



Gemeinde  
**Köniz**

**Volksabstimmung 5. Juni 2016**

**Botschaft des Parlaments  
an die Stimmberechtigten**

**Areal Thomasweg/Stationsstrasse im  
Liebfeld**  
Änderung der baurechtlichen Grundordnung

## Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern (\*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### Öffnungszeiten

Donnerstag, 2. Juni 2016, 08–12 und 14–18 Uhr  
Freitag, 3. Juni 2016, 08–12 und 14–17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)  
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)  
Wabern (Dorfschulhaus\*)  
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)  
Niederwangen (Schulhaus)

### Öffnungszeiten

Sonntag, 5. Juni 2016, 10–12 Uhr

## Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Dieses muss **frankiert** werden, wenn die briefliche Abstimmung per Post erfolgt. Portofrei können die Wahl- und Abstimmungsunterlagen an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) und in den Abstimmungslokalen (siehe oben) abgegeben werden.

Ausserhalb der Logenöffnungszeiten können Sie die Unterlagen auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.  
Letzte Leerung: Samstag, 4. Juni 2016, 14 Uhr

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:  
Montag bis Freitag, 08–12 und 14–17 Uhr  
Donnerstag bis 18 Uhr

## Das geltende Recht

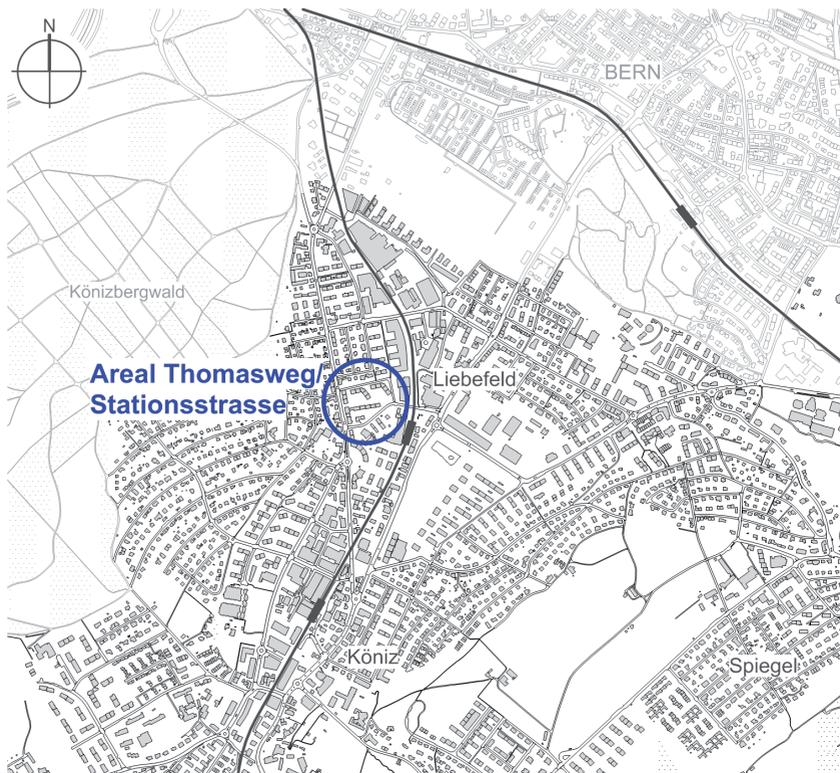
finden Sie im Internet unter [www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)  
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).  
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung  
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

# Areal Thomasweg/Stationsstrasse im Liebfeld

## Änderung der baurechtlichen Grundordnung

### Das Wichtigste in Kürze

Die Siedlung Thomasweg/Stationsstrasse im Quartier Liebfeld in Köniz wurde zwischen 1957 und 1969 gebaut und besteht aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Heute umfasst das Areal 142 Wohnungen und einen Kindergarten. Die rund 50 jährigen Gebäude sind aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz und der schlechten Energieeffizienz sanierungsbedürftig und weisen einen nicht mehr zeitgemässen Grundriss auf. Die Grundeigentümerin hat sich deshalb entschlossen, nicht mehr in die Altsubstanz zu investieren, sondern diese durch Neubauten zu ersetzen.



