



Mitwirkung

Änderung der baurechtlichen Grundordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/3 «Liebefeld Mitte» Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff BauG

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

9. August 2023

Das Dossier beinhaltet:

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

Weitere Unterlagen:

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

Köniz,

Der Gemeindeplaner



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektleitung

Raymond Borle, Gemeindeplaner Stv.
Silvio Bocchetti, Projektleiter Raumplanung

Datei

koeniz 3.4.2.4 / 3.6.3 / 693468

Version

31. Juli 2023

Baureglement, Anhang II,

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan **BESTEHEND**

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
4/3	Schwarzen- burgstrasse ABM ES III	1 2.1 2.2 2.3 3.1 3.2 3.3 4.1 4.2	Realisierung einer städtisch gemischten Siedlung unter Einbezug der Bahnhofüberbauung. Attraktivierung des Ortskerns. Schaffung neuer Verkehrsführungen und Sicherstellung von Fuss- und Radwegverbindungen. Gemischte Zone AW. Grünanteil 25 %. Geschosszahl 4. Bautiefe 30 m. Es sind eine städtebaulich gute Bahnhofüberbauung und die Abstimmung mit der Planung für das Areal der Landwirtschaftlichen Forschungsanstalt zu erreichen. Der Strassenraum der Schwarzenburgstrasse und der Brühlplatz sind aufzuwerten. Der Parkraum ist gegenüber dem Normbedarf zu reduzieren. Die Erschliessung muss auf dem Verkehrsrichtplan basieren, insbesondere sind neue Strassenführungen offenzuhalten. Die Vorschriften gelten auch für die bahnbetriebsfremden Bauten auf dem Bahnareal; das Eisenbahnrecht bleibt vorbehalten.

Baureglement, Anhang II,

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan **NEU**

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
4/3	Liebefeld Mitte ES III	1 2.1 2.2 2.3 2.4 3.1 3.2 3.3 3.4 4.1 4.2	Realisierung einer autoarmen, urbanen, qualitätsvollen Zentrumsüberbauung mit prägender Stadtsilhouette und als räumlicher Abschluss des Liebefeld Parks sowie als attraktive öV-Drehscheibe und mit guter Vernetzung der angrenzenden Quartiere. Kernzone K. Verkaufsläden mit höchstens 750 m ² Geschossfläche (VL 750), Wohnnutzungsanteil an der realisierten Hauptnutzfläche höchstens 80% (Wa 80). Die maximale anrechenbare Gebäudefläche beträgt 5'500 m ² . Preisgünstiges Wohnen: Anteil gemäss Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauR mindestens 30%. Für Gebäude sind nur Flachdächer zugelassen. Das Bau- und Erschliessungskonzept BEK «Liebefeld Mitte» des Gemeinderats illustriert die Bau- und Aussenraumgestaltung und ist in der weiteren Planung als konzeptionelle Grundlage beizuziehen. Gebäudereihe mit ost- und westseitig einheitlicher Fassadenflucht sowie in der Höhe gestaffelten Baukörpern und rhythmisierenden Zwischenräumen mit grosszügigen Querbezügen. Mit Ausnahme des Hochhauses gemäss Ziffer 2.7 sind Gebäude ab einer Gebäudelänge von 30 m in der Höhe um mind. ein Vollgeschoss zu staffeln. Auf den Dachflächen sind Aufenthaltsbereiche gemäss kantonalem Baugesetz zu erstellen. Als Grundlage für die Überbauungsordnung ist ein mehrstufiges qualitätssicherndes Verfahren nach sia 142 durchzuführen. Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ab der Schwarzenburgstrasse.

