



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz (ZPP Nr. 5/7)

mit Änderung vom 26. November 2007 (der Überbauungsplan bleibt unverändert)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Ergänzende Unterlagen:

- Mitwirkungsbericht
- Bericht des Beurteilungsgremiums "Studienauftrag" vom 3. Juni 2005
- Modell 1:500

Massstab	1 : 500	Format	63 x 30
Datum	24. Januar 2006	Der Gemeindeplaner	M. Lehmann

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 2. September bis 2. Oktober 2005
Vorprüfung vom 13. Dezember 2005
Publikation im Anzeiger Region Bern vom 3. / 8. Februar 2006
Öffentliche Auflage vom 3. Februar bis 6. März 2006

Einspracheverhandlung am	2. Mai 2006
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. Juni 2006

Der Präsident	Die Gemeindeschreiberin
<i>M. Lehmann</i>	<i>B. P. ...</i>

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 13.7.06	Die Gemeindeschreiberin
	<i>B. P. ...</i>

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

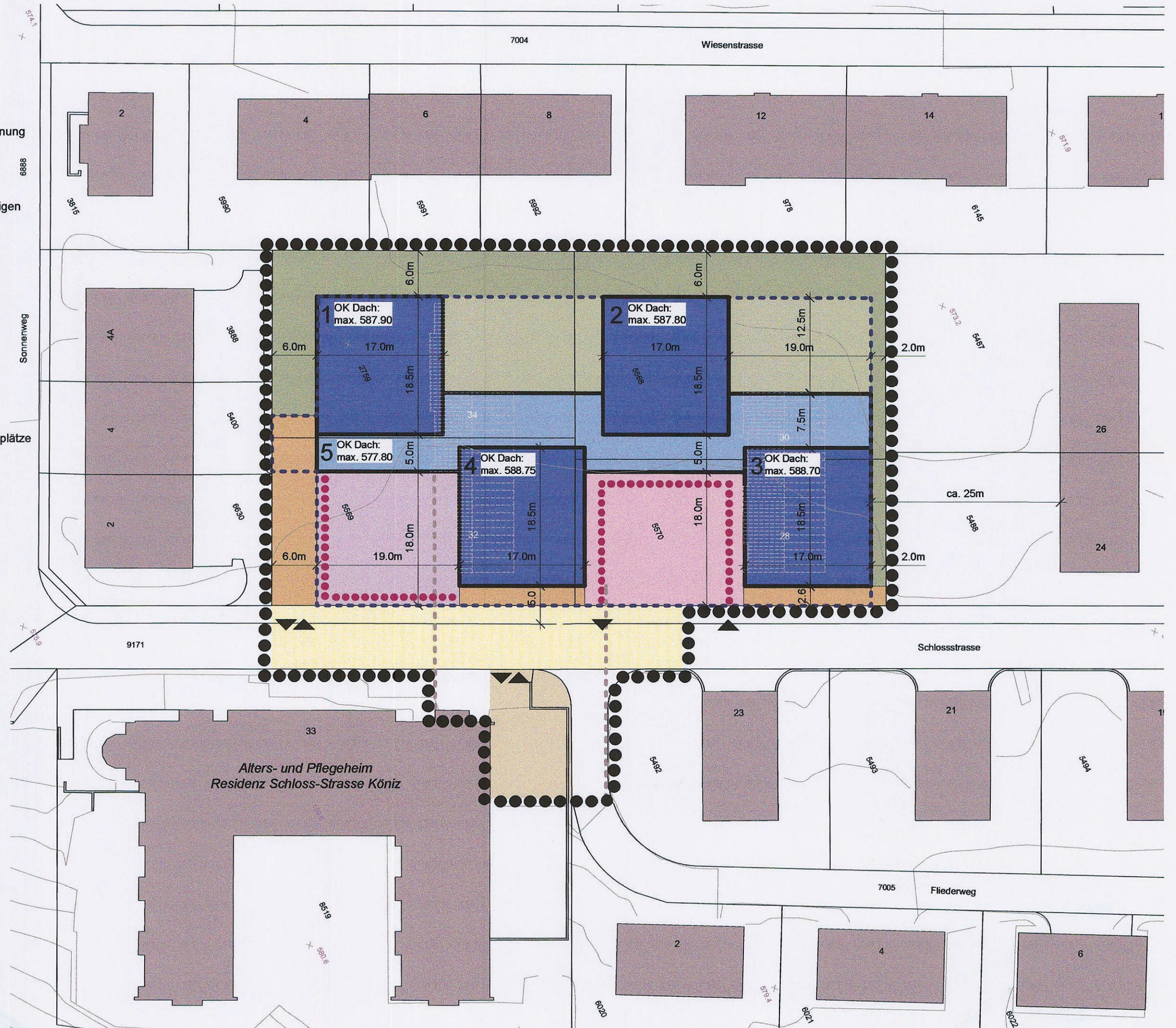
07. SEP. 2006

A. ...

Legende

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Art. 2)
- Abzubrechende Bauten
- Baufelder mit Angabe der max. zulässigen Dachkote (DK, in m.ü.M.) (Art. 7,8)
- Quartierhof (Art. 12)
- Erschliessungshof (Art. 13)
- Grünhöfe (Art. 15)
- Gemeinsamer Grünraum
- Zufahrten, Container (Art. 16)
Zweiradabstellplätze
- Bereich für oberirdische Besucherparkplätze
- Bereich verkehrsberuhigende Massnahmen (Art. 17)
- Ein-/Ausfahrt (Art. 16)
- Hauszugang (Art. 14)
- Einstellhalle (Art. 16)
- Bereich für unterirdische Service- und Fussgängerverbindung

OK EG neu = 574.28 m.ü.M.





Überbauungsordnung Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz (ZPP 5/7)

mit Änderung vom 26. November 2007

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1 : 500
- Überbauungsvorschriften

Ergänzende Unterlagen (nur orientierenden Charakter):

- Mitwirkungsbericht
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 3. Juni 2005
- Modell 1:500

Datum: 24. Januar 2006

Der Gemeindeplaner

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 2. September - 2. Oktober 2005

Vorprüfung vom 13. Dezember 2005

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 3. / 8. Februar 2006

Öffentliche Auflage vom 3. Februar - 6. März 2006

Einspracheverhandlung am	2. Mai 2006
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28.06.06

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 13.7.06

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

07. SEP. 2006

	Art Nr.	Inhalt / Bezeichnung
Allgemeine Bestimmungen	1	Planungszweck
	2	Wirkungsbereich
	3	Stellung zur Grundordnung
	4	Lärmschutz
	5	Inhalt des Überbauungsplans
Nutzung, Bebauung, Gestaltung	6	Art und Mass der Nutzung
	7	Baufelder und Bereich unterirdische Fussgängerführung
	8	Gebäudehöhen
	9	Gestaltungsgrundsätze
	10	Dachgestaltung
Aussenbereich, Parkierung, Erschliessung	11	Umgebungsgestaltung
	12	Quartierhof
	13	Erschliessungshof
	14	Behindertengerechte Zugänge
	15	Grünhöfe
	16	Zufahrten, Parkierung, Container, Zweiradabstellplätze
	17	Bereich für verkehrsberuhigende Massnahmen
Weitere Bestimmungen	18	Energie
	19	Vereinbarungen, Verträge
	20	Inkrafttreten

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung Seniorenresidenz Schloss-Strasse bezweckt:

- Die Schaffung der planerischen Grundlage zur Realisierung von Seniorenwohnungen und Dienstleistungsangeboten, welche in betrieblichem Zusammenhang mit der Seniorenresidenz stehen (z.B. Cafeteria, Gesundheit, Rehabilitation, Körperhygiene u.a)
- Die bauliche und betriebliche Anbindung an das bestehende Alters- und Pflegeheim Residenz Schloss-Strasse Köniz
- Den Einbezug der Schloss-Strasse in die Umgebungsgestaltung der Seniorenresidenz und Realisierung der verkehrsberuhigenden Massnahmen
- die Realisierung einer Besucherparkierung

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich umfasst das im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnete Areal.

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Verordnungen.

Art. 4 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden geregelt:

1. Wirkungsbereich
2. Die Lage und Abmessung der Baufelder für ober- und unterirdische Bauten
3. Die maximal zulässigen Dachkoten
4. Die Lage und der Zweck der Aussenräume inklusive Parkierung, Zweiradabstellplätze und Entsorgung (Container)
5. Die Zufahrten und Zugänge zu Einstellhalle und Gebäude
6. Der Bereich der unterirdischen Service- und Fussgänger Verbindung
7. Der Bereich der Verkehrsberuhigungsmassnahmen
8. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude Schlossstrasse Nr. 28, 30, 32, 34

Nutzung, Bebauung, Gestaltung

Art. 6 Art und Mass der Nutzung

1. Es sind Nutzungen für das Wohnen und für Dienstleistungen, welche in betrieblichem Zusammenhang mit der Seniorenresidenz stehen zulässig: z. B. Cafeteria, Aufenthalts- und Begegnungsräume, Therapieräume, Coiffeur etc.
2. Das Mass der Nutzung wird durch die Abmessung der ober- und unterirdischen Baufelder sowie deren max. Dachkoten bestimmt. Die max. Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt total ~~5'700 m²~~ **6'400 m²**.
3. Im Erdgeschoss sind vorwiegend öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

Art. 7 Baufelder und Bereich unterirdische Fussgängerführung

1. In den Baufeldern darf bis an die Baufeldgrenze gebaut werden.
2. Der Bereich für die unterirdische Service- und Fussgänger-Verbindung definiert die ungefähre Lage eines Durchgangs zwischen der bestehenden und der neuen Seniorenresidenz. Die definitive Lage, die Terrainüberdeckung, die Gestaltung sowie die Werkleitungsführungen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Kosten für allfällige Werkleitungsverlegungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer im Überbauungsplanperimeter.

Art. 8 Gebäudehöhen

1. Die angegebenen maximalen Dachkoten (DK) gelten bis oberkant Brüstung des Flachdachabschlusses. Davon ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten sowie Einrichtungen zur Gewinnung von Solarenergie.
2. Dachaufbauten gemäss Abs. 1 dürfen die Dachkote nur um das mindest notwendige Mass (Vorschriften, Technik) überragen.
3. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 14.00m. Die Messweise richtet sich nach dem Baureglement.
4. Für die Baufelder 1 bis 5 gelten nachfolgende maximale Dachkoten in Meereshöhe:
Baufeld 1: 587.90 m.ü.M.
Baufeld 2: 587.80 m.ü.M.
Baufeld 3: 588.70 m.ü.M.
Baufeld 4: 588.75 m.ü.M.
Baufeld 5: 577.80 m.ü.M.
Bezugshöhe OK EG neu = 574.28 m.ü.M.

Art. 9 Gestaltungsgrundsätze

Die architektonische Gestaltung und Massstäblichkeit, insbesondere die Fassadenstruktur und Materialisierung ist nach einheitlichen Grundsätzen auszubilden.

Art. 10 Dachgestaltung

1. Es sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer vorzusehen.
2. Die Dachflächen der Baufelder 1 bis 4 sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit technischen Aufbauten oder Einrichtungen zur Gewinnung von Solarenergie versehen sind.

Aussenbereich, Parkierung, Erschliessung**Art. 11 Umgebungsgestaltung**

Im Baubewilligungsverfahren ist zwingend ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Folgende Inhalte sind verbindlich nachzuweisen:

- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere die Übergangsbereiche zu den Nachbargrundstücken und zur Schloss-Strasse
- Gestaltung des Quartier- und des Erschliessungshofes
- Gestaltung der Grünhöfe
- Art und Standort von hochstämmigen Bäumen
- Gestaltung der Verkehrsberuhigungsmassnahmen
- Abfallentsorgung
- Lage der oberirdischen Parkplätze, inkl. Besucherparkierung, der Zweiradabstellplätze und der Containerstandorte

Art. 12 Quartierhof

1. Der Quartierhof ist öffentlich zugänglich und dient als Begegnungs- und Aufenthaltsbereich für Bewohner der Seniorenresidenz, Besucher und Quartiersbewohner.
2. Das Platzniveau ist identisch mit der Höhenlage von OK EG der Seniorenresidenz. Zur höhergelegenen Schloss-Strasse wird der Niveauunterschied mit architektonischen Elementen wie Treppen, Brunnen und Stützmauern mit integrierten Rampen gestaltet.
3. Die Oberflächenmaterialien und Gestaltungselemente sind aufeinander abzustimmen und in Ihrer Vielfalt zu minimieren. Für den Quartierhof ist eine Pflasterung (Betonstein oder dgl.) in Abstimmung zur architektonischen Gesamtwirkung vorzusehen.

4. Dem Baufeld 5 vorgelagerte eingeschossige Bauten (z.B. Foyer, Windfang, Veranda) und auskragende Vordächer und Bauteile in den Quartierhof sind zulässig.
5. Die Gestaltung des Quartierhofs ist im Zusammenhang mit den vorgesehenen Verkehrsberuhigungsmassnahmen an der Schloss-Strasse aufeinander abzustimmen.

Art. 13 Erschliessungshof

1. Der Erschliessungshof dient als direkte Zufahrt und Vorfahrt für die Bewohner, für die Anlieferung und für Kurzzeitparkierer.
2. Das unterste Platzniveau ist identisch mit der Höhenlage von OK EG der Seniorenresidenz. Zur höhergelegenen Schloss-Strasse wird der Niveauunterschied mit Stützmauern und integrierten Rampen gestaltet. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über zwei senkrecht zur Schloss-Strasse stehenden Rampen.
3. Dem Baufeld 5 und der Einstellhallenzufahrt vorgelagerte eingeschossige Bauten (z.B. Pergolen, Foyer, Windfang) und auskragende Vordächer / Bauteile in den Erschliessungshof sind zulässig.

Art. 14 Behindertengerechte Zugänge zum Gebäude

Ein behindertengerechter Zugang zum Gebäude ist entweder über den Quartierhof oder Erschliessungshof zu gewährleisten.

Art. 15 Grünhöfe

Die Grünhöfe können als Gartenwelten (z.B. Zier- Gemüse- oder Kräutergarten) gestaltet werden. Die Versiegelung der Bodenoberfläche ist zu minimieren.

Art. 16 Zufahrten / Parkierung / Container / Zweiradabstellplätze

1. Für die Berechnung der Autoabstellplätze gilt die Kant. Bauverordnung.
2. Für Kurzzeitparkierung sind im Erschliessungshof maximal zwei Autoabstellplätze gestattet.
3. Auf den gekennzeichneten Feldern können ausgewiesen werden:
 - Ein-/Ausfahrten in die Einstellhalle
 - Zufahrt für Anlieferung, Umzüge
 - Containerstandplätze zur öffentlichen Abfallentsorgung
 - Zweiradabstellplätze

Art. 17 Bereich für verkehrsberuhigende Massnahmen

1. Die verkehrsberuhigenden Massnahmen sind in Abstimmung mit den angrenzenden Baubereichen (Quartierhof, Baufeld 4, Erschliessungshof) zu gestalten.
2. Die definitive Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
3. Die Ausführung der Verkehrsberuhigungsmassnahmen hat spätestens nach der Fertigstellung der letzten Bauetappe zu erfolgen. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer im UeO-Perimeter und sind vertraglich zu regeln.

Weitere Bestimmungen**Art. 18 Energie**

1. Bei der Planung und Ausführung des Gebäudes sind die Bestimmungen der geltenden Energiegesetzgebung einzuhalten sowie weitere geeignete Massnahmen vorzusehen, welche den Betrieb und die Benutzung des Gebäudes mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben.
2. Die Neubauten der Seniorenresidenz sind am bestehenden Wärmeverbund Stapfen anzuschliessen. Keine Anschlusspflicht besteht, falls der Energiebedarf vollständig mit erneuerbaren Energieträgern abgedeckt werden kann oder bei der Realisierung eines MINERGIE oder MINERGIE-P Gebäudes.

Art. 19 Vereinbarungen, Verträge

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.) vor Einreichung des Baugesuches sicherzustellen.

Art. 20 Inkrafttreten

Nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (Art. 110 BauV) tritt die Überbauungsordnung mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft.