

Richtprojekt ZPP 4/4 Forschungsanstalt

Das Richtprojekt beinhaltet:

- Grundriss Erdgeschoss 1 : 1'000
- Grundriss Einstellhalle 1 : 1'000
- Grundriss Verbindungsgeschoss 1 : 1'000
- Dachaufsicht mit Schnitt A - A 1 : 1'000

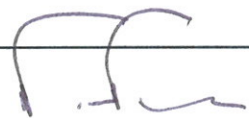
Weitere Unterlagen:

- Teil-Überbauungsordnung
- Erläuterungsbericht
- Bericht der Jury vom 22.11.2007
- Richtplan Zentrumsplanung Köniz/Liebefeld

Datum:

18. November 2009

Der Gemeindeplaner



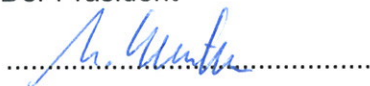
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 16. September 2008

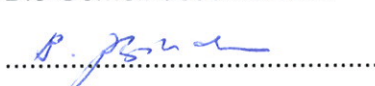
Öffentliche Mitwirkung vom 2. März bis 1. April 2009

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18.11.2009

Der Präsident



Die Gemeindeschreiberin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz, den 14.12.09

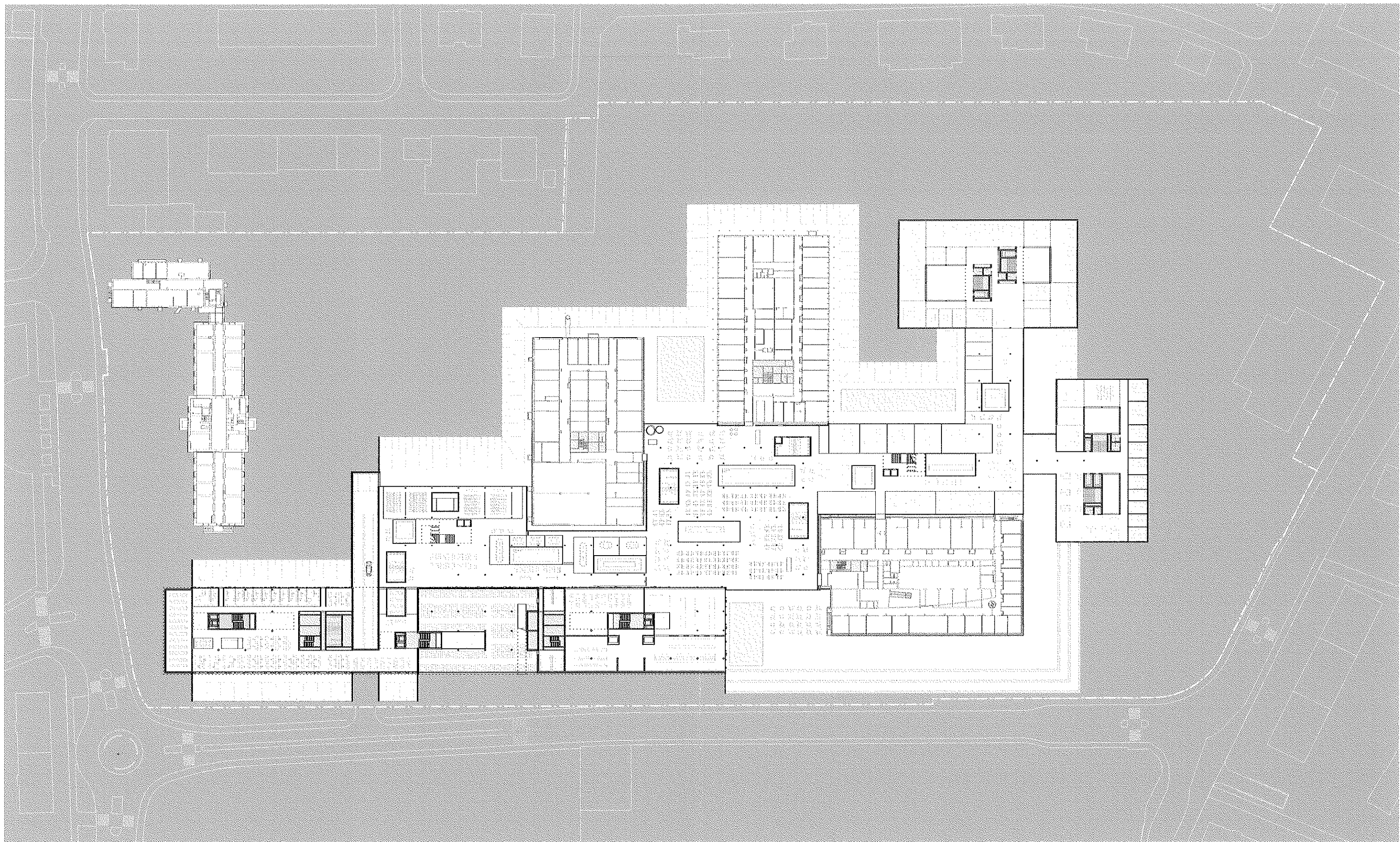
Die Gemeindeschreiberin



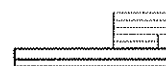
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

07. Jan. 2010





0m 10 20 30 40 50m

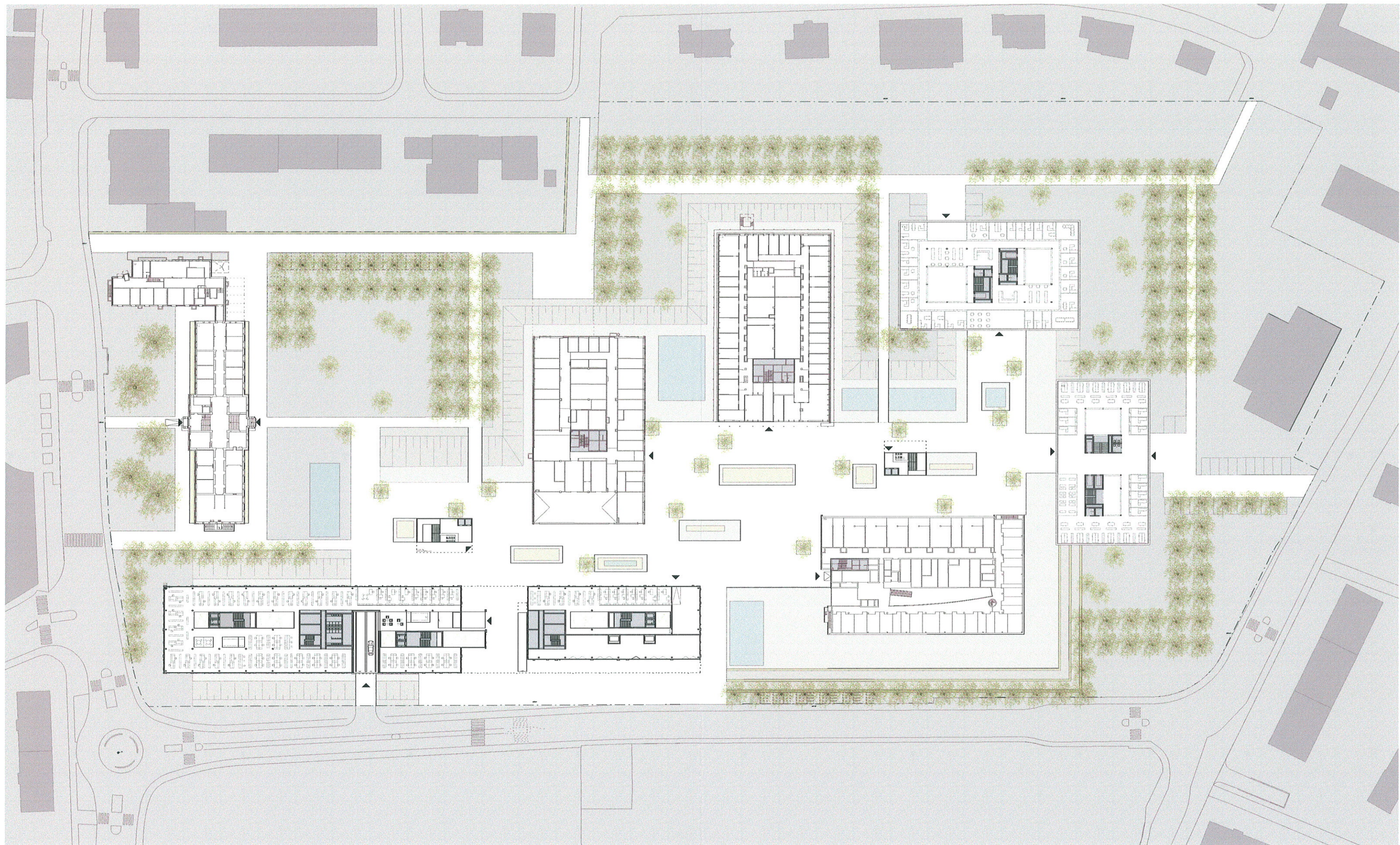


Richtprojekt 20.01.2009
Köniz, Areal Liebefeld

Grundriss Verbindungsgeschoss Mst. 1:1000

matti ragaz hitz architekten ag





0m 10 20 30 40 50m



Richtprojekt 20.01.2009
Köniz, Areal Liebfeld

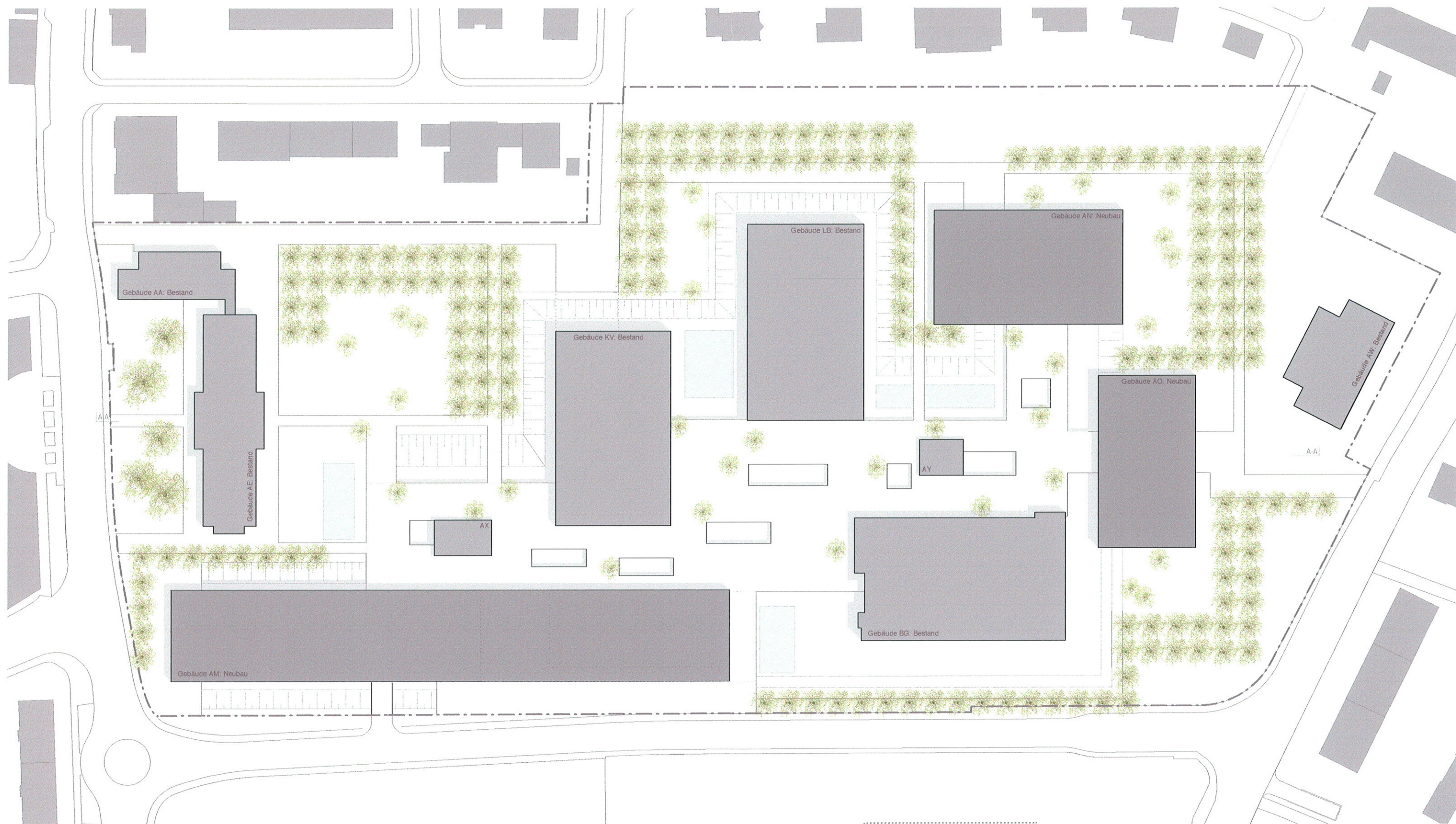
Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:1000

