

Genehmigungsexemplar

Zone mit Planungspflicht ZPP 5/10 «Zentrum Köniz Nord»

Änderung Nutzungsplan 3, Teilgebiet Köniz-Liebefeld mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (BauR)

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

Das Dossier beinhaltet:

- Nutzungsplan 1:2'000 (Auszug)
- mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (BauR)

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Strukturplan Zentrum Köniz Nord 1:500
- Erläuterungsbericht zum Strukturplan mit Gestaltungsgrundsätzen

Strukturplan Zentrum Köniz Nord 1 : 500

Richtlinie nach Art. 92 Abs. 2 BauG

13. September 2016 mma

11. Juli 2017

Der Gemeindeplaner

Format 84 x 89

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 25. April bis 1. Juni 2012

1. Vorprüfung vom 17. April 2013, 2. Vorprüfung vom 27. April 2016

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. September 2016

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindegeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz, 13.7.2017

Der Gemeindegeschreiber

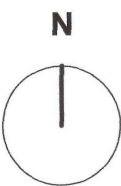
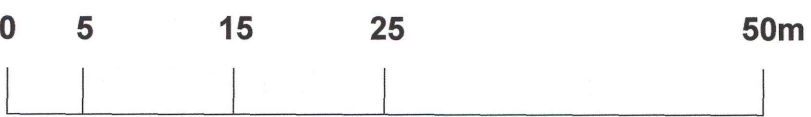
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 14. Aug. 2017

K:\NW05\Koeniz\ZPP 5-10\Zentrum Köniz Nord\020\Erlassverfahren\02 offi Auflage\Plan\100803_Zentrum Köniz Nord_Strukturplan_Aufgabe.vmx

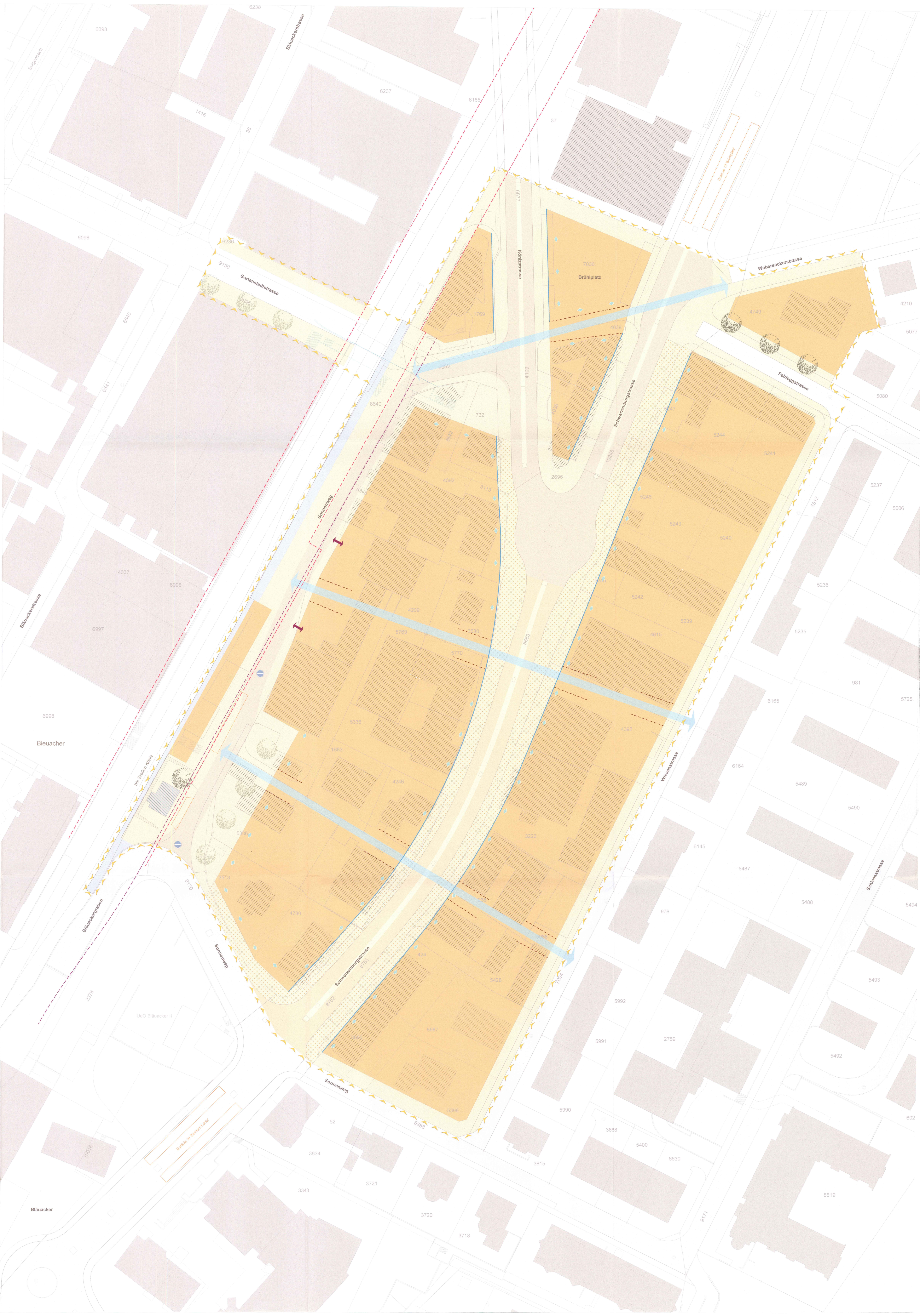
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
DES KANTONS VERNES

Legende

- Perimeter**
- Bearbeitungsperimeter
- Neu**
- Bebauung / Nutzung**
- Baubereich für Hochbauten
- Intressenlinie bis
- Raumkante (Freihaltebereich EG)
- Gestaltungsbaulinie
- öffentlichkeitswirksame Nutzung
- Öffentlicher Aussenraum**
- Aufenthaltsbereich/ Zirkulation Fussgänger
- Vorzone/ Interaktionsfläche
- Passage/ Sichtachse (ungefähre Lage)
- Prägende Bäume/ Baumgruppen
- Verkehr**
- Tempo 30 (Koexistenzfläche)
- Beginn Sperrfläche MIV
- Zufahrt Quartiereinstellhalle (ungefähre Lage)
- Perron bis
- Unterführung Langsamverkehr (ungefähre Lage)
- Bestand**
- Fahrbahn
- Tempo 30 (Koexistenzfläche)
- Altbaubestand Zentrum
- Erhaltenswerte Bauten
- Prägende Bäume
- Intressenlinie bis
- Unterführung Langsamverkehr
- Bushaltestelle



Einteilung der Sektoren



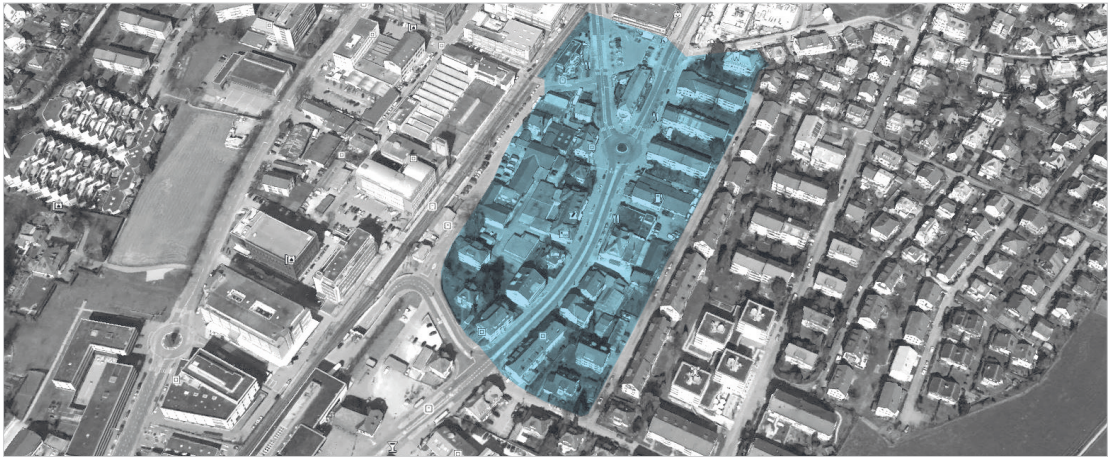


Genehmigungsexemplar

Zone mit Planungspflicht ZPP 5/10 «Zentrum Köniz Nord»

Änderung Nutzungsplan 3, Teilgebiet Köniz-Liebefeld mit Änderung der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (BauR)

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG
13. September 2016



Erläuterungsbericht zum Strukturplan

mit Gestaltungsgrundsätzen (Richtlinien nach Art. 92 Abs.2 BauG.)

Das Dossier beinhaltet:

- Nutzungsplan 1:2'000 (Auszug) mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (BauR)

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Strukturplan Zentrum Köniz Nord 1:500
- Erläuterungsbericht zum Strukturplan mit Gestaltungsgrundsätzen

Impressum

Projekt	Zone mit Planungspflicht ZPP 5/10 «Zentrum Köniz Nord» Erläuterungsbericht zum Strukturplan 2. Vorprüfung
Auftraggeber	Planungsabteilung Gemeinde Köniz Direktion Planung und Verkehr Landorfstrasse 1 3098 Köniz Mail: plak@koeniz.ch
Bearbeitung	Stephan Felber, Gemeindeplaner Marc Maurer, Siedlungsplaner
Datei:	K:\Alle\05 Koeniz\ZPP 5-10 Zentrum Köniz Nord\050 Er- lassverfahren\03 oeff Auflage\Berichte\Erläuterungsbe- richt Strukturplan

INHALT

A GRUNDLAGEN UND ZIELSETZUNG	5
a) Ausgangslage	6
b) Planungsabsicht	7
c) Planungsziele	8
d) Projektentwicklung mit Anreizsystematik	9
e) Entwurfskonzept	10
f) Zeithorizont	11
g) Energie	12
h) Zusammenhang Planungsinstrumente	13
B GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE ZUM STRUKTURPLAN	15
1) Nutzung	16
2) Orientierung und Zonierung	17
3) Volumen und Massstab	18
4) Struktur und Durchlässigkeit	20
5) Erschliessung und Parkierung	21
6) Aussenraumkonzept	23
C IDEENKATALOG ZUM STRUKTURPLAN	25
I) Bahnhofplatz	26
II) Bahnhofvorfahrt	27
III) Raumstruktur	28
IV) Interaktionsflächen	29
V) Zeilenbauten	30
VI) Brühlplatz	31
D NACHWEISE ZUR UMSETZUNG	33
A) Einbindung Altbauten	34
B) Etappierung, Beschattung	35
C) Entwicklungsschritte	36
D) Visualisierung Illustrationsprojekt	38
E) Schemaschnitte Bestehend/ Neu	39

Verbindlichkeit

- Masterplan (städtebauliches Konzept)
- Richtlinie nach Art. 92 Abs. 2 BauG (behördenverbindlich)

A) GRUNDLAGEN UND ZIELSETZUNG

Verbindlichkeit: Stufe Masterplan (konzeptionell)

a) Ausgangslage

Das südliche Zentrum der Gemeinde Köniz hat in den letzten Jahren durch Umgestaltungs- und Neubaumassnahmen, insbesondere im Bereich Bläuacker, eine städtebauliche und funktionale Aufwertung erfahren. Das nördlich angrenzende Planungsgebiet wird durch ältere Wohn- und Gewerbebauten, Brachflächen und Parkplätze geprägt. Mit seinen Strukturen genügt das Gebiet den heutigen Ansprüchen an Nutzung und Dichte nicht mehr. Insgesamt weist das Planungsgebiet nicht dieselbe urbane Qualität auf, wie das angrenzende südliche Zentrum mit Gemeindeverwaltung und Zentrum Bläuacker.

Das ungenutzte Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial des nördlichen Zentrumsgebiets wurde auch in den übergeordneten Planungen erkannt und das Areal im Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG als Interventionsgebiet definiert.

Zusätzlich angestossen wurde die beabsichtigte Zentrumsentwicklung mit dem im Jahr 2005 geäusserten Wunsch der Mosimann Holzbau AG, ihr Grundstück einer neuen Nutzung durch Wohnbauten zuzuführen. Gleichzeitig bekundeten weitere Grundeigentümer im Planungssperimeter Interesse an einer Entwicklung und Neugestaltung des Gebiets.

Die Grundeigentümerschaft im Planungsgebiet ist sehr heterogen und die kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsabsichten entsprechend unterschiedlich. Nebst den grösstenteils privaten Grundeigentümern besitzen auch die Gemeinde Köniz sowie die Pensionskasse Köniz Grundeigentum im Planungsgebiet der ZPP 5/ 10 «Zentrum Köniz Nord».



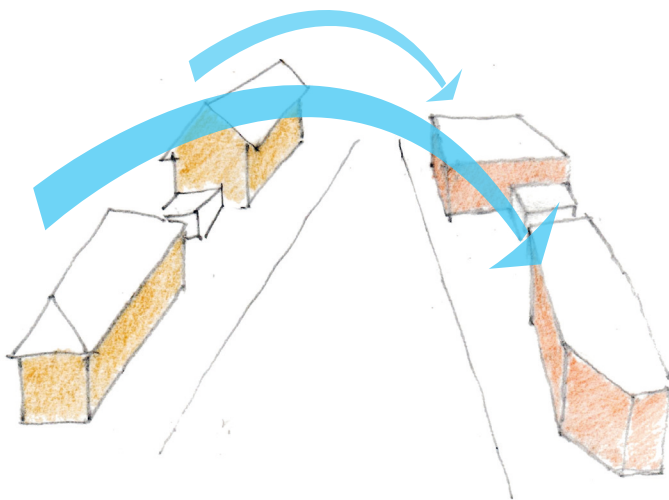
Luftbild mit Perimeter ZPP 5/10, © Google Earth 2016

b) Planungsabsicht

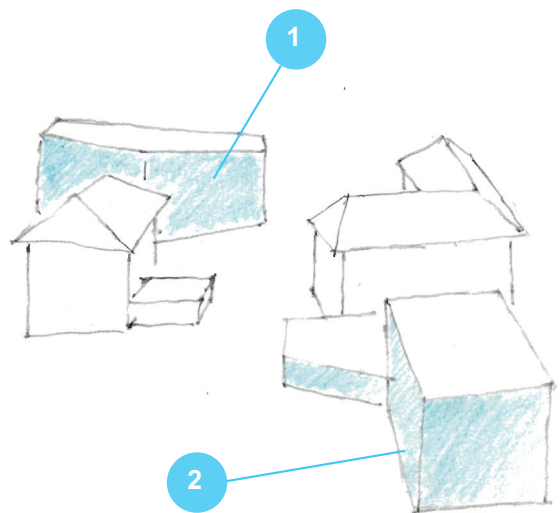
Es wird die Schaffung eines dichten, attraktiven und nachhaltigen Gemeindezentrums mit hoher sozialer und funktionaler Durchmischung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf) sowie eine Aufwertung und optimale Anbindung der S-Bahnstation Köniz an das Gemeindezentrum angestrebt.

Dazu gelten übergeordnet folgende Grundsätze:

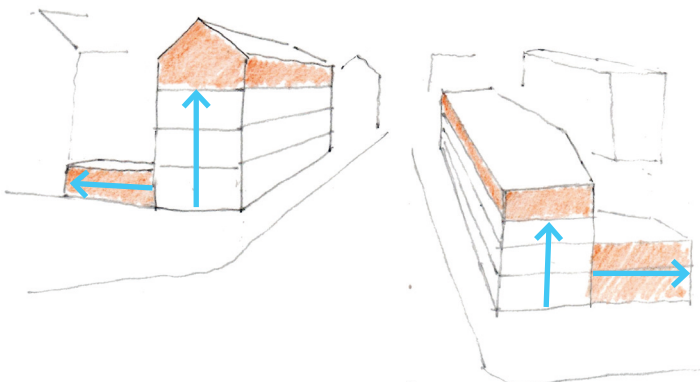
- Ortsverträgliche Transformation
In Anlehnung an die bestehende Körnigkeit und das Nutzungsangebot
- Schrittweise realisierbar
Mögliche Etappierung in Abhängigkeit der Verfügbarkeit
- Aufwärtskompatible Lösung
Möglichkeit zur späteren Verdichtung und Aufstockung



Ortsverträglich



Schrittweise realisierbar



Aufwärtskompatibel

c) Planungsziele

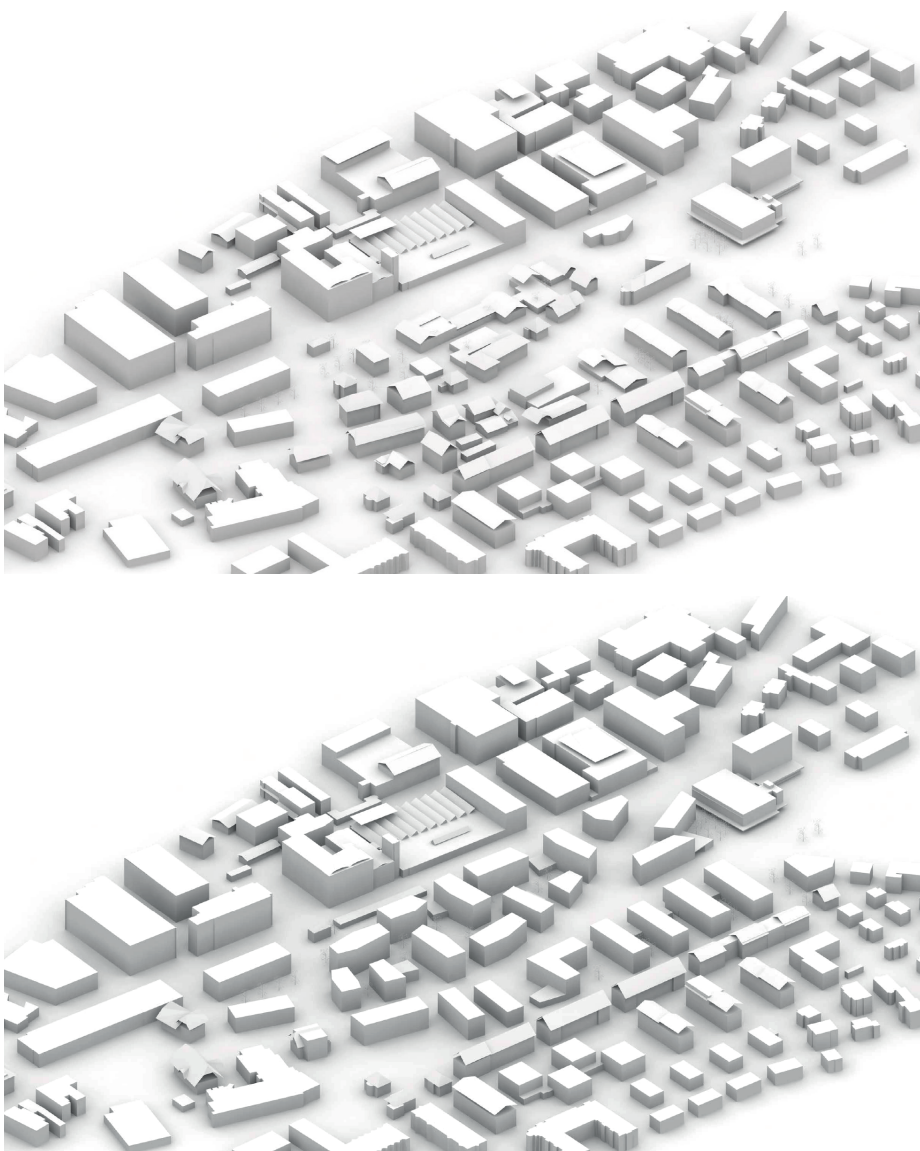
- Erhaltung und Stärkung des Gemeindezentrums Köniz;
- Entwicklung als identitätsstiftendes Bindeglied zwischen den qualitativ hochwertigen Räumen Bläuacker und Dreispitz;
- Räumliche und funktionale Aufwertung des Areals als gemeinsamer Ort für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung;
- Steigerung der Durchmischung von Wohnen, Gewerbe, Läden durch Förderung des Quartierimages;
- Aufwertung der gestalterisch-funktionalen Qualität öffentlicher Räume;
- Perspektiven für private Liegenschaftsbesitzer durch das Setzen von positiven Entwicklungstrends aufzeigen;
- Förderung des Langsamverkehrs, Schaffung neuer Wegeverbindungen;
- Bessere / optimalere Verknüpfung des öV (Haltestellen, Umsteigebeziehungen);
- Gewährleistung/ Verbesserung der sozialen Kontrolle/ Sicherheit im öffentlichen Raum;
- Integration der betroffenen GrundeigentümerInnen in den Planungsprozess;
- Erhalt einer konsolidierten, gemeinsam getragenen Entwicklungsvision für das Areal;
- Entwicklung von planungsrechtlichen Instrumenten zur Umsetzung (z.B. Teil-Überbauungsordnungen).

d) Projektentwicklung mit Anreizsystematik

Für die Realisierung neuer Bauvorhaben sind keine starren Etappierungsbestimmungen und fixe Baufelder vorgesehen. Im Rahmen der Nutzungsplanung wird der Planungssperimeter in die Sektoren A bis C unterteilt. Innerhalb dieser Sektoren können Teil-Überbauungsordnungen realisiert werden, sofern sie eine minimale Fläche von 2'000 m² aufweisen oder auf einem Wettbewerbsverfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (z.B. einem Projektwettbewerb nach SIA) basieren. Es besteht die Möglichkeit, sektorenübergreifende Teil-Überbauungsordnungen zu realisieren.

Bei Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA, auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von mindestens 2'000 m², kann ein Nutzungsbonus eingelöst werden. Der Bonus erhöht die zulässige oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) pro anrechenbare Landfläche um 0.2.

Der Nutzungsbonus soll städtebauliche und architektonische Qualitäten fördern, ohne die maximal vertretbare Dichte im Zentrum zu überschreiten.



Illustrationsprojekt Zentrum Köniz Nord im Kontext (bestehend/ neu, Blickrichtung Nordosten)

e) Entwurfskonzept

- Mischnutzungen, vorwiegend Wohnen durchmischt mit publikumsorientierten Nutzungen, Dienstleistung und Gewerbe;
- Die Identität des Ortes und die Orientierung im öffentlichen Raum werden gestärkt;
- Städtebauliche Akzentuierung der übergeordneten Sicht- und Langsamverkehrsbeziehungen vom Brühlplatz/ Liebefeldpark zum Zentrum Bläuacker und von der S-Bahnstation Köniz zum Zentrum Bläuacker;
- Erhöhung der Durchlässigkeit des Gemeindezentrums mit einem attraktiven öffentlichen Fusswegnetz.

