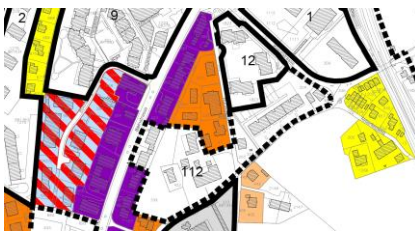


Ausgangslage

ZPP Schützenstrasse



Lage des Areal



Ausschnitt Zonenplan



Legende:
 - - - Perimeter ZPP
 Planungseinheiten
 ■ Schützenswertes Objekt

Baureglement: Plan zu ZPP-Vorschriften

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Schützenstrasse" wurde in der letzten Ortsplanungsrevision 1994 geschaffen. Die entsprechenden Vorschriften in Artikel 112 des Baureglements sind sehr rudimentär abgefasst und verweisen grösstenteils auf die Vorschriften der Zentrumszone, resp. der Wohn- und Gewerbezone WG3.

Die Planungseinheit 2 der ZPP wurde bereits vor einigen Jahren überbaut. Damit in der Planungseinheit 1 eine Wohnüberbauung in der vorliegenden Form realisiert werden kann, ist der Erlass einer Ueberbauungsordnung (UeO) zwingend. Das Ausarbeiten der UeO erfolgte in Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Architekten und Grundeigentümer.

Art. 112 Baureglement: ZPP Schützenstrasse

¹ *Planungszweck:*

- Zusammenhängend geplante und gestaltete Bebauung innerhalb der im Plan bezeichneten Planungseinheiten.
- Regelung der Zufahrten und Parkierungen innerhalb der einzelnen Planungseinheiten.

² *Art und Mass der Nutzung:*

- Parzellen 1153/939: Es gelten die Vorschriften der Zentrumszone.
- Übriger Bereich: Es gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG3.

³ *Gestaltung:*

- Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der WG3.
- Neubauten dürfen nur im Rahmen eines innerhalb der bezeichneten Planungseinheiten zusammenhängend geplanten Bauungs- und Erschliessungskonzeptes bewilligt werden.
- Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens eine Planungseinheit umfassen.

⁴ *Erschliessung:*

- Planungseinheit 1: Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle kann via Bernstrasse, Rüttistrasse und/oder via Schützenstrasse erfolgen.
- Planungseinheit 2: Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle hat über die bestehende Einfahrt der Überbauung Kreuzmatte zu erfolgen.

Denkmalpflege

Inventar



Ausschnitt Inventarplan

Entlang der Schützenstrasse befinden sich mehrere schützens- und erhaltenswerte Bauten. Einen Schwerpunkt des damaligen Gemeindegebiets bildeten mehrere Bauernhöfe, die ab 1719 an der Schützenstrasse entstanden.

Einzelobjekte



Bauernhaus Schützenstrasse 11



Bauernhaus Rüttistrasse 12

Von diesem bäuerlichen Kern blieben der Schützenstrasse einzig das spätbarocke Bauernhaus von 1793 (Schützenstrasse 11) mit seinem klassizistischen Stöckli von 1846 (Schützenstrasse 9) sowie das rückwärtige Kleinbauernhaus von 1778 (Rüttistrasse 12) erhalten. Diese drei Elemente stehen in typischer Stellung zueinander.

Um die Jahrhundertwende entstanden an der Kreuzung Schützen/Rüttistrasse zwei Wohnhäuser (Schützenstrasse 15 und 16). Ein wenig später gesellte sich der Heimatstilbau Rüttistrasse 17 dazu. Inmitten von Neubauten ergänzen heute diese drei Bauten das erhaltene Bauerngehöft. Diese Gruppe bildet den Rest von Alt-Zollikofen. Kern dieser Gruppe ist das Bauerngehöft mit dem schützenswerten Bauernhaus, dessen Ökonomie teil im 20. Jahrhundert um rund sechs Meter ergänzt wurde. Diese Erweiterung kann laut kantonaler Denkmalpflege abgebrochen und das Bauernhaus in den Originalzustand rückgebaut werden.

Das Bebauungskonzept wurde in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege entwickelt. Das Stöckli (Schützenstrasse 9) kann zu Gunsten der anderen historischen Gebäude und der neuen Bebauung zurückgebaut werden.

Städtebau



Bebauungsplan

Konzept

Zwei Punktbauten (Gebäude A und B) werden unter Berücksichtigung der räumlichen Beziehung der historischen Bauernhausbauten behutsam in die schwach geneigte Ebene der "Hoschtet" gelegt. Ein dritter Punktbau (Gebäude C) bildet an der Stelle des heutigen Stöcklis (Schützenstrasse 9) das Gelenk dazwischen. Dieser Bau ordnet sich sowohl gestalterisch wie auch volumetrisch den beiden Hauptbauten unter.

