

Sitzung vom 25. April 2012 / Geschäft Nr. 3

Bericht und Antrag Revision ZPP-Vorschriften Bernstrasse / Kreuz Nord; Genehmigung

1. Ausgangslage

Eine private Bauträgerschaft hat die Liegenschaften der vormaligen Cellwar AG sowie die alte Fabrik in der Ecke Bernstrasse-Stämpflistrasse erworben. Sie plant an dieser Stelle den Bau eines modernen Alterszentrums mit Pflege- und Demenzabteilung, Alterswohnungen, Nebennutzungen wie Arzt- und Therapiepraxen, Restaurant, Dienstleistungsnutzung und so weiter.

Zur Realisierung des Alterszentrums ist eine Baureglementsänderung erforderlich. Die Parzellen 278 und 325 liegen in der Zone mit Planungspflicht Bernstrasse / Kreuz Nord.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0), Art. 58 – 61a (Verfahren für Vorschriften und Pläne)
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1), Art. 55b
- Baureglement vom 2. Dezember 2001 (BR, SSGZ 721.1), Art. 113

3. Bezug zum Leitbild

Der Schwerpunkt 3 "Wir entwickeln den Lebensraum nachhaltig – vereint mit der Region" enthält unter anderem den Lösungsansatz 3.5 "Siedlung und Landschaft dem guten Standort entsprechend urban entwickeln".

4. Geltende Vorschriften

Die geltenden Vorschriften für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bernstrasse 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 bernstrasseseitige 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.

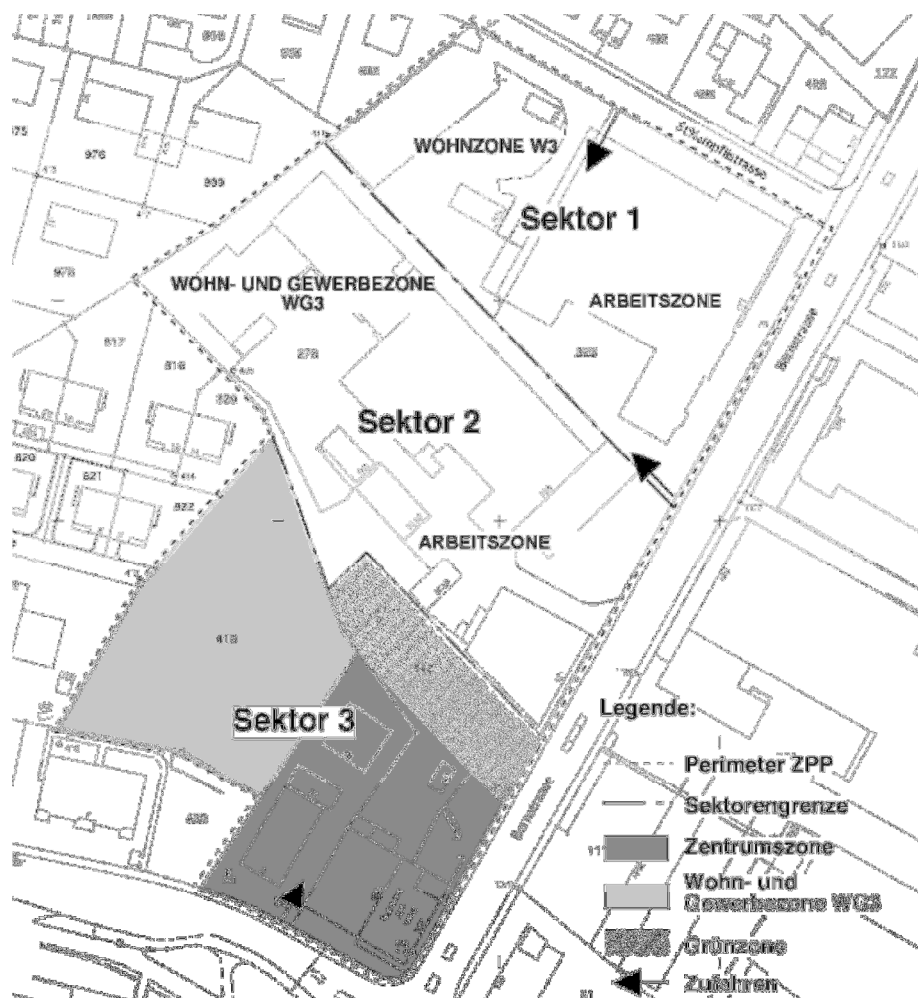
Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	02.04.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\genehmigung_ggr.docx	11.04.2012 08:02 / hum	1.8	1 von 7

Sektor 2

Auf diesem Areal befand sich die Firma Cellwar 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 bernstrasseseitigen 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.



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 gemäss 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 bernstrasseseitigen Neuüberbauung verbunden werden kann.

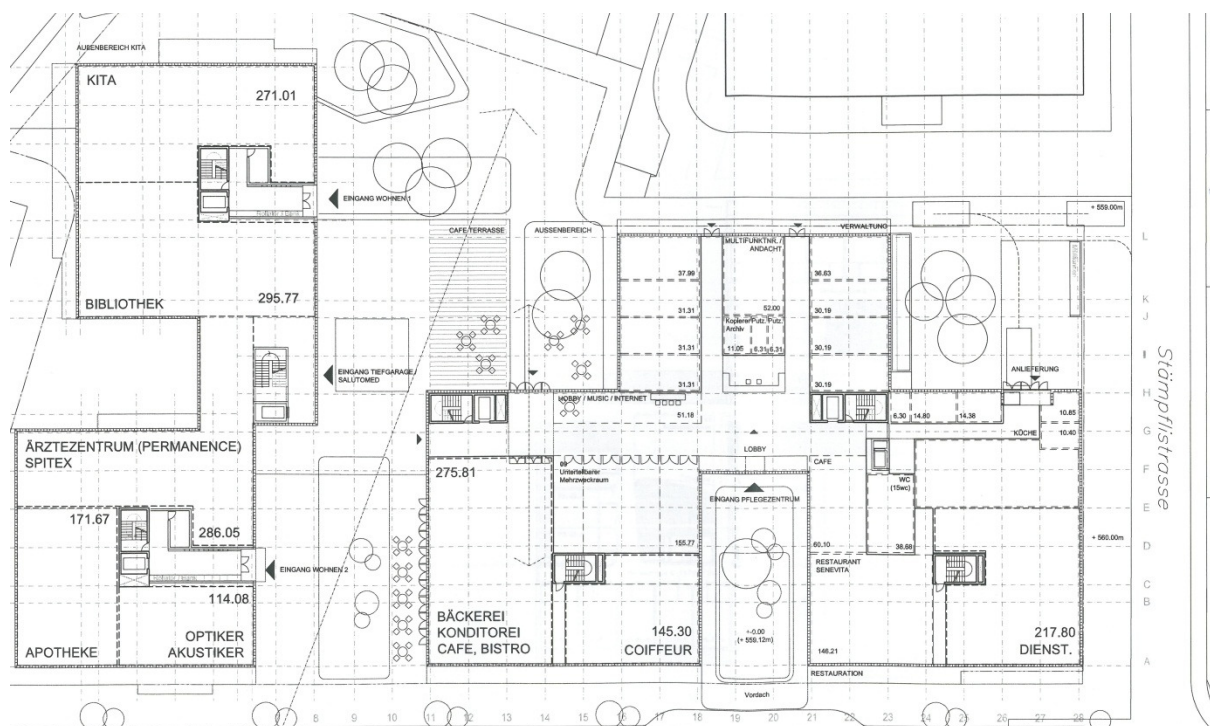
Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	02.04.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\genehmigung_ggr.docx	11.04.2012 08:02 / hum	1.8	2 von 7

5. 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 Amt für Gemeinden und Raumordnung (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.

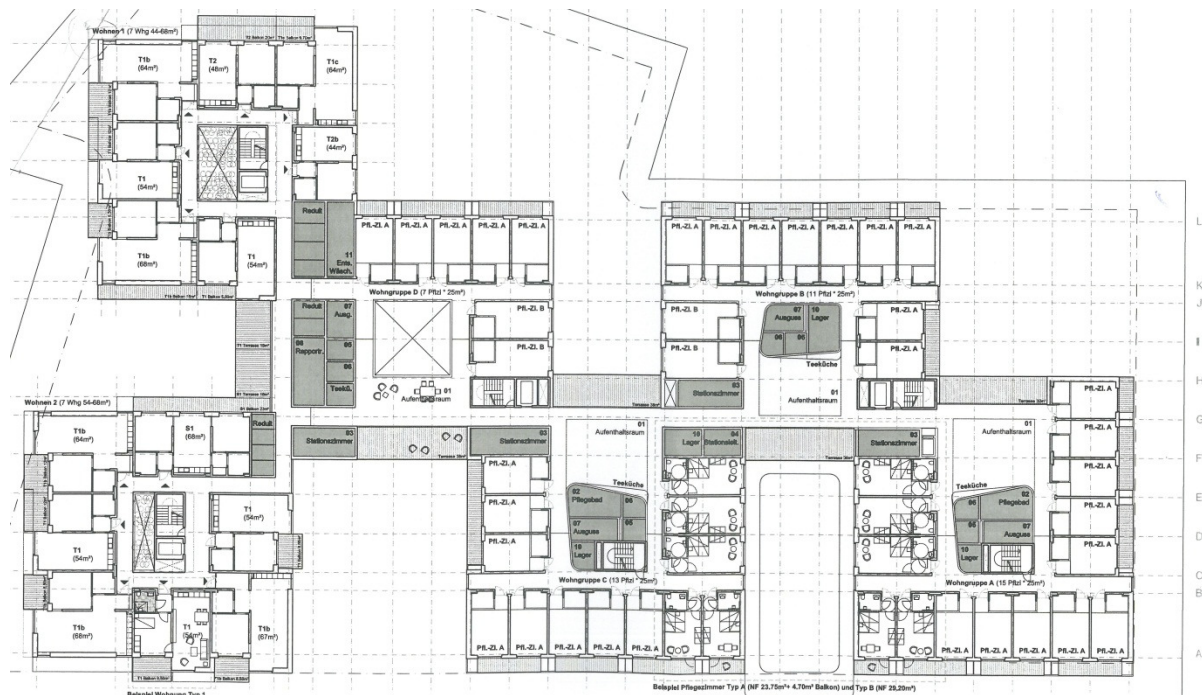


Visualisierung Bernstrasse



Projektstudie Erdgeschoss

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	02.04.2012	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\genehmigung_ggr.docx	11.04.2012 08:02 / hum	1.8	3 von 7



