

Gemeinde Zollikofen

## **ZPP Kreuz-Nord**

---

### **Planungsbericht und ZPP-Vorschriften**

Andreas Gerber, Raum- und Stadtentwicklung, Bern

Bern, den 8.1.2010 / kor. 10.10.11 / 31.10.11

## Inhaltsübersicht

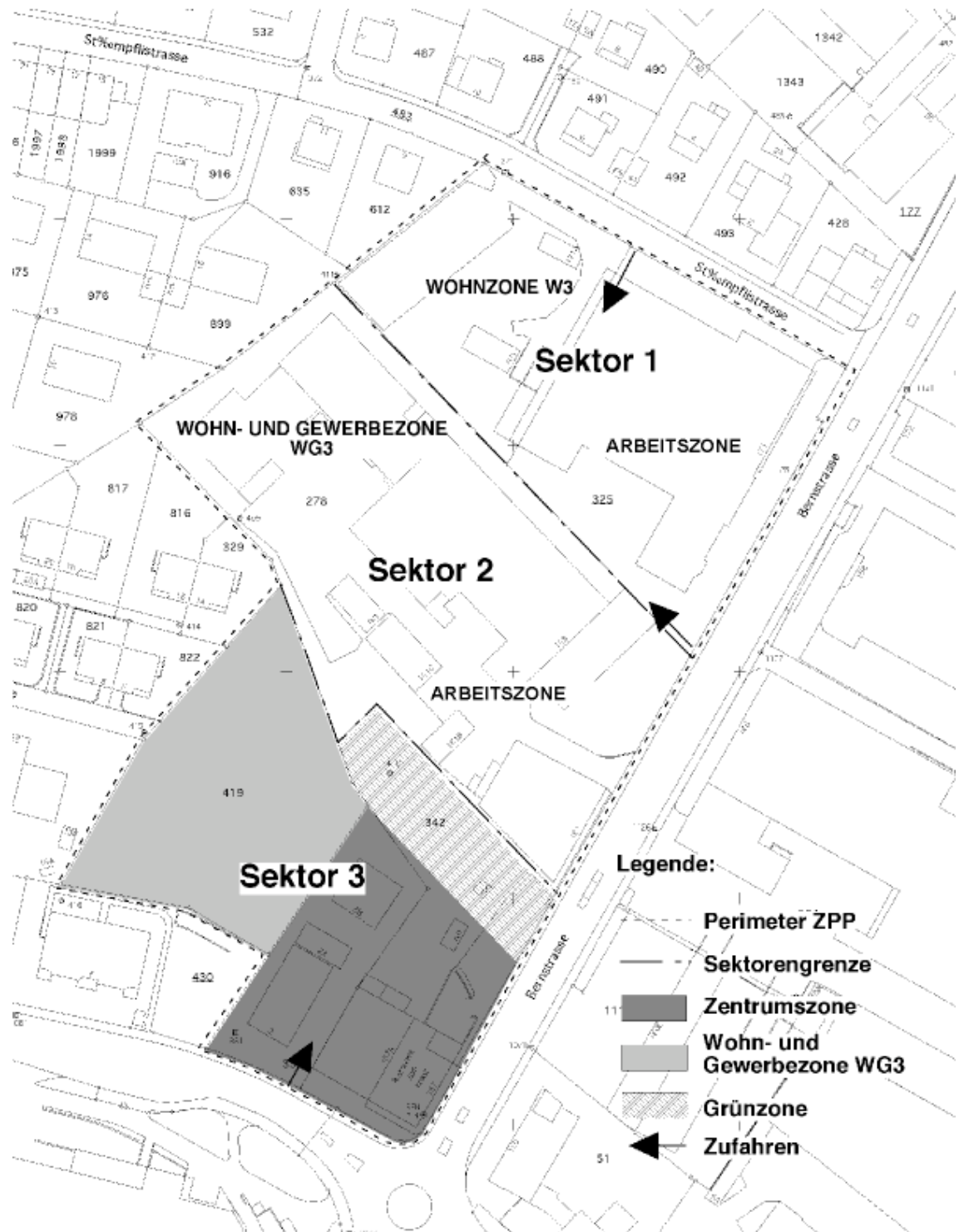
- 1. Ursprüngliche Ausgangslage und geltende Vorschriften**
- 2. Neue Ausgangslage**
- 3. Projektstudien**
- 4. Neue ZPP-Vorschriften - Erläuterungen**

### **Anhang**

## 1. Ursprüngliche Ausgangslage und geltende Vorschriften

Die geltenden Vorschriften für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) ‚Kreuz-Nord‘ stammen noch aus der Zeit der letzten Ortsplanungsrevision (Genehmigung 1994). Aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse und Eigentümerabsichten ist die ZPP in drei Sektoren unterteilt worden:

