Gemeinde
Köniz

Direktion Planung + Verkehr
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

Genehmigungsexemplar

ZPP 5/9 „Rappentöri“

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

Besondere Vorschriften

Das Dossier beinhaltet:
- Änderung Nutzungsplan
- Besondere Vorschriften

Weitere Unterlagen:
- Raumplanungsbericht

13. Dezember 2016

Der Gemeindeplaner

Abteilung

Planungsabteilung Gemeinde Köniz
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
www.koeniz.ch
plak@koeniz.ch

Projektleitung

Anka Laschewski, Siedlungsplanerin
Tino Tscharner, Siedlungsplaner

Auftragnehmer

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Metron Bern AG, Neuengasse 43, 3001 Bern
Telefon 031 380 76 80, Fax 031 380 76 81
www.metron.ch, bern@metron.ch

IUB Engineering AG, Belpstrasse 48, 3000 Bern
Telefon 031 357 11 11, Fax 031 375 11 12
www.iub-ag.ch, info@iub-ag.ch

Datei

K:\Alle\05 Koeniz\Rappentoeri\Änderung baurechtliche Grundordnung ab 2013\040 Pläne_Vorschriften\ZPP\Besondere Vorschriften\161206 ZPP_5_9 bes Vorschriften Genehmigung.docx

Version

6. Dezember 2016

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bestehend

Objekt Nr.	Bezeichnung der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	**Planungszweck**
		2	**Art und Mass der Nutzung**
		3	**Gestaltungsgrundsätze**
		4	**Verschiedene Bestimmungen**
5/4	Zentrum Köniz ZPP 2 ES III	1	Realisierung des Richtplanes Zentrum Köniz. Schaffung eines attraktiven Ortskerns. Sicherstellung neuer Verkehrsführungen und von Parkierungsanlagen.
		2	Für Art und Mass der Nutzung ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.
		3	Für die Gestaltungsgrundsätze ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.
		4	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 ZPP 5/4 weiterhin bis zur Inkraftsetzung der neuen baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision bzw. im Rahmen eigenständiger ordentlicher Verfahren.

C. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) bestehend

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)		
		1	**Zweckbestimmung der Zone**
		2	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**
		3	**Verschiedene Bestimmungen**
5/35	Schlossmatte ES II	1.1	Wohnheim und Bauten der Einwohnergemeinde.
		1.2	Wohnnutzungen, die den Zweck der ZöN nicht beeinträchtigen sind gestattet.
		2.1	Neubauten, Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.
		2.2	Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIc und des Richtplans Köniz Zentrum.

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP) neu

Objekt Nr.	Bezeichnung der ZPP Empfindlichkeits-stufe (ES)		
		1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen
5/9	Rappentöri ES II/III	1.1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung mit gemischter Nutzung als Teil des Zentrums von Köniz.
		1.2	Sicherstellung eines multifunktionalen, ökologisch wertvollen und gestalterisch ansprechenden Übergangs von der Siedlung zur angrenzenden Grünzone und Offenlegung/Revitalisierung des Sulgenbachs.
			Sektor A
		2.1	Wohnnutzung, Detailhandelseinrichtungen, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- sowie Beherbergungsbetriebe sind zulässig. Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.
		2.2	Geschossfläche oberirdisch [1] max. 5'850 m^2, min. 5‘000 m^2. Geschossfläche unterirdisch frei. Die Fläche für Detailhandelseinrichtungen darf insgesamt max. 4'000 m^2 Geschossfläche betragen, wobei max. 1‘000 m^2 für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen werden dürfen.
		2.3	Die maximale Geschosszahl beträgt 7 Vollgeschosse. Gebäudelänge und -breite sind frei. Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens 599.00 m.ü.M.
		2.4	Für den bestehenden Gastgewerbe-/ Beherbergungsbetrieb auf Parzelle 2454 und allfällige Um- und Ersatzneubauten gelten die baupolizeilichen Masse des bestehenden Volumens. Die max. zulässige Geschossfläche oberirdisch gemäss Abs. 2.2 erhöht sich um das entsprechende Mass.
		3.1	Der bestehende öffentliche Platz ist beizubehalten.
		4.1	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

[1] Geschossfläche oberirdisch: Bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung. Unterirdische Flächen nach Art. 5, 6 und 9 BMBV (maximal zulässiges Mass 1.5 m) sowie von Klein- und Anbauten nach Art. 3 und 4 BMBV mit einer maximalen Fläche von 60 m^2 innerhalb der projizierten Fassadenlinie und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe bzw. Fassadenhöhe von 4 m werden dabei nicht berücksichtigt.

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

Sektor B

2.5 Wohnnutzung, Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören bis maximal 20% der realisierten oberirdischen Geschossfläche.

2.6 Geschossfläche oberirdisch max. 5'900 m^2, min. 5‘100 m^2. Geschossfläche unterirdisch frei.

2.7 Die maximale Geschosszahl beträgt 5 Vollgeschosse. Gebäudelänge und -breite sind frei. Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens 592.00 m.ü.M.

4.2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

Gemeinsame Bestimmungen

3.2 Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll einem eigenständigen Konzept entsprechen und auf die Topographie Rücksicht nehmen. Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs ist in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Beilage beizuziehen.

4.3 Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt max. 129.

Mindestens 60 Parkplätze, welche nicht der Wohnnutzung zugeordnet sind, sind rund um die Uhr öffentlich zugänglich zu halten.

Die Parkierung ist in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenzufassen.

4.4 Die maximale tägliche Anzahl Fahrten im Jahresdurchschnitt (DTV) beträgt 1‘150 Fahrten. In der Überbauungsordnung sind Massnahmen und eine Abgabe für den Fall der wiederholten Überschreitung festzulegen.

4.5 Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung von der Stapfenstrasse ins Schloss (historischer Rappentöriweg). Parallel zum neuen Sulgenbach ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg vom Bläuackerplatz Richtung Osten zu gewährleisten.

4.6 Die Überbauung ist gegen Süden mit einem grosszügigen Aussenraum zu gestalten. Der Sulgenbach ist dabei um- und offenzulegen. Seine Ufer sind naturnah zu bestocken und mit

Objekt Nr.	Bezeichnung der ZPP Empfindlichkeits-stufe (ES)	1 Planungszweck 2 Art und Mass der Nutzung 3 Gestaltungsgrundsätze 4 Verschiedene Bestimmungen
		standortgerechter, heimischer Uferbegleitbepflanzung zu bepflanzen. In die Aufwertung des Aussenraumes ist ein öffentlich zugänglicher Spielplatz zu integrieren. 4.7 Neubauten im Sinn von Art. 1 Abs. 2 der kantonalen Energieverordnung (KEnV) haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss KEnV um 10% zu unterschreiten. Massgebend sind die Werte der am 01.09.2016 in Kraft getretenen Fassung.

C. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) aufgehoben

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits-stufe (ES)	1 Zweckbestimmung der Zone 2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3 Verschiedene Bestimmungen
~~5/35~~	~~Schlossmatte~~ ~~ES II~~	~~1.1 Wohnheim und Bauten der Einwohnergemeinde.~~ ~~1.2 Wohnnutzungen, die den Zweck der ZöN nicht beeinträchtigen sind gestattet.~~ ~~2.1 Neubauten, Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.~~ ~~2.2 Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIc und des Richtplans Köniz Zentrum.~~

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 9. September 2015 bis 30. Oktober 2015
Vorprüfung vom 13. April 2016 bis 11. August 2016
Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 19. Und 21. Oktober 2016

Öffentliche Auflage vom 19. Oktober 2016 bis 17. November 2016

Einspracheverhandlung am	xx. Monat 20xx
Erledigte Einsprachen	x
Unerledigte Einsprachen	x
Rechtsverwahrungen	x

Beschlossen durch den Gemeinderat am xx. Monat 20xx

Beschlossen durch das Parlament am xx. Monat 20xx

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am TT. Monat 20xx
Mit x'xxx ja/x'xxx nein

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz, Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung