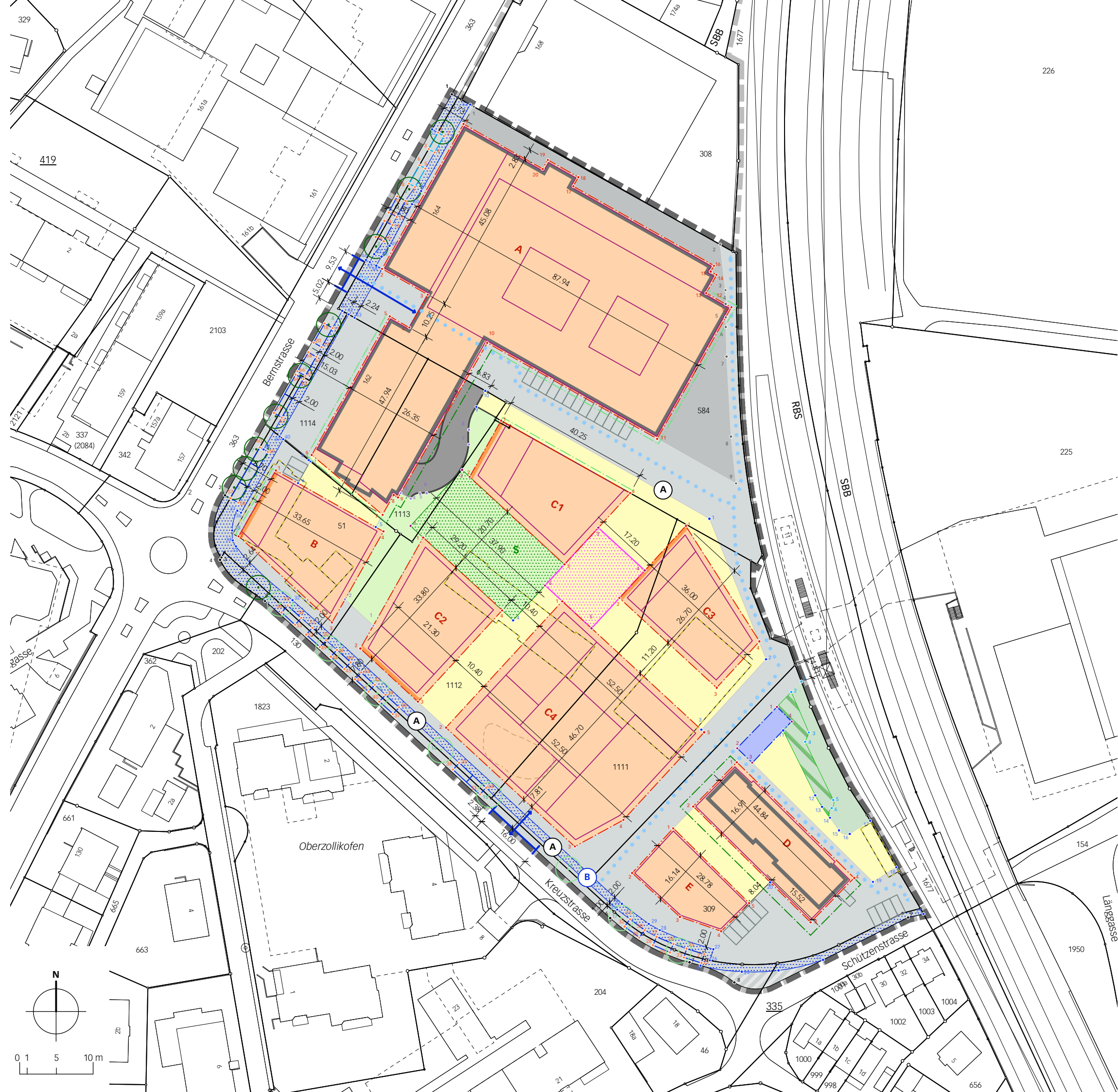


A Abfallbereitstellungsplätze



Koordinatenliste												
	Ecke	x	y									
Wirkungsbereich		1	2601654.293	1205257.394	Nachbarschafts- bezogener Aussenraum	1	2601724.385	1205141.943	Anlieferung	1	2601660.233	1205254.074
	2	2601592.554	1205148.353	2		2601739.787	1205103.752	2		2601727.308	1205216.552	
	3	2601591.571	1205131.394	3		2601722.198	1205084.592	3		2601728.734	1205204.126	
	4	2601591.207	1205130.773	4		2601670.947	1205114.335	4		2601728.773	1205200.371	
	5	2601603.431	1205119.541	5		2601633.582	1205139.699	5		2601728.811	1205196.745	
	6	2601697.386	1205033.341	6		2601612.436	1205151.672	6		2601728.838	1205194.095	
	7	2601718.964	1205021.291	7		2601615.761	1205157.576	7		2601729.047	1205186.077	
	8	2601731.169	1205015.853	8		2601615.349	1205157.912	8		2601730.220	1205164.325	
	9	2601778.446	1205033.511	9		2601660.947	1205172.389	9		2601731.605	1205151.574	
	10	2601657.482	1205249.295	10		2601663.375	1205176.769	10		2601650.500	1205246.974	
Baubereich A	1	2601635.282	1205209.913	Öffentliche Velostellplätze	11	2601744.436	1205084.381	1	2601652.130	1205246.050		
	2	2601647.738	1205202.892		12	2601753.187	1205066.736	2	2601647.963	1205242.494		
	4	2601642.716	1205193.983		13	2601755.039	1205063.585	4	2601649.593	1205241.571		
	5	2601637.399	1205196.987		14	2601757.187	1205060.626	5	2601647.103	1205237.174		
	6	2601616.148	1205159.329		15	2601759.659	1205057.214	6	2601645.473	1205238.098		
	7	2601635.439	1205143.031		16	2601762.568	1205056.216	7	2601644.273	1205232.177		
	8	2601638.449	1205148.406		17	2601768.107	1205059.829	8	2601642.642	1205233.100		
	9	2601639.638	1205147.736		18	2601775.234	1205047.178	9	2601641.674	1205228.642		
	10	2601663.913	1205189.781		19	2601768.902	1205043.183	10	2601639.471	1205229.645		
	11	2601710.147	1205163.685		20	2601740.883	1205043.066	11	2601639.308	1205224.057		
Baubereich B	12	260170.354	1205199.479	Fussweg- verbindungen	21	2601782.644	1205034.461	12	2601637.105	1205225.240		
	13	2601723.508	1205203.343		22	2601755.305	1205021.978	13	2601638.105	1205221.817		
	14	2601726.307	1205208.289		23	2601743.186	1205019.124	14	2601635.902	1205223.000		
	15	2601724.725	1205209.180		24	2601733.179	1205018.770	15	2601635.739	1205217.412		
	16	2601725.618	1205210.754		25	2601721.993	1205020.446	16	2601633.536	1205218.595		
	17	2601687.333	1205232.384		26	2601724.520	1205021.834	17	2601621.812	1205193.834		
	18	2601688.723	1205234.842		27	2601725.457	1205024.848	18	2601619.638	1205195.069		
	19	2601680.402	1205239.551		28	2601710.884	1205030.063	19	2601618.854	1205188.614		
	20	2601679.010	1205237.086		29	2601707.885	1205031.741	20	2601616.680	1205189.849		
	1	2601606.391	1205155.094		30	2601700.588	1205037.205	21	2601722.953	1205023.532		
Baubereich C1	2	2601596.254	1205137.190	Bereich An-/Kleinbauten	31	2601699.293	1205035.661	22	2601722.211	1205021.145		
	3	2601621.661	1205113.765		32	2601610.950	1205119.804	23	2601717.436	1205022.630		
	4	2601635.674	1205138.515		33	2601595.514	1205134.468	24	2601718.179	1205025.017		
	1	2601667.701	1205168.616		34	2601594.995	1205136.075	25	2601713.631	1205024.011		
	2	2601659.141	1205153.338		35	2601594.500	1205138.771	26	2601714.607	1205026.313		
	3	2601684.940	1205129.553		36	2601596.905	1205143.592	27	2601710.003	1205028.264		
	4	2601702.816	1205148.941		37	2601595.908	1205144.171	28	2601709.027	1205025.963		
	1	2601646.500	1205136.838		38	2601603.079	1205160.805	29	2601705.297	1205028.057		
