

MITWIRKUNG

Gemeinde Zollikofen

Zone mit Planungspflicht ZPP S «Meielen Nord-Ost»

Änderung Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten
- Störfallgutachten (ab Vorprüfung)
- Dossier Masterplan
- Bericht des Preisgerichts
«Projektwettbewerb – Arealvision mit
Neubau Produktions- und Lagergebäude,
Meielen Nord, Zollikofen» vom
September 2024
- Jurybericht «Projektwettbewerb –
Neubau Magazin Bundesarchiv
Zollikofen BE» vom Oktober 2024

13. Oktober 2025

08417_BRA_251013_MW.docx

ZPP S
«Meielen
Nord-Ost»
(NEU)

Art. 32c

¹ Planungszweck:

- Realisierung einer unter Berücksichtigung der Nähe zum Bahnhof Zollikofen und der Lage im Entwicklungsschwerpunkt angemessenen Überbauung und Erschliessung.
- Umsetzung der Planungsvorgaben aus der ESP-Richtplanung
- Sicherung einer guten Einordnung in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext.
- Ermöglichung einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung der Etappierbarkeit und der Qualität der Aussenräume und unter Berücksichtigung der Bestandesbauten und der Gesamtvision des Areals «Meielen Nord-Ost».

² Art der Nutzung:

Bereich S1 bis S6:

- Produktions- und Lagernutzung sowie Büronutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Arbeitszonen sowie mit der Arbeitsnutzung zusammenhängende Verpflegungsmöglichkeiten. Verkaufsnutzungen sind nicht zulässig. Im Bereich S6 ist darüber hinaus die bereits heute bestehende Trafostation/Energiezentrale zulässig sowie damit zusammenhängende An- und Umbauten.

Bereich S7:

- Als Parkanlage ausgestalteter Grün-, Erholungs- und Erschliessungsbereich mit damit zusammenhängenden Anlagen. Für GfO beanspruchende Bauten sind Arbeitsnutzungen sowie Verpflegungsmöglichkeiten zulässig.

³ Mass der Nutzung:

Bereich S1:

- Anrechenbare Gebäudefläche: min. 1'500 m², max. 2'000 m²
- GH: min. 18.0 m, max. 26.0 m

Bereich S2:

- Anrechenbare Gebäudefläche: min. 2'800 m², max. 3'300 m²
- GH: min. 18.0 m, max. 26.0 m

Bereich S3:

- Anrechenbare Gebäudefläche: min. 1'100 m², max. 2'100 m²
- GH: min. 18.0 m, max. 26.0 m

Bereich S4:

- Anrechenbare Gebäudefläche: min. 1'300 m², max. 2'400 m²
- GH: min. 18.0 m, max. 26.0 m

Bereich S5:

- Anrechenbare Gebäudefläche: min. 1'300 m², max. 2'400 m²
- GH: min. 18.0 m, max. 26.0 m

Bereich S6:

- Anrechenbare Gebäudefläche: max. 500 m²
- GH: max. 10.0 m

Bereich S7:

- Anrechenbare Gebäudefläche: max. 500 m²
- GH: max. 10.0 m

Gesamte ZPP:

- GZ: min. 15%
- Das zulässige Bauvolumen wird neben der max. anrechenbaren Gebäudefläche und der max. GH durch die im qualitätssichernden Verfahren nach Abs. 7 zu ermittelnde städtebauliche Verträglichkeit begrenzt.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe:

- Gesamte ZPP: ES IV

⁵ Gestaltungsgrundsätze:

- Die Aussenräume sind attraktiv, funktional und nach einem gesamtheitlichen Konzept ökologisch wertvoll zu gestalten. Dabei ist insbesondere folgenden Zielsetzungen Rechnung zu tragen:
 - Minimierung der Bodenversiegelung mit Versickerung vor Ort
 - Retention gemäss dem Schwammstadtprinzip
 - Vernetzung der Grünräume
 - Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten sowie Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen
- Die Parkanlage ist als Gesamtanlage zu konzipieren und mit einheimischen Arten und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.
- Entlang des Eichenwegs ist eine Baumreihe zu pflanzen.

⁶ Erschliessungsgrundsätze und Parkierung:

Motorisierter Verkehr:

- Entlang der nördlichen Perimetergrenze ist eine Erschliessung (Detailerschliessungsstrasse) zu realisieren.
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Eichenweg und der Arealerschliessung entlang der nördlichen und westlichen Perimetergrenze.
- Entlang des Eichenwegs ist ein durchgehendes Trottoir zu erstellen.

Fuss- und Veloverkehr:

- Für den Fuss- und Veloverkehr ist eine sichere und attraktive Ost-West-Verbindung durch das Areal zu schaffen.

⁷ Energie

- Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10% unterschreiten. Dies gilt nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Minergiezertifikat eingeholt wird. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellenden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung festgelegt sind.
- Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, sind für Heizung und Warmwasseraufbereitung an einen Wärmeverbund anzuschliessen. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Hauptleitung kleiner als 20 Meter ist. Die Anschlusspflicht an den Wärmeverbund entfällt für

Gebäude, für die als Hauptenergieträger Erdwärme verwendet wird sowie für Gebäude, welche die Bedingungen nach Art. 16 Abs. 1 kantonales Energiegesetz (KEng) erfüllen.

⁸ Verfahren zur Qualitätssicherung

Die Umsetzung der ZPP hat auf der Basis von einem oder mehreren qualitätssichernden Verfahren zu erfolgen. Bei mehreren Verfahren sind bei der Weiterentwicklung der Siegerprojekte zu Vorprojekten und Bauprojekten insbesondere auch die Schnittstellen und Übergänge zu bearbeiten.

