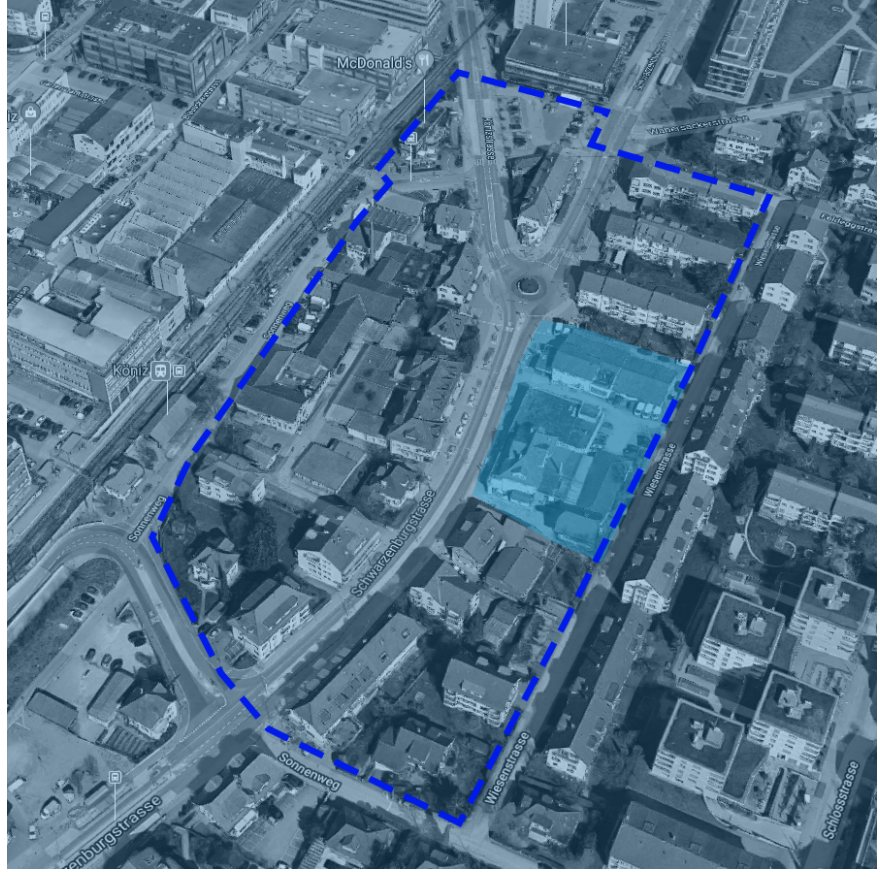




Genehmigung

Teil-Überbauungsordnung «La Plaza» (Köniz)

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 3 BauG

Raumplanungsbericht

nach Art. 47 RPV

7. April 2021

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Raumplanungsbericht**
- Gutachten Aussenlärm
- Verordnung über den Liebefeldpark

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Silvio Bocchetti, Siedlungsplaner
Anka Laschewski, Siedlungsplanerin
Beat Amsler, Technischer Sachbearbeiter

Datei

koeniz 3.4.2.5 / 1.9.1 / 430280

Version

8. April 2021

Inhalt

Zusammenfassung	3
1. Ausgangslage	5
Lage und Situation	5
Planungsauslöser	7
Beteiligte, Grundeigentum	7
Planungsrechtliche Ausgangslage	7
Strukturplan Zentrum Köniz Nord (ZPP Sektor B)	12
Alignementsplan Hauseinschlag-Wabersackerstrasse	15
2. Planungsziele und Planungsgegenstand	17
Planungsziele	17
Planungsgegenstand	17
3. Grundlagen	19
Vorprojekt «La Plaza» mit Projektstand vom 19.11.2020	19
Verkehrsstudie in Absprache mit dem OIK II	20
4. Überbauungsordnung	23
Gegenstand	23
Überbauungsplan	23
Überbauungsvorschriften	25
5. Raumplanerische Interessenabwägung	29
Raumordnung	29
Umwelt	31
Wirtschaft	33
Fazit	33
6. Planungsrechtliches Verfahren	35
Ordentliches Verfahren	35
Kantonale Vorprüfung	35
Öffentliche Auflage	36
Beschluss, Genehmigung und Umsetzung	36
Termine	36
7. Anhang	37
Anhang A Auszüge Vorprojekt vom 19.11.2020 und Flächennachweise	38
Anhang B Pläne Sichtweiten und Schleppkurven vom 06.05.2020	46

Zusammenfassung

Mit Inkrafttreten der neuen Vorschriften zur ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» im Jahr 2017 eröffnen sich grössere Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer. Im ZPP-Sektor B soll eine Teil-Überbauungsordnung für die Parzellen Nrn. 4392, 4615 und z. T. 3223 ausgearbeitet werden. Das Areal der Teil-Überbauungsordnung «La Plaza» befindet sich an zentraler und vorzüglich erschlossener Lage im Kern der Zentrumsspange Köniz als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum.

Das Areal ist im Besitz einer privaten Grundeigentümerin. Die Grundeigentümerin beabsichtigt die bestehenden Bauten mit Gewerbeflächen und einer Tankstelle zurückzubauen und durch eine verdichtete Neuüberbauung mit Wohnungen, Gewerbeflächen und Tankstellennutzung zu ersetzen.

Die Grundeigentümerin ist bestrebt, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung zu realisieren. Damit möchte sie einen Beitrag zur Strategie der Gemeinde nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden leisten.

Für die Überbauung wird das Angebot an Abstellplätzen reduziert. Damit kann das geregelte Verkehrsaufkommen im Zentrumsgebiet sichergestellt werden.

Mit der geplanten Neuüberbauung wird die Zentrumsspange von Köniz gestärkt. Eine räumliche und funktionale Aufwertung des Areals, als gemeinsamer Ort für Wohnen und Arbeiten, führt zu einer Steigerung der Mischung von Wohnen, Gewerbe und Verkauf. Damit kommt es zu einer Förderung des Quartierimages und einer Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Aus heutiger Sicht ist das Ziel, mit der Realisierung im Jahr 2022 zu starten und das Vorhaben bis spätestens im Jahr 2024 abzuschliessen.

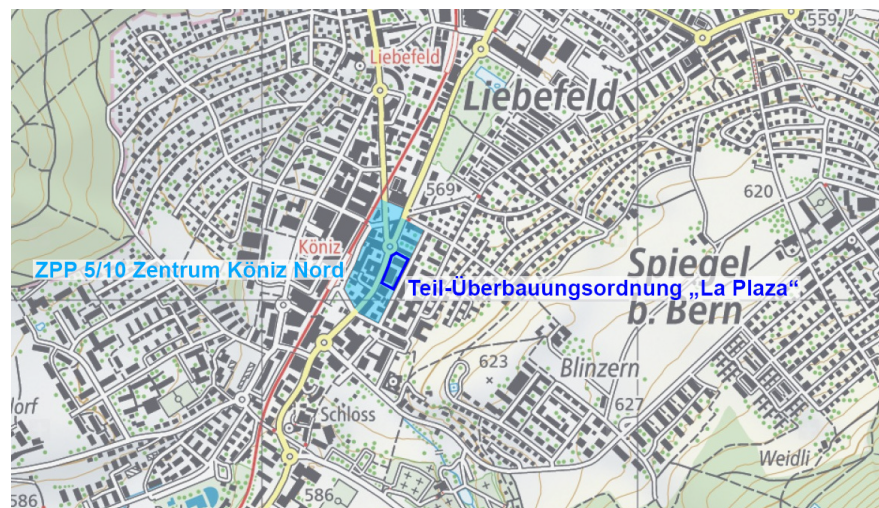


Abb. 1: Ausschnitt Landeskarte:
Lage Areal «La Plaza» im Ortsteil Köniz sowie innerhalb der ZPP Nr. 5/10

1. Ausgangslage

Lage und Situation

Das südliche Zentrum der Gemeinde Köniz hat in den letzten Jahren durch Umgestaltungs- und Neubaumassnahmen eine städtebauliche und funktionale Aufwertung erfahren. Das nördlich angrenzende Zentrum im Planungsgebiet der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» wird durch ältere Wohn- und Gewerbebauten, Brachflächen und Parkplätze geprägt. Mit seinen Strukturen genügt das Gebiet nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Nutzung, Dichte und Aussenraumqualität. Insgesamt weist das Planungsgebiet nicht dieselbe Qualität auf wie das angrenzende südliche Zentrum mit Gemeindeverwaltung und dem Zentrum Bläuacker.

Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 4392, 4615 und z.T. 3223. Diese liegen im Zentrum des Sektor B der ZPP Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“. Das sogenannte Areal „La Plaza“ wird im West von der Kantonsstrasse Schwarzenburgstrasse und im Osten von der Wiesenstrasse begrenzt. Auf dem Areal befinden sich drei Gebäude: Der langgestreckte Bau entlang der Schwarzenburgstrasse wird heute im Erdgeschoss durch Detailhändler genutzt. Der nördliche quergesetzte Bau beinhaltet eine Tankstelle mit Shop und Flächen für Autowerkstätten. Der zurückgesetzte Bau an der Wiesenstrasse dient als Wohnhaus.

Der Zustand der Bausubstanz der Liegenschaften lässt eine sinnvolle, den heutigen Bedürfnissen entsprechende Sanierung nicht mehr zu.



Abb. 2: Luftbild mit Perimeter der Teil-Überbauungsordnung (dunkel blaue Kontur) innerhalb der ZPP



Abb. 3: Schwarzenburgstrasse, ca. 1920



Abb. 4: Otto Schwarz, ca. 1955



Abb. 5: Bestandsgebäude, 2018



Abb. 6: Bestandsgebäude / Zufahrt Parkplatz



Abb. 7: Bestandsgebäude / Situation Hofseite



Abb. 8: Anlieferungssituation Schwarzenburgstr.

Planungsauslöser

Mit Inkrafttreten der neuen Vorschriften zur ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» im Jahr 2017, eröffnen sich grössere Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundeigentümer im ZPP-Perimeter. In den Sektoren A, B und C der ZPP sind Teil-Überbauungsordnungen möglich, sofern sie eine minimale Fläche von 2'000 m² aufweisen. Die Gesamtfläche des Planungssperimeters «La Plaza» umfasst mehr als 4'000 m², womit die Voraussetzung für eine Teil-Überbauungsordnung gegeben ist.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die heutigen Bauten zurückzubauen und durch eine verdichtete Neuüberbauung mit Wohnungen, Gewerbeflächen und Tankstellennutzung zu ersetzen.

Beteiligte, Grundeigentum

Die private Grundeigentümerin hat das Architekturbüro Burckhardt + Partner AG beauftragt, unter Vorgabe der neuen ZPP Vorschriften, ein Vorprojekt auszuarbeiten. Die Arbeiten erfolgten unter Begleitung der Planungsabteilung, der Abteilung Verkehr und Unterhalt sowie der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz. Das Vorprojekt mit Projektstand vom 19.11.2020 bildet die Grundlage für die vorliegende Teil-Überbauungsordnung.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Als übergeordnete Planungsinstrumente der Teil-Überbauungsordnung sind der Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde, die Vorgaben der ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» sowie der vom Gemeinderat erlassene Strukturplan Zentrum Köniz Nord zu berücksichtigen.

Die einzelnen Planungsinstrumente regeln die Inhalte und Vorgaben entsprechend ihrer Verbindlichkeit. Basierend auf dem Strukturplan sind in der ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» die Ziele der Zentrumsentwicklung grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Nebst der ZPP gilt auch der Strukturplan als Vorgabe für die UeO resp. Teil-UeO's. Diese Aufteilung sorgt für klare Verhältnisse im Planungsverfahren.

Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde

Der Richtplan Zentrum Köniz wurde im Mai 2014 im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2018 aufgehoben und durch den Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) ersetzt.

Für das Teilgebiet Köniz/Liebefeld wurde zeitgleich mit der Erarbeitung des RP REGG ein detailliertes Konzept erarbeitet. Alle übergeordneten relevanten Aussagen des Konzepts sowie die im Rahmen des Konzepts ausgearbeiteten Massnahmenblätter, d.h. alle behördenverbindlichen Elemente wurden im Richtplan REGG integriert. Auch alle anderen Konzepte der Gemeinde betreffend öffentlicher Verkehr, Fussgängerverbindungen Bushaltestellen, Strassenpläne etc. sind im Richtplan REGG integriert.

Massgebend für das vorliegende Planungsgebiet ist insbesondere das Massnahmenblatt Nr. S3-05-04: Bereich Wiesenstrasse – Schwarzenburgstrasse des RP REGG.

Der Teilplan Siedlung, Landschaft und Erholung weist den gesamten Bereich zwischen Schwarzenburgstrasse und S-Bahn-Station Köniz als prioritären Wohnschwerpunkt aus. Das gesamte vorliegende Planungsgebiet ist einem Interventionsgebiet Siedlung zugewiesen.

