



Mitwirkung

Änderung der baurechtlichen Grundordnung
Zone mit Planungspflicht
ZPP Nr. 4/3 «Liebefeld Mitte»

Ordentliches Verfahren nach Art. 58ff BauG

Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK

9. August 2023

Das Dossier beinhaltet:

- Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
- Nutzungsplanänderung, Plan Nrn. 15 und 25
- Baulinienplanänderung, Plan Nrn. 15.4 und 25.2

Köniz,

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- **Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK**
- Richtprojekt (Bericht und Pläne)
- Lärmgutachten
- Betriebskonzept Schwarzenburgstr.

Der Gemeindeplaner



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Foto Titelseite

Miriam Fluri Fotografie, Thun

Projektteam

Raymond Borle, Gemeindeplaner Stv.
Silvio Bocchetti, Projektleiter Raumplanung

Datei

koeniz 3.4.2.4 / 3.6.1 / 693469

Version

31. Juli 2023

Einleitung

Ziel der Planung

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) «Liebefeld Mitte» beschreibt die erwarteten Ergebnisse der Folgeplanungen, resp. den künftigen, gewünschten Zielzustand des Areals «Liebefeld Mitte».

Stellenwert Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Das BEK «Liebefeld Mitte» illustriert alle massgebenden Rahmenbedingungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/3 «Liebefeld Mitte», verortet diese, zeigt die im Rahmen nachfolgender qualitätssichernden Verfahren und (Teil-)Überbauungsordnung zu erbringenden Nachweise auf und dient der Gemeindeverwaltung und Beurteilungsgremien als Grundlage zur Beurteilung der Ergebnisse qualitätssichernder Verfahren und der (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**.

Perimeter

Das BEK gilt für das mit einer schwarze gestrichelten Linie umrandeten Gebiet und beinhaltet die rechtsgültige ZPP Nr. 4/3 «Schwarzenburgstrasse/ABM» Teile des Liebefeld Parks, der Schwarzenburgstrasse, des Bahnareals der BLS sowie der Strassenparzelle zwischen Bahnareal der BLS und dem Neuhausplatz.



Abb. 1 die schwarz gestrichelte Umrandung definiert den Perimeter des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts «Liebefeld Mitte».

Richtprojekt 2014

Als konzeptionelle Argumentationsgrundlage dienen die Ergebnisse der Testplanung «Areal Station Liebefeld» mit Schlussbericht vom 14. November 2012 und des Richtprojekts «Areal Station Liebefeld» mit Plänen und Erläuterungsbericht vom 20. Juni 2014.

Kommunaler Richtplan RP REGG

Mit Festsetzung des BEK «Liebefeld Mitte», werden die Massnahmenblätter S1-

04-02/S3-04-06 und S1-04-04/S3-04-08 des kommunalen Richtplans Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG umgesetzt. Die darin enthaltenen Festlegungen mit Gültigkeit für übergeordnete Stellen von Region, Kanton, Bund und staatlich konzessionierter Betriebe (BLS Netz AG) haben weiterhin Bestand und Gültigkeit.

Fortschreibung und Anpassung des BEK

Das vorliegende Bebauungs- und Erschliessungskonzept kann durch die Federführende Direktion Planung und Verkehr aufgrund qualifizierter Ergebnisse aus den qualitätssichernden Verfahren oder jederzeit durch den Gemeinderat fortgeschrieben und angepasst werden.

Qualitätssichernde Verfahren

Qualitätssicherndes Verfahren nach sia 142

Die Arealentwicklung «Liebefeld Mitte» als zentrale Arealentwicklung der Gemeinde bedingt aufgrund der hohen qualitativen Anforderungen sowie der umfangreichen Bearbeitungsinhalte eine Konkretisierung der Planung in einem mehrstufigen qualitätssichernden Verfahren nach sia 142.

1. Stufe, städtebaulicher Ideenwettbewerb

Konkrete Raumkanten, Gebäudereihe, Querbezüge, Höhenstaffelung und damit die anzustrebende, städtebauliche Setzung der Baubereiche sind in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb nach sia zu klären. In diesem Schritt sind auch die übergeordneten Elemente der Erschliessung, Fuss- und Fahrradquerung Neuhausplatz - Liebefeld Park, Neukonzeption Schwarzenburgstrasse, Arealerschliessung, gemeinsame unterirdische Autoeinstellhalle, sowie die notwendigen Aufwertung und Anpassungen im Liebefeld Park zu klären

Die Stufe des Ideenwettbewerbs dient damit nebst der Ausformulierung der räumlichen Setzung der massgebenden Elemente sowie der arealübergreifenden Infrastrukturanlagen (z.B. unterirdische Einstellhalle, befahrbare Koexistenzfläche, Zonierung Arealfreiraum) der Evaluation, Klärung und Festlegung von sinnvollen Schnittstellen (Liebefeld Park, Schwarzenburgstrasse, Querung Neuhausplatz-Liebefeld Park, Überbauung) der nachfolgenden Projektwettbewerbe.

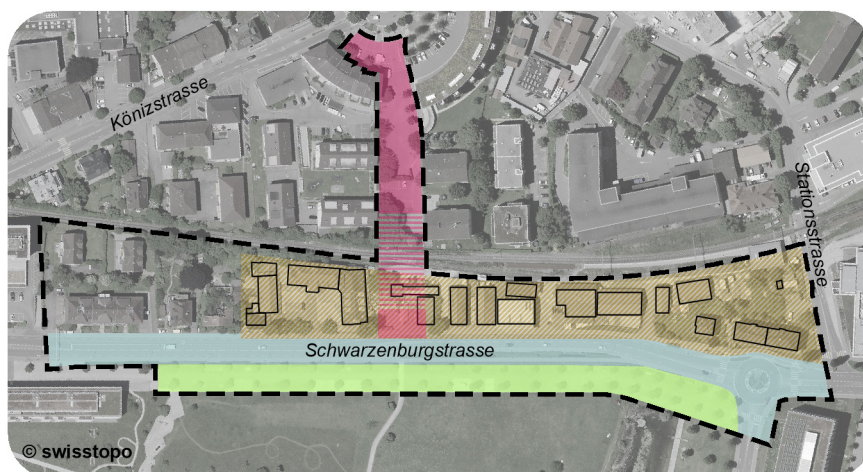
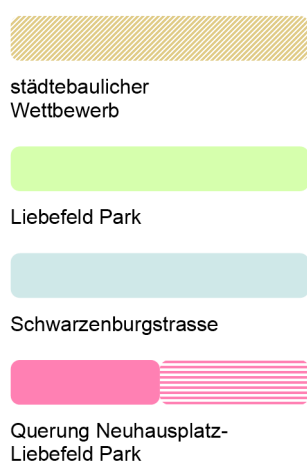


Abb. 2 Zu klärende Elemente des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

2. Stufe, Projektwettbewerbe

Aufgrund des Resultats des Ideenwettbewerbs der 1. Stufe wird die konkrete Arealentwicklung im Rahmen von mehreren Projektwettbewerben nach sia 142 geklärt. Nebst der konkreten Gestaltung und Projektierung von Hochbauten, Frei- und Verkehrsräumen werden in diesem Schritt auch die gemeinsame Infrastrukturanlage des gemeinsamen Untergeschosses geplant.