Standort des Areals Thomasweg/Stationsstrasse im Liebfeld

Die Gemeinde will im Sinne der inneren Verdichtung das Areal am Thomasweg/Stationsstrasse aufwerten und eine attraktive Überbauung ermöglichen. Ziel ist es, die Wohnfläche im Vergleich zu heute nahezu zu verdoppeln und gleichzeitig die Qualität der Siedlung und der Umgebung zu verbessern. Dabei ist die Überbauung städtebaulich optimal in das bestehende Quartier zu integrieren und sozialverträglich umzusetzen. Durch ein unterschiedliches Wohnungsangebot in verschiedenen Preisklassen sollen Paare, Kleinfamilien sowie ältere Personen angesprochen werden. Rund ein Drittel der Wohnungen werden vom Preis her im unteren Preissegment angeboten. Mit einer Etappierung der Ersatzneubauten soll ermöglicht werden, dass jetzige Mieterinnen und Mieter innerhalb der Überbauung umziehen und somit im Quartier bleiben können.

Neben Wohnraum bietet die Überbauung auch Platz für Gewerbe- und Verkaufsflächen. Da das Areal sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist, wird nur ein beschränktes Angebot an Autoabstellplätzen erstellt und der Fahrrad- und Fussverkehr gefördert. Einem übermässigen Verkehrsaufkommen kann so entgegengewirkt werden. Ebenfalls wird die Überbauung eine vorbildliche Gesamtenergiebilanz aufweisen.

Mit der Überbauung am Thomasweg/Stationsstrasse wird eine attraktive Überbauung realisiert, welche einen wertvollen Beitrag leistet, um den wachsenden Wohnraumdarf zu decken, ohne dabei zusätzlich Land zu beanspruchen. Dies entspricht der Strategie der Gemeinde, mit dem wertvollen Gut Boden haushälterisch umzugehen. Voraussetzung für die Realisierung ist die Anpassung des Nutzungsplans und des Baureglements. Dies erfordert eine Volksabstimmung.

Gegenstand der Vorlage sind die Aufhebung der Baulinien der bestehenden Bauten sowie die Umzonung der Parzellen 1310 und 6156 von der Wohnzone in eine Zone mit Planungspflicht mit den dazugehörigen besonderen Vorschriften.

## Ausgangslage

Die Siedlung Thomasweg/Stationsstrasse liegt im Ortsteil Liebefeld direkt an der Könizstrasse zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse. Die Wohnüberbauung wurde zwischen 1957 und 1969 gebaut und besteht aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 142 Wohnungen und einem Kindergarten. Entlang der Könizstrasse sind im Erdgeschoss zudem Geschäfte ansässig. Mittlerweile sind die rund 50 Jahre alten Gebäude teilweise in einem schlechten Zustand und weisen Sanierungsbedarf auf. Ausserdem sind die Grundrisse nicht mehr zeitgemäss.

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung aus Zürich erwarb die Siedlung Thomasweg/Stationsstrasse im Jahre 2005. Bereits zu diesem Zeitpunkt bestand die Absicht, die Liegenschaften auf Sanierungs- und mögliche Entwicklungspotentiale hin zu prüfen. 2012/13 hat die HIG in engem Dialog mit der Gemeinde Köniz eine umfassende Testplanung durchführen lassen. Dies mit dem Ziel, die sinnvollste bauliche Entwicklung der Wohnsiedlung zu eruieren.

## Projekt

Die HIG als Grundeigentümerin hat sich nach eingehender Prüfung entschieden, nicht mehr in die Altsubstanz zu investieren, sondern diese durch Neubauten zu ersetzen. Ziel der Grundeigentümerin ist es, eine nachhaltige Aufwertung des Areals mit einer sozialverträglichen und zukunftsorientierten Ersatzneubaulösung zu realisieren. Aufgrund der zentralen Lage des Areals und seiner guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, wird in erster Linie eine qualitative Verdichtung der Siedlung angestrebt. Dabei soll das künftige Bauprojekt für das Quartier und die Bevölkerung einen Mehrwert bringen.