- Sektor 1:  
Er umfaßt die nördlichste Parzelle, das damalige „Weissenbachareal“. Das Areal ist unterteilt in eine hinten liegende (gegen Westen) Wohnzone W3 und eine bernstrasseitige Arbeitszone. Die hinten liegende Wohnzone ist inzwischen überbaut worden. In der Arbeitszone steht trotz diverser Projekte, welche das Baubewilligungsverfahren nie erreicht haben, immer noch das ursprüngliche Gebäude der damaligen Firma Weissenbach. Es ist mit diversen Zwischennutzungen belegt.
- Sektor 2:  
Auf diesem Areal befand sich die Firma Cellware AG, deren Bauten hier immer noch vorhanden sind, obschon zwischenzeitlich der Eigentümer gewechselt hat. Wie im Sektor 1 wurde auch der Sektor 2 unterteilt in einen hinten liegenden Bereich für gemischte Nutzungen gemäss der Zone WG3 und einen bernstrasseitigen Bereich für Arbeitsnutzungen. Im Bereich der WG3 lag bereits ein Bauvorhaben für eine Umnutzung der hier vorhandenen Bauten in ein Wohngebäude vor, dessen Realisierung allerdings noch bevorsteht. Für die hinten liegenden Bereiche beider Sektoren war eine gemeinsame rückwärtige Zufahrt ab der Stämpflistrasse festgelegt.
- Sektor 3:  
Er umfaßt das Areal des Restaurants Kreuz und die westlich angrenzende, zur Zeit der Zonenfestlegung noch unüberbaute Fläche der Parzelle Nr. 419. Heute ist der gesamte Sektor gemäss den geltenden Vorschriften überbaut.



Plan im Baureglement zu den geltenden Vorschriften (Vorschriften siehe Anhang)

## 2. Neue Ausgangslage

Seit dem Inkrafttreten der geltenden Vorschriften sind ein Teil der Vorhaben realisiert worden:

- Der Sektor 3 ist neu überbaut worden. Das Projekt wurde vor 8 Jahren als Gesamtvorhaben mit Dispens von der Überbauungsordnung behandelt. Es enthält zwei Mehrfamilienhäuser mit Ladennutzungen im Erdgeschoss. Die Zufahrt in eine Einstellhalle erfolgt von der Schulhausstrasse her. Das Gebäude des Restaurants Kreuz ist gem. Bauinventar schützenswert. Hier müssen einzig noch die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen geregelt werden.
- Im westlichen Teil des Sektors 1 ist ein Wohnblock erstellt worden. Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt von der Stämpflistrasse her. Diese ist so konzipiert, dass sie mit einer Einstellhalle für eine bernstrasseitigen Neuüberbauung verbunden werden kann.

Für den Rest der Überbauung in den Sektoren 1 und 2 hat sich die Ausgangslage wesentlich verändert:

Die Parzellen der beiden Sektoren sind im Besitz von ein und demselben Eigentümer. Die Eigentümerschaft hat die Absicht, hier ein Betagten- und Demenzzentrum zu realisieren, ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen.

Diese Absicht stellte die Gemeinde vor eine neue Herausforderung:

