

Gemeinde Zollikofen

Mitwirkung zur revidierten

# ZPP Bernstrasse/Kreuz-Nord



Die geltenden Vorschriften für das Areal Bernstrasse/Kreuz-Nord stammen aus der Zeit der letzten Ortsplanungsrevision. Seither hat sich auf dem Areal vieles verändert:

- Neue Eigentümer haben neue Bauabsichten; anstelle der alten Gewerbebauten soll ein neues Betagten- und Demenzzentrum entstehen;
- Bereits sind einige Neubauten realisiert; so z.B. beim Kreuz oder an der Stämpflistrasse;

Die neuen Voraussetzungen und Eigentümerabsichten erfordern eine Anpassung der geltenden ZPP-Vorschriften.

## Wer entscheidet worüber?

Über die geänderten ZPP-Vorschriften, welche hier zur Mitwirkung vorliegen, wird der GGR entscheiden (mit fakultativem Referendum).

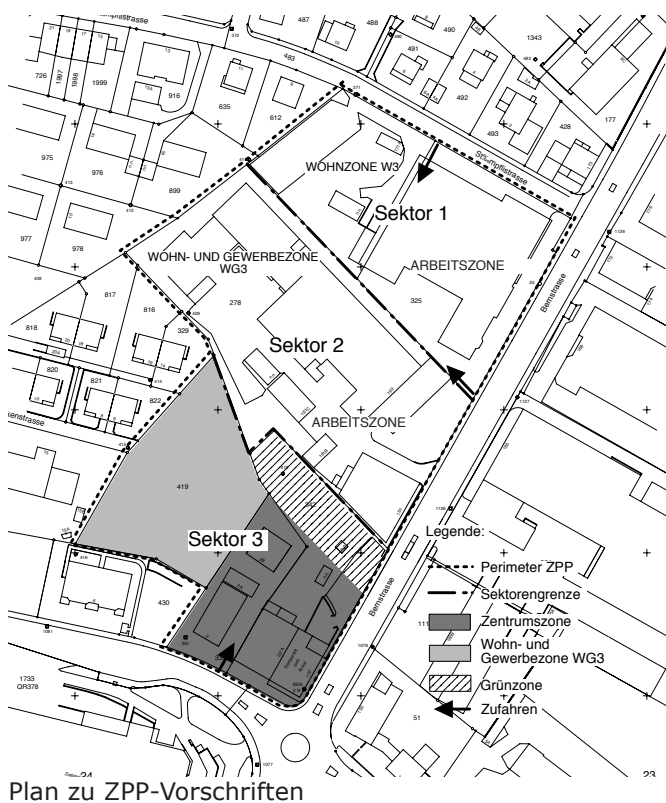
Über die Verlegung des Betagtenheimes wird voraussichtlich am 13. Juni dieses Jahres eine Volksabstimmung stattfinden.

Auch bei einem negativen Abstimmungsergebnis wird ein, wenn auch kleineres Pflege- und Demenzzentrum realisiert. Dazu ist die vorliegende ZPP-Änderung ebenso nötig.

## Eine Zone – mehrere Eigentümer, unterschiedliche Interessen

Zur Zeit des Erlasses der geltenden Vorschriften fasste die Zone mit Planungspflicht drei Areale mit verschiedenen Grundeigentümern und unterschiedlichen Interessen zusammen:

- Sektor 1 (ehem. Weissenbach-Areal)
- Sektor 2 (ehem. Cellwar-Areal)
- Sektor 3 (Areal mit Restaurant Kreuz)



### Sektor 1:

Die heute noch vorhandenen Bauten sind noch aus der Zeit der damaligen Eigentümer, der Firma Weissenbach. Das Areal hat seither mehrmals den Eigentümer gewechselt, mehrere Bauprojekte wurden geplant, keines ist realisiert worden.

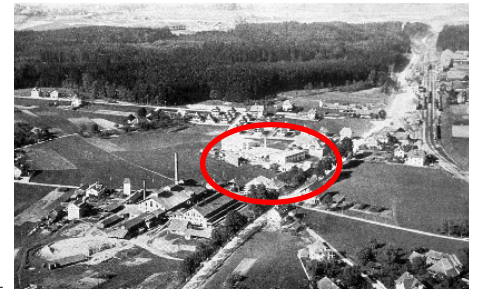
### Sektor 2:

Das Areal war bis vor wenigen Jahren im Eigentum der Firma Cellwar AG. Heute sind die Bauten an "Zwischennutzer" vermietet.

### Sektor 3:

Das Areal mit dem Restaurant Kreuz war ursprünglich im Besitz mehrerer Eigentümer. Aufgrund der geltenden Vorschriften ist zwischenzeitlich eine Gesamtüberbauung über das gesamte Areal realisiert worden. Das Hauptgebäude des Restaurants Kreuz gilt als schützenswert.

Luftbild 30er Jahre



Restarant Kreuz um 1988



Cellwar-Areal heute



## Aktuelle Situation und Ausgangslage

Die Grundstücke der Sektoren 1 und 2 sind durch eine Investorengruppe mit der Absicht erworben worden, hier ein Betagten- und Demenzzentrum zu realisieren. Entsprechende Projektstudien liegen vor (siehe ausgestelltes Modell).

Der Sektor 3 ist gemäss den geltenden Vorschriften überbaut. Er bleibt trotzdem im Perimeter der neuen ZPP, weil in dessen nördlichem Bereich noch übergeordnete Fuss- und Radwege zu sichern sind und die Parzellengrenze zwischen den Sektoren 2 und 3 arrondiert werden muss.

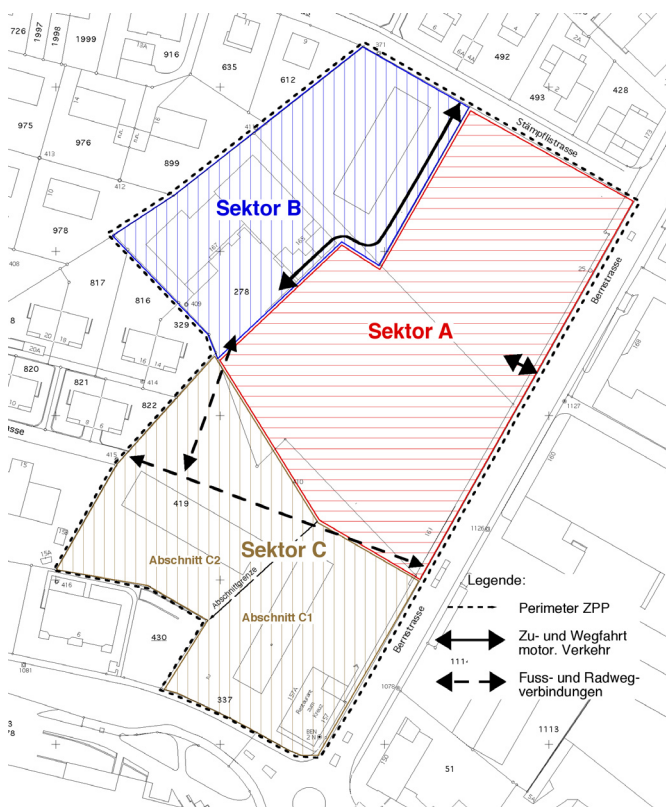
Grenzbereich zwischen den Sektoren 2 und 3

Da die Erneuerung des Betagtenheimes an der Wahlackerstrasse mit hohen Kosten verbunden ist (heutige Schätzung: 27 Mio. Franken), stellt sich für die Gemeinde die Frage, ob die Realisierung eines entsprechenden Pflegebettenangebotes am neuen Standort verbunden mit einem Demenzzentrum möglich wäre. Entsprechende Abklärungen laufen, Entscheide sind noch keine gefällt.



## Die neue Ausgangslage erfordert Änderungen bei den Vorschriften

Die hier zur Mitwirkung aufgelegte Revision der ZPP Bernstrasse/Kreuz-Nord ist unabhängig vom Entscheid der Gemeinde, bezüglich der Verlegung der Pflegebetten vom heutigen Pflegeheim an den neuen Standort Kreuz-Nord.