Projektstudie Obergeschoss

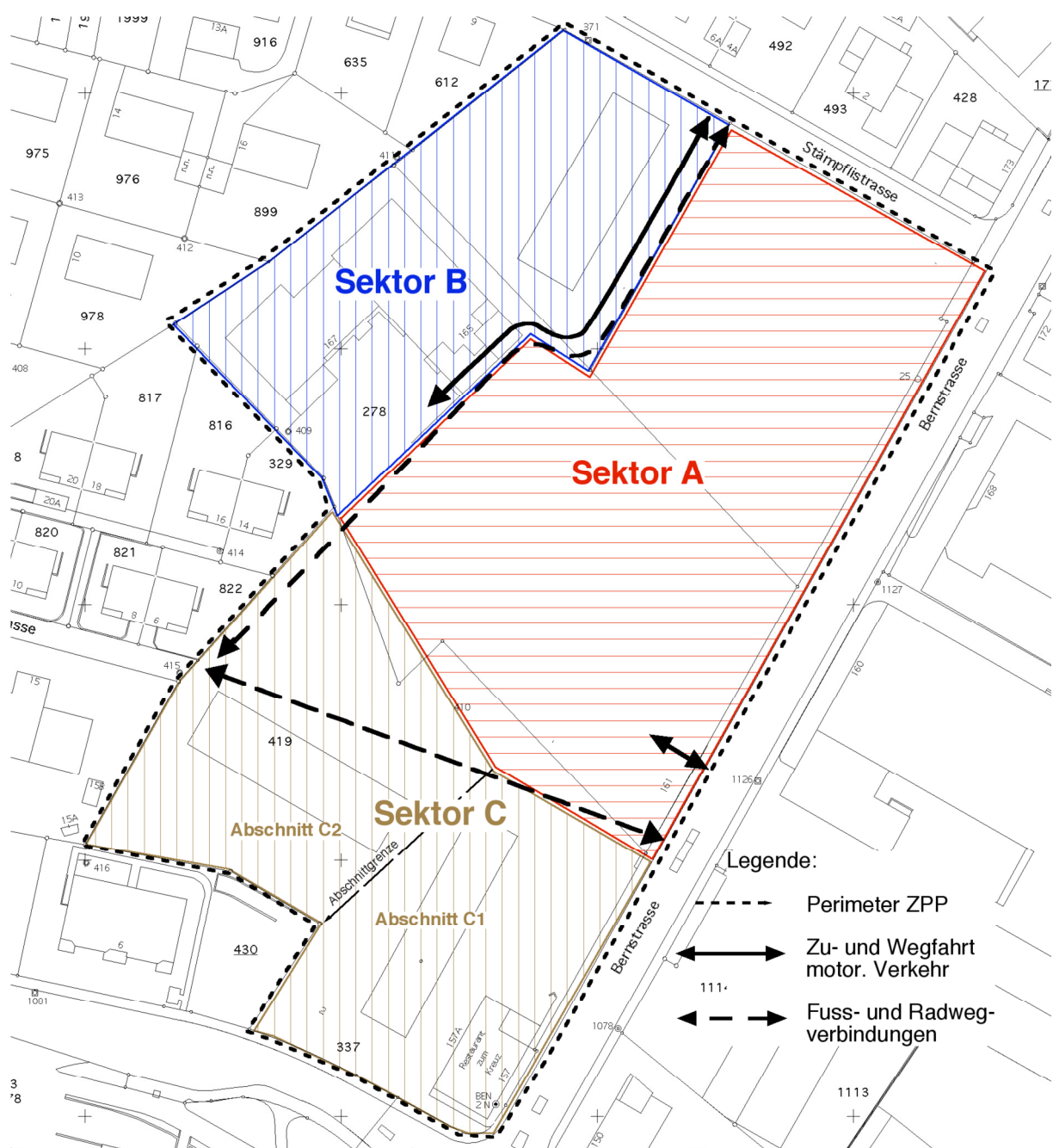
6. Neue ZPP-Vorschriften

Die Überarbeitung der ZPP-Vorschriften richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

- Was bereits bei den geltenden Vorschriften begleitend war, gilt auch jetzt noch: Im hinten liegenden Bereich der Sektoren 1 und 2 (neu Sektor B) sollen Wohn- beziehungsweise 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 (neue 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 Besitzstandsgarantie vollumfänglich genutzt werden. Dies ermöglicht eine im Vergleich zur festgelegten Bruttogeschossfläche (BGF) leicht erhöhte Nutzung. Im Fall eines Neubaus muss aber das festgelegte Nutzungsmass eingehalten werden.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	02.04.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\genehmigung_ggr.docx	11.04.2012 08:02 / hum	1.8	4 von 7

- 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.



7. Mitwirkung

Vier Parteien sowie 2 private Einzelpersonen machten eine Mitwirkungseingabe. Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Auf Grund der Mitwirkungseingaben wurden die Vorschriften unter Erschliessungsgrundsätze mit einem Absatz zum Thema Langsamverkehr ergänzt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	02.04.2012	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\genehmigung_ggr.docx	11.04.2012 08:02 / hum	1.8	5 von 7

8. Vorprüfung

Das AGR hält im Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2010 unter anderem folgendes fest:
Nebst internen Stellen wurden die Unterlagen von der Denkmalpflege und vom Oberingenieurkreis II geprüft.

"Innerhalb der 1994 ausgeschiedenen ZPP wurde einzig der Sektor 3 im Rahmen eines Gesamtvorhabens umgesetzt. Der Planungsbehörde Zollikofen ist es nun ein Anliegen, die Sektoren 1 und 2 marktfähig zu machen und passt die planerischen Vorgaben soweit an, dass weiterhin eine qualitätsvolle innere Verdichtung stattfinden und im Wesentlichen ein Betagten- und Demenzzentrum realisiert werden kann."

Der Vorprüfungsbericht enthält im Weiteren einige Anregungen für die Ausformulierung der Vorschriften. Diese wurden für die öffentliche Auflage übernommen.

9. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde am 16. November 2011 im Anzeiger Region Bern ordnungsgemäss publiziert. Die Akten lagen vom 17. November bis 16. Dezember 2011 auf der Bauverwaltung auf. Fristgemäss sind eine Einsprache der GFL Zollikofen und eine Einsprache eines privaten Grundeigentümers eingegangen.