	2	2601629.398	1205106.632		39	2601607.425	1205164.368	30	2601706.794	1205030.060		
	3	2601645.056	1205092.195		40	2601608.388	1205163.583	31	2601702.789	1205033.053		
Baubereich C2	4	2601667.968	1205117.045	Bereich für Nachbarschaftsplatz	41	2601624.438	1205198.515	32	2601701.292	1205031.051		
	1	2601717.988	1205140.023		42	2601626.183	1205197.537	33	2601661.940	1205066.969		
	2	2601699.890	1205120.393		43	2601627.821	1205196.618	34	2601663.633	1205068.808		
	3	2601726.357	1205095.991		44	2601633.699	1205210.805	35	2601656.277	1205075.582		
	4	2601737.985	1205108.603		45	2601631.957	1205211.787	36	2601654.584	1205073.743		
	1	2601684.358	1205119.480		46	2601630.907	1205212.380	37	2601638.253	1205088.836		
	2	2601652.703	1205085.146		47	2601633.164	1205213.922	38	2601639.947	1205090.675		
	3	2601687.754	1205052.829		48	2601635.153	1205213.240	39	2601636.269	1205094.062		
	4	2601700.962	1205060.038		49	2601637.348	1205216.225	40	2601634.575	1205092.223		
	5	2601722.956	1205083.893		50	2601643.435	1205227.513	41	2601631.634	1205094.926		
Baubereich C3	1	2601731.855	1205075.721	Grössere Spielfläche	51	2601645.966	1205231.109	42	2601633.328	1205096.765		
	2	2601719.970	1205063.690		52	2601648.918	1205247.870	43	2601629.650	1205100.152		
	3	2601751.896	1205032.203		53	2601659.276	1205254.609	44	2601627.956	1205098.313		
	4	2601763.781	1205044.234		1	2601742.761	1205090.791	45	2601625.041	1205101.060		
	1	2601714.531	1205057.757		2	2601731.951	1205079.516	46	2601626.735	1205102.899		
	2	2601703.368	1205045.597		3	2601736.036	1205075.598	47	2601623.057	1205106.286		
	3	2601716.329	1205033.684		4	2601746.762	1205086.816	48	2601621.363	1205104.447		
	4	2601727.585	1205029.769		1	2601643.047	1205139.993	49	2601618.347	1205107.077		
	5	2601735.201	1205037.383		2	2601657.074	1205155.240	50	2601620.041	1205108.916		
	Bestehende Bäume	1	2601651.725		1205247.165	Bereich für Nachbarschaftsplatz	1	2601694.150	1205139.542	51	2601616.363	1205112.303
2		2601642.696	1205231.587	2	2601706.796		1205127.883	52	2601614.669	1205110.464		
3		2601633.668	1205216.015	3	2601692.298		1205112.159	53	2601611.645	1205113.113		
4		2601620.571	1205194.761	4	2601679.653		1205123.818	54	2601613.320	1205114.969		
5		2601613.035	1205180.915	1	2601632.929		1205112.868	55	2601609.609	1205118.320		
6		2601606.350	1205169.800	2	2601625.202		1205120.020	56	2601607.934	1205116.644		
7		2601601.070	1205160.834	3	2601640.335		1205148.943	57	2601594.003	1205147.557		
8		2601598.058	1205155.644	4	2601643.112		1205147.421	58	2601596.179	1205146.326		
9		2601595.047	1205150.454	5	2601645.626		1205148.826	59	2601604.209	1205160.166		
10		2601601.634	1205123.308	6	2601647.429		1205148.913	60	2601602.033	1205161.397		
Projektierte Bäume	1	2601607.492	1205118.905	Bereich für Feldgehölzersatz	7	2601658.956	1205162.170	61	2601605.843	1205170.728		
	2	2601620.742	1205106.721		8	2601658.936	1205166.163	62	2601608.016	1205169.492		
	3	2601633.977	1205094.521		1	2601749.407	1205097.663	63	2601613.933	1205179.932		
	4	2601651.312	1205079.041		2	2601746.667	1205094.830	64	2601611.760	1205181.167		
	5	2601664.492	1205066.825		3	2601751.455	1205083.845	65	2601614.435	1205180.797		
	6	2601686.003	1205046.612		4	2601750.449	1205081.281	66	2601612.261	1205182.032		
	7	2601700.360	1205033.396		5	2601758.096	1205065.464	67	2601617.393	1205186.017		
	8	2601716.032	1205024.477		6	2601757.680	1205063.250	68	2601615.220	1205187.255		

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	30. November 2020
Publikation im amtl. Anzeiger vom	17. März 2021
Öffentliche Auflage vom	18. März bis 16. April 2021
Einspracheverhandlungen am	2. und 11. Juni 2021
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	28. Juni 2021

Präsident

Daniel Bichsel

Sekretär

Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen, 2. Juni 2021

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

15. Nov. 2021



GENEHMIGUNG

Gemeinde Zollikofen

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

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

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

Juni 2021

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinderat Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftraggeberinnen

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

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

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

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 34 «Dreieck Süd» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Verdichtung des südlichen Teils der ZPP O unter Berücksichtigung des Ortsbilds, einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung und belebter, attraktiver Aussenräume. Sie regelt die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Ersatz, resp. die Ergänzung der bestehenden Hochhäuser und weiterer Gebäude im Perimeter, sowie die notwendigen umweltrechtlichen Rahmenbedingungen.
---------------	--

Art. 2

Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrauen 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.
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – die Baubereiche für Gebäude mit Begrenzung und Bezeichnung – die Fassaden mit minimalem Rücksprung der obersten Vollgeschosse – die Baulinien für vorspringende Gebäudeteile 1.0 m und 2.5 m – der Baubereich für An- und Kleinbauten – der öffentliche Aussenraum – der nachbarschaftsbezogene Aussenraum – der begrünte Aussenraum – der Bereich für den Nachbarschaftsplatz – der Bereich für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV – die Bäume entlang der Strassen bestehend/projektiert – die bestockte Fläche – das zu entfernende Feldgehölz – der Bereich für Feldgehölzersatz – der Bereiche für die Hauptzufahrten zum Areal – die bestehende Einstellhallenrampe – die Anlieferfläche – der Bereich für die öffentlichen Fusswegverbindungen entlang der Strassen – die öffentlichen Kurzzeitparkplätze entlang der Strassen
-----------------------------	---

