



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**
- Baulinienplanänderung, Pläne Nr. 16.4 und 26.2

Weitere Unterlagen:

- Schutzplanänderung, Pläne Nr. 16 und 26
- Raumplanungsbericht
- Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK "Areal Station Wabern"

27. September 2020 bor/tst

Köniz,

Der Gemeindeplaner

22. Nov. 2020





Areal Station Wabern

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

### **Abteilung**

---

Planungsabteilung Gemeinde Köniz  
Landorfstrasse 1  
3098 Köniz  
[www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)  
[plak@koeniz.ch](mailto: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**

---

20. November 2020

## 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
2/4	Areal Station Wabern  ES III	Wa- 1	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3.1 Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept des Gemeinderats illustriert die Bau- und Aussenraumgestaltung und ist in der weiteren Planung beizuziehen.</p> <p>4.1 Teil-Überbauungsordnungen sind möglich, sofern sie eine anrechenbare Grundstücksfläche von 2'500 m<sup>2</sup> aufweisen.</p> <p>4.2 In Verlängerung der Bondelistrasse Realisierung einer neuen Basiserschliessungsstrasse mit direkter Anbindung an die Personenunterführung 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.</p> <p>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.</p> <p>4.4 Jeweils 10 % der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Besucher- resp. Kundenabstellplätze zu erstellen.</p>

- 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 m<sup>2</sup>. 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 Bahngleise Realisierung eines öffentlichen, durchgrünter 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, durchgrünter Innenhof, der als siedlungsinterner, privater Aussenraum dient, zu gruppieren.

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 25. April 2018 bis 01. Juni 2018

Vorprüfung vom 08. August 2019

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 13. November 2019  
Öffentliche Auflage vom 14. November 2019 bis 13. Dezember 2019

Einspracheverhandlung am 6. Januar 2020  
Erledigte Einsprachen 1  
Unerledigte Einsprachen 1  
Rechtsverwendungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 08. Januar 2020

Beschlossen durch das Parlament am 10. Februar 2020

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am 27. September 2020  
mit 13'442 ja / 2'219 nein

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber

A. Beringer-Für 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindegeschreiber

24. 11. 2020 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

14. Sep. 2021