Baurechtliche Grundordnung

Basis der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung bildet die ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord», welche im August 2017 in Kraft trat. Mit der neuen ZPP soll ein dichtes, attraktives und nachhaltiges Gemeindezentrum mit guter sozialer und

funktionaler Durchmischung sowie einer optimalen Anbindung der S-Bahn-Station Köniz an das neue Gemeindezentrum geschaffen werden. Die Parzellen Nrn. 3223, 4392 und 4615 liegen im Zentrum des Sektor B der ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord».

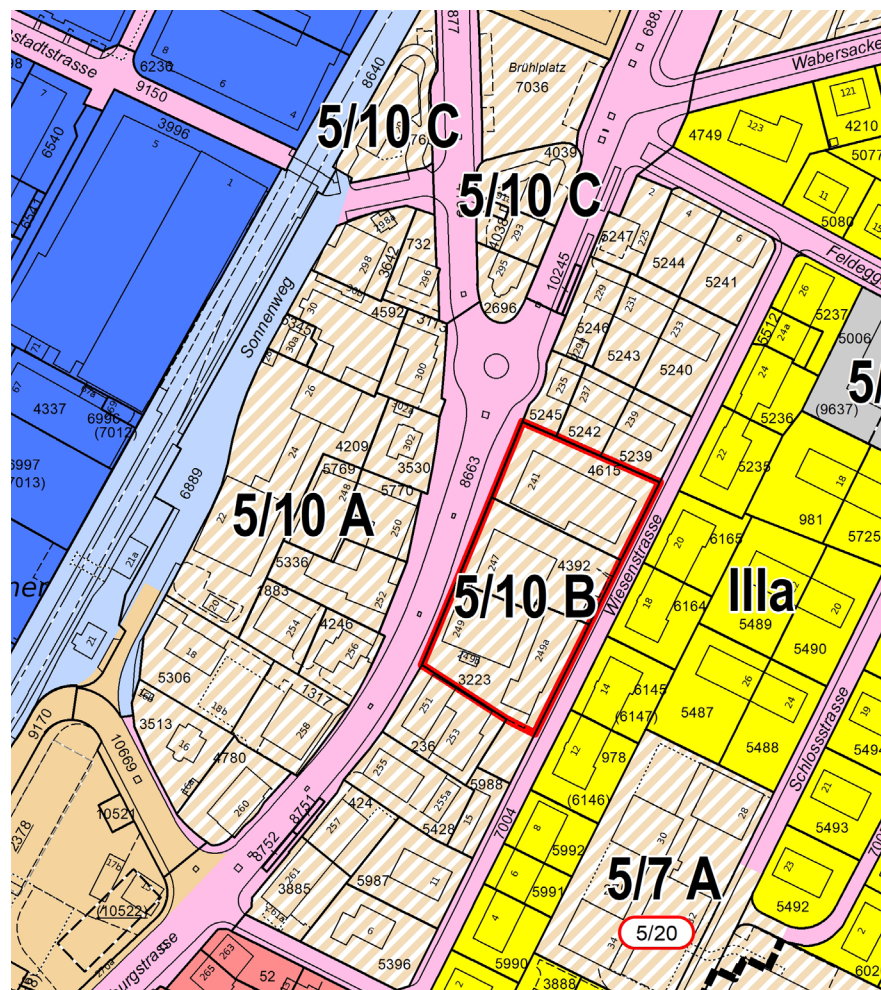


Abb. 9: Auszug Nutzungsplan OPR (Stand Genehmigung), ZPP Nr. 5/10 Zentrum Köniz Nord. Roter Perimeter bezeichnet das Areal der Teil-UeO «La Plaza».

Nutzungszone		
	Wohnzone	W
	Kernzone	K
	Arbeitszone 2	A2
	Zone für öffentliche Nutzungen	ZöN
	Verkehrszone Strasse	VS
	Verkehrszone Bahn	VB
Besondere Zonen		
	Zone mit Planungspflicht	ZPP
	Überbauungsordnung nach Art. 88ff BauG	ÜO
2/3	Zonenummer (ZPP, ZBV, ZöN, ZSF), (Statistikkreis/Nummer)	
203	Nummer der Überbauungsordnung, (Statistikkreis/Nummer)	
Gebiete, Bauklassen, Bau- und Nutzungsbestimmungen		
Ila/E	Bauklasse	
	Begrenzung von Gebieten (Bauklassen, ÜO, ZPP)	
	Nummer der Überbauungsordnung innerhalb einer ZPP (Statistikkreis/Nummer)	

Abb. 10: Legende Nutzungsplan OPR (Stand Genehmigung)

Wortlaut der ZPP «Zentrum
Köniz Nord»-Bestimmun-
gen

Planungszweck

- 1 Schaffung einer attraktiven, dichten und nachhaltigen Ortsmitte in der Funktion als Gemeindezentrum mit guter sozialer und funktionaler Durchmischung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf). Optimale Anbindung des Areals an den Bahnhof Köniz mit erhöhter Durchlässigkeit für den Langsamverkehr.

Art und Mass der Nutzung

- 2.1 Nutzungsart gemäss Kernzone K. Es gilt ein minimaler Anteil Wohnnutzung von 60%.
- 2.2 Entlang der Köniz- und Schwarzenburgstrasse sowie angrenzend an den neuen Bahnhofplatz ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

Sektor	Anzahl Vollgeschosse		max. Fassadenhöhe in m	max. Fassadenhöhe traufseitig in m
	FD*	SD	FD	SD
A	5	4	17	14,5
B	4	3	14	11,5
C	8 (12)	4	26 (38)	14.5

* Flachdach (FD) / Schrägdach (SD)

Über die maximale Anzahl Vollgeschosse sind keine Attika- oder Dachgeschosse zulässig.

Technisch bedingte Installationen sind bei Flachdachbauten oberhalb der zulässigen Fassadenhöhe gestattet, wenn sie sich auf das technisch bzw. gesetzlich notwendige Mindestmass beschränken und eine ästhetisch gute Gesamtwirkung erzielen.

Sektor C:

Bei einer Überbauung auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat dem Bau von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 12 Geschossen zustimmen, sofern der Nachweis der Kongruenz zum regionalen Hochhauskonzept zuvor erbracht wurde.

Sektor	min. GFZo	max. GFZo	max. Gebäudelänge
A	0,8	1,3	35 m
B	0,8	1,2	45 m
C	0.8	1,5	50 m

Bei einem horizontalen Versatz (Gebäuderücksprung) von mindestens 10 m erhöht sich die maximale Gebäudelänge um ihre Hälfte.

Werden Abstellplätze für Fahrräder auf einer oberirdischen Geschossfläche im Erdgeschoss von Hauptbauten realisiert, erhöht sich die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) um das dafür erforderliche Mass.

- 2.5 Bei Durchführung eines Projektwettbewerbes nach den Regeln des SIA auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von mindestens 2'000 m² erhöht sich das zulässige Nutzungsmass um 0,2.
- 2.6 Für Hauptgebäude gilt ein Grenzabstand von 3 m.

Bei Teil-Überbauungsordnungen, welche direkt aneinandergrenzen, gilt ein Grenzabstand von 3 m an der gemeinsamen Perimetergrenze.

Strassenabstände gehen diesen Grenzabständen vor.
- 2.7 Werden innerhalb des ZPP-Perimeters Flächen für eine Basiserschliessung in Anspruch genommen, erhöht sich die Geschossflächenziffer soweit, dass keine Nutzungseinbusse entsteht.

Gestaltungsgrundsätze

- 3.1 Rücksichtnahme auf die Körnigkeit und den Rhythmus des Ortsbildes. Neubauten sind gut in die bestehende Siedlung zu integrieren. Blockrandbebauungen sind nicht zulässig. Im Bereich wichtiger Sichtachsen und Blickbeziehungen sind Durch- resp. Einblicke in das Areal sicherzustellen.
- 3.2 Der Aussenraum ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räume differenziert, attraktiv und in Abstimmung mit publikumsorientierten Nutzungen zu gestalten.
- 3.3 Siedlungsökologisch wertvolle Flächen und Grünstrukturen sind zu fördern.
- 3.4 Der Gemeinderat erlässt als Grundlage für die Überbauungsordnung einen Strukturplan und Gestaltungsgrundsätze (Richtlinie nach Art. 92 Abs. 2 BauG).

Verschiedene Bestimmungen

- 4.1 In den Sektoren A, B und C sind Teil-Überbauungsordnungen möglich, sofern sie eine minimale Fläche von 2'000 m² aufweisen. Sektoren-übergreifende Teil-UeO's sind möglich.
- 4.2 Die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr ist zu erhöhen.
- Zwischen der Schwarzenburgstrasse und der S-Bahnstation Köniz sowie zwischen der Schwarzenburgstrasse und der Wiesenstrasse sind je zwei direkte Langsamverkehrsverbindungen sicherzustellen.
- 4.3 Die maximale Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch den jeweils tieferen Wert der Bandbreite gemäss der aktuellen Regelung der kantonalen Bauverordnung bzw. des Baureglements der Gemeinde Köniz bestimmt.
- Die Parkierung für Bewohner sowie für den motorisierten Kunden- und Beschäftigtenverkehr ist unterirdisch und möglichst gemeinschaftlich in Einstellhallen vorzusehen.
- Oberirdisch sind nur Kurzzeit-Parkplätze zulässig. Die bestehende Längsparkierung entlang der Schwarzenburgstrasse ist unter Berücksichtigung der Langsamverkehrsverbindungen zu erhalten.
- 4.4 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für den Sektor A ausschliesslich über den Sonnenweg.
- Für Anlieferung, Güterumschlag und Kurzzeitparkierung ist die Zufahrt für den motorisierten Verkehr ab der Schwarzenburg-/Könizstrasse möglich.
- Die Haupteerschliessung des Sektor B erfolgt über maximal drei Zufahrten ab der Schwarzenburgstrasse. Wohngebäude können rückwärtig über die Wiesenstrasse erschlossen werden.
- Im Sektor C sind mindestens 20 rund um die Uhr öffentlich zugängliche, unterirdische Parkplätze vorzusehen.

Strukturplan Zentrum Köniz Nord (ZPP Sektor B)

Der Strukturplan Zentrum Köniz Nord bildet als behördenverbindliche Richtlinie eine wichtige Grundlage zur Umsetzung der besonderen Vorschriften zur ZPP in (Teil-) Überbauungsordnungen. Er definiert die Einteilung des Gebiets in Sektoren und Zonen und regelt die Struktur der Gestaltung. Die «Erläuterungen zum Strukturplan» stellen den erläuternden Teil der Strukturplanung dar. Nachfolgend sind die Gestaltungsgrundsätze für den Sektor B zusammengefasst:

Nutzung

Erdgeschoss: Zur Aktivierung der Zentrumsfunktion sollen primär publikumsorientierte Arbeitsnutzungen mit hohem Bezug zum Aussenraum entstehen.

Obergeschosse: Mehrheitlich Wohnnutzung, mit klarer räumlicher Trennung zu den öffentlichen Bereichen und zwischen den Baukörpern Ausrichtung der Orientierung auf möglichst attraktive Sichtweiten.

Sektor B

1. - 2. G: Wohnen/ Arbeiten

3. - 4. G: Wohnen

Vorzone zu Hauptstrassen

Die im Strukturplan bezeichneten Vorzonen dienen der Belebung des öffentlichen Raums und der angrenzenden Verkaufsnutzung. Darin sind nebst Parkierung und Fusswegbereiche auch eine ansprechende Stadtmöblierung vorzusehen, welche eine attraktive Aufenthaltsqualität bietet.

Öffentlicher Raum

Die Orientierung und Zonierung

Die Passanten sollen vom Zentrumsgebiet «angezogen» werden. Einblicke zeigen nur gewisse Ausschnitte des Gebietes. Durchblicke existieren im Bereich wichtiger Sichtachsen und Blickbeziehungen. Es sollen Passagen entstehen, welche als Orientierungshilfe und zur Verbesserung des Fusswegnetzes dienen.

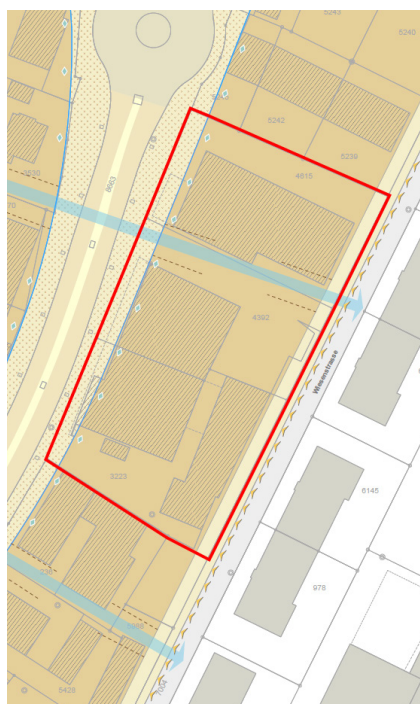


Abb. 12: Auszug Strukturplan. Roter Perimeter bezeichnet das Areal der Teil-UeO «La Plaza».

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)
	Bestand
	Fahrbahn
	Tempo 30 (Koexistenzfläche)
	Altbaubestand Zentrum

Abb. 11: Legende Strukturplan

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.

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 definiert. Zusätzlich gelten die pro Sektor festgelegten maximalen oberirdischen Geschossflächenziffern. Entlang der Schwarzenburgstrasse sind durchgehende Fassadenfluchten zu vermeiden. Die für Sektor B festgelegten Fassadenhöhen und Anzahl Vollgeschosse sind in den ZPP-Vorschriften unter Ziffer 2.3 zu finden.

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.

Baulinien

Der Perimeter der Teilüberbauungsordnung wird im Strukturplan von zwei Typen von Baulinien tangiert:

- 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 Gestaltungsbaulinie 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.

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.

Erschliessung und Parkierung

Die Parkierung für Bewohnende ist unterirdisch in gemeinschaftlichen Einstellhallen vorzusehen. Zur Förderung des autoarmen Wohnens gilt als obere Grenze der Wert der unteren Bandbreite gemäss Art.51 BauV.

Die Einzelparkierung entlang der Schwarzenburgstrasse soll unter Berücksichtigung der Passagen und Zugänge beibehalten werden. Die Koexistenzfläche auf der Schwarzenburgstrasse (Tempo 30-Zone) soll erhalten bleiben und es soll genügend Raum für Velo/Mobility und Kiss & Ride Parkplätze geschaffen werden.

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.
- 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.

Aussenraumkonzept

- Das gesamte Zentrumsgebiet ist halböffentlich und für Fussgänger grundsätzlich durchlässig zu gestalten.
- Die Wegführung und Zonierung wird durch unterschiedliche Materialisierung lesbar.
- 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).
- Innerhalb der Parzelle der Schwarzenburgstrasse soll auf Hochstammbäume verzichtet werden.

Alignementsplan Hauseinschlag-Wabersackerstrasse

Die im Alignementsplan Hauseinschlag-Wabersackerstrasse ursprünglich enthaltenen Baulinien im Bereich der Schwarzenburgstrasse wurden im ordentlichen Verfahren, mit Rechtskraft vom 26. August 2017, aufgehoben.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2018 wurde das komplette Planwerk 5/01 Hauseinschlag-Wabersackerstrasse abschliessend aufgehoben.

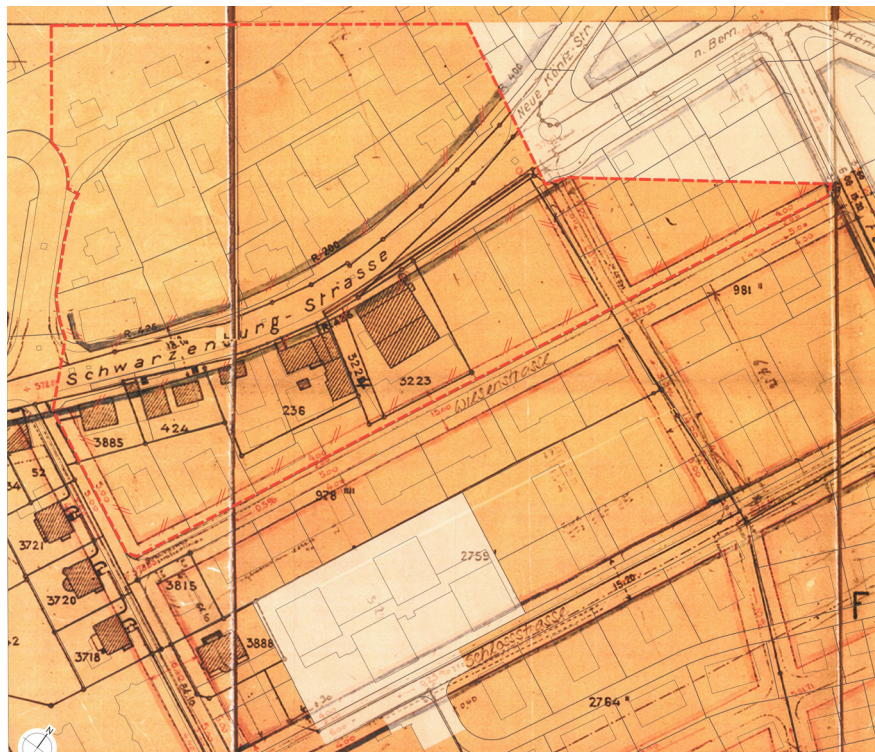


Abb. 13: Auszug Alignementsplan Hauseinschlag - Wabersackerstrasse

2. Planungsziele und Planungsgegenstand

Planungsziele

Die vorliegende Planung soll einen Beitrag zur städtebaulichen sowie funktionalen Aufwertung des nördlichen Zentrums von Köniz leisten. Die Hauptgründe, welche die Grundeigentümerschaft zur Planung und Durchführung einer Neuüberbauung bewogen haben, liegen einerseits im Zustand der Bausubstanz der Liegenschaften, welche eine sinnvolle, den heutigen Vorschriften entsprechende Sanierung, nicht mehr zulässt. Andererseits ermöglichen die Vorschriften der neuen ZPP Nr. 5/10 eine Verdichtung und höhere Ausnutzung der Parzellen, welche die Grundeigentümerschaft gerne in Anspruch nehmen möchte.

Die Teil-Überbauungsordnung befindet sich an zentraler und vorzüglich erschlossener Lage im Kern der Zentrumsspanne Köniz. Auf dem Areal soll eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnüberbauung mit guter funktionaler und sozialer Durchmischung entstehen. Damit soll die Zentrumsspanne als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum gestärkt werden, was darüber hinaus das Quartierimages fördert und den öffentlichen Raum aufwertet.

Planungsgegenstand

Der Wirkungssperimeter der Teil-Überbauungsordnung umfasst die Parzellen Nrn. 4392, 4615 und eine Teilfläche der Parzelle 3223. Diese liegen im Zentrum des Sektor B der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord».

Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften.

3. Grundlagen

Vorprojekt «La Plaza» mit Projektstand vom 19.11.2020

Für das Areal wurde 2017/18 ein erstes Vorprojekt vom Architekturbüro Burckhardt+Partner AG erarbeitet. Dieses wurde seither aufgrund geänderter Vorgaben durch die Grundeigentümerschaft und höheren Ansprüche der Gemeinde überarbeitet und besitzt nun die Qualitäten, welche an eine Überbauung an dieser zentralen Lage gefordert sind. Die Weiterentwicklung des Vorprojekts wurde durch die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz begleitet. Die aus dem Vorprojekt gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die vorliegende Teil-Überbauungsordnung und werden in den Vorschriften und Plan grundeigentümerverbindlich gesichert.



Abb. 14: Weisses Modell: Ansicht vom Kreisel Schwarzenburg-/ Könizstrasse (Vorprojekt, 19.11.20)

Das Vorprojekt sieht auf dem Areal ein nördliches, vier geschossiges Wohngebäude mit Tankstellennutzung und ein südliches Wohngebäude mit Verkauf / Dienstleistung im Sockelgeschoss und vier darauf liegenden Baukörper unterschiedlicher Geschossigkeiten vor. Die Bauten orientieren sich in ihrer Ausrichtung an der Schwarzenburgstrasse und bilden durch ihre Anordnung zwischen den beiden Gebäuden eine grössere Verkehrs- und Umschlagsfläche aus. Auf dieser Fläche



Abb. 15: Perspektive Überbauung (Vorprojekt, 19.11.20)

werden zahlreiche Bewegungen stattfinden, weshalb sie für die verschiedenen Nutzungen gleichermassen qualitativ und sicher gestaltet werden muss. Die Verkehrsabwicklung und Gestaltung dieser Fläche wurde in Zusammenarbeit mit Verkehrsplanern der metron AG entwickelt.

Das nördliche Bauvolumen erfolgt als quergestellte Zeilenüberbauung und stellt das Bindeglied zum direkt nördlich angrenzenden Bebauungsmuster. Es beinhaltet im Erdgeschoss eine Tankstelle mit zugehörigem Tankstellenshop. Die oberen drei Geschosse dienen dem Wohnen mit 2.5 und 3.5-Zi-Studio-Wohnungen.

Das südliche Bauvolumen besteht aus einem Sockelgeschoss und vier darauf liegenden Baukörper. Der nordwestliche Baukörper ist ein Geschoss tiefer als die anderen drei projektiert, enthält dafür auf seinem Dach einen Aufenthaltsbereich. Das Dach des Sockelgeschosses dient als siedlungsinterner Aufenthaltsbereich sowie als Zugang zu Wohnungen. Im Erdgeschoss sind Laden- bzw. Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die oberen Geschosse dienen dem Wohnen mit 2.5 bis 4.5-Zi-Wohnungen.

Die Parkierung für den motorisierten Verkehr (Kundenverkehr, Besuchende und Wohnungen) erfolgt, mit Ausnahme der Kurzzeit-Abstellplätze, in einer Einstellhalle im Untergeschoss.

Die Zufahrt erfolgt ab der Schwarzenburgstrasse. Die Anlieferungen erfolgen im Arealinneren und wurde im südlichen Bauvolumen in das Gebäude integriert. Aufgrund des Verkehrsaufkommens durch die Tankstellennutzung sind eine kombinierte Zu- und Wegfahrt sowie eine weitere Wegfahrt vorgesehen.

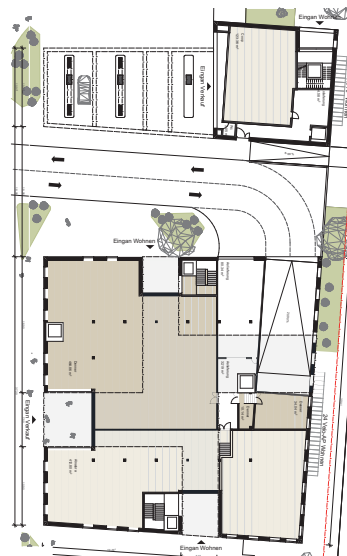


Abb. 16: Erdgeschoss (Vorprojekt, 19.11.20)



Abb. 17: 1. Obergeschoss (Vorprojekt, 19.11.20)

Der Zugang für publikumsorientierte Nutzungen erfolgt von der Schwarzenburgstrasse. Der Personen-Zugang für die Wohnungen erfolgt beim nördlichen Gebäude in erster Linie über die Wiesenstrasse. Beim Gebäude Süd in erster Linie über die Schwarzenburgstrasse. Eine Passage südlich des Tankstellengebäudes entlang ermöglicht die Vernetzung zwischen Schwarzenburg- und Wiesenstrasse.

Weitere Unterlagen (Pläne, Schnitte, Visualisierungen, Umgebungsgestaltung, Flächennachweise etc.) zum Vorprojekt befinden sich in Anhang A.

Verkehrsstudie in Absprache mit dem OIK II

Die einzelnen Verkehrsthemen wurden in enger Absprache mit der Abteilung Verkehr und Unterhalt und dem Oberingenieurkries II des Kantons (OIK II) entwickelt.

Vorgaben Seitens OIK II:

- kombinierte Ein-/Ausfahrt und eine zweite Ausfahrt des Gesamtareals.

- Linksabbiegeverbot (auf die Gegenfahrbahn) bei nördlicher Ausfahrt.
- An der Parzellengrenze darf lediglich die Zu- und Wegfahrtsbreite einer Fahrspur einmünden.
- Die Verzweigung von Tankstellen-Anlieferung und Einstellhallen-Zufahrt muss somit auf dem Areal bewerkstelligt werden.
- Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist der «Privatweg in öffentlicher Nutzung» mit einem physischen Absatz auszugestalten.

Verkehrlicher Drehpunkt ist die Fläche zwischen den beiden Bauvolumen. Die Anforderungen an diese Fläche sind aufgrund der vielfältigen Nutzungen komplex.

Das Vorprojekt sieht folgendes vor:

- das Areal wird von der Schwarzenburgstrasse her erschlossen.
- Die Anlieferung wird zur Entlastung der Schwarzenburgstrasse grundsätzlich in das Arealinnere verlegt, im südlichen Bauvolumen sogar in das Gebäude selbst integriert.
- Zur weiteren Entlastung der Schwarzenburgstrasse wird die Einstellhallenzufahrt auf das Areal verschoben.
- Für den Langsamverkehr wird eine Verbindung zwischen der Schwarzenburgstrasse und der Wiesenstrasse ermöglicht.

