

Art. 113 bisherZPP Bernstrasse /
Kreuz-Nord¹ *Planungszweck:*

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

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 (Parzellen 337, 342, 419):

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 Zonen

- A1 für den Bereich entlang der Bernstrasse;
- W3 für den westlichen Teil des Sektors 1;
- WG3 für den westlichen Teil des Sektors 2.

Sektor 3:

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

³ *Mass der Nutzung:*

Sektor 1:

- A1-Nutzung maximal 10'480 m² Bruttogeschossfläche;
- W-Nutzung maximal 1'525 m² Bruttogeschossfläche.

Sektor 2:

- A1-Nutzung maximal 10'520 m² Bruttogeschossfläche;
- WG-Nutzung maximal 2'175 m² Bruttogeschossfläche.

Sektor 3:

Es gelten die Ausnützungsfestlegungen der jeweiligen Zone. In den Sektoren 1 und 2 sind Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern A1 und W resp. A1 und WG bis max. 5 % zulässig.

⁴ *Gestaltung:*

- Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten in den einzelnen Nutzungsbereichen die jeweiligen Zonenvorschriften gemäss Abs. 2.
- Sektor 2:
Bestehende Bauten des bei Inkrafttreten dieser Vorschriften ansässigen

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 18. November 2011	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\ZPP-Vorschriften alt-neu.doc	18.11.2011 15:05 / bb	1.10	1 von 8

öffentliche Auflage

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.
- Das Attikageschoss kann, ohne dass es zur Geschosshöhe und zur Gebäudehöhe zählt, in einem Bereich des Gebäudes konzentriert werden, wenn dabei seine Fläche diejenige gemäss Messweise nach Baureglement (Art. 70) nicht überschreitet.

⁵ Erschliessung:

Sektoren 1 und 2:

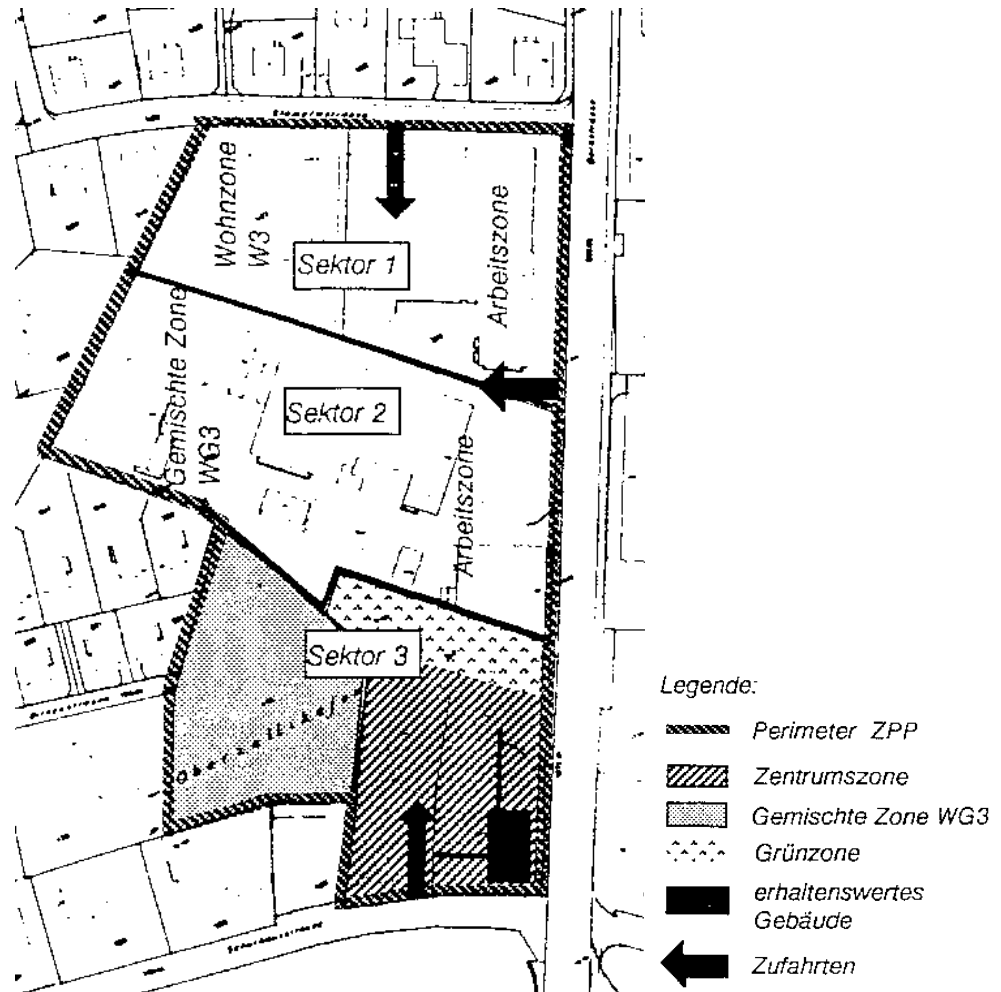
- Arbeitszone A1:
Parkierungs- und Anlieferungszufahrt direkt ab Bernstrasse. Eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt ist anzustreben.
- W- bzw. WG-Zone:
Die Zu- und Wegfahrt hat getrennt von derjenigen für die Arbeitszone rückwärtig über die Stämpflistrasse zu erfolgen.

Sektor 3:

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

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 18. November 2011	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\ZPP-Vorschriften alt-neu.doc	18.11.2011 15:05 / bb	1.10	2 von 8

Plänchen



Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 18. November 2011	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\ZPP-Vorschriften alt-neu.doc	18.11.2011 15:05 / bb	1.10	3 von 8

ZPP Bernstrasse /
Kreuz-Nord

Art. 113 neu

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 Teil der ZPP mit Zufahrt ab der Stämpflistrasse bzw. der Schulhausstrasse; 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 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 m²

Sektor B:

- 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.

Sektor C:

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

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 18. November 2011	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\ZPP-Vorschriften alt-neu.doc	18.11.2011 15:05 / bb	1.10	4 von 8

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:
 - 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.

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 besonders 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.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 18. November 2011	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\ZPP-Vorschriften alt-neu.doc	18.11.2011 15:05 / bb	1.10	5 von 8

- 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 Parkstrasse 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:

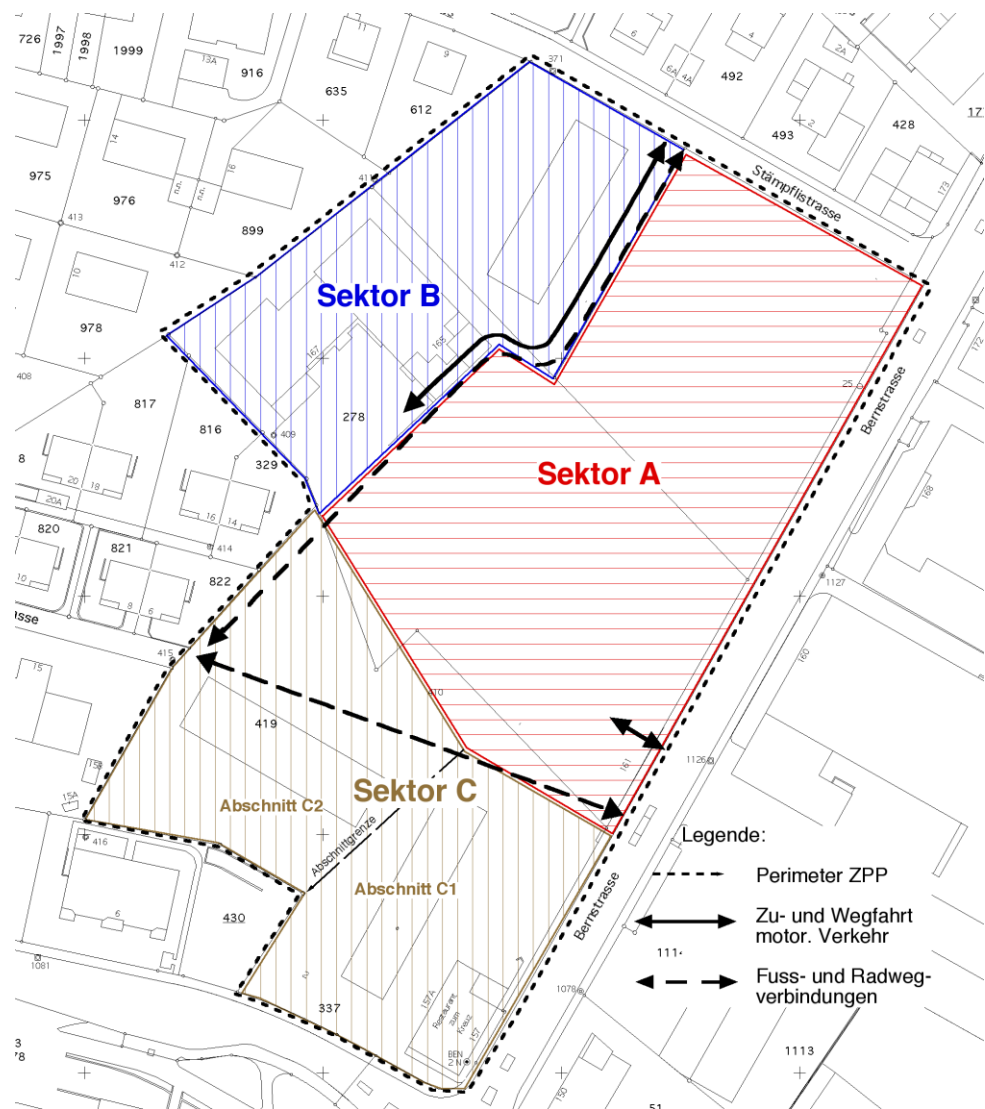
Die Zufahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Schulhausstrasse.

⁵ Energie:

Die Energieversorgung für Wärmeerzeugung hat mit Gas oder Alternativen 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.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 18. November 2011	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\ZPP-Vorschriften alt-neu.doc	18.11.2011 15:05 / bb	1.10	6 von 8

Plänchen



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 25. Februar bis 26. März 2010

Vorprüfung vom 21. Juli 2010

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 16. November 2011

Öffentliche Auflage vom 17. November bis 16. Dezember 2011

Einspracheverhandlung vom

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 18. November 2011	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\ZPP-Vorschriften alt-neu.doc	18.11.2011 15:05 / bb	1.10	7 von 8

öffentliche Auflage

Beschlossen durch den Gemeinderat Zollikofen am

Beschlossen durch den GGR am

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, den

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Beat Baumann, 18. November 2011	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\ZPP-Vorschriften alt-neu.doc	18.11.2011 15:05 / bb	1.10	8 von 8