

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Zollikofen

ZPP F «Bärenareal», Änderung Baureglement

Auszug Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtprojekt Bärenareal vom Mai 2019
- Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal
- Lärmgutachten vom 17. Oktober 2017
- Wirtschaftliche Verhältnismässigkeitsprüfung vom 14. Juni 2018
- Städtebauliche Verhältnismässigkeitsprüfung vom 6. Mai 2019
- Abbruchgesuch vom 21. August 2018

24. Juni 2019

rot = Änderungen Baureglement

ZPP F
«Bärenareal»

Art. 22

¹ **Planungszweck:**

- Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes, ~~unter anderem durch Mischnutzung in den zur Strasse gerichteten 1. Vollgeschossen.~~
- Ermöglichen einer dichten Bebauung bei gleichzeitiger Sicherung von Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume.
- Festlegung der ~~Erschliessung und Zufahrten für~~ Parkierung ~~und Anlieferung.~~
- ~~Erhaltung~~ Ersatz des Gebäudes Restaurant Bären ~~und des angrenzenden Bauernhauses.~~

² **Art der Nutzung:**

- ~~Erste Bautiefe entlang der Bernstrasse: Gemäss den Vorschriften der Zentrumszone MZ–Mischnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Mischzonen (Art. 4).~~
- ~~Dahinterliegender Bereich gemäss den Vorschriften der Mischzonen M–~~ Verkauf im Umfang von maximal 500 m² Geschossfläche pro Betrieb.

³ **Mass der Nutzung.**

~~Die maximale Ausnützung für die einzelnen Nutzungsbereiche richtet sich nach den Vorschriften der jeweiligen Zonen.~~

- Über das gesamte Gebiet kann eine Gf_o von 11'000 m² realisiert werden.
- Anzahl Vollgeschosse (VG):
 - An der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters kann ein städtebaulicher Akzent mit 7 VG und einer anrechenbaren Gebäudefläche von 450 m² erstellt werden;
 - südlich davon entlang der Bernstrasse in einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand und entlang des Tannenrains in einer Tiefe von 25 m ab Fahrbahnrand 5 VG;
 - im übrigen Gebiet 4 VG.
- Geschosshöhen:
 - 1. Vollgeschoss entlang des Tannenrains und an der nordöstlichen, gegen den Kreisel gerichteten Ecke des ZPP-Perimeters: 6 m
 - 1. Vollgeschoss im übrigen Gebiet: 4.5 m
 - übrige Vollgeschosse: 3.5 m
- Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.

⁴ **Lärmempfindlichkeitsstufe**

- Im gesamten Gebiet ES III.
- Um die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung einzuhalten, sind an den der Bernstrasse zugewandten Gebäuden geeignete Massnahmen wie z.B. Grundrissoptimierung, Loggien, Erker oder schallabsorbierende Verkleidungen umzusetzen.

⁴⁵ **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.~~
- Neubauten sind im Sinne eines in fünf Volumen aufgebrochenen Blockrands anzuordnen. Ihre Bauvolumen sind auf die Umgebung abzustimmen.
- Für die städtebauliche Setzung, die Anzahl Baukörper und deren maximale Geschossigkeit, für die Arealzugänge für den motorisierten und den Langsamverkehr, für die Durchlässigkeit für den Fussverkehr sowie für die Prinzipien der Aussenraumgestal-

tung ist das Richtprojekt von Atelier 5 Architekten und Planer AG vom 6. März 2017 verbindlich.

- Die bestehenden Gebäude Restaurant Bären und das angrenzende Bauernhaus werden mit gestalterisch ebenbürtigen Objekten ersetzt. Zur Beurteilung der gestalterischen Qualität, resp. der Ebenbürtigkeit des Ersatzes sind die im Studienauftrag 2016/2017 eingesetzten Fachmitglieder vor der Baueingabe erneut beizuziehen.
- Mindestens für Fussgänger ist eine arealinterne Durchwegung zu gewährleisten.

⁵⁶ ~~Verkehrerschliessung und Parkierung-Erschliessungsgrundsätze:~~

~~Bewohner- und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die Einstellhallenzufahrten sind auf das "Gestaltungskonzept Bernstrasse" abzustimmen.~~

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse über den Tannenrain.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme einzelner Kundenparkplätze entlang der Bernstrasse unterirdisch zu erfolgen.
- Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der BauV. Für Motorfahrzeuge kann sie reduziert werden, sofern die erforderlichen Nachweise nach Art. 54 ff BauV erbracht werden.
- Entlang der Bernstrasse können oberirdische Kundenparkplätze sowie Anlieferflächen auf Zuseher hin bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- Entlang der Bernstrasse muss ein durchgehender Gehweg vorhanden sein.
- Um Parkierung und Gehweg sicherzustellen, wird das dafür notwendige Land der Parzelle der Kantonsstrasse zugeschlagen.
- Im Bereich der heutigen Bushaltestelle ist genügend Raum für einen behindertengerechten Buseinstieg sicherzustellen.
- Witterungsschutz und Sitzgelegenheiten für die Bushaltestelle sind zu gewährleisten.
- Entlang des Tannenrains bis zur Bernstrasse, respektive in die Fussgängerunterführung ist eine arealseitige Fusswegverbindung mit adäquaten Massnahmen für die Sicherheit der Fussgänger im Bereich der Einstellhalleneinfahrt zu gewährleisten.

⁷ **Energie**

- Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund Unterzollikofen anzuschliessen.
- Sofern nicht an den Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser in einer gemeinsamen Anlage solare Wärme (Eisspeicher mit Wärmepumpe) zu verwenden. Wenn ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden. Der gewichtete Energiebedarf hat beim Einsatz beider Wärmepumpensysteme die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEnV um 10 % zu unterschreiten.

Mitwirkung vom	22. Februar bis 3. April 2018
Vorprüfung vom	21. Januar 2019

Publikation im amtl. Anzeiger vom	... und ...
Öffentliche Auflage vom	... bis ...

Einspracheverhandlungen am	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am ...
Beschluss des Grossen Gemeinderats publiziert
im amtlichen Anzeiger vom ...

.....	
Daniel Bichsel, Präsident	Stefan Sutter, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

...,

Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

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