matti ragaz hitz architekten ag

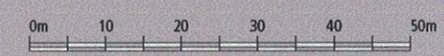


Gemeinde
 Köniz





Schnitt A-A

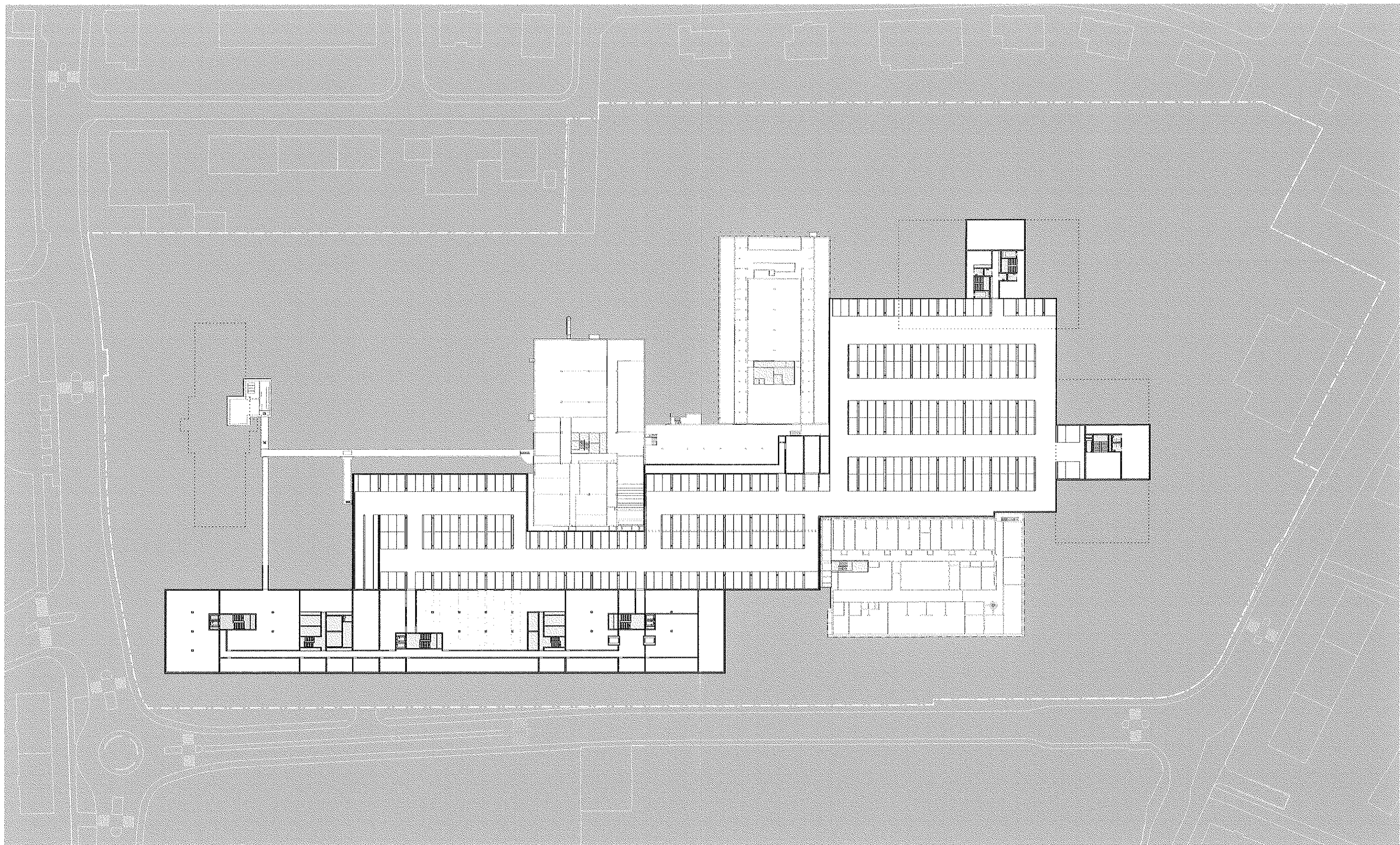


582 m.ü.M

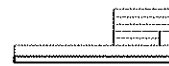
564 m.ü.M

Richtprojekt 20.01.2009
Köniz, Areal Liebefeld
Dachaufsicht Mst. 1:1000
matti ragaz hitz architekten ag





0m 10 20 30 40 50m



Richtprojekt 20.01.2009
Köniz, Areal Liebefeld

Grundriss Einstellhalle Mst. 1:1000

matti ragaz hitz architekten ag



Direktion Planung + Verkehr

Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Telefon 031-970 93 91, Fax 031-970 92 11

E-Mail: dpv@koniz.ch



**Teil-Überbauungsordnung
ZPP 4/4 Forschungsanstalt**

Erläuterungsbericht

Illustrations- und Richtprojekt



GENEHMIGUNG

Bern, 18. November 2009

IMPRESSUM

Planungsbehörde

Gemeinde Köniz

Direktion Planung + Verkehr

Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Telefon 031-970 93 91, Fax 031-970 92 11

E-Mail: dpv@koeniz.ch

Auftraggeber

Bundesamt für Bauten und Logistik

Projektmanagement

Holzigkofenweg 36

3003 Bern

Beauftragte Büros

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

Jürg Hänggi, Planung + Beratung

Wasserwerkstrasse 7

3011 Bern

Telefon 031-311 12 00, Fax 031-311 13 10

E-Mail: info@haenggiplanung.ch

RICHTPROJEKT

Generalplaner

matti ragaz hitz architekten ag

Schwarzenburgstrasse 200

3097 Liebefeld-Bern

0 Inhaltsverzeichnis

01	Zusammenfassung
02	Modellfoto und Visualisierung
03	Ausschnitt Landeskarte 1 : 25'000 und Situationsplan
04	Ausgangslage
05	Randbedingungen
06	Projektbeschreibung
07	Betriebswirtschaftliche Aspekte
08	Terminplan und Leistungsprognose
09	Illustrations- und Richtprojekt
10	Geringfügige Änderung der ZPP 4/4 Forschungsanstalt

1 Zusammenfassung

Arealstrategie

Seit mehreren Jahrzehnten wurden auf dem Areal Liebefeld verschiedenste Gebäude geplant und erstellt. Die nach den heute gültigen Bestimmungen erzielbare Ausnutzung ist zu 40% erreicht. Mit der durch einen Architekturwettbewerb im Jahre 2007 erfolgten Planung des Vollausbaus, bietet sich jetzt die grosse Chance, die bestehenden einzelnen Anlageteile und die neuen Gebäude innerhalb einer übergreifenden Gesamtplanung zu einem sinnvollen Ganzen mit einer starken Identität zusammenzufügen und eine grosse Anzahl zusammenhängend nutzbarer Arbeitsplätze bereitzustellen. Bereits mit der heute anstehenden Realisierung der nächsten Ausbaustufe (Etappe A) werden damit die Weichen gestellt für eine langfristig optimale Nutzung des Gesamtareals.

Gesamtbetrachtung

Innerhalb dieser Gesamtbetrachtung kommt dem neuen Verbindungsgeschoss zentrale Bedeutung zu. Erst durch dieses alle bestehenden und neuen Anlageteile verbindende Bauwerk wird die Gesamtanlage mit einer optimalen Flexibilität nutzbar. Die konzentrierte Anordnung aller gemeinsamen Nutzungen in diesem Verbindungsgeschoss spielt zudem in den bestehenden Bauten ein beträchtliches, mit geringen Kosten erzielbares Verdichtungspotential von schätzungsweise 300 zusätzlichen Arbeitsplätzen frei. Diese betrieblich sehr interessanten Voraussetzungen kommen bereits mit der nächsten Ausbaustufe (Etappe A) voll zum Tragen.

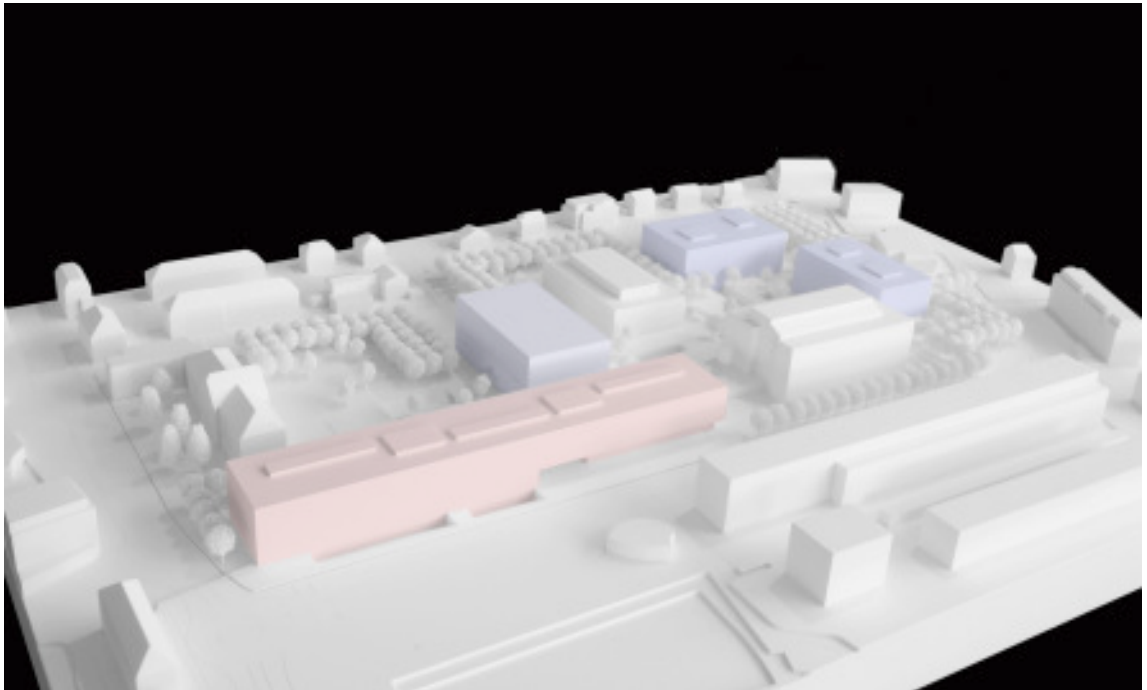
Teil-Überbauungsordnung

Mit der Teil-Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Überbauung, für die Unterbringung von Arbeitsplätzen der Bundesverwaltung, mit hoher städtebaulicher Qualität sichergestellt werden.

Das Ergebnis des Projektwettbewerbs, gemäss SIA 142 vom 22. November 2007 (Bericht der Jury), bildet die Grundlage für die Teil-Überbauungsordnung.

Bei der etappierten Realisierung werden die Zwischenzustände so gewählt, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

2 Modellfoto und Visualisierung

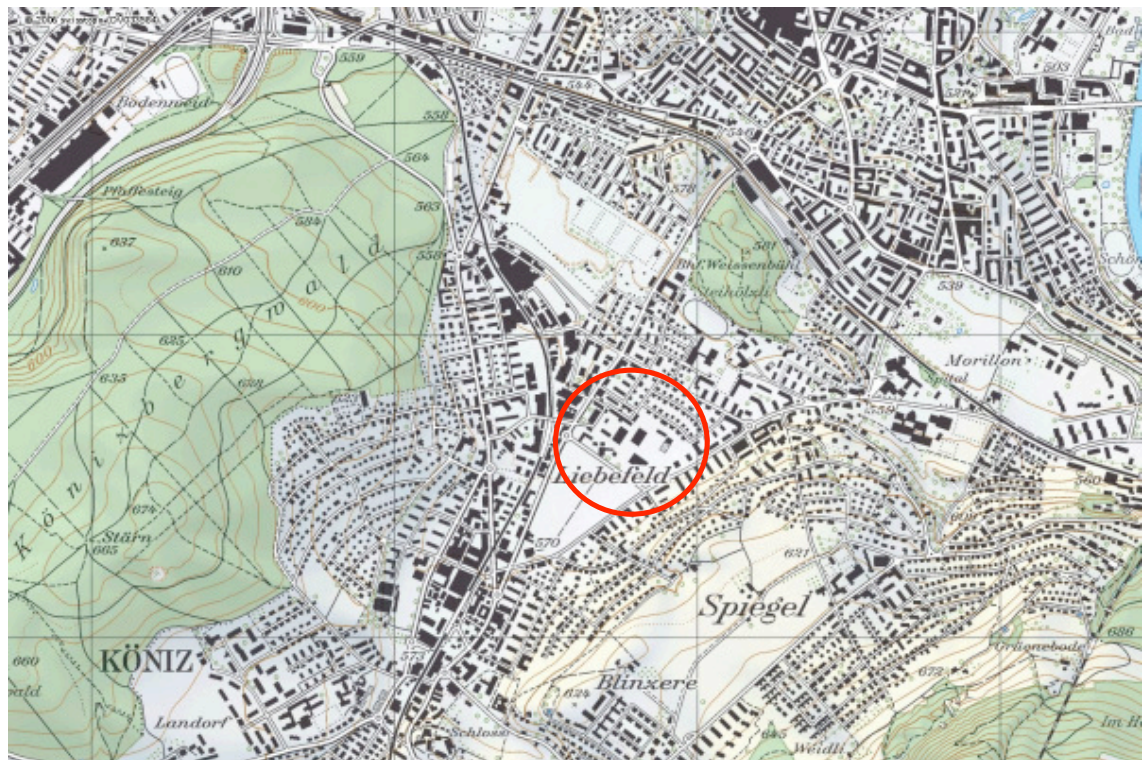


Modellfoto

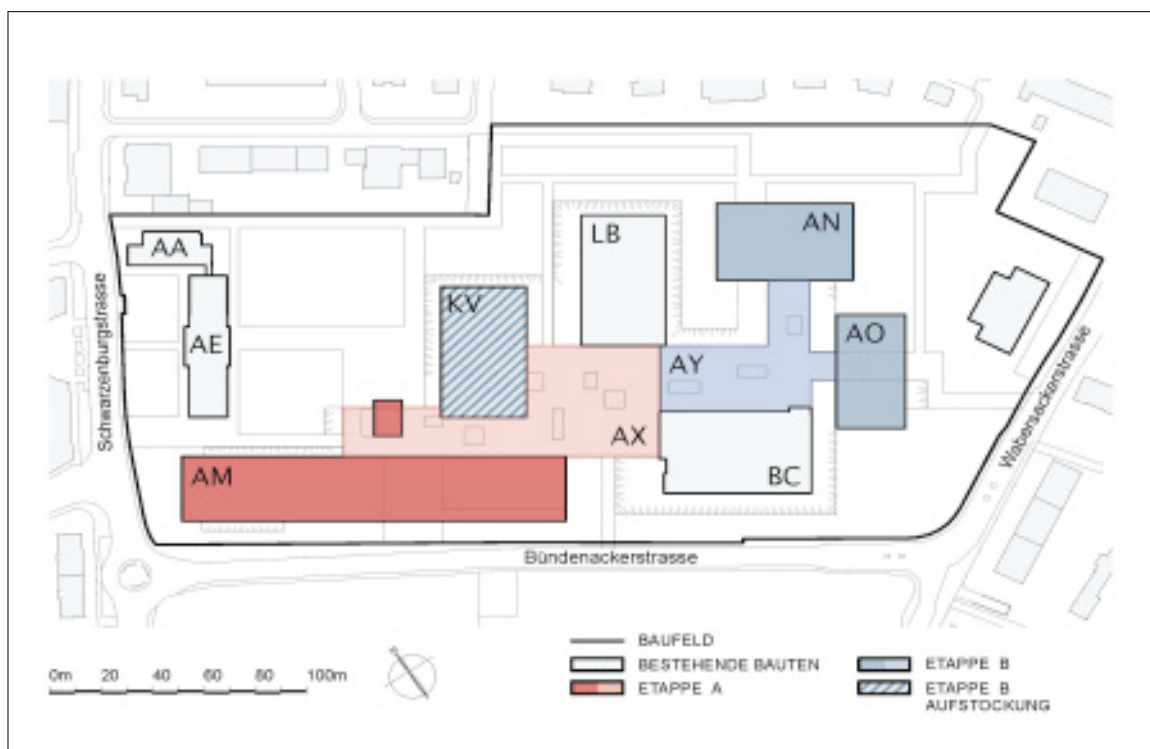


Visualisierung

3 Ausschnitt Landeskarte 1:25'000 und Situationsplan



Ausschnitt Landeskarte M 1:25'000 (Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo)



Situationsplan mit Richtprojektphasen

4 Ausgangslage

Der Kanton Bern übertrug 1897 das Areal der heutigen Forschungsanstalt per Schenkung an die Eidgenossenschaft, wobei er mittels Auflage die künftige Zweckbestimmung festlegte: „Land- und milchwirtschaftliche Versuchs- und Untersuchungsanstalt“. Aufgrund dieser Bestimmung schälte sich das „grüne Dreieck vom Liebefeld“ heraus, während die umliegenden Gebiete baulich und verkehrsmässig verdichtet wurden.

Heute befindet sich das Liebefeld erneut im Wandel: Von einem eher locker bebauten Industrie- und Wohngebiet zu einem regionalen Schwerpunkt mit Dienstleistungsgebäuden und einer grossen Zahl von Arbeitsplätzen, neuen Wohnüberbauungen und einem grosszügigen öffentlichen Park.

Mit dem Unterbringungskonzept UK 2012 hat der Bundesrat das BBL beauftragt, langfristig für die Unterbringung der zivilen Bundesverwaltung in zweckmässigen, eigenen Gebäuden zu sorgen. Als Bestandteil dieses Gesamtkonzeptes wird mit der laufenden Arealplanung Liebefeld heute der zweite Schwerpunkt-Standort zur Baureife entwickelt.

Um einen bewährten, bestehenden Standort auszubauen, sieht das Projekt unter Einbezug und Abdeckung der vom BAG angemeldeten Bedürfnisse im heutigen Planungszustand ca. 1'300 Arbeitsplätze vor. Das bundeseigene Areal im Liebefeld-Köniz bietet ein Potential von maximal 61'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

2007 wurde ein selektiver Projektwettbewerb durchgeführt, mit der Erwartung, dass die Teilnehmer einen positiven, kreativen Beitrag zum Thema 'Arbeitsplatzschwerpunkt in einem städtischen Wohnumfeld' leisten und eine räumliche und städtebauliche Gesamtlösung finden. Schlussendlich wurde als Sieger das Projekt „oakland“ des Planungsteams Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld (Architektur) mit Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur (Landschaftsarchitektur) der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung empfohlen.

5 Randbedingungen

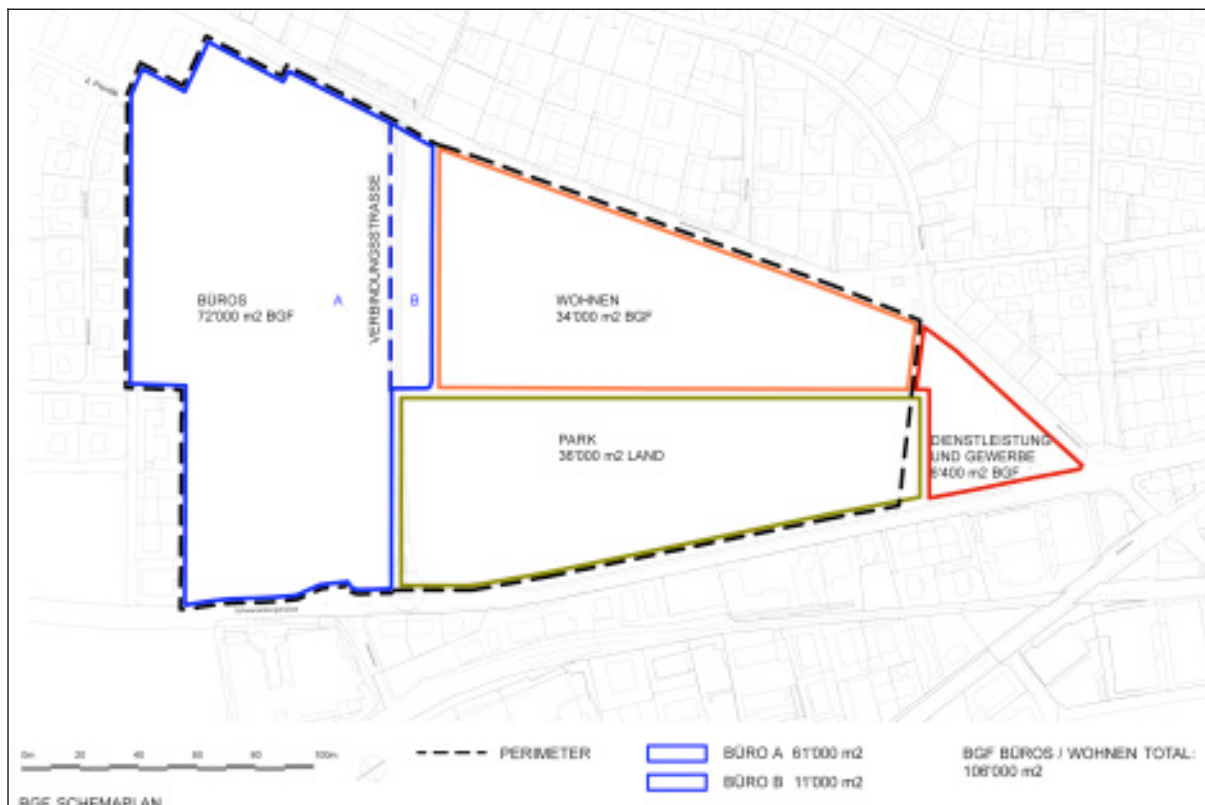
Das Wettbewerbsprogramm basierte auf den Vorgaben ZPP-Vorschriften und der Richtplanung Zentrum Köniz/Liebefeld, die am 8. März 2004 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt wurde.

Das vorliegende Richtprojekt, sowie die Teil-Überbauungsordnung ZPP 4/4 Forschungsanstalt hält die ZPP-Vorschriften und die Richtplaninhalte und Vorgaben wie Nutzung, Städtebau und Verkehr vollumfänglich ein.

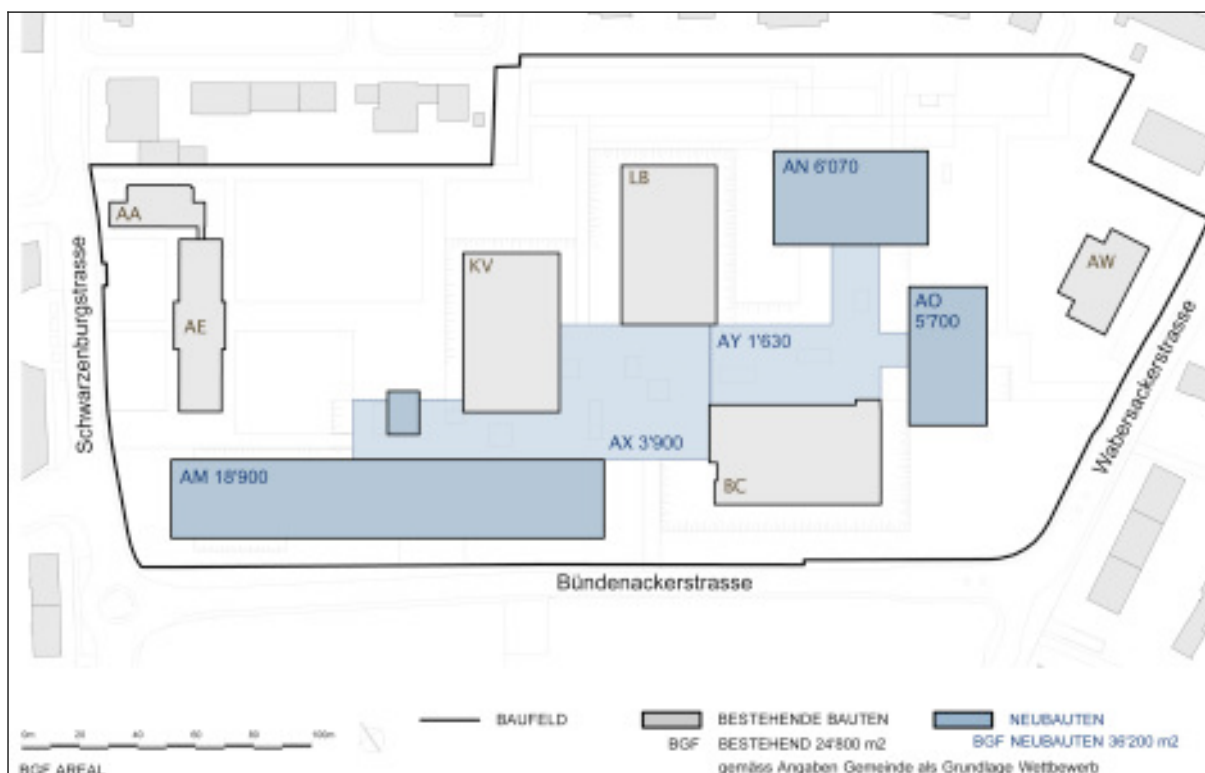
Der Richtplan Zentrum Köniz/Liebefeld zeigt in einem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV auf, wie die Richtplanung mit der Umweltschutzgesetzgebung und insbesondere mit der Luftreinhaltung abgestimmt ist (vgl. Richtplan-Dossier Teil 4).

Durch die nahe gelegene S-Bahn-Haltestelle und die unmittelbar vor dem Areal liegende Bushaltestelle sind die Gebäude sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Zudem werden die Parkplätze bewirtschaftet. Die Fahrten werden somit hauptsächlich durch Besucher, Kunden und Dienstfahrten verursacht und in kleinerem Ausmass durch Fahrten für den Arbeitsweg. Erfahrungswerte aus der Bundesverwaltung zeigen zudem, dass bereits heute ca. 75% der Angestellten mit dem öffentlichen Verkehr anreisen.

Überprüfung Bruttogeschossflächen



Bruttogeschossflächen über das gesamte Gebiet



Die Bruttogeschossflächen von 61'000 m² über das Areal ESP 1 Bundesarbeitsplätze wird eingehalten

Überprüfung Parkierung und Verkehrsaufkommen

Anforderungen gemäss kantonaler Bauverordnung BauV, VSS-Richtlinien

Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze (Grundbedarf) für ein grosses Vorhaben

	Einheit	Bemerkung	Formel	bestehend	neu	Total
				PP aufgehoben		
Arbeitsplätze	[AP]		-	540	1'320	1'860
Bruttogeschossfläche (BGF)	[m2]		-	24'800	36'200	61'000
BGF/n	[m2]		BGF / n	496		1'220
Autoabstellplätze	[AP _M]	gem. BauV	$(0.25 * BGF/n) + 50$	93	-	355
Abstellplätze Velo + Moto	[AP _F]	gem. BauV	$(BGF / 100) * z * r$	120	-	1'220
		gem. VSS	$(1.5 \dots 2.5) / 10 \text{ AP}$			279 - 465

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Autoparkplätze mit der Realisierung der letzten Ausbaustage aufgehoben werden. Anzahl Abstellplätze bestehend sind nicht auf BGF, resp. Arbeitsplätze bezogen.

geplante Abstellplätze gemäss Richtprojekt, Stand Dezember 2008

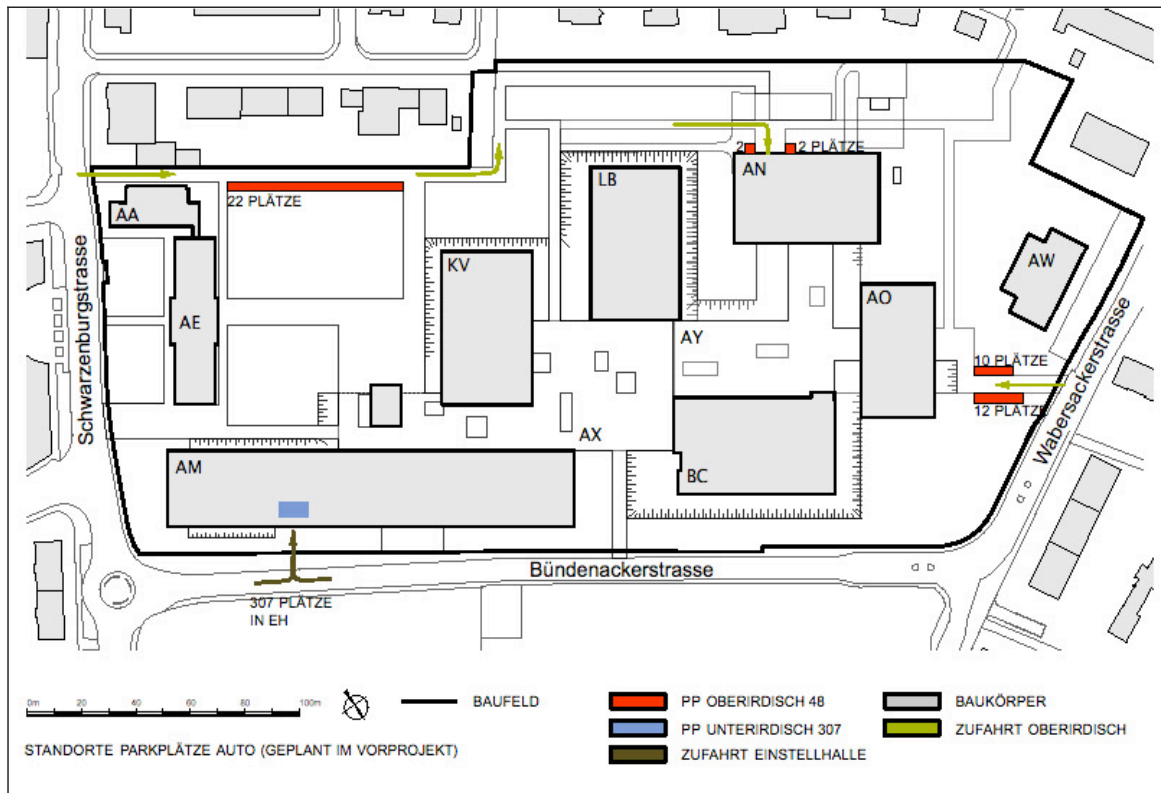
	Abstellplätze		Total
	bestehend	neu	bestehend + neu
Autoabstellplätze	93	262	355
oberirdisch	15	33	48
unterirdisch	78	229	307
Veloabstellplätze	120	408	528
oberirdisch	120	128	248
unterirdisch	-	280	280

Für die Anzahl Veloabstellplätze besteht auf dem Gelände Ausbaupotential. Es stehen im Aussenbereich genügend freie Flächen zur Verfügung um nachträglich weitere Plätze zu realisieren.