Um die neue Wohnüberbauung städtebaulich harmonisch in das Erscheinungsbild des Quartiers zu integrieren, ist eine dreiteilige Höhenstaffelung des Areals vorgesehen. Dazu wird das Areal in drei Sektoren unterteilt, wobei die maximalen Gebäudehöhen pro Sektor wie folgt definiert sind: 18 Meter entlang der Könizstrasse, 15 Meter im Mittelbereich und 21 Meter im östlichen Bereich anschliessend an die bestehende Arbeitszone. Die Vorschriften ermöglichen somit für das höchste Gebäude sieben Vollgeschosse.

Nebst der städtebaulichen Integration ins Quartier wird auch eine Durchmischung der Bewohnenden angestrebt. Diese soll durch ein unterschiedliches Angebot an Wohnungen in unterschiedlichen Grössen und Preissegmenten erreicht werden, welche sich sowohl für Paare, für Einzelpersonen wie auch für Kleinfamilien eignen. Um das Quartierleben weiter zu fördern, ist im Erdgeschoss entlang der Könizstrasse Platz für publikumsorientierte Dienstleistungs- und Lädenutzungen vorgesehen. Der auf dem Areal bestehende Kindergarten wird weiter geführt.

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, ist für das Areal ein reduzierter Parkraumbedarf vorgesehen, wobei der Richtwert 0.5 Parkplätze pro Wohnung beträgt. Die Parkierung wird unterirdisch als Sammelanlage angeordnet und die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Stationsstrasse. Der Fuss- und Veloverkehr soll gefördert werden, indem ein ansprechendes Angebot an Fahrradabstellplätzen sowie ein attraktiver Quartierweg für den Langsamverkehr, zwischen Thomasweg und Stationsstrasse innerhalb der Überbauung, geschaffen werden.

Im Bereich Energie wird die Siedlung vorbildlich sein. Es werden strenge Anforderungen an die Überbauung gestellt, so dürfen höchstens 20 Prozent des Wärmebedarfs der Neubauten aus nicht erneuerbarer Energie stammen.

Ausserdem soll die Siedlung sozialverträglich erstellt werden. Mittels Etappierung bei der Erstellung der Ersatzneubauten soll ermöglicht werden, dass die heutigen Mieterinnen und Mieter bei Bedarf innerhalb der Überbauung umziehen und somit am Thomasweg im gewohnten Umfeld bleiben können.

Zwecks bestmöglicher Realisierung der genannten Ziele wird ein qualitätssicherndes Verfahren (Architekturwettbewerb oder Studienauftrag) gewählt, in welchem die Gemeinde und der Quartierverein auf die Ausschreibungsunterlagen Einfluss nehmen können und in der Jury stimmberechtigt vertreten sein werden.

## Innere Entwicklung

Die beabsichtigte Überbauung im Areal Thomasweg/Stationsstrasse durchlief ein vorbildliches Planungsverfahren und entspricht dem im eidgenössischen Raumplanungsgesetz festgelegten Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung und der im kantonalen wie kommunalen Richtplan geforderten Siedlungsentwicklung nach innen. Durch innere Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet und einer zweckmässigen Umstrukturierung kann ohne Verbrauch von zusätzlichem Land und ohne Qualitätsverlust beinahe eine Verdopplung der Wohnfläche realisiert werden. Somit leistet die Überbauung einen wertvollen Beitrag, um den wachsenden Wohnraumbedarf an geeigneten Orten zu decken und das Kulturland zu schonen.

Die Gemeinde begrüsst das aktive Auftreten, das gewählte Vorgehen der Grundeigentümerin und die frühzeitige Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Fragestellungen sowie den Anliegen der Gemeinde und der Quartierbevölkerung. Die Entwicklung auf dem Areal entspricht dem Ziel des Gemeinderates, an gut erschlossenen Orten verdichtet zu bauen.

## Preisgünstiger Wohnraum

Mit der geplanten neuen Siedlung wird Wohnraum für ein breit gefächertes Zielpublikum geschaffen. Sowohl Einzelpersonen als auch Paare aller Altersstufen und Familien werden mit dem Angebot in unterschiedlichen Preissegmenten angesprochen. Die zentrale Lage und die hervorragende ÖV-Anbindung machen die Siedlung auch für ältere Personen attraktiv. Der Schwerpunkt in Bezug auf den Wohnungsmix liegt bei mittelgrossen Wohnungen, da sich diese sowohl für Paare wie auch für Kleinfamilien eignen. Ergänzend dazu werden kleinere und grössere Einheiten geplant. Rund ein Drittel der Wohnungen werden einen etwas tieferen Ausbaustandard sowie kleinere Wohnflächen aufweisen und liegen dadurch vom Preis her im unteren Preissegment.

## Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die neue Wohnüberbauung am Thomasweg zu realisieren. Dazu muss die baurechtliche Grundordnung (Nutzungsplan und besondere Bestimmungen im Baureglement) angepasst werden. In diesem Zusammenhang werden auch die Baulinien innerhalb des Areals aufgehoben.

### **Nutzungsplan**

Mit der Vorlage soll das Areal Thomasweg/Stationsstrasse von der heute aktuell rechtskräftigen Wohnzone mit Bauklasse IVa, in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4/7 Thomasweg/Stationsstrasse umgewandelt werden.

Um optimale Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals zu schaffen, wurde das Verfahren für Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gewählt. Zonen mit Planungspflicht kommen in Gebieten zur Anwendung, wo die Regelbauweise nicht ausreichend ist. Eine ZPP ermöglicht gezielt auf die Entwicklung in einem konkreten Gebiet Einfluss zu nehmen und setzt klare „Leitplanken“. In den Vorschriften werden Zweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltung, sowie weitere Punkte geregelt. Zudem erhält die Gemeinde über das vorgeschriebene qualitative Verfahren auch in der Entwicklungsphase die Möglichkeit angemessener Einflussnahme.

### **Aufhebung „Alignementsplanabänderung Stationsstrasse-Könizstrasse“ vom 12.10.56 inklusive Abänderungen vom 29.01.57 und 6.03.62**

Im Zusammenhang mit der Nutzungsplanänderung werden auch die Baulinien innerhalb des Areals aufgehoben. Die bestehenden Baulinien wurden parallel mit der Erstellung der Siedlung am Thomasweg festgelegt. Für die beabsichtigte Neuüberbauung werden diese Linien nicht mehr benötigt. Gegenstand der Aufhebung ist das komplette Planwerk.

### **Mitwirkung**

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren dauerte vom 27. Januar bis 24. März 2014. Das Vorhaben hat insbesondere bei der ortsansässigen Bevölkerung ein grosses Echo ausgelöst. Daraufhin hat die Gemeinde am 13. März 2014 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Saal der Thomaskirche Liebefeld durchgeführt. Der Anlass wurde von rund 100 Personen besucht.

Die Eingaben sind in einem Mitwirkungsbericht zusammengestellt und kommentiert. Die Vorschriften wurden aufgrund verschiedener Eingaben der Mitwirkenden angepasst. In den überarbeiteten Vorschriften wurden insbesondere die Anliegen nach einem sozialverträglichen und nachhaltigen Projekt berücksichtigt und die Realisierung in Etappen vorgeschrieben.

### **Vorprüfung**

Die Planung ist durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Rechtmässigkeit vorgeprüft worden. Nach erfolgter Bereinigung gilt das Vorhaben als genehmigungsfähig.

### **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage der ZPP hat vom 13. November bis am 12. Dezember 2015 stattgefunden. Innerhalb der Auflagefrist wurden keine Einsprachen eingereicht.

### **Mehr Informationen**

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind unter [www.koeniz.ch/thomasweg](http://www.koeniz.ch/thomasweg) zu finden. Die Originalakten können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Tel. 031 970 93 91) eingesehen werden.

