



Genehmigung

Teil-Überbauungsordnung

«La Plaza» (Köniz)

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 3 BauG

Überbauungsvorschriften

7. April 2021

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Gutachten Aussenlärm
- Verordnung über den Liebefeldpark

Köniz,

Der Gemeindeplaner



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Silvio Bocchetti, Siedlungsplaner (Verfasser)
Anka Laschewski, Siedlungsplanerin
Beat Amsler, technischer Sachbearbeiter

Datei

koeniz 3.4.2.5 / 1.9.2 / 430279

Version

29. März 2021

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) «La Plaza» schafft die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und optimaler Erschliessung in einem Teilbereich des Perimeters der ZPP «Zentrum Köniz Nord». Ziel ist die Schaffung eines attraktiven, dichten und nachhaltigen Gemeindezentrums mit guter sozialer und funktionaler Durchmischung.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Teil-UeO «La Plaza» im Sektor B des Zentrum Köniz Nord ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Teil-UeO nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement (BauR) und das Reklamereglement der Gemeinde Köniz.

Art. 4

Bebauungs- und Erschliessungskonzept

1. Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee hat der Gemeinderat zeitgleich mit der ZPP Nr. 5/10 einen Strukturplan mit Gestaltungsgrundsätzen erlassen.
2. Der Strukturplan dient als Grundlage für die Umsetzung der Teil-UeO's sowie für die Koordination der Infrastruktur.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung
- Baubereiche für oberirdische Hauptbauten
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Baubereiche für Fassaden
- maximale Anzahl Vollgeschosse und maximale Fassadenhöhe
- öffentlicher Aussenraum
- öffentlich zugänglicher Aussenraum
- siedlungsinterner Aussenraum
- Privatweg in öffentlicher Nutzung
- Anschlüsse an die Schwarzenburgstrasse
- Bereich für oberirdische Autoabstellplätze

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- abzubrechende Bauten und Anlagen

- Abwasserhauptsammelkanal der Gemeinde Köniz
- Einstiegsschächte der Gemeinde Köniz
- bestehende sowie aufzuhebende oberirdische Kurzzeitparkplätze und Stelen nach Betrieb- und Gestaltungskonzept (BGK) Schwarzenburgstrasse
- Veloroute gemäss kant. Sachplan Veloverkehr

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung

1. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone.
2. Es gilt ein minimaler Anteil Wohnnutzung an der realisierten Hauptnutzfläche von 60%.
3. Im Erdgeschoss entlang der Schwarzenburgstrasse sind publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen, Ladennutzungen oder öffentliche Nutzungen sowie Einrichtungen und Anlagen für das Quartier zu realisieren.
4. Im Baubereich Nord ist im Erdgeschoss eine Tankstelle mit Tankstellenshop zulässig. Sie darf maximal drei Tanksäulen (6 Betankungsplätze) aufweisen.

Art. 7

Mass der Nutzung

1. Pro Baubereich gelten die folgenden oberirdischen Geschossflächen (GFo):
 - Baubereich Nord: mindestens 1'000 m²
 - Baubereich Süd: mindestens 3'000 m²

Dabei beträgt gemäss ZPP Nr. 5/10 «Zentrum Köniz Nord» die maximal zulässige GFo über alle Baubereiche 5'000 m².
2. Die unterirdischen Geschossflächen sind frei.
3. Verkauf bis 1'200 m² Geschossfläche zulässig.

Art. 8

Baubereiche

1. Die Baubereiche für oberirdische Hauptbauten gemäss Überbauungsplan definieren die maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen des Bauprojektes.
2. Ausserhalb der Baubereiche sind oberirdisch nur im siedlungsinternen Aussenraum Klein- und Anbauten zulässig. Für Klein- und Anbauten gilt Art. 54 BauR.
3. Unterirdische Bauten sind im Baubereich für unterirdische Bauten zu erstellen.

Art. 9

Baubereich für Fassade

1. Entlang der Schwarzenburgstrasse sind die Fassaden innerhalb der Baubereiche für Fassaden anzuordnen.
2. Innerhalb der Baubereiche für Fassaden sind vorspringende Bauteile (Balkone, Erker) sowie rückspringende Gebäudeteile zulässig. Für vorspringende Bauteile gilt Art. 57 BauR und für rückspringende Gebäudeteile Art. 58 BauR.