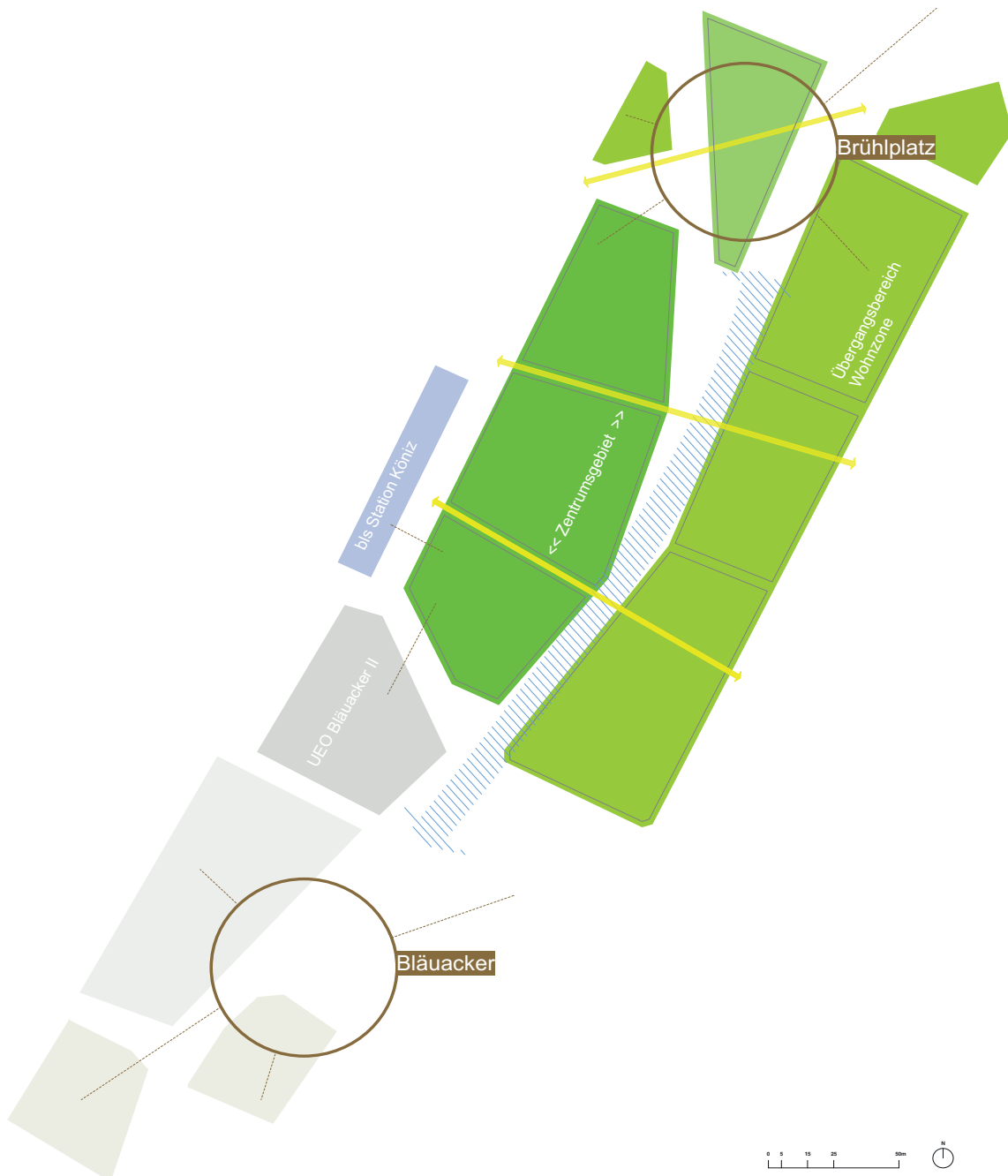


Diagramm der entwurfsrelevanten Parameter
10

f) Zeithorizont

Der zeitliche Horizont der Realisierung richtet sich nach den Interessen der GrundeigentümerInnen und ihren zur Verfügung stehenden Mitteln. Das Planungskonzept lässt sich auf gemeinsamer Basis, als Zusammenschluss, wie auch auf Einzelparzellen realisieren, was die Flexibilität erhöht und Raum für individuelle Vorgehensweisen bietet. Die Angaben zur Verfügbarkeit verstehen sich als Richtangaben, innerhalb des zugewiesenen Zeithorizontes.



Situationsplan mit Entwicklungsinteresse

g) Energie

Als Trägerin des Labels «Energistadt Gold» engagiert sich die Gemeinde Köniz seit vielen Jahren für eine nachhaltige und effiziente Energienutzung. Sie betreibt eine aktive und wirksame Energiepolitik, welche einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde leistet. Zum Erreichen der hoch gesteckten Ziele soll der Energieverbrauch vermindert, die Effizienz verbessert und der Einsatz erneuerbarer Energien gefördert werden.

Auf Basis des Labels verfolgt die Gemeinde Köniz im Rahmen der Energiestrategie folgende Ziele:

- Förderung einer ausreichenden, unterbrechungsfreien, wirtschaftlichen und umweltschonenden Energieversorgung;
- Vermeidung und Verminderung der einseitigen Abhängigkeit von einzelnen Energieträgern;
- Förderung der Energieeffizienz;
- Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und damit unabhängiger werden von fossilen Energien und Kernenergie.

Bei privaten Liegenschaften sollen dabei die Energieeffizienz und der Anteil an erneuerbaren Energien mittels gezielten Fördermassnahmen erhöht werden.



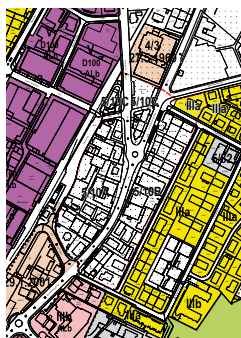
h) Zusammenhang Planungsinstrumente

Die einzelnen Planungsinstrumente regeln die Inhalte und Vorgaben entsprechend ihrer Verbindlichkeit (Strukturplan, Erläuterungsbericht zum Strukturplan, Nutzungsplan- und Baureglementsänderung ZPP 5/10 «Zentrum Köniz Nord» mit Raumplanungsbericht). Die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung basiert auf den Vorgaben des behördenverbindlichen Strukturplans mit Erläuterungsbericht.

Die Aufteilung in mehrere Bestandteile sorgt für klare Verhältnisse im weiteren Planungsverfahren und dient der Planungsbehörde als Leitfaden für die weitere Entwicklung des Zentrumsgebietes.

Grundeigentümergehörig:

Nutzungsplan 3, Teilgebiet Köniz-Liebelfeld,
Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
(BauR)



Zusatz zum Klausuraufgabenblatt (Zusatz)			
1	Beurteilungsweg	2	Prüfungsausschuss
3	Prüfungsausschuss	4	Prüfungsausschuss
5	Prüfungsausschuss	6	Prüfungsausschuss
7	Prüfungsausschuss	8	Prüfungsausschuss
9	Prüfungsausschuss	10	Prüfungsausschuss
11	Prüfungsausschuss	12	Prüfungsausschuss
13	Prüfungsausschuss	14	Prüfungsausschuss
15	Prüfungsausschuss	16	Prüfungsausschuss
17	Prüfungsausschuss	18	Prüfungsausschuss
19	Prüfungsausschuss	20	Prüfungsausschuss
21	Prüfungsausschuss	22	Prüfungsausschuss
23	Prüfungsausschuss	24	Prüfungsausschuss
25	Prüfungsausschuss	26	Prüfungsausschuss
27	Prüfungsausschuss	28	Prüfungsausschuss
29	Prüfungsausschuss	30	Prüfungsausschuss
31	Prüfungsausschuss	32	Prüfungsausschuss
33	Prüfungsausschuss	34	Prüfungsausschuss
35	Prüfungsausschuss	36	Prüfungsausschuss
37	Prüfungsausschuss	38	Prüfungsausschuss
39	Prüfungsausschuss	40	Prüfungsausschuss
41	Prüfungsausschuss	42	Prüfungsausschuss
43	Prüfungsausschuss	44	Prüfungsausschuss
45	Prüfungsausschuss	46	Prüfungsausschuss
47	Prüfungsausschuss	48	Prüfungsausschuss
49	Prüfungsausschuss	50	Prüfungsausschuss
51	Prüfungsausschuss	52	Prüfungsausschuss
53	Prüfungsausschuss	54	Prüfungsausschuss
55	Prüfungsausschuss	56	Prüfungsausschuss
57	Prüfungsausschuss	58	Prüfungsausschuss
59	Prüfungsausschuss	60	Prüfungsausschuss
61	Prüfungsausschuss	62	Prüfungsausschuss
63	Prüfungsausschuss	64	Prüfungsausschuss
65	Prüfungsausschuss	66	Prüfungsausschuss
67	Prüfungsausschuss	68	Prüfungsausschuss
69	Prüfungsausschuss	70	Prüfungsausschuss
71	Prüfungsausschuss	72	Prüfungsausschuss
73	Prüfungsausschuss	74	Prüfungsausschuss
75	Prüfungsausschuss	76	Prüfungsausschuss
77	Prüfungsausschuss	78	Prüfungsausschuss
79	Prüfungsausschuss	80	Prüfungsausschuss
81	Prüfungsausschuss	82	Prüfungsausschuss
83	Prüfungsausschuss	84	Prüfungsausschuss
85	Prüfungsausschuss	86	Prüfungsausschuss
87	Prüfungsausschuss	88	Prüfungsausschuss
89	Prüfungsausschuss	90	Prüfungsausschuss
91	Prüfungsausschuss	92	Prüfungsausschuss
93	Prüfungsausschuss	94	Prüfungsausschuss
95	Prüfungsausschuss	96	Prüfungsausschuss
97	Prüfungsausschuss	98	Prüfungsausschuss
99	Prüfungsausschuss	100	Prüfungsausschuss

Behördenverbindlich:

Raumplanungsbericht, Strukturplan, Erläuterungsbericht zum Strukturplan mit Gestaltungsgrundsätzen



Raumplanungsbericht

Das Dossier beinhaltet:

- Nutzungsplan 1:2 000 (Auszug) mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (Bauf)

weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Strukturplan Zentrum Klinik Nord 1:500
- Erläuterungsbericht zum Strukturplan mit Gestaltungsgründungen



	Städtebau, Planung und Verkehr Planungsingenieur	Lehrstuhl für Städtebau, Planung und Verkehr
---	--	--

Bearbeitungsauftrag

Zone mit Planungsgutachten ZPF 5/10 „Zentrum Köln Nord“

Aufgabe: Vorgehen 1. Teilgebiet Kölner-Landstraße mit Änderung der besonderen Vorschriften zum Nutzungsgesplan (Baufl)

**Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG
13. September 2019**



**Entwicklungscharakteristik zum Strukturplan
mit Gestaltungsempfehlungen (Art. 66 Abs. 2 BauG)**

Das Dossier beinhaltet:

- Naturplanung 1:1000 (Planung) mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsgesplan (Baufl)
- Strukturplan
- Strukturplan-Zusatz Köln Nord 1:500
- Karte der geographischen zum Strukturplan mit Gestaltungsempfehlungen

B GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE ZUM STRUKTURPLAN

Richtlinien nach Art. 92 Abs. 2 BauG.
(Dargestellt mit Illustrationsprojekt)

Der Strukturplan Zentrum Köniz Nord und der dazugehörige Erläuterungsbericht bilden die behördenverbindliche Richtlinie für die Umsetzung der besonderen Vorschriften zur ZPP in der nachfolgend auszuarbeitenden Überbauungsordnung. Darin sind die weiterführenden städtebaulichen Gestaltungsgrundsätze enthalten, die der Gemeindeverwaltung als Grundlage zur Beurteilung von Überbauungsordnungen und Wettbewerbsresultaten dienen. Bei Nachweis einer höheren städtebaulichen und raumplanerischen Qualität kann im Rahmen einer Überbauungsordnung oder eines Projektwettbewerbs von den Richtlinien abgewichen werden. Die Richtlinie ZPP Nr. 5/10 ‚Zentrum Köniz Nord‘, gemäss Art. 92 Abs. 2 BauG, wird durch den Gemeinderat beschlossen und vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Alle Elemente der Richtlinie sind behördenverbindlich.

Köniz,

Der Gemeindeplaner

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 25. April bis 1. Juni 2012

1. Vorprüfung vom 17. April 2013, 2. Vorprüfung vom 27. April 2016

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. September 2016

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

1) Nutzung

Erdgeschoss

Zur Aktivierung der Zentrumsfunktion sollen primär Arbeitsnutzungen wie: Gastgewerbe, Dienstleistung, Verkauf, Gewerbe, öffentliche Nutzungen, mit hohem Bezug zum Aussenraum und publikumsorientierter Ausrichtung entstehen (Lage siehe Strukturplan).

Obergeschosse

Mehrheitlich Wohnnutzung, mit klarer räumlicher Trennung zu den öffentlichen Bereichen, viel Tageslicht, introvertierten Aussenräumen (Loggia), Ausrichtung der Orientierung auf möglichst attraktive Sichtweiten (zwischen den Baukörpern).

In den Sektoren A, B und C gilt ein minimaler Anteil Wohnnutzung von 60%. Entlang der Hauptachsen Köniz- und Schwarzenburgstrasse sowie im Umfeld der S-Bahnstation Köniz und angrenzend an die Zufahrt Sonnenweg ab der Könizstrasse ist Wohnen im EG nicht zulässig.

Nutzungsangaben zu den Sektoren

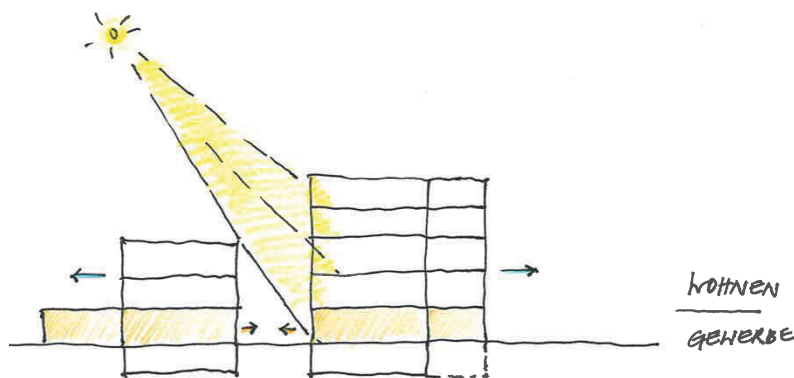
Sektor A	Sektor B	Sektor C
1. - 2. G: Wohnen/ Arbeiten	1. - 2. G: Wohnen/ Arbeiten	1. - 2. G: Arbeiten
3. - 5. G: Wohnen	3. - 4. G: Wohnen	weitere Obergeschosse: Wohnen/ Arbeiten

Vorzone zu Hauptstrassen

Die im Strukturplan bezeichneten Vorzonen dienen der Belebung des öffentlichen Raums und der angrenzenden Verkaufsnutzung. Darin sind nebst Parkierung, Beschilderung, Beleuchtung und Fusswegbereiche auch eine attraktive Stadtmöblierung vorzusehen, welche für Ladenbesitzer wie Passanten attraktive Zugangs- und Aufenthaltsqualität bietet. Die Bereiche der Passagen/ Sichtachsen (gemäss Strukturplan) sollen gut einsehbar sein.



Ausschnitt Strukturplan Zentrum Köniz Nord, mit öffentlicher Nutzung und Sichtachsen
 16



Skizze Schemaschnitt, mit Zonierung des öffentlichen Raumes und Besonnung der Wohnnutzung

2) Orientierung und Zonierung

Öffentlicher Raum

- Die Passanten sollen vom Zentrumsgebiet «angezogen» werden. Einblicke zeigen nur gewisse Ausschnitte des Gebietes und verleiten zum «um die Ecke schauen». Die unerwarteten Blicktiefen laden den Passanten ein (insbesondere im Sektor A), die innere Struktur des Areals zu erkunden.
- Durchblicke existieren nur im Bereich wichtiger Sichtachsen und Blickbeziehungen. Es sollen Passagen entstehen, welche als Orientierungshilfe und zur Verbesserung des Fusswegnetzes dienen.

Privater Raum

- Die Ausrichtung der Wohnnutzung orientiert sich an möglichst grosszügigen und attraktiven Sichtweiten.
- Direkte Blickbeziehungen sollen minimiert und durch Filterschichten (Begrünung, Fassadengestaltung) neutralisiert werden.



Exemplarische Darstellung im Richtprojekt

3) Volumen und Massstab

Durch die Definition der maximalen Fassadenhöhe bzw. traufseitigen Fassadenhöhe, der maximalen Gebäudelänge sowie der Anzahl Vollgeschosse wird die Dimension der Baukörper und damit die Körnung des Ortes massgeblich definiert. Zusätzlich gelten die pro Sektor festgelegten maximalen oberirdischen Geschosseziffern. Blockrandbebauungen sind unzulässig. Entlang der Schwarzenburgstrasse sind durchgehende Fassadenfluchten zu vermeiden.

Geschossigkeit und Fassadenhöhe

Für die einzelnen Sektoren wurden Fassadenhöhen bzw. traufseitige Fassadenhöhen und die Anzahl Vollgeschosse festgelegt, welche für den Ort als verträglich erachtet werden:

Sektor	Vollgeschosse		Fassadenhöhe	
	Flachdach	Schrägdach	Flachdach	traufseitige Fassadenhöhe Schrägdach
A	5	4	17	14.5
B	4	3	14	11.5
C	8 (12)	4	26 (38)	14.5

Hauptbauten

2-8 Vollgeschosse, ohne Attikagechosse (klare Formensprache, einfacher aufzustocken, natürliche Belichtung besser (Referenzobjekte: Überbauungen; Am Hof, Punkthäuser Dreispitzareal Köniz)

An- und Nebenbauten

1-2 Vollgeschosse, Atelier/ Gewerbe - Charakter, Flachdächer als begehbare Grünraum.

Aus Gründen der Besonnung, Lärmsituation, Aussicht und räumlicher Proportion sind 5-geschossige Bauten im Sektor A primär an folgenden Standorten sinnvoll: entlang der bis Strecke, im nördlichen Abschnitt des Zentrumsgebiets, sowie im Bereich des Brühlplatzes.

Im Sektor C besteht die Möglichkeit, auf Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA ein Hochhaus mit max. 12 Geschossen zu realisieren, sofern die Zustimmung des regionalen Qualitätsteams vorliegt.

Technisch bedingte Installationen

Liftaufbauten, Kamine und dergleichen sowie Mastenkonstruktionen sind oberhalb der zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe gestattet, wenn sie sich auf das technisch bzw. gesetzlich notwendige Mindestmass beschränken. Sie sollen in einer baulichen Konstruktion zusammengefasst werden und eine ästhetisch gute Gesamtwirkung erzielen.

Gebäudeabstände

Auf die Festlegung wird grösstenteils verzichtet um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu belassen. In Teil-Überbauungsordnungen wird für Hauptgebäude gegenüber ihrem Perimeter ein Grenzabstand von 3 m festgelegt, wobei die übergeordneten Strassenabstände weiterhin zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Raumverhältnisse sind die Bauabstände in Bezug zu den jeweiligen Gebäudehöhen zu überprüfen (Verschattung, etc.).

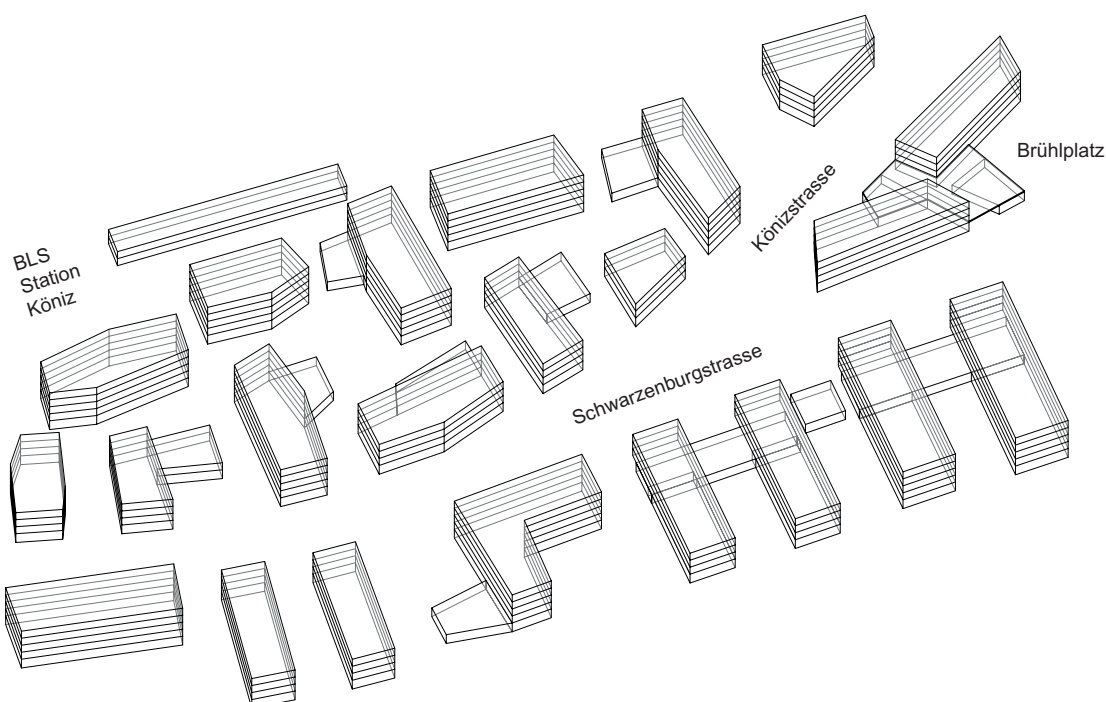
Die Gebäudeabstände der übergeordnet geltenden Brandschutzverordnung sind in jedem Fall einzuhalten:

Brennbar - brennbar = 10 m // nicht brennbar - brennbar = 7.5 m // nicht brennbar - nicht brennbar = 5 m.
(von Fassade zu Fassade gemessen)

Baulinien

Im Strukturplan werden drei Typen von Baulinien unterschieden:

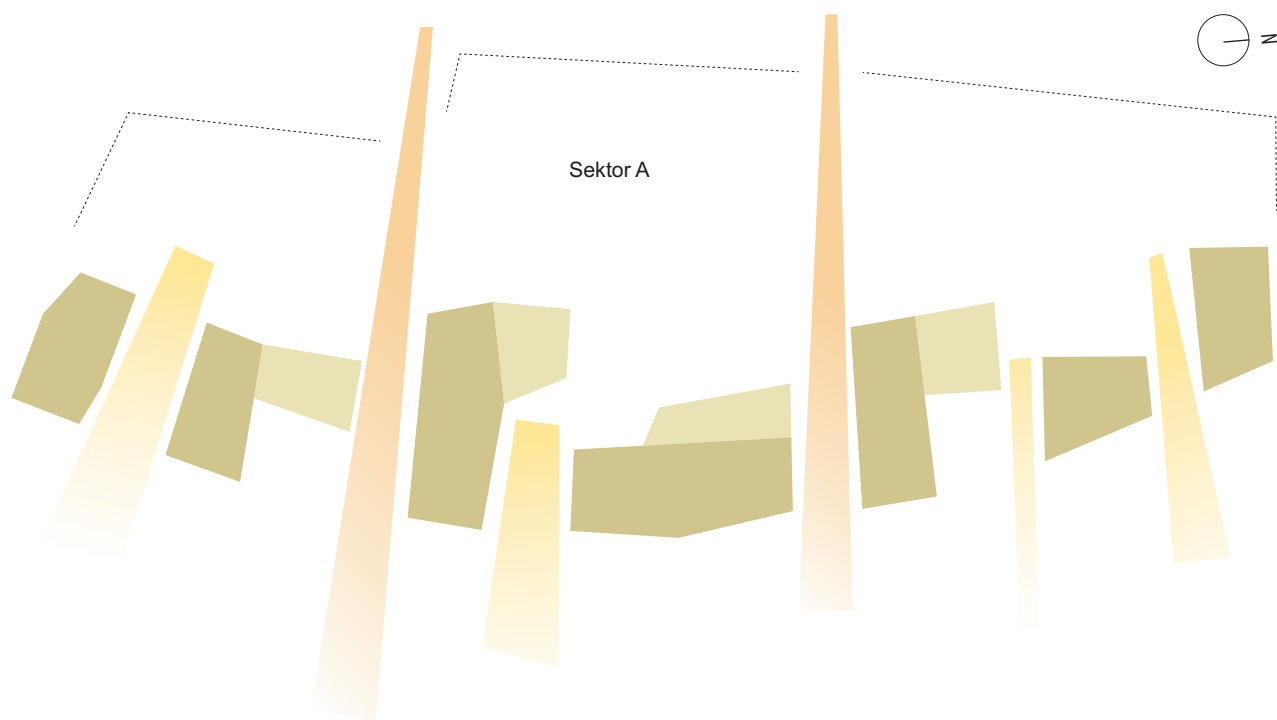
- Interessenlinie SBB; bestehend (2008) / neu (Raumreservation für möglichen Ausbau, gemäss auktuellem Stand Planung BLS 2015)
- Raumkanten; sie zeigen die ungefähre Lage der räumlichen Abgrenzungen im Erdgeschoss, zur Freihaltung von Durchgängen (Passagen).
- Gestaltungsbaulinie (gem. Art. 91 BauG); Äussere raumbegrenzende Kante zur Freihaltung des Strassenraums. Die Fassadenfluchten müssen entlang der Baulinie verlaufen und dürfen diese nicht überragen. Ausnahmen bilden die Rücksprünge, welche im Sinne der Versatzregelung (ZPP Art. 2.4, Abs. 2) Interaktionsflächen zur Strasse ermöglichen: Die entsprechenden Fassadenfluchten können in der Tiefe 10 m von der Baulinie zurückversetzt werden.