Das Vorprojekt wurde von Verkehrsplanern des Büros metron AG Bern geprüft. Dabei wurde im Wesentlichen folgende Aspekte mit verschiedenen Fahrzeugtypen untersucht:

- Befahrbarkeit PW (Tankstelle und Einstellhalle)
- Einfahrt, Anlieferung und Ausfahrt Retail
- Einfahrt und Ausfahrt Tankstelle

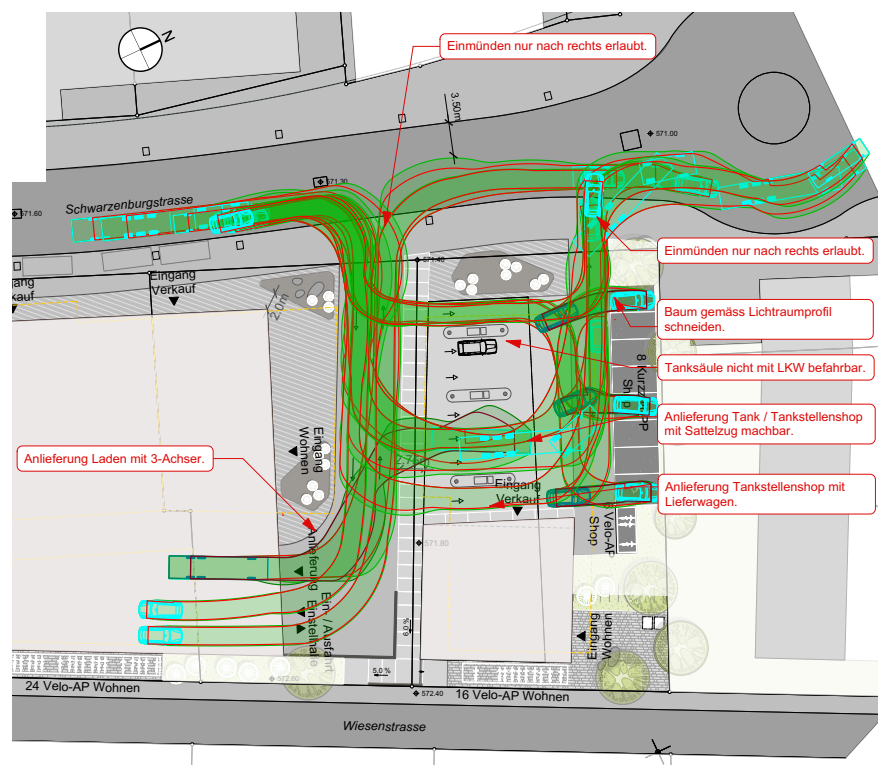


Abb. 18: Überprüfung Schleppkurven (Auszug)

- Anlieferung Tankstelle (Shop und Tank)
- Einhaltung der Sichtweiten
- Optimierung Verkehrssicherheit mittels Möblierung und differenzierter Gestaltung der Verkehrsflächen.

In Anhang B befinden sich die Pläne von metron AG zur Überprüfung der Schleppkurven und Sichtweiten.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Überprüfung:

- Die zweite Ausfahrt ist sehr hilfreich und notwendig, da sie die Verkehrssituation auf dem Areal erleichtert.
- Die Befahrbarkeit auf dem Areal mit dem PW ist ohne weiteres möglich.
- Der Best-Case für den Retail ist die Anlieferung mit einem 3-Achser.
- Die Anlieferung des Tankstellenshops ist mit einem Lieferwagen möglich.
- Anlieferung Tank / Tankstellenshop mit Sattelzug machbar.
- Zur Einhaltung der Sichtweiten für den motorisierten Individualverkehr und Veloverkehr müssen im Bereich der Zu- und Wegfahrten drei Stelen sowie zwei Parkplätze entlang der Schwarzenburgstrasse verschoben bzw. entfernt werden.
- Die Bereiche zwischen Trottoir Schwarzenburgstrasse und den Gebäuden sollen mittels Gestaltungselemente aufgewertet werden. Die Gestaltungselemente sollen zugleich jedem Verkehrsteilnehmer/in selbsterklärend aufzeigen, wo er/sie sich wie zu Verhalten hat.
- Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr soll die Wegverbindung zwischen Schwarzenburg- und Wiesenstrasse entlang der Tankstelle mittels physischem Absatz (z.B. Plattenbelag) ausgestaltet werden, damit sich dieser optisch und physisch vom Bodenbelag der Zufahrt und Tankstelle abhebt.

Die Vorgaben Seitens OIK II sowie die Erkenntnisse aus der Verkehrsüberprüfung sind teilweise als Vorgaben in die Überbauungsordnung eingeflossen:

- kombinierte Zu- und Wegfahrt sowie zweite Wegfahrt vom Areal (Art. 21 Abs. 2 UeV)
- Wegfahrten nur als Rechtsabbieger (Art. 21 Abs. 2 UeV)
- Anlieferung im öffentlich zugänglichen Aussenraum sowie innerhalb der Baubereiche (Art. 22 UeV)
- Massnahmen Verkehrssicherheit auf dem Areal (Art. 21 Abs. 3)
- Privatweg in öffentlicher Nutzung ist mit physischem Absatz auszugestalten (Art. 19 UeV)

Empfehlungen für die Grundeigentümerschaft auf Stufe Baugesuch:

- wenn möglich Vermeidung von Rückwärts- und Wendemanövern bei der Anlieferung. Insbesondere soll bei der Anlieferung Retail die Wegverbindung zwischen Schwarzenburg- und Wiesenstrasse von Lastwagen nicht vollständig überrollt werden.
- zu Stosszeiten kann es auf der Schwarzenburgstrasse zu Staubildungen und somit zu einer erhöhten Wartezeit bei der Ausfahrt auf dem Areal kommen, es sind genügend Warte/Aufstellbereiche einzuplanen
- Verschiebung der Tanksäulen zur Optimierung der Anlieferung des Tankstellenshops
- Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sollen eine klare Signalisation sowie eine Lenkung der Anlieferung (Zeitvorgaben) geprüft werden.

4. Überbauungsordnung

Gegenstand

Basierend auf der ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» und dem Strukturplan «Zentrum Köniz Nord» inkl. Gestaltungsgrundsätzen wird für einen Teilbereich des Sektors B eine Teil-Überbauungsordnung erarbeitet, welche sich auf das Vorprojekt des Bauvorhabens «La Plaza» abstützt.

Die Teil-Überbauungsordnung «La Plaza» bezweckt die planungsrechtliche Sicherstellung für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnüberbauung. Die Teil-UeO besteht aus dem Überbauungsplan im Massstab 1:500 und den Überbauungsvorschriften.

Überbauungsplan

Der Wirkungsbereich der Teil- UeO umfasst die Parzellen Nr. 4615, 4392 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 3223.

Der Überbauungsplan legt die Bebauung, Erschliessung und Gestaltung der Aussenräume im Wirkungsbereich der UeO fest. Das Planungsgebiet ist unterteilt in zwei Baubereiche für oberirdische Hauptbauten inkl. Baubereich für Hauptfassaden, den Baubereich für unterirdische Bauten, sowie den öffentlichen, öffentlich zugänglichen und siedlungswirtschaftlichen Aussenraum. Diese Bereiche werden durch weitere Beschränkungen, Nutzungen und Gestaltungselemente überlagert.

Für die zwei Baubereiche für oberirdische Hauptbauten werden die maximale Anzahl Vollgeschosse sowie die maximalen Fassadenhöhen dargestellt. Unterirdische Bauten sind im Baubereich für unterirdische Bauten zu erstellen. Die Kurzzeitparkplätze sind im Bereich für oberirdische Autoabstellplätze zu erstellen.

Alle Festlegungen im Plan sind vermasst.

Für eine bessere Verständlichkeit sind die Abbruchobjekte hinweisend dargestellt. Weiter sind hinweisend Elemente des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Schwarzenburgstrasse sowie die Veloroute gemäss kantonalen Sachplan dargestellt.

Festlegung

- ● ● ● Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung
- Süd Baubereich für oberirdische Hauptbauten
- Baubereich für unterirdische Bauten (äussere Kante)
- Baubereich für Fassade
- 4 VG
H₁ 14,00 m Maximale Anzahl Vollgeschosse (VG) und maximale Fassadenhöhe (FH)
- Öffentlicher Aussenraum
- Öffentlich zugänglicher Aussenraum
- Siedlungsinterner Aussenraum
- Privatweg in öffentlicher Nutzung
- ▲ ▼ Anschluss an die Schwarzenburgstrasse
- PP Bereich für oberirdische Autoabstellplätze

Hinweise

- - - - - 249 Abzubrechende Bauten und Anlagen
- - - - - Abwasserhauptsammelkanal der Gemeinde Köniz
- Einsiegelschacht der Gemeinde Köniz
- PP PP Oberirdischer Kurzzeitparkplatz nach BGK Schwarzenburgstrasse, bestehend / aufzuheben
- □ Stele nach BGK Schwarzenburgstrasse, bestehend / aufzuheben
- Veloroute (gem. kant. Sachplan Veloverkehr)

The legend includes symbols for the impact area of the partial development order (four black dots), the building area for above-ground main buildings (red box labeled 'Süd'), the building area for underground buildings (outer edge) (red dashed box), the building area for the facade (red dashed box), the maximum number of full floors (VG) and maximum facade height (FH) (blue box labeled '4 VG H₁ 14,00 m'), public outdoor space (grey box), publicly accessible outdoor space (light grey box), residential internal outdoor space (yellow box), private way in public use (dark blue box), connection to Schwarzenburgstrasse (up and down arrows), area for above-ground parking spaces (red dashed box labeled 'PP'), reference point for surveying (vertical line with a dot), surveying (horizontal line with a dot and '3.00'), and coordinate (Pt.) (pink dot labeled 'x1').

Abb. 20: Legende UeO Plan

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften regeln im Wesentlichen Art und Mass der Nutzung, die Abmessung und Stellung der Bauten, die Erschliessung und Parkierung sowie die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume. Zusätzlich enthalten sie Bestimmungen zum Lärmschutz, zur Abfallbewirtschaftung und zu den erforderlichen vertraglichen Regelungen.

Vorbemerkung: Der Begriff «Erdgeschoss» wird hier analog Baureglement OPR mit Genehmigung vom 18. Mai 2020 ausschliesslich bei Gestaltungsvorgaben verwendet und ist nach Absprache mit dem AGR BMBV-Konform.

Art und Mass der Nutzung

Die ZPP fordert eine Überbauung als Beitrag zu einer attraktiven, dichten und nachhaltigen Ortsmitte mit guter sozialer und funktionaler Durchmischung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf).

Im den beiden Baubereichen ist das Erdgeschoss sowie Teile des Untergeschosses für publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen, Ladennutzungen oder öffentliche Nutzungen sowie Einrichtungen und Anlagen für das Quartier vorgesehen (Art. 6 Abs. 3 UeV). Im Baubereich Nord ist zudem die Möglichkeit für eine Tankstelle mit Tankstellenshop vorgesehen (Art. 6 Abs. 4 UeV). Die Verkaufsnutzung darf insgesamt nicht mehr als 1'200 m², verteilt auf die Erd- und Untergeschosse, beanspruchen (Art. 7 Abs. 3 UeV). In den Obergeschossen können Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzungen untergebracht werden. Dabei gilt ein minimaler Anteil an Wohnnutzung an der realisierten Hauptnutzfläche von 60% (Art. 6 Abs. 2 UeV).

In Art. 7 Abs. 1 werden die pro Baubereich möglichen oberirdischen Geschossflächen (GFo) festgelegt.

Die im Teil-Überbauungsplan festgelegten Abmessungen, maximal zulässigen Fassadenhöhen und Geschossigkeiten richten sich nach den Vorgaben der ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» Sektor B und nimmt die Massstäblichkeit des zukünftigen Zentrumsbereichs auf. Innerhalb der Teil-Überbauungsordnung sind ausschliesslich Flachdächer zulässig (Art. 11 Abs. 2 UeV).

Mit der Ausscheidung eines Baubereichs für Fassaden (Art. 9 UeV) erfolgt eine Ausrichtung der Bauten entlang der Schwarzenburgstrasse und der Gestaltungsbaulinie des Strukturplanes «Zentrum Köniz Nord».

Baugestaltung

Grundsätzlich sind die Bauten hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Fassadengestaltung, Material und Farbe sowie der vorgelagerten Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei sollen die Gebäude beider Baubereiche eine gestalterische Einheit bilden (Art. 12 UeV).