Anzahl Vollgeschosse**Art. 10**

Im Überbauungsplan sind für die Baubereiche Nord und Süd die maximale Anzahl Vollgeschosse bezeichnet. Darüber hinaus sind keine Attika- oder Dachgeschosse zulässig.

Fassadenhöhen**Art. 11**

1. Im Überbauungsplan sind für die Baubereiche Nord und Süd die maximalen Fassadenhöhen bezeichnet.
2. Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

Baugestaltung

Grundsatz Gesamtwirkung**Art. 12**

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Fassadengestaltung, Material und Farbe sowie der vorgelagerten Aussenräume so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Gebäude beider Baubereiche sollen eine gestalterische Einheit bilden.

Fassadengestaltung**Art. 13**

1. Die Fassaden im Erdgeschoss des Baubereichs Süd sind zur Schwarzenburgstrasse weitgehend transparent zu gestalten, so dass der optische Bezug zwischen den Aussenräumen und den Nutzungen im Erdgeschoss sichergestellt wird. Blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Schaufenster sind nicht gestattet.
2. Die Fassaden entlang der Schwarzenburgstrasse des Baubereichs Nord und Baubereichs Süd sollen räumlich und baulich als Einheit erscheinen.
3. Bei der Bewilligung von Leuchtreklamen ist zu prüfen, ob aus wohnhygienischen Gründen strengere Beleuchtungszeiten oder einschränkende Beleuchtungsintensitäten festzulegen sind (Artikel 10 Absatz 2 Reklamereglement).
4. Werden Reklameanlagen an Bauten angebracht, so sind diese der Primärarchitektur des unmittelbar betroffenen Gebäudes gestalterisch unterzuordnen und dürfen keine bedeutenden Teile der Primärarchitektur abdecken.

Dachgestaltung**Art. 14**

1. Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer oder Flachdachteile von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.
2. Flachdachflächen können als begehbare siedlungsinterner Aussenraum mit Installationen zur Absturzsicherung sowie mit Spielgeräten und transparenten Leichtkonstruktionen für den Sonnen- und Wetterschutz gestaltet werden. Sie sind von der Fassade mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen. Dabei ist in beiden Baubereichen die maximale Fassadenhöhe von 14 m massgebend.
3. Der begehbare Aussenraum ist mit siedlungsökologisch wertvollen Grünstrukturen, bestehend aus standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu erstellen, welche als Sichtschutz zwischen den Wohnbauten bzw. als Beschat-

tungs- und Gestaltungselemente dienen.

4. Für technisch bedingte Installationen gilt Artikel 86 BauR.

Aussenraumgestaltung

Art. 15

Grundsatz Gesamtgestaltung

1. Die öffentlichen und öffentlich zugänglichen Aussenräume sind durchlässig zu gestalten. Den Übergängen von den Gebäuden zum Aussenraum ist besondere Beachtung zu schenken.
2. Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung vorzusehen.
3. Die Gestaltung der Aussenräume ist gemeinsam mit den Hochbauten zu planen sowie gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 16

Öffentlicher Aussenraum

1. Der im Überbauungsplan dargestellte öffentliche Aussenraum zur Schwarzenburgstrasse dient als Fussweg entlang der Schwarzenburgstrasse, für Zugänge zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss, der Anordnung von gewerblichen Container- und Fahrradabstellplätzen sowie der Sicherstellung der Zu- und Ausfahrt zum/vom Areal und der Notzufahrt.
2. Die Flächen sind attraktiv zu gestalten, für den Fussverkehr durchgängig und sicher begehbar sowie behindertengerecht zu erstellen. Mittels Gestaltungselementen sind der Aussenraum aufzuwerten und gleichzeitig die Verkehrssicherheit der kombinierten Zu- und Ausfahrt zum/vom Areal zu unterstützen.
3. Für Eigenreklamen sind die Gestaltungselemente (Stelen) des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Schwarzenburgstrasse zu verwenden.
4. Der direkt den Baubereichen Nord und Süd vorgelagerte öffentliche Aussenraum zur Schwarzenburgstrasse dient zusätzlich den angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss in einem Bereich von 2 m ab Gebäudefassade zur Ausweitung ihres Angebots in den Aussenbereich. Mobile Ausstellungseinrichtungen, Aussenbestuhlungen usw. sind zulässig, soweit sie nicht die Durchwegung von mindestens 2 m beeinträchtigen.

Art. 17

Öffentlich zugänglicher Aussenraum

1. Der im Überbauungsplan dargestellte öffentlich zugängliche Aussenraum dient der Erschliessung für den motorisierten Verkehr und der Durchwegung des Langsamverkehrs, der Zu- und Ausfahrt der Einstellhalle, der Anlieferung sowie dem Warenumschatz, für Hauszugänge sowie Zugänge zu den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss, der Anordnung von Fahrrad- und gewerblichen Containerabstellplätzen sowie der Sicherstellung der Notzufahrt.
2. Die Flächen sind attraktiv zu gestalten, für den Langsamverkehr durchgängig und sicher begeh- und befahrbar sowie behindertengerecht zu erstellen.
3. Im Aussenraum sind siedlungsökologisch wertvolle Grünstrukturen, bestehend aus standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu erstellen. Baumpflanzungen sind zu prüfen. Möglichst viele Flächen sind mit sickerfähigem Belag (Bsp. Grünflächen, Parkplätze, Fahrradabstellplätze etc.) auszugestalten.

Siedlungsinterner Aussenraum**Art. 18**

1. Der im Überbauungsplan bezeichnete siedlungsinterne Aussenraum dient der Realisierung dem Wohnen zugehöriger Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Hauszugänge, Abstellplätze für Fahrräder und Container.
2. Im Aussenraum sind siedlungsökologisch wertvolle Grünstrukturen, bestehend aus standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu erstellen. Möglichst viele Flächen sind mit sickerfähigem Belag (Bsp. Grünflächen, Abstellplätze etc.) auszugestalten.
3. Es sind Baumbepflanzungen für einen gezielten Sichtschutz zwischen den Wohnbauten bzw. als Beschattungs- und Gestaltungselemente vorzusehen.
4. Die exakte Lage und Abmessung der Elemente wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Privatweg in öffentlicher Nutzung**Art. 19**

1. Der im Überbauungsplan bezeichnete Privatweg in öffentlicher Nutzung dient der Durchwegung für Passanten zwischen Schwarzenburgstrasse und Wiesenstrasse.
2. Der Privatweg in öffentlicher Nutzung ist als Gehweg mit physischem Absatz zur Anlieferung/ Ausfahrt sowie zur Tankstelle auszugestalten.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze**Art. 20**

Die gemäss Artikel 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im siedlungsinternen Aussenraum sowie auf Dachflächen der Baubereiche zulässig und müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Erschliessung und Parkierung

Art. 21

Grundsatz Verkehrerschliessung

1. Die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Schwarzenburgstrasse. Eine Erschliessung des ausschliesslich dem Wohnen zugehörigen motorisierten Individualverkehr ist zudem ab der Wiesenstrasse möglich.
2. Von der Schwarzenburgstrasse ist eine kombinierte Zu- und Wegfahrt zum/vom Areal sowie eine zweite Wegfahrt vom Areal zulässig. Die Wegfahrten sind nur als Rechtsabbieger zulässig.
3. Die Verkehrssicherheit aller Nutzenden ist sicherzustellen.

Art. 22

Warenumschlag

Die Anlieferung für die Verkaufsnutzung erfolgt im öffentlich zugänglichen Aussenraum sowie innerhalb der Baubereiche. Wenn möglich soll die Anlieferung integriert in das Bauvolumen erfolgen. Der Nachweis der Einhaltung der Verkehrssicherheit muss im Baugesuchverfahren erbracht werden.

Art. 23

Autoabstellplätze

1. Im Überbauungsplan ist der Bereich für oberirdische Autoabstellplätze bezeichnet. Die maximale Anzahl der oberirdischen Autoabstellplätze beträgt 8. Es sind nur Kurzzeit-Abstellplätze zulässig. Sie sind zeitlich zu begrenzen. Davon ist ein Behindertenabstellplatz bereitzustellen.
2. Sämtliche Autoabstellplätze für die Bewohnenden, ihre Besucher und den motorisierten Kunden- und Beschäftigtenverkehr sind in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen.
3. Zur Einhaltung der definierten Zufahrten zur Schwarzenburgstrasse im Sektor B sind im Schnittbereich zur angrenzenden südlichen Teil-UeO unterirdisch Anschlussmöglichkeiten statisch wie auch fahrgeometrisch für den direkten Anschluss weiterer Einstellhallen vorzusehen. Die Verbindung ist ausserhalb der unterirdischen Baubereiche möglich. Die exakte Lage ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
4. Für die Bemessung der maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt der jeweils tiefere Wert der Bandbreite gemäss der aktuellen Regelung der kantonalen Bauverordnung bzw. des Baureglements der Gemeinde Köniz.
5. In der Einstellhalle ist pro Parkierungsebene in der Nähe der Lifte mindestens ein Behindertenabstellplatz bereitzustellen.

Art. 24

Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder

1. Die Berechnung der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder erfolgt gemäss Artikel 54c BauV.
2. Alle Abstellplätze sind gedeckt und in Nähe der Haupteingänge der für die Berechnung massgebenden Nutzungen zu realisieren. Die Abstellplätze für Nutzungen gemäss Art. 6 Abs. 3 und 4 UeV sind oberirdisch, die Abstellplätze für Wohnnutzung ober- oder unterirdisch anzuordnen. Unterirdische Abstellplätze sind über die zweispurige Rampe der unterirdischen Autoeinstellhalle, eine separate Rampe oder eine ausreichend dimensionierte Lifthanlage zu er-

schliessen.

3. Für die realisierten Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder auf einer oberirdischen Geschossfläche im Erdgeschoss von Hauptbauten, erhöht sich die oberirdische Geschossfläche (GFo) um das dafür erforderliche Mass.

Umwelt

Art. 25

Entsorgung / Containerabstellplätze

Die Bereitstellungsorte der privaten und gewerblichen Abfälle für den Sammeldienst sind im Umgebungsgestaltungsplan zu bezeichnen. Die Standorte müssen für die Entsorgungsfahrzeuge ohne Rückwärtsfahrten erreichbar sein.

Art. 26

Abwasser, Schachtbauwerke

Der standortgebundene Abwasserhauptsammelkanal des Zentrums Köniz sowie der Sammelkanal im nördlichen Bereich dürfen durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Nachweise zur Bauwerkssicherheit müssen in Absprache mit dem Dienstzweig Abwasser im Baugesuchverfahren erbracht werden.

Art. 27

Lärmempfindlichkeitsstufe

In den Baubereichen Nord und Süd gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Artikel 43 eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 28

Lärmschutz

1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind geeignete Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte vorzusehen. Im Wesentlichen sind dies die Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen gegen die Schwarzenburgstrasse und Massnahmen wie vorgesetzte Glasscheiben, absorbierende Leibungsverkleidungen und schallabsorbierende Decken der Loggias.
2. In dem mit der Teil-UeO erarbeiteten lärmtechnischen Gutachten vom 14. August 2018 werden mögliche Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte aufgezeigt. Dieses Gutachten hat hinweisenden Charakter.

Weitere Bestimmungen

Art. 29

Vereinbarungen und Verträge

1. Der Vollzug der Teil-UeO ist soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der Teil-UeO sicherzustellen.
2. Im Infrastrukturvertrag sind mindestens die Erschliessung der Baubereiche mit Werkleitungen, die Anlagen für Abfall und Entsorgung sowie die öffentlichen Anlagen der Beleuchtung zu regeln.
3. Vor der Genehmigung der Teil-UeO ist der Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

Weitere Anforderungen
zum Baugesuch

Art. 30

1. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, soweit diese baubewilligungsrelevant sind. Zudem sind die in den Abschnitten «Aussenraumgestaltung» und «Erschliessung und Parkierung» definierten Bestimmungen im Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.

Inkrafttreten

Art. 31

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft (Artikel 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 29. März 2019

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 20. Januar 2021
Öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 19. Februar 2021

Einspracheverhandlung am 22. März 2021
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 3
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. April 2021

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindegeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

