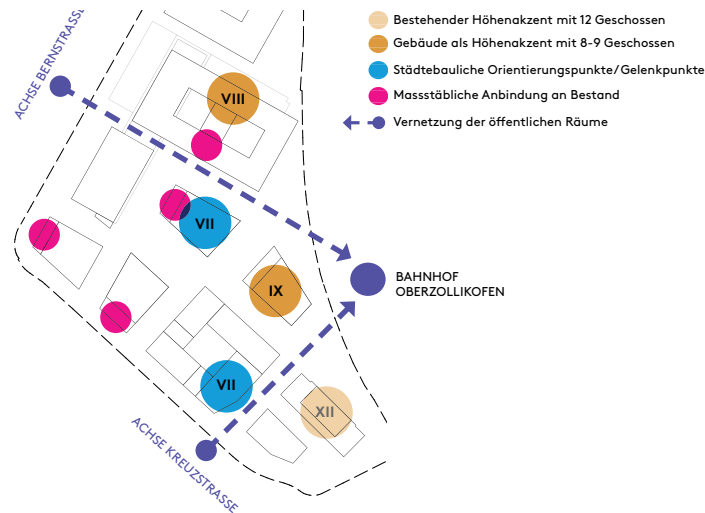


Abb. 11 ... mit Angabe der Geschossigkeiten

Die Bebauung erreicht im Planungssperimeter der vorliegenden UeO sowie über die gesamte ZPP gesehen eine Dichte von knapp 2.3 GFZo. Verglichen mit dem Nutzungsmass der bestehenden Bebauung von rund 1.45 GFZo wird damit ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.

Aussenraumkonzept	Die verschiedenen Gebäude werden durch ein feinmaschiges Netz an unterschiedlichen, kleinteiligen Aussenräumen mit unterschiedlichen Funktionen (Quartierplatz, Nachbarschaftsplatz, Spielfläche, private Terrassen etc.) zusammengehalten. Die hohe Durchlässigkeit für den Fussverkehr und die klare Hierarchisierung der zwei Haupterschliessungsachsen zum Bahnhof Oberzollikofen sind eine grosse Stärke des Ansatzes. Über zwei Hauptachsen wird der Fussgänger zum Bahnhof Oberzollikofen geleitet: Von der Bernstrasse durch die bestehende Überdeckung der Credit-Suisse-Gebäude und von der Bushaltestelle Kreuzstrasse vorbei am Scheibenhochhaus. Eine untergeordnete Achse entlang der Geleise stellt die quartierinterne Verbindung sicher.
Erschliessungskonzept	Das Quartierinnere soll mit Ausnahme der Notzufahrt, Anlieferung und Abfallentsorgung frei vom motorisierten Verkehr gehalten werden.

2.2 Zoom auf die Teilbereiche

Teilbereich Credit Suisse	Die bestehenden Gebäude der Credit Suisse werden aufgestockt und ergänzt. Der nördliche Gebäudekomplex wird um drei blockrandähnliche Stockwerke mit Atrien und Innenhofcharakter erhöht. Die für Wohnnutzung vorgesehene Aufstockung soll durch im Innenhof situierte Laubengänge erschlossen werden (vgl. auch Abb. 7). Das südlichere Gebäude der Credit Suisse (Längsbau) wird vergrössert und ebenfalls aufgestockt.
Teilbereich Berger	Das Gebäude der Kreuzapotheke sowie der dahinterliegende, angehängte Wohntrakt sollen durch einen Neubau ersetzt werden.

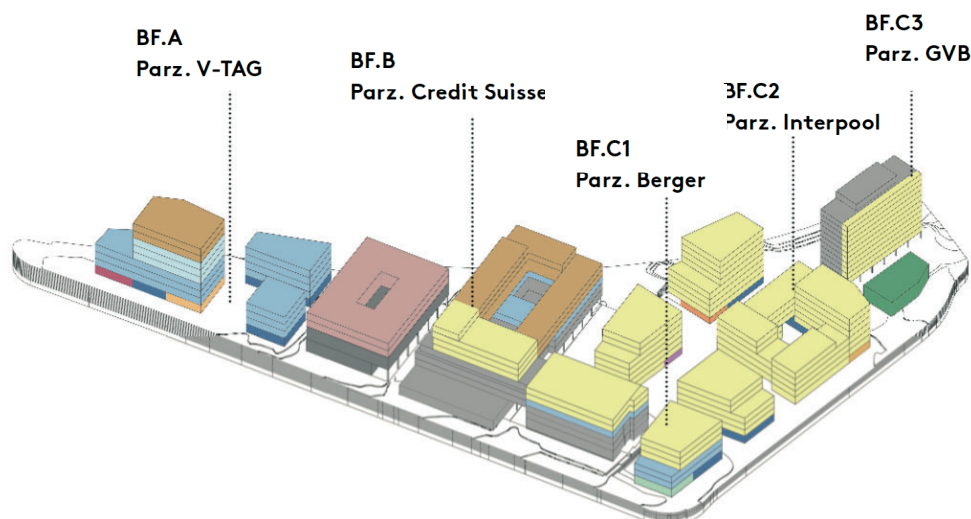


Abb. 12 Schematische Ansicht: bei den grauen Bereichen handelt es sich um die bestehenden Gebäude, bei den farbigen Schichten um Ersatzneubauten, Aufstockungen oder Erweiterungen.

Teilbereich Interpool	Das Scheibenhochhaus sowie der Zwischenbau der Interpool-Consulting wird rückgebaut und durch mehrere klein- bis mittelmasstäbliche Gebäudevolumen mit unterschiedlichen Wohnqualitäten ersetzt. Die Kleinteil-
-----------------------	---

ligkeit und Kleinräumigkeit dieser Bebauungs- und Aussenraumstruktur lässt grundsätzlich eine hohe Wohnqualität und ein lebendiges Quartier erwarten.

Teilbereich GVB	Das Scheibenhochhaus der GVB wird erhalten und mit einem vorgelagerten, eingeschossigen Pavillon ergänzt. Das bestehende Attikageschoss wird in seiner Fläche vergrössert. Er bildet den Auftakt der Hauptverbindungsachse von der Kreuzstrasse zum Bahnhof Oberzollikofen und soll als Quartierzentrum zur Belebung des Areals beitragen.
Etappierung	Die Etappierung berücksichtigt die bestehende Parzellenstruktur und kann deshalb Grundeigentümer-unabhängig erfolgen.

2.3 Nutzungskonzept

Im südlichen Teil des Quartiers, d.h. in den Teilbereiche Berger, Interpool und GVB sind Wohngebäude vorgesehen. Lediglich in den Erdgeschossen entlang der Kreuzstrasse, der Bernstrasse und den öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen im Quartierinnern sind publikums- oder quartierorientierte Nutzungen vorgesehen wie z.B. Läden, eine Gelateria, eine KITA, eine Velowerkstatt o.ä. Die Kreuz-Apotheke behält ihren Standort am Kreisel. Insgesamt sollen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss so konzipiert werden, dass sie Nutzungen beherbergen können, die zur Belebung der angrenzenden Aussenräume beitragen und zur entsprechenden Funktion des angrenzenden Aussenraums passen.

Im Teilbereich Credit Suisse werden die bestehenden Gebäudeteile voraussichtlich weiterhin für Verkauf, Gewerbe und Büro genutzt werden. Im aufgestockten Hofgebäude auf dem nördlichen Gebäudeteil sollen Wohnungen geschaffen werden, die durch einen belebten, bewohnten Innenhof (Laubengängen) miteinander verbunden sind. Auf dem südlichen Gebäudeteil sollen in den aufgestockten Vollgeschossen Business Apartments realisiert werden.

2.4 Frei- und Aussenräume

Insgesamt wird auf dem Areal eine logische und stimmige Abfolge von Plätzen und Aussenräumen mit unterschiedlichen Gestaltungskonzepten und Nutzungsfunktionen vorgeschlagen (vgl. auch Situationsplan in Abb. 9). Schematische Stimmungs- und Referenzbilder der einzelnen Räume lassen eine hohe Aufenthaltsqualität vermuten (vgl. nachfolgende Abb.).

Folgende Frei- und Aufenthaltsräume sind geplant:

- Klar gefasste, öffentliche Strassenräume entlang der Kreuz- und der Bernstrasse mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen. Die Parkierung entlang der Kreuzstrasse wird so wie bis anhin entlang der Bernstrasse mit Längsparkplätzen organisiert.

- Am Eingang ins Quartier an der Kreuzstrasse soll ein öffentlicher, belebter Quartiersplatz entstehen. Nutzungen wie eine Gelateria, ein Café oder andere publikumsorientierte und die Belebung fördernde Nutzungen sollen in den angrenzenden Erdgeschossen angeordnet werden.

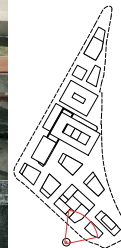


Abb. 13 Mögliche Stimmung am Quartiersplatz (Blick von der Bushaltestelle an der Kreuzstrasse ins Quartierinnere in Richtung Bahnhof Oberzollikofen)

- Zwei öffentliche Fussgängerachsen von der Bernstrasse durch das bestehende CS-Gebäude und von der Bushaltestelle an der Kreuzstrasse sollen zwei attraktive, grosszügige Verbindungen zum Bahnhof Oberzollikofen sicherstellen.

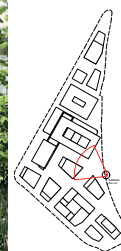


Abb. 14 Blick auf die «Quartiersspange» – die Fussgängerachse vom bestehenden Gebäude der Credit Suisse zum Bahnhof Oberzollikofen

- Im Quartierinnern soll ein Nachbarschaftsplatz entstehen, der den Bewohnerinnen und Bewohnern als Treffpunkt und Aufenthaltsort zur Verfügung steht und das Herzstück des Quartiers bildet. Mit Treppen wird der Topographieunterschied an dieser Stelle überwunden und es entstehen auf den einzelnen Stufen weitere grüne Aufenthaltsbereiche.

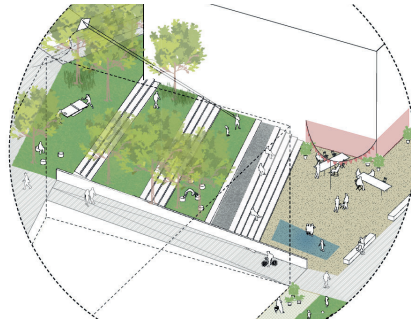


Abb. 15 Der Nachbarschaftsplatz als Herzstück des Quartiers



Abb. 16 Blick von der Kreuzstrasse ins Quartierinnere in Richtung Nachbarschaftsplatz

- Ein Pavillon vor dem Scheibenhochhaus der GVB bietet auf dem Dach eine Fläche für Ballspiele oder anderes.

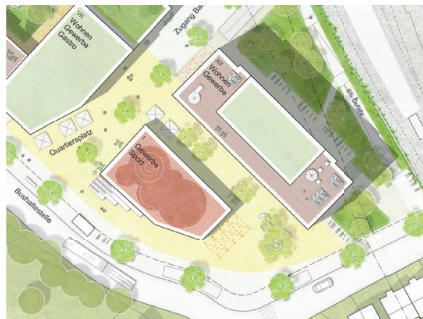


Abb. 17 Der Pavillon am Quartiersplatz mit einer Fläche für Ballspiele o.ä. auf dem Dach

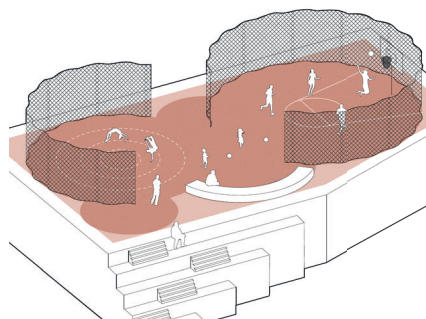


Abb. 18 Mögliche Dachgestaltung des Pavillons

- Zudem soll ein hoher Anteil der Dachflächen, die sich aus der Staffelung der Dachlandschaft ergeben, als Dachgärten und Dachterrassen genutzt werden.

2.5 Erschliessung und Parkierung

Die Haupterschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse und ab der Kreuzstrasse über zwei Einstellhallenzufahrten. Daneben ist die Erschliessung der oberirdischen Kurzzeitparkplätze ab der Bernstrasse, ab der Kreuzstrasse sowie ab der Schützenstrasse zulässig.

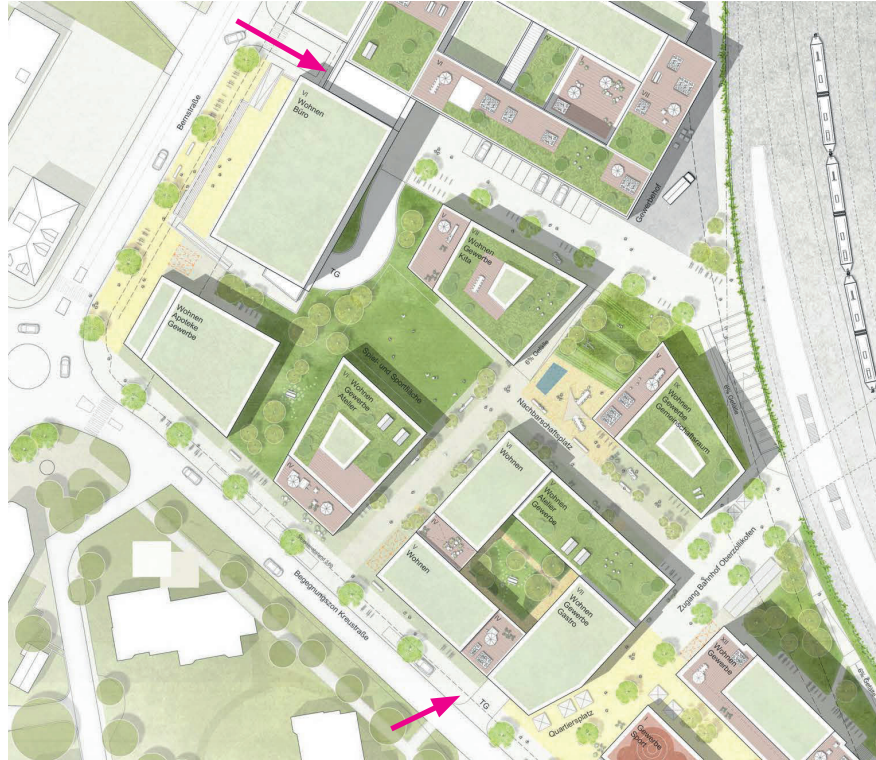


Abb. 19 Die beiden Zufahrten in die Einstellhallen (pinke Pfeile)

Aufgrund der zentralen Lage und ausserordentlich guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehr soll die Anzahl der Parkplätze für die neuen Nutzungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Parkierung ist mit Ausnahme von einzelnen öffentlichen Kurzzeitparkplätzen unterirdisch in Einstellhallen organisiert.

Die bestehende Einstellhalle unterhalb des Gebäudes der Credit Suisse soll für die heutigen wie auch für die künftigen Nutzungen zur Verfügung stehen. Die heute oberirdisch angeordneten Parkplätze werden teilweise aufgehoben und in die Einstellhallen verschoben.

Unterhalt des Teilbereichs Interpool ist eine neue Einstellhalle geplant, die auf beide Seiten in Richtung Teilbereich Berger und Teilbereich GVB erweitert werden kann.

3. Teil-Überbauungsordnung «Dreieck Süd»

3.1 Zielsetzungen

Mit der Teil-Überbauungsordnung «Dreieck Süd» werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den südlichen Teil der Zone mit Planungspflicht ZPP O «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse» umstrukturieren und verdichten zu können. Die Einbettung in das Ortsbild, eine sinnvolle Nutzungsdurchmischung sowie die Schaffung belebter und attraktiver Aussenräume sind ebenfalls Ziel der Teil-UeO. Sie regelt den Ersatz des westlichen bestehenden Hochhauses und die Ergänzung des östlichen bestehenden Hochhauses sowie der Ersatz oder die Aufstockung weiterer Gebäude im Perimeter. Zudem regelt sie die notwendigen umweltrechtlichen Rahmenbedingungen.