Das Ergebnis der Projektwettbewerbe dient als Grundlage für die Ausarbeitung von (Teil-)Überbauungsordnungen und/oder die bauliche Umsetzung.

Mitwirkung

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

ZPP Nr. 4/3 «Liebefeld Mitte»

Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK

Zonierung

Zonengrenze der neuen ZPP Nr. 4/3 «Liebefeld Mitte»

Die rechtsgültige Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/3 «Schwarzenburgstrasse ABM» wird in zwei Zonenbereiche aufgeteilt. Die bestehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser auf kleinteiliger Parzellenstruktur werden einer Regelbauzone gemäss Baureglement der Gemeinde Köniz zugewiesen. Die Lage der Bauten entspricht bereits den Ergebnissen von Testplanung und Richtprojekt. Entsprechend den angrenzenden Bauklassen auf der Westseite des Bahntrasses steht mit einem gewissen Verdichtungspotenzial die Zuweisung einer Bauklasse IVb im Vordergrund.

Alle bestehenden Wohn- und Gewerbebauten an der räumlichen Verbindung zum Neuhausplatz und um die Station Liebefeld werden der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/3 «Liebefeld Mitte» zugewiesen.

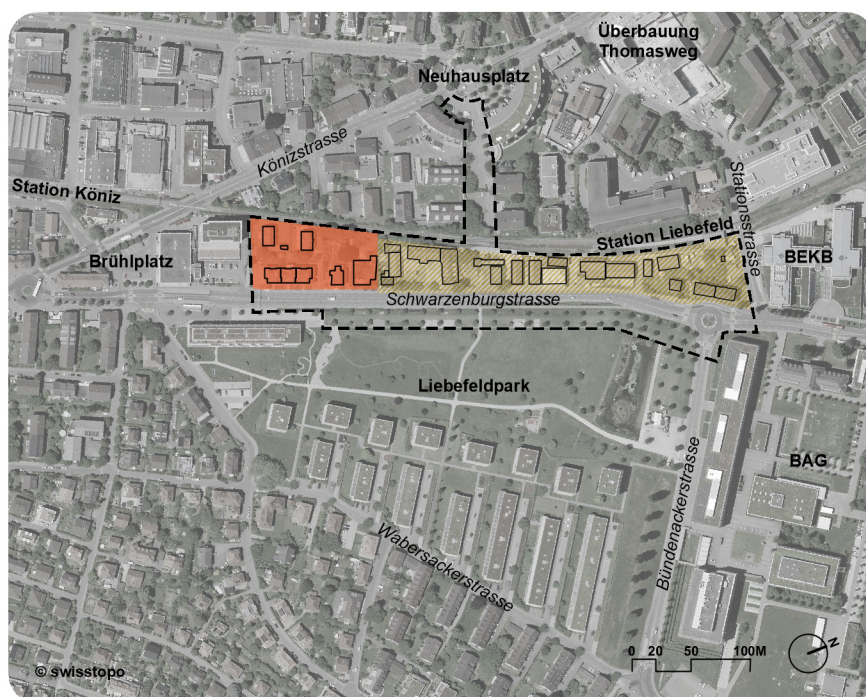
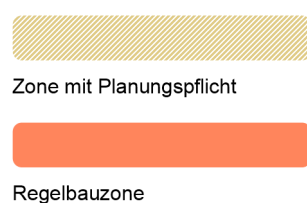


Abb. 3 Die kleinteilige Parzellenstruktur im Süden des Perimeters wird einer Regelbauzone Kernzone K, Bauklasse IVb zugewiesen der nördliche Bereich wird der revidierten Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/3 «Liebefeld Mitte» zugewiesen..

Städtebau

Gebäudereihe mit Sichtbezügen

Die Bebauung der ZPP Nr. 4/3 «Liebefeld Mitte» entwickelt sich als städtebauliche Einheit in einer Gebäudereihe zwischen Gleisachse und Schwarzenburgstrasse in Nord-Süd-Richtung. Um Sichtbezüge als wichtige Orientierungshilfe zwischen dem westlich der Gleisachse liegenden Quartier Neuhausplatz und dem Liebefeld Park zu schaffen, wird die Gebäudereihe an mehreren Stellen geöffnet.

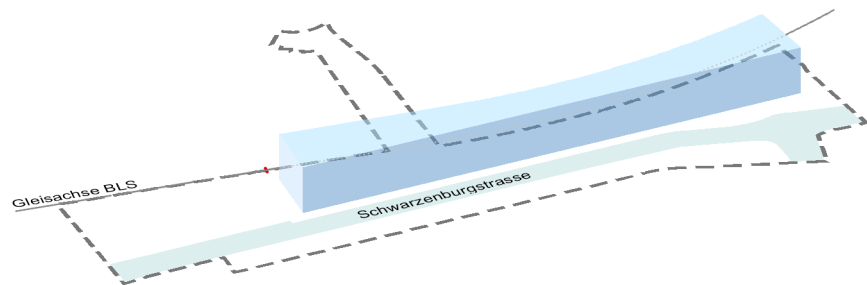


Abb. 4 Die Gebäudereihe in Nord-Süd-Richtung zwischen Bahnareal und Schwarzenburgstrasse.

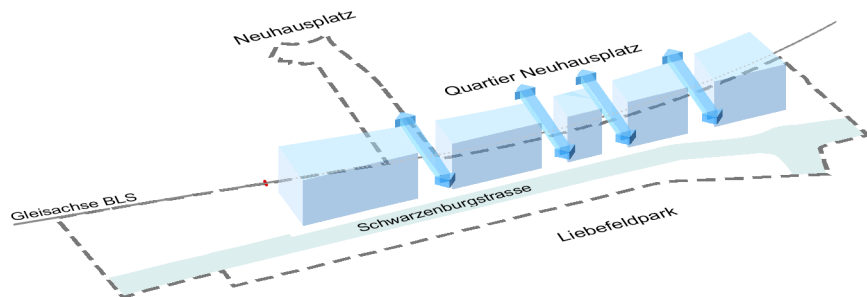


Abb. 5 Öffnung der Gebäudereihe zur Schaffung von Sichtbezügen.

