

## ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

### Gemeinde Köniz

### Masterplan Areal Station Köniz / ZPP 5/8 Zentrum Köniz Nord



### Mitwirkungsbericht

Weitere Unterlagen:

- Strukturplan Areal Station Köniz
- Erläuterungsbericht zum Strukturplan
- Nutzungsplan 3, Teilgebiet Köniz-Liebefeld (Zentrum Köniz Nord) mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (BauR)

13. Dezember 2012

---

## **Impressum**

Projekt: Masterplan Areal Station Köniz / ZPP 5/8 Zentrum Köniz Nord  
Öffentliche Mitwirkung  
Mitwirkungsbericht

Abteilung: **Planungsabteilung**  
Gemeinde Köniz  
Direktion Planung und Verkehr  
Landorfstrasse 1  
3098 Köniz  
Mail: plak@koeniz.ch

Bearbeitungsteam: Corinna Bühlmann, Praktikantin Planungsabteilung  
Anka Laschewski, Siedlungsplanerin  
Marc Maurer, Siedlungsplaner  
Thomas Furrer, Gemeindeplaner

Datei: K:\Alle\05 Koeniz\Station Koeniz\_Parzelle Mosimann\_Bläuacker II\050 Erlassverfahren\01 Mitwirkung\Mitwirkungsbericht\_Station Köniz\_Dezember 2012

Version: 13. Dezember 2012

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1	Grund der Mitwirkung	4
1.2	Gegenstand der Mitwirkung	5
1.3	Information der Öffentlichkeit	6
<b>2.</b>	<b>Zusammenfassung der Eingaben</b>	<b>7</b>
2.1	Übersicht Mitwirkende	7
2.2	Eingaben / Stellungnahmen der Gemeinde	8
	<i>Allgemeines / Würdigung</i>	8
	<i>Strukturplan Areal Station Köniz (04. April 2012)</i>	10
	<i>Erläuterungsbericht zum Strukturplan Areal Station Köniz (04. April 2012)</i>	12
	<i>Nutzungsplanänderung Teilgebiet 3 Köniz-Liebefeld mit ZPP 5/8 (04. April 2012)</i>	18
	<i>Sonstiges</i>	29
<b>3.</b>	<b>Folgerungen für die weitere Umsetzung</b>	<b>31</b>
3.1	Schlussfolgerungen	31
3.2	Verfahren und Termine	32



## 1. Grundlagen

### 1.1 Grund der Mitwirkung

Das Areal Station Köniz grenzt direkt nördlich an das Zentrum Bläuacker. Trotz der zentralen Lage kann es die urbane Beschaffenheit des Zentrum Köniz nicht erreichen. Die Vorzüge des Gebietes rund um die Station Köniz werden mit der heutigen Nutzung nicht ausreichend ausgenutzt. Die aktuelle Nutzung genügt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Nutzung und Dichte einer zentrumsnahen Bebauung. Das knapp 3,2 Hektaren grosse Gebiet bietet die Chance und Platz für Neues.

Durch die im Sommer 2005 offen gelegte Bekundung der Firma Mosimann Holzbau AG der Zuführung ihres Grundstücks einer Neunutzung sowie des Interesses weiterer Grundeigentümer sowie der Gemeinde selbst an einer Neugestaltung des Areals, wurde der Entwicklung dieses zentrumsnahen Gebietes eine neue Ausgangssituation geboten.



Perimeter ZPP 5/8 / Strukturplan Areal Station Köniz

Der eingeschlagene Prozess der Masterplanung dient der Zielfindung und städtebaulichen Neu-Konzeption für das Areal Station Köniz. Mittels eines Masterplans wird ein räumliches und funktionales Bild der zukünftigen Entwicklungs- und Planungsstrategie für die nächsten 20 Jahre aufgezeigt. Innerhalb dessen kommt es vorrangig zur Abstimmung der Bereiche Siedlung, Freiraum, Verkehr und Nutzung. Es wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept zwischen Bläuackerplatz und Brühlplatz ausgearbeitet, das zudem Bezug auf die bestehende Parzellenstruktur, Etappierbarkeit und Entwicklungsabsichten der GrundeigentümerInnen nimmt.

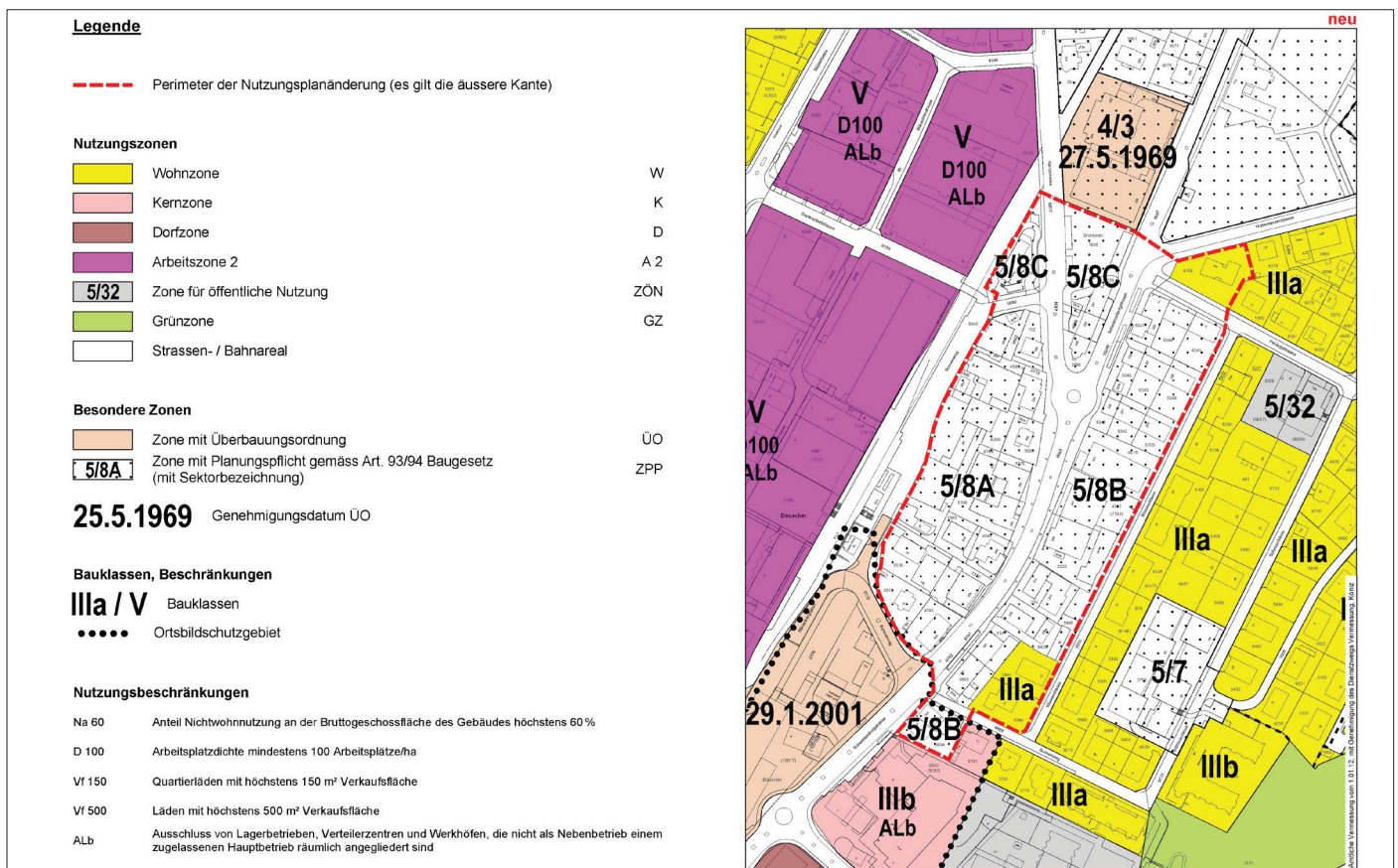
Das Areal soll also in einem ganzheitlichen Prozess schrittweise eine funktionale und städtebauliche Aufwertung zu einem urbanen Erscheinungsbild erlangen. Mittels einer Verdichtung soll eine höhere Ausnutzung erreicht werden.

Um der räumlich funktionalen Bedeutung des Areals gerecht zu werden, wurde von Anfang an ein gesamtheitlicher Planungsansatz gewählt. Neben der fachlichen Diskussion verschiedener Leitbilder und der genauen Untersuchung mittels thematischer Studien zu Städtebau und Verkehr wurde ein Partizipationsprozess mit den GrundeigentümerInnen angestossen.

Langfristiges Ziel ist der Erhalt einer urbanen, eigenständigen Identität für das Areal mit einer starken räumlichen Ausstrahlung nach Aussen und Qualitäten im Inneren. Das Areal fungiert zukünftig als qualitativ hochwertig gestaltetes Bindeglied zwischen den Räumen Zentrum Köniz und Liebefeld Park.

## 1.2 Gegenstand der Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat vom 25. April 2012 bis 01. Juni 2012 eine Information und Mitwirkung der Bevölkerung zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung durch.







### 1.3 Information der Öffentlichkeit

Vom 25. April bis 01. Juni 2012 lagen die Mitwirkungsunterlagen bei der Planungsabteilung Köniz im Gemeindehaus Bläuacker für die Öffentlichkeit auf.

Das Mitwirkungsverfahren wurde mehrere Male im Anzeiger für den Raum Bern publiziert.

Alle am bisherigen Prozess beteiligten Grundeigentümer sowie die direkt betroffenen Grundeigentümer wurden persönlich mit einem Einladungsschreiben über die öffentliche Mitwirkung informiert.

Aufgrund der persönlichen Betroffenheit, aber auch wegen der Komplexität der Planung wurde am 11. April 2012 in einer separaten Informationsveranstaltung allen Grundeigentümern die Planung vorgestellt und die Möglichkeit zur Diskussion von Fragen und Anliegen geboten.

Am 25. April 2012 wurden an einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Gemeindehaus Köniz die neuen Planungsinstrumente vorgestellt und mit der Bevölkerung diskutiert.

Auf der Internetseite der Gemeinde [www.koeniz.ch/Zentrum](http://www.koeniz.ch/Zentrum) Köniz Nord wurden sämtliche Unterlagen der Mitwirkung zur Verfügung gestellt.

## 2. Zusammenfassung der Eingaben

### 2.1 Übersicht Mitwirkende

Die folgenden Mitwirkenden haben schriftlich ihre Stellungnahmen eingereicht (sortiert nach Kategorien).

#### Parteien

- 1 FDP Köniz
- 2 Grüne Köniz
- 3 SP Köniz

#### Quartierorganisationen

- 4 Liebefeld-Leist

#### Grundeigentümer

- 5 Cornelia Oertle Bürki und Christian Bürki-Oertle
- 6 Mössinger Immobilien vertritt:  
Emil und Jürg Mosimann
- 7 Emil und Jürg Mosimann
- 8 bls Netz AG
- 9 Rosat Rechtsanwälte vertritt:  
Ernst Mathys
- 10 Friedli & Schnidrig Rechtsanwälte vertritt:  
Ruth Oester und Ivan Hauck; Christiane und Marco Adamina-Mathis; Cornelia Oertle; Suzanne und Urs Gfeller;  
Werner Sturzenegger; Urs-Peter von Allmen; Heinz Locher; Christian Wüthrich; Käroly Donders (Böhme AG)
- 11 Martin Kocher-Leumann
- 12 Elisabeth und Heinz Locher-Burkhalter, Christian Wüthrich-Fischer
- 13 McDonald's Suisse
- 14 Pensionskasse der Einwohnergemeinde Köniz
- 15 Liegenschaftsverwaltung, Direktion Sicherheit und Liegenschaften, Gemeinde Köniz

## 2.2 Eingaben / Stellungnahmen der Gemeinde

In der linken Spalte sind die Eingaben der Mitwirkenden im Originalwortlaut wiedergegeben – ebenfalls gegliedert nach den einzelnen Themen. Die Stellungnahme durch die Gemeinde erfolgt in der rechten Spalte am Ort der Erstnennung und wird (in der Regel) hernach nicht wiederholt.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

### Allgemeines / Würdigung

#### Planungsabsicht

##### 1 1 FDP

Begrüssung der Absicht der Gemeinde mittels einer ZPP weitgehende als in der baurechtlichen Grundordnung vorgesehene grundeigentümergebundene Eckwerte zu schaffen.

Wird dankend zur Kenntnis genommen.

##### 2 2 Grüne Köniz

Die Stossrichtung der ZPP wird begrüsst. Die Absicht darin, die Zone als urbanen Bereich zu stärken und zu gestalten ist erkannt. Unterstützung der Verdichtung im Zentrum Köniz nach dem Motto: wohnen, leben und arbeiten dort, wo die Infrastruktur schon weitgehend vorhanden ist.

Wird dankend zur Kenntnis genommen.

##### 3 3 SP Köniz

Der Strukturplan und die ZPP 5/8 sind sorgfältig erarbeitet worden. Sie werten das Zentrum auf, berücksichtigen bereits Vorhandenes und die relativ kleinflächigen Areale der zahlreichen Grundeigentümer. Sind im Bewusstsein, dass die Umsetzung des Strukturplans und der ZPP-Bestimmungen in Etappen und über mehrere Jahrzehnte erfolgen wird. Die Planung berücksichtigt die gute Erschliessung des Zentrums mit dem ÖV (S-Bahn, Bus, künftig Tram).

Wird dankend zur Kenntnis genommen.

##### 4 4 Liebefeld-Leist

Planung ist gut durchdacht und ausgewogen. Grundsätzliches stehen hinter der Idee der Verdichtung im Zentrum Köniz. Dieses Gebiet ist sehr gut erschlossen mit Bus/Tram und S-Bahn. Zusätzlicher Wohn- und Geschäftsraum macht an diesem Standort Sinn.

Wird dankend zur Kenntnis genommen.



Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

5 15 LV

Der bevorstehende Wegzug der Mosimann Holzbau AG (2013) ergibt im Perimeter Masterplan Areal Station Köniz/ ZPP 5/8 dringenden Handlungsbedarf. Die prominente Lage im Zentrum von Köniz verlangt umgehend planerische Massnahmen, welche eine adäquate, der zentralen Lage angemessene Neubebauung der frei werdenden Areale zulässt. Im Vordergrund muss dabei die städtebauliche Entwicklung des Zentrums von Köniz stehen. Die Bebauungsmuster im Perimeter entsprechen weitgehend dem Zustand des Zentrums von Köniz zu Beginn des letzten Jahrhunderts. Die nun zu entscheidende Planung wird ihre Wirkung weit in die zweite Hälfte des aktuellen Jahrhunderts entfalten. Das bedeutet, und soll für die Behörden Verpflichtung sein, dass jetzt der Schritt vom kleinformatigen Handwerkermuster mit dem Stationsgebäude aus der Gründerzeit der Bern-Schwarzenburg-Bahn hin zum urbanen Zentrum einer selbstbewussten Agglomerationsgemeinde zu vollziehen ist.

Wird dankend zur Kenntnis genommen.

6 13 GE

Die geplante Änderung und die Absicht, die Attraktivität und Lebensqualität des Zentrums von Köniz zu steigern, werden begrüsst.

Wird dankend zur Kenntnis genommen.

**Dichte**

7 1 FDP

Insbesondere Unterstützung der vorgesehenen höheren Dichte der Bebauung.

Wird dankend zur Kenntnis genommen.

8 9 GE

Die vorgesehene Verdichtung der Nutzung im Zentrum Nord trägt den gewachsenen Strukturen bezüglich baulicher Nutzung, Verkehr und Umwelt immer noch zu wenig Rechnung. Das Ortsbild im Zentrum Nord droht durch die mittel- und langfristig offenbar weiterhin vorgesehenen massiven Neubauten im Bereich Brühlplatz stark beeinträchtigt zu werden, dies insbesondere in ästhetischer und gestalterischer Hinsicht.

Es wird beantragt, die Planung der OLK (Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder) vorzulegen.

Die angestrebte Verdichtung orientiert sich in erster Linie an dem zur Verfügung stehenden Raum, welcher im Zentrum Köniz Nord nur begrenzt zur Verfügung steht. Die vorgesehenen Baufelder im Bereich Brühlplatz sollen als Schnittstelle zwischen dem Liebefeldpark und dem Zentrum Köniz Nord fungieren und thematisieren durch räumliche Anlehnung die Strassengabelung, sowie die historisch wichtige Beziehung zur Gartenstadtstrasse.

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung wird die Planung automatisch auch der OLK vorgelegt.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

## Nutzungsboni

9 1 FDP

Ansatz über Nutzungsboni verschiedene, einerseits dem Zeitgeist und andererseits der Qualität verpflichtete, Verhaltensmuster der bauwilligen Grundeigentümer zu fördern, erscheint interessant. Dies entspricht genau der Haltung der erheblich erklärten FDP-Motion „Nutzungsbonus für Bauten im Minergie-Standard oder besser“.

Wird zur Kenntnis genommen.

## Strukturplan Areal Station Köniz (04. April 2012)

### ZPP-Perimeter

10 FDP

Nicht nachvollziehbar, warum der Bereich der Station Köniz nicht in den Perimeter einbezogen wurde. Dieser Ort des Ankommens und Abfahrens gehört unbedingt in den Perimeter des Sektors A.

Die Sektoren dienen primär als mögliche Baubereiche. Aufgrund des Freiraumanspruches vor der Station Köniz gilt es, diesen bewusst frei zu halten. Zudem hat sich die bls für Infrastrukturbauten einen Platz von 2000 m<sup>2</sup> reserviert. Aus Interessensgründen von Bernmobil und der bls wurden zudem effektive Begrenzungslinien zur Sicherung des ÖVs gesetzt. Die Planung der Gemeinde darf in diese Bereiche nicht eingreifen. Somit macht eine Erweiterung des Sektors A keinen Sinn. Die angrenzenden Bauten können durch öffentliche Nutzung im Erdgeschoss z.B.: mit Geschäfte oder einem Gastrobetrieb, auf die örtliche Situation eingehen.

Siehe auch Antwort Nr. 11.

11 15 LV

In den Dokumenten wird häufig die Bezeichnung „Bahnhof Köniz“ verwendet, in den meisten Plänen und Textunterlagen wird der Einbezug des eigentlichen Bahnhofareals vermisst. Aus Gesprächen mit der BLS ist bekannt, dass diese bereit wäre, das ganze zur Verfügung stehende Areal für die Neuüberbauung zur Verfügung zu stellen. D.h., dass auch das bestehende Bahnhofsgebäude durch einen angemessenen Neubau ersetzt werden könnte. Im vorliegenden Entwurf liegt das Schwergewicht zuwenig auf der Station zugewandten Seite des Perimeters und zu sehr im Bereich Schwarzenburgstrasse.

