



Genehmigung

ZPP Nr. 4/7 Thomasweg/Stationsstrasse **Überbauungsordnung**

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 3 BauG

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Raumplanungsbericht**
- Siegerprojekt „Urbanes Wohnen im Liebefeld“
- Aussenraumgestaltung Thomasweg
- Strassenplan Sanierung Könizstrasse

Köniz, 12. September 2018

Projekt

Überbauungsordnung ZPP Nr. 4/7 Thomasweg/Stationsstrasse

Abteilung

Planungsabteilung Gemeinde Köniz
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

www.koeniz.ch
plak@koeniz.ch

Bearbeitung

Anka Laschewski, Siedlungsplanerin Gemeinde Köniz
Stephan Felber, Gemeindeplaner Gemeinde Köniz
Jonas Spiegel, Planungsabteilung Gemeinde Köniz

Auftragnehmer

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10, Postfach 255, 3000 Bern 6
www.kontrumanagement.ch
info@konturmanagement.ch

Bearbeitung

Marius Scherler, Kontur Projektmanagement AG

Datei

190326_UeB_Thomasweg_Inkraftsetzung.indd

Version

26. März 2019

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung	3
1 Ausgangslage	4
1.1 Lage und Situation	4
1.2 Planungsanlass	4
1.3 Grundeigentum, Beteiligte	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
2 Planungsziele und Planungsgegenstand	9
2.1 Planungsziele	9
2.2 Planungsgegenstand	9
3 Grundlagen	10
3.1 Siegerprojekt	10
3.2 Plan Aussenraumgestaltung	11
4 Überbauungsordnung	12
4.1 Gegenstand	12
4.2 Überbauungsplan	12
4.3 Überbauungsvorschriften	13
5 Abstimmung mit Schnittstellenprojekten	15
5.1 Strassenbauplan Könizstrasse	15
5.2 Anlagen Zierlauf Sulgenbach	17
6 Raumplanerische Interessenabwägung	19
6.1 Raumordnung	19
6.2 Umwelt	23
7 Planungsrechtliches Verfahren	25
7.1 Ordentliches Verfahren	25
7.2 Kantonale Vorprüfung	25
7.4 Beschluss, Genehmigung und Umsetzung	25
7.5 Termine	25
8 Anhang und Beilagen	26
8.1 Anhang A	26
8.2 Anhang B	27
8.3 Anhang C	28

0 Zusammenfassung

Das Areal Thomasweg/Stationsstrasse liegt im Ortsteil Liebefeld Köniz. Grundeigentümer ist die HIG Immobilien Anlage Stiftung, Zürich.

Die HIG beabsichtigt, die heute rund 60-jährigen Altbauten mit ihren 142 Wohnungen zurückzubauen und durch eine verdichtete Siedlung mit insgesamt rund 280 Wohnungen zu ersetzen. Die Anlagestiftung ist bestrebt, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung mit einer sozialverträglichen Etappierung zu realisieren. Mit dem Neubau soll auf dem gleichen Areal mehr Wohnraum werden, von welchem rund ein Drittel auf den unteren Mittelstand ausgerichtet ist.

Damit will die HIG einen wertvollen Beitrag zur Strategie der Gemeinde nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden leisten. Um das Verkehrsaufkommen im Gebiet nicht zu erhöhen, soll zudem eine autoärmere Siedlung mit maximal 0,5 Abstellplätzen pro Wohnung entstehen.

Aus heutiger Sicht ist es Ziel, mit der ersten Etappe der Realisierung im Jahr 2020 zu starten und diese in Etappen bis spätestens im Jahr 2026 abzuschliessen.

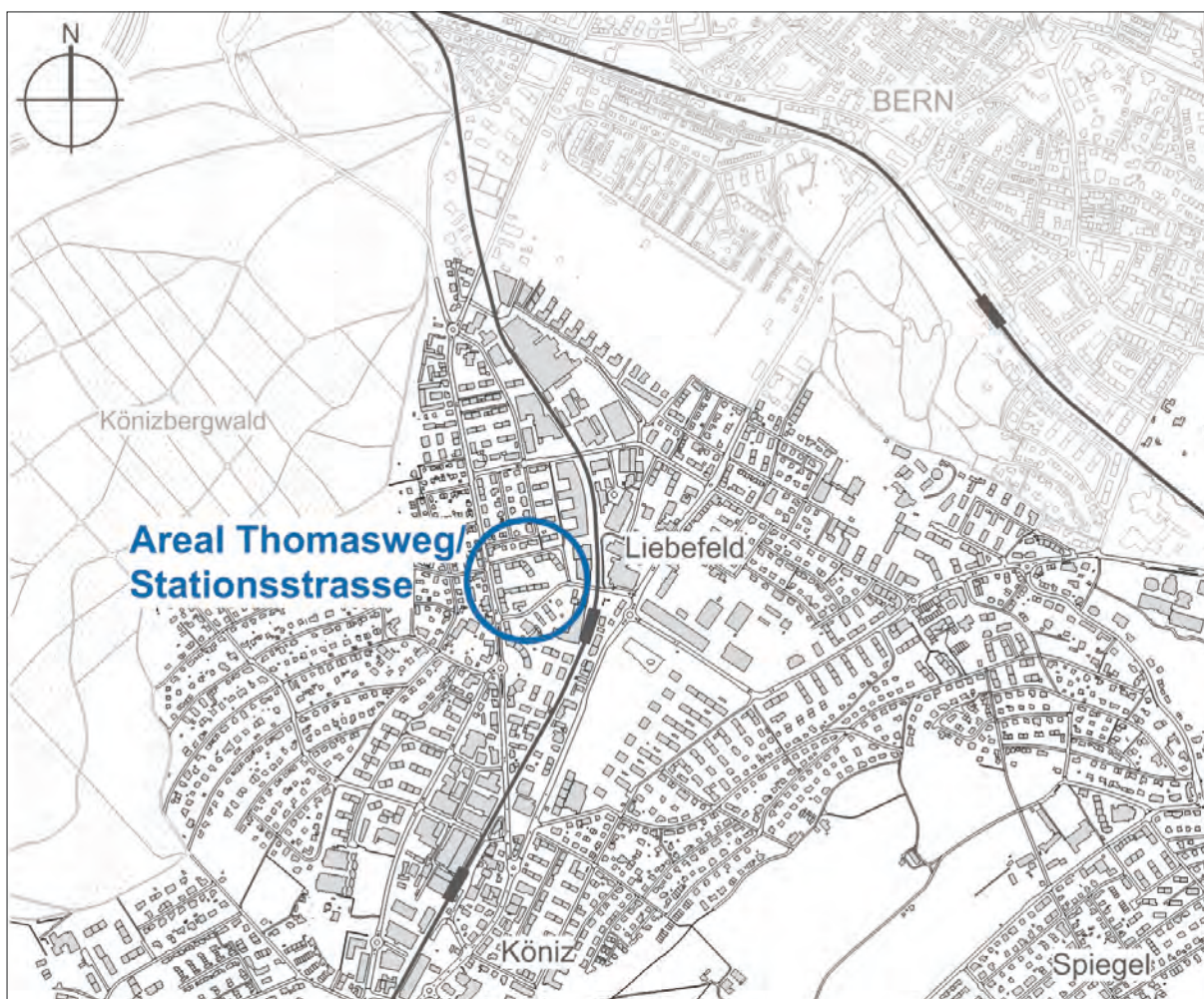


Abbildung 1: Übersicht Umgebung Areal Thomasweg

1 Ausgangslage

1.1 Lage und Situation

Das Liebefeld ist ein Teil der Gemeinde Köniz und bildet die nördliche Grenze zur Stadt Bern. Der Übergang des Siedlungsgebietes zum Hauptort Köniz und zur Stadt Bern ist In und um das Liebefeld herum ist ein immer grösser werdendes Wirtschaftszentrum entstanden, wobei etliche neue Arbeitsplätze angesiedelt wurden. Als bevölkerungsreichster Vorort von Bern besitzt die Gemeinde Köniz rund 41'000 Einwohner.

Die Parzellen 1310 und 6156 liegen im Wohngebiet Liebefeld direkt an der Könizstrasse zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse. Auf dem Areal sich eine Siedlung mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 1957 und 1969 mit insgesamt 144 Wohnungen und einem Kindergarten. Entlang der Könizstrasse sind zudem im Erdgeschoss teilweise Geschäfte ansässig. Die Parzellen sich an zentraler und vorzüglich erschlossener Lage in unmittelbarem Umfeld zu Einkaufs- und Dienstleistungszentren.

1.2 Planungsanlass

Im Jahr 2005 erwarb die HIG die Siedlung Thomasweg. Bereits zu diesem Zeitpunkt bestand die Absicht, eine Erneuerung der Bebauungsstruktur zu prüfen. Zum einen ist die bestehende Bausubstanz in einem teilweise schlechten Zustand und weist Sanierungsbedarf auf, zum anderen ist die Grundrisstypologie nicht mehr zeitgemäss. Mit einer Testplanung in den Jahren 2012/2013 wurde die städtebauliche und soziale Verträglichkeit einer solchen Verdichtung analysiert und die Rahmenbedingungen für die notwendigen Verfahrensschritte der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung aufgezeigt.

1.3 Grundeigentum, Beteiligte

Die Parzellen des Perimeters sich im Eigentum der HIG. Der auch auf dem Areal geplante Ersatz des heute bestehenden Kindergarten resp. Basisstufen-Standorts wird durch die Gemeinde Köniz betrieben. Die HIG hat in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Köniz das vorliegende Planungsvorhaben erarbeitet. Ebenfalls war der Quartierleist im Gremium zum Studienauftrag vertreten. Die Gemeinde als Planungsbehörde war von Beginn weg in den Prozess involviert und um die Sicherstellung der Qualität und der W



Abbildung 2: Planungsgebiet und Bestandsbauten

1.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde

Der RP REGG als zentrale Strategie die Innenentwicklung, d.h. eine bauliche Entwicklung möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes, wo die nötige Infrastruktur bereits besteht. Durch diesen Schwerpunkt soll das angestrebte Wachstum nachhaltig gestaltet und die wertvollen Grünräume ausserhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen vom Siedlungsdruck entlastet werden.

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Bereich der Könizstrasse sind im Massnahmenblatt V2-K-05/2 des RP REGG behördenverbindlich festgehalten. Die dort ausformulierten übergeordneten Zielsetzungen im Bereich des Areals Thomasweg lauten:

- Einbezug der Aspekte Aufenthalt, Parkierung, Aussenraum und Querungen Langsamverkehr in die Planung einbeziehen neben der Abwicklung des Durchgangsverkehrs
- Einmündung Stationsstrasse der Funktion anpassen
- Busbevorzugung optimieren
- Optimierung der Fuss- und Veloverbindung Nord-Süd
- Massnahmen zur Förderung der Koexistenz

Der Strassenplan zur Könizstrasse wird vom OIK II erarbeitet. Die Anpassungen an der Kantonsstrasse werden in einem separaten Verfahren bewilligt. Das Verfahren erfolgt in inhaltlicher und zeitlicher Koordination mit der UeO.

Teilbereich Siedlung

Das Areal Thomasweg/Stationsstrasse ist im Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde als rechtsgültige Bauzone Grundnutzung Wohnen festgesetzt. Es gibt kein Massnahmenblatt mit Vorgaben.

Teilbereich motorisierter Individualverkehr

Für den Perimeter ist grundsätzlich eine Parkraumbewirtschaftung inkl. Anwohnerprivilegierung vorgesehen. Zudem sieht der RP REGG die Option der Sperrung der Stationsstrasse im Zusammenhang mit dem Ausbau des Verkehrs mittels der Entwicklung der S-Bahnstation Liebefeld zu einem Umsteigeknoten vor.

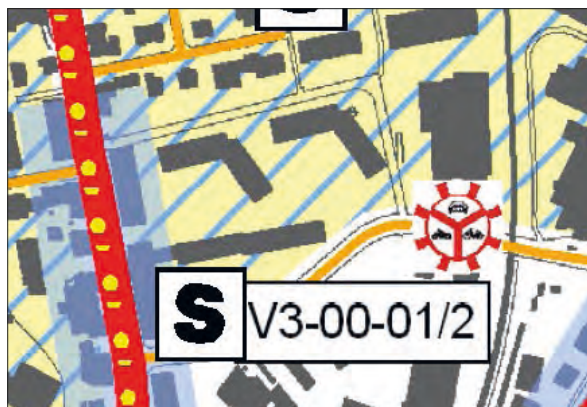


Abbildung 3: RP REGG: Teilplan motorisierter Individualverkehr

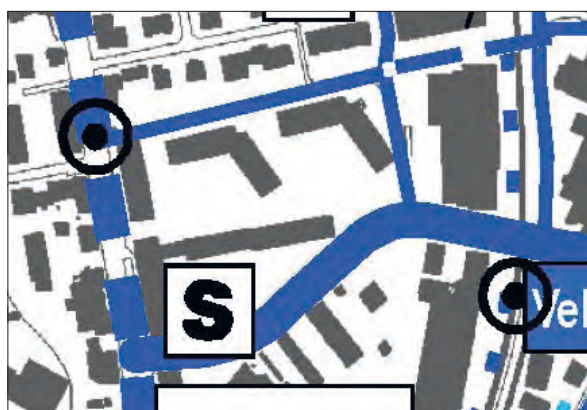


Abbildung 4: RP REGG: Teilplan Veloverkehr



Abbildung 5: Legende RP REGG: Teilpläne Verkehr

Richtplan Energie

Im Richtplan Energie ist im Perimeter vom Thomasweg/Stationsstrasse das Grundwasser als prioritärer Energieträger vorgesehen. Das Grundwasser ist jedoch aufgrund Abklärungen bzgl. Verfügbarkeit und Verunreinigungen nicht nutzbar. Aufgrund dieser Ausgangslage konnte die Gemeinde Köniz deshalb beim Kanton erwirken, dass anstelle des Grundwassers die Erdwärme als Umgebungswärme genutzt werden kann.

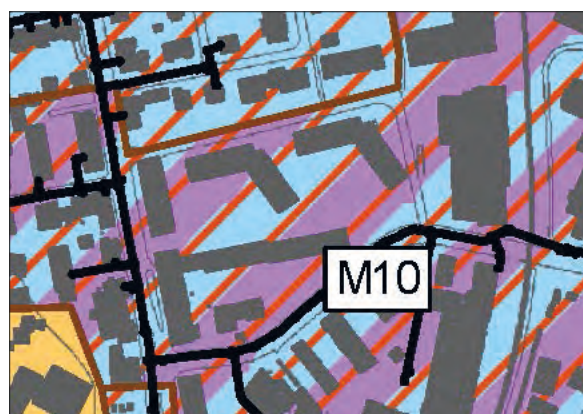


Abbildung 6: RP Energie



Abbildung 7: Legende RP Energie

Baurechtliche Grundordnung

Basis der vorliegenden UeO bildet die ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/Stationsstrasse“, welche im April 2016 in Kraft trat. In der laufenden Ortsplanungsrevision sind keine Änderungen vorgesehen.

Durch die ZPP soll eine dichte, sozialverträgliche, städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung mit einer hohen Wohnqualität ermöglicht werden.

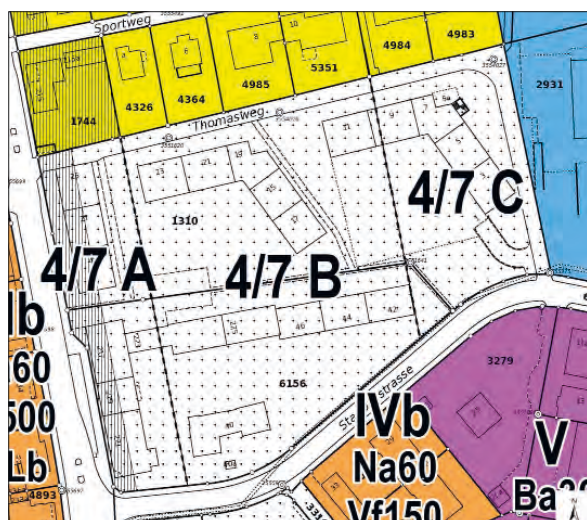


Abbildung 8: Nutzungsplan rechtskräftig, ZPP 4/7 Thomasweg/Stationsstrasse

Nutzungszone	
	Wohnzone
	Gemischte Zone
	Kernzone
	Dorfzone
	Arbeitszone 1 (ES III LSV)
	Arbeitszone 2 (ES IV LSV)
	Landwirtschaftszone, Strassen- / Bahnareal
Besondere Zonen	
	Zone mit Überbauungsordnung
	Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 50/54 Baugesetz
	Genehmigungsdatum UO
Gebiet, Gebietsbegrenzung	
	Gebiet mit Aufteilung ES III LSV
	Gefahrengebiet: Überflutungs-/Rutschgebiet
	Begrenzung von Gebieten (Bauklasse/UO/Sektoren)
Bauklassen, Beschränkungen	
IIa / E Bauklassen	
Nutzungsbeschränkungen	
Wa XX	Anteil Wohnnutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens XX %
Na XX	Anteil Nichtwohnnutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens XX %
Ba XX	Anteil Büronutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens XX %
D 100	Arbeitsplatzdichte mindestens 100 Arbeitsplatz/Zeile
D 200	Arbeitsplatzdichte mindestens 200 Arbeitsplatz/Zeile
Vf 150	Quaterflächen mit höchstens 150 m² Verkaufsfläche
Vf 500	Läden mit höchstens 500 m² Verkaufsfläche
Alb	Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilerzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind
ASa	Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen

Abbildung 9: Legende Nutzungsplan rechtskräftig

Wortlaut der ZPP-Bestimmungen:

Planungszweck

- Realisierung einer dichten, sozialverträglichen, städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung mit hoher Wohnqualität.

Art und Mass der Nutzung

- Die Art der Nutzung richtet sich nach den folgenden Bestimmungen:

Sektor A: Gemischte Zone AW (Anordnung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Ladennutzungen in den Erdgeschossen entlang der Könizstrasse), Verkaufsläden sind bis zu einer V von 500 m² zulässig.

Sektoren B, C: Wohnzone W.

- Maximale oberirdisch (GfO):
Sektor A: 10'000 m².
Sektor B: 10'000 m².
Sektor C: 10'500 m².

Zwischen den Sektoren A bis C ist eine Übertragung der GfO von maximal 1'000 m² pro Sektor gestattet. Aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens kann eine Verschiebung der Grenze zwischen den Sektoren von 3 m erfolgen.

Unabhängig vom Nutzungsmass kann zusätzlich für die Schulnutzung höchstens 500 m² GfO realisiert werden.

- Maximale Fassadenhöhe:

Sektor A: FH 18,0 m.

Sektor B: FH 15,0 m.

Sektor C: FH 21,0 m.

Gestaltungsgrundsätze

- Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen. Die der Sektoren gemäss Art. 2.3 ist bei tieferer Bauweise beizubehalten.

- 3.2 Im ganzen Perimeter sind für die Hauptbauten nur Flachdächer zulässig.
- 3.3 Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit den angrenzenden Quartieren in Bezug zu setzen. Die innenliegenden Aussenräume sind als Grünräume auszubilden.

Verschiedene Bestimmungen

- 4.1 Im Areal ist ein Kindergarten resp. Basisstufen-Standort im Erdgeschoss mit entsprechend geschütztem Aussenraum vorzusehen.
- 4.2 Die Parkierung ist für die Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierung erfolgt über die Stationsstrasse. Eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplätzen für die gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosse sowie Besucherparkplätze sind entlang der Köniz- und der Stationsstrasse sowie des Thomaswegs erlaubt. Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt maximal 0,5 Abstellplätze pro Wohnung. Die Bemessung der Parkplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach dem tieferen Wert der Bandbreite gemäss Art. 52
- 4.3 Es ist ein attraktives Angebot an Veloabstell-
- 4.4 Als durchgehende Verbindung ist zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartier-
- 4.5 Die Realisierung in Etappen ist vorgeschrieben. Die Aufteilung erfolgt aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens.
- 4.6 Die Neubauten dürfen höchstens 20% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken (Art. 13 KEnG).

4.7

Sektor A: ES III,
Sektor B, C: ES II.

Im Schutzplan der laufenden OPR sind auf der Grenze des Areals entlang der Könizstrasse geschützte Einzelbäume als Allee verzeichnet.



Abbildung 10: Schutzplan OPR (Stand 2).

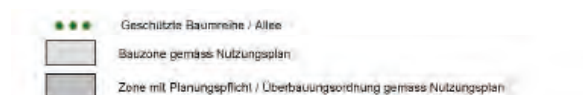


Abbildung 11: Legende Schutzplan

2 Planungsziele und Planungsgegenstand

2.1 Planungsziele

Grundlegend wird eine innere Verdichtung der Siedlung von der HIG angestrebt. Die Anlagestiftung ist bestrebt, eine nachhaltige Aufwertung des Areals mit einer sozial verträglichen und zukunftsorientierten Ersatzneubaulösung zu realisieren. Ein Neubau bietet sowohl für die Gemeinde Köniz, als auch für die HIG, die Chance, ein städtebaulich ansprechendes Projekt mit einem zukunftsgerichteten Wohnungsangebot zu realisieren. Zeitgemässe Grundrisse und eine - kante ökologische Optimierung Wohnraum, welcher heutigen und künftigen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht wird. Es soll zur Realisierung einer qualitativ hochwertige Überbauung kommen, welche auf dem Siegerprojekt „Urbanes Wohnen im Liebefeld“ basiert.

Von Seiten der Gemeinde Köniz wird zudem die Abstimmung mit der Strassenplanung Könizstrasse des OIK II zur Sicherstellung einer optimalen Erschliessung und Anbindung sowie die Realisierung eines Zierlaufes Sulgenbach als attraktiver Naherholungsraum der Überbauung angestrebt.

2.2 Planungsgegenstand

Um der Bedeutung und Komplexität der Aufgabenstellung gerecht zu werden, hat die HIG als Realisierungspartnerin auf Grundlage der verabschiedeten ZPP ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Gewählt wurde ein Studienauftrag mit vier Teams in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 zur Festlegung eines Bebauungskonzeptes sowie als Grundlage für die notwendige Überbauungsordnung (UeO). Aus dem Verfahren ging die Projektstudie von Aebi & Vincent Architekten AG und extra Landschaftsarchitekten AG als Gewinner hervor. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende UeO.

3 Grundlagen

3.1 Siegerprojekt

Das Siegerprojekt von Aebi & Vincent Architekten, Bern aus dem Studienauftrag vom 16. März 2017 beinhaltet die wichtigsten Aspekte für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, die architektonische Qualität und Aussenraumgestaltung in den Sektoren A, B, C. Das Siegerprojekt dient den Gemeindebehörden als wegweisende Grundlage für die Umsetzung der vorliegenden Überbauungsordnung oder künftigen Planungsmassnahmen im Wirkungsbereich der ZPP.

Die nachfolgend beschriebenen Inhalte sollen die charakterisierenden Elemente des Siegerprojekts wiedergeben.

Das Überbauungskonzept der Projektverfasser überzeugt insbesondere durch seine adäquate städtebauliche Einbettung und durch seine Rücksichtnahme auf die bestehende Struktur der umliegenden Quartierteile. Die geschickt und volumetrisch angeordneten Gebäude entsprechen einer konsequenten Weiterentwicklung der Testplanung. Die einfachen Gebäudevolumina und deren Zierungen bilden spannende und unterschiedlich gestaltete

Innenhöfe. Durch den Versatz der Gebäudezeile an der Könizstrasse entsteht eine klare Adressbildung. Die gesamte Überbauung vermag in ihrer Massstäblichkeit der einzelnen Gebäude und Innenhöfe sowie mit ihren Bezügen zu den angrenzenden Überbauungen und Erschliessungsstrassen städtebaulich zu überzeugen.

Die vorgeschlagene Ausgestaltung der Freiräume ein qualitätsvolles Wohnumfeld mit hoher Identität. Nebst den vielen Eingängen in den neuen Quartierteil am Thomasweg sind insbesondere die Aussenräume hofseitig mit grosser Sorgfalt ausgebildet und eine starke Identität, Durchlässigkeit und Ausstrahlung. Der Umgang mit den Rändern überzeugt durch seine Herangehensweise. Jede Aussenseite resp. jeder einzelne Strassenraum ist entsprechend seiner Funktion in Abstimmung mit dem Umfeld ausgebildet. Die Idee, den Sulgenbach wieder zu wird als Aufwertungspotenzial für das ganze Quartier betrachtet.

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird zwischen zwei Hauptwohnungstypologien unterschieden. Es werden fast ausschliesslich West-Ost oder Nord-Süd



Abbildung 12: Situationsplan Siegerprojekt Aebi&Vincent

ausgerichtete Wohnungen mit ähnlichem Detaillayout geplant. Aufgrund der reduzierten Gebäudelängen der einzelnen Häuser ergibt sich eine hohe Anzahl an Eckwohnungen. Durch das geschickte Abheben der Wohnungen vom Aussenraum im Erdgeschoss und der Ausbildung einer geschlossenen Loggia-Brüstung, entstehen privatisierte und windgeschützte Aussenräume für beinahe alle Wohnungen. Durch die -renzierten Gestaltungen der Aussenräume entstehen je nach Lage stark unterschiedliche Wohnmilieus und Aussenraumbeziehungen.

Die mittig angeordneten Erschliessungskerne werden zenital belichtet und sind räumlich attraktiv inszeniert. Die einzelnen Gebäude weisen im robusten städte-

Die Etappierung lässt sich gut sozialverträglich vollziehen und es, in jeder Etappe sowohl Wohnraum im preisgünstigeren wie auch im mittleren Preissegment anzubieten. Trotz der hohen Nutzungsdichte kommt das Projekt sehr selbstverständlich daher und hohe Qualitäten für die Bevölkerung im Liebfeld.

3.2 Plan Aussenraumgestaltung

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen zum künftigen Baugesuch wurden diverse Fragestellungen zur Erschliessung und Aussenraumgestaltung parallel zur Überbauungsordnung bearbeitet. Der Plan Aussenraumgestaltung ist für Details zur Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung den Bestimmungen der UeO beizuziehen.



Abbildung 13: Aussenraumgestaltung (Stand 15.05.2018)

Abbildung 14: Überbauungsplan (Stand 24.05.2018)

Für die Baubereiche für Hauptbauten werden die maximalen Fassadenhöhen pro Teilbaubereich dargestellt. Unterirdische Bauten sind im Baubereich für unterirdische Bauten zu erstellen.

Für eine bessere Verständlichkeit sind die Abbruchobjekte hinweisend dargestellt. Weiter dargestellt ist das Projekt „Strassenbauplan Sanierung Könizstrasse, Abschnitt Neuhausplatz/Thomasweg“.

4.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften regeln im Wesentlichen die Art und das Mass der Nutzung - namentlich die Verteilung der zulässigen oberirdisch auf die einzelnen Baubereiche - die Erschliessung und Parkierung sowie die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume. Zusätzlich enthalten sie Bestimmungen zum Schulstandort, zur Anlage Zierlauf Sulgenbach, zum Lärmschutz, zur Abfallbewirtschaftung, dem Umgang mit Energievorgaben der ZPP und zu den erforderlichen vertraglichen Regelungen.

Art und Mass der Nutzung

Im Art. 7 der UeV wird das pro Sektor mögliche Nutzungsmass festgelegt.

Die im Überbauungsplan festgelegte maximale Fassadenhöhe der Teilbaubereiche richtet sich nach dem Siegerprojekt „Urbanes Wohnen im Liebefeld“.

Das massgebende Terrain wird aufgrund der vor Ort nachvollziehbaren Koten der bestehenden Situation

Die Höhenkoten der überbauten Flächen werden interpoliert. Somit entsteht ein annähernd homogener Geländeverlauf, der sich an den bestehenden Anschlüssen der Umgebung orientiert (Art. 9 UeV).

Gesellschaft

Das Wohnraumangebot soll unterschiedliche Wohntypologien abdecken (Art. 11 UeV). Die Realisierung hat sozialverträglich zu erfolgen.

Die Baubereiche werden etappenweise überbaut (Art. 12 UeV). Die Zwischenstände sind dabei so zu wählen, dass die Bauten jeder Etappe in sich wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges Ensemble bilden und einen wohnlichen Zustand bieten.

Auf dem Areal ist zudem eine Schulnutzung (Kindergarten resp. Basisstufen-Standort) mit entsprechend geschütztem Aussenraum vorgesehen (Art. 13 UeV).

Baugestaltung

Für die Gesamtgestaltung der Bauten hat das Siegerprojekt „Urbanes Wohnen im Liebefeld“ illustrierenden Charakter. Grundsätzlich soll die Überbauung so gestaltet werden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und dem angrenzenden Quartier eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 14 UeV).



Abbildung 15: Visualisierung Baugestaltung

Gegenüber dem Raum sollen im Bereich der Könizstrasse im Erdgeschoss möglichst wenige geschlossene Fassaden entstehen, um eine hohe Aufenthaltsqualität und eine Verbindung/Sichtbeziehung zwischen Innen und Aussenraum zu (Art. 15 UeV).

Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum (Art. 17 UeV) soll durchlässig gestaltet werden, so dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das Siegerprojekt sowie der Plan Aussenraumgestaltung Thomasweg haben dabei illustrierenden Charakter.

Der Vorbereich Könizstrasse (Art. 18 UeV) dient als Zugangsbereich für publikumsorientierte Nutzungen. Den Übergängen von den Gebäuden zur Könizstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Der Vorbereich Könizstrasse ist abgestimmt mit der Strassenraumgestaltung der geplanten Sanierung Könizstrasse.

Die Ausgestaltung der siedlungsinternen Aussenräume ein qualitätsvolles Wohnumfeld mit hoher Identität. Sie werden verschiedenartig als Rasen, Urban Gardening, Park, Kiesplatz, Spielplatz, etc. genutzt (Art. 19 UeV). Die siedlungsinternen Aussenräume werden durchlässig gestaltet, sind mit der direkt umgebenden Bebauung in Bezug gesetzt und bilden ein Teil des Quartierwegenetzes. Zudem dienen sie u.a. der Erstellung von Nutzungsfeldern für gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche, dem Aussenraum der Schulanlage sowie der Realisierung von Vorplätzen, Zugangs-, Durchwegungs- und Hauseingangsbereichen, temporärer Möblierung und den Standorten für Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge.

Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Fläche zu den Wohnungen sich im siedlungsinternen Aussenraum des im Plan bezeichneten Bereichs.

Die im Überbauungsplan dargestellten Nutzungen im südlichen Teil des Vorbereichs Könizstrasse (Art. 21 UeV) stellen den Erhalt der schützenswerten Baumreihe sicher.

Als zusätzliches Element der Aussenraumgestaltung wird eine Anlage Zierlauf Sulgenbach ermöglicht (Art. 22 UeV). Dies für den ökologischen Mehrwert und als Aussenraum für die . Sollten die Anlagen Zierlauf Sulgenbach nicht realisiert werden, ist eine Nutzung der Flächen als siedlungsinterner Aussenraum zu gewährleisten (Art. 22 Abs. 3 UeV).

Erschliessung und Parkierung

Das Planungsgebiet wird für den motorisierten Individualverkehr ab der Stationsstrasse direkt in die Einstellhalle erschlossen (Art. 27 UeV). Eine zusätzliche Erschliessung für den Besucherverkehr und -Parkplätze, Anlieferung, Entsorgung- und Notzufahrten erfolgt weiterhin auf dem bestehenden Thomasweg als private Zufahrtsstrasse (Art. 24 UeV).

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über mehrere das Areal querende Quartierwege sowie einer nord-süd-querenden nutzbaren Fuss- und Radwegverbindung. Zwischen der Bushaltestelle „Thomasweg“, der S-Bahnstation „Liebefeld“ und dem Gebäude der Swisscom sind wie bisher direkte -lich nutzbare Fuss- und Radverbindungen sicherzustellen. Damit ist die zweckmässige Einbindung des Planungsgebiets in das örtliche Langsamverkehrsnetz sichergestellt (Art. 25 UeV).

Die Bereiche für Anlieferung/Warenumschlag am Thomasweg und an der Stationsstrasse sind im Überbauungsplan bezeichnet (Art. 26 UeV). Auf diesen Flächen kann gegebenenfalls bei Nichtgebrauch alternativ parkiert werden.

Die Abstellplätze aller Baubereiche sind für Motorfahrzeuge gemäss der ZPP unterirdisch in einer Einstellhalle zu organisieren. Für die Wohnnutzung sind max. 0.5 Abstellplätze pro Wohnung bereitzustellen. Eine geringe Anzahl Parkplätze für die gewerbliche Nutzung sowie für Besucher sind oberirdisch anzuordnen. Für Car-Sharing-Parkplätze können zwei zusätzliche Abstellplätze vorgesehen werden (Art. 28 UeV).

Die Berechnung der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 29 UeV). Davon müssen die -lichen und mindestens die Hälfte der privaten Abstellplätze oberirdisch angeordnet und je zu einem Drittel überdacht werden.

Entsorgung

Die exakte Lage und Abmessung der Standorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt (Art. 30 UeV).

Abbildung 16: Auszug Strassenplan 1, Neuhausplatz/Thomasweg (Stand 30.04.2018)

Bezüglich der Themen Bäume und Parkierung hat eine Abstimmung zwischen dem Grundeigentümer, dem OIK II, der Gemeinde Köniz und dem ANF (Abteilung Naturförderung des LANAT, Amt für Landwirtschaft und Natur) stattgefunden. Anstelle der bestehenden sechs Schutzbäume werden auf der Parzelle des Kanton zwei neue Bäume gesetzt und auf der Parzelle des Grundeigentümers zwei neue Bäume. Durch eine geschickte Platzierung der Bäume können so zudem fünf Parkplätze realisiert werden. Gemäss Abklärungen mit dem ANF ist die negative Baumbilanz im Strassenprojekt bewilligungsfähig, weil im Rahmen der UeO insgesamt sieben (einheimische und standortgerechte) Bäume vorgesehen sind.

Weiter wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Köniz der Schutzplan angepasst. Dabei ändert sich der Schutzstatus von Einzelbaum zu Reihe. Die Anzahl der Bäume muss in einer Reihe nicht mehr 1:1 erhalten werden.

Sämtliche bilden weiterhin eine Baumreihe. Total werden somit als Ersatz für die sechs zu fällenden Birken neu neun Bäume

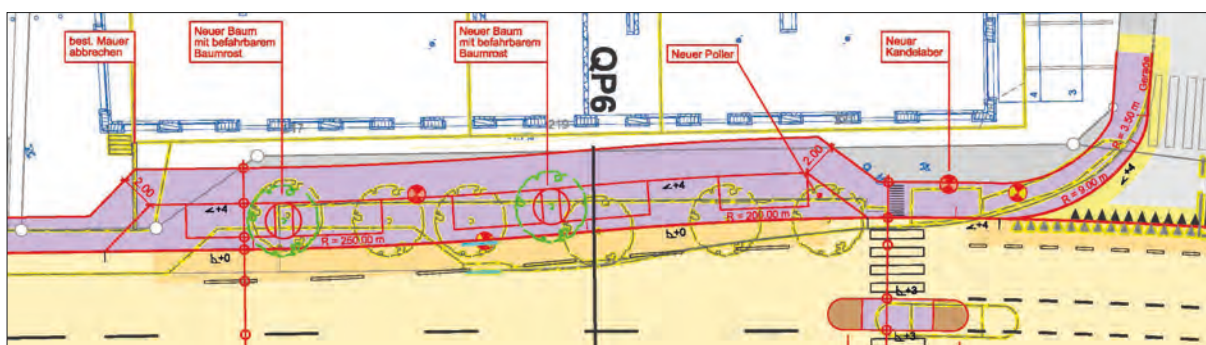


Abbildung 17: Details Strassenplan 1, Neuhausplatz/Thomasweg (Stand 30.04.2018)

5.2 Anlagen Zierlauf Sulgenbach

Das Siegerprojekt schlägt vor, den Sulgenbach entlang der Stationsstrasse als Gewässer erlebbar zu machen. Der Raum zwischen der Stationsstrasse und den Neubauten würde durch diese Massnahme einen natürlichen Aussen- und Übergangsraum bilden. Das Sichtbarmachen versteht sich als Reminiszenz an die Industriegeschichte des Ortes und gibt gleichzeitig dem neuen Quartier ein Element für ein einzigartiges Image und Identität.

Die Ausarbeitung eines Vorprojektes für die Wasserbaubewilligung wurde von der Gemeinde Köniz vergeben. Die Machbarkeitsstudie liegt seit dem 14.12.2017 vor. Darin wurde die Erlebbarmachung des Sulgenbachs anhand der hydraulischen Rahmenbedingungen, dem notwendigen Platzbedarf für Gewässer sowie der Anforderung der Zugänglichkeit für Personen (Erlebnis für Bewohner und Erholungsraum für das ganze Quartier) analysiert und bewertet (Variantenstudium).

Zierlauf

Durch ein Ziergewässer auf der Höhe des heutigen Terrains kann die Aussenraumgestaltung reagieren. Unterhalb des an die gehaltenen Zierlaufes verläuft der eingedolte Sulgenbach und der Kanal bleibt als Eindolung (Gewässer) bestehen.

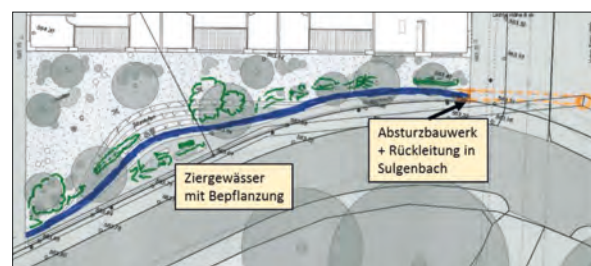
Beim Zierlauf soll das Wasser nicht auf der Höhe des heute eingedolten Bachs bleiben, sondern wird in einem Entnahmebauwerk mithilfe eines Schöpfrades auf das heute bestehende Niveau und damit um rund 2 m angehoben. Die bestehende Bachleitung (Kanal) bleibt und dient zur Beförderung von nicht angehobenem Wasser.

Durch die Anhebung des Wassers kann zwischen der Strasse und den geplanten Gebäuden der Verlauf des Zierlaufs frei gewählt werden. Damit ist auch eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Gestaltung - zung, Möblierung, Sicherheit und Zugang) rund um den Zierlauf gewährleistet. Die Höhenüberwindung bis auf die Sole des Bachkanals mithilfe von Böschungen und Mauern entfällt.

Am Ende des Zierlaufs im Bereich der Kreuzung Thomasweg/Stationsstrasse wird das an die geholt Wasser durch ein Absturzbauwerk zurück in den bestehenden Sulgenbachkanal geführt.



Abbildung 18: Sulgenbach als Ziergewässer



Festlegung Gewässerraum Kanal Sulgenbach (Eindolung)

Der eingedolte Sulgenbach-Kanal verläuft genau auf der Parzellengrenze im gemeinsamen Eigentum von Gemeinde und privaten Grundeigentümer.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Köniz ursprünglich auf die Festlegung des Gewässerraumes im Abschnitt Stationsstrasse verzichtet. Dieser sollte im Rahmen des Verfahrens der Überbauungsordnung aufgrund einer ZPP festgesetzt werden.

Im Prozess der Entwicklung der Überbauungsordnung kam der Gewässerraum nun jedoch ausserhalb des UeO-Perimeters zu liegen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung bestätigt im Vorprüfungsbericht, dass es sich bei der Überbauung um ein „dicht überbautes Gebiet“ handelt.

Die Gemeinde beruft sich auf die Ausnahmemöglichkeit in dicht überbauten Gebieten. Der Gewässerraum wird mit einer einseitigen asymmetrischen Führung mit 5 m Breite im Bereich der Stationsstrasse festgelegt. Dies entspricht der Situation des Gewässerraumes direkt nach dem UeO-Perimeter.

Zur Klärung der zuständigen Instrumente der Festsetzung, wird die Thematik der Ausscheidung des Gewässerraumes neu nicht mehr im Verfahren der UeO behandelt. Der Gewässerraum wird eigenständig im geringfügigen Erlassverfahren des Schutzplanes Naturobjekte verbindlich festgesetzt.



Abbildung 19: Schutzplan Stationsstrasse

6 Raumplanerische Interessenabwägung

6.1 Raumordnung

Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen

Legislaturplanung

Der Gemeinderat gab sich in der Legislaturplanung 2014 – 2017 unter dem Schwerpunkt 4 „Köniz entwickelt sein Siedlungsgebiet nachhaltig“ u.a. folgende Ziele:

- Das Wohnen ist in Köniz attraktiv.
- Die Entwicklung nach innen ist gefördert.
- Gewerbe, Industrie und Dienstleistungsbetriebe sind in ihrer Planung, Entwicklung und Ansiedlung unterstützt.

Die vorliegende Planung erfüllt diese Ziele. Mit den beabsichtigten Ersatzneubauten auf dem Areal Thomasweg/Stationsstrasse wird ein beispielhaftes Planungsverfahren mit Schwerpunkt einer Entwicklung und Verdichtung nach Innen vollzogen.

Neben wirtschaftlichen, sozialen und wohnhygienischen Aspekten verfolgt die HIG mit ihrem Vorhaben auch Zielsetzungen der Gemeinde Köniz:

- Die W wird vergrössert und leistet einen Beitrag für den wachsenden Wohnraumbedarf.
- Dies erfolgt durch die innere Verdichtung des Siedlungsraumes zugunsten des Landschaftsraumes und einer ressourcenschonenden Infrastruktur.
- Indem siedlungsplanerische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Aspekte vereint werden, entspricht das Vorhaben dem Grundsatz der Nachhaltigen Entwicklung.

Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde

Der RP REGG als zentrale Strategie die Innenentwicklung, d.h. eine bauliche Entwicklung möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes, wo die nötige Infrastruktur bereits besteht.

Im Detail werden mit den Ersatzneubauten im Areal Thomasweg/Stationsstrasse folgenden Zielen (Raumentwicklungstexten) des Richtplans Raumentwicklung Gesamtgemeinde entsprochen:

Entwicklung Bevölkerung und Arbeitsplätze:

- Verdichtung überbauter Gebiete (S3, S9)

Wohnungsangebot:

- Förderung von qualitativ guten Wohnbauprojekten an zentrumsnahen und gut mit dem - chen Verkehr erschlossenen Lagen (S1)
- Unterstützung von zweckmässigen Umstrukturierungen und Verdichtungen von Siedlungsgebieten (S3)

Mobilität/Erschliessung:

- Beschränkung von bestehenden und zukünftigen Wohn- und Arbeitsschwerpunkten auf gut mit dem ÖV erschlossene und wenn möglich zentrale Standorte (S1, S2)
- Ausbau und Attraktivieren der Netze für Fussgänger und Velofahrer (V8)
- Beschränkung des MIV-Verkehrsaufkommens mittels Parkplatzbewirtschaftung (V6, S5) und Mobilitätsmanagement (V9)

Wohn- und Siedlungsqualität:

- Förderung und Unterstützung qualitätssichernder Verfahren bei Neuüberbauungen (S1, S2)
- Förderung von Umstrukturierungen (S3)
- Aufwertung von Grün- und Freiräumen (S6)

Haushälterische Nutzung des Bodens

Dem im Raumplanungsgesetz festgelegten Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach Innen wird Rechnung getragen. Es kommt zu einer zweckmässigen Umstrukturierung und Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet. Ohne Verbrauch von zusätzlichem Landbedarf kann so eine Verdoppelung der W ohne Qualitätsverlust realisiert werden.

Mit dem Projekt wird die Realisierung von ca. 280 Wohnungen ermöglicht. Unter der Annahme, dass pro Wohnung mit einer Belegung von 1,9 Einwohner gerechnet wird, ergibt sich für das Areal Thomasweg eine Einwohnerzahl von rund 500 Einwohnern. Im Vergleich wohnen heute in den bestehenden 144 Wohnungen bei einer Belegung von 1,6 gesamthaft rund 230 Einwohner.

Unter der Annahme, dass zudem ca. 1'000 m² oberirdische für Gewerbe und Dienstleistung realisiert werden und pro Arbeitsplatz im Schnitt rund 40 m² zur Verfügung gestellt werden ergibt sich, dass auf dem Areal ca. 25 neue Arbeitsplätze entstehen.

Geordnete Besiedlung (Gefahrenkarte)

Für den Planungssperimeter selbst liegt keine Gefährdung vor. Im Süden grenzt es mit Teilen der Stationsstrasse an ein Gebiet mit Restgefährdung.

Orts- und Landschaftsbild

Die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten der beabsichtigten Neubauten innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung Thomasweg ZPP 4/7 wurde im Rahmen der Testplanung sowie im Besonderen im Studienauftrag mit vier Planungsteams nachgewiesen bzw. geprüft. Die Entwicklung eines Bebauungsmusters, welches sich optimal in das umliegende Quartier einfügt, war dabei ein wichtiger Bestandteil.



Abbildung 20: Gefahrenkarte

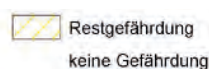


Abbildung 21: Legende Gefahrenkarte

Weiter beschreiben die Festlegungen in der Überbauungsordnung und insbesondere das Siegerprojekt die Grundanforderungen an die städtebauliche und freiraumplanerische Qualität der Bauprojekte. Das Siegerprojekt überzeugt durch seine eigenständige Antwort auf die Frage der inneren Verdichtung, welche trotz massiger Körnung eine gute Durchlässigkeit des Areals sowie Eingliederung ins Quartier zulässt. Die Aussenräume weisen eine Ausgestaltung aus und die Ränder des Areals sind sorgfältig ausgearbeitet.

Im revidierten Bauinventar der kantonalen Denkmaldes Kantons Bern sind für das Areal Thomasweg/Stationsstrasse keine Schutzbestimmungen de-

Im Perimeter sich entlang der Könizstrasse sech Schutzbäume. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Schutzplan angepasst. Damit ändert sich der Status von Einzelbaum zu Baumreihe. Mit der Überbauungsordnung und der Strassenplanung wird die Erstellung gewährleistet. Das Vorgehen ist mit dem OIK II und dem ANF koordiniert.

ZPP Nr. 4/7 Thomasweg/Stationsstrasse

In der ZPP Nr. 4/7 Thomasweg Stationsstrasse wurden die Sektoren festgesetzt, um der Dreiteiligkeit des Areals hinsichtlich Dichte und gerecht zu werden. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens konnte eine Verschiebung der Grenze zwischen den Sektoren von 3 m geprüft werden.

Die ZPP 4/7 Thomasweg Stationsstrasse enthält in 2.2 Planungswerte zum Mass der Nutzung je Sektor sowie in 2.3 weitere Grundsätze zur Höhenstaffelung / Fassadenhöhe je Sektor.

Nachweis auf Basis Siegerprojekt

Nachstehend wird auf Basis des Siegerprojektes der Nachweis geführt, dass die maximale - che oberirdisch (GfO) je Sektor eingehalten wird (vgl. auch Anhang A):

Die Vorgaben aus der ZPP wurden im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens konkretisiert (-> Richtprojekt) und in der UeO mittels Festsetzung von Baubereichen und maximalen Fassadenhöhen gesichert. Nachstehend werden die Festlegungen derjenigen Baubereiche, welche die Sektorengrenzen übertragen, kurz erläutert:

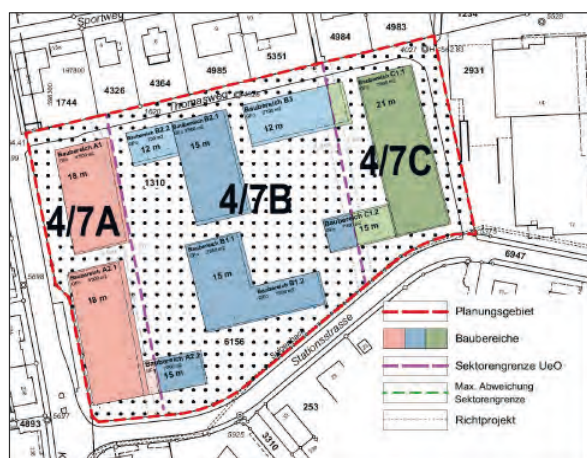


Abbildung 22: Schematische Darstellung Mass der Nutzung

Baubereich A1

Die Abweichung liegt innerhalb der zulässigen Abweichung von max. 3 m, gemäss 2.2 der besonderen Vorschriften zur ZPP 4/7.

Baubereich A2.2

Der Baubereich überragt die Sektorengrenze zum Sektor 4/7 B um mehr als 3 m. Er weist aber nur eine Fassadenhöhe von 15 m auf, welche der maximal zulässigen Fassadenhöhe im Sektor 4/7 B entspricht. Ein Überbauen der Sektorengrenzen ist grundsätzlich zulässig.

Baubereich B3

Der Baubereich überragt die Sektorengrenze zum Sektor 4/7 C um mehr als 3 m. Er weist aber nur eine Fassadenhöhe von 12 m auf, welche damit unterhalb der maximal zulässigen Fassadenhöhe im Sektor 4/7 C von 21 m liegt. Ein Überbauen der Sektorengrenzen ist grundsätzlich zulässig.

Baubereich C1.2

Der Baubereich überragt die Sektorengrenze zum Sektor 4/7 B um mehr als 3 m. Er weist aber nur eine Fassadenhöhe von 15 m auf, welche der maximal zulässigen Fassadenhöhe im Sektor 4/7 B entspricht. Ein Überbauen der Sektorengrenzen ist grundsätzlich zulässig.

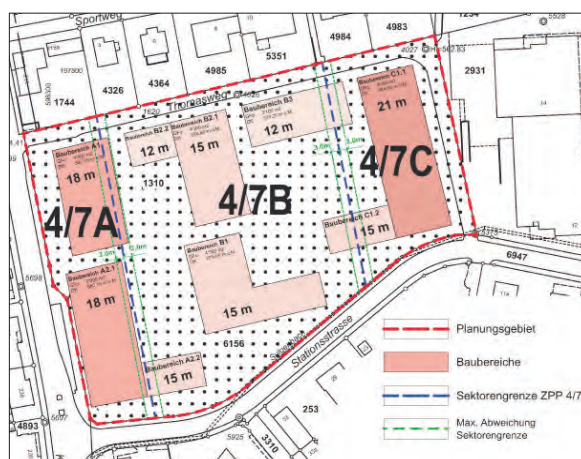


Abbildung 23: Schematische Darstellung Überlagerung Nutzungsplan mit Überbauungsplan

Die beschriebenen Anpassungen stellen eine qualitative Verbesserung dar. Entsprechend wird der in der ZPP 4/7 2.3 vorgeschriebene Gestaltungsgrund-

Rechnerischer Nachweis auf Basis UeO

In Art. 7 der UeV werden die maximalen oberirdischen pro Sektor Dabei beträgt die maximal zulässige GFo über alle Baubereiche $30'500 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2$ für die Schullnutzung. Unter Ausschöpfung der o.g. Abweichungsmöglichkeiten resultiert in der UeO folgende Flächenbilanz:

Sektor 4/7A:

GFo gesamt:	10'200 m ²
Zusammensetzung:	10'000m ² ZPP + 200m ² Sektor-Abtausch

Sektor 4/7B:

GFo gesamt:	11'300 m ²
Zusammensetzung	10'000m ² ZPP + 500m ² KiGa ZPP + 800m ² Sektor-Abtausch

Sektor 4/7C:

GFo gesamt:	9'500 m ²
Zusammensetzung:	10'500m ² ZPP - 1'000m ² Sektor-Abtausch

Total: 31'000m²

Schattenwurf

Mittels Schattendiagrammen (Anhang B) wurde gezeigt, dass die Bebauung grundsätzlich zu keiner übermässigen Beeinträchtigung der Nachbarschaft führt.

Aufgrund der Verdichtung kann in bestimmten Jahreszeiten eine weniger gute Besonnungssituation entstehen. Mit dem gewählten qualitätssichernden Verfahren wurde viel unternommen, die bestmögliche Bebauungslösung unter Berücksichtigung dieses Aspekts zu wählen. Das Beurteilungsgremium hat das Siegerprojekt hinsichtlich Beschattung mit Rücksichtnahme auf die nördlich gelegenen Nachbarn gewählt (beispielsweise durch die nur viergeschossige Bebauung des Baubereichs B3). Den Willen zur Verdichtung bekräftigt die Gemeinde mit ihrer Entscheidung, ein Teil des nördlich an das Areal Thomasweg angrenzende Quartier in die Bauklasse IV aufzuzonen. Dies erfolgt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision.

Wohnliche Siedlung

Das Areal ist Teil des Ortsteils Liebefeld. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Nähe sichergestellt (Neuhausplatz, Carba Center, Weissenstein/Neumatt). Es ist davon auszugehen, dass zudem innerhalb des Areals zusätzliche Angebo-

Mit der Planung wird eine Nutzungsdurchmischung, im Sinne einer urbanen Siedlung angestrebt. Um das zu erreichen, sind in der UeO Lagen für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. Zudem ist auf dem Areal eine Schullnutzung (Kindergarten resp. Basisstufen-Standort) mit entsprechend geschütztem Aussenraum vorgesehen.

Wichtiges Ziel der Planung ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes, vor allem entlang der Könizstrasse. An die siedlungsinternen Aussenräume werden ebenfalls hohe Anforderungen gestellt.

Preisgünstiger Wohnungsbau

Mit der Volksabstimmung vom 12. Februar 2017 hat das Könizer Stimmvolk den Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ angenommen. Entsprechend wird im Baureglement neu ein Artikel zum „preisgünstigen Wohnen“ verankert. Dieser verlangt, dass bei Ein- und Aufzonen 20% bis 40% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses - sofern dieses 4'000 m² GF übersteigt - für preisgünstigen Wohnungsbau reserviert wird. Dies tritt in Kraft, wenn die Nutzungsplanänderung in einem Ortsteil erfolgt, welcher von

Die Nutzungsplanänderung der ZPP 4/7 Thomasweg/Stationsstrasse trat vor der Neuregelung, im September 2016, in Kraft. Somit unterliegt die Planung nicht den Bestimmungen.

Bezüglich der Thematik des preisgünstigen Wohnungsbaus hat sich die HIG freiwillig bereit erklärt, rund ein Drittel der Wohnungen im etwas günstigeren Preissegment (als dem mittelpreisigen) gegenüber den 2/3 der Wohnungen im mittleren Segment anzubieten. Die günstigeren Wohnungen zeichnen sich dabei beispielsweise durch eine Erschliessung, kompakte W oder einem einfacheren Ausbaustandard (beispielsweise weniger Nasszellen) aus.

Es wurde bereits in den ZPP-Bestimmungen eine sozialverträgliche Überbauung gefordert, welche unterschiedliche Ausbaustandards ermöglicht.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Planungsperimeter ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die Könizstrasse existieren Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr MIV an das Basisnetz und an die Autobahn. Den Anschluss an den Verkehr ist einerseits durch die rege benutzte S-Bahn-Station Liebefeld sichergestellt, andererseits führten die Buslinien 10 und 17 direkt ins Zentrum von Bern bzw. Köniz.

Mit der Erschliessung des Areals über die direkte Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle und durch die

Konzentration weniger oberirdischer Kunden- und Besucherparkplätze auf der Könizstrasse und dem Thomasweg kann die Überbauung in sich mehrheitlich vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Die neuen Nutzungen werden gegenüber der heutigen Situation kaum zu Mehrverkehr auf der Könizstrasse und Stationsstrasse führen.

Zusammen mit der Neugestaltung der Könizstrasse trägt das Projekt zur Verbesserung für alle Verkehrsträger, der Aussenraumqualität und der Beziehungen zwischen Bus und der S-Bahn bei.

Die Könizstrasse ist bereits stark belastet. Zusätzliche Fahrten sind in diesem Bereich deshalb nicht unproblematisch. Der Wert der Abstellplätze wird für den Wohnungsbau auf 0,5 PP pro Wohnung beschränkt. Mit der Neuüberbauung wird kein Mehrverkehr ausgelöst. Der Knoten der Könizstrasse wird nicht zusätzlich belastet.

Ver- und Entsorgung

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, werden die Details zu den Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen des Plans Aussenraumgestaltung sowie der Überbauungsordnung geklärt. Dabei sind allenfalls

Für sämtliche Güter, welche mit der mobilen Sammlung der Gemeinde Köniz erfasst werden, sind an zwei Standplätzen Bereitstellungspunkte geplant. Diese liegen auf privatem Grund und werden durch die Eigentümer gebaut und betrieben. Die Gehdistanz zum Hauseingang beträgt weniger als 200m.

Energie

In der ZPP 4/7 sind – nach den Möglichkeiten des Kantonalen Energiegesetzes KEnG – erhöhte Energievorschriften festgelegt: „Die Neubauten dürfen höchstens 20% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken (Art. 13 KEnG)“. Die Gemeinde Köniz hat damit ihre Autonomie bezüglich Energie ausgenutzt.

Mit der Revision der kantonalen Energieverordnung (KE nV), welche seit dem 1. September 2016 in Kraft ist, wurde eine neue Berechnungsart eingeführt, die den Nachweis des gewichteten Energiebedarfs in kWh/m² einfordert. Der gewichtete Energiebedarf löst den Höchstanteil der nicht erneuerbaren Energien gemäss KE nV 2012 ab. Der Kanton hat mit der neuen Verordnung und dem Systemwechsel die Vorgaben beim Wärmeschutz um ca. 15% verschärft.

Die Grundeigentümerin hat sowohl die Vorgaben der KE nV 2016 als auch die 20/80-Regelung der ZPP zu erfüllen. Der Energienachweis ist für beide Anforderungen nach KE nV 2016 bzw. KE nV 2012 zu erbringen. Der Grundeigentümerin kommt dabei zu Gute, dass für den Nachweis der 20/80-Regelung der Anteil des eigens produzierten Stroms (Photovoltaik) den erneuerbaren Energien angerechnet werden kann. Ohne diese Möglichkeit wäre die ZPP-Vorschrift nach geltender KE nV und der doppelten Gewichtung von Elektrizität nicht oder nur mit Holz als Energieträger umsetzbar. Der Grundeigentümerin stehen somit weitere Varianten Die Details zu den Energievorschriften werden im Infrastrukturvertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde geregelt.

6.2 Umwelt

Lärm und Luftreinhaltung

Der Sektor A des Planungssperimeters ist der Lär- (ES) III zugeordnet. Diese Zuordnung ist aufgrund der geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen und der Lage entlang der Könizstrasse sinnvoll und entspricht den Kriterien der LSV. Beim vorliegenden Vorhaben kommen die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zur Anwendung. Im übrigen Planungssperimeter gilt die ES II und die Art der Nutzung ist als Wohnnutzung

Mit der Setzung der Baukörper resp. der Anordnung von Nutzungen sowie der Fassadengestaltung kann auf die Lärmsituation reagiert werden, so dass die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Es sind keine unzulässigen Auswirkungen bezüglich Lärm und Luftreinhaltung auf die Umwelt zu erwarten.

Lärmtechnischer Bericht siehe Anhang C.

Boden

Im Altlastenkataster sind für den Planungssperimeter keine Eintragungen vorhanden.

Kulturland

Von der vorgesehenen Planung sind keine Fruchtfol-

Gewässer

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au.

Mit der Möglichkeit einer Realisierung eines zusätzlichen Zierlaufes zum eingedolten Sulgenbach kann ein Beitrag zur Biodiversität geleistet werden.

Der Gewässerraum für den Sulgenbachkanal wird eigenständig im Schutzplan Naturobjekte ausgeschieden.

Der Schutzplan wurde vom 20. Juni bis 20. Juli 2018 zur gebracht. Es gingen keine Einsprachen und keine Rechtsverwahrungen ein. Die Anpassung des Schutzplanes wird zur Genehmigung beim AGR eingereicht.

Das AGR hat die Änderung des Schutzplans Naturobjekte, Teilgebiet untere Gemeinde, Stationsstrasse am 20. Dezember 2018 genehmigt. Der Schutzplan trat am 17. Januar 2019 in Kraft.

7 Planungsrechtliches Verfahren

7.1 Ordentliches Verfahren

In der ZPP ist der Planungszweck und die grundlegende Nutzungsvorschriften sowie die Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung enthalten. Die ZPP trat am 03. September 2016 in Kraft.

Für die Überbauungsordnung „Thomasweg ZPP 4/7“ ist gestützt auf das kantonale Baugesetz (Art. 58 Abs. 2 BauG) keine separate Mitwirkung notwendig. Die Beschlussfassung zur UeO liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und die Genehmigung erfolgt durch das kantonale Amt für Gemeinde- und Raumordnung (AGR).

7.2 Kantonale Vorprüfung

Nach der zustimmenden Behandlung im Gemeinderat im Dezember 2017 wurde das Planungsdossier der Überbauungsordnung Thomasweg ZPP 4/7 dem AGR zur Vorprüfung eingereicht. Zweck der kantonalen Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen und Vorschriften durch das AGR. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG).

Mit dem Vorprüfungsbericht vom April 2018 hat das AGR zum vorliegenden Planungsgeschäft Stellung genommen und die Genehmigung in Aussicht gestellt. Sämtliche involvierten Fachstellen unterstützen die vorliegende Planung und das Planungsergebnis wird als sehr gut gewürdigt. Folgende Änderungen und Präzisierungen wurden aufgrund der Feststellungen der Vorprüfung und den letzten Absprachen mit der

- Präzisierung der planungsrechtlichen Bedeutung des Siegerprojektes
- Bereinigung der mit „ungefährer Lage“ -
nen Festlegungen
- Präzisierung der Festlegungen zum Gesamtnutzungs-
mass und der der oberirdischen
- Erklärung zum massgebenden Terrain
- Präzisierung des Verkehrsregimes Thomasweg
sowie Zu- und Wegfahrt zur privaten Zufahrts-
strasse
- Präzisierung der Parkplätze Könizstrasse sowie
der Baumstandorte
- Klärung des Verfahrens zur Festlegung des Ge-
wässerraumes

- Präzisierung des Vorhabens des Zierlaufes
- Plan Aussenraumgestaltung als beizuziehendes
Instrument

Die vorliegende Überbauungsordnung wurde im Juni 2018 vom Gemeinderat zuhanden der

7.3

Im Rahmen der kann von natürlichen und juristischen Personen oder einspracheberechtigten Organisationen, die von der Planung unmittelbar in den eigenen schutzwürdigen Interessen sind, Einsprache erhoben werden (Art. 35 und 60 BauG).

Die fand vom 14. Juni 2018 bis zum 13. Juli 2018 statt. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Es wurde eine Rechtsverwahrung eingereicht. Die Inhalte des Überbauungsplans und der Vorschriften wurden somit aufgrund der nicht verändert.

7.4 Beschluss, Genehmigung und Umsetzung

Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 26. September 2018. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 27. Februar 2019 die Überbauungsordnung genehmigt.

Mit der Genehmigung hat das AGR von Amtes wegen folgende Anpassungen verfügt (kursiv):

- Art. 4 Abs. 2 Überbauungsvorschriften: Änderung des Datums des Planes Aussenraumgestaltung Thomasweg auf den *28. August 2017*
- Art. 7 Abs. 1 Überbauungsvorschriften: Ergänzung bei Sektor B: *11'300 m² inkl. 500 m² für die Schulnutzung*

Die Überbauungsordnung ist am 23. März 2019 in Kraft getreten.

7.5 Termine

Das Erlassverfahren der UeO ist wie folgt geplant:

- Kantonale Vorprüfung: Jan. - März 2018
- 14.06. - 13.07.18
- Beschluss Gemeinderat: 26. 09. 2018
- Genehmigung AGR: Winter 2018/19

8 Anhang und Beilagen

8.1 Anhang A

Nachweis der Flächen gemäss Siegerprojekt

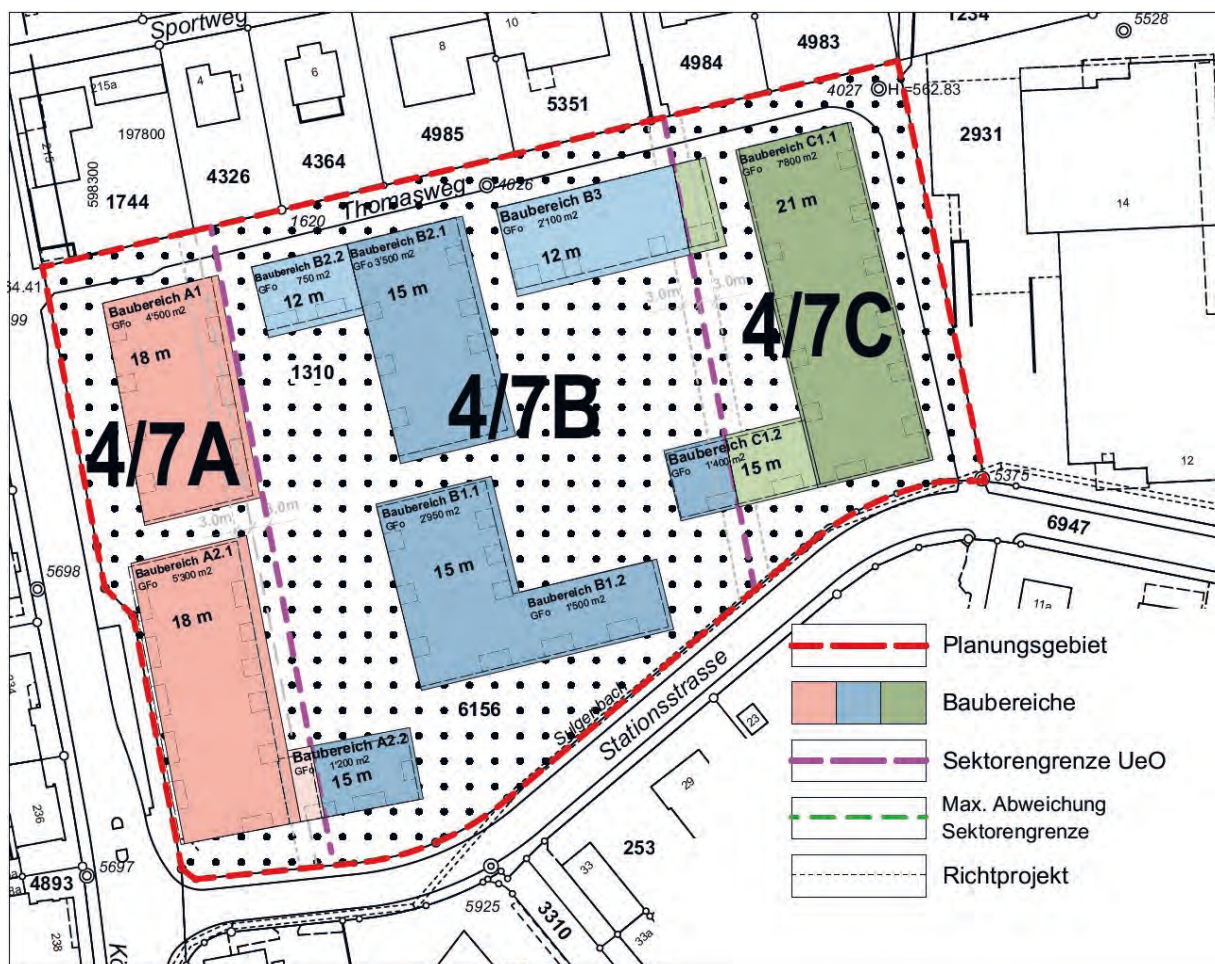
Bezeichnung	GGF	AGF	GF/Gesch.	Geschosse	4/7 A	4/7 B	4/7 C
Baubereich A1	787	71	716	6	4'296		
Baubereich A2.1	1'005	131	874	6	5'244		
Baubereich A2.2, Anteil A	95	7	88	5	440		
Baubereich A2.2, Anteil B* (abzüglich EH-Einfahrt)	178	26	150	5		700	
Baubereich B1.1	650	80	570	5		2'850	
Baubereich B1.2	313	35	278	5		1'390	
Baubereich B2.1	773	73	700	5		3'500	
Baubereich B2.2	204	27	177	4		708	
Baubereich B3, Anteil B	478	34	444	4		1'776	
Baubereich C1.2, Anteil B	124	13	111	5		555	
Baubereich B3, Anteil C	76	16	61	4			244
Baubereich C1.1	1'219	115	1'104	7			7'728
Baubereich C1.2, Anteil C	172	13	159	5			795
TOTAL gem. Richtprojekt je Sektor					9'980	11'479	8'767
TOTAL alle Sektoren							30'226

Zulässiger Flächentransfer gemäss ZPP

Max. GfO gem. ZPP					10'000	10'000	10'500
Schulnutzung (Kindergarten)						500	
Max. GfO gem. ZPP inkl Schulnutzung					10'000	10'500	10'500
Max. zulässiger Transfer je Sektor					1'000	1'000	1'000
Vorgenommener Transfer					0	+1'000	-1'000
Max. GfO je Sektor Vorgabe UeO					10'000	11'500	9'500
TOTAL max. GfO UeO							31'000

*Reduktion EG-Fläche um 50 m² aufgrund EH-Einfahrt

AGF:



8.2 Anhang B



8.3 Anhang C

Lärmtechnischer Bericht Areal Thomasweg

Bern, 22. August 2016

Kontur Projektmanagement AG

Areal Thomasweg Stationsstrasse in Köniz

Lärmtechnischer Bericht



Impressum

Projektleiter und Berichtsvfasser: P. Perrenoud

B+S AG

Weltpoststrasse 5 | Postfach 313
CH-3000 Bern 15 | +41 31 356 80 80

www.bs-ing.ch

Änderungsverzeichnis

VERSION	DATUM	VERFASSEN	BEMERKUNGEN
1	20.08.2016	Pe	
2			

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1. Auftrag	4
2. Grundlagen	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Verkehrsgrundlagen	5
2.3. Projektgrundlagen	6
3. Beurteilungspegel	7
3.1. Berechnungsmodell	7
3.2. Beurteilungspegel	7
3.3. Beurteilung	8
4. Massnahmen	9

1. Einleitung

1.1. Auftrag

Für die Planung der Überbauung des Areals Thomasweg Stationsstrasse in Köniz ist die Berücksichtigung des Strassenverkehrslärms der umliegenden Strassen von zentraler Bedeutung, da an den Fenster der lärmempfindlichen Räume die Belastungsgrenzwerte entsprechend der Lärmschutzverordnung eingehalten werden müssen.

Im vorliegenden Kurzbericht wird aufgezeigt, wo Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind und mit welchen Massnahmen diese vermieden werden können.

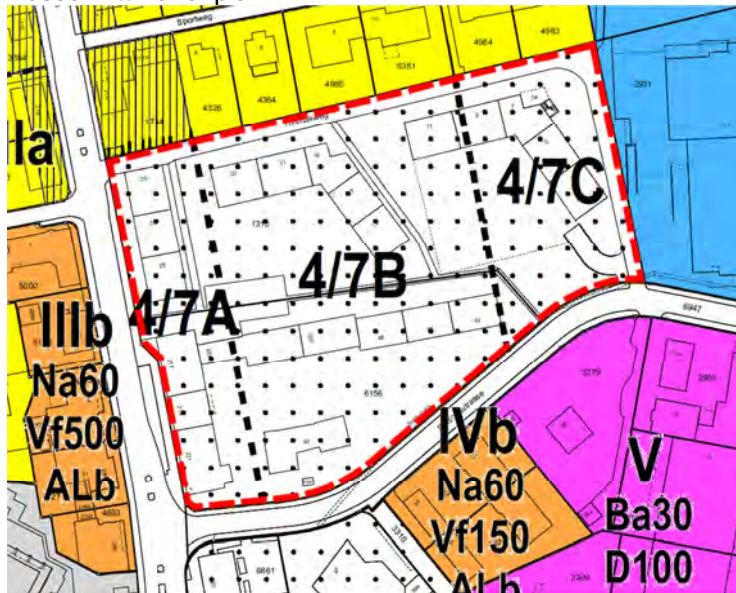
2. Grundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen

Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

Entsprechend dem Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Köniz befindet sich das Areal nun in der "ZPP 4/7 Thomasweg/Stationsstrasse. Der Sektor A (entlang der Könizstrasse) ist der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet. Die Sektoren B und C sind der ES II zugeordnet.

Ausschnitt Zonenplan:



Baulinienschema:



Bei Bauvorhaben (Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden) in erschlossenen Bauzonen gelten für lärmempfindliche Räume¹ die Immissionsgrenzwerte (IGW).

Für das vorliegende Bauvorhaben gelten somit die IGW der ES III, resp. der ES II, d.h. es dürfen gemäss LSV, Anhang 3 (Strassenverkehrslärm) folgende Beurteilungspegel Lr nicht überschritten werden:

ES III:

⇒ Lr tags = 65 dBA

⇒ Lr nachts = 55 dBA

ES II:

⇒ Lr tags = 60 dBA

⇒ Lr nachts = 50 dBA

2.2. Verkehrsgrundlagen

Könizstrasse: Quelle TBA, LOGO Zählstelle Nr. 2254

- Verkehr 2016:
 - DTV = 15'000 Fahrzeuge/Tag (jahresdurchschnittlicher Gesamtverkehr)
 - Nt = 870 Fahrzeuge/Stunde tags (6 - 22 Uhr)
 - Nt2 = 6 % Anteil lärmintensiver Fz. (Schwerverkehr) tags (6 - 22 Uhr)
 - Nn = 135 Fahrzeuge/Stunde nachts (6 - 22 Uhr)
 - Nn2 = 5 % Anteil lärmintensiver Fz. (Schwerverkehr) nachts (22 - 6 Uhr)

¹ Lärmempfindliche Räume sind:

Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume. Als lärmempfindliche Betriebsräume gelten auch Räume von Büros und Arztpraxen.

Stationsstrasse: Quelle Belastungsplan Köniz – Liebefeld, motorisierter Individualverkehr, DTV 2011-2015

- Verkehr 2016:

DTV	=	2'400 Fahrzeuge/Tag (jahresdurchschnittlicher Gesamtverkehr)
Nt	=	139 Fahrzeuge/Stunde tags (6 - 22 Uhr)
Nt2	=	6 % Anteil lärmintensiver Fz. (Schwerverkehr) tags (6 - 22 Uhr)
Nn	=	131 Fahrzeuge/Stunde nachts (6 - 22 Uhr)
Nn2	=	5 % Anteil lärmintensiver Fz. (Schwerverkehr) nachts (22 - 6 Uhr)

2.3. Projektgrundlagen

Für die Orientierung diene der Synthesepan:



3. Beurteilungspegel

3.1. Berechnungsmodell

Die Ermittlung der Lärmbelastung erfolgte rechnerisch, basierend auf den Verkehrsdaten gemäss Kapitel 2.2 sowie dem Berechnungsansatz StL-86+ (A = 43) für Strassenlärm. Für die Beurteilung wurde an den simulierten lärmexponierten Fassaden Berechnungspunkte gewählt.

3.2. Beurteilungspegel

Die Beurteilungspegel wurden einerseits auf der vorgesehenen Baulinie berechnet, andererseits in verschiedenen Abständen bis zu jener Distanz, wo der Immissionsgrenzwert eingehalten würde:

An der der Könizstrasse zugewandten Fassade (Frontfassade), es gilt ES III:

Frontfassade entlang Könizstrasse mit der heute signalisierten Geschwindigkeit 50 km/h:

Distanz ab Strassenmitte	Distanz ab Parzellengrenze	Distanz ab Baulinie	Beurteilungspegel	
			Lr Tag	Lr Nacht
11.5 m	5.0 m	0 m	68 dBA	59 dBA
16.5	10.0 m	5.0 m	66 dBA	57 dBA
20 m	13.5 m	8.5 m	65 dBA	57 dBA
25 m	18.5 m	12 m	64 dBA	55 dBA

Frontfassade entlang Könizstrasse mit einer signalisierten Geschwindigkeit 30 km/h:

Distanz ab Strassenmitte	Distanz ab Parzellengrenze	Distanz ab Baulinie	Beurteilungspegel	
			Lr Tag	Lr Nacht
11.5 m	5.0 m	0 m	66 dBA	57 dBA
12.5 m	6.0 m	1.0 m	65 dBA	57 dBA
17 m	10.5 m	5.5 m	64 dBA	55 dBA

An senkrecht zur Könizstrasse stehenden Fassaden (Seitenfassade), es gilt ES III:

Seitenfassade zur Könizstrasse mit der heute signalisierten Geschwindigkeit 50 km/h:

Distanz ab Strassenmitte	Distanz ab Parzellengrenze	Distanz ab Baulinie	Beurteilungspegel	
			Lr Tag	Lr Nacht
11.5 m	5.0 m	0 m	65 dBA	56 dBA
13.0 m	6.5 m	1.5 m	64 dBA	56 dBA
13.5 m	7.0 m	2.0 m	64 dBA	55 dBA

Seitenfassade zur Könizstrasse mit einer signalisierten Geschwindigkeit 30 km/h:

Distanz ab Strassenmitte	Distanz ab Parzellengrenze	Distanz ab Baulinie	Beurteilungspegel	
			Lr Tag	Lr Nacht
11.5 m	5.0 m	0 m	63 dBA	54 dBA

An der der Stationsstrasse zugewandten Fassade (Frontfassade), es gilt ES II:

Frontfassade entlang Stationsstrasse mit der heute signalisierten Geschwindigkeit 50 km/h:

Distanz ab Strassenmitte	Distanz ab Parzellengrenze	Distanz ab Baulinie	Beurteilungspegel	
			Lr Tag	Lr Nacht
10.0 m	5.0 m	0 m	60 dBA	47 dBA

Legende:

...	Immissionsgrenzwert (IGW) überschritten
...	Immissionsgrenzwert (IGW) eingehalten

3.3. Beurteilung

Aus den obigen Tabellen lassen sich folgende Aussagen machen:

- Entlang der Könizstrasse werden die IGW ES III an der Frontfassade auf der Baulinie überall überschritten.
- Der Abstand zur Strasse müsste bei $v = 50$ km/h etwa 12 m ab Baulinie betragen um die IGW ES III nur durch die Abstandsdämpfung einhalten zu können (bei 30 km/h sind es noch 8.5 m).
- An den Seitenfassaden werden die IGW bei $v = 50$ km/h ab einer Distanz von ca. 2.0 m ab der Baulinie (resp. Hausecke) eingehalten (bei 30 km/h ab Baulinie, resp. Hausecke).
- Entlang der Stationsstrasse werden die IGW ES II auch bei $v = 50$ km/h auf der Baulinie eingehalten.
- Unter Berücksichtigung einer Überbauung im Baubereich A, werden in den Baubereichen B und C (ES II) an sämtlichen Fassaden die IGW eingehalten.

4. Massnahmen

Entlang Könizstrasse

Auf der Baulinie werden die IGW der ES III um bis zu 4 dBA überschritten. Deshalb ist es ratsam, an dieser Fassade keine Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen anzuordnen. Möglich sind dagegen Fenster von nicht lärmempfindlichen Räumen wie Treppenhäuser, Gänge, Sanitärräume und Abstellräume etc. Weil die Überschreitungen unter 5 dBA betragen, könnten auch lärmempfindliche Betriebsräume wie z.B. Büros in Frage kommen.

Diese Aussagen gelten sowohl bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 50, als auch von 30 km/h auf der Könizstrasse.

An den "Seitenfassaden" zur Könizstrasse werden die IGW bereits ab einer Distanz von etwas mehr als 1.5 m ab der Baulinie, resp. Gebäudeecke eingehalten. Bei 30 km/h bereits ab Gebäudeecke.

Es können daher dort Fenster von allen Arten von Räumen, d.h. auch Wohnräumen angeordnet werden. Bei Wohnräumen dürften jedoch nicht gleichzeitig Fenster zum öffnen an der Frontfassade zur Könizstrasse angeordnet werden (nur Festverglasungen).

Entlang Stationsstrasse

Entlang der Stationsstrasse wird auch mit der heute geltenden Geschwindigkeit von 50 km/h die IGW der ES II ab der Baulinie eingehalten. Dort gibt es demnach keine Einschränkungen in der Raumanordnung.

B+S AG



P. Perrenoud
Experte Akustik



B. Kindler
Experte Akustik