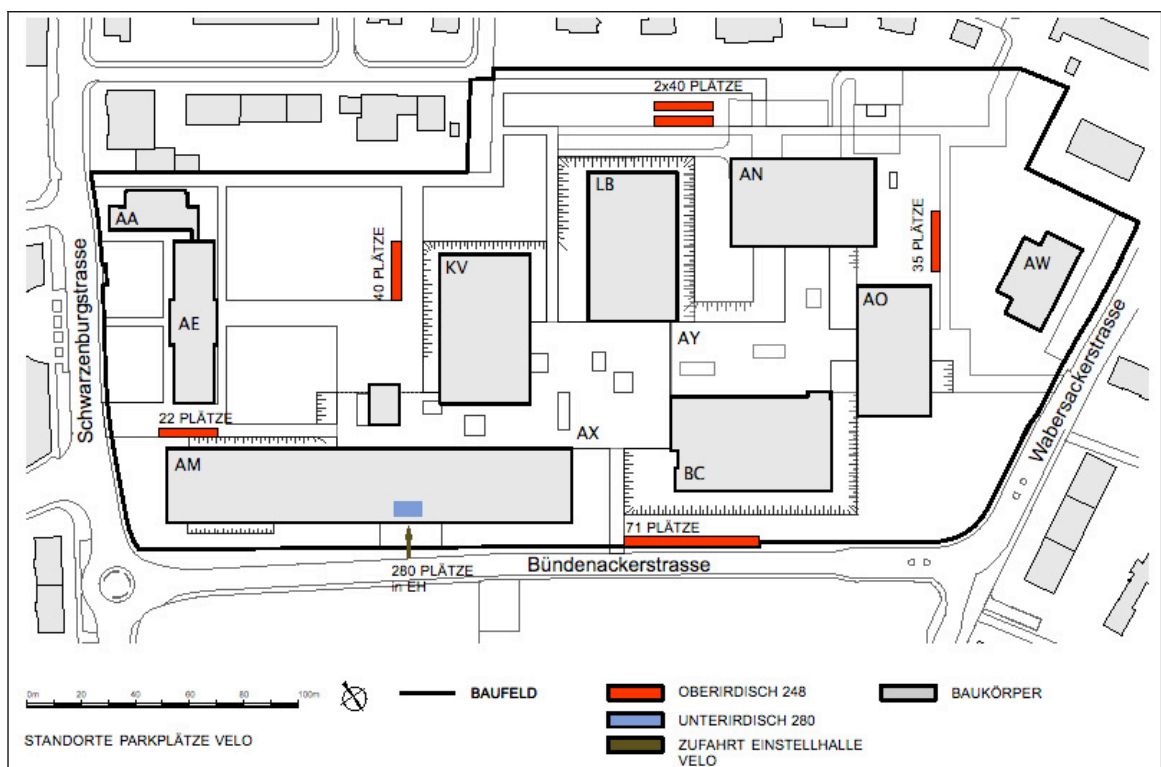
Verkehrsaufkommen

	Fahrten pro Tag je Etappe (DTV)		Total
	bestehend	neu	bestehend + neu
Berechnung nach Arbeitsplätzen AP	700	530	1'230

Unter Berücksichtigung der neuen Verbindungsstrasse (Bündenackerstrasse) sieht der Richtplan Zentrum Köniz/Liebefeld, ESP 1 Bundesarbeitsplätze neben dem heutigen Verkehrsaufkommen von 700 Fahrten pro Tag und ein maximales zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1'000 Fahrten pro Tag vor. Für die Ausbaustage A + B stehen somit 1000 Fahrten pro Tag zur Verfügung. Das maximale Verkehrsaufkommen von 1'700 Fahrten pro Tag wird nicht erreicht.



Autoparkierung mit Zufahrten



Veloabstellplätze

6 Projektbeschreibung

Ein Campus für Mitarbeitende der Bundesverwaltung

Ruhige, klare Bauten und ein attraktiver Aussenraum werden das Areal prägen: In Ergänzung zur Leere der grossen, offenen Parkanlage und zum Leben des gegliederten Aussenraums der Wohnbebauung, die beide auf dem benachbarten Dreispitzareal im Bau sind, wird auf dem ganzen Gebiet des Bundes ein dichter Baumpark entstehen. Das Zusammenspiel der Gebäude mit den Grünflächen ergibt eine Art Campus für die Mitarbeiter der Bundesverwaltung. Ein mit ausgesuchten Bäumen und Pflanzen bestandener Aussenraum wird in wenigen Jahren schon eine prägnante räumliche Wirkung entfalten, welche die beiden anderen Teile des Dreispitzes um einen bemerkenswerten Ort reicher macht. Kräftige, ruhig gestaltete Verwaltungsbauten stehen in diesem Baumpark, der von einem feinmaschigen öffentlichen Netz von Wegen und Plätzen durchquert und wahrgenommen werden kann. In 20 oder 30 Jahren wird dieser Park seine volle Wirkung entfalten. Aus einem heute etwas abseitigen, verloren wirkenden Ort wird ein attraktiver Teil von Köniz, der auf lange Zeit die Lebensqualität im näheren und weiteren Umfeld positiv beeinflussen wird.

Erschliessung

Die Haupteerschliessung erfolgt südlich über die Bündenackerstrasse, einerseits mit direkter Einfahrt in das Parkgeschoss im 1. UG des Gebäudes AM, andererseits durch die Gebäudeöffnung, sowie entlang der Parkingeinfahrt. Auf der Ebene Verbindungsgeschoss können ca. 200 Fahrradabstellplätze realisiert werden. Eine rückwärtige Erschliessung ab Schwarzenburgstrasse im Norden des Areals ist möglich. Mit der Arealzufahrt ab Wabersackerstrasse erfolgt die Erschliessung des Gebäudes AO. Mit diesen Zufahrtsmöglichkeiten werden auch die zentralen Innenräume und Plätze erschlossen. Damit sind auch die Bedürfnisse der Feuerwehr abgedeckt.

Ein Verbindungsgeschoss verbindet alle Gebäude des neuen Campus

Der neue Campus wird im Endausbau aus acht eigenständigen, bestehenden und neuen Bauten gebildet. Diese acht Gebäude verfügen über eigene Eingänge und sind zusätzlich durch das Verbindungsgeschoss, sowie durch das Parking miteinander verbunden. Die Ebene des Verbindungsgeschosses wird durch die Weiterführung des auf dem Areal bereits angedeuteten Themas von Abgrabungen räumlich teilweise zum Erdgeschoss. Sie wird so zur attraktiven und hellen Verbindungsebene, in der zentrale Einrichtungen wie Besprechungsräume, Konferenzzonen, Bibliotheken, Cafeteria oder andere gemeinsame Nutzungen angeordnet sind. In dieses Verbindungsgeschoss führt auch der Haupteingang, der sich in einem zentralen Pavillon befindet.

Hofräume führen auf das Verbindungsgeschoss

Trotz unterschiedlicher Architektur entsprechen sich die Neubauten in Bezug auf ihre innere Struktur: In Anlehnung an das Konzept der bestehenden Gebäude sind im Inneren Hohlräume ausgeschnitten, die bis auf die Kommunikationsebene reichen. Auf diese Weise wird trotz Unterbringung in Einzelbauten ein guter Zusammenhang des gesamten Arbeitsbereiches mit gegen 1'300 Arbeitsplätzen gewährleistet. Der Campus erhält auch im Innern eine unverwechselbare Identität.

Konstruktion und Materialien

Die Gebäude sind Betonsklettbauten mit aussteifenden Kernen. Das äussere Bild wird geprägt durch das lockere Zusammenspiel von offenen und geschlossenen Fassadenelementen.

Ausbau

Es wird ein einfacher, aber zweckmässiger Ausbau angestrebt. Bei der Materialwahl wird nebst Komfort und Behaglichkeit besonders die Nachhaltigkeit stark gewichtet.

Haustechnik

Das Konzept basiert auf einer möglichst bescheidenen Installationsdichte. Die Komfortlüftung wird durch Massnahmen zur natürlichen Lüftung unterstützt. Jedes zweite Fassadenfeld verfügt über einen Lüftungsflügel, der zusammen mit den Innenhöfen, die unten und oben grossflächige Öffnungen haben, eine sehr effiziente Nachtauskühlung gewährleistet.

Energie

Alle Neubauten werden nach den aktuellen und vorbildlichen Umwelt- und Energiestandards erstellt. Die Energieversorgung soll durch einen Anteil Grundwasserwärme und einen Anteil Gas erfolgen.

7

Betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte

Erneuerung Gebäudebestand des Bundesamtes für Bauten und Logistik

Das Portfolio des Bundesamtes für Bauten und Logistik ist bezüglich des Gebäudezustandes und Alters der Gebäude heterogen zusammengesetzt. Die neue Überbauung des Areals Liebefeld trägt durch seine Grösse zu einer massgeblichen Erneuerung des Gebäudebestandes bei. Durch die Anwendung von aktuellen Standards bezüglich Nutzungsflexibilität, Flächeneffizienz, Ökologie und Nachhaltigkeit, sowie energieeffiziente und nach Lebenszyklenkosten optimierte Realisierung wird sichergestellt, dass die Erneuerung sich auch nachhaltig positiv auf die Qualität des Gesamtportfolios auswirkt.

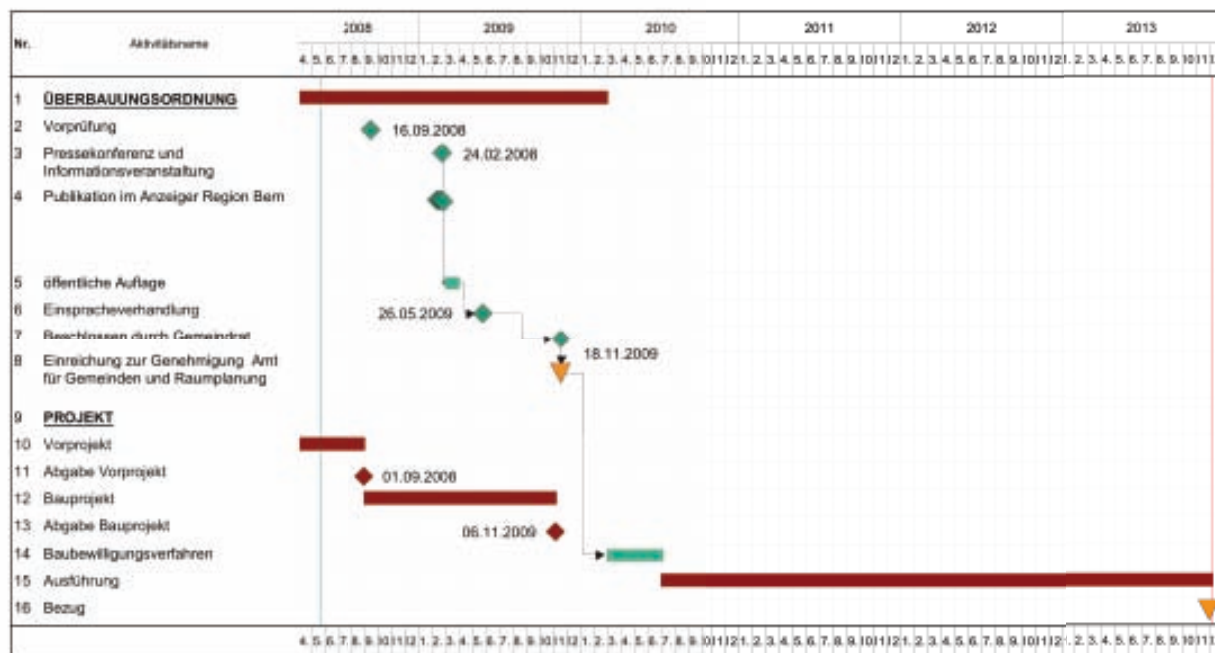
Standortkonsolidierung der Bundesverwaltung

Mit der Realisierung des Neubaus Areal Liebefeld wird das Anliegen weg von vielen kleinen hin zu wenigen grossen Standorten, fortgesetzt. Die Verfolgung dieser Strategie ermöglicht das Erschliessen eines grossen Synergiepotentials in den Bereichen Belegung, Nutzung und Betrieb der Standorte. Grosse Standorte bieten eine grössere Belegungsflexibilität und können somit schneller auf sich ändernde Anforderungen reagieren. Der Betrieb von grossen Standorten kann effizienter organisiert werden und für die Nutzerorganisation können Synergien zum Beispiel in den Bereichen Loge und Empfang, Personalverpflegung, Postdienst, Nutzung von Sitzungs- und Konferenzräumen etc. genutzt werden.

Nutzung von brachliegenden Bebauungsreserven des Bundesamtes für Bauten und Logistik

Mit der Realisierung des Neubaus Areal Liebefeld werden vorhandene Bebauungsreserven auf einem bundeseigenen Areal genutzt. Für das Projekt müssen keine zusätzlichen Landflächen erworben werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit dem Neubau Areal Liebefeld betriebswirtschaftlich betrachtet ein wichtiger Beitrag für eine wirtschaftliche Unterbringung der Bundesverwaltung geleistet wird.

8 Termin- und Leistungsplan



Vorbehalten bleiben Terminverschiebungen aufgrund von Einsprachen und Rekursen aus dem Bewilligungsverfahren.

