

ZPP Bernstrasse / Kreuz Nord

Geringfügige Änderung

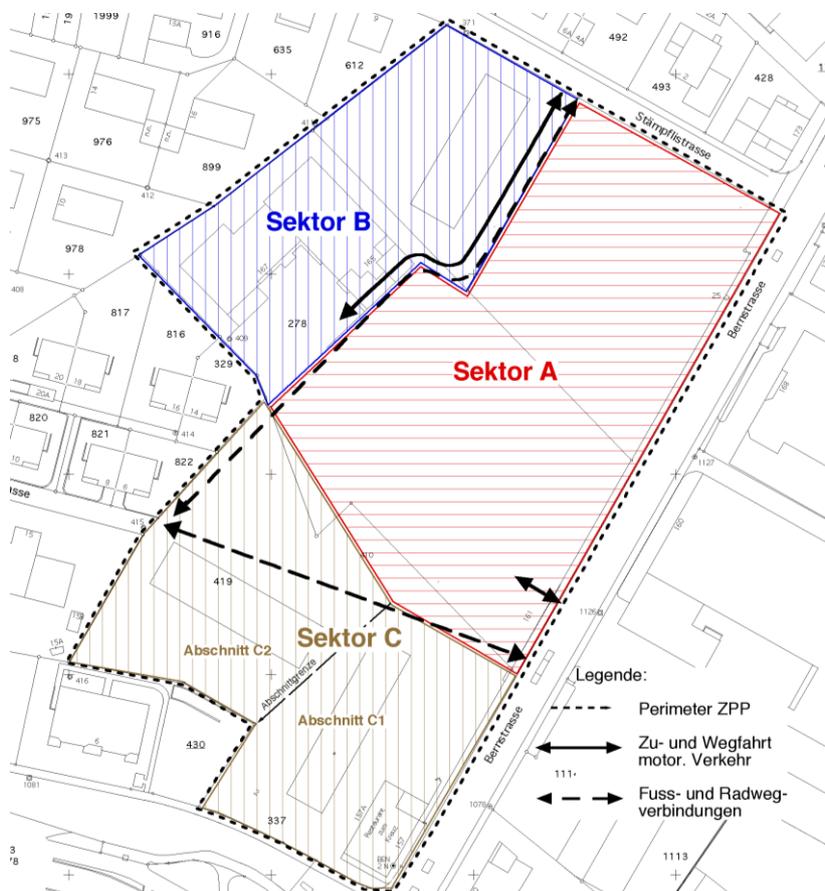
Ausgangslage

Am 28. November 2013 wurde die Änderung von Art. 113 Baureglement (ZPP Bernstrasse / Kreuz-Nord) genehmigt. Am 3. März 2014 erteilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Zustimmung zum Verzicht auf Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) für den Sektor A. In der Folge erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung für den Bau eines Alters- und Pflegezentrum.

Die geltenden ZPP-Vorschriften erlauben eine 4-geschossige Bauweise plus Attika; wobei das Attikageschoss nur auf den arealabgewandten Seiten um 1,50 Meter von der darunterliegenden Fassade zurückgenommen werden muss.

Neu soll bei den zwei südlichen Gebäudekörpern (gegen Sektor C) eine fünfgeschossige Bauweise möglich sein. Ein zusätzliches Attikageschoss ist dabei ausgeschlossen. Die maximale Gebäudehöhe wird von bisher 15,00 Meter (Oberkant Brüstung) auf 16,90 Meter (Oberkant Dachrand) festgelegt. Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) ist von der Neuregelung nicht betroffen, d.h. diese kann weiterhin eingehalten werden.

Die Gründe für die Änderung liegen in einer architektonisch besseren Lösung und einer besseren Innenraumorganisation. In den betroffenen zwei Gebäudeteilen sind in erster Linie die Alterswohnungen untergebracht.



