



Genehmigung

Änderung Überbauungsordnung

Juch/Hallmatt

Niederwangen; ZPP 7/3

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 3 BauG

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan (Änderung)
- Überbauungsvorschriften (Änderung)
- Schemaschnitte I - VIII (aufzuheben)

Weitere Unterlagen:

- **Raumplanungsbericht**
- Wettbewerbsergebnat „Eins Eins Sieben“

22. September 2021

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Christoph Kupper, Projektleiter (Verfasser)
Beat Amsler, Sachbearbeiter

Datei

GEVER: 490142

Version

9. September 2021

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung	2
1 Ausgangslage	3
1.1 Situation und Perimeter	3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	4
1.3 Planungsauslöser	6
1.4 Grundeigentum	6
1.5 Termine	6
2 Planungsziele und Planungsgegenstand	7
2.1 Planungsziele	7
2.2 Planungsgegenstand	7
3 Grundlagen	8
3.1 Rahmenbedingungen Wettbewerb	8
3.2 Städtebau	8
3.3 Erschliessung	9
3.4 Nutzung	9
4 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung	10
4.1 Überbauungsordnung	10
5 Raumplanerische Interessenabwägung	12
5.1 Raumordnung	12
5.2 Umwelt	13
5.3 Fazit	14
6 Planungsrechtliches Verfahren	15
6.1 Ordentliches Verfahren	15
6.2 Kantonale Vorprüfung	15
6.3 Öffentliche Auflage	15
6.4 Beschluss, Genehmigung und Umsetzung	15
7 Anhang und Beilagen	16

0 Zusammenfassung

Heute ist die Kantonspolizei im Raum Bern auf 18 Standorte verteilt, was den Betrieb und die Führung zunehmend erschwert. 2009 hat der Berner Regierungsrat den Grundsatzentscheid gefällt, im Raum Bern ein neues Polizeizentrum zu bauen. In der Folge wurden verschiedene Areale evaluiert. Die Anforderungen: eine genügend grosse, zusammenhängende Grundstücksfläche an einer gut erschlossenen Lage. Insbesondere die Nähe zu einem bestehenden Autobahnanschluss war dabei ein wichtiges Kriterium.

In seiner Standortsuche ist der Kanton Bern im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt ESP Juch/Hallmatt Niederwangen fündig geworden. Neben der Verfügbarkeit der Landfläche für solch grosse Vorhaben spricht insbesondere die gute Verkehrsanbindung direkt an der Autobahnzufahrt für diesen Standort.

Das vorliegende Projekt zum neuen Polizeizentrum Bern ist das Resultat eines Architekturwettbewerbs im selektiven Verfahren nach SIA 142 unter Federführung des Amtes für Grundstücke und Gebäude AGG des Kantons Bern.

Damit das Projekt realisiert werden kann, bedarf es einer teilweisen Anpassung der rechtsgültigen Überbauungsordnung Juch/Hallmatt Niederwangen; ZPP 7/3. Die Anpassungen beschränken sich dabei auf einen Teilperimeter und fallen inhaltlich gering aus: Sie umfassen die Zusammenlegung zweier Baufelder, Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der neuen Messweise gemäss der Ortsplanungsrevision 2018 sowie die Anpassung einer Hauszufahrt.

1 Ausgangslage

1.1 Situation und Perimeter

Situation

Das Areal Juch/Hallmatt liegt in optimaler verkehrlichen Lage im Wangental direkt an der Autobahnezufahrt Niederwangen und in Fussdistanz zur S-Bahn-Haltestelle Niederwangen entfernt. Die bauliche Nutzung beschränkt sich aktuell auf einen Teil des Areals und besteht aus grossvolumigen Bauten für Verkaufs- und Gewerbenutzungen. Der Standort ist als Entwicklungsschwerpunkt ESP Arbeiten von kantonaler Bedeutung eingestuft.

Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst den ESP Juch/Hallmatt und wird in der folgenden Abbildung dargestellt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Perimeter

für technische Anpassungen (Umsetzung Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) und dem Perimeter für materielle Änderungen.



Abb. 1: Orthofoto Niederwangen mit Perimeter technische Änderungen (weiss) und Perimeter materielle Änderungen (rot).

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Kantonaler Richtplan und RGSK

Das Areal Juch/Hallmatt ist im kantonalen Richtplan 2030 als Entwicklungsschwerpunkt ESP Arbeiten und im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK als regionaler Arbeitsschwerpunkt und als verkehrsintensiver Standort verzeichnet.

Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde

Der RP REGG befasst sich mit den Fragen der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Köniz. Aus einer gesamtheitlichen Sicht heraus legt er Ziele, Strategien und Massnahmen für jene Inhalte fest, die durch die Gemeinde beeinflusst werden können.

Teilbereich Siedlung, Landschaft, Erholung

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Areal Juch/Hallmatt sind im Massnahmenblatt S1-07-01 des RP REGG behördenverbindlich festgehalten. Beide Arealteile (Juch und Hallmatt) sind als prioritäre Arbeitsschwerpunkte ausgewiesen. Die möglichst rasche schrittweise Überbauung des Gebiets ist dabei als Zielsetzung formuliert.



Abb. 2: Auszug RP REGG; Siedlung, Landschaft, Erholung

- Siedlung / Zentrenstruktur**
- Rechtsgültige Bauzonen Grundnutzung Wohnen / Gemischt
 - Rechtsgültige Bauzonen übrige Bauzonen (ZöN, ZSF, UeO, ZPP)
 - Rechtsgültige Bauzonen Grundnutzung Arbeiten
 - S1 Prioritärer Wohnschwerpunkt / Arbeitsschwerpunkt
 - S2 Siedlungserweiterungsgebiet Wohnen / Arbeiten / Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)
 - S3 Interventionsgebiet Siedlung, angestrebte Nutzung: Wohnzone / Arbeitszone gemischte Z. / Landwirtschaftszone übrige Zonen / Grünzone
 - S4 **Zentrenstruktur:**
 - Gemeindezentrum
 - Ortsteilzentrum
 - Versorgungstützpunkt
 - S5 Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung (bestehend / geplant)
 - S6 Raumprägende Grünstrukturen
 - S7 Langfristige Siedlungsbegrenzung

Baurechtliche Grundordnung

Nutzungsplan

Gemäss Nutzungsplan (Ortsplanungsrevision 2018, Stand Genehmigung) der Gemeinde Köniz ist das Areal des ESP Juch/Hallmatt der Zone mit Planungspflicht ZPP Unteres Juch/Hallmatt 7/3 zugeteilt. Das Planungsziel der ZPP ist die Schaffung eines gemeindeüberschreitenden Arbeitsplatzsschwerpunktes von regionaler Bedeutung (Entlastungsstandort speziell für Betriebe mit grossem autobahngebundenem Verkehrsaufkommen).

	Wohnzone		Zone mit Planungspflicht
	Gemischte Zone		Überbauungsordnung nach Art. 88ff BauG
	Kernzone		
	Arbeitszone 1		
	Arbeitszone 2		
	Zone für öffentliche Nutzungen		
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen		
	Zone für Kleingärten		
	Grünzone		

Überbauungsordnung

Für die ZPP besteht eine rechtskräftige Überbauungsordnung. Sie definiert Baufelder, Nutzung und Erschliessung des Areals.

Schutzplan

Der Schutzzonenplan weist für einen Teil des Änderungsperimeters eine geringe Gefährdung durch Naturgefahren aus.

	Geschützte Baumreihe / Allee
	Zone mit Planungspflicht / Überbauungsordnung gemäss Nutzungsplan
	Gefahrengebiet „geringe Gefährdung“
	Landschaftsschongebiet mit Bauverbot; Objektnr. gemäss Anhang III BauR.

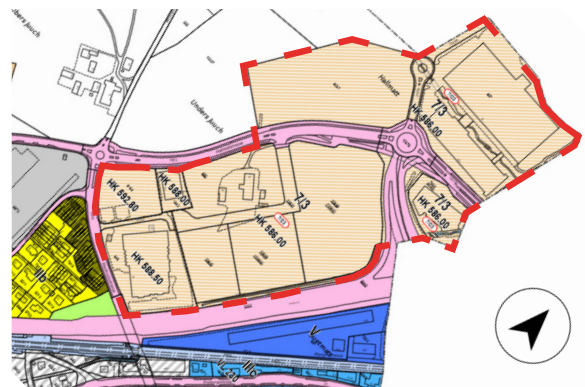


Abb. 3: Nutzungsplan mit Perimeter der ZPP 7/3

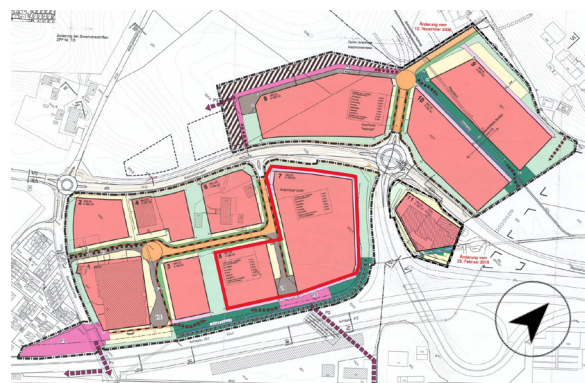


Abb. 4: UeO Juch/Hallmatt mit Perimeter materielle Änderungen.



Abb. 5: Schutzzonenplan mit Perimeter materielle Änderungen.

1.3 Planungsauslöser

Auslöser für die vorliegende Anpassung der Überbauungsordnung ist die Absicht des Kantons Bern, das neue Polizeizentrum Bern an dieser Lage zu realisieren. Das in einem Projektwettbewerb gewählte Siegerprojekt sieht einen grossvolumigen Bau vor, welcher die beiden in der UeO definierten Baufelder (neu Baubereiche) 5 und 7 überlagert. Damit das Projekt bewilligungsfähig wird, müssen diese beiden Baubereiche miteinander verbunden werden.

Die Überbauungsordnung Juch/Hallmatt, ZPP 7/3 Niederwangen weist zudem grundsätzlichen Überarbeitungsbedarf aus: Einerseits muss die Überbauungsordnung den Vorgaben der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst werden. Andererseits gibt es auch inhaltliche Aspekte, die neu geregelt werden sollen, damit die bestehende und verbleibende Baulandreserve aktiviert werden kann. Dabei handelt es sich um die Klärung des Städtebaus, der Frei- und Aussenraumflächen sowie der Erschliessung. Zudem besteht auch bezüglich der Regelung der Fahrten für den motorisierten Verkehr sowie der Verteilung der Verkaufsnutzungen Handlungsbedarf.

Die Anpassung der Überbauungsordnung soll in zwei Schritten erfolgen:

Im **ersten Schritt** wird zwischen technischen (Umsetzung der BMBV) und materiellen Änderungen (Zusammenlegung Baubereiche 5 und 7) unterschieden. Im Perimeter technische Änderungen erfolgt keine inhaltliche Anpassung der Vorschriften sondern lediglich ein 1:1-Ersatz der gemäss BMBV nicht mehr zulässigen Begrifflichkeiten. Innerhalb des Perimeters für materielle Änderungen werden die Vorschriften so angepasst, dass das Projekt des neuen Polizeizentrums bewilligungsfähig wird. Dabei wird dieser Perimeter bewusst so klein als möglich gehalten, um den Spielraum für die spätere, materielle Überarbeitung der Gesamt-Überbauungsordnung nicht einzuschränken. Die im ersten Schritt angepassten materiellen Inhalte können im zweiten Schritt aufgrund der Planbeständigkeit nicht mehr angepasst werden. Eine der Gesamtüberarbeitung der UeO vorgezogene Zusammenlegung der Baubereiche 5 und 7 muss aufgrund der zeitlichen Abhängigkeit mit dem Realisierungs-

zeitplan für das Polizeizentrum erfolgen. Das grosse öffentliche Interesse an einer termingerechten und zeitnahen Realisierung des neuen Polizeizentrums rechtfertigt die Aufteilung des Verfahrens in die beiden Schritte und das Vorziehen der Anpassung der beiden Baubereiche als Voraussetzung für die Realisierbarkeit des kantonalen Bauvorhabens.