- 4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind pro Sektor in einer gemeinsamen unterirdischen Autoeinstellhalle vorzusehen. Die Ein- und Ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Pro Sektor sowie ab dem Kreisel Bündenackerstrasse darf ein Anschluss an die Schwarzenburgstrasse erstellt werden. Oberirdisch ist nur eine minimale Anzahl Besuchs- und Kundenparkplätze vorzusehen.
- 4.4 Erstellen einer attraktiven Querverbindung für den Fahrrad- und Fussverkehr zwischen Neuhausplatz und Liebefeld Park.
- 4.5 Zwischen Gebäudereihe gemäss Ziffer 3.3 und Schwarzenburgstrasse ist eine einheitlich gestaltete Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität und Koexistenz von Fuss- und Fahrradverkehr zu erstellen. Zugelassen sind Hauszugänge, Fahrradabstellplätze und Aufenthalt sowie Aussennutzflächen der angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Besuchs- und Kundenabstellplätze, Anlieferung und Entsorgung sind zugelassen und direkt ab der Schwarzenburgstrasse zu erschliessen.
- 4.6 Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt für alle Nutzungen 45% des unteren Werts der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts¹. Die aufgrund der reduzierten Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge resultierende Anzahl zulässige Fahrten sowie die erhöhten qualitativen und quantitativen Anforderungen an die Fahrradabstellplätze sind im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes gemäss Art. 54a BauV nachzuweisen.
- 4.7 Neubauten der Gebäudekategorie/n I–XI gemäss KEnV, haben bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 % Prozent zu unterschreiten. Massgebend ist der Grenzwert der am 01.03.2023 in Kraft getretenen Fassung.

Diese Vorgabe gilt nicht für Gebäude, für welche ein SNBS-Zertifikat² vorliegt.

¹ Art. 16 und 17 BauG, Art. 49 ff. BauV

² Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

SEKTOR A

- 2.5 Die Geschossfläche oberirdisch beträgt mindestens 20'000 m², maximal 31'000 m².
- 2.6 Die maximale Gesamthöhe beträgt 30 m, Ziffer 2.7 bleibt vorbehalten.
- 2.7 Als nördlicher Abschluss der Gebäudereihe gemäss Ziffer 3.3 ist ein Hochhaus mit einer maximalen Gesamthöhe von 85 m zugelassen.
- 2.8 Das oberste Vollgeschoss des Hochhauses gemäss Ziffer 2.7 ist öffentlich zugänglich. Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.
- 3.5 Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie Gastronomienutzungen zugelassen. Ziffer 3.7 bleibt vorbehalten.
- 3.6 Der Freiraum ist für den Fuss- und Fahrradverkehr durchlässig zu gestalten, dient den angrenzenden Erdgeschossnutzungen als Aussennutzfläche und ist in hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen. Private Nutzungen sind nicht zulässig. Ziffer 4.5 bleibt vorbehalten.
- 3.7 Ausserhalb des Umfelds der S-Bahnhaltestelle Liebefeld und der Querverbindung gemäss Ziffer 4.4 sind im Erdgeschoss bis zu 25% der Gebäudefläche wohnverwandte Nutzungen wie Kindertagesstätten, betreutes Wohnen, Wohnateliers u.dgl. zugelassen.
- 3.8 Im nördlichen Bereich ist ein öffentlicher Platz zu erstellen, welcher die Wegbeziehungen des Fussverkehrs zwischen öV-Haltestellen, Liebefeld Park sowie den umliegenden Arbeitsplatzgebieten sicherstellt. Das nördlichste Gebäude hat hohen Öffentlichkeitscharakter und grossen Bezug zu Platzfläche und S-Bahnstation.

SEKTOR B

- 2.9 Die Geschossfläche oberirdisch beträgt mindestens 4'000 m², maximal 6'000 m².
- 2.10 Die maximale Gesamthöhe beträgt 18 m.
- 3.9 Im Erdgeschoss entlang der Querverbindung gemäss Ziffer 4.4 sind nur publikumsorientierte Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie Gastronomienutzungen zugelassen.

Mitwirkung

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

Besondere Vorschriften zum Nutzunasplan

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 1. September bis 30. November 2023
Vorprüfung vom T. Monat JJJJ

Publikation vom T. Monat JJJJ
Öffentliche Auflage vom T. bis T. Monat JJJJ

Einspracheverhandlung am T. Monat JJJJ
Erledigte Einsprachen x
Unerledigte Einsprachen x
Rechtsverwahrungen x

Beschlossen durch den Gemeinderat am T. Monat JJJJ

Beschlossen durch das Parlament am T. Monat JJJJ

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am T. Monat JJJJ
mit xx ja / xx nein

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber

[Empty signature box for the President and the Community Secretary]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindegeschreiber

[Empty signature box for the Community Secretary]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

[Empty signature box for the Office of Municipalities and Spatial Planning]