3.2 Überbauungsplan

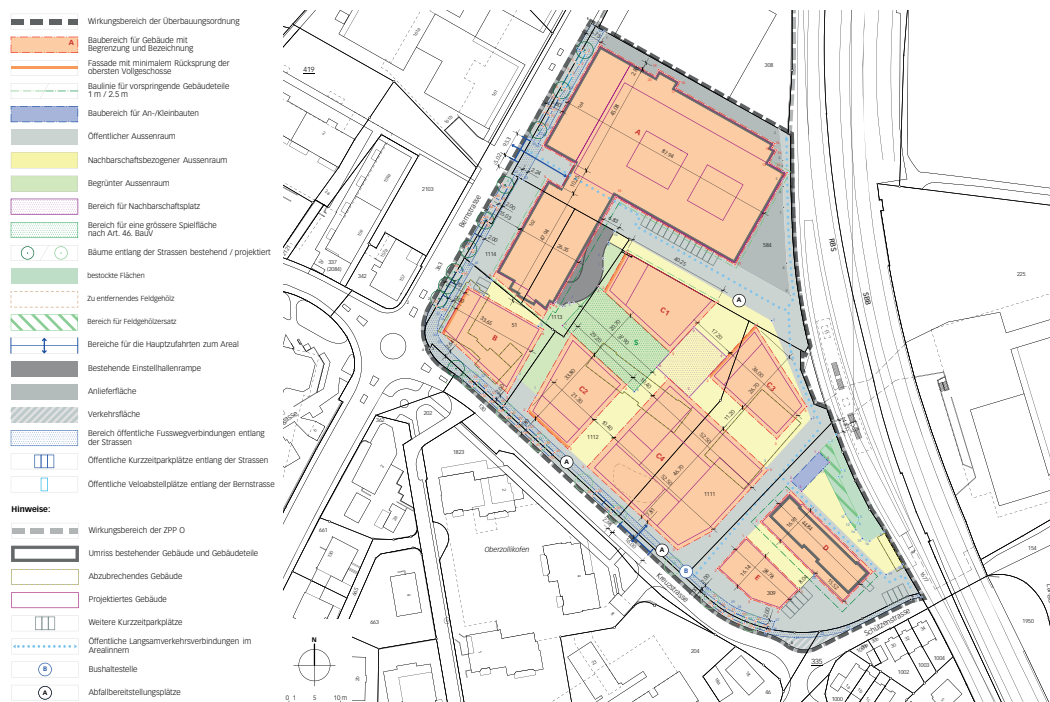


Abb. 20 Überbauungsplan «Dreieck Süd» mit Legende und Koordinatenliste

Der Überbauungsplan regelt die verschiedenen Bereiche für Bauten und Anlagen, für Aussenräume, für die Erschliessung und Parkierung sowie weitere Inhalte (z.B. Baulinien, Baumstandorte entlang der Strasse) grund-eigentümergebunden und lagegenau.

Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

3.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung, zu umweltrechtlichen Belangen sowie zur Etappierung und Qualitätssicherung.

3.3.1 Art der Nutzung

Art der Nutzung

Gestützt auf die Vorschriften zur ZPP O regelt Art. 5 UeV die Art der Nutzung. Zugelassen ist Mischnutzung nach den Bestimmungen über die Mischzone MZ: Wohnnutzungen und der Wohnnutzung gleichgestellte Nutzungen sowie mässig störende Betriebe, Geschäftsbauten, Läden, Quartiereinkaufszentren und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten. Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) gegen die Bernstrasse ist keine Wohnnutzung zulässig.

Art. 5 der UeV schreibt zudem vor, dass in den Baubereichen B bis E ein hoher Wohnanteil anzustreben ist, um den Wohnquartier-Charakter des südlichen Arealteils zu stärken. Für den Baubereich A werden keine speziellen Vorgaben gemacht.

Um an der Kreuzstrasse an der Fussgängerachse zum Bahnhof Oberzollikofen einen belebten Auftakt sicherzustellen, schreibt die UeO vor, dass das 1. Vollgeschoss des Baubereichs E sowie das 1. Vollgeschoss entlang der südöstlichen, zur Kreuzstrasse ausgerichteten Fassade des Baubereichs C4 einer publikumsorientierten Nutzung zuzuführen sind.

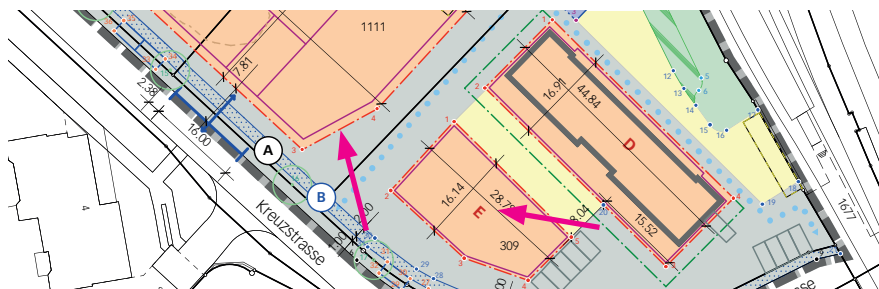


Abb. 21 Fassaden resp. Baubereiche, entlang derer publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen sind.

3.3.2 Mass der Nutzung

Dichte

Art. 6 UeV regelt das Mass der Nutzung:

- Das Nutzungsmass ist über den gesamten UeO-Perimeter betrachtet auf eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 2.4 begrenzt. Dies entspricht der Gesamtdichte des Areals gemäss Gesamtkonzept (ca. 2.3 GFZo) inklusive eines Projektierungsspielraums von ca. 0.1 GFZo.
- Die unterirdische Geschossfläche ist nicht beschränkt.

Höhenmasse

Pro Baubereich wird der jeweils höchste Punkt des Gebäudes mit einer Dachkote in Metern über Meer begrenzt (entspricht dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion¹). Gleichzeitig wird pro Baubereich eine maximale traufseitige Fassadenhöhe² als Metermass festgelegt. Mit dieser wird verhindert, dass durch Abgrabungen höhere Gebäude erstellt werden können. Beide Höhenmasse begrenzen den jeweils höchsten Punkt des Gebäudes, d.h. bei einem in der Höhe gestaffelten Gebäude den jeweils höchsten Gebäudeteil. Die Dachkote der Gesamthöhe entspricht bei allen Baubereichen der maximalen Fassadenhöhe traufseitig. Einzige Ausnahme bildet der Baubereich D: das bestehende Scheibenhochhaus verfügt bereits heute über ein Attikageschoss. Die Dachkote begrenzt den höchsten Punkt der Dachkonstruktion über dem Attikageschoss, die traufseitige Fassadenhöhe den höchsten Punkt des unter dem Attikageschoss liegenden Vollgeschosses. Die Höhenmasse im Baubereich D beziehen sich auf den Bestand plus einen Projektierungsspielraum von 0.5 m.

Baubereich	Dachkote Gesamthöhe (GH)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)
A	586.0 m.ü.M	28.0 m
B	576.7 m.ü.M	22.5 m
C1	580.1 m.ü.M	24.5 m
C2	577.1 m.ü.M	21.5 m
C3	585.6 m.ü.M	30.0 m
C4	581.1 m.ü.M	25.5 m
D	592.6 m.ü.M	35.1 m
E	563.0 m.ü.M, 569.0 m.ü.M für Ballfang	7.5 m

Geschossfläche
 oberirdisch

Wie unter Ziff. 3.3.3 «Grundsätze» erläutert, wird mit der Festlegung einer maximalen oberirdischen Geschossfläche (GFo) pro Grundeigentümerschaft sichergestellt, dass die im Gesamtkonzept vorgesehene Dichte nicht überschritten wird. Zur im Gesamtkonzept errechneten GFo wurde jeweils ein Projektierungsspielraum von ca. 5 Prozent dazugeschlagen. Dies gilt nicht für die Baubereiche A und C. Dort entspricht die in der UeO festgelegten GFo annähernd der GFo der geplanten Gebäude ohne Projektierungsspielraum. Damit übersteigt die maximal zulässige GFo bei keiner Grundeigentümerschaft die GFZo von 2.4.

1 gemessen wird an der Oberkante der Dachkonstruktion, bei Flachdächern mit Brüstung an der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.
 2 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Baubereich	max. Geschossfläche oberirdisch GFO
A	22'900 m ²
B	3'650 m ²
C1 – C4	20'950 m ²
D	7'000 m ²
E	420 m ²

Attikageschosse Über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind keine Attikageschosse zulässig. Im Baubereich D ist über die traufseitige Fassadenhöhe hinaus (jedoch innerhalb des höchsten Punkts der Dachkonstruktion) weiterhin ein Attikageschoss nach den Bestimmungen des Baureglementes zulässig (max. Geschosshöhe von 3.3 m, Geschossfläche max. 65 Prozent des darunterliegenden Vollgeschosses, auf mindestens einer Seite um 3 m zurückversetzt).

Ballfang Im Baubereich E ist auf dem Dach des Pavillons ein Ballfang mit einer maximalen Höhe von 6 m zulässig. Er muss keinen Rückversatz von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

Dachaufbauten Über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten zulässig, darunter auch allseitig umschlossene (wie Monoblöcke). Allseitig umschlossene Dachaufbauten werden zur oberirdischen Geschossfläche gezählt.

Die technisch bedingten Dachaufbauten haben folgende Bestimmungen einzuhalten:

- max. Höhe ab Oberkant des darunterliegenden Voll- oder Attikageschosses: 3 m
- minimaler Rückversatz von der darunterliegenden Fassade auf einer Seite mind. 3 m, auf den restlichen Seiten mind. 1.2 m.

Innerhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion (d.h. auf den in der Höhe gestaffelten Gebäuden tiefer liegenden Dachflächen) sind zudem Dachaufbauten im Zusammenhang mit der Nutzung der begehbaren Flachdächer als Terrassen und Dachgärten notwendig sind, wie Sonnensegel, Pergolen, Witterungsschutz, Pflanztröge, kleinere Gewächshäuser und Geräteräume zulässig. Die Gewächshäuser und Geräteräume sind auf eine anrechenbare Gebäudefläche von 40 m² beschränkt. Für sie gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 13 Abs. 2 UeV (die baupolizeilichen Masse der technisch bedingten Dachaufbauten sind für die Nutzung der Dachflächen notwendigen Bauten nicht anwendbar).

3.3.3 Baubereiche

Grundsätze

Eine wesentliche Qualität des der UeO zu Grunde liegenden Richtprojekts liegt in der vielseitigen Staffelung der Gebäude in der Höhe sowie in der Situation (betrifft das Gebäude im Baubereich A). Die exakte Abgrenzung der Staffellungen erfolgt abgestimmt auf die Wohnungsgrundrisse, statische Rahmenbedingungen etc. und kann erst im Rahmen eines Bauprojekts präzise erfolgen. Um den dafür notwendigen Projektierungsspielraum zu gewähren und um den Überbauungsplan leserlich zu halten, werden die Baubereiche im Überbauungsplan deshalb generalisiert (ohne Staffellungen) abgebildet. Um sicherzustellen, dass die Baubereiche nicht vollflächig mit maximaler Höhe der Gebäude überbaut werden, wird das Gesamtkonzept für die Volumetrie und die Staffelung der Dächer der einzelnen Gebäude als verbindlich erklärt. Zudem ist mit der Festlegung einer maximalen oberirdischen Geschossfläche pro Grundeigentümerschaft sichergestellt, dass die im Gesamtkonzept anvisierte Dichte nicht überschritten wird.

Baubereiche für Gebäude

Die Baubereiche begrenzen die maximale Ausdehnung der Hauptgebäude, d.h. die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand werden durch die Baubereiche begrenzt. Für die einzelnen Baubereiche werden nachfolgende spezifische Bestimmungen formuliert. Grundsätzlich gilt, dass das Gesamtkonzept für die zu erstellenden Bauvolumen¹ verbindlich ist.

- Für die Abmessung und Anordnung der gemäss UeO möglichen Aufstockung sowie für die Lage und Anzahl der gestaffelten Gebäudeteile im Baubereich A ist das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 verbindlich.
- Im Überbauungsplan sind zudem diejenigen Fassaden in den Baubereichen B, C1, C2 und C3 bezeichnet, von denen die obersten Vollgeschosse des jeweiligen Gebäudes zurückspringen müssen. Der minimale Rücksprung beträgt 4 m.
- Für das Gebäude C4 wird speziell geregelt, dass ein Blockrandgebäude mit Innenhof zu erstellen ist. Für die Staffelung der Dachlandschaft verweisen die Vorschriften verbindlich auf das Gesamtkonzept.

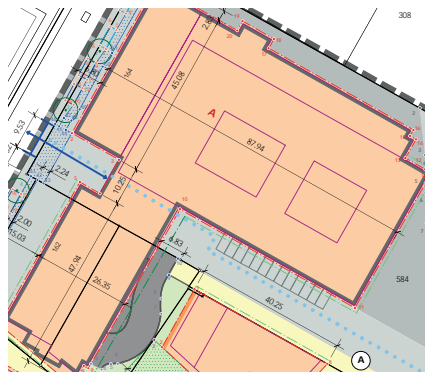


Abb. 22 Spezielle Vorschriften für den Baubereich A...



Abb. 23 ... und den Baubereich C4. Die Fassaden mit minimalem Rücksprung sind im UeP mit orange bezeichnet.

¹ Das Gebäudevolumen ist definiert durch den Fussabdruck des Gebäudes und dessen Entwicklung in die Höhe unter Berücksichtigung von in der Höhe oder Situation gestaffelten Gebäudeteilen.

- Gestützt auf die Vorschriften zur ZPP O kann das bestehende Hochhaus auf Parzelle Nr. 309 im Rahmen des Baubereichs D erneuert und ergänzt werden.

3.3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Gemäss Art. 8 UeV sind im gesamten UeO-Perimeter ausserhalb der Baubereiche Dachvorsprünge und Vordächer zulässig. Sie dürfen max. 2 m über den Baubereich und die Fassadenlinie hinausragen und dürfen sich über die gesamte Länge des Fassadenabschnitts erstrecken.

Andere vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker etc. sind durch Baulinien geregelt. Die Baulinien begrenzen das Mass, das vorspringende Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen dürfen. Im Überbauungsplan wird unterschieden zwischen Baulinien von 1 m und Baulinien von 2.5 m.

Die Baulinie für vorspringende Gebäudeteile von 1 m ist als Spielraum für die Strukturierung und Gestaltung der Fassade vorgesehen (vgl. Abb. 24). Sie soll z.B. auskragende Fensterelemente o.ä. zulassen.

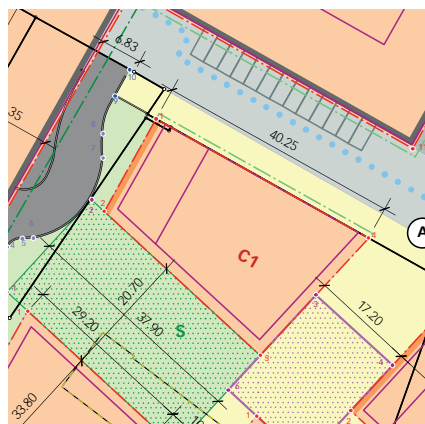


Abb. 24 Die Baulinie für vorspringende Gebäudeteile 1 m (im Plan hellgrün dargestellt).

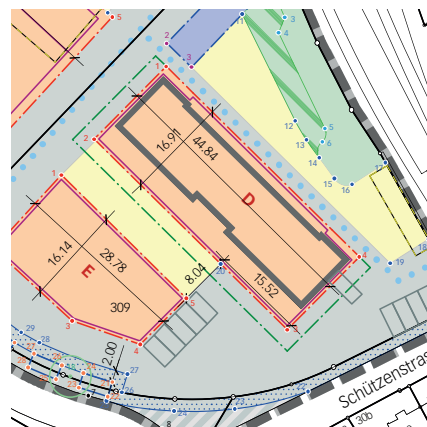


Abb. 25 Die Baulinie für vorspringende Gebäudeteile 2.5 m (im Plan dunkelgrün dargestellt).

Die Baulinie für vorspringende Gebäudeteile 2.5 m ermöglicht Balkone, Erker etc.

Für beide Baulinien gilt, dass vorspringende Gebäudeteile maximal 3 m über die Fassadenlinie ragen und maximal 50 Prozent des Fassadenabschnitts betragen dürfen.

In den Baubereichen B und C sind teilweise durchgehende Balkonschichten geplant, d.h. Balkone, die sich über die gesamte Länge des Fassadenabschnitts erstrecken. Diese Art Balkone können per Definition der BMBV¹ nicht mit einer Baulinie o.ä. geregelt werden, sondern müssen in den Baubereich eingeschlossen werden. Die Baubereiche B und C wur-

1 Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

den deshalb um das Mass der Balkone vergrössert. Mit der Begrenzung der maximalen Geschossfläche pro Grundeigentümerschaft in Art. 6 UeV (vgl. auch Ziff. 3.3.2) ist jedoch sichergestellt, dass die Baubereiche nicht vollflächig mit einem (allseitig umschlossenen) Gebäudekörper bebaut werden können.

3.3.5 Weitere Bauten und Anlagen

Baubereich für An- und Kleinbauten (Art. 9)

Der im Überbauungsplan festgelegte Baubereich für An- und Kleinbauten ist für 60 öffentliche, gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen (doppelstöckige Veloabstellanlage als Ersatz der bereits heute bestehenden öffentlichen Veloabstellplätze am Zugang zum Bahnhof Oberzollikofen). Die maximale Gesamthöhe beträgt 4 m, die Gebäudelänge und -breite innerhalb des Baubereichs ist frei.