- die öffentlichen Veloabstellplätze entlang der Bernstrasse

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- der Wirkungsbereich der ZPP O
- der Umriss bestehender Gebäude und Gebäudeteile
- die abzubrechenden Gebäude
- die projektierten Gebäude
- die weiteren Kurzzeitparkplätze
- die öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen im Arealinnern
- die Bushaltestelle
- die Abfallbereitstellungsplätze

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Zugelassen ist Mischnutzung nach den Bestimmungen über die Mischzone MZ.

² Um den Charakter des südlichen Arealteils als Wohnquartier zu stärken, ist in den Baubereichen B bis E ein hoher Wohnanteil anzustreben.

³ Das 1. Vollgeschoss des Baubereichs E sowie das 1. Vollgeschoss entlang der südöstlichen, zur Kreuzstrasse ausgerichteten Fassade des Baubereichs C4 sind in einer Tiefe von mindestens 10 m ab Baubereichs-
 begrenzung einer publikumsorientierten Nutzung zuzuführen.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die maximale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) beträgt 2.4.

² Die maximale unterirdische Geschossfläche ist nicht beschränkt.

³ Für die Baubereiche gelten die folgenden maximalen oberirdischen Geschossflächen, Dachkoten und traufseitigen Fassadenhöhen:

Baubereiche	max. Geschossfläche oberirdisch (GFo)	Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion ¹	Fassadenhöhe traufseitig ¹ (Fh tr)
A	22'900 m ²	586.0 m.ü.M.	28.0 m
B	3'650 m ²	576.7 m.ü.M.	22.5 m
C1 – C4	20'950 m ²		
C1		580.1 m.ü.M.	24.5 m
C2		577.1 m.ü.M.	21.5 m

¹ gemessen wird an der Oberkante der Dachkonstruktion, bei Flachdächern mit Brüstung an der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

C3		585.6 m.ü.M.	30.0 m
C4		581.1 m.ü.M.	25.5 m
D	7'000 m ²	592.6 m.ü.M.	35.1 m
E	420 m ²	563.0 m.ü.M., resp. 569.0 m.ü.M. für Ballfang	7.5 m

⁴ Über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind keine Attikageschosse zulässig. Im Baubereich D ist über die Fassadenhöhe traufseitig hinaus ein Attikageschoss gemäss den Bestimmungen des Baureglements gestattet.

⁵ Im Baubereich E ist auf dem Gebäude ein Ballfang mit einer maximalen Höhe von 6 m zulässig.

⁶ Über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten gestattet². Die maximale Höhe der technisch bedingten Dachaufbauten ab Oberkant des Dachflächenbereichs des darunterliegenden Voll- oder Attikageschosses beträgt 3 m, 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 Gebäude

¹ Die Baubereiche für Gebäude bezeichnen die maximale Ausdehnung der Hauptgebäude. Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand werden durch die Baubereiche definiert. Für die einzelnen Baubereiche gelten die Bestimmungen in Abs. 2 – 5. Darüber hinaus ist das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 für die zu erstellenden Bauvolumen verbindlich³.

² Für die Abmessung und Anordnung der gemäss UeO möglichen Aufstockung sowie die Lage und Anzahl der gestaffelten Gebäudeteile im Baubereich A ist das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 verbindlich.

³ Von den im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Fassaden der Baubereiche B, C1, C2 und C3 haben die obersten Vollgeschosse einen Rücksprung von mindestens 4 m aufzuweisen. Für die Anzahl der rückzuspringenden Vollgeschosse ist das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 verbindlich.

⁴ Das Gebäude im Baubereich C4 ist als Blockrand mit Innenhof sowie in der Höhe gestaffelt auszubilden. Für die Anzahl und Lage der gestaffelten Gebäudeteile ist das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 verbindlich.

² allseitig umschlossene Dachaufbauten zählen zur GfO des jeweiligen Gebäudes.

³ In Kapitel 2 des Gesamtkonzepts vom 8. März 2021 (Seiten 4 und 5) sind die verbindlichen und die orientierenden Elemente sowie die dafür massgebenden Pläne definiert.

⁵ Das bestehende Hochhaus auf Parzelle Nr. 309 kann erneuert und im Rahmen des Baubereichs D ergänzt werden.

Art. 8

Vorspringende Gebäudeteile

¹ Dachvorsprünge und Vordächer dürfen max. 2 m über den Baubereich und die Fassadenlinie hinausragen. Ihre Länge, resp. Breite dürfen den gesamten dazugehörigen Fassadenabschnitt umfassen.

² Über Abs. 1 hinaus ist die Zulässigkeit von vorspringenden Gebäudeteilen ausserhalb der Baubereiche mit Baulinien geregelt. Die Baulinien begrenzen das Mass, das vorspringende Gebäudeteile über die Baubereiche hinausragen dürfen. Ihre maximale Tiefe über die Fassadenlinie beträgt 3 m, die bedeckte Fläche maximal 50 Prozent des Fassadenabschnitts.

³ Für vorspringende Gebäudeteile, die gegen öffentliche Strassen ausgerichtet sind, bleibt Art. 83 SG vorbehalten.

Art. 9

Baubereich für An- und Kleinbauten

Der Baubereich für An- und Kleinbauten ist für gedeckte öffentliche Veloabstellplätze bestimmt. Die maximale Gesamthöhe beträgt 4 m. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb des Baubereichs ist frei.

Art. 10

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind weitere An- und Kleinbauten wie Velounterstände, Containerabstellplätze sowie der gemeinschaftlichen Nutzung dienende Infrastrukturbauten zulässig. Die baupolizeilichen Massnahmen richten sich nach dem Baureglement.

² Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege oder Oberlichter, im Zusammenhang mit der Energie- und Wärmeversorgung, sowie Treppen, Stützmauern o.ä. zur Überwindung von Niveauunterschieden sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung zu integrieren und dürfen diese nicht negativ beeinträchtigen.

³ Unterniveau- und unterirdische Bauten dürfen an die Parzellengrenze gebaut werden, sofern diese nicht am Rand des UeO-Perimeters liegen. Bei einer Verbindung verschiedener Einstellhallen und einer etappierten Realisierung sind die notwendigen Anschlüsse sicherzustellen. Im Übrigen gelten für Untergeschosse, Unterniveau- und unterirdische Bauten die Bestimmungen des Baureglements.

3. Baugestaltung

Art. 11

Allgemeine Gestaltungs-
vorschriften

¹ Der städtebauliche und architektonische Ausdruck der Bauten soll eine besonders hohe Qualität aufweisen. Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Volumetrie, Anordnung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe sowie unter Berücksichtigung des Bestands und der angrenzenden Gebiete so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 illustriert die gebietsübergreifende Bebauungsidee. Die darin entsprechend definierten Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter.

Art. 12

Fassadengestaltung

¹ Fassaden- und Farbgestaltung sowie Materialisierung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf die Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren. Zur Beurteilung der Fassadengestaltung und Materialisierung gilt Art. 33 Abs. 1.

² Die Gebäudeadressen sind so anzuordnen, dass sie zur Belebung der öffentlichen und nachbarschaftsbezogenen Aussenräume beitragen.

³ Entlang des im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Aussenraums ist der optische Bezug zwischen dem öffentlichen Aussenraum und den angrenzenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) durch eine angemessene Gestaltung der entsprechenden Fassaden sicherzustellen.

Art. 13

Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden und An- und Kleinbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Auf begehbaren Flachdachteilen sind Spiel- und Aufenthaltsflächen nach Art. 44 und 45 BauV sowie Dachgärten zulässig. In diesen Bereichen dürfen Sonnensegel, Pergolen und offene, überdachte Begegnungsbereiche sowie für die Nutzung als Dachgärten notwendige Infrastrukturen wie Pflanztröge, kleinere Gewächshäuser und Geräteräume bis max. 40 m² anrechenbarer Gebäudefläche erstellt werden. Sie müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben und in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten. Zur Beurteilung der Dachgestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 33.

Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit der Nutzer nachzuweisen.

³ Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 14

Gesamtgestaltung
Aussenraum

¹ Die Aussenräume und Plätze sind sorgfältig und identitätsstiftend auszugestalten und sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Sie sind bezüglich Dimension, Möblierung und Bepflanzung insgesamt so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und dass zur Belebung der öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten Aussenräume beigetragen wird.

² Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 illustriert die Prinzipien der Aussenraumgestaltung, welche in der weiteren Bearbeitung verbindlich zu berücksichtigen sind.

³ In den nicht bebauten und befestigten Teilen des Aussenraums wird ein möglichst hoher Anteil an klimaausgleichenden und biodiversitätsfördernden Grünflächen angestrebt. Es ist eine standortgerechte, durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD einzureichen.

⁵ An den Randbereichen der verschiedenen Aussenräume (Art. 16 – 18), der Platzsituationen (Art. 19) und der grösseren Spielfläche (Art. 20) sind im Zuge der Detailplanung und in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) Verschiebungen von max. 6 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig.

Art. 15

Terraingestaltung Das Terrain ist so zu gestalten, dass arealinterne Niveauunterschiede und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete gestalterisch und funktional gelöst werden können.

