

ALLGEMEINES

Ziel und Zweck

Art. 1

¹ Mit dieser Teil-Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Überbauung, für die Unterbringung von Arbeitsplätzen der Bundesverwaltung, mit hoher städtebaulicher Qualität sichergestellt werden. Das Ergebnis des Projektwettbewerbs, gemäss SIA 142 vom 22. November 2007 (Bericht der Jury), bildet die Grundlage für das Richtprojekt.

² Die Teil-Überbauungsordnung 'ZPP 4/4 Forschungsanstalt' bezweckt:

- eine Überbauung von guter gestalterischer Qualität,
- eine Überbauung mit Arbeitsnutzung (ESP),
- eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung,
- eine hohe Aussenraumqualität,
- die Sicherstellung einer rationellen Erschliessung,
- eine nachhaltige Überbauung,
- Etappierungsmöglichkeiten durch entsprechende Anordnung von Bauten und Erschliessungen.

Wirkungsbereich

Art. 2

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zum übergeordneten Recht

Art. 3

Soweit die Teil-Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Köniz, insbesondere die in den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan festgelegten Bestimmungen zur 'ZPP 4/4 Forschungsanstalt', sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Stellung zum Richtprojekt

Art. 4

¹ Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wird, gemäss Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV, von der Gemeinde Köniz gleichzeitig mit der Überbauungsordnung ein Richtprojekt (Pläne 1:1000, Modell 1:500) erlassen. Dieses liegt bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und ist für die Verteilung der Nutzung und die gestalterische Umsetzung der Teil-Überbauungsordnung begleitend.

² Das Richtprojekt dient weiter als behördenverbindliche Grundlage für die Umsetzung der Teilüberbauungsordnung in einzelnen Bauprojekten, sowie für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur.

**Inhalt des
Überbauungs-
planes****Art. 5**

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungssperimeter
- Lage und Abmessung Baufelder für Hauptbauten (Baulinien)
- Baufelder bestehende Bauten
- Maximale Dachkoten
- Terrainkoten
- Platzflächen
- Grünbereiche
- Erschliessungsbereiche / Platzflächen / Hauszufahrten
- Arealinterne Erschliessungsbereiche
- Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhallen
- Zu- und Wegfahrtsbereich oberirdische Autoabstellplätze
- Öffentliche Fussgänger- und Radwegverbindung
- Anschlusspunkte öffentliche Fussgänger-, und Radwegverbindungen
- Oberirdische Autoabstellplätze
- Notzufahrt

2 Im Überbauungsplan ist als Hinweis bezeichnet:

- Die Pflanzbereiche für Hochstammbäume

BAUTEN / NUTZUNG**Art und Mass
der Nutzung****Art. 6**

- 1 Innerhalb des Wirkungssperimeters gelten die Bestimmungen der 'ZPP 4/4 Forschungsanstalt', mit Vorbehalt von nachfolgenden Präzisierungen:
- 2 Das Gesamtnutzungsmass beträgt maximal 61'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).
- 3 Maximale Bruttogeschossfläche für bestehende Bauten 24'800 m².
- 4 Maximale Bruttogeschossfläche für neue oberirdische Bauten 36'200 m².
- 5 Für strassenseitige Gebäudefronten gilt die Empfindlichkeitsstufe III im Inneren der Überbauung Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Gestaltung**Art. 7**

Die neu zu erstellenden Bauten und Anlagen sind als Gesamtkonzept zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Gestaltung der Aussenräume, sowie anderer, wichtiger Einzelheiten, sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.

Etappierung**Art. 8**

Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

BAUFELDER / BAUBEREICHE

Baufelder, Baulinien

Art. 9

- 1 Lage und Abmessung der Baufelder sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 2 Eingeschossige Bauten und Nebenbauten sind auch ausserhalb der Baufelder bis auf eine Höhe von max. 4.00 m ab fertigem Terrain zugelassen.

Bestehende Bauten

Art. 10

Die Hauptbauten AA, AE, LB, BC, KV und RO bleiben bestehen und sind Bestandteil des Gesamtkonzepts. Das Gebäude KV darf bis auf die festgelegte Dachkote aufgestockt werden. Es gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.

Verbindungsgeschoss

Art. 11

Das Verbindungsgeschoss dient der Erschliessung sämtlicher Bauten. Dem Verbindungsgeschoss sind zentrale Einrichtungen wie Besprechungsräume, Konferenzzonen, Bibliotheken, Cafeterias, Personalrestaurant und weitere gemeinsame Nutzungen direkt anzuordnen.

Eingeschossige Bauten, Nebenbauten

Art. 12

- 1 Als eingeschossige Bauten gelten beheizte Bauten mit einer max. Gebäudehöhe von 4.00 m ab fertigem Terrain. Es sind Eingangsbereiche, Pavillone, Ausstellungsräume und Erschliessungsräume zugelassen. Deren Lage, Anzahl und Grösse richten sich nach dem Richtprojekt.
- 2 Als Nebenbauten gelten Bauten gemäss Art. 70 BauR. Es sind Velounterstände, Kehrrechtcontainer, Abstellräume usw., zugelassen.

Gebäudehöhen, Terrainhöhen, Koten

Art. 13

- 1 Für die max. Gebäudehöhen der Baufelder gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Dachkoten. Diese bezeichnen oberkant offene oder geschlossene Brüstung, Attika sind nicht zulässig.
- 2 Dachaufbauten für technische Installationen sind zwecks optimaler Gestaltung zusammenzufassen und dürfen eine Höhe von max. 3.00 m ab Dachkote und max. 1/3 der Geschossfläche umfassen. Die Aufbauten sind mindestens um 5.00 m von der Hauptfassade zurückzusetzen. Rauch- und Lüftungskamine dürfen den Dachrand des Aufbaus im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

³ Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Liftaufbauten etc. dürfen die angegebenen Koten im technisch bedingten Ausmass überschreiten.

⁴ Das Niveau des fertigen Terrains ist durch eine Terrainhöhenkote festgelegt, wobei diese max. 0.50 m über - oder unterschritten werden kann.

Dächer

Art. 14

Bei den Hauptgebäuden der Baufelder AA, LB, BC, KV, AM, AN, AO und RO sind nur Flachdächer zugelassen. Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachbereiche von mehrgeschossigen Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Umgebungs- gestaltungsplan

Art. 15

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:

- a) Verkehrsführung im Detail
- b) Beleuchtung
- c) Zugänge und Zufahrten
- d) Anbindung an öffentliches Strassennetz
- e) Oberirdische Parkierung
- f) An- und Nebenbauten
- g) Veloabstellplätze
- h) Entsorgungsstandorte
- i) Anlieferungsbereiche
- j) Plätze
- k) Grünbereiche
- l) Abgrabungen
- m) Lichthöfe
- n) Hochstammbäume
- o) Bodenbeläge

Plätze / Grünbereiche

Art. 16

1 Die Aussenräume sind durchlässig zu gestalten und mit dem angrenzenden Quartier und dem Park in Bezug zu setzen.

2 Die räumlichen, inhaltlichen und funktionalen Elemente des Freiraums sind zu verknüpfen und mit den Hartflächen, sickerfähigen Flächen und zu bepflanzenden Bereichen in Bezug zu setzen.

3 Es sind standortgerechte Bäume und Straucharten zu pflanzen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Erschliessung

Art. 17

- ¹ Die Haupteerschliessung des Areals, Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, erfolgt ab der Bündenackerstrasse.
- ² Die Erschliessungsbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche, sowie der Anlieferung und Notzufahrt; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.
- ³ Jede Anbindung an das öffentliche Strassennetz ist vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen.
- ⁴ Für Fussgänger und Radfahrer ist eine öffentliche Verbindung von der Schützen- und Freienstrasse über die Erschliessungsbereiche des Areals zum Park, sowie von der Schwarzenburgstrasse zur Wabersackerstrasse vorzusehen.
- ⁵ Der Zugang auf das Areal, von der Schützenstrasse und der Freiestrasse, ist ausschliesslich für Fussgänger und Radfahrer gestattet.

Parkierung

Art. 18

- ¹ Die maximale Anzahl der Parkplätze beträgt 355 PP.
- ² Die im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze sind für BesucherInnen und Behinderte zu reservieren.
- ³ Die verlangten Veloabstellplätze (Art. 54 BauV) sind an gut erreichbaren Orten, bei den Hauseingängen oder unterirdisch anzuordnen.

Energie

Art. 19

Es ist eine umweltschonende, möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung anzustreben. Zu prüfen ist insbesondere die Nutzung vorhandener Umweltwärme oder der Anschluss an das bestehende zentrale Heizwerk des Bundesareals. Nach Möglichkeit sind die anerkannten Qualitätsstandards wie z.B. Minergie, Minergie-P oder Minergie-Eco anzustreben.

Entsorgung

Art. 20

Für das ganze Areal ist ein Abfallkonzept (Entsorgungskonzept) auszuarbeiten. Dieses ist mit dem ersten Baugesuch für einen Hauptbau einzureichen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Vereinbarungen

Art. 21

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc., vgl. Art. 96 BauG). Insbesondere muss vor dem Beschluss zur öffentlichen Auflage eine Grundsatzvereinbarung und vor der Genehmigung der Überbauungsordnung ein Infrastrukturvertrag vorliegen.

Inkrafttreten

Art. 22

Die Überbauungsordnung 'ZPP 4/4 Forschungsanstalt' der Gemeinde Köniz tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Aufhebung anderer Vorschriften

Art. 23

Der Überbauungs- und Gestaltungsplan, sowie die Sonderbauvorschriften 'Liebefeld, Forschungs- und Verwaltungsbauten des EVD' vom 25.3.1974 und 28.2.1992 der Gemeinde Köniz werden aufgehoben.