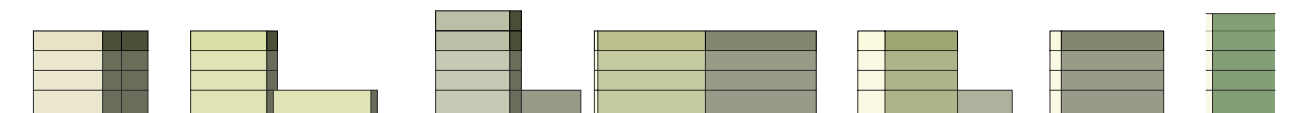
exemplarische Darstellung der Geschossigkeit, Illustrationsprojekt (Blickrichtung Nordwesten)

4) Struktur und Durchlässigkeit

- Die Körnigkeit hat Rücksicht zu nehmen auf die heutige Situation; Neubauten sollen sich gut verträglich mit vorhandener Altbausubstanz ergänzen;
- Entlang der Schwarzenburgstrasse sind Fassadenfluchten durch Interaktionsflächen zu rhythmisieren;
- In den Sektoren A und B ist die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit im Sinne eines öffentlichen Ortes zu erhöhen;
- Die Strassenfluchten sind mit Einblicken in das Innere des Areals zu brechen; im Bereich wichtiger Sichtachsen und Blickbeziehungen sind Durchblicke durch das Areal sicherzustellen;
- Zwei offene Passagen durch die Sektoren A und B dienen als Verbindungsachsen und Orientierungshilfe für den Langsamverkehr Richtung S-Bahnstation Köniz.



„Rhythmus im Strassenbild“ entlang der Schwarzenburgstrasse

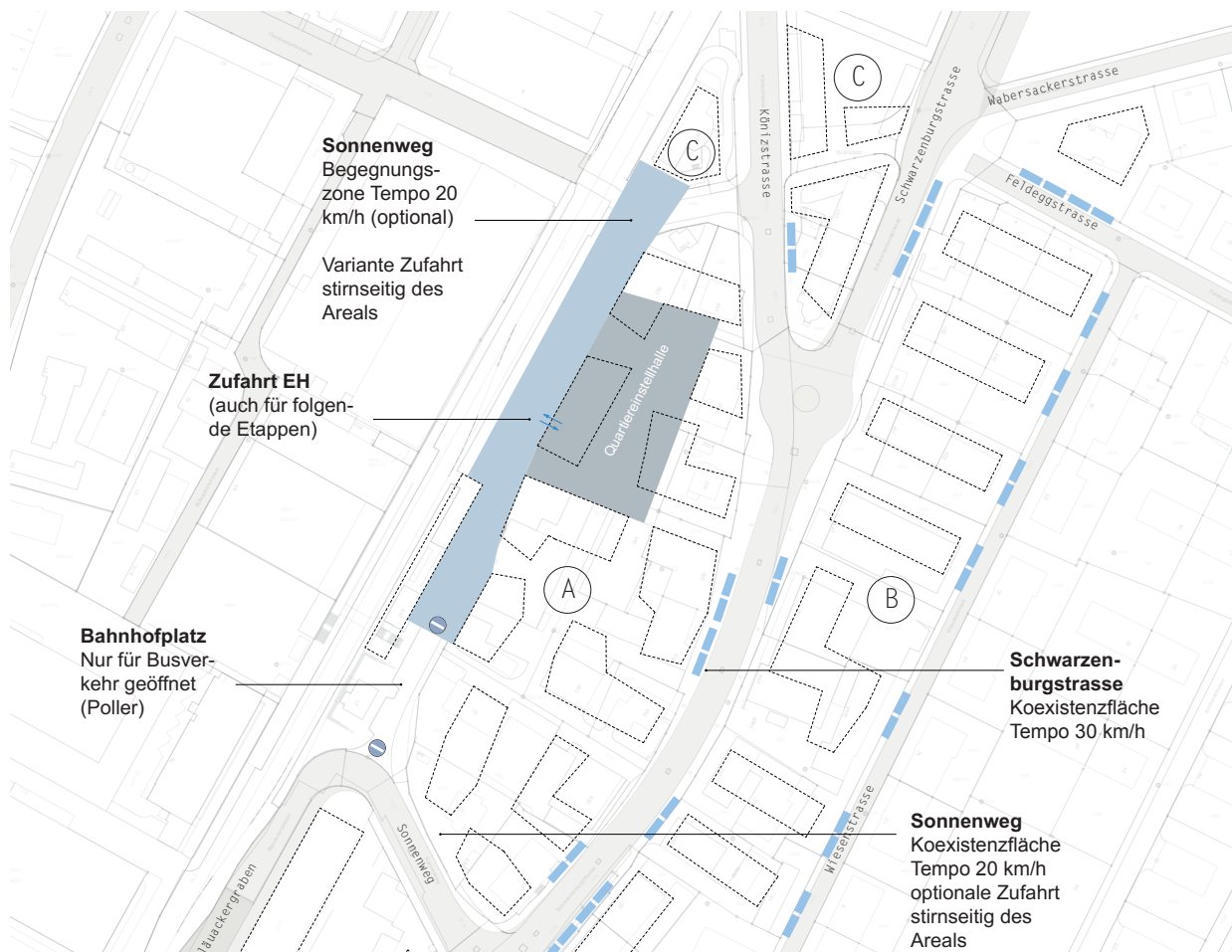


Schema-Schnitt entlang Schwarzenburgstrasse, Blickrichtung Westen

5) Erschliessung und Parkierung

- Die Parkierung für Bewohner ist unterirdisch in gemeinschaftlichen Einstellhallen vorzusehen. Es wird eine private, für eine spätere Erweiterung etappierbare, Quartiereinstellhalle angestrebt;
- Zur Förderung des autoarmen Wohnens gilt als obere Grenze der Wert der unteren Bandbreite gemäss Art.51 BauV;
- Die Einzelparkierung entlang Schwarzenburg-/ Wiesen-/ Feldeggstrasse soll unter Berücksichtigung der Passagen und Zugänge beibehalten werden;
- Angestrebt werden im Bereich Sonnenweg eine Begegnungszone (20 km/h) sowie der Erhalt Koexistenzfläche auf der Schwarzenburgstrasse (Tempo 30-Zone);
- Im Sektor C sind min. 20 öffentliche, während 24h zugängliche Parkplätze vorzusehen (unterirdisch);
- Bahnbereich S-Bahnstation Köniz; Die Durchfahrt vor dem Bahnhofsgebäude ist für Linienbusse und Langsamverkehr freizuhalten (Ausschluss MiV);
- Es soll genügend Raum für Velo-, Mobility und Kiss&Ride Parkplätze geschaffen werden.

(Hinweis zum Bereich „Bahnhofvorfahrt“ Sonnenweg: Nur informativ, da ausserhalb ZPP-Perimeter (Grundstück bls); ist in separatem Verfahren sicherzustellen.)



Situation Erschliessung und Parkierung

Strassenraum

Es gelten die Grundsätze eines für alle Altersklassen zugänglichen Zentrums:

- hindernisfreie Durchwegung
- Massstabsgerechte und einladende Stadträume
- Strassenraum als Ort des Treffens und des öffentlichen Lebens

Kriterien zur Umsetzung der Grundsätze:

- Die im Strukturplan als öffentliche Flächen ausgewiesenen Bereiche sind für den Fussgänger hindernisfrei zu halten;
- Die Gestaltung orientiert sich an dem bestehenden Strassenraumkonzept und wird ergänzt mit der Projektierung des öffentlichen Verkehrs;
- Die Vorzonen können als Verkaufsfläche genutzt und möbliert werden;
- Parkierungsflächen, öffentliche und halböffentliche Flächen sind durch eine unterschiedliche Gestaltung (z.B. Materialisierung, Zonierung mit Stadtmöbeln) zu differenzieren;
- Bei sämtlichen öffentlichen Wegverbindungen sind der Einsehbarkeit sowie der Beleuchtung besondere Beachtung zu schenken, um das Sicherheitsempfinden zu stärken.

Optionale Unterführung Langsamverkehr Gartenstadtstrasse

- Sicherstellung des Zugangs zum Perron ab Gartenstadtstrasse;
- Raumbedarf Unterführung Langsamverkehr Stationsstrasse - Gartenstadtstrasse (falls Perronverlängerung bls)
- Alltags- und nutzungsorientierte Ausgestaltung der Unterführung (Wohlbefinden, Hindernisfreiheit, max. Gefälle 6%);
- Besondere Bedeutung kommt einer guten Tag- und Nacht-Beleuchtung der Unterführung zu.

Öffentlicher Verkehr

Der Bereich Sonnenweg wird in einem separaten Planerlassverfahren behandelt. Weiterführende planerische Überlegungen sind im Kapitel C Ideenkatalog, Abschnitt II Bahnhofsvorfahrt, in Konzeptform skizziert und beschrieben.

6) Aussenraumkonzept

- Das gesamte Zentrumsgebiet (insbesondere Sektor A) ist halböffentlich und für Fussgänger grundsätzlich durchlässig zu gestalten;
- Die Wegführung und Zonierung wird durch unterschiedliche Materialisierung lesbar;
- Im Übergangsbereich zwischen den Sektoren A und dem Bahnareal sind raumbildende Fassaden und die vorgelagerten Aussenräume so zu gestalten, dass attraktive Adressbildung entsteht;
- Die Attraktivität des öffentlichen Aussenraums soll durch hofartige, dem Gewerbe zugeordnete Aussenräume mit publikumsorientierter Nutzung (sogenannte Interaktionsflächen) erreicht werden;
- Baumbepflanzung für gezielten Sichtschutz zwischen den Wohnbauten, als Beschattungselement im Sommer, zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität und als räumliches Gestaltungselement;
- Im privaten Raum sind Filterschichten (Begrünung, Pergolen, begrünte Fassaden, etc.) zur Minimierung direkter Blickbeziehungen zu realisieren;
- Auf eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV kann verzichtet werden. Der nahegelegene Liebefeldpark dient als Kompensationsraum für Ball- und Bewegungsspiele;
- Im inneren Bereich der Sektoren sind ökologisch wertvolle Grünstrukturen zu fördern (u.a. bewusster Umgang mit versiegelten Flächen);
- Im Bereich der Schwarzenburgstrasse soll auf Hochstammbäume verzichtet werden (Grundsatz Gestaltungskonzept Schwarzenburgstr.)