Gegenüber dem öffentlichen Raum sollen im Erdgeschoss möglichst wenige geschlossene Fassaden entstehen, um eine hohe Aufenthaltsqualität und eine Verbindung / Sichtbeziehung zwischen Innen- und Aussenraum zu schaffen (Art. 13 Abs. 1 UeV). Dabei sollen die Gebäude beider Baubereiche räumlich und baulich eine Einheit bilden (Art. 13 Abs. 2 UeV). Leuchtreklamen sind aufgrund der Wohnhygiene allenfalls einzuschränken (Art. 13 Abs. 3 UeV). Die Primärarchitektur ist nicht durch Reklameanlagen zu beeinträchtigen (Art. 13 Abs. 4 UeV).

Flachdachflächen können als begehbare Aussenbereiche mit Aufbauten, wie Spielgeräte, Leichtkonstruktionen für den Sonnen- und Wetterschutz sowie Installationen zur Absturzsicherung erstellt werden, sofern diese die Fassadenhöhe von 14 m nicht überschreiten (Art. 14 Abs. 2 UeV).

Aussenraumgestaltung

Im Grundsatz sind die Aussenräume durchlässig und attraktiv zu gestalten. Den Übergängen von den Gebäuden zum öffentlichen Aussenraum ist besondere Beachtung zu schenken (Art. 15 Abs. 1 UeV).

Der öffentliche Aussenraum entlang der Schwarzenburgstrasse (Art. 16 UeV) und der öffentlich zugängliche Aussenraum zwischen den beiden Baubereichen (Art. 17 UeV) differenzieren sich nebst dem unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrad vor allem durch ihre Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten.

Der öffentliche Aussenraum dient dem Langsamverkehr für Zugänge zu publikumsorientierten Nutzungen sowie der Anordnung von gewerblichen Container- und Veloabstellplätzen. Gestaltungselemente dienen der Aufwertung und unterstützen zugleich die Verkehrssicherheit. Der öffentlich zugängliche Aussenraum fungiert als Drehscheibe der gesamten Überbauung. Sie nimmt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, Durchwegung des Langsamverkehrs, die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle, der Anlieferung sowie dem Warenumschat auf.

Der Überbauung östlich und südlich vorgelagert ist der siedlungsinterne Aussenraum (Art. 18 UeV). Dieser ist als Aufenthaltsbereich mit Hauszugängen und Abstellplätzen für Velos und Container vorwiegend der Wohnnutzung zugeordnet.

Mit dem Privatweg in öffentlicher Nutzung (Art. 19 UeV Abs. 1) soll für Passanten die Querung von der Schwarzenburg- zur Wiesenstrasse und umgekehrt durch das Areal ermöglicht werden. Da diese Passage zwischen der Zufahrt Einstellhalle und der Tankstelle durchführt, ist der Weg zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr mittels physischem Absatz auszugestalten (Art. 19 Abs. 2 UeV).

Erschliessung und Parkierung

Das Planungsgebiet wird für den publikumsorientierten motorisierten Individualverkehr ab der Schwarzenburgstrasse erschlossen. Eine Erschliessung für den ausschliesslich den Wohnungen zugehörigen privaten motorisierten Individualverkehr ist auch ab der Wiesenstrasse möglich (Art. 21 UeV).

Die Anlieferung für die Verkaufsnutzung erfolgt im öffentlich zugänglichen Aussenraum sowie innerhalb der Baubereiche, wenn gegeben integriert in das Bauvolumen. Der Nachweis der Einhaltung der Verkehrssicherheit muss im Baugesuchverfahren erbracht werden (Art. 22 UeV). Im öffentlichen Aussenraum sowie im öffentlich zugänglichen Aussenraum ist trotz Anlieferung und Tankstellenzufahrt die höchste Verkehrssicherheit für Fussgängerinnen und Fussgänger zu gewährleisten. Rückwärtsfahrten mit Lastwagen sind auf das absolute Minimum zu reduzieren.

Die Anzahl der Autoabstellplätze wird aufgrund der zentralen Lage und der guten ÖV-Erschliessung begrenzt (Art. 23 Abs. 4 UeV). Bis auf maximal 8 Kurzzeit-Abstellplätze sind sämtliche Autoabstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen (Art. 23 Abs. 1 und 2 UeV).

Die Berechnung der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 24 Abs 1 UeV). Alle Fahrradabstellplätze sind gedeckt und in Nähe der Haupteingänge zu erstellen. Die Abstellplätze für das Gewerbe sind oberirdisch, die Abstellplätze für die Wohnnutzung können ober- als auch unterirdisch erstellt werden. Unterirdische Abstellplätze können über die Rampe der Tiefgarage, einer separaten Rampe oder eine ausreichend dimensionierte Liftanlage erschlossen werden (Art. 24 Abs 2 UeV).

Umwelt

Die Entsorgungsabstellplätze der privaten und gewerblichen Nutzungen werden im Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich festgesetzt (Art. 25 UeV).

Bezüglich der Abwasserversorgung darf der standortgebundene Abwasserhauptsammlerkanal des Zentrums Köniz sowie der Sammlerkanal im nördlichen Bereich des Wirkungssperimeters durch die Überbauung nicht beeinträchtigt werden (Art. 26 UeV).

Die Teil-UeO liegt an der Schwarzenburgstrasse, welche einen beachtlichen Verkehr aufweist. Der geplante Neubau sowie dessen Betrieb generieren zusätzliche

Weitere Bestimmungen

Lärmemissionen. Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte schreibt Art. 28 UeV Lärmschutzmassnahmen vor und verweist auf das bestehende Lärmgutachten, welches hinweisenden Charakter besitzt.

Auf dem Areal kommt es zu verkehrstechnischen Nutzungsüberlagerungen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher den sicheren Betrieb auf dem Areal nachweist (Art. 29 BauV).

5. Raumplanerische Interessenabwägung

Raumordnung

Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen

Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben aus dem Richtplan REGG, dem Strukturplan und der ZPP «Zentrum Köniz Nord» und konkretisiert deren Zielsetzungen. Mit der Planung wird die Siedlungsqualität erhöht und die Funktion der Ortsmitte als Gemeindezentrum gestärkt.

Haushälterische Nutzung des Bodens

Mit der Planungsmassnahme wird das Innentwicklungspotenzial an dieser urbanen Zentrums- und Lage nutzbar gemacht. Dabei wird dem im RPG festgelegten Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen.

Gemäss den Erhebungen von Gemeinde und Bund (Einwohnerregister 2020 / Statistik der Unternehmensstruktur 2017) weist das Areal heute 3 Bewohnende und 27 Arbeitsplätze auf. Mit der Umsetzung der Planung, werden auf dem Areal bis zu 5'000 m² oberirdische Geschossfläche mit Kernzone ermöglicht. Unter der Annahme, dass im Areal die maximale Verkaufsnutzung von 1'200 m² oberirdische Geschossfläche umgesetzt werden und pro Arbeitsplatz im Schnitt 30 m² zur Verfügung gestellt werden, können auf dem Areal rund 40 Arbeitsplätze entstehen. Dies entspricht einer Zunahme von 13 Arbeitsplätzen gegenüber heute. Unter der Annahme, dass die restliche oberirdische Geschossfläche von 3'800 m² als Wohnnutzung umgesetzt werden und pro Bewohner 45 m² Wohnfläche konsumiert werden, ergibt sich für das Areal «La Plaza» eine Bewohnerzahl von rund 85 Einwohnerinnen und Einwohner. Dies entspricht einer Zunahme von 82 Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber heute.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der Festlegung der Gestaltungsgrundsätze wird insbesondere dem öffentlichen Raum und dessen Schnittstellen zu den Erdgeschossnutzungen sowie der Durchlässigkeit für den Langsamverkehr grosse Bedeutung zugewiesen. Trotz verdichteter und urbaner Bauweise wird in der vorliegenden Planung die vielfältige Struktur und Körnigkeit des Zentrums von Köniz aufgenommen und kann dadurch weiterbestehen. Das der Überbauungsordnung als Grundlage dienende Vorprojekt «La Plaza» vom 19.11.2020 wurde im engen Austausch mit der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz entwickelt. Die hohen Qualitätsansprüche an die Überbauung konnten dadurch gesichert werden.

Im revidierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege des Kantons Bern sind für das Areal der Teil-UeO «La Plaza» keine Schutzbestimmungen definiert.

Flächennachweise

Die ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» enthält in Ziff. 2.4 Planungswerte zum Mass der Nutzung je Sektor. Für den Sektor B ist die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) auf 0,8 sowie die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch auf 1,2 festgelegt. Dabei entstehen folgende Geschossflächen oberirdisch:

- Fläche der Teil-UeO: 4'180 m²
- Mind. GFZo 0,8 = 3'344 m²
- Max GFZo 1,2 = 5'016 m²

In Art. 7 der UeO-Vorschriften ist die maximale Geschossfläche oberirdisch gerundet auf 5'000 m² beschränkt. Dabei gilt die maximale Geschossfläche oberirdisch über beide Baufelder zusammen. Um an dieser zentralen Lage die städtebauliche Sicherung der beiden Baukörper sicherzustellen, wird für beide Baufelder je eine minimale Geschossfläche oberirdisch festgelegt. Diese ist in der Summe höher, als die mind. GFZo in den Bestimmungen der ZPP. Die Nachweise des Vorprojekts zur Einhaltung der Planungswerte aus den Artikel 6 Abs. 2 UeV und Artikel 7 UeV befinden sich in Anhang A.

Wohnliche Siedlung

Das Areal ist Teil der Zentrumsspanne Köniz. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Nähe sichergestellt. Es ist davon auszugehen,

dass innerhalb des Areals zusätzliche Angebote geschaffen werden.

Mit der Überbauung wird eine Nutzungsdurchmischung, im Sinne eines urbanen Zentrums, angestrebt. Um das zu erreichen, sind in der Teil-UeO publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen definiert.

Obwohl die Planung im urbanen Zentrum von Köniz liegt, sorgen begrünte begehbbare Dachflächen für qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche innerhalb der Überbauung.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist zudem die Aufwertung des öffentlichen Raumes, vor allem entlang der Schwarzenburgstrasse.

Zur Sicherstellung der Wohnhygiene ist bei der Bewilligung von Leuchtreklamen zu prüfen, ob strengere Beleuchtungszeiten oder einschränkende Beuleuchtungsintensitäten festzulegen sind (vgl. Art. 10 Abs. 2 Reklamereglement). Das Vorgehen entspricht dem Reklamereglement. Darin kann von einzelnen Reklamenvorschriften abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden (Art. 6 Reklamereglement). In Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung ist auf die wohngygienischen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner besonders Rücksicht zu nehmen (Art. 7 Abs. 2 Reklamereglement).

Grössere Spielfläche

Im Rahmen der Vorprüfung der ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» durch das AGR wurde der Freiraumnachweis erbracht, in dem die Versorgung des Quartiers mit Spiel- und Aufenthaltsflächen dokumentiert ist. Gestützt auf diesen Nachweis, kann gemäss AGR auf die «grössere Spielfläche» im Perimeter der ZPP «Zentrum Köniz Nord» verzichtet werden. Somit wird die Bauherrschaft gemäss Art. 46a BauV von der Erstellung einer grösseren Spielfläche befreit.

Der zentral gelegene Liebefeldpark befindet sich 300 m von der vorliegenden Teil-UeO entfernt und ist über die Schwarzenburgstrasse (Kantonsstrasse) und die Wabersackerstrasse (Gemeindestrasse) sicher zu erreichen. Der Park hat eine Fläche von 36 000 m² und ist mit seinen Wiesen, Bäumen, Spiel- und Sportmöglichkeiten (Tischtennis, Volleynetz, Streetball, Spielterrain für Kleinkinder etc.) und einem grossen Teich mit Bistro ein attraktiver Freizeit- und Erholungsort in Köniz. Der Park ist als Volkspark 365 Tage im Jahr geöffnet. Die Verordnung über den Liebefeldpark ist Bestandteil der weiteren Unterlagen dieser Planung.

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 Aufzonungen 20% bis 40% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses - sofern dieses 4'000 m² Geschossfläche übersteigt - für preisgünstigen Wohnungsbau reserviert wird. Dies tritt in Kraft, wenn die Nutzungsplanänderung in einem Ortsteil erfolgt, welcher von besonders hohen Mieten betroffen ist. Die Ergänzung des Baureglements mit Art. 26a (neu) «preisgünstiges Wohnen» wurde von AGR am 14. August 2017 genehmigt. Gegen die Genehmigung ist eine Beschwerde eingegangen, wodurch der neue Baureglementsartikel noch nicht in Kraft getreten ist. Die Nutzungsplanänderung der ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» trat vor der Neuregelung, am 26. August 2017, in Kraft. Somit unterliegt die Planung nicht den Bestimmungen von Art. 26a BauR «preisgünstiges Wohnen».