Art. 16

Öffentlicher Aussen-
raum ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentliche Aussenraum dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:

- öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsbereich
- Zirkulation des Langsamverkehrs
- Anlieferung und Notzufahrt
- Kurzzeitparkplätze
- Einstellhallenzufahrt
- Veloabstellplätze
- Möblierung (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Kunstobjekte etc.)
- Aussenbestuhlung und Auslage der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss
- Bepflanzung, Bäume, Grünflächen
- Beleuchtung

² Die Flächen sind befestigt und hindernisfrei begehbar zu realisieren und angemessen zu beleuchten.

³ Möblierungen wie Tische, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Pflanztröge o.ä. sowie Bäume sind zulässig. Sie dürfen die Zirkulation des Langsam- und des mobilisierten Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Art. 17

Nachbarschaftsbe-
zogener Aussen-
raum ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete nachbarschaftsbezogene Aussenraum dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:

- Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielbereich für die Quartierbewohnenden
- Erschliessung für den Langsamverkehr
- Anlieferung und Notzufahrt
- Kurzzeitparkplätze
- Veloabstellplätze
- Möblierung (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Kunstobjekte, Wasserspiele etc.)
- Aussenbestuhlung und Auslage der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss
- Gemeinschaftliche Infrastrukturen (Pergolen, Sonnensegel, Grillstelle etc.)
- Bepflanzung, Bäume, Grünflächen
- Beleuchtung

² Die Flächen sind, wo nötig, befestigt auszugestalten. Die befestigten Flächen müssen durchgängig hindernisfrei begehbar sein.

Art. 18

Begrünter Aussenraum

Der im Überbauungsplan bezeichnete begrünte Aussenraum hat einen hohen Grünanteil aufzuweisen und dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:

- Anlage einer grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV im entsprechend bezeichneten Bereich
- private Gärten und Sitzplätze und entsprechende Möblierung
- Bepflanzung, Bäume, klimaausgleichende Grünfläche

Art. 19

Bereiche für Nachbarschaftsplatz

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

Art. 20

Aufenthaltsbereiche, Spielplätze

¹ Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze können, sofern sinnvoll und den Langsam- und motorisierten Verkehr nicht hindernd, in allen Aussenräumen wie auch auf begehbaren Flachdächern ausgewiesen werden.

² Auf dem Dach des Pavillons im Baubereich E ist eine öffentliche Spiel- und Aufenthaltsfläche vorzusehen. Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit der Nutzer nachzuweisen.

Bereich für die grössere Spielfläche

³ Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist im entsprechend bezeichneten Bereich zu erstellen. Ihre Mindestfläche beträgt 600 m².

Art. 21

Bäume und Bepflanzung

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten bestehenden Bäume entlang der Bernstrasse sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei Verschiebungen bis max. 1 m zulässig sind, sofern sie aus zwingenden technischen Sachzwängen erforderlich sind.

² An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen entlang der Kreuzstrasse sind Bäume zu pflanzen. Verschiebungen von der im Überbauungsplan bezeichneten Lage bis max. 1.5 m sind zulässig, sofern sie aus zwingenden technischen Sachzwängen erforderlich sind.

³ Über Abs. 1 und 2 hinaus ist die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung grundsätzlich im gesamten Aussenraum wie auch auf Dächern zulässig, sofern baulich und verkehrstechnisch realisierbar und nutzungsmässig sinnvoll. Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 dient dabei als orientierende Grundlage.

⁴ Es ist eine durch standortgerechte, möglichst einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

Art. 22

Bestockte Flächen

¹ Die im Überbauungsplan bezeichnete bestockte Fläche ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung geschützt.

² Das im Überbauungsplan bezeichnete zu entfernende Feldgehölz ist im Bereich für Feldgehölzersatz zu ersetzen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung zu wählen. Gegenüber angrenzenden Bauten und Anlagen ist ein angemessener Abstand einzuhalten.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 23

Erschliessung für
den motorisierten
Verkehr

¹ Die Hauptzufahrten zum Areal für den motorisierten Verkehr erfolgen ab der Bernstrasse und ab der Kreuzstrasse an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen und führen in Einstellhallen. Die notwendigen Aufstellflächen sind im betroffenen öffentlichen Aussenraum (Strassenvorland) zulässig. Die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger ist mit adäquaten Massnahmen sicherzustellen.

² Über Abs. 1 hinaus ist die Zufahrt zu den im Überbauungsplan festgelegten öffentlichen Kurzzeitparkplätzen sowie zu den im Überbauungsplan hinweisend dargestellten weiteren Kurzzeitparkplätzen ab der Bern-, Kreuz- und Schützenstrasse zulässig.

