Gemeinde
Köniz

Direktion Planung + Verkehr
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

Genehmigungsexemplar

ZPP Nr. 2/4
"Areal Station Wabern"

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK

Das Dossier beinhaltet:
- Nutzungsplanänderung, Pläne Nr. 16 und 26
- Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
- Schutzplanänderung, Pläne Nr. 16 und 26
- Baulinienplanänderung, Pläne Nr. 16.4 und 26.2

Weitere Unterlagen:
- Raumplanungsbericht
- **Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK „Areal Station Wabern“**
- Masterplan „Areal Station Wabern“ (Bericht und Karte)

6. November 2019 bor/tst

Köniz, Der Gemeindeplaner

Abteilung

Planungsabteilung Gemeinde Köniz
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

www.koeniz.ch
plak@koeniz.ch

Projektleitung

Raymond Borle, Gemeindeplaner Stv.
Tino Tscharner, Siedlungsplaner

Datei

P:\3 Raumordnung\3.4 Baurechtliche Grundordnung\3.4.2 Arealplanungen und -entwicklung\3.4.2.2 Wabern West\Areal Station Wabern\33 Erlassverfahren Auflage\Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK\191106 BEK ZPP Station Wabern G

Version

Köniz, 12. November 2019

Einleitung

Zielformulierung

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) "Areal Station Wabern" beschreibt die erwarteten Ergebnisse der Folgeplanungen, resp. den künftigen, gewünschten Zielzustand des "Areals Station Wabern". Verwendet wird dabei die sprachliche Zeitform Präsens und des Präteriums.

Stellenwert Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) "Areal Station Wabern" illustriert alle massgebenden Rahmenbedingungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 2/4 "Areal Station Wabern", verortet diese, zeigt die im Rahmen der (Teil-)Überbauungsordnung zu erbringenden Nachweise auf und dient der Gemeindeverwaltung als Grundlage zur Beurteilung der ausgearbeiteten (Teil-) Überbauungsordnung. Die präzisen, verbindlichen Lagen der einzelnen Inhalte werden im Rahmen der (Teil-)Überbauungsordnung bestimmt.

Verbindlichkeit

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) wird durch den Gemeinderat beschlossen und ist für die Gemeindeverwaltung verbindlich.

Inhalte

Perimeter

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) gilt für das mit einer rot gestrichelten Linie umrandeten Gebiet.

Nutzung

EG mit pDV-Nutzung

An Lagen mit hohen Personenfrequenzen sowie städtebaulichen Schlüsselagen liegen im Erdgeschoss publikumsorientierte Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzungen (pDV). Im Gegensatz zu einer reinen Dienstleistungs- oder Wohnnutzung weisen diese Lagen eine überhohe Geschosshöhe auf. Der Anteil an pDV-Nutzung wurde bewusst auf einem Minimum gehalten, um dem Risiko eines Überangebots entgegenzuwirken. Die pDV-Nutzung dient der Sicherstellung der quartiernahen Nachfrage an Versorgung (öV-Haltestelle, Bahnhofquartier und umliegende Quartiere Areal Gurtenbrauerei sowie Morillongut) und schafft attraktive Begegnungsorte, welche die Arbeits- und Wohnqualität steigern sowie eine Umstrukturierung im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege' fördern.

Gemischte Nutzung, Vorrang Wohnen

An diesen Lagen sind gemischte Nutzungen mit mässig störenden Arbeitsaktivitäten und Wohnnutzung angesiedelt. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind durch attraktive Vorgartenbereiche und Terrainversätze vom öffentlichen Raum abgetrennt. Die Beeinträchtigung von Wohnnutzung durch die Nutzung des öffentlichen Raums (Lärmimmissionen, Einblicke und dgl.) sind nachweislich reduziert und auf einem Minimum gehalten.

In den Obergeschossen besteht ein Anteil an Wohnnutzung von mindestens 50%. Im Rahmen der (Teil-)Überbauungsordnung besteht die Möglichkeit abweichende Nutzungsanteile durch Nutzungsübertragungen festzulegen.

Gemischte Nutzung, Vorrang Dienstleistung

Gemischte Nutzungen mit maximal 50% Wohnnutzung und mässig störenden Arbeitsaktivitäten beleben das ehemalige Bahnareal. In Erd- und Sockelgeschossen ist Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Beeinträchtigung von Wohnnutzung durch die Nutzung des öffentlichen Raums (Lärmimmissionen, NISV, Einblicke und dgl.) sind nachweislich reduziert und auf einem Minimum gehalten.

Kultur- und Gewerbenutzung

Die ehemalige Brauereiwirtschaft ist als wichtiger historischer Identifikationspunkt des alten Dorfkerns von "Gross Wabern" für die Öffentlichkeit zugänglich. Öffentliche und kulturelle Nutzungen wie Restaurant, Bar, Theater, Konzertlokal, Quartiertreff u.dgl. leisten einen wichtigen Beitrag für das kulturelle Leben in und um Wabern, die Gemeinde Köniz und die angrenzenden Quartiere der Stadt Bern. Die öffentlichen und kulturellen Nutzungen werden durch, den Betrieben zugeordnete, Wohn- und Arbeitsnutzungen sowie bereits baubewilligten Nutzungen ergänzt.

Städtebau

Schützenswerte Bauten

Die gemäss Art. 10a BauG geschützte Baute(n) der ehemaligen Brauereiwirtschaft ist ein Baudenkmal von kulturellem, historischem und ästhetischem Wert. Sämtliche bauliche Massnahmen sind eng mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt.

Zusammen mit dem Nobshaus (Dorfstrasse 20), dem Hausgeviert aus der Heimatstilepoche an der Bahnhofstrasse ("Blockrandansatz Aegerter"), dem Stationsgebäude, und dem Saalihaus (Dorfstrasse 39) bei der Gurtenbahn-Talstation ist die Brauereiwirtschaft baulicher Zeuge einer Dorfgemeinschaft. Aufgrund der architekturhistorischen Qualität der Bausubstanz wurde das Gasthaus erhalten und der Saalbau schonungsvoll renoviert.

Der südlich an das Bühnenhaus angrenzende Anbau mit zwei Wohnungen wurde abgerissen und ersetzt. Der Ersatzneubau ordnet sich der bestehenden Baute der Brauereiwirtschaft unter, macht die ehemalige Nutzung des Bühnenhauses ablesbar und wertet den östlich vorgelagerten Aussenraum der Brauereiwirtschaft sowie die südlich angrenzende öffentliche Langsamverkehrsverbindung auf. Die Höhe eines Ersatzneubaus weist maximal dieselbe Höhe wie der bestehende First des Saalbaus auf.

Erhaltenswerte Bauten

Die erhaltenswerten Bauten des Hausgevierts aus der Heimatstilepoche bilden mit den südlich angrenzenden prägenden Bauten den Ansatz eines Blockrands und die konzeptionelle Grundlage der Planung "Areal Station Wabern".

Der Bestand wurde erhalten.

Prägende Bauten

Die prägenden Bauten des Hausgevierts aus der Heimatstilepoche bilden mit den nördlich angrenzenden erhaltenswerten Bauten den Ansatz eines Blockrands und die konzeptionelle Grundlage der Planung "Areal Station Wabern". Ersatzneubauten weisen mindestens ebenbürtige Qualitäten auf und berücksichtigen die festgelegten raumprägenden Kanten. Insbesondere werden mit den Ersatzneubauten die Strukturen des heutigen Blockrandansatzes wiederhergestellt, resp. in seiner Prägnanz verdeutlicht.

Als identitätsstiftendes, prägendes Gebäude ist das bestehende Stationsgebäude gestalterisch in die Entwicklung des ehemaligen Bahnareals integriert und wurde erhalten. Die Gestaltung von Stationsgebäude und Bahnhofplatz ist aufeinander abgestimmt.

Als wichtiger, der geschützten, ehemaligen Brauereiwirtschaft zugeordneter Freiraum, bleibt die Terrasse erhalten.

Raumprägende Kanten

Die einheitliche Raumkante des Blockrands prägt die öffentlichen Räume. Vorspringende Gebäudeteile ordnen sich der Raumkante unter und verunklären diese nicht. Abweichungen von den raumprägenden Kanten des BEK wurden bei Nachweis einer guten städtebaulichen Gesamtwirkung im Rahmen der (Teil-) Überbauungsordnung festgelegt.

Raumstruktur bahnhofaffine Nutzungen

Entlang der Perronanlage stellt eine durchegehend gestaltete, offene „Raumstruktur“ den Raumbedarf für bahnhofaffine Nutzungen sicher. Dabei werden die typischerweise bei Bahnhöfen anfallenden unterschiedlichen Dachfragmente (Dächer für wartende Bahnkunden, Velounterstände, Wartehallen usw.) unter einem durchgehenden Dach zusammengefasst und abgeschlossene Raumeinheiten in die Raumstruktur integriert. Die Raumstruktur ist dabei auf die gesamte Länge des Perrons gedacht. Die sorgfältige Abstimmung mit allen Bedürnissen der Nutzungen des öffentlichen Platzbereichs sind im Rahmen eines qualitativen Verfahrens erfolgt.

Bereiche für Bebauung

Die oberirdischen Hauptgebäude liegen in diesen Bereichen. Dabei sind die Gebäudelängen und Gebäudebreiten frei. Mit Ausnahme des Baubereichs für "gemischte Nutzung, Vorrang Dienstleistung", sind die Baubereiche pro Parzelle in der Fläche mindestens zu ⅔ mit raumprägenden Hochbauten überbaut. Die präzisen Lage der Bereiche für die Bebauung wurden in der (Teil-)Überbauungsordnung festgelegt.

Nur bei den Baubereichen für "gemischte Nutzung, Vorrang Wohnen" liegen ausserhalb der Baubereiche zusätzliche oberirdische Klein- und Nebenbauten sowie dem öffentlichen Raum oder den privaten/halböffentlichen/öffentlichen Nutzungen zugeordnete Aussenraumelemente und Ausstattungen.

Eckbaubereiche

Die Eckbaubereiche bilden die strukturbildende Grundlage der Blockrandüberbauung. Die Eckbaubereiche sind zwingend mit oberirdischen Hauptbauten überbaut und vertieft städtebaulich und architektonisch ausformuliert. Die minimal zulässige Geschossigkeit sowie der Nachweis einer hohen Qualität der städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung wurden im Rahmen der (Teil-)Überbauungsordnung definiert, resp. erbracht.

Anzahl Vollgeschosse / Fassadenhöhe

4 / 14

Die maximale Anzahl Vollgeschosse in den Baubereichen "gemischte Nutzung, Vorrang Wohnen" und "gemischte Nutzung, Vorrang Dienstleistung" beträgt vier, resp. drei Vollgeschosse. Attikageschosse sind ausgeschlossen. An Hauptbauten angrenzende, tiefer liegende Flachdächer sind bei Möglichkeit als private oder siedlungsinterne Aufenthalts- und Freiflächen gestaltet.

Höhenstaffelung

Die Hauptgebäude sind sorgfältig an den Höhenverlauf der angrenzenden öffentlichen Räume angepasst und für eine gute städtebauliche Gesamtwirkung in der Höhe gestaffelt. Abgrabungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Räume wurden vermieden.

Abzubrechende Bauten

Diese Bauten wurden zur Umsetzung der Planung "Areals Staion Wabern" abgebrochen.