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Planungsperimeter ist verkehrstechnisch gut erschlossen und befindet sich in der ÖV-Gütekategorie B. Über die Schwarzenburgstrasse existieren Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an das Basisnetz und an die Autobahn. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist einerseits durch die rege benutzte S-Bahn-Station Köniz sichergestellt, andererseits durch die Buslinien 10 und 22/29 mit direkter Verbindung ins Zentrum von Bern bzw. Köniz.

Für die Teil-UeO werden die maximale Anzahl Abstellplätze für den Wohnungs-

bau und die Verkaufsnutzung auf den unteren Wert der Bandbreite gemäss der aktuellen Regelung der kantonalen Bauverordnung begrenzt (Art. 23 Abs. 4 UeV). Die Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze ist aufgrund der hohen ÖV-Erschliessungsgüte des Areals gerechtfertigt.

Gemäss unterer Wert der Bandbreite sind maximal 0.5 Abstellplätze pro Wohnung zulässig. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 90 m², können auf dem Areal 42 Wohnungen erstellt werden. Demnach dürfen für die Wohnnutzung maximal rund 22 Abstellplätze erstellt werden. Für die Verkaufsnutzung gilt ebenfalls der untere Wert der Bandbreite. Bei der Berechnung der Abstellplätze gemäss Art. 52 BauV wird von einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² ausgegangen. Dies ergibt maximal 24 Abstellplätze für die Verkaufsnutzung ($= (0.45 \times 1'200/20) - 3$). Davon können maximal 8 als oberirdische Kurzzeit-Abstellplätze bei der Tankstelle erstellt werden (Art. 23 Abs. 1 UeV).

Um den Verkehrsablauf auf der Schwarzenburgstrasse nicht zusätzlich zu beeinträchtigen, ist nur ein Rechtsabbiegen der Wegfahrten definiert (Art. 21 Abs. 2 UeV).

Die ZPP-Vorschriften lassen für den gesamten Sektor B nur drei Zu- und Wegfahrten ab der Schwarzenburgstrasse zu. Die vorgesehene Zu- und Wegfahrt sowie die nördliche Wegfahrt definiert das OIK II als eine Zu- und Wegfahrt (vgl. Aktennotiz der Sitzung zwischen OIK II und Gemeinde vom 30.03.2017). Somit konsumiert die Teil-Überbauungsordnung nur eine der drei zulässigen Zu- und Wegfahrten des Sektors B.

Zur Einhaltung der Sichtweiten für den motorisierten Individualverkehr und Veloverkehr müssen im Bereich der Zu- und Wegfahrten drei Stelen sowie zwei Parkplätze entlang der Schwarzenburgstrasse verschoben bzw. entfernt werden. Dies ist in den Verkehrsplänen von metron AG Bern in Anhang B ersichtlich.

Der Platz zwischen den beiden Baukörpern dient nebst der Zufahrt zum Gebäude Süd und der Tankstelle, als Sicht- und Verbindungsachse von der Wiesenstrasse zur S-Bahnstation Köniz. Dabei handelt es sich um eine von zwei Sichtachsen, welche durch das Zentrum von Köniz führen und im Strukturplan Zentrum Köniz Nord festgelegt wurden. Mit dem Privatweg in öffentlicher Nutzung wird die Querung auf dem Areal, zwischen Wiesenstrasse und Schwarzenburgstrasse, für Anwohner/Passanten entlang dieser Sichtachse ermöglicht. Für die Gemeinde steht aber in erster Linie die Öffnung durch den Platz und den damit verbundenen Auftakt der Sichtachse im Vordergrund. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr ist in Art. 19 Abs. 2 UeV vorgeschrieben, die Wegverbindung mittels physischem Absatz (z.B. Plattenbelag) auszugestalten, damit sich dieser optisch und physisch vom Bodenbelag der Zufahrt und Tankstelle abhebt und dadurch für den MIV eindeutig erkennbar ist.

Ver- und Entsorgung

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, werden die Details zu den Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplans geklärt (Art. 30 UeV). Dabei sind allenfalls Bereitstellungsplätze für Unterflurcontainer zu reservieren.

Umwelt

Gewässer

Grundsätzlich müssen Inhaber von Tankanlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (Heizöl, Benzin, Chemikalien) dafür sorgen, dass die zum Schutz der Gewässer erforderlichen Vorrichtungen erstellt, regelmässig kontrolliert, einwandfrei betrieben und gewartet werden (eidgenössische Gewässerschutzgesetz, Art. 22).

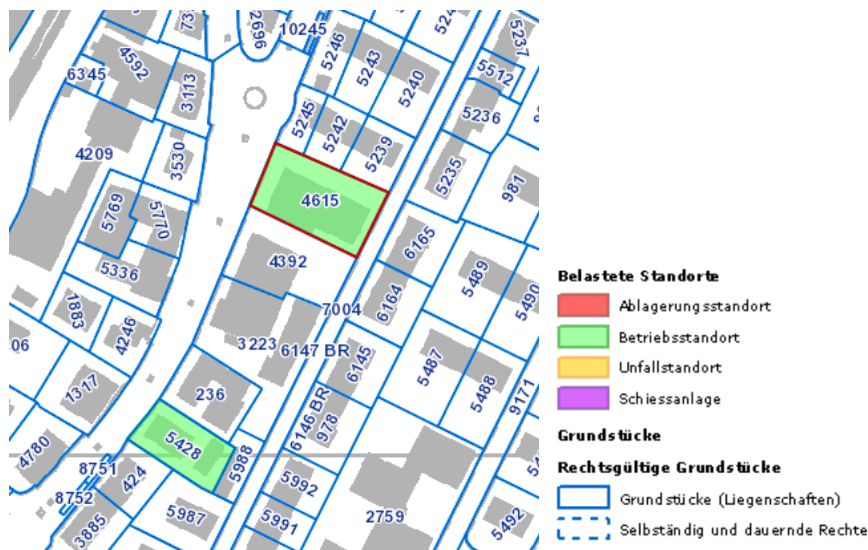


Abb. 23: Auszug Kataster der belasteten Standorte

Abb. 24: Legende Gewässerschutzkarte

Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom AWA beurteilen zu lassen. Der Standort ist nicht sanierungsbedürftig, aber es gilt ein Versickerungsverbot. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben atlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig. Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen.

Die Bau-, Verkehrs-, und Energiedirektion des Kantons wird beim Baugesuch die entsprechenden Auflagen definieren.

Mit der Revision der kantonalen Energieverordnung (KENV) im Jahr 2016 hat der Kanton die Vorgaben bei Neubauten beim Wärmeschutz um ca. 15 Prozent (MINERGIE-Anforderungen vergleichbar) und die Anforderungen an die Deckung des Wärmebedarfs um 25 Prozent verschärft (Anforderungen liegen somit zwischen MINERGIE und MINERGIE-P). Die ZPP 5/10 «Zentrum Köniz Nord» (Inkraftsetzung am 26. August 2017) sieht keine weiter verschärfenden Vorschriften im Energiebereich vor. Demzufolge gelten für die Teil-UeO die Energievorschriften gemäss kantonomer Energiegesetzgebung.

Von der vorgesehenen Planung sind keine Fruchtfolgeflächen und kein unbebautes Kulturland betroffen.

Mit der Umsetzung der Planung «La Plaza» entsteht neuer Wohnraum und neue Angebote für den täglichen Bedarf. Mit der neuen Überbauung erfährt das nördliche Zentrum eine Attraktivitätssteigerung wovon die Bevölkerung in Köniz wie auch in den angrenzenden Quartieren profitieren.

Die Planung wird die Gesamtidee der Zentrumsspange umsetzen und damit das Zentrum Köniz nachhaltig aufwerten.

Die vorliegende Planung ist mit dem übergeordneten Recht und übergeordneten Planungen abgestimmt. Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind insgesamt als positiv und damit verträglich zu beurteilen.

6. Planungsrechtliches Verfahren

Ordentliches Verfahren

In der ZPP sind der Planungszweck, die grundlegenden Nutzungsvorschriften sowie die Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung enthalten. Die ZPP trat am 26. August 2017 in Kraft.

Für die Teil-Überbauungsordnung «La Plaza» ist, gestützt auf das kantonale Baugesetz (Art. 58 Abs. 2 BauG), keine separate Mitwirkung notwendig. Die Beschlussfassung zur Teil-UeO liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und die Genehmigung erfolgt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Kantonale Vorprüfung

Nach der zustimmenden Behandlung durch den Gemeinderat wurde das Planungsdossier der Teil-Überbauungsordnung «La Plaza» 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, zweckmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG).

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. März 2019 hat das AGR zum vorliegenden Planungsgeschäft Stellung genommen.

Folgende grössere Änderungen und Präzisierungen wurden aufgrund der Feststellungen der Vorprüfung und der zwischenzeitlichen Weiterentwicklung des Vorprojekts vorgenommen:

Überbauungsplan

- Ergänzung Bereich für oberirdische Kurzzeitparkplätze
- Ergänzung Beschränkung der Geschossflächen und Fassadenhöhen innerhalb der Baubereiche
- Ergänzung georeferenzierte Vermessung Baubereiche
- Ergänzung Privatweg in öffentlicher Nutzung
- plangrafische Korrekturen und neues Planlayout

Überbauungsvorschriften

- grundsätzliche Anpassung Begrifflichkeiten an BMBV
- neuer Artikel zu Privatweg in öffentlicher Nutzung
- Streichung Strukturplan als Richtlinie mit wegleitendem Charakter
- Ergänzung Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte
- Regelungen zu Dachgestaltung neu in einem Artikel zusammengefasst
- Regelung zu Fahrradabstellplätze neu formuliert
- Zu Gunsten einer qualitätsvollen Aufwertung des öffentlichen Aussenraums wurde der erste Satz von Artikel 16 Abs. 3 gestrichen

Raumplanungsbericht

- Ergänzung Darlegung Befreiung grössere Spielfläche / Spielplatz (Kapitel 5)
- Ergänzende Ausführungen zu Überbauungsvorschriften
- Ergänzende Ausführungen zu Autoabstellplätze
- Aufnahme Pläne Schleppkurven und Sichtweiten der metron AG vom 06.05.2020 in den Anhang
- Aufnahme Vorprojekt vom 19.11.2020 in den Anhang
- Neues Layout

Die vorliegende Überbauungsordnung wird vom Gemeinderat zuhanden der öf-

fentlichen Auflage beschlossen.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 60 des kantonalen Baugesetzes fand vom 21. Januar bis 19. Februar 2021 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können in ihrem schutzwürdigen Interessen betroffene natürliche und/oder berechnigte juristische Personen schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Gegenstand der öffentlichen Auflage waren:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Folgende weiterführende Informationen und Grundlagedokumente ergänzten die Auflage:

- Raumplanungsbericht
- Gutachten Aussenlärm vom 14. August 2018
- Verordnung über den Liebefeldplark

Innert Auflagefrist sind drei Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen. Alle drei Einsprachen blieben unerledigt.

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage wurden keine Anpassungen an den Planungsunterlagen vorgenommen.

Beschluss, Genehmigung und Umsetzung

Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 7. April 2021. Anschliessend wurde die Teil-Überbauungsordnung für das Genehmigungsverfahren beim AGR eingereicht. Das AGR entscheidet erstinstanzlich über unerledigte Einsprachen.

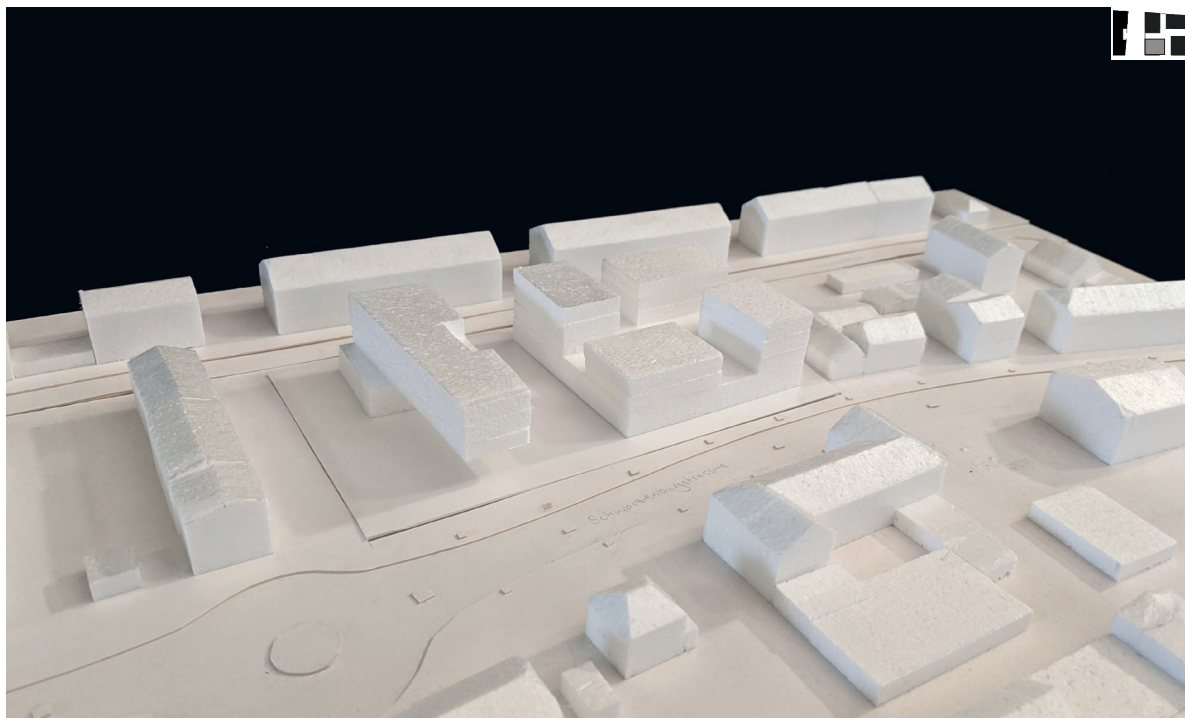
Termine

Das Erlassverfahren der Teil-UeO sieht wie folgt aus:

Kantonale Vorprüfung	13. Dezember 2018 - 30. April 2019
Öffentliche Auflage	21. Januar - 19. Februar 2021
Einspracheverhandlung	22. März 2021
Beschluss Gemeinderat	7. April 2021
Genehmigung AGR	3. Quartal 2021
Inkrafttreten	4. Quartal 2021

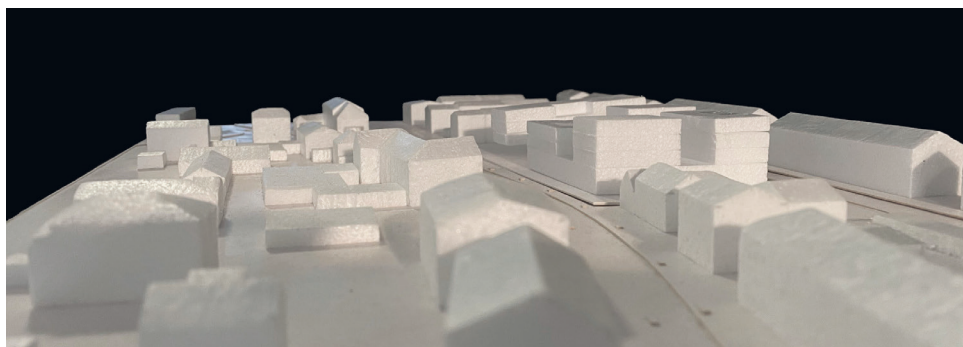
7. Anhang

Anhang A Auszüge Vorprojekt vom 19.11.2020 und Flächennachweise

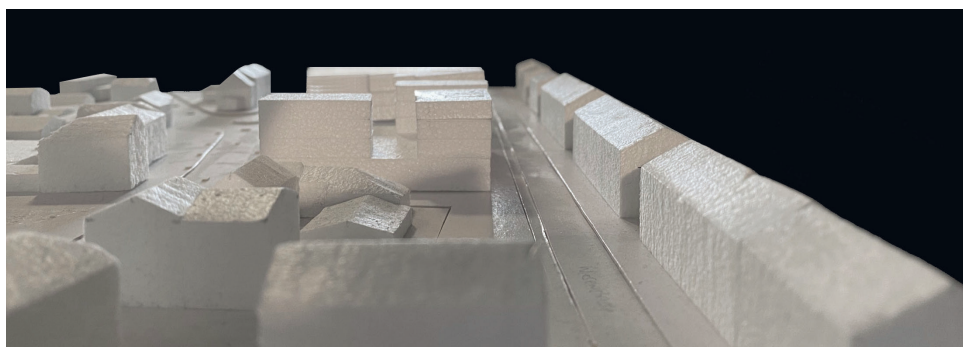


Volumetrie

Burckhardt + Partner AG | Köniz „Plaza“ | Projektstand 19.11.2020



Schwarzenburgstrasse nach Nord



Wiesenstrasse nach Nord



Perspektive

Burckhardt + Partner AG | Köniz „Plaza“ | Projektstand 19.11.2020

10



3D Modell- Blick in Wiesenstrasse nach Osten

Burckhardt + Partner AG | Köniz „Plaza“ | Projektstand 19.11.2020

13



3D Modell- Schwarzenburgstrasse

Burckhardt + Partner AG | Kőniz „Plaza“ | Projektstand 19.11.2020

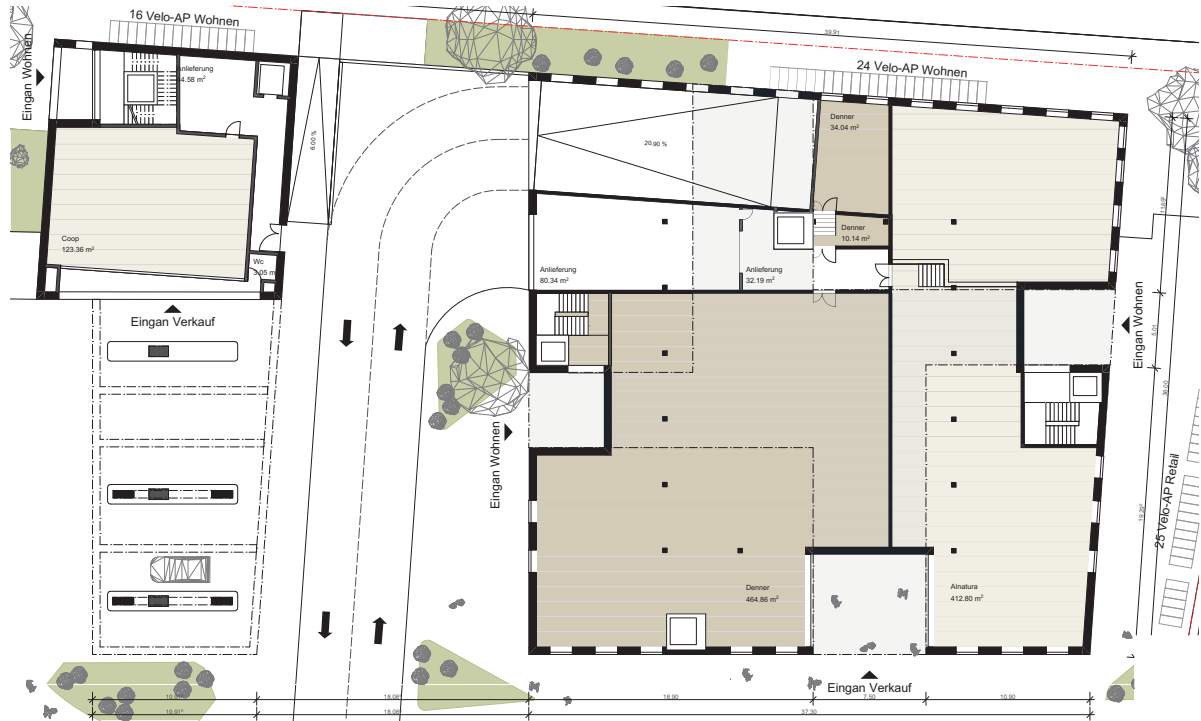
11



Weisses Modell

Burckhardt + Partner AG | Kőniz „Plaza“ | Projektstand 19.11.2020

24



Erdgeschoss 1:200

Burkhardt + Partner AG | Köniz „Plaza“ | Projektstand 19.11.2020

15



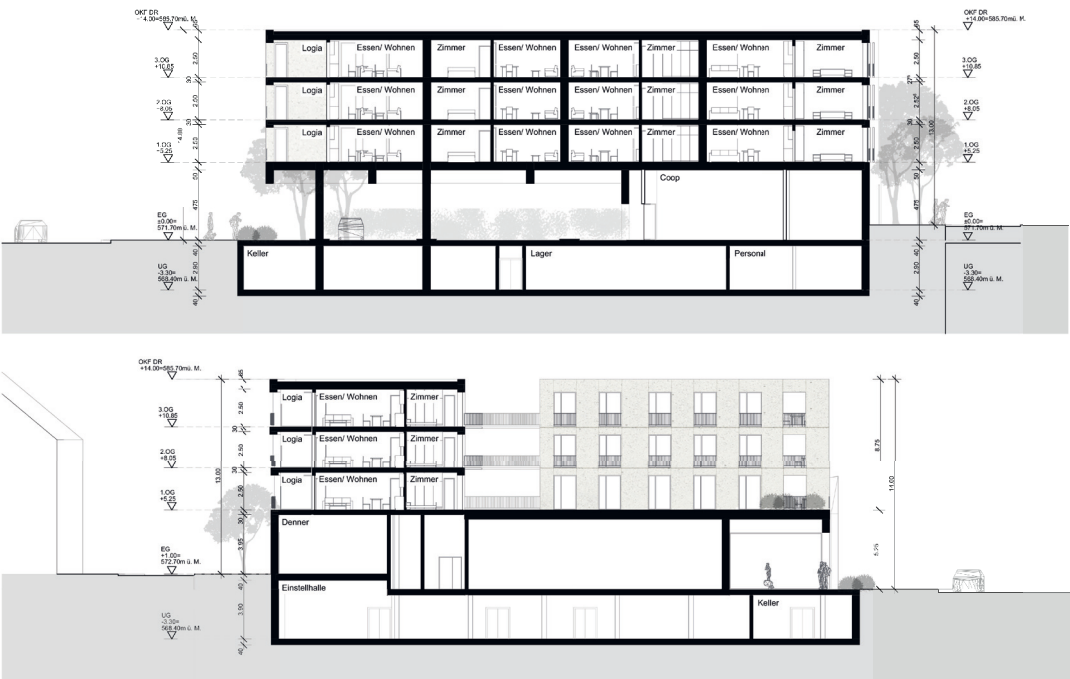
1. Obergeschoss 1:200

Burkhardt + Partner AG | Köniz „Plaza“ | Projektstand 19.11.2020

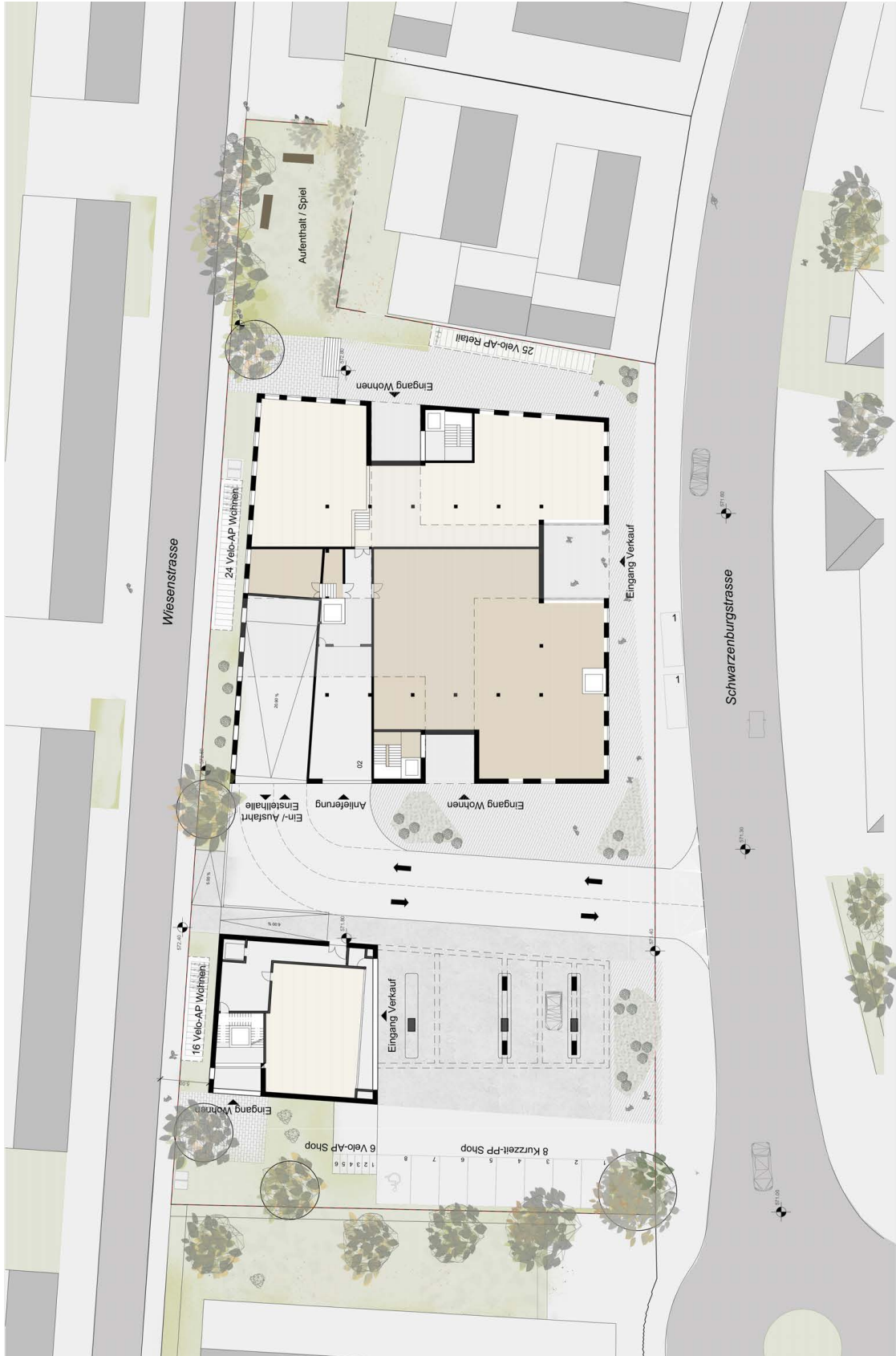
16



Schnitt A-A
Burckhardt + Partner AG | Köniz „Plaza“ | Projektstand 19.11.2020



Schnitt B-B und Schnitt C-C
Burckhardt + Partner AG | Köniz „Plaza“ | Projektstand 19.11.2020



GF Geschossfläche

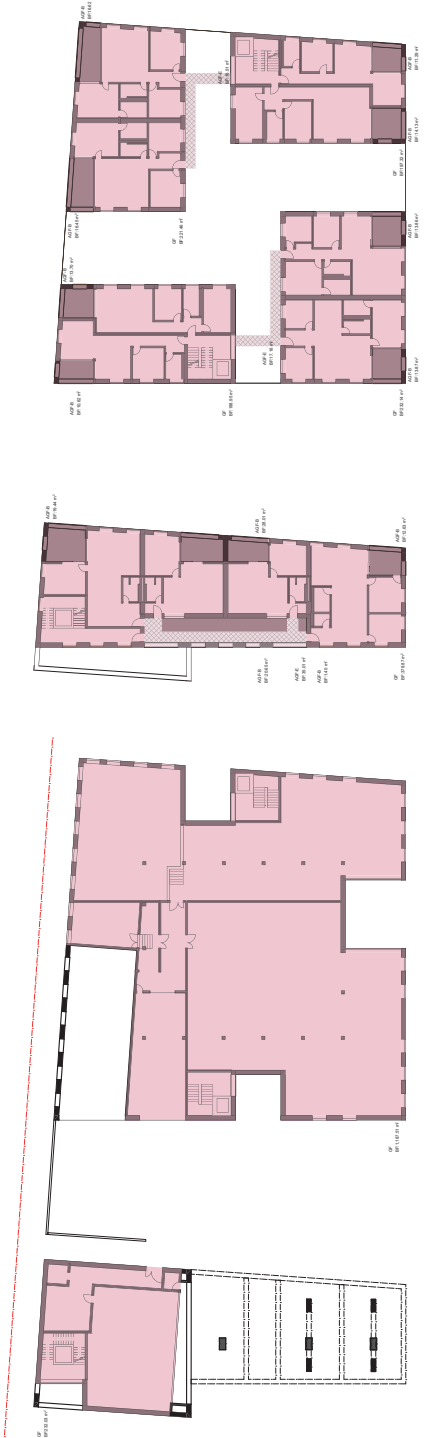
AGF-E Aussen Geschossfläche Erschliessung

AGF-B Aussen Geschossfläche Balkon/ Loggia

GF + AGF-E m2	
0. EG	1419.544
1. OG	1287.434
2. OG	1287.270
3. OG	1004.283
Total	4998.531

Die erlaubte Geschossflächenziffer (GFZo) beträgt 1,2 und somit maximal 5008 m2. Gemäss Korrespondenz mit dem AGR vom Juli 2017 müssen Laubengänge welche der Erschliessung dienen zur GF addiert werden.

GF + AGF-E 4998m2



Erdgeschoss

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

3. Obergeschoss



HNF

EG	1.OG	2.OG	3.OG	Total	%
Verkauf	1,126m2			1,126m2	31%
Wohnen	-	900m2	692m2	2,492m2	69%
				3618m2	



Erdgeschoss

1. Obergeschoss

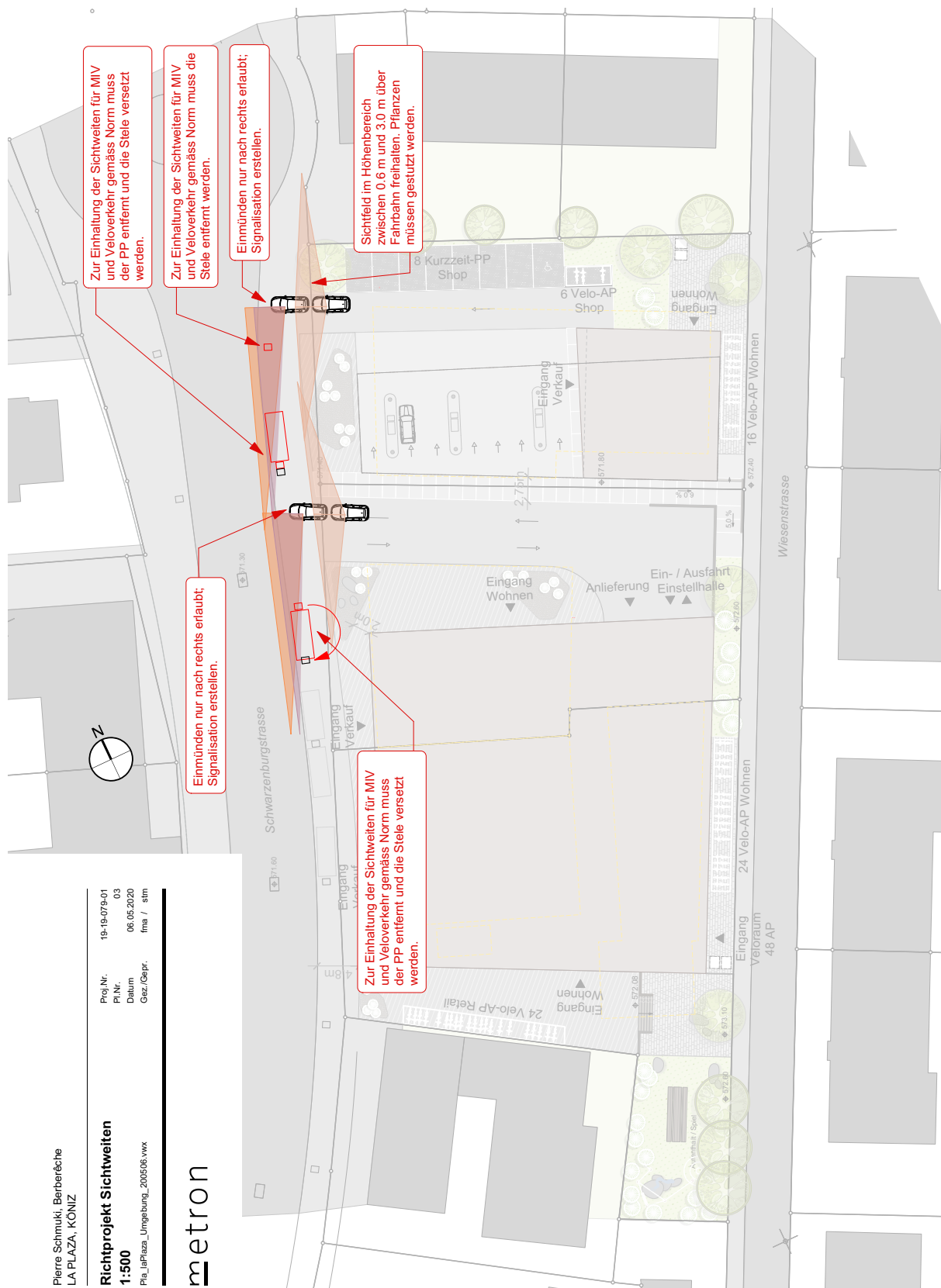


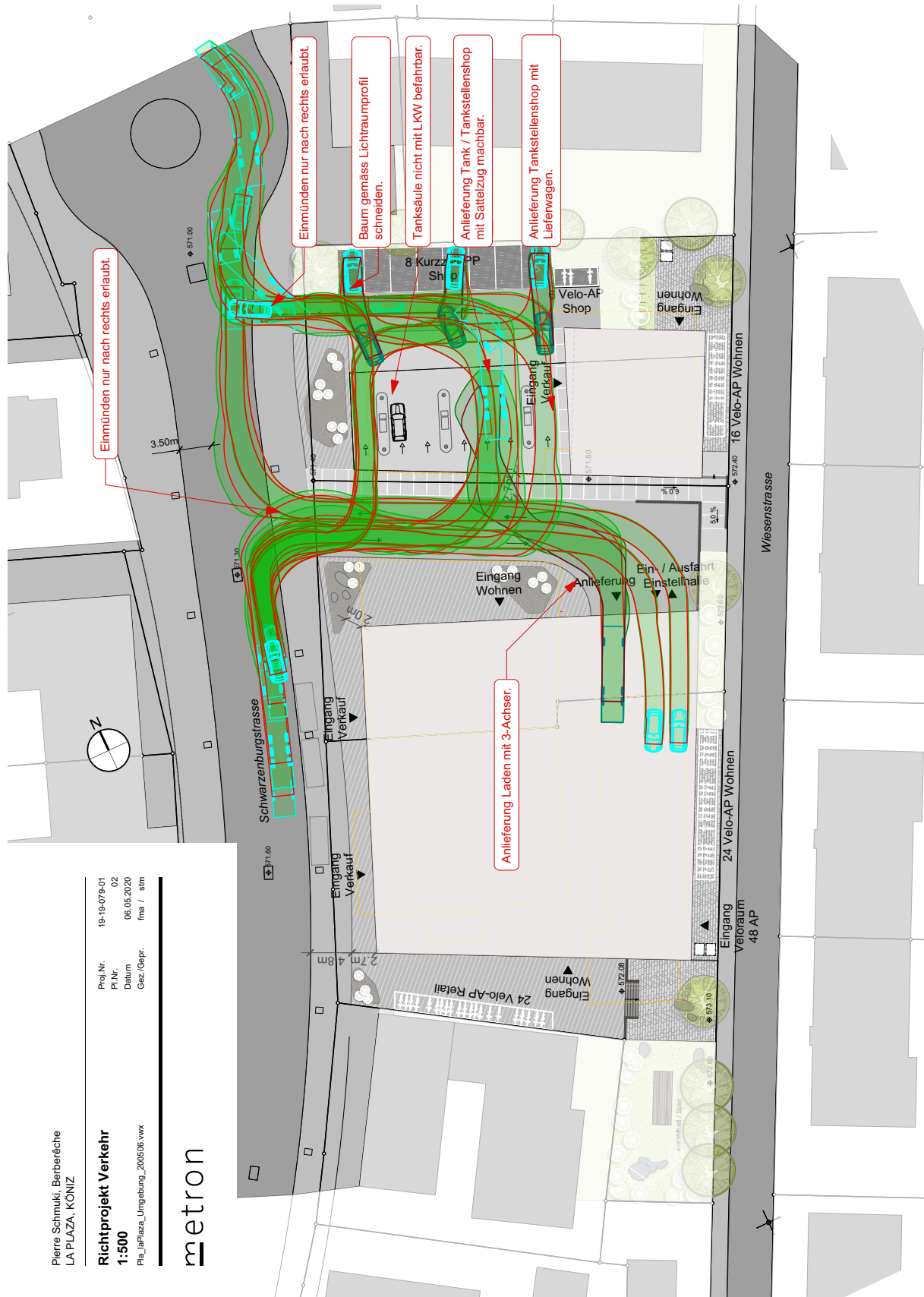
2. Obergeschoss

3. Obergeschoss

HNF

Anhang B Pläne Sichtweiten und Schleppkurven vom 06.05.2020





Pierre Schmutz, Berberêche
LA PLAZA, KONIZ

Richtprojekt Verkehr
1:500
Pla_LaPlaza_Umgebung_200505.vwx

Proj.Nr. 19-19-079-01
Pl.Nr. 02
Datum 06.05.2020
Gest./Gepr. fma / stm

metron