Die Setzung der Neubauten bildet spannungsreiche Aussenräume und die übereck gestellte Orientierung schafft gut beleuchteten Wohnraum. Dieses Bebauungsmuster betont die Charakteristik des Ortes und führt zu zeitgemäsem Wohnen "Auf dem Hof".

Die Fläche östlich des Bauernhauses Schützenstrasse 11 an der Ecke Rüttistrasse / Schützenstrasse wird bewusst freige-

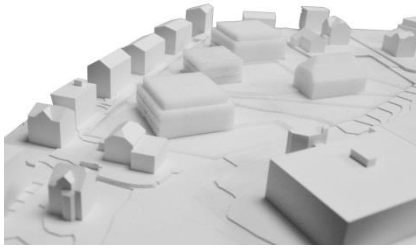


Foto Modell

halten. Dadurch werden die historischen Bauten in diesem Bereich nicht beeinträchtigt.

Die Freiräume bestimmen das Gesicht eines Ortes. Demzufolge wird auf deren Ausbildung grossen Wert gelegt. Das Grundgerüst bildet das historische Ensemble der bäuerlichen Bauten und wird durch die Neubauten ergänzt.

Die inneren Freiräume dienen dem Innenleben der Wohnanlage und werden vom historischen Bauernhaus dominiert. Die äusseren Freiräume haben Kontakt zu den nachbarlichen Neubauten. Diese Räume werden eher passiv genutzt und funktionieren als individuelle Spiel-, Aufenthalts- und Grünräume.

Landschaft



Flurplan 1891

Die bestehende Hofgruppe wurde nachträglich durch diverse Nebenbauten ergänzt und ist heute "inselartig" umbaut von diversen Wohn- und Dienstleistungsgebäuden.

Die Flurpläne dokumentieren die Veränderungen, der immer näher rückenden Bebauung und den Bau der Strassen. Sie dienen der Umgebungsgestaltung als Grundlage für die Konzeptfindung und detaillierte Projektbearbeitung.



Flurplan 1954

Die Nutzgärten, Obstbäume, der Miststock, Vorplätze und Wiesen sind auch noch heute weitgehend vorhanden. Insbesondere die Topographie wurde unwesentlich verändert und soll auch in der zukünftigen, ergänzenden, verdichteten Bebauung übernommen werden. Die Topographie ist neben den Bauten das wesentliche Qualitätsmerkmal der alten Hofgruppe.



Flugaufnahme Mitte 20. Jahrhundert

Möglichst alle „identitätsstiftenden“ Elemente und Themen der historischen Hofgruppe werden übernommen. Dadurch wird auch in der zukünftigen Wohnnutzung die „Stimmung“ der bäuerlichen Hofanlage erlebbar bleiben.

Ergänzend werden geschnittene Hecken, Laubenelemente (Spalier) nach historischem Vorbild, Gehölzgruppen und markante Einzelbäume (Obstbäume, Linde, Nussbaum und Eiche) eingesetzt.

Über das ganze Terrain wird eine artenreiche Blumenwiese angesät. Mergel und Pflästerungen sind als Beläge einzusetzen.

Erschliessung

MIV / LV



Bebauungsplan

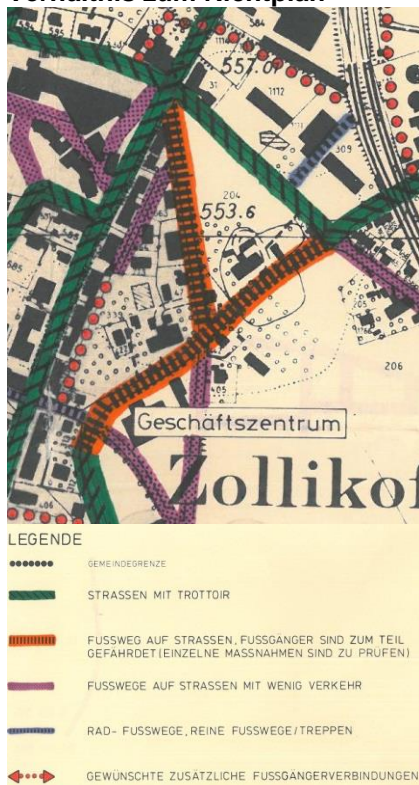
Die verkehrsmässige Erschliessung auf das Areal erfolgt von der Kantonsstrasse über die Molkereistrasse in die Schützenstrasse. Der motorisierte Individualverkehr wird zwischen der ersten Neubaute und dem Bauernhaus über eine Rampe in eine Tiefgarage geleitet. Alle Neubauten sind unterirdisch an die Tiefgarage angeschlossen.

Eine neue Wegschleife für den Langsamverkehr führt über die bestehende Einfahrt an der Rüttistrasse entlang des Bauerngehöfts zur Schützenstrasse. An diesen halböffentlichen Verbindungsweg sind alle Neu- und Altbauten angeschlossen.

Zudem dient diese Verbindung als Garagenzufahrt zum Kleinbauernhaus an der Rüttistrasse 12 und als Zugang für Rettungs-, Unterhalts- und Notfalltransporte.

Entlang der Schützenstrasse wird das bestehende Trottoir bis zu den Zugängen der neuen Überbauung verlängert. Die ebenfalls in diesem Bereich geplanten Besucherparkplätze sind so anzuordnen, dass die Sichtweiten bei der Einstellhallenzu- und wegfahrt eingehalten sind. Das Trottoir wird hinter den Längsparkplätzen geführt.

Verhältnis zum Richtplan



Ausschnitt Richtplan Verkehr mit Legende

Der Richtplan Verkehr (genehmigt 1994) der Gemeinde Zollikofen verlangt auf der Schützen- und Rüttistrasse im betroffenen Abschnitt die Prüfung von Massnahmen zum Schutz der zu Fuss gehenden.

Mit der vorliegenden Planung wird diesem Punkt Rechnung getragen. Das Trottoir entlang der Schützenstrasse wird verlängert, so dass alle Hauseingänge gesichert via Trottoir erreichbar sind. Dank der internen Verbindung wird eine attraktive Alternativroute zwischen Rütli- und Schützenstrasse geschaffen.

Auf den verbleibenden Strassenabschnitten ohne Trottoir bewegt sich der motorisierte Verkehr in einem für die zu Fuss gehenden verträglichen Rahmen.

Im Weiteren führt der Richtplan eine zusätzliche gewünschte Fussgänger Verbindung parallel zur Bernstrasse auf. Diese Verbindung entspricht aber aus heutiger Sicht keinem Bedürfnis. Zudem verläuft die Linienführung ausserhalb des ZPP-Perimeters nicht über öffentlichen Grund und könnte daher sowieso nicht realisiert werden.

Umsetzung

Vorprüfung



UeO-Plan Vorprüfung

Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Gestützt auf die konkreten Bauabsichten hat der Gemeinderat daher die Ausarbeitung der Überbauungsordnung für die Planungseinheit 1 der ZPP Schützenstrasse beschlossen. Miteinbezogen werden die ebenfalls im ZPP-Perimeter liegenden Wohnbauten Bernstrasse 120/122.

Folgende Akten wurden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Planungsbericht

Das AGR hält in seinem Bericht zur Vorprüfung vom 16. Mai 2014 folgendes fest:

Generell findet die vorliegende Planung Zustimmung, vor allem was die Setzung und die Dimensionierung der beiden quadratischen Punktbauten mit Flachdach anbelangt. Anders verhält es sich mit der Dimensionierung des Baubereichs C3. Die Denkmalpflege beurteilt diese Intervention als ortsbildunverträglich und formuliert daher einen Genehmigungsvorbehalt. Im Rahmen der Bereinigung wird deshalb insbesondere die Baumöglichkeit an der Verzweigung Schützenstrasse – Rüttistrasse zu klären sein. Der rechtskräftige Verkehrsrichtplan der Gemeinde Zollikofen ist bei den weiteren Arbeiten zu berücksichtigen. Ein Augenmerk muss der Gestaltung entlang der Schützenstrasse geschenkt werden.

Öffentliche Auflage



UeO-Plan öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung wurde in der Folge in Absprache mit den Grundeigentümern, der Denkmalpflege und dem AGR bereinigt:

- Der Bereich Ecke Schützenstrasse – Rüttistrasse konnte von Bauten freigespielt werden. Die geforderte grosse Spielfläche wird neu an dieser Stelle angeordnet.
- Im Gegenzug wird an Stelle des bestehenden Stöcklis (Schützenstrasse 9) ebenfalls ein Neubau realisiert. Dieser ordnet sich aber den beiden grossen Bauten unter.
- Zwischen der neuen Überbauung an der Schützenstrasse und den bestehenden Wohnbauten an der Bernstrasse soll ein Nutzungstransfer möglich sein. Eine entsprechende Bestimmung findet sich neu in den Überbauungsvorschriften. Zudem muss das Baureglement in Art. 112 im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV geändert werden.
- Der Plan der Empfindlichkeitsstufen muss angepasst werden. Der ganze ZPP-Perimeter ist wegen der vorgesehenen Nutzung "Wohnen und Gewerbe" der Empfindlichkeitsstufe III (heute teilweise II) zuzuweisen. Dies kann ebenfalls im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV erfolgen.