## Auswirkung der Planung

Mit der Nutzungsplanänderung schafft die Gemeinde die Voraussetzung, an zentraler und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage eine baulich attraktive Siedlung zu realisieren. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Aussen- sowie der grünen Innenräume gelegt, so dass trotz höherer Dichte die Qualität der Siedlung und der Umgebung nicht eingeschränkt, sondern verbessert wird.

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr von Bus und Bahn sowie dem Dienstleistungsangebot in unmittelbarer Nähe, ist für die Siedlung nur ein beschränktes Parkplatzangebot vorgesehen. Trotz nahezu einer Verdoppelung der Wohnfläche, wird das Parkplatzangebot im Vergleich zu heute nicht vergrössert. Mit einer Zunahme des motorisierten Verkehrsaufkommens ist deshalb nicht zu rechnen. Zudem wird die Planung des Areals auf den Betrieb und die Gestaltung der Könizstrasse abgestimmt. Vorgesehen sind geeignete Massnahmen, um bessere Bedingungen für den Veloverkehr zu schaffen. Mit den Laden- und Verkaufsflächen entlang der Könizstrasse soll der bestehende Strassenabschnitt mit Zentrumscharakter gestärkt werden.

Die Realisierung der Ersatzneubauten ist in Etappen vorgeschrieben. Es wird von drei Etappen ausgegangen, welche nacheinander während insgesamt 5–7 Jahren realisiert werden. Dadurch soll ermöglicht werden, dass heutige Mieterinnen und Mieter bei Bedarf innerhalb der Überbauung umziehen und somit im gewohnten Umfeld bleiben können.

## Finanzen und Kosten

Der Gemeinde Köniz entstehen nebst den Planungskosten keine weiteren Kosten. Die Kosten für das qualitätssichernde Verfahren und die Realisierung werden vollumfänglich von der Grundeigentümerin getragen.

Infolge der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten erhält die Gemeinde einen finanziellen Mehrwertausgleichsbetrag in der Höhe von 2.1 Mio. Franken von der Grundeigentümerin.

## Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Nach Ablauf der Beschwerdefrist von einem Monat werden die Unterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Vorlage tritt nach der Publikation der Genehmigung (im Anzeiger Region Bern) in Kraft. Die HIG wird das Areal mittels qualitätssicherndem Verfahren (Architekturwettbewerb, Studienauftrag) weiterentwickeln, um eine hochwertige Überbauung sicherzustellen. Mit dem Baubeginn der ersten Etappe kann frühestens ab 2019 gerechnet werden. Bauabschluss ist für 2024 geplant.

## Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Im Falle einer Ablehnung der Vorlage verbleibt das Areal in der Wohnzone mit Bauklasse IVa. Die Grundeigentümerin hat wiederholt bestätigt, dass die bestehenden Bauten dennoch durch Neubauten ersetzt werden. Diese werden im Rahmen der heute rechtsgültigen Vorschriften erstellt. Für die Überbauung wird kein qualitatives Verfahren durchgeführt und die Gemeinde kann keinen direkten Einfluss auf die Entwicklung des Areals nehmen. Eine erwünschte sozialverträgliche, städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung mit unterschiedlichen Wohnungen und Preissegmenten, eine Parkplatzreduktion und der erhöhte Einsatz von erneuerbarer Energie kann dadurch nicht sichergestellt werden. Ausserdem erhält die Gemeinde keine finanziellen Mittel aus dem Mehrwertausgleich.