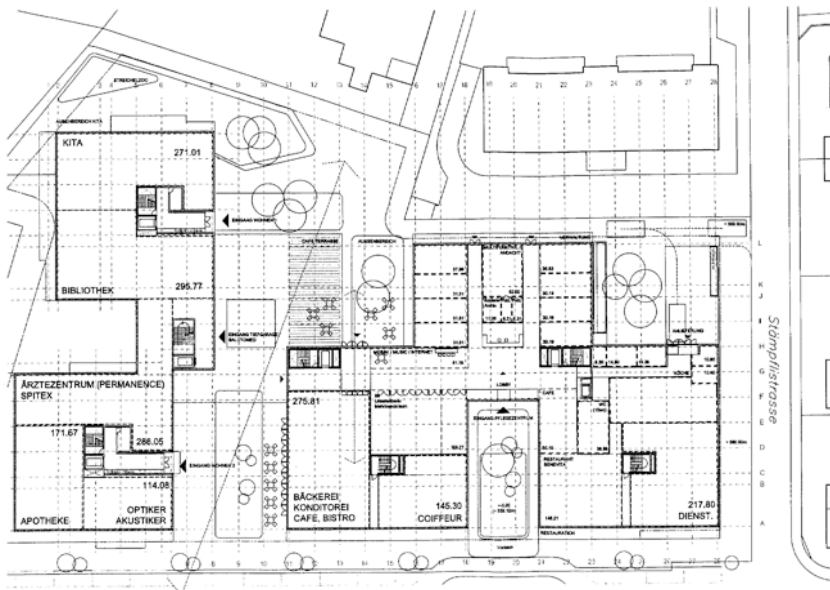
Das bestehende Betagtenheim an der Wahlackerstrasse hätte aufgrund der neuen kantonalen Heimverordnung der Gesundheits- und Fürsorgedirektion erneuert werden müssen. Aufgrund der Verordnung hätte das Heim, die 2er und 4er Zimmer auf der Pflegeabteilung in Einzelzimmer umwandeln müssen. Um den Bettenbestand trotzdem zu erhalten, hätten zusätzliche Zimmer angeboten werden müssen, was eine Teilaufstockung des bestehenden Gebäudes erfordern würde. Die Kosten einer solchen Gesamterneuerung wurden auf rund 27 Mio. Franken geschätzt. Die Gemeinde hat nun beschlossen, dieses Angebot an Pflegebetten am neuen Standort im Gebiet Kreuz-Nord zusammen mit dem Demenzzentrum als Gesamtprojekt zu realisieren. Die Verlegung des Betagtenheims ins Gebiet Kreuz-Nord ist am 13. Juni 2010 durch das Stimmvolk beschlossen worden.

## 3. Projektstudien

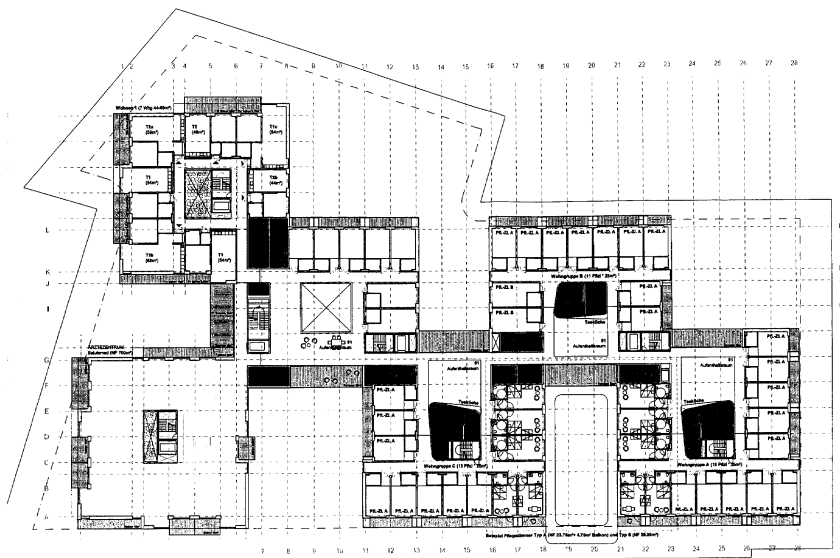
Während der Jahre 2008 und 2009 ist eine erste Projektstudie mit dem Ziel erarbeitet worden, die Pflegebettenangebote des bestehenden Betagtenheims der Gemeinde in das neue Zentrum zu integrieren. Eine Bauträgerschaft (einfache Gesellschaft) – bestehend aus Arthur Waser, Luzern (80%) , Architekt Thomas Szikszay (10%) und der TGS GmbH, dem technischen Gebäudeservice Bern (10%) – hat eine Projektstudie erarbeitet. Auf der Grundlage

dieser Projektstudie sind die geltenden ZPP-Vorschriften überarbeitet und im Frühjahr 2010 dem AGR zur Vorprüfung eingereicht worden (siehe Vorprüfungsbericht vom 21. Juni 2010).

Während der Zeit der Vorprüfung hat die Bauherrschaft das Büro Emch+Berger, Bern mit dem Projektmanagement beauftragt. Ein anschliessend durchgeführtes Präqualifikationsverfahren unter 5 Architekturbüros hat zu neuen Architekturentwürfen geführt. Die Wahl fiel auf das Projekt der ARGE Feddersen / stankovic Architekten aus Berlin.



Projektstudie EG



Projektstudie 1. OG

## 4. Neue ZPP-Vorschriften – Erläuterungen

Die Überarbeitung der ZPP-Vorschriften<sup>1</sup> richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

- Was bereits bei den geltenden Vorschriften wegleitend war, gilt auch jetzt noch: Im hinten liegenden Bereich der Sektoren 1 und 2 (neu Sektor B) sollen Wohn- bzw. gemischte Nutzungen mittlerer Dichte und gegen die Bernstrasse hin (neu Sektor A) Arbeits- und ähnliche Nutzungen hoher Dichte realisiert werden.
- Ebenfalls nicht in Frage gestellt ist der Grundsatz, wonach die hinten liegenden westlichen Bereiche (neu Sektor B) primär von der Stämpflistrasse her und der südliche Bereich (neu Sektor C) von der Schulhausstrasse her zu erschliessen sind. Dies ermöglicht eine, von der bernstrasseseitigen Überbauung unabhängige Zufahrt und Realisierung.
- Wegen der Eigentumsverhältnisse und der Möglichkeit einer ganzheitlichen Planung über die Areale ist die geltende Sektoreinteilung nicht mehr sinnvoll. Zweckmässiger und den heutigen Voraussetzungen eher entsprechend ist eine Unterteilung in einen hinten liegenden Bereich (neu Sektor B) und einen bernstrasseseitigen Bereich (neu Sektor A).
- Im neuen bernstrasseseitigen Sektor ist die Nutzungsumschreibung möglichst offen zu umschreiben. Folgende Nutzungen sollen zugelassen sein:
  - Mässig störende Arbeits- und Freizeitnutzungen;
  - Wohnen für pflegebedürftige Betagte und Demenzkranke mit den dazu nötigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen;
  - Wohnnutzungen, sofern die wohnhygienischen Voraussetzungen dies zulassen;
  - Verkaufsnutzungen und Restaurants im Erdgeschoss.

Im hinten liegenden Bereich sind Wohn- und mässig störende Arbeitsaktivitäten zugelassen.

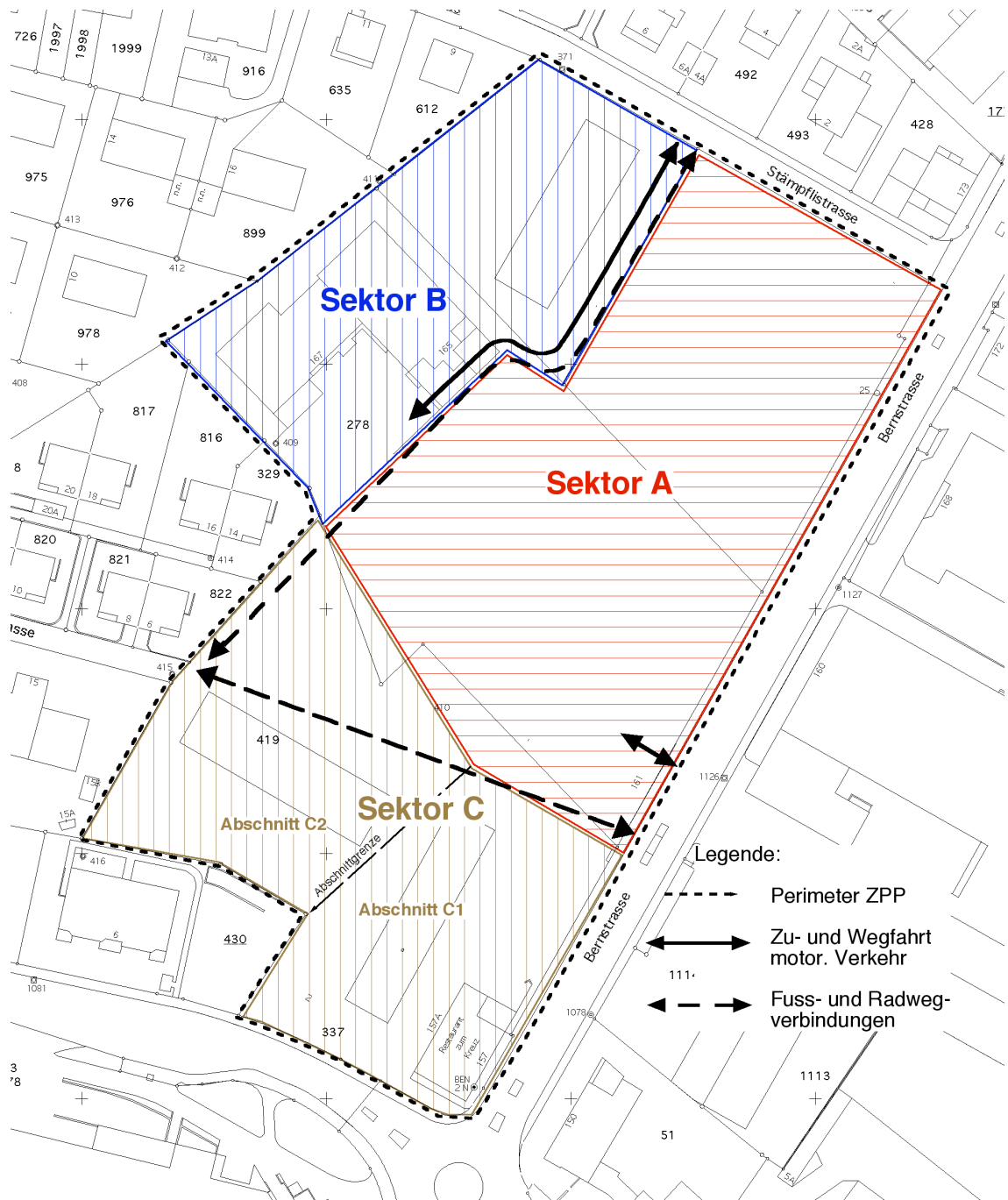
- Die Neufestlegung des zulässigen Nutzungsmasses orientiert sich an den geltenden Vorschriften.

Da zur Realisierung des Wohngebäudes im geltenden Sektor 1 die damals festgelegte Nutzung nicht vollumfänglich konsumiert wurde, ist die Restnutzung auf den bernstrasseseitigen Bereich transportiert worden.

Die bestehenden Bauten im hinten liegenden Bereich des ehemaligen Cellwar-Areals können im Rahmen der Besitzesstandsgarantie vollumfänglich genutzt werden. Dies ermöglicht eine im Vergleich zur festgelegten BGF leicht erhöhte Nutzung. Im Fall eines Neubaus muss aber das festgelegte Nutzungsmass eingehalten werden.
- Der Sektor 3 (neu C) bleibt, obschon bereits überbaut, innerhalb des ZPP-Perimeters, weil die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen noch geregelt werden müssen. Zu dem Zweck ist es sinnvoll, die Parzellengrenze, welche die geltenden Sektoren 2 und 3 (neu A und C) trennt, neu festzulegen.

---

<sup>1</sup> Neue Vorschriften im Anhang

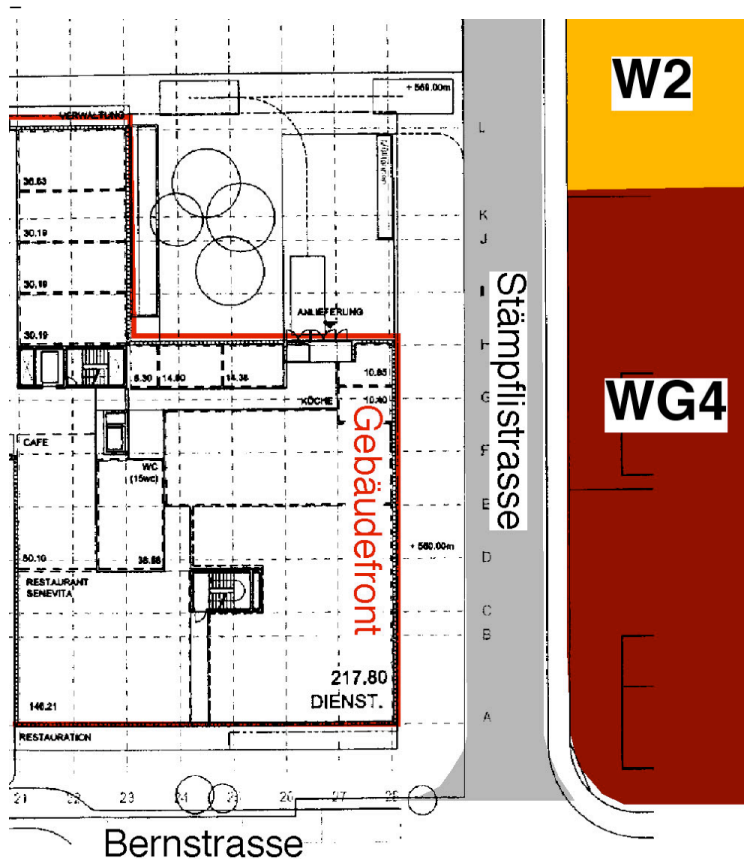


**Änderungen nach der Vorprüfung:**

Auf der Grundlage der neuen Projektstudie sind gegenüber der Vorprüfungsversion noch folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Im neuen Projekt gibt es nur noch Vollgeschosse und Attikageschosse. D.h. über dem rückversetzten Attikageschoss sind keine zusätzlichen Geschosse mehr zulässig. Entsprechend sind auch die Vorschriften vereinfacht worden.
- Gegen die Stämpflistrasse ist auf eine zusätzliche Rückversetzung des 3. Geschosses verzichtet worden. Der Grund ist, dass gem. Projektstudie nur in dem Bereich an die

Strasse gebaut wird, in welchem auf der gegenüberliegenden Strassenseite eine WG4-Zone festgelegt ist. Gegenüber der geltenden W2-Zone muss die Neubaufont zusätzlich zum geltenden Strassenabstand um mindestens 5 m zurückversetzt werden.



Planausschnitt Stämpflistrasse mit Gebäudefront gemäss Projektstudie

- Die maximale Gebäudehöhe ist im Sektor A um 1 Meter von 14 auf 15 Meter erhöht worden. Dies entspricht der in der Arbeitszone A3 auf der gegenüber liegenden Seite der Bernstrasse festgelegten Gebäudehöhe. D.h. neu gilt in diesem Bereich beidseits der Bernstrasse die gleiche Gebäudehöhe von 15 m.

Nebst diesen Änderungen sind weitere Anregungen und Kritikpunkte aus der Vorprüfung berücksichtigt worden.

## Anhang

### ***Geltende Vorschriften***

#### ***Art.113***

##### *1 Planungszweck:*

Sektoren 1 und 2 (Parzellen 278, 427, 325):

Unterteilung in zwei Nutzungsbereiche:

- Arbeitsplatzintensive Nutzung gegen die Bernstrasse für beide Sektoren.
- Wohnnutzungen (Sektor 1) bzw. nicht störende Arbeitsnutzung (Sektor 2) mittlerer Dichte im westlichen, dahinterliegenden Bereich.
- Regelung der Zufahrten mit dem Ziel minimaler verkehrsbedingter Störungen in den angrenzenden Wohngebieten.

Sektor 3 (Parz. 419, 337, 342):

Koordination der verschiedenen Nutzungen, Bebauungsformen und Erschliessungen sowie Gestaltung des Überganges zu Sektor 2.

##### *2 Art der Nutzung:*

Sektoren 1 und 2:

Es gelten die Vorschriften der jeweiligen Zonen:

- Arbeitszone für den Bereich entlang der Bernstrasse
- Wohnzone W3 für den westlichen Teil des Sektors 1
- Gemischte Zone WG3 für den westlichen Teil des Sektors 2.

Sektor 3:

Für die beiden Nutzungsbereiche gemäss Plan 'Bernstrasse/Kreuz-Nord' dieses Reglementes gelten die einschlägigen Zonenvorschriften.

##### *3 Mass der Nutzung:*

Sektor 1:

- Arbeitszone, max. 10'480 m<sup>2</sup> BGF, max. Gebäudehöhe: 14m
- Wohnzone W3, max. 1'525 m<sup>2</sup> BGF

Sektor 2:

- Arbeitszone, max. 10'520 m<sup>2</sup> BGF, max. Gebäudehöhe: 14m
- Gemischte Zone WG3, max. 2'175 m<sup>2</sup> BGF

Sektor 3:

Es gelten die Ausnützungsfestlegungen der jeweiligen Zone.

##### *4 Gestaltung:*

- Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten in den einzelnen Nutzungsbereichen die jeweiligen Zonenvorschriften gem. Absatz 2.

- Sektor 2: Bestehende Bauten des bei Inkrafttreten dieser Vorschriften ansässigen Betriebes können erneuert und, soweit betriebsnotwendig, erweitert werden. Sie sind nach Möglichkeit auf die vorliegenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften abzustimmen. Für alle weitergehenden baulichen Veränderungen gelten die vorliegenden Vorschriften.
- Restaurant Kreuz: Das Hauptgebäude ist zu erhalten.

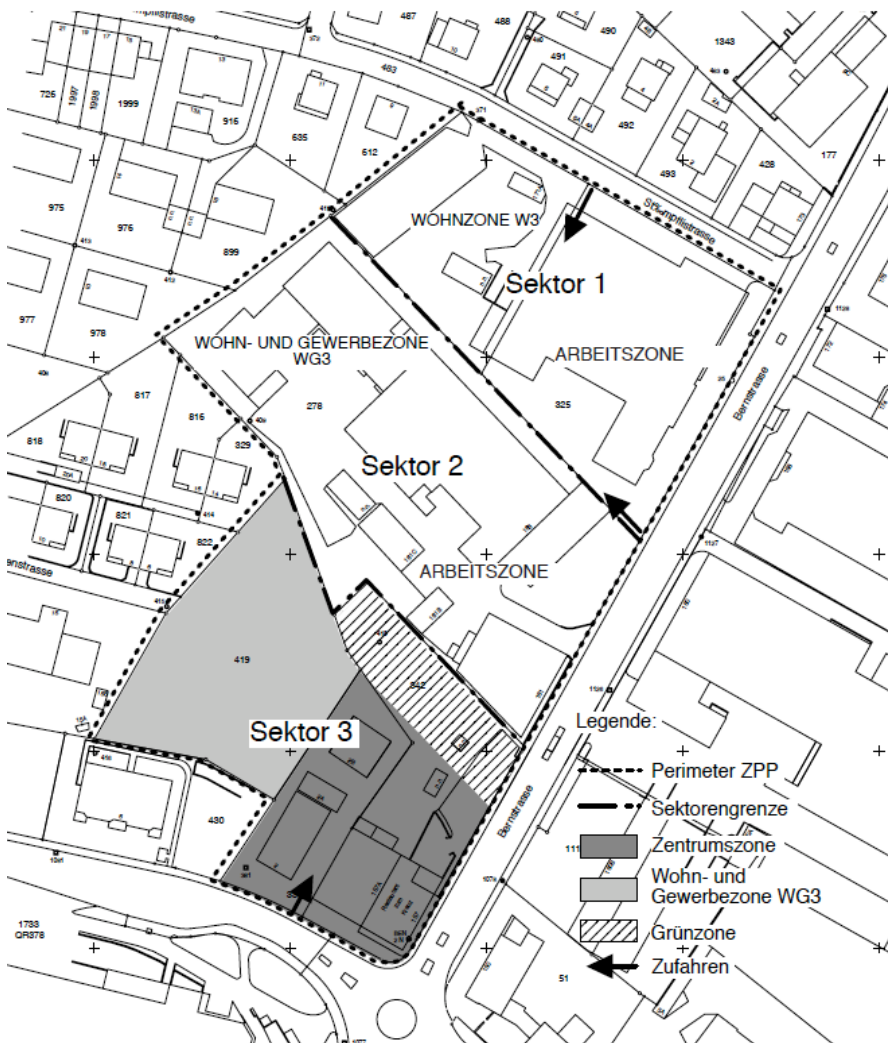
**5 Erschliessung:**

Sektoren 1 und 2:

- Arbeitszone: Parkierungs- und Anlieferungszufahrt direkt ab Bernstrasse. Eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt ist anzustreben.
- Wohnzone W3 bzw. gemischte Zone WG3: Die Zu- und Wegfahrt hat getrennt von derjenigen für die Arbeitszone rückwärtig über die Stämpflistrasse zu erfolgen.

Sektor 3:

Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle hat ab Schulhausstrasse im Bereich der Parzelle 430 zu erfolgen.



Plan zu ZPP

## **Neue Vorschriften**

### **ZPP Bernstrasse – Kreuz-Nord**

#### **Art.113**

##### **1 Planungszweck:**

- Gesamthaft geplante und gestaltete Überbauung mit hoher Dichte gegen die Bernstrasse;
- Umnutzung bestehender Bauten oder Errichtung von Neubauten zu Wohn- und Arbeitszwecken im westlichen und südlichen Teil der ZPP mit Zufahrt ab der Stämpflistrasse bzw. der Schulhausstrasse; Festlegung übergeordneter öffentlicher Fuss- und Radwegverbindungen.

##### **2 Art der Nutzung:**

Sektor A: Zugelassen sind:

- Mässig störende Arbeits- und Freizeitnutzungen;
- Wohnen für pflegebedürftige Betagte und Demenzkranke mit den dafür nötigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie heimbezogene Alterswohnungen;
- Wohnnutzungen, sofern die wohnhygienischen Voraussetzungen dies zulassen;
- Verkaufsnutzungen und Restaurants im Erdgeschoss.

Sektor B: Zugelassen sind:

- Wohnen und mässig störende Arbeitsnutzungen.

Sektor C: Für den Abschnitt C1 gelten die Vorschriften der Zentrumszone und den Abschnitt C2 diejenigen der gemischten Zone WG3.

##### **3 Mass der Nutzung:**

Sektor A:

- Gestattet sind 4 Geschosse plus Attika; das Attikageschoss ist gegen die Bernstrasse, die Stämpflistrasse und auf der Südseite gegen den Sektor C von der darunter liegenden Fassade um mindestens 1.50 m zurückzunehmen.
- GH: 15 m, gemessen ab Höhenkote 560.00 m.ü.M. (Ecke Bernstrasse – Stämpflistrasse)
- Maximale BGF: 20'620 m<sup>2</sup>

Sektor B:

- Gestattet sind 3 Geschosse plus Attika;
- GH: 11 m; Messweise gem. Grundordnung WG3
- Maximale BGF: 4'080 m<sup>2</sup>; (davon 1'905 m<sup>2</sup> auf Parz. Nr. 427 realisiert)
- Bestehende Bauten können im Rahmen des vorhandenen Volumens voll genutzt werden.

Sektor C:

Es gelten die Ausnützungsziffern der Zentrumszone (Abschnitt C1) bzw. gemischten Zone WG3 (Abschnitt C2).

#### **4 Gestaltungsgrundsätze:**

##### Allgemein:

Die Überbauungen in den einzelnen Sektoren sind in Bezug auf die Höhenentwicklung der Bauten, die Gestaltung der Aussenräume, die Erschliessung und Führung der öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen aufeinander abzustimmen.

##### Sektor A:

- Innerhalb des Sektors ist eine zusammenhängende Gesamtüberbauung möglich. Neubauten sind gegen die Bernstrasse hin so zu gestalten, dass durch Rücksprünge oder andere Gestaltungselemente keine gleichförmige Gebäudefront über die gesamte Länge des Gebäudekomplexes entsteht.
- Der dem Gebäude vorgelagerte private Vorplatzbereich entlang der Bernstrasse ist für Fußgänger allgemein zugänglich zu gestalten. Dessen Gestaltung, Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen sowie die Anordnung von Parkplätzen entlang der Strasse ist auf das ‚Gestaltungskonzept Bernstrasse‘ abzustimmen.
- Es gelten folgende Grenz- bzw. Strassenabstände:
  - o Gegen Bernstrasse und Stämpflistrasse: 5m;
  - o gegen Sektor B: 3m;
  - o gegen Sektor C: 5m.
- Eine geschlossene Bauweise über die Sektorengrenze ist nicht gestattet.
- Die Gebäudefront gegen die Stämpflistrasse ist gegenüber der geltenden Wohnzone W2 zum Strassenabstand um zusätzlich 5 Meter zurück zu versetzen.

##### Sektor B:

- Neubauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass ein in Bezug auf Gebäudehöhen und Dichten abgestufter Übergang von der dichten Überbauung im Sektor A zur westlich angrenzenden, bestehenden Wohnüberbauung geschaffen wird.
- Für Neubauten gelten die Grenzabstände der Wohn- und Gewerbezone WG3.
- Der Gestaltung des Überganges zur angrenzenden Wohnzone ist durch eine entsprechende einheimische Bepflanzung Rechnung zu tragen.

##### Sektor C:

- Das Hauptgebäude des Restaurants Kreuz ist schützenswert (gem. Bauinventar der kant. Denkmalpflege). Eine Neubebauung hat dem Schutzcharakter dieses Gebäudes durch dessen Freistellung und entsprechende Gebäudeabstände Rechnung zu tragen. Neubauten nördlich des Gebäudes des Restaurants Kreuz sind im Bereich des bestehenden Parkplatzes gegen die Bernstrasse hin nicht gestattet.
- Der Übergang zur nördlich angrenzenden, dichten Überbauung im Sektor A wird durch eine Bepflanzung der vorhandenen Böschung mit einheimischen Sträuchern im Sinne einer räumlichen und baulichen Trennung markiert.

## **5 Erschliessungsgrundsätze:**

### Allgemein:

Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen von der Birkenstrasse her zur Bernstrasse und zur Stämpflistrasse sind bis zur Fertigstellung der Überbauung im Sektor A durchgehend zu realisieren. Ihr genauer Verlauf ist in der Überbauungsordnung bzw. im Bauprojekt festzulegen.

### Sektor A:

- Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt direkt ab der Bernstrasse; deren Lage und Geometrie sowie die oberirdischen Parkplätze entlang der Bernstrasse sind mit den zuständigen Fachleuten des kantonalen Tiefbauamtes abzusprechen. Die Zu- und Wegfahrt für Feuerwehr, Dienstfahrzeuge, Anlieferung und Entsorgung ist auch von der Stämpflistrasse her möglich.
- Ebenerdige gegen die Bernstrasse hin offene Bereiche des Alterszentrums sind für Fussgänger-innen allgemein zugänglich zu gestalten.

### Sektor B:

- Die Zu- und Wegfahrt für ober- und unterirdische Parkierung erfolgt ab der Stämpflistrasse.
- Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu realisieren. Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.
- Unterirdische Parkplätze, die baulich und funktional mit einer Einstellhalle im Sektor A verbunden sind, können über deren Zu- und Wegfahrt von der Bernstrasse her erschlossen werden.

### Sektor C:

Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Schulhausstrasse.

## **6 Energie:**

Die Energieversorgung für Wärmezeugung hat mit Alternativenergien oder Gas zu erfolgen. Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen.

Bei Minergiebauweise erübrigt sich ein Konzept der Energieversorgung.