Die ursprüngliche, auf die damaligen Areale bezogene Sektorenbegrenzung entspricht nicht mehr den heutigen Eigentumsverhältnissen und Interessen. Neu wird strassenseitig ein Sektor A für dichtere Nutzungen und ein Sektor B für hinten liegende Wohn- und gemischte Nutzungen festgelegt.

Die Realisierung eines Alters- und Demenzzentrums im Sektor A, möglicherweise verbunden mit Restaurants und Verkaufsnutzungen im Erdgeschoss, erfordert Anpassungen bei den Nutzungsvorschriften.

Der Sektor C (Kreuz-Areal) bleibt innerhalb der ZPP, weil hier noch übergeordnete Fuss- und Radwegverbindungen realisiert werden und die Grenze zum ehemaligen Cellwar-Areal arrondiert wird.

An den Grundsätzen der Erschliessung werden keine Änderungen vorgenommen.

## Art. 113 ZPP Bernstrasse - Kreuz- Nord

### 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 nord-westlichen Teil der ZPP mit Zufahrt ab der Stämpflistrasse;
- Festlegung übergeordneter 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 Altherwohnungen;
- Sonstige Wohnnutzungen im Attikageschoss, sofern die wohnhygienischen Voraussetzungen dies zulassen;
- Verkaufsnutzungen und Restaurants im Erdgeschoss.

Sektor B: Zugelassen sind:

Wohnen und mässig störende Arbeitsnutzungen.

Sektor C: Für den bernstrassenseitigen Bereich (Abschnitt C1) gelten die Vorschriften der Zentrumszone und den hinten liegenden Bereich (Abschnitt C2) diejenigen der gemischten Zone WG3.

### 3 Mass der Nutzung:

Sektor A:

- Gestattet sind 4 Geschosse mit Attika; das Attikageschoss ist gegen die Bernstrasse, die Stämpflistrasse und auf der Südseite gegen den Sektor C von der darunterliegenden Fassade um mindestens 1.50m zurückzunehmen. Der Gemeinderat kann darüber ein zusätzliches Attikageschoss bewilligen, wenn a) dieses gegenüber der Fassade des darunterliegenden, rückversetzten Attikageschoss um zusätzlich mindestens 1.50m rückversetzt ist und b) die architektonische Qualität des Projektes als gesichert beurteilt wird.
- GH: 14 m, gemessen in Sektormitte ab Niveau Bernstrasse (Höhenkote: 559.30m)
- Maximale BGF: 20'620 m<sup>2</sup>

Sektor B:

- Gestattet sind 4 Vollgeschosse mit 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 ausgebaut werden.

Sektor C:

Es gelten die Ausnutzungsziffern der Zentrumszone (Abschnitt 1) bzw. gemischten Zone WG3 (Abschnitt 2).

### 4 Gestaltungsgrundsätze:

Sektor A:

- Innerhalb des Sektors ist geschlossene Bauweise möglich. Neubauten sind entlang der Bernstrasse kubisch so zu gestalten,

dass keine gleichförmige Fassade über die gesamte Gebäudelänge 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.
- Gegen die Stämpflistrasse ist das 4. Geschoss gegenüber der Hauptfassade um mindestens 1.50 m rückzuversetzen.
- Der Grenzabstand beträgt 5 m.

Sektor B:

- Für Neubauten gelten die Grenzabstände der Wohn- und Gewerbezone WG3.
- Der Gestaltung des Überganges zur angrenzenden Wohnzone ist durch eine entsprechende Bepflanzung besonders Rechnung zu tragen.

Sektor C:

- Das Hauptgebäude des Restaurants Kreuz ist schützenswert (gem. Bauinventar der kant. Denkmalpflege).
- Die Böschung gegen den Sektor 2 ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

### 5 Erschliessungsgrundsätze:

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.

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 Wärmeezeugung hat mit Gas oder Alternativenenergien 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.