

Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Überbauungsordnung
Waldegg

ZPP Nr. 4 / 2

Erläuterungsbericht

Datum	02. Nov. 2001	Der Gemeindeplaner	M. Lehmann
-------	---------------	--------------------	------------

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Ausgangslage	1
2.	Vorgaben und Randbedingungen zu Planung	2
3.	Das Ueberbauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept	5
4.	Die Ueberbauungsordnung	8
Anhang I	Berechnungstabellen	11
Anhang II	Illustrationen	

VERFASSEN

Planungsgemeinschaft

Bernhard Vatter
Dipl. Architekt ETH/SIA
Raumplaner FSU
Weststrasse 4
3006 Bern

Beat Plattner
Dipl. Architekt EAUG/SIA
Raumplaner FSU
Chemin des Collines 5
1950 Sion

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Gebiet der UeO „Waldegg“ liegt im Industrie- und Gewerbegebiet längs der Bahnlinie Bern-Schwarzenburg im städtisch geprägten Quartier Liebefeld der Gemeinde Köniz. Ca. $\frac{3}{4}$ des Areals der heutigen ZPP 4/2 im Umfang von ca. 17'000 m² gehört zum sogenannten „Carba-Areal“ und steht heute im Eigentum der Immobis AG. Da die Firma Carba den Grossteil ihrer Produktionsanlagen anderweitig ausgelagert hat, liegt ein Teil des Firmengeländes brach und drängt auf eine Neustrukturierung. Ein grosser Veränderungsdruck besteht vorab im Gebiet der ZPP „Waldegg“, wo sich die abbruchreifen Kohleschuppen, das sanierungsbedürftige Lager- und Werkstattgebäude („altes Tröschhaus“) und die einer Zwischennutzung (Teo Jakob, Möbelverkauf) zugeführte ehemalige Kohlensäurefabrik befindet.

Für das Areal der ehemaligen Kohleschuppen ist denn auch im Frühling 2000 durch das Architekturbüro abs ein Vorprojekt für ein Dienstleistungs- und Bürogebäude bei der Gemeinde als Bauvoranfrage eingereicht worden.

In ihrer Beantwortung der Bauvoranfrage verwies die Gemeinde auf die zwingende Notwendigkeit einer Ueberbauungsordnung als Voraussetzung für den Erhalt einer Baubewilligung. Daneben bestätigte sie, dass die Gebäudenutzung des Vorprojektes, nämlich Büro- und Dienstleistungsnutzung mit hoher Arbeitsplatzdichte, dem Planungszweck der ZPP „Waldegg“ entspricht.

Es war denn auch die Immobis AG, welche im Herbst 2000 das Planungsteam B. Vatter, Bern und B. Plattner, Sion mit der Erarbeitung einer Ueberbauungsordnung für die ZPP „Waldegg“ beauftragte.

Die übrigen Grundeigentümer innerhalb des ZPP-Areals liessen sich zur Mitarbeit an der UeO gewinnen, obschon sie kein unmittelbares Bauinteresse hatten.

Auf dem Areal der A. Waser-Stiftung, vertreten durch Huber + Plörer, Immobilienreuhändler, befinden sich auf ca. 4'000 m² Bauten verschiedensten Alters mit diversen Nutzungen, wovon ein erheblicher Anteil erst neulich saniert worden ist.

Auf der kleinen Dreieckparzelle an der Einmündung des Kohlenweges in die Waldeggstrasse von Herrn R. König, vertreten durch v. Graffenried AG, Liegenschaftsverwaltungen, befindet sich heute ein Parkplatz.

Die Gemeinde ihrerseits sicherte den Grundeigentümern eine optimale Kooperation zu und empfahl, um Zeit zu gewinnen, die Erarbeitung der UeO als **Kurzvariante** gemäss Planungsprogramm der Gemeinde, d.h. nach einem Verfahren, welches praktisch die gleichzeitige Erarbeitung der UeO sowie eines innerhalb des Perimeters liegenden Bauprojektes erlaubt.

Eine Projektgruppe einerseits, in welcher, nebst den Auftraggebern und den bearbeitenden Fachleuten, vorab auch die interessierten Fachstellen der Gemeinde sowie des Kantons (AGR) vertreten sind, sowie eine mehr politisch zusammengesetzte Begleitgruppe andererseits, in welcher nebst den benachbarten Grundeigentümern auch Quartiervertreter Einsitz nahmen, begleiteten die Planung.

2. Vorgaben und Randbedingungen zur Planung

2.1 ZPP-Vorschriften des Baureglementes (BauR)

Die im folgenden aufgeführten Vorschriften zur ZPP „Waldegg“ im Baureglement von 1993 der Gemeinde Köniz wurden anlässlich der ersten Sitzung der Projektgruppe von den zuständigen Gemeindevertretern kommentiert und präzisiert.

Die entsprechenden „Auslegungen“ sind im folgenden den entsprechenden Vorschriften beigelegt.

ZPP-Vorschriften:

4/2 Waldegg ZPP 1 ES III

Kommentar: ES III = Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

1. *Realisierung einer Überbauung für Dienstleistungsbetriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte. Einfügung in die Siedlungsstruktur. Sicherstellung von Fuss- und Radwegverbindungen und des Doppelspurausbaus der GBS.*

Der bereits bis an die südliche Arealgrenze geführte Fuss- und Radweg muss innerhalb des Planungsgebietes bis an die Waldeggstrasse und an den Kohlenweg geführt werden.

Das Ausbauprojekt der BLS/GBS von 1995 tangiert das Planungsgebiet nicht, da die zweite Spur auf der Gegenseite vorgesehen ist.

- 2.1 *Arbeitszone A1. Sport- und Freizeitanlagen können integriert werden. Lager- und Verteilzentren sind ausgeschlossen.*

In der Arbeitszone A1 können bis 20% der Bruttogeschossfläche für das Wohnen genutzt werden. Aus der Sicht der Gemeinde ist ein Anteil qualitativ hochwertiger Wohnungen erwünscht.

- 2.2 *Grünanteil 25%.*

Der Grünflächenanteil wird gem. Art. 28 BauR berechnet.

- 2.3 *Gebäudehöhe 18 m. Bautiefe 50 m.*

Die Gebäudehöhe von 18 m erlaubt noch ein Attikageschoss. Die Überschreitung der max. Gebäudehöhe gilt als verfahrensmässig problematisch und ist bezüglich Einsprachen nicht rechtssicher.

Die Gebäudelänge ist unbeschränkt, die Gebäudetiefe (= Gebäudebreite) darf 50 m nicht überschreiten.

- 3.1 *Die Überbauung ist als Ergänzung zur bestehenden Zentrumsbebauung Liebefeld zu konzipieren.*

Darunter versteht man eine nutzungsmässige Ergänzung, indem an diesem ESP-Standort geeignete Nutzungen (Dienstleistungen) vorgesehen werden sollen (optimaler Standort für ÖV-Pendler).

- 3.2 *Der Parkraum ist gegenüber dem Normbedarf zu reduzieren. Die Parkierung ist in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.*

Es gelten die neuen Bestimmungen der Bauverordnung vom Dezember 1999.

Die gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, die problematische Bewältigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens im Zentrum von Köniz und die Einhaltung der Luftreinhaltevorschriften sollte dabei berücksichtigt werden.

3.3 *Der Kohlenweg ist als verkehrsberuhigter Strassenraum zu gestalten.*

Der Kohlenweg ist bereits als verkehrsberuhigte Strasse mit Tempo 30 belegt. Er darf nicht zur Erschliessung des Planungsgebietes durch den motorisierten Verkehr verwendet werden. Der Kohlenweg liegt ausserhalb des Perimeters der UeO Waldegg.

3.4 *Die übergeordnete Fuss- und Radwegverbindung ist gemäss Verkehrsrichtplan zu realisieren.*

Eine Führung des Weges direkt am Bahngleise, wie im Verkehrsrichtplan dargestellt, ist unzweckmässig (Bahnübergang!). Der Weg muss die Bahnstation Liebefeld mit den geplanten Überbauungen auf dem Hunziker-Areal verbinden.

4. *Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab Waldeggstrasse.*

Die Zu- und Wegfahrt hat ausschliesslich über die Waldeggstrasse zu erfolgen. Die Gemeinde hat für die Gestaltung des entsprechenden Strassenraums der Waldeggstrasse eine Studie in Auftrag gegeben.

2.2 **Weitere übergeordnete Randbedingungen**

Weitere offene Fragen wurden durch die zuständigen Gemeindeorgane wie folgt beantwortet:

- *Wie sind die arealinternen Gebäudeabstände zu bemessen?*

Diese sind grundsätzlich frei, es sind jedoch die arbeitshygienischen Randbedingungen einzuhalten. Es gilt ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen ab der tiefstliegenden Fensterbrüstung. Der Mindestabstand für Gebäude, höher als 5 m, beträgt 5 m (Art. 72, Abs. 2 BauR).

- *Quer durch das Areal führt als eingedolter Kanal der Sulgenbach. Was gelten für Abstandsvorschriften; kann der Bach umgelenkt werden?*

Das Wasser hat öffentlich-rechtlichen Status, der Kanal jedoch gehört den jeweiligen Grundeigentümern. Wenn der Kanal privat ist, kann daran angebaut werden.

Der Bach liegt ca. 3 m tief. Von einer Renaturierung des Baches in diesem Gebiet wird abgeraten.

- *Im südlichen Bereich wird das Areal von einem grossen Sammelkanal der Kanalisation gestreift. Ist eine Verlegung möglich?*

Der Kanal ist in Gemeindeeigentum und muss von der Gemeinde unterhalten werden. Die Kosten von baulichen Veränderungen oder Verlegungen sind vom Verursacher zu tragen.

- *Die ehemalige Kohlensäurefabrik der Carba (Baujahr 1907) an der Waldeggstrasse wird im Inventar der Gemeinde als „erhaltenswert“ bezeichnet („Originelle, früh-industrielle Architektur-Anlage ...“). Ist ein Abbruch und Neubau möglich?*

Gemäss Art. 20, Abs. 2 BauR ist ein Abbruch und Neubau zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Neubauten anstelle von Bauten, die für Ortsbild oder Landschaft besonders bedeutsam waren, müssen entsprechend hohen Anforderungen genügen.

Das Planungsareal setzt sich aus folgenden Parzellen zusammen:

Immobis AG	Parz. 940	7'873 m ²	12'177 m ²	72.4%
	Parz. 2538	4'304 m ²		
A.Waser-Stiftung mit T. Szikszay	Parz. 939	3'899 m ²	3'933 m ²	23.4%
	Parz. 2003	34 m ²		
R. König	Parz. 7083	710 m ²	710 m ²	4.2%
Total Planungsareal		16'820 m ²	100%	

Die Gebäudeeigentümervertreter in der Projektgruppe äusserten sich bezüglich Bauabsichten wie folgt:

- **Immobis AG**

Die Immobis AG plant kurzfristig die Erstellung eines Büro- und Dienstleistungsgebäudes anstelle der alten Kohlenschuppen auf Parz. 2538. Dieses Vorhaben war denn auch der Auslöser zur Erarbeitung dieser UeO.

Das Gebäude der ehemaligen Kohlensäurefabrik (Waldeggstr. 41) auf Parz. 940 ist kürzlich erst renoviert und an die Firma Teo Jakob vermietet worden. Seitens der Grundeigentümer steht ein Abbruch dieses Gebäudes nicht zur Diskussion.

Das alte Werkstatt- und Lagergebäude („Altes Tröschhaus“ Waldeggstr. 47) soll zumindest kurz- bis mittelfristig nicht abgebrochen werden, sondern sanft renoviert und einer Zwischennutzung zugeführt werden. Abgebrochen werden sollen jedoch die übrigen gewerblichen Neben- und Lagergebäude auf Parz. 940. An ihrer Stelle könnte kurz- und mittelfristig ein 1- bis 2-geschossiger Verbindungsbau zwischen dem „Teo-Jakob-Gebäude“ und dem „Alten Tröschhaus“ erstellt werden. Langfristig soll auch das „Alte Tröschhaus“ durch ein grösseres Büro- und Dienstleistungsgebäude ersetzt werden können.

- **A. Waser-Stiftung mit T. Szikszay (i.d.F. Areal Waser)**

Die Gebäude Waldeggstr. 27 und 27c sind erst vor kurzem renoviert und an verschiedene Nutzer vermietet worden. Ein Abbruch steht deshalb weder kurz- noch mittelfristig zur Diskussion. Hingegen ist ein Abbruch der z.T. auffälligen Gebäude Waldeggstr. 27A, 29 und 31 und deren Ersatz durch einen Neubau zumindest mittelfristig denkbar.

Als langfristige Option möchte die Grundeigentümerschaft auch den Ersatz der Gebäude Nr. 27 und 27c durch Neubauten offen halten.

- **R. König**

Als langfristige Option soll für das heute als Parkplatz genutzte Grundstück eine Baumöglichkeit geschaffen werden. Diese kann jedoch nur zusammen mit Neubauten auf der Nachbarparzelle Nr. 939 (Waser) realisiert werden.

Die **Parzellengrenzen** zwischen den Parzellen der Immobis AG (Nr. 940 und 2538) sowie derjenigen des Areals Waser (Nr. 939) sind insofern ungünstig gelegen, als der Zugang und ein Grossteil der Parkplätze zum Areal Waser teilweise auf der Parz. 940 der Immobis AG gelegen sind. Ausserdem weist die südliche Marche der Parz. 939 zu den Parz. 940/2538 eine ungünstige gezackte Form auf.

Eine gegenseitige **Marchbereinigung** drängt sich deshalb zusammen mit der Umsetzung der UeO auf.

3. Das Ueberbauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept

3.1 Bestandteile

Nach Kenntnisnahme der übergeordneten Rahmenbedingungen und der Grundeigen-tümerabsichten wurde das Ueberbauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzept in mehreren Stufen in enger Zusammenarbeit zwischen Projektgruppe und Planern erarbei-tet.

Das Ergebnis bildet die Grundlage für die Umsetzung in die UeO.

Das Konzept ist in folgenden Planungsmitteln festgehalten:

- Situation Zwischenzustand Mst. 1:1000
- Situation Vollausbau Mst. 1:1000
- Schemaschnitt Zwischenzustand und Vollausbau Mst. 1:1000
- Modell Mst. 1:500 mit auswechselbaren Bestandteilen für Zwischenzustand und Vollausbau

Diese Planungsmittel haben den Charakter von „**Erläuternden Beilagen**“ zur UeO.

Sie haben die Aufgabe, die bauliche Umsetzung der UeO zu visualisieren und deren **Etapplierung** darzustellen.

Dabei bedeutet:

- „**Zwischenzustand**“ Kurz- bis mittelfristige Realisierung (bis max. 15 Jahre)
- „**Vollausbau**“ Langfristige Massnahmen (später als in 15 Jahren)

3.2 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der zeitlich stark **differierenden Realisierungsabsichten** der Grundeigentümer zeichnete sich bereits sehr früh eine Dreiteilung der Baumöglichkeiten innerhalb des Areals, in drei Baufelder, ab, nämlich in

- | | | |
|---|---|-----------|
| - Parz. 940 Immobis AG („Teo Jakob-Haus“, „altes Tröschhaus“) | = | Baufeld A |
| - Parz. 939/2003 Waser sowie Parz. 7083 R. König | = | Baufeld B |
| - Parz. 2538 Immobis AG (alte Kohleschuppen) | = | Baufeld C |

Auch bezüglich der Einordnung in die Quartierstruktur ergab sich für jedes der drei Bau-felder eine **andere Axrichtung**:

- **Baufeld A** Übernahme der Axrichtung der Waldeggstrasse und des benach-barten Quartiers im Westen bis zur Könizstrasse, analog der beste-henden Bauten („Teo Jakob-Haus“, „altes Tröschhaus“).
- **Baufeld B** Übernahme der Axrichtung der bestehenden Bauten in der Kurve der Waldeggstrasse.
- **Baufeld C** Übernahme der Axrichtung des Quartiers im Osten und Süden mit dem markanten Neubau der BEKB und der Wohnüberbauung mit Hochhaus am Kohlenweg.

