

Planungsbericht

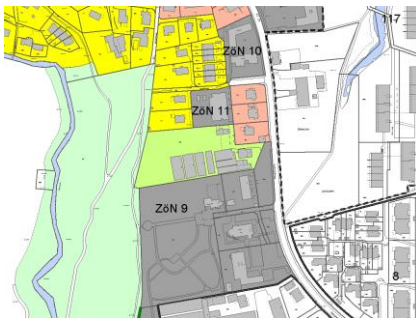
Ausgangslage



Lage des Areals



Ehemalige Gärtnerei Scherzinger



Ausschnitt Zonenplan

Bis Mitte 2012 wurde auf der Parzelle 346 an der Wahlackerstrasse in Zollikofen eine Gärtnerei betrieben. Seit der Betriebsaufgabe liegt das Areal mehrheitlich brach.

Mit der vorliegenden Planung soll das ehemalige Gärtnereiland einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Grundstück ist erschlossen und liegt absolut zentral.

Das Areal grenzt im Norden an die zweistöckige Einfamilienhaus- (E2), resp. Wohnzone (W2) an. Ebenfalls im Norden liegt das Kirchgemeindehaus, welches in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) steht.

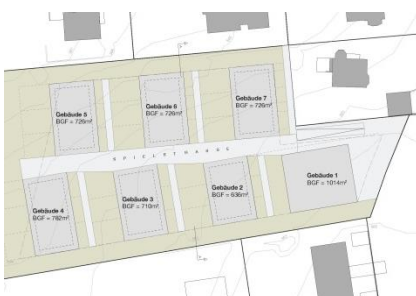
Im Süden liegen der Friedhof und die Kindertagesstätte. Westlich grenzt das 6'960 m² grosse Land direkt an den Buchrainwald an.

Heute liegt das Land in der so genannten Zone für Gartenbau (Ga). In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen für die Gärtnerei und betriebszugehörige Wohn- und Gewerbebauten zugelassen.

Bei der angestrebten Zonenplanänderung handelt es sich nicht um eine Neueinzonung, das es sich bereits heute um Bauland handelt.

Konzept

Machbarkeitsstudie



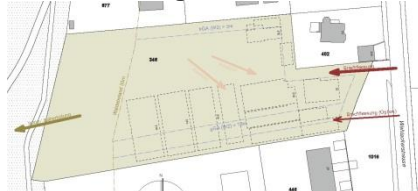
Mögliche Bebauung

Um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu prüfen wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Das Architekturbüro Friedli + Genoux aus Bern zeigt darin verschiedene Lösungen auf.

Angestrebt wird eine Überbauung für individuelles Wohnen in verdichteter Form. In Anlehnung an die benachbarten Zonen ist eine zweistöckige Nutzung mit Dach- resp. Attikaausbau vorgesehen.

Die Bauten gruppieren sich um eine zentrale und verkehrsfreie Erschliessungsachse von der Wahlackerstrasse zum Buchrainwald.

Erschliessung



Erschliessungskonzept

Das Grundstück ist grundsätzlich erschlossen. Die Zufahrt ist direkt von der Wahllackerstrasse über die bestehende Parkplatzeinfahrt vorgesehen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle. Die zentrale Erschliessungsachse ist verkehrsfrei.

Umsetzung

Zonenplanänderung / UeO



Möglicher Überbauungsplan

Die Überbauungsabsichten bedingen eine Zonenplanänderung der Parzelle 346. Damit die beabsichtigte Dichte realisiert und die Erschliessungsabsichten festgelegt werden können, ist der Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 88ff BauG (BSG 721.0) sinnvoll. Mit einer Umzonung in eine "Normzone" (z.B. E2, W2) könnte nicht die gleiche Qualität erreicht werden.

Die Zonenplanänderung und der Erlass der UeO erfolgen im ordentlichen Verfahren. In Absprache mit dem Grundeigentümer wird das Verfahren zeitlich unabhängig von der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Die ersten Kontakte und Planungsschritte erfolgten vor dem Start der Gesamtrevision.

Bebauung



Variante 6

Im Vordergrund steht eine Überbauung im Rahmen von Variante 5 oder 6 der Machbarkeitsstudie. Dieses kleinkörnige Bebauungskonzept entspricht der vorhandenen Quartierstruktur und fügt sich gut ein.

Es wird eine Ausnutzungsziffer (Verhältnis von Bruttogeschossfläche zur Landfläche) von 0.75 erreicht.

Die Energieversorgung soll mit Alternativenenergien erfolgen.

Mitwirkung



Modell mögliche Variante

In einem ersten Schritt wird das Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat von Zollikofen bringt, gestützt auf Art. 58 BauG, die Planung "Areal Scherzinger" zur öffentlichen Mitwirkung.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ist jedermann berechtigt, Anregungen anzubringen. Die Eingaben sind schriftlich bis zum 21. November an die Bauverwaltung Zollikofen, Wahllackerstrasse 25, 3052 Zollikofen, einzureichen.