

MITWIRKUNG

**Gemeinde Zollikofen**

**ZPP Q «Steinibachgrube», Änderung Baureglement**

---

---

Auszug Baureglement

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Steinibachgrube vom August 2023
- Schlussbericht zum Workshopverfahren «Steinibachgrube»

November 2023

Aufträge aktuell\Zollikofen\Steinibachgrube\_07509\  
4\_Resultate\07509\_BRA\EW 231016\_MW.docx

ZPP Q  
«Steinibach  
grube»

Art. 32a

<sup>1</sup> Planungszweck:

- Die ZPP Steinibachgrube bezweckt die Erstellung einer gesamthaft geplanten Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität, einem zusammenhängenden Bebauungs- und Freiraumkonzept sowie einem Erschliessungs- und Parkierungskonzept.

<sup>2</sup> Art der Nutzung:

- Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen (Art. 3 BR).
- Angrenzend an den Quartierplatz ist eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung (z.Bsp. Cafe) für das Quartier und die Anwohnenden zulässig.

<sup>3</sup> Mass der Nutzung:

- 21'110 m<sup>2</sup> bis 25'810 m<sup>2</sup> GfO
- 4 bis 6 Vollgeschosse. Als zusätzliche Einschränkung gelten die folgenden Bestimmungen: Das Richtprojekt vom August 2023 ist hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation, der Geschosshöhe und der Rückversetzung des obersten Vollgeschosses verbindlich. Attikageschosse sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe:

- Im gesamten Gebiet ES II.
- Um die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen im Areal einzuhalten, sind wirksame architektonische Massnahmen umzusetzen.

<sup>5</sup> Gestaltungsgrundsätze:

- Der Bedeutung des Quartierplatzes und des Gebäudes am Auftakt des Quartiers (Westseite des Areals im Anschluss an den Steinibachweg) ist mit einer angemessenen Gestaltung und Nutzung Rechnung zu tragen.
- Das Konzept der «grünen Mitte» mit Anbindung aller Baukörper an das verbindene Wegesystem ist umzusetzen.
- Durch eine ausreichende Dimensionierung der Pflanzbereiche (Sicherung grosszügiger Wurzelbereiche) ist eine angemessene naturnahe Bepflanzung zu gewährleisten.
- Durch eine feingliedrige Durchwegung in West-Ost-Richtung ist eine hohe Durchlässigkeit des Freiraums für den Fussverkehr mit Anbindung an das Umfeld sicherzustellen.
- Im Weiteren illustriert das Richtprojekt vom August 2023 die Bebauungs- und Gestaltungsidee. Die darin entsprechend definierten Elemente für die Setzung der Gebäude sowie die Freiraumkonzeption (Abmessungen, Funktion und Gestaltung) sind verbindlich.
- Auf der Nord- und Ostseite der Parzelle sind mit Landschaftselementen (Hecken, Bepflanzung und dergleichen) die Siedlungsränder und somit der Übergang zum offenen Kulturland zu gestalten.

<sup>6</sup> Erschliessungsgrundsätze und Parkierung:

- Die Zufahrt zur Einstellhalle ist am Bürgerweg anzuordnen. Besucherparkplätze können über den Steinibachweg erschlossen werden.
- Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen. Pro Wohnung sind maximal 1.25 Autoabstellplätze in der Einstellhalle zulässig. Oberirdisch sind zusätzlich Kunden- und/oder Besucherparkplätze zulässig.

<sup>7</sup> Energie

- Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund Zollikofen anzuschliessen.
- Keine Anschlusspflicht nach Art. 13 und 15 KEnG besteht für Gebäude, die bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz in der höchsten Klasse sind.

Mitwirkung vom 16.11. – 15.12.2023  
Vorprüfung vom

Publikation im amtl. Anzeiger vom  
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am  
Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....  
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am ....

.....  
Daniel Bichsel, Präsident

.....  
Stefan Sutter, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

.....  
Stefan Sutter, Gemeindeschreiber

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