09 Illustrations- und Richtprojekt

Areal, Liebefeld

Etappe A, Etappe B, Aussenraum und Erschliessung

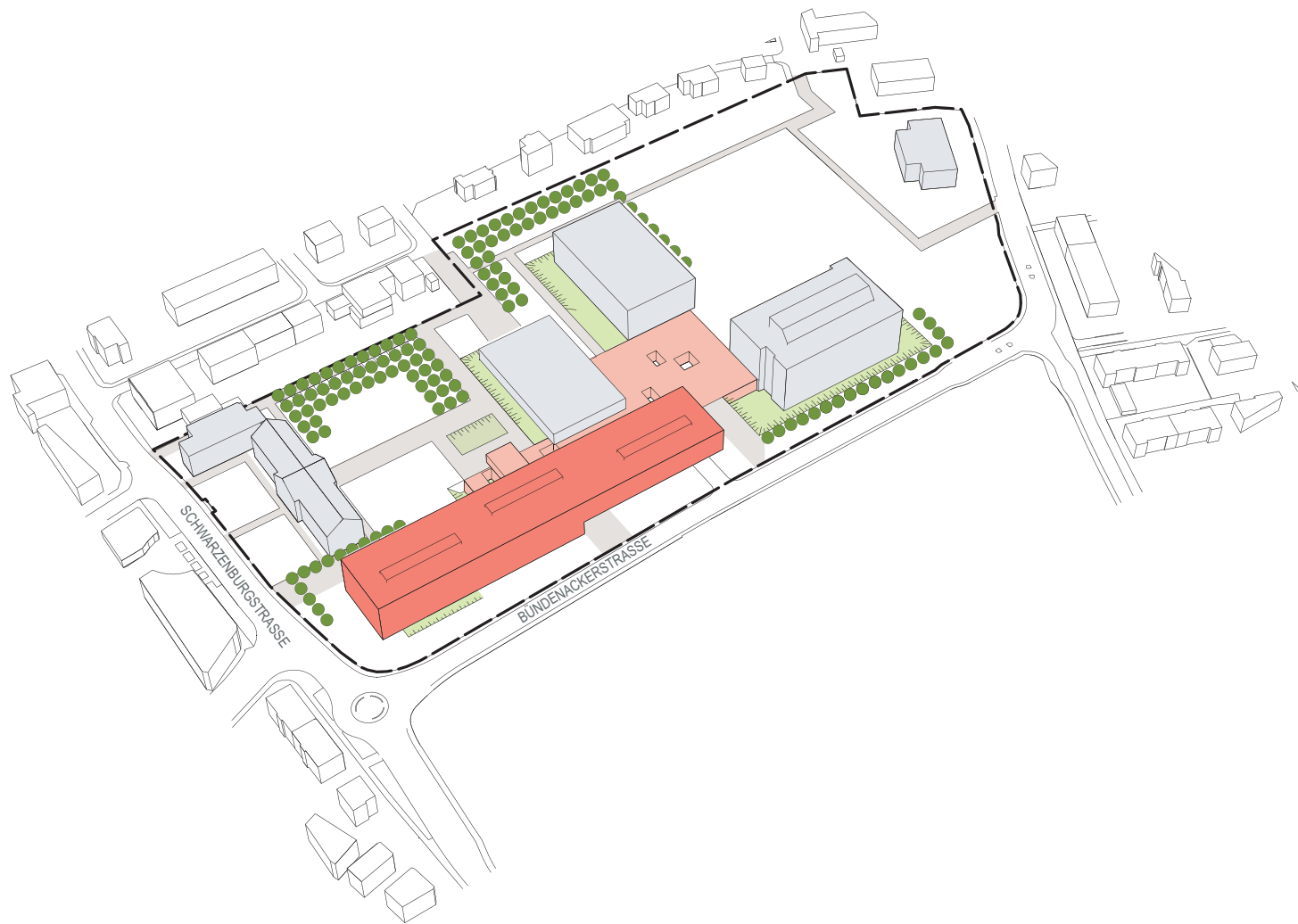
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Einstellhalle

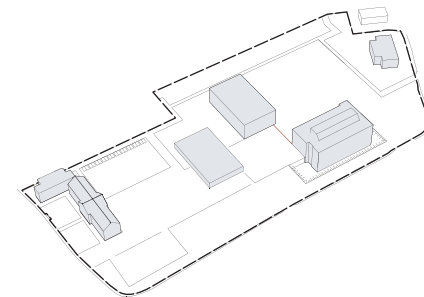
Grundriss Verbindungsgeschoss

Dachaufsicht mit Schnitt A – A

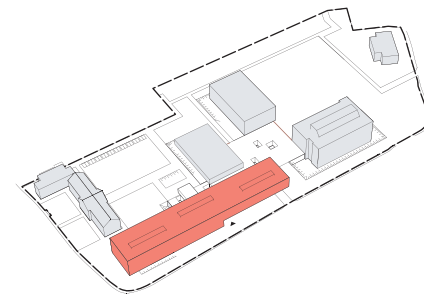
Modellfotos



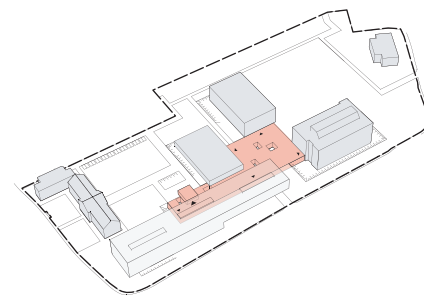
ETAPPE A, 720 Arbeitsplätze



Bestand heute



Hauptbau AM Etappe A, 720 Arbeitsplätze



Verbindungsbau AX / Besuchereingang Etappe A mit zentraler Infrastruktur und Anbindung an die bestehenden Bauten



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

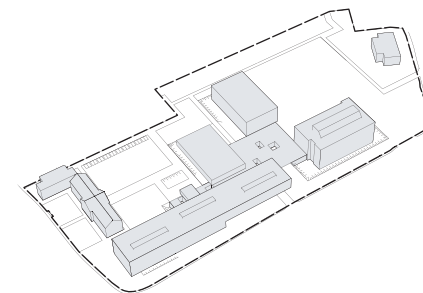
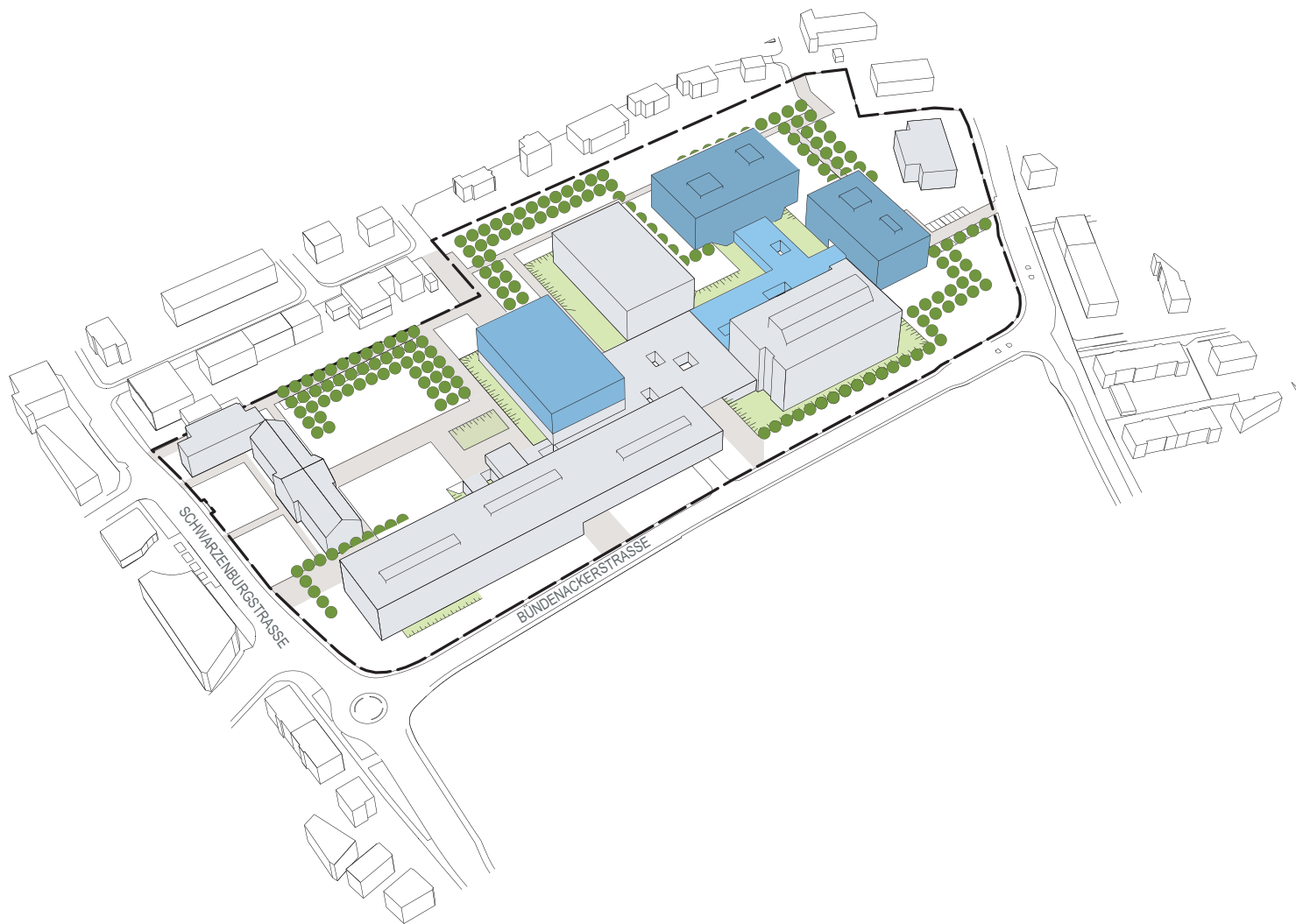
Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Bundesamt für Bauten und Logistik BBL



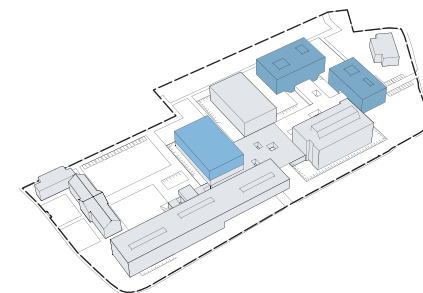
matti ragaz hitz architekten ag

Schwarzenburgstrasse 200 3097 Liebefeld-Bern Tel 031 970 00 66 Fax 031 972 06 05 info@mrh.ch www.mrh.ch

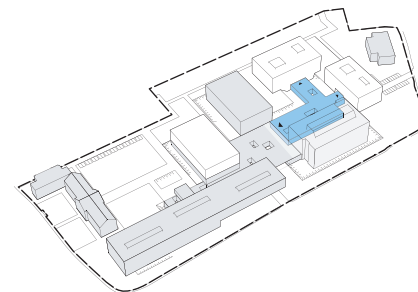
Köniz, Areal Liebefeld, Dezember 2008



Bestand heute + Etappe A

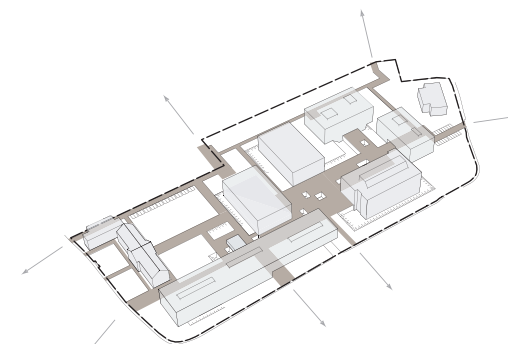
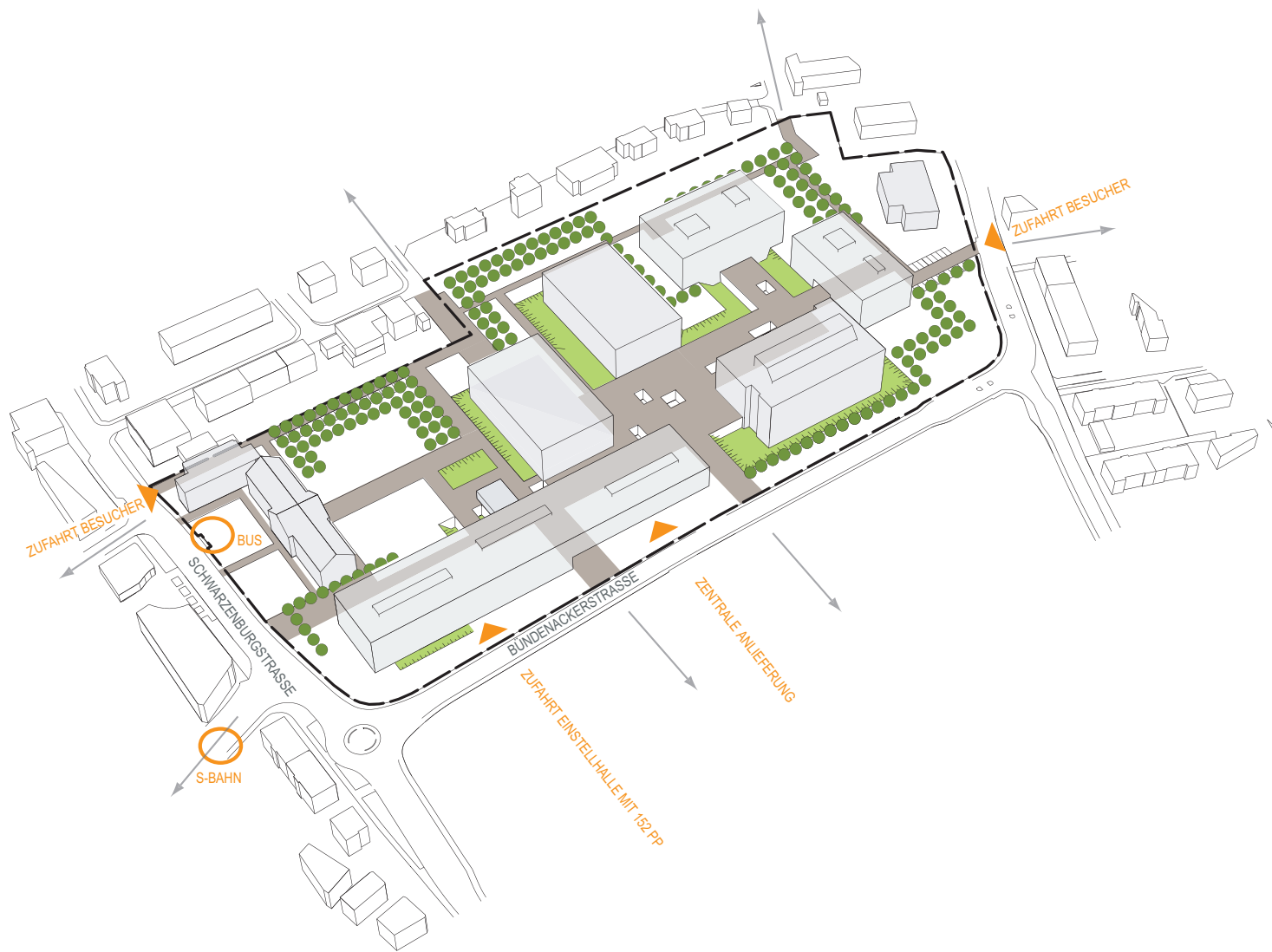


Hauptbauten Etappe B

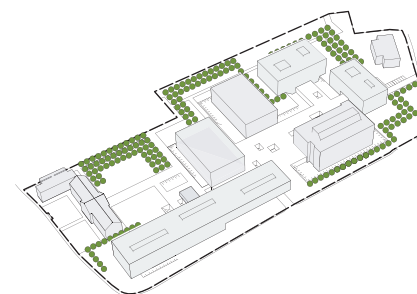


Verbindungsbau AY Etappe B

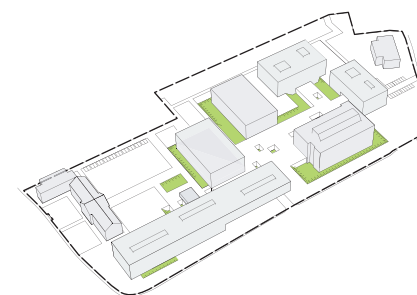




Weg-Platz-System mit Anbindung Quartier

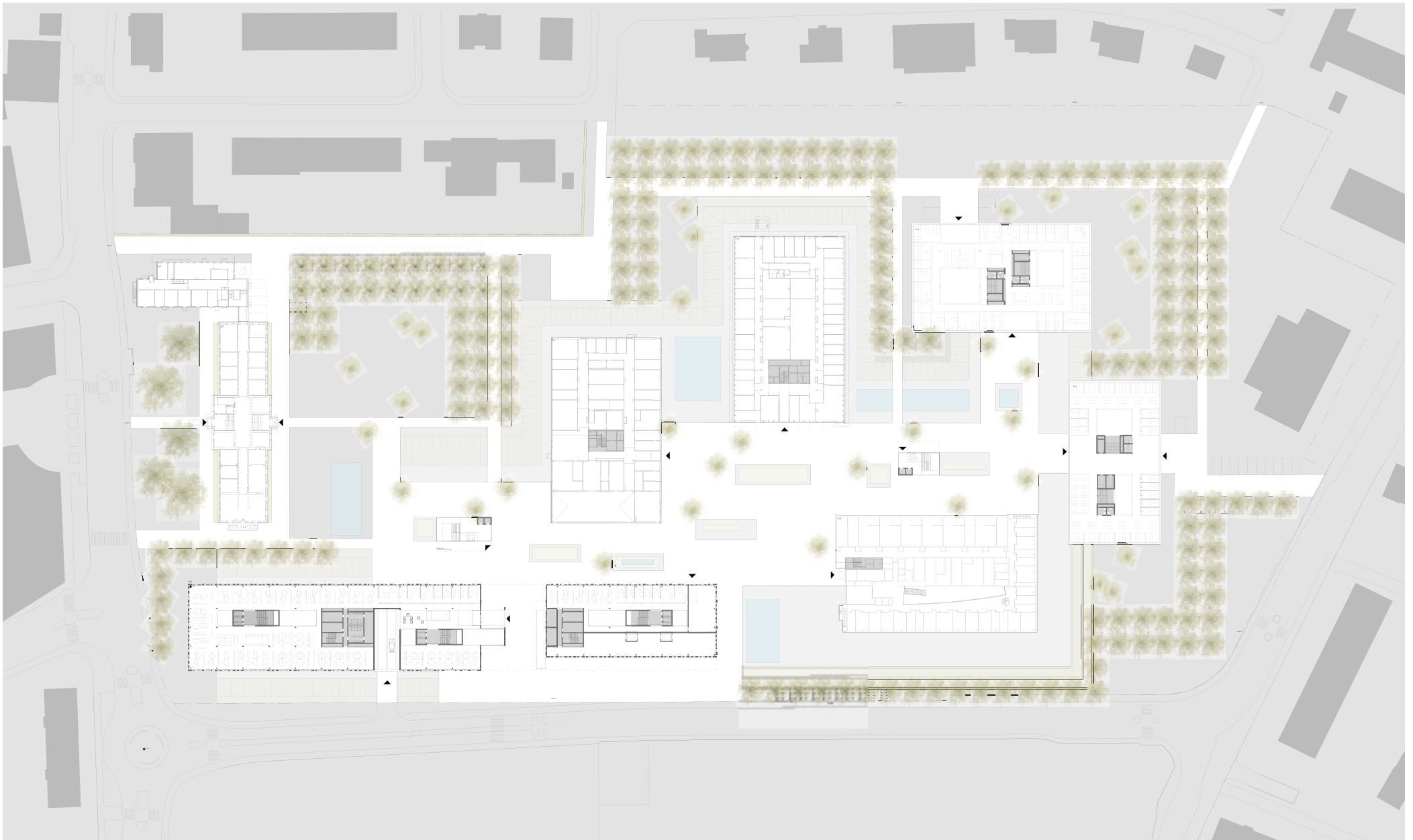


Baummäander

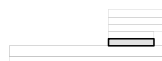


Gräsergärten und Gräserböschungen





0m 20 40 60 80 100m



Richtprojekt 20.01.2009
Köniz, Areal Liebefeld

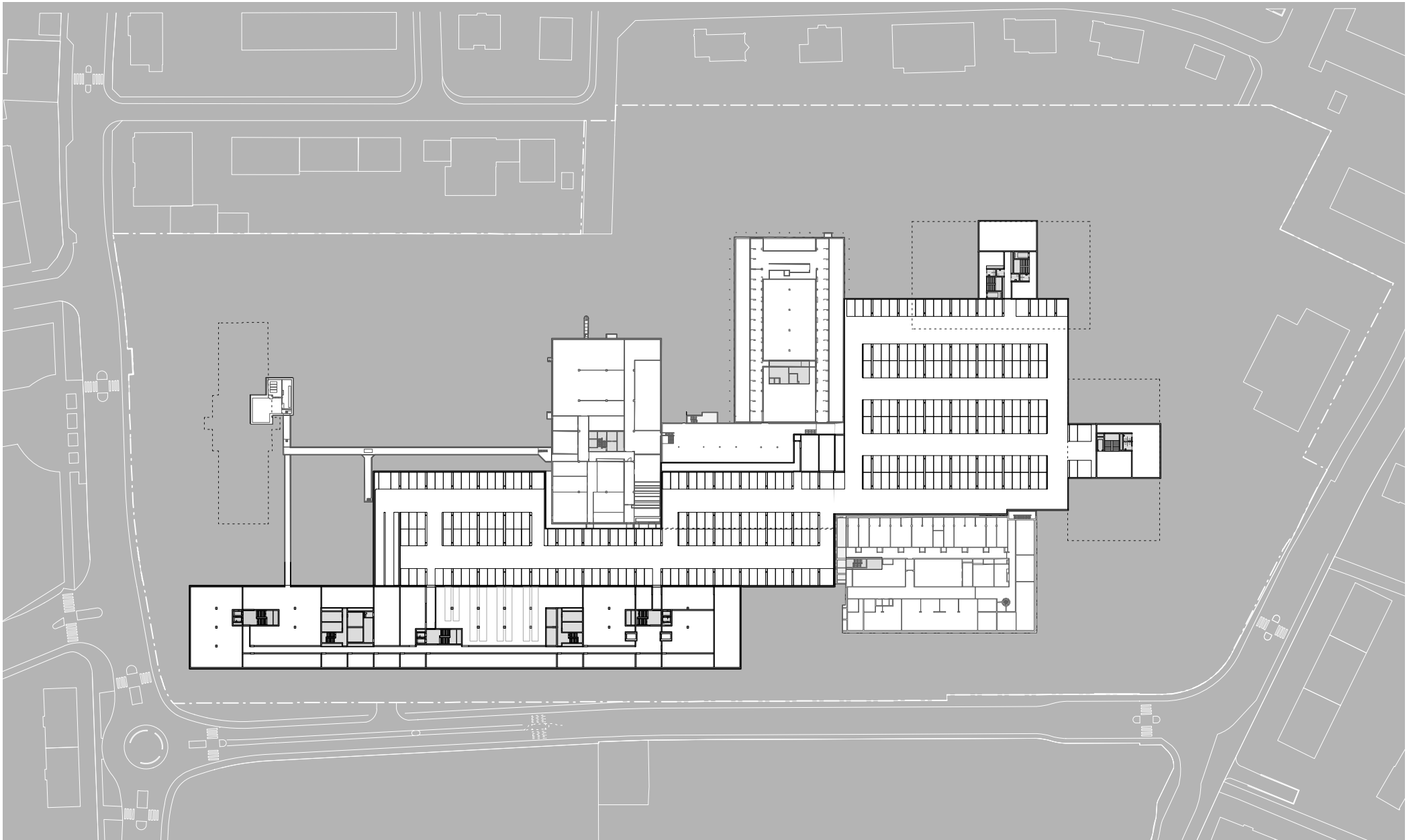
Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:1500

matti ragaz hitz architekten ag



Gemeinde
Köniz





0m 20 40 60 80 100m



Richtprojekt 20.01.2009
Köniz, Areal Liebefeld

Grundriss Einstellhalle
 Mst. 1:1500
 matti ragaz hitz architekten ag

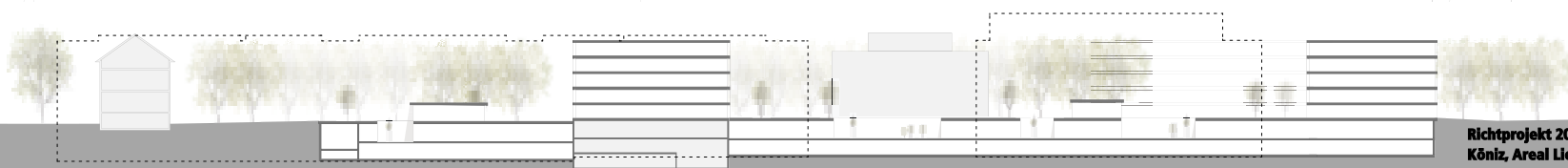
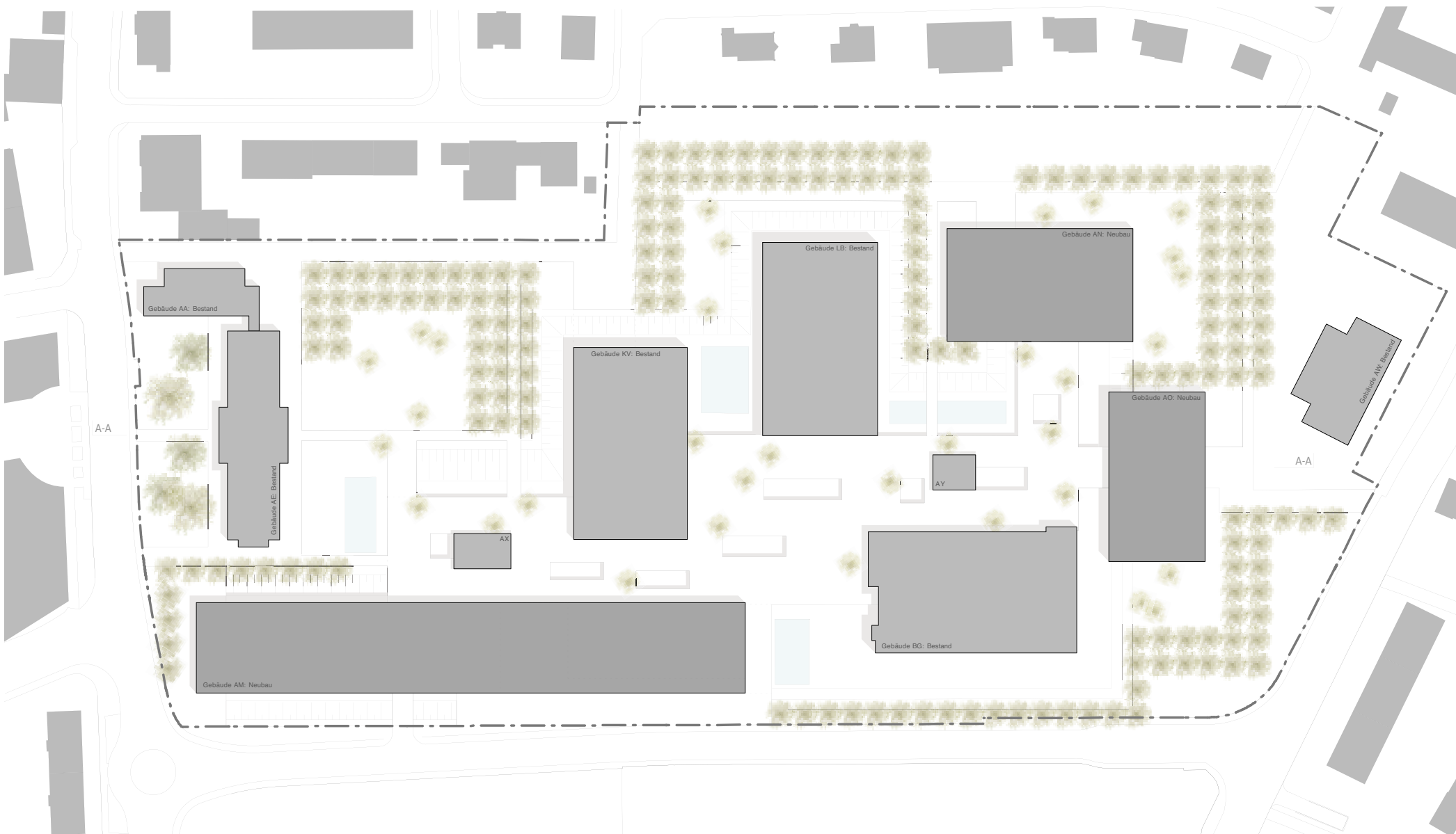




Richtprojekt 20.01.2009
Köniz, Areal Liebefeld

Grundriss Verbindungsgeschoss
 Mst. 1:1500
 matti ragaz hitz architekten ag





582 m.ü.M

564 m.ü.M

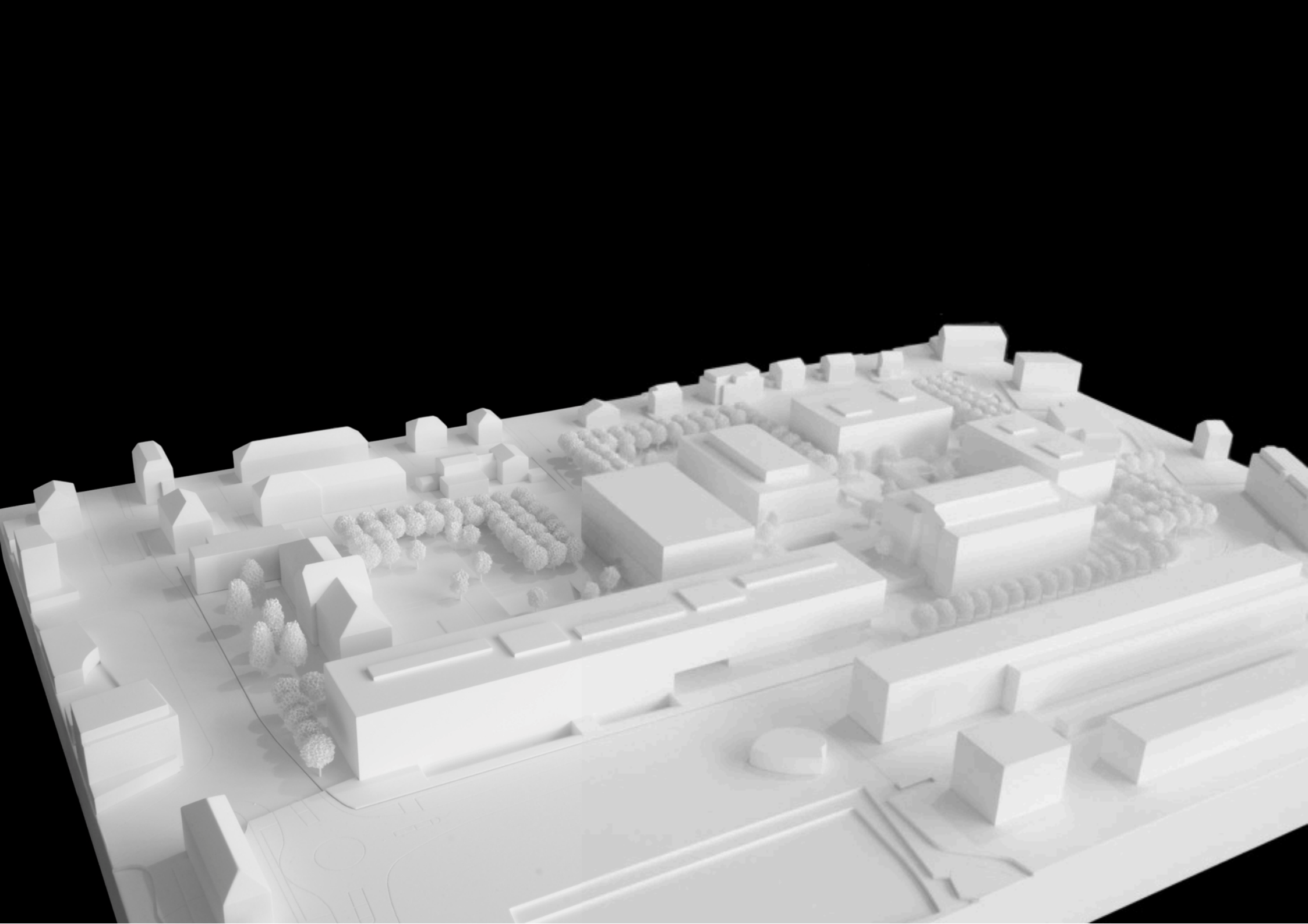
Richtprojekt 20.01.2009
Köniz, Areal Liebefeld

