

Auflageexemplar**Zone mit Planungspflicht ZPP 1/1
"Bächtelenacker"
Änderung der baurechtlichen Grundordnung**

bestehend aus:

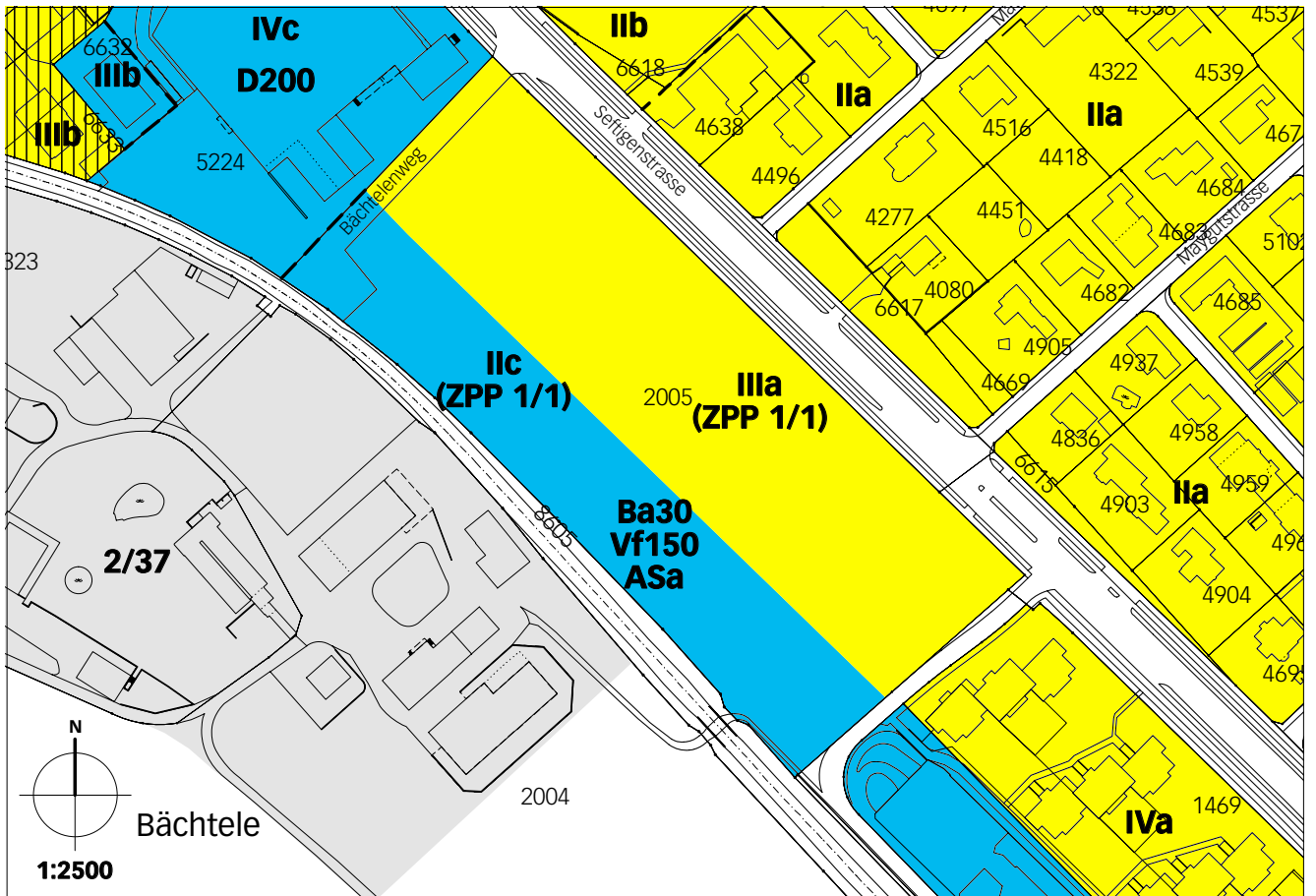
- Nutzungsplanänderung ZPP 1/1 «Bächtelenacker»
mit besonderen Vorschriften

weitere Unterlagen:

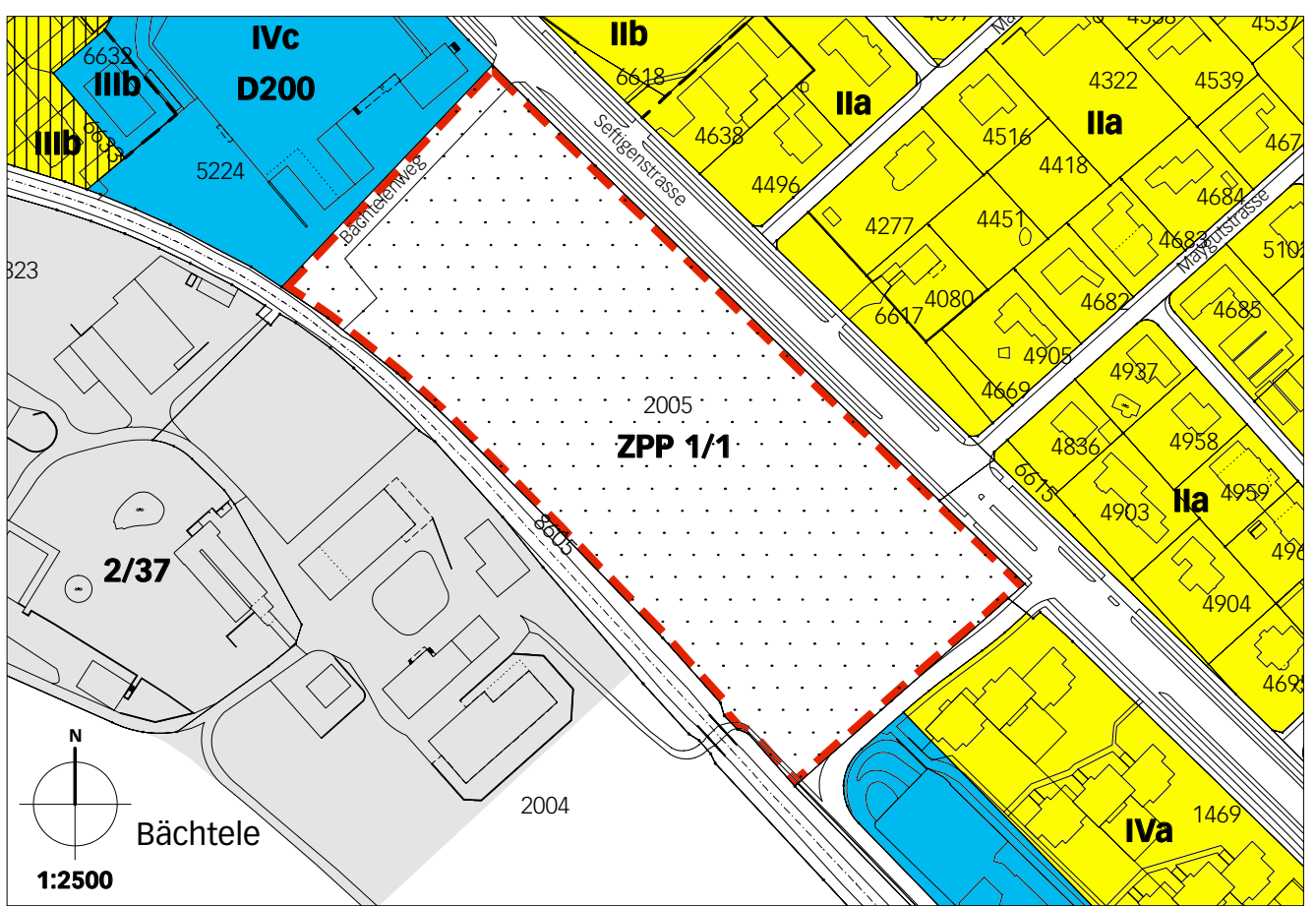
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Lärmtechnisches Gutachten
- klimatologisch-lufthygienisches Gutachten
- Schattendiagramme
- Darlegung der Hochhausfrage aus Sicht der Gemeinde
- Darlegung der Hochhausfrage im «Bächtelenacker»
aus Sicht der Verfasser des städtebaulichen Projekts
- Bericht des Beurteilungsgremiums «bächtelen⁵»
- Dokumentation der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekte

Massstab:	1 : 2'500	Format:	21 x 30
Datum:	4. Juni 2009	Der Gemeindeplaner	

bestehend



neu



Legende



Perimeter der Nutzungsplanänderung; ZPP 1/1 Bächtelenacker

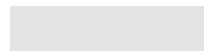
Nutzungszonen



W Wohnzone



A1 Arbeitszone 1 (ES III LSV)



ZÖN Zone für öffentliche Nutzung



L Landwirtschaftszone, Strassen-/Bahndareal

Besondere Zonen



ZPP Zone mit Planungspflicht gem. Art. 92 ff Baugesetz

Gebietsbegrenzung



Begrenzung von Gebieten (Bauklassen/ÜO's)

Bauklassen



Bauklassen

Nutzungsbeschränkungen



Anteil Büronutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens 30%



Arbeitsplatzdichte mindestens 200 Arbeitsplätze/ha



Quartierläden mit höchstens 150 m² Verkaufsfläche



Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen

Ergänzung der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan

(Die folgenden Bestimmungen ersetzen die bestehenden Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP 1/1)

B Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Nr. 1/1 «Bächtelenacker»

Empfindlichkeitsstufe (ES) II/III

- 1. Planungszweck**
 - 2. Art und Mass der Nutzung**
 - 3. Gestaltungsgrundsätze**
 - 4. Verschiedene Bestimmungen**
-

1.1 Realisierung von städtebaulich und architektonisch hochwertigen, der heterogenen Bebauungsstruktur folgenden Überbauungen mit hoher Wohnqualität.

1.2 Sicherstellung einer optimalen Erschliessung.

2.1 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten.

2.2 Maximale Ausnützungsziffer 1.1
Maximale Gebäudehöhe 22 m, Ziff. 2.3 bleibt vorbehalten.

2.3 Im Nordwesten der ZPP (Ecke Bächtelenweg–Bahnlinie) ist ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 53 m und einer maximalen Grundfläche von 500 m² zulässig. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind nur Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitscharakter (z.B. Kindertagesstätten, Restaurationsbetriebe, Quartierläden usw.) bis zu einer Nutz- und Verkaufsfläche von 300 m² zugelassen. Wohnnutzung, Parkierungs- und Abstellräume sowie nur auf den Perimeter dieser Vorschriften ausgerichtete Nutzungen sind nicht zugelassen.

3.1 Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Bautypologien und Raumstrukturen eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen.

3.2 Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit dem auslaufenden Gurtenhang in Bezug zu setzen. Der dem Hochhaus vorgelagerte Aussenraum ist öffentlich und urban zu gestalten, um das Hochhaus räumlich und die öffentliche Nutzung des Erdgeschosses an die Seftigenstrasse anzubinden. Es sind öffentliche Park- und Freizeitanlagen zugelassen.

3.3 Die verschiedenen Bautypologien sind durch eine gesamtheitliche Freiraumkonzeption in eine Gesamtfigur einzubinden.

4.1 Die Hauptzufahrt für den motorisierten Individualverkehr hat von der Seftigenstrasse her über den Bächtelenweg zu erfolgen. Die Hauptwegfahrt erfolgt über die Strasse Chly Wabern in die Seftigenstrasse. Eine beschränkte Wegfahrt über den Bächtelenweg und eine beschränkte Zufahrt über die Ringstrasse Chly Wabern bleiben vorbehalten.

4.2 Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind überwiegend unterirdisch anzuordnen. Es ist ein attraktives Angebot an oberirdischen Veloabstellplätzen zu schaffen.

4.3 Entlang der Seftigenstrasse ist eine interne Arealerschliessung mit dem Charakter einer Begegnungszone zu schaffen, die dem Besucher- und Langsamverkehr dient. Die bestehenden Baumreihen (Birkenallee Seftigenstrasse) sind durch eine arealseitige Bepflanzung zu ergänzen. Der Raum für eine allfällige Tramverlängerung ist freizuhalten.

4.4 Als durchgehende Verbindung der verschiedenen Bautypologien ist zwischen dem Bächtelenweg und der Strasse Chly Wabern innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg zu schaffen.

4.5 Entlang der Bahnlinie ist für den Langsamverkehr eine durchgehende Verbindung zu schaffen. Eine weitere öffentliche Verbindung ist zwischen der Seftigenstrasse und der Bahnunterführung im Südosten der ZPP sicher zu stellen.

4.6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II, für die Erdgeschossnutzung des Hochhauses gilt die ES III.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 23.11.2007 / 28.11.2007 / 30.11.2007
Mitwirkung vom 27.11. bis 20.12.2007

1. Vorprüfung vom 4. Juni 2008
2. Vorprüfung vom 27. Februar 2009

Publikation im Anzeiger Region Bern vom
Öffentliche Auflage vom

Einsprachen und Rechtsverwahrungen: Total
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 kantonale Amt für Gemeinden und
Raumordnung**