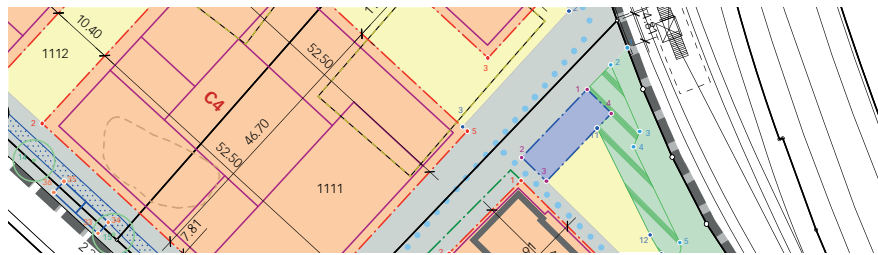


Abb. 26 Der Baubereich für An- und Kleinbauten ist blau dargestellt.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche (Art. 10)

Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude und des Baubereichs für An- und Kleinbauten sind weitere An- und Kleinbauten wie Velounterstände, Containerabstellplätze sowie der gemeinschaftlichen Nutzung dienende Infrastrukturen zulässig. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach dem Baureglement.

Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle (Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege oder Oberlichter), im Zusammenhang mit der Energie- und Wärmeversorgung, sowie Treppen, Stützmauern o.ä. zur Überwindung von Niveauunterschieden sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sind müssen sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung integrieren und dürfen diese nicht negativ beeinträchtigen.

Unterniveau- und unterirdische Bauten dürfen an die Parzellengrenze gebaut werden, sofern diese nicht am Rand des UeO-Perimeters liegen. Diese Vorschrift ist insbesondere im südlichen Teil des UeO-Perimeters wichtig, damit die Verbindung von verschiedenen Einstellhallen über die Parzellengrenzen hinweg möglich ist. Art. 10 Abs. 3. regelt zudem, dass bei einer etappierten Realisierung der Bebauung und der dazugehörigen Einstellhallen die notwendigen Anschlüsse sicherzustellen sind. Darüber hinaus gelten für Untergeschosse, Unterniveau- und unterirdische Bauten die Bestimmungen des Baureglements.

3.3.6 Baugestaltung

Allgemeine Gestaltungsvorschriften Art. 11 regelt die allgemeinen Gestaltungsvorschriften, wonach der städtebauliche und architektonische Ausdruck der Bauten eine besonders hohe Qualität aufweisen und zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt werden soll.

Mit der Anbindung des Gesamtkonzepts an die UeO (Art. 11 Abs. 2 UeV) wird gewährleistet, dass die gebietsübergreifende Bebauungsidee bis und mit Baubewilligung dem Gesamtkonzept entspricht (auch im Fall eines Investors- oder Planerwechsels). Die im Gesamtkonzept als verbindlich deklarierten Elemente sind in der weiteren Bearbeitung zwingend zu berücksichtigen. Die im Gesamtkonzept als orientierend definierten Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter.

Die in der weiteren Bearbeitung verbindlichen Elemente des Gesamtkonzepts sind:

- die städtebauliche Setzung und Anzahl Baukörper;
- die Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und der Höhenentwicklung;
- die Staffelung der Dachlandschaft (Rücksprünge der obersten Vollgeschosse bei den Punktbauten sowie die Lage und Anzahl der gestaffelten Gebäudeteile beim aufgestockten Hofgebäude (Baufeld B) und dem Blockrandgebäude (Baufeld C2);
- die Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen (leichte Verschiebungen im Zuge der Detailplanung sind zulässig, sofern sie zu keiner konzeptionellen Änderung führen);
- die Durchwegung für den Langsamverkehr inkl. den beiden Hauptachsen zum Bahnhof Oberzollikofen (ohne Gleisweg);
- die Absicht, die Gebäudeadressen¹ so auszubilden, dass sie zur Belebung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume beitragen;
- die Prinzipien der Aussenraumgestaltung (Lage im Gesamtgefüge und ungefähre Dimension der verschiedenen Aussenräume und Plätze sowie deren Nutzungsfunktion).

Die orientierenden Elemente illustrieren die Absicht, 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 Zugänge zu den Wohnungen und den gewerblich genutzten Räumlichkeiten;
- die Bäume, Baumreihen, Bepflanzung und Pflanzenarten;
- die Nutzung der Dächer als Aufenthaltsbereich und Dachgärten und damit verbundene Infrastrukturen;
- die Veloabstellplätze und oberirdischen Kurzzeitparkplätze;

¹ Gemeint ist der architektonische Ausdruck für diejenigen Gebäudeseiten oder Fassaden, an denen sich Bewohnende, Kundinnen und Kunden etc. intuitiv orientieren (z.B. durch die Anordnung von Wohnungszugängen). Es handelt sich dabei nicht um die Adresse im Sinne der Hausnummer.

- die Dimensionierung und interne Organisation der Einstellhallen;
- die Nutzungsverteilung;
- der Entwicklungsprozess;
- Mengenangaben (Geschossflächen, Höhe des Dachaufbaus für die Bepflanzung etc.) und technisch bedingte Bauten, Anlagen und Dachaufbauten.

Fassadengestaltung

Art. 12 UeV regelt die Fassadengestaltung und definiert stufengerecht die wesentlichsten Gestaltungsgrundsätze. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf dem Zusammenspiel zwischen der Fassadengestaltung und der Belebung der gemeinschaftlich genutzten Aussenräume:

- Die Gebäudeadressen¹ (u.a. Zugänge zu Wohnungen, Gewerberäumlichkeiten etc.) sind so anzuordnen, dass sie zur Belebung der öffentlichen und nachbarschaftsbezogenen Aussenräume beitragen.
- Zudem ist entlang des im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Aussenraums der optische Bezug zwischen dem öffentlichen Aussenraum und den angrenzenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) durch eine angemessene Gestaltung der entsprechenden Fassaden sicherzustellen. Das heisst beispielsweise, dass entlang öffentlicher Aussenräume keine geschlossenen Fassaden realisiert werden sollen.



Abb. 27 Die Belebung der Aussenräume soll u.a. entlang der Verbindung von der Kreuzstrasse zum Bahnhof Oberzollikofen gefördert werden.

Details zur Fassadengestaltung sind in der weiteren Planung zu definieren und sollen zum Zweck der Qualitätssicherung vor der Baueingabe erneut den in der Testplanung 2019 eingesetzten Fachmitglieder oder der Fachberatung nach Art. 48 BR unterbreitet werden.

¹ Gemeint ist der architektonische Ausdruck für diejenigen Gebäudeseiten oder Fassaden, an denen sich Bewohnende, Kundinnen und Kunden etc. intuitiv orientieren (z.B. durch die Anordnung von Wohnungszugängen). Es handelt sich dabei nicht um die Adresse im Sinne der Hausnummer.

Dachgestaltung

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Gesamtkonzepts liegt in der Staffelung der Dachlandschaft. Durch die Staffelung entstehen Dachflächen auf verschiedenen Niveaus, die den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthaltsbereiche sowie als Dachgärten zur Verfügung stehen (vgl. Abb. 28 und Abb. 29). Damit wird einerseits der nutzbare Aussenraum im Quartier erheblich erweitert. Andererseits wird die Fläche für die Bepflanzung (u.a. auch mit Bäumen, Sträuchern etc.) und damit für klimaausgleichende Grünsubstanz vergrössert.

Art. 13 UeV lässt die Nutzung der begehbaren Flachdachteile als Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie als Dachgärten explizit zu und erlaubt für diese Nutzung notwendige Infrastrukturen wie Sonnensegel, Pergolen, Pflanztröge, kleinere Gewächshäuser und Geräteräume. Letztere beide sind auf eine anrechenbare Gebäudefläche von 40 m² begrenzt.

Mit einer Gestaltungsvorschrift wird sichergestellt, dass diese Infrastrukturen als Teil der Architektur gelesen werden und zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben. Die Qualität der Gestaltung wird zudem mit der Vorschrift gesichert, dass zur Beurteilung der Dachgestaltung vor der Baueingabe erneut die Fachmitglieder der Testplanung 2019 oder die Fachberatung nach Art. 48 BR beigezogen werden müssen.



Abb. 28 Mögliche Nutzung als Dachgärten...

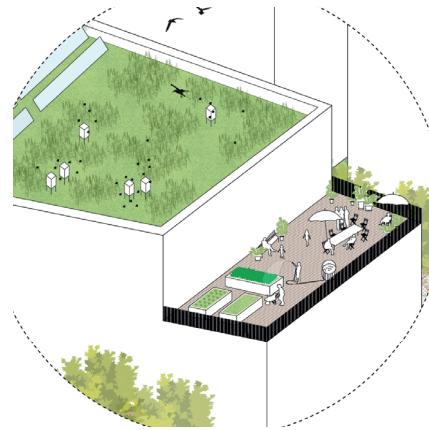


Abb. 29 ...und als Dachterrassen (vgl. Gesamtkonzept)

Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind zu begrünen.

3.3.7 Aussenraumgestaltung

Grundsätze

In Abschnitt 4 regeln die Überbauungsvorschriften die Nutzung und Funktionen der unterschiedlichen Aussenräume sowie deren Gestaltung. Auch für die Prinzipien der Aussenraumgestaltung wird das Gesamtkonzept als verbindliche und zu berücksichtigende Grundlage erklärt (vgl. Ziff. 3.3.6).

Im Überbauungsplan sind die Aussenraumtypen mit verschiedenen Flächen voneinander abgegrenzt. An den Randbereichen der verschiedenen Aussenräume sind im Zuge der Detailplanung Verschiebungen von max. 6 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig.

Im Grundsatz zielen die Vorschriften zur Aussenraumgestaltung darauf ab, identitätsstiftende, attraktive Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu erzielen. Es wird angestrebt, die Belebung der gemeinschaftlich genutzten Aussenräume (im Überbauungsplan als öffentliche und nutzungsbezogene Aussenräume bezeichnet) zu fördern, als auch – wo freie Flächen vorhanden – einen hohen Anteil an klimaausgleichenden und biodiversitätsfördernden Grünflächen zu gewährleisten.

Nutzungsfunktionen der Aussenräume

Art. 17 bis 18 regeln die in den verschiedenen Aussenräumen zulässigen Nutzungen und damit deren Nutzungsfunktion. Grundsätzlich wird zwischen folgenden drei Aussenraumtypen unterschieden:

- Der öffentliche Aussenraum ist für die Öffentlichkeit wie auch für die Quartierbewohnenden zugänglich.
- Die nachbarschaftsbezogenen Aussenräume sollen vorwiegend den Quartierbewohnenden zur Verfügung stehen. Entsprechend sind im nutzungsbezogenen Aussenraum zusätzlich auch gemeinschaftliche Infrastrukturen wie Pergolen, Sonnensegel, Grillstellen etc. zulässig.
- Der begrünte Aussenraum dient einerseits der Realisierung einer grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV wie auch der Anlage von privaten Gärten und Terrassen (auf der Nordwestseite des Baubereichs C2).

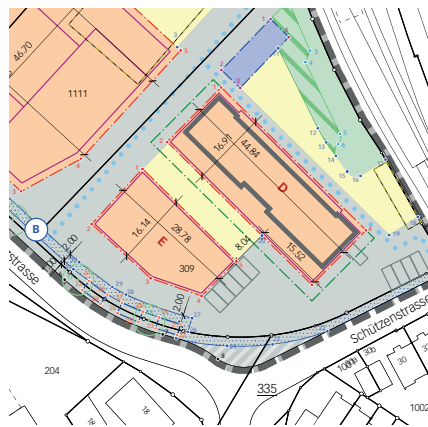


Abb. 30 Der öffentliche Aussenraum ist mit einer grauen Fläche...



Abb. 31 ... der nachbarschaftliche Aussenraum mit einer gelben Fläche festgelegt.

Bereich für Nachbarschaftsplatz

Zwischen den Baubereichen C1 bis C4 ist ein der Nachbarschaft und der gemeinschaftlichen Nutzung dienender Platz zu realisieren. Die Gestaltung und Möblierung sollen entsprechend identitätsstiftend sein und die Belebung fördern. Der optische Bezug zwischen dem Nachbarschaftsplatz und den angrenzenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist durch eine angemessene Gestaltung der entsprechenden Fassaden sicherzustellen. Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 dient dabei als orientierende Grundlage.

Bereich für die grössere Spielfläche

Im begrünten Aussenraum ist ein Bereich für die grössere Spielfläche ausgeschieden. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 840 m². Innerhalb dieses Bereichs ist die gemäss Art. 46 BauV erforderliche grössere Spielfläche von 600 m² zu realisieren. Sie ist zusammenhängend, gut proportioniert und möglichst eben anzulegen. Die Bauherrschaften können von der Erstellung der Kinderspielplätze und der grösseren Spielfläche teilweise oder vollständig befreit werden, wenn sichergestellt ist, dass in der Nähe des Baugrundstücks gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen vorhanden sind oder innert zwei Jahren ab Bewilligung der Wohnsiedlung erstellt werden. Eine temporäre Befreiung von der Erstellungspflicht ist je nach Etappierung der Überbauung während Bauphasen notwendig.

Bäume und Bepflanzung

Entlang der Bernstrasse wurden die im bisherigen Strassenplan festgelegten und mittlerweile gepflanzten Bäume in den Überbauungsplan übernommen. Sie sind als bestehende Bäume entlang der Strassen bezeichnet und zu erhalten. Bei Abgang sind sie zu ersetzen, wobei Verschiebungen bis max. 1 m zulässig sind.

Entlang der Kreuzstrasse ist die Pflanzung von Bäumen geplant. Die Bäume sind entsprechend als projektierte Bäume entlang von Strassen festgelegt. Verschiebungen bis max. 1.5 m, die sich im Zuge der Detailplanung bspw. aus zwingenden technischen Sachzwängen ergeben, sind zulässig.

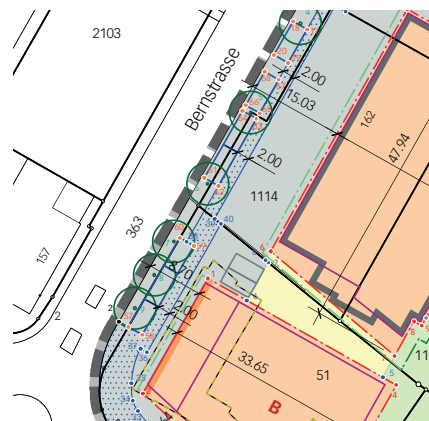


Abb. 32 Bestehende Bäume entlang der Bernstrasse (dunkelgrün)



Abb. 33 Projektierte Bäume entlang der Kreuzstrasse (hellgrün)

Darüber hinaus ist die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung im gesamten Aussenraum wie auch auf den Dächern zulässig. Vorbehalten bleiben verkehrstechnische Vorbehalte (Einhalten von Sichtweiten etc.) sowie bauliche Vorbehalte (Substrattiefe über Einstellhallen oder auf den Dächern). Grundsätzlich wird mit dem Gesamtkonzept jedoch ein hoher Grünanteil angestrebt. Entsprechend verweist Art. 21 Abs. 3 UeV auf das

Gesamtkonzept als orientierende Grundlage für die Bepflanzung und Begrünung des Aussenraums¹. Generell gilt, dass für die Bepflanzung standortgerechte, möglichst einheimische² Arten gewählt werden sollen.

Bestockte Flächen Entlang der Gleise nördlich des Baubereichs D besteht eine bundesrechtlich geschützte Hecke. Sie wird im Überbauungsplan als «bestockte Fläche» mit entsprechenden Vorschriften in Art. 22 UeV gesichert.

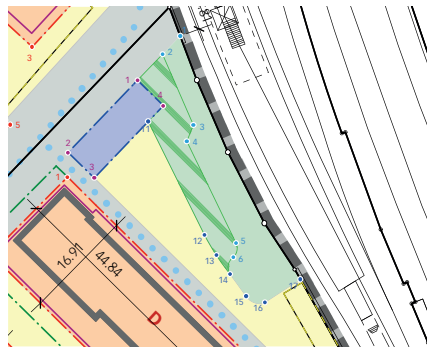


Abb. 34 Bestockte Flächen (grün) sowie Bereich für Feldgehölzersatz (schraffiert).

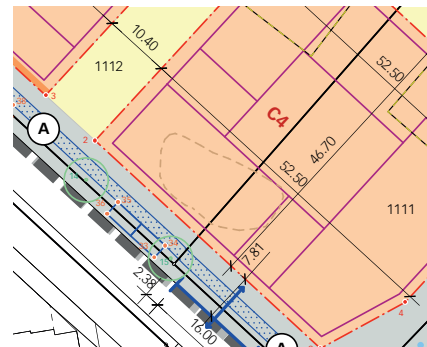


Abb. 35 Zu entfernendes Feldgehölz (braun gestrichelte Linie)

Im Baubereich C4 existiert ein Feldgehölz (vgl. auch Ziff. 5.3), das mit der Realisierung des Bauvorhabens entfernt und im entsprechend bezeichneten Bereich («Bereich für Feldgehölzersatz») ersetzt werden muss. Für den Ersatz ist eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung zu wählen. Gegenüber angrenzenden Bauten und Anlagen (z.B. Fussweg) ist ein angemessener Abstand einzuhalten.

3.3.8 Erschliessung

Zufahrten zum Areal

Die Hauptzufahrten zum Areal erfolgen ab den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen und führen direkt in Einstellhallen. Die notwendigen Aufstellflächen sind im betroffenen öffentlichen Aussenraum zulässig. Die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger ist mit adäquaten Massnahmen sicherzustellen. Neben den Hauptzufahrten lässt die UeO die Zufahrt zu den im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Kurzzeitparkplätzen zu. Diese sind eher an Randbereichen des UeO-Perimeters angeordnet, dass das Quartierinnere vom Verkehr freigehalten werden kann. Hierzu schreibt die UeO vor, dass nicht von oberirdischen Kurzzeitparkplätzen betroffene Arealbereiche mit entsprechenden Signalisationen und Massnahmen vom motorisierten Verkehr freizuhalten sind (Ausnahme bilden: Anlieferung, Notzufahrt, Zügelfahrzeuge).

1 Die Baum- und Grünstandorte sind im Gesamtkonzept in ihrer Grösse und Lage noch zu wenig präzise geplant, als dass sie als verbindlich deklariert werden könnten.
2 Im Zuge der Klimaerwärmung zeigt sich, dass als einheimisch geltende Arten teilweise nicht mehr überlebensfähig sind. Entsprechend wird die Formulierung «möglichst» verwendet.

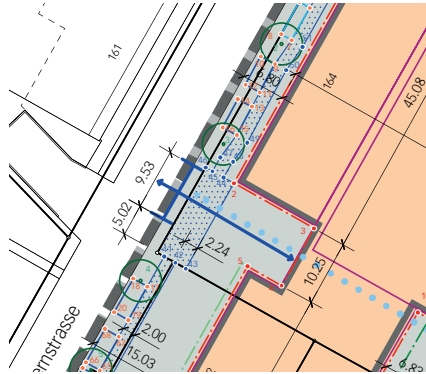


Abb. 36 Bereich für die Hauptzufahrt ab der Bernstrasse (blau) mit bestehender Einstellhallenrampe (dunkelgrau)

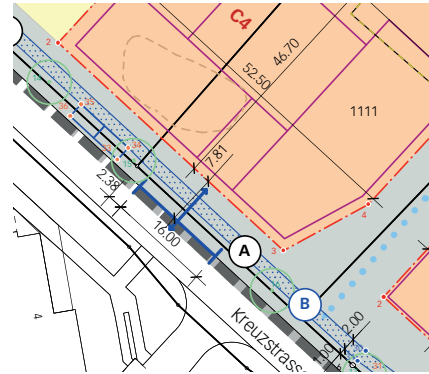


Abb. 37 Bereich für die Hauptzufahrt ab der Kreuzstrasse (blau)

Einstellhallenrampen

Die bestehende Einstellhallenrampe beim Baubereich A wird weiterhin genutzt werden. Art. 23 UeV lässt zu, dass diese nach Möglichkeit begrünt und, dort wo es die topografischen Verhältnisse zulassen, begehbar ausgestaltet werden kann.

Anlieferflächen

Die im Überbauungsplan grau dargestellten Anlieferflächen werden bereits heute für die Anlieferung der Verkaufsnutzungen im Baubereich A genutzt und sollen diese Funktion auch künftig sicherstellen können. Der Anlieferungsbereich ist deshalb von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Art. 24 lässt zu, dass die Anlieferflächen, sofern sie nicht mehr benötigt würden, zu nutzbarem Aussenraum umgestaltet werden können.

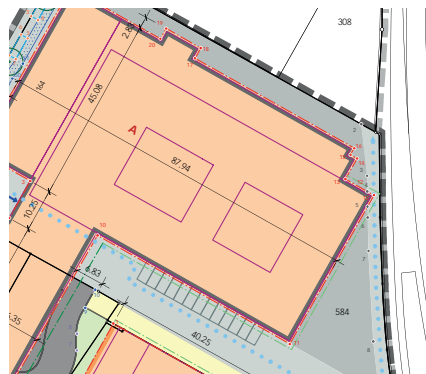


Abb. 38 Die Anlieferflächen (grau) befinden sich auf der Nord- und Ostseite des Baubereichs A

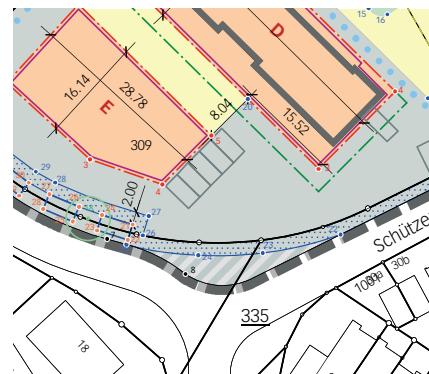


Abb. 39 Die Ausbuchtung an der Schützen/Kreuzstrasse ist einer Verkehrsfläche (hellgrau) zugewiesen.

Verkehrsfläche

Die bestehende Ausbuchtung des Trottoirs an der Schützenstrasse wird einer Verkehrsfläche gemäss Baureglement der Gemeinde Zollikofen zugewiesen. Damit wird in der UeO die Möglichkeit offengehalten, dass die Schützen-/Kreuzstrasse an dieser Stelle verbreitert, um den Begegnungsfall Bus/Auto zu ermöglichen und die heute teils eingeschränkten Sichtverhältnisse von und zur Unterführung zu verbessern.

Langsamverkehr Die Zirkulation des Langsamverkehrs ist mit Ausnahme des begrünten Aussenraums überall auf dem Areal gestattet und zu gewährleisten. Entlang der Strassen ist im entsprechend bezeichneten Bereich (Trottoir) ein durchgehender Fussweg zu gewährleisten. Ebenso ist der bestehende Wanderweg Zollikofen-Ittigen sicherzustellen.

3.3.9 Parkierung

Autoabstellplätze Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt vorwiegend unterirdisch in Einstellhallen. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr begrenzt die UeO die maximale Anzahl Abstellplätze für Wohnen auf 0.8. Die UeO lässt zudem die Möglichkeit offen, dass die gemäss kantonalen Bauverordnung minimale Anzahl von 0.5 Abstellplätzen für Wohnen unterschritten werden kann, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54ff BauV (Mobilitätskonzept) erbracht werden können. In der Einstellhalle in den Baubereichen C1 bis C4 soll 10 Prozent der Parkplätze für Elektrofahrzeuge (mit Ladestation) vorgesehen werden.

Öffentliche Kurzzeitparkplätze für Besucherinnen und Kunden sind oberirdisch anzuordnen. Entlang der Strassen wurde die Lage der Parkplätze in Abstimmung mit den erforderlichen Sicht- und Wendebereichen und den Einzelbäumen überprüft. Die Parkplätze sind im Überbauplan entsprechend als Inhalt festgelegt. Sollten im weiteren Planungsverlauf aufgrund von zwingenden technischen Sachzwängen Verschiebungen nötig sein, sind diese zulässig.



Abb. 40 Die öffentlichen Kurzzeitparkplätze entlang der Strassen sind im UeP verbindlich und lagen genau festgelegt (dunkelblaue Felder), die weiteren Kurzzeitparkplätze im Arealinneren sind hinweisend dargestellt (graue Felder).

Die ausserhalb des Strassenvorlands liegenden Kurzzeitparkplätze sind im Überbauplan hinweisend dargestellt und als «weitere Kurzzeitparkplätze» bezeichnet. Ihre exakte Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Veloabstellplätze Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung. Mit Ausnahme des begrünten Aussenraums können die Veloabstellplätze überall im Aussenraum wie auch innerhalb der Baubereiche (z.B. im Erdgeschoss) vorgesehen werden. Ihre exakte Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Einzig wo die Strassenparzelle Nr. 363 des Kantons betroffen ist, werden die Bereiche für Veloabstellplätze verbindlich und lagegenau festgelegt.

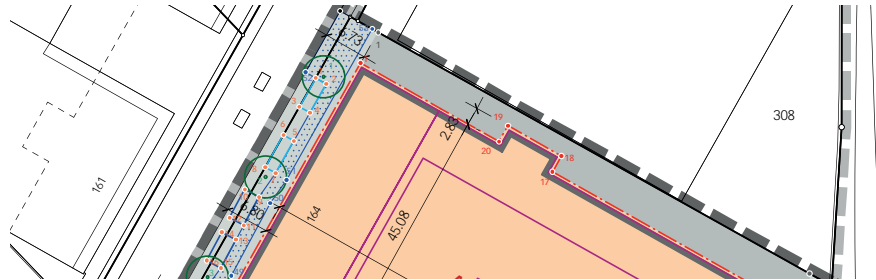


Abb. 41 Die Veloabstellplätze werden nur, wo die Strassenparzelle des Kantons betroffen ist, lagegenau festgelegt. Dies betrifft die in der Abbildung ersichtlichen zwei Bereiche (hellblau).

3.3.10 Umwelt

Energie

Art. 29 UeV schreibt für die Baubereiche C den Einsatz von Erdwärme für die Heizung und Warmwasseraufbereitung vor. Sollte die Nutzung von Erdwärme technisch und umweltrechtlich nicht möglich sein, ist an den Wärmeverbund Unterzolllikofen anzuschliessen (sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe ein Anschluss vorhanden ist). Falls keine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist, gelten die kantonalen Vorgaben an die Energienutzung.

Für die Baubereiche A, B, D und E ist in erster Priorität den Anschluss an den Fernwärmeverbund Unterzolllikofen vorgesehen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist. Ansonsten ist in 2. Priorität für Heizung und Warmwasser Erdwärme zu verwenden. Falls die Nutzung von Erdwärme technisch und umweltrechtlich nicht möglich ist, gelten die kantonalen Vorgaben an die Energienutzung (vgl. Ziff. 5.9).

Lärmschutz

Art. 30 regelt die Vorgaben zum Lärmschutz. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. Um die erforderlichen Immissionsgrenzwerte für Wohnen einzuhalten, sind an den der Bernstrasse zugewandten Fassaden Grundrissoptimierungen oder andere geeignete Massnahmen zu treffen (vgl. Massnahmenkatalog im Lärmschutzgutachten vom 6. Februar 2020). Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Gleiches gilt für die am nächsten an den Bahngleisen gelegene Fassade des Baubereichs A: Sollten die heute gewerblich genutzten Räumlichkeiten im 2. bis 4. Vollgeschoss zu Wohnen umgenutzt werden, sind massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte notwendig (vgl. Ziff. 5.5).

Störfallvorsorge

Um die Schutzinteressen der künftigen Nutzerinnen und Nutzer sowie Bewohnerinnen und Bewohner des Areals zu wahren, sind Massnahmen zur Minderung der Störfallrisikos zu prüfen. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Art. 31 definiert allgemeine Massnahmen, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind, sowie spezifische Massnahmen für den im UeO-Perimeter vorgesehenen multifunktionalen Pavillon (vgl.

Ziff. 5.7). Sollten in der Detailplanung empfindliche Einrichtungen vorgesehen werden, sind nebst den allgemeinen Massnahmen angemessene raumplanerische und bauliche Schutzmassnahmen zu prüfen und zu definieren.

3.3.11 Weitere Bestimmungen

- Etappierung Da innerhalb des UeO-Perimeters vier verschiedene Grundeigentümer vertreten sind, ist eine etappierte Bebauung des Areals wahrscheinlich. Art. 32 UeV regelt die bei einer Etappierung zu beachtenden Rahmenbedingungen. Sie ermöglicht insbesondere arealinterne (von den Festlegungen im Überbauungsplan abweichende) und arealexterne Zwischenlösungen für Abstellplätze.
- Qualitätssicherung Der Qualitätssicherung wird in der UeO grundsätzlich ein hohes Gewicht beigemessen. Art. 33 UeV schreibt vor, dass zur Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bebauung vor der Baueingabe erneut die in der Testplanung 2019 eingesetzten Fachmitglieder oder die Fachberatung (Art. 48 BR) beizuziehen sind.

Ein Beizug ist nicht erforderlich, falls das Bauprojekt – auch nur für einzelne Baubereiche – auf einem über die Testplanung 2019 hinausgehenden, nach anerkannten Regeln durchgeführten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren basiert. Darunter werden Konkurrenzverfahren mit mehreren beteiligten Teams verstanden, die die Vorgaben der Verfahren nach SIA in den Grundsätzen (z.B. Zusammensetzung Beurteilungsgremium) einhalten. Ein «Stempel», resp. vom SIA offiziell anerkanntes Verfahren ist nicht zwingend notwendig.

4. Änderung der Zone mit Planungspflicht ZPP O

4.1 Zonenplanänderung

Im rechtsgültigen Zonenplan verläuft der Perimeter der ZPP O entlang der Kreuz- und der Bernstrasse auf den Parzellengrenzen (vgl. Abb. 42). Damit liegen die entlang der Bernstrasse bereits bestehenden Parkplätze heute zur Hälfte im ZPP-Perimeter und zur Hälfte ausserhalb.

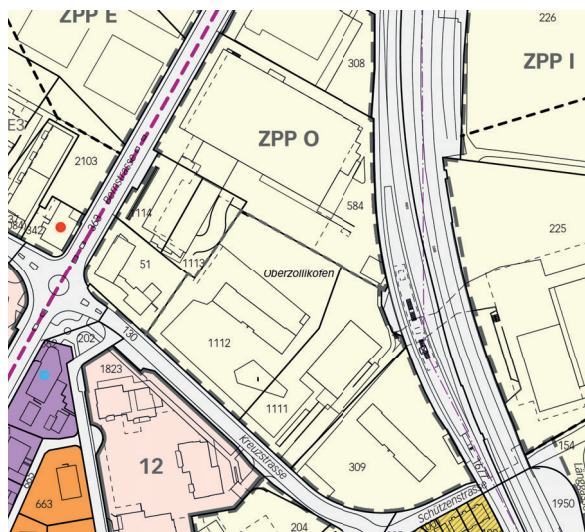


Abb. 42 Zonenplan (Alter Zustand): der Perimeter der ZPP O liegt auf den Parzellengrenzen.

Um das Strassenvorland mit den Kurzzeitparkplätzen, den Einzelbäumen und Veloabstellplätzen vollständig innerhalb der UeO regeln zu können, wird der Perimeter entlang der Bern- und der Kreuzstrasse auf den Fahrbahnrand verlegt. Da für den nördlichen Teil der ZPP längerfristig keine baulichen Veränderungen und keine Teil-Überbauungsordnung vorgesehen ist, wird die Änderung nur im südlichen Teil vorgenommen.

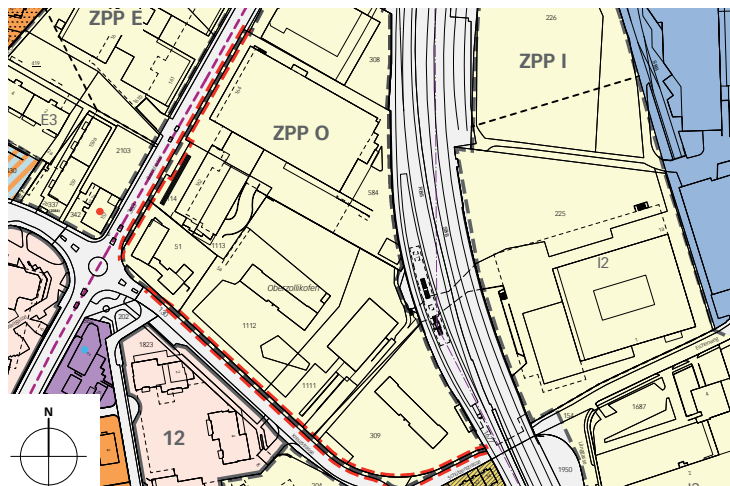


Abb. 43 Zonenplan, neuer Zustand: der Perimeter der ZPP O liegt auf dem Fahrbahnrand (rot gestrichelt = Änderungsperimeter).

4.2 Baureglementsänderung

Gemäss den rechtsgültigen bisherigen Bestimmungen zur ZPP O (Art. 31 BR) hat die Erschliessung des Areals ab der Bernstrasse zu erfolgen. Die alleinige Erschliessung des Areals über die Bernstrasse, insbesondere für den südlichsten Arealteil (Scheiben-Hochhäuser, resp. Baubereiche B, C, D und E) war nicht die ursprüngliche Absicht, die verfolgt werden sollte. Die bereits seit Langem bestehenden Zufahrten zu oberirdischen Parkplätzen und zur bestehenden Einstellhalle ab der Kreuz- und Schützenstrasse sind damit nicht rechtskonform.

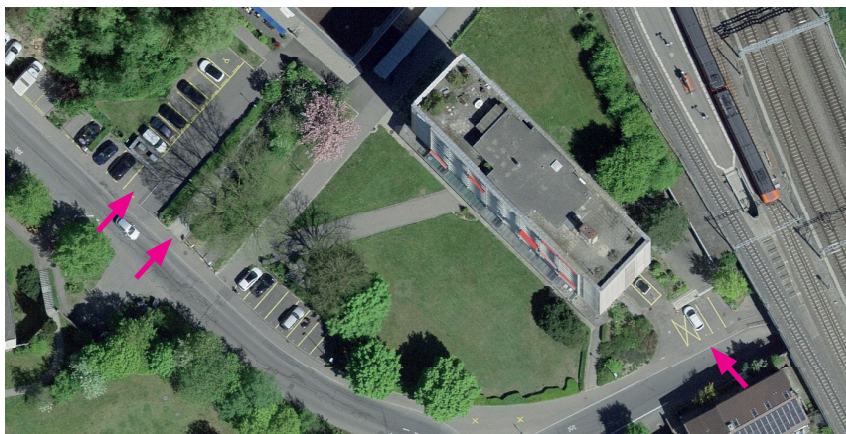


Abb. 44 Luftbild der heutigen Situation (Quelle: Swisstopo): die bestehenden Zufahrten zum Areal ab der Kreuzstrasse (links) und ab der Schützenstrasse (rechts) sind mit pinken Pfeilen markiert.

Die Gemeinde konnte beim Vergleichen verschiedener Entwurfsstände der Vorschriften zur ZPP O rekonstruieren, dass es sich offensichtlich um einen Planungsfehler handelt, der im Verlauf der letzten Ortsplanungsrevision erfolgt ist. Bei einer nachträglichen Ausweitung des ZPP-Perimeters über den südlichen Arealteil bis zur Kreuzstrasse ging die entsprechende Ergänzung der ZPP-Vorschriften offensichtlich vergessen.

Gleiches gilt für die bereits heute bestehenden Besucherparkplätze entlang der Kreuz- und Schützenstrasse: Bei der nachträglichen Ausweitung des ZPP-Perimeters wurde in den ZPP-Vorschriften vergessen zu präzisieren, dass entlang der beiden erwähnten Strassen nebst oberirdischen Kundenparkplätzen auch oberirdische Besucherparkplätze zulässig sind.

Mit einer Anpassung des Baureglements wird die Erschliessung ab der Kreuz- und ab der Schützenstrasse sowie die Möglichkeit von Besucherparkplätzen entlang der Kreuz- und Schützenstrasse nun ergänzt, womit die heutige Erschliessungs- und Parkierungssituation legalisiert und die künftig geplante ermöglicht wird.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

5.1.1 Kommunale Richtplanung

Richtplan Siedlung
Massnahmenblatt
S-1.2b

Die im kommunalen Richtplan Siedlung für das Areal «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse» formulierten Ziele (vgl. Massnahmenblatt S-1.b im Anhang 2) werden mit der vorliegenden Teil-UeO, soweit im Planungssperimeter liegend, erfüllt:

Realisierung eines publikumsbezogenen Erdgeschosses am Bahnhofplatz und an der Bernstrasse. Belebung der Aussenbereiche am Bahnhofplatz

- Entlang der Bernstrasse sind gemäss der Vorgaben im Erdgeschoss keine Wohnnutzung, d.h. nur gewerbliche, publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Zusätzlich wird in der UeO vorgeschrieben, dass der optische Bezug zwischen dem öffentlichen Aussenraum und den daran angrenzenden Fassaden der Erdgeschosse (1. Vollgeschosse) sichergestellt werden muss.
- Der Bahnhofplatz liegt ausserhalb des Perimeters der vorliegenden Teil-UeO für den südlichen Teil der ZPP.

Schaffung eines ortsbaulich verträglichen Akzentes am Bahnhofplatz

- Der Bahnhofplatz liegt ausserhalb des Perimeters der vorliegenden Teil-UeO für den südlichen Teil der ZPP. Die Schaffung eines ortsbaulichen Akzentes wurde jedoch im Rahmen des Gesamtkonzepts geprüft.

Ortsbauliche Aufwertung und massvolle Verdichtung

vgl. Ziff. 5.2.

Aussenraumangebot mit einer hohen Aufenthaltsqualität

vgl. Ziff. 5.2.

Die auf dem Massnahmenblatt aufgeführten nächsten Schritte wurden sinngemäss durchgeführt (vgl. bisheriger Planungsverlauf in Ziff. 1.5 und Prüfung von Massnahmen zur Störfallvorsorge in Ziff. 5.7).

Richtplan Siedlung
Massnahmenblatt
S-6

Auch das Massnahmenblatt S-6 «Aufwertung öffentlicher Aussenraum» und die im Räumlichen Entwicklungskonzept definierten Leitlinien für den Bereich der Kreuzstrasse wurden in der Testplanung, im Gesamtkonzept sowie in der vorliegenden Teil-UeO berücksichtigt:

Vernetzung der verschiedenen «Hotspots», Einbindung und Aufwertung vom Bahnhofplatz und von der RBS-Haltestelle Unterzollikofen, Einbindung RBS-Haltestelle Oberzollikofen

- Im Gesamtkonzept und in der UeO werden die Zugänge zum Bahnhof Oberzollikofen klar definiert (von der Bernstrasse und von der Kreuzstrasse), räumlich aufgewertet und gestärkt.

- Durch das Heranrücken der Gebäude an den Strassenraum wird der Bezug der Bauten zum Strassenraum gestärkt und die wichtige Langsamverkehrsachse Kreuzstrasse aufgewertet.

Schaffung spezifischer Qualitäten unter Berücksichtigung von Koexistenz, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild

- Insgesamt erfahren die Aussenräume auf dem Areal eine grosse Aufwertung, in dem sie räumlich klar gefasst und möbliert werden und ihnen klare Nutzungsfunktionen zugewiesen werden.

Richtplan Verkehr
und Landschaft

Im Richtplan Verkehr und im Richtplan Landschaft sind keine Massnahmen für das Areal vorgesehen.

5.1.2 Kommunale Nutzungsplanung

Zone mit Planungspflicht ZPP O

Die allgemeinen Bestimmungen (Art. 16 BR) zu den Zonen mit Planungspflicht ermöglichen die Erhöhung des in den einzelnen ZPPs als Nutzungsmass festgesetzten Planungswerts (max. GFZo von 2.0) um höchstens 20 %, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung oder ein wesentlicher Beitrag zur Innenverdichtung erreicht werden kann. Die Erhöhung muss durch den Gemeinderat auf Empfehlung einer Fachberatung oder eines Beurteilungsgremiums erfolgen.

Vorliegend hat das Beurteilungsgremium die im Rahmen einer anerkannten Testplanung nach SIA 143 ermittelte Siegerstudie als ebensolche städtebaulich besonders gute Lösung und wesentlichen Beitrag zur Innenverdichtung beurteilt und sie explizit mit dem vorliegenden Nutzungsmass zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Gemeinderat hat der Erhöhung des Nutzungsmasses um 20 % mit dem Beschluss des Gesamtkonzepts am 11. November 2019 und 8. März 2021 zugestimmt. Die Erhöhung des Nutzungsmasses von 2.0 GFZo auf 2.4 GFZo hat gemäss ZPP-Bestimmungen auch Auswirkungen auf die Anzahl Vollgeschosse. Somit sind im Rahmen der ZPP grundsätzlich 6 Vollgeschosse und einzelne ortsbauliche Akzente bis zu 9 Vollgeschossen zulässig. Mit dem Hochhaus (12 Geschosse) bleibt ein ortsbaulicher Akzent bestehen. In zwei weiteren Baubereichen sind Höhenakzente in Form eines Gebäudes mit 9 Geschossen sowie eines Gebäudeteils mit 8 Geschossen zulässig. Diese sind als weitere ortsbauliche Akzente zu verstehen. Die Höhen der restlichen Gebäude und Gebäudeteile (im Falle von gestaffelten Gebäuden) bewegen sich zwischen 3 und 7 Geschossen. Sie haben die Funktion, das Quartier in der Höhe zu staffeln und zwischen den verschiedenen hohen Gebäuden innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet zu vermitteln. Die beiden 7-geschossigen Gebäude bilden dabei wichtige Gelenkpunkte an den öffentlichen Fusswegverbindungen zum Bahnhof Oberzollikofen. Sie sind aus städtebaulicher Sicht als Orientierungspunkte zu bezeichnen. Der Orientierungspunkt an der Kreuzstrasse bildet den Auftakt ins Quartier und zur Verbindungsachse Kreuzstrasse. Der Orientierungspunkt an der Achse Bernstrasse vermittelt, an einem Terrainsprung gelegen, zwischen den Baubereichen A und C2, C3 und C4. Das der UeO zugrunde liegende Gesamtkonzept verfolgt

damit nicht in erster Linie den Ansatz einer Akzentsetzung, sondern einer Silhouettenbildung (die Verteilung der ortsbaulichen Akzente, resp. die Silhouette des Quartiers sind in Abb. 10 und Abb. 11 ersichtlich).

Im Übrigen werden die Vorschriften zur ZPP O mit der vorliegenden Teil-UeO und insbesondere auch mit dem der UeO zu Grunde liegenden Gesamtkonzept erfüllt.

5.1.3 Strassenplan

Für die Bernstrasse (Kantonsstrasse) existiert ein Strassenplan¹, der u.a. auch Festlegungen für das Strassenvorland macht, das sich innerhalb des ZPP- und UeO-Perimeters befindet.

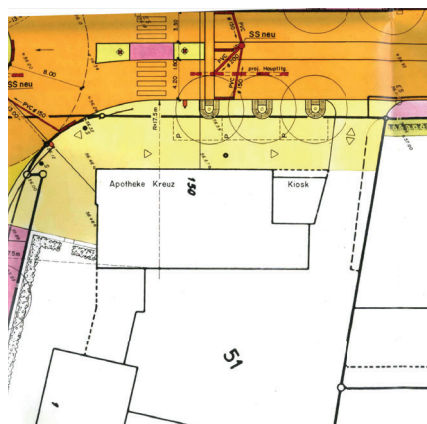


Abb. 45 Ausschnitt aus dem bestehenden Strassenplan im Bereich der Kreuz-Apotheke



Abb. 46 Die Lage und Anzahl der Kurzzeit-PP sowie der Bäume wurden unverändert aus dem Strassenplan in den UeP übernommen.

Mit der Verlegung des ZPP-Perimeters auf den Fahrbahnrand können die Bauten und Anlagen (Kurzzeitparkplätze, Bäume, Veloabstellplätze) im Bereich der Bern- und der Kreuzstrasse nun vollständig innerhalb der UeO festgelegt und geregelt werden. Gemäss Absprache mit dem kant. Tiefbauamt (TBA) und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ist kein separates Strassenprojekt notwendig, sondern wird der bestehende Strassenplan durch die Festlegungen in der UeO ersetzt. Entlang der Bernstrasse wurden die Kurzzeitparkplätze und Bäume in Lage und Anzahl unverändert aus dem bestehenden Strassenplan in den Überbauungsplan übernommen. Neu werden im Bereich des bestehenden Fussgängerstreifens am nördlichen Perimeterrand der UeO zusätzlich zwei Felder für Veloabstellplätze angeboten.

5.1.4 Weitere übergeordnete Vorgaben

Die Vereinbarkeit mit den die umweltrechtlichen Belangen betreffenden übergeordneten Gesetzgebungen wird nachfolgend erläutert.

¹ Strassenplan «Umgestaltung Bernstrasse, Teilstück A/B/C, Steinibach – Bahnhof SBB, Kantonsstrasse T1», genehmigt am 22. November 1993

5.2 Ortsbild und Landschaft

Qualitative Beurteilung

Zur Ermittlung der Möglichkeiten, das Gebiet ortsbaulich aufzuwerten und massvoll zu verdichten, wurde eine Testplanung nach SIA 143 durchgeführt. Das Gesamtkonzept stellt das im Rahmen der Testplanung eruierte und vom Beurteilungsgremium empfohlene sowie vom Gemeinderat verabschiedete Zielbild dar. Dieses sieht eine bemerkenswerte Verdichtung des Areals vor. Die Verträglichkeit dieser Dichte (von ca. 2.3 GFZo) wurde von den Verfassenden anhand von realisierten Referenzprojekten sorgfältig geprüft. Durch eine präzise und durchdachte Setzung von verschiedenen geformten Baukörpern entsteht im Quartier eine kleinräumige Struktur, die dem Areal die bisher fehlenden Qualitäten eines Wohnquartiers und Aufenthaltsqualitäten in den eher gewerblich genutzten Teilen zu verleihen mag. Mit der Staffelung der Dachlandschaft und verschiedenen hohen Gebäuden und Gebäudeteilen wird die Silhouette des Quartiers auch in der Höhe auf verträgliche Art und Weise gebrochen. Eines der bestehenden Hochhäuser wird durch vier niedrigere Gebäude ersetzt.

Das gesamtheitliche Aussenraumkonzept, das verschiedene Aussenraumtypen (Nachbarschaftsplatz, Quartierplatz, Grünräume, Spieflächen, nutzbare Dachterrassen, Balkone etc.) umfasst und vernetzt, bietet den Nutzerinnen und Nutzern des Areals vielseitige und im Hinblick auf die dichte Bebauung nötigen Freiräume und Aufenthaltsbereiche.

Ziel der Verfassenden war es, auf dem Areal eine «Neue Mitte Zollikofen» zu schaffen, die zwischen den grossmasstäblichen Gebäuden des Bundesverwaltung auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie, sowie der umgebenden Zentrumsbebauung in Zollikofen zu vermitteln mag. Das neue Zentrum sollte eine in Zollikofen neue Identität erhalten und das bisher eher gewerblich geprägte Areal mit fehlenden Aufenthaltsqualitäten aufwerten. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums zur Testplanung 2019 sowie aus Sicht des Gemeinderats ist dies den Verfassenden gelungen und trägt die geplante Bebauung trotz oder gerade wegen der hohen Dichte zu einer grossen Aufwertung, resp. insbesondere einer Inwertsetzung des Areals bei. Die Überbauung und damit Verdichtung wird deshalb als massstäblich und verträglich eingestuft und ist erwünscht.

Die Beteiligten sind sich gleichzeitig aber auch bewusst, dass das Vorhaben vor allem auch wegen der hohen Dichte sensibel ist. Die Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild und die Bewertung als «massvolle Dichte» ist auch wesentlich abhängig von der detaillierten Planung bis zum Bauprojekt. In der UeO wird der Qualitätssicherung deshalb ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Neben den in der UeO verbindlich festgelegten Begrenzungen der Dichte (Baubereiche, Höhenmasse, maximale Geschossfläche oberirdisch etc.) werden insbesondere auch weiche «Qualitätsmerkmale» festgeschrieben. Und wo diese aufgrund der Flughöhe der Planung noch nicht im Detail definiert werden können (z.B. bei der Fassadengestaltung), wird der Beizug von unabhängigen Fachexpertinnen und

Fachexperten vor der Baueingabe vorgeschrieben. Damit ist die Begleitung des Bebauung und die Beurteilung der Ortsverträglichkeit bis zum Baubewilligungsverfahren sichergestellt.

5.3 Hecken und Feldgehölze

Innerhalb des UeO-Perimeters existiert eine Hecke sowie ein Feldgehölz, welche beide gemäss Art. 18 Abs. 3 ter NHG in ihrem Bestand geschützt sind. Die bestehenden Hecken und Feldgehölze, sowie der Bereich für den Feldgehölzersatz wurden anlässlich einer Begehung mit Thomas Mathis des Amtes für Naturförderung am 23. Dezember 2020 kartiert und die Anforderungen an die Ersatzpflanzung definiert.

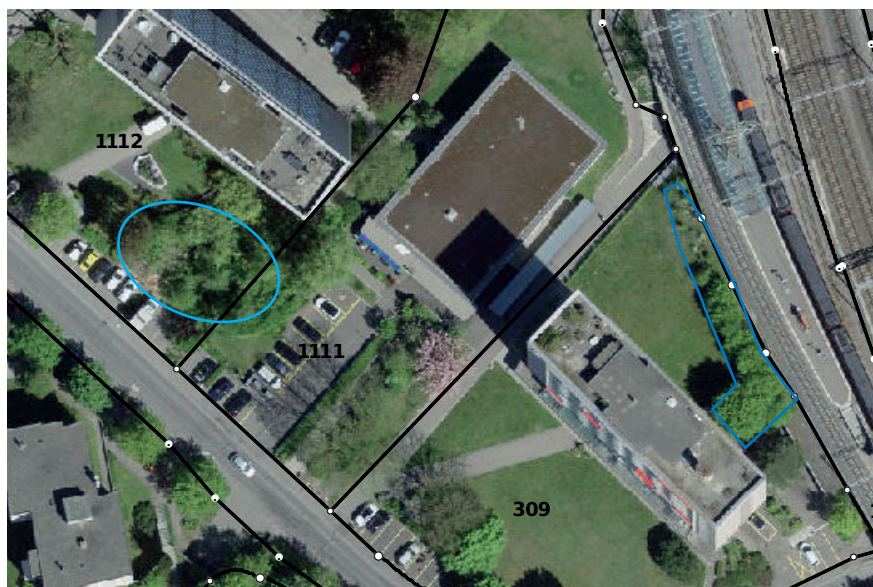


Abb. 47 Luftbild mit Grundstücken (Quelle: Geoportal des Kantons Bern) mit dem bestehenden Feldgehölz (hellblaue Umrandung) und der bestehenden Hecke (dunkelblaue Umrandung)

Die bestehende Hecke südlich des Bahnhofs Oberzollikofen ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Sie wurde vor nicht allzu langer Zeit gepflanzt und wird auch mit der Realisierung des Bauvorhabens bestehen bleiben. Die Schutzbestimmungen richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.



Abb. 48 Bestehende Hecke entlang der Gleise

Um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können, ist eine Entfernung des auf der Parzelle Nr. 1112 bestehenden Feldgehölzes sowie eine entsprechende Ausnahmegenehmigung notwendig. Letztere kann nur erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden ist und einem überwiegenderen Bedürfnis entspricht. Beides ist im vorliegenden Fall gegeben: Bei der geplanten Entwicklung handelt es sich um die Verdichtung und Umnutzung eines bestehenden, überbauten Areals, in einem intensiv genutzten Siedlungsgebiet. Die Standortgebundenheit ist damit gegeben. Eine Nachverdichtung und Umnutzung an diesem zentralen und gut erschlossenen Standort erfüllt die übergeordneten Vorgaben einer häuslichen Bodennutzung und einer Siedlungsentwicklung nach innen, womit das Vorhaben einem überwiegenderen Bedürfnis entspricht.

Das zu entfernende Feldgehölz ist im im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereich zu ersetzen. Art. 22 UeV regelt die Vorgaben an die Ersatzpflanzung (einheimische und standortgerechte Bepflanzung, angemessener Abstand gegenüber Bauten und Anlagen). Das Ausnahmegesuch, resp. die Ausnahmegenehmigung werden im Baubewilligungsverfahren gestellt, resp. erteilt.

5.4 Verkehr

Verkehrsgutachten Die verkehrlichen Auswirkungen, die sich aufgrund der vorliegenden Teil-UeO und aufgrund des Gesamtvorhabens der ZPP O (inkl. dem nördlichsten Arealteil) ergeben haben, wurden in einem separaten Verkehrsgutachten von Kontextplan AG¹ evaluiert und festgehalten. Nachfolgend werden die wichtigsten Eckdaten aus dem Bericht, die den Perimeter der Teil-UeO betreffen, zusammengestellt. Details (z.B. Herleitung der Verkehrserzeugung, der Parkierung, Spitzenstundenanteile etc.) sind dem beiliegenden Bericht zu entnehmen.

1 Kontextplan (Mai 2020): Zollikofen ZPP «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse», Verkehrsgutachten

Grundsätze	Aufgrund der ausserordentlich guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (vgl. nachfolgender Abschnitt) ist für das Areal künftig eine Veränderung des Modalsplits zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs sowie der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel vorgesehen. Abgestimmt auf das Gesamtkonzept der Entwicklung orientiert sich die Berechnung der Anzahl Parkplätze für motorisierte Fahrzeuge im derzeitigen Planungsstand an der unteren Bandbreite nach kantonaler Bauverordnung (BauV) (d.h. 0.5 Parkplätze für Wohnen und unteres Limit der Bandbreite bei der Berechnung des Gesamtbedarfs für die übrigen Nutzungen). Die UeO begrenzt die maximale Anzahl an Abstellplätzen für Wohnen auf 0.8 und hält die Möglichkeit offen, die untere Bandbreite nach kantonaler Bauverordnung, sprich 0.5 Parkplätze für Wohnen, zu unterschreiten, sofern die gemäss Art. 54 ff BauV erbracht werden können. Damit wird der mit dem ÖV bestens erschlossenen Lage des Areals Rechnung getragen.
ÖV-Erschliessung	Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen (Erschliessungsgüteklassen A und B). Vom Bahnhof Oberzollikofen stehen mit der S8 und den Regionalzügen mehrere regionale Verbindungen zur Verfügung. Der Bahnhof Zollikofen liegt im Fussdistanz (500m) vom Areal und bietet mehrere Bus, S-Bahn Verbindungen und Interregionale Anschlüsse. An der Kreuzstrasse befindet sich die bestehende Bushaltestelle «Bahnhof Oberzollikofen» (Fahrbahnhaltestelle), welche auch weiterhin an dieser Lage bestehen wird.
Heutiges Verkehrsaufkommen	Das Verkehrsaufkommen, dass das gesamte Areal der ZPP O heute generiert, beläuft sich auf etwas mehr als 2000 Fahrten pro Tag. Im Perimeter der Teil-UeO werden heute ca. 1'800 Fahrten pro Tag verursacht. Die Auswertung bezieht sich auf die Schrankenanlage der bestehenden Einstellhalle unter dem Gebäude der Credit Suisse sowie auf Erfahrungswerten für Wohn- und übrige Nutzungen aus der SN 640 283.
Künftiges Verkehrsaufkommen	Das erwartete Verkehrsaufkommen wurde anhand der geplanten Parkfelder (ca. 350) im UeO-Perimeter und den Erfahrungswerten gemäss SN 640 83 berechnet. Im Teilbereich Credit Suisse wird für die bestehenden Verkaufsnutzungen von der gleichen Fahrtenanzahl wie heute ausgegangen (trotz der gegenüber heute reduzierten Anzahl Parkplätze durch den Wegfall der oberirdischen Kurzzeitparkplätze). Es wird von einer Erhöhung des Umschlags pro Parkfeld (Mehrfachnutzung der Parkfelder) ausgegangen. Mit der geplanten Nutzungserhöhung im UeO-Perimeter werden im Vergleich zu heute künftig ca. 475 Fahrten mehr generiert. Die Berechnung des Verkehrsaufkommens ist Ziff. 5.2 des Verkehrsgutachtens, die Plausibilisierung und die berechneten Spitzenstundenanteile sind Ziff. 5.3 und Ziff. 5.5. zu entnehmen.
Auswirkungen Verkehrsaufkommen auf Kreuz- und Bernstrasse	Aus heutiger Sicht ist die Abwicklung des geschätzten Verkehrsaufkommens, das über die Zufahrt Bernstrasse generiert wird, möglich. Ein Engpass könnte in den Spitzenstundenanteilen entstehen: im schlimmsten Fall, wenn alle Fahrten in den Spitzenstunden stattfinden (Spitzenstundenanteil 50%), werden pro Spitzenstunde ca. 140 zusätzliche Fahrten

generiert, was zu einem Rückstau auf der Bernstrasse führen könnte. Realistischer für Wohn- und Gewerbenutzungen wäre ein Spitzenstundenanteil von ca. 15%-20% (ca. 45 - 60 zusätzliche Fahrten). Für diese Menge kann genügend Stauraum auf dem Areal zur Verfügung gestellt werden, ohne Auswirkung auf die Bernstrasse. Der Spitzenstundenanteil ist stark abhängig zur Nutzung und dem Verhalten der Bewohner/-innen, Arbeiter/-innen und Kunden/-innen. Mit dem aktuell hinterlegten Nutzungsmix ist in der Abendspitze, wenn die Bewohner/-innen nach Hause kommen, die Kunden/-innen nach der Arbeit einkaufen und die Arbeiter/-innen nach Hause gehen die höchste Belastung zu erwarten. Veränderungen beim Nutzungsmix aber auch im Verhalten (Homeoffice, flexible Arbeitszeiten) können sich positiv auswirken und die Situation entschärfen.

Durch die Orientierung an der unteren Bandbreite und die Limitierung der Anzahl Parkplätze für Wohnen auf 0.8 wird das Verkehrsaufkommen durch die zusätzlich geplante Wohnnutzung an der Bernstrasse auf ein Minimum begrenzt. Die UeO hält zudem die Möglichkeit offen, die Anzahl Parkplätze im Baubewilligungsverfahren mit einem Mobilitätskonzept weiter zu reduzieren. So lange die bestehende Verkaufsnutzung an der Bernstrasse bleibt, ist eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze für die Verkaufsnutzung nicht sinnvoll, ansonsten die Nutzung selber (mit regionalem Einzugsgebiet) nicht mehr funktioniert.

Das Verkehrsaufkommen, das über die Kreuzstrasse abgewickelt wird, ist aus Sicht der Leistungsfähigkeit möglich. Die Verkehrssicherheit wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens überprüft und wird als genügend eingestuft:

- Die erforderlichen Sichtweiten bei der Einstellhallenzufahrt werden eingehalten. Die Fahrbahnhaltestelle des RBS-Busses wurde dabei mitberücksichtigt.
- Die Bushaltestelle ist weiterhin als Fahrbahnhaltestelle vorgesehen. Der Bus hat Vortritt und ein Einspuren des Busses auf die Strasse ist nicht notwendig.
- Die bestehende Ausbuchtung des Trottoirs an der Kreuz- und Schützenstrasse, die den Strassenquerschnitt verkleinert, führt zu etwas eingeschränkten Sichtverhältnissen von und zur Unterführung. Mit der Zuweisung dieser Ausbuchtung zu einer Verkehrsfläche (Strassenraum) hält die UeO die Möglichkeit offen, die Ausbuchtung zu verkleinern und die Breite der Strasse zu vergrössern, um den Begegnungsfall Bus/Auto zu ermöglichen und die heute teils eingeschränkten Sichtverhältnisse von und zur Unterführung zu verbessern.

Parkplatzbedarf Innerhalb des UeO-Perimeters existieren heute 325 Parkfelder. Gemäss Berechnung nach kantonaler Bauverordnung (BauV) liegt der minimale Bedarf (untere Bandbreite nach BauV) künftig bei 331 Parkfeldern. Dabei wird von einem Bedarf von 0.5 Abstellplätzen pro Wohnung ausgegangen. Der Bedarf für die übrigen Nutzungen (Verkauf, Gewerbe, Gastronomie etc.) wird nach Art. 52 BauV (übrige Nutzungen) oder Art. 53 BauV (grosses

Vorhaben) berechnet. Letzteres kommt bei Vorhaben ab einer bestimmten Grösse zur Anwendung, wobei statt einer Bandbreite ein Grundbedarf an Parkplätzen angegeben werden.

Parkplatzangebot Gemäss derzeitigem Planungsstand werden innerhalb des UeO-Perimeters 354 Parkfelder angeboten. Der Bedarf ist, ausgehend von der unteren Bandbreite, was vor dem Hintergrund der ausserordentlich guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sinnvoll ist, somit gedeckt. Die in den Baubereichen A (-4 PP) und B (-9 PP) fehlenden Abstellplätze können in der Einstellhalle des Baubereichs C angeboten werden. Für Wohnen ist das Unterschreiten der Anzahl Parkplätze nach BauV für Wohnen möglich, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV erbracht werden.

Bedarf Veloabstellplätze Der Bedarf an Abstellplätzen für Velos wird nach Art. 54 BauV berechnet. Für die Wohnnutzung werden zwei Abstellplätze pro Wohnung, für übrige Nutzungen wird, abhängig von der Nutzung, mit 1–3 Abstellplätzen pro 100 m² Geschossfläche gerechnet. Der Bedarf an Veloabstellplätzen innerhalb des UeO-Perimeters liegt bei ca. 1'040 Stück. Gemäss derzeitigem Planungsstand sind 1'044 Veloabstellplätze im Aussenraum, in der Einstellhalle oder im Erdgeschoss der Gebäude vorgesehen. Rund 70 % davon sind überdacht. Der Bedarf ist damit gedeckt.

Der heute bei der Kreuzstrasse 7 bestehende öffentliche Velounterstand mit ca. 50 Plätzen für Bahnkundinnen und Bahnkunden wird an leicht geänderter Lage aber in gleichem Umfang auch künftig angeboten (vgl. Bereich für An- und Kleinbauten im Überbauungsplan). Die bestehenden ca. 10 öffentlichen Veloabstellplätze bei der Unterführung an der Schützenstrasse (ausserhalb des Planungssperimeters) bleiben weiterhin bestehen. Die rund 60 öffentlichen Veloabstellplätze kommen zu den projektbezogenen 1'040 Plätzen dazu.

5.5 Lärmschutz

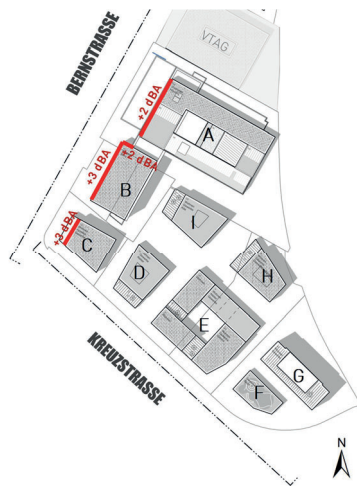
Ausgangslage Das Areal ist durch Strassen- und Eisenbahnlärm sowie durch Lärmemissionen der technischen Anlagen auf dem benachbarten Areal «Meielen Nord» sowie der bestehenden Kaffeeröstereien belastet.

Begleitung Lärmschutz Als Grundlage für die Testplanung 2019 wurde die Lärmbelastung durch die Firma Grolimund + Partner analysiert und in einem Bericht festgehalten. Die Bearbeitungsteams wurden im Rahmen der Testplanung durch einen Lärmschutzexperten begleitet. Auf Grundlage der Siegerstudie, resp. des Gesamtkonzepts wurden anschliessend ein Lärmgutachten (vgl. Beilage¹) erstellt. Dieses zeigt die Lärmbelastung auf dem Areal auf und welchen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung notwendig sind.

1 Grolimund + Partner (Februar 2020): Teil-Überbauungsordnung, Areal «Dreieck Bernstrasse - Bahnlinie - Kreuzstrasse», Zollikofen

Lärmbelastung

Im Planungsperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Es sind gemäss Lärmschutzverordnung die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten. Sie betragen für Wohnräume tagsüber 65 dBA und in der Nacht 55 dBA. Gemäss Lärmschutzgutachten sind die IGW an den der Bernstrasse zugewandten Front- und gewissen Seitenfassaden um 2 - 3 dBA überschritten.



Strassenansicht Bernstrasse

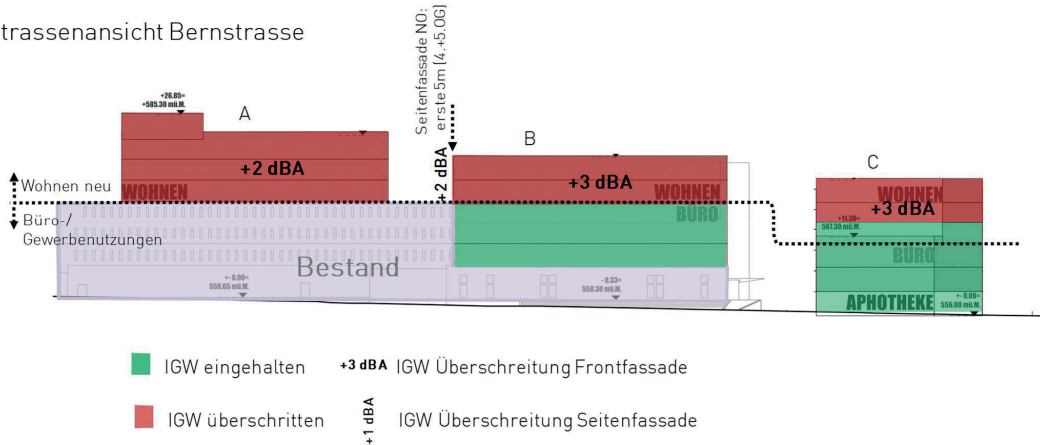


Abb. 49 Situation Lärmbelastung entlang der Bernstrasse (Auszug Lärmschutzgutachten)

Entlang der Bahnlinie werden die erforderlichen Immissionsgrenzwerte mit den geplanten Neubauten, Erweiterungen und Aufstockungen eingehalten. Sollten die bestehenden Büroräumlichkeiten im Baubereich A (1. OG bis 3. OG) zu Wohnen umgenutzt werden, sind die IGW in den genannten Stockwerken nicht eingehalten und sind Massnahmen am Gebäude notwendig. Dieses Szenario ist im Moment nicht geplant und erscheint aufgrund der Grundrisse eher unwahrscheinlich.

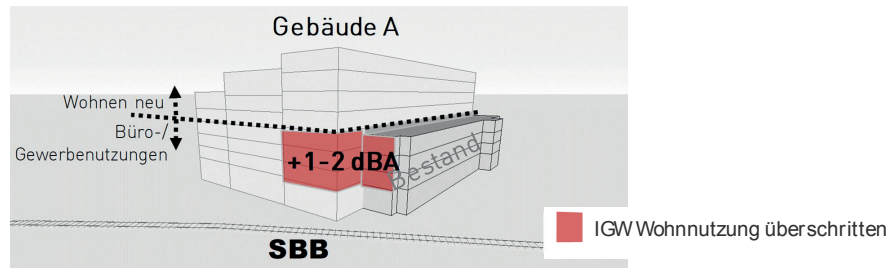


Abb. 50 Situation Lärmbelastung entlang der Bahnlinie (Auszug Lärmschutzgutachten)

In der weiteren Planung bis zum Baubewilligungsverfahren ist für das nördliche Gebäude im Baubereich A zudem die Einwirkung von arealinternen Lärmquellen der bestehenden Gebäude im nördlichen Teil der ZPP O (Kaffeeröstereien) zu prüfen.

Beurteilung

Das Einhalten der IGW entlang der Bernstrasse ist mit geeigneten gestalterischen und baulichen Massnahmen am Gebäude möglich, ohne dass ein Ausnahmegewilligung erforderlich ist. Gleiches gilt für die der Bahnlinie zugewandte Ecke des Gebäudes im Baubereich A. Der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen IGW ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Dafür sind geeignete Massnahmen gemäss Kap. 7 des beiliegenden Lärmschutzgutachtens zu prüfen und umzusetzen.

5.6 Luftreinhaltung

Belastung durch Emissionen

Das Planungsgebiet ist durch die vom Verkehr auf der Kantonsstrasse verursachten Emissionen von Luftschadstoffen bereits vorbelastet und generiert mit den bestehenden heutigen Nutzungen ein Kontingent von rund 2'000 Fahrten. Mit der geplanten Entwicklung im Planungsperimeter der Teil-UeO ist mit ca. 480 zusätzliche Fahrten zu rechnen. Ausgehend von einem DTV von 18'000 Fz/Tag auf der Bernstrasse sind in Kerngebieten der Agglomeration, zu dem die vorliegende Planung zählt, 1'710 zusätzliche Fahrten möglich bis die Grenze der Belastbarkeit erreicht ist¹. Entsprechend ist mit der geplanten Entwicklung im Perimeter der Teil-UeO keine Überschreitung der Grenzwerte nach Luftreinhalteverordnung zu erwarten. Hinweis: Wird auch die mögliche, im Moment jedoch nicht absehbare Entwicklung des nördlichen Bereichs der ZPP O berücksichtigt, liegt das zusätzliche Verkehrsaufkommen bei ca. 720 Fz/Tag. Auch in diesem Fall ist keine Überschreitung der Grenzwerte der Luftreinhalteverordnung zu erwarten.

1 vgl. Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten» des beco Berner Wirtschaft vom November 2015.

5.7 Störfallvorsorge

Ausgangslage

Als Störfall gilt ein ausserordentliches Ereignis in einem Betrieb, auf einem Verkehrsweg oder an einer Rohrleitungsanlage (z.B. bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen), bei dem erhebliche Einwirkungen ausserhalb der jeweiligen Anlage auftreten und das Schädigungen der Bevölkerung und der Umwelt zur Folge haben kann (Art. 2 Abs. 4 und 5 StFV). Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d. h. wenn die Anzahl Personen, die im Falle eines Störfalls betroffen wären, in einem Gebiet zunimmt, kann sich das Risiko bei einer Anlage erheblich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das Massnahmenblatt D_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken, welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden. Die Abklärungen nach Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes (2013) sowie nach der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» des AGR und des kantonalen Labors (2018) wurden durchgeführt und sind gemäss Letzterer dokumentiert (vgl. Bericht Störfallvorsorge in der Beilage¹).

5.7.1 Triage aufgrund des Standorts

Gemäss Konsultationsbereichskarte des Kantons Bern sind Konsultationsbereiche (KoBe) zweier Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung (StFV) vorhanden, welche den vorliegenden Planungssperimeter tangieren:

Bernstrasse

Der DTV der Bernstrasse liegt im betroffenen Abschnitt unter dem Referenzwert von 20'000 Fahrzeugen pro Tag. Entsprechend wäre eigentlich kein KoBe vorhanden (eine Korrektur der Karte ist vorgesehen) und sind bezüglich Bernstrasse keine weiteren Abklärungen oder Massnahmen in Bezug auf die Störfallvorsorge notwendig.

Eisenbahnanlage – SBB Strecke (Bern - Biel, Olten - Zollikofen - Bern)

Der KoBe der Bahnlinie wird durch das Projekt überlagert. Die Triage aufgrund der Risikorelevanz ist zu prüfen.



Abb. 51 Lage des UeO-Perimeters (gelb) im Bereich des KoBe der Eisenbahn (violett) (Quelle: KBP, Mai 2020)

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen der 2018 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision einer Zone mit Planungspflicht (ZPP O) zugewiesen. Die vorliegende Teil-UeO Nr. 34 ist Teil der ZPP O. Die Evaluation von Alternativstandorten war Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Die vorliegende Teil-UeO vertieft die in der ZPP festgelegten Grundsätze zur Bebauung, Erschliessung, Gestaltung etc. und hält das Nutzungsmass der ZPP gemäss Art. 16 und 31 des Baureglements der Gemeinde Zollikofen ein.

Triage aufgrund der Risikorelevanz

Im Planungsgebiet sind gemäss derzeitigem Stand der Planung mit einer KITA eine empfindliche Einrichtungen vorgesehen. Der multifunktionaler Pavillon mit gemeinschaftlichen oder publikumsorientierten Einrichtungen im Erdgeschoss sowie einer Ballspielfläche für Jugendliche auf dem Dach wird gemäss Rückmeldung des Bundesamts für Verkehr (BAV) nicht per se als empfindliche Nutzung eingestuft.

Das Vorhaben gilt damit sowohl aufgrund des Personenaufkommens wie aufgrund der geplanten empfindlichen Nutzung als risikorelevant (für Details vgl. Bericht KBP in der Beilage).

Evaluation von Alternativstandorten und raumplanerische Massnahmen

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen der 2018 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision einer Zone mit Planungspflicht (ZPP O) zugewiesen. Die Evaluation von Alternativstandorten war Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Die in der vorliegenden Teil-UeO definierten Baubereiche sind gemäss Bericht der KBP mit einem ausreichenden Abstand zur Bahnlinie angeordnet. Empfindliche Einrichtungen sind insbesondere in Baubereichen mit grösserem Abstand und geschützt durch andere Gebäude angeordnet.

In den Überbauungsvorschriften werden zudem planerische und bauliche Massnahmen definiert, die das Risiko der künftigen Nutzerinnen und Nutzern des Areals weiter mindern (vgl. Art. 31 Überbauungsvorschriften).

Grobe Beurteilung des Risikos durch die Planungsbehörde

Die im Bericht des Büros KBP dokumentierten Risikosummenkurven kommen mit dem Projekt Teil-UeO «Dreieck Süd» im Übergangsbereich zu liegen. Dabei wurde die Zunahme der Personendichte auf dem gegenüberliegenden Areal Meielen Nord ebenfalls berücksichtigt. Die Personenrisiken bleiben gemäss den Risikosummenkurven im KBP-Bericht alle im akzeptablen Bereich.

Die beiden gemäss derzeitigem Planungsstand vorgesehenen empfindlichen Nutzungen im Perimeter der UeO wurden speziell beurteilt. Zur Beurteilung des Risikos für den multifunktionalen Pavillon wurde von einem Lachenbrand ausgegangen. Spezifische Massnahmen zur Senkung des Risikos sind in den Überbauungsvorschriften festgehalten:

- Die Notausgänge von Räumen mit grösserem Personenaufkommen (z.B. Gemeinschaftsraum) müssen über die Nordostfassade (Fassade parallel zum Scheibenhochhaus an der Kreuzstrasse 9) oder die Südwestfassade (parallel zur Kreuzstrasse) führen.
- Die Nutzung des Dachbereichs (Spielfläche) darf nicht auf Personen mit eingeschränkter Fähigkeit zur Selbstrettung ausgerichtet sein (Kleinkinder, mobilitätseingeschränkte Personen etc.). Die unverzügliche Flucht von der Spielfläche muss zu jedem Zeitpunkt garantiert sein.

Unter Einhaltung der Massnahmen ist eine rechtzeitige Flucht oder Rettung im Falle eines Ereignisses möglich. Der genaue Standort der KITA ist im derzeitigen Planungsstand noch nicht abschliessend definiert. Der KBP-Bericht empfiehlt spezifische Massnahmen für die KITA, welche in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Spezifische Massnahmen oder Standortvorgaben zur KITA bereits in der vorliegenden UeO festzuschreiben, ist aufgrund des Planungsstands nicht stufengerecht. Die UeV schreiben deshalb vor, dass für die KITA sowie für allfällige weitere empfindliche Nutzungen vor der Baueingabe, resp. im Baubewilligungsverfahren erneut eine Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge zu machen ist.

Die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Störfall auf der Eisenbahnlinie eintreten kann, ist gemäss einer ersten groben Beurteilung durch die Planungsbehörde als hinreichend klein und das Risiko – unter Berücksichtigung der Risikosummenkurven sowie der in der Überbauungsordnung festgelegten Massnahmen zur Risikominderung – als tragbar einzustufen.

5.8 Nichtionisierende Strahlung

Grundlagen

Die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) vom 23. Dezember 1999 bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger nicht ionisierender Strahlung. Im Anhang 2 der Verordnung sind die entsprechenden Immissionsgrenzwerte definiert. Bei Einhaltung dieser Grenzwerte sind keine nachweisbaren schädlichen Einwirkungen auf Menschen zu erwarten.

Die Verordnung legt darüber hinaus vorsorgliche Emissionsbegrenzungen in Form eines Anlagengrenzwertes von $1 \mu\text{T}$ fest, welcher bei der Ausscheidung einer neuen Bauzone an Orten empfindlicher Nutzung (OMEN) einzuhalten ist. Als Orte empfindlicher Nutzung gelten Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielflächen sowie diejenigen Bereiche von unüberbauten Grundstücken, in denen die vorgenannten Nutzungen zugelassen sind.

Aus rechtlicher Sicht dürfen in bestehenden Bauzonen Neubauten bzw. Ausbauten bestehender Gebäude realisiert werden, auch wenn im Bereich des vorgesehenen Bauwerkes der Anlagengrenzwert durch die von der Anlage erzeugte Strahlung überschritten wird. Im Sinne der Vorsorge sollte wenn immer möglich der in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vorgegebene Anlagengrenzwert eingehalten werden. Rechtlich verbindlich sind jedoch nur die Immissionsgrenzwerte.

Belastungen

Im Bereich des Planungsperrimeters sind die Magnetfeldbelastungen von zwei Quellen zu berücksichtigen: von der Fahrleitungsanlage der Bahnlinie SBB sowie von der Übertragungsleitung. Massgebend ist aufgrund der Nähe zum Planungsperrimeter und der Grösse des Magnetfelds nur die Übertragungsleitung.

Die Immissionsgrenzwerte von 300 pT beider Anlagen sind bei allen zugänglichen Orten auf dem Areal deutlich eingehalten. Rechtlich sind daher keine Massnahmen notwendig.

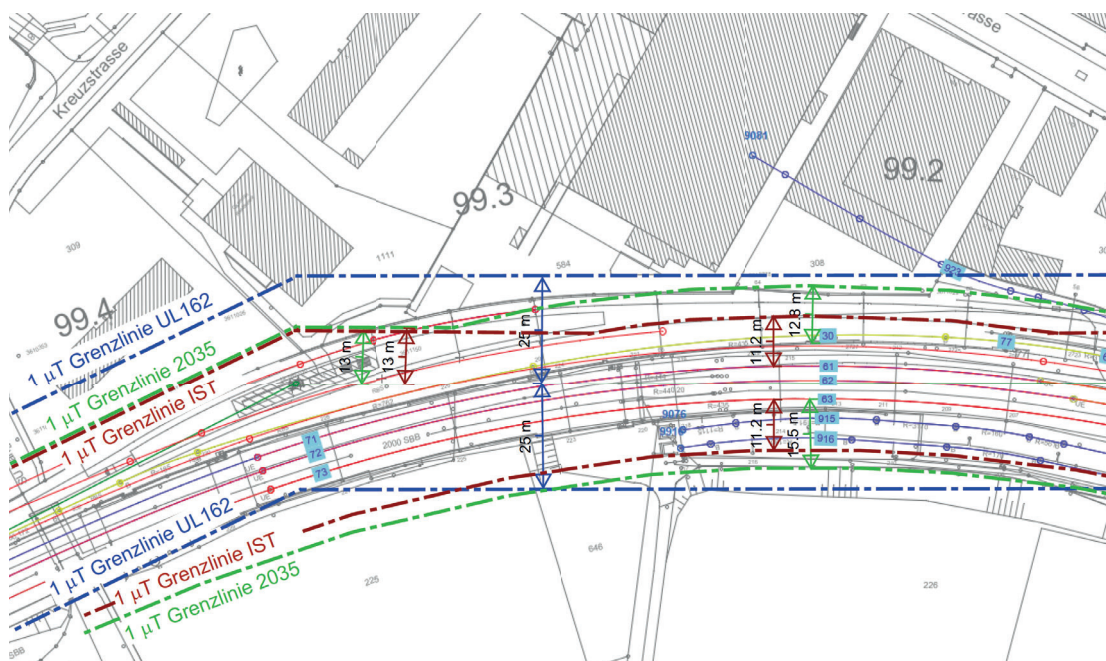


Abb. 52 Situation Emissionen durch nichtionisierende Strahlung: In blau der Verlauf des Anlagengrenzwerts $1 \mu\text{T}$ der Übertragungsleitung im Bereich des Planungsperrimeters der Teil-UeO (Quelle: SBB CFF FFS¹). Braun und grün sind die Anlagengrenzwerte der Fahrleitung, unterschieden nach IST-Zustand und Prognose 2035 dargestellt.

Vorsorge

Für den Anlagegrenzwert ist die 1 μ T-Linie der Übertragungsleitung massgebend. Sie liegt im Planungssperimeter in rund 25.0 m Distanz zur Achse der Leitung (vgl. Abb. 52, blaue Linie¹). In diesem Bereich ist das Areal erhöhten NIS-Belastungen ausgesetzt. Rechtlich müssen keine zwingenden Massnahmen vorgesehen werden. Im Sinne des Vorsorgeprinzips können die Grundrisse der betroffenen Räume in der weiteren Planung durch eine entsprechende Anordnung der OMEN optimiert werden.



Abb. 53 Überlagerung des Überbauungsplans mit dem 1 μ T-Korridor der Übertragungsleitung (25 m ab Leitungsachse)

5.9 Energie

Vorgaben kommunaler Richtplan Energie

Für den Planungssperimeter der vorliegenden Teil-UeO macht der Richtplan Energie der Gemeinde folgende Aussagen:

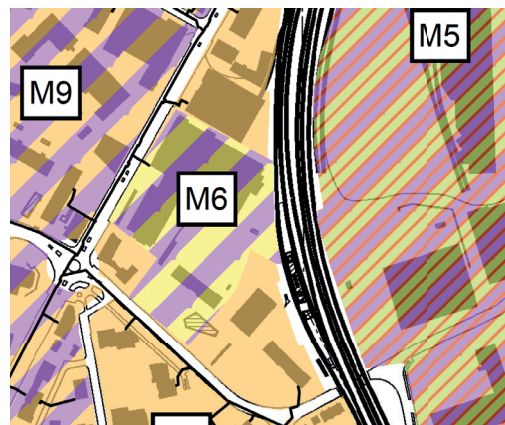


Abb. 54 Ausschnitt aus dem Richtplan Energie (massgebend sind die Massnahmenblätter M4 und M6)

1 SBB CFF FFS (Mai 2020): NIS-Berechnung, Zollikofen, Arealentwicklung Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse

- Für die orange eingefärbten Gebiete des Areals gilt das Massnahmenblatt M4, wonach die Nutzung von Erdwärme abzuklären ist mit dem Ziel, das vorhandene erneuerbare Energiepotenzial zu nutzen und die fossilen Energieträger und den CO₂-Ausstoss zu minimieren.
- Bei den gelb-violett eingefärbten Gebieten ist unklar, ob die Nutzung von Erdwärme aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten möglich ist (fallweise Klärung mit dem kantonalen Amt für Wasser und Abfall notwendig). Für diese Gebiete schlägt der Richtplan eine Erhöhung der Anschlussdichte an das bereits bestehende Erdgasnetz in Kombination mit der Nutzung einer Solaranlage oder Verbesserung der Isolation der Gebäudehülle vor.

Von den Vorgaben des Richtplans Energie kann in begründeten Fällen abgewichen werden, insbesondere wenn das geplante, abweichende Energieversorgungssystem als nachhaltiger einzustufen ist. Aufgrund der 2019 von der Stimmbevölkerung des Kantons Bern abgelehnten Revision des Energiegesetzes verfügen die Gemeinden über wenig Kompetenzen, im Bereich Energie Vorschriften zu erlassen, die über die kantonalen Vorgaben hinausgehen (es ist bspw. nicht möglich, die Nutzung von Photovoltaik vorzuschreiben).

UeO-Vorschrift
Energieträger in
den Baubereichen
C1 bis C4

Für die Gebäude in den Baubereichen C1 bis C4 wird eine unabhängige, CO₂-neutrale Energieversorgung mit einem hohen Eigenverbrauchsverhältnis angestrebt. Im Rahmen einer Variantenstudie von Amstein+Walthert wurden verschiedene Versorgungssysteme geprüft. Geplant ist der Einsatz von Erdwärmesonden mit einer Regenerationspumpe, die im Sommer warme Luft in den Boden pumpt, um diese im Winter wieder abrufen zu können. Ergänzend zur Erdwärme soll ein hoher Anteil an Photovoltaik auf Dächern und an Fassaden zum Einsatz kommen. Ein Teil des eigens generierten Stroms soll an Ladestationen für Elektroautos zur Verfügung stehen. Mittel- bis langfristig ebenfalls anvisiert, wird die Installation eines Batteriespeichers zur Speicherung des eigens produzierten Stroms. Damit wird jedoch zugewartet, bis für die noch junge Technologie mehr Erfahrungsberichte vorliegen und der Einsatz des Systems wirtschaftlich tragbar wird. Die Machbarkeit von Erdwärmesonden für die Baubereiche C1 bis C4 wurden mit dem kantonalen Amt für Wasser und Abfall (AWA) geprüft und von diesem bestätigt.

Für den Fall, dass sich in der weiteren Projektierung technische oder umweltrechtliche Hürden ergeben, die den Einsatz von Erdwärme verunmöglichen würden, schreibt die UeO in zweiter Priorität den Anschluss an den Wärmeverbund Unterzollikofen vor. Sollte zum Zeitpunkt der Baueingabe keine Anschlussmöglichkeiten stehen, kommen die kantonalen Vorgaben zur Energienutzung zum tragen.

UeO-Vorschrift
Energieträger
in den weiteren
Baubereichen

In den restlichen Baubereichen sind die Abklärungen zur Energieversorgung noch zu wenig fortgeschritten, als dass ein einziger Energieträger festgelegt werden könnte. Entsprechend werden auch im Sinne einer

Kaskadenformulierung in 1. Priorität der Anschluss an den Fernwärmeverbund Unterzolllikofen, in 2. Priorität der Einsatz von Erdwärme vorgesehen. Die Erweiterung des Anschlussnetzes des Fernwärmeverbunds bis zum Areal «Dreieck Süd» ist derzeit in Abklärung. Die Möglichkeit der Nutzung von Erdwärme im Baubereich A muss mit dem kantonalen Amt für Wasser und Abfall (AWA) noch geklärt werden (Gegenstand der Planungsschritte parallel zur Vorprüfung).

Der Einsatz von Solarenergie und Photovoltaik kann nicht vorgeschrieben werden, ist aber in allen Baubereichen möglich und insbesondere in den Baubereichen C1 bis C4 auch explizit vorgesehen.

5.10 Geologie (Altlasten, Grundwasser)

Altlasten

Das Vorhaben tangiert zwei im Kataster der belasteten Standorte eingetragene Standorte (Parz. Nr. 1112: chemische Reinigung Geiser und Parz. Nrn. 584 und 1113: ehem. Matra Areal). Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom Amt für Wasser und Abfall, Fachbereich Grundwasser und Altlasten beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig. Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen.

Grundwasser

Das Projekt befindet sich im Gewässerschutzbereich ÜB. Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel und die temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase benötigen eine Gewässerschutzbewilligung. Um die Machbarkeit einer (oder mehrerer) Einstellhallen im südlichen Teil des UeO-Perimeters zu klären, wird derzeit ein zusätzliches geologisches Gutachten erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass der Bau einer 1-geschossigen Einstellhalle unterhalb der Baubereiche C aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen, insbesondere des Grundwasserspiegels möglich ist. Die frühzeitige Beurteilung und Begleitung des Vorhabens durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson wird empfohlen. Das «Merkblatt - Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen», AWA, April 2013 ist bei der Projektierung zu beachten.

5.11 Weiteres

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da im Planungsperimeter und in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Gewässer
- Kulturland und Fruchfolgeflächen.

6. Verfahren

6.1 Termine und Zuständigkeiten

Für den Erlass der Teil-UeO ist ein ordentliches Verfahren mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchgeführt werden. Zuständig für den Beschluss der Teil-UeO ist der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zollikofen.

Die Änderung der ZPP O (Zonenplan- und Baureglementsänderung) erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Die öffentliche Auflage erfolgt mit dem Hinweis, dass beabsichtigt ist, die Änderung im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorzunehmen. Der Beschluss über die geringfügige Änderung wird anschliessend öffentlich bekannt gemacht. Obwohl nicht zwingend notwendig, wird vorliegend die gesamte Planung inkl. der ZPP-Änderung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Beschluss Planungskommission	16. Juni 2020
Beschluss Gemeinderat	22. Juni 2020
Kantonale Vorprüfung	Juli – November 2020
Bereinigung nach der Vorprüfung	Dezember 2020 – Februar 2021
Öffentliche Auflage	18. März – 16. April 2021
Einspracheverhandlungen	April / Mai 2021
Beschluss Gemeinderat	Juni 2021
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	Juni 2021
Genehmigungsverfahren	Juli – Oktober 2021

6.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 30. November 2020. Die Planungsinstrumente wurden aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst. Offene Fragen wurden am 20. Januar 2021 anlässlich einer Sitzung mit dem zuständigen Planer und der zuständigen Juristin des AGR besprochen. Einzelne Genehmigungsvorbehalte konnten an der Besprechung ohne Änderung an der Planung ausgeräumt werden:

- Art. 10 Abs. 2 UeV: Es ist keine Festlegung von Baumassen für technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Aussenraum notwendig. Das wäre aufgrund des derzeitigen Projektierungsstands nicht möglich und nicht zweckmässig. Für Kleinbauten gelten ohnehin die Vorgaben des Baureglements der Gemeinde Zollikofen.

Nebst den Bereinigungen aufgrund von Genehmigungsvorbehalten wurden folgende Änderungen an der Planung vorgenommen:

- Verzicht auf zwei oberirdische Längsparkplätze zwischen den Baubereichen C3 und C4, um das Arealinnere komplett von motorisiertem Verkehr freihalten zu können. Entsprechend wurde auch das Verkehrsgutachten angepasst.
- Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge für das Wohnen wurde auf 0.8 begrenzt.

6.3 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die Planungsinstrumente publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

6.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die vorliegende Planung (Teil-UeO und ZPP-Anpassung) dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

Anhänge

Anhang 1 Auszüge Baureglement Zollikofen

III. Besondere baurechtliche Ordnungen

6. Zonen mit Planungspflicht

6.1. Allgemeine Bestimmungen

Grundsätze

Art. 16 ¹ Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleibt Art. 93 Absatz 1 BauG.

² In ZPP, die im Zonenplan in mehrere Abschnitte unterteilt sind, kann pro Abschnitt eine Teil-Überbauungsordnung erlassen werden.

³ Die ZPP bezwecken eine haushälterische, qualitativ hochwertige, gut gestaltete und wirtschaftliche bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

⁴ Der in den einzelnen ZPP als Nutzungsmass festgelegte Planungswert kann vom Gemeinderat auf Empfehlung einer Fachberatung¹⁸ oder eines Preisgerichts bzw. Beurteilungsgremiums um höchstens 20 Prozent erhöht werden, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung oder ein wesentlicher Beitrag zur Innenverdichtung erreicht werden kann. Diese Erhöhung kann auf entsprechende Empfehlung auch Auswirkungen auf die Gebäudelänge, Gesamthöhe GH und die Fassadenhöhe traufseitig FH tr (maximal + 3 m) und / oder die Anzahl Vollgeschosse (max. +1) haben.

Anhang

ZPP O
«Dreieck Bern-strasse
- Bahnlinie -Kreuz-
strasse»

Art. 31 ¹ *Planungszweck:*

- Umstrukturierung und Realisierung einer unter Berücksichtigung des Ortsbildes angemessenen baulichen Verdichtung.
- Erneuerung, Ersatz und gegebenenfalls massvolle Ergänzung der bestehenden Hochhäuser.
- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung.
- Schaffung belebter, attraktiver Aussenräume.
- Die Ermöglichung von Teilüberbauungsordnungen mit einer minimalen Grösse von 1'000 m².

² *Art der Nutzung:*

- Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone MZ (Art. 4).
- Die Kaffeerösterei ist in ihrem Bestand geschützt.

³ *Mass der Nutzung:*

- GFZo 2.0. Auf der Basis eines gesamtheitlichen Bebauungskonzepts sind Nutzungsübertragungen zwischen Teilüberbauungsordnungen zulässig.
- Für Neubauten 5 VG ohne Attikageschoss. Einzelne ortsbauliche Akzente bis 8 VG ohne Attikageschoss sind zulässig.
- Die bestehenden Hochhäuser können erneuert, im Rahmen der Mischzonenvorschriften umgenutzt oder auf die Empfehlung einer Fachberatung³⁰ im Rahmen der bisherigen Gesamthöhe und GfO ersetzt werden.

⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufe*

- ES III

⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Setzung und die architektonische Ausgestaltung eines oder mehrerer ortsbaulicher Akzente sind unter Berücksichtigung der im Richtplan Siedlung aufgeführten Anforderungen festzulegen.
- Die Überbauung ist in Bezug auf Architektur, Materialien und Farbe sowie Aussenraum so zu gestalten, dass sie sich optimal in das Ortsbild einfügt.
- Entlang der Bernstrasse Sicherung attraktiver öffentlicher Aussenräume mit Bezug zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss.
- Sicherung einer sorgfältigen Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Gebiete sowie der östlich angrenzenden Bahnlinie der SBB.
- Aufwertung der Kreuzstrasse als wichtiger Zugang zur RBS-Station und zum ESP sowie Sicherung einer gesamtheitlichen Aussenraumgestaltung von Fassade zu Fassade.

⁶ *Erschliessungsgrundsätze:*

- Die Erschliessung erfolgt ab der Bernstrasse.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen, oberirdische Kundenparkplätze sind zulässig.

⁷ *Verfahren zur Qualitätssicherung:*

- Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität erlässt der Gemeinderat spätestens zusammen mit dem Beschluss der ersten, mindestens 5'000 m² umfassenden Teilüberbauungsordnung über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP ein Bebauungskonzept. Dieses hat eine hohe ortsbauliche Qualität und eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung mit einer grösseren Spielfläche sicherzustellen und die kurz-, mittel- und langfristig angestrebte bauliche Entwicklung aufzuzeigen.

Anhang 2 Auszüge Richtplan Siedlung

Massnahmenblatt S-1.2b: Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse

Gegenstand / Problembeschrieb

Das Areal südlich des Bahnhofplatzes diente bisher Arbeitsnutzungen. An dieser zentralen Lage ist aus ortsbaulicher Sicht eine Belebung der Erdgeschossnutzung ebenso erwünscht wie die Schaffung eines massvoll proportionierten ortsbaulichen Akzentes. Von Seiten der Eigentümerschaft wurde eine entsprechende Veränderungsabsicht signalisiert.

Zielsetzung

- Realisierung eines publikumsbezogenen Erdgeschosses am Bahnhofplatz und an der Bernstrasse. Belebung der Aussenbereiche am Bahnhofplatz.
- Schaffung eines ortsbaulich verträglichen Akzentes am Bahnhofplatz
- Ortsbauliche Aufwertung und massvolle Verdichtung
- Aussenraumangebot mit einer hohen Aufenthaltsqualität

Massnahmen

- | | |
|----------------|--|
| Nutzung | <ul style="list-style-type: none">– Mischnutzung– Öffentlichkeitsbezogene Nutzung im Erdgeschoss am Bahnhofplatz und an der Bernstrasse |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none">– Realisierung einer differenzierten Überbauung mit einem hohen Bau im nördlichen Bereich des Areals zur ortsbaulichen Akzentuierung– Prüfen einer möglichen Realisierung eines Hochhauses entlang der Bahnlinie– Gestaltung der Aussenräume |

Umsetzung

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Baurechtliche Grundordnung | <ul style="list-style-type: none">– Umzonung in Zone mit Planungspflicht (ZPP O «Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse») im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung |
| Planungsstand | <ul style="list-style-type: none">– Machbarkeitsstudie für Arealentwicklung |
| Realisierungshorizont | <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> kurzfristig (0–5 Jahre)<input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig (5–15 Jahre)<input type="checkbox"/> langfristig (mehr als 15 Jahre)<input type="checkbox"/> Daueraufgabe |
| Koordinationsstand | <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Vororientierung<input checked="" type="checkbox"/> Zwischenergebnis<input type="checkbox"/> Festsetzung |
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none">– Formulierung ortsbaulicher Grundsätze unter Einbezug der Grundeigentümer– Beizug regionales Qualitätsteam (Q-Team) bezüglich Hochhausfrage– Planungs- und Infrastrukturvertrag– Erstellen eines Gesamtkonzepts über die gesamte ZPP mittels qualitätssicherndem Verfahren mit mehreren Teams |

- Evtl. Projektwettbewerb für einzelne Bausteine
- Teilüberbauungsordnung für das jeweilige Gebiet
- Im Fall einer wesentlichen Nutzungserhöhung im Rahmen der Erarbeitung von Teil-Überbauungsordnung sind Massnahmen am Gebäude gemäss Planungshilfe Störfallvorsorge des ARE zu prüfen und gegebenenfalls grundeigentümerverbindlich zu sichern

**Abhängigkeiten /
 Koordination**

- Massnahmenblatt S-6 «Aufwertung öffentlicher Aussenraum»

Zuständigkeiten

**Federführendes
 Departement**

- Präsidiales

Beteiligte

- Grundeigentümer
- Regionales Qualitätsteam (Q-Team) bezüglich Hochhausfrage

Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF	120'000–150'000	Qualitätssicherndes Verfahren für Gesamtkonzept
	CHF	offen	Teilüberbauungsordnungen
Finanzierung durch Dritte	CHF	120'000–150'000	Kosten Teil-UeOs noch offen
Kostenträger Gemeinde	CHF	0	
		<input type="checkbox"/>	Erfolgsrechnung
		<input type="checkbox"/>	Investitionsrechnung
		<input type="checkbox"/>	Im Finanzplan eingestellt

Grundlagen

- Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).
- Verein Region Bern (2009): Regionales Hochhauskonzept Bern. Richtplan und Handbuch.
- Büro B Architekten AG (2015): Machbarkeitsstudie Bernstrasse 160/162/164.

Perimeter



Massnahmenblatt S-6: Aufwertung öffentlicher Aussenraum

Gegenstand / Problembeschrieb

Das System der öffentlichen Aussenräume ist der gemeinsame Lebensraum des Ortes. Die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Aussenräumen, ihr Erscheinungsbild und die Art der Koexistenz der Verkehrsteilnehmenden bestimmen die Attraktivität wesentlich. In Zollikofen wurde seinerzeit mit der Bernstrasse eine Pionierleistung in nutzungsbezogener Strassenraumgestaltung verwirklicht. Diese soll nun auf die heutigen Anforderungen ausgerichtet und in neuer Form auf die gesamten zentralen Bereiche von Zollikofen ausgeweitet werden.

Zielsetzung

- Stärkung der Identität des Zentrumsbereichs Unterzollikofen
- Vernetzung der verschiedenen «Hotspots», Einbindung und Aufwertung von Bahnhofplatz und RBS-Haltestelle Unterzollikofen, Einbindung RBS-Haltestelle Oberzollikofen
- Schaffung spezifischer Qualitäten unter Berücksichtigung von Koexistenz, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild

Massnahmen

- | | |
|----------------|--|
| Nutzung | <ul style="list-style-type: none">– Öffentlicher Strassenraum und angrenzende Privatgrundstücke– Strasse, Platz, Weg, Aufenthaltsbereich |
| Ortsbau | <ul style="list-style-type: none">– Gestaltung der Aussenräume in Abstimmung mit der angrenzenden Nutzung und Bebauung– Massvolle bauliche Verdichtungen unter Erhaltung der räumlichen Identität– Realisierung von Neubauten unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz |

Umsetzung

- | | |
|----------------------|---|
| Planungsstand | <ul style="list-style-type: none">– Städtebaulicher Leitplan im REK vorhanden |
|----------------------|---|

- | | |
|------------------------------|---|
| Realisierungshorizont | <input type="checkbox"/> kurzfristig (0–5 Jahre)
<input type="checkbox"/> mittelfristig (5–15 Jahre)
<input type="checkbox"/> langfristig (mehr als 15 Jahre)
<input checked="" type="checkbox"/> Daueraufgabe |
|------------------------------|---|

- | | |
|---------------------------|--|
| Koordinationsstand | <input type="checkbox"/> Vororientierung
<input checked="" type="checkbox"/> Zwischenergebnis
<input type="checkbox"/> Festsetzung |
|---------------------------|--|

- | | |
|-------------------------|--|
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none">– Bei Arealentwicklungen entlang des zentralen Bereichs, prüfen der entsprechenden Integration in Bezug auf den öffentlichen Aussenraum und Berücksichtigung des städtebaulichen Leitplans |
|-------------------------|--|

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Abhängigkeiten / Koordination | <ul style="list-style-type: none">– Denkmalpflege (teilweise) |
|--------------------------------------|---|

Zuständigkeiten

Federführendes Departement	– Präsidiales
Beteiligte	– Bau und Umwelt – Tiefbau, Ver- und Entsorgung – Bei Bedarf: Tiefbauamt des Kantons Bern (OIK II), RBS

Finanzierung

Gesamtaufwand	CHF
Finanzierung durch Dritte	CHF
Kostenträger Gemeinde	CHF
	<input type="checkbox"/> Erfolgsrechnung
	<input type="checkbox"/> Investitionsrechnung
	<input type="checkbox"/> Im Finanzplan eingestellt

Grundlagen

Gemeinde Zollikofen (2015): Räumliches Entwicklungskonzept (REK).

Konzeptplan

