

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	28. Februar und 15. März 2019
Publikation im amtl. Anzeiger vom	22. Mai 2019
Öffentliche Auflage vom	23. Mai – 21. Juni 2019
Einspracheverhandlungen am	3. Juli, 13. + 21. August 2019
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	7
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	16. September 2019
Präsident	Sekretär

Daniel Bichsel
Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollkufen,

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

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

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zollikofen

Teil-Überbauungsordnung Nr. 31 «Lüftere Ost» zur ZPP A «Lüftere»

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften inkl. Richtprojekt vom 23. April 2019

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Dokumentation Fachberatung

16. September 2019

zollikofen/ueo lüftere ost/4/uep/6003_uep_190819_vp/pv/lm/os



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich für Gebäude und Gebäudeteile mit Begrenzung, Bezeichnung und Geschossigkeit
- Baubereich für das Vordach
- Baubereich für vorspringende Balkone
- Bereich für die Einstellhallenrampe
- gemeinschaftlicher Umgebungsbereich
- privater Umgebungsbereich
- Bereich für die grössere Spielfläche nach Art. 46. BauV
- Erschliessungs- und Parkierungsbereich
- Erschliessungsbereich Langsamverkehr
- Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal
- Grenze Geltungsbereich Lärmempfindlichkeitsstufen ES II / ES III

Hinweis:

- Wirkungsbereich ZPP A «Lüftere»
- bestehendes Gebäude
- abzubrechende Gebäudeteile im Erdgeschoss
- Bushaltestelle
- Notzufahrt
- Langsamverkehrsverbindung
- Hauseingänge
- Besucher- und Kundenparkplätze
- Abfallbereitstellungsplatz
- projektierte Bäume

GENEHMIGUNG

Gemeinde Zollikofen

Teil-Überbauungsordnung Nr. 31 «Lüftere Ost» zur ZPP A «Lüftere»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften inkl.
Richtprojekt vom 23. April 2019

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Dokumentation Fachberatung

16. September 2019

Impressum

Auftraggeber:

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:

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

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 31 «Lüftere Ost» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit einem begrenzten Anteil Mischnutzung entlang der Wahlackerstrasse sowie für die Schaffung attraktiver Aussenräume. Sie regelt die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Umnutzung des Betagtenheims sowie für die Realisierung einer dem Übergang ins südwestlich angrenzende Wohnquartier angemessenen neuen Wohnüberbauung.
---------------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	¹ Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrauen Perimeter gekennzeichnet. ² Der UeO-Perimeter ist deckungsgleich dem Teilbereich A3 der ZPP «Lüftere».
-----------------	--

Art. 3

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

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – die Baubereiche für Gebäude¹ und Gebäudeteile mit Begrenzung, Bezeichnung und Geschossigkeit – der Baubereich für das Vordach – der Baubereich für vorspringende Balkone – die Bereiche für die Einstellhallenrampen – der gemeinschaftliche Umgebungsbereich – der private Umgebungsbereich – der Bereich für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV – der Erschliessungs- und Parkierungsbereich – der Erschliessungsbereich Langsamverkehr – der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal – die Grenze Geltungsbereich Lärmempfindlichkeitsstufen ES II / ES III
-----------------------------	--

¹ gemäss Definition Art. 2 BMBV

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- der Wirkungsbereich der ZPP A «Lüftere»
- das bestehende Gebäude
- die abzubrechenden Gebäudeteile im Erdgeschoss
- die Bushaltestelle
- die Notzufahrt
- die Langsamverkehrsverbindung
- die Hauseingänge
- die Besucher- und Kundenparkplätze
- der Abfallbereitstellungsplatz
- die projektierten Bäume

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Baubereiche 1 – 4, Baubereich 5 bis in einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand der Wahlackerstrasse: Mischnutzungen nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen.

² Baubereich 5 ab einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand der Wahlackerstrasse und Baubereich 6: Wohnnutzungen nach den Bestimmungen der Wohnzonen.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo)² beträgt für die Baubereiche 1 – 5 gesamthaft 10'900 m². Für den Baubereich 6 beträgt die maximale GFo insgesamt 2'700 m². Über den gesamten Perimeter der UeO ist eine minimale Nutzungsdichte von 0.8 GFZo zu realisieren.

² Die maximale unterirdische Geschossfläche ist nicht beschränkt.