Im **zweiten Schritt** wird das Planwerk der gesamten Überbauungsordnung gestützt auf städtebauliche und verkehrliche Grundlagen überarbeitet.

1.4 Grundeigentum

Von der vorliegenden Änderung direkt betroffen sind die Parzellen Nr. 10638 und 10639. Beide Parzellen gehören der Genossenschaft Migros Aare, wobei das Amt für Grundstücke und Gebäude AGG des Kantons Bern Baurechtsnehmerin ist.

1.5 Termine

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| 1. Kantonale Vorprüfung: | April bis Mai 2020 |
| Überarbeitung: | Juni bis Oktober 2020 |
| 2. Kantonale Vorprüfung: | November 20 bis Februar 2021 |
| Überarbeitung: | März bis Mai 2021 |
| 3. Kantonale Vorprüfung: | Mai-Juni 2021 |
| Öffentliche Planaufgabe: | Juli/August 2021 |
| Beschluss Gemeinderat: | September 2021 |
| Genehmigung AGR: | Oktober bis Dezember 2021 |

2 Planungsziele und Planungsgegenstand

2.1 Planungsziele

Das Ziel der vorliegenden Änderung ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die Realisierung des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb.

2.2 Planungsgegenstand

Planungsgegenstand ist die teilweise Anpassung der rechtskräftigen UeO Juch/Hallmatt, ZPP 7/3 Niederwangen im ordentlichen Verfahren nach Art. 66 BauG. Die Änderung beinhaltet die Zusammenlegung und Anpassung zweier Baufelder im Überbauungsplan, die Anpassung einer Bestimmung zu einer Hauszufahrt in den Überbauungsbestimmungen sowie die Ausserkraftsetzung der Schemaschnitte. Der Perimeter der Änderung umfasst dabei nur einen Teil der rechtskräftigen Überbauungsordnung.

Unverändert Gültigkeit behalten alle übrigen Bestimmungen der Überbauungsordnung, wie etwa Art und Mass der Nutzung oder die Aussagen zu Bau- und Aussenraumgestaltung.



Abb. 6: Aufnahmestandorte Abbildungen 8 und 9.



Abb. 7: Das Areal Juch; Blick von der Autobahn Richtung Bauhaus (Nord).



Abb. 8: Das Areal Juch; Blick vom Autobahnkreisel Richtung Fust (Südwest).

3 Grundlagen

3.1 Rahmenbedingungen Wettbewerb

Bei der Erarbeitung der Wettbewerbsprojekte galt es grundsätzlich, die geltenden baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Aufgrund der Aufgabenstellung waren aber Abweichungen von der bestehenden UeO vorhersehbar und unumgänglich. Diese sollten auf ein begründetes Minimum reduziert werden. Abweichungen von den Vorschriften der ZPP hingegen waren ausgeschlossen.

3.2 Städtebau

Das Projekt „Eins Eins Sieben“ von Mischa Badertscher Architekten AG aus Zürich setzte sich in einem selektiven Projektwettbewerb nach SIA 142 gegen 14 andere Projekte durch. Es sieht zwei gegeneinander versetzte Bauvolumen mit 5 Innenhöfen vor. Die 5-geschossigen Bauten prägen künftig die Ankunftssituation und den Auftritt des ESP Juch/Hallmatt an der Autobahnausfahrt Niederwangen. Hochwertige Außenräume sowie eine repräsentative Vorzone schaffen Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Besucherinnen und Besucher des Polizeizentrums.



Abb. 9 und 10: Visualisierung und Modellfoto Projekt „Eins Eins Sieben“.

3.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Polizeizentrums für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die neu zu erstellende Juchstrasse, für den Fuss- und Veloverkehr sieht sowohl die gültige Überbauungsordnung als auch der kommunale Richtplan attraktive Verbindungen Richtung Bahnhof Niederwangen (S-Bahn) sowie Richtung Wangenmatt/Holiebi vor. Die Gemeinde Köniz prüft aktuell im Rahmen einer Studie eine Verbesserung der Anbindung des Gebiets Juch an den Bahnhof Niederwangen für den Fuss- und Veloverkehr.

Das Gebiet Juch liegt grösstenteils innerhalb der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C. Das Polizeizentrum ist über die Bernmobil Buslinien 22, Haltestelle Riedmoosbrücke, im 30 - Minuten - Takt sowie die Linie 31, Haltestelle Hallmatt Parc, im 30-Minuten-Takt bzw. im 15-Minuten -Takt (Morgen und Abend) erreichbar. Die S-Bahn-Haltestelle Niederwangen Bahnhof wird aus der Richtung Freiburg und Bern von zwei S-Bahn-Linien insgesamt viermal pro Stunde bedient.

3.4 Nutzung

Neben besucherfrequentierten Räumen wie Wache, Einvernahme und Konferenzbereich stellen Büronutzungen, Haft sowie die Bereitschaftsbereiche für die Einsatzfahrten die Hauptnutzung dar. Insgesamt bietet das Projekt Raum für rund 1'300 Arbeitsplätze.

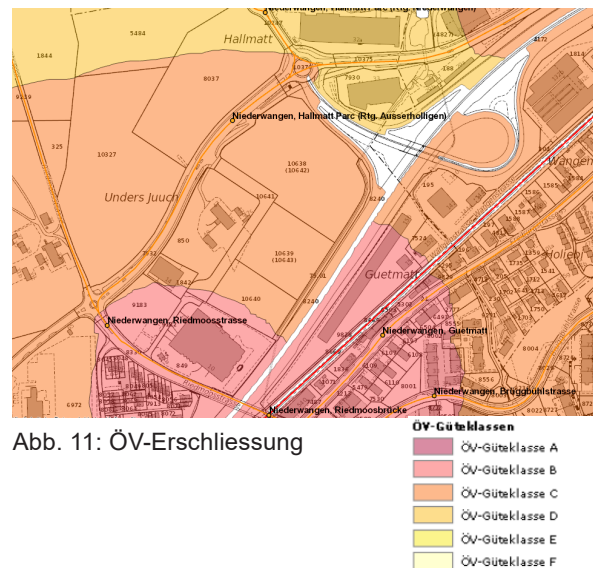


Abb. 11: ÖV-Erschliessung

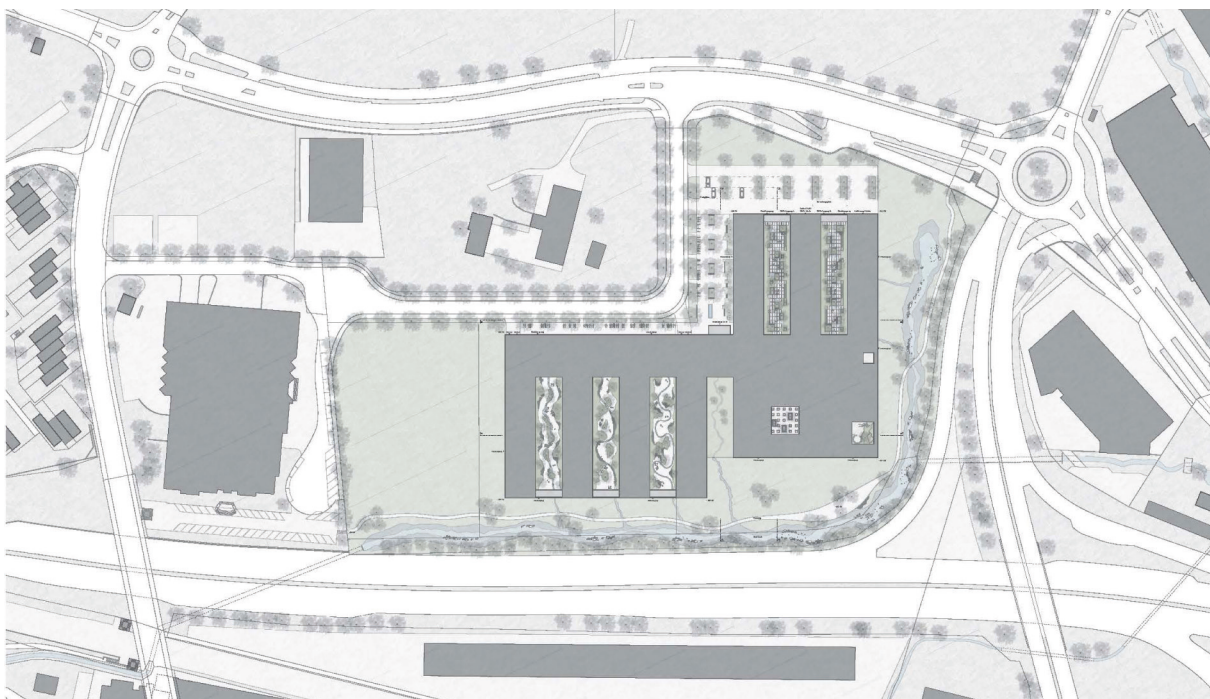


Abb. 12: Übersicht Projekt „Eins Eins Sieben“.

4 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung

4.1 Materielle Anpassungen

Überbauungsplan

Festlegungen

- Die **Baufelder 5 und 7** der gültigen Überbauungsordnung werden zusammengelegt (neu Baubereich 5 und 7). Zudem wird das Baufeld 7 in seiner Geometrie geringfügig angepasst. Die bebaubare Fläche bleibt dabei gleich. Die bestehende Kote für die **zulässige Gebäudehöhe** (neu Gesamthöhe) des Baufelds wird um 0.5 m erhöht. Neu wird hier der Begriff des höchsten Punkts der Dachkonstruktion als Bezugspunkt für die Messweise gewählt. Auf die verschiedenen Höhenvorgaben bezüglich Vollgeschoss und zusätzlichem Attikageschoss wird verzichtet. Neu gilt unabhängig der Dachform die zulässige Höhe von 586.00 M.ü.M. Mit der Anpassung der Höhe wird die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2018 in der ZPP 7/3 Unteres Juch / Hallmatt festgesetzte Höhe und der generelle Verzicht auf die Attikaform umgesetzt.
- Die **Hauszufahrt H3**, welche zwischen den Baufelder 5 und 7 liegt, entfällt.
- Aufgrund der neuen Baufeldgeometrie ergaben sich Anpassungen an den Aussenräumen, der Vorplatzflächen sowie der Notzufahrt.
- Für den neuen Baubereich 5+7 wird eine Fahrtenbeschränkung auf unter 2'000 Fahrten DTV eingeführt.

Hinweise

- Der Perimeter der materiellen Änderungen ist im Überbauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Ausserhalb dieses Perimeters finden ausschliesslich technische Anpassungen statt.
- Die **Schemaschnitte** werden aus dem Plan entfernt.

Überbauungsvorschriften

Angepasst werden folgende Artikel:

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans

Die Schemaschnitte werden aufgehoben und entsprechend aus den Bestimmungen zum Inhalt des Überbauungsplans entfernt.

Art. 20 Planungsbereiche P1 bis P3

Durch die Zusammenlegung der Baufelder 5 und 7 entfällt die dazwischenliegende Hauszufahrt H3. Entsprechend wird diese als mögliche Fuss- und Zweiradverbindung aus dem Vorschriften gestrichen.

Art. 26 Hauszufahrten

Die Hauszufahrt H3 wird aus den Bestimmungen zu den Hauszufahrten gestrichen.

Schemaschnitte

Die Überbauungsordnung führte bis anhin unter den verbindlichen Inhalten ein Dokument mit dem Titel „Schemaschnitte“ auf. Darin sind verschiedene Querschnitte durch das Areal verzeichnet, welche die Bestimmungen aus dem UeO-Plan und den UeO-Vorschriften illustrieren. Da die Schemaschnitte keine Bestimmungen enthalten, die nicht auch in den beiden vorgenannten Instrumenten enthalten sind, wird auf eine Anpassung der Schnitte verzichtet und das Dokument aufgehoben. Die zulässigen Höhen ergeben sich aus den im Überbauungsplan verzeichneten Koten.