³ Die Zirkulation von motorisiertem Verkehr innerhalb des Perimeters ist ausschliesslich für die Erschliessung der oberirdischen Kurzzeitparkplätze, für die Anlieferung, für Zügelfahrzeuge sowie für Notfahrzeuge gestattet. Nicht von oberirdischen Kurzzeitparkplätzen betroffene Arealbereiche sind mit entsprechenden Massnahmen und Signalisationen vom motorisierten Verkehr freizuhalten.

Art. 24

Bestehende Einstell- hallenrampe	Die Überdachung der im Überbauungsplan bezeichneten bestehenden Einstellhallenrampe ist zulässig. Sie ist nach Möglichkeit begrünt und dort, wo es die topografischen Verhältnisse zulassen, begehbar auszugestalten.
-------------------------------------	---

Art. 25

Anlieferfläche	¹ Die Anlieferfläche dient im Wesentlichen der Anlieferung. Sie ist von Bauten und Anlagen freizuhalten, befestigt zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten. ² Flächen, die nicht als Anlieferflächen benötigt werden, können begrünt werden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt keine Flächen für die Anlieferung mehr notwendig sein, können die Flächen zu öffentlichem oder nachbarschaftsbezogenem Aussenraum gemäss Art. 16 und 17 umgestaltet und, wo sinnvoll, begrünt werden.
----------------	--

Art. 26

Verkehrsfläche	¹ Die Verkehrsfläche umfasst Flächen für den Strassen und den Bahnverkehr. ² Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, raps. der Eisenbahngesetzgebung.
----------------	---

Art. 27

Erschliessung Langsamverkehr und öffentliche Fusswege	¹ Die Zirkulation des Langsamverkehrs ist mit Ausnahme des begrüntem Aussenraums überall auf dem Areal gestattet und zu gewährleisten. ² In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für öffentliche Fusswegverbindungen entlang der Strassen ist ein durchgehender Fussweg von mindestens 2 m Breite sicherzustellen. Er gilt als Gehweg entlang von Strassen. Der Unterhalt richtet sich nach der Strassengesetzgebung. ³ Die innerhalb des UeO-Perimeters liegende Wegführung des Wanderwegs Zollikofen – Ittigen ist zu gewährleisten⁴.
---	---

⁴ zwischen Kreisel Bernstrasse – Kreuzstrasse, Bushaltestelle «Oberzollikofen Bahnhof» und RBS-Haltestelle «Oberzollikofen»

Art. 28

- Autoabstellplätze
- ¹ Mit Ausnahme der öffentlichen oberirdischen Kurzzeitparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch in Einstellhallen zu erstellen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49ff der kantonalen Bauverordnung (BauV). Für das Wohnen sind maximal 0.8 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge zulässig. Weniger als 0.5 Abstellplätze pro Wohnung sind zulässig, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV erbracht werden.
- ² Für die Baubereiche C1 bis C4 sind mindestens 10 Prozent der in der Einstellhalle realisierten Autoabstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.
- ³ An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind öffentliche Kurzzeitparkplätze zu realisieren, entlang der Bernstrasse für Kunden, entlang der Kreuz- und der Schützenstrasse für Besucher und Kunden. Verschiebungen von der im Überbauungsplan bezeichneten Lage sind bis max. 1 m zulässig, sofern sie aus zwingenden technischen Sachzwängen erforderlich sind.
- ⁴ Die weiteren Kurzzeitparkplätze sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Ihre exakte Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 dient dabei als orientierende Grundlage.

Art. 29

- Veloabstellplätze
- ¹ Die Realisierung von Veloabstellplätzen richtet sich nach Art. 54c BauV. Eine genügende Anzahl davon ist nahe der Gebäudezugänge zu erstellen und darf überdeckt werden. Mit Ausnahme des begrünten Aussenraums sind Veloabstellplätze überall im Aussenraum wie auch in den Baubereichen zulässig. Die exakte Anzahl und Lage der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Gesamtkonzept vom 8. März 2021 dient dabei als orientierende Grundlage.
- ² Wo die Strassenparzelle Nr. 363 des Kantons betroffen ist, sind Veloabstellplätze nur in den im Überbauungsplan als öffentliche Veloabstellplätze entlang der Bernstrasse bezeichneten Bereichen zulässig. Verschiebungen von der im Überbauungsplan bezeichneten Lage sind bis max. 1 m zulässig, sofern sie aus verkehrstechnischen Sachzwängen erforderlich sind.

Art. 30

- Abfallentsorgung
- Die Abfallbereitstellungsplätze sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

6. Umwelt

Art. 31

Energie- und
Wärmeversorgung

¹ In den Baubereichen C1 bis C4 ist für die Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme zu verwenden.

² Falls die Verwendung von Erdwärme technisch oder umweltrechtlich nicht möglich ist, ist an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist.

³ Sofern nicht an den Wärmeverbund angeschlossen werden kann, gelten die kantonalen Vorgaben an die Energienutzung.

⁴ In den Baubereichen A, B, D und E ist an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist.

⁵ Sofern nicht an den Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist in den Baubereichen A, B, D und E für Heizung und Warmwasser Erdwärme zu verwenden.

⁶ Falls die Verwendung von Erdwärme technisch oder umweltrechtlich nicht möglich ist, gilt Abs. 3 sinngemäss.

Art. 32

Lärmschutz

¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

² Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung an den der Bernstrasse zugewandten Gebäudeseiten ist mit einer Grundrissoptimierung oder anderen geeigneten Massnahmen am Gebäude (z.B. Loggien, schalldichte Brüstungen, etc) im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

³ Abs. 2 gilt sinngemäss für die am nächsten an den Bahngleisen gelegene Fassade des Baubereichs A, falls die bestehenden gewerblich genutzten Räumlichkeiten im 2. bis 4. Vollgeschoss (1. – 3. Obergeschoss) zu Wohnen umgenutzt werden sollten.

Art. 33

Störfallvorsorge

¹ Um die Schutzinteressen der künftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Minderung des Störfallrisikos zu prüfen. Der Nachweis zur Umsetzung der Massnahmen ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

² Folgende allgemeine Massnahmen sind in der weiteren Planung zu beachten:

- Evakuierungswege vom Gebäudeinnern ins Freie sind einfach und möglichst kurz zu halten;
- Notausgänge und Fluchtwege sollten bis zu einem Abstand von mindestens 50 m ab Durchfahrtsgeleise SBB möglichst keinen direkten Sichtkontakt zur Bahnlinie haben. Für Gebäude direkt an der Bahnlinie müssen die Notausgänge auf der bahnabgewandten Seite platziert werden;
- Interventions- und Rettungswege zwischen den Gebäuden mit ausreichender Breite sicherstellen (Brandschutzvorschriften beachten);
- Reduktion von Fassadenöffnungen Richtung Bahn;
- Für die bahnzugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Bahnlinie (betrifft die Baubereiche A, C1, C3, D und E) dürfen keine brennbaren Materialien verwendet werden;
- Massive Bauweise zur Erhöhung der Stabilität des Gebäudes;
- Luftansaugstellen von Belüftungen und Klimaanlage sind nicht direkt am Bahngleise und möglichst nicht bodennahe anzubringen.

³ Für den Pavillon im Baubereich Es sind folgende spezifische Schutzmassnahmen zu berücksichtigen:

- Die Notausgänge von Räumen mit grösserem Personenaufkommen (z.B. Gemeinschaftsraum) müssen über die Nordostfassade oder die Südwestfassade führen.
- Die Nutzung des Dachbereichs (Spielfläche) darf nicht auf Personen mit eingeschränkter Fähigkeit zur Selbstrettung ausgerichtet sein. Die unverzügliche Flucht von der Spielfläche muss zu jedem Zeitpunkt garantiert sein.

⁴ Sollten in der Detailplanung empfindliche Einrichtungen (z.B. KITA, Alterswohnungen, Alters-/Pflegeheim, etc.) vorgesehen werden, sind zusätzlich zu den allgemeinen Massnahmen in Abs. 2 spezifische, der Einrichtung angemessene raumplanerische und bauliche Schutzmassnahmen zu prüfen und zu definieren.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 34

Etappierung

¹ Im Falle einer Etappierung müssen die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos nachgewiesen werden können. Aufgrund von Etappierungen notwendige arealinterne oder arealexterne Zwischenlösungen sind zulässig.

² Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den jeweilig angrenzenden Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren. Sämtliche Etappen müssen den in den UeV festgelegten gestalterischen Anforderungen genügen und eine hohe Qualität aufweisen.

Art. 35

- Qualitätssicherung
- ¹ Zur Sicherstellung der erforderlichen städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bebauung sind vor der Baueingabe erneut die in der Testplanung «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse» 2019 eingesetzten Fachmitglieder oder die Fachberatung (Art. 48 BR) beizuziehen (vgl. auch Art. 12 und 13).
- ² Ein Beizug ist nicht notwendig, wenn das Bauprojekt auf einem über die Testplanung 2019 hinausgehenden, nach anerkannten Regeln durchgeführten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren basiert.

Art. 36

- Inkrafttreten
- ¹ Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- ² Mit dem Inkrafttreten der UeO wird der innerhalb des UeO-Perimeters liegende Teil des Strassenplans Umgestaltung Bernstrasse, Teilstück A/B/C, Steinibach – Bahnhof SBB, Kantonsstrasse T1, genehmigt am 22. November 1993, aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	30. November 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	17. März 2021
Öffentliche Auflage vom	18. März bis 16. April 2021
Einspracheverhandlungen am	2. und 11. Juni 2021
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. Juni 2021

Präsident

Daniel Bichsel

Sekretär

Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zollikofen, 2. Juli 2021

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter

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

15. Nov. 2021

