

GENEHMIGUNG

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL

Überbauungsordnung Nr. 29 «Meielen Nord, Abschnitt B»

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

Überbauungsplan 1:500

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

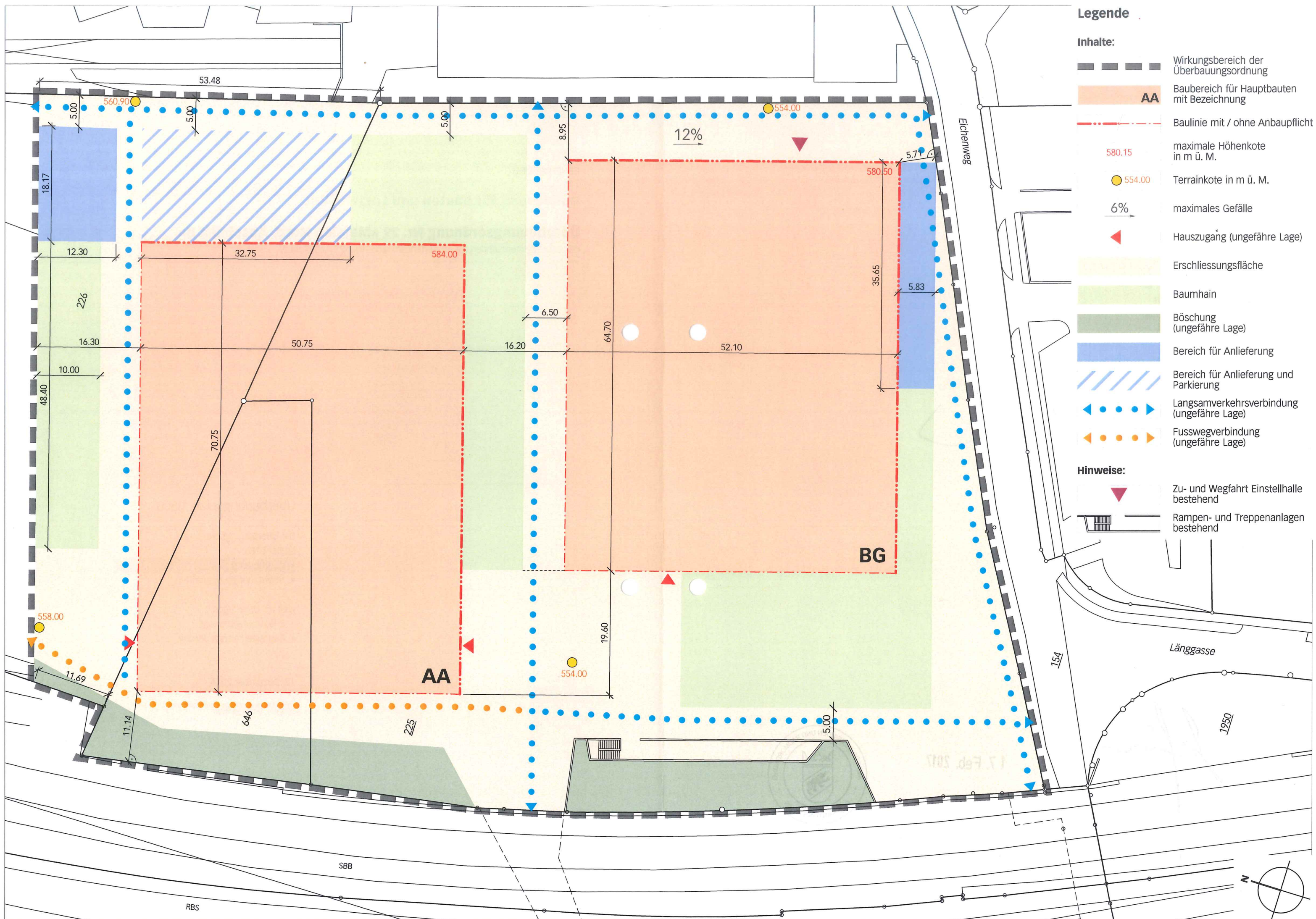
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Baureglementsänderung

12. Dezember 2016

zollikofen/bbl ueo meielen nord/4/ueo/uep/
5453_uep_161212_ge/dr/ph



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	25. April 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. Juni 2016
Öffentliche Auflage vom	23. Juni bis 22. Juli 2016
Einspracheverhandlungen am	30. November 2016
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	12. Dezember 2016

Der Präsident

Daniel Bichsel

Der Sekretär

Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen,

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

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

17. Feb. 2017



GENEHMIGUNG

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL

Überbauungsordnung Nr. 29 «Meielen Nord, Abschnitt B»

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

**Überbauungsvorschriften
(UeV)**

Die Überbauungsordnung (UeO)
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Baureglementsänderung

12. Dezember 2016

Impressum

Auftraggeber:

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Fellerstrasse 21
3003 Bern

Planungsbehörde

Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Arthur Stierli, dipl. Geograf
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die UeO «Meielen Nord, Abschnitt B» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung gut gestalteter, wirtschaftlich erschlossener und optimal in die topographische Situation und die gesamte ZPP eingebetteter Verwaltungsgebäude sowie der Sicherung von Langsamverkehrsverbindungen zu den S-Bahn Stationen Zollikofen und Oberzollikofen und zum übrigen Gemeindegebiet.
---------------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.
-----------------	---

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Gemeinde Zollikofen, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP «Meielen Nord».
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der UeO – die Baubereiche für Hauptbauten mit Bezeichnung – die Baulinien mit und ohne Anbaupflicht – die Höhenkoten der Gebäude¹ in m ü. M. – die Terrainkoten in m ü. M. – die maximalen Gefälle des Terrains – die Hauszugänge (ungefähre Lage) – die Erschliessungsfläche – die Baumhaine – die Böschungen (ungefähre Lage) – der Bereich für die Anlieferung – der Bereich für die Anlieferung und Parkierung – die Langsamverkehrsverbindungen (ungefähre Lage) – die Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
-----------------------------	--

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die bestehende Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle
- die bestehenden Rampen- und Treppenanlagen

¹ Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszonen A.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die maximal mögliche oberirdische Geschossfläche (GfO)² für Neubauten beträgt 50'000 m². Für den Baubereich BG gilt eine maximale GfO von 22'500 m². Für den Baubereich AA gilt eine maximale GfO von 27'500 m².

² Der höchste Punkt der Dachkonstruktion³ ist im Überbauungsplan mit einer Gebäudehöhenkote festgelegt. Darüber hinaus ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

³ Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand werden durch die Baubereiche für Hauptbauten definiert.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten ¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer sind nur im Bereich für Anlieferung, im Bereich für Anlieferung und Parkierung und im Bereich der Hauszugänge zulässig und dürfen maximal 4.0 m über die Fassade hinaus ragen.

² Oberlichter und technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftaufbauten oder Solaranlagen dürfen eine maximale Höhe von 3.50 m nicht überschreiten.

³ Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle und der Lüftung der Hauptbauten wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sind in den Erschliessungsflächen und den Baumhainen zulässig, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung sowie die Funktionalität der Aussenräume nicht beeinträchtigen. Ihre maximale Höhe beträgt 4.0 m ab massgebendem Terrain.

² Als oberirdische Geschossfläche gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss ~~(gem. Art. 18 BMBV)~~ aufwärts. Als Untergeschosse gelten alle Geschossflächen nach Art. 19 BMBV.

³ Art. 14 BMBV

Art. 8

Unterniveaubauten
und unterirdische
Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen⁴. Es gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die durchschnittlich maximal 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen⁵. Es gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.

Art. 9

Lärmschutz

¹ Im gesamten Wirkungsbereich der UeO «Meielen Nord, Abschnitt B» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

² Bauten entlang der Bahn sind mit Lärmschutz- und Schallabsorptionsmassnahmen auszustatten.