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

³ Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden maximalen Geschosshöhen und Gesamthöhen:

Baubereiche	max. Vollgeschosse (VG)	Gesamthöhe ³
1	1 ohne Attikageschoss	5.5 m
2	6 ohne Attikageschoss	19.0 m
3	7 ohne Attikageschoss	22.0 m
4	1 ohne Attikageschoss	5.5 m
5	10 ohne Attikageschoss	30.0 m
6	3 plus Attikageschoss	14.5 m

⁴ Die Attikabestimmungen richten sich nach dem Baureglement. Der Rückversatz des Attikageschosses hat auf der Südostseite zu erfolgen und hat ab der Südostfassade des darunterliegenden Vollgeschosses mindestens 19.9 m zu betragen.

⁵ Die maximale Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

⁶ Für technisch bedingte Dachaufbauten auf dem bestehenden Gebäude stehen zusätzliche 300 m² zur Verfügung. Deren maximale Höhe ab Oberkante des Dachflächenbereichs des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt 2.5m, die minimale Rückversetzung von der darunterliegenden Fassade auf einer Seite mindestens 3 m, auf den restlichen Seiten mindestens 1.2 m.

Art. 7

Baubereiche für das Vordach und für vorspringende Balkone

¹ Das Vordach gegenüber der Wahlackerstrasse ist nur innerhalb der Baubereiche für das Vordach und für Gebäude und Gebäudeteile zulässig. Seine maximale Gesamthöhe beträgt 5.5 m.

² Vorspringende Balkone sind nur innerhalb der Baubereiche für vorspringende Balkone und für Gebäude und Gebäudeteile zulässig. Sie dürfen maximal 50% der Fassadenfläche bedecken und maximal 2 m über die Fassadenflucht ragen.

Art. 8

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude und Gebäudeteile sind An- und Kleinbauten wie Velounterstände, Containerabstellplätze, ein Buswartehäuschen an der Wahlackerstrasse sowie der gemeinschaftlichen Nutzung dienende Infrastrukturbauten im Umfang von insgesamt 600 m² zulässig. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach dem Baureglement. Der minimale Abstand zwischen zwei An- und Kleinbauten beträgt 2.0 m.

³ gemessen wird an der Oberkante der Dachkonstruktion über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains; bei Flachdächern mit Brüstung an der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

² Einstellhallenrampen und ihre Überdachungen sind nur in den entsprechenden Bereichen zulässig. Die Überdachungen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

³ Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

⁴ Für Unterniveau- und unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Art. 9

Lärmschutz

Entlang der Wahlackerstrasse in einer Tiefe von 40 m ab äusserem Trottoirrand gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. Im übrigen Gebiet gilt ES II.

3. Baugestaltung

Art. 10

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

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

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

³ Für die städtebauliche Setzung und Volumetrie, die Prinzipien der Fassadengestaltung, sowie für die Arealzugänge ist das Richtprojekt von Rykart Architekten vom 23. April 2019 im Anhang zu den Überbauungsvorschriften verbindlich.

Art. 11

- Fassadengestaltung
- ¹ Fassaden- und Farbgestaltung sowie Materialisierung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren.
- ² In den Baubereichen 1-5 sind die Fassaden- und Farbgestaltung sowie die Materialisierung so zu wählen, dass das Erscheinungsbild der Fassade auf das bestehende Gebäude referenziert.

Art. 12

- Dachgestaltung
- ¹ Auf Gebäuden und Anbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
- ² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile über 20 m² sind extensiv zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 13

- 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 Es ist eine standortgerechte, mehrheitlich durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.
- ³ Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 14

- Terraingestaltung
- Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind möglichst stufenlos zu gestalten, so dass sich zusammen mit den Bauten und der Umgebung eine gute gestalterische Lösung ergibt.

Art. 15

Gemeinschaftlicher
Umgebungsbereich

¹ Der gemeinschaftliche Umgebungsbereich dient als Aufenthalts- und Erholungsbereich für die Bewohner sowie der attraktiven Gestaltung des Aussenraums.

² Der im Überbauungsplan dargestellte gemeinschaftliche Umgebungsbereich dient im Wesentlichen folgenden Nutzungen:

- Notzufahrten
- Langsamverkehrverbindung
- Möblierung
- Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Spielgeräte
- Fluchttreppen und Notausstiege
- Veloabstellplätze
- Bepflanzung
- Beleuchtung

³ Die exakte Lage und Anzahl der im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Bäume sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan zu definieren.

Art. 16

Privater Umgebungsbereich

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten privaten Aussenräume dienen ausschliesslich den anstossenden Wohnungen. Sie haben mehrheitlich grüne und unbefestigte Flächen aufzuweisen.

² Allfällige private Abgrenzungen und Sichtschutzwände sind gestalterisch in das Umgebungskonzept zu integrieren.

Art. 17

Aufenthaltsbereiche,
Spielplätze und
Bereich für die
grössere Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sind im gemeinschaftlichen Umgebungsbereich zulässig.

² Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist im entsprechend bezeichneten Bereich zu erstellen. Ihre Mindestfläche beträgt 600 m², wobei Art. 45 Abs. 3 BauV anwendbar ist. Die grössere Spielfläche ist im Zuge der Detailplanung im Umgebungsplan des Baugesuchs in ihrer Lage zu präzisieren.

³ Im Fall einer etappierten Überbauung ist die grössere Spielfläche unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der 20. Familienwohnung bereitzustellen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 18

Erschliessungs- und
Parkierungsbereich

¹ Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient auch der Realisierung von Besucher- und Kundenparkplätzen, von Veloabstellplätzen, von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle und einem Buswartehäuschen an der Wahlackerstrasse sowie der Bepflanzung mit einzelnen Bäumen.

² Die Erschliessungs- und Parkierungsfläche ist befestigt und frei zugänglich zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten. Flächen, die nicht als Erschliessungs- und Parkierungsflächen benötigt werden, können begrünt werden.

Art. 19

Erschliessung für
den motorisierten
Verkehr

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt ab dem Lüfternweg an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen.

² Die Einstellhallenrampen befinden sich in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen.

Art. 20

Erschliessungsbe-
reich Langsamver-
kehr

¹ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsbereich Langsamverkehr ist eine arealinterne Fuss- und Velowegverbindung zu schaffen.

² Der Erschliessungsbereich Langsamverkehr dient auch der Sicherstellung der Zufahrt für Notfall- und Umzugsfahrzeuge, von Veloabstellplätzen, sowie der Bepflanzung mit einzelnen Bäumen.

³ Die Langsamverkehrsverbindung ist befestigt, hindernisfrei und frei zugänglich zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten.

Art. 21

Auto- und Veloab-
stellplätze

¹ Mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49ff der kantonalen Bauverordnung (BauV).

² Die Lage der oberirdischen Autoabstellplätze ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

³ Die Veloabstellplätze richten sich nach Art. 54c der BauV.

Art. 22

Abfallbereitstellungsplatz

Der Abfallbereitstellungsplatz ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

6. Umwelt

Art. 23

Energie- und Wärmeversorgung

¹ Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen.

² Sofern nicht an den Wärmeverbund Unterzollikofen angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser Holz einzusetzen. In diesem Fall ist für den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen.

³ Für im Zusammenhang mit Heizwerken stehende Bauten und Anlagen gilt, soweit sie nicht innerhalb der Baubereiche realisiert werden können, Art. 7 Abs. 4.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 24

Fachberatung

Zur Beurteilung der Fassaden- und der Aussenraumgestaltung ist die vom Gemeinderat eingesetzte Fachberatung vor der Baueingabe erneut beizuziehen.

Art. 25

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 28. Februar und 15. März 2019

Publikation im amtl. Anzeiger vom 22. Mai 2019
Öffentliche Auflage vom 23. Mai – 21. Juni 2019

Einspracheverhandlungen am 3. Juli, 13. + 21. August 2019
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 7
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. September 2019