Der bestehende Bahnhof Köniz ist gemäss Geoportal Köniz, Schutzplan schützens- und erhaltenswerte Bauten, als K – Objekt eingetragen und als erhaltenswert deklariert. Der Ort ‚bls Station Köniz‘ erhält seine Wichtigkeit durch den frei gehaltenen Platz und die neu geschaffenen Verbindungswege. Die nordwestliche Abgrenzung des Sektors A basiert auf dem Platzbedarf für die Buslinie 29, dem Materialumschlagplatz der bls, sowie der Zufahrt der Quartiereinstellhalle.

Siehe auch Antwort Nr. 10.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

## Geschossigkeit

12 1 FDP

Im Sektor A ist grundsätzlich eine 4-geschossige Bauweise vorgesehen. Vorstellbar, dass in erster Linie auf der Seite Sonnenweg, angrenzend an das Areal der Station Köniz, eine höhere Geschoszahl ermöglicht wird. Die Bebauung in der Arbeitszone Sägestrasse weist höhere Bauten auf, der Übergang zum Sektor A würde weicher gestaltet. Auch die urbane Lage des Sektors A verträgt mehr als 4-geschossige Gebäude.

Vorschlag, die Bebauung im Sektor A entlang des Sonnenweges mindestens 5-geschossig, eher sogar noch mehr. Die Gebäude könnten durchaus bis 18.00 m hoch sein.

Die geforderte Erhöhung der Geschossigkeit wurde bei der Überarbeitung der Planung erkannt und erneut geprüft. Die Abwägung zwischen nachhaltiger Nutzungsdichte, städtebaulicher Massstab des Ortes und Wohn- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, hat gezeigt, dass eine Aufstockung auf 5 Geschosse entlang des Sonnenwegs als sinnvoll zu erachten ist.

13 1 FDP

Geschoszahl ist im ganzen Wirkungsbereich des Masterplans / ZPP 5/8 zu überprüfen und zu erhöhen. Dies auch im Interesse der inneren Verdichtung in der bestehenden Bebauung.

Die Geschossigkeit wurde bei der Überarbeitung der Planung erneut geprüft und angepasst: Sektor A 5 Geschosse, Sektor B 5 Geschosse, Sektor C Geschoszahl frei.

Siehe auch Antwort Nr. 12.

14 11 GE

Entlang dem Sonnenweg sollen 5 Geschosse realisiert werden können. Die höhere Ausnutzung ist sinnvoll, weil der direkte Anschluss an den ÖV gewährleistet ist und eine höhere Dichte einem haushälterischen Umgang mit dem Bauland entspricht. Zudem würde der Massstabsprung zu den nordöstlich angrenzenden Gewerbebauten besser abgedeckt und die innere Struktur des Zentrums Nord effektiver vor Lärmbelastung geschützt. Es wird auf Planungen und bestehende Bauten in unmittelbarer Umgebung hingewiesen, welche bereits heute 5 und mehr Geschosse aufweisen.

Siehe Antwort Nr. 12.



Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

### Raumkanten mit Anbaupflicht

15 9 GE

Für die Ostseite des Grundstücks Nr. 4039 entlang der Schwarzenburgstrasse sieht der Entwurf der ZPP 5/8 „Raumkanten mit Anbaupflicht“ vor. Die Zulässigkeit wie auch die Zweckmässigkeit einer derartigen Anbaupflicht bezüglich planerischer „Raumkanten“ erscheint als fraglich.

Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung wird die Streichung dieser Anbaupflichten beantragt.

Die eingetragenen Raumkanten mit Anbaupflicht sollen die räumliche Akzentuierung des gebauten Raumes sowie klare räumliche Abschlüsse sicherstellen. Da diese im 1. Obergeschoss überbaut werden dürfen, wird eine Raumkante bevorzugt behandelt.

In Anbetracht der Planungen zum Tram Region Bern wird diese Raumkante mit Anbaupflicht beibehalten.

16 10 GE

Die vorgesehenen Raumkanten mit Anbaupflicht sind nicht genehmigungsfähig. Insgesamt muten die entsprechenden Feststellungen in den Planunterlagen eher zufällig und willkürlich an. Es werden keine durchgehenden Baulinien festgehalten und es ist nicht einzusehen, weshalb solche Anbaupflichten vorgesehen werden sollen, welche nicht einmal durchgehende Strassenräume ermöglichen. Auf Raumkanten mit Anbaupflicht ist in den Planunterlagen daher vollständig zu verzichten.

Die Raumkanten mit Anbaupflicht wurden überprüft und gegebenenfalls gestrichen. Die Sicherstellung der verbleibenden Raumkanten erfolgt durch den neu erarbeiteten grundeigentümergebundenen Baulinienplan Zentrum Köniz Nord.

Siehe auch Antwort Nr. 15.

17 14 P K

Die geplante, neue Baulinie im Bereich Feldeggstrasse 2 / Schwarzenburgstrasse 255 ist nicht sinnvoll. Die Beeinflussung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes durch die geplante Baulinie konnte nicht abschliessend beantwortet werden. Deshalb wird ein Vorbehalt angebracht.

Diese Raumkante wurde gestrichen.

### Erläuterungsbericht zum Strukturplan Areal Station Köniz (04. April 2012)

#### Grundlagen und Zielsetzung

#### Planungsabsicht (S. 4)

18 4 Liebefeld-Leist

Die Ortsverträglichkeit hat grosse Bedeutung – Köniz Zentrum hat weiterhin Dorfcharakter, deshalb ist „Körnigkeit“ und das Offenlassen von Durchgängen sehr wichtig. Vertreten Meinung, dass das bewusste Erhalten und Einbinden bestehender Elemente dazu beiträgt, die Verbindung zwischen altem und neuem Ortskern herzustellen.

Die Einbindung einzelner bestehender Bauten wurde in Variantenstudien geprüft, jedoch nicht rechtlich festgehalten. Die gewünschte Verbindung zwischen Alt und Neu wird sich durch die schrittweise Realisierung über einen längeren Zeithorizont ergeben.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

**19** 4 Liebefeld-Leist

Die schrittweise Realisierung macht Sinn, es ist darauf zu achten, dass die Bedürfnisse der verschiedenen Grundeigentümer aufeinander abgestimmt werden, ohne dass das Gesamtkonzept damit gefährdet wird.

Wird zur Kenntnis genommen.

**20** 4 Liebefeld-Leist

Die Aufwärtskompatibilität ist ein wichtiges Kriterium. Langfristig macht es Sinn mehrgeschossige Gebäude im Zentrum zu bauen und gleichzeitig dafür mehr Interaktionsfläche freizuhalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Zeithorizont (S. 7)**

**21** 1 FDP

Der Strukturplan nimmt – insbesondere im Sektor A – wenig Rücksicht auf die bestehende Parzellierung. Auch fehlt der Nachweis, dass die angestrebte Dichte in der erforderlichen städtebaulichen Qualität mit der gegebenen Parzellierung zu erreichen ist. Mittels Planungsmaßnahmen können Grundeigentümer nicht zum gemeinsamen Vorgehen verpflichtet werden.

Der Strukturplan zeigt eins zu eins das Abbild der bestehenden Parzellenstruktur auf.  
Die Ansprüche der Grundeigentümer stehen ausser Diskussion. Die Planungsziele sollen lediglich darauf hinweisen, dass gemeinsame Lösungsansätze vielversprechende Qualitäten mit sich bringen würden. Der Nachweis der realisierbaren Dichte über Einzelbauvorhaben hat gezeigt, dass die vorgesehenen Ausnutzungsziffern teilweise nicht erreicht werden können. Die Eigentumsгарantie nach Art. 26 BV (Bundesverfassung) bleibt vorbehalten.

**22** 10 GE

Die Gemeinde Köniz geht bei ihren Planungsideen davon aus, dass alle Grundstücke im Perimeter für eine Neuüberbauung tatsächlich auch zur Verfügung stehen würden. Dies ist falsch und wurde offenbar von der Gemeinde nicht genügend abgeklärt.

Die folgenden Parzellen innerhalb des Perimeters stehen zurzeit gar nicht für eine neue Überbauung zur Verfügung: 3513, 5306, 1883, 5769, 3530 und 3113.

Offensichtlich werden auch Investoren falsch informiert. Auf dem grössten Teil der ZPP 5/8 A sind somit keine Neubauten realisierbar. Der bestehenden Struktur tragen die Planungsabsichten der Gemeinde daher nicht genügend Rechnung. Die Planung ist in diesem Sinne zu überarbeiten.