Bezüglich **Volumetrie und Gebäudehöhe** waren für die 3 Baufelder die folgenden Ziel-setzungen massgebend:

- **Baufeld A** Keine Konkurrenzierung des erhaltenswerten „Teo Jakob-Hauses“ durch Neubauten. Der spätere Ersatzbau (Baufeld A3) des „alten Tröschhauses“ entspricht trotz grösserer Gebäudelänge bezüglich Lage und Volumetrie weitgehend dem Altbau.

- **Baufeld B** Das ausgeschiedene Baufeld erlaubt mittel- bis langfristig einen sukzessiven Ersatz der bestehenden Bausubstanz in massvoller, den bestehenden Bauten angepassten Gebäudehöhe sowie eine angemessene Nutzung auf Parz. 7083.
- **Baufeld C** Das in drei Höhenstufen aufgeteilte Baufeld C bezweckt die Erstellung einer markanten 18 m hohen Gebäudezeile längs des Kohlenwegs als Ergänzung der benachbarten Grossbauten. Die Abtreppungen auf 14 m und 7 m auf der Westseite bilden den Übergang zum zentralen Platz des Planungsareals.

Damit wird auch dargelegt, dass bei den städtebaulichen Zielsetzungen für das Planungsgebiet Waldegg die „sanfte“ **Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz und Quartiersstruktur** Priorität gegenüber einer in sich geschlossenen Gesamtüberbauung hat.

Als verbindendes Element kann der Aufbau der Volumetrie für Neubauten auf einem einheitlichen Raster von 8.4 m bezeichnet werden, welcher sich besonders für Bürobauten mit unterirdischer Autoeinstellhalle eignet.

3.3 Erschliessung

- **Motorisierter Verkehr**

Der Berufs-, Kunden- und Anlieferverkehr wird ausschliesslich über die Stichstrasse ab Waldeggstrasse geführt. Diese ist vor Abschluss einer ersten Bauetappe auf die volle Breite auszubauen.

Die Ausgestaltung der Einmündung in die Waldeggstrasse wird im Rahmen einer Studie der Gemeinde Köniz über das Teilstück der Waldeggstrasse zwischen Bahnübergang und Einmündung Kohlenweg abgeklärt. Die Wendemöglichkeit der Stichstrasse besteht aus einer grosszügig dimensionierten Mischverkehrsfläche, welche auch das Wenden von grossen LKW und Sattelschleppern zulässt.

Die Stichstrasse soll den Status einer **Privatstrasse mit öffentlichem Wegrecht** erhalten, da einerseits der im Verkehrsrichtplan enthaltene öffentliche Radweg darüber geführt werden soll, andererseits die Strasse jedoch nicht zu Eigentum und Unterhalt durch die Gemeinde übernommen werden kann. Die Strasse wird westseitig von einer Baumreihe gesäumt, welche zusammen mit dem Strassenausbau anzupflanzen ist.

Die Strasse ist allseitig bis zu den bestehenden Bauten, resp. zu den Baufeldern für Neubauten von einer **Mischverkehrsfläche** umgeben, deren definitive Gestaltung erst im Rahmen der Umgebungsgestaltung der angrenzenden Neubauten festgelegt wird. Sie ist bestimmt für

- Fussgänger
- Zweiradverkehr
- Anlieferverkehr
- Zufahrten zu Autoeinstellhallen
- Kurzzeitparkplätze
- Offene und gedeckte Velo- und Mofa-Abstellplätze
- sowie eine zweckmässige Bepflanzung

Dabei ist davon auszugehen, dass höchstens eine bescheidene Anzahl Besucher- und Kundenparkplätze oberirdisch vorzusehen sind und dass zusammen mit den Neubauten genügend unterirdische Parkplätze für die am Ort Beschäftigten und die Wohnungen erstellt werden müssen.

Die aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzungen vorhandenen, resp. zu erwartenden **Parkplätze** bewegen sich aufgrund der Parkplatzvorschriften der Kant. BauV vom 1. März 2000 innerhalb der folgenden Bandbreiten (vgl. dazu Berechnungen im Anhang I):

Erforderliche Autoabstellplätze gem. Art. 49 ff BauV

Planungszustand	Baufeld A Parz. 940	Baufeld B Parz. 939, Parz. 2003 Parz. 7083	Baufeld C Parz. 2538	Ganzes Areal
Heute (2001)	53	40	45	138
Zwischenzustand (in ca. 15 Jahren)	69 - 85 Ø 77	50 - 67 Ø 59	133 - 155 Ø 144	252 - 307 Ø 280
Vollausbau (in mehr als 15 Jahren)	87 - 126 Ø 107	111 - 143 Ø 127	133 - 155 Ø 144	331 - 424 Ø 378

Dabei ist davon auszugehen, dass der für alle weiteren Betrachtungen (Belastung des umgebenden Strassennetzes, Luftreinhaltung etc.) **massgebende Planungs-
zustand** der **Zwischenzustand** mit einem Zeithorizont um 15 Jahre ist, da Annahmen über diesen Zeitraum hinaus mit grössten Unsicherheiten behaftet sind.

- Zweirad-Verkehr

Wesentlich ist die Verknüpfung des Areals bezüglich Zweiradverkehr über den öffentlichen Fuss- und Radweg nach Süden Richtung Bahnstation Liebefeld und nach Norden über die neu zu erstellende Stichstrasse Richtung Waldeggstrasse mit Fortsetzungsmöglichkeit Richtung Neumatt-Weissenstein, wo grössere Neuplanungen im Gange sind.

Die heute vorhandenen und nach BauV für die beiden Planungsstände erforderlichen **Velo- und Mofa-Abstellplätze** ergeben sich wie folgt (vgl. dazu Berechnungen im Anhang I):

Planungszustand	Baufeld A Parz. 940	Baufeld B Parz. 939, Parz. 2003 Parz. 7083	Baufeld C Parz. 2538	Ganzes Areal
Heute (2001)	40 (gedeckt)	30 (gedeckt)	--	70 (gedeckt)
Zwischenzustand (in ca. 15 Jahren)	74 davon 57 gedeckt	102 davon 66 gedeckt	278 davon 139 gedeckt	454 davon 262 gedeckt
Vollausbau (in mehr als 15 Jahren)	179 davon 90 gedeckt	223 davon 112 gedeckt	278 davon 139 gedeckt	680 davon 340 gedeckt

Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der sehr guten ÖV-Verbindungen gewisse Reduktionen angemessen wären.

- Fussgänger

Die öffentliche Fusswegverbindung von der Station Liebefeld bis an die Waldeggstrasse wird von Süden her bis auf den Wendeplatz gemeinsam mit dem Radweg geführt; ab hier führt jedoch der Fussweg in östlicher Richtung direkt auf den Kohlenweg, während der Radweg auf der Stichstrasse weitergeführt wird. Wesentlich ist, dass diese Fussgängerverbindung bereits zusammen mit der ersten Bauetappe auf Baufeld C erstellt wird.

3.4 Aussenraumgestaltung

Aufgrund der zu erwartenden langen Realisierungsdauer sind für die Aussenraumgestaltung nur sehr generelle Festlegungen sinnvoll und möglich. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Ausscheidung unterschiedlicher Aussenraumbereiche wie

- Grünbereich
- Fussgängerbereich
- Mischverkehrsbereich

sowie auf die Lage der zu pflanzenden Alleeabäume.

Die Detailgestaltung des Aussenraums kann erst im Rahmen der Umgebungsgestaltungspläne zu den einzelnen Bauetappen erfolgen, da diese u.a. von der Gebäudenutzung (z.B. Wohnanteil = Grösse der erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen) abhängig ist.

Jedem Baufeld ist ein Umgebungssperimeter zugeordnet, innerhalb welchem die Abgrenzungen zwischen den verschiedenen Bereichen (Mischverkehrs-, Fussgänger- und Grünbereich) im Rahmen der Umgebungsgestaltungsplanung verschoben werden können. Die Umgebungssperimeter bilden die massgebende Landfläche bei der Berechnung des Grünflächenanteils von 25%.

4. Die Ueberbauungsordnung (UeO)

4.1 Allgemeines

Die UeO ist auf eine lange Realisierungsdauer ausgerichtet und regelt dementsprechend nur die grundsätzlichen Belange, während Details auf spätere Verfahren übertragen werden. Aufgrund des hohen Abstraktionsgrades der UeO haben die „**Erläuternden Beilagen**“ (Situation, Schnitte, Modell für Zwischenzustand und Vollausbau) eine wichtige Funktion als Hinweise zur Konkretisierung der Planungsidee.