3. Baugestaltung

Art. 10

Allgemeine Gestaltungs-
vorschriften

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Volumetrie, Anordnung, Dach- und Fassadengestaltung sowie Terrainveränderungen und unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden bestehenden Gebäudes im Baubereich BG so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die natürliche Belichtung der innen liegenden Räume der Hauptbauten ist mit einem Innenhof sicherzustellen.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Im Wirkungsbereich der UeO «Meielen Nord, Abschnitt B» sind ausschliesslich Flachdächer ohne Attikageschoss zulässig.

² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

⁴ Art. 5 BMBV

⁵ Art. 6 BMBV

4. Aussenraumgestaltung

Art. 12

Gesamtgestaltung
Aussenraum

¹ Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der öffentlich zugängliche Aussenraum ist urban, attraktiv, offen und hindernisfrei zugänglich zu gestalten und zu möblieren. Besondere Beachtung ist der Gestaltung der Übergänge zum nördlich angrenzenden Abschnitt A sowie zum östlich angrenzenden Areal zu schenken.

³ Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 13

Terraingestaltung

¹ Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV wird das massgebende Terrain mit der vorliegenden UeO festgelegt. Die im Überbauungsplan bezeichneten Terraintoten dürfen nicht über- oder unterschritten werden.

² Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit der bestehenden Umgebung eine zusammenhängende Lösung ergibt. Der Anschluss an das östlich angrenzende Areal ist zu gewährleisten.

³ Die Erschliessungsfläche zwischen der westlichen Fassade des Baubereichs AA und der Böschung darf ein maximales Gefälle von 6% nicht überschreiten.

Art. 14

Erschliessungsfläche

¹ Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung, der Sicherstellung der Notzufahrt, der Realisierung von Besucherparkplätzen sowie von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle und der Lüftung des Hauptgebäudes.

² Die Erschliessungsfläche ist befahrbar, urban und frei zugänglich zu gestalten und angemessen zu beleuchten. Die Fläche ist als Begegnungszone auszuführen.

³ Der Erschliessungskorridor zwischen den Baubereichen AA und BG kann eine maximale Breite von 7.0 m aufweisen.

Art. 15

Baumhain

¹ Die Baumhaine dienen den Angestellten im Wirkungsbereich der UeO als Aufenthaltsfläche. Sie sind attraktiv zu gestalten und zu möblieren, angemessen zu beleuchten sowie mit je einer standortgerechten Baumart zu bepflanzen.

² Die Baumhaine sind möglichst anstossend an die Erdgeschossfassade und die gemeinschaftlichen Räume im Erdgeschoss auszuführen.

Art. 16

Böschung

¹ Die Gestaltung der im Überbauungsplan bezeichnete Böschung richtet sich nach den Richtlinien der SBB.

² Es ist eine standortgerechte, mehrheitlich durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Erschliessung MIV,
Einstellhalle, Notzu-
fahrt

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Eichenweg an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle direkt in die bestehende Einstellhalle.

² Die Erschliessung für die Notzufahrt erfolgt ab dem Eichenweg und über die Erschliessungsfläche.

Art. 18

Erschliessung Lang-
samverkehr

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt ab der Bahnunterführung bzw. ab dem Eichenweg über die im Überbauungsplan bezeichneten durchgängig begehbaren, hindernisfreien Langsamverkehrsverbindungen. Der Anschluss an die S-Bahn Stationen Zollikofen und Oberzollikofen sowie an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz der Gemeinde ist sichergestellt.

Art. 19

Hauszugänge

Die Hauszugänge sind im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage gekennzeichnet. Für das Gebäude im Baubereich AA muss mindestens ein und maximal zwei Hauszugänge realisiert werden. Wird nur ein Hauszugang realisiert, muss dieser an der Südfassade liegen.

Art. 20

Anlieferung Die Anlieferung erfolgt in den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Bereichen.

Art. 21

Auto- und Veloabstellplätze ¹ Mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen. Für die Nutzungen in den Baubereichen AA und BG sind insgesamt mindestens 127 und maximal 166 unterirdische Parkplätze zu erstellen.

² In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich sind maximal 20 oberirdische Besucherparkplätze bereitzustellen.

³ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 54c der kantonalen Bauverordnung (BauV). Die Veloabstellplätze sind in den Baubereichen für Hauptgebäude und in der Einstellhalle bereitzustellen. Weitere Veloabstellplätze können in den Erschliessungsflächen bereitgestellt werden, sofern sie die Aussenraumgestaltung und die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigen.

Art. 22

Einstellhalle ¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt an der im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stelle über die bestehende Zu- und Wegfahrt.

² Die Einstellhalle ist in zwei Etappen zwischen den Baubereichen für Hauptgebäude auszuführen. Die Erweiterung in den ZPP-Abschnitt A ist an geeigneter Stelle über die bestehende Einstellhalle zu erschliessen.

6. Umwelt

Art. 23

Energie- und Wärmeversorgung Es ist eine autonome, auf erneuerbaren Energien basierte Energieversorgung vorzusehen.

Art. 24

Retention	Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser ist soweit möglich versickern zu lassen. Es ist ein Retentionsvolumen von 490 m ³ zu erstellen.
-----------	---

Art. 25

Nichtionisierende Strahlung	In den Bereichen, in denen der Abstand zur Fahrleitung geringer als 20 m ist, sind bauliche Massnahmen zu treffen.
-----------------------------	--

7. Weitere Bestimmungen

Art. 26

Vertragliche Sicherstellung	Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO «Meielen Nord, Abschnitt B» durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen.
-----------------------------	--

Art. 27

Aufhebung bestehender Vorschriften	Die vorliegende UeO «Meielen Nord, Abschnitt B» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich den Richtplan ZPP Meielen Nord vom 27. Januar 2000.
------------------------------------	--

Art. 28

Inkrafttreten	Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauG).
---------------	---

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	25. April 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	22. Juni 2016
Öffentliche Auflage vom	23. Juni bis 22. Juli 2016
Einspracheverhandlungen am	30. November 2016
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

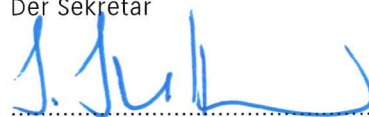
Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Dezember 2016

Der Präsident



Daniel Bichsel

Der Sekretär



Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen,

Gemeindeschreiber



Stefan Sutter

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



17. Feb. 2017



GENEHMIGUNG

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL

Änderung UeO Nr. 29 «Meielen Nord, Abschnitt B»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Ausschnitt Überbauungs-
plan 1:500 und Auszug
Überbauungsvorschriften

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungsplan und Auszug Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bericht raumplanerische Risiko-
studie Gefährdung durch Bahn-
linie
- Bericht Abklärung Belastung NIS

4. Dezember 2017

1. Ausschnitt Überbauungsplan 1:500

2 ecoptima

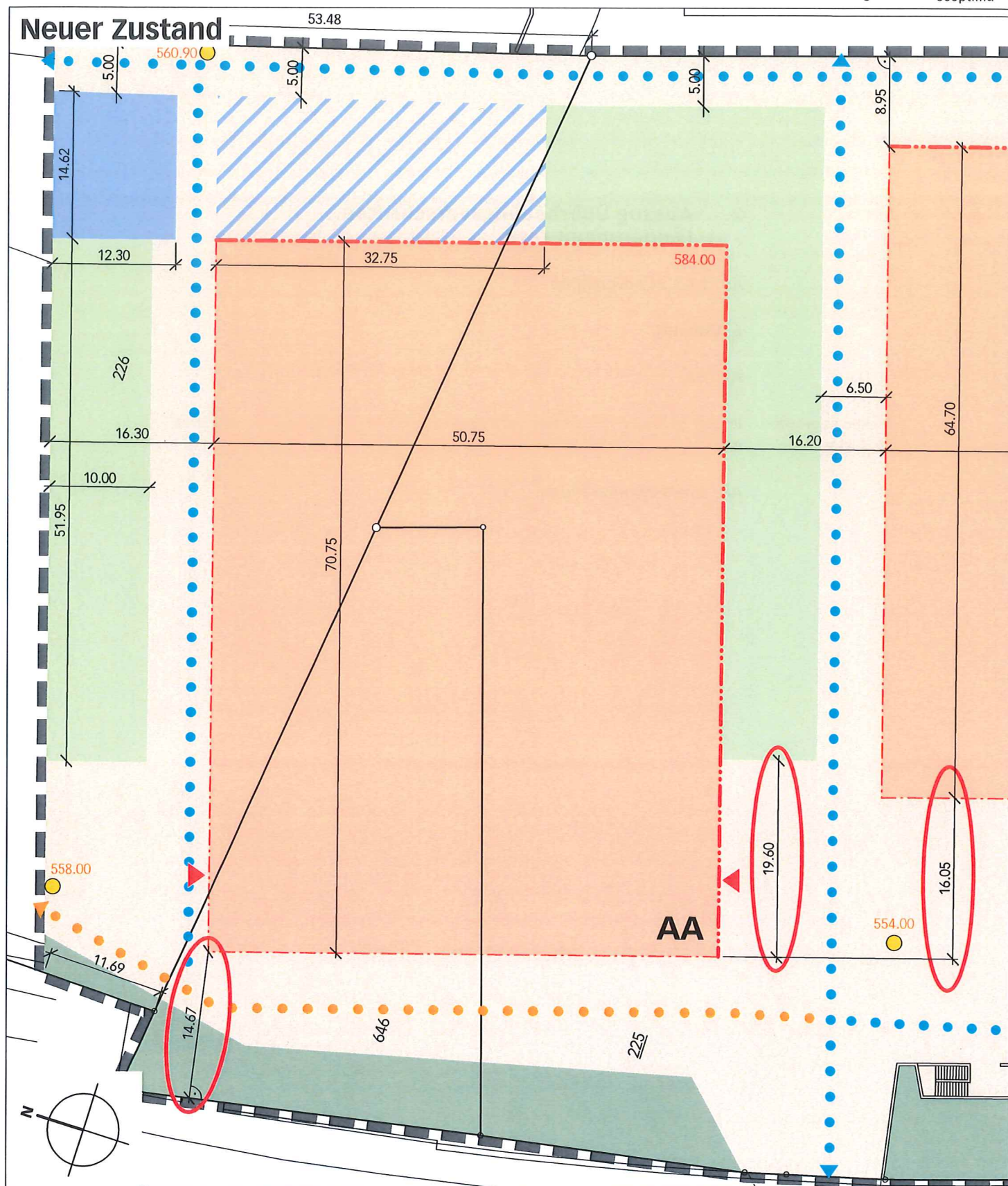


Legende

Inhalte:

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Baubereich für Hauptbauten mit Bezeichnung **AA**
-  Baulinie mit / ohne Anbaupflicht

-  580.15 maximale Höhenkote in m ü. M.
-  554.00 Terrainkote in m ü. M.
-  Hauszugang (ungefähre Lage)
-  Erschliessungsfläche



2. Auszug Überbauungsvorschriften (Änderungen rot)

Art. 1 bis 24 unverändert

6. Umwelt

Art. 25

~~Nichtionisierende-Strahlung~~ In den Bereichen, in denen der Abstand zur Fahrleitung geringer als 20 m ist, sind bauliche Massnahmen zu treffen.

Art. 26 bis 28 unverändert

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. Oktober 2017
 Öffentliche Auflage vom 21. Okt. bis 20. Nov. 2017

Einspracheverhandlungen vom –
 Erledigte Einsprachen –
 Unerledigte Einsprachen –
 Rechtsverwahrung –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04.12.2017

Der Präsident

...

Daniel Bichsel

Der Sekretär

...

Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Zollikofen, 26.12.2017

Der Gemeindeschreiber

...

Stefan Sutter

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

S. Puder

19. Jan. 2018