Einheitliche Raumkanten

Durch durchgehende, einheitliche Raumkanten wird die Gebäudereihe städtebaulich geordnet. Die östliche Raumkante liegt parallel zur Schwarzenburgstrasse. Die westliche Raumkante darf sich an der Schwarzenburgstrasse oder am geschwungenen Raum des Bahnareals bis maximal als Parallele entlang der Gleisachse orientieren. Massgebend ist dabei eine einheitliche Raumkante. Zugunsten einer diversifizierten Gestaltung sind Vor- und Rücksprünge möglich, solange die massgebende Raumkante noch abgelesen werden kann.

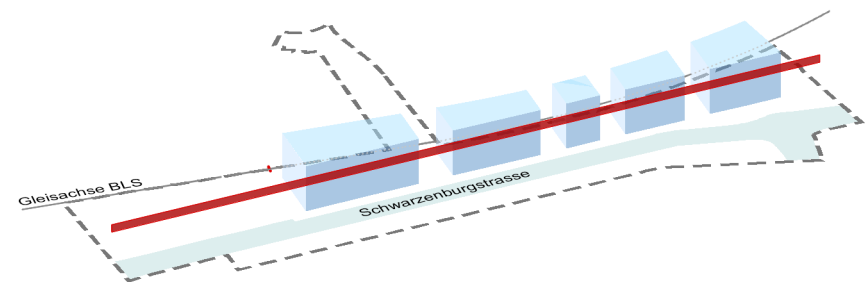


Abb. 6 Ansicht Ostseite: Einheitliche Raumkante entlang der Schwarzenburgstrasse zur Herstellung eines städtebaulichen Ordnungsprinzips.

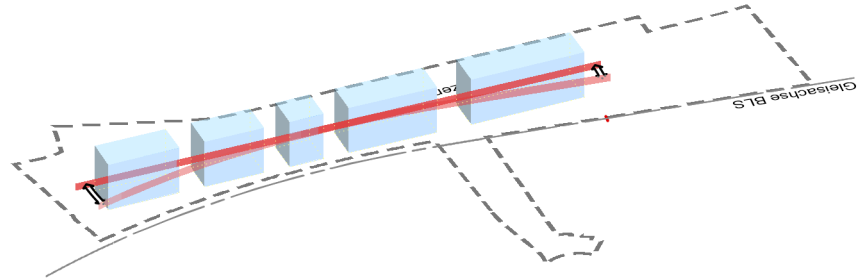


Abb. 7 Ansicht Westseite: Prägende Raumkante entlang der Bahnlinie, parallel zur Schwarzenburgstrasse ..

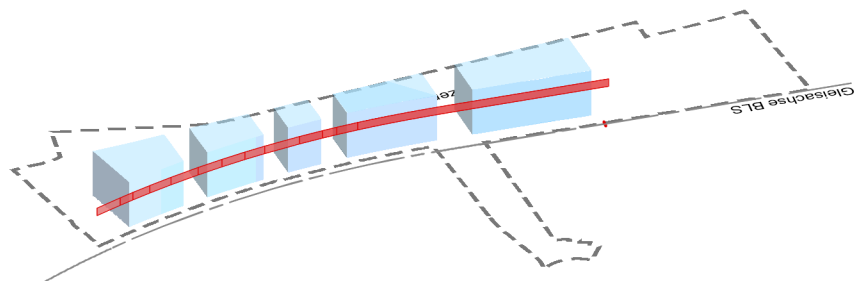


Abb. 8 ..oder parallel entlang der Gleisachse.

Durch die Raumkanten und die Öffnung der Gebäudereihen entstehen einzelne Baubereiche. Diese sollen nach dem Leitsatz «Vielfalt in der Einheit» entwickelt werden. In der Umsetzung sind die einzelnen Baubereiche nicht als Ganzes, sondern in einzelnen Abschnitten und in unterschiedlichen Architekturen erstellt werden. Dies aber unter Berücksichtigung der einheitlichen städtebaulichen Vorgaben von Raumkanten und Höhen (vgl. Abb. 10 und Abb. 16).

Höhenentwicklung Gebäudereihe

Die Höhenentwicklung der Gebäudereihe folgt einer exponentiellen Kurve mit einem Hochhaus als Endpunkt. Die präzise Lage des Hochhauses wird im qualitätssichernden Verfahren nach sia 142 geklärt. Das Hochhaus liegt im Bereich der S-Bahnhaltestelle und bildet den Abschluss der Gebäudereihe. Das Hochhaus ist dabei Teil der strengen Gebäudereihe und weicht nur in der Höhe von den Raumkanten ab.

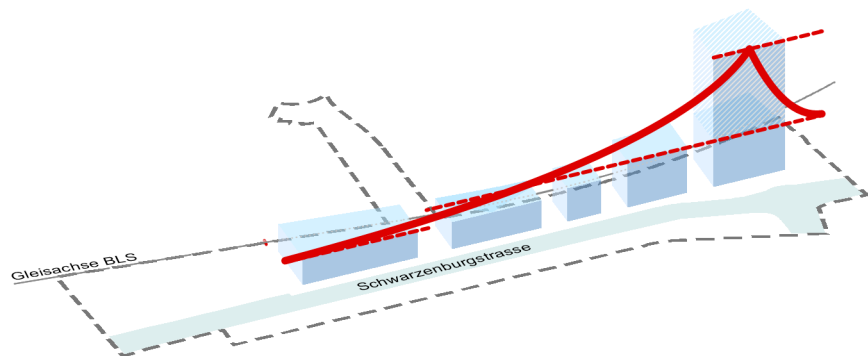


Abb. 9 Höhenentwicklung der Gebäudereihe entlang einer exponentiellen Kurve von Süd nach Nord.

Höhenstaffelung

Gemäss Zielsetzung «Vielfalt in der Einheit» sind die einzelnen Baubereiche in der Höhe ab einer gewissen Länge um mindestens ein Vollgeschoss zu staffeln.

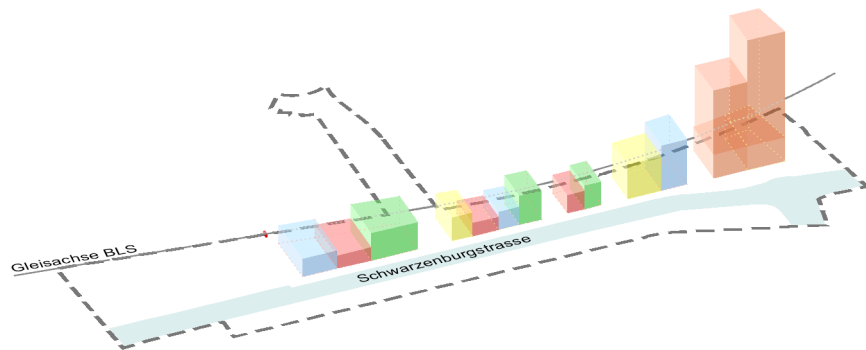


Abb. 10 Differenzierte Höhenstaffelung innerhalb der Baubereiche und Aufteilung der Baubereiche in einzelne Hochbauten.

Nutzung

Nutzungsart

Im Wirkungspereimeter besteht ein hoher Grad an Nutzungsdurchmischung bis hin zu einer hohen Nutzungsüberlagerung. Wohnen, Arbeiten, Freizeit sowie Dienstleistung treffen unmittelbar und verträglich aufeinander. Am Auftakt des Liebefeld Parks pulsiert zwischen den Versorgungsstützpunkten Liebefeld und Neuhausplatz sowie dem Gemeindezentrum Köniz Urbanität.

Der Schwerpunkt der Nutzung liegt bei Wohnnutzung, wobei mit ähnlich grossen Anteilen an Klein-, Gross- und Familienwohnungen, sowie mit preisgünstigem Wohnungsbau und Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment, dem Ziel einer hohen Nutzungsdurchmischung Rechnung getragen wird.

Mit der Beschränkung der Wohnnutzung auf maximal 80% werden minimale Anteile für Arbeits- und Freizeitnutzungen gesichert.

Nutzung Erdgeschosse

Aufgrund der vielen Nutzungsansprüche an den knappen Aussenraum sowie aufgrund von Immissionen (Lärm- und Luftbelastung, Einsicht) liegt an Lagen mit hohen Personenfrequenzen sowie städtebaulichen Schlüssellagen im Erdgeschoss ausschliesslich Arbeitsnutzung mit Publikumsverkehr wie Verkauf, Restauration, Frontoffice, Kindergarten und Kindertagesstätten, Quartierbüro, -werkstatt u.dgl. (öffentlich zugängliche Nutzungen) vor. Wohnnutzung ist an diesen Lagen ausgeschlossen. Das bedeutet, dass der Arealaussenraum zu grossen Teilen öffentlich begehbar und nutzbar ist (öffentliche Aufenthaltsbereiche, Erschliessung, Anlieferung, Aussenbereiche Restaurants und Verkauf).

Die öffentlich zugänglichen Nutzungen im Erdgeschoss dienen der Sicherstellung der quaternahen Nachfrage an Versorgung und schaffen attraktive Begegnungsorte, welche die Arbeits- und Wohnqualität steigern, sowie eine Umstrukturierung im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege‘ fördern.

In zwischenliegenden Raumsequenzen innerhalb der Baubereiche können kreative und innovative Nutzungen mit wenig Wertschöpfung (wie Ich-AGs, Start-ups, Homeoffice-Workspaces usw.), aber hohem Bezug zu Kultur, Quartier, Mensch, Umwelt und der nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft liegen.

Mitwirkung

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

ZPP Nr. 4/3 «Liebefeld Mitte»

Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK

9

Um sozialverträgliche Preise für erwünschte, aber zum Teil ertragsschwachen Erdgeschossnutzungen sicherstellen zu können, ist frühzeitig über ertragsstarke Nutzungen eine Quersubventionierung einzukalkulieren.

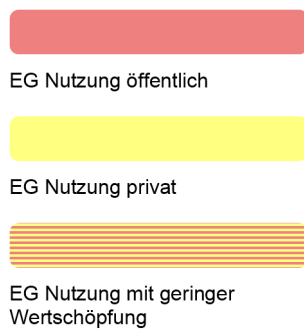


Abb. 11 öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzung bis nach der neuen Fuss- und Fahrradquerung Neuhausplatz-Liebefeld Park. Zwischenliegende Raumsequenzen innerhalb von Baubereichen, welche nicht an den Bereich der Station Liebefeld oder an Öffnungen der Gebäudereihe grenzen mit Möglichkeit für Nutzungen mit geringer Wertschöpfung.

Nutzung Obergeschosse

Während die Nutzung im Erdgeschoosse aktiv gesteuert wird, ist die Nutzung der Obergeschosse frei. Nebst Wohnen sind alle stillen bis mässig störenden Arbeitsnutzungen zugelassen.

Nutzung Dachgeschoss Hochhaus

Das Hochhaus prägt das Ortsbild und den öffentlichen Raum langfristig. Eine private Nutzung des Dachgeschosses des Hochhauses (z.B. mit einer Wohnnutzung, Anwaltskanzlei) ist ausgeschlossen. Das Dachgeschoss des Hochhauses muss konsumfrei öffentlich zugänglich und nutzbar sein (öffentliche Dachterrasse, Rooftop-Bar mit öffentlichem Aussichtsbereich u.dgl.)

Freiraum

Freiraumangebot

Durch die Lage am Liebefeld Park ist auf dem Areal «Liebefeld Mitte» eine hohe Dichte mit wenig Freiraum möglich. Der Liebefeld Park befriedigt die Freiraumbedürfnisse des Areals in Bezug auf grössere Spielflächen.

Öffentlicher Freiraum

Durch die schmale, lang gezogene Arealfäche in Verbindung mit der angestrebten hohen Dichte, ist Freiraum im Areal Liebefeld Mitte knapp und geprägt durch eine hohe Nutzungsüberlagerung. Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Bahnkundenverkehr, Quartiervernetzung sowie Nutzungsansprüche der angrenzenden Erdgeschossnutzungen müssen auf einem knappen Platzangebot abgewickelt werden.

Aufgrund des durch die Nutzungsüberlagerung entstehenden hohen Öffentlichkeitsgrads des Freiraums, den damit verbundenen Immissionen und fehlendem Raum für private Gärten, ist Wohnnutzung im Erdgeschoosse ausgeschlossen.

Privater Freiraum

Grosse Beachtung ist qualitativ hochwertigen, privaten Aussenräumen zu schenken. Grosszügige Balkon-, Loggien- und Terrassenangebote für die privaten Nutzungen in den Obergeschossen mit Begrünungsmöglichkeit prägen die Überbauung nachhaltig.

Siedlungsinterne Freiräume

Durch die Höhenstaffelung der Gebäudereihe werden auf den Dachflächen wichtige Flächen für attraktive siedlungsinterne Freiräume geschaffen. Diese sind geprägt durch eine hohe Aufenthaltsqualität mit guter Durchgrünung. Zusätzlich zu den Dachflächen sind die Hauptfassaden zu begrünen, sofern dies technisch machbar, resp. baulich vereinbar ist (z.B. Fotovoltaikanlagen, Grundrisse, Befensterung, Statik). Die Dachflächen und Fassaden leisten so zusätzlich einen wichtigen Beitrag zur mikroklimatischen Aufwertung und bieten einen ökologischen Mehrwert. Siedlungsinterne Aufenthaltsbereiche sind auf den Dachflächen des Areals vorzusehen.

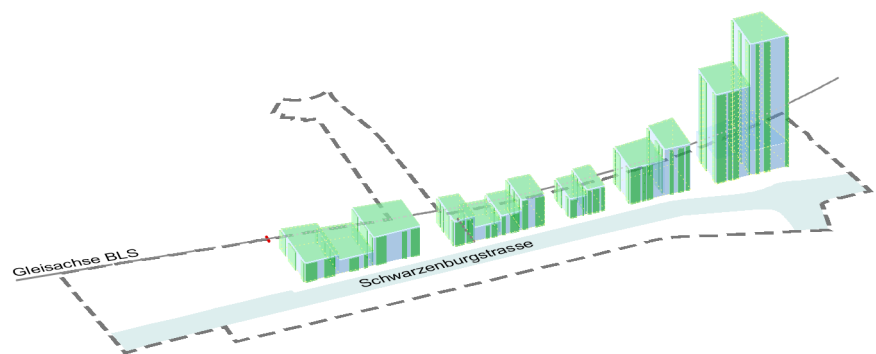


Abb. 12 Begrünte Dachflächen und Fassaden für siedlungsinterne Freiräume und Aufwertung des Mikroklimas.

Öffentlicher Platz

Das Areal «Liebefeld Mitte» wird im Bereich der S-Bahnhaltestelle Liebefeld nördlich der Gebäudereihe mit einem öffentlichen Stationsplatz abgeschlossen. Der gut gestaltete Platz fungiert als öV-Drehscheibe zwischen Bahn- und Busbetrieb, der optimalen Anbindung der Haltestelle an die angrenzenden Arbeitsgebiete sowie Wohnquartiere und gewährleistet wichtige Sichtbezüge zwischen Liebefeld Park und S-Bahnhaltestelle.

Für bahnhofaffine Nutzungen (Tickets, Reisebüro, Verpflegung u.dgl.) kann auf dem Platz ein in die Platzgestaltung integrierter Hochbau erstellt werden.



Öffentlicher Platz

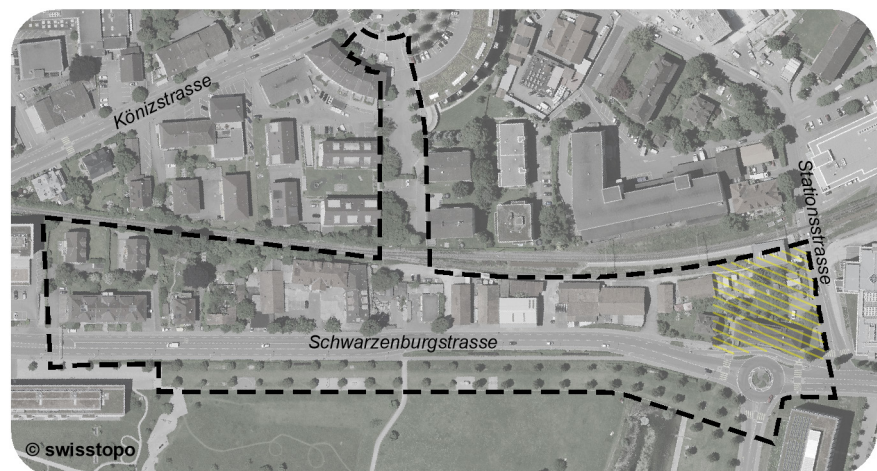


Abb. 13 Öffentlicher Platz im Bereich der S-Bahnhaltestelle Liebefeld.

Liebefeld Park

Die Arealentwicklung Liebefeld Mitte soll den Raum des Liebefeld Parks attraktiv

abschliessen und diesen räumlich aufwerten. Die angestrebte hohe Dichte indes ist nur durch die angrenzende grosse Freifläche des Liebefeld Parks vertretbar. Die Nutzungen des Areals Liebefeld Mitte profitieren damit in grossem Ausmass vom Liebefeld Park und werden diesen auch vermehrt nutzen. Aus diesem Grund ist es vorgesehen, im Zuge der Arealentwicklung die angrenzenden Bereiche des Liebefeld Parks aufzuwerten (Ausbau Durchwegung, Baumpflanzungen, Freizeitangebote, u.dgl.). Die notwendige Finanzierung soll dabei über die Spezialfinanzierung des Mehrwertausgleichs vorgenommen werden können.

Verkehr

Fuss- und Fahrradquerung Neuhausplatz-Liebefeld Park

Zwischen Neuhausplatz und Liebefeld Park ist für den Fuss- und Fahrradverkehr zu Gunsten der Quartiervernetzung ein Bahnübergang zu erstellen. Im Rahmen der Neugestaltung der Schwarzenburgstrasse ist eine attraktive, sichere Querung vom Areal zum Liebefeld Park anzubieten. Die Planung des neuen Bahnübergangs ist aufwärtskompatibel vorzunehmen, so dass bei bahntechnischem Bedarf eine optimale Unterführung für Fuss- und Fahrradverkehr erstellt werden kann.

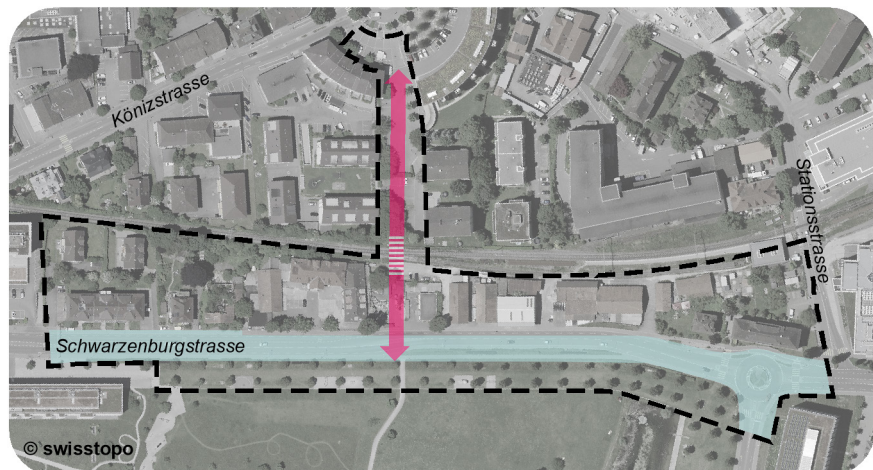
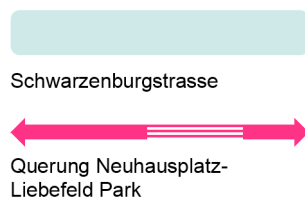


Abb. 14 Die neue Fuss- und Fahrradquerung Neuhausplatz-Liebefeld Park verbindet Ost- und Westquartier und teilt die neue Zone mit Planungspflicht in den Sektor A (nördlich mit der Station Liebefeld) und den Sektor B (südlich).

Betriebskonzept Schwarzenburgstrasse

Die heute verschwenkte Schwarzenburgstrasse soll im Zuge der Arealentwicklung begradigt werden. Dabei wird der Fussverkehr mit dem Ziel einer attraktiven Wegführung aus dem heutigen Strassenraum entfernt und neu ostseitig im Boulevard Liebefeld Park und westseitig auf das Areal «Liebefeld Mitte» verlegt.

Der Fahrradverkehr, der öffentliche Verkehr und der motorisierte Individualverkehr werden auf der Schwarzenburgstrasse abgewickelt. Das endgültige Verkehrsregime soll im Lauf von qualitätssichernden Verfahren geklärt werden. Das zu Grunde liegende Betriebskonzept hält dabei, im zur Verfügung stehenden Raum, alle Möglichkeiten für mögliche Verkehrsregimes offen (Niedriggeschwindigkeitsregime, Priorisierung Fahrrad-, öV- oder motorisiertem Individualverkehr).

Arealerschliessung

Die Arealerschliessung Liebefeld Mitte für Motorfahrzeuge soll über den gut gestalteten, nur entlang der Schwarzenburgstrasse befahrbaren, «öffentlichen Freiraum» im Sinne einer befahrbaren Platzfläche in Koexistenz erfolgen. Güterumschlag, Entsorgung, Aufenthalt, Fahrradparkierung und Nutzflächen der angrenzenden Erdgeschossnutzungen sollen hier auf engem Raum nebeneinander stattfinden können. Abstellplätze für Kund:innen und Besuchende sind hier nur in sehr geringer Anzahl (max. 10 Abstellplätze auf dem Gesamtareal) und als Kurzzeitparkierung zu erstellen.

Für das ganze Areal «Liebefeld Mitte» dürfen ab der Schwarzenburgstrasse maximal zwei Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr erstellt werden.

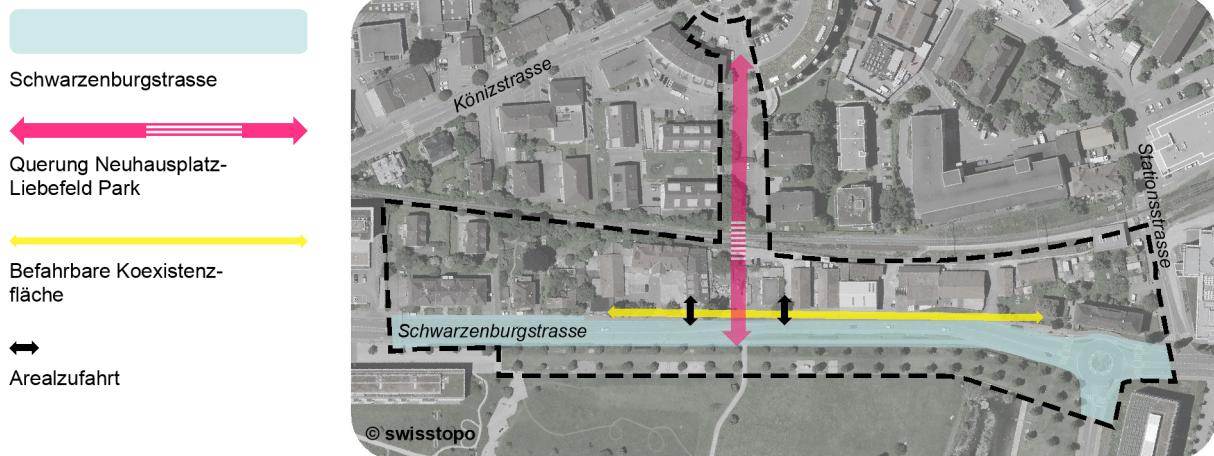


Abb. 15 Arealerschliessung nördlich und südlich der neuen Fuss- und Fahrradquerung Neuhausplatz-Liebefeld Park über je eine separate Zu- und Wegfahrt (schwarz) für den mIV. Befahrbare (gelb) Koexistenzfläche entlang der Schwarzenburgstrasse.

Autoarme Siedlung

Das Areal «Liebefeld Mitte» wird aufgrund der ausserordentlich guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr als autoarme Siedlung erstellt. Für die Berechnung der zulässigen Anzahl für Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist der untere Wert der Bandbreite nach kantonalen Bauverordnung, reduziert mit einem Faktor von 45%, massgebend.

Alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind pro Zu-/Wegfahrt in einer zusammenhängenden unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. Abstellplätze für Kund:innen und Besuchende sind sinnvoll und gut auffindbar zu integrieren. In der Einstellhalle sind für Arbeitende und Wohnende gut dimensionierte, fahrbar und sicher erreichbare Abstellplätze für Fahrräder, Cargobikes und FÄGs in grosszügiger Anzahl (1 Abstellplatz pro Zimmer gilt als Minimum), Lademöglichkeit (e-Bikes) und ergänzenden Infrastrukturen (Pumpstation, Fahrradreparatur u.dgl.) vorzusehen.

Fuss- und Fahrradweg entlang Bahnareal

Der kommunale Richtplan sieht westlich entlang der Bahnlinie der BLS in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Fuss- und Fahrradverbindung vor. Durch eine offene durchlässige Gestaltung des Areal-Freiraums ist auch ostseitig eine Vernetzung in Nord-Süd-Richtung für den Fuss- und Fahrradverkehr zu ermöglichen.

Bauträgerschaften

Preisgünstiger Wohnungsbau

Mindestens 30% des gegenüber heute zusätzlich möglichen Wohnraums im Areal «Liebefeld Mitte» sind als preisgünstiger Wohnraum in Kostenmiete zu erstellen. Für preisgünstige Wohnnutzungen stehen Genossenschaften als Entwicklungsträger im Vordergrund. Die Gemeinde realisiert dabei auf 30% ihrer gesamten, nicht «nur» auf der zusätzlich möglichen, Nutzfläche preisgünstigen Wohnraum.

Private Bauträgerschaften

Gemeindeeigene Arealflächen werden im Baurecht abgegeben. Nach Klärung der städtebaulichen Positionierung der Hochbauten, sollen diese in geeignete Abschnitte aufgeteilt und für Entwicklung, Erstellung und Betrieb an private Bauträger im Baurecht abgegeben werden. Private (künftige Bewohnende und Gewerbetreibende) sollen sich zu Baukonsortien zusammenschliessen und für Eigennutzung gemeinsam ihre Hochbaute realisieren können. Durch die Eigennutzung entfällt

die Rendite, die Erstellungskosten entsprechen den eigenen Finanzierungsmöglichkeiten. Eigentum stärkt die Identifikation mit dem Ort und steigert dessen Diversität. Die Gemeinde erhält einen Baurechtszins und trägt kein Risiko. Die Ermittlung geeigneter privater Bauträgerschaften erfolgt durch die Gemeinde über eine Ausschreibung.

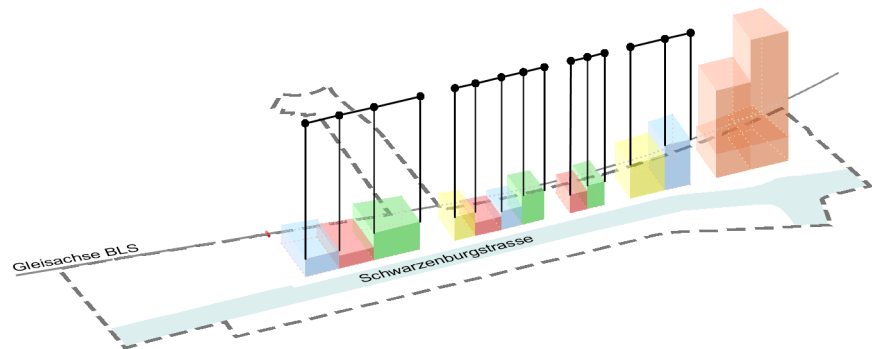


Abb. 16 Illustriert eine mögliche Aufteilung der Baubereiche in geeignete einzelne Abschnitte, welche separat für eine Entwicklung im Baurecht abgegeben werden können.

Bauträgerschaft Hochhaus

Ausnahme bildet das Hochhaus. Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens ist dieser Baubereich durch einen professionellen Bauentwickler zu realisieren.

Energie

Gewichtete Gesamtenergieeffizienz

Die Arealentwicklung «Liebefeld Mitte» hat nach den geltenden Grenzwert der Gesamtenergieeffizienz um 15% zu unterschreiten. Die neue Überbauung soll mit dem Ziel eines nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen und dem Klimaschutz bezüglich Gebäudequalität, Dichte, Mischnutzung und Mobilität integral betrachtet, beurteilt und erstellt werden.

Rahmenbedingungen 2000-Watt-Areal

Die Energiegesetzgebung und die Energielabels sind zurzeit in einer Umbruchphase. Das Label 2000-Watt-Areal wird künftig aufgehoben. Adäquate Ersatzbestimmungen sind zurzeit nicht vorliegend. Aus Sicht des Gemeinderats muss das neue Gesamt-Areal sinngemäss mindestens die Bestimmungen die Rahmenbedingungen eines «ehemaligen» 2000-Watt-Areals (2022) einhalten.

Plan

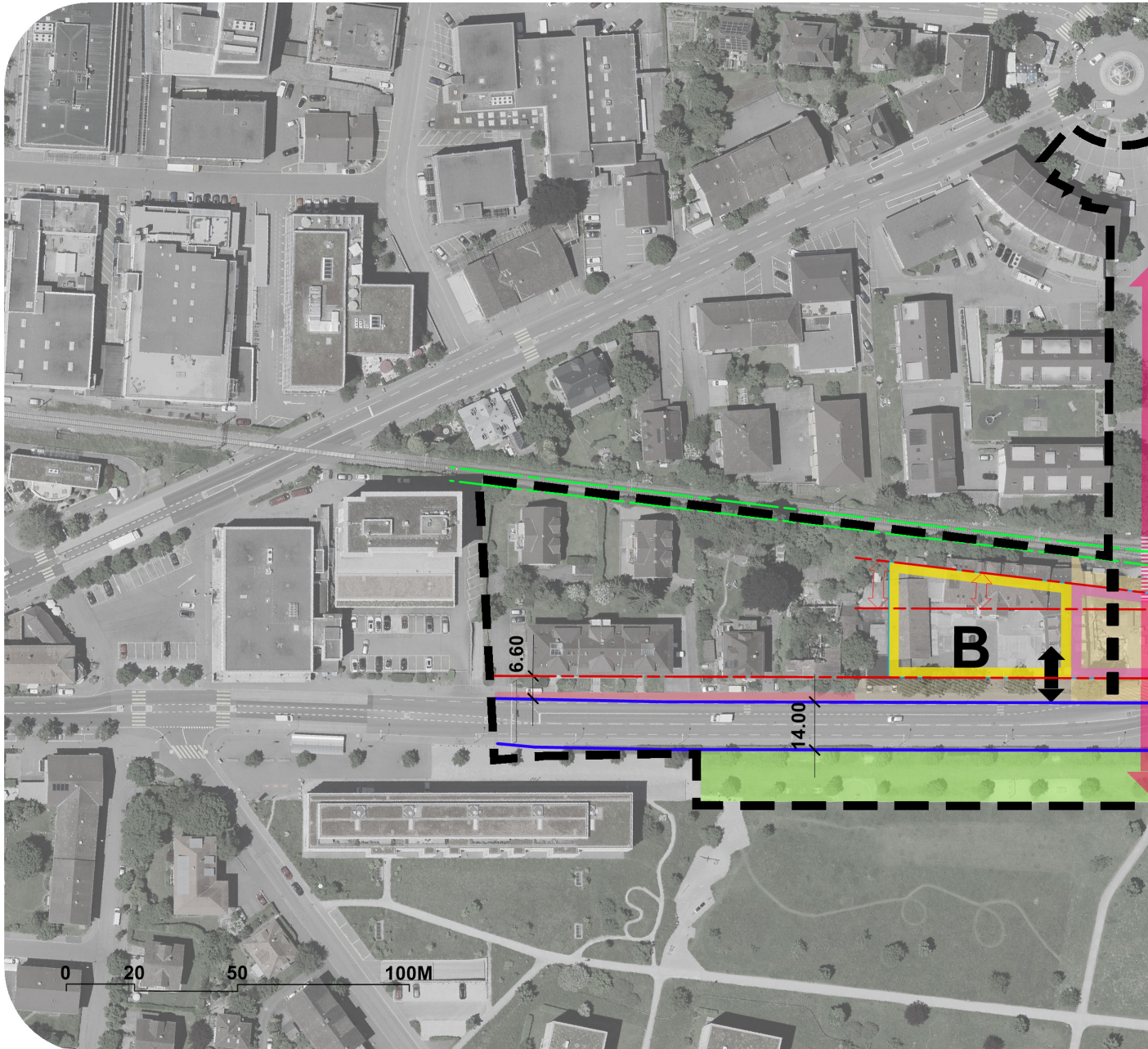
Auf der nachfolgenden Doppelseite sind die zum heutigen Zeitpunkt verortbaren, räumlichen Elemente des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts plangrafisch dargestellt.

Genauigkeit

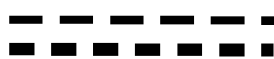
Grundsätzlich stellt der Plan alle Elemente in seiner ungefähren Lage dar. Die genauen Lagen, Abmessungen und Abgrenzungen der verschiedenen Elemente sind in den nachfolgenden Verfahren zu klären.

Vermassung

Bereits eingetragene Masse sind wichtige grundsätzliche Vorgaben für die weitere Bepanung des Areals. Die Masse gelten als Vorgabe und bedingen für eine Abweichung einen entsprechenden Nachweis.



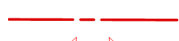
Legende



Perimeter Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) "Liebfeld Mitte"
 Sektorengrenze Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/3 "Liebfeld Mitte", Sektoren A und B



Städtebau
 Gebäudereihe



einheitliche Raumkante



variabler Bereich Raumkante West

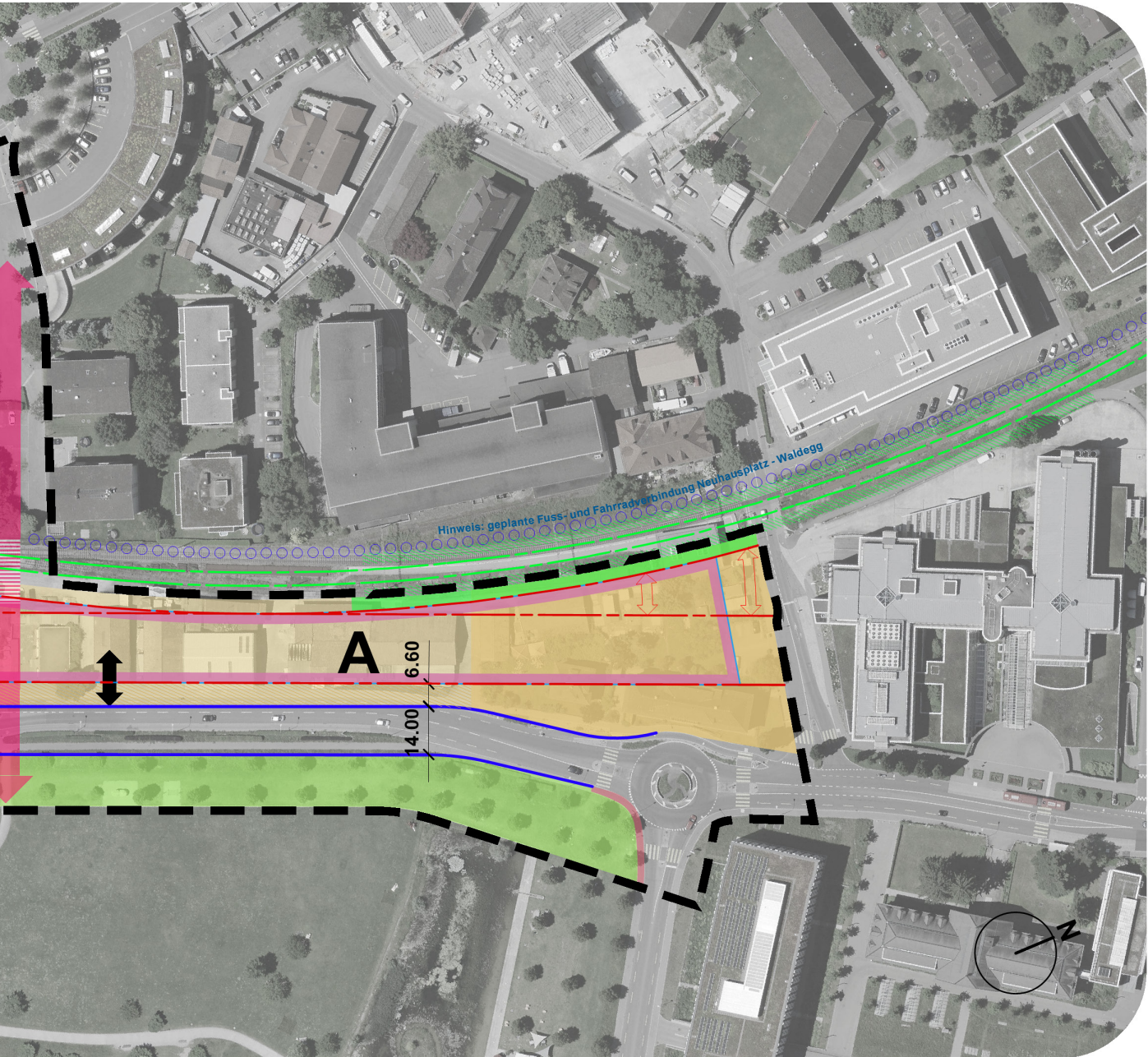



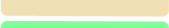
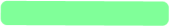
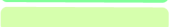





Nutzung

Bereich für öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzung



Bereich für frei wählbare Erdgeschossnutzung



- | | |
|---|---|
| 







 | <p>Freiraum
 öffentlich zugänglicher Freiraum (Koexistenz Aussennutzung, Fuss-/Fahrradverkehr, öffentlicher Platz)
 Stationsbereich Station Liebefeld
 Bereich Aufwertung Liebefeld Park</p> <p>Verkehr
 Fuss- und Veloquerung Neuhausplatz-Liebefeld Park
 max. Aussenkante Fahrbahn gemäss Betriebskonzept Schwarzenburgstrasse
 Koexistenz Fuss- und Fahrradverkehr, Infrastruktur
 Bereich für Zu- und Wegfahrt miV
 Trottoir</p> |
|---|---|

Beschlussvermerke

Mitwirkung vom 1. September bis 30. November 2023

Beschlossen durch den Gemeinderat am T. Monat JJJJ

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindegeschreiber