

Gemeinde Zollikofen
Überbauungsplan Bernstrasse - Molkereistrasse
M 1:500

Plan 1: BEBAUUNG

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG: 4. Febr. 2000
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER: 14. und 19. April
ÖFFENTLICHE AUFLAGE: 17. April bis 18. Mai 2000
EINSPRACHEN: 1; UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT VON ZOLLIKOFEN AM.....
PRÄSIDENT *Albi* SEKRETÄR *[Signature]*
DIE RICHTIGKEIT DER ANGABEN BESCHEINIGT *[Signature]*
ZOLLIKOFEN, DEN *4.12.00* DER GEMEINDESCHREIBER.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

22. DEZ. 2000 *[Signature]*





Einwohnergemeinde Zollikofen

Überbauungsordnung Nr. 111

„Bernstrasse – Molkereistrasse“

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- den Überbauungsplan Nr. 1: Bebauung
- den Überbauungsplan Nr. 2: Aussenraum
- die Überbauungsvorschriften

NOVEMBER 2000

ALLGEMEINES

Art. 1

Wirkungsbereich

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

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

1 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der den Baufeldern zugewiesenen Zonen gemäss Gemeindebaureglement.

2 Für die Parzellen 513 und 295 gelten die Vorschriften der Wohnzone W3.

3 Für die Parzellen 244 und 479 gelten die Vorschriften der Zentrumszone.

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan (Plan 1: Bebauung, Plan 2: Aussenraum) sind verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude und Nebenbauten mit den entsprechenden Geschosszahlen;
- Bereiche für Attikageschosse;
- Lage und Abmessung von Balkonvorbauten;
- Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche, inkl. der wichtigen, raumbildenden Elemente und Baumstandorte;
- Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Verkehr;
- Fahrradabstellplätze.

NUTZUNG

Art. 4

Art der Nutzung

1 In den Baufeldern A, B, C und D gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gem. Art. 75 GBR. In den Baufeldern A und B sind Arbeitsaktivitäten im Umfang von je max. 20%, in den Baufeldern C und D von je max. 50% möglich.

2 In den Baufeldern E und F ist das Erdgeschoss Nutzungen mit Publikumsverkehr vorbehalten. Im Übrigen gelten hier die Nutzungsbestimmungen der Zentrumszone nach Art. 77 GBR.

Art. 5

Mass der Nutzung

1 Die max. BGF auf den Parzellen Nr. 438, 439, 526 und 235 (Baufelder A-E) beträgt insgesamt 8'200 m². Davon entfallen minimal 2'000 m² auf das Baufeld E.

2 Auf den Parzellen 244, 479 und 1977 (Bau Feld F) gilt insgesamt die Ausnutzungsziffer der Zentrumszone. Der Gemeinderat kann für alle drei Parzellen gesamthaft einen Bonus von AZ 0.4 bewilligen, wenn er die Siedlungsqualität als gesichert erachtet.

3 Auf den Parzellen 295 und 513 gelten die Ausnutzungsziffern der ihnen zugewiesenen Zonen (W3).

GESTALTUNG

Art. 6

Gestaltung allgemein

1 Die Gesamtanlage der Wohnüberbauung (Bereich der 1. Etappe) ist als Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im wesentlichen aus folgenden Elementen:

- Volumetrie der Bauten,
- Dachformen,
- Konstruktionsart,
- Materialwahl,
- wichtigste Auf- und Anbauten.

2 In den Baufelder A, B und C sind die Attikageschosse in den, im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen als ein, gegenüber den Hauptfassaden nicht zurückversetztes 4. Geschoss zu gestalten. In den Baufelder D und E sind keine Attikageschosse zugelassen. Im Baufeld F richtet sich die Gestaltung des Attikageschosses nach den Vorschriften des Baureglementes.

3 Die Westteile der Bauten in den Baufeldern A, B und C mit dem Attikageschoss stellen wegen deren Dominanz erhöhte Ansprüche an eine einheitliche Gestaltung. Wichtig ist dabei die Betonung der vertikalen Elemente.

4 Die rückwärtigen Gebäudeteile ohne Attikageschoss der Baufelder A, B und C sowie das Gebäude im Baufeld D sind wiederum als Einheit zu behandeln.

Art. 7

Baufeldbegrenzung

1 Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als Gestaltungsbaulinien (nach Art. 91 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht.

Art. 8

Architektonische Gestaltung

1 Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer mit einer max. Neigung von 4° gestattet. Davon ausgenommen ist das Baufeld E und F.

2 Balkone dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche erstellt werden. Sie sind als eigenständige Konstruktion auszubilden. Sie dürfen verglast werden. Ihre maximale Tiefe beträgt 3m.

3 Bei der Gestaltung des Gebäudes im Baufeld E sind die horizontalen Elemente zu betonen. Das Erdgeschoss gegen die Bernstrasse und dem zentralen Platz ist gegenüber der Fassade der darüberliegenden Geschosse um mindestens 2 m rückzuversetzen. Dessen Fassade ist attraktiv zu gestalten (Licht- und Sichtbezüge zu den Verkaufsflächen, Schaufenster etc.).

4 Nebenbauten sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Sie sind mit Flach- oder Pultdächern zu versehen. Sie trennen die Wohnungsvorgärten räumlich und visuell von den angrenzenden Hauszugangsbereichen.

Umgebungsgestaltung im allgemeinen

Art. 9

1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist mindestens die Arealfläche der Realisierungsstufe inkl. der angrenzenden Bauten zu erfassen. Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- a die Fassadenumrisslinie der Bauten;
- b die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrort, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen;
- d Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- e die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und fertigen Terrains;
- f Böschungen und Geländemodulationen;
- g die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- h die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- i Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;
- k Kompostieranlagen, sofern vorhanden;
- l übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumschlag, usw.;
- m bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken.

2 Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.

3 Die nach BauV geforderten Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche können teilweise in die Aussenraumgestaltung integriert werden (Hauszugangsbereiche und Mischbereich).

Fusswege und Hauszugänge

Art. 10

1 Fusswege sind behindertengerecht auszubilden und so zu beleuchten, dass sie möglichst durchgehend das Gefühl der Sicherheit vermitteln.

2 Die Hauszugangsbereiche sind behindertengerecht auszubilden. Sie sind mit Hartbelag (Verbundstein-, Schwarzbelag) bzw. Kies- oder andere Naturbelägen (ausgenommen Rasen) zu versehen. Sie gelten prinzipiell als Kinderspielbereiche und sind an geeigneten Stellen entsprechend auszustatten.

Mischbereich

Art. 11

1 Dieser Bereich hat mehrere Funktionen: Zufahrt für Wehr- und Zubringerdienste sowie rückwärtige Anlieferung. Bei dessen Gestaltung ist auch der Möglichkeit des Spiels grösserer Kinder Rechnung zu tragen.

2 Die Gestaltung des Mischbereiches und diejenige der angrenzenden Vorplatzbereiche sind aufeinander abzustimmen.

Spiel- und Aufenthaltsflächen

Art. 12

1 Die Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen der gesamten Bewohnerschaft im Planungsgebiet. Sie sind als ebene Rasenflächen zu gestalten und an geeigneten Stellen mit Ruhebänken zu versehen.

<i>Wohnungsvorgärten</i>	Art. 13 Die Wohnungsvorgärten sind den Erdgeschosswohnungen zugeordnet und durch geeignete Massnahmen abzugrenzen.
<i>Bäume und Bestockung</i>	Art. 14 1 Bei den im Plan bezeichneten Baumstandorten sind geringfügige Abweichungen zulässig. Alle festgelegten Bäume sind hochstämmig. 2 Im Bereich für Nebenbauten ist dort, wo keine solchen erstellt werden, mit anderen geeigneten Mitteln eine Abgrenzung herzustellen.
<i>Zentraler Platz</i>	Art. 15 1 Der zentrale Platz ist eine allgemein zugängliche, räumliche Ausweitung des Bernstrassenraumes. Die angrenzenden Erdgeschossnutzungen haben dem Rechnung zu tragen. 2 Die Gestaltung des zentralen Platzes sowie diejenige des angrenzenden Mischbereiches (Art. 11) bzw. Vorplatzbereiches (Art. 16) sind im Bereich zwischen den platzdefinierenden Gebäudefronten aufeinander abzustimmen. 3 Er ist für öffentliche Dienste und Notfälle befahrbar.
<i>Vorplatzbereich</i>	Art. 16 1 Der Vorplatzbereich ist allgemein zugänglich. Ausstellungsstände und der gleichen vor Ladennutzungen sind zugelassen, soweit sie die übrigen Funktionen des Vorplatzbereiches nicht beeinträchtigen. 2 Parkplätze und Fahrradabstellplätze sind entlang der Bernstrasse, innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches zu erstellen. Die Anordnung der Parkplätze hat so zu erfolgen, dass durch Zu- und Wegfahrten sowie Öffnen von Autotüren der Fahrradverkehr im Bereich der Bernstrasse nicht gefährdet wird.
ERSCHLIESSUNG	
<i>Zufahrt und Parkierung</i>	Art. 17 1 Die Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle erfolgt von der Molkereistrasse her. 2 Die Zufahrt für den Anlieferungsverkehr erfolgt ab der Bernstrasse nördlich der Parzelle 439, bzw. ab der Molkereistrasse. 3 Pro Wohnung sind 1,3 Bewohnerparkplätze und anteilmässig eine angemessene Anzahl Besucherparkplätze zu erstellen. Die Zahl der Parkplätze für die übrigen Nutzungen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. 4 Für die Bemessung der Kundenparkplätze sind die 40 öffentlichen Parkplätze im Perimeter der Überbauungsordnung Bernstrasse-Wahlackerstrasse miteinzubeziehen.

Abstellplätze für Zweiräder

Art. 18

Abstellplätze für Zweiräder mit den notwendigen Vorrichtungen sind in den Bereichen für Nebenbauten, bzw. im dafür vorgesehenen Bereich entlang der Bernstrasse zu erstellen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Etap pierung allgemein

Art. 19

Das Baugesuch für eine erste Etappe muss die Baufelder A – D umfassen. Hiervon müssen mindestens die Baufelder C und D zusammen mit dem zentralen Platz als bauliche Einheit realisiert werden.

Etap pierung und Zufahrten

Art. 20

Bei einer etappenweisen Realisierung müssen die Zufahrten für Wehr- und Abfuhrwesen im Mischbereich sichergestellt werden können. Die Zufahrt kann während einer Teilausbauphase im Bereich des zentralen Platzes liegen.

Etap pierung und Lärmschutz

Art. 21

1 Wenn in einer ersten Etappe die Baufelder A – C (ohne Baufeld E) gebaut werden, so ist aus Lärmschutzgründen folgendes zu berücksichtigen:

- Räume mit Fenster an der Fassade gegen die Bernstrasse sind nur für lärmunempfindliche Nutzungen wie Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume, Abstellräume und dergleichen zugelassen.
- Wo dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, müssen Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen auch über die Seitenfassaden belüftet werden können.

2 Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist in den jeweiligen Baugesuchen nachzuweisen.

Etap pierung und Endausbau

Art. 22

1 Für das bestehende Gebäude innerhalb von Baufeld E gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Abs. 2 BauG.

2 Neubauen im Baufeld E ist nur als nicht etappierbare Einheit innerhalb des gesamten Baufeldes gestattet.

Energie

Art. 23

1 Die Energieversorgung für die Wärmeerzeugung hat mit Gas zu erfolgen.

2 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen. Wenn im Rahmen eines Energiekonzeptes nachgewiesen wird, dass andere Energieträger als Gas zweckmässig und ökologisch sind, kann der Gemeinderat dem zustimmen.

Vereinbarungen

Art. 24

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Inkrafttreten

Art. 25

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG: 4. Februar 2000

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER: 14. und 19. April 2000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE: 17. April – 18. Mai 2000

EINSPRACHEN: 1; UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN AM.....

DER PRÄSIDENT:


.....

DER SEKRETÄR:

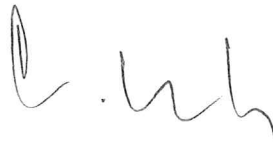

.....

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

ZOLLIKOFEN, DEN 4.12.00 DER GEMEINDESCHREIBER:.....


GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

22 DEZ. 2000



Art.111, Baureglement

(—> Geringfügige Änderung: Abs. 4 wird um Pt. 2 und 3 ergänzt)

1 Planungszweck:

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes.
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
- Festlegung der Zufahrten für unter- und oberirdische Abstellplätze.
- Sicherung arealinterner und übergeordneter Fusswegverbindungen.

2 Art der Nutzung:

Gemäss den Nutzungszonen im Plan.

3 Mass der Nutzung :

- In den einzelnen im Plan festgelegten Nutzungszonen gelten die in Art. 85 GBR festgelegten Ausnützungsziffern.
- Der Gemeinderat kann für Bauvorhaben oder Teilüberbauungsordnungen einen Planungsbonus von $AZ=0,4$ bewilligen, wenn er die Siedlungsqualität als gesichert erachtet.

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 anzuordnen.
- Das Attikageschoss kann, ohne dass es zur Geschosszahl und zur Gebäudehöhe zählt, in einem Bereich des Gebäudes konzentriert werden, wenn dabei seine Fläche diejenige gem. Messweise nach Baureglement (Art. 70) nicht überschreitet.
- Innerhalb der gemischten Zone WG3 kann anstelle eines Attikageschosses ein viertes Vollgeschoss mit entsprechender Gebäudehöhe realisiert werden.

5 Verkehrserschliessung und Parkierung:

Bewohner- und Besucherparkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen. Die Einstellhallenzufahrten sind auf das 'Gestaltungskonzept Bernstrasse' abzustimmen.

6 Fusswegverbindungen:

Das interne Fusswegkonzept mit arealübergeordneter Bedeutung ist im Plan am Schluss dieses Reglementes festgelegt.

Die Fussgängerquerungen im Bereich der Zone mit Planungspflicht sind auf das 'Gestaltungskonzept Bernstrasse' abzustimmen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG: 4. Februar 2000

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER: 14. und 19. April 2000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE: 17. April – 18. Mai 2000

EINSPRACHEN : 1; UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN AM.....

DER PRÄSIDENT:


.....

DER SEKRETÄR:


.....

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

ZOLLIKOFEN, DEN 4.12.00 DER GEMEINDESCHREIBER:.....


GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

22. DEZ. 2000



Gemeinde Zollikofen
Überbauungsplan
Bernstrasse-Molkereistrasse

M 1:500 / Änderungen Frühjahr 2002

Plan 1: BEBAUUNG

Genehmigungsvermerke:

Publikation im Amtsanzeiger vom 3. Jul 2002

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 3.7. bis 28.02

Einsprachen 1 unerledigte Einsprachen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat von Zollikofen am 18.11.02

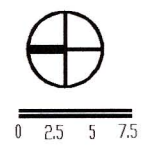
Präsident [Signature] Sekretär [Signature]

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt
Zollikofen, den 20.11.02 der Gemeindegemeinschafter [Signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
27. NOV. 2002



- Legende:**
- Perimeter ÜO
 - Baulinie nach Art. 90 Abs.1 BauG
 - Gestaltungsbaulinie nach Art. 91 Abs. 1
 - Hauptgebäude 4-geschossig
 - Hauptgebäude 3-geschossig
 - Bereich für Attikageschosse
 - Bestehende Gebäude
 - Nebenbauten
 - Balkonanbauten
 - Gehweg überdacht / verglast
 - A-E Baufeld-bezeichnungen
 - Alte Baufelder



Gemeinde Zollikofen

Überbauungsplan

Bernstrasse-Molkereistrasse

M 1:500 / Änderungen Frühjahr 2002

Plan 2: AUSSENRAUM

Genehmigungsvermerke:

Publikation im Amtsanzeiger vom 3. Juli 2002

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 3.7...... bis 2.8.02

Einsprachen unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat von Zollikofen am 18.11.02

Präsident 81 Sekretär 1661

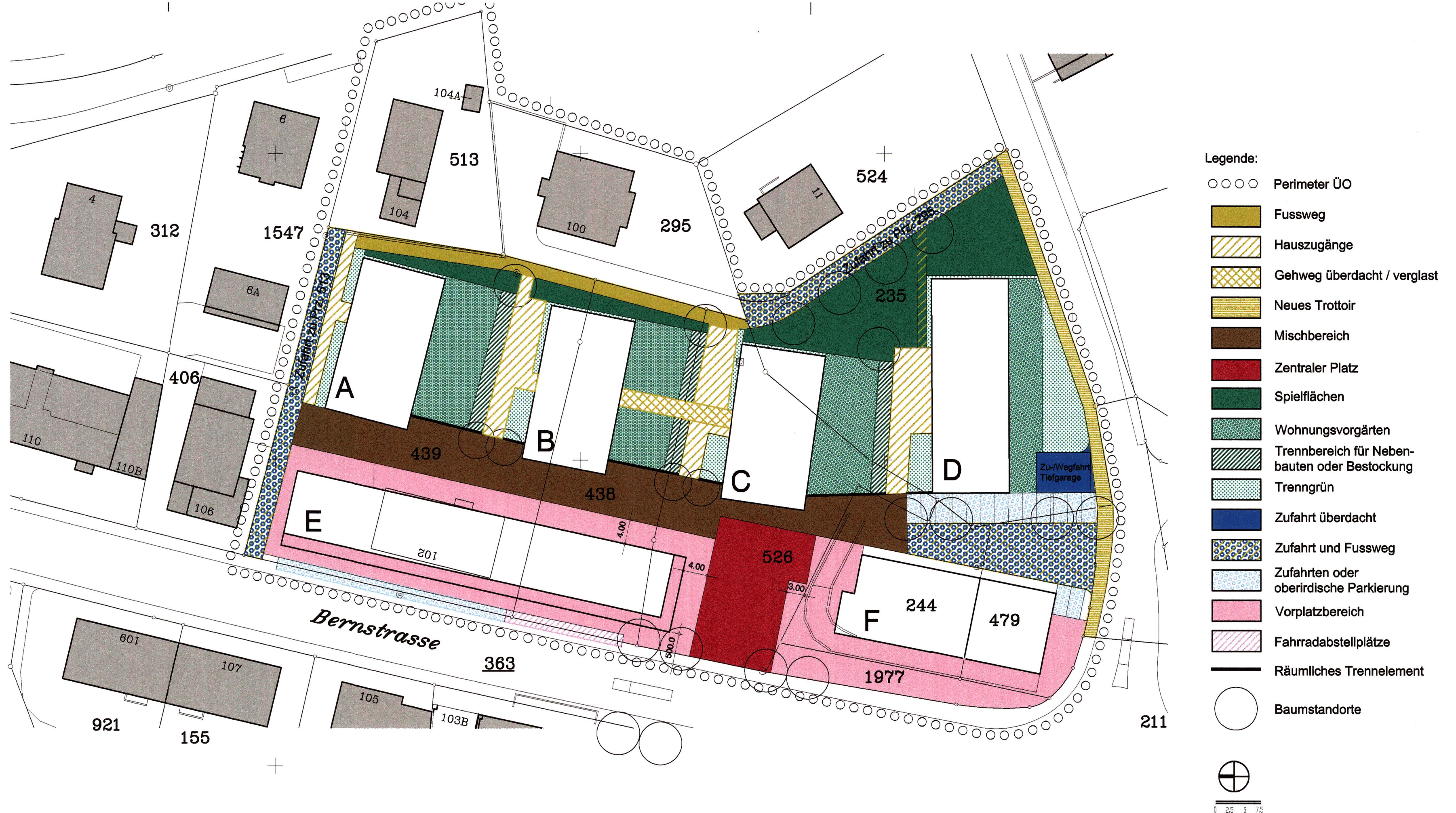
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt

Zollkofen, den 20.11.02 der Gemeindegemeinderat 11.00

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

27. NOV. 2002

14.05.02 / von Allmen Architekten AG, 3800 Interlaken
Rev. 10.06.02



Einwohnergemeinde Zollikofen

Überbauungsordnung Nr. 111

"Bernstrasse -Molkereistrasse"

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- den Überbauungsplan Nr. 1: Bebauung
- den Überbauungsplan Nr. 2: Aussenraum
- die Überbauungsvorschriften

ÄNDERUNGEN FRÜHJAHR 2002

ÄNDERUNGEN AUGUST 2002

ALLGEMEINES

Wirkungsbereich

Art. 1

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

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

1 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der den Baufeldern zugewiesenen Zonen gemäss Gemeindebaureglement.

2 Für die Parzellen 513 und 295 gelten die Vorschriften der Wohnzone W3.

3 Für die Parzellen 244 und 479 gelten die Vorschriften der Zentrumszone.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 3

Im Überbauungsplan (Plan 1: Bebauung, Plan 2: Aussenraum) sind verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptgebäude und Nebenbauten mit den entsprechenden Geschosszahlen;
- Bereiche für Attikageschosse;
- Lage und Abmessung von Balkonvorbauten;
- Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche, inkl. der wichtigen, raumbildenden Elemente und Baumstandorte;
- Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Verkehr;
- Fahrradabstellplätze.

NUTZUNG

Art der Nutzung

Art. 4

1 In den Baufeldern A, 8, C und D gelten die Nutzungsbestimmungen für die Wohnzonen gem. Art. 75 G8R. In den Baufeldern A und B **und C** sind Arbeitsaktivitäten im Umfang von je max. 20%, im Baufeld D von max. 50% möglich.

2 In den Baufeldern E und F ist das Erdgeschoss Nutzungen mit Publikumsverkehr vorbehalten. Im Übrigen gelten hier die Nutzungsbestimmungen der Zentrumszone nach Art. 77 GBR.

Mass der Nutzung

Art. 5

1 Die max. BGF auf den Parzellen Nr. 438, 439, 526 und 235 (Baufelder A-E) beträgt insgesamt 8'200 m². Davon entfallen minimal 2'000 m² auf das Baufeld E.

2 Auf den Parzellen 244, 479 und 1977 (Baufeld F) gilt insgesamt die Ausnützungsziffer der Zentrumszone. Der Gemeinderat kann für alle drei Parzellen gesamthaft einen Bonus von AZ 0.4 bewilligen, wenn er die Siedlungsqualität als gesichert erachtet.

3 Auf den Parzellen 295 und 513 gelten die Ausnützungsziffern der ihnen zugewiesenen Zonen (W3).

GESTALTUNG

Gestaltung allgemein Art. 6

1 Die Gesamtanlage der Wohnüberbauung (Bereich der 1. Etappe) ist als Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im wesentlichen aus folgenden Elementen:

- Volumetrie der Bauten;
- Dachformen;
- Konstruktionsart;
- Materialwahl;
- wichtigste Auf- und Anbauten.

2 In den Baufeldern A, B und C sind die Attikageschosse in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen als ein gegenüber den Hauptfassaden nicht zurückversetztes Geschoss zu gestalten. In den Baufeldern D und E sind keine Attikageschosse zugelassen. Im Baufeld F richtet sich die Gestaltung des Attikageschosses nach den Vorschriften des Baureglementes.

3 Die Westteile der Bauten in den Baufeldern A, B und C mit dem Attikageschoss stellen wegen deren Dominanz erhöhte Ansprüche an eine zusammenhängende Gestaltung. Beim Baufeld C ist der räumliche und nutzungsmässige Bezug der Erdgeschossnutzung zum vorgelagerten öffentlichen Platz von Bedeutung und entsprechend zu gestalten.

Baufeldbegrenzung Art. 7

Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als Gestaltungsbaulinien (nach Art. 91 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht.

Architektonische Gestaltung Art. 8

1 Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer mit einer max. Neigung von 4° gestattet. Davon ausgenommen sind die Baufelder E und F.

2 Balkone dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche erstellt werden. Sie sind als eigenständige Konstruktionen auszubilden. Sie dürfen verglast werden. Ihre maximale Tiefe beträgt 3m.

3 Beim Baufeld E ist das Erdgeschoss gegen die Bernstrasse und dem zentralen Platz gegenüber der Fassade der darüberliegenden Geschosse um mindestens 2 m rückzusetzen. Dessen Fassade ist attraktiv zu gestalten (Licht- und Sichtbezüge zu den Verkaufsflächen, Schaufenster etc.).

4 Nebenbauten sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Sie sind mit Flach- oder Pultdächern zu versehen. Sie trennen die Wohnungsvorgärten räumlich und visuell von den angrenzenden Hauszugangsbereichen.

Umgebungsgestaltung im allgemeinen

Art. 9

1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist mindestens die Arealfläche der Realisierungsstufe inkl. der angrenzenden Bauten zu erfassen. Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- a die Fassadenumrisslinie der Bauten;
- b die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrort, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen;
- c Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- d die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und fertigen Terrains;
- e Böschungen und Geländemodulationen;
- f die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- g die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- h Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;
- i Kompostieranlagen, sofern vorhanden;
- j übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumschlag, usw.;
- k bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken.

2 Die Aussenräume **der Wohnüberbauung** sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung;
- vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.

3 Die nach BauV geforderten Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche können teilweise in die Aussenraumgestaltung integriert werden (Hauszugangsbereiche und Mischbereich).

Fusswege und Hauszugänge

Art. 10

1 Fusswege sind behindertengerecht auszubilden und so zu beleuchten, dass sie möglichst durchgehend das Gefühl der Sicherheit vermitteln.

2 Die Hauszugangsbereiche sind behindertengerecht auszubilden. Sie sind mit Hartbelag (Verbundstein-, Schwarzbelag) bzw. Kies- oder anderen Naturbelägen (ausgenommen Rasen) zu versehen. Sie gelten prinzipiell als Kinderspielbereiche und sind an geeigneten Stellen entsprechend auszustatten.

Mischbereich

Art. 11

1 Dieser Bereich hat mehrere Funktionen: Zufahrt für Wehr- und Zubringerdienste sowie rückwärtige Anlieferung. Bei dessen Gestaltung ist auch der Möglichkeit des Spiels grösserer Kinder Rechnung zu tragen.

2 Die Gestaltung des Mischbereiches und diejenige der angrenzenden Vorplatzbereiche sind aufeinander abzustimmen.

Spiel- und Aufenthaltsflächen

Art. 12

1 Die Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen der gesamten Bewohnerschaft im Planungsgebiet. Sie sind als ebene Rasenflächen zu gestalten und an geeigneten Stellen mit Ruhebänken zu versehen.

- Wohnungsvorgärten* **Art. 13**
Die Wohnungsvorgärten sind den Erdgeschosswohnungen zugeordnet und durch geeignete Massnahmen abzugrenzen.
- Bäume und Bestockung* **Art. 14**
1 Bei den im Plan bezeichneten Baumstandorten sind geringfügige Abweichungen zulässig. Alle festgelegten Bäume sind hochstämmig.

2 Im Bereich für Nebenbauten ist dort, wo keine solchen erstellt werden, mit anderen geeigneten Mitteln eine Abgrenzung herzustellen.
- Zentraler Platz* **Art. 15**
1 Der zentrale Platz ist eine allgemein zugängliche, räumliche Ausweitung des Bernstrassenraumes. Die angrenzenden Erdgeschossnutzungen haben dem Rechnung zu tragen. **Wenn möglich sind hier Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.**

2 Die Gestaltung des zentralen Platzes sowie diejenige des angrenzenden Mischbereiches (Art. 11) bzw. Vorplatzbereiches (Art. 16) sind im Bereich zwischen den platzdefinierenden Gebäudefronten aufeinander abzustimmen.

3 Er ist für öffentliche Dienste und Notfälle befahrbar.
- Vorplatzbereich* **Art. 16**
1 Der Vorplatzbereich ist allgemein zugänglich. Ausstellungsstände und dergleichen vor Ladennutzungen sind zugelassen, soweit sie die übrigen Funktionen des Vorplatzbereiches nicht beeinträchtigen.

2 Parkplätze und Fahrradabstellplätze sind entlang der Bernstrasse, innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches, zu erstellen. Die Anordnung der Parkplätze hat so zu erfolgen, dass durch Zu- und Wegfahrten sowie Öffnen von Autotüren der Fahrradverkehr im Bereich der Bernstrasse nicht gefährdet wird.
- ERSCHLIESSUNG**
- Zufahrt und Parkierung* **Art. 17**
1 Die Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle erfolgt von der Molkereistrasse her.

2 Die Zufahrt für den Anlieferungsverkehr erfolgt ab der Bernstrasse nördlich der Parzelle 439 bzw. ab der Molkereistrasse.

3 Pro Wohnung sind 1, 3 Bewohnerparkplätze und anteilmässig eine angemessene Anzahl Besucherparkplätze zu erstellen. Die Zahl der Parkplätze für die übrigen Nutzungen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

4 Für die Bemessung der Kundenparkplätze sind die 40 öffentlichen Parkplätze im Perimeter der Überbauungsordnung Bernstrasse-Wahlackerstrasse miteinzubeziehen.

*Abstellplätze für
Zweiräder*

Art. 18

Abstellplätze für Zweiräder mit den notwendigen Vorrichtungen sind in den Bereichen für Nebenbauten bzw. im dafür vorgesehenen Bereich entlang der Bernstrasse zu erstellen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

*Etappierung
allgemein*

Art. 19

Das Baugesuch für eine erste Etappe muss die Baufelder A - D umfassen. Hiervon müssen mindestens die Baufelder C und D zusammen mit dem zentralen Platz als bauliche Einheit realisiert werden.

*Etappierung und
Zufahrten*

Art. 20

Bei einer etappenweisen Realisierung müssen die Zufahrten für Wehr- und Abfuhrwesen im Mischbereich sichergestellt werden können. Die Zufahrt kann während einer Teilausbauphase im Bereich des zentralen Platzes liegen.

*Etappierung und
Lärmschutz*

Art. 21

1 Wenn in einer ersten Etappe die Baufelder A - C (ohne Baufeld E) gebaut werden, so ist aus Lärmschutzgründen folgendes zu berücksichtigen:

- Räume mit Fenstern an der Fassade gegen die Bernstrasse sind nur für lärmunempfindliche Nutzungen wie Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume, Abstellräume und dergleichen zugelassen.
- Wo dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, müssen Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen auch über die Seitenfassaden belüftet werden können.

2 Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist in den jeweiligen Baugesuchen nachzuweisen.

*Etappierung und
Endausbau*

Art. 22

1 Für das bestehende Gebäude innerhalb von Baufeld E gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Abs. 2 BauG.

2 Neubauen im Baufeld E ist nur als nicht etappierbare Einheit innerhalb des gesamten Baufeldes gestattet.

Energie

Art. 23

1 Die Energieversorgung für die Wärmeerzeugung hat mit Gas zu erfolgen.

2 Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen. Wenn im Rahmen eines Energiekonzeptes nachgewiesen wird, dass andere Energieträger als Gas zweckmässig und ökologisch sind, kann der Gemeinderat dem zustimmen.

Vereinbarungen

Art. 24

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Inkrafttreten

Art. 25

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom: 4. und 6. September 2002
Öffentliche Auflage: vom 4. September bis 4. Oktober 2002
Einsprachen: 1
Erledigte Einsprachen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. November 2002

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN



Stefan Funk
Präsident



Ursula Wampfler
Sekretär-Stv.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, **20. Nov. 2002**

Der Gemeindeschreiber-Stv.:



Ursula Wampfler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

27. NOV. 2002



Genehmigungsvermerke Änderung 2023

Vorprüfung vom: 12. Dezember 2022

Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 26. April 2023
Öffentliche Auflage vom: 27. April bis 26. Mai 2023

Einspracheverhandlungen vom: 21. Juni 2023
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: –
Rechtsverwahrungen: –

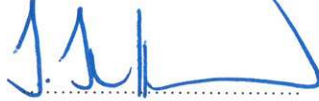
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10. Juli 2023

Der Präsident



Daniel Bichsel

Der Gemeindeschreiber



Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen, den **23.6.23**



Stefan Sutter

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

26. Okt. 2023



GENEHMIGUNG

Änderung Teil-Überbauungsordnung Nr. 20 «Bernstrasse – Molkereistrasse» Überbauungsplan Nr. 1: Bebauung

Überbauungsplan Nr. 1: Bebauung 1:1'000

Die Änderung der
Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan Nr. 1: Bebauung
- Überbauungsplan Nr. 2: Aussenraum
- Überbauungsvorschriften

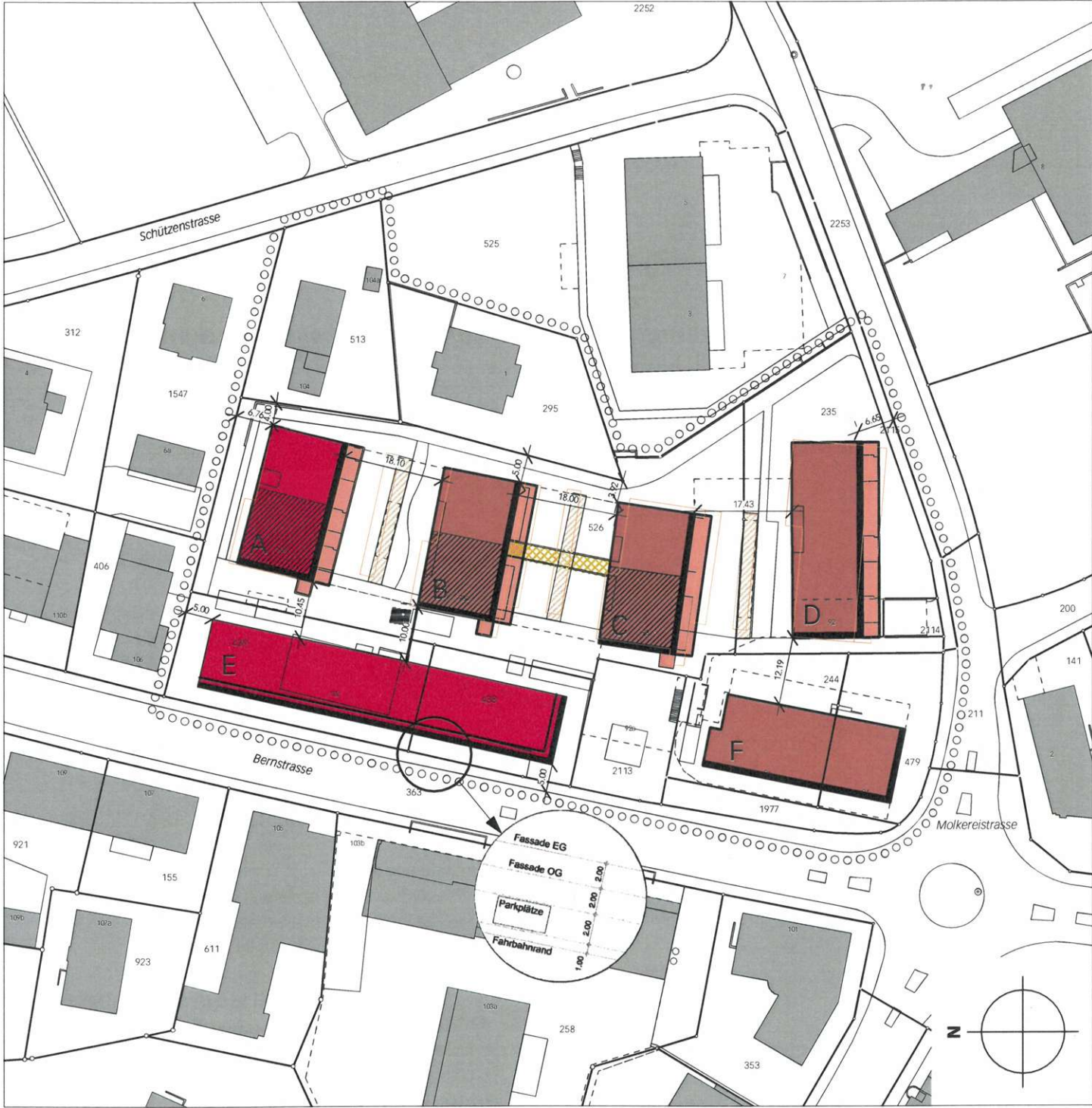
Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten vom 23.02.2022
- Verkehrsgutachten vom 23.03.2023

Juli 2023

zolikofen/zpp c ueo nr. 111 bernstrasse - molkereistrasse 07224/
4_resultate/1_ueo/1_uep/ 07224_uep_230712_be/jm/ph/lw/lm

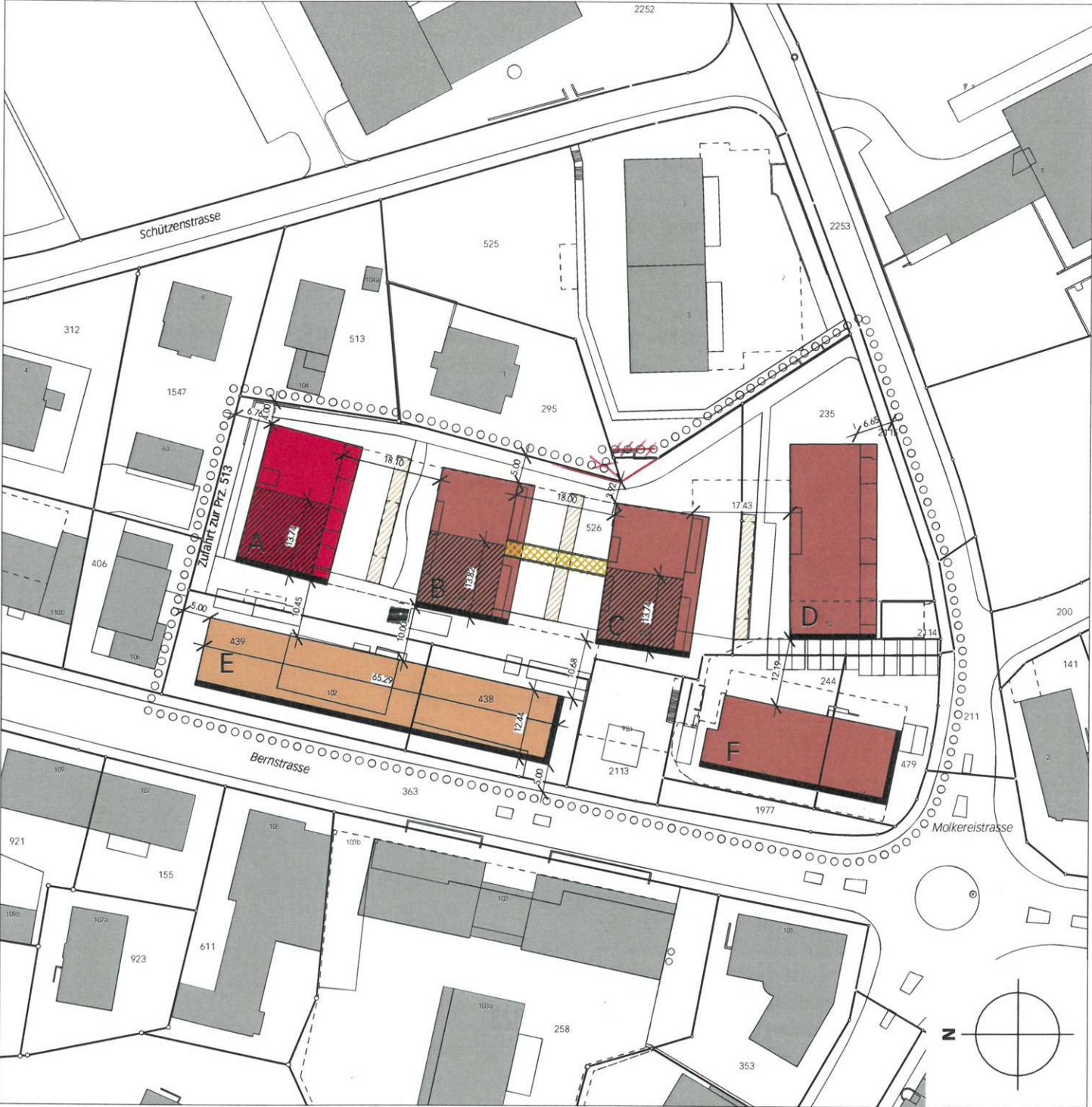
Alter Zustand



Legende Alter Zustand

oooooooo	Perimeter ÜO		Bestehende Gebäude
=====	Baulinie nach Art. 90 Abs. 1 BauG		Nebenbauten
=====	Gestaltungsbaulinie nach Art. 90 Abs. 1		Balkonanbauten
	Hauptgebäude 4-geschossig		Gehweg überdacht / verglast
	Hauptgebäude 3-geschossig	A-E	Baufeldbezeichnungen
	Bereich für Attikageschosse		Alte Baufelder

Neuer Zustand



Legende Neuer Zustand

	Planinhalt mit neuer/geänderter Bezeichnung		Bereich für Attikageschosse
	Inhalte:		Kleinbauten
oooooooo	Perimeter ÜO		Gehweg überdacht / verglast
=====	Gestaltungsbaulinie nach Art. 96b Abs. 1 BauG	A-E	Baubereichsbezeichnungen
	Baubereich Hauptgebäude 5 Vollgeschosse	Hinweise:	Bestehende Gebäude
	Baubereich Hauptgebäude 4 Vollgeschosse		
	Baubereich Hauptgebäude 3 Vollgeschosse		

Genehmigungsvermerke Änderung 2023

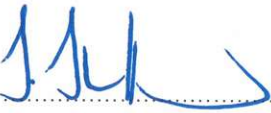
Vorprüfung vom: 12. Dezember 2022

Publikation im amtlichen Anzeiger vom: 26. April 2023
Öffentliche Auflage vom: 27. April bis 26. Mai 2023

Einspracheverhandlungen vom: 21. Juni 2023
Erledigte Einsprachen: 1
Unerledigte Einsprachen: –
Rechtsverwahrungen: –

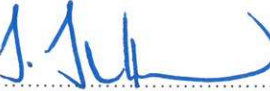
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10. Juli 2023

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Daniel Bichsel Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen, den... 13.6.23



Stefan Sutter

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung 26. Okt. 2023





GENEHMIGUNG

Änderung Teil-Überbauungsordnung Nr. 20 «Bernstrasse – Molkereistrasse»
Überbauungsplan Nr. 2: Aussenraum

Überbauungsplan Nr. 2: Aussenraum 1:1'000

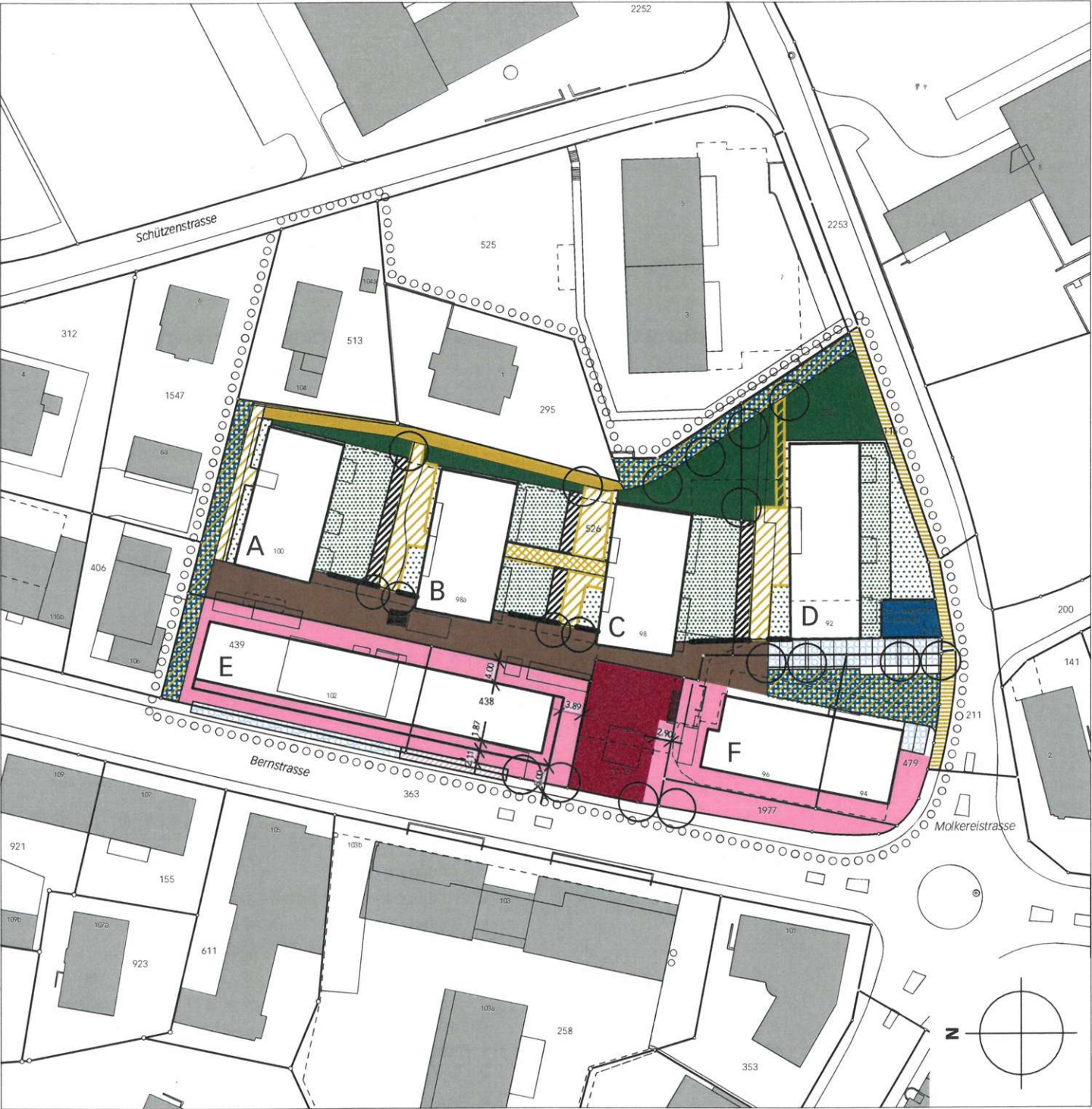
- Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:
- Überbauungsplan Nr. 1: Bebauung
 - Überbauungsplan Nr. 2: Aussenraum
 - Überbauungsvorschriften

- Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
 - Lärmgutachten vom 23.02.2022
 - Verkehrsgutachten vom 23.03.2023

Juli 2023

zollikofen/zpp c ueo nr. 111 bernstrasse - molkereistrasse 07224/
4_resultate/1_ueo/1_uep/07224_uep_230712_be/jmv/ph/w/lm

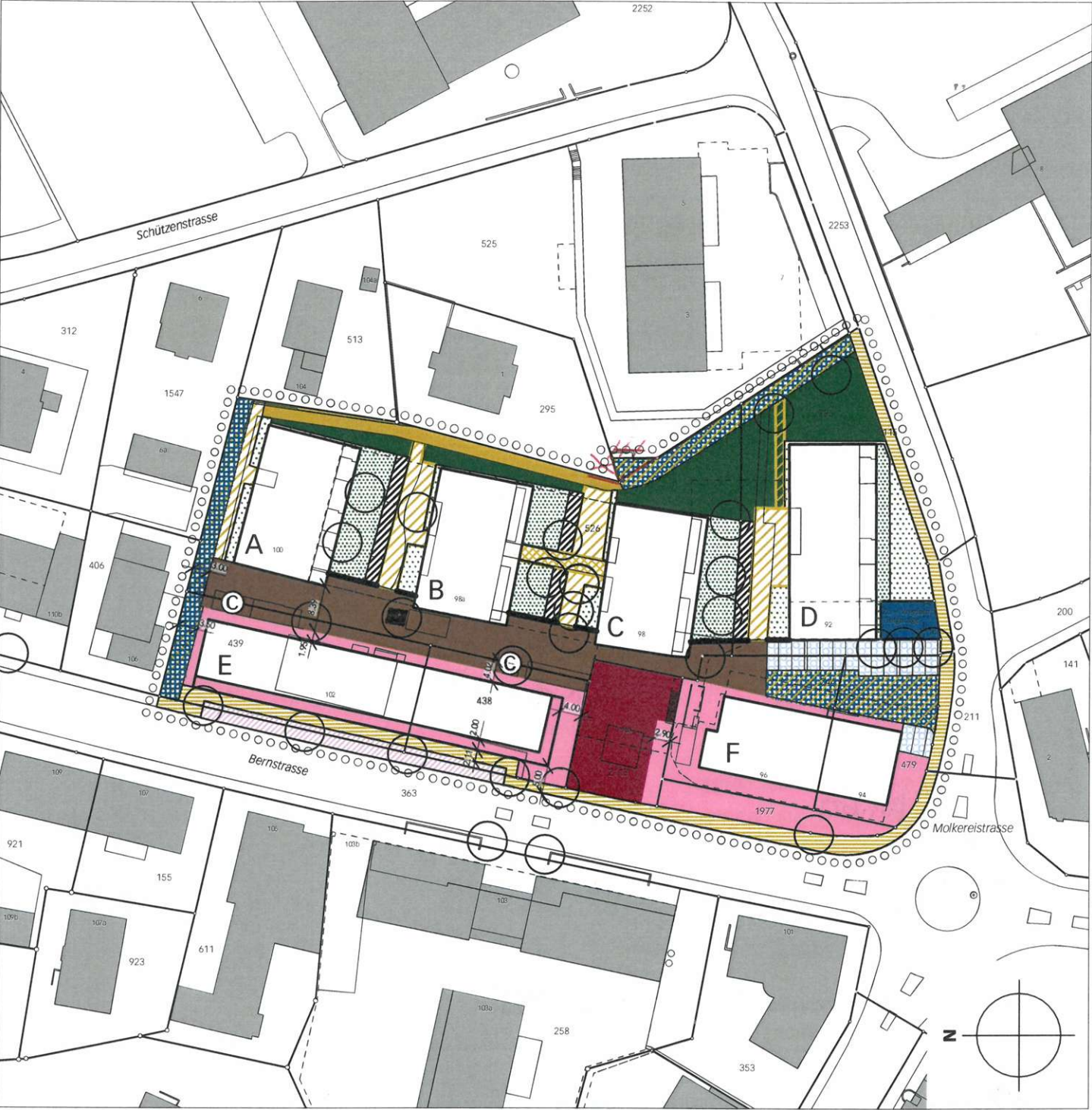
Alter Zustand



Legende Alter Zustand

	Perimeter ÜO		Spielflächen		Vorplatzbereich
	Fussweg		Wohnungsvorgärten		Fahrradabstellplätze
	Hauszugänge		Trennbereich für Nebenbauten oder Bestockung		Räumliches Trennelement
	Gehweg überdacht / verglast		Trenngrün		Baumstandorte
	Neues Trottoir		Zufahrt überdacht		
	Mischbereich		Zufahrt und Fussweg		
	Zentraler Platz		Zufahrten oder oberirdische Parkierung		

Neuer Zustand



Legende Neuer Zustand

	Planinhalt mit neuer/geänderter Bezeichnung		Spielflächen		Öffentliche Parkplätze und Fahrradabstellplätze Bernstrasse
Inhalte:			Wohnungsvorgärten		Räumliches Trennelement
	Perimeter ÜO		Trennbereich für Kleinbauten oder Bestockung		Baumstandorte
	Fussweg		Trenngrün	Hinweise:	
	Hauszugänge		Zufahrt überdacht		Baubereiche mit Bezeichnung
	Bereich öffentliche Fussverbindungen entlang der Strassen		Zufahrt und Fussweg		Gehweg überdacht / verglast
	Mischbereich		Zufahrten oder oberirdische Parkierung		Containerstandort
	Zentraler Platz		Vorplatzbereich		

GENEHMIGUNG

Gemeinde Zollikofen

Teil-Überbauungsordnung Nr. ~~20-111~~ «Bernstrasse – Molkereistrasse»

Überbauungsvorschriften UeV

Die Änderung der
Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan Nr. 1: Bebauung
- Überbauungsplan Nr. 2:
Aussenraum
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten vom
23. Februar 2022
- Verkehrsgutachten vom
23. März 2023

rot = Änderungen der Überbauungsvorschriften

Juli 2023

1. Allgemeines

Art. 1

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

Art. 2

Stellung zur Grundordnung ¹ Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften ~~der den Baufeldern zugewiesenen Zonen~~ gemäss ~~Gemeindeb~~Baureglement.

~~² Für die Parzellen 513 und 295 gelten die Vorschriften der Wohnzone W3.~~

~~³ Für die Parzellen 244 und 479 gelten die Vorschriften der Zentrumszone.~~

Art. 3

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan (Plan 1: Bebauung, Plan 2: Aussenraum) sind verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baubereichefelder für Hauptgebäude und Nebenkleinbauten mit den entsprechenden ~~GV~~Vollgeschosszahlen;
- Bereiche für Attikageschosse;
- ~~– Lage und Abmessung von Balkonvorbauten;~~
- Lage und Abmessung der verschiedenen Aussenraumbereiche inkl. der wichtigen raumbildenden Elemente und Baumstandorte;
- Zu- und Wegfahrt in Einstellhalle und oberirdische Abstellplätze für den motorisierten Verkehr;
- Fahrradabstellplätze.

2. Nutzung

Art. 4

Art der Nutzung ¹ In den Baubereichenfeldern A, B, C und D gelten die Nutzungsbestimmungen für die Mischzonen gemäss Baureglement. ~~Wohnzonen gemäss Art. 75 GBR. In den Baufeldern A und B und C sind Arbeitsaktivitäten im Umfang von je max. 20 %, im Baufeld D von max. 50 % möglich.~~

² In den Baubereichenfeldern E und F ist an den strassenzugewandten Fassaden des 1. Vollgeschosses Wohnnutzung ausgeschlossen ~~das Erdgeschoss-Nutzungen mit Publikumsverkehr vorbehalten~~. Im Übrigen gelten hier die Nutzungsbestimmungen der Mischzone nach Art. 4 BR ~~Zentrumszone nach Art. 77 GBR.~~

Art. 5

Mass der Nutzung

¹ ~~Die max. BGF auf den Parzellen Nrn. 438, 439, 526 und 235 (Baufelder A – E) beträgt insgesamt 8'200 m². Davon entfallen minimal 2'000 m² auf das Baufeld E. Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt 16'000 m².~~

² ~~Auf den Parzellen 244, 479 und 1977 (Baufeld F) gilt insgesamt die Ausnutzungsziffer der Zentrumszone. Der Gemeinderat kann für alle drei Parzellen gesamthaft einen Bonus von AZ 0.4 bewilligen, wenn er die Siedlungsqualität als gesichert erachtet. Für die Baubereiche gelten die folgenden maximalen oberirdischen Geschossflächen:~~

Baubereiche	max. Geschossfläche oberirdisch (GFo)
A	2'221
B	2'221
C	2'221
D	2'825
E	4'193
F	2'319

³ ~~Auf den Parzellen 295 und 513 gelten die Ausnutzungsziffern der ihnen zugewiesenen Zonen (W3). Für den Baubereich E gelten eine Fassadenhöhe traufseitig von 18.0 m und eine Gesamthöhe von 20.0 m.~~

Art. 6

Gestaltung

¹ Die Gesamtanlage der Wohnüberbauung (~~Bereich der 1. Etappe~~ **Baubereiche A – D**) ist als Einheit zu gestalten. Diese Einheit konstituiert sich im wesentlichen aus folgenden Elementen:

- Volumetrie der Bauten
- Dachformen
- Konstruktionsart
- Materialwahl
- wichtigste Auf- und Anbauten

² In den ~~Baubereichfeldern~~ A, B und C sind die Attikageschosse ~~an die Begrenzung der in den~~ im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen ~~für Attikageschosse zu stellen als ein gegenüber den Hauptfassaden nicht zurückversetztes Geschoss zu gestalten. In den~~ Im Baubereichfeldern D ~~und E~~ sind keine Attikageschosse zugelassen. ~~Im Baufeld~~ In den **Baubereichen E und F** richtet sich die Gestaltung des Attikageschosses nach den Vorschriften des Baureglements.

³ Die Westteile der Bauten in den ~~Baubereichfeldern~~ A, B und C mit dem Attikageschoss stellen wegen der Dominanz erhöhte Ansprüche an eine zusammenhängende Gestaltung. Beim ~~Baubereichfeld~~ C ist der räumliche und nutzungsmässige Bezug der ~~Nutzungen des 1. Vollgeschosses Erdgeschossnutzung~~ zum vorgelagerten öffentlichen Platz von Bedeutung und entsprechend zu gestalten.

Art. 7

~~Baufeldbegrenzung~~
g Gestaltungs-
baulinien

~~Baufeldbegrenzungen wirken wie eine Baulinie im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauG. Wo solche als~~ Gestaltungsbaulinien (nach Art. 96 b ~~94~~ Abs. 1 BauG) bezeichnet sind, besteht Anbaupflicht. ~~Art. 8 Abs. 3 bleibt vorbehalten.~~

Art. 8

Architektonische
Gestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Schrägdächer mit einer max. Neigung von 4° gestattet. Davon ausgenommen sind die ~~Baubereichfelder~~ E und F.

~~² Balkone dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche erstellt werden. Sie sind als eigenständige Konstruktionen auszubilden. Im Baubereich E sind mit Ausnahme der Westfassade vorspringende Gebäudeteile mit einer maximalen Tiefe von 1.50 m über die Fassadenflucht, resp. über den Baubereich hinaus zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach Art. 7 Abs. 6 BR. Sie Balkone dürfen, unter Anrechnung an die maximale GfO nach Art. 5 Abs. 2 verglast werden. Ihre maximale Tiefe beträgt 3 m.~~

Siehe Genehmigung AGR

³ Beim ~~Baubereichfeld~~ E ist das ~~1. Vollgeschoss Erdgeschoss~~ gegen die Bernstrasse und dem zentralen Platz gegenüber der Fassade der darüberliegenden Geschosse um mindestens 2 m rückzuversetzen. ~~Stützen oder Pylonen zur Ausbildung einer Arkade sind innerhalb des Rücksprungs zulässig.~~ Dessen Fassade ist attraktiv zu gestalten (Licht- und Sichtbezüge zu den Verkaufsflächen, Schaufenster etc.).

⁴ ~~NebenKlein~~bauten sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Sie sind mit Flach- oder Pultdächern zu versehen. Sie trennen die Wohnungsvorgärten räumlich und visuell von den angrenzenden Hauszugangsbereichen. ~~Darüber hinaus sind auch im Mischbereich An- und Kleinbauten gestattet (vgl. Art. 11).~~

Art. 9

Umgebungsge-
staltung allgemein

¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist mindestens die Arealfläche der Realisierungsstufe inkl. der angrenzenden Bauten zu erfassen. Es sind insbesondere, falls vorgesehen, darzustellen:

- a. die Fassadenumrisslinie der Bauten

- b. die Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Kehrrikt, einschliesslich der Entwässerung der Anlagen;
- c. Stütz-, Trenn- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- d. die wichtigsten Terrain-Höhenkoten ~~des gewachsenen und fertigen Terrains~~;
- e. Böschungen und Geländemodulationen;
- f. die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Belege;
- g. die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen;
- h. Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen;
- i. Kompostieranlagen, sofern vorhanden;
- j. übrige Nutzflächen wie Lager, Verkehrsflächen für den Warenumschlag, usw.;
- k. bepflanzte Flächen, Bäume, Sträucher und Hecken.

² Die Aussenräume der Wohnüberbauung sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:

- Minimierung der Bodenversiegelung;
- vorwiegende Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen.

³ Die nach BauV geforderten Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche können teilweise in die Aussenraumgestaltung integriert werden (Hauszugangsbereiche und Mischbereich).

⁴ Zum Überwinden von Niveauunterschieden notwendige Anlagen wie z.B. Treppen oder Stützmauern sind zulässig, sofern sie die Zirkulation des motorisierten und des Langsamverkehrs nicht beeinträchtigen.

Art. 10

Fusswege und
Hauszugänge

¹ Fusswege sind behindertengerecht auszubilden und so zu beleuchten, dass sie möglichst durchgehend das Gefühl der Sicherheit vermitteln.

² Die Hauszugangsbereiche sind behindertengerecht auszubilden. Sie sind mit Hartbelag (Verbundstein-, Schwarzbelag) bzw. Kies- oder anderen Naturbelägen (ausgenommen Rasen) zu versehen. Sie gelten prinzipiell als Kinderspielbereiche und sind an geeigneten Stellen entsprechend auszustatten.

Art. 11

Mischbereich

¹ Dieser Bereich hat mehrere Funktionen: z.B. Zufahrt für ~~Wehr-~~ Notfall-, öffentliche und Zubringerdienste sowie rückwärtige Anlieferung, gemeinschaftliche Aussenräume, gedeckte Fahrradabstellplätze, Abfallsammel- und -bereitstellungsplätze etc. Die baupolizeilichen Masse für gedeckte Fahrradabstellplätze, Abfallsammel- und bereitstellungsplätze etc. richten sich nach den Bestimmungen des

Baureglements zu den An- und Kleinbauten. Bei dessen Gestaltung ist auch der Möglichkeit des Spiels grösserer Kinder Rechnung zu tragen.

² Die Gestaltung des Mischbereichs und diejenige der angrenzenden Vorplatzbereiche sind aufeinander abzustimmen. **Verschiebungen an der im Überbauungsplan bezeichneten Grenze zwischen diesen beiden Bereichen sind bis max. 2 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig.**

³ Die Zufahrt für Notfall-, öffentliche und Zubringerdienste und entsprechende Stellflächen sind zu gewährleisten.

Art. 12

Spiel- und
Aufenthalts-
flächen

Die Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen der gesamten Bewohnerschaft im Planungsgebiet. Sie sind als ebene Rasenflächen zu gestalten und an geeigneten Stellen mit Ruhebänken zu versehen.

Art. 13

Wohnungsvor-
gärten/**Räumliche
Trennelemente**

Die Wohnungsvorgärten sind den ~~Erdgeschosswohnungen~~ **Wohnungen im 1. Vollgeschoss** zugeordnet und durch geeignete Massnahmen (**räumliche Trennelemente**) **gestalterisch** abzugrenzen.

Art. 14

Bäume und
Bestockung

¹ Bei den im Plan bezeichneten Baumstandorten sind geringfügige Abweichungen zulässig. Alle festgelegten Bäume sind hochstämmig. **Weitere Baumpflanzungen sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig.**

² Im Bereich für ~~Neben~~**Kleinbauten** ist dort, wo keine solchen erstellt werden, mit anderen geeigneten Mitteln eine Abgrenzung herzustellen.

Art. 15

Zentraler Platz

¹ Der zentrale Platz ist eine allgemein zugängliche, räumliche Ausweitung des Bernstrassenraumes. Die angrenzenden **Nutzungen des 1. Vollgeschosses** ~~Erdgeschossnutzung~~ haben dem Rechnung zu tragen. Wenn möglich sind hier Nutzungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.

² Die Gestaltung des zentralen Platzes sowie diejenige des angrenzenden Mischbereichs (Art. 11) bzw. Vorplatzbereichs (Art. 16) sind im Bereich zwischen den platzdefinierten Gebäudefronten aufeinander abzustimmen.

³ Er ist für **Notfall-, öffentliche und Zubringerdienste** ~~öffentliche Dienste und Notfälle~~ befahrbar.

Art. 16

Vorplatzbereich

[†] Der Vorplatzbereich ist allgemein zugänglich. Ausstellungsstände und dergleichen vor Ladennutzungen sind zugelassen, soweit sie die übrigen Funktionen des Vorplatzbereiches nicht beeinträchtigen.

Art. 16a

Öffentliche
Parkplätze und
Fahrradabstellplätze
Bernstrasse

¹² Öffentliche Parkplätze und Fahrradabstellplätze sind entlang der Bernstrasse, innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches, zu erstellen. Die Anordnung der öffentlichen Parkplätze hat so zu erfolgen, dass durch Zu- und Wegfahrten sowie Öffnen von Autotüren der Fahrradverkehr im Bereich der Bernstrasse nicht gefährdet wird (Mindestabstand von 0.7 m vom Fahrbahnrand). An der Grenze zwischen der im Überbauungsplan «Aussenraum» bezeichneten Flächen für den «Bereich öffentliche Fusswegverbindungen entlang der Strassen» sowie der «öffentlichen Parkplätze und Fahrradabstellplätze Bernstrasse» sind Verschiebungen von der im Überbauungsplan bezeichneten Lage bis max. 1 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig.

² In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für öffentliche Fusswegverbindungen entlang der Strassen ist ein durchgehender Fussweg von mindestens 2 m Breite sicherzustellen. Kandelaber sind innerhalb dieser Breite zulässig. Er gilt als Gehweg entlang von Strassen. Der Unterhalt richtet sich nach der Strassengesetzgebung. Der Anschluss zur Zufahrt entlang der Nordseite des Perimeters für den motorisierten Verkehr bleibt gewährleistet.

³ Die Parkplätze sowie die öffentliche Fusswegverbindung sind mittels Dienstbarkeit zu sichern.

⁴ Die öffentlichen Parkplätze und Veloabstellplätze dürfen bei der Bemessung der erforderlichen Anzahl für den Baubereich E einbezogen werden.

3. Erschliessung

Art. 17

Zufahrt und
Parkierung

¹ Die Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle erfolgt von der Molkereistrasse her.

² Die Zufahrt für den Anlieferungsverkehr erfolgt ab der Bernstrasse nördlich der Parzelle Nr. 439 bzw. ab der Molkereistrasse. Im Überbauungsplan bezeichneten Bereich «Zufahrt und Fussweg» ist ein Lichtraum von 3.50 m für die Notzufahrt freizuhalten.

Siehe Genehmigung AGR

³ Pro Wohnung sind für den Baubereich E max. 1 (inkl. Besucherparkplätzen), für die übrigen Baubereichen 1.3 Bewohnerparkplätze und anteilmässig eine angemessene Anzahl Besucherparkplätze zu erstellen. Die Zahl der Parkplätze für die übrigen Nutzungen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

⁴ Für die Bemessung der Kundenparkplätze sind können die 40 öffentlichen Parkplätze im Perimeter der Überbauungsordnung Bernstrasse – Wahlackerstrasse miteinzubeziehen einbezogen werden.

Art. 18

Abstellplätze für
Zweiräder

Abstellplätze für Zweiräder mit den notwendigen Vorrichtungen sind in den Bereichen für Nebenkleinbauten, im Mischbereich bzw. im dafür vorgesehenen Bereich entlang der Bernstrasse zu erstellen. Deren Bemessung richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung.

4. Weitere Bestimmungen

Art. 19

Etappierung
allgemein

Das Baugesuch für eine erste Etappe muss die Baubereichfelder A – D umfassen. Hiervon müssen mindestens die Baubereichfelder C und D zusammen mit dem zentralen Platz als bauliche Einheit realisiert werden.

Art. 20

Etappierung und
Zufahrten

Bei einer etappenweisen Realisierung müssen die Zufahrten für Notfall-, öffentliche und Zubringerdienste im Mischbereich sichergestellt werden können. Die Zufahrt kann während einer Teilausbauphase im Bereich des zentralen Platzes liegen.

Art. 21

Etappierung und
Lärmschutz

¹ Wenn in einer ersten Etappe die Baubereichfelder A – C (ohne Baubereichfeld E) gebaut werden, so ist aus Lärmschutzgründen folgendes zu berücksichtigen:

- Räume mit Fenstern an der Fassade gegen die Bernstrasse sind nur für lärmunempfindliche Nutzungen wie Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume, Abstellräume und dergleichen zugelassen.
- Wo dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, müssen Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen auch über die Seitenfassaden belüftet werden können.

² Im Baubereich E sind die erforderlichen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung an der nördlichen, südlichen und an der westlichen

Gebäudeseite mit Grundrissoptimierungen oder anderen geeigneten Massnahmen am Gebäude (z.B. Loggien, schalldichte Brüstungen, Festverglasungen etc.) einzuhalten.

²³ Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist in den jeweiligen Baugesuchen nachzuweisen.

Art. 22

Etappierung und
Endausbau

¹ Für das bestehende Gebäude innerhalb von ~~Baufeld~~ Baubereich E gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 ~~Abs. 2~~ BauG.

² Neubauen im Bau~~bereichfeld~~ E ist nur als nicht etappierte Einheit innerhalb des gesamten Bau~~bereichsfelds~~ gestattet.

Art. 23

Energie

~~¹ Die Energieversorgung für die Wärmeerzeugung hat mit Gas zu erfolgen.~~

~~¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen. Wenn im Rahmen eines Energiekonzeptes nachgewiesen wird, dass andere Energieträger als Gas zweckmässig und ökologisch sind, kann der Gemeinderat dem zustimmen. Im Baubereich E ist für die Heizung und Warmwasseraufbereitung an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist.~~

~~² Sofern nicht an den Wärmeverbund Unterzollikofen angeschlossen werden kann, ist Erdwärme zu verwenden.~~

~~³ Falls die Verwendung von Erdwärme technisch oder umweltrechtlich nicht machbar ist oder ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt werden.~~

Art. 24

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Fusswegverbindungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Art. 25

Inkrafttreten

~~¹ Die Überbauungsordnung, resp. deren Änderung tritt trat mit am Tag nach der Publikation der Genehmigung vom 22. Dezember 2000 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.~~

² Die Änderung der UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Mit Inkrafttreten der UeO-Änderung wird der innerhalb des UeO-Perimeters liegende Teil des Strassenplans Umgestaltung Bernstrasse, Teilstück B, Bärenplatz-Kreuzplatz, Kantonsstrasse T1, genehmigt am 22. November 1993 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	4. Februar 2000
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	14. und 19. April 2000
Öffentliche Auflage vom	17. April – 18. Mai 2000
Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Der/Die PräsidentIn

Der/Die
GemeindeschreiberIn/SekretärIn

sig.
Gottfried Aebi

sig.
Roland Gatschet

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, 04.12.2000

sig.
Roland Gatschet

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

22. Dezember 2000
sig.

Genehmigungsvermerke geringfügige Änderung 2002

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	4. und 6. September 2002
Öffentliche Auflage vom	4. September – 4. Oktober 2002

Einsprachen	1
Erledigte Einsprachen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am	18. November 2002
--------------------------------------	-------------------

Der/Die PräsidentIn	Der/Die GemeindeschreiberIn/SekretärIn
---------------------	---

sig. Stefan Funk	sig. Ursula Wampfler
---------------------	-------------------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, 20. November 2002

sig.
Ursula Wampfler

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

27. November 2002
sig.

Genehmigungsvermerke Änderung 2023

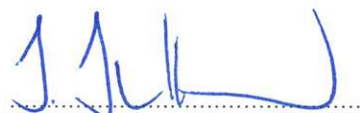
Vorprüfung vom	12. Dezember 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	26. April 2023
Öffentliche Auflage vom	27. April bis 26. Mai 2023
Einspracheverhandlungen	21. Juni 2023
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	10. Juli 2023

Der/Die PräsidentIn

Der Gemeindeschreiber



Daniel Bichsel



Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, den 17.7.2023



Stefan Sutter

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

26. Okt. 2023

