



Vorprüfungsexemplar

# Änderung Nutzungsplan 3, Teilgebiet Köniz - Liebefeld (Zentrum Köniz Nord)

## Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

Das Dossier beinhaltet:

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

Weitere Unterlagen:

- Strukturplan Areal Station Köniz
- Erläuterungsbericht zum Strukturplan
- Baulinienplan Zentrum Köniz Nord

## Nutzungsplan 1 : 2'000 (Auszug)

mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan (BauR)

Format 84 x 60

13. Dezember 2012 ams/büc

Köniz, ..... Der Gemeindeplaner .....

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 25. April bis 1. Juni 2012

Vorprüfung vom

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom und  
Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlung am  
Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch das Parlament am

**Beschlossen durch die Stimmberechtigten am mit ja / nein**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz, ..... Die Gemeindeschreiberin .....



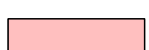




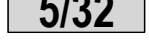

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:** .....

**Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald am:** .....


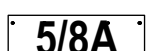
## Legende

 Perimeter der Nutzungsplanänderung (es gilt die äussere Kante)

### Nutzungszone

	Wohnzone	W
	Gemischte Zone	A W
	Kernzone	K
	Dorfzone	D
	Arbeitszone 1	A 1
	Arbeitszone 2	A 2
	Zone für öffentliche Nutzung	ZÖN
	Grünzone	GZ
	Strassen- / Bahnareal	

### Besondere Zonen

	Zone mit Überbauungsordnung	ÜO
	Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93/94 Baugesetz (mit Sektorbezeichnung)	ZPP

**25.5.1969** Genehmigungsdatum ÜO

### Bauklassen, Beschränkungen

**IIIa / V** Bauklassen

••••• Ortsbildschutzgebiet

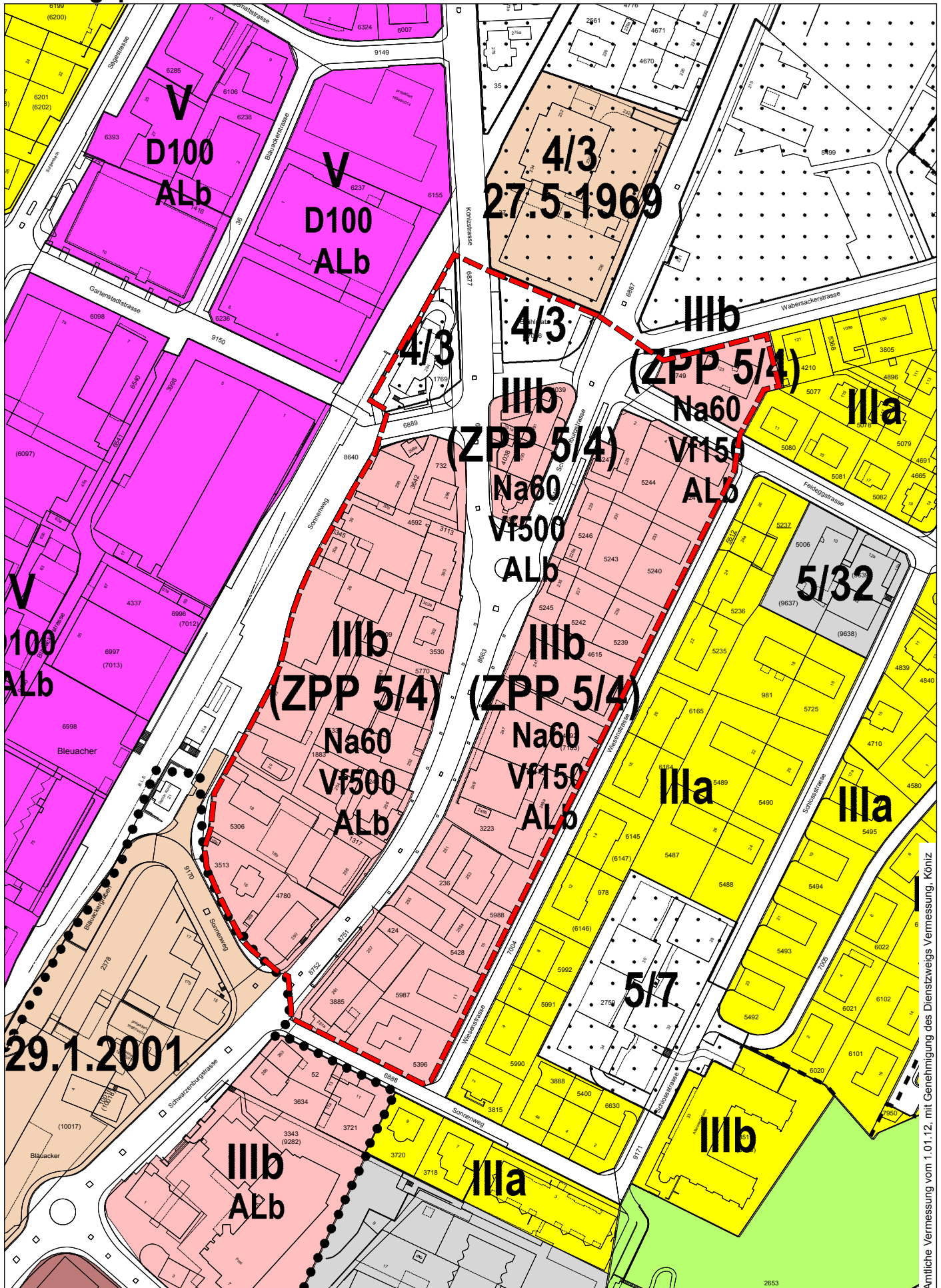
### Nutzungsbeschränkungen

Na 60	Anteil Nichtwohnnutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens 60 %
D 100	Arbeitsplatzdichte mindestens 100 Arbeitsplätze/ha
Vf 150	Quartierläden mit höchstens 150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Vf 500	Läden mit höchstens 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
ALb	Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilerzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind



Nutzungsplan

bestehend



Amtl. Vermessung vom 1.01.12, mit Genehmigung des Dienstzweigs Vermessung, Könicz

## Besondere Vorschriften zur ZPP 4/3 und 5/4

bestehend

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
4/3	Schwarzenburgstrasse ABM  ZPP 1  ES III	1  2.1 2.2 2.3  3.1  3.2  3.3  4.1  4.2	Realisierung einer städtisch gemischten Siedlung unter Einbezug der Bahnhofüberbauung. Attraktivierung des Ortskerns. Schaffung neuer Verkehrsführungen und Sicherstellung von Fuss- und Radwegverbindungen.  Gemischte Zone AW.  Grünanteil 25%.  Geschosszahl 4. Bautiefe 30 m.  Es sind eine städtebaulich gute Bahnhofüberbauung und die Abstimmung mit der Planung für das Areal der Landwirtschaftlichen Forschungsanstalt zu erreichen.  Der Strassenraum der Schwarzenburgstrasse und der Brühlplatz sind aufzuwerten.  Der Parkraum ist gegenüber dem Normbedarf zu reduzieren.  Die Erschliessung muss auf dem Verkehrsrichtplan basieren, insbesondere sind neue Strassenführungen offenzuhalten.  Die Vorschriften gelten auch für die bahnbetriebsfremden Bauten auf dem Bahnareal; das Eisenbahnrecht bleibt vorbehalten.
5/4	Zentrum Köniz  ZPP 2  ES III	1  2  3  4	Realisierung des Richtplanes Zentrum Köniz. Schaffung eines attraktiven Ortskerns. Sicherstellung neuer Verkehrsführungen und von Parkierungsanlagen.  Für Art und Mass der Nutzung ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.  Für die Gestaltungsgrundsätze ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.  Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gilt folgende Ersatzordnung:  Es kann unter Einhaltung der Richtplaninhalte für Erschliessung und Gestaltung nach den Bestimmungen des Nutzungsplanes und des Baureglementes gebaut werden.  In den Zonen K und AW gilt eine Ausnützungsziffer von 0,8, in der Dorfzone D eine solche von 0,5.

Diese Vorschriften gelten für die verbleibenden Teile der entsprechenden ZPP weiterhin (siehe Übersichtsplan rechts).



## B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

neu

Objekt Nr.	Bezeichnung der ZPP		Planungszweck
		1	Art und Mass der Nutzung
		2	Gestaltungsgrundsätze
		3	Verschiedene Bestimmungen

5/8 Zentrum Köniz Nord  
ES III

1 Schaffung einer attraktiven und dichten Ortsmitte in der Funktion als Gemeindezentrum mit guter sozialer Durchmischung. Aufwertung und optimale Anbindung des Bahnhofs Köniz an das Gemeindezentrum.

Die ZPP Nr. 5/8 ‚Zentrum Köniz Nord‘ ist in die Sektoren A, B und C aufgeteilt.

2.1 Kernzone K. Anteil Nichtwohnnutzung max. 40% (Na 40).

2.2 Entlang der Köniz- und Schwarzenburgstrasse sowie angrenzend an den neuen Bahnhofplatz ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

2.3

Sektor	Geschosszahl	Gebäudehöhe max. M.ü.M.
A	5	588.00
B	5	590.00
C	frei	-

Attikas sind nicht zulässig.

2.4

Sektor	max. Ausnützungsziffer (AZ)	min. Gebäudegrundfläche	max. Gebäudegrundfläche
A	1.3	140 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
B	1.2	200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
C	1.5	300 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>

Als anrechenbare Gebäudegrundfläche gilt dabei die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

2.5 Bei Erfüllung einer der folgenden Voraussetzungen erhöht sich die zulässige Nutzungsziffer (AZ) jeweils um 0.1.

- Bei Durchführung eines Projektwettbewerbs auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von 1000 m<sup>2</sup> nach Art. 93 Abs 1 Bst. b BauG, welcher anstelle einer Überbauungsordnung treten kann;
- Bei Realisierung von Wohnnutzung durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger;
- Bei Ausscheidung von Interaktionsflächen gemäss Ziff. 3 (Richtlinie / Strukturplan).
- Bei Erreichung der Effizienzklasse A, d.h. bezüglich Gebäudehülle und Gesamtenergie des Kantonalen Gebäudeenergieausweises oder ein gleichwertiger Standart wie z.B. MINERGIE-P-ECO.

2.6 Für Hauptgebäude gilt ein Grenzabstand von 5 m.

2.7 Es gilt der Baulinienplan "Zentrum Köniz Nord".

3. Bezüglich Gestaltung und Erschliessung sind der 'Strukturplan' sowie die 'Spielregeln zur ZPP' begleitend.

Objekt Nr.	Bezeichnung der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen

---

#### 4.1 Sektor A:

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für den Sektor A ausschliesslich über den Sonnenweg. Entlang des Bahnareals ist der Sonnenweg im Umfeld des Bahnhofs für den Durchgangsverkehr gesperrt. Er ist als Koexistenzfläche mit einem Niedriggeschwindigkeitsregime zu betreiben und zu gestalten. Die Durchfahrt über den Platz vor dem Bahnhofsgebäude ist den Linienbussen und dem Langsamverkehr vorbehalten.

Die Parkierung für den gesamten Sektor erfolgt in einer unterirdischen etappierbaren Quartiereinstellhalle. Oberirdisch sind nur Kurzzeit-Parkplätze zulässig.

Für Anlieferung, Güterumschlag und Kurzparkierung ist eine Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr ab der Schwarzenburgerstrasse möglich.

Sektor A, B und C:

Die Zahl der zulässigen Parkplätze ist gegenüber dem Normbedarf zu reduzieren. Es gilt der Wert der unteren Bandbreite gem. Art. 51 kant. BauV.

#### 4.2 Energie

##### 4.2.1. Grundsatz

Zur Entwicklung in Richtung 2'000-Watt-Gesellschaft sind die Prinzipien des nachhaltigen Bauens, gemäss dem jeweiligen aktuellen Stand der Technik, wegleitend. Sie umfassen die Systemwahl, den Betrieb und Unterhalt sowie den Rückbau der Anlagen und Gebäude.

##### 4.2.2 Anforderungen

Alle Neubauten sind nach dem jeweils fortschrittlichen Stand der Umwelt-Dämm- und Energietechnik zu erstellen. Anzustreben ist die Effizienzklasse A des Kantonalen Gebäudeausweises GEAK, dies sowohl bezüglich Gesamtenergie wie auch Gebäudehülle.

##### 4.2.3 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Gebäude muss mindestens zu 80% auf erneuerbare Energieträger und Abwärme basieren. Mindestens 50% des Jahresenergiebedarfes, nach Standartnutzung SIA 380/1 (2009), müssen vor Ort erzeugt werden.

Falls gemeinsame Anlagen zur Wärmeerzeugung realisiert werden, sind benachbarte, bzw. bestehende Gebäude in diesen Wärmeverbund einzubeziehen.

In einem Energiekonzept muss der Betrieb dieser Anlagen und die Nutzung erneuerbarer Energie im Jahresverlauf dargelegt werden.

##### 4.2.4 Erdsondenanlagen

Im Sektor B können Erdsondenanlagen gebaut werden. Die Nutzung von Grundwasser für Wärmeentzug und/oder Klimakälteversorgung ist grundsätzlich in allen Sektoren erlaubt.

##### 4.2.5 Energiekonzept

Pro Baubereich ist vor der Baugesuchseingabe ein Energiekonzept einzureichen, das den umweltgerechten und effizienten Energiehaushalt gemäss Abs. 4.2.1. - 4 aufzeigt. Einzelbauvorhaben sind von dieser Auflage befreit.