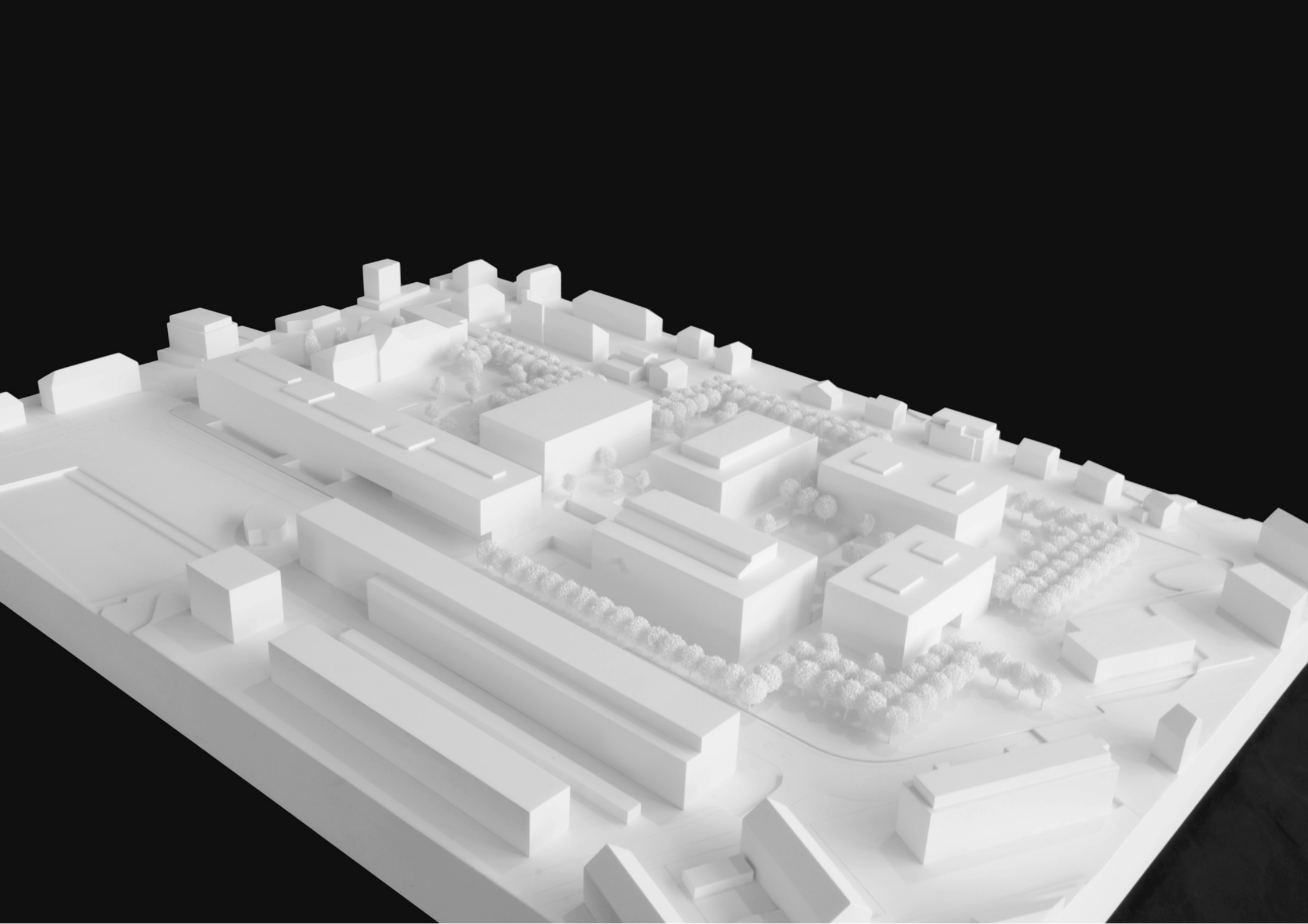


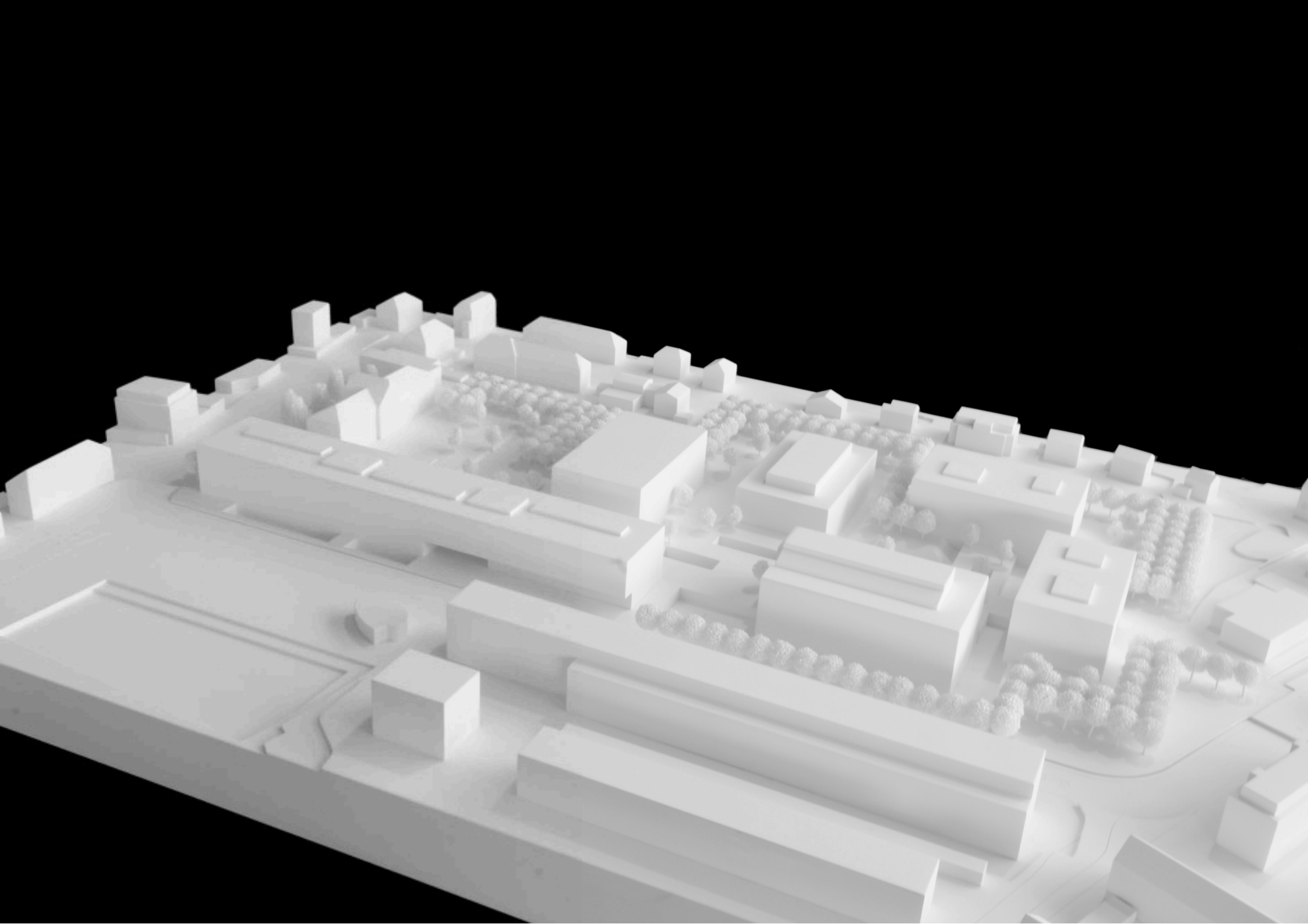
Dachaufsicht Mst. 1:1500

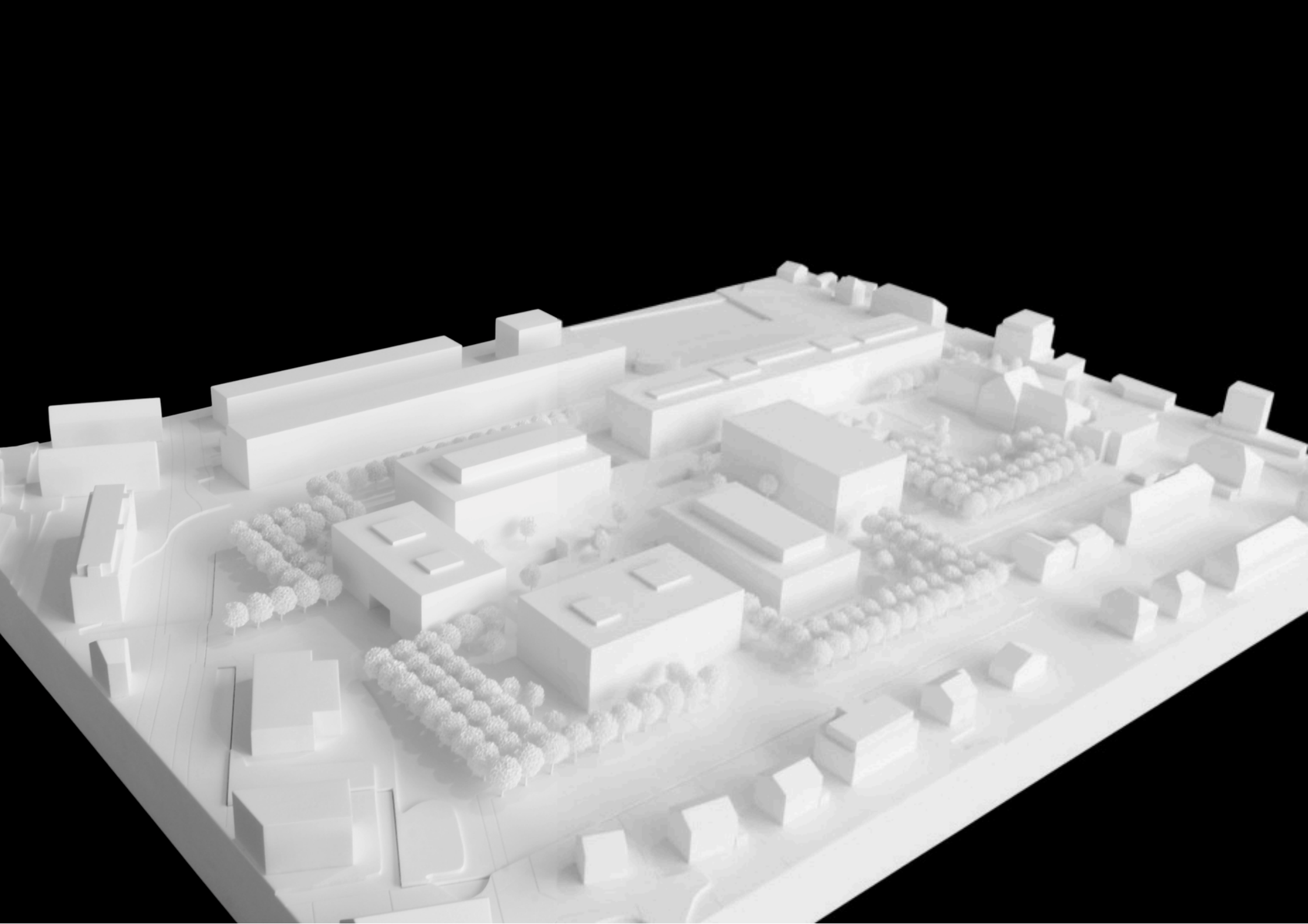
matti ragaz hitz architekten ag

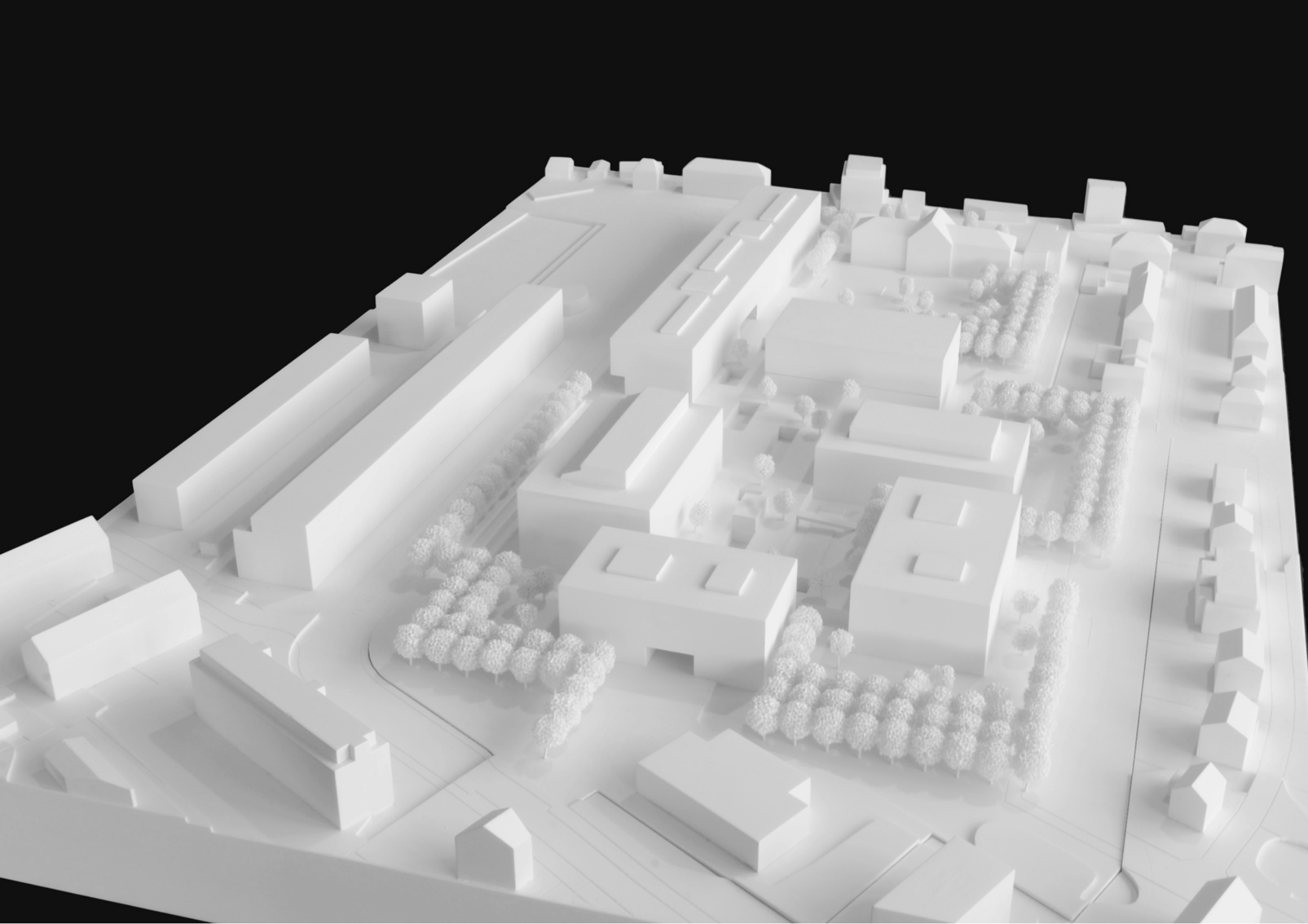












10 **Geringfügige Änderung der ZPP 4/4 Forschungsanstalt**

Geringfügige Änderung der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan der ZPP Nr. 4/4 ‚Forschungsanstalt‘

Die Gemeinde beabsichtigt die besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/4 im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 der Kantonalen Bauverordnung zu ändern.

Rechtsgültiger Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Der heute rechtsgültige Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 25. Juni 1975 definiert die Gebäudehöhe der oberirdischen Hauptgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhenkote.

Der Gestaltungsplan definiert die Anzahl für oberirdische Vollgeschosse abschliessend, lässt aber die zulässige Anzahl Untergeschosse offen.

Punkt 1.6 der Sonderbauvorschriften definiert Folgendes:

„Die im Gestaltungsplan in den Baustreifen angegebenen Geschoszzahlen sind nur für die oberirdischen Bauteile massgebend. Zu den oberirdischen Geschossen kann eine unbeschränkte Anzahl Untergeschosse erstellt werden, wovon jedoch nur das 1. Untergeschoss ständige Arbeitsräume aufweisen darf. Die Fenster der ständigen Arbeitsräume in den 1. Untergeschossen müssen durch Abböschungen des Terrains freigelegt werden.“

Abböschungen waren demnach bereits im Gestaltungsplan von 1975 vorgesehen, resp. sogar vorgeschrieben.

Ortsplanungsrevision; besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung 1994 traten für den Planungssperimeter der Forschungsanstalt die besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/4 ‚Forschungsanstalt‘ in Kraft.

Die ZPP Nr. 4/4 definiert für das ganze Gebiet in Punkt 2.2 eine Gebäudehöhe von 18 [m]. Diese Gebäudehöhe wird gemäss Baureglement Artikel 83 vom gewachsenen Boden bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung gemessen.

Bei Abgrabungen von mehr als 6 [m] Breite wird ab oberkant Abgrabung gemessen, es sei denn, der gewachsene Boden liege tiefer (Aufschüttung).

Mit der Ortsplanungsrevision wurde für den Planungssperimeter die Messweise der Gebäudehöhe von einer maximalen Gebäudehöhenkote, in eine Gebäudehöhe mit Messweise gemäss Baureglement geändert. Trotz der neuen Regelung der Vorschriften der ZPP Nr. 4/4 blieb jedoch der Gestaltungsplan 1975 in Kraft und behielt seine Gültigkeit.

Geringfügige Änderung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften

In einer geringfügigen Änderung wurde im Februar 1992 der Gestaltungsplan vom Juni 1975 in Bezug auf das Bauprojekt des Neubaus des Bundesamtes für Gesundheit BAG, Schwarzenburgstrasse 165, angepasst.

Geändert wurden Lage, Grösse und Geschosszahl des Baustreifens sowie die Bestimmungen zur oberirdischen Parkierung.

Wettbewerb

Im Jahr 2007 wurde durch das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL ein 2-stufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus welchem das heute der Überbauungsordnung zu Grunde liegende Projekt ‚oakland‘ als Siegerprojekt hervorging.

Folgendes formuliert der Jurybericht vom 22. November 2007:

„Die bestehenden Abgrabungen (Anm.: des BAG-Gebäudes) werden thematisiert und weitergeführt. Den Projektverfassern gelingt es damit, einem heute teilweise verunklarenden Element eine neue Qualität zuzuordnen. Die Weiterführung dieser Abgrabungen erlaubt es, die zukünftigen Solitärbauten auf einem ‚zweiten‘ Erdgeschoss, resp. sehr gut belichteten 1. Untergeschoss, mit einer Kommunikationsebene zu verbinden, welche zentrale Einrichtungen, wie Besprechungsräume, Bibliothek, Cafeteria etc. aufnehmen kann.“

Das Siegerprojekt nahm das im Gestaltungsplan 1975 vorgesehene und im Neubau des BAG-Gebäudes realisierte Element der Abböschungen als prägendes, gestalterisches Element auf.

Geringfügige Änderung der Vorschriften zur ZPP Nr. 4/4 ‚Forschungsanstalt‘

Da die vorliegende Teil-Überbauungsordnung den heute rechtsgültigen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften 1975 ablöst, gelten für die *neue* Planung die besonderen Vorschriften zur ZPP Nr. 4/4 der Ortsplanungsrevision 1994.

Die *neue* Planung ist jedoch mit den heutigen besonderen Vorschriften der ZPP 4/4 nicht vereinbar, da die vorgeschriebene Gebäudehöhe von 18 [m] die vorgesehenen grosszügigen Abgrabungen verunmöglicht.

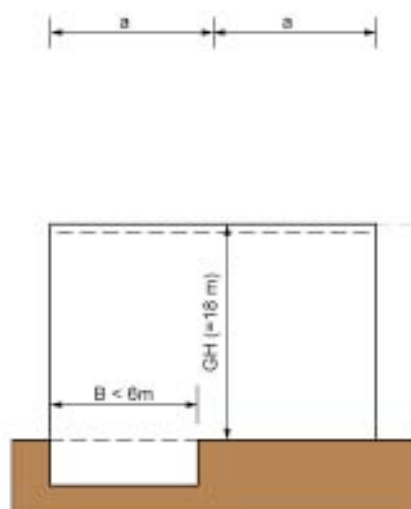
Um eine Planung gemäss Wettbewerbsergebnis zu ermöglichen, ist eine geringfügige Änderung der Vorschriften der ZPP Nr. 4/4 sinnvoll:

Neu soll die Gebäudehöhe nördlich der Bündenackerstrasse (Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung), wie im heute rechtsgültigen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften 1975, über eine absolute, maximale Gebäudehöhenkote in Meter über Meer geregelt werden. Die Messweise über das gewachsene Terrain, resp. oberkant Abgrabungen entfällt dadurch und das Wettbewerbsergebnis kann ermöglicht werden. **Durch die Änderung wird nicht ein höheres Gebäude, sondern es werden grössere Abgrabungen ermöglicht.**

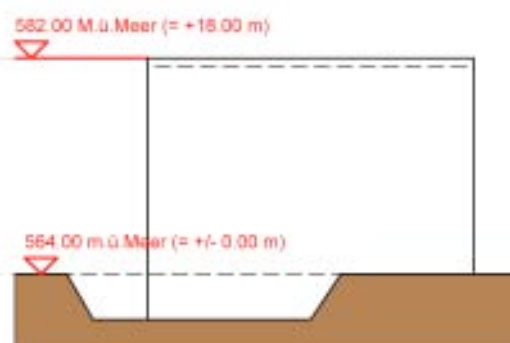
Für den Restperimeter der ZPP Nr. 4/4 südlich der Bündenackerstrasse gilt wie bisher eine Gebäudehöhe von 18 [m].

Darstellung der geänderten Definitionsweise der Gebäudehöhe für den Bereich nördlich der Bündenackerstrasse:

Definition der Gebäudehöhe **alt**
(gem. BauR Art. 83 Abs. 2)



Definition der Gebäudehöhe **neu**



Die geringfügige Änderung gem. Bauverordnung Art. 122 Abs. 5 ermöglicht eine Realisierung des Wettbewerbsprojekts und gestattet die Überführung der alten Planung von 1975 in eine zeitgemässe Teil-Überbauungsordnung.

Zone mit Planungspflicht ZPP 4/4 Forschungsanstalt

Besondere Vorschriften zu Nutzungsplan und Schutzplan

bestehend

B Zonen mit Planungspflicht

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
4/4	Forschungsanstalt ES IV/III	1 Schaffung eines neuen städtischen, die bestehenden Siedlungsteile verbindenden Quartiers mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung. Zentrumsenerweiterung im Bereich Dreispitz. Freihaltung eines Parkes mit Freizeitanlagen. Neue Verkehrslösungen, insbesondere hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs. Angemessene Etappierung. 2.1 Insgesamt 112'000 m² Bruttogeschossfläche mit folgender Aufteilung: - mindestens 33'600 m² Wohnnutzung - höchstens 61'460 m² öffentliche und private Dienstleistungen, Kleingewerbe - 16'940 m² Zentrumsnutzung Es ist eine zusammenhängende Fläche von 36'000 m² für öffentliche Park- und Freizeitanlagen auszuscheiden. 2.2 Gebäudehöhe 18 m 3.1 Strukturierte Blockrandbebauung für Büros, Gewerbe und Dienstleistungen entlang der Schwarzenburgstrasse. Mit den Grünanlagen verzahnte Bauweise im Arealinnern. 3.2 Als Grundlage für die Überbauungsordnung wird ein Architekturwettbewerb nach StA 152 durchgeführt. 3.3 Strassenräume im Quartier sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten. 3.4 Das zusätzlich durch die Überbauung entstehende Verkehrsaufkommen ist mehrheitlich durch den öffentlichen Verkehr zu bewältigen. Der entsprechende Kapazitätsnachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Der Normbedarf an Parkplätzen ist dementsprechend zu reduzieren. 3.5 Für Fussgänger und Zweiräder sind durch das Areal mindestens zwei Querverbindungen Ost-West und eine Verbindung Süd-Nord zu schaffen. 4 Für strassenseitige Gebäudefronten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im Innern der Überbauung Empfindlichkeitsstufe II.

Besondere Vorschriften zu Nutzungsplan und Schutzplan

neu

B Zonen mit Planungspflicht

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
4/4	Forschungsanstalt ES IV/III	1 Schaffung eines neuen städtischen, die bestehenden Siedlungsteile verbindenden Quartiers mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung. Zentrumsenerweiterung im Bereich Dreispitz. Freihaltung eines Parkes mit Freizeitanlagen. Neue Verkehrslösungen, insbesondere hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs. Angemessene Etappierung. 2.1 Insgesamt 112'000 m² Bruttogeschossfläche mit folgender Aufteilung: - mindestens 33'600 m² Wohnnutzung - höchstens 61'460 m² öffentliche und private Dienstleistungen, Kleingewerbe - 16'940 m² Zentrumsnutzung Es ist eine zusammenhängende Fläche von 36'000 m² für öffentliche Park- und Freizeitanlagen auszuscheiden. 2.2 Südlich der Bündenackerstrasse gilt eine Gebäudehöhe von 18 m. Nördlich der Bündenackerstrasse gilt eine maximale Gebäudehöhenkote oberkant offene oder geschlossene Brüstung von 582,0 mÜM. 3.1 Strukturierte Blockrandbebauung für Büros, Gewerbe und Dienstleistungen entlang der Schwarzenburgstrasse. Mit den Grünanlagen verzahnte Bauweise im Arealinnern. 3.2 Als Grundlage für die Überbauungsordnung wird ein Architekturwettbewerb nach StA 142 durchgeführt. 3.3 Strassenräume im Quartier sind als verkehrsberuhigte Erschliessungsanlagen zu gestalten. 3.4 Das zusätzlich durch die Überbauung entstehende Verkehrsaufkommen ist mehrheitlich durch den öffentlichen Verkehr zu bewältigen. Der entsprechende Kapazitätsnachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Der Normbedarf an Parkplätzen ist dementsprechend zu reduzieren. 3.5 Für Fussgänger und Zweiräder sind durch das Areal mindestens zwei Querverbindungen Ost-West und eine Verbindung Süd-Nord zu schaffen. 4 Für strassenseitige Gebäudefronten gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im Innern der Überbauung Empfindlichkeitsstufe II.