Sämtliche aufgezählte Parzellen sind im Plan der Verfügbarkeiten im Erläuterungsbericht der Kategorie „vorläufig nicht verfügbar“ zugeteilt. Diese Einteilung deckt sich mit den angegebenen Einschätzungen der Grundeigentümer. Die Informationen über die Verfügbarkeiten wurden über direkte Anschreiben an die Grundeigentümer ermittelt und im Laufe des Planungsprozesses mehrmals aktualisiert. Interessierten wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung die Planung transparent dargestellt und in der gleichen Art wie die Grundeigentümer informiert. In welcher Form Investoren von sich aus im Rahmen ihrer eigenen Marktanalyse und Researchings auf die Grundeigentümer zugehen, darauf hat die Gemeinde keinen Einfluss.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

23 15 LV

Der Strukturplan nimmt sehr eingeschränkt Rücksicht auf die bestehende Parzellierung. Dadurch besteht das Risiko, dass einerseits die gewünschte urbane Dichte nicht erreicht werden kann, andererseits wird die angestrebte städtebauliche Qualität in Frage gestellt. Eine gute Wirkung kann nur erzielt werden, wenn sich mehrere Grundeigentümer zum gemeinsamen Vorgehen finden, was nicht mit planerischen Massnahmen erreicht werden kann. Auch im Wissen, dass alle in der Raumplanung tätigen Spezialisten in ihrer grosszügigen Sichtweise gerne über Parzellengrenzen hinwegsehen, scheint doch wichtig in diesem Perimeter eine etwas pragmatischere Betrachtungsweise zu wählen. Es ist wenig hilfreich in einem Plan die Verfügbarkeit der einzelnen Parzellen aufzuzeigen, wenn der Strukturplan darauf überhaupt keine Rücksicht nimmt. In einem überarbeiteten Strukturplan, evt. in einer Testplanung ermittelt, soll stärker auf die kurz-, mittel- und langfristigen Verfügbarkeiten der Grundstücke eingegangen werden

Planerische Mittel alleine reichen für ein gemeinsames Vorgehen nicht aus, müssen dies aber ermöglichen und fördern. Der Plan nimmt insofern Rücksicht auf die bestehende Parzellierung, indem bewusst auf vordefinierte Baufelder verzichtet wird. So können mögliche Bauvolumen, unter Einhaltung der Vorgaben von Strukturplan und ZPP – Vorschriften, in den Sektoren frei platziert werden. Die Umsetzung der Zentrumsentwicklung wird in Etappen stattfinden und nimmt so Rücksicht auf die Verfügbarkeit der Grundstücke.

Siehe auch Antwort Nr. 21 und 22.

**Spielregeln zur ZPP  
Nutzung (S. 10/11)**

24 13 GE

Der max. Anteil an Nichtwohnnutzung von 40% bezieht sich auf das gesamte ZPP – Gebiet. Im Sektor C sollen Bauvorhaben zu reinen Nichtwohnzwecken nicht abgeschlossen werden.

Für den Sektor C wurden die Bestimmungen über den Mindestanteil an Nichtwohnnutzung gestrichen.

25 13 GE

Ist die Zuteilung sämtlicher 4 Geschosse der Parzelle Nr. 1769 (Mc Donalds) in die Dienstleistung als unverbindliche Aussage zu verstehen, da eine Nutzung zu gastronomischen Zwecken eine Zuteilung zur Gewerbefläche verlangen würde?

Die Darstellung zeigt eine mögliche und unverbindliche Zuteilung der Nutzungsart. In der Kernzone K sind Gastronomiebetriebe zugelassen.

**Bautypologie; Geschossigkeit (S. 14)**

26 4 Liebefeld-Leist

Es sollte langfristig möglich sein, gleichhoch wie auf der anderen Seite des Gleises (=5 geschossig) zu bauen. Im Moment machen aber 4 Geschosse Sinn.

Siehe Antwort Nr. 13.



Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

27 15 LV

Dass die Anzahl der zulässigen Geschosse vorgegeben wird erscheint richtig. Begrüssung, dass keine Attikageschosse erlaubt sind. Allerdings scheint prüfenswert, ob nicht im ganzen Perimeter die vorgesehene Geschossezahl erhöht werden könnte. In der aktuell laufenden Testplanung Station Liebefeld diskutiert man Gebäudehöhen von 18.00 m und mehr, sogar ein Hochhaus steht zur Debatte. Warum im Zentrum von Köniz nicht auch mehr Urbanität?

Die Geschossezahl ist generell im gesamten Perimeter zu überprüfen.

Siehe Antwort Nr. 13.

#### Struktur, Erscheinungsbild, Durchlässigkeit (S. 15)

28 10 GE

Der geplante zusätzliche Verkehr durch die Mehrnutzung inmitten durch ein erst gerade verkehrsberuhigtes Quartier ist nicht berechtigt. Die Velofahrer, Fussgänger und das Tram sowie die geschaffenen Verkehrsräume sind für die geplante Zunahme des Verkehrs nicht geschaffen. Es entstehen verkehrsgefährdende Zustände.

Dies betrifft insbesondere auch die beiden offenen nicht überbauten Passagen durch den Sektor A, die als Verlängerungsachse dienen sollen. Für den motorisierten Verkehr darf keine Querverbindung entstehen. Es ist durch geeignete bauliche Vorgaben bereits in der Planung sicherzustellen, dass solche Querverbindungen nur vom Langsamverkehr genutzt werden können.

Die Verträglichkeit der zusätzlichen Fahrten wurden im Rahmen der Richtplanung Raumentwicklung Gesamtgemeinde eruiert und mittels des Fahrtenkontingentmodells begrenzt.

Die zwei offenen, nicht überbauten Passagen durch den Sektor A dienen als Verbindungsachse für den Langsamverkehr Richtung S-Bahnstation Köniz.“ Als Langsamverkehr gelten zu Fussgehende und Velofahrende.

#### Erschliessung und Parkierung (S. 17)

29 8 bls

Die bestehenden zwei K&-Parkplätze vor dem Bahnhofsgebäude müssen jederzeit ohne Einschränkung erreichbar sein.

Wird zur Kenntnis genommen.

30 8 bls

Die durchgehende Zufahrt zum Bahnhofplatz über den Sonnenweg muss in jedem Fall bei Bahnersatzbetrieb durch Busse möglich sein.

Ist im Rahmen der ZPP-Vorschriften gewährleistet.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

31 9 GE

Soweit in Bezug auf die Abstellplätze für Fahrzeuge auch für den Sektor C ein Zwang zu einer gemeinsamen unterirdischen Quartier-Einstellhalle vorgesehen werden sollte, wird die Zulässigkeit eines solchen Zwangs bestritten und der Antrag auf Verzicht bezüglich des Sektors C gestellt.

Für den Sektor C gilt kein Zwang für eine gemeinsame Quartiereinstellhalle. Eine allfällige Beteiligung an der jener im Sektor A ist jedoch denkbar.

32 10 GE

Die vorgesehenen Bestimmungen über die Abstellplätze für Fahrzeuge widersprechen Art. 49 – 56 BauV. Ein Zwang zur Erstellung einer einzigen gemeinsamen unterirdischen Quartier-Einstellhalle ist angesichts der effektiv für eine Überbauung verfügbaren Grundstücke schlicht nicht realisierbar. Eine solche Vorschrift verletzt die Eigentumsgarantie. Privatrechtlich ist die Planung schlicht nicht umsetzbar. Die Planung ist so nicht genehmigungsfähig.

Die vorgesehene Einstellhalle soll in Etappen realisiert werden. So lassen sich Verletzungen der Eigentums-garantie verhindern.

### Ideenkatalog zum Strukturplan

#### VI) Brühlplatz- Allgemein (S. 31 ff)

33 9 GE

Im Bereich Brühlplatz sind nach wie vor zwei Varianten für Neubauten vorgesehen, die beide auch die Parzelle Nr. 4039 in Anspruch nehmen würden. Eine enge Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer ist unter solchen Umständen unabdingbar notwendig, zumal wegen des Verhältnismässigkeitsprinzips und ungenügenden öffentlichen Interesses keine Rechtsgrundlage für eine irgendwie geartete zwangsweise Durchsetzung solcher Neubauprojekte gegenüber dem Grundeigentümer bestünde.

Die Planung versteht sich als weitsichtiges Instrument. Es besteht weder die Absicht noch die rechtliche Möglichkeit, die Eigentümerschaft zu einer Durchsetzung eines Neubauprojektes zu zwingen. Die Darstellungen sind, wie erwähnt, als mögliche Ideen für eine künftige Entwicklung zu verstehen.

34 9 GE

Für eine allenfalls beabsichtigte Vergrösserung des Brühlplatzes gegenüber dem heutigen Zustand besteht kein genügendes Bedürfnis. Es befinden sich schon heute genügend Grünflächen und Begegnungsplätze in der Nähe des Brühlplatzes.

Gemäss Strukturplan von 27. Februar 2012 wird der Brühlplatz stark redimensioniert. Die Dimension der öffentlichen Räume im Sektor C, welche durch Vorplätze von Bauten und Passage, respektive Sichtachse entstehen, sind für diesen Ort verträglich.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

## Darstellungen

35 1 FDP

Die Gestaltung des Erläuterungsberichtes erscheint etwas „hausbacken“. Insbesondere die Visualisierungen haben für Laien einen dürftigen Aussagewert, teilweise verwirren sie mehr als das sie dem Verständnis dienen würden. Empfehlung, auf die Qualität der Darstellungen in Zukunft vermehrt zu achten.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen wurden überarbeitet.

36 10 GE

In den Unterlagen zum Zentrum Köniz Nord wird die Bevölkerung insbesondere beim Strukturplan nicht richtig informiert. Es wird in den Plänen suggeriert, dass die neue Planung die Massstäblichkeit der bisherigen Überbauung aufnehme. Es kann etwa auf die Darstellung des Strassenraumes in den Erläuterungen zum Strukturplan (S. 16) hingewiesen werden. Das bestehende Gebäude an der Könizstrasse 302 wird richtig dargestellt. Der dahinter liegende Bau wird aber bewusst „kleiner skizziert, obwohl neu vier Geschosse und ein Dachgeschoss zugelassen werden sollen. Die gleiche Skizze wurde anlässlich der Informationsveranstaltung verwendet.

Nach der neuen Vorlage sind effektiv aber deutlich grössere Baukuben angedacht. Die Grundeigentümer und die Bevölkerung sollen somit bewusst durch die Darstellung der Planungsunterlagen offenbar getäuscht bzw. mindestens nicht richtig informiert werden. Die Planung muss redimensioniert werden.

Mittels der grafischen Darstellungen soll den Grundeigentümern und Interessierten in anderer Form als in 2D-Plänen die Planungsabsicht veranschaulicht werden. Die Darstellung widerspricht in keiner Weise den Bestimmungen des ursprünglichen ZPP-Entwurfs. Dort definiert waren max. 4 Geschosse, die Dachform ist nicht definiert und somit frei. Die Darstellung zeigt 3 Geschosse mit Flachdach. Zudem wurde mehrmalig darauf hingewiesen, dass die Illustrationen nur einen, von vielen möglichen, Zustand darstellen. Dass das den Grundeigentümern zur Verfügung gestellte Material letztendlich verwendet wird, um die Absichten der Gemeinde in ein falsches Licht zu stellen, ist nicht im Sinne dieser Planung. Die Gemeinde weisst jeglichen Vorwurf einer absichtlichen Täuschung von sich. Eine transparente und bürgernahe Partizipation gehört zu den gelebten Grundsätzen der Könizer Raumplanung.

37 15 LV

Die für die Erläuterungen zum Strukturplan eingefügten Darstellungen erscheinen nicht sehr glücklich gewählt. Sie wirken alle etwas unbeholfen und vermitteln zwar eine Fülle von Blickwinkeln, jedoch zum Teil eine abschreckende Wirkung. Wir empfehlen sehr, zukünftig professionelle Visualisierungen in die Dokumente einzubauen.

Siehe Antwort Nr. 35.



Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

## Nutzungsplanänderung Teilgebiet 3 Köniz-Liebefeld mit ZPP 5/8 (04. April 2012)

### ZPP 5/8 Zonenvorschriften

#### Art. 1 Planungszweck

38 3 SP Köniz

Unterstützung der formulierten Absichten zur Entwicklung des Zentrums. Wird zur Kenntnis genommen.

#### Art. 2.1 Nutzungsbeschränkung

39 9 GE

Die aufgelegte ZPP 5/8 reduziert den heute bestehenden maximalen Nichtwohnungsanteil bezüglich der Nutzung von 60% auf neu lediglich 40%. Diese Reduktion steht im Widerspruch zur von den Gemeindebehörden immer wieder betonten Zentrumsfunktion des Gebiets um den Brühlplatz.

Der maximal zulässige Nichtwohnungsanteil sollte bei 60% belassen werden.

Angesichts der heute ansässigen und neu geplanten Grossverteilern ist ein Anteil von mehr als 40% als unwahrscheinlich zu erachten. Zudem beschränkt sich die gewerbliche Nutzung in der Kernzone ohnehin auf Geschäftsbauten und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten (Art. 43 BauR. Köniz), was die Möglichkeiten zusätzlich eingrenzt. Auch der Aspekt eines ‚lebendigen Zentrums‘ widerspricht einem höheren Gewerbeanteil, da sonst möglicherweise einzelne Bauten abends oder an Wochenenden gänzlich ungenutzt sein könnten. Dadurch würde die Wohn- und Aufenthaltsqualität angrenzender Bauten und öffentlichen Bereichen abgewertet.

#### Art. 2.2 Gestaltungsgrundsatz Wohnnutzung im Erdgeschoss

40 3 SP Köniz

Beantragung einer offeneren Formulierung. Zur Belebung des Zentrums ist es sicher richtig, in den Erdgeschossen an der Schwarzenburgstrasse und beim Bahnhof möglichst viel Raum für Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe mit publikumsorientierten Angeboten vorzusehen. Sollte der Markt aber nicht so viel Raum benötigen, müssten die Erdgeschosse auch mit Wohnungen genutzt werden können.

Die marktspezifischen Gedanken wurden bei der Planung berücksichtigt und hinterfragt. Die exponierten Lagen, welche im Strukturplan als öffentlichkeitswirksame Nutzung (Gewerbe) gekennzeichnet sind, eignen sich aus Gründen mangelnder Privatsphäre schlecht für eine Wohnnutzung. Ginge man davon aus, an dieser Lage Wohnnutzung zu ermöglichen, müsste mit baulichen Massnahmen die Abgrenzung zum öffentlichen Raum sichergestellt werden (z.B.: Vorgärten, Hochparterre). Dadurch würde der hindernisfreie Zugang und die Durchlässigkeit, sowie der Grundsatz eines öffentlichen Ortskerns, stark beeinträchtigt und so die Urbanität des Zentrums geschwächt.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

### Art. 2.3 Mass der Nutzung

41 2 Grüne Köniz

Die Geschosshöhe sollte flexibler festgelegt werden – auch bis zu 6 Geschossen. Die aktuellen Vorgaben könnten zu Einförmigkeit und einem Einheitsbrei führen. Die erwähnte Möglichkeit, dass die Anzahl der Geschosse bei Bedarf erhöht werden kann, wird für wichtig und sinnvoll gehalten.

Siehe Antwort Nr. 13.

42 6 GE

Eine Erhöhung auf 5 Geschosse und der damit verbundenen Erhöhung der maximalen Ausnutzungsziffer auf 1.5 wird als sinnvoll und zweckmässig erachtet um die Realisation einer optimalen Bebauung zu gewährleisten.

Siehe Antwort Nr. 13.

43 7 GE

Die Überprüfung der vorgeschlagenen städtebaulichen Regeln und der Ausnutzung zeigte, dass eine dichtere Überbauung durchaus verträglich ist und aus raumplanerischen Überlegungen zwingend erscheint. Ein städtebaulich derart attraktives und sehr gut erschlossenes Gebiet bedingt eine höhere Dichte um einen nachhaltigen Umgang mit der wichtigen Ressource Bauland zu gewährleisten. Zumindest entlang des Sonnenwegs muss ein fünftes Geschoss (Vollgeschoss oder Attika) möglich sein. Damit kann auch der städtebauliche Übergang zwischen der höheren Bebauung zwischen Sägestrasse und Bahnschienen und Schwarzenburgstrasse besser bewältigt werden. Mit den vorgeschlagenen vier Geschossen erscheint das Areal Station Köniz als Inselbebauung ohne Einbindung in ein weiter gefasstes Bebauungsgebiet. Mit der Möglichkeit eines fünften Geschosses und einer moderaten Erhöhung der maximalen Ausnutzungsziffer (AZ von 1.4 bis 1.5 ohne Bonus) könnte zudem der Druck auf ein maximales Ausnutzen der Parzellen entschärft werden. Es würde ein grösserer Gestaltungsspielraum entstehen und die Grünräume könnten besser gesichert werden.

Siehe Antwort Nr. 13.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

44 9 GE

Die aufgelegte ZPP 5/8 erhöht zwar die maximal zulässige Geschosshöhe von 3 auf 4, erklärt jedoch gleichzeitig Attikas als nicht zulässig. Dies steht im Widerspruch zu der im Strukturplan hervorgehobenen „aufwärtskompatiblen Lösung“, wonach langfristig spätere Aufstockungen und Nutzungsverdichtungen nicht verhindert werden sollen. Attika-Wohnungen würden zudem die beste Wohnqualität aufweisen. Es wird beantragt, das Verbot von Attikas aus dem Entwurf der ZPP zu streichen.

Das Verbot von Attikas wurde in der neuen Variante der ZPP-Vorschriften beibehalten.

45 11 GE

Im Sektor A sollen entlang des Sonnenwegs 5-geschossige Bauten möglich sein.

Siehe Antwort Nr. 13.

Der Übergang zu den niedrigeren, viergeschossigen Bauten des Strassenraums Könizstrasse / Schwarzenburgstrasse muss innerhalb des Sektors A verlaufen und nicht entlang des Sonnenwegs.

46 11 GE

Die wird spätestens in der Hälfte der Bauetappen fällig, Das Potential des Ortes soll langfristig ausgeschöpft werden können. Ein fünftes Geschoss entlang des Sonnenwegs sowie mögliche Attikas zu verbieten, erscheint somit als unnötige Einschränkung.

Siehe Antwort Nr. 13.

47 15 LV

Die Bebauung im Sektor A am Sonnenweg soll fünf Geschosse aufweisen.

Siehe Antwort Nr. 13.

Dies hätte eine Erhöhung der GFZ auf mind. 1.9, eher 2.0 zur Folge. Der Übergang von der Arbeitszone Sägestrasse zum Zentrum Köniz Nord würde dadurch wesentlich fließender gestaltbar.

## Art. 2.4 Nutzungsmass Tabelle

48 3 SP Köniz

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern von 0.5 auf 1.2 bis 1.5 ermöglicht eine Verdichtung des Zentrums. Das entspricht den Zielen des REK und der Richtplanung.

Wird zur Kenntnis genommen.



Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

49 10 GE

Die geplante Ausnützungsziffer mit Bonusmöglichkeiten bis 1.7 ist ebenfalls überrissen. Das bestehende Ortsbild wird durch die neu möglichen massiven Bauvorhaben insgesamt völlig „erschlagen“ werden.

Die Planung ist dem OLK (Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder) vorzulegen.

Diese Eingabe zeigt das bestehende Spannungsfeld der unterschiedlichen Ansprüche an die Nutzungsdichte auf. Nach einer erneuten Überprüfung der ortsverträglichen Dichte, wurden die festgelegten AZ Bestimmungen generell eher als tief erachtet. Um ein ausgewogenes Resultat zu erzielen, wurde in den Sektoren A und B eine Aufstockung auf die geforderten 5 Geschosse vorgenommen. Da die einzelnen Sektoren eine unterschiedlich hohe AZ aufweisen, kann einer angemessenen Dichte Rechnung getragen werden.

Siehe auch Eingaben Nr. 12, 13, 26, 27, 41, 42, 43, 45, 46, 47.

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung wird die Planung automatisch auch der OLK vorgelegt.

**Art. 2.6 - 2.9 Nutzungsbonus Allgemein**

50 2 Grüne Köniz

Empfinden es falsch, wenn sich die Boni für die Erfüllung dieser positiven Aspekte gegenseitig ausschliessen. Wer beim vorliegenden Entwurf Interaktionsflächen ausscheidet, erhält keine weiteren Boni mehr für die Erfüllung der anderen, ebenso wünschenswerten Anliegen. Es ist zwingend, dass die Erfüllung der gewünschten Aspekte anteilmässig an den Nutzungsbonus angerechnet wird. Ziel des Anreizsystems muss es sein, dass die Bauherren möglichst viele der geschilderten positiven Aspekte erfüllen.

Wurde geprüft. Die Nutzungsboni sind neu alle gegenseitig kumulierbar und auf 0.1 vereinheitlicht worden.

51 2 Grüne Köniz

Es ist zu prüfen, ob es neben dem Nutzungsbonus noch andere Anreize gibt.

Im weiteren Verlauf der Planung ist zu prüfen, ob:  
- Gemeinde Land im Zentrum kaufen und bei Erfüllung der Boni dieses in einem günstigen Baurechtszins abgeben,  
- Fachberatungen durch die Gemeinde für Eigentümer mit gemeinsamen Bauabsichten erfolgen könnten.

52 3 SP Köniz

Begrüssung explizit die verschiedenen Nutzungsboni. Besonderer Wert wird auf den Nutzungsbonus für die Realisierung von Wohnnutzung durch gemeinnützige Wohnbauträger gelegt. Ein solcher Bonus kommt in Köniz erstmals zum Tragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

53 3 SP Köniz

Der Nutzungsbonus 2.7 sollte auch mit demjenigen gemäss 2.8 kumulierbar sein. Siehe Antwort Nr. 50.

Demnach gäbe es folgende Kombinationsmöglichkeiten:

Kumulation von Ziffer 2.6 mit Ziffer 2.7

Kumulation von Ziffer 2.6 mit Ziffer 2.8

Kumulation von Ziffer 2.7 mit Ziffer 2.8

Somit können sich Wohnnutzung durch gemeinnützige Wohnbauträger und bessere Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energie ergänzen und müssen sich nicht konkurrenzieren.

#### Art. 2.8 Nutzungsbonus Energie

54 2 Grüne Köniz

Ablehnung, dass die Forderung nach der höchsten GEAK-Effizienzklasse Teil des Anreizsystems ist. Die höchste GEAK-Effizienzklassen soll zwingend vorgeschrieben werden. Anstatt der höchsten GEAK-Effizienzklasse kann auch ein anderer, klar definierter Standard wie z.B. Minergie A verwendet werden.

Die Energievorschriften wurden komplett überarbeitet. Die GEAK-Effizienzklasse A ist nun zwingend vorgeschrieben. Der Nutzungsbonus wird bei Erfüllung aller geforderter Energieansprüche aus neu Art. 4.2 gegeben.

#### Art. 2.10 Gebäudeabstand

55 10 GE

Es fehlen jegliche Vorschriften zu den einzuhaltenden Grenzabständen. Die Vorschriften im EG zum ZGB können nicht als genügend bezeichnet werden. Aufgrund der offenbar möglichen grossen Baukörper müssten Mindest-Grenzabstände festgelegt werden.

Die Planung ist dem OLK (Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder) vorzulegen.

Die ZPP-Vorschriften wurden angepasst, der Gebäudeabstand wurde gestrichen, dafür wurde ein Grenzabstand von 5 m für Hauptbauten eingeführt.

OLK: Siehe Antwort Nr. 8.

#### Art. 4.1 Fahrtenaufkommen

56 13 GE

Die vorgesehene Einschränkung im Sektor C auf 460 zusätzliche Fahrten pro Tag (im Vergleich zum heutigen Verkehrsaufkommen) hemmt grössere Bauvorhaben unverhältnismässig. Der Sektor C ist durch seine Lage prädestiniert für gewerbliche Nutzung, was eine Prüfung eines höheren Kontingents sinnvoll erscheinen lässt, da der Standort im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten benachteiligt würde.

Die Angaben zum Fahrleistungsmodell wurden gestrichen. Das Fahrtenkontingent ist im Rahmen des Richtplans Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) definiert.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

### Art. 4.3 Energie

#### 57 2 Grüne Köniz

Die Energievorschriften sind so zu verschärfen, dass 100% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbarer Energie gedeckt werden müssen. Damit und mit einem verbindlich vorgeschriebenen Energiestandard wird Köniz ihrer Vorbildfunktion als Energiestadt gerecht und den Investoren wird die Möglichkeit für ein energetisches Leuchtturm-Projekt geboten.

Die Energievorschriften wurden komplett überarbeitet. Neu ist eine Wärmeversorgung, welche mindestens zu 80% auf erneuerbaren Energieträgern und Abwärme basieren, vorgeschrieben.

#### 58 2 Grüne Köniz

Die Formulierung „nach neustem Stand der Technik“ ist unklar und nicht überprüfbar. Wenn ein strenger Energiestandard zwingend vorgeschrieben ist, kann dieser Absatz weggelassen werden.

Der Artikel zur Energie wurde komplett überarbeitet. Erbracht werden soll die GEAK-Effizienzklasse A.

#### 59 13 GE

Es wird nur im Absatz 4 darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen nur für Neu- und Umbauten gelten. Gemäss Artikel 3 BauG. des Kantons Bern gilt jedoch die Bestandesgarantie, was bedeutet, dass die Energieanforderungen nur für neue bewilligungspflichtige Bauten gelten. Der Anspruch, 80% des zulässigen Wärmebedarfs mit erneuerbarer Energie zu decken, wird als sehr strenge Vorlage erachtet, da im Vergleich zu Betrieben ausserhalb dieser Zone gewisse Wettbewerbsnachteile resultieren könnten. Antrag: Passage streichen oder auf Neubauten beschränken. Aus Sicht des Antragstellers ist zudem der Anreiz einer nachhaltigen Energieversorgung durch freiwilliges Beachten des Bonussystems (ZPP Art. 2.8 Energieeffizienz) bereits gewährleistet.

Das Label Energiestadt verpflichtet die Gemeinde auch bei der Planung genau auf Themen wie Energieeffizienz und erneuerbare Energieträger zu achten. Die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG entbindet bestehende Bauten von der Erfüllungspflicht der neuen Vorschriften.

### Fehlende Aspekte in ZPP

#### 60 3 SP Köniz

Beantragung der Aufnahme einer Bestimmung, die Raum für Kindertagesstätten vorsieht. Es scheint wichtig, dies speziell zu erwähnen, auch wenn es aktuell theoretisch möglich sein könnte. Das gut mit ÖV erschlossene Zentrum drängt sich als Standort für eine solche Einrichtung geradezu auf. Da die Gemeinde Besitzerin von kurzfristig verfügbaren Parzellen ist, sollte dies auch schnell realisierbar sein.

Eine Kindertagesstätte kann auch in einer Wohnzone realisiert werden. Eine Erweiterung des Angebots wäre denkbar, da sich momentan nur zwei Kitas in Zentrumsnähe befinden (Sonnenweg 3, Gartenstadtstr. 4).

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

61	3 SP Köniz	Der Lärmbelastung muss bei der Realisierung von Bauten, die rechtwinklig zur Schwarzenburgstrasse stehen, besondere Beachtung geschenkt werden. Die Architektur ist so zu wählen, dass die Lärmbelastung durch die Schwarzenburgstrasse und dem Industriegebiet jenseits der Bahn möglichst gering ist.	Für die ZPP Zentrum Köniz wurde gemäss kantonaler Vorgabe (Lärmempfindlichkeitsstufenplan) die ES III festgelegt, womit die Lärmsituation entsprechend zu berücksichtigen ist. Die ES III entspricht gemäss LSV einem Schallreduktionswert von 60 dB(A).
62	3 SP Köniz	Beachtung, dass das Zentrum Köniz Nord an einen künftigen Fahrradweg Richtung Stadt Bern angebunden werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
63	5, 12 GE	Es ist weder eine maximale Geschosshöhe. Noch eine maximale Gebäudehöhe definiert, mit der Konsequenz, dass Gebäude grundsätzlich beliebig hoch gebaut werden können. Dies lässt Raum für Gigantismus, was nicht im öffentlichen Interesse sein kann. Es ist eine maximale Gebäudehöhe für Bauten festzulegen.	Für die Regelung der Gebäudehöhe wurde der max. Wert von M.ü.M. für die Sektoren A und B in den ZPP-Vorschriften ergänzt.
64	10 GE	Die Planung ist auch deshalb nicht massstäblich, weil in den geplanten Bauvorschriften jegliche Regeln zur Gebäudehöhe fehlen. Eine solche Planung kann nicht rechtmässig sein. Beispielsweise durch die Gestaltung von Sockelgeschossen, welche nicht als Vollgeschosse zählen oder Erdgeschossen von bis zu 8 Metern, könnten neue Bauten entstehen, welche die bestehende Nachbarschaft „erdrücken“ und welche sich überhaupt nicht am Bestehenden zu orientieren haben. Es müssten Gebäudehöhen und/oder Koten in der Planung festgehalten werden. Die Planung ist dem OLK (Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder) vorzulegen.	Siehe Antwort Nr. 63. OLK: Siehe Antwort Nr. 8.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

65 10 GE

Es fehlen Vorschriften über eine maximal zulässige Gebäudelänge und –breite.

Die Planung ist dem OLK (Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder) vorzulegen.

Die Definition der minimalen und maximalen Gebäudegrundfläche sichert, unter dem Aspekt gängiger Bautiefen, die Massstäblichkeit des Ortes. Die Erkenntnisse aus den bisherigen Arbeitsschritten sind in der vorliegenden Planung als Synthese zusammengefasst und hinreichend geprüft worden. Die Umsetzungsstrategie basiert auf dem Konzept eines durchlässigen und öffentlichkeitswirksamen Ortskerns mit feinteiliger Struktur. Zudem muss die Umsetzbarkeit der planerischen Vorgaben auf einer Einzelparzelle wie auch über die gesamten Sektoren funktionieren. Die Planung eröffnet somit ein breites Spektrum an Möglichkeiten, ohne dabei übergeordnete Interessen aus den Augen zu verlieren.

OLK: Siehe Antwort Nr. 8.

#### Weiteres zur ZPP

66 3 SP Köniz

Die Umsetzung der in den Erläuterungen zum Strukturplan formulierten 0.5 Parkplätze pro Wohnung muss gewährleistet sein. Dies ist als Maximalzahl zu verstehen. Die gute ÖV-Erschliessung rechtfertigt dies. Kundenparkplätze an der Schwarzenburgstrasse sollten ebenfalls auf ein Minimum beschränkt werden.

Die Umsetzung wird anhand der Baugesuchprüfungen durch die Gemeinde sichergestellt.



Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

67 5, 12 GE

Der Entwurf der Zentrumszone, wie er zurzeit vorliegt, läuft der Grundidee einer attraktiven und dichten Ortsmitte zuwider und ist nicht auf eine nachhaltige und umfassende Planung ausgelegt.

Grossmassstäbliche Überbaumungsmuster wurden bereits in der Planung von 2008 erprobt und schliesslich durch die Beschlüsse von Gemeinderat und Bau- und Planungskommission aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Verfügbarkeit der einzelnen Parzellen und Etappierung
- grossvolumetrische Bautypologie

- Charakter und Durchlässigkeit des öffentlichen Raumes  
In der langen Planungsgeschichte wurden verschiedenen Planern mit unterschiedlichen Methoden eine Vielzahl von Varianten erarbeitet, welche auf Erkenntnissen diverser Analysen und Abklärungen vor Ort basieren. Die übergeordneten strategischen Zielsetzungen für das gesamte Zentrumsgebiet Köniz/ Liebefeld wurden im Richtplan Raumentwicklung OPR, hergeleitet. Die Zielsetzungen und räumlichen Handlungsanweisungen sind in den Massnahmenblättern S3-05-02 Bereich Brühlplatz, S3-05-03 Areal Station Köniz sowie S3-05-04 Bereich Wiesenstrasse – Schwarzenburgstrasse festgeschrieben. Die detaillierte Ausformulierung dieser Vorgaben wurden in der vorliegenden Planung (ZPP 5/ 8, Zentrum Köniz Nord, sowie Strukturplan und Spielregeln mit Erläuterungsbericht) berücksichtigt. (Siehe auch Antwort Nr. 68.)

68 9 GE

Der Entwurf der Zentrumszone, wie er zurzeit vorliegt, läuft der Grundidee einer attraktiven und dichten Ortsmitte zuwider und ist nicht auf eine nachhaltige und umfassende Planung ausgelegt.

Die gewissenhafte Abwägung von städtebaulichen Überlegungen, funktionalen Gesichtspunkten, sozialen Aspekten, ökonomischen Interessen und privaten Anliegen haben zu dem vorliegenden Resultat geführt. Die Konsolidierung dieser unterschiedlichen Anforderungsfelder bildet den Hauptbestandteil einer qualitätsvollen Planung.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

## Nutzungsplan / Planwerk

### Perimeter ZPP

69 5, 12 GE

Es sind die Grundstücke Gbbl. 5396 und 5987 in die neue Zone mit Planungspflicht 5/8 aufzunehmen.

Die Parzellen 5396 und 5987 werden aufgrund des Mitwirkungsverfahrens in die ZPP 5/8 Sektor B aufgenommen.

#### Ausgangslage:

Die neue Zentrumszone soll sämtliche Grundstücke umfassen, welche sich zwischen Bahnhof Köniz und Wiesenstrasse befinden, mit der einzigen Ausnahme, dass die Grundstücke Gbbl. 5396 und 5987 (Sonnenweg 6 und Wiesenstrasse 11) von der Zentrumszone nicht erfasst werden sollen. Weshalb diese beiden Liegenschaften, welche sich geografisch nahe am Zentrumskern befinden und mit den anderen Grundstücken eine logische Einheit bilden, nicht in die Zentrumszone aufgenommen werden sollen, ist nicht ersichtlich. Der Perimeter bildet ein sinnvolles Ganzes, welcher durch die geplante Zentrumszone zerschnitten würde.

#### Begründung:

- für attraktive und dichte Ortsmitte erforderlich
- Ziel kann nur mit einer Gesamtlösung gerecht werden, welche das gesamte Zentrumsgebiet umfasst
- Bei Planungshorizont von rund 30 Jahren ist der Einbezug unabdingbar, da Zukunftsabsichten wandelbar
- Minimierung und Vermeidung des erheblichen Risikos, das ein Neubau auf betroffenen Parzellen wieder in die Zentrumszone, noch in die Einfamilienhausumgebung passt
- Ermöglichen einer vielfältigere und intensiveren Nutzung für betroffene Parzellen
- Aufnahme ist durch Rechtsgleichheit geboten (öffentliche Behörden haben Bürger unter gleichen Bedingungen gleich zu behandeln)
- Ausnahme würde Ungleichbehandlung darstellen, welche durch sachliche Gründe seitens der Direktion Planung und Verkehr gerechtfertigt werden muss
- Umzonung in Wohnzone IIIa würde die Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zur heutigen Situation erheblich einschränken, der damit verbundene Wertverlust wäre von der Gemeinde zu entschädigen

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

70 10 GE

Die ZPP soll gemäss den Planunterlagen alle Grundstücke zwischen dem Dorfplatz Köniz und der Wiesenstrasse erfassen. Ein planerischer Grund für die Ausnahme der beiden Parzellen 5396 und 5987 ist nicht ersichtlich. Diese beiden Parzellen befinden sich klarerweise ausserhalb des geografisch vorgegebenen Perimeters. Die beiden Grundstücke gehören aufgrund ihrer Lage klar zum Zentrumskern. Sie müssten planerisch daher anders behandelt und der Perimeter der ZPP abgeändert werden. Ein „Zerschneiden“ der natürlichen, durch die Strassenachse vorgegebenen Zonengebiete macht planerisch absolut keinen Sinn.

Siehe Antwort Nr. 69.

71 15 LV

Das Grundstück der BLS (Stationsareal inkl. Stationsgebäude) ist in den Perimeter Sektor A aufzunehmen. Dadurch kann die Geschossflächenziffer GFZ im Perimeter A deutlich erhöht werden.

Siehe Antwort Nr. 11.

### Fehlende Aspekte im Nutzungsplan

72 8 bls

Der Perimeter des NP bezieht sich zwar örtlich nicht auf das Areal der BLS Netz AG, aber beinhaltet trotzdem verbindliche Regelungen hinsichtlich Grundeigentums der BLS am Sonnenweg. Im Strukturplan ist die BLS-Interessenslinie eingezeichnet, jedoch im Nutzungsplan nicht. Diese Linie soll späteren Ausbauten der BLS (Perronkanten etc.) dienen. Diese Schnittstelle müsste bereinigt werden um spätere Kollisionen zu vermeiden. Dazu wäre eine rechtliche Festlegung der Interessenslinie BLS ev. im vorgesehenen Baulinienplan vorzunehmen.

Die im Strukturplan eingetragene Interessenslinie bls wird in den nächsten Planungsschritten in die grundeigentümergehörigen verbindlichen Planungsinstrumente übertragen (Infrastrukturverträge).

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

## Sonstiges

### 73 4 Liebefeld- Leist

Einbettung in Köniz-Liebefeld:  
Köniz-Liebefeld verfügt über mehrere Subzentren: Köniz Zentrum, Neuhausplatz, Liebefeld-Zentrum, Steinhölzli. Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass die anderen Subzentren ebenfalls weiterentwickelt werden und nicht abgewertet werden.

Bei der Planung wurde bewusst auf grosse publikums-wirksame Aussenbereiche verzichtet, um die Subzentren nicht zu stark zu konkurrenzieren.

### 74 4 Liebefeld- Leist

Von besonderer Bedeutung für das Liebefeld ist der Projektwettbewerb Dreispitz, bei dem das Tor zum Park definiert werden soll. Wir legen Wert darauf, dass die Planung Zentrum Köniz Nord und die Planung Dreispitz möglichst gut aufeinander abgestimmt werden.

Die neu definierten Rahmenbedingungen ermöglichen es, mit dem Brühlplatz eine Schnittstelle zwischen dem Dreispitz und dem Zentrum Köniz Nord entstehen zu lassen, die einen räumlichen Zusammenhang gewährleistet.

### 75 8 bls

Entsprechend der neuen Funktion muss eine neue Eigentums- und Unterhaltsregelung bezüglich des Sonnenwegs getroffen werden.

Wird im weiteren Verlauf der Planung überprüft und gegebenenfalls angepasst.

### 76 9 GE

Die für das Zentrum Nord vorgesehene Nutzungsverdichtung ist in Bezug auf den zu erwartenden Zusatzverkehr ungenügend mit der Verkehrsplanung koordiniert. Es besteht die Gefahr einer übermässigen Zunahme des Verkehrs in diesem eben erst mit teuren Massnahmen verkehrsberuhigten Quartier, wobei insbesondere auch die „Koexistenzzone“, die entlang der Schwarzenburgstrasse nach Norden hin erweitert werden soll, als gefährdet erscheint. Mit der vorgesehenen Trammerschliessung und den für den Sektor C gemäss ZPP-Entwurf zu erwartenden zusätzlichen 460 Fahrten von Motorfahrzeugen pro Tag dürfte sich diese Problematik noch massiv zuspitzen. Es muss eine Lösung gesucht werden, bei der die nutzungsmässige Aufwertung des Zentrums Nord nicht durch eine unkontrollierte und übermässige Verkehrszunahme mit ihren negativen Umweltauswirkungen zunichte gemacht wird.

Die Verträglichkeit der Dichte wurde auf mehreren Ebenen geprüft und auf einander abgestimmt (siehe auch Antwort Nr. 68). Die Zunahme des Verkehrs hängt zudem nicht nur von der Anzahl neu realisierter Bebauungen ab, sondern auch davon, wie zukunftsweisend Behörden und Bevölkerung mit dem Thema Mobilität und Umweltbewusstsein umgehen.

Siehe auch Antwort Nr. 56 und 66.

Eingabe

Stellungnahme der Gemeinde

77 10 GE

Für die Grundeigentümer ist es letztlich nicht nachvollziehbar, weshalb für den Erlass der ZPP Nord ein planerischer „Extrazug“ gefahren werden soll. Im Sinne der Gesamtheit der Planung müsste die ZPP Nord zusammen mit der neuen Ortsplanungsrevision behandelt werden. Es kann nicht angehen, einzelne bauwillige Grundeigentümer (Mosimann) zu privilegieren.

Da es sich um das Zentrum der Gemeinde handelt, besteht generell ein grosses öffentliches Interesse, wie sich dieser Kern weiterentwickeln wird. Zudem besteht für die Gemeinde Köniz Handlungsbedarf, weil mehrere Grundeigentümer die Chance zur besseren Ausnutzung ihrer Parzelle erkannt haben und möglichst effizient handeln wollen. Würde nicht mit einem regulären Planungsverfahren nach kantonalen Vorgaben darauf reagiert, bestünde die Gefahr von Leerstand im Zentrum, was die Reputation der Gemeinde negativ beeinflussen würde. Die Parzellen der Firma Mosimann Holzbau stellen die grösste zusammenhängende Fläche im Areal dar und bieten somit ein grosses Potential. Sie werden als Schlüsselparzellen für die Umsetzung angesehen.

78 15 GE LV

Im Nachhinein ist es nicht nachvollziehbar weshalb man an einem für Köniz derart bedeutungsvollen Ort nicht auf die Möglichkeiten von Testplanungen zurückgegriffen hat. Im Interesse der Qualität scheint zumindest prüfenswert, ob ein Testplanungsverfahren nachgeschoben werden müsste. Dies im Wissen, dass erneut kostbare Zeit verbraucht würde. Allerdings wäre die angesichts der bereits sehr langen Planungsdauer (6 Jahre) nicht wirklich dramatisch.

Siehe Antwort Nr. 67.



### 3. Folgerungen für die weitere Umsetzung

#### 3.1 Schlussfolgerungen

Die Planungsbehörde dankt allen Mitwirkenden für die Eingaben. Der Zweck der Mitwirkung liegt darin, Anregungen und Einwände aufzunehmen, zu überprüfen und gegebenenfalls die Planungsinstrumente zu optimieren.

Die vorstehende Auswertung zeigt, dass die Mitwirkenden die grundlegende Stossrichtung der Planung befürworten. In Belangen - wie etwa in Bezug auf die Geschossigkeit, die Ausnützung, die Energie, u.a.m. - haben die Mitwirkungseingaben beigetragen die Regelungen im Hinblick auf das weitere Erlassverfahren noch konsensfähiger zu machen.

Basierend auf den Mitwirkungseingaben und den Stellungnahmen der Fachabteilungen wurden die planerischen Instrumente unter raumplanerischer Interessensabwägung angepasst (Zusammenfassung der wichtigsten Änderungen):

##### Zone mit Planungspflicht 5/8 „Zentrum Köniz Nord“

Ursprüngliche Vorgaben aus der ZPP-Fassung vom 04.04.2012 wurden überarbeitet, gekürzt, von den Begriffen her bereinigt sowie präzisiert.

- Neue Tabelle Geschosshöhe / M.ü.M.-Angaben:
  - o Die Geschosshöhe wurde von 4 für alle Sektoren auf 5 Geschosse im Sektor A und B, im Sektor C frei definiert.
  - o Zusätzlich wurde für die Sektoren A und B eine max. Höhenbegrenzung von M.ü.M. (Meter über Meer) definiert.
  
- Tabelle Ausnützungsziffer / oberirdische Geschossflächenziffer / Überbauungsziffer:
  - o Es gibt nur noch die Ausscheidung der Ausnützungsziffer.
  - o In die Tabelle wurden die Angaben zur Gebäudegrundfläche integriert.
  - o Der Begriff der Gebäudegrundfläche wurde definiert.
  
- Nutzungsboni:
  - o Die einzelnen Absätze bezüglich der Nutzungsboni wurden zu einem Absatz zusammengefasst.
  - o Für alle vier Bereiche (Qualitatives Verfahren, Gemeinnütziger Wohnungsbau, Interaktionsflächen und Energie) gilt neu der gleiche Faktor der Erhöhung von 0.1.
  - o Der gegenseitige Ausschluss einer Kumulation wurde gestrichen.
  
- Grenzabstand / Gebäudeabstand:
  - o Anstelle der Definition eines Gebäudeabstandes von 10 m tritt neu ein Grenzabstand von 5 m.
  
- Gestaltungsgrundsätze:
  - o Der Strukturplan sowie der dazugehörige Erläuterungsbericht werden nicht mehr als Richtlinie erlassen, sondern sind neu wegleitend.
  
- Verkehr:
  - o Präzisierung Sonnenweg als Koexistenzfläche mit Niedriggeschwindigkeitregime sowie Durchfahrtsmöglichkeit Linienbusse.
  - o Ergänzung einer Reduktion der zulässigen Parkplätze gegenüber Normbedarf für alle Sektoren.

- Energie:
  - o Komplette Überarbeitung des Energieartikels, neu integrierte Aussagen zur 2'000-Watt-Gesellschaft, Effizienzklasse A nach GEAK, Präzisierung Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien, Erdsondenanlagen, Energiekonzept.
- Perimeter:
  - o Neu sind die Parzellen 5987 sowie 5396 Bestandteil des Sektor B.
  - o Die Parzellen 52 und 3634 sind kein Bestandteil mehr des Perimeters.

### Strukturplan Areal Station Köniz

- Perimeter:
  - o Neu sind die Parzellen 5987 sowie 5396 Bestandteil des Sektor B.
  - o Die Parzellen 52 und 3634 sind keine Bestandteile mehr des Perimeters.
- Stand der Koordination (Vororientierung / Festsetzung)
  - o Die Begriffe wurden in der Planlegende definiert.
- Begrifflichkeiten Baulinie:
  - o Schärfung der Definitionen nach Vorgaben Baulinienbüro.
- Lesbarkeit
  - o Die Farben und Signaturen wurden für eine bessere Lesbarkeit angepasst.
- Stempel Nutzungsmass
  - o Die Aussagen wurden gelöscht. Die Angaben sind in der ZPP sowie im Erläuterungsbericht zu finden.
- Effektive Interessenslinie ÖV:
  - o Wurde gelöscht.
- Raumkanten:
  - o Im Sektor B wurden alle Raumkanten gelöscht.

### Erläuterungsbericht zum Strukturplan Areal Station Köniz

- Grundlagen und Zielsetzungen
  - o Ergänzung um Kapitel: Ausgangslage, Planungsziele, Energie, Zusammenhang Planungsinstrumente.
  - o Zeithorizont: aktualisiert, definiert sowie auf Perimeter Strukturplan angepasst.
- Spielregeln:
  - o 1) Nutzung: Flächenangaben gestrichen, Geschosse angepasst.
  - o 3) Bebauungstypologie: Grenzabstand anstatt Gebäudeabstand.
  - o 4) Geschossigkeit: aktualisiert.
  - o 6) Strassenraum: Ergänzt um Grundsätze alltags- und nutzungsorientierte Planung.
  - o 7) Ergänzung Förderung des autoarmen Wohnens gemäss ZPP.
- Grundsätzlich:
  - o Überarbeitung Konzeptskizzen zur besseren Lesbarkeit.
  - o Präzisierung der Gliederung zur besseren Lesbarkeit.

neu: Baulinienplan Zentrum Köniz Nord

- Der ursprünglich nur in den ZPP-Vorschriften genannte Baulinienplan liegt vor. Festsetzungen: Baulinien, Gestaltungsbaulinien und innere Baulinien; analog Strukturplan.

Der Gemeinderat ist zuversichtlich mit den nunmehr vorliegenden Planungsinstrumenten - und Inhalten eine mehrheitsfähige Vorlage zur Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumplanung zu bringen.

### **3.2 Verfahren und Termine**

Kenntnisnahme Mitwirkung / Beschluss GR zur kant. VP	Januar 2013
Kant. Vorprüfung AGR	Januar - März 2013
Öffentliche Planauflage	Mai 2013
Vorlage ans Parlament	Dezember 2013
Volksabstimmung	09. Februar 2014
Genehmigung AGR	Juni 2014