



Gemeinde

Baureglement (BR)

**der
Einwohnergemeinde Zollikofen**

26.
November
2017

Baureglement

*Die Stimmberchtigten der Einwohnergemeinde Zollikofen,
gestützt auf*

*Art. 34 und Art. 55 lit. b der Gemeindeverfassung vom 30. November 2003
(SSGZ 101.1)*

*auf Antrag des Grossen Gemeinderates,
beschliessen:*

I. Geltungsbereich

1. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Sachlicher Geltungsbereich **Art. 1** ¹ Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten.

Räumlicher Geltungsbereich **Art. 2** ² Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. In besonderen baurechtlichen Ordnungen gilt es nur, soweit das Baureglement dies ausdrücklich bestimmt, die besondere Ordnung darauf verweist oder wenn sie einen zwingend regelungsbedürftigen Sachverhalt nur ungenügend regelt.

II. Nutzungszonen

2. Wohn-, Misch- und Nutzungszonen

2.1. Art der Nutzung

Bedeutung **Art. 2** In den einzelnen Bauzonen sind die in den Art. 3 bis Art. 5 aufgezählten Nutzungsarten zugelassen und es gelten die dort genannten Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung¹.

Wohnzonen W2, W3, W4 **Art. 3** ¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung und dem Wohnen gleichgestellten Nutzungen sowie nach den näheren Bestimmungen von Absatz 3 ruhigen Arbeitsnutzungen vorbehalten.

Art. 3 ² Dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen sind insbesondere Gemeinschaftsräume zu Wohnsiedlungen, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen, Kultusbauten, sofern sie weder durch ihre Tätigkeit noch durch den von ihnen verursachten Verkehr zu zonenwidrigen Verhältnissen führen oder anderweitig verkehrsgefährdende Zustände schaffen.

Art. 3 ³ Gestattet sind ferner im Umfang von bis zu 20 Prozent der Geschoßfläche oberirdisch (GFO) eines Gebäudes alle Arbeitsaktivitäten, die das ruhige und gesunde Wohnen weder direkt noch indirekt beeinträchtigen.

¹ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II und in den im Zonenplan mit «Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III» bezeichneten Gebieten die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Mischzonen (Wohnen und Arbeiten) M2, M3, M4, MZ

Art. 4 ¹ In den Mischzonen sind Wohnnutzungen und der Wohnnutzung gleichgestellte Nutzungen sowie mässig störende Betriebe zugelassen.

² Erotik- oder ähnliche Betriebe sind in den M2, M3, M4 und MZ sowie in besonderen baurechtlichen Ordnungen, in denen eine gemischte Nutzung im Sinne von Absatz 1 vorgesehen ist, nicht zugelassen.

³ In der MZ sind überdies Geschäftsbauten, Läden, Quartiereinkaufszentren und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten zugelassen. Ausser im Erdgeschoss bzw. Strassengeschoss gegen die Bernstrasse können, soweit die lärmbezogenen Verkehrsimmissionen dies erlauben, auch Wohnungen erstellt werden.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Arbeitszonen A1, A2, A3

Art. 5 ¹ Die Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Arbeitsaktivitäten vorbehalten. An Werkstätten oder ähnliche Bearbeitungsnutzungen gebundene kleinere Laden- oder Ausstellungsräume sowie einzelne Fachmarktnutzungen bis maximal einer Verkaufsfläche von 500 m² sind gestattet.

² Bei Inkrafttreten dieses Reglementes vorhandene Verkaufsnutzungen können erneuert und die bestehende Verkaufsfläche bis 20 % erweitert werden.

³ Wohnungen für das aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.

⁴ In den Arbeitszonen A3 östlich der SBB-Bahnlinie gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

⁵ In den übrigen Arbeitszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

2.2. Baupolizeiliche Masse

2.2.1. Im Allgemeinen

Baupolizeiliche Masse **Art. 6** ¹⁾ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden maximalen bau-polizeilichen Masse²⁾, die nach den Bestimmungen der BMBV³⁾ sowie den Definitionen im Anhang gemessen werden:

Zone	kA	gA	Fh tr ¹⁾	GH	VG	GL	GZ
W2	4	8	7,8	10,3	2	30	--
W3	5	11	10,0	12,5	3	40	--
W4	6	14	13,0	15,5	4	40	--
M2	4	8	7,8	10,3	2	30	--
M3 ²⁾	5	10	11,0	13,5	3	40	--
M4	6	12	14,0	16,5	4	40	--
MZ ³⁾	4	--	17,0	19,5	5	40	--
A1	10 ^{4)/4⁵⁾}	--	12,0	14,5	--	--	10 %
A2	10 ^{4)/5⁵⁾}	--	15,0	17,5	--	--	10 %
A3	10 ^{4)/5⁵⁾}	--	18,0	20,5	--	--	10 %

- 1) Die Fh tr gilt:
 - bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
 - bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent) für die Fassaden, bzw. Fassadenteile, bei denen das Attikageschoss nach Absatz 2 zurückversetzt ist.
 - 2) Im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus der auf Parzelle Nr. 73 bestehenden Bauten gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 1.0.
 - 3) Auf den Parzellen Nrn. 1153 und 939 dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstands gegenüber der Parzelle Nr. 339 (ZPP D) Bauten für Erschließungsanlagen (Treppen, Lifte, Korridore) erstellt werden.
 - 4) Gilt gegenüber Grundstücken in den Wohnzonen
 - 5) Gilt innerhalb der Arbeitszone und gegenüber Grundstücken aller anderen Zonen
- 2 Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Unter-, das Dach- und das Attikageschoss zählen nicht als Geschoss, wenn:
- a) Untergeschoss:
- OK EG-Boden auf dem massgebenden Terrain oder höher liegt: im Mittel weniger als 1,2 m über dem massgebenden Terrain liegt, wobei Abgrabungen⁴⁾ für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht berücksichtigt werden;

2 Legende:

kA: Kleiner Grenzabstand
 gA: Grosser Grenzabstand
 Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
 GH: Gesamthöhe
 GL: Gebäudegröße
 GZ: Grünflächenziffer
 VG: Vollgeschoss

3 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3).

4 Art. 7 Baureglement

- OK EG-Boden tiefer liegt als das massgebende Terrain:
im Mittel weniger als 1,2 m plus dasjenige Mass, um das OK EG Boden unter dem massgebenden Terrain liegt, maximal jedoch 80 cm⁵, wobei Abgrabungen⁶ für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht berücksichtigt werden;
- b Dachgeschoss: Kniestockhöhe weniger als 1,35 m beträgt;
- c Attikageschoss:
 - die Geschosshöhe⁷ maximal 3,3 m beträgt und
 - die Geschossfläche maximal 65 Prozent des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt und
 - auf mindestens einer Seite um 3 m zurückversetzt ist und
 - nur von Kaminen und von technisch bedingten Dachaufbauten überragt wird.
 Für technisch bedingte Dachaufbauten gilt zudem:
 - Höhe über OK Attikageschoss: maximal 1,5 m
 - Rückversetzung von der darunterliegenden Attikafassade: mindestens 1,2 m

2.2.2. Baupolizeiliche Masse: Besondere Bestimmungen

Grenz- und Gebäudeabstände sowie Zonenabstände

Art. 7 ¹ Bauten, die den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1,2 m überragen, haben dort die Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 6 zu wahren sowie, gegenüber den Landwirtschaftszonen, den Zonenabstand⁸ einzuhalten. Bauten und Anlagen, die das fertige Terrain nicht überragen, wie private Spielplatzeinrichtungen, Wege, Straßen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1 m, Schwimmbäder einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

Kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile (bewohnt)

² Kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile:
Gesamthöhe GH: max. 4 m
Grundfläche: max. 40 m²
Grenzabstand: 4 m vor der besonnten Längsseite des Hauptgebäudes, 3 m gegenüber allen übrigen Grenzen

An- und Kleinbauten⁹ (unbewohnt)

³ Gesamthöhe GH: max. 4 m
Grundfläche: max. 60 m²
Grenzabstand: 2 m

Unterniveaubauten¹⁰

⁴ Durchschnittliches Mass über dem massgebenden Terrain: max. 1,2 m
Grenzabstand: 1 m

Unterirdische Bauten¹¹

⁵ Grenzabstand: 1 m

Vorspringende Gebäudeteile¹²

⁶ Zulässige Masse: 1,8 m in den gA
1,5 m in den kA
maximal 3 m Tiefe über die Fassadenlinie
bedeckte Fläche maximal 50 Prozent der Fassade

⁵ Vgl. Anhang 1, 1.8

⁶ Art. 7 Baureglement

⁷ Art. 17 Abs. 1 BMBV

⁸ vgl. Anhang 1, 1.3

⁹ Art. 3 und 4 BMBV

¹⁰ Art. 6 BMBV.

¹¹ Art. 6 BMBV.

¹² Art. 3 und 4 BMBV.

Abgrabungen	⁷ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von weniger als 5 m pro Fassadenseite werden nicht an die Gesamthöhe GH und die Fassadenhöhe traufseitig FH tr angerechnet und bei der Ermittlung des für das Untergeschoß massgebenden Mittels nicht berücksichtigt.
Staffelung	⁸ Schnittlinie Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten OK der Brüstung) in der Höhe und bei Bauten am Hang: Staffelung im Grundriss: 2 m Staffelung in der Höhe: 2 m
Strassenabstände	⁹ Von den im Anhang 2 farbig dargestellten Strassen, resp. Strassenabschnitten ist ein Bauabstand von 5 m einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstände nach Strassengesetzgebung ¹³ .
	2.2.3. Baupolizeiliche Masse: Abweichungen
Vorrang besonderer Bestimmungen	Art. 8 ¹ Von Art. 6 und Art. 7 abweichende Festlegungen in Überbauungsordnungen gehen vor.
Zustimmung Nachbar	² Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand nach den näheren Bestimmungen in Anhang 1 (1.2) gewahrt bleibt. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.
Hangzuschlag	³ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens von 10 Prozent. Sie wird in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen.
	2.2.4. Vorschriften für besondere Wohnzonen
Quartiererneuerung und Strukturerhaltung (Q)	Art. 9 ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Wohnzonen mit Quartiererneuerung und Strukturerhaltung dienen der Erneuerung und massvollen Verdichtung bestehender Wohnquartiere unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur. Zulässig ist Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).
	² Bei Erweiterungen oder Umbauten von bestehenden Gebäuden oder einem einzelnen Ersatz- oder Ergänzungsbau kann die Baubewilligungsbehörde die gesamte zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglements bestehende oberirdische Geschossfläche der von der Baubewilligung betroffenen Gebäude um maximal 20 Prozent erhöhen.
	³ Wirkt sich die Erweiterung oder der Umbau auf das äussere Erscheinungsbild aus, ist die Erhöhung der oberirdischen Geschossfläche nur auf Empfehlung einer Fachberatung ¹⁴ oder eines Preisgerichts bzw. Beurteilungsgremiums zulässig.
	⁴ Volumetrie, Lage und Stellung der vorherrschenden Quartierstruktur sind zu berücksichtigen und es ist allseits ein minimaler kleiner Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

¹³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11); Art. 80
Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.11); Art. 56

¹⁴ vgl. Art. 48.

- ⁵ Bei Gesamterneuerungen, die mehrere Bauten oder Grundstücke umfassen und zu einer besseren ortsbaulichen Situation führen sowie eine hochwertige Bau- und Aussenraumgestaltung sicherstellen, kann von der bisherigen Quartierstruktur abgewichen werden, wobei die folgenden baupolizeilichen Masse gelten:
- in der Q2 diejenigen der W2;
 - in der Q3 diejenigen der W3;
 - in der Q4 diejenigen der W4.

Nutzungsbeschränkung Landschaftsbild

Art. 10 In den im Zonenplan mit «Nutzungsbeschränkung Landschaftsbild» überlagerten Wohnzonen dürfen Bauten, Anlagen und Vorkehrungen nur oberhalb der Hangkante erstellt werden. Bauten, die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen und deren Zugänge ausserhalb des mit einer Nutzungsbeschränkung belegten Gebietes liegen, sind zugelassen.

3. Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

3.1. Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen

Art. 11 ¹ Für die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 4 sowie des Baugesetzes¹⁵.

² Neu-, Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind nur im Rahmen der Zweckbestimmungen der einzelnen ZöN und der für sie geltenden Grundzüge der Überbauung und Gestaltung zulässig. Innerhalb der ZöN gelten, unter Vorbehalt brand- oder gesundheitspolizeilicher Vorschriften, keine Gebäudeabstände.

³ Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen von ZöN sowie deren Pflege sind im Sinn der Siedlungsökologie geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.

⁴ Bestehende und in einem flächenmässig beschränkten Umfang auch neue andere Nutzungen, sind, soweit sie den Hauptzweck nicht beeinträchtigen, zulässig.

⁵ In den einzelnen ZöN gelten die nachfolgenden Zweckbestimmungen und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN 1 Steinibach / Aarestrasse	Soziale Bedürfnisse, Freizeit	Das Bauernhaus darf innerhalb der vorhandenen Bausubstanz erneuert und erweitert werden. Für Neubauten gelten die Vorschriften der Mischzone M2.	III
ZöN 2 Schule Steinibach	Bildung inkl. dazugehörende Sportanlagen	kA und gA: 6,0 m Fh tr: 11,0 m GH: 13,5 m	II
ZöN 3 Werkhof und Feuerwehr	Werkhof, Feuerwehr, Abfallentsorgung, Wohnungen für Betriebspersonal	kA und gA: 6,0 m Fh tr: 11,0 m GH: 13,5 m	III
ZöN 4 Inforama Rütti	Bildung, Agrarproduktion, Verwaltung, Internat	Neubauten haben sich hinsichtlich Gebäudeabmessungen und Gestaltung in den Rahmen der vorhandenen Gebäudegruppe und die landwirtschaftliche Situation einzurichten. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 11,0 m GH: 13,5 m	III

¹⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0); Art. 77

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN 5 Molkereischule	Bildung, Sport, Internat, Zivilschutzanlage	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen. Bauliche Veränderungen haben der Siedlungsrandsituation, dem Übergang zum angrenzenden Siedlungsgebiet und dem Bezug zur landwirtschaftlichen Umgebung Rechnung zu tragen. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 11,0 m GH: 13,5 m	III
ZöN 7 Hochschule für Landwirtschaft	Bildung, Verwaltung, Internat	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Bauliche Veränderungen haben dem Gesamtcharakter der vorhandenen Bebauung und der landwirtschaftlichen Umgebung Rechnung zu tragen. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	III
ZöN 9 Reformierte Kirche, Friedhof, Gemeindeverwaltung	Verwaltung, Kultus, Friedhof mit Bestattungshalle, Erziehung, Bildung	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Baupolizeiliche Masse: – Friedhof: kA und gA: 4,0 m Fh tr: 7,8 m GH: 10,3 m – Verwaltung: kA und gA: 5,0 m Fh tr: 11,0 m GH: 13,5 m	II
ZöN 11 Kirchgemeindehaus	Bildung, Kultus	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Anlage im Rahmen der Vorschriften der Wohnzone W2.	II
ZöN 12 Schule Oberdorf	Bildung, Sport, Jugend, Verwaltung, Mehrzwecknutzungen	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 13 Sekundarschulhaus	Schule, Mehrzweckhalle, Sport	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 14 Blindenschulheim, Katholische Kirche	Bildung, Verwaltung, Internat, Tagungseinrichtungen	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einzuordnen. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 15 EHB Schäferei	Bildung, Verwaltung, Internat	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen des Hochschulinstituts für Berufsbildung haben sich in die vorhandene Bebauung einzuordnen. Die vorhandene Grünanlage im Umkreis von 20 Meter um das Biotop ist zu erhalten. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 16 Geisshubel	Bildung, Sport und Freizeit, Mehrzweckhalle, Schutzraum	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlagen. kA und gA: 6,0 m Fh tr: 14,0 m GH: 16,5 m	II
ZöN 17 Freizeithaus und -anlagen	Freizeit	Erstellen eines Freizeithauses und damit verbundene Gestaltung der Außenflächen. Bauliche Massnahmen haben sich hinsichtlich Abmessung und Gestaltung in die vorhandene Landschaft einzuordnen. Es gelten die Vorschriften der Mischzone M2. Die Zufahrt zur ZPP Kompostaufbereitungsanlage Meienlen im Bereich der ZöN bleibt gewährleistet.	III

3.2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Allgemeine Bestimmungen

Art. 12 ¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von Absatz 2 sowie Art. 78 BauG.

² Die ZSF sind für private Gartenanlagen bestimmt, einfache Gartenhäuser mit einer Fläche von maximal 3 x 3 m sowie einer GH von maximal 2,3 m und ein beheiztes eingeschossiges Gemeinschaftsgebäude mit einer Grundfläche von maximal 7 x 16 m sind zulässig, sofern sie allseitig einen Grenzabstand von 3 m aufweisen. Es gilt die ES III nach LSV.

4. Weitere Nutzungszenen im Baugebiet

4.1. Grünzonen

Grünzonen
GRZ

Art. 13 ¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen¹⁶, die naturnah zu gestalten sind, unterirdische Bauten und Anlagen sind zulässig.

² Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

³ Bei der Neuanlage oder bei der Umgestaltung von Grünzonen sowie deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.

⁴ In den Grünzonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

4.2. Verkehrsfläche

Verkehrsfläche

Art. 14 ¹ Die Verkehrsfläche umfasst Flächen für den Strassen- und den Bahnverkehr.

² Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, resp. der Eisenbahngesetzgebung.

5. Nutzungszenen im Nichtbaugebiet

5.1. Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone
L

Art. 15 ¹ Für die Landwirtschaftszone sind die Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes¹⁷ massgebend.

² Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung gut in das Orts- und Landschaftsbild sowie in die bestehende Baugruppe einzupassen.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

¹⁶ vgl. Art. 79 BauG.

¹⁷ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700); Art. 14 und 16 RPG und Art. 80ff BauG.

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.

6.2. Spezielle Vorschriften für die Zonen mit Planungspflicht

ZPP A
«Lüftere»¹⁹

Art. 17 ¹ Planungszweck:

- Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit einem begrenzten Anteil Mischnutzung entlang der Wahlackerstrasse.
 - Umnutzung der ehemaligen Gärtnerei und des bestehenden Betagtenheims.
 - Berücksichtigung und Weiterentwicklung der prägenden radialen Siedlungsstruktur.
- ² Art der Nutzung:
- Entlang der Wahlackerstrasse in einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand. Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).
 - Im übrigen Gebiet Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).
- ³ Mass der Nutzung:

- Abschnitt A1: GFZo: 1,4, VG: 4.
- Abschnitt A2: GFZo: 1,3 (exkl. Bauernhausareal), VG: 3. Auf dem Bauernhausareal Wahlackerstrasse 15 dürfen keine Neubauten erstellt werden.
- Abschnitt A3: Das bestehende Gebäude kann erneuert, im Rahmen der Mischzonenvorschriften umgenutzt und gestützt auf Empfehlung einer Fachberatung²⁰ bis zu einer GFo von 10'900 m² erweitert werden. Für unbewohnte Dachaufbauten auf dem bestehenden Gebäude stehen zusätzlich 300 m² GFo zur Verfügung. Westlich des bestehenden Betagtenheims ist ein Erweiterungsneubau mit 3 Vollgeschossen und einer

¹⁸ vgl. Art. 48

¹⁹ Basierend auf der ZPP A «Lüftere» wurde die Überbauungsordnung Nr. 16 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig mit Ausnahme der Festlegungen für die Parzellen 364 und 365 (vgl. Art. 70).

²⁰ Vgl. Art. 48.

GFo von 2'700 m² zulässig. Die GFo für An- und Kleinbauten beträgt 600 m².

⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

- Entlang der Wahlackerstrasse in einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand ES III.
- Im übrigen Gebiet ES II.

⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Volumen und Setzung der Bauten sind auf den ortsbaulichen Kontext abzustimmen.
- Ein allfälliger Ersatzbau an der Wahlackerstrasse 17 ist als eigenständiges, von der Wahlackerstrasse abgerücktes Gebäude auszubilden, dessen Aussenraum mit dem südlich angrenzenden Obstgarten korrespondiert.
- Im Falle eines Längsbau entlang der nördlichen Begrenzung der ZPP ist die ortsbauliche Verträglichkeit gegenüber dem Friedhofareal mit einer angemessenen Strukturierung des Bauvolumens und der Nordfassade sowie mit einer Baumreihe, die auch auf dem Friedhofareal gepflanzt werden kann, sicherzustellen.
- Die Aussenräume sind entsprechend ihrer Nutzung und nach den im Richtplan Landschaft aufgeführten Grundsätzen zur Siedlungsökologie zu gestalten.

⁶ *Erschliessungsgrundsätze:*

- Die Erschliessung der Abschnitte A1 und A2 erfolgt über den Hessweg. Dieser ist entsprechend den Bestimmungen der Gemeinde auszubauen. Entlang des Hesswegs ist eine durchgehende Fusswegverbindung zu realisieren.
- Die Erschliessung des Abschnitts A3 erfolgt über den Lüfternweg.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.

⁷ *Energie:*

- Pro Abschnitt ist je ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen. Es ist zu prüfen, ob für die gesamte ZPP ein gemeinsames Heizwerk erstellt und betrieben werden kann.
- Die Anschlusspflicht richtet sich nach Art. 49.

Art. 18 ¹ *Planungszweck:*

Wohnüberbauung in vorwiegend verdichteter Bauweise.

² *Art der Nutzung:*

Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).

³ *Mass der Nutzung:*

- Im gesamten Planungsgebiet kann eine GFZo von 27'100 m² realisiert werden.
- Im Bereich gegen die Alpenstrasse 3 VG, im übrigen Gebiet 2 VG.

⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

Im gesamtem Gebiet ES II.

⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*

- Es sind nur Flachdächer gestattet.

²¹ Basierend auf der ZPP B «Kläymatte» wurden die Teilüberbauungsordnungen Nrn. 17 und 24 erarbeitet. Diese bleiben weiterhin rechtsgültig.

- Es muss mindestens eine grössere Spielfläche für die gesamte Zone mit Planungspflicht mit Zutrittsrecht für alle hier ansässigen Bewohner und Bewohnerinnen realisiert werden.
- Die Aussenräume sind in öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche zu gliedern und entsprechend auszubilden
- 6 *Erschliessungsgrundsätze:*
- Zu- und Wegfahrten für den Individualverkehr erfolgen ab der Alpenstrasse.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der Parkplätze für individuelle Wohnformen (EFH) in Einstellhallen zu erfolgen.
- Längs der Alpenstrasse ist zwischen Landgarbenstrasse und Grabenstrasse eine von der Fahrbahn getrennte öffentliche Fusswegverbindung zu realisieren.

ZPP C
«Bernstrasse /
Molkereistrasse»²²

Art. 19 ¹ *Planungszweck:*

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.

² *Art der Nutzung:*

Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

³ *Mass der Nutzung:*

- Abschnitt westlich der Bernstrasse: GFo 7'000 m², VG 5.
- Abschnitt östlich der Bernstrasse: GFo 16'000 m², VG 5.

⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

Im gesamtem Gebiet ES III.

⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*

- Neubauten der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse sind mit ihrer Längsseite parallel zur Strasse zu stellen. Dahinterliegende Neubauten sind, wenn möglich, rechtwinklig zu den Bauten der ersten Bautiefe anzutragen.

⁶ *Erschliessungsgrundsätze:*

- Abschnitt westlich der Bernstrasse: Die Erschliessung erfolgt ab der Bernstrasse. Parkplätze sind unterirdisch anzutragen.
- Abschnitt östlich der Bernstrasse: Die Erschliessung erfolgt ab der Bern- und Molkereistrasse. Bewohner- und Besucherparkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzutragen.

ZPP D
«Schützenstrasse»²³

Art. 20 ¹ *Planungszweck:*

- Zusammenhängend geplante und gestaltete Bebauung innerhalb der Planungseinheiten.

² *Art der Nutzung:*

- Abschnitt D1: Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).
- Abschnitt D2: Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).

³ *Mass der Nutzung:*

²² Basierend auf der ZPP C «Bernstrasse / Molkereistrasse» wurden die Überbauungsordnungen Nr. 18 und 20 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

²³ Basierend auf der ZPP D «Schützenstrasse» wurde die Überbauungsordnung Nr. 27 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

- Abschnitt D1: GFo 7'500 m², VG: 3.
- Abschnitt D2: GFo 5'000 m², VG: 3.
- ⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufen:*
- Abschnitt D1: ES III.
- Abschnitt D2: ES II.
- ⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*
- Neubauten dürfen nur im Rahmen eines innerhalb der bezeichneten Planungseinheiten zusammenhängend geplanten Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes bewilligt werden.
- Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens eine Planungseinheit umfassen.
- ⁶ *Erschliessungsgrundsätze:*
- Abschnitt D1: Die Erschliessung erfolgt ab der Schützenstrasse.
- Abschnitt D2: Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle hat über die bestehende Einfahrt der Überbauung Kreuzmatte zu erfolgen.

ZPP E
«Bernstrasse /
Kreuz-Nord»

Art. 21 ¹ *Planungszweck:*

- Gesamthaft geplante und gestaltete Überbauung mit hoher Dichte gegen die Bernstrasse;
- Umnutzung bestehender Bauten oder Errichtung von Neubauten zu Wohn- und Arbeitszwecken im westlichen Teil der ZPP mit Zufahrt ab der Stämpfistrasse bzw. der Schulhausstrasse; Festlegung übergeordneter Fuss- und Radwegverbindungen.

² *Art der Nutzung:*

Abschnitt E1:

- Mässig störende Arbeits- und Freizeitnutzungen;
- Wohnen für pflegebedürftige Betagte und Demenzkranke mit den dafür nötigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie heimbezogene Alterswohnungen;
- Wohnnutzungen, sofern die wohnhygienischen Voraussetzungen dies zulassen;
- Verkaufsnutzungen und Restaurants im Erdgeschoss.

Abschnitt E2 und E3: Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

³ *Mass der Nutzung:*

Abschnitt E1:

- VG: 5, Attikageschosse sind nicht zugelassen;
- GH: 17,2 m, massgebende Terrainkote (massgebendes Terrain): 560.00 m ü. M. (Ecke Bernstrasse / Stämpfistrasse).
- GFo: 23'000 m².
- Grenzabstand gegen Abschnitt E2: 3 m.
- Grenzabstand gegen Abschnitt E3: 5 m.
- Strassenabstand gegen Bern- und Stämpfistrasse: 5 m.
- Eine geschlossene Bauweise über die Abschnittsgrenzen ist nicht gestattet.
- Die Gebäudefront gegen die Stämpfistrasse ist gegenüber der gelgenden Wohnzone W2 zum Strassenabstand zusätzlich um 5 m zurück zu versetzen.

Abschnitt E2:

- VG: 3
- Fh tr: 11,3 m, GH: 13,8 m;
- GFo: 4'500 m²;

- Bestehende Bauten können im Rahmen des vorhandenen Volumens voll genutzt werden.
 - Für Neubauten gelten die Grenzabstände gemäss Mischzone M3.
- Abschnitt E3:**
- VG: 4
 - Fh tr: 14,3 m; GH: 16,8 m
 - GFo: 5'500 m²;
- ⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufe:*
Im gesamtem Gebiet ES III.
- ⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*
- Die Überbauungen in den einzelnen Abschnitten sind in Bezug auf die Höhenentwicklung der Bauten, die Gestaltung der Aussenräume, die Er-schliessung und Führung der öffentlichen Langsamverkehrsverbindun-gen aufeinander abzustimmen.
 - Abschnitt E1:
 - Innerhalb des Sektors ist eine zusammenhängende Gesamtüberbau-ung möglich. Neubauten sind gegen die Bernstrasse hin so zu gestal-ten, dass durch Rücksprünge oder andere Gestaltungselemente keine gleichförmige Gebäudefront über die gesamte Länge des Gebäude-komplexes entsteht.
 - Der dem Gebäude vorgelagerte private Vorplatzbereich entlang der Bernstrasse ist für Fussgängerinnen und Fussgänger allgemein zu-gänglich zu gestalten. Dessen Gestaltung, Bepflanzung mit hoch-stämmigen Bäumen sowie die Anordnung von Parkplätzen entlang der Strasse ist auf das Gestaltungskonzept Bernstrasse abzustim-men.
 - Die Aussenräume sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestal-ten. Dazu gehören insbesondere:
 - Minimierung der Bodenversiegelung,
 - Vernetzung der Grünräume,
 - Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzen.
 - Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden und die Nutzung von Sonnenenergie dadurch nicht behindert wird.
 - Abschnitt E2:
 - Neubauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass ein in Bezug auf Gebäudehöhen und Dichten abgestufter Übergang von der dichten Überbauung im Abschnitt E1 zur westlich angrenzenden, beste-henden Wohnüberbauung geschaffen wird.
 - Der Gestaltung des Überganges zur angrenzenden Wohnzone ist durch eine entsprechende einheimische Bepflanzung besonders Rechnung zu tragen.
 - Abschnitt E3:
 - Das Hauptgebäude des Restaurants Kreuz ist gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege schützenswert. Eine Neubebauung hat dem Schutzcharakter dieses Gebäudes durch dessen Freistellung und entsprechende Gebäudeabstände Rechnung zu tragen. Neubau-ten nördlich des Gebäudes des Restaurants Kreuz sind im Bereich des bestehenden Parkplatzes gegen die Bernstrasse hin nicht gestat-tet.
 - Der Übergang zur nördlich angrenzenden, dichten Überbauung im Abschnitt E1 wird durch eine Bepflanzung der vorhandenen Böschung mit einheimischen Sträuchern im Sinne einer räumlichen und bauli-chen Trennung markiert.

- ⁶ *Erschliessungsgrundsätze:*
- Bis zur Fertigstellung der Überbauung in Abschnitt E1 ist je von der Stämpfistrasse und der Bernstrasse zur Birkenstrasse eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen.
 - Abschnitt E1: Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt direkt ab der Bernstrasse. Die Zu- und Wegfahrt für Feuerwehr, Dienstfahrzeuge, Anlieferung und Entsorgung ist auch von der Stämpfistrasse her möglich. Ebenerdig gegen die Bernstrasse hin offene Bereiche des Alterszentrums sind für Fussgängerinnen und Fussgänger allgemein zugänglich zu gestalten.
 - Abschnitt E2: Die Zu- und Wegfahrt für ober- und unterirdische Parkierung erfolgt ab der Stämpfistrasse. Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu realisieren. Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Unterirdische Parkplätze, die baulich und funktional mit einer Einstellhalle im Sektor A verbunden sind, können über deren Zu- und Wegfahrt von der Bernstrasse her erschlossen werden.
 - Abschnitt E3: Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Schulhausstrasse.

ZPP F
«Bärenareal»

Art. 22 *Von der Genehmigung vorläufig sistiert*

1 Planungszweck:

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
- Festlegung der Zufahrten für Parkierung und Anlieferung.
- Erhaltung des Gebäudes Restaurant Bären.

2 Art der Nutzung:

- Erste Bautiefe entlang der Bernstrasse:
Gemäss den Vorschriften der Zentrumszone MZ.
- Dahinterliegender Bereich gemäss den Vorschriften der Mischzonen M.

3 Mass der Nutzung.

Die maximale Ausnützung für die einzelnen Nutzungsbereiche richtet sich nach den Vorschriften der jeweiligen Zonen.

4 Gestaltung:

Neubauten der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse sind mit ihrer Längsseite parallel zur Strasse zu stellen. Dahinterliegende Neubauten sind, wenn möglich, rechtwinklig zu den Bauten der ersten Bautiefe anzutragen.

5 Verkehrserschliessung und Parkierung:

Bewohner- und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzutragen. Die Einstellhallenzufahrten sind auf das "Gestaltungskonzept Bernstrasse" abzustimmen.

ZPP G
«Kirchlindachstrasse/
Hirzenfeldweg»²⁴

Art. 23 ¹ Planungszweck:

- Verdichtete Bebauung mit unterschiedlicher Nutzung.
- Sicherung der übergeordneten Verkehrserfordernisse Seite Kirchlindachstrasse.

2 Art der Nutzung:

- Kultusbau im östlichen Arealbereich (Kirchlindachstrasse/Starenweg).
- Verdichtete Einfamilienhausbauten längs dem Starenweg.

²⁴ Basierend auf der ZPP G «Kirchlindachstrasse / Hirzenfeldweg» wurde die Überbauungsordnung Nr. 15 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

- Gewerbebau im westlichen Arealbereich (Kirchlindachstrasse/Hirzenfeldweg).

³ *Mass der Nutzung:*

- Kultusbau: GFo: 800 m², VG: 2, Fh tr: 7,8 m, GH: 10,3 m
- Einfamilienhausbauten: GFo: 1'500 m², VG: 2, Fh tr: 7,8 m, GH: 10,3 m
- Gewerbebau: GFo: 1'500 m², VG: 3, Fh tr: 11,0 m, GH: 13,5 m

⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufen:*

- Bereich Einfamilienhausbauten: ES II.
- Übriger Bereich: ES III.

⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*

Die Bauten der einzelnen Nutzungsgebiete sind in Bezug auf die vorhandene Umgebung zu gestalten:

- Die Gestaltung des Gewerbehauuses hat sich an den Gewerbegebäuden westlich des Hirzenfeldweges zu orientieren.
- Die Wohnbebauung ist in Beziehung zur hinterliegenden Einfamilienhausbebauung zu gestalten.
- Das Versammlungsgebäude markiert die situationsbedingte Kopfsituation im Dreieck zwischen Kirchlindachstrasse und Starenweg.

⁶ *Erschliessungsgrundsätze:*

- Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle hat ab der Kirchlindachstrasse zu erfolgen.
- Entlang der Kirchlindachstrasse ist auf dem Areal eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.
- Die Anlieferung zum Gewerbehauus und die Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle sind so anzurichten und zu gestalten, dass der Bereich der Wohnbebauung möglichst wenig gestört wird.

ZPP H
«Häberlimatte»

Art. 24 ¹ *Planungszweck:*

- Realisierung einer Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte.
- Gestaltung eines zusammenhängenden öffentlichen Erholungs- und Begegnungsgebietes.
- Erhaltung und Erneuerung des Bauernhauses mit strassenseitigem Stöckli und angrenzendem Umfeld.

² *Art der Nutzung:*

- Abschnitt H1 und H3: Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).
- Abschnitt H2: Öffentlich zugängliche Grünanlage mit Bereichen für Spiel und Aufenthalt nach den Nutzungsbestimmungen über die Grünzone (Art. 13).

³ *Mass der Nutzung:*

Abschnitt H1:

- VG: 4, Attikageschosse sind nicht zugelassen;
- GH: 16,8 m, GFo: 32'000 m².

Abschnitt H3:

- GFo: 1'700 m².

⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

- Gesamte ZPP: ES II.

⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*

- Für die Gestaltung ist der Richtplan Häberlimatte wegleitend. Die Ausserräume sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Vernetzung der Grünräume
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzen
- Die Art der Oberflächenentwässerung, soweit geologisch mit verhältnismässigem Aufwand möglich
- Die grössere Spielfläche nach BauV kann im Abschnitt H2 realisiert werden.
Im Bereich gegen die Fellenbergstrasse muss die Schlittelmöglichkeit erhalten bleiben.
- 6 Erschliessungsgrundsätze:**
- Unterirdische Einstellhallen Wohnüberbauung: ab Fellenbergstrasse.
- Oberirdische Abstellplätze: ab Fellenberg- und Schulhausstrasse.

ZPP I
«Meilen Nord»²⁵

Art. 25 ¹ *Planungszweck:*

- Umsetzung der Planungsvorgaben aus der ESP-Richtplanung.
- Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen für die Projektierung (bzw. der Vorbereitung von Projektwettbewerben) von Bauvorhaben und für deren Einordnung in den Rahmen der gesamten ZPP mit dem Ziel einer qualitativ hochstehenden Bebauungsstruktur.
- Festlegung der Erschliessungsvoraussetzungen für Nutzungsverdichtungen, insbesondere Arbeitsplatzverdichtungen.
- Festlegung von Fuss- und Radwegbeziehungen von den Arbeitsplatzschwerpunkten zu den Stationen RBS und SBB sowie zum übrigen Gemeindegebiet.

² *Art der Nutzung:*

- Abschnitt I1 und I2: Arbeitsnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Arbeitszonen (Art. 5).
- Abschnitt I3: Arbeitsnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Arbeitszonen (Art. 5). Verkaufsnutzungen sind zugelassen.

³ *Mass der Nutzung:*

Abschnitt I1 und I2:

- GH: 28 m
- In Abschnitt I2 kann der Gemeinderat höheren Bauten mit einer GH von 57,8 m zustimmen, wenn sie sich in ein Gesamtkonzept über die Teilzone nördlich des Eichenweges einordnen.
- GFo: 86'000 m²;

Abschnitt I3:

- Nutzungsmasse der A3.

⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufe*

- Gesamte ZPP: ES III.

⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*

Ein öffentlich zugänglicher Aussenraum verbindet die einzelnen Abschnitte in Nord-Südrichtung und ist gegen Norden über die Gleisanlage mit dem Bahnhof Zollikofen, im Süden mit der Station Oberzollikofen verbunden.

6 Erschliessungsgrundsätze:

Motorisierter Verkehr:

- Die Erschliessung der ZPP erfolgt grundsätzlich über die Zufahrt beim Bahnhof Zollikofen. Die Zufahrt über die Unterführung bei der Kreuzstrasse bleibt beim vorhandenen Ausbaustand offen.

²⁵ Basierend auf der ZPP I «Meilen Nord» wurde die Überbauungsordnung Nr. 29 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

- Beim heutigen Stand der Nutzung und Bebauung auf dem benachbarten Fenaco-Areal erfolgt die Zufahrt zu den Abschnitten A und B von Süden her. Spätere Zufahrtsmöglichkeiten von Osten her über das Fenaco-Areal bleiben vorbehalten.
 - Die maximale Parkplazahl beträgt 300; die Parzelle Nr. 1687 (Anicom) ist hiervon ausgenommen.
- Fussgängerinnen und Fussgänger und Radfahrer:
- Neubauten in den Abschnitten I1 dürfen nur zusammen mit einer finanziell und rechtlich gesicherten, direkten Verbindung zum Bahnhof Zollikofen bewilligt werden.

ZPP J
«Kompostaufbereitungsanlage Meielien»²⁶

Art. 26 ¹ *Planungszweck:*

Erstellung und Betreibung einer Kompostaufbereitungsanlage.

² *Art der Nutzung:*

Zugelassen sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die zur Betreibung einer Kompostaufbereitungsanlage und einer Energiezentrale nötig sind. Das sind insbesondere:

- Aussenflächen zur Lagerung und Aufbereitung von kompostierbarem Material, Kompost sowie erneuerbaren Energieträgern zum Betrieb der Heizzentrale;
- Gebäude als Unterstand für Maschinen und Fahrzeuge;
- Nutzung bestehender Bauten für Werkstatt, Büros, Material und Sanitäranlagen;
- Betriebswohnung im Sinne von Art. 5 Abs. 2.

³ *Gestaltungsgrundsätze:*

- Bestehende Bauten gegen die östliche Parzellengrenze können im Rahmen der bestehenden Kubatur ausgebaut und erneuert werden.
- Neubauten haben sich als einfache Zweckbauten in die vorhandene Umgebung einzuordnen.
- Auf der Süd- und Westseite des Grundstückes ist mit Landschaftselementen (Hecken und dergleichen) der Übergang zum offenen Kulturland zu gestalten.

⁴ *Erschliessungsgrundsätze*

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die ZöN Freizeithaus und -anlage.

⁵ *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

Im gesamten Gebiet ES III.

ZPP K
«Bernstrasse - Kirchlindachstrasse»²⁷

Art. 27 ¹ *Planungszweck:*

- Schaffen eines Gesamtbauungskonzeptes unter Berücksichtigung der Nähe zum Bahnhof Zollikofen und der Lage zum Entwicklungsschwerpunkt.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung der Etappierbarkeit, der Qualität der Aussenräume sowie der Qualität der räumlichen Beziehungen zu den angrenzenden Strassenräumen.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine standortgerechte hohe Nutzung.
- Sicherung der Zufahrten und Fusswegverbindungen.

²⁶ Basierend auf der ZPP J «Kompostaufbereitungsanlage Meielien» wurde die Überbauungsordnung Nr. 23 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

²⁷ Basierend auf der ZPP K «Bernstrasse / Kirchlindachstrasse» wurde die Überbauungsordnung Nr. 25 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

2 Art der Nutzung:

Mischnutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

3 Mass der Nutzung:

Für die einzelnen Parzellen gelten folgende GFo:

- Parzellen Nr. 169 und 602: 1'500 m²
- Parzelle Nr. 178: 4'300 m²
- Parzelle Nr. 247: 1'000 m²

4 Gestaltungsgrundsätze:

- Neubauten dürfen eine maximale Höhenkote von 576.90 m ü.M. nicht überschreiten. Der Gemeinderat legt im Rahmen der Überbauungsordnung die aus siedlungsgestalterischer Sicht erforderliche Höhenabstufung fest.
- Oberhalb dieser Höhenkote sind keine Attikageschosse gestattet.
- Ein Neubau auf Parzelle Nr. 247 ist von der Kirchlindachstrasse zurückversetzt im nördlichen Teil der Parzelle zu errichten.
- Ein Neubau auf Parzelle Nr. 169 kann an die Grenze zur Parzelle Nr. 509 und somit an die Gemeindegrenze gestellt werden. Das Einverständnis der Gemeinde Münchenbuchsee zum Grenzanbau in der Überbauungsordnung muss vorliegen.
- Ein Neubau auf Parzelle Nr. 602 ist mit einer Neubebauung auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 385 auf Gebiet der Gemeinde Münchenbuchsee zu koordinieren.

5 Erschliessungsgrundsätze:

- Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Besucherparkplätze können auch oberirdisch angeordnet werden.
- Die Zu- und Wegfahrten in die unterirdische Parkierung erfolgen ab der Kirchlindachstrasse. Die Parzellen Nr. 169 und 602 können davon ausgenommen werden.
- Die Zu- und Wegfahrt für den Veloverkehr zu und von den einzelnen Gebäuden ist sowohl von der Bernstrasse wie von der Kirchlindachstrasse her sicherzustellen.
- Die von der BauV geforderten Veloabstellplätze sind nahe den Geschäfts- und Gebäudeeingängen anzurichten.
- Parzelle Nr. 169 muss ab der Bernstrasse und der Kirchlindachstrasse oberirdisch zu Fuss erreichbar sein.
- Längs der Kirchlindachstrasse ist ein Trottoir zu erstellen.

Art. 28 1 Planungszweck:

Innerhalb eines Sektors zusammenhängende Neugestaltung, bauliche Verdichtung sowie Umnutzung bestehender Bauten.

2 Art der Nutzung:

- Es sind Wohn- und mässig störende Arbeits- und Bildungsnutzungen sowie Gastronomie- und Hotelnutzungen zugelassen.
- Nicht zugelassen sind verkehrs- und publikumsintensive Verkaufs- oder Freizeitnutzungen.

3 Mass der Nutzung:

- Für Neubauten sind 3 VG ohne Attika gestattet.
- Für Neubauten (inkl. Ersatzbau für Gebäude Molkereistr. Nr. 24, ohne Nr. 25) gilt eine GFo von 17'300 m².

- Bestehende Bauten können im Rahmen des vorhandenen Volumens genutzt und ausgebaut werden.

In den einzelnen Abschnitten gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:

Abschnitt L1:

- Es sind 11'000 m² GFo für Neubauten zugelassen.
- Das Gebäude Schützenstrasse Nr. 10 kann mit der vorhandenen Breite und Höhe um 16 m nach Osten erweitert werden.
- Neubauten westlich vom Gebäude Schützenstrasse Nr. 10 und nördlich vom Gebäude Molkereistrasse Nr. 21 (Laborgebäude) gilt eine Fassadenhöhe traufseitig Fh tr von 12 m. Im Übergangsbereich zum Gebäude Molkereistrasse Nr. 21 ist die Fassadenhöhe traufseitig Fh tr von Neubauten auf die Trauhöhe des Gebäudes Nr. 21 beschränkt.

Abschnitt L2:

- Das Gebäude Molkereistr. Nr. 25 kann durch einen Neubau mit gleicher Länge und Breite ersetzt werden. Er darf die Trauhöhe des Hauptgebäudes Molkereistr. Nr. 23 nicht überschreiten.

Abschnitt L3:

- Es sind 6'400 m² GFo für Neubauten zugelassen.
- Bei einem Neubau südlich vom Gebäude Molkereistrasse Nr. 20 gegen die Wahlen-Allee sind 2 VG ohne Attika gestattet. Es gilt eine Gebäudehöhe von 7,8 m.
- Für Neubauten westlich vom Gebäude Molkereistr. Nr. 18 gilt eine Gebäudehöhe von 12 m.

4 Lärmempfindlichkeitsstufe

- Gesamte ZPP: ES III.

5 Gestaltungsgrundsätze:

- Innerhalb eines Sektors sind Neu- und Altbauten als städtebauliche Einheit zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
- Die bestehenden Gebäude Schützenstrasse Nr. 10, Molkereistrasse Nr. 18, 20, 21 (alt Rüttistrasse 26) und 23 (alt Rüttistrasse 31) sind schützenswert und die Gebäude Molkereistrasse Nr. 19 und 22 sind erhaltenswert. Umnutzungen oder Umbauten sind unter Einbezug der Denkmalpflege des Kantons Bern möglich.
- Neubauten berücksichtigen die den Strassenraum prägenden Fassadenfluchten bestehender Bauten.
- Neubauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern zu versehen.
- Die vorhandenen parkartigen Umgebungen sind mit ihrem Baumbestand soweit möglich und sinnvoll zu erhalten.
- Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Im Sektor 1 gelten zusätzlich folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Die Hofsituation vor den Gebäuden Molkereistrasse Nr. 19 und 21 mit dem bestehenden Brunnen ist zu erhalten. Eine Verschiebung des Brunnens innerhalb des Hofbereiches ist möglich.

6 Erschliessungsgrundsätze:

- Die Zufahrt zur ZPP für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Molkereistrasse und Schützenstrasse. Die Zufahrt zum Hofbereich der Gebäude Molkereistrasse Nr. 19 und 21 erfolgt wie bisher über die Rüttistrasse.
- Die Fortsetzung der Rüttistrasse bis zur Schützenstrasse im Bereich des Sektors 1 bleibt dem Langsamverkehr vorbehalten.

- Der zusätzlich nötige Parkplatzbedarf für Neubauten ist unterirdisch zu realisieren. Davon ausgenommen sind Besucher und Kundenparkplätze; sie können auch oberirdisch erstellt werden.
 - Die Bereiche der Rüttistrasse und Molkereistrasse innerhalb der ZPP sind so zu gestalten, dass ein ungefährdetes Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden möglich ist.
- ⁷ *Verfahren zur Qualitätssicherung:*
- Zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität sind mindestens über das Gebiet eines Sektors Projektstudien zu erarbeiten, welche als Grundlagen für die Ausarbeitung von Teilüberbauungsordnungen dienen.
 - Eine Teilüberbauungsordnung muss mindestens einen Sektor umfassen.

ZPP M
«Lätttere»²⁸

Art. 29 ¹ *Planungszweck:*

Die ZPP Lätttere bezweckt die Erstellung einer gesamthaft geplanten, in Etappen realisierbaren Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte, hoher Siedlungsqualität und einem zusammenhängenden Bebauungs- und Erschliessungskonzept. Letzteres ist Voraussetzung für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung.

² *Art der Nutzung:*

- Im Abschnitt M1 sind Wohnungen unterschiedlicher Grösse zu realisieren. Kleingewerbliche, nicht störende Arbeitsaktivitäten im Umfang von maximal 20 Prozent der GFo eines Gebäudes sind gestattet. In die Wohnüberbauung ist mindestens ein Gemeinschaftsraum zu integrieren. Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- Der Abschnitt M2 ist ein Grün- und Erholungsbereich und dient dem Aufenthalt und Spiel. Er ist öffentlich zugänglich. Die nach BauV für die Wohnüberbauung nötige Spielfläche kann in diesem Bereich angeordnet werden. Bauten sind keine gestattet.

³ *Mass der Nutzung:*

Im ‚Bereich für Wohnüberbauung‘ gilt eine GFo von 21'200 m². Es sind 4 VG zugelassen. Attikas über dem 4. VG sind nicht gestattet.

⁴ *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Wohnüberbauung ist hinsichtlich Baustruktur, Erschliessung, Außenräumen sowie der Grün-, Spiel- und Erholungsbereiche als Gesamtheit zu planen.
- Einfahrten in Einstellhallen und Besucherparkplätze sind so anzurichten, dass das Wohnumfeld im Siedlunginnern verkehrs frei gestaltet werden kann (Ausnahme Not- und Zügelfahrzeuge). Das Wohnumfeld soll mit Ausnahme allfälliger privater Hausvorplätze allgemein, d.h. für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung zugänglich sein.
- Der Grün- und Erholungsbereich ist als Gesamtanlage zusammen mit der Wohnüberbauung zu gestalten und zu realisieren. Bei einer etappenweisen Realisierung der Wohnüberbauung ist der Grün- und Erholungsbereich mit der ersten Etappe zusammen zu erstellen und zwar so, dass die Teilüberbauung mit dem Grün- und Erholungsbereich eine zusammenhängende Anlage bildet.

Entlang der unter Absatz 5 geforderten Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Lättern- und Hübeliweg ist ein Bereich für eine Schlittelpiste freizuhalten. Die Breite der Schlittelpiste und die Gestaltung des

²⁸ Basierend auf der ZPP M «Lätttere» wurde die Überbauungsordnung Nr. 26 erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig.

Terrains müssen den aktuellen Sicherheitsnormen entsprechen. Die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer der Schlittelpiste sowie der Langsamverkehrsverbindung muss gewährleistet sein.

5 Erschliessung, Parkierung:

- Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt für die gesamte Wohnüberbauung über den Lätternweg und den angrenzenden, ostwest verlaufenden Abschnitt des Hübeliweges. Der Hübeliweg oberhalb (östlich) des Lättereareals ist nur für den Langsamverkehr offen. Zufahrtsrechte für die Liegenschaften Hübeliweg Nr. 31, 33 und 48 sind davon ausgenommen.
- Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind als gedeckte Abstellplätze, soweit dies wegen der besonderen geologischen Verhältnisse möglich und zweckmässig ist, unterirdisch zu erstellen. Besucherparkplätze können oberirdisch im Bereich des Lätternweges erstellt werden.
- Im nördlichen Bereich des ZPP-Perimeters ist am Lätternweg mindestens 1 Parkplatz für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.
- Nördlich der Wohnüberbauung ist zwischen dem Lättern- und Hübeliweg eine Langsamverkehrsverbindung zu schaffen.

6 Lärmschutz:

Neubauten und Grundrisse sind so zu organisieren, dass die Lärmwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Dies gilt insbesondere für Neubauten unmittelbar östlich des bestehenden Wendeplatzes am Lätternweg, die weniger als 11 m vom Wendeplatz entfernt sind. Hier sind gegen den Wendeplatz hin lärmunempfindliche Nutzungen anzurufen (Treppenhaus, Lift, Sanitärräume und dergleichen).

7 Energie:

Die Energieversorgung soll nach einem ganzheitlichen Konzept geplant und erstellt werden. Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.

ZPP N
«Webergut»

Art. 30 ¹ *Planungszweck:*

- Realisierung einer unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand angemessen baulich verdichteten Überbauung.
- Schrittweise und bedarfsgerechte Umstrukturierung von Arbeits- zu Wohnnutzung.
- Sicherung einer guten Einordnung in den ortsbaulichen Kontext in jedem Zwischen- und im Endzustand.
- Die Ermöglichung von Teilüberbauungsordnungen mit einer minimalen Grösse von 1'500 m² unter der Bedingung eines gesamtheitlichen, vom Gemeinderat verabschiedeten Bebauungskonzepts.

2 Art der Nutzung:

- Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

3 Mass der Nutzung:

- GFZo für Neubauten 1.4. Auf der Basis eines gesamtheitlichen Bebauungskonzepts sind Nutzungsübertragungen zwischen Teilüberbauungsordnungen zulässig.
- Für Neubauten 6 VG ohne Attikageschoss. Einzelne ortsbauliche Akzente bis 8 VG ohne Attikageschoss sind zulässig.
- Zum Zeitpunkt des Inkrafttreten dieses Baureglements bestehende Bauten können erneuert, im Rahmen der Mischzonenvorschriften umgenutzt

und gestützt auf die Empfehlung einer Fachberatung²⁹ im Umfang von max. 10 Prozent der GFo erweitert werden. Eine solche Erweiterung bedingt keinen Nutzungstransfer und hat keinen Einfluss auf die GFo auf anderen Parzellen.

4 Lärmempfindlichkeitsstufe:

- ES III

5 Gestaltungsgrundsätze:

- Neubauten haben sich an das bestehende rechtwinklige Siedlungsmuster zu halten, wobei die Webergutstrasse die Richtung der Bauten vorgibt.
- Die Bauvolumen und die Setzung der Neubauten sind einerseits auf die bestehenden Bauten und auf den Übergang zur offenen Landschaft abzustimmen, andererseits sind dabei mögliche weitere Bauetappen zu berücksichtigen.
- Die Umgebung von neuen Wohnbauten ist als gemeinschaftlicher Ausserraum zu konzipieren.
- Bei der Erstellung von Neubauten ist das Terrain so zu gestalten, dass es sich dem ursprünglichen Terrainverlauf annähert. Entlang der Kirchlindachstrasse ist eine Angleichung des Terrains an das Strasseniveau anzustreben. Entsprechende Aufschüttungen haben keine Reduktion der Geschosszahl zur Folge. Die Höhenmasse werden im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.
- Werden in bestehenden Bauten neue Wohnungen erstellt, ist einer der Wohnnutzung entsprechenden Umgebungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken.

6 Erschliessungsgrundsätze:

- Die Erschliessung der Neubauten erfolgt über den bestehenden Anschluss der Webergutstrasse an die Kirchlindachstrasse.
- Die Parkierung für die Neubauten ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch sowie möglichst gemeinsam zu lösen.

7 Verfahren zur Qualitätssicherung:

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

8 Energie:

- Für die einzelnen Teilüberbauungsordnungen ist ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen. Gemeinsame Heizwerke für mehrere Teilüberbauungsordnungen sind zu prüfen.
- Die Anschlusspflicht richtet sich nach Art. 49.

Art. 31¹ 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 Bahnhlinie 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.

- Teilweise Umstrukturierung von Arbeits- zu Mischnutzung.
- Erneuerung, Erweiterung und bei Bedarf Ersatz der bestehenden Bauten.
- Sicherung einer guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild.

² *Art der Nutzung:*

- Abschnitt P1: Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone (Art. 4), wobei der maximale Anteil Wohnnutzung 30 Prozent der im Abschnitt P1 realisierten GFo beträgt.
- Abschnitt P2: Geflügelzucht und -haltung, Bildung, Forschung, Ausbildung, betriebsnotwendige Wohnungen.

³ *Mass der Nutzung:*

- GFZo: 0.2, VG: 2.
- Neubauten mit mehr als 100 m² GFo sind nur auf Empfehlung einer Fachberatung zulässig.

⁴ *Lärmempfindlichkeitsstufe:*

- ES III

⁵ *Gestaltungsgrundsätze:*

- Die Bauvolumen, die Setzung von Neubauten sowie die Außenraumgestaltung und Bepflanzung sind auf die bestehenden Bauten und auf den Übergang zur offenen Landschaft abzustimmen.

⁶ *Erschliessungsgrundsätze:*

- Die Erschliessung erfolgt ab dem Burgerweg.

7. Zonen mit Überbauungsordnungen**7.1. Allgemeine Bestimmungen**

Allgemeine Bestim-
mungen

Art. 33 ¹ Zonen mit Überbauungsordnungen ÜO sind Gebiete, für die nach Art. 34 eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften besteht.

² Für Art und Mass der Nutzung sowie für die Gestaltung sind die Bestimmungen der Überbauungsordnung bzw. der Sonderbauvorschriften massgebend.

Rechtskräftige Pläne

Art. 34 ¹ Die folgenden, im Zonenplan dargestellten und bezeichneten Pläne und Vorschriften nach früherem Recht (SBV=Sonderbauvorschriften) bleiben in Kraft:

Nr.	Bezeichnung	Lärmempfind- lichkeitsstufe	Erlass	letzte Rev.
3	Lätternweg Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Lätternweg	ES II/III	16.02.1966	15.08.1967
7	Schweizerhubel Sonderbauvorschriften Schweizerhubel	ES II/III	10.06.1975	04.09.1987

² Die folgenden, im Zonenplan dargestellten und bezeichneten Pläne, Überbauungsordnungen, resp. Uferschutzpläne nach SFG bleiben in Kraft³¹:

³¹ Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

Nr.	Bezeichnung	Lärmempfindlichkeitssstufe	Erlass	letzte Rev.
8	Häberlimatte Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Häberlimatte	ES II	23.09.1981	11.02.1999
9	Ziegelei-Areal Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Ziegeleiareal	ES II/III	29.12.1981	25.03.1987
11	Reichenbachstrasse Überbauungsordnung Reichenbachstrasse	ES II	15.10.1986	
12	Kreuzmatte Nr. 1 Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kreuzmatte 1	ES II/III	04.03.1987	08.04.1993
13	Flurweg Überbauungs- und Erschließungsplan mit Sonderbauvorschriften Flurweg inkl. Gestaltungsrichtplan	ES II	01.05.1986	31.03.1987
14	Graben Überbauungsordnung Graben mit Zonenplanänderung	ES II/III	13.04.1992	27.08.2012
22	Aarestrasse Überbauungsordnung Aarestrasse Parzelle 494	ES II/III	15.01.2004	
28	Schäferei Überbauungsordnung Schäferei	ES II/III	06.06.2014	

IV. Qualität des Bauens und Nutzens

8. Bau und Außenraumgestaltung

8.1. Allgemeine Bestimmungen

Gestaltungsgrund-
satz

Art. 35 ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, inkl. Stützmauern und Zäunen,
- d die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- e die Gestaltung der Außenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

- f die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- 3 Die Vorschriften über die Bau- und Nutzungsbeschränkungen nach Kapitel V bleiben vorbehalten.

Offene Bauweise

Art. 36 ¹ Im ganzen Gemeindegebiet gilt, wo nichts anderes bestimmt ist, die offene Bauweise³².

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudegröße gestattet.

8.2. Dachausbau, Dachgestaltung

Dachausbau

Art. 37 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Auf der Ebene des Kehlgebälkes ist der Einbau von Galerien, die zu einem Wohnraum gehören, gestattet. Sie dürfen nur mit Dachflächenfenstern mit einer Lichtöffnung von 1 m² pro Fenster und giebelseitig belichtet werden. Für die Sicherheit und Gesundheit gelten die Vorschriften der Baugesetzgebung und der Gebäudeversicherung.

Dachgestaltung

Art. 38 ¹ Die Dächer der Gebäude sind in das örtliche Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

² Ist es zur Wahrung eines einheitlichen Charakters einer Gebäudegruppe oder eines Quartier- und Strassenbildes erforderlich, haben sich die Dachform und das Eideckungsmaterial an die vorherrschenden Dachformen und Eideckungsmaterialien zu halten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann Sonderdachformen bewilligen, wenn dadurch die gute Gesamtwirkung erhalten bleibt.

⁴ Zulässige Dachaufbauten sind in Bezug auf das Gesamtbild bezüglich Anordnung, Form, Material und Farbe auf die Dach- und Fassadengestaltung abzustimmen. Glänzende Dachmaterialien sind untersagt, sofern es sich nicht um Anlagen für die Sonnenenergienutzung handelt. Sonstwie auffällige und störende Dachbeläge sind untersagt.

Aufbauten auf Schrägdächern

Art. 39 ¹ Dachaufbauten auf Schrägdächern sind zulässig, sofern sie den Zonen- und Gebietsvorschriften sowie den Grundsätzen der Baugestaltung (Art. 35 dieses Reglements) nicht widersprechen. Als Dachaufbauten sind insbesondere zulässig:

- a Kamine, Lüftungsrohre und dergleichen;
- b Giebelaufbauten (Quergiebel), Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte;
- c Dachflächenfenster und Firstoblichter.

² Treppenhäuser und Liftanlagen dürfen in der Regel nicht aus den Schrägdächern herausragen.

³ Die Aufbauten gemäss Absatz 1 Bst. b und c dürfen in ihrer Gesamteinheit folgende Masse nicht überschreiten:

- a Lukarnen, Gauben und Dacheinschnitte: 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses, vorbehältlich Abs. 4;
- b Dachflächenfenster und Firstoblichter: 10 % der Dachfläche, in welcher sie angeordnet sind, bei Dachflächenfenstern höchstens 1.50 m² (Lichtmasse) pro Fenster.

32 Z.T. in Zonen mit Planungspflicht sowie Zonen mit bestehender Überbauungsordnung.

- ⁴ Zum Schutz der historischen Bausubstanz gelten die folgenden weitergehenden Bestimmungen:
- In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Bau denkmälern sind Dachaufbauten gemäss Absatz 1 Bst. b und c nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 33 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten.
 - Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalen, die Bestandteil einer Baugruppe sind (K-Objekte), sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
- ⁵ Die Belichtung von Familienwohnungen ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ist unzulässig. Wenigstens die Wohn- und Kinderzimmer sind mit einem senkrechten Fenster zu belichten, dessen Fläche mindestens 50 Prozent der nach kantonalem Recht verlangten minimalen Fensterfläche ausmacht³³.

8.3. Umgebungsgestaltung

Grundsätze

- Art. 40** ¹ Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind zu berücksichtigen:
- das Erhalten von Baum- und Strauchwerk sowie von charakteristischen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Topografie, Böschungen, Vorgärten, Mauern, Zäune, usw.; Abholzungen sind möglichst durch Neuanpflanzungen zu ersetzen;
 - die Anpflanzung von mehrheitlich einheimischen und standortgerechten Hölzern;
 - das Bilden und Gliedern von Aussen- und insbesondere Strassenräumen;
 - das flächenmässige Versickern von Meteor- und Oberflächenwasser (wasserdurchlässige Beläge) - vorbehältlich der Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung.
- ² Siedlungsränder sind innerhalb der Bauzone so zu gestalten, dass sich ein optimaler Übergang zur offenen Landschaft ergibt.
- ³ Die Umgebungsarbeiten sind innerhalb eines Jahres nach der Bauvollendung auszuführen.

Umgebungsgestaltungsplan

- Art. 41** Mit dem Baugesuch ist für Neubauvorhaben über die ganze Grundstücksfläche und bei Änderung von Bauten und Anlagen sowie bei An- und Kleinbauten über den vom Projekt betroffenen Aussenraumbereich ein Umgebungsgestaltungsplan, in der Regel im Massstab 1:100, einzureichen.

Abstellplätze für Kehricht und Separat-sammelgüter/ Kompostieranlagen

- Art. 42** ¹ Die zuständige Gemeindebehörde kann im Baubewilligungsverfahren verlangen, dass
- bei Neubauvorhaben, Nutzungsänderungen oder Umbauten, die mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden sind, Kehrichtabstellplätze und Kompostieranlagen zu erstellen und zu unterhalten sind;
 - bei grösseren Gewerbebetrieben, die Sonderabfälle erzeugen, und bei grösseren oder mehreren Einkaufsgeschäften Plätze und Einrichtungen für die Sammlung von speziellen Sammelgütern wie Altglas, Aluminium, Altmetall, Altöl, Batterien, usw. zu errichten und zu unterhalten sind.

³³ Nach Art. 64 Abs. 1 BauV muss die Fensterfläche mindestens ein Zehntel der Bodenfläche betragen und muss zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können.

² Die Lage, die Grösse, der Sichtschutz, die Erschliessung sowie die pflanzliche oder bauliche Abschirmung sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

Siedlungsökologie

- Art. 43** ¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung der Schaffung von naturnahen Lebensräumen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung, sind:
- a nicht begehbar Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 5 ° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen;
 - b Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.
- ² Für die Zonen für öffentliche Nutzungen und Grünzonen gelten die Bestimmungen von Art. 11. resp. Art. 13.
- ³ Die Gemeinde kann anderweitigen Ausgleichsmassnahmen zustimmen, wenn sie ökologisch mindestens gleichwertig sind.

8.4. Reklamen

Grundsätze

- Art. 44** ¹ Reklamen dürfen die Wohnqualität, die Verkehrssicherheit, die Sicherheit im öffentlichen Raum und die Zirkulationsmöglichkeiten von Fussgängerinnen und Fussgängern nicht beeinträchtigen.
- ² Das übergeordnete Recht³⁴ sowie Bestimmungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben vorbehalten.

Standorte

- Art. 45** ¹ In den Wohnzonen und in Zonen mit Planungspflicht, die ausschliesslich einer Wohnnutzung vorbehalten sind, sind Fremdreklamen nur an folgenden Standorten zugelassen:
- a Bernstrasse (ausgenommen westliche Strassenseite Buchsweg - Kreisel Kreuz);
 - b Kirchlindachstrasse;
 - c Schulhausstrasse und Wahlackerstrasse, ausgenommen Kreuzung Wahlackstrasse/Schulhausstrasse/Landgarbenstrasse;
 - d Alpenstrasse (Teilstück Landgarbenstrasse / Kirchlindachstrasse);
 - e Kreuzstrasse;
 - f Länggasse;
 - g Eichenweg;
 - h Aarestrasse;
 - i im Bereich von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.
- ² Fremdreklamen sind ferner unzulässig
- a im Bereich von erhaltens- und schützenswerten Objekten,
 - b im Bereich von Verkehrskreiseln,
 - c in der Uferschutzzone,
 - d in der Landwirtschaftszone und
 - e vor und an Lärmschutzwänden.

Gestaltungsvorschriften

- Art. 46** ¹ Über den Dachrändern des obersten Vollgeschosses oder des Attikagschosses dürfen keine Reklamen angebracht werden.
- ² Für die Beleuchtung von Reklamen gilt Art. 50. Die zuständige Gemeindebehörde ist befugt zur Verhinderung von Störungen, Auflagen zur Beleuchtungsrichtung und zur Beleuchtungsdauer, Auflagen zu verfügen.

³⁴ Art. 6a BewD regelt die Baubewilligungspflicht von Reklamen, Anforderungen an Strassenreklamen statuiert die Strassenverkehrsgesetzgebung. Die BSIG Nr. 7/722.51/1.1 erläutert die Voraussetzungen.

³ Längs von Kantons- und Gemeindestrassen haben Fremdreklamen einen Abstand von ca. 100 m (gleich- oder wechselseitig) zwischen den einzelnen Standorten einzuhalten.

⁴ Pro Standort ist eine Fremdreklamefläche von max. 7 m² zugelassen.

⁵ Wo ein Strassen-Farbkonzept besteht sind die Plakatträger diesem anzupassen.

Unterhalt

Art. 47 Reklamen und ihre Anlagen sind vom Bewilligungsnehmer und der Bewilligungsnehmerin ordnungsgemäss zu unterhalten.

8.5. Qualitätssicherung

Fachberatung

Art. 48 ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann unabhängige und in Gestaltungs- oder anderen im Baubewilligungsverfahren relevanten Fragen ausgewiesene Fachleute beziehen, welche die Baubewilligungsbehörden und, sofern von diesen gewünscht, auch die Bauwilligen in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baurechtliche und gestalterische Fragen aufwerfen.

² Die Fachberatung formuliert im ordentlichen Baubewilligungsverfahren Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde oder zu Handen des Gemeinderats insbesondere in den folgenden Fällen:

- a Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;
- b Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- c Beurteilung von Überbauungsordnungen, die einen Nutzungsbonus aus gestalterischen Gründen beanspruchen;
- d Veränderungen in den Wohnzonen Q (Art. 9), die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der bestehenden Bauten haben;
- e Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten.

³ Der Gemeinderat erlässt weitere Ausführungsbestimmungen in einer Verordnung.

9. Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Energie

Art. 49 ¹ Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung³⁵ sowie die besonderen in den verschiedenen Zonen mit Planungspflicht statuierten Bestimmungen.

² Innerhalb der in Zonen mit Planungspflicht bezeichneten Bereichen mit Verpflichtung zur Erstellung eines gemeinsamen Heizwerks gelten folgende Anforderungen:

- a Unter Vorbehalt von Buchstabe c sind alle Neubauten an das gemeinsame Heizwerk anzuschliessen.
- b Unter Vorbehalt von Buchstabe c sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und Warmwasser bestehende Bauten an das gemeinsame Heizwerk anzuschliessen, wenn die dadurch entstehenden jährlichen Kosten (Kapital-, Betriebs- und externe Kosten) diejenigen gegenüber einer konventionellen Heizanlage um weniger als 20 Prozent übersteigen.

³⁵ Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011; (KEnG; BSG 741.1) Kantonale Energieverordnung vom 1. September 2016 (KEnV; BSG 741.111).

- c Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind Gebäude gemäss den Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.³⁶

Lichtemissionen

- Art. 50** ¹ Störende Beleuchtungen sind nicht zulässig.
- ² Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind ab 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr, zu dimmen, resp. wenn zur Verhinderung einer Störung erforderlich, auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.
- ³ Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Skybeamern ist nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann befristet Ausnahmen bewilligen.
- ⁴ Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).
- ⁵ Weihnachtsbeleuchtungen sind ausschliesslich in der Zeit zwischen Mitte November und Ende Januar gestattet.

Gewässerraum

- Art. 51** ¹ Der Gewässerraum³⁷ ist im Zonenplan festgelegt.³⁸
- ² Im Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ³ Die Erhaltungszone Schloss Reichenbach sowie der im Ortsbildschutzgebiet liegende Teil der ÜO Graben gilt als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV³⁹.
- ⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

V. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

10. Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft, Naturgefahren

Baudenkmäler und
Ortsbildschutzgebiete

- Art. 52** ¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Sie sind im Zonenplan hinweisend dargestellt.

³⁶ Art. 16 KEnG.

³⁷ Der Gewässerraum gewährleistet die natürliche Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.

³⁸ Bei eingedolten Gewässern sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

³⁹ Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201).

² Der Bezug der kantonalen Denkmalpflege richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung⁴⁰.

³ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie beziehen den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Orts Teile.

⁴ Bauliche Massnahmen in Ortsbildschutzgebieten sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Erhaltungszone
Schloss Reichenbach

Art. 53 ¹ Die Erhaltungszone Schloss Reichenbach bezieht den Schutz der Schlossanlage mit Schloss und vorgelagerten Gartenanlagen. Sie ist zu erhalten, zu pflegen und - wo möglich und sinnvoll - wiederherzustellen.

² Der Schutz der einzelnen Bauten und Anlagen richtet sich nach der Bezeichnung im Bauinventar (Art. 52).

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Archäologische
Schutzgebiete

Art. 54 ¹ Die im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzgebiete beziehen die Erhaltung und die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

³ Das Vorgehen bei Entdeckungen richtet sich nach kantonalem Recht⁴¹.

Historische Verkehrs-
wege

Art. 55 ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Bezug der zuständigen Fachstellen.

Naturgefahren

Art. 56 ¹ Bei Bauvorhaben in den im Zonenplan bezeichneten Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Dem Baugesuchsteller wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Für die Parzellen Nr. 796, 770, 771 und 1461 gilt eine minimale Überbauungsziffer von 0,15. Die Bebauung muss von oben am Hang (Parzelle Nr. 796) nach unten erfolgen.

⁵ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

40 Art. 10c Abs. 1 BauG.

41 vgl. Art. 10f BauG.

11. Schutz der naturnahen Landschaft

Landschaftsschongebiete Bühlkofen und Rütti

Art. 57 ¹ Die im Zonenplan als Festlegung bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

³ In den Landschaftsschongebieten sind Baumreihen, Alleen und Hochstammobstgärten in ihrem Bestand zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Im Falle einer Fällung oder eines natürlichen Abgangs sind die Bäume an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

⁴ Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach

Art. 58 ¹ Das im Zonenplan als Festlegung bezeichnete Landschaftsschutzgebiet Chräbsbach ist ein Schutzgebiet nach Art. 86 BauG und zweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dient dem ökologischen Ausgleich.

² Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet.

³ Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Chräbsbach besteht ein Bauverbot. Bei geeigneter Standortwahl, Gestaltung und Materialwahl können Zweckbauten wie Weideställe, Tränkscherme, Bienenhäuschen u.ä. bis max. 50 m² gestattet werden. Diese sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gut in die offene Landschaft einzubinden. Der Bau von Erholungseinrichtungen, insbesondere von Fusswegen und Rastplätzen, widerspricht dem Schutzzweck und ist nicht zulässig.

⁴ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Trockenstandort

Art. 59 ¹ Die im Zonenplan festgelegten Trockenstandorte sind als magere trockene Wiesenvegetation für standorttypische Pflanzen- und Tierarten als natürlicher Lebensraum zu erhalten und aufzuwerten.

² Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen sind untersagt.

Übrige Lebensräume (Hecken, Feld- und Ufergehölze, Quellfluren)

Art. 60 Der Schutz von Hecken, Feld- und Ufergehölzen und Quellfluren richtet sich nach übergeordnetem Recht.

Schutz und Pflege

Art. 61 ¹ Die Pflege der naturnahen Landschaften und Lebensräume ist notwendig und gestattet. Die Gemeinde informiert die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter über die nötigen Pflegemassnahmen.

² Bezuglich der Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die entsprechenden Verordnungen⁴².

42 Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen vom 18. Mai 2005 (ChemRRV; SR 814.81).

³ Eingriffe, welche Schutzgebiete beeinträchtigen können, sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung nicht gestattet.

⁴ Die Gemeinde informiert die direkt betroffenen Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen.

Bekämpfung von Neophyten

Art. 62 ¹ Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.

² Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

³ Bei der Bekämpfung von invasiven Neophyten und weiterer pathogener oder invasiver Schadorganismen gelten folgende Prioritäten:

- a Regelmässige Information der Bevölkerung über die Problematik, bestehende Informationsmaterialien und Ausbildungsangebote;
- b Zusammenarbeit mit dem Kanton⁴³;
- c Bekämpfung von problematischen invasiven Neophyten (z.B. Riesen-Bärenklau) durch die Gemeinde.

12. Ersatz- und Fördermassnahmen

Entschädigung von Hegearbeiten

Art. 63 ¹ Die Gemeinde leistet Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder Pächterinnen und Pächtern von Objekten nach Art. 57 bis Art. 60. Entschädigungen, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen. Die Einzelheiten sind in einem Vertrag zu regeln.

² Die Gemeinde fördert weitere Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage und Pflege von Bäumen, Baumgruppen, Hcken, Obstgärten, Waldrändern und dergleichen).

³ Die Leistungen der Gemeinde an Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer richten sich nach dem jeweilen gültigen Reglement.

VI. Verschiedene Bestimmungen

13. Erschliessung und Parkierung

13.1. Erschliessung

Detailplanungspflicht

Art. 64 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann von einer Überbauungsordnung absehen, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung⁴⁴ entsprechende Gestaltung der Detailerschliessung tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Gestaltung, technische Anforderungen

Art. 65 ¹ Die Planung, Projektierung und Gestaltung sowie der Bau und die Änderungen von Verkehrsanlagen richten sich nach den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmenden. Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist besondere Beachtung zu schenken. Massgebend sind die Verkehrsrichtplanung der Gemeinde, die entsprechenden kommunalen Reglemente sowie die Normen des SIA und VSS.

⁴³ Abteilung Naturförderung

⁴⁴ Art. 3ff BauV.

- ² Für die Planung, Projektierung und Ausführung der übrigen Erschliessungsanlagen sind die diesbezüglichen generellen Projekte, Richtplanungen sowie die Normen der Gemeinde, des SIA und der VSS massgebend.
- ³ In den Wohnzonen ist die Detailerschliessung möglichst als verkehrsberuhigte Strasse auszugestalten.
- ⁴ In die Planung von Verkehrswegen ist der gesamte Verkehrsraum inkl. die angrenzenden Bauten und die Bepflanzung, insbesondere die Hausvorplätze, einzubeziehen.
- ⁵ Das Strassenbild ergänzende Bepflanzungen sind Bestandteil eines Strassenprojektes. Wichtige Hinweise sind im Richtplan Verkehr enthalten. Hochstämmige Bäume (minimale Stammhöhe = 3.50 m) können bis 1.50 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden. Aufgrund eines Strassenraumgestaltungskonzeptes kann der Abstand von 1.50 m unterschritten werden. Die für das Orts- und Strassenbild wichtigen, bestehenden Bäume sind an ihrem ursprünglichen Standort zu ersetzen.

13.2. Parkierung

Grundsatz

Art. 66 Für Abstellplätze (Auto und Zweiräder) gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und der kantonalen Bau⁴⁵- sowie Strassengesetzgebung⁴⁶, die Bestimmungen des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen sowie die folgenden Bestimmungen. Die Normen der Vereinigung der schweiz. Strassenfachleute⁴⁷ gelten darüber hinaus als Richtlinien.

Ersatzabgabe

Art. 67 ¹ Wird die Bauherrschaft von der Pflicht, Abstellplätze bereitzustellen, ganz oder teilweise befreit, hat sie der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten.

² Die Ersatzabgabe bemisst sich nach dem Wert, den die Nichterfüllung der Parkplatzpflicht für die Bauherrschaft hat⁴⁸.

³ Die Ersatzabgabe entspricht dem Grundbetrag multipliziert mit der Anzahl Abstellplätze, von deren Erstellung die Bauherrschaft befreit wurde. Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeit entstehen, sind zu berücksichtigen.

⁴ Die Höhe des Grundbetrages beträgt pro Parkplatz Fr. 6'000.00 ausserhalb des Zentrums und Fr. 15'000.00 im Zentrum. Der Gemeinderat ist befugt, den Grundbetrag um bis 50 Prozent herauf- oder herabzusetzen, je nach dem Betrag, welcher durchschnittlich für die Erstellungskosten hätte aufgewendet werden müssen. Der Gemeinderat passt periodisch die Grundbeträge den veränderten Verhältnissen an, wenn der Berner Index der Wohnbaukosten um mehr als 10 Punkte steigt oder fällt (Index 1.4.1987 = 100, Stand 1.4.2016 = 141.5).

Verwendung der Ersatzabgabe

Art. 68 ¹ Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf verfügbare Abstellplätze.

⁴⁵ Art. 16 - 18, 88 BauG; Art. 49 - 56, 87 BauV.

⁴⁶ SG und SV (vgl. Fussnote 13)

⁴⁷ SSV, SN 640'603-640'605 sowie 641'400.

⁴⁸ Wird eine Bauherrschaft gestützt auf Art. 18 Bst. a BauG in Verbindung mit Art. 54 oder Art 54a und 54b BauV von der Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise befreit, kann keine Ersatzabgabe verlangt werden.

- ² Der Ertrag der Ersatzabgabe dient
 - a dem Bau, Betrieb und Unterhalt öffentlicher Abstellplätze;
 - b der Erstellung von Veloabstellplätzen und Velowegen;
 - c Massnahmen zur Sicherheit der Fußgängerinnen und Fußgänger;
 - d der Finanzierung des öffentlichen Verkehrs.
- ³ Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall befindet das finanzkompetente Organ der Gemeinde.

VII. Straf- und Schlussbestimmungen

14. Strafbestimmungen

14.1. Widerhandlungen

Grundsätze **Art. 69** Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

15. Schlussbestimmungen

15.1. Inkrafttreten

Grundsätze **Art. 70** Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit den Anhängen 1 und 2 sowie dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

15.2. Aufhebung von Vorschriften

Grundsätze **Art. 71**¹ Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

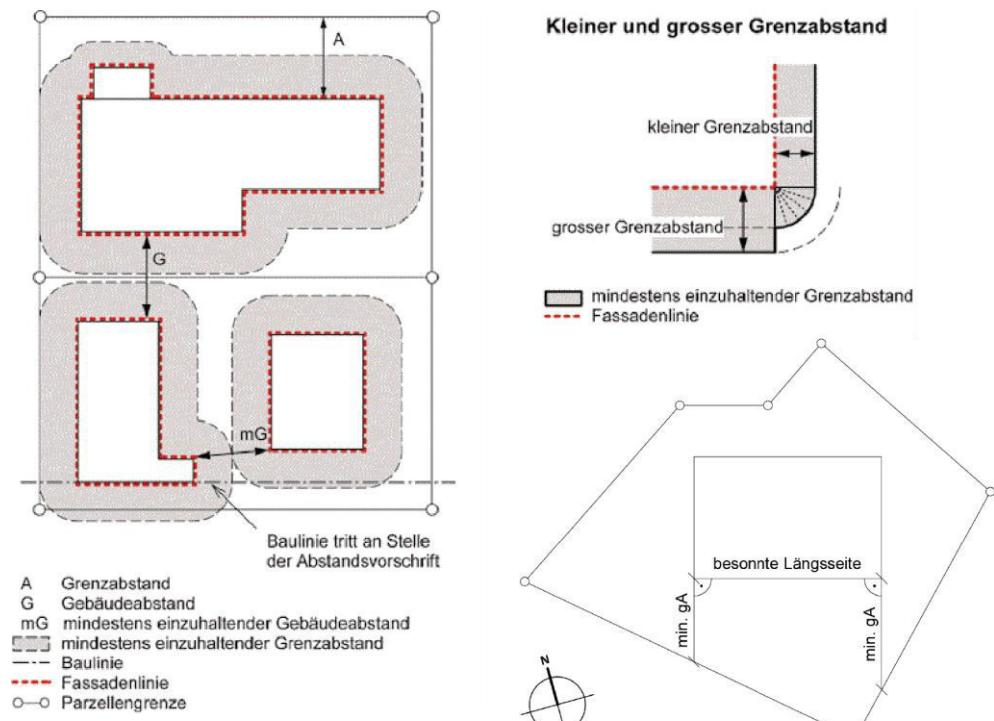
- a das Baureglement vom 2. Dezember 2001, genehmigt vom AGR am 28. Juni 2002
- b der Zonenplan vom 28. November 1993, genehmigt vom AGR am 17. August 1994
- c der Schutzzonenplan vom 28. November 1993, genehmigt vom AGR am 17. August 1994
- d der Plan Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 28. November 1993, genehmigt vom AGR am 17. August 1994
- e das Reklamereglement vom 24. November 2004, genehmigt vom AGR am 8. März 2005
- f die nachstehend aufgeführten Überbauungsordnungen:
 - Kreuzmatte (Hochhäuser) Alignementsplan mit Sonderbauvorschriften Kreuzmatte vom 12. März 1957 mit Änderung vom 23. März 1967
 - Bebauungs- und Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften Häberli-matte (Fellenbergstrasse) vom 15. September 1965 mit Änderung vom 14. April 1967
 - Baulinienplan Rüttistrasse – Schützenstrasse – Hübeliweg vom 1. September 1967
 - Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Kirchlindachstrasse (Co-lombo) vom 13. Dezember 1968
 - Sonderbauvorschriften Betagtenheim vom 24. Januar 1973
 - Innerhalb der Parzellen Nrn. 364 und 365 liegende Teile der ÜO Lüf-tere vom 21. Dezember 1994 mit Änderung vom 29. Januar 1997
 - Überbauungsordnung Meielen Süd vom 02. März 2000 mit Änderun-gen vom 03. Juli 2000 und 04. September 2006
 - Baulinienplan Aarestrasse vom 23. März 1967
 - Baulinienplan Lätternweg vom 16. Februar 1966
 - Baulinienplan Schäferei vom 6. Februar 1962
 - Baulinienplan Aegelsee – Alpenstrasse vom 20. Oktober 1961
 - Baulinienplan Lüfteren - Buchrain vom 6. Oktober 1959
 - Alignementsplan Unterzollikofen – Steinibach vom 16. August 1957

² Wird mit der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung der Perimeter einer bisherigen ZPP durch eine andere Zone ganz oder teilweise abgelöst, gilt eine gestützt auf die jeweilige ZPP erlassene Überbauungsordnung in demselben Umfang als ganz oder teilweise aufgehoben.

VIII. Anhänge

1. ANHANG 1: Grafische Darstellungen und Definitionen

1.1. Kleiner und grosser Grenzabstand



- 1 Der grosse Grenzabstand (gA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 Prozent länger oder bei ost-west-orientierten Längsseiten), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

1.2. Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude⁴⁹.
- 2 Der Abstand zweier Gebäude muss, Absatz 3 bis 5 sowie das Bauen nach den Vorschriften über die Gestaltungsfreiheit⁵⁰ vorbehalten, wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 3 Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 7 dieses Reglements kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, bis auf 2.00 m herabsetzen:

⁴⁹ Art. 23 BMBV.

⁵⁰ Art. 75 BauG.

- a gegenüber Bauten auf demselben Grundstück;
 b mit Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten.

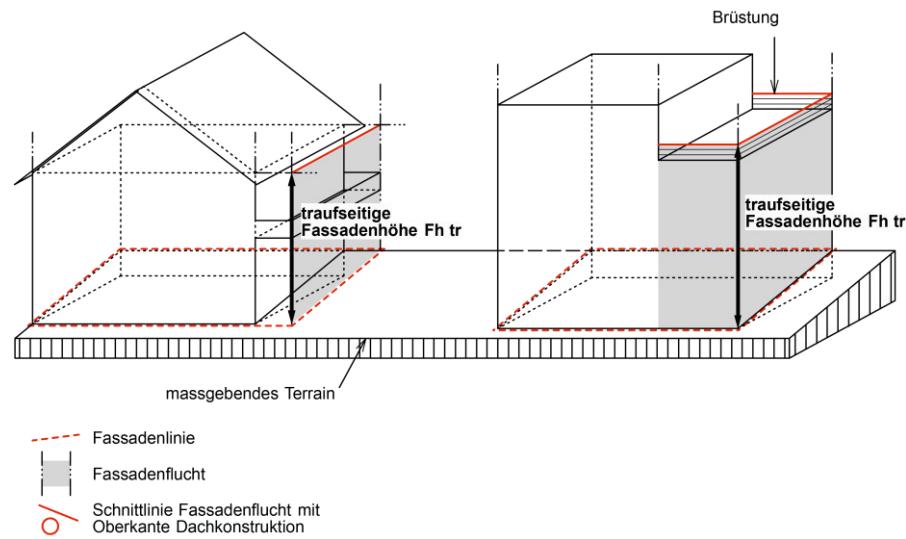
4 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen⁵¹ überschritten würden.

5 Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um bis zu 25 Prozent reduziert werden. Die Einhaltung gesundheitspolizeilicher Bestimmungen sowie die Vorschriften betreffend Brandsicherheit bleiben vorbehalten.

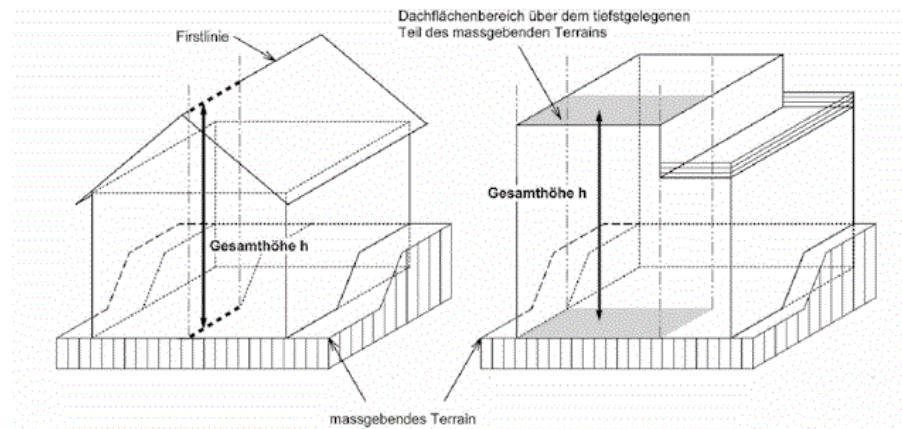
1.3. Zonenabstand

Dort wo ein Zonenabstand vorgeschrieben ist, wird dieser wie der kleine Grenzabstand gemessen.

1.4. Fassadenhöhe

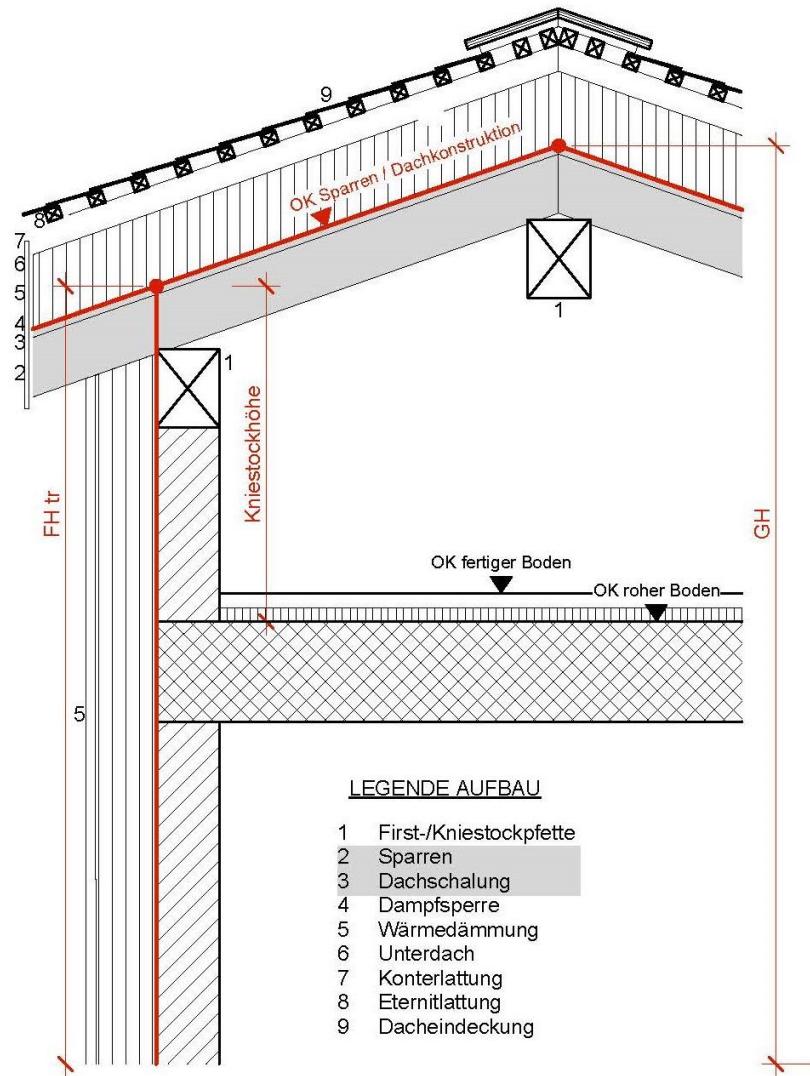


1.5. Gesamthöhe

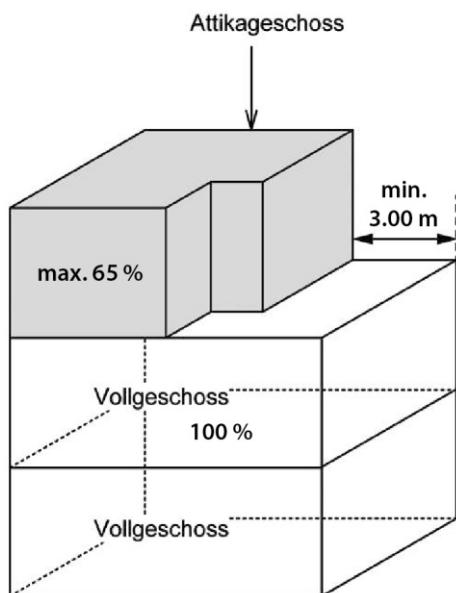


⁵¹ Art. 22 BauV

1.6. Oberer Referenzpunkt Fassadenhöhe traufseitig und Gesamthöhe

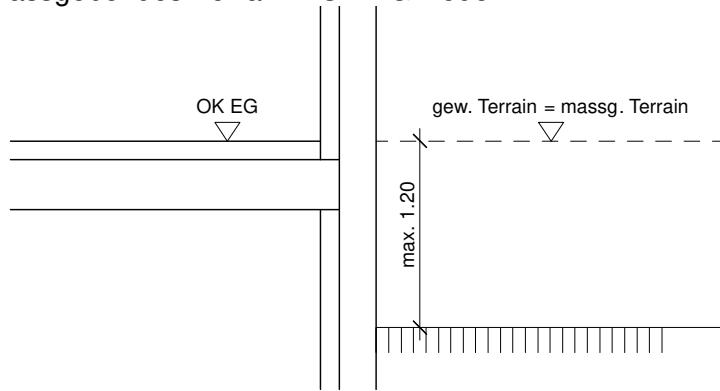


1.7. Attikageschoss

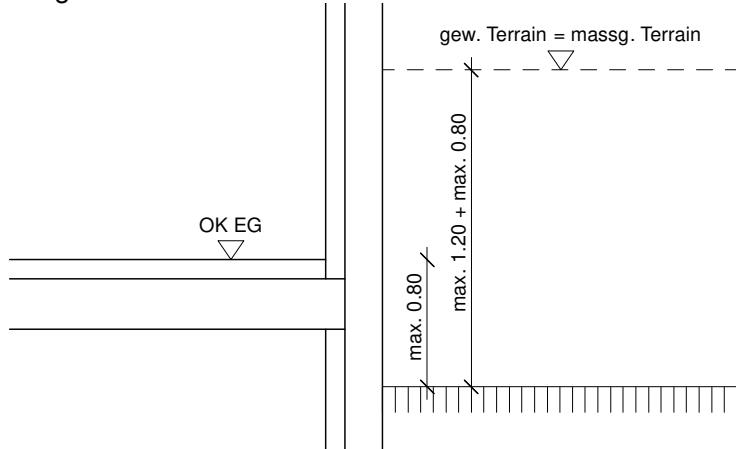


1.8. Untergeschoss

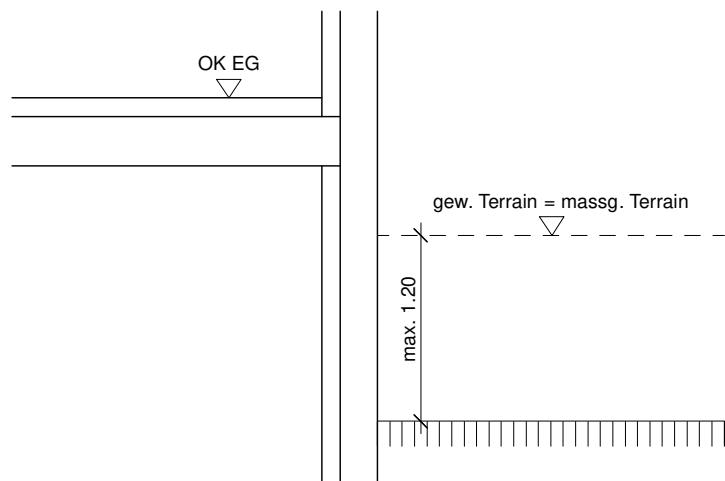
Massgebendes Terrain = OK EG-Boden



Massgebendes Terrain über OK EG-Boden



Massgebendes Terrain unter OK EG-Boden



1.9. Geschossfläche oberirdisch

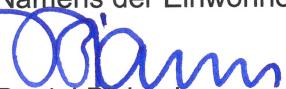
Als Geschossfläche oberirdisch gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

2. ANHANG 2: Strassen und Strassenabschnitte mit Bauabstand 5 m

IX. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom Vorprüfung vom	19.11.2015 - 15.01.2016 07.09.2016
1. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	11.01.2017
Publikation im Anzeiger Region Bern	11.01.2017
Öffentliche Auflage vom	12.01.2017 - 10.02.2017
Einspracheverhandlung am	27. / 28.02.2017
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	5
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am	13.03.2017
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am	26.04.2017
1. nachträgliche öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	10.05.2017
Publikation im Anzeiger Region Bern	10.05.2017
Öffentliche Auflage vom	11.05.2017 - 09.06.2017
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
Volksabstimmung	26.11.2017
2. nachträgliche öffentliche Auflage	
Publikation im Anzeiger Region Bern	10.08.2018
Öffentliche Auflage vom	11.08.2018 - 10.09.2018
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am	17.09.2018
Bekanntmachung gemäss Art. 122. Abs. 8 BauV Im Anzeiger Region Bern	21.09.2018

Namens der Einwohnergemeinde Zollikofen


Daniel Bichsel
Gemeindepräsident


Stefan Sutter
Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zollikofen, 17.09.2018

Der Gemeindeschreiber


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


29. Okt. 2018



3. ANHANG 3: Verweis auf übergeordnetes Recht

Die Vorschriften des Bundes und des Kantons können unter folgenden Internetadressen heruntergeladen werden:

Bundesrecht: <http://www.admin.ch/gov/de/start/bundesrecht/systematische-sammlung.html>

Kantonsrecht: <https://www.belex.sites.be.ch>

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften in den Kapiteln 4 (dort wiederum Kultur mit Natur- und Heimatschutz), 7 (Bauwesen, öffentliche Werke, Energie, Verkehr) sowie 8 (Gesundheit, dort wiederum Umweltschutz) von Bedeutung.

4. ANHANG 4: Abkürzungen

A	Arbeitszone
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BSG 725.1)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BSG 721.3)
BR	Baureglement
BSG	Bernische Systematische Gesetzesammlung
Bst.	Buchstabe
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh	Fassadenhöhe
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
gA	Grosser Grenzabstand
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
GschG	Gewässerschutzgesetz
GZ	Grünflächenziffer
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
kA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG)
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
L	Landwirtschaftszone
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SFG	Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)
SFV	Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
ÜO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
VG	Vollgeschoss
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

5. ANHANG 5: Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich	2
1. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich.....	2
II. Nutzungszonen.....	2
2. Wohn-, Misch- und Nutzungszenen	2
2.1. Art der Nutzung.....	2
2.2. Baupolizeiliche Masse	4
2.2.1. Im Allgemeinen.....	4
2.2.2. Baupolizeiliche Masse: Besondere Bestimmungen	5
2.2.3. Baupolizeiliche Masse: Abweichungen.....	6
2.2.4. Vorschriften für besondere Wohnzonen	6
3. Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.....	7
3.1. Zonen für öffentliche Nutzungen.....	7
3.2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	9
4. Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	9
4.1. Grünzonen	9
4.2. Verkehrsfläche	9
5. Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	9
5.1. Landwirtschaftszone	9
III. Besondere baurechtliche Ordnungen.....	10
6. Zonen mit Planungspflicht.....	10
6.1. Allgemeine Bestimmungen	10
6.2. Spezielle Vorschriften für die Zonen mit Planungspflicht	10
7. Zonen mit Überbauungsordnungen.....	25
7.1. Allgemeine Bestimmungen	25
IV. Qualität des Bauens und Nutzens.....	26
8. Bau und Aussenraumgestaltung	26
8.1. Allgemeine Bestimmungen	26
8.2. Dachausbau, Dachgestaltung	27
8.3. Umgebungsgestaltung	28
8.4. Reklamen.....	29
8.5. Qualitätssicherung	30
9. Nachhaltiges Bauen und Nutzen	30
V. Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	31
10. Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft, Naturgefahren.....	31
11. Schutz der naturnahen Landschaft	33
12. Ersatz- und Fördermassnahmen.....	34
VI. Verschiedene Bestimmungen	34
13. Erschliessung und Parkierung.....	34
13.1. Erschliessung	34
13.2. Parkierung	35
VII. Straf- und Schlussbestimmungen	37
14. Strafbestimmungen	37
14.1. Widerhandlungen.....	37
15. Schlussbestimmungen	37
15.1. Inkrafttreten.....	37
15.2. Aufhebung von Vorschriften.....	37
VIII. Anhänge.....	38
1. ANHANG 1: Grafische Darstellungen und Definitionen.....	38
1.1. Kleiner und grosser Grenzabstand	38
1.2. Gebäudeabstand	38
1.3. Zonenabstand	39
1.4. Fassadenhöhe	39
1.5. Gesamthöhe	39
1.6. Oberer Referenzpunkt Fassadenhöhe traufseitig und Gesamthöhe	40
1.7. Attikageschoss.....	40
1.8. Untergeschoss	41
1.9. Geschossfläche oberirdisch	41
2. ANHANG 2: Strassen und Strassenabschnitte mit Bauabstand 5 m.....	42
IX. Genehmigungsvermerke	43
3. ANHANG 3: Verweis auf übergeordnetes Recht	44
4. ANHANG 4: Abkürzungen.....	44
5. ANHANG 5: Inhaltsverzeichnis	46

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zollikofen
ZPP A «Lüftere», Änderung Baureglement zur Teil-UeO
Lüftere Nord

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Auszug Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

rot = Änderungen Baureglement

26. August 2019

Aufträge aktuell\Zollikofen\UeO Lüftere Nord 06088\
4_Resultate\06088_BRA_190819_GE.docx\cm

ZPP A
«Lüftere»

Art. 17

¹ Planungszweck:

- Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit einem begrenzten Anteil Mischnutzung entlang der Wahlackerstrasse.
- Umnutzung der ehemaligen Gärtnerei und des bestehenden Betagtenheims.
- Berücksichtigung und Weiterentwicklung der prägenden radialen Siedlungsstruktur.

² Art der Nutzung:

- Entlang der Wahlackerstrasse in einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand. Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 4).
- Im übrigen Gebiet Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3).

³ Mass der Nutzung.

- Abschnitt A1: GFZo: 1,4, VG: 4
- Abschnitt A2: GFZo: 1,3 (exkl. Bauernhausareal), VG: 3. Auf dem Bauernhausareal Wahlackerstrasse 15 dürfen keine Neubauten erstellt werden.
- Abschnitt A3: Das bestehende Gebäude kann erneuert, im Rahmen der Mischzonenvorschriften umgenutzt und gestützt auf Empfehlung einer Fachberatung bis zu einer GFo von 10'900 m² erweitert werden. Für unbewohnte Dachaufbauten auf dem bestehenden Gebäude stehen zusätzlich 300 m² GFo zur Verfügung. Westlich des bestehenden Betagtenheims ist ein Erweiterungsneubau mit 3 Vollgeschossen und einer GFo von 2'700 m² zulässig. Die GFo für An- und Kleinbauten beträgt 600 m².

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe

- Entlang der Wahlackerstrasse in einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand ES III.
- Im übrigen Gebiet ES II.

⁵ Gestaltungsgrundsätze:

- Die Volumen und Setzung der Bauten sind auf den ortsbaulichen Kontext abzustimmen.
- Ein allfälliger Ersatzbau an der Wahlackerstrasse 17 ist als eigenständiges, von der Wahlackerstrasse abgerücktes Gebäude auszubilden, dessen Aussenraum mit dem südlich angrenzenden Obstgarten korrespondiert.
- Im Falle eines Längsbau entlang der nördlichen Begrenzung der ZPP ist die ortsbauliche Verträglichkeit gegenüber dem Friedhofareal mit einer angemessenen Strukturierung des Bauvolumens und der Nordfassade sowie mit einer Baumreihe, die auch auf dem Friedhofareal gepflanzt werden kann, sicherzustellen.
- Die Aussenräume sind entsprechend ihrer Nutzung und nach den im Richtplan Landschaft aufgeführten Grundsätzen zur Siedlungsökologie zu gestalten.

⁶ Erschliessungsgrundsätze:

- Die Erschliessung der Abschnitte A1 und A2 erfolgt über den Hessweg. Dieser ist entsprechend den Bestimmungen der Gemeinde auszubauen. **Für den Abschnitt A1 kann eine untergeordnete Erschliessung ab der Wahlackerstrasse über den**

nördlichen Perimeterrand für Notfahrzeuge und einzelne oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen werden. Entlang des Hesswegs ist eine durchgehende Fusswegverbindung zu realisieren.

- Die Erschliessung des Abschnitts A3 erfolgt über den Lüfternweg.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.

⁷ Energie

- Pro Abschnitt ist je ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen. Es ist zu prüfen, ob für die gesamte ZPP ein gemeinsames Heizwerk erstellt und betrieben werden kann. Die Anschlusspflicht richtet sich nach Art. 49.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtli. Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

22. Mai 2019
23. Mai bis 21. Juni 2019

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

—
—
—
—

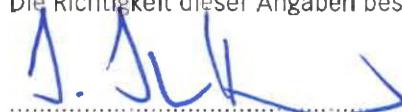
Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschluss des Gemeinderats publiziert
im amtlichen Anzeiger vom

26. August 2019
30. August 2019


Daniel Bichsel, Präsident

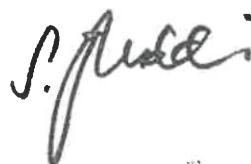

Stefan Sutter, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: **3.5.2019**


Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

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

04. Nov. 2019





GENEHMIGUNG

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL

Teil-Überbauungsordnung Nr. 33 «Meilen Nord, Abschnitt I1»

mit Baureglementsänderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Baureglementsänderung

Die Teil-Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Baureglementsänderung
- Bericht Raumplanerische Risiko-
abklärung
- Bericht NIS-Belastung

26. August 2019

III. Besondere baurechtliche Ordnungen

6. Zonen mit Planungspflicht (Änderung rot)

ZPP Meienen Nord

Art. 25 ¹ Planungszweck:

- Umsetzung der Planungsvorgaben aus der ESP-Richtplanung.
- Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen für die Projektierung (bzw. der Vorbereitung von Projektwettbewerben) von Bauvorhaben und für deren Einordnung in den Rahmen der gesamten ZPP mit dem Ziel einer qualitativ hochstehenden Bebauungsstruktur.
- Festlegung der Erschliessungsvoraussetzungen für Nutzungsverdichtungen, insbesondere Arbeitsplatzverdichtungen.
- Festlegung von Fuss- und Radwegbeziehungen von den Arbeitsplatzschwerpunkten zu den Stationen RBS und SBB sowie zum übrigen Gemeindegebiet.

² Art der Nutzung:

- Abschnitt I1 und I2: Arbeitsnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Arbeitszonen (Art. 5).
- Abschnitt I3: Arbeitsnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Arbeitszonen (Art. 5). Verkaufsnutzungen sind zugelassen.

³ Mass der Nutzung:

Abschnitt I1 und I2:

- GH **Abschnitt I1: 28-m 30 m**
- GH **Abschnitt I2: 28 m**
- In Abschnitt I2 kann der Gemeinderat höheren Bauten mit einer GH von 57,8 m zustimmen, wenn sie sich in ein Gesamtkonzept über die Teilzone nördlich des Eichenweges einordnen.
- GFo: 86 000 m²;

Abschnitt I3:

- Nutzungsmasse der A3

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe:

- Gesamte ZPP: ES III.

⁵ Gestaltungsgrundsätze:

Ein öffentlich zugänglicher Aussenraum verbindet die einzelnen Abschnitte in Nord-Südrichtung und ist gegen Norden über die Gleisanlage mit dem Bahnhof Zollikofen, im Süden mit der Station Oberzollikofen verbunden.

⁶ Erschliessungsgrundsätze:

Motorisierter Verkehr:

- Die Erschliessung der ZPP erfolgt grundsätzlich über die Zufahrt beim Bahnhof Zollikofen. Die Zufahrt über die Unterführung bei der Kreuzstrasse bleibt beim vorhandenen Ausbaustand offen.

- Beim heutigen Stand der Nutzung und Bebauung auf dem benachbarten Fenaco-Areal erfolgt die Zufahrt zu den Abschnitten A und B von Süden her. Spätere Zufahrtsmöglichkeiten von Osten her über das Fenaco-Areal bleiben vorbehalten.
- Die maximale Parkplatzzahl beträgt 300; die Parzelle Nr. 1687 (Anicom) ist hiervon ausgenommen.

Fussgänger und Radfahrer:

- Neubauten in den Abschnitten I1 dürfen nur zusammen mit einer finanziell und rechtlich gesicherten, direkten Verbindung zum Bahnhof Zollikofen bewilligt werden.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 22. April 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 28. Juni 2019
Öffentliche Auflage vom 29. Juni bis 29. Juli 2019
Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrung –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. August 2019

Der Präsident



Daniel Bichsel

Der Sekretär

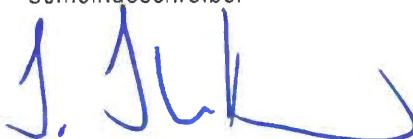


Stefan Sutter

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
im amtlichen Anzeiger vom 30. August 2019

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen, 5.3.2019

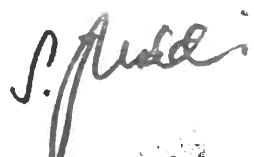
Gemeindeschreiber



Stefan Sutter

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

15. Nov. 2019



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zollikofen

ZPP F «Bärenareal», Änderung Baureglement

Auszug Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtprojekt Bärenareal vom Mai 2019
- Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal
- Lärmgutachten vom 17. Oktober 2017
- Wirtschaftliche Verhältnismässigkeits-prüfung vom 14. Juni 2018
- Städtebauliche Verhältnismässigkeits-prüfung vom 6. Mai 2019
- Abbruchgesuch vom 21. August 2018

16. Oktober 2019

rot = Änderungen Baureglement

Aufträge aktuell\Zollikofen\ZPP Bärenareal_06146\4_Resultate\06146_BRA_191024_GE.docx

ZPP F
«Bärenareal»

Art. 22

¹ Planungszweck:

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes, unter anderem durch Mischnutzung in den zur Strasse gerichteten 1. Vollgeschossen.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
- Festlegung der Erschliessung und ~~Zufahrten für~~ Parkierung ~~und Anlieferung~~.
- ~~Erhaltung~~ Ersatz des Gebäudes Restaurant Bären und des angrenzenden Bauernhauses.

² Art der Nutzung:

- ~~Erste Bautiefe entlang der Bernstrasse: Gemäss den Vorschriften der Zentrumszone MZ~~ Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).
- ~~Dahinterliegender Bereich gemäss den Vorschriften der Mischzonen M~~: Verkauf im Umfang von maximal 500 m² Geschoßfläche pro Betrieb.

³ Mass der Nutzung:

~~Die maximale Ausnützung für die einzelnen Nutzungsbereiche richtet sich nach den Vorschriften der jeweiligen Zonen:~~

- Über das gesamte Gebiet kann eine GFO von 11'000 m² realisiert werden.
- Anzahl Vollgeschosse (VG):
 - An der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters kann ein städtebaulicher Akzent mit 7 VG und einer anrechenbaren Gebäudefläche von 450 m² erstellt werden;
 - südlich davon entlang der Bernstrasse in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand und entlang des Tannenrains in einer Tiefe von 25 m ab Fahrbahnrand 5 VG;
 - im übrigen Gebiet 4 VG.
- Geschoss Höhen:
 - 1. Vollgeschoss entlang des Tannenrains und an der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters: 6 m
 - 1. Vollgeschoss im übrigen Gebiet: 4.5 m
 - übrige Vollgeschosse: 3.5 m
- Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe

- Im gesamten Gebiet ES III.
- Um die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung einzuhalten, sind an den der Bernstrasse zugewandten Gebäuden geeignete Massnahmen wie z.B. Grundrissoptimierung, Loggien, Erker oder schallabsorbierende Verkleidungen umzusetzen.

⁴⁵ Gestaltung:

- ~~Neubauten der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse sind mit ihrer Längsseite parallel zur Strasse zu stellen. Dahinterliegende Neubauten sind, wenn möglich, rechtwinklig zu den Bauten der ersten Bautiefe anzurorden.~~
- Neubauten sind im Sinne eines in fünf Volumen aufgebrochenen Blockrands anzurichten. Ihre Bauvolumen sind auf die Umgebung abzustimmen.
- Für die städtebauliche Setzung, die Anzahl Baukörper und deren maximale Geschossigkeit, für die Arealzugänge für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr, für die Durchlässigkeit für den Fussverkehr sowie für die Prinzipien der

Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt vom Mai 2019 bestehend aus der Siegerstudie von Atelier 5 Architekten und Planer AG vom 6. März 2017 sowie den Empfehlungen zur Weiterbearbeitung gemäss Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal vom 20. April 2017 verbindlich.

- Die bestehenden Gebäude Restaurant Bären und das angrenzende Bauernhaus werden mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt. Zur Beurteilung der gestalterischen Qualität, resp. der Ebenbürtigkeit des Ersatzes sind die im Studienauftrag 2016/2017 eingesetzten Fachmitglieder oder die Fachberatung (Art. 48) vor der Baueingabe erneut beizuziehen.
- Mindestens für Fussgänger ist eine arealinterne hindernisfreie Durchwegung zu gewährleisten.

- ⁵⁶ ~~Verkehrsverschliessung und Parkierung-Erschliessungsgrundsätze: Bewohner- und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzurondern. Die Einstellhallenzufahrten sind auf das "Gestaltungskonzept Bernstrasse" abzustimmen.~~
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse über den Tannenrain. Dabei ist sicherzustellen, dass die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle nicht via Tannenrain – Aarestrasse erfolgt.
 - Die Parkierung hat mit Ausnahme einzelner Kundenparkplätze entlang der Bernstrasse unterirdisch zu erfolgen.
 - Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der BauV. Für Motorfahrzeuge kann sie reduziert werden, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV erbracht werden. Für das Wohnen sind maximal 1.25 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge zulässig. Ein angemessener Teil der Abstellplätze ist mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszurüsten.
 - Es ist mindestens ein Abstellplatz für Car-Sharing-Fahrzeuge vorzusehen.
 - Entlang der Bernstrasse können oberirdische Kundenparkplätze sowie Anlieferflächen auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
 - Entlang der Bernstrasse muss ein durchgehender, durch eine Baumreihe von den Park- und Anlieferflächen getrennter Gehweg vorhanden sein.
 - Um Parkierung und Gehweg sicherzustellen, wird das dafür notwendige Land der Parzelle der Kantsosstrasse zugeschlagen.
 - Im Bereich der heutigen Bushaltestelle ist genügend Raum für einen behindertengerechten Buseinstieg sicherzustellen.
 - Witterungsschutz und Sitzgelegenheiten für die Bushaltestelle sind zu gewährleisten.
 - Entlang des Tannenrains bis zur Bernstrasse, respektive in die Fussgängerunterführung ist eine arealseitige Fusswegverbindung mit adäquaten Massnahmen für die Sicherheit der Fussgänger im Bereich der Einstellhalleinfahrt zu gewährleisten.

⁷ *Energie*

- Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen.
- Sofern nicht an den Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser in einer gemeinsamen Anlage solare Wärme (Eisspeicher mit Wärmepumpe) zu verwenden. Wenn ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden. Der gewichtete Energiebedarf hat beim Einsatz beider Wärmepumpensysteme die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEnV um 10 % zu unterschreiten. Ein

angemessener Teil des benötigten Energiebedarfs für Warmwasser und Raumwärme ist durch die Nutzung von Sonnenenergie zu decken.

Mitwirkung vom 22. Februar bis 3. April 2018
Vorprüfung vom 21. Januar 2019

Publikation im amtli. Anzeiger vom 28. Juni 2019
Öffentliche Auflage vom 29. Juni bis 29. Juli 2019

Einspracheverhandlungen am 27. August 2019
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen 1
Rechtsverwahrungen 1

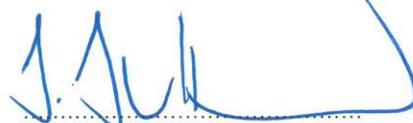
Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. September 2019
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 16. Oktober 2019



Daniel Bichsel, Präsident

Stefan Sutter, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: 9.12.19



Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

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

30. März 2021



GENEHMIGUNG

Gemeinde Zollikofen

**ZPP O «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse»,
Zonenplan- und Baureglementsänderung**

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Auszug Baureglement

Die Änderung besteht aus:

- Baureglementsänderung
- Zonenplanänderung

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

rot = Änderungen Baureglement

Juni 2021

Aufträge aktuell\Zollikofen\06769 UeO «Dreieck Süd» \4\BRÄ\06769_BRA:_210611_GE.docx\cm

ZPP O
«Dreieck
Bernstrasse –
Bahnlinie -
Kreuzstrasse»

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 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 Fachberatung ³⁰ im Rahmen der bisherigen Gesamthöhe und GFO ersetzt werden.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe

- ES III.

⁵ Gestaltungsgrundsätze:

- Die Setzung und architektonische Ausgestaltung eines oder mehrerer ortsbaulicher Akzente sind unter Berücksichtigung der im Richptlan 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, **ab der Kreuzstrasse und ab der Schützenstrasse**.

³⁰ vgl. Art. 48

- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen, entlang der Bernstrasse sind oberirdische Kundenparkplätze, entlang der Kreuz- und Schützenstrasse oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind zulässig.

⁷ Verfahren zur Qualitätssicherung

- Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität erlässt der Gemeinderat spätestens zusammen mit dem Beschluss der ersten, mindestens 5000 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.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtli. Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

17. März 2021
18. März bis 16. April 2021

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

2. und 11. Juni 2021
0
4
1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. Juni 2021



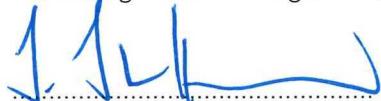
Daniel Bichsel, Präsident



Stefan Sutter, Sekretär

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV: 7.7.2021

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:



Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

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

15. Nov. 2021



GENEHMIGUNG

Gemeinde Zollikofen

Änderung ZPP M «Lättere»

(im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV)

Baureglementsänderung

Die Baureglementsänderung besteht aus:

- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Juni 2022

Änderungen sind rot gekennzeichnet

Impressum

Planungsbehörde
Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftraggeberin:
Vorsorgestiftung VSAO
Kollerweg 32
3006 Bern

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

Bearbeitung:
Barbara Bütkofer, Geografin MA
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA

Art. 29 ZPP M «Lättere»

¹ Planungszweck

- Die ZPP Lättere bezweckt die Erstellung einer gesamthaft geplanten, in Etappen realisierbaren Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte, hoher Siedlungsqualität und einem zusammenhängenden Bebauungs- und Erschliessungskonzept. Letzteres ist Voraussetzung für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung.

² Art der Nutzung

- Im Abschnitt M1 sind Wohnungen unterschiedlicher Grösse zu realisieren. Kleingewerbliche, nicht störende Arbeitsaktivitäten im Umfang von maximal 20 Prozent der GFo eines Gebäudes sind gestattet. In die Wohnüberbauung ist mindestens ein Gemeinschaftsraum zu integrieren. Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- Der Abschnitt M2 ist ein Grün- und Erholungsbereich und dient dem Aufenthalt und Spiel. Er ist öffentlich zugänglich. Die nach BauV für die Wohnüberbauung nötige Spielfläche kann in diesem Bereich angeordnet werden. Bauten sind keine gestattet.

³ Mass der Nutzung

- ~~Im „Bereich für Wohnüberbauung“ Es gilt eine GFo von 21'200-29'200 m², wovon max. 21'200 m² für Wohnnutzung zulässig ist. Es sind 4-5 VG zugelassen, wovon das 1. Vollgeschoss Nebennutzungen und der Parkierung vorbehalten ist.~~ Attikas über dem 45. VG sind nicht gestattet.

⁴ Gestaltungsgrundsätze

- Die Wohnüberbauung ist hinsichtlich Baustuktur, Erschliessung, Ausserräumen sowie der Grün-, Spiel- und Erholungsbereiche als Gesamtheit zu planen.
- Einfahrten in Einstellhallen und Besucherparkplätze sind so anzurichten, dass das Wohnumfeld im Siedlunginnern verkehrsfrei gestaltet werden kann (Ausnahme Not- und Zügelfahrzeuge). Das Wohnumfeld soll mit Ausnahme allfälliger privater Hausvorplätze allgemein, d.h. für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung zugänglich sein.
- Der Grün- und Erholungsbereich ist als Gesamtanlage zusammen mit der Wohnüberbauung zu gestalten und zu realisieren. Bei einer etappenweisen Realisierung der Wohnüberbauung ist der Grün- und Erholungsbereich mit der ersten Etappe zusammen zu erstellen und zwar so, dass die Teillüberbauung mit dem Grün- und Erholungsbereich eine zusammenhängende Anlage bildet. Entlang der unter Absatz 5 geforderten Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Lättern- und Hübeliweg ist ein Bereich für eine Schlittelpiste freizuhalten. Die Breite der Schlittelpiste und die Gestaltung des Terrains müssen den aktuellen Sicherheitsnormen entsprechen. Die Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer der Schlittelpiste sowie der Langsamverkehrsverbindung muss gewährleistet sein.

⁵ Erschliessung, Parkierung

- Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt für die gesamte Wohnüberbauung über den Lätternweg und den angrenzenden, ostwest verlaufenden Abschnitt des Hübeliweges. Der Hübeliweg oberhalb (östlich) des Lättereareals ist nur für den Langsamverkehr offen. Zufahrtsrechte für die Liegenschaften Hübeliweg Nr. 31, 33 und 48 sind davon ausgenommen.
- Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind als gedeckte Abstellplätze, soweit dies wegen der besonderen geologischen Verhältnisse möglich und zweckmässig ist, unterirdisch zu erstellen. Besucherparkplätze können oberirdisch im Bereich des Lätternweges erstellt werden.
- Im nördlichen Bereich des ZPP-Perimeters ist am Lätternweg mindestens 1 Parkplatz für Carsharing-Fahrzeuge vorzusehen.
- Nördlich der Wohnüberbauung ist zwischen dem Lättern- und Hübeliweg eine Langsamverkehrsverbindung zu schaffen.

⁶ Lärmschutz

- Neubauten und Grundrisse sind so zu organisieren, dass die Lärmwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Dies gilt insbesondere für Neubauten unmittelbar östlich des bestehenden Wendeplatzes am Lätternweg, die weniger als 11 m vom Wendeplatz entfernt sind. Hier sind gegen den Wendeplatz hin lärmunempfindliche Nutzungen anzurufen (Treppenhaus, Lift, Sanitärräume und dergleichen).

⁷ Energie

- Die Energieversorgung soll nach einem ganzheitlichen Konzept geplant und erstellt werden. Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 27. Oktober 2021
Öffentliche Auflage vom 28. Okt. bis 26. Nov. 2021

Einspracheverhandlungen am	15. und 16. Dezember 2021
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. Juli 2022

Präsident

Daniel Bichsel

Sekretär

Stefan Sutter

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV: 20. Juli bis 19. August 2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen,

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

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

16. Jan. 2023



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zollikofen

Baureglementsänderung ZPP F «Bärenareal»

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Auszug Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Terrainplan vom 6. März 2022

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Mai 2023

blau = Änderungen Baureglement

Aufträge aktuell\Zollikofen\ZPP Bärenareal_06146\4_Resultate\06146_BRA_230517_GE.docx

ZPP F
«Bärenareal»

Art. 22

¹ Planungszweck:

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes, unter anderem durch Mischnutzung in den zur Strasse gerichteten 1. Vollgeschossen.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
- Festlegung der Erschliessung und Parkierung
- Ersatz des Gebäudes Restaurant Bären und des angrenzenden Bauernhauses.

² Art der Nutzung:

- Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).
- Verkauf im Umfang von maximal 500 m² Geschossfläche pro Betrieb.

³ Mass der Nutzung.

- Über das gesamte Gebiet kann eine GFo von **11'900 11'000 m²** realisiert werden.
- Anzahl Vollgeschosse (VG):
 - An der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters kann ein städtebaulicher Akzent mit 7 VG **plus 1 VG (Galeriegeschoss)** und einer anrechenbaren Gebäudefläche von 450 m² erstellt werden.
 - südlich davon entlang der Bernstrasse in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand und entlang des Tannenrains in einer Tiefe von 25 m ab Fahrbahnrand 5 VG.
 - im übrigen Gebiet 4 VG.
- Geschoss Höhen:
 - 1. Vollgeschoss **entlang des Tannenrains und** an der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters: **max. 6 m auf der Strassenseite (Bernstrasse), max. 7.5 m an den übrigen Seiten, ohne dass ein Höhenversatz in der Decke des 1. Vollgeschosses entsteht.** Innerhalb der zulässigen Geschoss Höhe ist für den Einbau des gemäss Richtprojekt vom Mai 2019 erforderlichen Galeriegeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss Abs. 3 Al. 2 gestattet, wenn dieses nicht mehr als die Hälfte der Geschossfläche des 1. Vollgeschosses ausmacht.
 - **1. und 2. Vollgeschoss entlang des Tannenrains: max. 4.5 m**
 - 1. Vollgeschoss im übrigen Gebiet: **max. 4.5 m**
 - übrige Vollgeschosse: **max. 3.5 m**
- Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.
- **Für das massgebende Terrain ist der Terrainplan vom 6. März 2023 verbindlich.**

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe

- Im gesamten Gebiet ES III.
- Um die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung einzuhalten, sind an den der Bernstrasse zugewandten Gebäuden geeignete Massnahmen wie z.B. Grundrissoptimierung, Loggien, Erker oder schallabsorbierende Verkleidungen umzusetzen.

⁵ Gestaltung:

- Neubauten sind im Sinne eines in fünf Volumen aufgebrochenen Blockrands anzurichten. Ihre Bauvolumen sind auf die Umgebung abzustimmen.
- Für die städtebauliche Setzung, die Anzahl Baukörper und deren maximale Geschosshöhe, für die Arealzugänge für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr, für die Durchlässigkeit für den Fussverkehr sowie für die Prinzipien der

Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt vom Mai 2019 bestehend aus der Siegerstudie von Atelier 5 Architekten und Planer AG vom 6. März 2017 sowie den Empfehlungen zur Weiterbearbeitung gemäss Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal vom 20. April 2017 verbindlich.

- Die bestehenden Gebäude Restaurant Bären und das angrenzende Bauernhaus werden mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt. Zur Beurteilung der gestalterischen Qualität, resp. der Ebenbürtigkeit des Ersatzes sind die im Studienauftrag 2016/2017 eingesetzten Fachmitglieder oder die Fachberatung (Art. 48) vor der Baueingabe erneut beizuziehen.
- Mindestens für Fussgänger ist eine arealinterne hindernisfreie Durchwegung zu gewährleisten.

⁶ Erschliessungsgrundsätze:

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse über den Tannenrain. Dabei ist sicherzustellen, dass die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle nicht via Tannenrain – Aarestrasse erfolgt.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme einzelner Kundenparkplätze entlang der Bernstrasse unterirdisch zu erfolgen.
- Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der BauV. Für Motorfahrzeuge kann sie reduziert werden, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV erbracht werden. Für das Wohnen sind maximal 1.25 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge zulässig. Ein angemessener Teil der Abstellplätze ist mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszurüsten.
- Es ist mindestens ein Abstellplatz für Car-Sharing-Fahrzeuge vorzusehen.
- Entlang der Bernstrasse können oberirdische Kundenparkplätze sowie Anlieferflächen auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- Entlang der Bernstrasse muss ein durchgehender, durch eine Baumreihe von den Park- und Anlieferflächen getrennter Gehweg vorhanden sein.
- Um Parkierung und Gehweg sicherzustellen, wird das dafür notwendige Land der Parzelle der Kantsstrasse zugeschlagen.
- Im Bereich der heutigen Bushaltestelle ist genügend Raum für einen behindertengerechten Buseinstieg sicherzustellen.
- Witterungsschutz und Sitzgelegenheiten für die Bushaltestelle sind zu gewährleisten.
- Entlang des Tannenrains bis zur Bernstrasse, respektive in die Fussgängerunterführung ist eine arealseitige Fusswegverbindung mit adäquaten Massnahmen für die Sicherheit der Fussgänger im Bereich der Einstellhalleneinfahrt zu gewährleisten.

⁷ Energie

- Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen.
- Sofern nicht an den Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser in einer gemeinsamen Anlage solare Wärme (Eisspeicher mit Wärmepumpe) zu verwenden. Wenn ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden. Der gewichtete Energiebedarf hat beim Einsatz beider Wärmepumpensysteme die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEnV um 10 % zu unterschreiten. Ein angemessener Teil des benötigten Energiebedarfs für Warmwasser und Raumwärme ist durch die Nutzung von Sonnenenergie zu decken.

Genehmigungsvermerke Änderung 2021

Mitwirkung vom	22. Februar bis 3. April 2018
Vorprüfung vom	21. Januar 2019
Publikation im amtl. Anzeiger vom	28. Juni 2019
Öffentliche Auflage vom	29. Juni bis 29. Juli 2019
Einspracheverhandlungen am	27. August 2019
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. September 2019
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 16. Oktober 2019

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

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: 9.12.19

sig.
Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**
30. März 2021
sig.

Genehmigungsvermerke Änderung 2023

Publikation im amtli. Anzeiger vom	15. März 2023
Öffentliche Auflage vom	15. März – 14. April 2023
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Mai 2023
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 2. Juni 2023



Daniel Bichsel, Präsident

Stefan Sutter, Sekretär

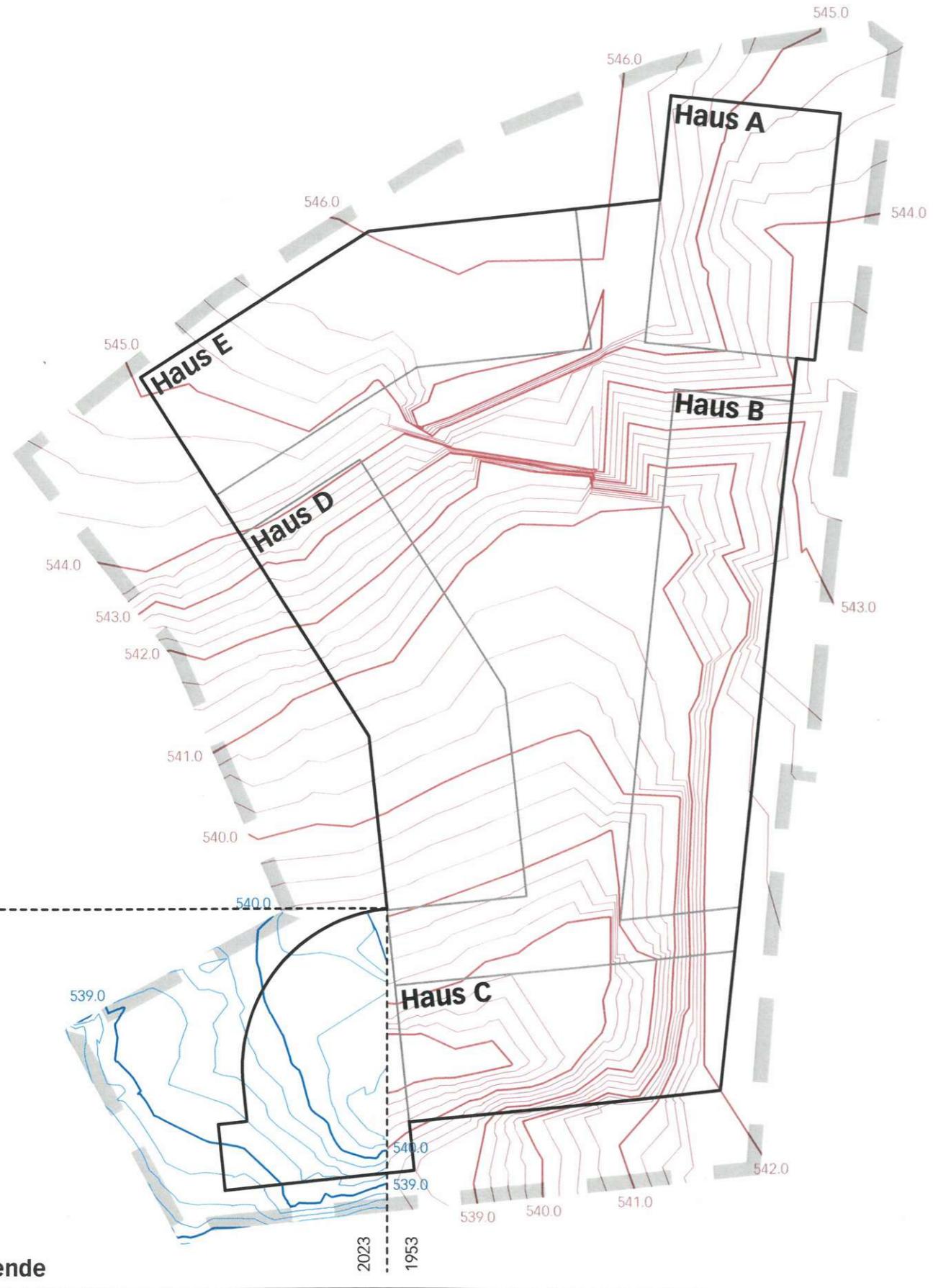
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:


Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

16. AUG. 2023





3. Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat am: **15. Mai 2023**

Präsident
Daniel Bichsel

Sekretär
Stefan Sütter

Die Richtigkeit dieser Angaben ist bescheinigt:

Zollikofen, **25. Mai 2023**

Gemeindeschreiber
Stefan Sütter

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am:

16. AUG. 2023



Atelier 5
Architekten und Planer AG
Sandrainstrasse 3
CH 3001 Bern

Tel. +41 (0)31 327 52 52
Fax +41 (0)31 327 52 52

Kurzbezeichnung :

BZO

Plannummer:
BZO_3_M

Bauteil:

Plantitel:
ZPP F Bärenareal
Terrainplan

Massstab:

1:500

Plangroesse B x H:

A3

Gezeichnet:

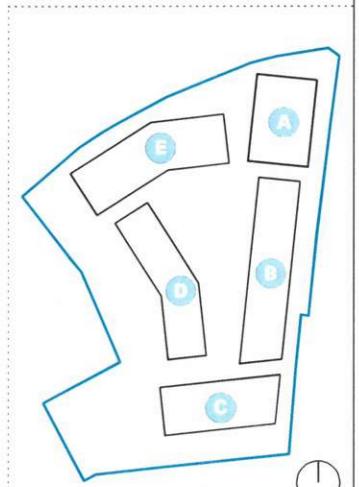
DK

Datum:

06.03.23

Revisionsdatum: Index:

Schema



Objekt Nr.: **2016.14**

Objekt:
Bärenareal
Bernstrasse 99
Zollikofen

© Atelier 5 Bern

GENEHMIGUNG

**Einwohnergemeinde Zollikofen
ZPP N «Webergut», Änderung Baureglement zur Teil-UeO
«Webergut Nord»**

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Auszug Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

rot = Änderungen Baureglement

April 2024

Aufträge aktuell\Zollikofen\UeO Webergut 07125\
4_Resultate\05_BRÄnderung\07125_BRA_240409_GE
W\hw,cb

ZPP N
«Webergut»

Art. 30

1 Planungszweck:

- Realisierung einer unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand angemessen baulich verdichteten Überbauung.
- Schrittweise und bedarfsgerechte Umstrukturierung von Arbeits- zu Wohnnutzung.
- Sicherung einer guten Einordnung in den ortsbaulichen Kontext in jedem Zwischen- und im Endzustand.
- Die Ermöglichung von Teilüberbauungsordnungen mit einer minimalen Grösse von 1'500 m² unter der Bedingung eines gesamtheitlichen, vom Gemeinderat verabschiedeten Bebauungskonzepts.

2 Art der Nutzung:

- Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).

3 Mass der Nutzung:

- GFZo für Neubauten 1.4. Auf der Basis eines gesamtheitlichen Bebauungskonzepts sind Nutzungsübertragungen zwischen Teilüberbauungsordnungen zulässig.
- Für Neubauten 6 VG ohne Attikageschoss. Einzelne ortsbauliche Akzente bis 8 VG ohne Attikageschoss sind zulässig.
- Zum Zeitpunkt des Inkrafttreten dieses Baureglements bestehende Bauten können erneuert, im Rahmen der Mischzonenvorschriften umgenutzt und gestützt auf die Empfehlung einer Fachberatung¹ im Umfang von max. 10 Prozent der GFO erweitert werden. Eine solche Erweiterung bedingt keinen Nutzungstransfer und hat keinen Einfluss auf die GFO auf anderen Parzellen.

4 Lärmempfindlichkeitsstufe:

- ES III

5 Gestaltungsgrundsätze:

- Neubauten haben sich an das bestehende rechtwinklige Siedlungsmuster zu halten, wobei die Webergutstrasse die Richtung der Bauten vorgibt.
- Die Bauvolumen und die Setzung der Neubauten sind einerseits auf die bestehenden Bauten und auf den Übergang zur offenen Landschaft abzustimmen, andererseits sind dabei mögliche weitere Bauetappen zu berücksichtigen.
- Die Umgebung von neuen Wohnbauten ist als gemeinschaftlicher Aussenraum zu konzipieren.
- Bei der Erstellung von Neubauten ist das Terrain so zu gestalten, dass es sich dem ursprünglichen Terrainverlauf annähert. Entlang der Kirchlindachstrasse ist eine Angleichung des Terrains an das Strassenniveau anzustreben. Entsprechende Aufschüttungen haben keine Reduktion der Geschosszahl zur Folge. Die Höhenmasse werden im Rahmen der Überbauungsordnung festgelegt.
- Werden in bestehenden Bauten neue Wohnungen erstellt, ist einer der Wohnnutzung entsprechenden Umgebungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken.

¹ vgl. Art. 48 GBR.

⁶ Erschliessungsgrundsätze:

- Die Erschliessung der Neubauten erfolgt über den bestehenden Anschluss der Webergutstrasse an die Kirchlindachstrasse.
- Einzelne oberirdische Besucher- und/oder Kundenabstellplätze können direkt ab der Kirchlindachstrasse erschlossen werden. Zugunsten einer flächeneffizienteren Anlieferung ist die Wegfahrt über die angrenzende Arbeitszone zulässig.
- Die Parkierung für die Neubauten ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch sowie möglichst gemeinsam zu lösen.

⁷ Verfahren zur Qualitätssicherung:

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

⁸ Energie:

- Für die einzelnen Teilüberbauungsordnungen ist ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen. Gemeinsame Heizwerke für mehrere Teilüberbauungsordnungen sind zu prüfen.
- Die Anschlusspflicht richtet sich nach Art. 49.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom

11. August 2022

Publikation im amtli. Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

10. Mai 2023
11. Mai bis 12. Juni 2023

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

-
0
0
0

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschluss des Gemeinderats publiziert
im amtlichen Anzeiger vom

10. Juli 2023
19. Juli 2023

Präsident

Daniel Bichsel



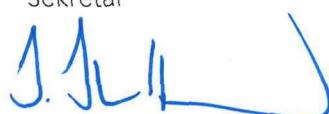
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen, 15.4.2024

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

Sekretär

Stefan Sutter



Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

06. Mai 2024