ZPP-Plan aus dem Baureglement

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	11.06.2015	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziellen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\06_113_zpp_bernstrasse_kreuz_nord_cellwar-areal\09 öffentliche auflage\geringfügige_änderung\planungsbericht.docx	11.06.2015 08:51 / bb	1.7	1 von 3

Anpassung baurechtliche Grundordnung

Die geplante Änderung widerspricht der ursprünglichen Planung und den Absichten aus dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht. Damit das Anliegen umgesetzt werden kann, muss Artikel 113 des Baureglements geändert werden. Die Änderung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV. Die Gebäudehöhe in diesem Bereich war im ursprünglichen Planerlassverfahren nicht bestritten. Auch mit der erhöhten Gebäudekote und Geschosszahl entspricht die Planung dem Gesamtcharakter der Planordnung einer insbesondere standortgerechten hohen Nutzung. Die somit neu zugelassene Gebäudehöhe kann als ortsüblich angesehen werden und ist gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Höhe keine wesentliche Mehrhöhe. Im geringfügigen Verfahren ist der Gemeinderat das entscheidungsbefugte Organ. Im vorliegenden Fall ist vorgängig eine Publikation mit 30-tägiger Einsprachefrist durchzuführen, da der Kreis der Betroffenen schwierig zu bestimmen ist.



Visualisierung geltende Bauvorschriften / bewilligtes Projekt



Visualisierung geplante Änderung

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	11.06.2015	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziellen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\06_113_zpp_bernstrasse_kreuz_nord_cellwar-areal\09 öffentliche auflage\geringfügige_änderung\planungsbericht.docx	11.06.2015 08:51 / bb	1.7	2 von 3

Geringfügige Änderung

Baureglement Gemeinde Zollikofen

Art. 113 bisher

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 m²

Art. 113 neu

³ *Mass der Nutzung:*

Sektor A:

- Gestattet sind 4 Geschosse plus Attika; das Attikageschoss ist gegen die Bernstrasse und die Stämpflistrasse von der darunter liegenden Fassade um mindestens 1.50 m zurückzunehmen. Die Gebäudehöhe beträgt gemessen ab der Höhenkote 560.00 m.ü.M. (Ecke Bernstrasse/Stämpflistrasse) 15 m.
- Im südlichen Bereich (40 m parallel zur Sektorgrenze A-C) sind 5 Geschosse gestattet. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zugelassen. Die Gebäudehöhe beträgt gemessen ab der Höhenkote 560.00 m.ü.M. (Ecke Bernstrasse/Stämpflistrasse) 16.90 m.
- Maximale BGF: 20'620 m²

Zollikofen, 1. Juni 2015

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	11.06.2015	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziellen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\06_113_zpp_bernstrasse_kreuz_nord_cellwar-areal\09 öffentliche auflage\geringfügige_änderung\planungsbericht.docx	11.06.2015 08:51 / bb	1.7	3 von 3

ZPP Bernstrasse / Kreuz Nord: Baureglement vom 2. Dezember 2001; Geringfügige Änderung

Bisher		Neu	
<i>Randtitel / Marginalie (bisher)</i>	<i>Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)</i>	<i>Randtitel / Marginalie (neu)</i>	<i>Neuer Text, Entwurf</i>
ZPP Bernstrasse / Kreuz-Nord	<p>Art. 113 ¹ <i>Planungszweck:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Gesamthaft geplante und gestaltete Überbauung mit hoher Dichte gegen die Bernstrasse; – Umnutzung bestehender Bauten oder Errichtung von Neubauten zu Wohn- und Arbeitszwecken im westlichen Teil der ZPP mit Zufahrt ab der Stämpflistrasse bzw. der Schulhausstrasse; Festlegung übergeordneter Fuss- und Radwegverbindungen. <p>² <i>Art der Nutzung:</i></p> <p><u>Sektor A:</u> Zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p><u>Sektor B:</u> Zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnen und mässig störende Arbeitsnutzungen. <p><u>Sektor C:</u> Für den Abschnitt C1 gelten die Vorschriften der Zentrumszone und den Abschnitt C2 diejenigen der gemischten Zone WG3.</p>	ZPP Bernstrasse / Kreuz-Nord	Art. 113 ^{1 bis 2} Unverändert.

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf
	<p>³ <i>Mass der Nutzung:</i></p> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 m² <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestattet sind 3 Geschosse plus Attika; – GH: 11 m; Messweise gem. Grundordnung WG3 – Maximale BGF: 4'080 m²; (davon 1'905 m² auf Parz. Nr. 427 realisiert) – Bestehende Bauten können im Rahmen des vorhandenen Volumens voll genutzt werden. <p><u>Sektor C:</u> Es gelten die Ausnutzungsziffern der Zentrumszone (Abschnitt C1) bzw. gemischten Zone WG3 (Abschnitt C2).</p> <p>⁴ <i>Gestaltungsgrundsätze:</i></p> <p><u>Allgemein</u> 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.</p> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 		<p>³ <i>Mass der Nutzung:</i></p> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestattet sind 4 Geschosse plus Attika; das Attikageschoss ist gegen die Bernstrasse und die Stämpflistrasse von der darunter liegenden Fassade um mindestens 1.50 m zurückzunehmen. Die Gebäudehöhe beträgt gemessen ab der Höhenkote 560.00 m.ü.M. (Ecke Bernstrasse/Stämpflistrasse) 15 m. – Im südlichen Bereich (40 m parallel zur Sektorgrenze A-C) sind 5 Geschosse gestattet. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zugelassen. Die Gebäudehöhe beträgt gemessen ab der Höhenkote 560.00 m.ü.M. (Ecke Bernstrasse/Stämpflistrasse) 16.90 m. – Maximale BGF: 20'620 m² <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestattet sind 3 Geschosse plus Attika; – GH: 11 m; Messweise gem. Grundordnung WG3 – Maximale BGF: 4'080 m²; (davon 1'905 m² auf Parz. Nr. 427 realisiert) – Bestehende Bauten können im Rahmen des vorhandenen Volumens voll genutzt werden. <p><u>Sektor C:</u> Es gelten die Ausnutzungsziffern der Zentrumszone (Abschnitt C1) bzw. gemischten Zone WG3 (Abschnitt C2).</p> <p>^{4 bis 6} Unverändert.</p>

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf
	<ul style="list-style-type: none"> – 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. – Die Aussenräume sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dazu gehören insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - 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. – Es gelten folgende Grenz- bzw. Strassenabstände: <ul style="list-style-type: none"> - Gegen Bernstrasse und Stämpflistrasse: 5m; - gegen Sektor B: 3m; - 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. <p>Sektor B:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 Wohn- 		

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf	
	<p>zone ist durch eine entsprechende einheimische Bepflanzung besonders Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Sektor C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>⁵ <i>Erschliessungsgrundsätze:</i></p> <p><u>Allgemein</u></p> <p>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.</p> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 zu- 			
Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum: Baumann Beat, 11. Juni 2015	Pfad, Datei: g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziellen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\06_113_zpp_bernstrasse_kreuz_nord_cellwar-area\09 öffentliche auflage\geringfügige_änderung\änderung_br.docx	Datum, Zeit / User 11.06.2015 08:52 / bb	Version 1.5	Seite 4 von 6

Randtitel / Marginalie (bisher)	Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)	Randtitel / Marginalie (neu)	Neuer Text, Entwurf
	<p>gänglich zu gestalten.</p> <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p><u>Sektor C:</u></p> <p>Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Schulhausstrasse.</p> <p>⁶ <i>Energie:</i></p> <p>Heizungen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung dürfen nicht mit Oel betrieben werden. 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.</p> <p>Bei Minergiebauweise erübrigt sich ein Konzept der Energieversorgung.</p>		

<i>Randtitel / Marginalie (bisher)</i>	<i>Bisheriger Text (Hier sind nur die Artikel aufgeführt, die geändert werden sollen)</i>	<i>Randtitel / Marginalie (neu)</i>	<i>Neuer Text, Entwurf</i>
--	---	-------------------------------------	----------------------------

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 10. Juni 2015

Öffentliche Auflage vom 11. Juni 2015 bis 10. Juli 2015

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

.....

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt

Zollikofen, den ...

Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 11. Juni 2015	g:\00_daten\03_bauverw\32_planung\100_zonen_mit_speziellen_vorschriften\101_zonen_mit_planungspflicht\06_113_zpp_bernstrasse_kreuz_no rd_cellwar-area\09 öffentliche auflage\geringfügige_änderung\änderung_br.docx	11.06.2015 08:52 / bb	1.5	6 von 6