Freiraum

Öffentlicher Platzbereich

Der öffentliche Platzbereich dient dem Aufenthalt der Quartierbewohnenden, der Öffentlichkeit und den Bahnnutzenden (z.B. öV-Umsteigeknoten, Drehscheibe Langsamverkehr, Marktnutzungen, öffentliche Parkierungen miV und Velo) sowie als erweiterte Nutz- und Interaktionsfläche der angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Der öffentliche Platzbereich hat hohe Aufenthaltsqualität mit mobilen und festen Sitzgelegenheiten, Spieleinrichtungen und dgl. Die Bereiche sind niveaugleich gestaltet und die durchlaufende Fahrbahn der neuen Bahnhofstrasse sorgfältig integriert. Einzelne ungedeckte oberirdische Parkfelder sind optimal in die Gesamtgestaltung integriert.

Innerhalb oder entlang der "offenen Raumstruktur" sind zur Aufwertung des öffentlichen Raums standortgerechte, raumprägende Hochstammbäume gepflanzt.

Siedlungsinterne und private Aussenräume

Der Bereich des Innenhofs ist stark durchgrünt. Er dient den siedlungsinternen und privaten Nutzungen als Aufenthalts- und Spielfläche sowie für die Realisierung der Spielfläche gemäss kantonaler Baugesetzgebung.

Halböffentliche Vorbereiche / private Aussenräume

Entlang der öffentlichen Räume liegen belebende Aussenraumnutzungen (Gastronomiebestuhlungen, Ausstellungsflächen, mobile Verkaufsflächen und dgl.) der angrenzenden Erdgeschosse mit Arbeitsnutzung. Im Erdgeschoss liegenden Wohnnutzungen, sind in diesem Bereich gut gestaltete und vom öffentlichen Raum klar abgetrennte, private Aussenräume zugeordnet.

Aufzuwertender Aussenraum

Der aufgrund der Höhenlage der Dorfstrassenbrücke unbefriedigende Übergang am südlichen Ende der Brauereiwirtschaft zum öffentlichen Raum wurde durch Rodung, Terrainanhebung, einer erhöhten Zugänglichkeit aus dem öffentlichen Raum und dgl. gestalterisch aufgewertet.

Entsorgung

Das ganze Quartier ist mit Unterflurentsorgungsanlagen ausgestattet. Die Standorte sind schlüssig in die Strassenraumgestaltung integriert. Eine sichere Bedienbarkeit ohne massgebliche Behinderung des Verkehrs sowie einer Ring-Erschliessung ohne unnötige Wendemanöver ist gewährleistet.

Verkehr

Neue Strassenführung

In der Verlängerung der Bondelistrasse erschliesst eine neue Basiserschliessung ("neue Bahnhofstrasse") das Bahnhofquartier.

Begegnungszone Tempo 20

Zur Quartieraufwertung (erhöhte Sicherheit, Lärmreduktion Vortritt für zu Fuss gehende) gilt im ganzen Perimeter Begegnungszone Tempo 20. Die Strassenraumgestaltung ist prioritär auf diese Nutzung ausgelegt. Alle Hauszufahrten im Perimeter sind ab einer Begenungszone Tempo 20 erschlossen.

Öffentliche Langsamverkehrsverbindung

Diese verbindet den Bahnhofplatz für Velofahrende und Zufussgehende mit der Talstation der Gurtenbahn sowie als Anbindung an die übergeordnete Langsamverkehrsachse Kehrsatz-Wabern.

Aufzuhebende Strasse

Die westliche Ausfahrt der "Erschliessungs-Schlaufe Kirchsstrasse" (Parzelle Nr. 7053) ist aufgehoben, die bestehende Strasse redimensioniert und als Begegnungszone Tempo 20 mit Wendemöglichkeit umgestaltet. Die ehemalige Ausfahrt ist dabei für Blaulichtorganisationen sowie im Ausnahmfall (Umzugsfahrzeuge und dgl.) befahrbar.

Am Ende der neuen Begegnungszone Tempo 20 ist im Innenhof eine Wendeanlage für PW's als siedlungsinterner Aufenhaltsbereich augestaltet und in den Aussenraum integriert.

Siedlungsinterne LV-Verbindung

Diese dient der siedlungsinternen Vernetzung für Fuss- und Veloverkehr.

Parkierung

Private Parkierungsanlagen für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte sind unterirdisch angeordnet und zusammengefasst. Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind entlang der Begegnungszonen Tempo 20 angeordnet und sorgflätig auf Strassen- und Aussenraumgestaltung abgestimmt.

oberirdische Parkierung Reisebus

Bei technischer Machbarkeit sind im Zusammenhang mit der Gurtenbahn entlang der öffentlichen Räume oberirdische Parkplätze für Reisebusse vorgesehen.

Haltestelle Bahnersatz / Bushaltestelle

Im öffentlichen Platzbereich ist eine Bushaltestelle eingeplant. Die Bushaltestelle genügt den Anforderungen für die spätere Anbindung einer ordentlichen Buslinie.

Öffentliche Werke

Öffentliche Werke

Im Planungsperimeter liegen massgebende öffentliche Werke. Namentlich öffentliche Leitungen des Wasserverbunds Region Bern AG (WVRB), die Sauberwasserleitung des Gurtenbachs sowie ein Abwasserkanal der Gemeinde.

Die geltenden Abstände und Auflagen sind zwingend einzuhalten. Im Rahmen der nachgelagerten (Teil-)Überbauungsordnungen ist der Erhalt zu sichern oder sind allfällige Umlegungen öffentlichrechtlich, privatrechtlich sowie planungsrechtlich zu klären und zu sichern.

Hinweise

Quartierentwicklung Etappe 2

Das westliche Ende des ehemaligen Bahnareals eignet sich aufgrund von Form und Lage zum heutigen Zeitpunkt kaum für eine qualitätsvolle bauliche Nutzung. Dieser Bereich soll zu gegebenem Zeitpunk in Bezug auf die städtebauliche Einbindung und optimale Vernetzung für den Fuss- und Veloverkehr gemeinsam mit der angrenzenden Überbauung Kirchstrasse Nr. 138-150 entwickelt werden.

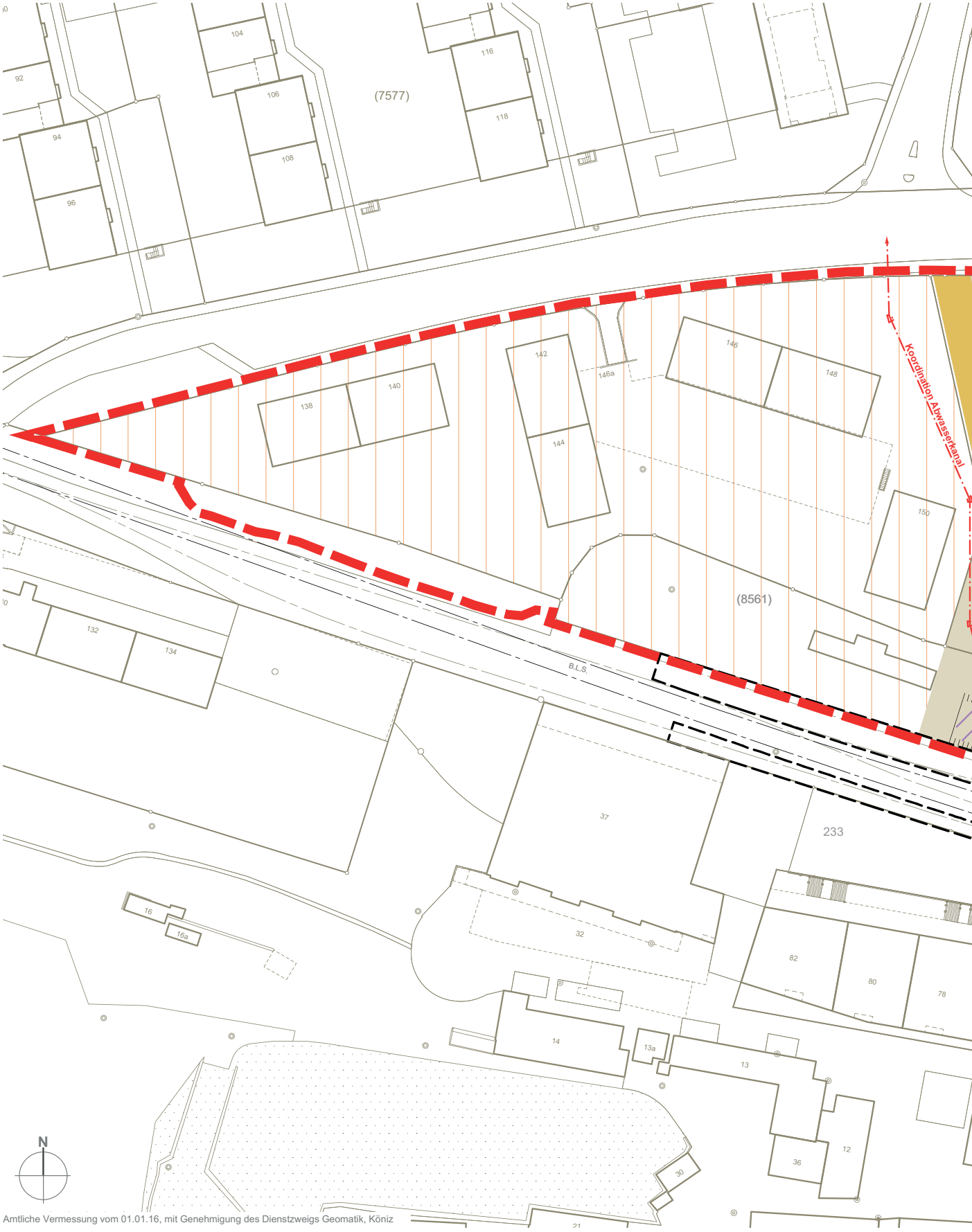
Bahnanlage

Gleisanlage

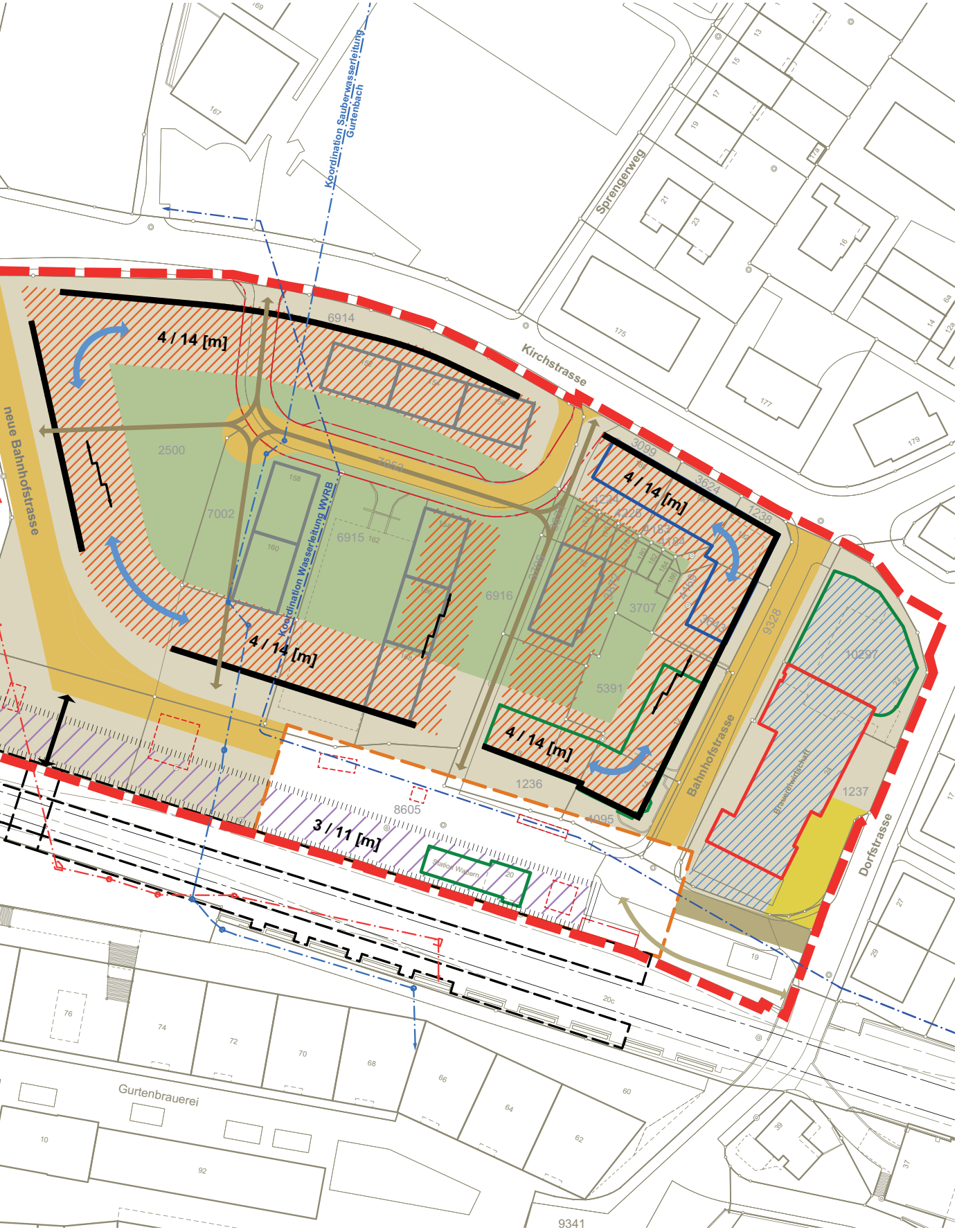
Perronanlage

Personenunterführung

Karte



Amtliche Vermessung vom 01.01.16, mit Genehmigung des Dienstzweigs Geomatik, Köniz


Koordination Sauberwasserleitung Gurtenbach
Sprengerweg
Kirchstrasse
neue Bahnhofstrasse
Koordination Wasserleitung WVRB
4 / 14 [m]
4 / 14 [m]
4 / 14 [m]
3 / 11 [m]
Bahnhofstrasse
Dorfstrasse
Brauereiwirtschaft
Gurtenbrauerei
Station Wagen
6914
2500
7002
6915
6916
3707
5391
3099
3624
1238
9328
10297
1236
1237
8605
4095
9341

Festlegungen

Perimeter Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK

Nutzungen

Gemischte Nutzung, Vorrang Wohnen

Gemischte Nutzung, Vorrang Dienstleistung

Kultur- und Gewerbenutzung

Erdgeschoss mit publikumsorientierter Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzung pDV

Städtebau

Schützenswerte Bauten (Art. 10a BauG)

Erhaltenswerte Bauten (Art. 10a BauG)

Prägende Bauten

Raumprägende Kanten

Raumstruktur bahnhofaffine Nutzungen

Bereiche für Bebauung

Eckbaubereiche

4 / 14 Anzahl Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Höhenstaffelung

Abzubrechende Bauten

Freiraum

Öffentlicher Platzbereich

Siedlungsinterne und private Aussenräume

Halböffentliche Vorbereiche/private Aussenräume

Aufzuwertender Aussenraum

Verkehr

Begegnungszone Tempo 20

Öffentliche Langsamverkehrsverbindung

Aufzuhebende Strasse und Fussgängerunterführung

Siedlungsinterne Langsamverkehrsverbindung

Öffentliche Werke

Leitungen WVRB / Gurtenbach / Abwasser

Hinweise

Gleisanlage

Perronanlage

Personenunterführung

Quartierentwicklung Etappe 2

Bestehende Bauten

Bestehender Wald

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 25. April 2018 bis 01. Juni 2018

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. November 2019

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz, Der Gemeindeschreiber

Gemeinde
Köniz

Energiestadt GOLD
Köniz
Innovativ in Energie