

#### **Direktion Planung + Verkehr**

Planungsabteilung Landorfstrasse 1 3098 Köniz



Genehmigung

# ZPP Nr. 2/4 «Areal Station Wabern»

Änderung der baurechtlichen Grundordnung;

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

# Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

#### 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)

17. Mai 2020 bor/tst

Köniz,

Der Gemeindeplaner

### Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

### **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\34 Erlassverfahren Beschluss\Zone mit
Planungspflicht\200517 besV ZPP Station Wabern
P.docx

## **Version**

## Baureglement, Anhang II,

# Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan NEU

Objekt Nr.	Bezeichnung der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
214	Argal Station Waharn	1	Stoigarn dar Attraktivität das D

2/4 Areal Station Wabern

ES III

- Steigern der Attraktivität des Bahnhofquartiers mit einer städtebaulich hochwertigen, dichten, sozial durchmischten und motorfahrzeugarmen Überbauung mit optimaler Erschliessung und Vernetzung zu den angrenzenden Quartieren für alle Verkehrsträger. Einführung einer Begegnungszone Tempo 20.
- 2.1 Preisgünstiges Wohnen: Anteil gemäss Art. 51 Abs. 1 Bst. a) BauR 20-40%. Der genaue Anteil ist in der Überbauungsordnung festzulegen und privatrechtlich sicherzustellen.
- 3.1 Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept des Gemeinderats illustriert die Bau- und Aussenraumgestaltung und ist in der weiteren Planung beizuziehen.
- 4.1 Teil-Überbauungsordnungen sind möglich, sofern sie eine anrechenbare Grundstückfläche von 2'500 m² aufweisen.
- 4.2 In Verlängerung der Bondelistrasse Realisierung einer neuen Basiserschliessungsstrasse mit direkter Anbindung an die Personen-unterführung der Station. Gleichzeitig mit dem Anschluss der Basiserschliessung an die Kirchstrasse ist der westliche Strassenanschluss der Strassenparzelle Köniz Gbbl. Nr. 7053 für Motorfahrzeuge aufzuheben und der östliche Strassenanschluss zu optimieren und planungsrechtlich sicherzustellen.
- 4.3 Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Angestellte ist in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Die Ein- und Ausfahrten dürfen nicht direkt an die Kirchstrasse angeschlossen werden.
- 4.4 Jeweils 10 % der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Besucher- resp. Kundenabstellplätze zu erstellen.
- 4.5 Neubauten haben den gewichteten Energiebedarf gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung vom 1.9.2016 um 15% zu unterschreiten.

### **SEKTOR A**

- 2.2 Kernzone K, Wa50.
- 2.3 Zusätzlich zum Gebäudevolumen des bestehenden Stationsgebäudes gilt für Neubauten eine maximale GFo von 2'400 m². Die minimale GFo ist frei.
- 2.4 Es gilt die maximale Fassadenhöhe der Bauklasse IIa. Schrägdächer sind ausgeschlossen.
- 3.2 Auf Grundlage der Inhalte des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts und als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein qualitatives Verfahren nach Art. 92 BauG durchzuführen.
- 3.3 Nördlich der Bahngeleise Realisierung eines öffentlichen, durchgrünten Bahnhofplatzes als städtischer Freiraum für Aufenthalt sowie Nutzungen des öffentlichen Verkehrs und des Individualverkehrs.

#### **SEKTOR B**

- 2.5 Kernzone K, minWa50.
- 2.6 Die minimale GFZo beträgt 0,8, die maximale GFZo 1,25.
- 2.7 Es gilt die maximale Fassadenhöhe, resp. Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
- 3.4 Die massgebenden Raumkanten des bestehenden östlich angrenzenden Blockrandansatzes sind mit einer den öffentlichen Raum definierenden Überbauung weiterzuführen. Die Überbauung ist um einen gemeinsamen, durchgrünten Innenhof, der als siedlungsinterner, privater Aussenraum dient, zu gruppieren.

Genehmigungsvermerke	
Mitwirkung vom 25. April 2018 bis 0	1. Juni 2018
Vorprüfung vom 08. August 2019	
Publikation im Anzeiger der Region Öffentliche Auflage vom 14. Novem	
Einspracheverhandlung am 6. Janu	ar 2020
Erledigte Einsprachen 1 Unerledigte Einsprachen 1	
Rechtsverwahrungen 1	
Beschlossen durch den Gemeinder	at am 08. Januar 2020
Beschlossen durch das Parlament a	am 10. Februar 2020
Beschlossen durch die Stimmberec mit xx ja/xx nein	htigten am xx. Monat 20xx
Namens der Einwohnergemeinde: Die Präsidentin	Der Gemeindeschreiber
Die Prasidentin	Der Gemeindeschleiber
Die Richtigkeit dieser Angaben bes	
Köniz,	Der Gemeindeschreiber
Genehmigt durch das Amt für Geme	einden und Raumordnung