Durchlässigkeit und hofartige Struktur im Sektor A



Foto Spielwiese Liebefeldpark (© Hochparterre)

C IDEENKATALOG ZUM STRUKTURPLAN

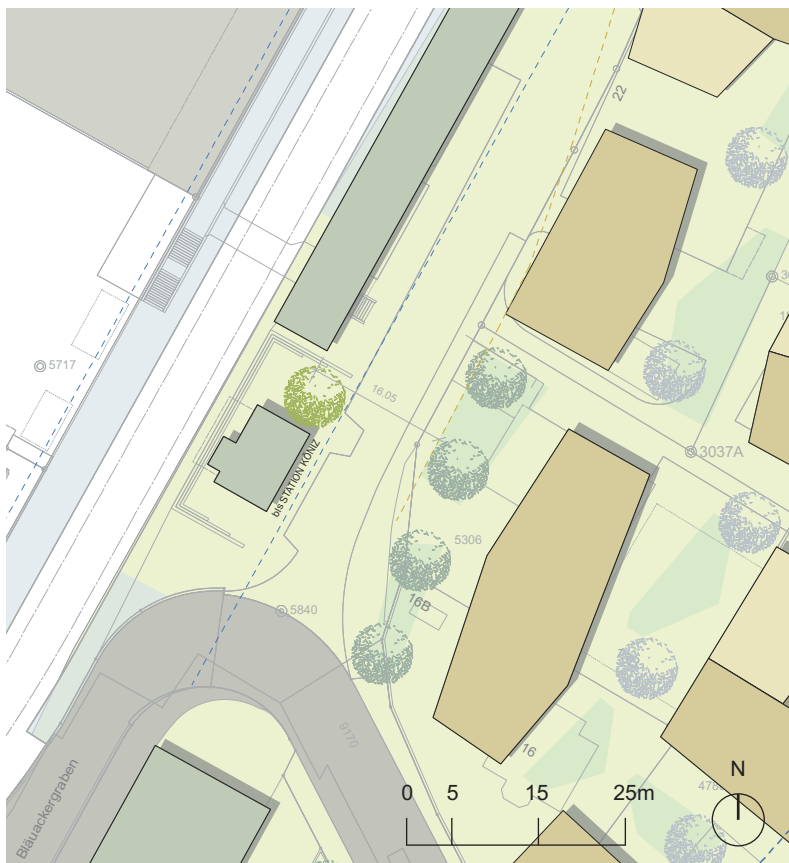
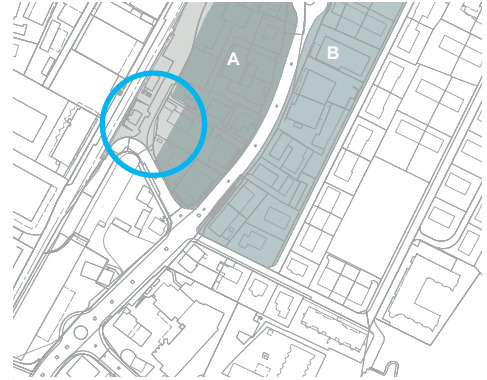
Informelle Gestaltungsideen zum Zentrumsgebiet.

Verbindlichkeit: Stufe Masterplan (konzeptionell)

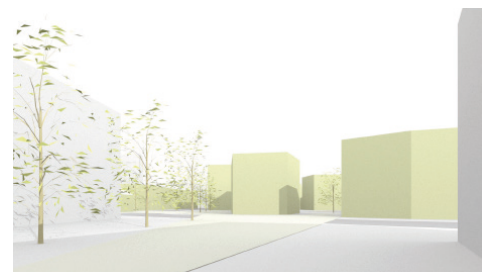
I) Bahnhofplatz

Grundsätze

- Einladende und adressbildende Platzgestaltung mit massstabs-gerechter Dimensionierung
- Platzbereich mit klaren Raumkanten fassen
- grosszügige Begrünung durch Hochstammbäume vorsehen
- Erdgeschosse der angrenzenden Bauten -im Sinne der Zen-trumslage- für öffentlichkeitsbezogene Dienstleistungs- und Verkaufsgeschäfte reservieren
- Übergang Zentrumsbereich und Bläuacker II als spannungsvolle Raumsequenz konzipieren
- Platzbereich ausschliesslich für öffentlichen Verkehr, Anliefe-rung, Ver- und Entsorgung und Langsamverkehr befahrbar
- Einbindung der Bushalte- und Wartebereiche



Bahnhofplatz: Ausschnitt Strukturplan Zentrum Köniz Nord

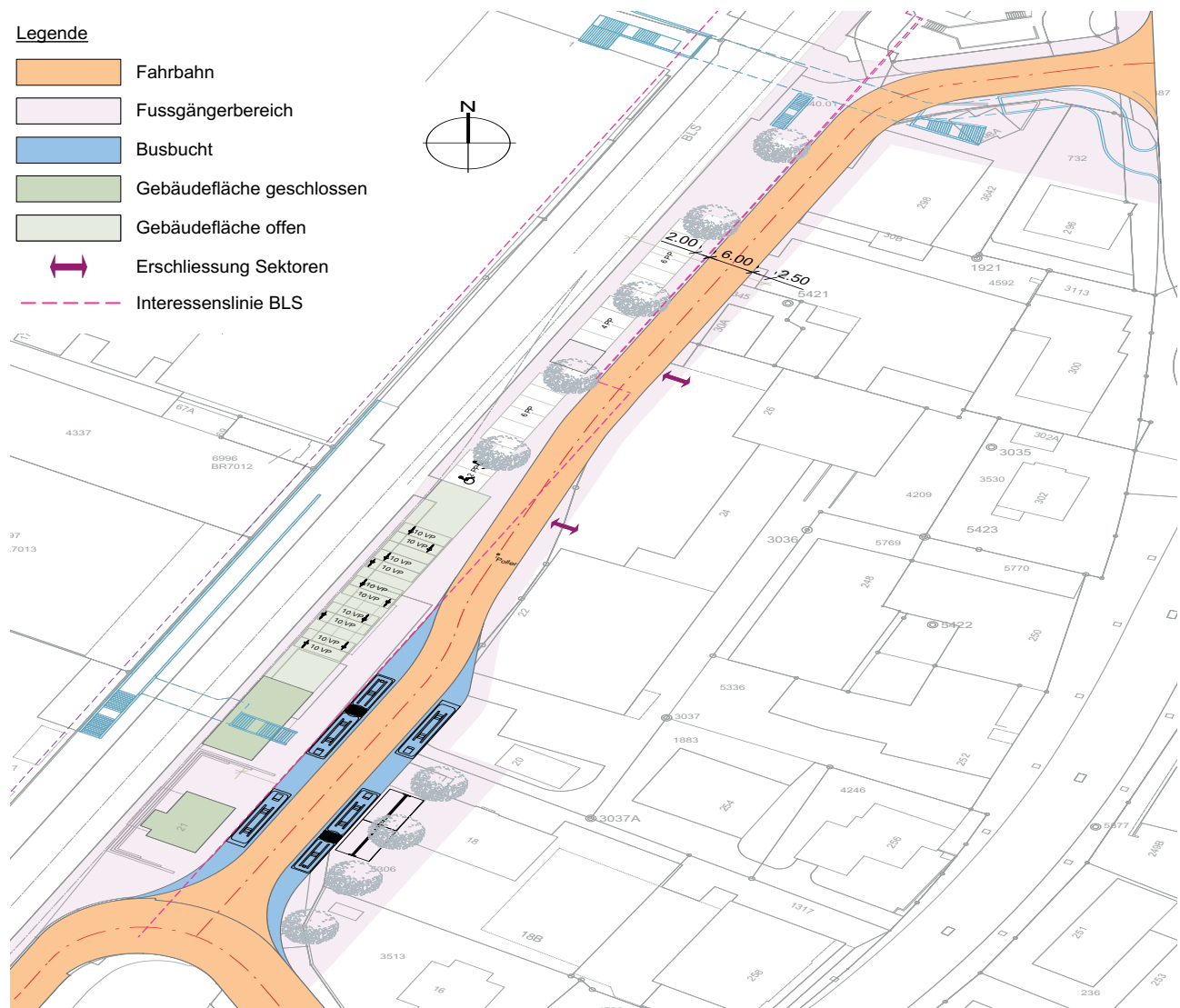


Bahnhofplatz Blickrichtung Bläuacker II

II) Bahnhofsvorfahrt

Ideenkatalog und Koordination

- Baukörper mit offener Erdgeschosshalle (nur im südlichen Bereich, nördlicher Teil ohne Bebauung vorsehen)
- Ausstattung: Gedeckte Veloabstellplätze, Autoabstellplätze BLS, Mobility, Kiss&Ride, vier Bushaltekanten (15/ 20m, nach Möglichkeit in beiden Richtungen anfahrbar), Wartebereiche für Passanten (gedeckt), Begrünung mit Hochstammbäumen
- Abgebildete Variante mit Trottoir beidseitig (ohne Tempo 20)
- Raumanspruch für öffentliche Infrastruktur hauptsächlich auf Terrain ausserhalb Planungsperimeter; Koordination mit Entwicklungsabsichten bls
- eigenes Planerlassverfahren erforderlich



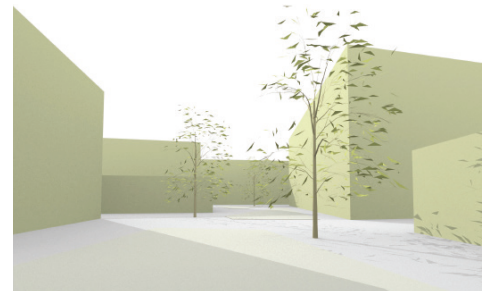
Skizze Ausstattung Bahnhof Köniz

III) Raumstruktur

- Ausgewogenes Verhältnis zwischen Freiraum und Bebauung
- Hohe Durchlässigkeit und attraktive Raumsequenzen
- Raumgeborgenheit und Identitätsstiftende Wirkung schaffen durch Proportionen die auf ‚den menschlichen Massstab‘ eigen
- unterschiedliche Sichtbeziehungen, spannende Raumabfolgen

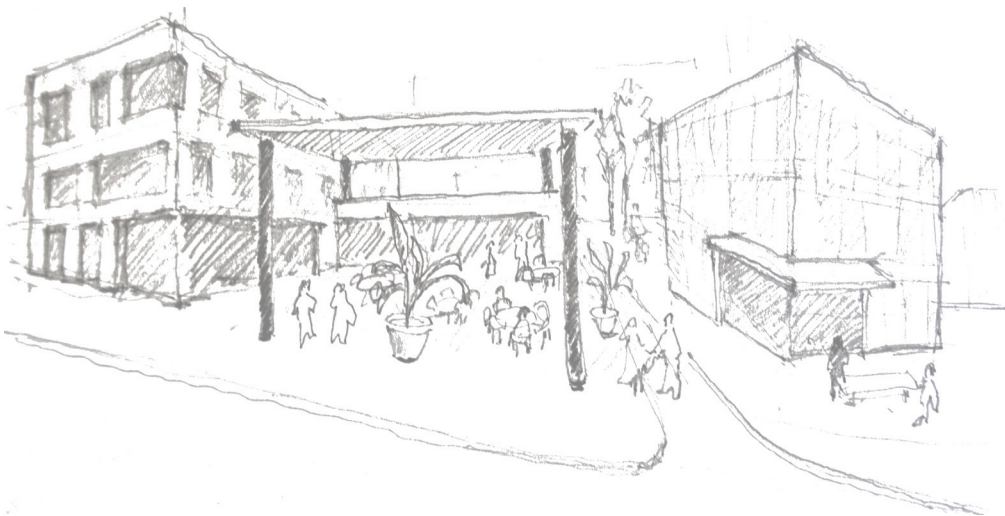
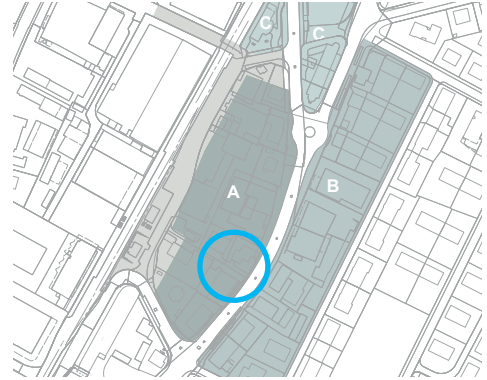


Skizze ‚räumliche Struktur und Atmosphäre‘



IV) Interaktionsflächen

- Dem Gewerbe zugeordneter Raum, Publikumsnutzung mit Bezug zur Schwarzenburgstrasse;
- Die Fläche soll zweiseitig mit Baukörper gefasst werden, eine Überdachung ist möglich;
- Halböffentliche Nutzung, durch Zonierung von öffentlichem Strassenraum abgegrenzt;
- Flächen bleiben frei von festen Bauten und Abzäunungen;
- Anlieferung gestattet, jedoch keine dauerhafte Parkierung.



Ideenskizze öffentliche Interaktionsfläche mit Dach

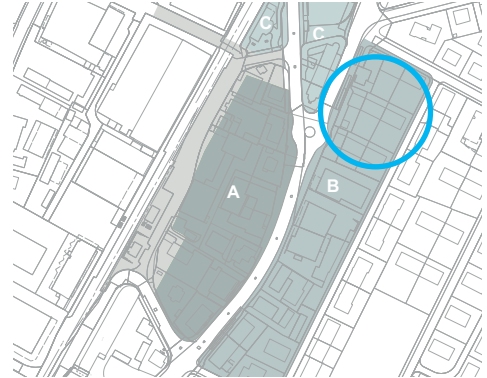
V) Zeilenbauten

a) Neubausituation

- Räumliche Trennung zwischen öffentlich und privat;
- Zeilenbauten strassenseitig mit eingeschossigen Bauten schliessen;
- Öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss zur Hauptstrasse orientiert;
- Innenhöfe mit Bäumen und Strauchwerk begrünt, als Filterschicht zwischen den Bauten;
- Dachflächen, als Terrassen nutzbar machen;
- Die Bauten werden von der Strassenseite aus erschlossen.

b) im Bestand

- Typologie mit Zwischenbauten kann auch im Bestand realisiert werden;
- Bestehende Zeilenbauten können aufgestockt und nachverdichtet werden;
- Pavillons als ‚Trendsetter‘ im Strassenraum;
- Verwendung als Carport verhindern.



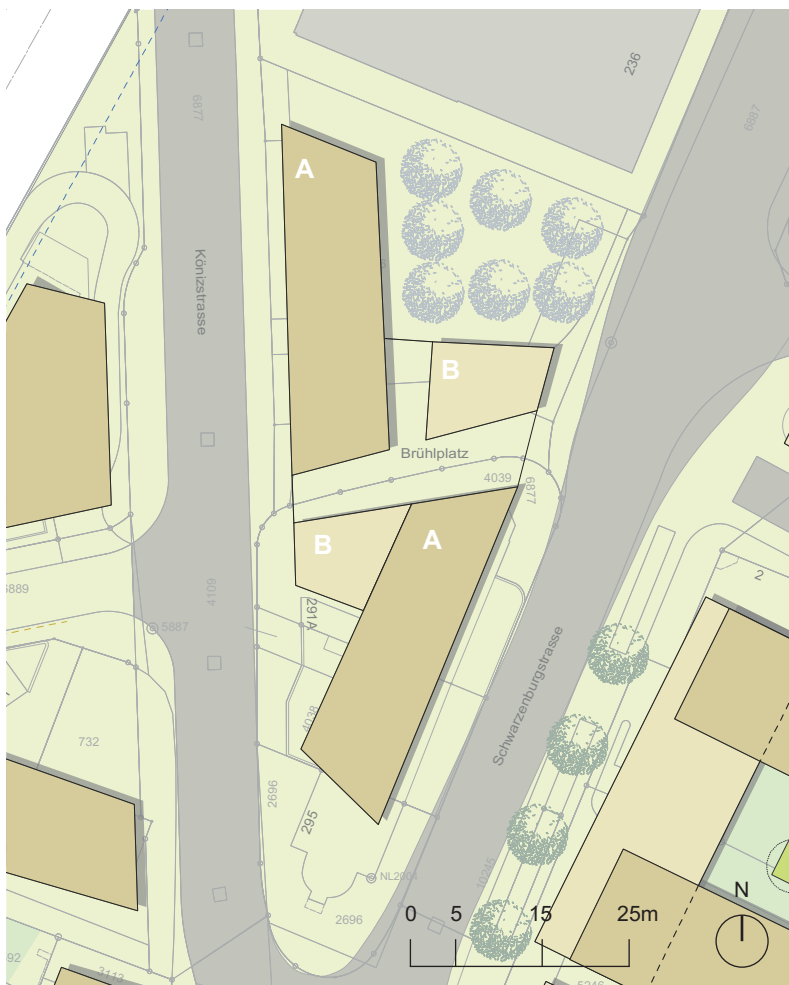
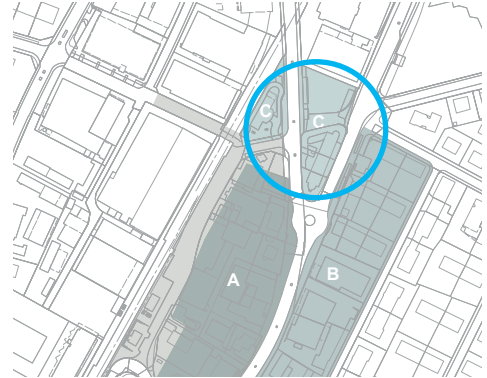
Ideenskizze Neubau Zeilenbebauung mit ergänzenden 1-geschossigen Baukörpern



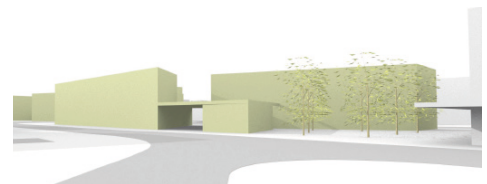
Ideenskizze Umbau und Erweiterung Bestand

VI) Brühlplatz

- Hauptkörper (A) mit wechselseitig Bezug zu den Hauptachsen, Raum für Vorplatz und Innenhof;
- Begrünter Platz als Bindeglied und räumliche Rückzugsmöglichkeit, Orientierung zur Schwarzenburgstrasse;
- 1-geschossiger Verbindungsbau (B) mit Publikumsnutzung (z.B. „Markthalle“) und räumlicher Ausbildung der Sichtachse Sonnenweg - Dreispitz;
- Begrüntes und begehbare Dach, als Spiel-/ Aufenthaltsfläche der Bewohner.



Ideenskizze Wechselspiel Baufluchten und öffentliche Passage



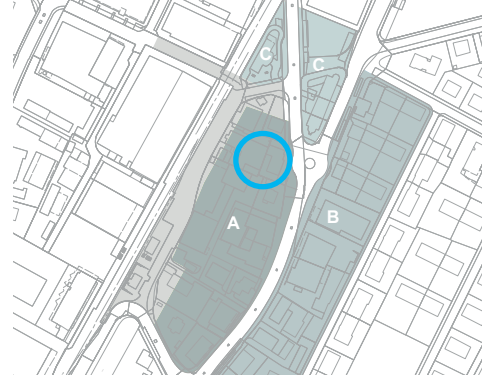
D NACHWEISE ZUR UMSETZUNG

Nachweise zur etappierbaren Umsetzung der Planung, dargestellt im Illustrationsprojekt.

Verbindlichkeit: Stufe Masterplan (konzeptionell)

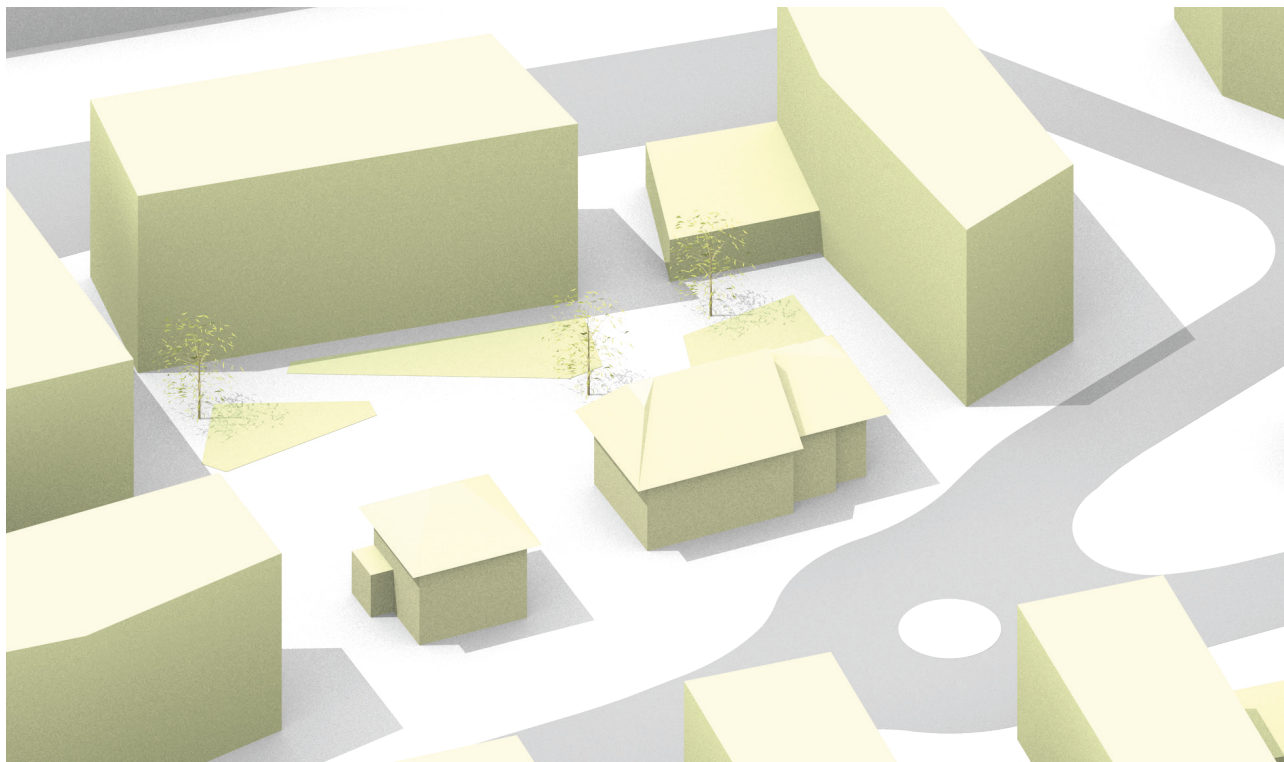
A) Einbindung Altbauten

Durch die Etappierung entstehen temporär heterogene Bebauungsmuster zwischen Alt- und Neubauten. Dabei soll auf die bestehende Substanz Rücksicht genommen werden, wobei speziell der räumlichen Integration und der ausreichenden Besonnung Beachtung geschenkt werden muss.

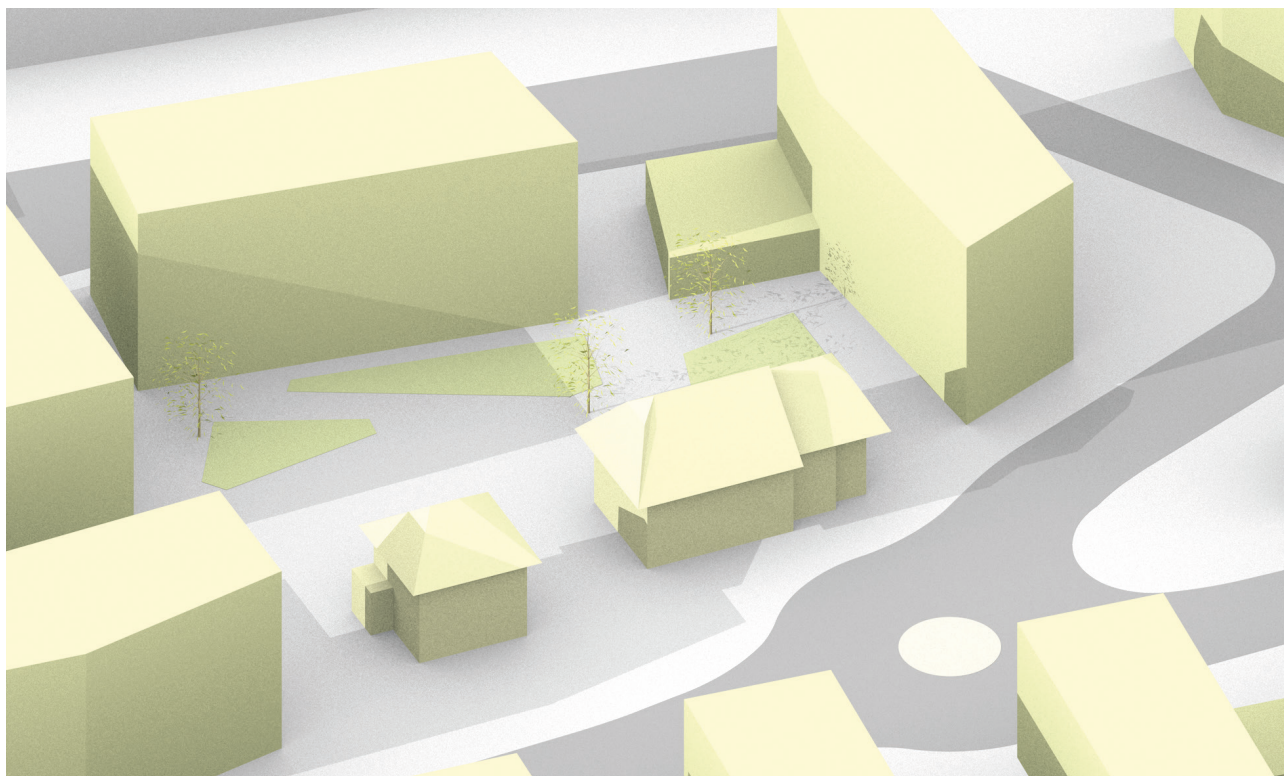


Referenzbild Integration Altbau in neues Gefüge; © Siedlung Burgunder, Bern

B) Etappierung, Beschattung



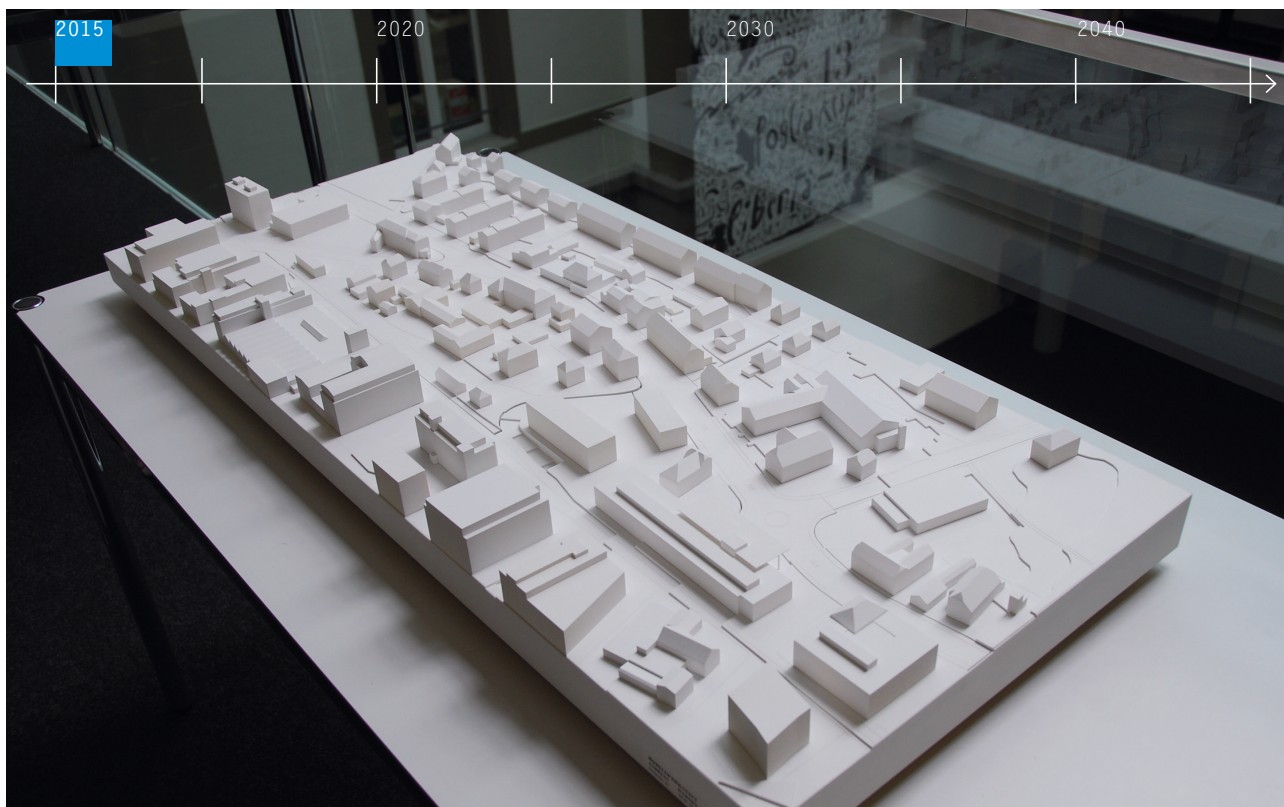
Beschattungsdiagramm Schwarzenburgstrasse
Sonnenstand: 30.Juni, 14:00 Uhr

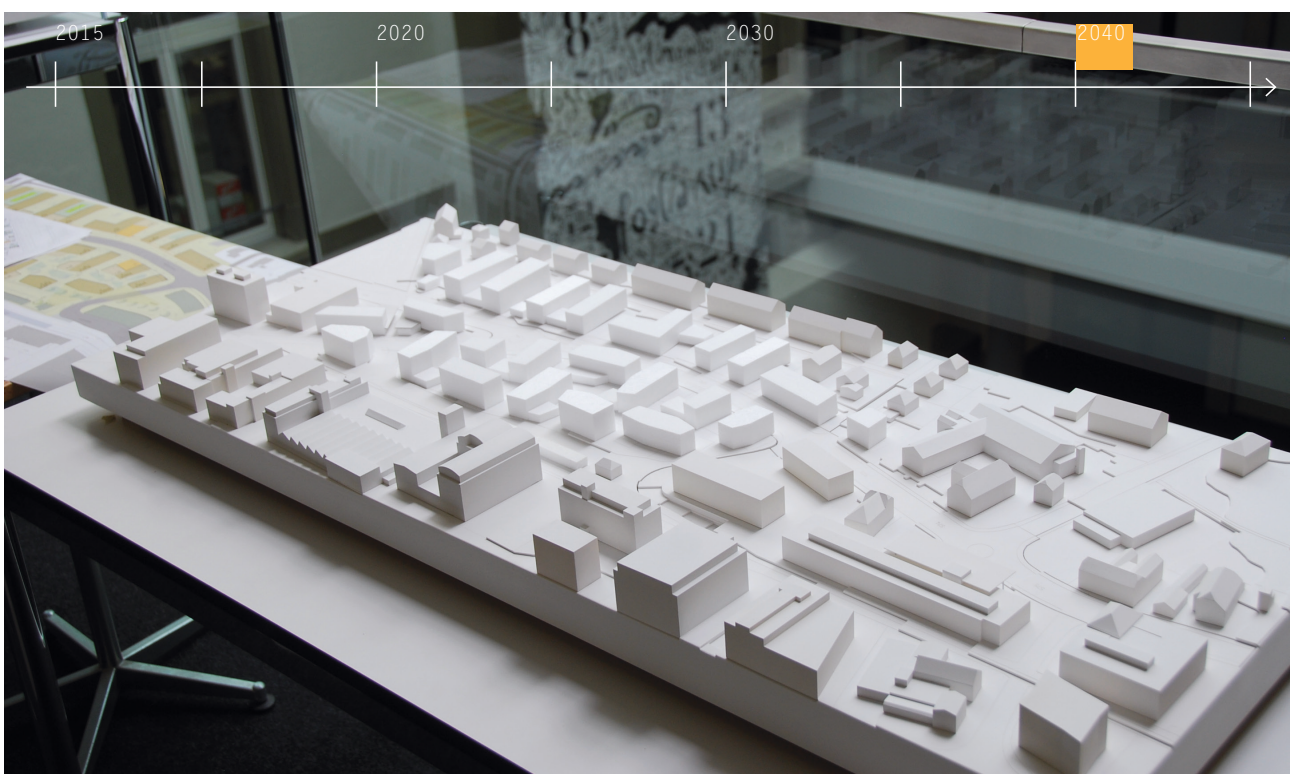
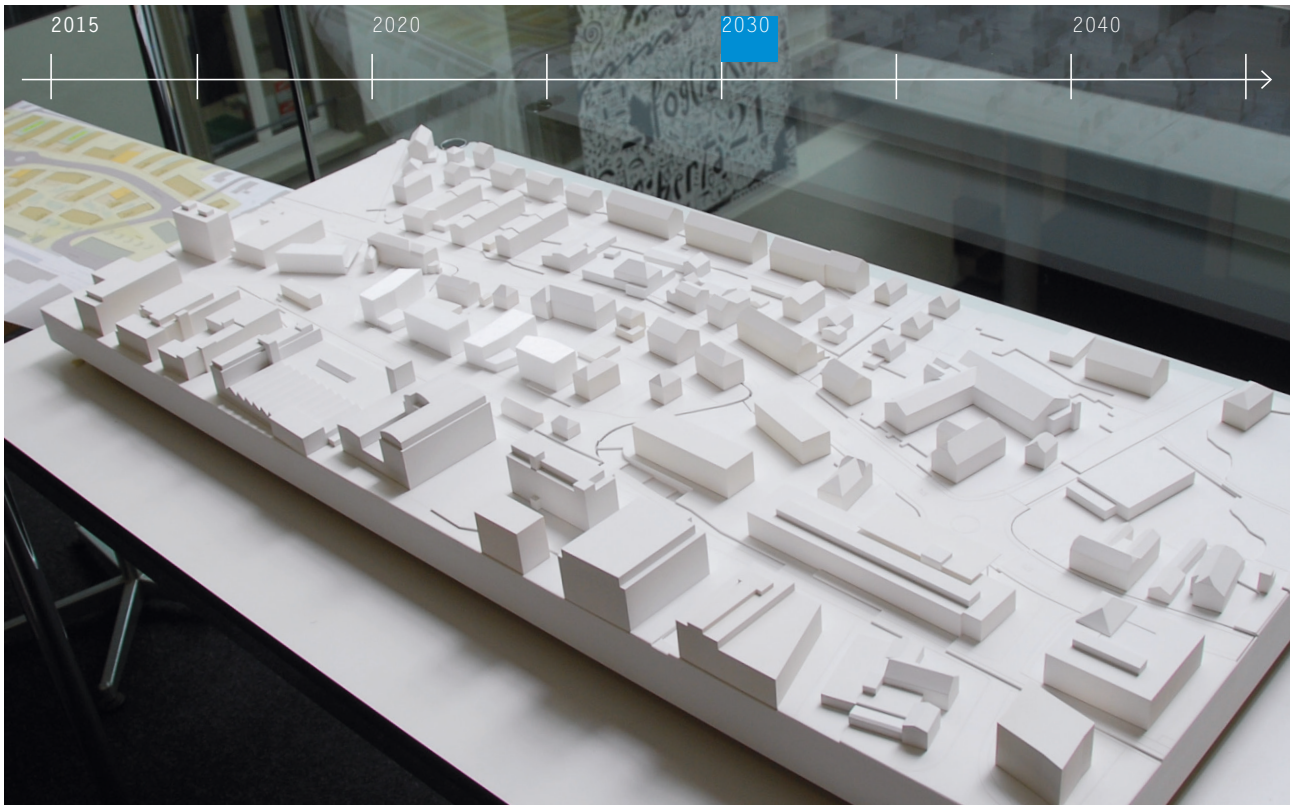


Sonnenstand: 30.Januar, 14:00 Uhr

C) Entwicklungsschritte

Mögliche Etappen der Neugestaltung des Zentrumsgebietes; vom heutigen Bestand über zwei Entwicklungsschritte zum Vollausbau (Modellfotos Illustrationsprojekt).





D) Visualisierung Illustrationsprojekt



Visualisierung Illustrationsprojekt im Kontext, Blickrichtung Norden (© Plak)

E) Schemaschnitte bestehend/ neu

Längsschnitt Schwarzenburgstrasse Blickrichtung Nordosten



Querschnitt Schwarzenburgstrasse Blickrichtung Nordosten

