



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Überbauungsordnung Buchseeweg/ Sägestrasse Sektor C Köniz; ZPP Nr. 5 / 2

Erläuterungsbericht

vom 28. Oktober 1999

INHALTSVERZEICHNIS

Ausgangslage

Situation/Planungsgebiet
Zone mit Planungspflicht ZPP 5/2 Sektor C

Konzept

Richtprojekt
Bebauungsform
Aussenraum
Erschliessung/Parkierung
Nutzung
Option Werkgeleise

Berechnungen

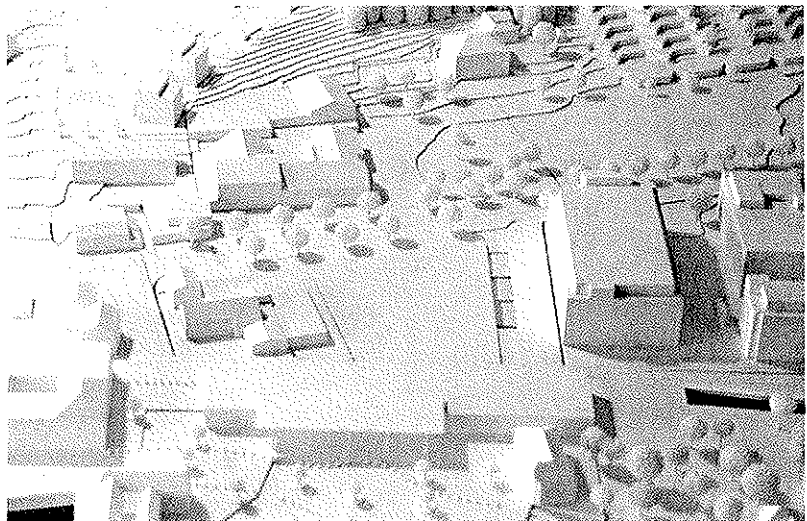
Mass der Nutzung
Parkplätze

Ausgangslage

Situation/Planungsgebiet

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die Parzelle 1882B/BR 7139 im Zentrum der Gemeinde Köniz. Die Parzelle ist im Eigentum der Burgergemeinde Bern und wird im Bau-recht von der Firma Langenegger genutzt. Die Firma Langenegger muss aus betrieblichen Gründen ihren Standort verlassen.

Im Rahmen der Überbauung Bläuacker und der Neuführung des Verkehrs erwirbt die Gemeinde Köniz im nördlichen Teil der Parzelle einen Streifen Land um die geplante Unterführung realisieren zu können.

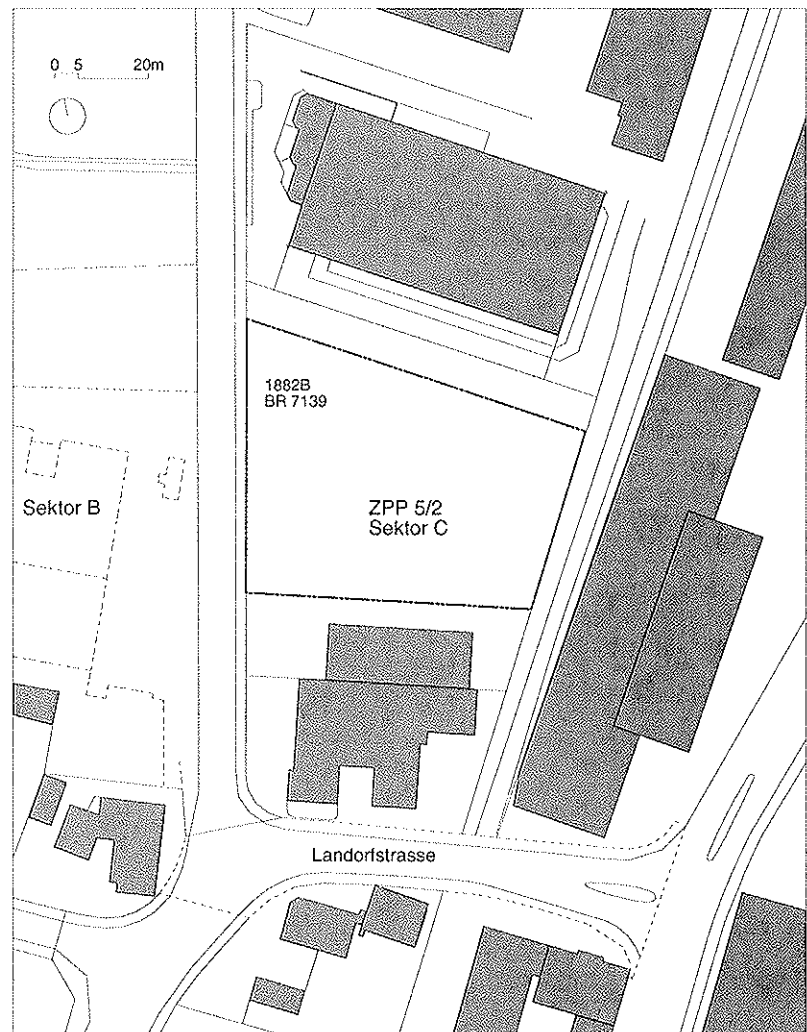


Das Grundstück wird einerseits durch die im Norden gelegenen Gewerbebauten und Unterführung und andererseits durch das im Süden und Osten angrenzende Ortsbildschutzgebiet geprägt.

Ein Baukörper auf diesem Grundstück muss verschiedene städte-bauliche Bedingungen erfüllen:

Erstens soll er einen Abschluss bilden zum bestehenden Gewerbe-gürtel im Norden und gleichzeitig einen Anschluss finden an das Gebiet im Süden. Zweitens muss er einen urbanen Strassenraum an der Sägestrasse definieren. Und drittens soll er in der Höhenentwicklung einen Übergang formen von Norden nach Süden und von Westen nach Osten.

Die Parzelle 1882B/BR 7139 ist der Sektor C der Zone mit Planungspflicht ZPP 5/2 Buchseeweg/Sägestrasse.



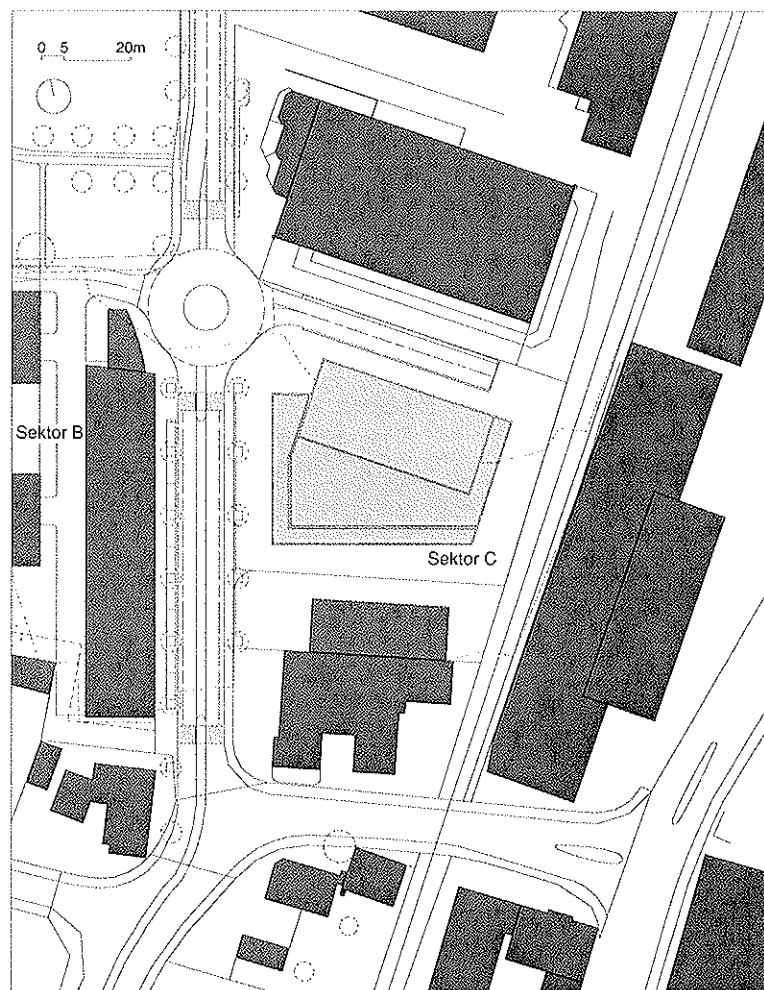
Zone mit Planungspflicht
ZPP 5/2 Sektor C

Die Zielsetzungen der Überbauungsordnung entsprechen weitgehend den ZPP Vorschriften. Ausnahme bildet der Planungszweck, wo "Verteilzentrum" durch "Verkaufsnutzungen" ersetzt wurde.

Konzept

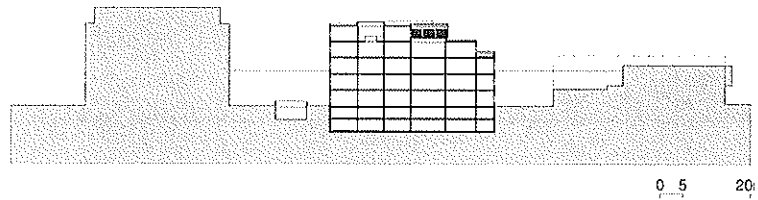
Richtprojekt

Als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung wurde ein Richtprojekt erarbeitet, das für zukünftige Planungen auf diesem Areal wegleitend sein soll.



Bebauungsform

Das Überbauungskonzept entwickelt sich aus dem Thema des Überganges von der Gewerbezone zum Ortsbildschutzgebiet im Süden einerseits und andererseits aus dem Übergang von der Überbauung im Sektor B zum Bläuacker im Osten.



Ein strukturierter monolithischer Baukörper geht auf die unterschiedlichen Anforderungen der bestehenden Bebauungsstruktur, sowohl in den Grundrissen als auch in den Schnitten, ein. Er vermittelt und integriert sich zugleich.

Aussenraum

Entlang der Sägestrasse ist eine Reihe von hochstämmigen Bäumen vorgesehen, die Bestandteil einer geplanten Allee sein werden.

Mit partiellen Begrünungen wird der Grünflächenanteil von 15 % sichergestellt.

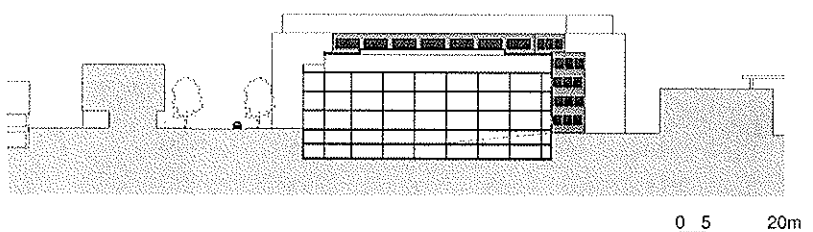
Der Baukörper kann rundum umfahren werden. Die Gewerbeflächen können somit von allen Seiten, wie bei den bestehenden Gewerbebauten, beliefert werden.

Erschliessung/Parkierung

Die Erschliessung der Parzelle 1882B/BR 7139 für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Sägestrasse.

Die Anlieferung des Gewerbes erfolgt über Verladerampen im Erdgeschoss.

Die Parkierung für Personenwagen ist im Untergeschoss vorgesehen.

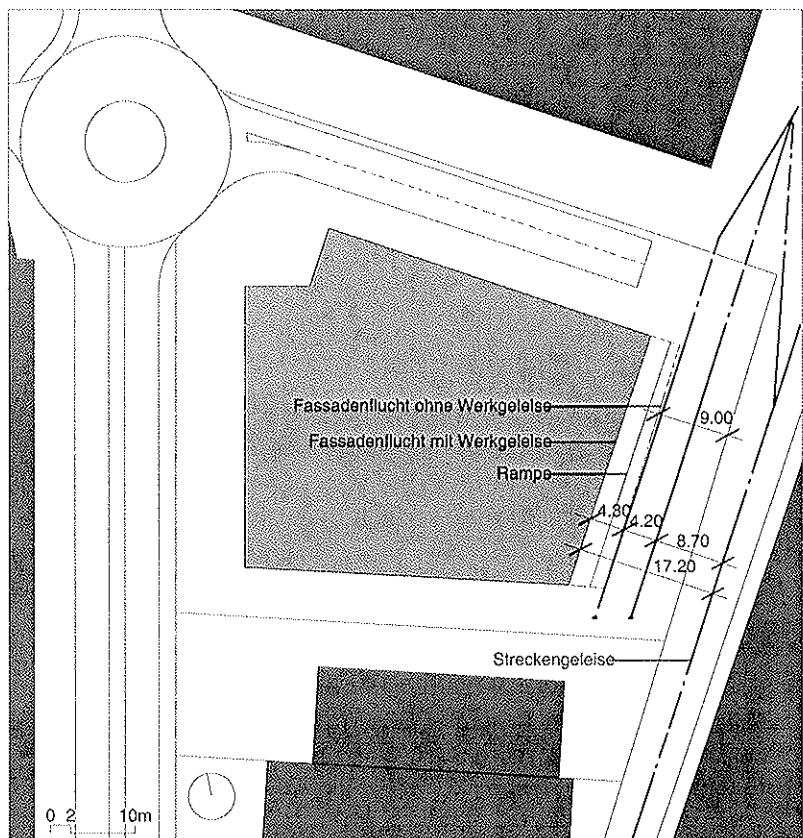


Nutzung

Die Flächen im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sind für Gewerbe- und Produktionsbetriebe vorgesehen. Im 3. und 4. Obergeschoss sind Büronutzungen untergebracht, die über Lichthöfe erschlossen werden. Verkaufsnutzungen sind im 1. Untergeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss möglich. Lagerräume und Einstellhalle befinden sich in den Untergeschossen.

Option Werkgeleise

Das Richtprojekt verzichtet auf einen Werkgeleise-Anschluss. Sollte aber ein Benutzer ein Werkgeleise wünschen, verkleinert sich das Baufeld entsprechend den von den BLS geforderten Abständen zum Streckengeleise.



Berechnungen

Mass der Nutzung

Bruttogeschossflächen gem. Richtprojekt:

Nutzung	Geschoss	BGF	%
Gewerbe	EG, 1. OG, 2. OG	4864m ²	68.0
Büro	3. OG, 4. OG	1887m ²	26.4
Erschliessung		401m ²	5.6
Total 1		7152m ²	100
Lager/Parking	1. UG, 2. UG	3421m ²	
Total 2		10573m ²	

Parkplätze

Gewerbe/Verkauf/Büros

Normbedarf gem. Art. 4 PPV

Gewerbe	2131m ² à 1PP/150m ²	14.2PP
Besucher	2131m ² à 1PP/1000m ²	2.1PP
Verkauf	3000m ² à 1PP/120m ²	25PP
Besucher	3000m ² à 1PP/50m ²	60PP
Büro	2020m ² à 1PP/80m ²	25PP
Besucher	2020m ² à 1PP/240m ²	8PP
Total Normbedarf		83PP

Reduktion

Haltestellenkategorie gem. Art.5 PPV: I
 Güteklasse gem. Art. 6 PPV: KL. A, (Kunden: KL. C)
 Red. Parkplatzbedarf gem. Art. 7 PPV: Beschäftigte: 30%
 Kund./Bes.: 70%

Gewerbe	2131m ² à 1PP/150m ² x 0.3	4.3PP
Besucher	2131m ² à 1PP/1000m ² x 0.7	1.5PP
Verkauf	3000m ² à 1PP/120m ² x 0.3	7.5PP
Kunden	3000m ² à 1PP/50m ² x 0.7	42.0PP
Büro	2020m ² à 1PP/80m ² x 0.3	7.6PP
Besucher	2020m ² à 1PP/240m ² x 0.7	5.9PP
Total Parkplätze reduziert		69PP