Präsident

Daniel Bichsel

Sekretär

Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen, 16.10.2019

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

17. Jan. 2020

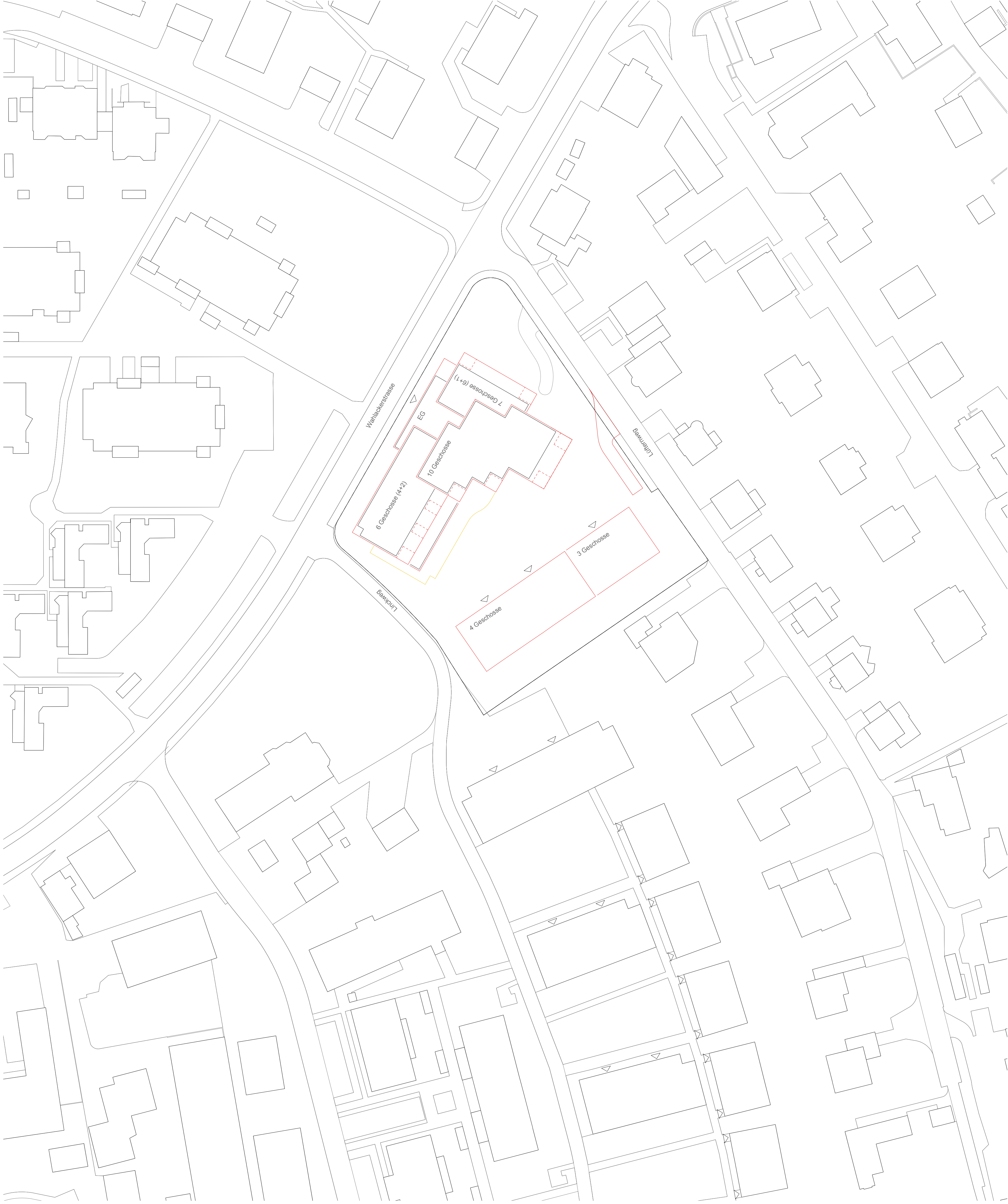


Anhang

Richtprojekt von Rykart Architekten AG vom 23. April 2019

Die gemäss Art. 10 UeV in der weiteren Bearbeitung verbindlichen Elemente des Richtprojekts sind:

- die städtebauliche Setzung und Volumetrie,
- die Prinzipien der Fassadengestaltung,
- die Arealzugänge.

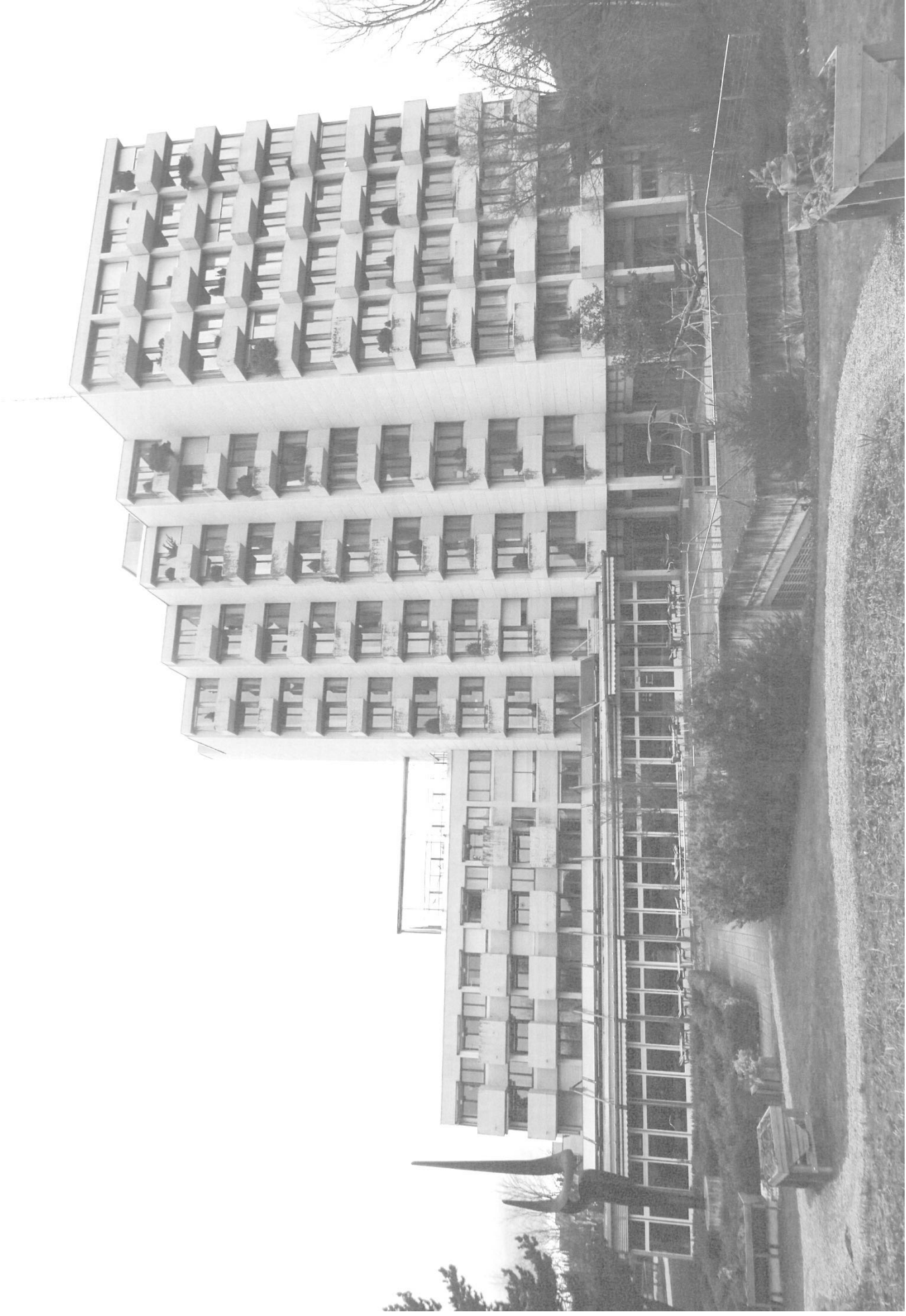




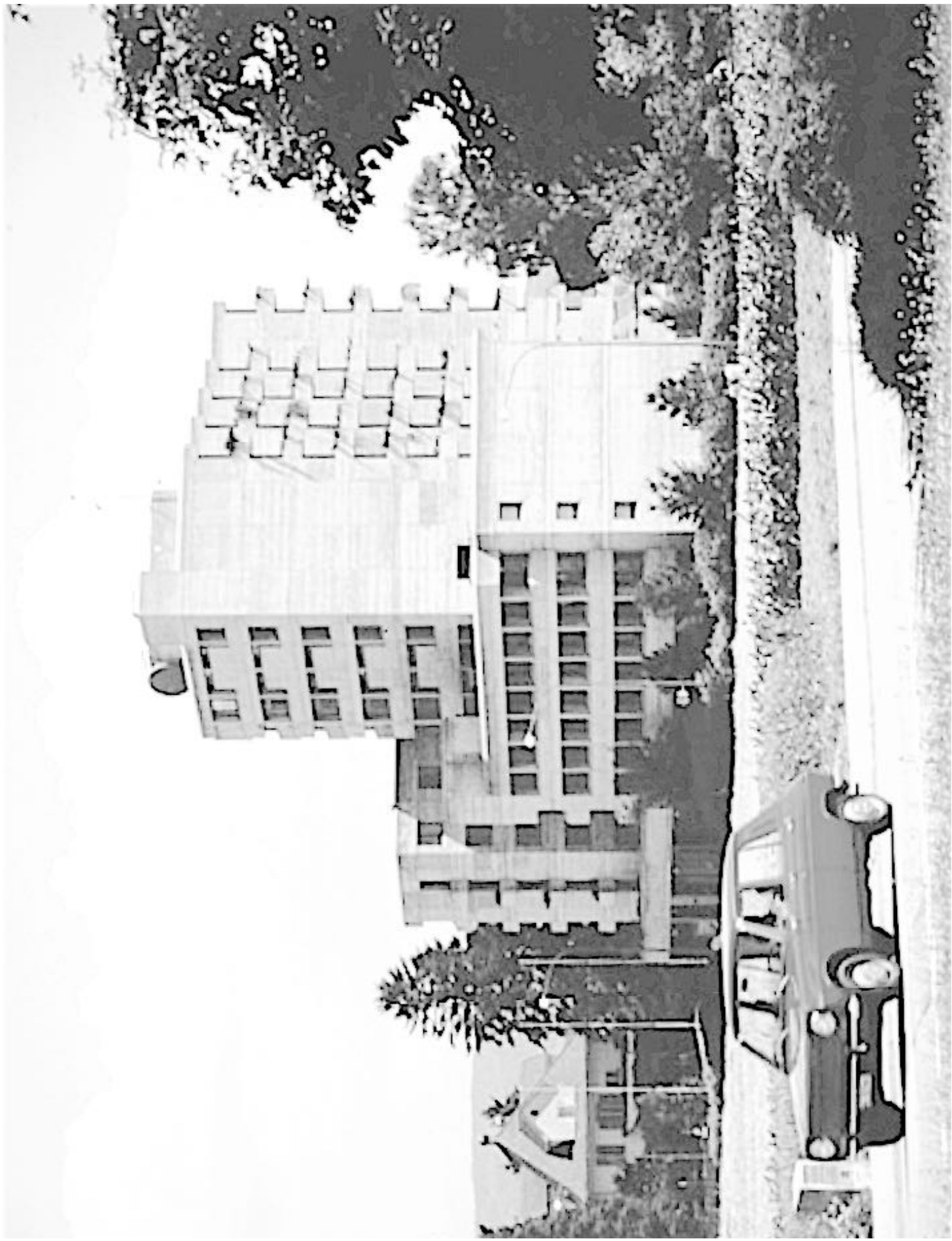
Nordostfassade Bestand Foto 2017



Südostfassade Bestand Foto 2017



Südwestfassade Bestand Foto 2017



Historische Aufnahme, Magazin des Betaggenheim Zollikofen, März 2015
Erstellung 1973-1975, Architekten W. Schüller und H. Habegger



Nordostfassade



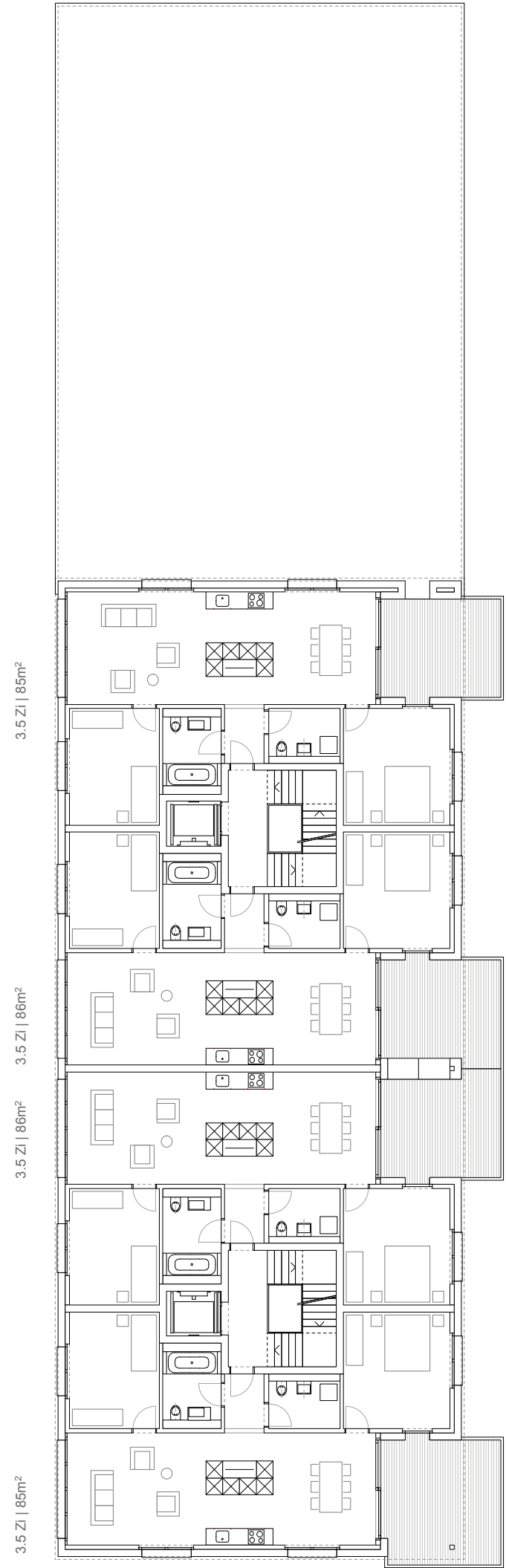
Südostfassade



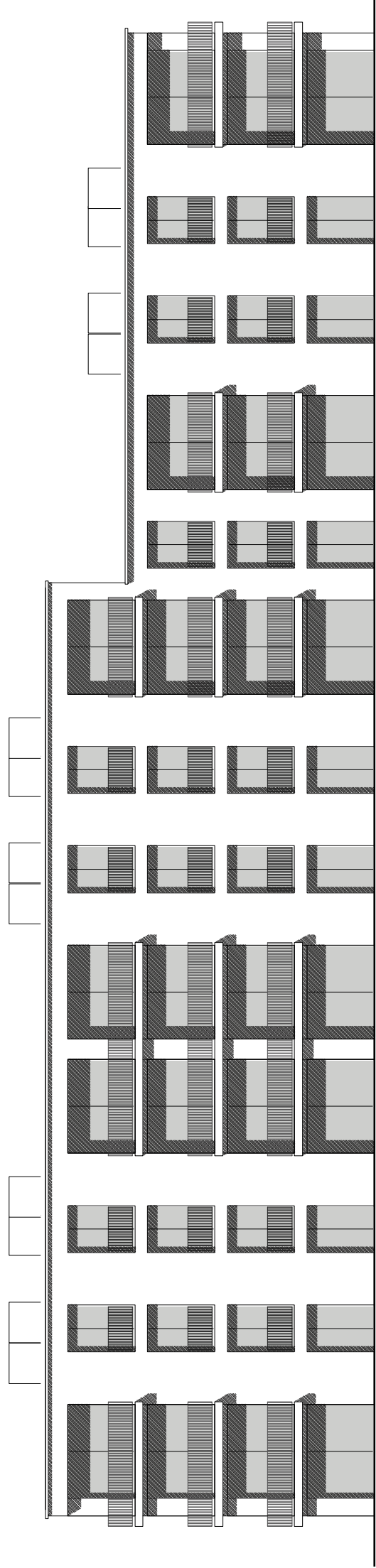
Südwestfassade



Nordwestfassade



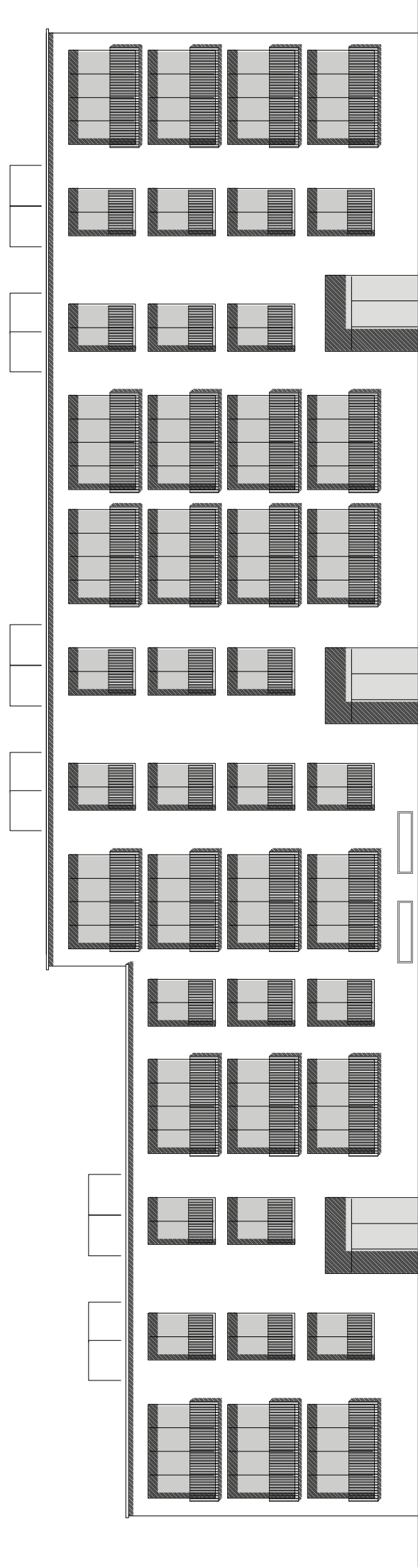
Attika



Südwestfassade



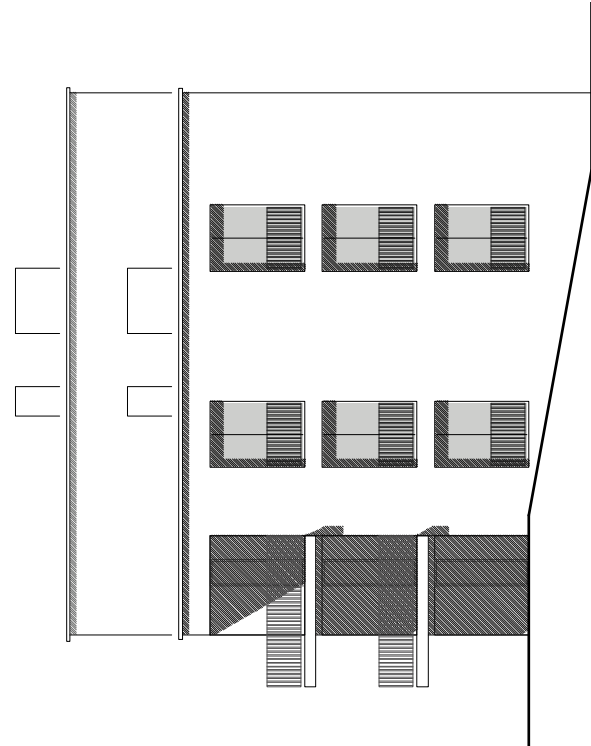
1. + 2. Obergeschoss



Nordostfassade



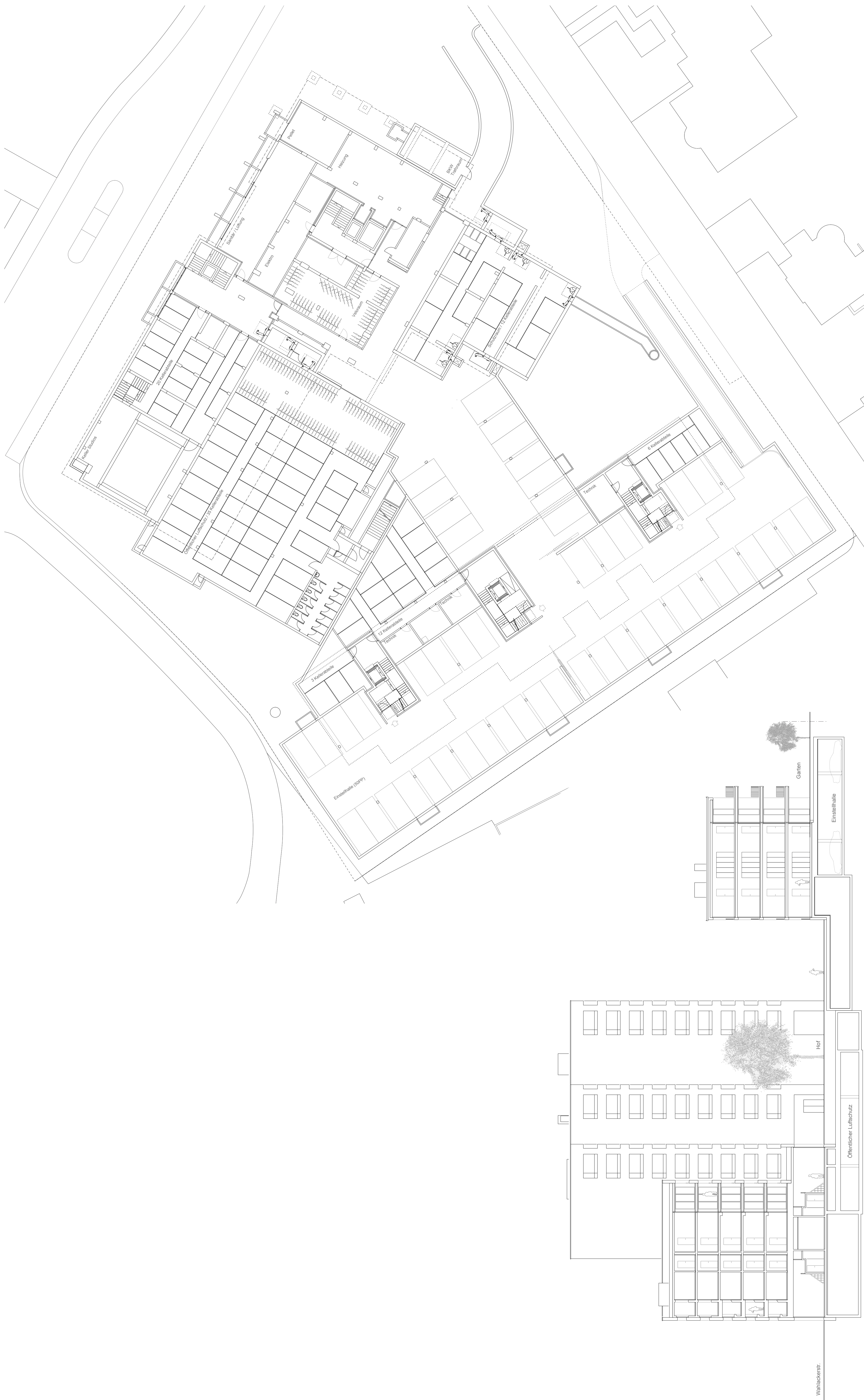
Erdgeschoss



Südostfassade



Nordwestfassade



Schnitt

Grundriss Untergeschoss

