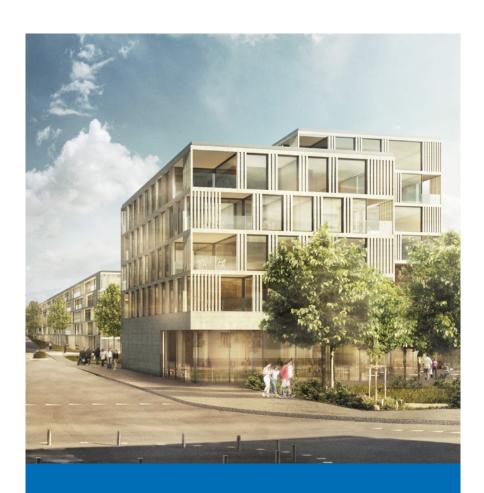


Direktion Planung + Verkehr Planungsabteilung Landorfstrasse 1 3098 Köniz



Genehmigungsexemplar

ZPP 5/9 "Rappentöri"

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Das Dossier beinhaltet:

- Änderung Nutzungsplan
- Besondere Vorschriften

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht

13. Dezember 2016

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\Bericht\161213 ErlB ZPP 5_9 GE.indd

Version

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung	
1 Ausgangslage	4
1.1 Lage und Situation	4
Lage	4
Erschliessung	4
Nutzung	4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	4
1.3 Planungsauslöser / Problemstellung	5
1.4 Termine	5
2 Planungsziele und Planungsgegenstand	6
2.1 Planungsziele	6
2.2 Planungsgegenstand	6
Nutzungsplanung	6
Freiraum	6
Verkehr	6
3 Vorhaben	7
3.1 Städtebau	7
3.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Untere Stapfenstrasse	7
3.3 Freiraum	8
3.4 Längenprofil Sulgenbach	9
4 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung	10
4.1 Zone mit Planungspflicht ZPP	10
Nutzungsplan	10
Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan	10
5 Raumplanerische Interessenabwägung	12
5.1 Raumordnung	12
Abstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen	12
Haushälterische Nutzung des Bodens	12
Orts- und Landschaftsbild	13
Abstimmung Siedlung und Verkehr	13
5.2 Umwelt	15
Luft	15
Lärm	15
Energie 5.3 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	15 16
6 Planungsrechtliches Verfahren	17
6.1 Ordentlichen Verfahren	47
6.1 Ordentliches Verfahren 6.2 Öffentliche Mitwirkung	17
6.2 Öffentliche Mitwirkung	17 17
6.3 Kantonale Vorprüfung 6.4 Öffentliche Auflage	18
6.5 Beschluss, Genehmigung und Umsetzung	18
5.5 Becomed, Contininguity and Officerally	10

0 Zusammenfassung

Das Dorfzentrum von Köniz hat in den letzten Jahren durch eine aktive Um- und Neugestaltung eine funktionale und städtebauliche Aufwertung erfahren und verfügt heute über einen relativ urbanen Charakter. Das östlich an das Zentrum angrenzende Areal "Rappentöri" ist als zentrales, städtebaulich und siedlungsplanerisch wichtiges Gebiet Teil dieser Zentrumsentwicklung.

Um für dieses wichtige aber auch sensible Areal eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu erreichen, wurde im Jahr 2012 ein Projektwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, ein trag- und marktfähiges Bebauungsund Freiraumkonzept zu erarbeiten. Der Wettbewerb wurde mit dem Siegerprojekt JANUS der ARGE wahlirüfli Architekten und Raumplaner AG Biel / rollimarchini Architekten ETH/SIA, Bern abgeschlossen.

Für die Umsetzung der baulichen Entwicklung wird eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erarbeitet, welche die Grundsätze der Nutzungsart und des Nutzungsmasses sowie der Gestaltung und Erschliessung festhält. Auf der Basis der ZPP wird nachgelagert eine projektspezifische Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 92 ff BauG erlassen.

Die planungsrechtliche Sicherung der Öffnung und Umgestaltung des Sulgenbachs ausserhalb des Planungsperimeters erfolgt in einem separaten Wasserbauplanverfahren. Für die Umgestaltung der Stapfenstrasse wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet.

1 Ausgangslage

1.1 Lage und Situation

Lage

Das Areal "Rappentöri" befindet sich an zentraler Lage östlich des Dorfzentrums von Köniz am westlichen Fuss des Gurtens. Das Areal wird im Nord- und Südosten durch die Stapfenstrasse, im Nordwesten durch die Schwarzenburgstrasse und die bestehende Bebauung begrenzt. Im Süden schliessen die Naherholungsgebiete von Köniz an das Areal an.



Abbildung 1: Lage des Areals "Rappentöri" (rot) in Köniz an der Schwarzenburgstrasse (gelb) und der Stapfenstrasse (grün)

Erschliessung

Die nordwestliche Ecke des Planungsgebiets wird heute durch die Schwarzenburgstrasse erschlossen. Die hauptsächliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Stapfenstrasse, die das Zentrum von Köniz mit dem Quartier Spiegel verbindet. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt mit der Buslinie Nr. 16, die zwischen dem Zentrum Köniz und Gurten-Gartenstadt verkehrt. Die Haltestelle des Bus Nr. 16 befindet sich an der nordöstlichen Ecke des Areals. Einkaufsmöglichkeiten, der S-Bahnhof, das Schloss, das kirchliche Zentrum Stapfen und das Naherholungsgebiet Gurten befinden sich in fussläufiger Distanz.

Nutzung

Das an die Schwarzenburg- und Stapfenstrasse angrenzende Areal wird heute im Bereich der Schwarzenburgstrasse durch versiegelte Flächen, ein Boskett mit Sitzgelegenheiten, einen eingeschossigen Gewerbebau sowie Parkplätze geprägt. Der südöstliche Teilbereich zeichnet sich durch grosse Grünflächen aus, die bereits den Übergang zum angrenzenden Naherholungsgebiet kennzeichnen.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Gemäss Nutzungsplan der Gemeinde Köniz ist das Areal "Rappentöri" drei verschiedenen Nutzungszonen zugeteilt: Der nordwestliche Bereich am Bläuackerplatz befindet sich in der ZPP 5/4 "Zentrum Köniz", der mittlere Bereich befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzungen 5/35 "Schlossmatte" und der südöstliche Bereich wird den Grünzonen zugeordnet. Die ZPP 5/9 "Rappentöri" ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung.

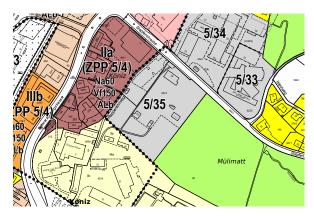


Abbildung 2: Nutzungsplan bestehend

Legende

Wohnzone
Kernzone
Dorfzone
Zone für öffentliche Nutzung
Zone mit Überbauungsordnung
Zone mit Planungspflicht
Grünzone
Landwirtschaftszone

• • • • Ortsbildschutzgebiet

1.3 Planungsauslöser / Problemstellung

Das Areal, als Teil des Zentrums von Köniz, ist unternutzt und weist sowohl städtebaulich wie freiräumlich grosse Defizite auf. Der Richtplan Raumentwicklung definiert das Areal deshalb als Interventionsgebiet Siedlung. Mit der vorliegenden Planung sollen die Ziele des Richtplans realisiert werden.

Bis zur kantonalen Vorprüfung wurden die beiden Verfahren zur ZPP und zur UeO parallel geführt. Aufgrund der unterschiedlichen Verfahren werden die beiden Planungen im weiteren Vorgehen getrennt. Da die ZPP die Basis für die UeO bildet, erfolgt die öffentliche Auflage der ZPP vor jener der UeO (vgl. Ziff. 1.4). Die Beschlussfassung der ZPP liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Die Beschlussfassung der UeO liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

1.4 Termine

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Entwurf ZPP inkl. Konsolidierung mit der Gemeinde bis Ende Juli 2015

Mitwirkung 7.9.15 bis 9.10.15

Überarbeitung / Bereinigung Nov. 15 - März16

Kantonale Vorprüfung April – August 2016

Überarbeitung September 2016

Öffentliche Auflage 19.10 – 17.11. 2016

Einspracheverhandlungen,

Bereinigung Nov./Dez. 2016

Beschluss Gemeinderat 21. Dezember 2016

Beschluss Parlament 13. Februar 2017

Urnenabstimmung 21. Mai 2017

Genehmigung AGR anschliessend

Es wird angestrebt, die UeO zur "ZPP 5/9 Rappentöri" noch vor der Volksabstimmung zur ZPP zur öffentlichen Auflage zu bringen und zusammen mit der ZPP zur kantonalen Genehmigung einzureichen.

2 Planungsziele und Planungsgegenstand

2.1 Planungsziele

- Auf dem Areal soll eine qualitativ hochwertige, gemischt genutzte Überbauung realisiert werden, die auf dem Siegerprojekt JANUS des Projektwettbewerbs basiert.
- Um eine optimale Erschliessung des Areals sowie eine gute Anbindung an das Dorfzentrum sicherzustellen, soll die untere Stapfenstrasse umgestaltet und eine Tempo-30-Zone vorgesehen werden.
- Ausserdem soll im Grünraum zwischen neuer Überbauung und Schloss der Sulgenbach geöffnet und revitalisiert werden. Damit wird ein attraktiver, zentral gelegener Naherholungsraum geschaffen.

2.2 Planungsgegenstand

Nutzungsplanung

- Mittels Zonenplanänderung werden die wichtigsten Grundsätze des Siegerprojekts aus dem Projektwettbewerb planungsrechtlich gesichert.
- Der alte Dorfkern wird aus der altrechtlichen Zone mit Planungspflicht in eine Regelbauzone überführt werden.
- In einem nachgelagerten Schritt soll auf Basis der ZPP 5/9 eine projektspezifische Überbauungsordnung (UeO) erlassen werden.

Freiraum

- Der Sulgenbach wird offengelegt, revitalisiert und damit ein öffentlich zugänglicher Freiraum an zentraler Lage geschaffen.
- Der Schlosshügel wird von einer Bebauung freigehalten.

Verkehr

 Die Stapfenstrasse wird im unteren Abschnitt betrieblich und gestalterisch zu einem Teil des Zentrums.

3 Vorhaben

3.1 Städtebau

Auf dem Areal soll eine qualitativ hochwertige, gemischt genutzte Überbauung realisiert werden, die auf dem Siegerprojekt JANUS des Projektwettbewerbs basiert. Geplant sind ein gemischt genutzter Kopfbau am Bläuackerplatz sowie ein an der Stapfenstrasse angeordnetes, rechteckiges Wohngebäude. Der zweiteilige Kopfbau ist gegen den Bläuackerplatz fünfgeschossig ausgebildet und nimmt die Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung auf. Im hinteren Teil gegen das Rappentöri ist der Baukörper siebengeschossig. Durch die Setzung des fünfgeschossigen Wohnbaus entlang der Stapfenstrasse werden die Freiraumqualitäten der Mühlimatt frei gespielt.

3.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Untere Stapfenstrasse

Um eine optimale Erschliessung des Areals sowie eine gute Anbindung an das Dorfzentrum sicherzustellen, wurde auf dem Ergebnis des Projektwettbewebs ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die untere Stapfenstrasse erarbeitet. Das Konzept macht sowohl Aussagen für den Wirkungsbereich der ZPP als auch für den angrenzenden Strassenraum.

Die Strassenraumgestaltung reagiert auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die angrenzenden Nutzungen. Mit der Gestaltung der Stapfenstrasse wird der Wechsel vom urbanen, zentrumsnahen zum eher landschaftlich und von Wohnnutzung geprägten Raum aufgenommen.

Auf der Länge der neuen Überbauung Rappentöri werden das Regime und die Gestaltung der Schwarzenburgstrasse aufgegriffen. Die Tempo-30-Zone im zentrumsnahen Abschnitt ermöglicht einen ruhigen und stetigen Verkehrsablauf, eine hohe Verkehrssicherheit und ein flächiges Queren auf der Wunschlinie. Eine Mittelzone (punktuell baulich gesichert) erleichtert das Queren der Fahrbahn und gliedert den Strassenraum. Im Bereich der Zufahrten zu den Einstellhallen des Stapfenmärits und der neuen Überbauung Rappentöri ist die Mittelzone als Mehrzweckstreifen ausgebildet und steht somit als Abbiegehilfe zur Verfügung.



Abbildung 3: Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs im Modell

Zwischen den Flächen am Strassenrand soll eine Rochade stattfinden. Dadurch gewinnt der Raum an Qualität und Durchlässigkeit. Die Bushaltestelle wird für die Optimierung der Umsteigebeziehung zur Buslinie 10 auf die nördliche Strassenseite und dadurch näher an die beiden Publikumsmagnete Coop und Migros gerückt, an die Stelle wo sich heute die Recyclingstelle befindet. Als Endhaltestelle mit Ausgleichszeit muss die Haltestelle neben der Fahrbahn angeordnet sein. Die Haltekante ist für Gelenkbusse ausgelegt und entspricht den Anforderungen an die Hindernisfreiheit. Die Recyclingstelle wird leicht nach Osten verschoben, vergrössert und mit Unterflurcontainern den heutigen Anforderungen angepasst. Die Container sind von der Strasse abgerückt, so dass die Entleerung ohne Behinderung des Verkehrs auf der Stapfenstrasse erfolgen kann. An der Stelle der bestehenden Bushaltestelle findet neu die Anlieferung des Geschäftshauses der Überbauung Rappentöri statt.

3.3 Freiraum

Die Umgebungsgestaltung fungiert als verbindendes Element zwischen Zentrum und Naherholungsgebieten und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten sowohl für die Bewohner und Arbeitnehmer im Wirkungsbereich der Planung als auch für die Öffentlichkeit.

Wie die Überbauung soll auch die Aussenraumgestaltung auf dem Siegerprojekt basieren. Es wird eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung angestrebt, die auf die unterschiedlichen Charakteristika der verschiedenen Teilräume eingeht. Die Aussenraumgestaltung soll im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung in einem illustrierenden Umgebungsgestaltungsplan festgehalten werden. Im Rahmen der Arealentwicklung "Rappentöri" soll zudem der heute eingedolte Sulgenbach in einem neu anzulegenden Bett offen gelegt und erlebbar gemacht werden.

■ Langsamverkehrsverbindungen

Die Langsamverkehrsverbindungen sollen möglichst verträglich und harmonisch in den Landschaftsraum und in die topographische Situation eingebettet werden. Der Rappentöriweg wird als identitätsstiftendes Element erhalten. Entlang des offen gelegten Sulgenbachs soll ein neuer, unbefestigter Spazierweg realisiert und damit eine direkte Verbindung vom Zentrum ins Grüne geschaffen werden, die unabhängig ist von der Stapfenstrasse.

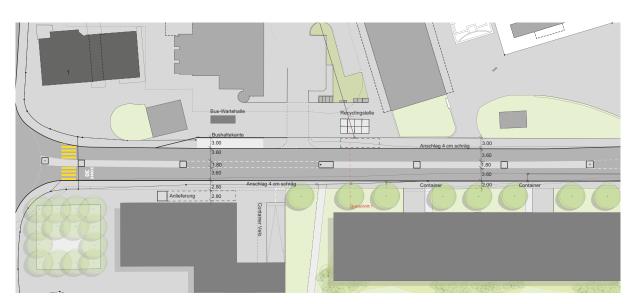


Abbildung 4: Auszug aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Untere Stapfenstrasse (Quelle metron 2015)

3.4 Längenprofil Sulgenbach

Als Grundlage für den Projektwettbewerb wurde 2012 vom Ingenieurbüro Basler & Hofmann West AG eine Machbarkeitsstudie zur Offenlegung des Sulgenbachs erstellt. Diese macht allgemeine Aussagen wie der Sulgenbach offengelegt werden könnte. Für die Beurteilung der Machbarkeit der Bachöffnung, als Grundlage für die Überbauungsordnung, wurde ein Revitalisierungsprojekt mit vier Varianten zur Linienführung des Sulgenbachs mit Nutzwertanalyse ausgeführt.

Für die geplante Offenlegung des heute eingedolten Sulgenbachs wurde für die Bestvariante ein entsprechendes Längenprofil erarbeitet. Das Projekt sieht vor, den Bach auf der gesamten Strecke von rund 400 m offen zu legen, wobei die Gestaltung des Gewässerraums und des Gerinnes je nach Abschnitt unterschiedlich ausgestaltet wird. Als Bemessungsgrundlagen wurden folgende Abflüsse definiert:

Maximaler Abfluss HQmax = 500 l/s Nieder- Mittelwasserabfluss NQ-MQ = 30 l/s bis 100 l/s Auslegung Sulgenbach Qdim = 200 l/s

Der offen gelegte Sulgenbach wird auf den Abfluss von 200 l/s ausgelegt, ab 200 l/s springt das Trennbauwerk am Start der Offenlegung an (Überlastfall) und das überschüssige Wasser wird in die bestehende Bachleitung zurückgeführt. Das Gerinne weist auf der gesamten Strecke ein gleichmässiges Gefälle auf. Der Gewässerraum misst 11 m. Bei Wegquerungen wird der Sulgenbach unterhalb des Weges in einem Maulprofil mit Sohlsubstrat durchgeführt. Westlich des Rappentöriwegs wird der Sulgenbach in ein Einlaufbauwerk geführt, im Schutz eines Einlaufrechens gefasst und anschliessend durch einen Wirbelfallschacht in einer Leitung bis zum Schacht der bestehenden Bachleitung zurückgeführt. Die Wiedereindolung des Bachs liegt in seiner Lage. Der Sulgenbach verläuft

durch das Zentrum von Köniz und kann in diesem Bereich aus technischen und funktionalen Gründen nicht offen geführt werden. Für den Bau und Unterhalt der Leitung soll zwischen Einlaufbauwerk und Schacht ein 3.0 m breiter Korridor freigehalten werden. Wie im Längenprofil ersichtlich ist, quert der projektierte Sulgenbach mehrere Elektroleitungen, Wasserleitungen und Kabelkommunikationsleitungen, welche vor der Offenlegung des Sulgenbaches umgelegt oder tiefergelegt werden müssten.

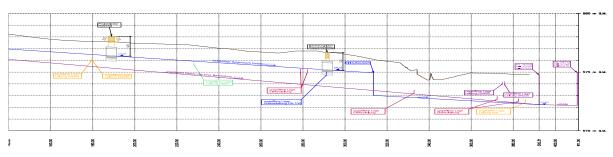


Abbildung 5: Auszug aus dem Längenprofil Sulgenbach (Quelle IUB 2015)

4 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung

4.1 Zone mit Planungspflicht ZPP

Nutzungsplan

Die ZPP Nr. 5/9 "Rappentöri" ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die ZPP Nr. 5/4 "Zentrum Köniz" mit der Ersatzordnung Dorfzone und die ZöN Nr. 5/35 "Schlossmatte". Ausserhalb ihres Wirkungsbereichs wird der angrenzende Teil der ZPP Nr. 5/4 mit Ersatzordnung Dorfzone in die Kernzone Bauklasse IIb umgezont. Die Nutzungsbeschränkung Na 60 (Beschränkung des Anteils Nichtwohnnutzung auf höchstens 60%) wird in diesem Bereich aufgehoben. In der Ortsplanungsrevision werden sowohl die Dorfzone wie auch die Nutzungsbeschränkung Na 60 für die gesamte Gemeinde aufgehoben. Die Aufzonung in die Bauklasse IIb erfolgt, da einige der bestehenden Gebäude die maximale Gebäudelänge von 25 m in der Bauklasse IIa überschreiten. Der Rappentöriweg wird im Bereich der Grünzone dem Strassenareal zugeteilt.

Der übrige Bereich der ZöN Nr. 5/35 wird in die Grünzone umgezont.

Die ZPP Nr. 5/9 ist aufgrund der unterschiedlichen Vorschriften zu Art und Mass der Nutzung in die beiden Sektoren A und B eingeteilt.

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

Die ZPP selbst stellt die Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung als Teil des Zentrums von Köniz sicher. Zudem soll ein ökologisch wertvoller und gestalterisch ansprechender Übergang von der Siedlung zur angrenzenden Grünzone sowie dem offengelegten und revitalisierten Sulgenbach geschaffen werden.

Inhalt der Vorschriften sind die Definition von Planungszweck, Art und Mass der Nutzung und Gestaltungsgrundsätzen zu Topografie und Aussenraum. Zudem enthalten sie Bestimmungen bezüglich Abstellplätzen, Erschliessung, öffentlichen Fusswegen und der Umlegung des Sulgenbachs.

■ Sektor A

Im Sektor A sind Wohnnutzung, Detailhandelseinrichtungen, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- sowie Beherbergungsbetriebe zulässig, wobei die Erdgeschosse publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten bleiben. Mit dieser Bestimmung sollen die Bespielung des angrenzenden Aussenraums sowie die Anbindung der Bauten an das Zentrum sichergestellt werden.

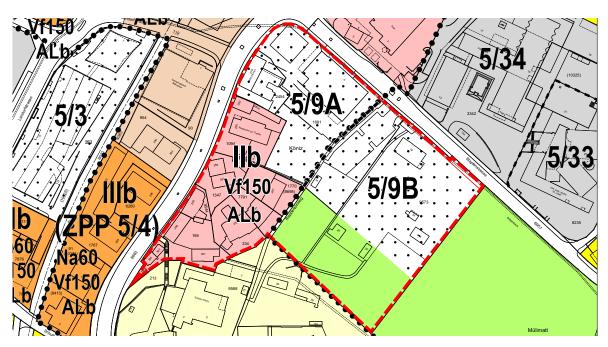


Abbildung 6: Nutzungsplan neu

Insgesamt können im Sektor A neben dem bestehenden Gastgewerbe-/Beherbergungsbetrieb maximal 5'850 m² und minimal 5'000 m² Geschossfläche oberirdisch realisiert werden. Die oberirdische Geschossfläche umfasst alle Geschossflächen die im Mittel mehr als 1.50 m über das massgebende Terrain hinausragen und nicht Flächen von Klein- und Anbauten sind. Die unterirdische Geschossfläche wird nicht begrenzt. Im Sektor A stehen maximal 4'000 m² Geschossfläche für Detailhandelseinrichtungen zur Verfügung, wovon maximal 1'000 m² für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs genutzt werden können. Diese Flächen können sowohl ober- als auch unterirdisch erstellt werden.

Die Gebäude dürfen maximal sieben Geschosse aufweisen. Diese Vorgabe richtet sich nach dem Siegerprojekt JANUS. Die Differenzierung aus dem Siegerprojekt, wonach der vordere Bereich des Kopfbaus mit seinen fünf Geschossen die Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung am Platz aufnimmt und der hintere Teil des Kopfbaus mit seinen sieben Geschossen einen städtebaulichen Akzent setzt, ohne dabei die räumlichen und visuellen Beziehungen zwischen dem Zentrum Köniz und dem grosszügigen Freiraum im Sektor B zu beeinträchtigen, wird im Rahmen der Überbauungsordnung gesichert. Das Siegerprojekt dient in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Beilage.



Abbildung 7: Visualisierung Siegerprojekt

Für den bestehenden Gastgewerbe-/Beherbergungsbetrieb gelten die baupolizeilichen Masse des Bestands (erhaltenswerter Bau). Untergeordnete Erweiterungsbauten sind unter bestimmten Bedingungen zulässig. Der bestehende öffentliche Platz muss erhalten bleiben.

Sektor B

Der Sektor B ist der Wohnnutzung vorbehalten. Maximal 20% der oberirdischen Geschossfläche kann für Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, wie beispielsweise Ateliers, vorgesehen werden. Abgestimmt auf das Siegerprojekt können in diesem Bereich maximal fünf Vollgeschosse realisiert werden. Für die oberirdische Geschossfläche wird eine Bandbreite zwischen 5'100 m² und 5'900 m² festgelegt. Die unterirdische Geschossfläche wird nicht begrenzt.

■ Gemeinsame Bestimmungen

Für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll das Siegerprojekt in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Beilage dienen.

Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird die Anzahl Parkplätze im Wirkungsbereich der ZPP auf 129 beschränkt. Davon müssen mindestens 60 Parkplätze rund um die Uhr öffentlich zugänglich sein. Die Parkierung soll in einer unterirdischen Einstellhalle zusammengefasst werden. Die Parkplätze können den einzelnen Nutzungen frei zugeordnet werden. Dafür wird die zulässige Anzahl Fahrten auf das maximale Mass von 1'150 Fahrten pro Tag beschränkt. Diese Regelung erlaubt Flexibilität bei der Aufteilung der Parkplätze auf die einzelnen Nutzungen unter gleichzeitiger Einhaltung der festgelegten Maximalzahl der Fahrten. Für den Fall, dass diese Vorgabe nicht eingehalten wird, werden in den Überbauungsvorschriften Massnahmen und Abgaben festgelegt.

Der bestehende Rappentöriweg zwischen Stapfenstrasse und Schloss muss gesichert werden. Zudem soll ab dem Bläuackerplatz Richtung Osten entlang des neu offen geführten Sulgenbachs ein öffentlich zu gänglicher Fussweg erstellt werden. Im Süden der Überbauung soll ein grosszügiger Grünraum erhalten bleiben und der Sulgenbach geöffnet sowie naturnah gestaltet werden. Innerhalb des aufgewerteten Aussenraums soll ein öffentlicher Spielplatz realisiert werden.

Die Energievorschriften richten sich nach den neuen Bestimmungen der kantonalen Energieverordnung über den gewichteten Energiebedarf und verschärfen diese um zehn Prozent.

5 Raumplanerische Interessenabwägung

5.1 Raumordnung

Abstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen

Die Grundversorgung von Bevölkerung und Wirtschaft mit Gütern des täglichen und wöchentlichen Bedarfs ist eine wichtige Funktion, welche das Gemeindezentrum gemäss Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) zu erfüllen hat. Das Gemeindezentrum soll als Ort der Identität und der Begegnung gepflegt und aufgewertet werden. Das Zentrum soll für kulturelle, bildende, kirchliche, politische und gesellschaftliche Veranstaltungen und Anlässe erhalten bleiben und gefördert werden.

Der Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) definiert zudem, dass die Gemeinde ein moderates Bevölkerungswachstum und einen Zuwachs an Arbeitsplätzen anstrebt. Als zentrale Strategie wird die Innenentwicklung definiert, d.h. eine bauliche Entwicklung möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes, wo die nötige Infrastruktur bereits besteht.

Mit der Arealentwicklung Rappentöri werden diese Zielsetzungen erfüllt. Die konkreten Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Bereich Rappentöri sind im Massnahmenblatt S3-05-07 behördenverbindlich festgehalten. Die dort ausformulierten übergeordneten Zielsetzungen lauten:

- Städtebauliche Entwicklung als Dienstleistungsund Wohnstandort.
- Verdichtung und Ergänzung des Zentrumsbereichs
- Stadträumlicher Abschluss des Bläuackerplatzes und räumlicher Abschluss des Köniztales.
- Förderung eines qualitativ hochwertigen Wohnungsbaus auf gemeindeeigenen Parzellen.
- Wahrung des bedeutsamen Orts- und Landschaftsbildes (Schlossberg; Ausläufer Köniztal).
- Freihaltung eines grosszügigen Grünraumes im Bereich Mühlimatt – Schlossareal.
- Schaffung einer Fuss- und Radwegverbindung Muhlernstrasse – Stapfenstrasse.

Haushälterische Nutzung des Bodens

Die heutige ZöN 5/35 mit einer Fläche von $11'230~\text{m}^2$ wird zum grösseren Teil (7260 m²) der ZPP 5/9 und zum kleineren Teil der Grünzone (3970 m²) zugewiesen.

Für die Umzonung in die ZPP ist der Baulandbedarf Wohnen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans zu bestimmen. Der theoretische Wohnbaulandbedarf für Köniz beträgt 58.1 ha¹. Köniz weist eine Raumnutzerdichte von 99 Raumnutzer pro Hektare² auf und übertrifft somit die Mindestdichte von 85 RN/ha. Somit sind keine Nutzungsreserven in Abzug zu bringen. Die Bauzonenreserven in den Wohn-Misch- und Kernzonen betragen 35.2 ha³. Somit beträgt der tatsächliche Wohnbaulandbedarf 22.9 ha.

Die gemäss Massnahmenblatt A_07 "Siedlungsentwicklung nach innen" geforderten Nachweise zu den Innenentwicklungspotenzialen und die daraus abgeleiteten Entwicklungsziele sind im Richtplan Raumentwicklung abgehandelt.

Die in den ZPP-Vorschriften zugelassenen oberirdischen Geschossflächen (GFo) ergeben eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von ca. 1.8. Die festgelegten minimalen GFo ergeben eine GFZo von ca. 1.5. In diesen Berechnungen wurde die öffentliche Grünfläche nicht zur anrechenbaren Landfläche gezählt. Damit wird die gemäss Massnahmenblatt A_01 geforderte Mindestdichte für neue Wohn-, Misch- und Kernzonen im urbanen Kerngebiet von 0.8 deutlich übertroffen.

¹ Amt für Gemeinden und Raumordnung, 02.09.15

² Amt für Gemeinden und Raumordnung, 02.09.15

³ Planungsabteilung 12.11.15

Orts- und Landschaftsbild

Auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind im Nutzungsplan Ortsbildschutzgebiete und im Schutzplan die entsprechenden schützenswerten Baugruppen und Landschaften ausgeschieden. Im Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde, Teilplan Siedlung, Landschaft, Naherholung ist das Rappentöri im Bereich der Parzellen 1691 und 9573 als prioritärer Wohn- und Arbeitsschwerpunkt S1-05-01 sowie Interventionsgebiet Siedlung S3-05-07 ausgeschieden. Das Areal grenzt an das Ortsbildschutzgebiet ums Schloss.

Die ZPP tangiert am Rand das archäologische Schutzgebiet Kirche und Schloss Köniz. Im Wirkungsbereich der ZPP befindet sich zudem eine archäologische Verdachtsfläche. Bei archäologischen Untersuchungen in der Kirche konnte ein frühmittelaterliches Gräberfeld des 7./8. Jh. dokumentiert werden. Es ist möglich, dass auch Reste der zugehörigen Siedlung im Perimeter der ZPP enthalten sind. Aus diesem Grund sind Interventionen des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern (z.B. Sondierungen oder Begleitung der Bodeneingriffe bzw. Grabungen) vor und/oder während der künftigen Bauarbeiten möglich.

Im Vergleich zur heute rechtsgültigen ZöN wird der Schlosshügel und somit das ganze Schlossareal aufgrund der neu ausgeschiedenen Grünzone planungsrechtlich besser geschützt. Auch die bestehende Landschaft wird mit der Revitalisierung des Sulgenbachs und durch die Setzung der Bauten entlang der Stapfenstrasse bedeutend aufgewertet. Gleichzeitig schafft der Freiraum eine Zäsur zwischen der neuen Überbauung Rappentöri und der westlich angrenzenden Baugruppe A gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege mit Schloss und Kirche.

Mit der geplanten Überbauung des Rappentöri wird das Areal funktional und städtebaulich gestärkt. Dadurch schafft das aus städtebaulicher und siedlungsplanerischer Sicht wichtige Gebiet den Anschluss an die angrenzende Zentrumsentwicklung. Mit der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens und der anschliessenden Erarbeitung der Nutzungsplanung auf der Grundlage des Siegerprojekts wird eine hohe Qualität der Überbauung sowie eine gute Einordnung in das Ortsbild sicher gestellt. Die in der Höhe abgestuften Baukörper reagieren angemessen auf die bestehende Siedlungsstruktur und insbesondere das

geschütze Schloss-Ensemble.

Das Hotel Sternen (nur Gebäudeteil mit Hausnummer 279) ist gemäss kantonalem Inventar und dem kommunalem Schutzplan Bauten als erhaltenswert eingestuft. Die ZPP sichert die heutigen Gebäudeabmessungen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der Erschliessung des Areals über eine Zu- und Wegfahrt direkt in die Einstellhalle und durch den Verzicht auf oberirdische Parkplätze kann die Überbauung mehrheitlich vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden. Die neuen Nutzungen werden jedoch gegenüber der heutigen Situation zu Mehrverkehr auf der Stapfenstrasse führen.

■ Fahrtenaufkommen

Die folgende Tabelle weist die ungefähre Berechnung des **durch die Neubauten** zu erwartenden Fahrtenaufkommens pro Parkplatz aus:

Nutzung	PP	Umschlag/ Tag	Fahrten/ Tag	Fahrten total/Tag
Verkauf täg- licher Bedarf (Detailhandel- seinrichtung)	35	7.5	15	525
Dienstleistung/ Verkauf/ Gewerbe	59	4.5	9	531
Wohnen	29	1.5	3	87
				1'143 Fahrten total/Tag

Im Siegerprojekt sind rund 58 Wohnungen vorgesehen. Für die Berechnung wird die Annahme getroffen, dass pro Wohnung 0.5 Parkplatz zur Verfügung gestellt wird, der im Schnitt 3 Fahrten pro Tag generiert. Bei den Parkplätzen für die Dienstleistungs-, Verkaufsund Gewerbenutzungen wird davon ausgegangen, dass sie im Schnitt 9 Fahrten pro Tag generieren. Das höchste Verkehrsaufkommen wird mit durchschnittlich 15 Fahrten durch die Parkplätze der Verkaufsnutzung (Detailhandelseinrichtungen) für den täglichen Bedarf generiert. Die Annahme der Fahrten basiert auf Erfahrungswerten der Gemeinde.

■ Fahrtenpotenzial Detailhandelseinrichtungen

Unter der Annahme, dass insbesondere die Verkaufsnutzung mehr als nur die pro Parkplatz berechneten Fahrten generiert, wurde das Fahrtenpotenzial der Verkaufsnutzung noch zusätzlich anhand von Erfahrungswerten der Fahrten pro m² Geschossfläche abgeschätzt.

Gemäss den Erfahrungswerten des beco ist für Detailhandelseinrichtungen pro 100 m² Geschossfläche mit 21 bis 48 Fahrten zu rechnen. Bei 1'000 m² Geschossflächen entspricht dies 210 bis 480 Fahrten. Der Vergleich mit der Abschätzung pro Parkplatz zeigt, dass für die Detailhandelseinrichtungen mit einem Fahrtenaufkommen von rund 500 Fahrten zu rechnen ist. Ähnliche Werte werde auch mit der Berechnung gemäss dem Berechnungsmodell der VSS⁴ erreicht.

Die Erfahrung der Gemeinde mit dem Fahrtenaufkommen bestehender Detailhändler im Zentrum zeigt, dass die Abschätzung der Fahrten pro Quadratmeter die tatsächlichen Verhältnisse relativ gut widerspiegelt.

Gestützt auf diese Annahmen wird durch die neuen Nutzungen ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 1'150 Fahrten generiert. Gegenüber der heutigen Situation (ca. 500 Fahrten/Tag) bedeutet dies eine Zunahme um ca. 650 Fahrten/Tag.

■ Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten

Dank der zentralen Lage profitiert das Rappentöri von Synergien mit den umliegenden Zentrumsfunktionen, da die verschiedenen Geschäfte und Dienstleistungen im Zentrum in Fussdistanz in unmittelbarer Nähe erreicht werden können.

Das Rappentöri ist mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Die Buslinien 10 (Ostermundigen – Schliern), 16 (Köniz Zentrum – Gurten Gartenstadt) und 631 (Köniz Bahnhof – Riggisberg) sowie die S-Bahn S6 (Bern – Schwarzenburg) halten in unmittelbarer Nähe. Das Areal befindet sich dementsprechend in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse B.

Neuste Auswertungen des Mikrozensus Verkehr 2010 für Köniz⁵ zeigen für die Schwarzenburgstrasse im Zentrum von Köniz einen Modalsplit von ca. 16% Langsamverkehr (Velo- und Fussverkehr), ca. 64% ÖV und ca. 20% MIV. Der ÖV-Anteil ist im Zentrum von Köniz überdurchschnittlich. Zusätzlich ist die Gemeinde an der Erarbeitung einer Langsamverkehrsstrategie, um den Veloverkehr in der Gesamtgemeinde noch verstärkt zu fördern und den Modalsplit bis im Jahr 2030 zugunsten des Langsamverkehrs und des ÖV zu entwickeln.

Massnahmen zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens

In den ZPP-Vorschriften werden zum Einen die Parkplätze begrenzt, zum Anderen wird die Anzahl Fahrten plafoniert. Damit können die Parkplätze flexibel auf die Nutzungen aufgeteilt werden, ohne dass die Belastung für das Netz übermässig wird. Zudem sind von den insgesamt für Verkaufsnutzungen vorgesehenen 4'000 m² Geschossfläche maximal 1'000 m² für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs zulässig. Erfahrungsgemäss generiert insbesondere diese Art von Verkauf einen hohen DTV.

Zur Sicherung dieser Vorgaben bzw. der Einhaltung des maximalen DTV werden im Rahmen der Überbauungsordnung konkrete Massnahmen und Abgaben definiert, die durch die Betreiber der Parkplätze bei wiederholter Überschreitung ergriffen resp. entrichtet werden müssen. Erweisen sich die Abgaben als nicht zielführend, kann die Gemeinde Nutzungseinschränkungen erlassen.

Die Erhaltung des Rappentöriwegs sowie die Schaffung der neuen Fusswegverbindung entlang des revitalisierten Sulgenbachs ermöglicht neue, direkte Wege in das Naherholungsgebiet respektive ins Dorfzentrum und schafft die Anbindung des Areals an die bestehende Siedlung.

⁴ VSS: Parkieren. Verkehrsaufkommen von Parkierungsanlagen von Nicht-Wohnnutzungen. 2013.

⁵ INTERFACE: Velonutzung in der Gemeinde Köniz. Auswertung des Mikrozensus Verkehr 2010 zuhanden der Gemeinde Köniz, Abteilung Verkehr und Unterhalt. 30 06 2016

5.2 Umwelt

Luft

Der heutige DTV auf der Stapfenstrasse ist im unteren Bereich im Abschnitt zwischen Kreisel bis zur Einmündung in die Coop-Einstellhalle mit rund 5'000 Fahrten/ Tag doppelt so gross wie weiter oben im Abschnitt ab Einmündung Coop-Einstellhalle Richtung Blinzern (2'500 Fahrten/Tag).

Gemäss «Arbeitshilfe zur Berechnung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung» (2015) der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion ergibt sich für den unteren Abschnitt der Stapfenstrasse eine Belastbarkeit von 3'010 Zusatzfahrten pro Tag, für den oberen Abschnitt eine Belastbarkeit von 3'260 Zusatzfahrten pro Tag.

Der DTV auf der Schwarzenburgstrasse beläuft sich heute im Abschnitt zwischen Bläuackerplatz und Einmündung Sonneneweg auf 14'600 Fahrten/Tag, im Abschnitt zwischen Bläuackerplatz und Abzweigung Muhlernstrasse auf 16'200 Fahrten/Tag. Gemäss der Arbeitshilfe der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion ergibt sich für die Schwarzenburgstrasse auf dem Abschnitt bis zum Sonnenweg eine zusätzliche Belastbarkeit von 2'060 Fahrten/Tag, für den Abschnitt bis zur Muhlernstrasse eine Belastbarkeit von 1'910 Zusatzfahrten/Tag.

Das Vorhaben wird gegenüber heute einen voraussichtlichen Mehrverkehr von ca. 650 DTV generieren und die Luft somit nicht übermässig belasten.

Lärm

Betreffend der Lärmempfindlichkeitsstufen wird gegenüber dem alten Zustand keine Veränderung vorgenommen. Im Sektor A am Bläuackerplatz gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im Sektor B die ES II. Der Lärmbelastung durch den Verkehr am Bläuackerplatz wird mit Massnahmen im Fassadenbau und einer entsprechenden Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume Rechnung getragen. Im Bereich der Anlieferung werden im Baubewilligungsverfahren entsprechende Lärmschutzmassnahmen getroffen. Die Wohnungen im Baubereich B sind gegen Westen ausgerichtet. Die Nachbarschaft wird aufgrund des

zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht unzulässig mit Immissionen belastet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden.

Energie

Auf die grundeigentümerverbindliche Festschreibung des gemäss Richtplan Energie vorgesehenen Energieträgers Geothermie/Erdwärme wird bewusst verzichtet, da die Nutzung gemäss Geoportal des Kantons Bern im Gebiet Rappentöri nicht zulässig ist.



Abbildung 8: Auszug aus dem Geoportal des Kantons: grün: Erdwärmesonden erlaubt, rot: Erdwärmesonden verboten

5.3 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Die Überbauung des heute noch zu grossen Teilen unüberbauten, zentralen Areals bietet die Chance, den Standort mit einer qualitativ hochwertigen Bebauung aufzuwerten, angemessen zu verdichten, landschaftlich zu stärken, an die angrenzende Zentrumsentwicklung anzuschliessen und respektvoll mit dem angrendenzenden Schlosshügel und dem Schlossareal umzugehen. Durch die bewusste Begrenzung der Parkplätze im Planungsperimeter sowie der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann der Mehrverkehr auf dem angrenzenden Strassennetz auf einem verträglichen Niveau gehalten werden. Die Neugestaltung der Umgebung sowie die Öffnung des Sulgenbachs schaffen die Verbindung zwischen dem urbanen Siedlungskern und den Naherholungsgebieten.

Die vorliegende Planung wird den Zielen des kommunalen Richtplanes (RP REGG) gerecht. Durch die städtebauliche Entwicklung und Verdichtung des Rappentöris wird das Dorfzentrum funktional und städtebaulich weiter aufgewertet und Richtung Köniztal abgeschlossen. Gleichzeitig kann durch die Konzentration der Bauten am Bläuackerplatz und entlang der Stapfentstrasse ein grosszügiger, qualitativ hochwertiger Grünraum freigespielt werden, der zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt. Die Schaffung des Fuss- und Radweges von der Stapfenstrasse zur Muhlernstrasse wird in einem separaten Verfahren geregelt. Die Arealentwicklung "Rappentöri" ermöglicht eine an diesem Standort aus raumplanerischer Sicht zu begrüssende, verdichtete und qualitativ hochwertige Überbauung mit aufgewertetem Aussenraum.

6 Planungsrechtliches Verfahren

6.1 Ordentliches Verfahren

Für die ZPP muss ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchgeführt werden. Die ZPP erfordert eine Gemeindeabstimmung an der Urne.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Am 9. September 2015 fand im Gemeindehaus eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Die Planungsinstrumente und die weiteren Unterlagen lagen zwischen dem 9. September und dem 30. Oktober 2015 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde einreichen. Insgesamt wurden 20 Eingaben eingereicht. Die Mitwirkung und die daraus resultierenden Änderungen an der vorliegenden Planung sind in einem separaten Bericht erläutert und zusammengefasst.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die ZPP im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Anschliessend wurde die ZPP gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt. Die Bereinigung umfasste im Wesentlichen folgende Punkte:

■ Nutzungsplan

- Der Rappentöriweg wird neu dem Strassenareal zugeordnet.
- Das Titelblatt und die Genehmigungsvermerke wurden bereinigt.

Baureglement

Da sich der bestehende Betrieb Sternen im Perimeter der ZPP befindet, müssen die ZPP-Vorschriften zu diesem erhaltenswerten Bau Bezug nehmen. Entsprechend wird der Sektor A mit einer Bestimmung über das Nutzungsmass des bestehenden Sternen ergänzt. Für die Nutzungsart gelten die in Art. 2.1 definierten Grundsätze.

- Im Rahmen der laufenden Revision des Baugesetzes (voraussichtliches in Krafttreten im 1. Quartal 2017) wird der Begriff der Verkaufsfläche durch jenen der Detailhandelseinrichtungen ersetzt. Aus diesem Grund wurde der Begriff der Verkaufsfläche auch aus den ZPP-Vorschriften gestrichen und durch Detailhandelseinrichtungen ersetzt.
- Die Fläche der Detailhandelseinrichtungen wird durch die Geschossfläche definiert. Der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs wurde im Hinblick auf die Einhaltung des Fahrtenaufkommens auf 1'000 m² Geschossfläche beschränkt.
- Art. 3.2 wurde hinsichtlich der Verbindlichkeit des Siegerprojekts angepasst. Das Projekt dient in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Beilage. Die wichtigsten Inhalte werden mit der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich gesichert.
- Die Bestimmungen zur Bestockung des Sulgenbachs wurden zugunsten der Biodiversität mit der Bestimmung ergänzt, dass die Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Arten erfolgen muss.
- Art. 4.7 wurde an die neue kantonale Energieverordnung angepasst.

■ Raumplanungsbericht

Da die ZPP die Grundlage für die Überbauungsordnung darstellt, wurden die beiden Verfahren zur Änderung der Grundordnung und der Überbauungsordnung entflochten. Aus diesem Grund wurde für die Änderung der Grundordnung ein separater Raumplanungsbericht verfasst.

Gemäss Fachbericht vom 18. Mai 2016 verlangt das beco einen vertieften Nachweis für das Einhalten der Fahrtenobergrenze von 1'150 Fahrten. Insbesondere der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs verursacht erfahrungsgemäss ein grosses Fahrtenaufkommen. Nach Rücksprache mit dem beco wurde deshalb die Bestimmung zu den Detailhandelseinrichtungen dahingehend angepasst, dass die Fläche für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs auf 1'000 m² begrenzt. Der Fahrtennachweis im Raumplanungsbericht wurde entsprechend vertieft und die Argumentation ergänzt.

Raumplanungsbericht – Auflage

6.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnte von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind fünf Einsprachen sowie eine Rechtsverwahrung eingereicht worden. Der Archäologische Dienst des Kantons Bern hat zudem eine Ergänzung des Erläuterungsberichts gewünscht (vgl. Ziff. 5.1).

6.5 Beschluss, Genehmigung und Umsetzung

Nach der Beschlussfassung durch das Gemeindeparlament wird die ZPP den Stimmberechtigten zur Urnenabstimmung unterbreitet. Die UeO wird durch den Gemeinderat erlassen. Das AGR entscheidet anschliessend im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.