

Überbauungsordnung Bläuacker Erläuterungsbericht nach Art. 26 RPV

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung	
1.1.	Aufgabe	1
1.2.	Grundlagen	1
2.	Abstimmungsnachweis Raumplanung	
2.1.	Übergeordnetes Siedlungskonzept und Leitbild Zentrum Köniz/Liebefeld	1
2.2.	Richtplan Zentrum Köniz/Liebefeld	2
2.3.	Festlegungen zur Parkierung	3
2.4.	Verkehrsaufkommen und Verkehrsablauf	3
2.5.	Flankierende Massnahmen Verkehr und Controlling	3
3.	Abstimmungsnachweis Umweltschutz	
3.1.	Relevante Aspekte und Beurteilungsgrundsätze	5
3.2.	Mehrverkehr und Verkehrsumlagerungen	5
3.3.	Umweltbelastung: Schlussfolgerungen und Handlungsmöglichkeiten	8
4.	Gesamtbeurteilung	11

10. März 1999

Berz Hafner + Partner AG
Fliederweg 10, 3000 Bern

Bearbeitung: Rudolf Hartmann

KB+P GmbH Künzler Bossert und Partner
Stadtbachstrasse 42a, 3012 Bern

Peter Künzler

1. Einleitung

1.1 Aufgabe

Der vorliegende Bericht erfüllt die Anforderungen nach Art. 26 RPV (Raumplanungsverordnung): er zeigt auf, wie die Überbauungsordnung Bläuacker mit der Raumplanung der Gemeinde und des Kantons und mit den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung abgestimmt ist.

Die Überbauungsordnung Bläuacker wurde als Bestandteil der umfassenden Zentrumsplanung Köniz / Liebefeld erarbeitet. Im Kapitel 2 (Abstimmungsnachweis Raumplanung) wird in Kurzkomentaren auf die entsprechenden Dokumente verwiesen. Das Kapitel 3 (Abstimmungsnachweis Umweltschutz) beinhaltet eine Beurteilung betreffend Luftreinhaltung und Lärmschutz.

Die nach Art. 26 RPV ebenfalls verlangte Berichterstattung über die Mitwirkung erfolgt in einem separaten Dokument.

1.2 Grundlagen

Gegenstand des vorliegenden Berichtes sind namentlich der Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften und das Illustrations- und Richtprojekt zur Überbauungsordnung Bläuacker Köniz (dat. vom 16./18. Dezember 1998).

Im Bereich der Raumplanung werden als massgebende Grundlagen berücksichtigt:

- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Köniz (seit 1.1.1994 in Kraft)
- Ortsplanungsbericht 1994 bis 1997 des Gemeinderates (Oktober 1997)
- Leitbild Zentrum Köniz / Liebefeld (1995)
- Richtplan Zentrum Köniz / Liebefeld (16. Dezember 1998)
- Erläuterungen zum Richtplan, Teil "Parkierung" (29. Januar 1999)
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Köniz/Schwarzenburgstrasse und Landorf/Sägestrasse/Sonnenweg (Dezember 1998)

Im Bereich des Umweltschutzes werden die aktuellen Grundlagen des Kantons, namentlich der Massnahmenplan zur Luftreinhaltung und die Teilagglomerationsstudie Bern-West berücksichtigt.

2. Abstimmungsnachweis Raumplanung

2.1 Übergeordnetes Siedlungskonzept und Leitbild Zentrum Köniz/Liebefeld

Gemäss den Zielen der Ortsplanung und der Zentrumsplanung Köniz/Liebefeld soll auf dem Bläuacker-Areal ein attraktiver Ortskern geschaffen werden. In der vom Kanton genehmigten Grundordnung der Gemeinde ist das Gebiet mit den entsprechenden Zweckbestimmungen als ZPP ausgeschieden. Im Leitbild Zentrum Köniz/Liebefeld werden die Nutzungs- und Gestaltungsziele für den Bläuacker konkretisiert und auf die übrigen Teilgebiete des Zentrums abgestimmt (siehe insb. Teilleitbild "Bläuacker").

Die vorliegende Überbauungsordnung, welche auf den Ergebnissen eines Projektwettbewerbes basiert, trägt diesen raumplanerischen Vorgaben sowohl bezüglich der Nutzungen als auch hinsichtlich der städtebaulichen Anforderungen vollumfänglich Rechnung.

Mit der Verdichtung und Attraktivierung des Ortskernes strebt die Gemeinde Köniz im Einklang mit den kantonalen Zielen (Entwicklungsschwerpunkte, Attraktivierung von Ortszentren, Massnahmenplan zur Luftreinhaltung) eine hinsichtlich Versorgung der Bevölkerung und regionale Erschliessung optimale Siedlungsentwicklung an. Die damit verbundene Zunahme der örtlichen Verkehrs- und Umweltbelastungen werden mit entsprechenden Massnahmen der Zentrumsplanung minimiert (siehe folgende Kapitel).

2.3 Festlegungen zur Parkierung

Die wichtigsten Überlegungen und Herleitungen zur Parkierung im Zentrum Köniz/Liebelfeld sind im Bericht "Erläuterungen zum Richtplan, Teil Parkierung" dargelegt. Nach-folgend wird auf die für die ÜO Bläuacker wesentlichen Punkte hingewiesen.

Die in der ÜO festgelegte Zahl von 230 unterirdischen Parkplätzen entspricht dem im Richtplan festgelegten Richtwert. Dieser wurde aufgrund der vorgesehenen Nutzung auf der Basis der kantonalen Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete PPV ermittelt. Dabei wurde unter Anwendung des Artikels 8 der PPV für die Kundenparkplätze der Verkaufsgeschäfte die öV-Gütekategorie C anstelle der Gütekategorie A oder B angenommen. Für die Begründung sei auf Kap. 3 des Berichtes "Erläuterung zum Richtplan Teil Parkierung" verwiesen. Der Richtwert trägt den spezifischen Bedürfnissen und verkehrlichen Randbedingungen Rechnung und stellt im Rahmen der Ziele der Parkraumplanung eine vernünftige Kompromisslösung dar: Eine höhere Parkplatzzahl würde zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen und damit die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes in Frage stellen, eine geringere Parkplatzzahl würde wegen Verzichtes des Hauptinvestors die angestrebte Realisierung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums gefährden.

Nebst der Zahl der Abstellplätze sind die betrieblichen Aspekte von grosser Bedeutung. So werden mit der baulichen Gestaltung (Zugänglichkeit) und mit den Bestimmungen der ÜO (insb. Art. 20) die Voraussetzungen geschaffen, dass das im Objektblatt Parkierung A (Bewirtschaftung der Parkplätze) festgelegte Bewirtschaftungskonzept umgesetzt werden kann. Dieses muss bis zur Realisierung des Bläuackers noch weiter konkretisiert werden, wobei für das gesamte Gebiet des Zentrums Köniz dieselben Prinzipien zur Anwendung gelangen sollen.

2.4 Verkehrsaufkommen und Verkehrsablauf

Die wichtigsten Überlegungen zum Verkehrsaufkommen sind ebenfalls im Bericht "Erläuterungen zum Richtplan, Teil Parkierung" dargelegt. Hier werden wiederum die für den Bläuacker wesentlichen Resultate zusammengefasst.

Der im Richtplan festgelegte Richtwert von 500 Zu- und Wegfahrten in der Abendspitzenstunde garantiert, dass der bestehende und im Bläuacker zusätzlich entstehende Verkehr mit dem vorgesehenen Betriebs- und Gestaltungskonzept in der Spitzenstunde bewältigt werden kann. Dies wurde im Rahmen der Strassenplanung anhand von Simulationsmodellen nachgewiesen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass im Bereich des heutigen Migros an der Landorfstrasse das heutige Verkehrsaufkommen aufrechterhalten bleibt. Da hier durchaus eine weniger verkehrsintensive Nachfolgenutzung möglich ist, befindet sich die Verkehrsprognose auf der sicheren Seite.

Der Richtwert von 500 Zu- und Wegfahrten wird in den Überbauungsvorschriften nicht explizit erwähnt. Falls die Bewirtschaftung entsprechend den Vorgaben des Richtplanes erfolgt (150 Kunden- und Besucherparkplätze, 80 Anwohner- und Angestelltenparkplätze), kann davon ausgegangen werden, dass der Richtwert von 500 Zu- und Wegfahrten in der Abendspitzenstunde eingehalten wird (der Wert entspricht einer Vollbelegung der Parkplätze und einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Kunden und Besucher von 45 Minuten).

Ebenfalls abgeschätzt wurde der im Bläuacker erzeugte durchschnittliche tägliche Verkehr DTV (2900 Fahrten pro Tag). Diese Grundlage wird den Überlegungen im Kapitel 3 (Auswirkungen auf Lärm- und Luftbelastung) zugrunde gelegt.

2.5 Flankierende Massnahmen Verkehr und Controlling

Im Richtplan Verkehr (Objektblätter "Parkierung") sind flankierende Massnahmen vorgesehen, welche zusätzlich zu den "Hauptmassnahmen" (Betriebs- und Gestaltungskonzept, Richtwerte Parkierung, Parkplatzbewirtschaftung) dazu beitragen sollen, einen optimalen Verkehrsablauf und minimale Umweltbelastungen (Lärm, Luft) zu erreichen. Solche Massnahmen sind bei Bedarf auch im Bläuacker zu prüfen, namentlich eine Dosierung der Parkplatzausfahrten in

3. Abstimmungsnachweis Umweltschutz

3.1. Relevante Aspekte und Beurteilungsgrundsätze

Die Planung Bläuacker ist das Resultat einer umfassenden Zentrumsplanung, welche die im Rahmen einer Umweltbeurteilung wichtigen Aspekte des Ortsbildschutzes vollumfänglich abdeckt. Aus Sicht des Umweltschutzes bleiben somit die direkten Auswirkungen des Mehrverkehrs und der Verkehrsumlagerungen auf die Lärm- und Luftbelastung stufengerecht zu beurteilen.

Bezüglich *Lärmbelastung* wird beurteilt, ob die zu erwartenden Mehrbelastungen eine merkbare Erhöhung des Lärmpegels bedeuten. In Anlehnung an die bei der Beurteilung des ESP Wankorf und der Teilagglomerationsstudie Bern-West wird davon ausgegangen, dass eine Verkehrszunahme von 12% des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) zu einer merkbaren Zunahme der Lärmbelastung führt. Wo dies der Fall ist, muss im Zusammenhang mit den entsprechenden Baugesuchen abgeklärt werden, welche Lärmschutzmassnahmen notwendig sind.

Bezüglich *Luft* steht die Untersuchung der nach wie vor vorhandenen Überbelastungen durch Stickstoffdioxid NO₂ im Vordergrund. Da die erwarteten Mehrbelastungen weitgehend auf Zunahme des motorisierten Privatverkehrs zurückgehen, dürften Mehrbelastungen durch PM10 nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die Methode der Beurteilung entspricht den neuen Ansätzen, wie sie vom Kanton im Zusammenhang mit der Planung ESP Wankdorf und der Teilagglomerationsstudie Bern - West zur Anwendung gebracht wurde.

3.2. Mehrverkehr, Verkehrsumlagerungen und zulässiger Mehrverkehr

Im folgenden sind die Resultate der Verkehrserhebungen und der Voraussage des zu erwartenden Mehrverkehrs und der erwarteten Verkehrsumlagerungen in Tabellenform dargestellt. Die Angabe des Mehrverkehrs erfolgt als durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV).

Zulässige Mehrbelastungen und Überschreitungen der Regelbelastung

Strasse	Strassenabschnitt von bis		Zulässiger Mehrverkehr (10% Regel)		Gesamter Handlungsspielraum (DTV)
			Luft (DTV)	Lärm (DTV)	
Schwarzenburgstrasse	Bläuacker	Könizstrasse	420	2'100	4202
	Könizstrasse	Wabersackerstr.	420	1'128	4202
	Wabersackerstr.	Waldeggstr.	350	840	3501
	Waldeggstr.	Weissensteinstr.	350	1'260	3501
Wabersackerstrasse	Brühlplatz	Feldrainstrasse	583	696	5834
	Feldrainstrasse	Hessstrasse	583	816	5834
	Hessstrasse	Rtg. Bern	583	1'620	5834
Waldeggstrasse Hessstrasse	Könizstrasse	Schwarzenburgstr.	700	1'020	7003
	Schwarzenburgstr.	Wabersackerstr.	700	996	7003
Schwarzenburgstrasse	Bläuacker	Stapfenstrasse	518	2'100	5182
	Stapfenstrasse	Landorfstrasse	518	2'100	5182 ^{1*}
	Landorfstrasse	Muhlenstrasse	518	2'040	5182
	Muhlenstrasse	Rtg. Schw/burg	432	960	4317
Sägestrasse	Bläuacker	Gartenstadtstr.	817	672	8168
	Gartenstadtstr.	Neuhausplatz	817	672	8168
Könizstrasse	Brühlplatz	Neuhausplatz	700	972	7003
	Neuhausplatz	Stationsstrasse	700	1'200	7003
	Stationsstrasse	Waldeggstr.	700	1'920	7000
	Waldeggstr.	Turnierstrasse	700	2'340	7003
Sägestrasse (Zufahrt)	Bläuacker	Landorfstrasse	817	648	8168
Landorfstrasse	Schwarzenburgstr.	Sägestrasse	817	1'188	8168
	Sägestrasse	Dorfbachstr.	818	1'260	8180
	Dorfbachstr.	Möösliweg	818	768	8180

Legende:

^{1*} Örtliche Verkehrsentslastung durch neue Verkehrsführung.

Erste zwei Spalten: Angaben wie erste Tabelle. Spalte „Zulässiger Mehrverkehr; Luft“: Mehrverkehr gemäss dem Beurteilungskriterium des KIGA für Einzelanlagen (Erläuterung s. unten). Spalte „Zulässiger Mehrverkehr; Lärm: Grenze der Lärmbelastung, gemäss dem Grobkriterium der Wahrnehmbarkeit (12% Verkehrszunahme entspricht einer wahrnehmbaren Vergrösserung der Lärmbelastung). Spalte „Gesamter Handlungsspielraum“ bezieht sich auf die Luftbelastung: bei Überschreitung dieser Belastungsgrenzen ist davon auszugehen, dass in den umliegenden Quartieren wieder flächendeckende Überschreitungen der Grenzwerte für NO₂ auftreten (entspricht dem 10fachen der zulässigen Belastung einer Einzelanlage).

Grau unterlegte Streckenabschnitte: Bereiche, wo das KIGA - Kriterium der Luftbelastung, respektive das Kriterium der Lärmbelastung nicht eingehalten sind.

Die Grundbelastungen der Luft sind mittels Ausbreitungsrechnung (Matrixmethode) berechnet. Diese Rechnungen werden in einem separaten Bericht beschrieben.

Für die festgestellten Problembereiche ergeben sich folgende Bilanzen:

Schwarzenburgstrasse

In den letzten Jahren wurden auf den Ausfallstrassen aus der Stadt kaum mehr Verkehrszunahmen beobachtet. Man kann damit davon ausgehen, dass mit keiner Zunahme der Verkehrsgrundbelastung durch Durchgangsverkehr zu rechnen ist.

Im kritischen Bereich Bläuacker - Stapfenstrasse beträgt der gesamte Handlungsspielraum 5182 Fahrten pro Tag. Davon sind 20%, entsprechend 1036 Fahrten pro Tag, für örtliche Entwicklungen reserviert. Vom verbleibenden Handlungsspielraum von 4146 Fahrten pro Tag werden 1500 von der Planung Bläuacker und 400 von der Planung Rappentöri beansprucht. Damit verbleiben als Reserve 2246 Fahrten pro Tag. Die vorgesehene Mehrbelastung kann dann toleriert werden, wenn nachgewiesen wird, dass weitere Belastungen dieses Teiles der Schwarzenburgstrasse durch weitere gesamtregionale und gemeindebezogene Planungen die Reserve von rund 2000 Zusatzfahrten pro Tag nicht überschreiten. Die erwarteten Zusatzbelastung könnten schliesslich auch massiv vermindert werden durch das ganztägige Offenhalten des „Ventils“ (vgl. dazu das folgende Unterkapitel).

Im Bereich Landorfstrasse - Muhlernstrasse muss mit 600 Zusatzfahrten pro Tag durch die Planung Bläuacker gerechnet werden. Dies aber nur, wenn das heutige Migrosareal gleich verkehrsintensiv genutzt wird wie bisher. Die Planung Rappentöri führt maximal zu weiteren 400 Fahrt pro Tag. Gelingt es, die Gesamtzahl der Fahrten aus neuer Migrosnutzung und Rappentöri auf rund 500 (10% von 5182) zu reduzieren, ist in diesem Bereich keine Verletzung der Belastungsgrenzen mehr zu rechnen und es ergeben sich deutlich vergrösserte Handlungsspielräume im Bereich Bläuacker - Stapfenstrasse.

Sägestrasse:

Die Sägestrasse dient in den letzten Jahren offenbar als Entlastung für die Schwarzenburgstrasse. Sie scheint einen wachsenden Anteil an Durchgangsverkehr aufzunehmen. Vom Handlungsspielraum von 8168 Fahrten pro Tag verbleiben 6534 für grössere Nutzungen. Davon werden 1600 für die Planung Bläuacker beansprucht. Es verbleiben also noch 4934 Fahrten pro Tag als lufthygienische Reserve. Eine weitere Zunahme des Durchgangsverkehrs dürfte diese Reserve gefährden.

Im Verlauf der weiteren Planung muss eine lärmtechnische Detailuntersuchung des gesamten Streckenbereichs Landorfstrasse - Neuhausplatz erfolgen, um festzustellen, wo Lärmsanierungen vorgenommen werden müssen.

Könizstrasse:

Für die Grundbelastung durch Durchgangsverkehr dürfte gelten, was für die Schwarzenburgstrasse gesagt wurde.

Handlungsspielraum 7003 Fahrten pro Tag. Zur Verfügung für Grossprojekte 5602 Fahrten pro Tag. Auf der Teilstrecke Neuhausplatz - Stationsstrasse sind 1600 Mehrfahrten pro Tag zu erwarten. Die lufthygienische Reserve beträgt damit noch 4002 Fahrten pro Tag.

4. Gesamtbeurteilung

Die Überprüfungen in den Kapiteln 2 und 3 ergeben, dass die Überbauungsordnung Bläuacker in optimaler Weise mit der Raumplanung des Kantons und der Gemeinde Köniz abgestimmt ist und dass die Anforderungen des Umweltschutzes (namentlich Lärmschutz und Luftreinhaltung) berücksichtigt werden.

Diese positive Beurteilung ist eine Folge der im Rahmen der Zentrumsplanung erfolgten Abstimmung der Planung Bläuacker mit dem übergeordneten Leitbild, den übrigen Teilgebieten und insbesondere der Verkehrsplanung. Die Beurteilung gilt somit unter dem Vorbehalt, dass bei der Realisierung der Überbauungsordnung die wesentlichen Festlegungen des Richtplanes eingehalten und im weiteren Verlauf der Planung umgesetzt werden. Es betrifft dies in erster Linie das vorgesehene Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Strassennetz und die Festlegungen zur Parkierung.

Die positive Beurteilung der "Umweltverträglichkeit" gilt unter dem Vorbehalt, dass im Bläuacker die bisher geplanten Nutzungen keine wesentlichen Änderungen erfahren. Namentlich gilt dies für den Grossverteiler, für welchen eine Standortverlagerung von der Landorfstrasse in den Bläuacker vorgesehen ist, unter Beibehaltung seiner Hauptfunktion als Versorger der umliegenden Quartiere und Dörfer. Bei einer wesentlichen Änderung der Nutzung (z.B. in Richtung regionales Freizeit- und Einkaufszentrum) müssten andere Beurteilungsregeln angewendet werden.

Die durch den Kanton entwickelte und auf den Bläuacker angewendete quantitative Beurteilungsmethodik zur Luftreinhaltung macht deutlich, dass durch das Vorhaben "Bläuacker" (unter Mitberücksichtigung der neuen Strassenführung) maximal 30 Prozent des für das Zentrum Köniz errechneten lufthygienischen Entwicklungsspielraumes "konsumiert" werden. Dieser Wert liegt zwar über den für Einzelvorhaben üblicherweise zugestandenen 10 Prozent, kann jedoch toleriert werden, da im Rahmen der Zentrumsplanung ausser dem Bläuacker nur noch beschränkte, klar definierbare weitere Vorhaben geplant sind (insb. Rappentöri). Es kann davon ausgegangen werden, dass auch nach einer vollständigen Realisierung der im Rahmen der Zentrumsplanung vorgesehenen Projekte ein genügender lufthygienischer Entwicklungsspielraum für kleinere lokale Projekte oder regionale Entwicklungen übrigbleibt. Dabei muss langfristig sichergestellt werden, dass diese Entwicklungsspielräume nicht überschritten werden. Mit Hilfe der im Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Strassennetz vorgesehenen Begrenzung der Kapazitäten dürfte dieses Ziel aus heutiger Sicht erreichbar sein.

Die Überbauung Bläuacker und die übrigen Überbauungsvorhaben im Zentrum werden gegenüber dem heutigen Zustand eine gewisse Mehrbelastung Lärm und Luft mit sich bringen. Aus diesem Grund sind alle Bestrebungen, welche zu Entlastungen führen, zu unterstützen. Namentlich zu erwähnen sind die Überprüfung der Nutzungen am Standort des heutigen Ladens an der Landorfstrasse (weniger verkehrsintensive Nutzungen), die angestrebte Verstärkung des Verkehrs durch das neue Betriebs- und Gestaltungskonzept und die Verlegung der Transportfirma Langenegger an einen peripheren Standort.

Hinsichtlich Lärm bedarf die Sägestrasse einer speziellen Überprüfung. In der von der Gemeinde vorgesehenen Lärmschutzplanung sind hier geeignete Massnahmen vorzusehen.

Beilagen:

Leitbild Zentrum Köniz/Liebefeld
Richtplan Zentrum Köniz/Liebefeld
Erläuterungen zum Richtplan, Teil "Parkierung"

Planungsabteilung

Überbauungsordnung Bläuacker Köniz; ZPP Nr. 5/4

Erläuterungsbericht mit Illustrations- und Richtprojekt

Vom Gemeinderat beschlossen am 19. Mai 1999

GENEHMIGUNG



Inhaltsverzeichnis

Der Bläuacker	3
Übersichtsplan	4
Illustrations- und Richtprojekt	5
Bläuackerplatz	6-7
Öffentlicher Grünbereich	8-9
Strassenverbindung, Einstellhalle	10-11
Gemeindeverwaltung	12-13
Einkaufszentrum	14-15
Scherzhaus	16-17
Wohnungsbau mit Büroanteil	18-19
Etappierung	20-21
Überbauungsordnung	22-23

Impressum

Planungsträger	Einwohnergemeinde Köniz und Burgergemeinde Bern vertreten durch die Geschäftsleitung Bläuacker
Fachliche Begleitung	Manfred Leibundgut, Gemeindeplaner Köniz Dipl. Architekt ETH/SIA/BSP
Bearbeitung	Arbeitsgemeinschaft Jürg Hänggi, Raumplaner NDS/HTL/BSP, Sandrainstrasse 3, 3007 Bern Cornelius Morscher, dipl. Architekt HTL und Joachim Bolliger dipl. Architekt HTL, Eigerstrasse 50, 3007 Bern
	Informationsarchitekten: Jürg Hänggi, Daniel Kislig, Ronny Kummer, Bern
Auflage	150
Datum	19. Mai 1999
Bezugsadresse	Planungsabteilung Köniz, Sägestrasse 75, Postfach 747, 3098 Köniz, Tel. 031 970 93 91, Fax 031 970 92 11

Der Bläuacker

Attraktives Dorfzentrum statt Niemandsland

Mit der Überbauung Bläuacker erhält Köniz anstelle des heutigen Niemandslands mit baufälligen Gebäuden eine attraktive Ortsmitte mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, Wohnungen, Restaurants und vorzüglichen Einkaufsgelegenheiten. Abgerundet wird das künftige Erscheinungsbild des Bläuackers durch den neuen Bläuackerplatz, die Renovation des Scherzhauses und neue Grünflächen. Mit der gleichzeitigen Sanierung der Schwarzenburgstrasse im Stile der Seftigenstrasse wird das Zentrum von Köniz zusätzlich an Lebensqualität gewinnen.

Shopping, Dienstleistungen und eine Verkehrsführung für alle

Die erste Etappe der Überbauung beinhaltet ein Einkaufszentrum mit Migros, Discounter, Detaillisten, Bank und weiteren Dienstleistungen, einen Neubau für Teile der Gemeindeverwaltung, das renovierte "Scherzhaus" mit privaten Dienstleistungen, eine neue Verkehrsführung für die Erschliessung des Bläuackerareals sowie einen neuen "Bläuackerplatz".

In einer zweiten Etappe werden die weiteren Bauten so plziert, dass sie mit einer öffentlichen Grünfläche einen neuen attraktiven Aussenraum umfassen. Die Überbauung wird über eine neue Durchfahrt vom Sonnenweg zur Sägestrasse erschlossen; eine unterirdische Einstellhalle dient allen künftigen Besucherinnen und Besuchern der Überbauung und deren Umgebung.

Abstimmung 1999

Ende 1999 sollen die Stimmberechtigten über die Überbauungsordnung befinden. Frühestens 2001 ist Baubeginn und Ende 2002 der frühest mögliche Bezug der ersten Neubauten. Die gesamte erste Bauetappe dürfte im Jahr 2005 abgeschlossen sein.

Private und öffentliche Investitionen in die Zukunft

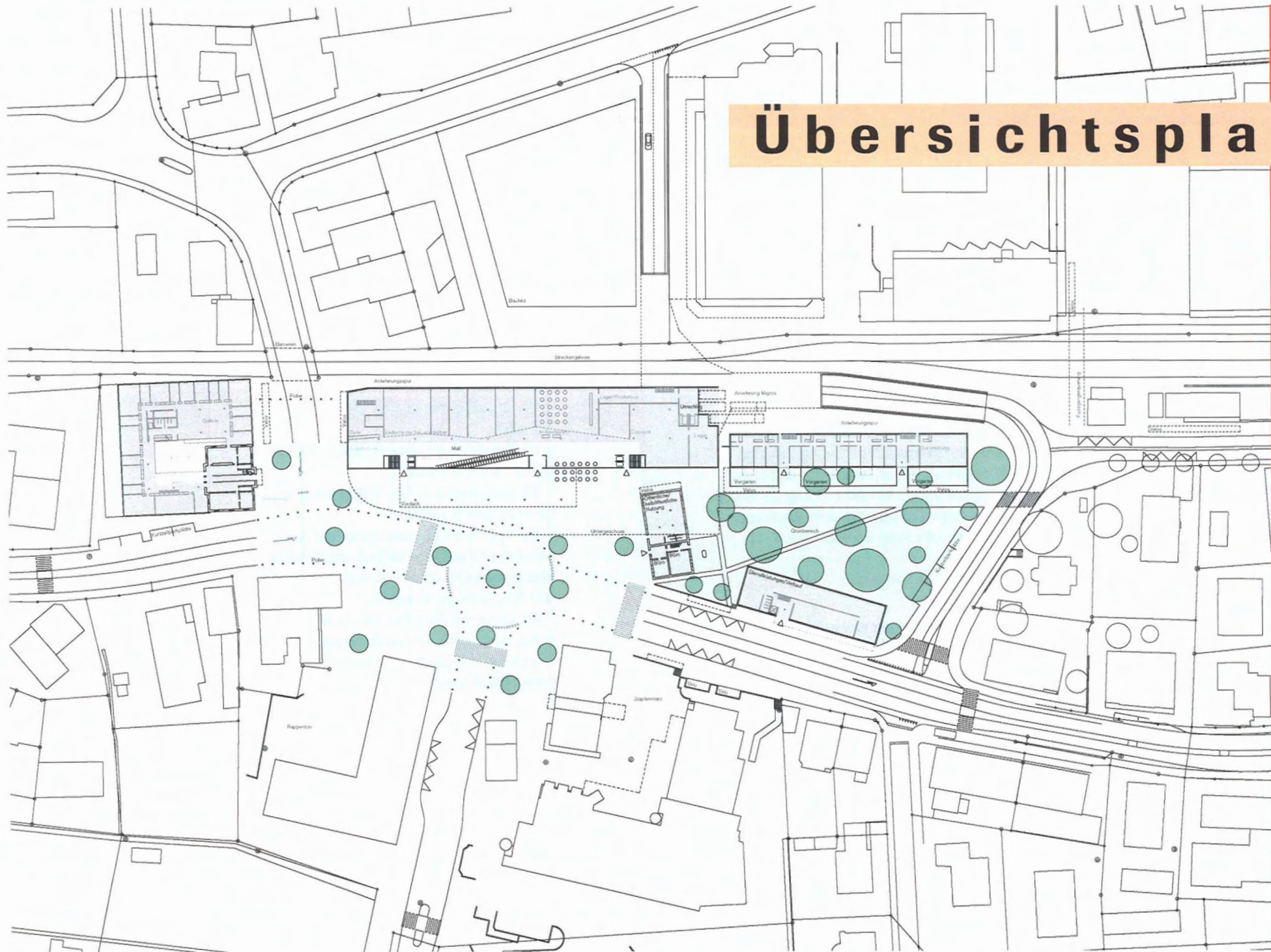
Die Investitionen der ersten Etappe werden vorläufig auf rund 50 Millionen Franken geschätzt. Sie werden im wesentlichen von Privatinvestoren, dem Kanton und der Einwohnergemeinde Köniz getragen.

Eine Überbauung, die mehr ist als ein Bauprojekt

Die Bläuacker-Überbauung bietet dank einer attraktiven Gestaltung für alle etwas:

- für die Bewohner des Ortsteils Köniz und der ganzen Einwohnergemeinde eine attraktive Ortsmitte,
- für Einkaufende ausreichende Parkierungsmöglichkeiten und eine angenehme Einkaufsatmosphäre,
- für Fussgängerinnen und Velofahrer mehr Sicherheit,
- für Autofahrende eine möglichst rasche und sichere Durchfahrt,
- für Investoren und Geschäftsleute gute Umsätze und Renditen,
- für Bewohnerinnen und Bewohner der näheren und weiteren Umgebung jeglichen Alters einen Ort, wo man sich zu jeder Tages- und Nachtzeit gerne aufhält,
- für Kundinnen und Kunden sowie Angestellte der Gemeindeverwaltung einen nach modernen Grundsätzen erstellten und betriebenen Dienstleistungsbetrieb

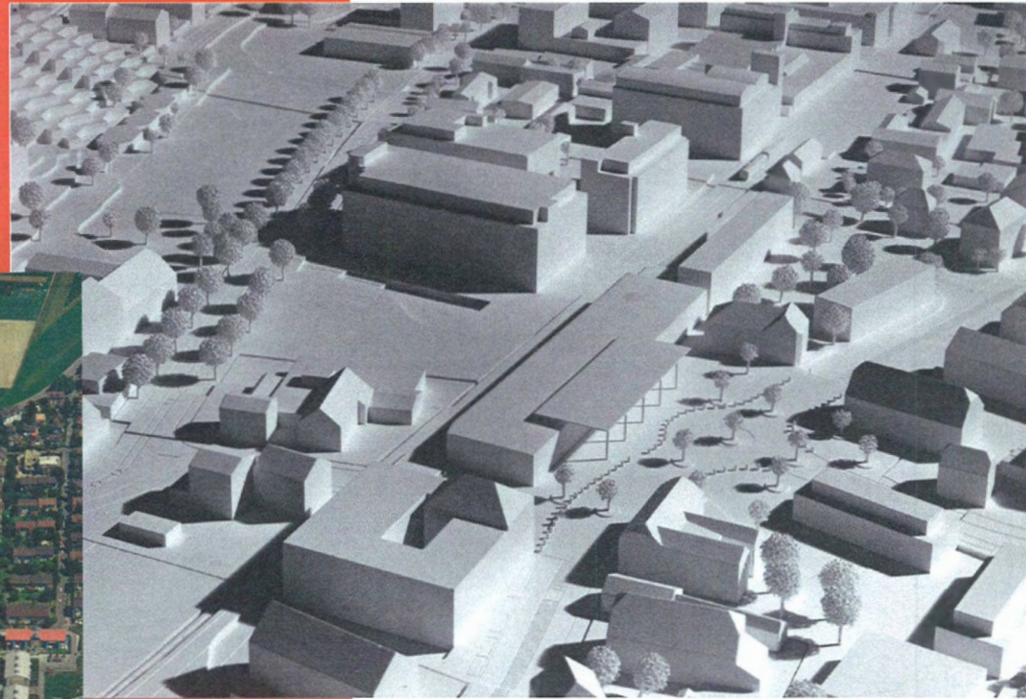
Übersichtsplan

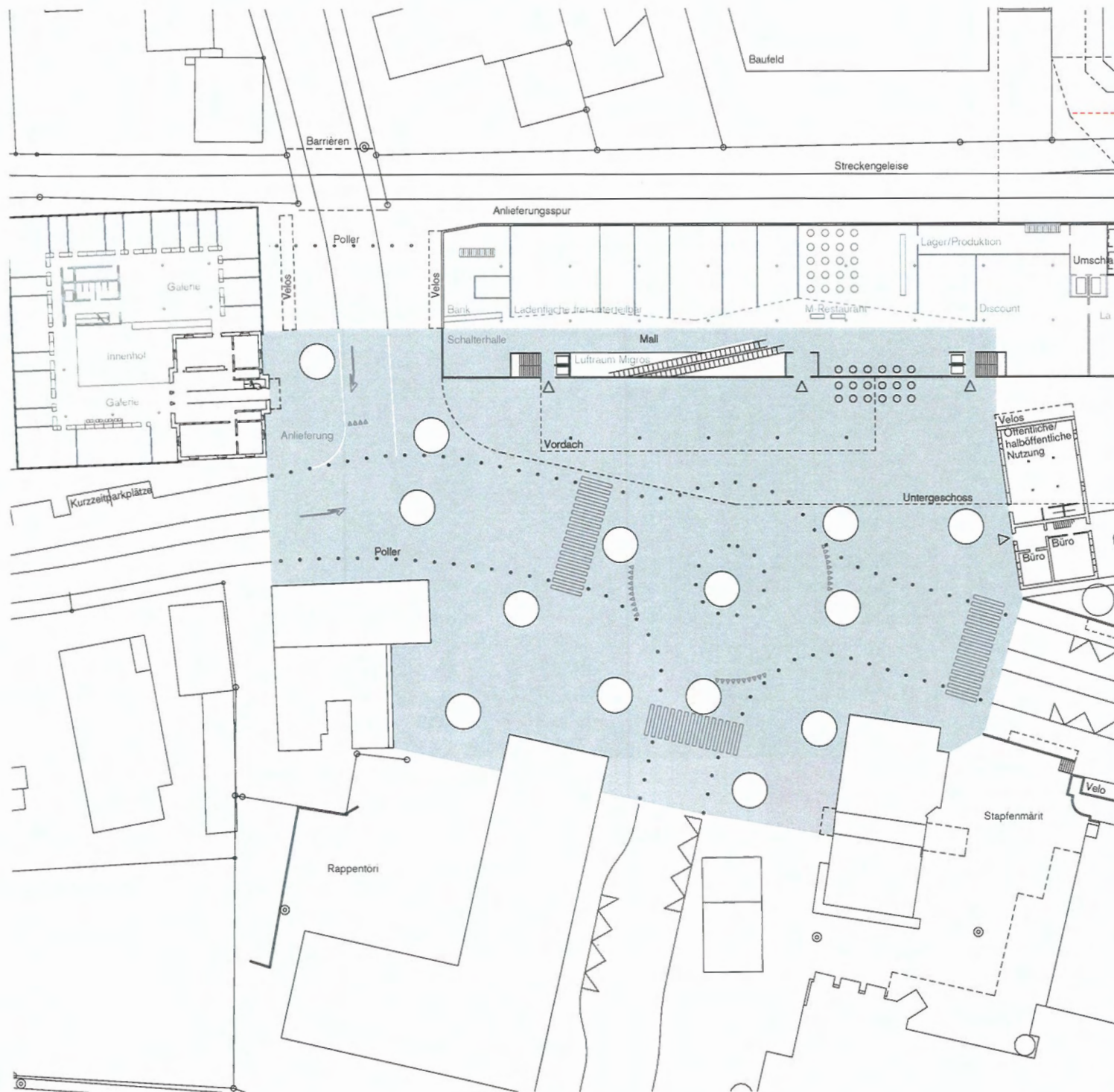


Illustrations- und Richtprojekt

Das Illustrations- und Richtprojekt

Die Gemeinde erlässt gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Illustrations- und Richtprojekt, umfassend Pläne, Text und Modell für die Umsetzung der Überbauungsordnung in einzelne Bauprojekte, sowie für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur.





Illustrations- und Richtprojekt

Bläuackerplatz Situation und Verkehr

Nutzungsangebot:

Der Platz soll als Markt-, Fest-, Dorfplatz und als Aussenraum der darauf orientierten Nutzungen dienen.

Er ist ein Ort der Kommunikation.

Der Platz dient als Verkehrsfläche für MIV, OeV, Fussgänger, Velo usw.

Der gesamte Bereich unter dem Vordach ist öffentlich zugänglich. Für kommerzielle Nutzungen wie Verkaufsflächen sind maximal 200 m² gestattet. Der gesamte Vordachbereich muss auch nachts zugänglich sein.

Funktionelle Zuordnung:

Der Platz wird gefasst durch Gebäude mit Publikumsverkehr, welche wichtige Funktionen des täglichen Lebens wie Einkaufen, Gemeindeverwaltung, Banken, Post, Restaurants, Café oder Gemeinschaftsnutzungen abdecken. Insbesondere unter dem Vordach sollen Markt (Aussenverkauf) und Veranstaltungen möglich sein.

Erschliessungssystem:

Die Einbindung des Strassenraumes in den Platz wird durch den Strassenplan sichergestellt.

Auf dem Platz wird eine Koexistenz von Fussgängern und motorisiertem Verkehr ermöglicht.

Die Gestaltung des Platzes erlaubt verschiedenste Fussgängerbeziehungen wie Stapfen zu Kommerzgebäude, Kommerzgebäude zu Gemeindeverwaltung, Gemeindeverwaltung zu Rappentori oder Rappentori zu Stapfen.

Der Bereich Landorfstrasse/Bahnübergang kann bei Verkehrsspitzen mit absenkbaren Pollern für Motorfahrzeuge geöffnet werden. Es sind genügend Veloabstellplätze in der Nähe der Eingänge vorzusehen.

Gestaltung:

Zum konventionellen Asphalt kontrastierender Bodenbelag mit punktuellen Grünelementen (z. B. Bäume in begrenzten begrünten Flächen) als Orientierungs- und Querungshilfen und Identifikation des Bläuackerplatzes.

Ebener Platz ohne Trottoirkanten. Als Leit- und Trennelemente zwischen Fussgänger- und Fahrbereich sind niedrige Poller vorzusehen.

Die Mall des Kommerzgebäudes ist in ihrer Gestaltung die Fortsetzung des Platzes im Gebäudeinnern. Die Abgrenzung des Platzes ist schematisch.

Ökonomische, ökologische und technische Bedingungen:

Eine Versickerung des Regenwassers (z.B. über die Grünelemente) ist zu prüfen.

Koordinationsbedarf:

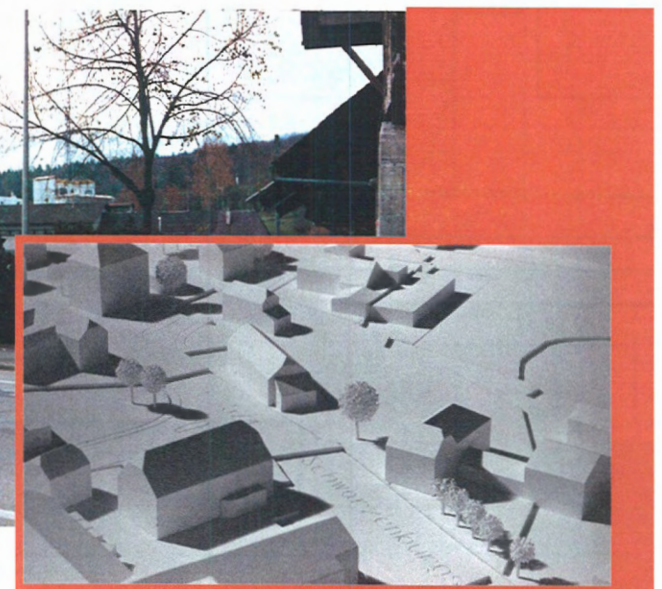
Strassenplan

Planung Rappentori

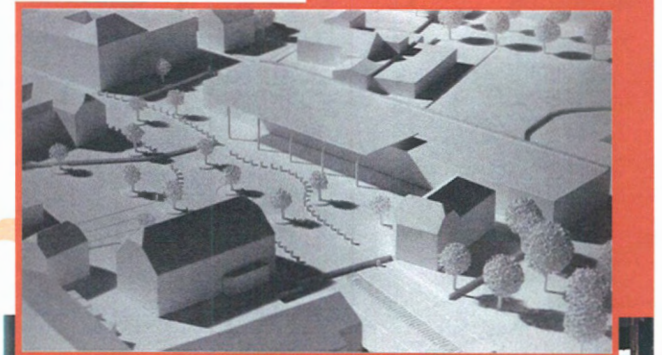
Zentrumsplanung Köniz/Liebelfeld.

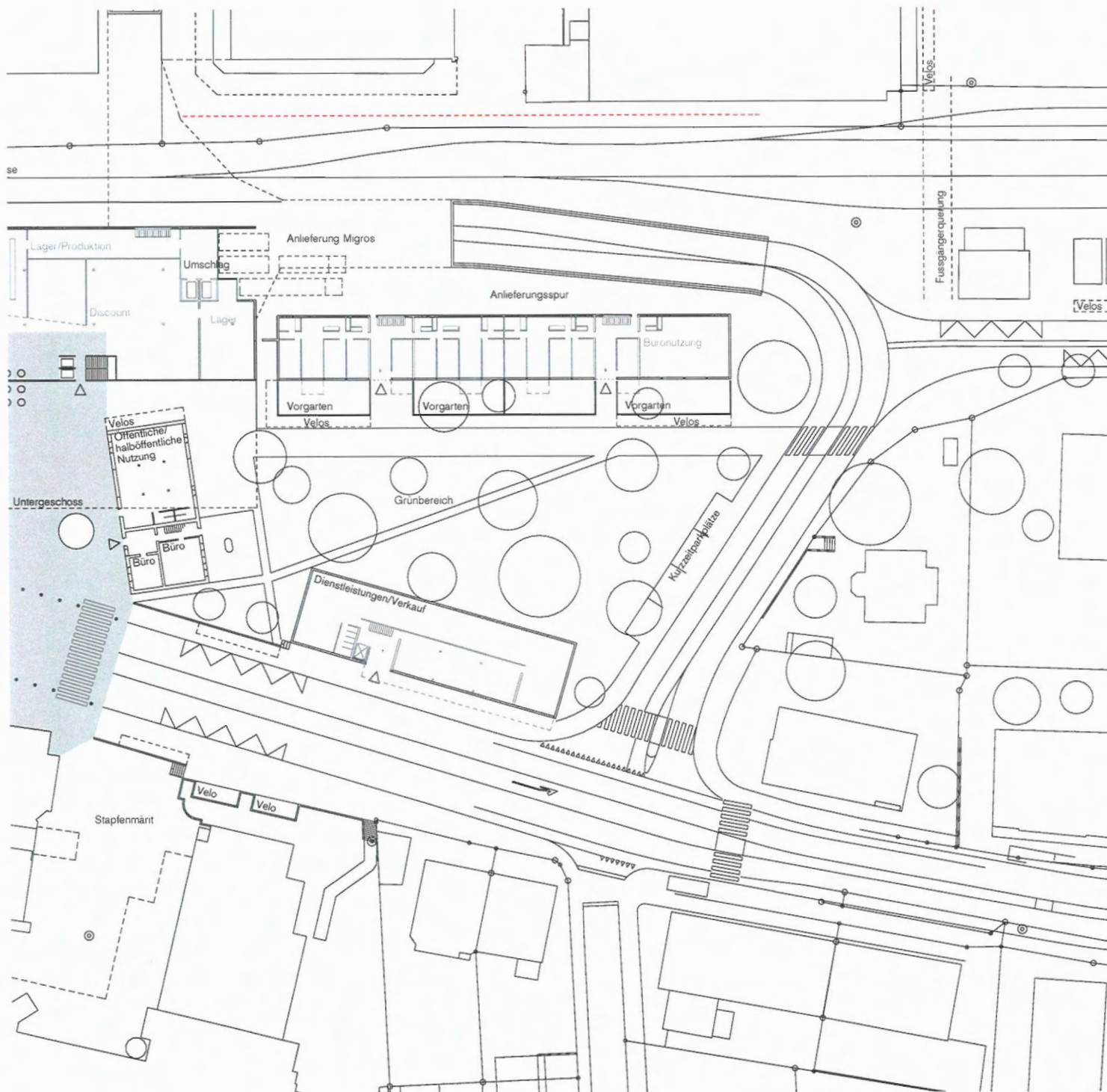


vorher



nachher
Bläuackerplatz





Illustrations- und Richtprojekt

Öffentlicher Grünbereich

Nutzungsangebot:

Der öffentliche Grünbereich dient als Erholungsraum für die Bevölkerung und ist Spielplatz für Kinder. Er hat Parkbänke zum lesen, diskutieren, Mittagessen, sonnen... Er ist Aussenraum der darauf orientierten Wohnungen (ev. Vorgärten, Balkone), des Restaurants bzw. Gemeinschaftsnutzung im Scherzhaus und der Büros.

Funktionelle Zuordnung:

Zwischen Bahn und Grünbereich bzw. Grünbereich und Schwarzenburgstrasse schirmen den Grünbereich Gebäude mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vom Lärm ab. Westwärts gegen den Bläuackerplatz begrenzt ihn das Scherzhaus, welches für Dienstleistungs- und Gemeinschaftsnutzung vorgesehen ist.

Erschliessungssystem:

Der Grünbereich ist den Fussgängern und Velofahrern vorbehalten. Für sie sind die verschiedensten Beziehungen zu ermöglichen wie vom Kommerzgebäude zum Bahnhof, vom Stapfen zum Bahnhof oder von der Bushaltestelle zum Bahnhof. Parkierung: öffentliche Veloabstellplätze bei den Vorgärten der Wohnungen, 4 Kurzzeitparkplätze beim Sonnenweg. Für Fussgänger ist eine möglichst ebenerdige Geleisequerung beim Bahnhof zu ermöglichen.

Gestaltung:

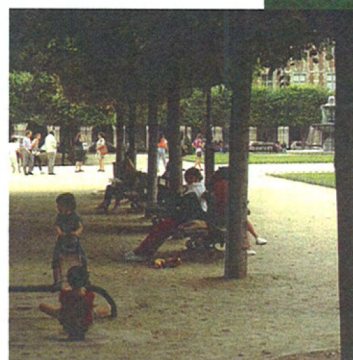
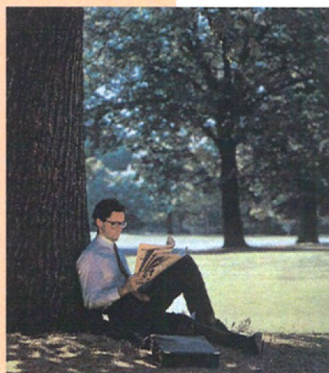
Es wird ein Umgebungsgestaltungsplan mit folgenden Schwerpunkten erarbeitet:
Grünfläche neigt sich trichterartig gegen Bahnhof.
Es sind verschiedenartige Bepflanzungen und Baumarten vorzusehen.
Längs dem Scherzhaus ist eine auf dessen Stockteil bezugnehmende Gartenanlage, vor dem Ökonomie teil eine der entsprechenden Nutzung angemessene Gestaltung einzuplanen.
Von der Erdgeschossnutzung im Wohngebäude sollte ein Sichtbezug zum Grünbereich gewährleistet sein.
Eine gute Beleuchtung der Fussgänger- und Veloverbindungen ist zu gewährleisten.

Ökonomische, ökologische und technische Bedingungen:

Der Grünbereich ist als nicht unterbaute Fläche zu realisieren. Die Deckbeläge sind grösstenteils unversiegelt zu wählen. Zusammen mit dem Kommerzgebäude ist zumindest eine provisorische Gestaltung zu realisieren. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.

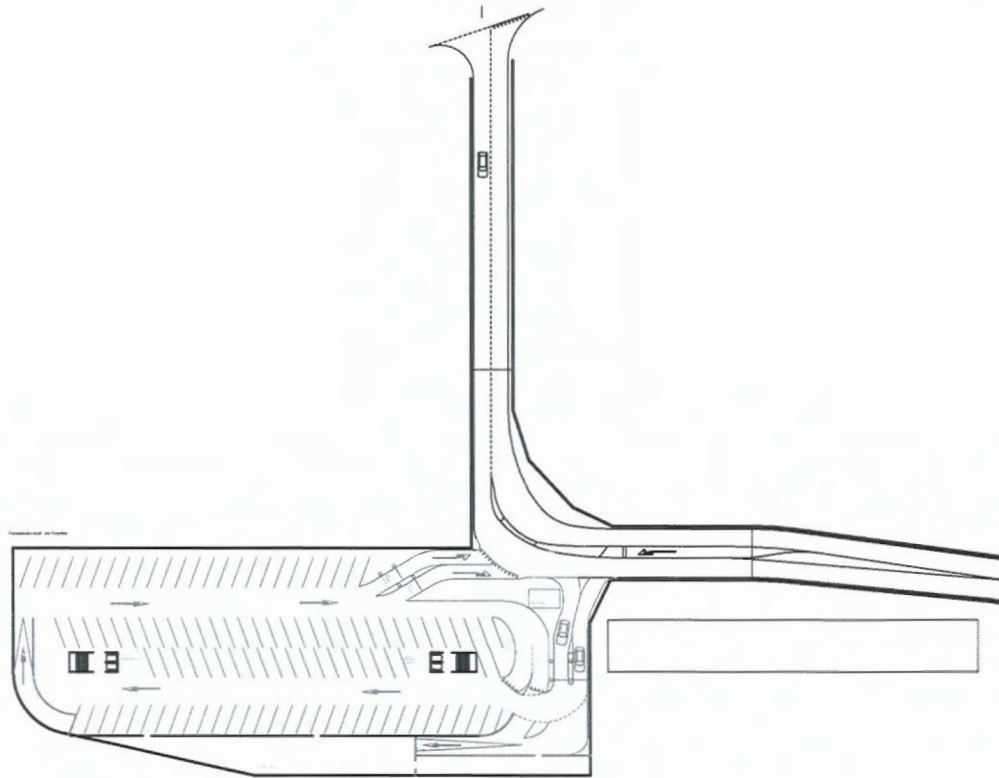
Koordinationsbedarf:

Strassenplan.
Nutzung Scherzhaus.
Betriebs- und Gestaltungskonzept Sonnenweg-Sägestrasse.
Zentrumsplanung Köniz/Liebfeld.

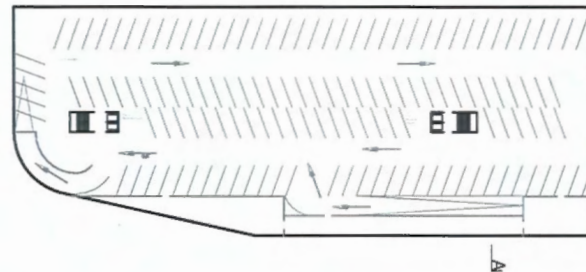


Grünbereich

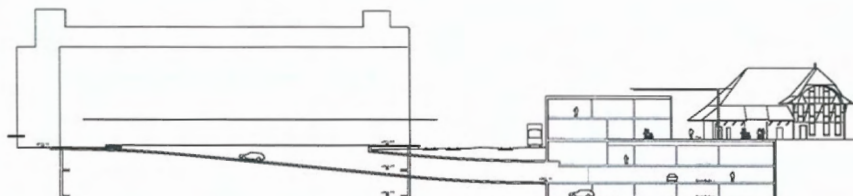
Grundriss
2. Untergeschoss



Grundriss
3. Untergeschoss



Schnitt A
Rampe
Sägestrasse



Illustrations- und Richtprojekt

Strassenverbindung und Einstellhalle

Abhängigkeiten:

Voraussetzung für die Inbetriebnahme der Einstellhalle ist die Realisierung der Strassenverbindung Schwarzenburgstrasse-Sägestrasse mit Ventillösung Landorfstrasse. Die Überbaubarkeit der Parzelle Langenegger/Anlieferung Zeiler ergibt die maximal mögliche Durchfahrthöhe von 3.50m (Beschränkung für Lastwagen). Das Betriebskonzept Schwarzenburgstrasse und Ventil ergibt die Randbedingung, ob der Abzweiger zur Einstellhalle mit oder ohne Lichtsignalanlage betrieben werden kann. Auf der Parzelle Langenegger muss der für den Rampenaufgang notwendige Raum gesichert werden.

Betriebsanforderungen Strassenverbindung:

Die Strassenverbindung ist für den MIV und OeV (Busse) konzipiert.

Für Fussgänger, Velos und Lastwagen besteht ein Durchgangsverbot.

Die Dimensionierung der Strassenverbindung und Knoten zur Einstellhalle ist auf Tempo 30 ausgelegt.

Die Betriebsart des Knotens (mit oder ohne Lichtsignalanlage) ist von der Verkehrsbelastung abhängig.

Bewirtschaftungskonzept Einstellhalle:

Es ist ein Bewirtschaftungskonzept für die Einstellhalle auszuarbeiten, basierend auf dem Richtplan Parkierung Zentrum Könniz.

Die Einstellhalle soll öffentlich und durchgehend zugänglich sein.

Sicherheitskonzept:

Für die Strassenverbindung und die Einstellhalle ist ein Sicherheitskonzept mit folgenden Inhalten auszuarbeiten: Signalisation, Anordnung der Parkplätze, Beleuchtung, Farbgebung, Betriebssicherheit und Betriebsüberwachung. Ziel: Sicherung der städtebaulich-gestalterischen und sicherheitsspezifischen Elemente.

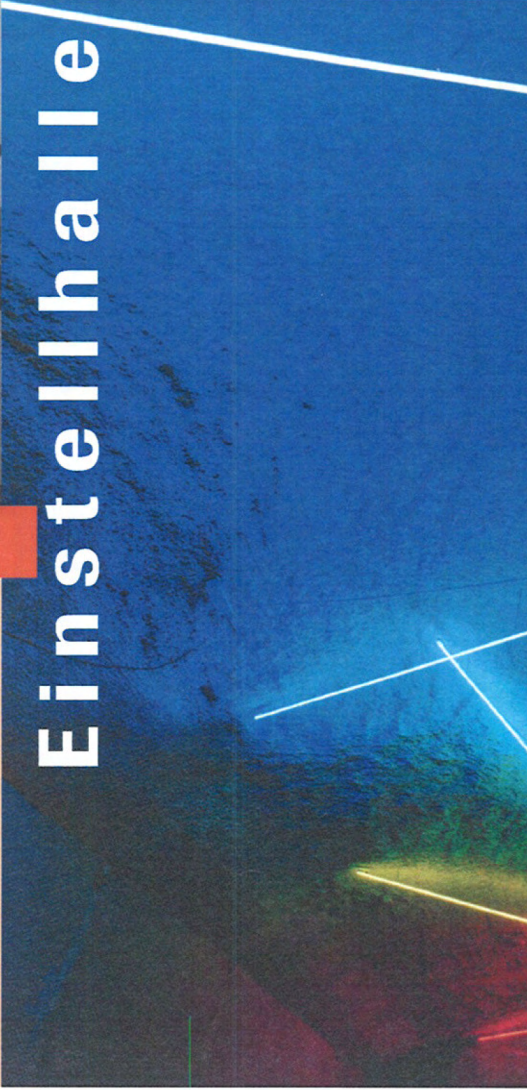
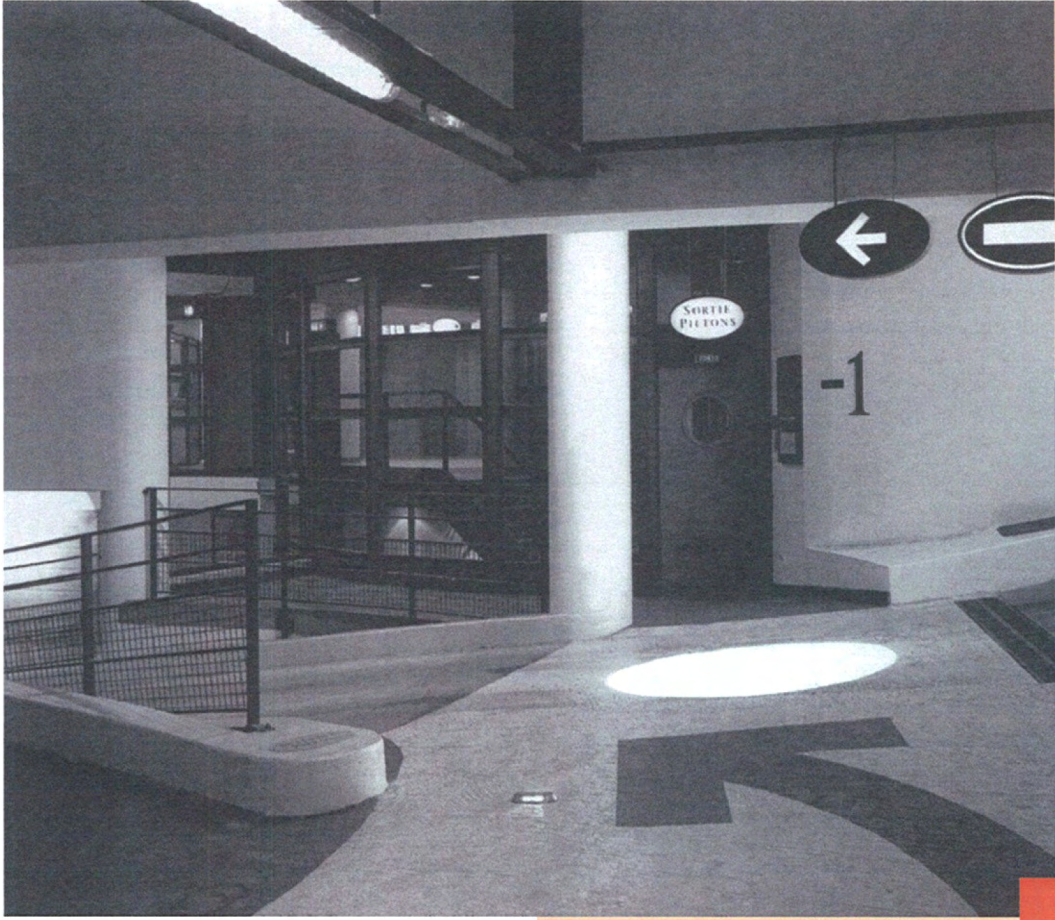
Koordinationsbedarf:

Betriebskonzept Schwarzenburgstrasse.

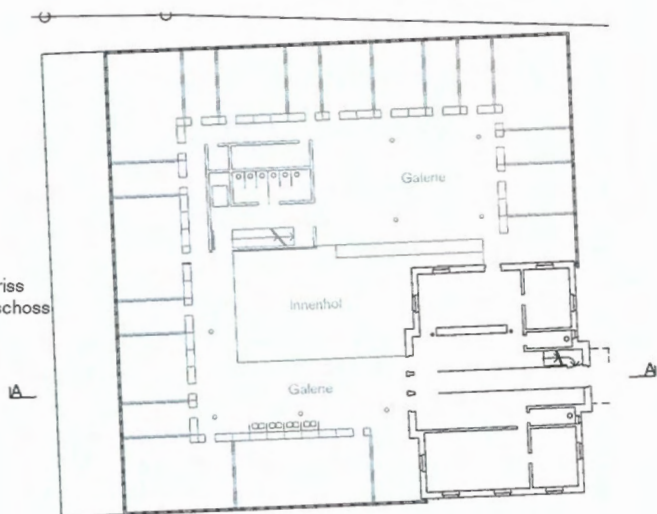
Richtplan Zentrum Könniz/Liebfeld.

Fussgängerquerung im Bereich der Station Könniz.

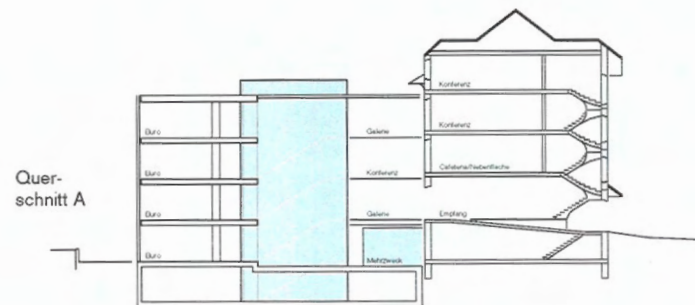
Einstellhalle



Grundriss
Erdgeschoss



Quer-
schnitt A



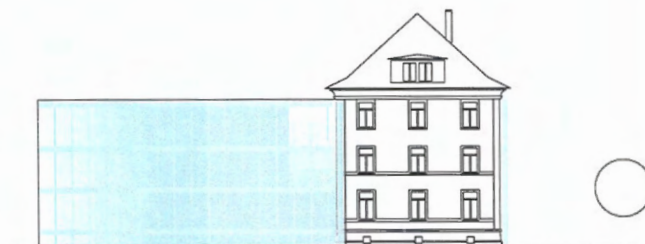
Fassade
Nordwest



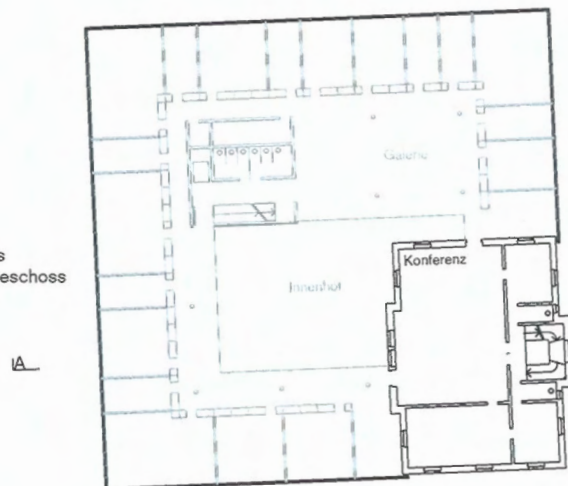
Fassade
Nordost



Fassade
Südost



Grundriss
1. Obergeschoss



Illustrations- und Richtprojekt

Baufeld 1: Gemeindeverwaltung

Bebauungsform:

An die alte Gemeindeverwaltung darf zweiseitig angebaut werden.

Neubau darf nicht höher sein als die Dachuntersicht des Altbau. Die Fassaden des Neubauteils sind als glatte Flächen ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden.

Der Altbau soll sowohl im Äußern, insbesondere vom Platz gesehen, wie auch im Gebäudeinnern deutlich erkennbarer, dominanter Teil des Gebäudekomplexes bleiben.

Aussenraum:

Die Gemeindeverwaltung hat starken Bezug zum Bläuackerplatz und gibt ihm einen Teil seiner Identität.

Sie ist der östliche Kopfbauteil des Platzraumes, der Altbau ist wichtiges Bindeglied zu den weiteren den Platz begrenzenden und prägenden Altbauten.

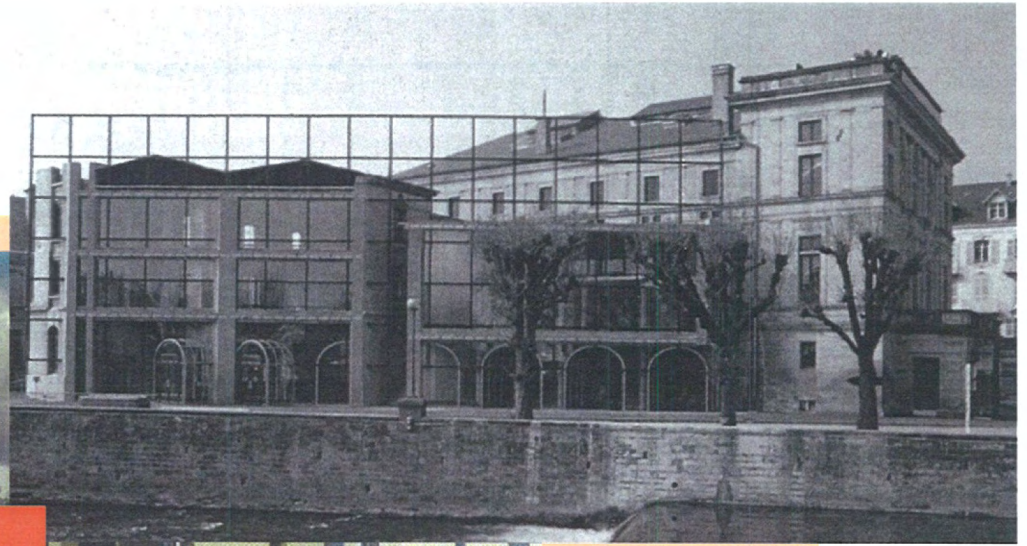
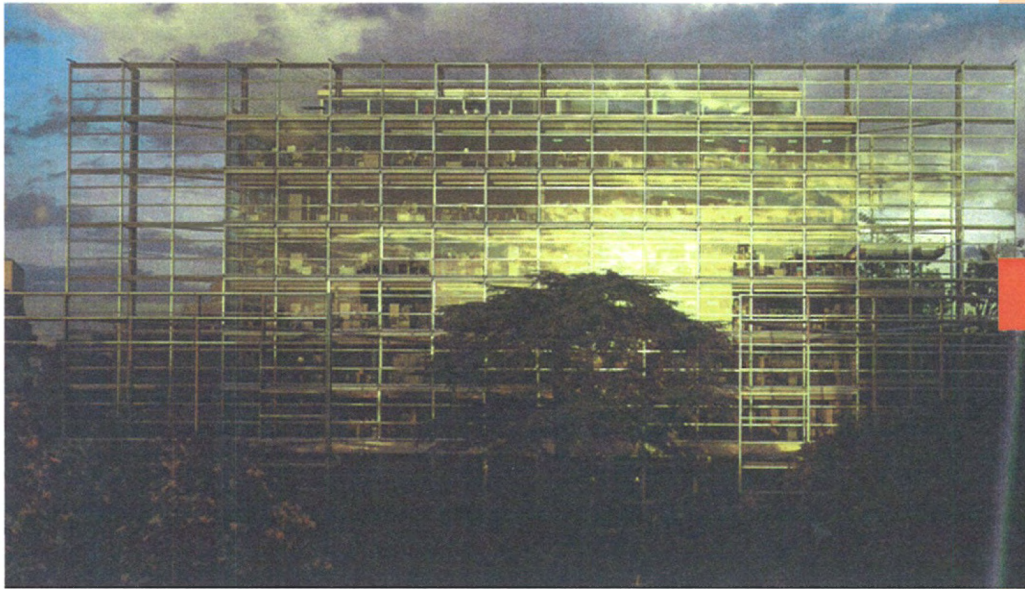
Erschliessung:

Der Besucher betritt das Gemeindehaus durch den Altbau. Der Haupteingang ist auf den Platz gerichtet.

Parkierung in der gemeinsamen Einstellhalle unter dem Kommerzgebäude. Kurzzeitparkplätze entlang der Schwarzenburgstrasse, Anlieferungsplatz neben dem Haupteingang.

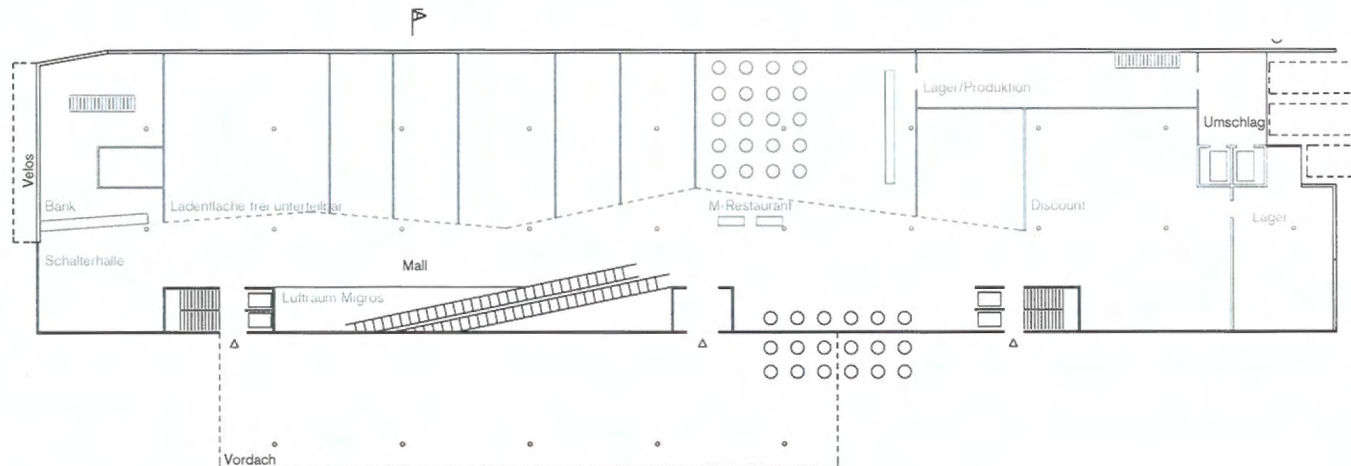
Nutzung:

Büros der Gemeindeverwaltung mit Publikumsverkehr. Betriebsnotwendige Wohnnutzung.

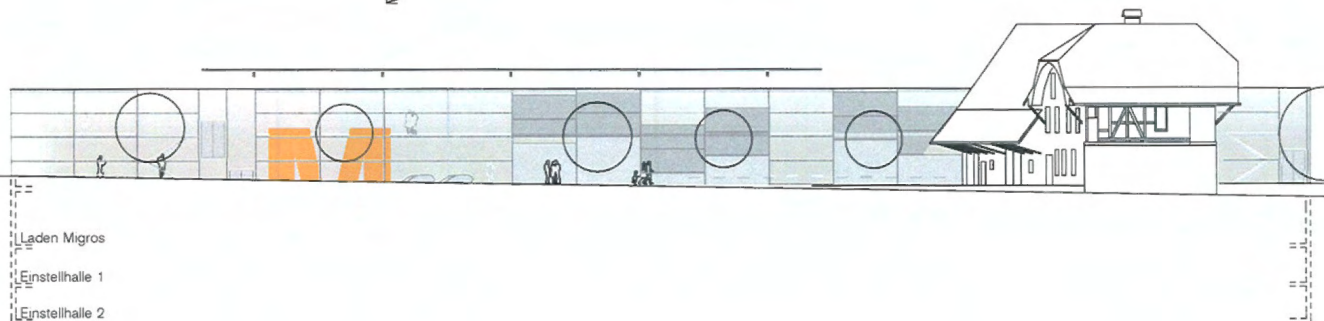


Gemeindeverwaltung

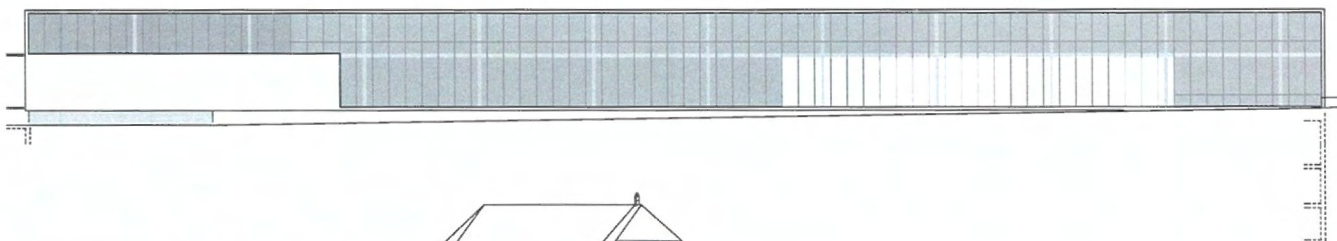
Grundriss
Erdgeschoss



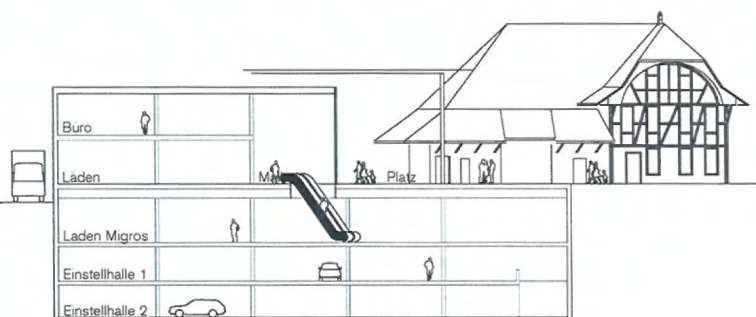
Fassade
Südost



Fassade
Nordwest



Querschnitt A



Illustrations- und Richtprojekt

Baufeld 2: Kommerzgebäude

Bebauungsform:

Zweigeschossiger Flachdachbau zwischen Bahnlinie und Bläuackerplatz.

Das grosse rechteckige Vordach soll als transparente Leichtkonstruktion ausgeführt werden.

Aussenraum:

Die Mall des Kommerzgebäudes ist in ihrer Gestaltung die Fortsetzung des Platzes im Gebäudeinnern. Der Bodenbelag der doppelgeschossigen Mall ist gestalterisch und farblich mit dem Erscheinungsbild des Platzes abzustimmen.

Der gesamte Bereich unter dem Vordach ist öffentlich zugänglich. Für kommerzielle Nutzungen wie Verkaufsflächen sind maximal 200 m² gestattet. Der gesamte Vordachbereich muss auch nachts zugänglich sein.

Erschliessung:

Das Kommerzgebäude wird über den Platz erschlossen.

Die Vertikalerschliessungen von der Einstellhalle ins Erdgeschoss müssen einen direkten Ausgang auf den Platz haben und durchgehend offen sein.

Einstellhalle im 2. und 3. Untergeschoss. Kurzzeitparkplätze neben Gemeindeverwaltung an der Schwarzenburgstrasse und am Sonnenweg.

Die Anlieferung erfolgt von der Landorfstrasse über den Bahnübergang und führt auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes über eine separate Anlieferungsspur.

Nutzung:

Erdgeschoss: Verkauf, Restaurant oder Bank. Der Betrieb des Restaurants auch nach den Ladenöffnungszeiten ist anzustreben.

Obergeschoss: z.B. Fitnesszentrum, Büros, Arztpraxen...

1. Untergeschoss: Verkaufsnutzung Grossverteiler, ev. Detailläden, Lager.

2./3. Untergeschoss: Einstellhallen und Technikräume.
Unter Vordach: Verkauf, Restaurant...

Einkaufszentrum



Grundriss
Erdgeschoss



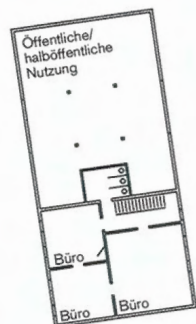
Ansicht von
Südosten



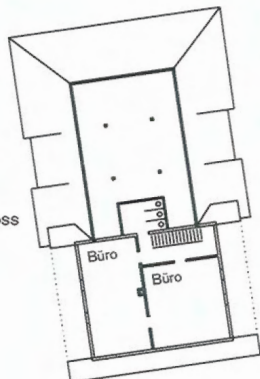
Ansicht von
Südwesten



Grundriss
1. Obergeschoss



Grundriss
2. Obergeschoss



Illustrations- und Richtprojekt

Baufeld 3: Scherzhaus (ehemaliger Landsitz des Bläuackergutes)

Bebauungsform:

Charakteristischer Landsitz aus dem 17. Jahrhundert mit Wohnstock und angebautem Ökonomieteil. Als bedeutender kultureller baulicher Zeuge und das Ortsbild prägendes Schutzobjekt muss er mit Sorgfalt restauriert werden. Der Ökonomieteil darf demontiert und auch ohne den Schopfanbau auf dessen Rückseite wieder aufgebaut werden.

Aussenraum:

Das Scherzhaus trennt die beiden Hauptaussenräume Platz und Grünbereich und ist auf beide Räume orientiert.

Die unmittelbare Umgebung des Schutzobjekts ist auf dieses bezogen zu gestalten

Nordseitig vor dem Stockteil ist ein diesem entsprechender Gartenbereich, vor dem ehemaligen Ökonomieteil ein dessen neuer Nutzung entsprechender Bereich anzulegen.

Erschliessung:

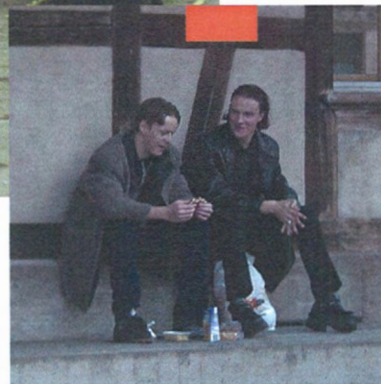
Das Scherzhaus kann von beiden Seiten erschlossen werden.

Parkierung in der gemeinsamen Einstellhalle unter dem Kommerzgebäude.

Nutzung:

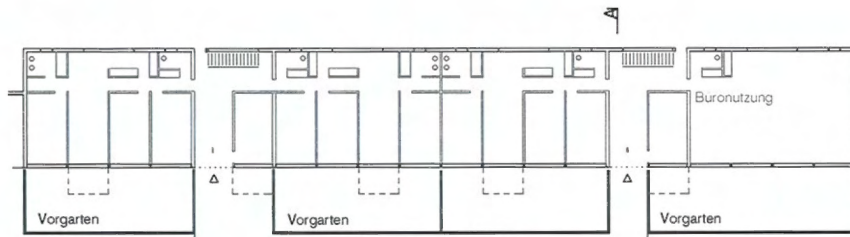
Im Ökonomieteil öffentliche oder halböffentliche Nutzung wie Gemeinschaftsräume, Markthalle, Café oder Bar. Es ist eine Nutzung anzustreben, die auch abends und am Wochenende die Aussenräume belebt.

Im Stockteil Dienstleistungsnutzung oder Wohnen.

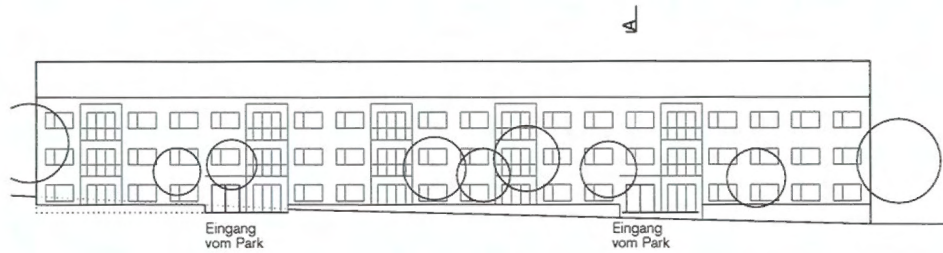


Scherzhaus

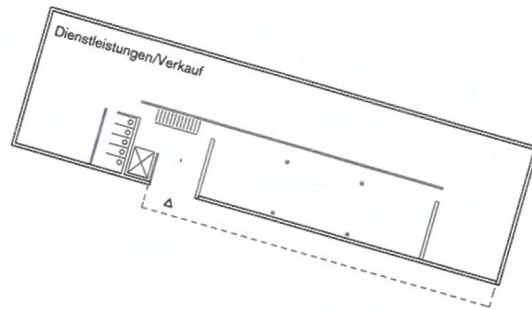
Grundriss
Erdgeschoss



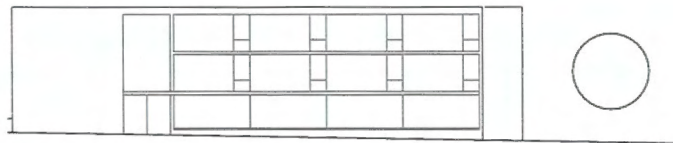
Fassade
Südost



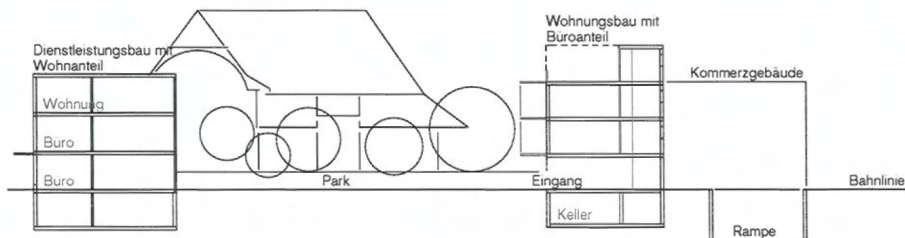
Grundriss
Erdgeschoss



Fassade
Süd



Querschnitt A
Park



Illustrations- und Richtprojekt

Baufeld 4: Wohnungsbau mit Büroanteil

Bebauungsform:
Zeilenbau parallel zur Bahnlinie.

Aussenraum:
Das Gebäude erfüllt die Funktion eines Raumtrenners zwischen Bahnlinie und Grünbereich (Immissionen). Es ist hauptsächlich gegen Südosten und Grünbereich orientiert und hat bei entsprechender Wohnnutzung im Erdgeschoss private Aussenräume vorgelagert.

Erschliessung:
Das Gebäude muss vom Grünbereich erschlossen werden. Die Parkierung ist in der gemeinsamen Einstellhalle unter dem Kommerzgebäude.

Nutzung:
Gebäude mit möglichst grossem Wohnanteil. Büro- und Dienstleistungsnutzung im nördlichen Teil gegen Bahnhofplatz orientiert oder im Erdgeschoss.

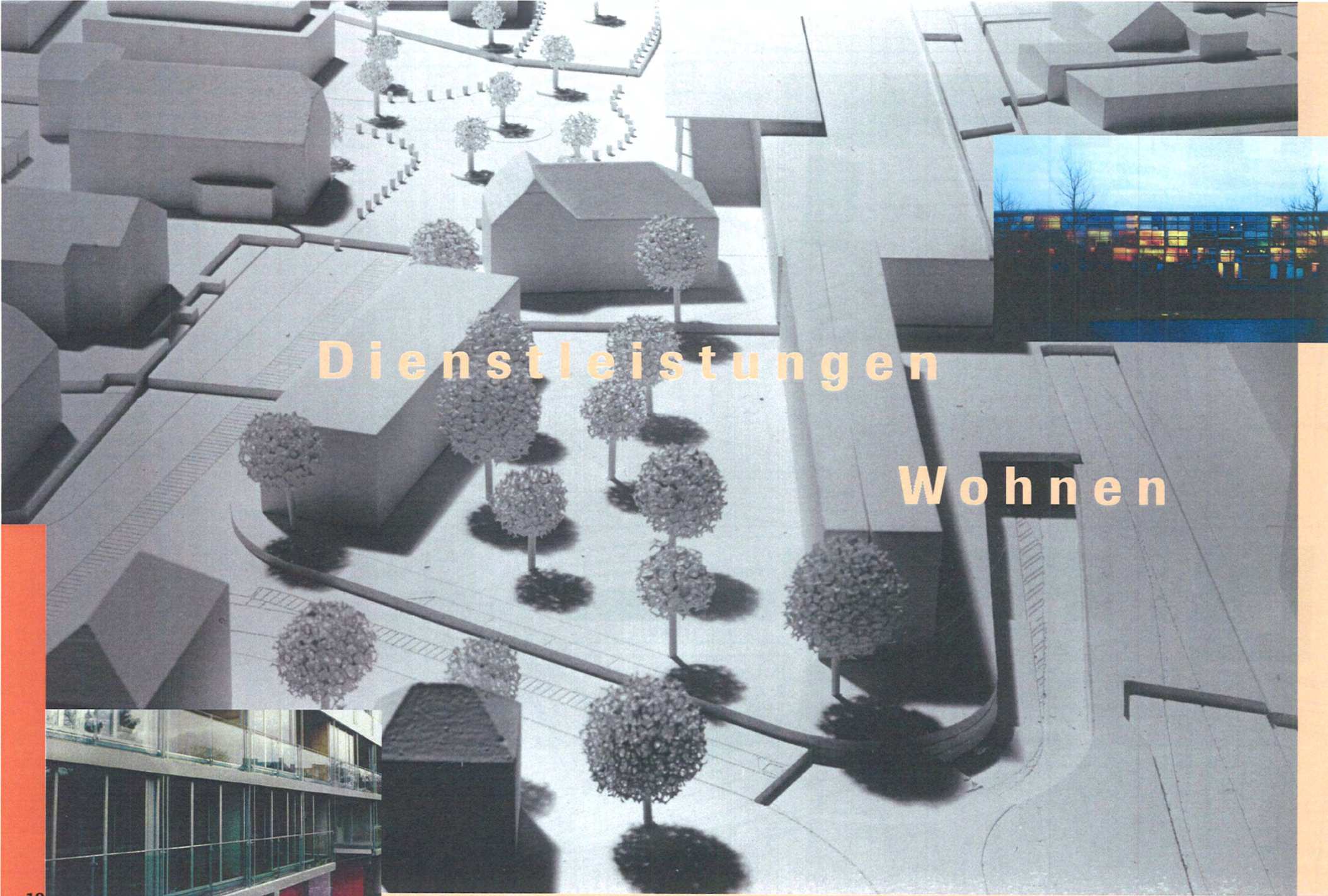
Baufeld 5: Dienstleistungsbau mit Wohnanteil

Bebauungsform:
Randbebauung parallel zu Schwarzenburgstrasse.

Aussenraum:
Das Gebäude erfüllt die Funktion eines Raumtrenners zwischen Schwarzenburgstrasse und Grünbereich (Immissionen). Es muss auf beide Seiten orientiert sein, hat aber keinen privaten Aussenraum zum Grünbereich.

Erschliessung:
Das Gebäude wird von der Schwarzenburgstrasse erschlossen, kann aber auch Ausgänge zum Park haben. Parkierung in der gemeinsamen Einstellhalle unter dem Kommerzgebäude.

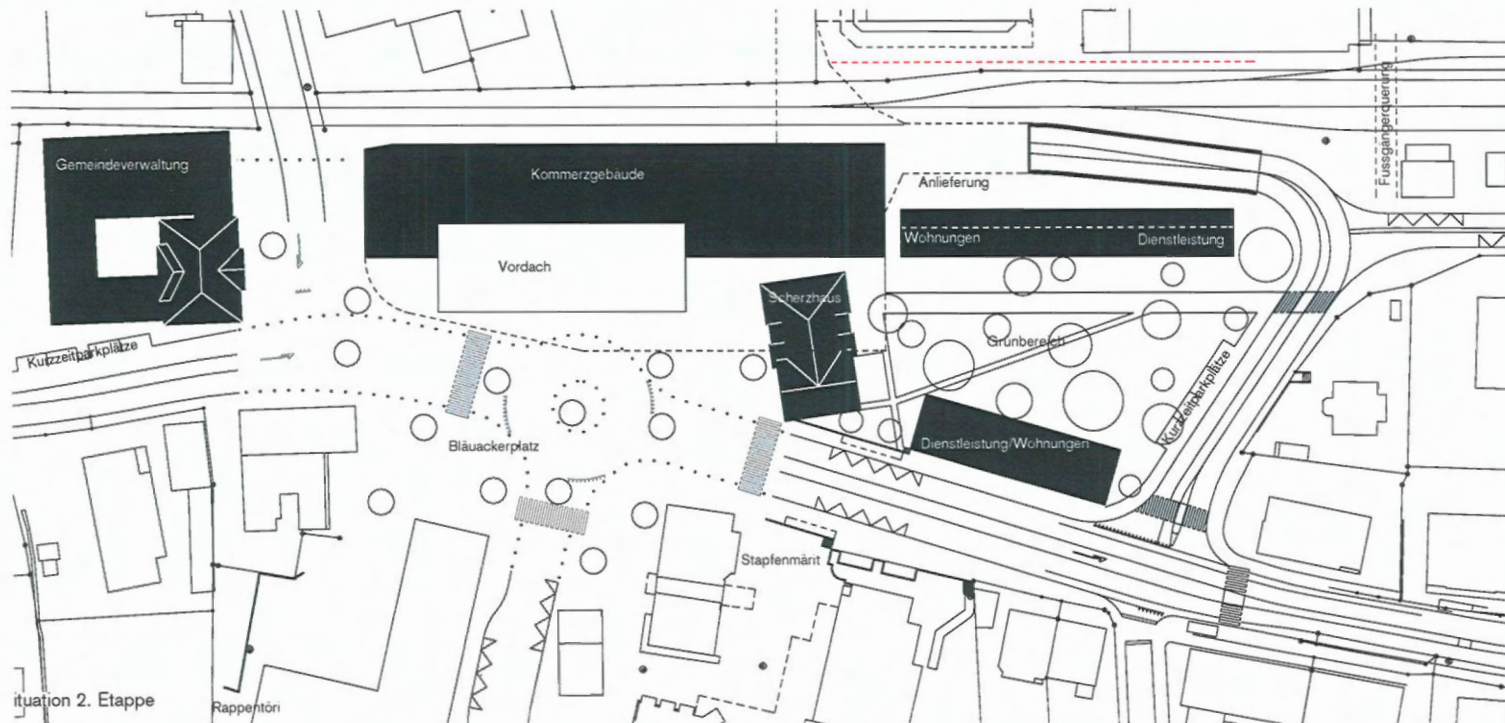
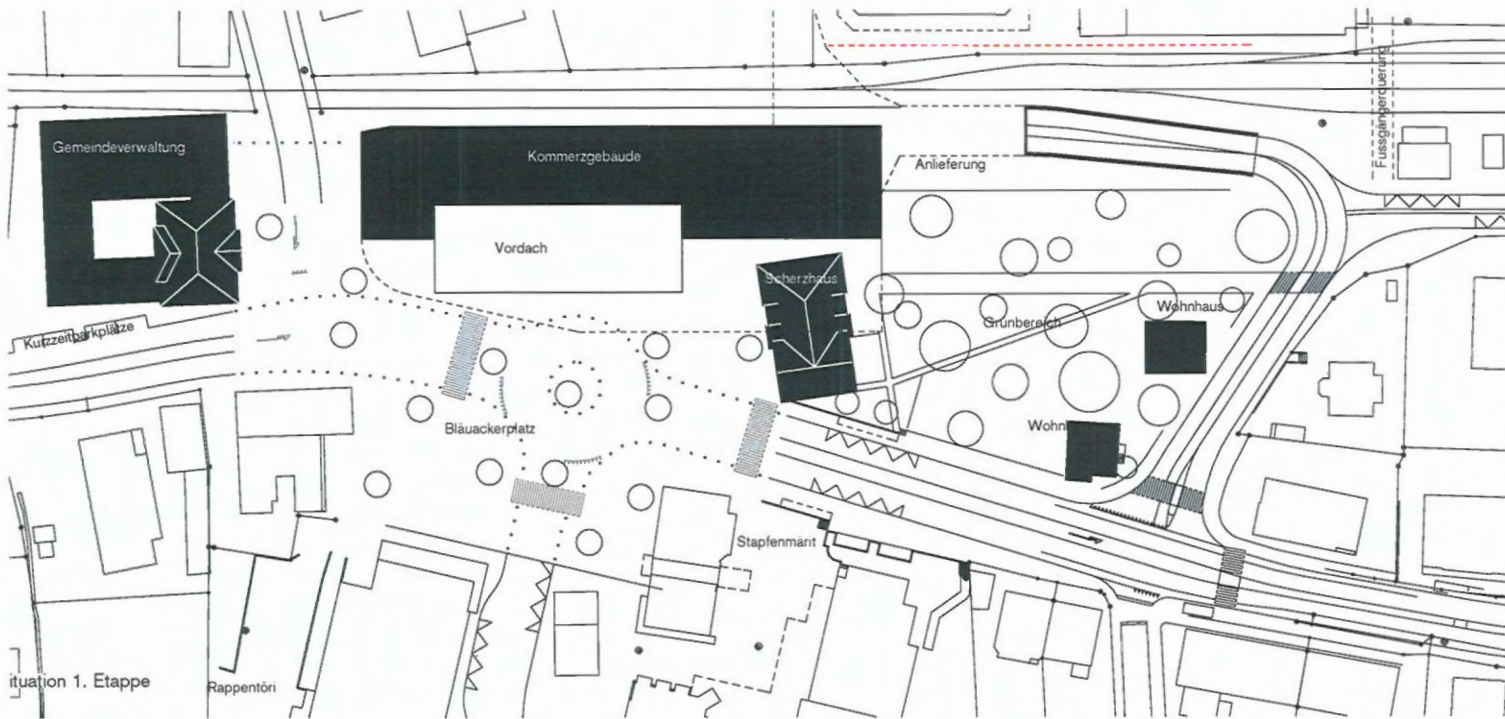
Nutzung:
Büros oder Verkauf. Soweit die lärmbezogenen Verkehrsemissionen dies zulassen, ist eine Wohnnutzung im 2. Obergeschoss erwünscht.



Dienstleistungen

Wohnen





Illustrations- und Richtprojekt

Etappe

Realisierungsetappen:

Die Gemeindeverwaltung ist Bestandteil der 1. Etappe, kann aber auch unabhängig der anderen Bauvorhaben realisiert werden.

Die definitive Gestaltung des Grünbereichs sollte spätestens mit den beiden Wohn- und Dienstleistungsgebäuden realisiert werden.

Abhängigkeiten:

Das Kommerzgebäude mit der Einstellhalle, das Scherzhaus, sowie die Kantonsstrasse (Bläuackerplatz, Landorfstrasse und die Unterführung Sonnenweg zur Sägestrasse) müssen wegen deren Verkehrsaufkommen gemeinsam realisiert werden.

Der Umgebungsgestaltungsplan nimmt Bezug auf die Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosse der angrenzenden Bauten.

Nutzung:

Die Gemeindeverwaltung.

Das Kommerzgebäude mit Einstellhalle.

Scherzhaus restauriert für Gemeinschafts- und Dienstleistungsnutzung.

Bläuackerplatz mit grossem Vordach und Ruhezone Park.

Wohngebäude mit Anteil Büronutzung.

Dienstleistungsgebäude. Soweit die lärmbezogenen Verkehrsemissionen dies zulassen, sind in diesem Gebäude auch Wohnungen erwünscht.

Die beiden Bürohäuser Sonnenweg 15 und 17 sollten im Anschluss an die 1. Etappe zu Wohnungen umgenutzt werden.

Koordinationsbedarf:

Kantonsstrasse.

Betriebs- und Gestaltungskonzept Unterführung.

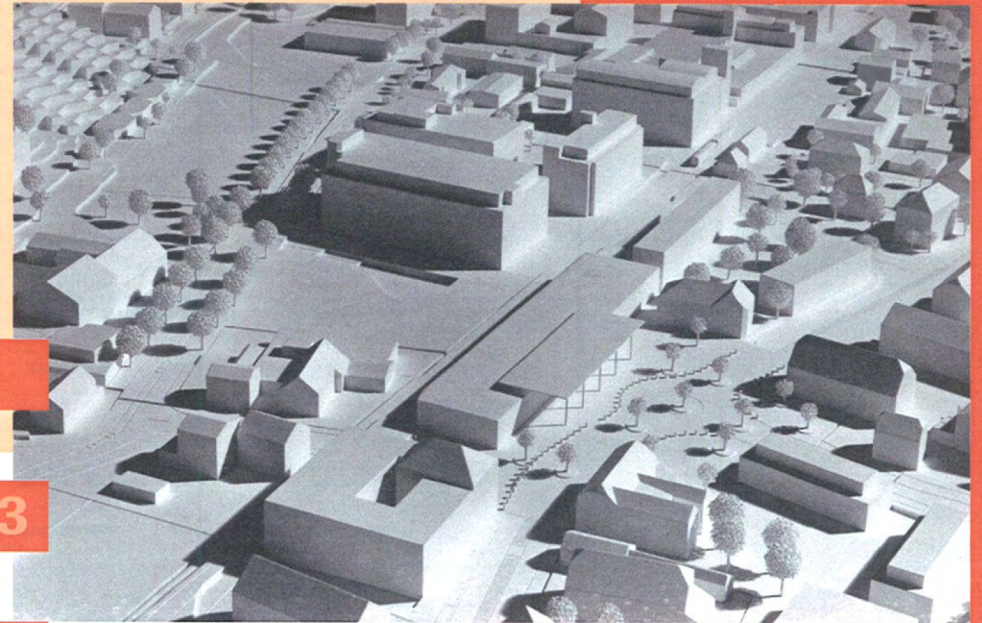
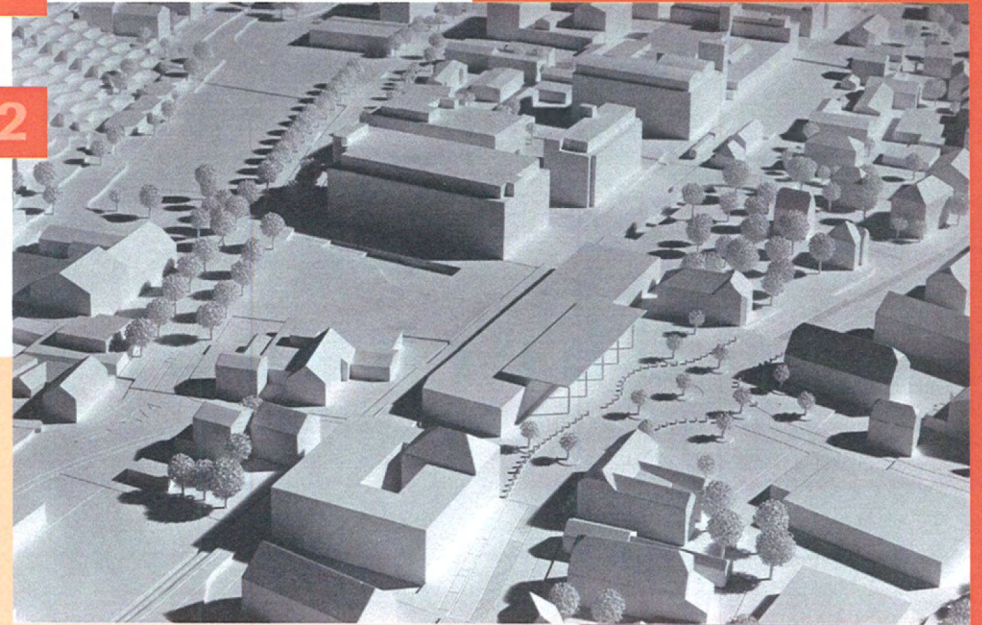
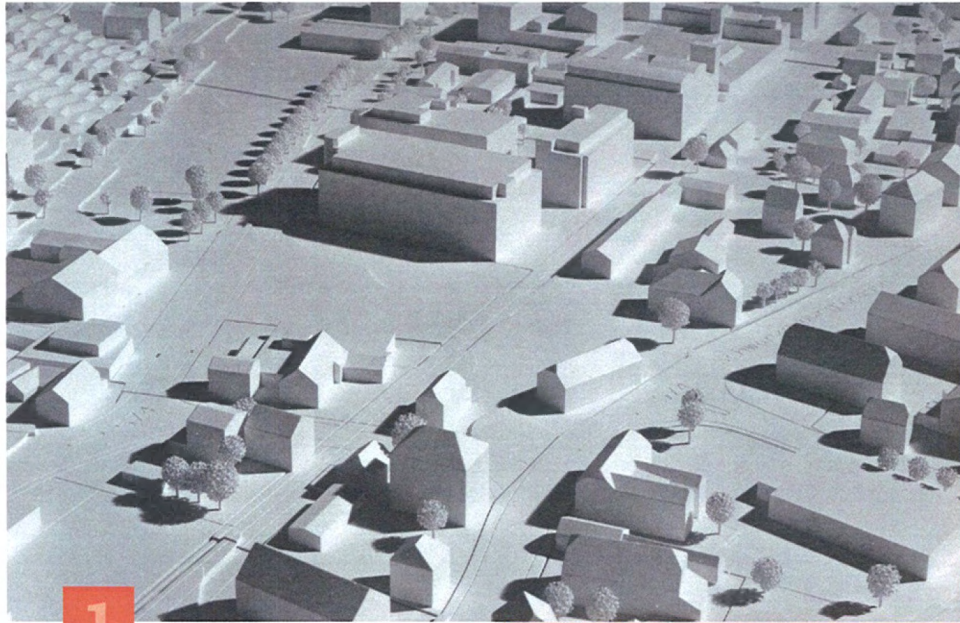
BLS Bahnbetriebe.

Überbauung Rappentöri.

Zentrumsplanung Köniz/Liebfeld.

Anpassungen Bereich Stapfen.

Restaurierung Scherzhaus und Gemeindeverwaltung.



Bau Etappen



Planungsabteilung

Überbauungsordnung 'BLÄUACKER'

ÜBERBAUUNGSPLAN

18. Dezember 1998

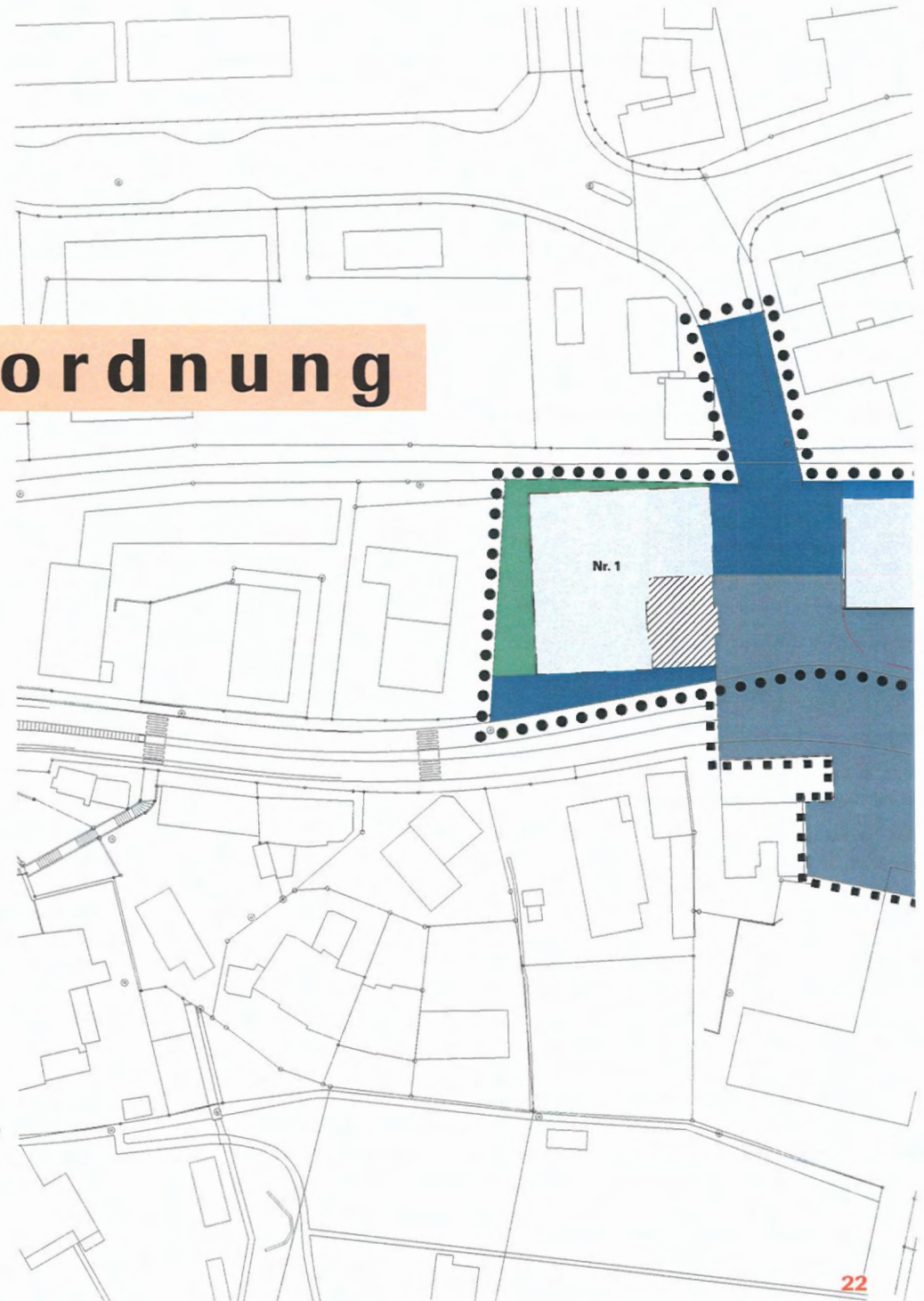
MITWIRKUNG

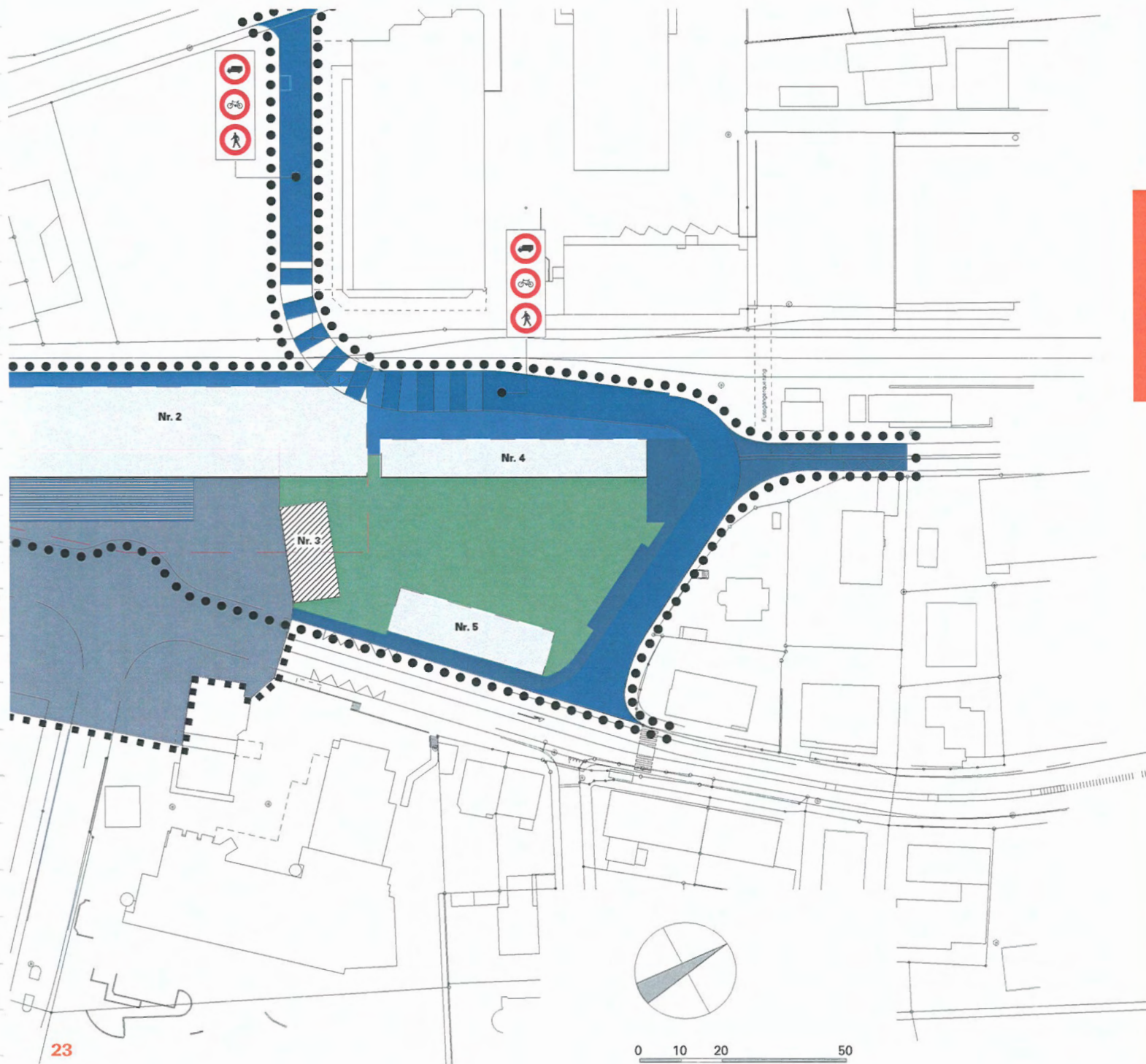
Überbauungsordnung

ARBEITSGEMEINSCHAFT Jürg Hänggi, Cornelius Morscher, Joachim Bolliger
Sandrainstrasse 3 · 3007 Bern · Tel 031 311 12 10 · Fax 031 312 32 40

Legende

● ● ●	Wirkungsperimeter		Strassenverbindung Bläuacker
	Baufeld / Nr.		Öffentliche/private Grünbereiche
	Dachkote Strassenkote		Unterirdische Bauteile
	Baulinie		Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
	Gestaltungsbaulinie		Zu- und Wegfahrt Anlieferung
	Zu erhaltende Bauten		Vordachbereich
	Bläuackerplatz	Hinweis	
	Bereich für gemischte Verkehrsnutzung		Wirkungsbereich Strassenplan / UeO Rappentöri
			Durchgangsverbot





Ziel und Zweck

Ziel der Überbauungsordnung ist es, eine Zentrumsüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität zu erreichen.

Die Überbauungsordnung Bläuacker bezweckt die Gewährleistung einer auf die Ziele der Zentrumsplanung ausgerichteten Entwicklung. Sie bezweckt: eine Überbauung mit gemischter Nutzung, eine optimale Einfügung der Neuüberbauung in die Umgebung, die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung, Etappierungsmöglichkeiten durch entsprechende Anordnung von Bauten und Erschliessungen, die Erhaltung des Scherzhauses und der Landorfstrasse 1.

Die Gemeinden bestimmen, soweit erforderlich, mit Überbauungsordnungen näher, wie bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind. Die Überbauungsordnung wird in Form eines Überbauungsplans mit zugehörigen Vorschriften (Überbauungsvorschriften) festgelegt.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren

vom 22.01.1999 bis 22.02.1999

Vorprüfung

vom 10.05.1999

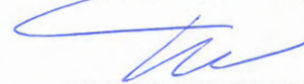
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT am 19.05.1999

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident



Der Gemeindeschreiber

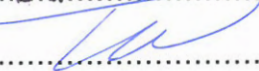


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz, den

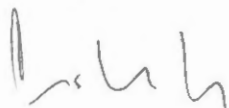
21. Dez. 1999

Der Gemeindeschreiber

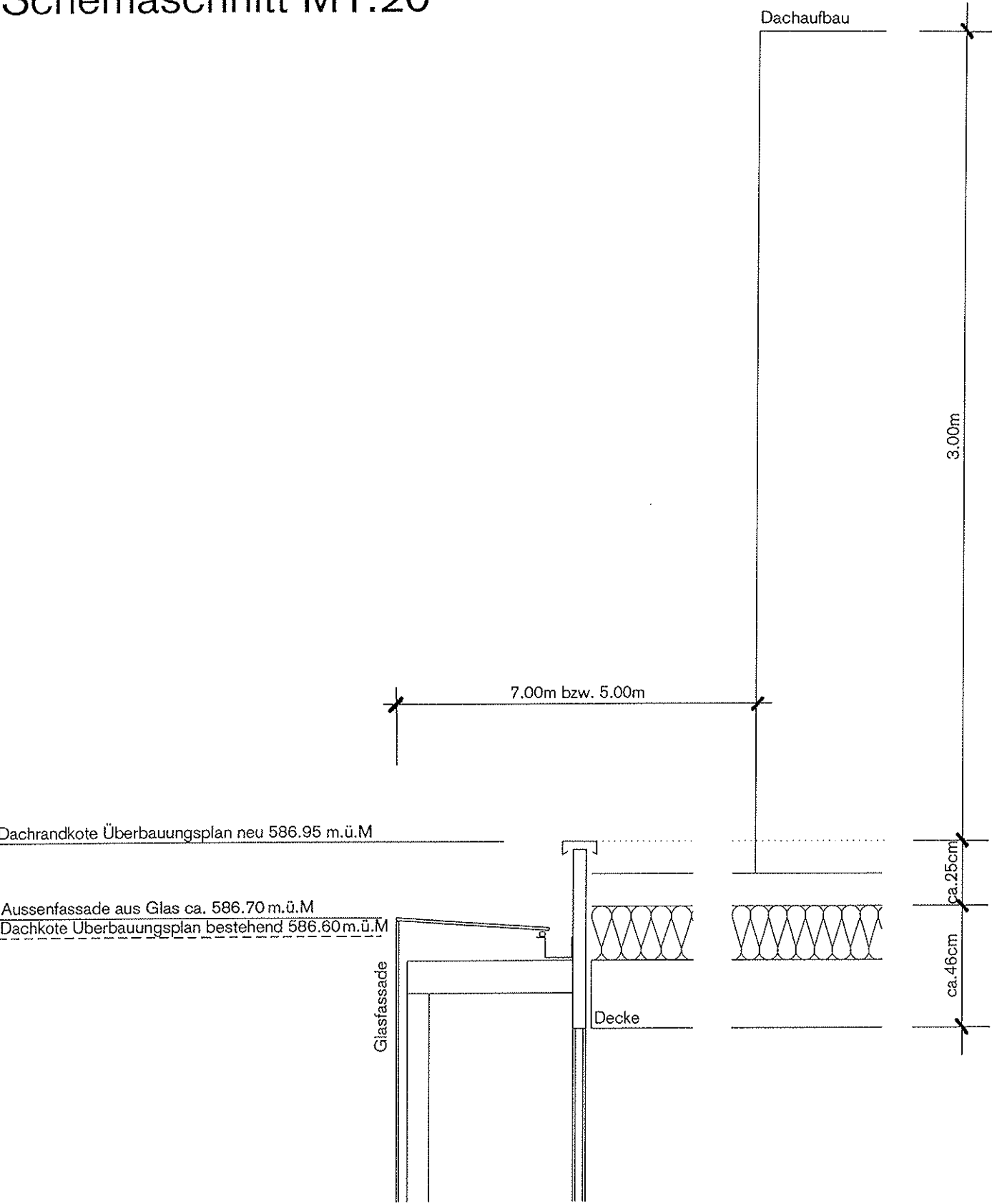


GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

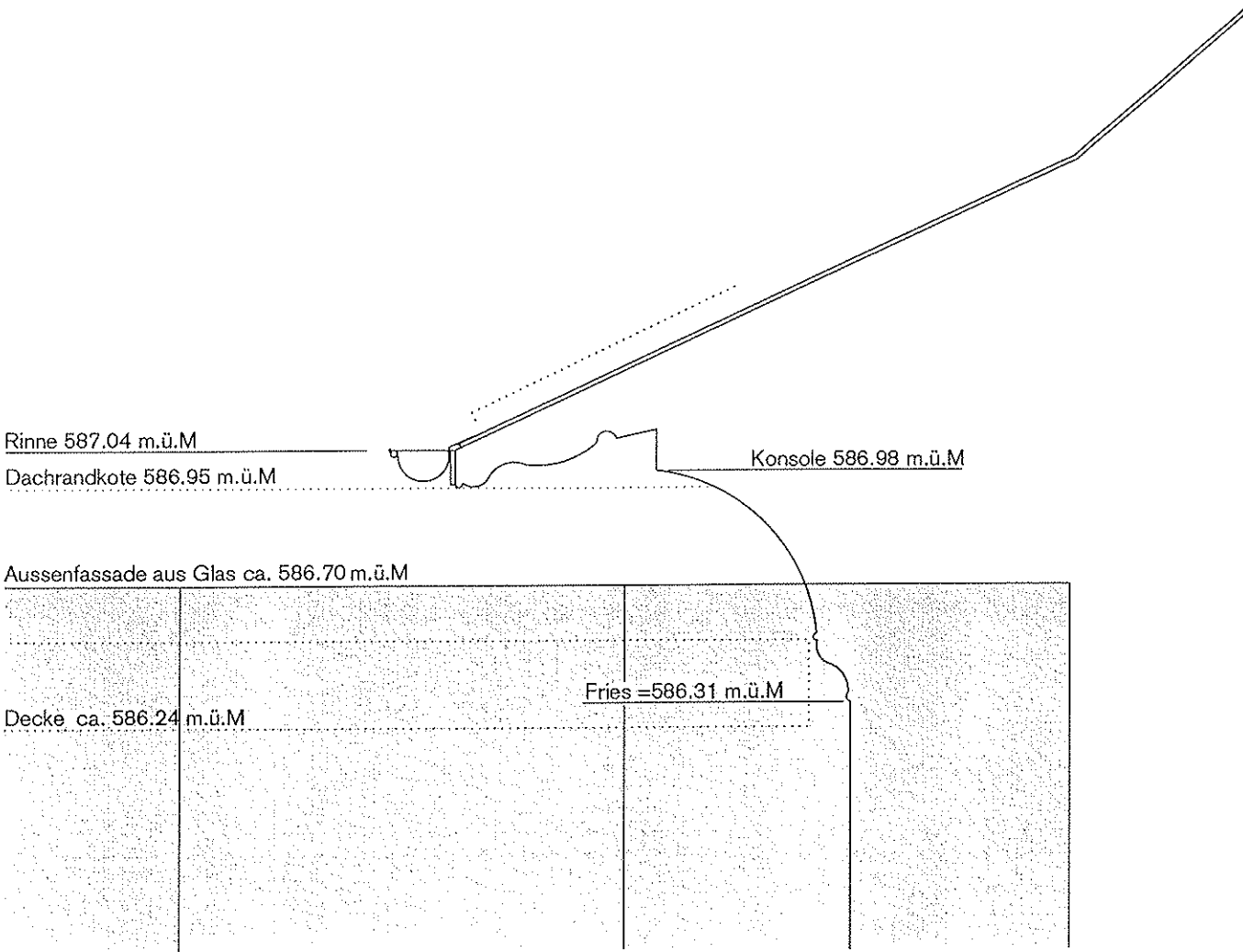
29. JAN. 2001



Schemaschnitt M1:20



Schnitt Fassade Neubau



Schnitt Traufanschluss zu Altbau