

**Amt für Gemeinden  
und Raumordnung**

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

Telefon 031 633 77 75  
Telefax 031 633 73 21

oundr.agr@jgk.be.ch  
www.be.ch/agr

**Office des affaires communales et  
de l'organisation du territoire**

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclési-  
astiques du canton de Berne

<b>PLANUNGSABTEILUNG</b>					
- 4. MAI 2009					
	fth	bor	las	wh	
Eil		X			
z. K.	X				
Zirk.					
Frist					

<b>Direktion Präsidiales und Finanzen / Stabsabteilung</b>		
Original	mit/ohne Beilagen	
PLAK	GR	
Eingang	- 1. MAI 2009	Visum
	Bericht/Antrag	Mitbericht
	Vorlage Antwort	Kennntnisnahme
X	direkte Erledigung	direkte Erledigung mit Erledigungskopie an GP

Gemeinderat Köniz  
Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1  
3098 Köniz

U/Zeichen:  
G/Nummer:  
Email:

Rolf Wohlfahrt  
450 09 150  
rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

28. April 2009

### **Köniz: Planung Neuhausplatz**

**a) Änderung ZPP Nr. 4/5 "Neuhausplatz"**

**b) Teil-Überbauungsordnung Parz. Nrn. 1745 und 6116**

**Vorprüfung**



Sehr geehrte Damen und Herren

Mit vorliegender Überbauungsordnung soll die Erstellung eines Neubaus am Neuhausplatz sichergestellt werden. Der Gemeinderat beabsichtigt, einerseits die Vorgabe in der Nutzungsplanung geringfügig anzupassen und andererseits mittels einer Teilüberbauungsordnung die baurechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung zu schaffen.

Die Unterlagen wurden nebst internen Stellen vom Oberingenieurkreis II geprüft.

Die zur Beurteilung eingereichten Unterlagen wurden äusserst sorgfältig erarbeitet. Die Erläuterungen lassen die Ziele der vorliegenden Planung sowie die Vereinbarkeit mit den andern Planungsinstrumenten und -absichten der Gemeinde schnell überblicken. Das Lärmgutachten liegt bei. Wir danken der Gemeinde für die gut aufbereiteten Unterlagen.

Die Grundkonzeption der Planung lässt sich gut nachvollziehen. Die Stellung des Baukörpers, sowie die Zonierung im Vorbereich zum Neuhausplatz bildet die Grundlage, dass am Neuhausplatz eine hochwertige Ergänzung erfährt. Die Planungsbestandteile sind gut aufeinander abgestimmt. Der Vorprüfungsbericht enthält lediglich einige Detailspekte, welche vor der öffentlichen Auflage noch zu behandeln sind.

### **Änderung ZPP Nr. 4/5 „Neuhausplatz“**

Die Änderungen sind rechtmässig und können im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV durchgeführt werden. Die Anpassungen der ZPP Nr. 4/5 „Neuhausplatz“ bilden die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Teilüberbauungsordnung.

### **Überbauungsplan zur Teilüberbauungsordnung Parz. 1745 und 6116**

Es sollte sichergestellt werden, dass das aus städtebaulicher Sicht nötige Bauvolumen (Baufeld A) auch tatsächlich ausgeschöpft und realisiert wird. An der südlichen Stirnfassade des Baukörpers A sollte deshalb ebenfalls eine Gestaltungsbaulinie definiert werden.

Die von der Teil-UeO noch ausgeschlossenen Parzellen 2613, 6861 und 6862 sollten später ebenfalls an der grösseren Spielfläche auf Parz. 6116 partizipieren können. Die Sicherung einer Wegverbindung von der Spielfläche zur Parz. 2613 wäre angezeigt.

Wir gehen davon aus, dass ausserhalb der Teil-UeO weder Erschliessungsanlagen noch Leitungstrassen gesichert werden müssen. Wäre dies trotzdem der Fall, müsste die Sicherung im Rahmen dieser Teil-UeO diskutiert werden.

Im „Bereich für Vorzone“ sind mobile Ausstellungseinrichtungen, Restaurationsbestuhlungen etc. möglich. Er muss demzufolge nicht für die Vorfahrt frei gehalten werden. Bitte Situation klären, indem die gelbe Farbe „Vorfahrt Platz“ in diesem Bereich nicht unterlegt wird.

### **Überbauungsvorschriften zur Teilüberbauungsordnung Parz. 1745 und 6116**

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, den Neuhausplatz als Quartierzentrum zu stärken und setzt darauf, dass im Erdgeschoss entsprechende Ladenflächen für Zentrumsnutzungen geschaffen werden. Dieser Grundsatzentscheid muss im Rahmen der Teil-UeO gefällt werden, da dies mit einem Nutzungsbonus von 0.3 verbunden ist. Es soll einerseits sichergestellt werden, dass hier tatsächlich ein lebendiges Quartierzentrum entsteht und andererseits soll vermieden werden, dass bei später wegfallenden Ladennutzungen das Grundstück übernutzt ist und realisierte Räume der Nutzung entzogen werden müssen. Art. 6 und 7 UeV sind entsprechend zu klären: Vorschlag: Art. 6 Abs. 2: „*Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Dienstleistungs- und Ladennutzungen zu realisieren*“. Art. 6 Abs. 3 und Art. 7 Abs. 2 streichen.

Nicht das Anordnen von Räumen von lärmempfindlichen Nutzungen, sondern das Belüften solcher Räume zur Strasse hin bilden das Problem. Lärmempfindliche Räume können durchaus auch von einer Seitenfassade her belüftet werden. Gegebenenfalls kann Art. 23 UeV diesen Gedanken noch berücksichtigen.

Der Anhang 1 sollte vor der öffentlichen Auflage aus dem Dokument entfernt werden (wird separat genehmigt).

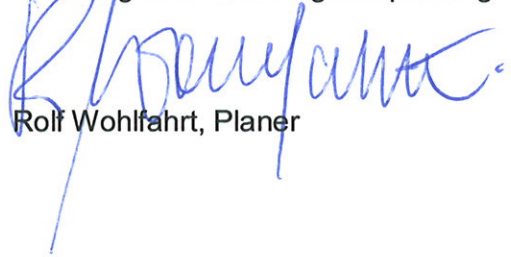
Wir bitten Sie, die einzelnen Punkte aufgrund unseres Vorprüfungsberichtes zu bereinigen.

### **Ausblick**

Gerne erwarten wir die Unterlagen nach der Beschlussfassung in der Gemeinde in 6facher Ausführung via Regierungsstatthalter zur Genehmigung. Bei der Eingabe bitten wir Sie, ebenfalls den Infrastrukturvertrag gemäss Art. 24 UeV beizulegen.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Rolf Wohlfahrt, Planer

- überzählige Akten zurück
- Bericht OIK II vom 30.3.2009

Kopie an:

- Regierungsrat Bern