Am 22. September 2011 fand eine Einspracheverhandlung mit der GFL Zollikofen statt. Zum ersten Punkt der Einsprache kam eine Einigung zu Stande. Im Abs. 4 "Gestaltungsgrundsätze" der ZPP-Vorschriften wird neu ein Abschnitt zur Erhaltung und Gestaltung der Grünflächen eingefügt:

- *Die Aussenräume sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dazu gehören insbesondere:*
 - *Minimierung der Bodenversiegelung,*
 - *Vernetzung der Grünräume,*
 - *Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzen.*
- Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden und die Nutzung von Sonnenenergie dadurch nicht behindert wird.*

Der zweite Aspekt der Einsprache betrifft den Bereich Energie. Die GFL Zollikofen stellt folgenden Antrag:

"Die Energieversorgung ist nach einem ganzheitlichen Konzept zu planen und zu erstellen. Dabei sind die Anforderungen des Minergie – P – Eco – Standards oder gleichwertige Anforderungen zu erfüllen. Der Wärmebedarf ist vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken."

Eine weitergehende Forderung an die Energieeffizienz ist freiwillig. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden eingehalten. Beim betroffenen Gebiet handelt es sich bereits um Bauland, daher ist für die Forderung der Gemeinde in Sachen Energieeffizienz nicht der gleiche Massstab anzuwenden wie bei Neueinzonungen.

Die Bauträgerschaft für das Alterszentrum strebt aber an, dass beim Bau der Minergie-Standard erreicht wird. Ein Energiekonzept liegt beim heutigen Planungsstand noch nicht vor.

Der Gemeinderat hält auch an der bestehenden Anforderung fest, da diese im gesamten politischen Prozess bisher gestützt wurde.

Am 21. Februar 2012 fand eine Einspracheverhandlung mit dem privaten Grundeigentümer statt. Die Einsprache verlangt die Reduktion der Gebäudehöhe sowohl im Sektor A von 15 auf die bisherigen 14 Meter, wie auch im Sektor B von 11 auf die bisherigen 10 Meter. Zudem wird die Erschliessung des Sektors B über die Stämpflistrasse beanstandet.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	02.04.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\genehmigung_ggr.docx	11.04.2012 08:02 / hum	1.8	6 von 7

Der Gemeinderat hält an den um einen Meter erhöhten Gebäudehöhen fest, da diese für die angestrebte Nutzung nötig sind. Zudem entsprechen die festgelegten Höhen der gebauten Umgebung und der Zonenvorschriften entlang der Bernstrasse. Aus Rücksicht gegenüber der Einfamilienhauszone Stämpflistrasse wurde bereits mit einem vergrösserten Grenzabstand reagiert.

Die Erschliessung des Sektors B über die Stämpflistrasse ist bereits in den geltenden Vorschriften vorgesehen und nötig, damit das zusammenhängende Areal nicht von der Bernstrasse her mit einer Strasse durchschnitten werden muss.

10. Genehmigung

Die Umsetzung der Vorlage bedingt eine Änderung von Art. 113 des Baureglements. Nach Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat muss die Revision vom AGR genehmigt werden.

Die Bauträgerschaft beabsichtigt das Alterszentrum als Gesamtvorhaben bewilligen zu lassen. In diesem Fall kann der Gemeinderat dem AGR einen Dispens zur Erstellung einer Überbauungsordnung beantragen. Vorgängig müsste in diesem Fall der Gemeinderat einen Infrastrukturvertrag abschliessen.

11. (Personelle) und finanzielle Auswirkungen

Die Vorlage zur Baureglementsänderung hat keine direkten finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde. Die Planungskosten werden durch die Grundeigentümer getragen.

12. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

Der Änderung von Art. 113 (ZPP Bernstrasse / Kreuz-Nord) des Baureglements wird zugestimmt.

Zollikofen, 5. April 2012

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN



Kurt Jörg
Vizepräsident



Roland Gatschet
Sekretär

Beilage:

- ZPP-Vorschriften alt-neu

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	02.04.2012	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120425\genehmigung_ggr.docx	11.04.2012 08:02 / hum	1.8	7 von 7