4.2 Ueberbauungsplan

Dem hohen Abstraktionsgrad entsprechend zeigt der Ue-Plan im wesentlichen die drei Baufelder, unterteilt in die Teilfelder verschiedener Gebäudehöhe, welche die Gebäudehüllen definieren, sowie die verschiedenen Bereiche der Aussenraumnutzung. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in Meereskoten angegeben, da das heutige stark coupierte Terrain ein Messen der Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain kaum ermöglicht. Einzige Baufeldabgrenzung (Baulinie) mit Anbaupflicht ist die SW/SO-Grenze des Baufeldes C1. Die Begründung dafür liegt in der wichtigen städtebaulichen Stellung dieser Fassaden zu den umgebenden Bauten und zum Strassenraum des Kohlenweges, welche nach einer klaren Volumenbegrenzung verlangt. Die Anbaupflicht beschränkt sich auf die Obergeschosse (vgl. Art. 11 Ue-V), was eine freiere Gestaltung des Erdgeschosses erlaubt.

Bei Baufeld B lässt das nahezu quadratische Baufeld von ca. 50 x 50 m eine grosse Flexibilität bezüglich Anordnung des Neubauvolumens zu. Eine gesamte Überbauung dieses Baufeldes mit Büro- und Dienstleistungsbauten ist jedoch unrealistisch, da die arbeitshygienischen Vorschriften so nicht eingehalten werden könnten. Eine realistische Überbauung mit Innenhof ist in der Situation „Vollausbau“ in der „Erläuternden Beilage“ dargestellt.

Diese sind bewusst knapp gehalten und lassen Spielraum für spätere Verfahren.

Zu einzelnen Artikeln:

- **Art. 6 Art der Nutzung**

Die Art der Nutzung entspricht den ZPP-Vorschriften, wobei die Baufelder A, B und C als Bezugsflächen für den Wohnanteil von 20% bestimmt werden; dabei sind Nutzungsübertragungen möglich.

Bewusst wird keine Vorschrift bezüglich des Nutzmasses aufgeführt. Massgebend für das Mass der Nutzung sind die zulässigen Gebäudehüllen in den entsprechenden Baufeldern. In den Schemaschnitten der „Erläuternden Beilagen“ sind Gebäudequerschnitte dargestellt, welche sich für Büro- und Dienstleistungsgebäude mit einem Anteil Wohnungen eignen. Diese dienen als Grundlage für die Berechnungen im Anhang, insbesondere der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze nach Art. 41 ff BauV.

- **Art. 7 Max. Dachkoten**

Für die Festlegung der Gebäudehöhe werden in Abweichung von Art. 83 GBR für Flachdächer max. Dachkoten pro Baufeld bestimmt. Dies erlaubt eine einfachere Kontrolle durch die Baubewilligungsbehörde. Beim Baufeld C1 mit der höchsten Dachkote von 580.0 M.ü.M. misst die Gebäudehöhe beim Eingangsbereich am Kohlenweg 18.0 m (Terrainkote = 562.0 M.ü.M.).

- **Art. 8 Attikageschosse**

Wie in den Situationsplänen der „Erläuternden Beilage“ dargestellt, sind Attikageschosse über dem obersten Vollgeschoss nur in den Baufeldern A3 und C1 gestattet.

- **Art. 10 Ausragende Bauteile**

Diese Vorschrift lässt einen gewissen Spielraum in der Fassadengestaltung, über die Baufeldgrenzen hinaus, zu.

- **Art. 11 Gestaltungsbaulinie**

Diese Baulinie mit Anbaupflicht gilt nur für die Obergeschosse der entsprechenden Fassaden. Sie gestattet jedoch das Zurückweichen des Erdgeschosses sowie das Vorspringen eines Vordachs von 4 m Tiefe auf Seite des Kohlenweges (analog Situation „Erläuternde Beilage“).

- **Art. 12 Mischverkehrsbereich**

Dieser Bereich umfasst diverse Aussenraumnutzungen, welche ohne Kenntnis der entsprechenden Gebäudenutzungen und Gebäudestrukturen, heute noch nicht genau zugeordnet werden können. Es handelt sich dabei vorwiegend um Nutzungen, die auf einen Hartbelag angewiesen sind. Wo immer möglich, sollten jedoch unveriegelte Beläge und, falls in der Funktion nicht störend, auch Bepflanzungen vorgesehen werden.

- **Art. 13 Grünbereich**

Im Gegensatz zum Mischverkehrsbereich ist dieser Bereich weitgehend grün zu halten und mit Hochstammbäumen zu bepflanzen. Allfällig notwendige Spielflächen aufgrund eines entsprechenden Wohnanteils, sind hier anzuordnen.

- **Art. 15** Umgebungsgestaltungsplan

Die Umgebungsgestaltungspläne der zukünftigen Projekte werden zu einem wichtigen Instrument zur Konkretisierung der im Ue-Plan nur sehr generell vorgegebenen Aussenraumgestaltung.

- **Art. 17** Etappierung der Verkehrserschliessung

Dieser Artikel hat die Aufgabe, die Erschliessung des Planungsgebietes bereits zusammen mit der ersten Bauetappe, welche voraussichtlich das Baufeld C umfassen wird, sicherzustellen.

- **Art. 19** Sicherheit im öffentlichen Raum

Hierbei steht vorab die Sicherheit des öffentlichen Fuss- und Radweges, insbesondere nachts, im Vordergrund.

Bern, 27. Juni 2001 / B. Vatter

rev. 10. Juli 2001

rev. 2. November 2001

ANHANG I

Berechnung der Auto- und Velo-/Mofa-Abstellplätze gemäss BauV Art. 49-56

VOLLAUSBAU

Grundlage

- Entwurf UeO vom 31. Mai 2001
- Erläuternde Beilage: Situation Vollausbau vom 31. Mai 2001

Bemerkung

Die BGF-Berechnung basiert auf der **Situation Vollausbau**. Belichtete Untergeschosse werden je nach Situation zu 1/2 bis 2/3 als anrechenbare BGF gezählt.

Die zulässige **Wohnnutzung** in der Arbeitszone A1 beträgt 20%. Eingesetzt werden je nach Lage des Baufeldes 13% - 16% der Gesamtnutzung aufgrund von Vorprojektskizzen.

Der Anteil **Geschäftsnutzung** wurde je nach Lage, und wo möglich, gemäss Bauherrenwünschen eingesetzt.

Die übrige Nutzung wurde als **Arbeitsnutzung** eingesetzt.

Die Berechnung erfolgt baufeldweise, da erhebliche zeitliche Abstände zwischen den Realisierungen zu erwarten sind.

Es gelten die Werte für Agglomerationsgemeinden.

Baufeld A (Immobilis)

1. Autoabstellplätze

a)	Nutzungen	BGF	n	BGF/n
	Wohnen (~140m ² /Whg.)	1'100 m ²	(= 8 Whg. über 120 m ²)	
	Einkaufen	1'500 m ²	20	75
	Arbeiten	5'479 m ²	50	110
	Total	8'079 m²		175

b)	Parkplatzbedarf Nutzungen	Minimum	Maximum
	Wohnen (8 Whg. über 120 m ²)	8 (1 AP/Whg.)	16 (2 AP/Whg.)
	Einkaufen / Arbeiten	79 (0.45x175)-3	110
	Total AP erforderlich	87	126

2. Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder

Erforderliche Abstellplätze			Anzahl Plätze
Wohnen (8 Whg. über 70 m ² à 3 Plätze)			24
Einkaufen	$\frac{1500 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$	x 3 Plätze	45
Arbeiten	$\frac{5'479 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$	x 2 Plätze	110
Total erforderliche Abstellplätze			179
davon gedeckt im Minimum			90

Baufeld B (Waser, König)

1. Autoabstellplätze

a)	Nutzungen	BGF	n	BGF/n
	Wohnen (~140m²/Whg.)	1'300 m²	(= 9 Whg. über 120 m²)	
	Einkaufen	1'200 m²	20	60
	Arbeiten	7'414 m²	50	148
	Total	9'914 m²		208

BGF/n > 200

Es gilt die Koordinationsregel „grosse Vorhaben“.

$$\text{Grundbedarf} = 0.25 \times \frac{\text{BGF}}{n} + 50$$

Maximum in Agglomeration = 125

b)	Parkplatzbedarf Nutzungen	Minimum	Maximum
	Wohnen (9 Whg. über 120 m²)	9 (1 AP/Whg.)	18 (2 AP/Whg.)
	Einkaufen / Arbeiten	102 (0.25x208)+50	125
	Total AP erforderlich	111	143

2. Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder

Erforderliche Abstellplätze			Anzahl Plätze
Wohnen (9 Whg. über 70 m² à 3 Plätze)			27
Einkaufen	$\frac{1200 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$	x 3 Plätze	48
Arbeiten	$\frac{7'414 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$	x 2 Plätze	148
Total erforderliche Abstellplätze			223
davon gedeckt im Minimum			112

Baufeld C (Immobilien)

1. Autoabstellplätze

a)	Nutzungen	BGF	n	BGF/n
	Wohnen (~140m²/Whg.)	2'100 m²	(= 15 Whg. über 120 m²)	
	Einkaufen	2'000 m²	20	100
	Arbeiten	8'636 m²	50	173
	Total	12'736 m²		273

BGF/n > 200

Es gilt die Koordinationsregel „grosse Vorhaben“.

b)	Parkplatzbedarf Nutzungen	Minimum	Maximum
	Wohnen (15 Whg. über 120 m²)	15 (1 AP/Whg.)	30 (2 AP/Whg.)
	Einkaufen / Arbeiten	118 (0.25x273)+50	125
	Total AP erforderlich	133	155

2. Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge

Erforderliche Abstellplätze	Anzahl Plätze
Wohnen (15 Whg. über 70 m² à 3 Plätze)	45
Einkaufen $\frac{2000 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$ x 3 Plätze	60
Arbeiten $\frac{8'636 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$ x 2 Plätze	173
Total erforderliche Abstellplätze	278
davon gedeckt im Minimum	139

Zusammenzug ganzer Perimeter UeO Waldegg bei Vollausbau

1. Autoabstellplätze

Baufeld	Minimum	Maximum
Baufeld A	87	126
Baufeld B	111	143
Baufeld C	133	155
Total ganzer Perimeter	331	424

2. Velo- und Mofa-Abstellplätze

Baufeld	Anzahl Abstellplätze
Baufeld A	179
Baufeld B	223
Baufeld C	278
Total ganzer Perimeter	680
davon gedeckt im Minimum	340

2. Juli 2001 / BV

Berechnung der Auto- und Velo-/Mofa-Abstellplätze gemäss BauV Art. 49-56

ZWISCHENZUSTAND

Grundlage	• Entwurf UeO vom 31. Mai 2001 • Erläuternde Beilage: Situation Zwischenzustand vom 31. Mai 2001
Bemerkung	Dieser Zustand ist gekennzeichnet durch teilweise vorhandene Baustuktur mit ihren Parkplätzen, sowie Neubauten mit unterirdischen Parkierungsmöglichkeiten. Bei den Baufeldern A und B wurden zu den bestehenden Bauten die vorhandenen oberirdischen Parkplätze gerechnet. Wo diese weggefallen sind (z.B. beim „alten Tröschhaus“) ist ein gleich hoher Ersatz in einer Einstellhalle angerechnet worden. Bei Baufeld C entspricht der Zwischenzustand dem Vollausbau.

Baufeld A (Immobilien)

1. Autoabstellplätze

Bestehende Bauten:

„Teo Jakob-Haus“	Bestehende P	15
„Altes Trösch-Haus“	Ersatz	36
Total bestehende Bauten		51

Neubau Baufeld A2:

a)	Nutzungen	BGF	n	BGF/n
	Einkaufen	680 m ²	20	34
	Arbeiten	680 m ²	50	14
	Total	1'360 m²		48

b)	Parkplatzbedarf	Minimum	Maximum
	Einkaufen / Arbeiten	18 (0.45x75)-3	34 (0.6x175)+5
	Total AP erforderlich	18	34
	Bestehende Bauten	51	51
	Total AP	69	85

Baufeld A (Immobilis)

2. Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder

Erforderliche Abstellplätze Neubau Baufeld A2			Anzahl Plätze
Einkaufen	$\frac{680 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$	x 3 Plätze	20
Arbeiten	$\frac{680 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$	x 2 Plätze	14
Total erforderliche Abstellplätze			34
davon gedeckt im Minimum			17
Bestehende Bauten:			
Vorhandene Abstellplätze (gedeckt)			40
Total Abstellplätze			74
davon gedeckt			57

Baufeld B (Waser, König)

1. Autoabstellplätze

Bestehende Bauten:

Waldeggstrasse 27 / 27c	Bestehende P	26
Total bestehende Bauten		26

Neubauten (Ersatz Waldeggstrasse 27 A / B)

a)	Nutzungen	BGF	n	BGF/n
	Einkaufen	400 m ²	20	20
	Arbeiten	3'000 m ²	50	60
	Total	3'400 m²		80

b)	Parkplatzbedarf	Minimum	Maximum
	Einkaufen / Arbeiten	24 (0.45x75)-3	41 (0.6x60)+5
	Total AP erforderlich	24	41
	Bestehende Bauten	26	26
	Total AP	50	67

Baufeld B (Waser, König)

2. Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder

Erforderliche Abstellplätze Neubau Waldeggstrasse 27 A / B			Anzahl Plätze
Einkaufen	$\frac{400 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$	x 3 Plätze	12
Arbeiten	$\frac{3'000 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{100}$	x 2 Plätze	60
Total erforderliche Abstellplätze			72
davon gedeckt im Minimum			36
Bestehende Bauten:			
Vorhandene Abstellplätze (gedeckt)			30
Total Abstellplätze			102
davon gedeckt			66

Baufeld C (Immobilis)

Zwischenzustand = Vollausbau

Zusammenzug ganzer Perimeter UeO Waldegg bei Zwischenzustand

1. Autoabstellplätze

Baufeld	Minimum	Maximum
Baufeld A	69	85
Baufeld B	50	67
Baufeld C	133	155
Total ganzer Perimeter	252	307

2. Velo- und Mofa-Abstellplätze

Baufeld	Anzahl Abstellplätze	davon gedeckt
Baufeld A	74	57
Baufeld B	102	66
Baufeld C	278	139
Total ganzer Perimeter	454	262

2. Juli 2001 / BV

Berechnung der Fläche von Kinderspielplätzen gemäss BauV Art. 42-48

Bemerkung Es wird die gleiche Anzahl Wohnungen und die gleiche BGF pro Baufeld angenommen wie bei der Parkplatzberechnung.

Baufeld	Anzahl Whg.	BGF Wohnen	Fläche Kinderspielplatz
Baufeld A	8	1'100 m ²	165 m ² (15%)
Baufeld B	9	1'300 m ²	195 m ²
Baufeld C	15	2'100 m ²	315 m ²
Total	32	4'500 m²	675 m²

Grössere Spielfläche: mind. 600 m²

Diese Fläche lässt sich im Grünbereich zwischen Baufeld B und C mühelos anordnen.

2. Juli 2001 / BV

UeO Waldegg / Tabelle BGF und AZ für Zwischenzustand und Vollausbau

1. Zwischenzustand

Eigentümer	Baufeld	Parz. Nr.	Landfläche m²	Altbauten BGF m²	Neubauten BGF m²	BGF Total m²	BGF pro Eigentümer m²	AZ pro Eigentümer
Immobis AG	A C	940 2'538	7'873 4'304	4'610 --	1'360 12'736	5'970 12'736	18'706	1.54
Areal Waser	B1	939 / 2'003	3'933	2'250	3'380	5'630	5'630	1.43
R. König	B2	7'083	710	--	--	--	--	--
TOTAL			16'820	6'860	17'476	24'336	ganzes Areal	1.44