Ver- und Entsorgungsplan

Der Ver- und Entsorgungsplan definiert die Lage von Kanalisation, Wasser-, Gas- und Beleuchtungsleitungen. Mit dem Wegfall der Hauszufahrt H3 fällt auch ein Ver- und Entsorgungskorridor weg. Da die Anpassung des Ver- und Entsorgungskonzepts für das Areal nur ganzheitlich erfolgen kann, soll der entsprechende Plan zusammen mit der Gesamtrevision der Überbauungsordnung (siehe dazu 1.3) erfolgen. Der fragliche Ver- und Entsorgungskorridor soll dabei im Freiraum zwischen den Baufeldern 3 und 5 angeordnet werden.

Bezugsrahmenwechsel

Aufgrund des Bezugsrahmenwechsels in der Landesvermessung vom Bezugssystem CH 1903+ zur LV95 mussten die Gemometrien der Überbauungsordnung neu konstruiert werden. Innerhalb des Perimeters für materielle Änderungen wurden diese Anpassung vollzogen. In der Folge ergibt sich deshalb eine kleine Abweichung in den Darstellungen der südwestlichen

Ecke des Baufeld 5 der beiden Planständen (bestehend und neu). Diese Abweichung hat keine inhaltlichen Auswirkungen.

4.2 Technische Anpassungen

Überbauungsplan

- In der Legende wird der Begriff *Baufeld* durch den Begriff *Baubereich* ersetzt.
- Die *Gebäudehöhenkote* wird durch die *Höhenkote oberster Punkt der Dachkonstruktion* ersetzt.
- Die Koten für die zulässige Gesamthöhe innerhalb der Baubereiche werden aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der neuen Messweise um 0.4 m erhöht.

Überbauungsvorschriften

- Der Begriff *Baufeld* wird durch den Begriff *Baubereich* ersetzt.
- Der Begriff *Gebäudehöhenkote* wird durch den Begriff *Höhenkote oberster Punkt der Dachkonstruktion* ersetzt.
- Der Begriff der *Bruttogeschossfläche BGF* wird ersetzt durch den Begriff der *Hauptnutzfläche HNF*. Gemäss Erfahrungen des Kantons¹ dienen bei Verkaufsnutzungen etwa 2/3 der Fläche direkt der Verkaufsnutzung. Der Rest entspricht Nebennutzflächen, Verkehrsflächen und dergleichen, die zwar nicht direkt der Verkaufsnutzung dienen, der Geschossfläche aber dennoch angerechnet werden müssen. Deshalb wird hier der Begriff der HNF und nicht der Geschossfläche verwendet. Der Umrechnungsfaktor 1:1 (BGF - HNF) stellt sicher, dass die heute gültige Verkaufsnutzfläche auch künftig realisiert werden kann.
-

Bei den technischen Anpassungen handelt es sich ausschliesslich um die Umsetzung der Vorgaben der BMBV. Diese haben keinerlei Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der UeO und führen damit zu keiner Planbeständigkeit hinsichtlich allfälliger künftiger materiellen Änderungen.

¹ Vortrag des Regierungsrats an den Grossen Rat zur Änderung des Baugesetzes und des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren; Kapitel 3.8.2

5 Raumplanerische Interessenabwägung

5.1 Raumordnung

Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans 2030 bezüglich der Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts ESP Arbeiten.

Die Planung entspricht zudem den Zielen des Richtplans Raumentwicklung Gesamtgemeinde. Für die im Teilrichtplan Fussverkehr vorgesehene Fusswegbeziehung, die bis anhin über die Hauszufahrt H3 vorgesehen war, soll eine neue Linienführung über den Freiraum zwischen den Baufelder 3 und 5 geprüft werden.

Die Planänderung entspricht den Zielen und Bestimmungen der ZPP 7/3. Das Projekt des neuen Polizeizentrums hält dabei sowohl die baupolizeilichen Vorgaben wie Höhe und Länge der Gebäude als auch die Art der Nutzung ein.

Die unmittelbare Lage an der Autobahnausfahrt Niederwangen machen den Standort für Nutzungen ideal, welche wie das Polizeizentrum auf eine direkte Autobahnanbindung angewiesen sind. Daneben bietet sich die gute ÖV-Erschliessung mit dem ÖV-Knoten (S-Bahn, zwei Buslinien) für arbeitsplatzintensive Nutzungen an. So kann das hohe Mobilitätsbedürfnis auf möglichst nachhaltige Art und Weise abgewickelt werden. Zudem kann mittels Verbesserung der Erreichbarkeit der S-Bahn-Haltestelle die Qualität der ÖV-Erschliessung noch verbessert werden (Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof Niederwangen).

Haushälterische Nutzung des Bodens

Das neue Baufeld (5 und 7) weist eine Grundfläche von 17'400 m² auf. Die oberirdische Nutzfläche gemäss Vorprojekt Polizeizentrum beträgt 62'200 m². Damit wird eine oberirdische Geschossflächenziffer von 3.6 erreicht.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Änderung der Überbauungsordnung führt zu keiner Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem rechtsgültigen Zustand. Die verkehrliche Abstimmung wird in den Richtlinien Verkehrs- und Nutzungskontrolle vom 12. Februar 2003 geregelt. Die Vorgaben dieses Dokuments und dabei insbesondere die den jeweiligen Baufeldern zugewiesenen Fahrtenkontingente bleiben im vorliegenden Änderungsschritt unverändert gültig. Gemäss der Richtlinien sind für das Areal Juch-Hallmatt 7'000 Neufahrten pro Tag zulässig, welche den verschiedenen Baufeldern zugewiesen werden. Den Baufelder 3, Teil von 4 sowie 5 - 7 sind total disponible Fahrten von 2'900 DTV zugeteilt.

Gemäss aktuellem Projektstand (Stand Vorprojekt) ist mit folgenden Fahrtenzahlen (DTV) zu rechnen:

- Dienstfahrten:	708 Fahrten/Tag
- Pendler*innen/Pikett:	942 Fahrten/Tag
- Lieferanten + Besuchende:	60 Fahrten/Tag

Vorgesehen sind 550 Parkplätze, wovon 300 für Dienstfahrzeuge (inkl. Spezialfahrzeuge), 250 für Mitarbeitende zur Verfügung stehen werden.

Das erwartete Verkehrsaufkommen von **1'700 Fahrten pro Tag** liegt damit unter dem verfügbaren Fahrtenkontingent gemäss der Richtlinie und unter der Limite für ein verkehrsinvestives Vorhaben ViV (2'000 DTV).

Die Bauherrschaft des Polizeizentrums hat ein Mobilitätsmanagementkonzept erarbeitet (7. Mai 2021), in welchem aufgezeigt wird, mit welchen Massnahmen die oben genannten Fahrtenzahlen eingehalten werden können. Das Ziel des Konzepts ist ein möglichst umweltverträglicher Modalsplit und einem damit verbundenen tiefen Anteil an MIV-Fahrten für die Pendlerstrecken der Mitarbeitenden.

Orts- und Landschaftsbild

Das vorgesehene Bauvolumen wird aufgrund seiner Länge den Ort massgeblich prägen. Die Nähe zu ähnlichen Bauten (bsp. Bauhaus) sowie den ebenfalls raumdominierenden Verkehrsinfrastrukturen von Autobahn und Bahn machen das Volumen aber plausibel. Auf mittlerer oder grosser Massstabsebene fügt

sich das Vorhaben im Talboden des Wangentals in die Landschaft. Die für das Wangental typischen Hangkanten oder Kretenlagen werden nicht beeinträchtigt. Trotz des eindrucklichen Bauvolumens wird sich der Bau nicht negativ auf das Landschaftsbild des Wangentals auswirken. Ortsbaulich führt der klare Bau zu einer Klärung der heterogenen und bisher stark aufgelösten Struktur des Entwicklungsschwerpunkts.

Mehrwertausgleich

Die Gemeinde Köniz regelt den Umgang mit allfällig entstehenden Planungsvorteilen in einem kommunalen Reglement. Die im Rahmen der vorliegenden Anpassung der Überbauungsordnung vorgesehene Zusammenlegung der Baufelder erfolgt flächenneutral und innerhalb der Rahmenbedingungen der rechtskräftigen Zone mit Planungspflicht ZPP. Damit erfahren die betroffenen Grundstücke keine planungsbedingte Wertsteigerung. Ein Ausgleich von Planungsvorteilen ist damit nicht erforderlich.

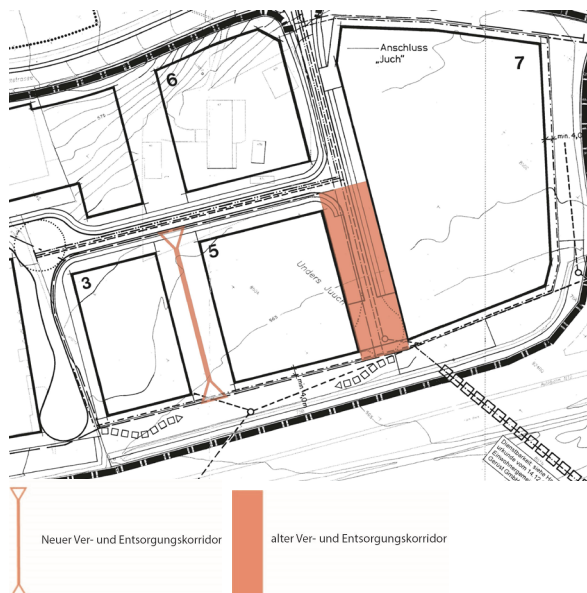


Abb. 12: Ausschnitt Ver- und Entsorgungsplan

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird im Dokument „Ver- und Entsorgung“ vom 12. Februar 2003 geregelt. Durch das Wegfallen der Hauszufahrt H3 muss dieser Plan entsprechend angepasst werden. Die Anpassung erfolgt dabei im Schritt 2 (siehe dazu 1.3). Einen entsprechenden Auftrag zur Neukonzipierung des Ver- und Entsorgungsnetzes wurde durch die Gemeinde Köniz bereits erteilt. Vorgesehen ist die Verlegung der Leitungstrasse in den Zwischenraum zwischen dem Baufeld 3 und dem neuen Baufeld 5+7, welcher nicht mit Hochbauten belegt werden kann. Zur Sicherstellung der Erschliessung gewähren die Grundeigentümerin und die Baurechtsnehmerin der Baufelder 5 und 7 der Gemeinde Köniz ein dauerndes unentgeltliches Recht, zwischen den der geplanten südwestlichen Gebäudefassade und der Parzellengrenze alle in der Hauszufahrt H3 wegfallenden Nutzungen der Ver- und Entsorgung zu erstellen und zu betreiben.

5.2 Umwelt

Lärm

Den Baufeldern 5 und 7 weisen die Überbauungsvorschriften die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zu. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie die Immissionsgrenzwerte IGW der Lärmschutzverordnung LSV eingehalten werden können. Im Rahmen des Projektwettbewerbs wurden diesbezüglich bereits Vorabklärungen getroffen und es hat sich gezeigt, dass das Projekt die Grenzwerte einhalten kann.

Luft

Die Anpassung der Überbauungsordnung hat keine massgebenden Auswirkungen auf das Umweltthema Luft. Die Zuweisung von Fahrtenkontingente im Rahmen der bestehenden Überbauungsordnung erfolgte gestützt auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und stellt die Einhaltung der Vorgaben der Luftreinhalteverordnung LRV sicher.

Boden / Fruchtfolgeflächen

Die Einhaltung der bezüglich Bodenschutz relevanten rechtlichen Grundlagen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und nicht Gegenstand der Änderung der Überbauungsordnung.

Das Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen, Kulturland und Fruchtfolgeflächen sind entsprechend nicht betroffen.

Gewässer/Grundwasser

Innerhalb des Änderungssperimeters sind keine Gewässer vorhanden.

Der Änderungssperimeter liegt innerhalb des Grundwasserschutzbereichs Au. Im Rahmen des Wettbewerbsprogramms wurden diesbezügliche Anforderungen formuliert und sind entsprechend in die Planung eingeflossen. Im Baubewilligungsverfahren ist letztlich aufzuzeigen, wie den Anforderungen der Gewässerschutzverordnung GschV Rechnung getragen wird.

Wald

Wald ist im Planungsgebiet nicht vorhanden und damit auch nicht betroffen.

Naturschutz und ökologischer Ausgleich

Die Anpassung der Überbauungsordnung tangiert keine Naturobjekte.

Kantonales Bauinventar

Innerhalb des Änderungssperimeters sind keine Objekte des kantonalen Bauinventars vorhanden.

Naturgefahren

Für das neue Baufeld 5+7 weist die Naturgefahrenkarte des Kantons Bern teilweise eine geringe Gefährdung aus. Allfällige Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Energie

Die Bestimmungen zur Energieverwendung werden nicht angepasst und bleiben unverändert gültig. Die bestehende Überbauungsordnung sieht unter Art. 29 vor, dass die Gemeinde zeitgerecht ein Energiekonzept in Auftrag gibt. Zur Zeit ist ein solches in Arbeit.

Risikovorsorge (Technische Risiken)

Der ESP Juch-Hallmatt wird teilweise von einem Konsultationsbereich der Störfallvorsorge für Betriebe überlagert. Der Perimeter der materiellen Anpassungen der Überbauungsordnung liegt dabei aber ausserhalb dieses Bereichs. Entsprechend ist kein Koordinationsbedarf zwischen der Störfallvorsorge und der Nutzungsplanung erforderlich.

5.3 Fazit

Aufgrund der obigen Überlegungen zu den einzelnen relevanten Themenbereiche entspricht die vorliegende Anpassung der Überbauungsordnung den übergeordneten Zielsetzungen für das Areal Juch/Hallmatt. Die Realisierung des neuen Polizeizentrums Bern leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des Gesamtareals und soll dementsprechend Vorbildcharakter haben.

6 Planungsrechtliches Verfahren

6.1 Ordentliches Verfahren

Die Anpassung der Überbauungsordnung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 66 BauG. Da es sich um eine Überbauungsordnung innerhalb einer rechtskräftigen Zone mit Planungspflicht ZPP handelt, wird keine öffentliche Mitwirkung durchgeführt und die Änderung wird durch den Gemeinderat beschlossen.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Die erste kantonale Vorprüfung erfolgte vom 30. März bis am 22. Mai 2020. Die im Vorprüfungsbericht geäusserten Vorbehalte betrafen die Themen Verkehr/Fahrten und Störfallvorsorge sowie formale Aspekte. Die Unterlagen wurden in der Folge überarbeitet und dem AGR am 13. November 2021 zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Auch im Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2021 blieben die Bedenken bezüglich der Fahrten bestehen und das AGR forderte die Aufnahme einer Fahrtenbeschränkung auf < 2'000 Fahrten DTV für den Baubereich 5+7, da nur so verhindert werden könne, dass das Bauvorhaben des PZB nicht doch zu einem ViV wird. Die Plangrundlagen wurden entsprechend überarbeitet und die Vorschriften wurden dahingehend angepasst. Im dritten Vorprüfungsbericht vom 18. Juni 2021 wird dargelegt, dass die offenen Fragen nun geklärt sind und unter Vorbehalt dieser Anpassung die Genehmigungsfähigkeit bescheinigt werden kann.

6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Planaufgabe fand vom 28. Juli bis am 27. August 2021 statt. Im Rahmen dieser wurden 3 Einsprachen sowie eine Rechtsverwahrung eingereicht. Die Einspracheverhandlungen fanden am 16. und 20. September 2021 statt. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden, die Einsprachen wurden folglich aufrecht erhalten.

6.4 Beschluss und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung werden die Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung eingereicht.

7 Anhang und Beilagen

- Auszug Bericht des Preisgerichts vom 13.11.2018

**Amt für Grundstücke
und Gebäude**

Bau-, Verkehrs- und
Energiedirektion des
Kantons Bern

**Office des immeubles
et des constructions**

Direction des travaux
publics, des transports
et de l'énergie
du canton de Berne

Reiterstrasse 11
3011 Bern

Telefon 031 633 34 11

Telefax 031 633 34 60

e-mail info.agg@bve.ch

Auszug Jurybericht

Neubau Polizeizentrum Bern Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach GATT / WTO

Für Planungsteams bestehend aus

Architekt

Landschaftsarchitekt

Bauingenieur

HLKKS-Ingenieur

Elektroingenieur



Bericht des Preisgerichts



1009 EINS EINS SIEBEN**1. Rang, 1. Preis****Architektur / Gesamtleitung**

Schlüsselperson

Landschaftsarchitektur

Schlüsselperson

Bauingenieur**Holzbauspezialist****HLKKS-Ingenieur****Elektro-Ingenieur****Mischa Badertscher Architekten AG**, Zürich

Martin Kern

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern

Hans Klötzli

Emch + Berger AG Bern, Bern**Pirmin Jung Ingenieure AG**, Rain**Matter + Ammann AG**, Bern**Bering AG**, Bern**Bericht**

Zwei gegeneinander versetzte Volumen mit 5 Innenhöfen vermitteln zwischen den grossen Baufeldern im Norden sowie dem unmittelbaren Kontext. Die gewählte Volumetrie und deren Situierung stärken die Lesbarkeit der einzelnen Baufelder und bewirken eine adäquate Massstäblichkeit. Das Projekt wird trotz seiner Grösse mit überzeugender Selbstverständlichkeit Teil der Gesamtplanung Juch/Hallmatt.

Die gewählte Gebäudetypologie ist verblüffend einfach. An einer zentralen Verbindungsachse sind zwei Bürotrakte sowie ein Trakt mit Spezialnutzungen mit abweichenden Raumgrössen zugeordnet. Die Verbindungsachse dient als Kommunikations- und Begegnungszone, es entsteht trotz der Komplexität der Aufgabenstellung eine bemerkenswerte Einfachheit. Transparenz, Sichtbezüge sowie Ein- und Ausblicke dienen der Orientierung und erzeugen eine hohe atmosphärische Dichte. Die angrenzenden Bürotrakte zeichnen sich durch eine bewährte Gebäudestruktur aus, welche mit unterschiedlichen Arbeitswelten bespielt werden können und langfristig eine maximale Nutzungsflexibilität sicherstellen. Die Enden der einzelnen Bürotrakte werden mit einer raumhaltigen Schicht mit Fluchttreppen verbunden. Es entstehen somit qualitativ hochwertige Innenhöfe. Der immissionsreichen Umgebung wird eine reichhaltige Innenwelt mit durchwegs gleichwertigen Arbeitsplätzen entgegenge-

setzt, ohne jedoch die erwünschte Präsenz des Gebäudes gegenüber dem öffentlichen Raum zu vernachlässigen. Es wird lediglich bedauert, dass sich diese Verbindungsschicht auf Fluchttreppen reduziert und das mögliche Potential nicht vollumfänglich ausschöpft.

Die Erschliessung erfolgt über die Juchstrasse. Eine Vorzone, mit Bäumen und Bänken bestückt, verbindet die Besucherparkplätze mit dem Hauptzugang und definiert eine räumlich angemessene Adressbildung. Die direkt neben dem Haupteingang situierte Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle wird als kritisch beurteilt. Sowohl die Gestaltung der Aussenräume als auch der Innenhöfe ist stringent und von hoher Qualität. Eine direktere Fussweganbindung an die Bahnstation fehlt jedoch. Ein zweiter Zugang seitens der südöstlichen Fusswegverbindung wäre prüfenswert.

Die betrieblich geforderten Raumbezüge sind mehrheitlich sehr funktionell umgesetzt. Insbesondere überzeugt die direkte Anbindung der besucherfrequentierten Räume (Wache, Einvernahme, Konferenzbereich) an den Empfang. Vermisst wird hingegen die aus Sicherheitsgründen notwendige Abgrenzung der Publikumszone von der vertikalen Haupteerschliessung. Durch die Gruppierung der Spezialräume im Kopfbau sind diese vom Empfang her gut auffindbar und von allen Abteilungen direkt erreichbar.

Die zentrale innere Erschliessungsachse überzeugt als Kommunikations- und Begegnungsraum und somit insbesondere als abteilungsverbindendes Element. Die betriebliche Flexibilität ist einerseits durch die vorgeschlagene Bürotypologie und der damit verbundenen räumlichen Austauschbarkeit von Abteilungen und Nutzungen sowie andererseits aufgrund der Vertikal- und Horizontalverbindungen an den Enden der einzelnen Bürotrakte gewährleistet.

Die räumliche Aufteilung von «Warten Haft», «Haft» und «Aussenraum Haft» über drei Geschosse ist aufgrund der Nutzungsvermischung mit dem Betrieb und den damit verbundenen Immissionen schwierig.

Die Organisation der Parkieranlage mit der vorgeschlagenen Anbindung der Tagesgarage und der Garage des Unfalltechnischen Dienstes (UTD) sind plausibel und ermöglichen willkommene Synergienutzungen. Der Anforderung an die Situierung der Bereitschaftsräume unmittelbar bei den Fahrzeugen wird nachgekommen. Der Festhalte- und Warteraum im Untergeschoss ist aus betrieblicher Sicht zwar ideal umgesetzt, kann aber aus sicherheitstechnischen Anforderungen nicht mittels Treppenanlagen erschlossen werden.

Der architektonische Ausdruck wird durch die gewählte Konstruktion begründet. Ein Massivbau mit einer konventionellen Stützen-Platten-Konstruktion wird mit einer Fassade aus nichttragenden Holz-Rahmenbau-Elementen verkleidet. Aussenliegende Lisenen aus Faserbetonelementen verleihen den Fassaden eine wohltuende Rhythmisierung und bilden eine adäquate Grundlage für die unterschiedlichen, nutzungsbedingten Füllungen. Die Holzfenster bestimmen gleichzeitig die Atmosphäre der Innenräume. Durch die Sichtbezüge und Ausblicke in die Innenhöfe werden die Höfe Teil der Innenräume, es entsteht trotz der Kompaktheit eine überraschende Grosszügigkeit.

Das statische Konzept ist grundsätzlich plausibel. Die Spannweite der Bürotrakte ergibt jedoch erhebliche Deckenstärken. Der Einsatz von Cobiax-Systemdecken führt zwar zu der wünschenswerten Reduktion der Lasten, ob jedoch die Verformungsnachweise überall erfüllt werden können, wird bezweifelt. Erwähnenswert sind die Ausgestaltung der Untergeschosse und die Reaktion auf die Grundwasserströmung. Die geringe Einbindung des 1. Untergeschosses mit dem reduzierten zweiten Untergeschoss parallel zur Grundwasserströmung wird als äusserst geschickt und wirtschaftlich beurteilt.

Die gewählte Struktur bildet die Grundlage der geforderten, konsequenten Systemtrennung. Die Haustechnikkonzepte sind nachvollziehbar. Präzise Aussagen zu den Installations- und Erschliessungskonzepten werden jedoch weitgehend vermisst. Genauso fehlen im Sicherheitskonzept einzelne Hinweise zu den erforderlichen Schleusen und Zonenübergängen. Die formulierten Zielvorgaben bezüglich Energie, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit können allesamt erreicht werden. Die Anordnung des Moduls 2 in Form eines weiteren Bürotraktes ist plausibel und wäre im Fall einer Etappierung auch unter laufendem Betrieb gut umsetzbar.

Das Projekt EINS EINS SIEBEN gibt eine überzeugende und schlüssige Antwort auf die komplexe Aufgabestellung. Das Konzept vermag alle wesentliche Aspekte stringent zu lösen und besticht sowohl durch einfache Betriebsabläufe als auch durch seine hohen, architektonischen Qualitäten. Es ist eine robuste Grundlage, welche auch spätere, veränderte Anforderungen seitens Betrieb ohne Qualitätsverlust umsetzen können.

[illegible]

WB PZB

EINS EINS SIEDEN

©

1:1000

SITUATION 1:1000

[illegible]