# Argumente im Parlament

## PRO

- Text-
- Text
- Text
- 

## CONTRA

- Text
- Text
- Text
-

## Antrag

Mit xx zu xx Stimmen bei xx Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

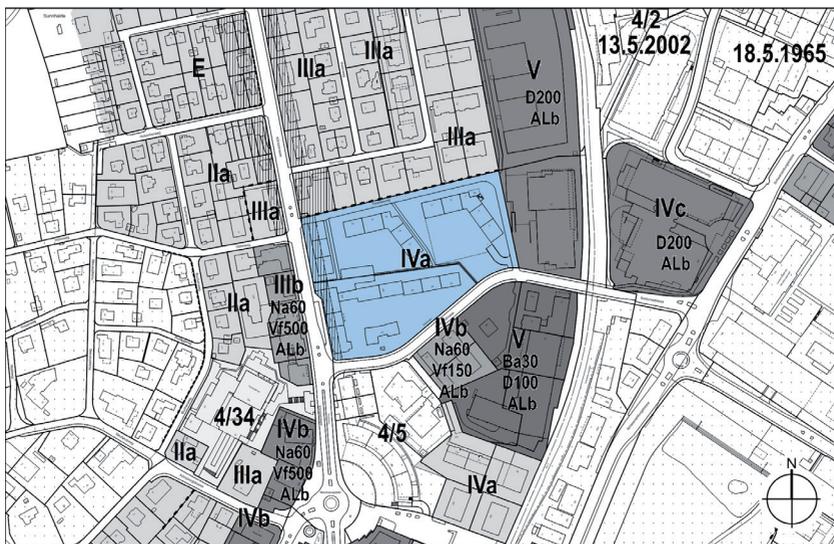
1. Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung für die Parzellen Nr. 1310 und 6156: neue Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/Stationsstrasse“ sowie der Aufhebung der „Alignementsplanabänderung Stationsstrasse–Könizstrasse“ vom 12.10.56 inkl. Abänderungen vom 29.01.57 und 6.03.62 wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung und dieser Aufhebung.

Köniz, xxx

Der Präsident: Markus Willi

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

**Nutzungsplan bestehend:** Das Areal liegt in der Wohnzone mit Bauklasse IVa



**Legende**

- Wohnzone W
- Gemischte Zone AW
- Kernzone K
- Arbeitszone 1 A1
- Arbeitszone 2 A2
- Zone für öffentliche Nutzung ZöN
- 4/5: Zone mit Planungspflicht ZPP / ZPP-Nr.
- Gebiet mit Aufstufung ES III LSV
- IVa / Na60** Bauklassen / Nutzungsbeschränkungen
- Bereich der Nutzungsplanänderung

## Nutzungsplan neu: Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/Stationsstrasse“



 Zone mit Planungspflicht ZPP / ZPP-Nr.

 Begrenzung von Gebieten (Sektoren)

## Baureglement (bestehend)

Für das Areal Thomasweg/Stationsstrasse gelten aktuell folgende Bestimmungen:

### 2. Nutzungszonen

#### Art. 41

Wohnzone W

<sup>1</sup> Die Wohnzone W ist für das Wohnen bestimmt.

<sup>2</sup> Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, sind gestattet

...

c) in den Bauklassen IIIa, IIIb, IVa und IVb bis zu 15 % der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes.

Nutzungsübertragungen sind unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken erlaubt.

<sup>3</sup> Hotelbauten, Herbergen und dergleichen sind ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Öffentliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, soweit sie der Quartierserschliessung und -ausstattung dienen.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV.

### 8. Bauklassen

#### Art. 93

Tabelle der baupolizeilichen Masse

<sup>1</sup> Für die einzelnen, durch Ziffern bezeichneten und im Bauklassen gelten die in der nachstehenden Tabelle genannten baupolizeilichen Masse

BK	GZ	GH m	GL m	BT m	GA		GF %	AZ	
					kGA m	gGA		min.	max.
IVa	4	14	60	15	6	12	30	0,7	1,0

Legende:

BK Bauklasse

GZ Geschosszahl (Art. 81)

GH Gebäudehöhe (Art. 83)<sup>49</sup>

GL Gebäudelänge (Art. 79)

BT Horizontale Bautiefe  
(Gebäudebreite) (Art. 80)

GA Grenzabstand (Art. 67)<sup>48</sup>

(kGA = kleiner, gGA = grosser)

GF Grünflächenanteil (Art. 28)

AZ Ausnutzungsziffer (Art. 59)

\* Masse für Nicht-Wohnbauten

\*\* Masse für Wohnbauten, Hotels und Motels

## Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

Neu wird die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ mit besonderen Vorschriften für die Überbauung ins Baureglement aufgenommen:

### B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP) neu

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1</b>	<b>Planungszweck</b>
		<b>2</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b>
		<b>3</b>	<b>Gestaltungsgrundsätze</b>
		<b>4</b>	<b>Verschiedene Bestimmungen</b>
4/7	Thomasweg/ Stationsstrasse	1	Realisierung einer dichten, sozialverträglichen, städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung mit hoher Wohnqualität.
	ES II/III	2.1	Die Art der Nutzung richtet sich nach folgenden Bestimmungen: Sektor A: Gemischte Zone AW (Anordnung von publikumsorientierten Dienstleistungs- und Ladennutzungen in den Erdgeschossen entlang der Königsstrasse), Verkaufsflächen sind bis zu einer Verkaufsfläche von je 500 m <sup>2</sup> zulässig, Sektoren B, C: Wohnzone W.
		2.2	Maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo): 30'500 m <sup>2</sup> . Sektor A: 10'000 m <sup>2</sup> . Sektor B: 10'000 m <sup>2</sup> . Sektor C: 10'500 m <sup>2</sup> . Zwischen den Sektoren A bis C ist eine Übertragung der GFo von max. 1'000 m <sup>2</sup> pro Sektor gestattet. Aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens kann eine Verschiebung der Grenze zwischen den Sektoren von 3 m erfolgen. Unabhängig vom Nutzungsmass kann zusätzlich für die öffentliche Schulnutzung max. 500 m <sup>2</sup> GFo realisiert werden.
		2.3	Maximale Fassadenhöhe: Sektor A: FH max. 18.0 m, Sektor B: FH max. 15.0 m, Sektor C: FH max. 21.0 m,

- 3.1 Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Grundriss-typologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen, Die Höhenstaffelung der Sektoren gemäss Art. 2.3 ist bei tieferer Bauweise beizubehalten.
- 3.2 Im ganzen Perimeter sind für die Hauptbauten nur Flachdächer zulässig.
- 3.3 Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit den angrenzenden Quartieren in Bezug zu setzen. Die innenliegenden Aussen-räume sind als Grünräume auszubilden.
- 4.1 Im Areal ist ein Kindergarten- resp. Basisstufen-Standort im Erdgeschoss mit entsprechend geschütztem Aussenraum vorzusehen.
- 4.2 Die Parkierung ist für die Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierung erfolgt über die Stationsstrasse. Eine geringe Anzahl von oberirdischen Parkplätzen für die gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosse sowie Besucherparkplätze sind entlang der Köniz- und der Stationsstrasse sowie des Thomaswegs erlaubt. Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt max. 0,5 Parkplätze pro Wohnung. Die Bemessung der Parkplätze für die übrige Nutzung richtet sich nach dem tieferen Wert der Bandbreite gemäss Art. 52 ff. kant. BauV.
- 4.3 Es ist ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen zu schaffen.

- 4.4 Als durchgehende Verbindung ist zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse innerhalb der Bebauung ein attraktiver Quartierweg für den Langsamverkehr zu schaffen.
- 4.5 Die Realisierung in Etappen ist vorgeschrieben. Die Aufteilung erfolgt aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens.“
- 4.6 Die Neubauten dürfen mit höchstens 20% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken (Art. 13 KEnG).
- 4.7 Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss LSV:  
Sektor A: ES III,  
Sektoren B, C: ES II.



Gemeinde  
**König**

**Amtlicher Stimmzettel**  
für die Volksabstimmung vom 5. Juni 2016

Wollen Sie die **Vorlage „Areal Thomasweg/Stationsstrasse“**  
annehmen?

Antwort:  
ja / nein

Der Stimmzettel ist handschriftlich mit Ja oder Nein auszufüllen  
und vom Stimmausschuss auf der Rückseite abzustempeln.