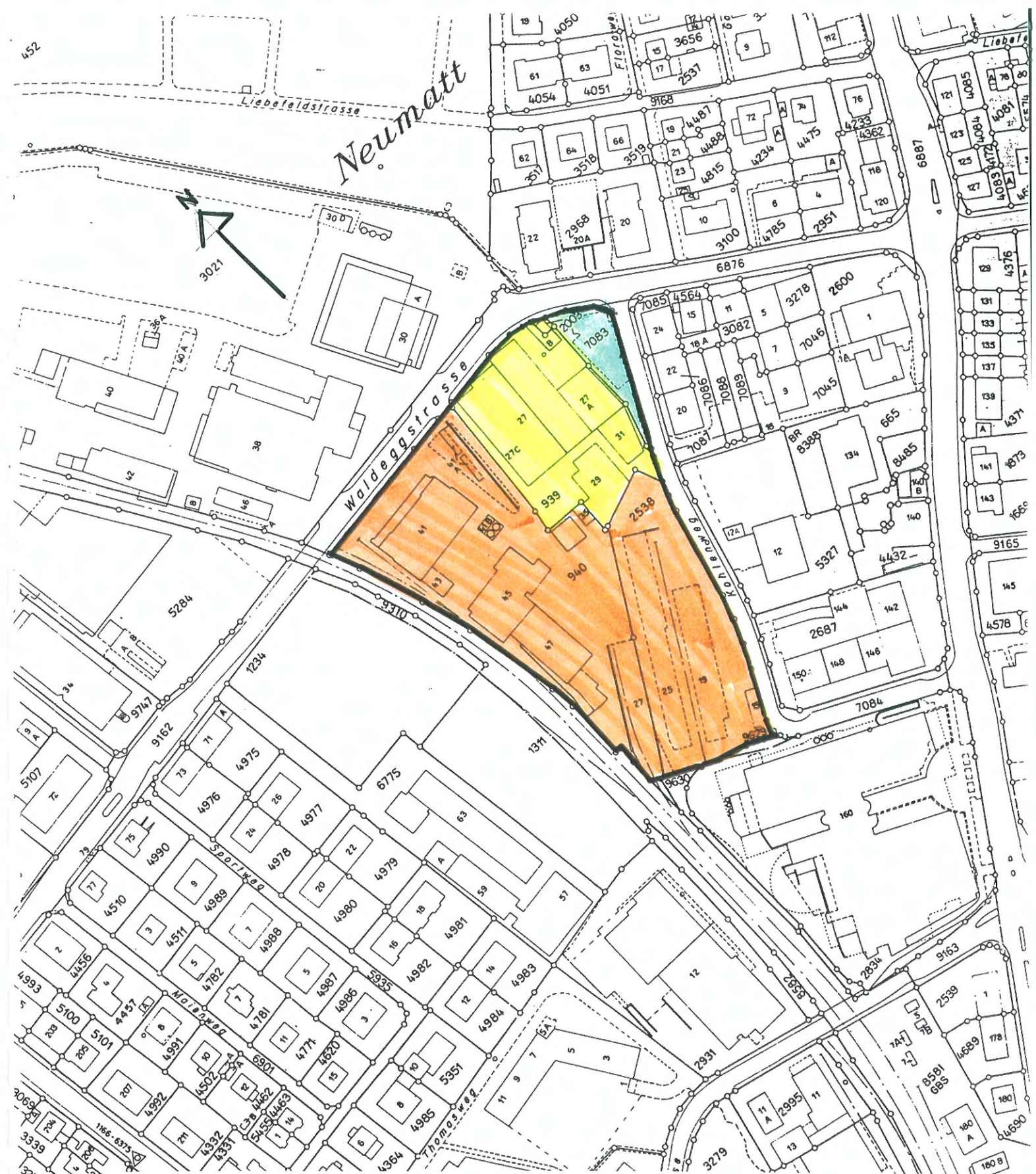
2. Vollausbau

Eigentümer	Baufeld	Parz. Nr.	Landfläche m²	Altbauten BGF m²	Neubauten BGF m²	BGF Total m²	BGF pro Eigentümer m²	AZ pro Eigentümer
Immobis AG	A C	940 2'538	7'873 4'304	2'130 --	5'949 12'736	8'079 12'736	20'815	1.79
Areal Waser	B1	939 / 2'003	3'933	--	8'644	8'644	8'644	2.20
R. König	B2	7'083	710	--	1'270	1'270	1'270	1.79
TOTAL			16'820	2'130	28'599	30'729	ganzes Areal	1.82

ANHANG II

Illustrationen

- Übersichtsplan (Mst. 1:2000)
- Flugfoto von Südosten
- Bestehende Bauten
- Areal heutiger Zustand
- Situation Zwischenzustand
- Situation Vollausbau
- Schemaschnitte
- Modellfotos



Ueberbauungsordnung (UeO) Waldegg / ZPP Nr. 4/2

Das Planungsareal setzt sich aus folgenden Parzellen zusammen:

Immobilis AG	Parz. 940	7'873 m ²	12'177 m ²	72.4%
	Parz. 2538	4'304 m ²		
A.Waser-Stiftung mit T. Szikszay	Parz. 939	3'899 m ²	3'933 m ²	23.4%
	Parz. 2003	34 m ²		
R. König	Parz. 7083	710 m ²	710 m ²	4.2%

Total Planungsareal

16'820 m²

100%



Flugfoto von Südosten



Waldeggstrasse Nr. 41

(„Teo Jakob-Haus“)



Waldeggstrasse Nr. 47

(„Altes Trösch-Haus“)



Waldeggstrasse Nr. 27

(Areal R. Schärer)



Waldeggstrasse Nr. 27 + 27c

(Areal R. Schärer)



Gemeinde Köniz
UeO Waldegg

ZPP 4/2

Heutiger Zustand
Mst. 1:1000

31.05.01

Planungsgemeinschaft
B. Vatter, Bern / B. Plattner, Sion



Gemeinde Köniz
UeO Waldegg
Erläuternde Beilage
Situation Zwischenzustand
Mst. 1:1000
Planungsgemeinschaft
B. Vatter, Bern / B. Plattner, Sion

ZPP 4/2

02.11.01



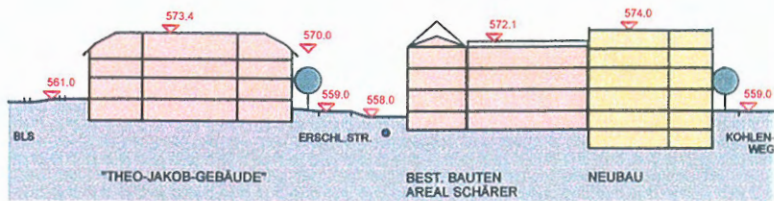
LEGENDE:

- BASISSTRASSE
- FAHRBAHN STICHSTRASSE
- MISCHVERKEHRSBEREICH
- FUSSGÄNGERBEREICH
- GRÜNBEREICH
- ÖFFENTL. RADWEGVERBINDUNG
- ÖFFENTL. FUSSWEGVERBINDUNG
- PARKPLATZE
- HOCHSTAMMBÄUME
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ORDNUNGSRASTER 8.4m
- BESTEHENDE BAUTEN
- NEUBAUTEN
- SCHEMASCHNITTE

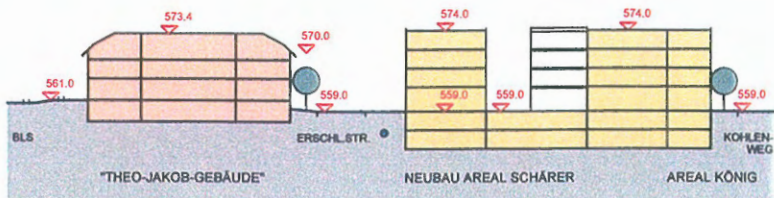
Gemeinde Köniz
UeO Waldegg
Erläuternde Beilage
Situation Vollausbau
Mst. 1:1000
Planungsgemeinschaft
B. Vatter, Bern / B. Plattner, Sion

ZPP 4/2

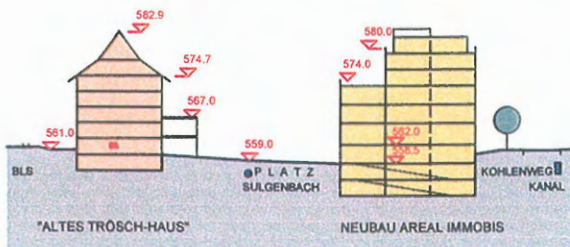
02.11.01



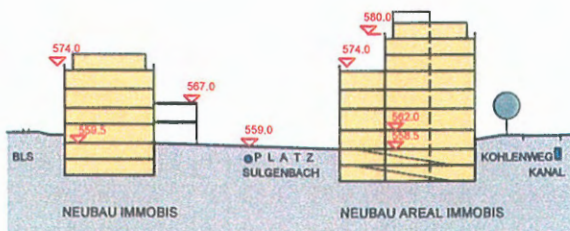
A-A "ZWISCHENZUSTAND"



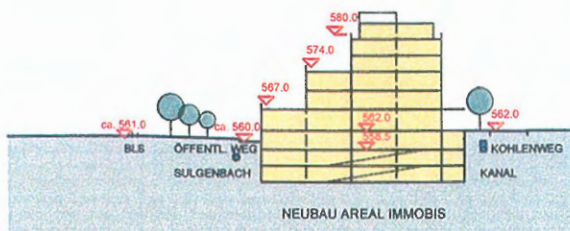
A-A "ENDZUSTAND"



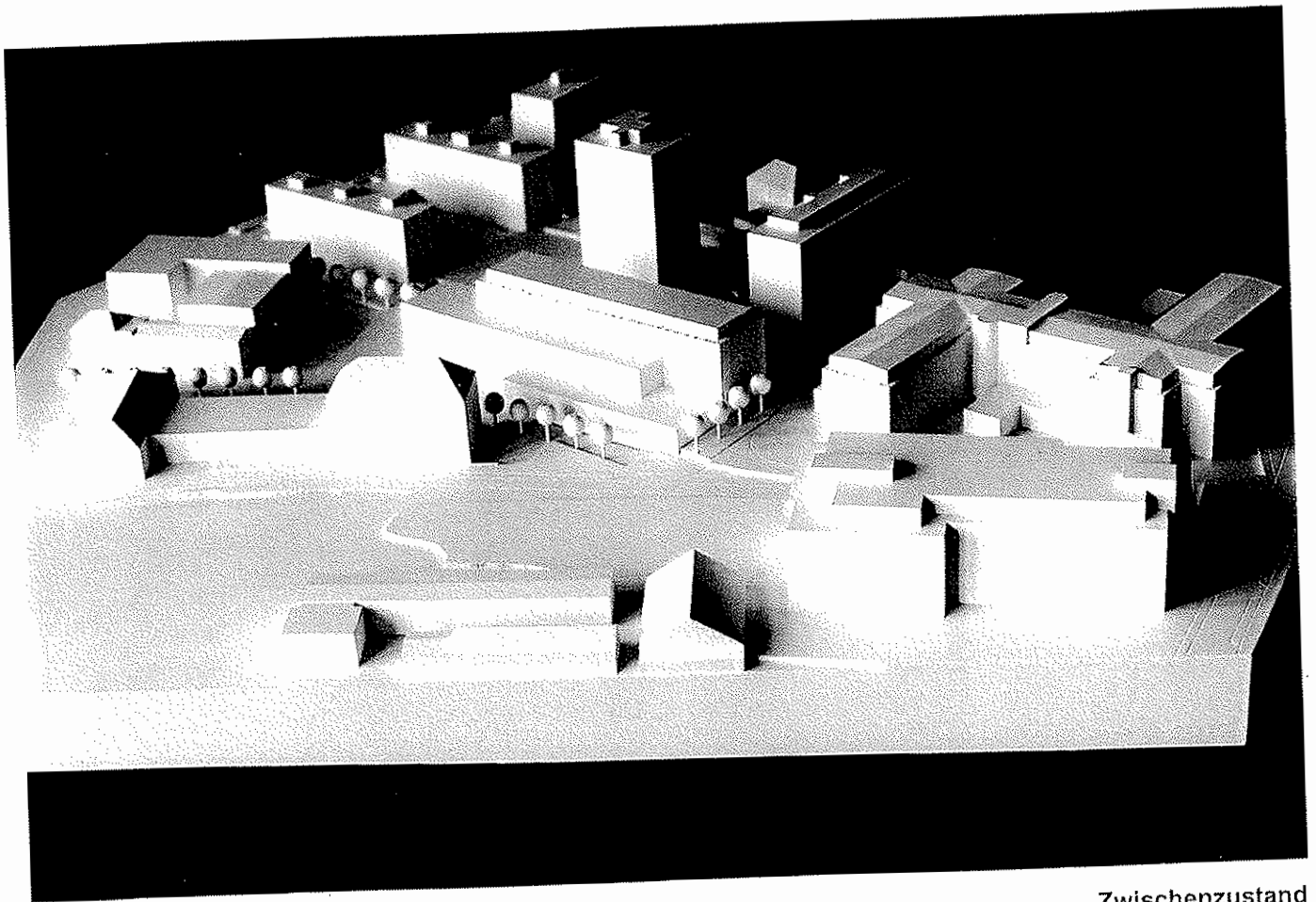
B-B "ZWISCHENZUSTAND"



B-B "ENDZUSTAND"

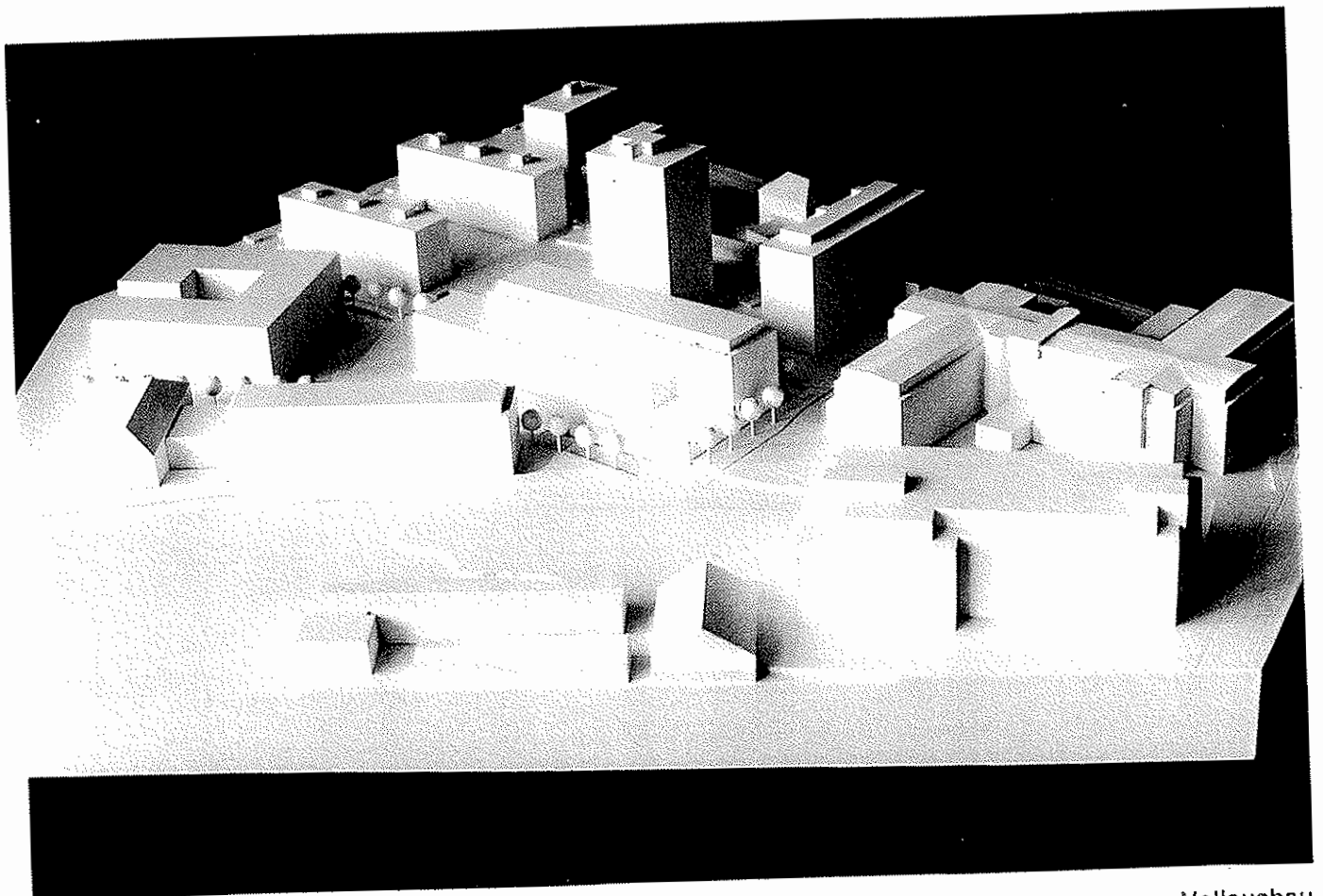


C-C "ZWISCHEN- UND ENDZUSTAND"

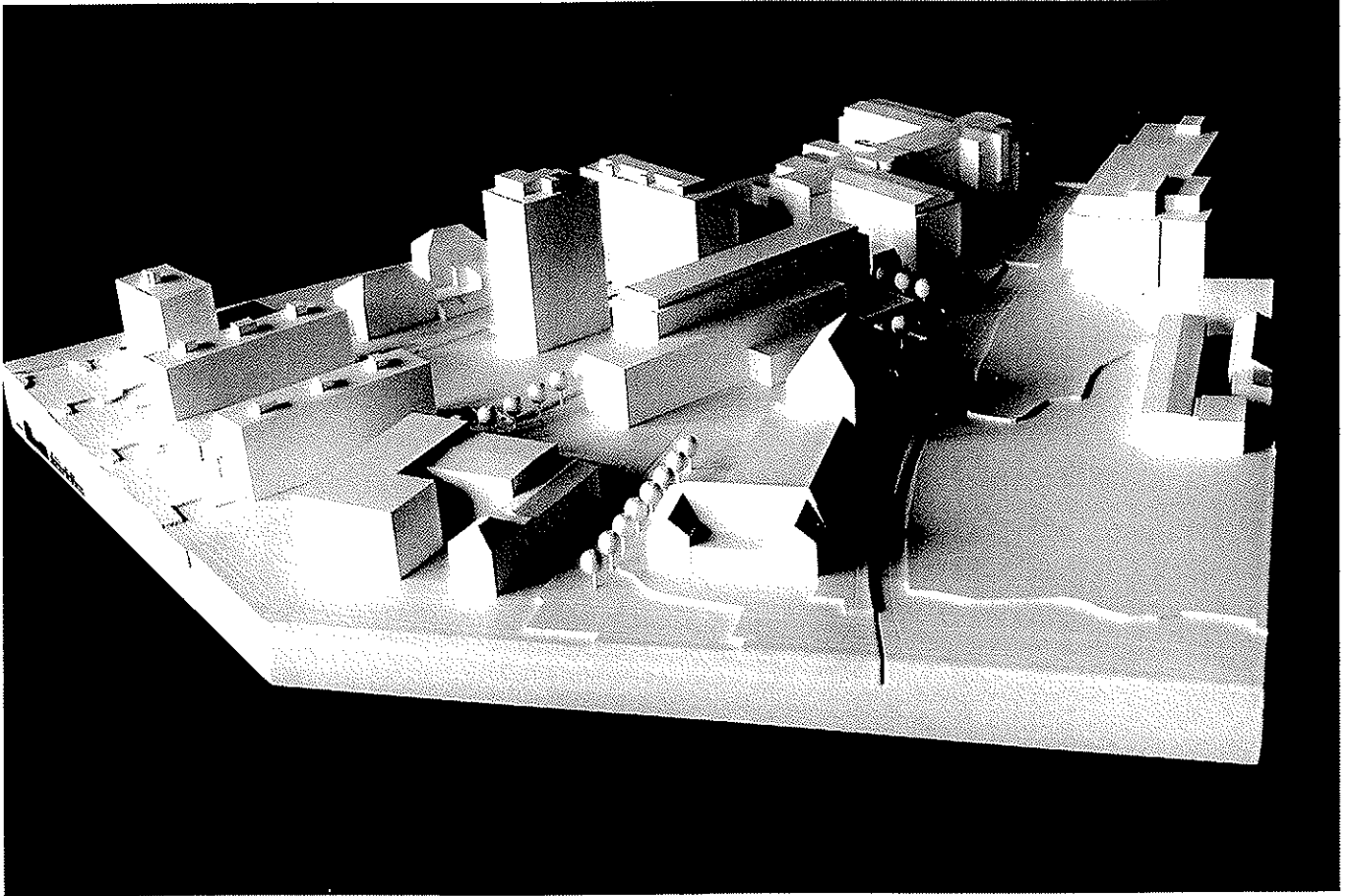


Zwischenzustand

Modellfoto von Westen

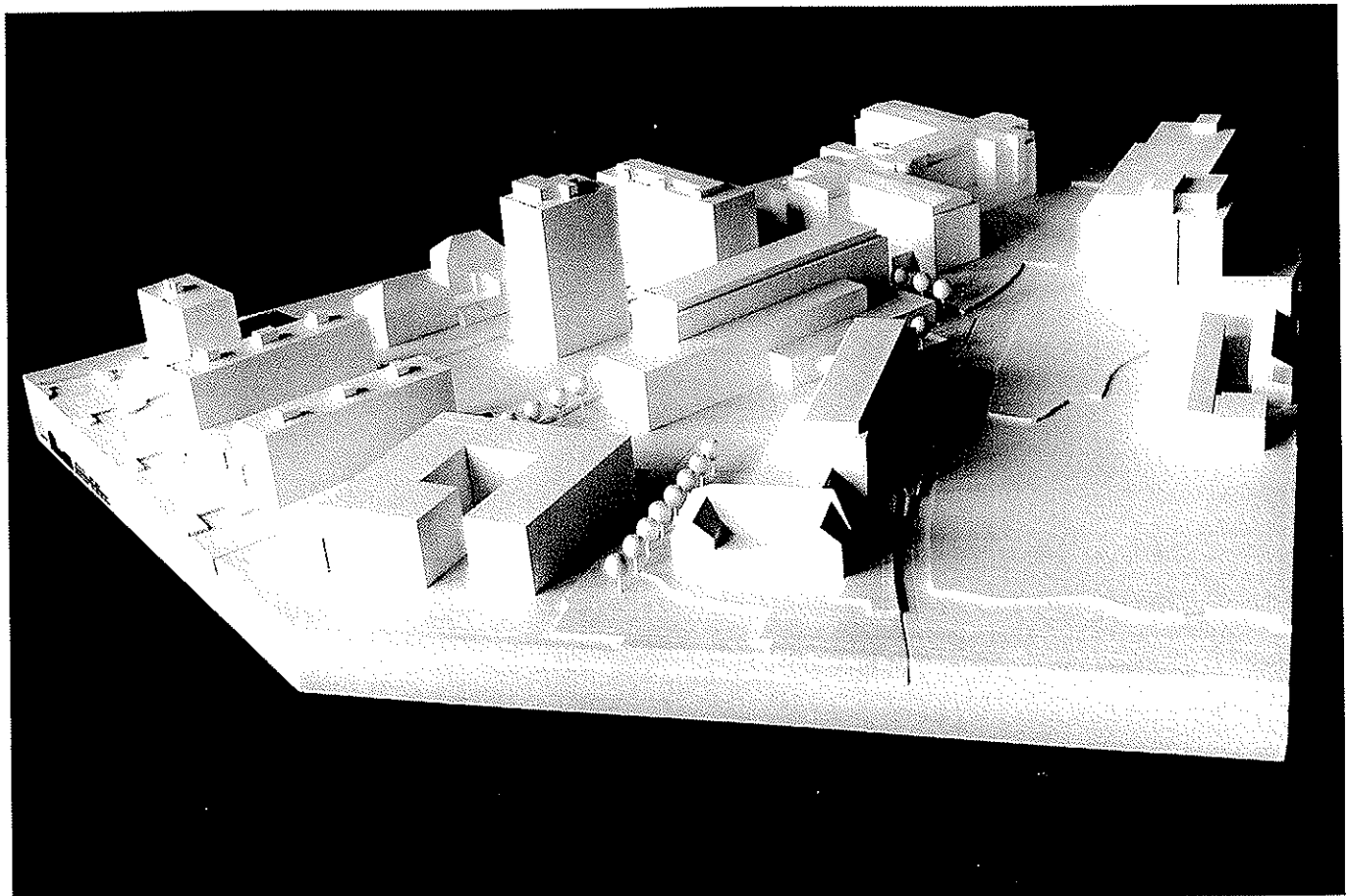


Vollausbau



Modellfoto von Norden

Zwischenzustand



Vollausbau