

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**
Amtsbericht

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 76
Telefax 031 633 77 31

bjs.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

BAUINSPEKTORAT	E: 23. NOV. 2010	Visum BI
KÖNIZ	BG/VA/RE	
Zur Erledigung	V BI BP FP EN ZS GG RE BK S EXT:	Visum
Zirkulation z.K.	V BI BP FP EN ZS GG RE BK S EXT:	Visum
Besprechung	V BI BP FP EN ZS GG RE BK S EXT:	Visum
Kopia z.K.	V BI BP FP EN ZS GG RE BK S EXT:	BG/VA/RE Akten
Original	V BI BP FP EN ZS GG RE BK S EXT:	BG/VA/RE Akten

U/Zeichen:
G/Nr.

Rolf Mühlemann
150 10 96

19. November 2010

Zustimmung zum Verzicht auf Erlass einer Ueberbauungsordnung (Art. 93 BauG)
A. Aus den Akten


Gemeinde: Köniz
Gesuchsteller: Immobiliengesellschaft Septima AG, Dorfstrasse 50, 3084 Wabern
v.d. PSP Management AG, Baslerstrasse 44, 4603 Olten
Standort: Areal Gurtenbrauerei, 3084 Wabern
Parz.Nr.: 233

Bauvorhaben: Neubau mit 99 Wohnungen und 250m² Atelierflächen inkl. Neben-
räumen, sowie einer Einstellhalle mit 99 Parkplätzen und 150 Velo-
abstellplätzen; Umnutzung Gebäude für Gewerbe und Dienstleis-
tungsbetriebe (BG 16782/16782-P1v, 16783/16783-P1v, 16784,
16785/16785-P1v, 16786/16786-P1v)

Zuständige Baubewilligungsbehörde: Gemeinde Köniz

B. Erwägungen

1. Das projektierte Bauvorhaben liegt in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2/3 Areal Gurtenbrauerei.
2. Gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. c des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 in der Fassung vom 29. Oktober 1997 (BauG; BSG 721) kann die Gemeindebehörde auf den Erlass einer Ueberbauungsordnung verzichten, wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt, die Festlegungen der Grundordnung und gegebenenfalls die Richtlinien eingehalten werden.
3. Für diese ZPP 2/3 gelten gemäss GBR folgende Bestimmungen:

1 Umnutzung der bestehenden, gewerblich geprägten Bausubstanz sowie massvolle Ergänzung und Verdichtung des Areals durch Neubauten zu einem vielfältigen, neuen urbanen Um-

feld. Erhalten und weiterentwickeln der räumlichen Qualitäten in spannungsvollem Dialog zwischen alter und neuer Siedlungsstruktur.

2.1 Wohn- Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen Bruttogeschossfläche (BGF) max. 38'600 m² (inkl. bestehender Bausubstanz): Max. Firsthöhe (resp. bei Flachdach max. Höhe Attika inklusive Dachaufbauten): 595.00 m.ü.M.

2.2 Die Ausschöpfung des max. Nutzungsmasses und/oder der max. Höhenkote steht unter Vorbehalt der qualitativ guten Integration der Neubauten in die gebaute Umgebung und der Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze.

3.1 Die bestehenden Siedlungsstrukturen sollen insbesondere im nördlichen Arealbereich – entlang der Bahnlinie – durch neue Bauvolumen ergänzt und räumlich aufgewertet werden. Alte und neue Baustrukturen sollen sich in hoher Qualität ergänzen und deren Freiräume ineinander verzahnen.

3.2 Anstreben einer hohen Freiraumqualität sowie Erlebbarmachen verschiedenartiger Sichtbezüge sowohl innerhalb des Areals wie gegen Aussen. Die Aussenräume sind vorwiegend als öffentliche Bereiche auszugestalten. Es ist ein grosszügiger, repräsentativer Eingangsplatz als Zugang zur Gesamtanlage zu erstellen.

3.3 Im westlichen Bereich, umfassend die Liegenschaft Nr. 16 und Umgebung, dürfen nur Grünanlagen sowie eine Spielfläche nach Art. 46 BauV erstellt werden.

3.4 Der Abbruch von einzelnen Bauten und Anlagen ist gestattet. Der Umgang mit schützenswerten und erhaltenswerten Bauten richtet sich nach Art. 10b BauG.

4.1 Die Parkierung ist unterirdisch oder gedeckt als Sammelanlage anzuordnen. Die Zufahrten zur Parkierung erfolgen über die Dorfstrasse und/oder über die Kirchstrasse. Die Parkierungsanlage dient als Abstellfläche für sämtliche Nutzungen innerhalb des Areals, wobei eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplätzen erlaubt ist. Die Bemessung der Parkplätze richtet sich nach den unteren Werten der Bandbreite bzw. des Grundbedarfs gemäss Art. 51 ff.kant. BauV.

4.2 Es ist eine direkte, eigenständige Fussverbindung (Fussgängerbrücke) zur S-Bahnstation Wabern sowie eine das Areal querende öffentlich-rechtliche Fussgänger Verbindung ab der Dorfstrasse Richtung Westen sicherzustellen.

4.3 Innerhalb des ZPP-Perimeters sind Bauvorhaben gemäss Art. 93 lit. a BauG gestattet, sofern die Festlegungen der Grundordnung eingehalten sind und die Parkierung nachgewiesen werden kann und vertraglich gesichert ist.

4.4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

4.5 Es ist ein Planungs- und Infrastrukturvertrag anzustreben.

4.6 Bis zum Erlass einer neuen Überbauungsordnung, eines Wettbewerbes gemäss Art. 93b BauG oder eines Gesamtvorhabens gemäss Art. 93c BauG bleibt die Überbauungsordnung «Areal Gurten Wabern» vom 8. August 2003 in Kraft.

Es kann folgendes festgestellt werden:

- Art und Mass der Nutzung sowie die max. Firsthöhe sind gemäss Prüfbericht der Gemeinde eingehalten.
- Die Projektierung wurde durch die Denkmalpflege begleitet. Deren Zustimmung liegt vor.
- Die geforderte arealquerende öffentlich-rechtliche Fusswegverbindung wird gemäss Bestätigung der Gemeinde im Infrastrukturvertrag geregelt.

Fraglich war, ob die Anforderungen bezüglich der Parkierung (geringe Anzahl PP oberirdisch) und den Sichtbezügen (Erlebbarmachen verschiedenartiger Sichtbezüge innerhalb und gegen aussen) eingehalten sind.

- Die Anordnung der Parkplätze wurde mit der Projektänderung der ZPP-Bestimmung angepasst.

- Zu den "Sichtbezügen" hat das AGR ergänzende Unterlagen eingeholt und die Gemeinde angehört. Die Zweifel konnten damit zwar nicht vollständig beseitigt werden, jedoch schliesst sich das AGR bei seiner Beurteilung der Meinung der Gemeinde an, gemäss welcher auch diese Anforderung als erfüllt beurteilt wird.

Durch die Bauherrschaft allein nicht erfüllbar ist die geforderte Sicherstellung einer direkten eigenständigen Fussverbindung zur S-Bahnstation. Hier ist als genügend zu werten, dass das Bauvorhaben eine solche Verbindung nicht präjudiziert.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass das vorliegende Bauvorhaben die Festlegungen der Grundordnung einhält und das Planungsziel der ZPP erfüllt.

4. Aus diesen Gründen kann die Zustimmung erteilt werden, für das vorliegende Bauvorhaben auf den Erlass einer Ueberbauungsordnung zu verzichten.

C. Aus diesen Gründen stellen wir folgenden

A n t r a g :

1. Für das unter A. beschriebene Bauvorhaben kann auf den Erlass einer Ueberbauungsordnung verzichtet werden.
2. Die Ueberbauungsordnung «Areal Gurten Wabern» vom 8. August 2003 gilt mit Rechtskraft des Bauentscheides zum vorliegenden Baugesuch als aufgehoben. Die Gemeinde wird angewiesen, dem AGR die Rechtskraft des Bauentscheides anzuzeigen.
3. Für den vorliegenden Amtsbericht wird der Gemeinde Köniz gestützt auf Art. 14 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) eine Gebühr von CHF 300.-- auferlegt. Die Rechnungsstellung erfolgt separat.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Arthur Stierli, Vorsteher

- die Gesuchsakten

Kopie z.K.

Rf

«D_NR» / «G_YAG»