



## Auflageexemplar

# Niederwangen, Ried (Ost) Überbauungsordnung

## Ordentliche Änderung nach Art. 66 Abs. 2 BauG

**Mit Aufhebung der Überbauungsordnung Ried (inkl. Zusatzpläne, Richtplan und Richttext) vom 3.10.1979 sowie Anpassungen des Perimeters des Gestaltungsplans Ried W 2 vom 17.10.1985, des Gestaltungsplans Ried W 4 vom 13.9.1984 und der Überbauungsordnung Ried W 8 / W 9 inkl. Richtmodell und Richttext vom 22.7.1996.**

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 2'000
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Richtprojekt im Modell 1: 200
- Masterplan 1:2'000 + Modell1:500
- Richtplan Ver- und Entsorgung 1:2'000
- Erläuterungsbericht mit Leitlinien

## Überbauungsvorschriften

07. Dezember 2011

Köniz, ..... Der Gemeindeplaner .....

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 14. Juni bis 16. August 2010

Vorprüfung vom 5. August 2011

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 7., 9., 14. und 16. Dezember 2011

Öffentliche Auflage vom 08. Dezember 2011 bis 08. Januar 2012

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch das Parlament am

**Beschlossen durch die Stimmberechtigten mit.....ja / .....nein**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Gemeindegemeinsamerin

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz, ..... Die Gemeindegemeinsamerin .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:** .....



## Inhaltsverzeichnis

	<b>A Allgemeine Bestimmungen</b>
Art. 1	Planungszweck
Art. 2	Wirkungsbereich, Funktion Überbauungsplan
Art. 3	Stellung zur Grundordnung
Art. 4	Teile und Status des Richtplanes Ried
Art. 5	Etappierung / Bauetappen
Art. 6	Qualitätssicherung
Art. 7	Voraussetzungen der Überbauung
Art. 8	Siedlungsentwässerung
Art. 9	Riedacherbach, Ersatzmassnahme
Art. 10	Lärmschutz
	<b>B Baubereiche A-H</b>
Art. 11	Erschliessung der Baubereiche
Art. 12	Abstellplätze für Autos, Velos und Container
Art. 13	Siedlungsplätze
Art. 14	Fusswege, Durchgänge
Art. 15	Art der Nutzung
Art. 16	Mass der Nutzung / Gebäudehöhe / Geschosszahl
Art. 17	Energie
Art. 18	Sockel
Art. 19	Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
Art. 20	Gestaltung der Bauten
Art. 21	Dachgestaltung
	<b>C Grünbereiche</b>
Art. 22	Generelle Bestimmungen der Grünbereiche
Art. 23	Siedlungsinterne Grünbereiche, "Grünfinger"
Art. 24	Grössere Spielflächen
Art. 25	Gemeinschaftliche Grünfläche, "Hang"
Art. 26	Grünzone, "Plateau"
Art. 27	Allmend "Taubentränki"
	<b>D Öffentliche und private Erschliessung</b>
Art. 28	Unterteilung, Planung und Erstellung der Anlagen
Art. 29	Ringstrasse - Komturenstrasse
Art. 30	Öffentliche und private Fuss- -und Radwege
Art. 31	Öffentliche und private Leitungen
	<b>E Weiler</b>
Art. 32	Schutzbestimmungen
Art. 33	Funktion, Art der Nutzung
Art. 34	Mass der Nutzung
	<b>F Zone für öffentliche Nutzungen</b>
Art. 35	Art der Nutzung
Art. 36	Verfahren
Art. 37	Mass der Nutzung
	<b>G Vereinbarungen, Inkrafttreten</b>
Art. 38	Vereinbarungen, Infrastrukturvertrag
Art. 39	Inkrafttreten; Änderungen



## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung Ried (Ost) bezweckt:

*Siedlungsqualität*

a) die Realisierung eines Quartiers mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität und guter Anbindung zum Ortsteilzentrum Niederwangen / Wangenbrüggli und zur bestehenden Siedlung,

*Steuerung*

b) die etappenweise und geordnete Realisierung der Überbauung im Rahmen der ortsplanerischen Zielsetzungen und abgestützt auf die Aufgaben und Finanzplanung der Gemeinde Köniz,

*Nachhaltigkeit*

c) eine nachhaltige Bauweise und Energienutzung, die die in der Energiestrategie der Energiestadt Köniz angestrebte Entwicklung in Richtung 4'000 - respektive 2'000-Watt-Gesellschaft unterstützt,

*Grünräume*

d) die Freihaltung bedeutender Naherholungs- und Grünräume,

*Weiler*

e) die Erhaltung des Weilers und dessen massvolle bauliche Ergänzung,

*Schule + Sport*

f) die Realisierung einer Schul- und Sportanlage.

### Art. 2 Wirkungsbereich, Funktion Überbauungsplan

*Überbauungsplan  
Überbauungsvorschriften*

Die Überbauungsordnung Ried besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften und gilt für das im Überbauungsplan durch die punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

### Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement der Gemeinde Köniz (BauR) sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Vorschriften.

### Art. 4 Teile und Status des Richtplanes Ried

*Richtplan Ried*

a) Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee und zur Umsetzung der Überbauungsordnung erlässt die Gemeinde einen Richtplan Ried. Dieser ist behördenverbindlich und bestehend aus

*Masterplan*

b) Masterplan 1:2'000 über den gesamten Planungssperimeter sowie einem entsprechenden Modell 1: 500

*Richtprojekt*

c) Richtprojekt für den Baubereich C im Modell 1: 200

*Ver- und Entsorgung*

d) Richtplan Ver- und Entsorgung 1: 2'000

*Leitlinien*

e) den Leitlinien im Erläuterungsbericht.

### Art. 5 Etappierung / Bauetappen

*Baubeginn Nord*

<sup>1</sup> Die Überbauung erfolgt etappiert. Eine Bauetappe umfasst einen oder mehrere Baubereiche.

<sup>2</sup> Der Beginn der Überbauung hat im nördlichen Teil zu erfolgen. Die Baurealisierung im Weiler ist frei.

Voraussetzungen  
Fortsetzung Süd

<sup>3</sup> Im nördlichen Teil sind die Baubereiche A und/oder B, C, und D in dieser Reihenfolge zu überbauen und im südlichen Teil die Baubereiche F, G und H in dieser Reihenfolge. Der Baubereich E kann zu jedem Zeitpunkt realisiert werden.

<sup>4</sup> Sofern die Baubereiche A und/oder B realisiert sind sowie für die Zone für öffentliche Nutzung (gem. Art. 35f) der Kreditbeschluss zur Realisierung eines Schulgebäudes für mindestens zwei Klassen (Kindergarten oder Basisstufe) vorliegt - kann die Fortsetzung der Überbauung wahlweise im nördlichen oder südlichen Teil erfolgen.

<sup>5</sup> Lehnt das finanzkompetente Organ den Kredit für eine neue Schulanlage ab - muss vor einer Überbauung im südlichen Teil (Baubereiche F-H) zunächst Baubereich C realisiert sein.

### Art. 6 Qualitätssicherung

Projektwettbewerb  
Erste Bauetappe

<sup>1</sup> Für die Ausgestaltung der Baubereiche A+B sowie mindestens eines Teiles von E - d.h. der ersten zur Realisierung gelangenden Bauetappe - ist ein Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen. Die folgenden Bauetappen müssen die damit gesetzten oder noch bessere Qualitäten aufweisen, insbesondere bezüglich Bau- und Außenraumgestaltung, Nachhaltigkeit, Energienutzung u.a.m.

### Art. 7 Voraussetzung der Überbauung

Gesamtprojektierung

Grünbereiche

Ringstrasse

Riedacherbach

Infrastrukturvertrag

- a) Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung sind:
- b) Vorliegen einer Gesamtprojektierung pro betreffenden Baubereich.
- c) Vorliegen eines Vorprojektes für die siedlungsinternen Grünbereiche.
- d) Vorliegen eines Bauprojektes mindestens für den betreffenden Abschnitt der Ringstrasse - inklusive den öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen und den Strassenbäumen.
- e) Klarheit über die Neuführung des Riedacherbaches sowie die Retention/Ableitung des Regenwassers.
- f) das Vorliegen einer Vereinbarung und eines Infrastrukturvertrages gem. Art. 38 hiernach.

### Art. 8 Siedlungsentwässerung

Pro Bauetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Entwässerungsplan vorzulegen mit dezentraler Retention gemäss Überbauungsplan sowie Dimensionierungsnachweis für die massgebende Niederschlagsintensität.

### Art. 9 Riedacherbach, Ersatzmassnahme

Zweck

<sup>1</sup> Als Ersatz für die Überbauung des Riedbaches sowie zur dosierten Ableitung von Meteorwasser aus den Grünbereichen "Hang" und "Plateau" ist - gemäss Linienführung im Überbauungsplan - ein neues, natürlich gestaltetes Bachgerinne (Riedacherbach) gemäss Wasserbaugesetz (WBG) zu realisieren.

Gewässerraum

<sup>2</sup> Für den Riedacherbach ist ein Gewässerraum von mindestens 11 m Breite festgelegt. Unter- und oberirdische Bauten (wie Leitungen und befestigte Wege) sind darin verboten. Zu

den Baubereichen muss der Gewässerraum einen Abstand von mindestens 7.50 m wahren.

*Pflege und Unterhalt*

<sup>3</sup> Pflege und Unterhalt des Riedacherbaches erfolgen durch die Gemeinde.

### **Art. 10 Lärmschutz**

*Empfindlichkeitsstufen*

<sup>1</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV. Für den Weiler gilt Empfindlichkeitsstufe III.

*Massnahmen Nord*

<sup>2</sup> Im Norden des Baubereichs A ist im kritischen Bereich mindestens mit der Anordnung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen und/oder nicht lärmempfindlichen Räumen sowie mechanischer Belüftung auf die Lärmexposition zu reagieren und für die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte zu sorgen (Planungswerte).

*Massnahmen Süd*

<sup>3</sup> An der Südseite des Baubereiches F ist eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder ein vergleichbares Schallhindernis zu erstellen.  
Wird auf derlei Massnahmen verzichtet oder vermögen sie den Lärm nicht für alle Stockwerke ausreichend zu dämmen, so ist im bezeichneten Bereich mit der Anordnung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen und/oder nicht lärmempfindlichen Räumen oder anderen gebäudeseitigen Lärmschutzmassnahmen auf die Lärmexposition zu reagieren und für die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte zu sorgen. (Planungswerte).

## **B Baubereiche A-H**

### **Art. 11 Erschliessung der Baubereiche**

Die Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Wasser, Abwasser) der Baubereiche A-H gelten ab der Ringstrasse als Hausanschlüsse (private Anlagen) – mit Ausnahme der Hydrantenleitungen.

### **Art. 12 Abstellplätze für Autos, Velos und Container**

*maximale Anzahl PP*

<sup>1</sup> Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze beträgt pro Bauetappe 90% des oberen Bandbreitenwertes nach kantонаler Berechnungsart (Art. 49 ff BauV).

*minimale Anzahl PP*

<sup>2</sup> Für die pro Baubereich minimale Anzahl Abstellplätze kann (auf Antrag der Bauherrschaft und mit Vorteil bereits vor der Baugesuchseingabe) ein Mobilitätsmanagementkonzept vorgelegt werden, welches Massnahmen zur nachhaltigen Verkehrseindämmung aufzeigt. Zwecks Bewältigung der allgemeinen und lokalen Mobilität kann die Baubewilligungsbehörde die Anzahl Abstellplätze entsprechend reduzieren bis unter die untere Bandbreite gemäss Art. 49 ff BauV.

*Anordnung*

<sup>3</sup> Die AnwohnerInnen-Abstellplätze (Auto und Motorräder) sind in den unterirdischen Einstellhallen unterzubringen. Die Lagen der Zu- und Wegfahrten sind im Überbauungsplan bezeichnet.

Die Besucher - und Kurzzeitparkplätze sind soweit möglich oberirdisch und im Korridor der Ringstrasse zu erstellen.

*Baubereiche*

<sup>4</sup> Im Baubereich E sind höchstens zwei Tiefgarageein- und ausfahrten gestattet. Ihre Lage ist frei. Unter dem Grünraum

des Baubereichs E haben die Tiefgaragen eine Terrainüberdeckung von mindestens 0.80 m aufzuweisen.

*Velo-Abstellplätze*

<sup>5</sup> Die Veloabstellplätze sind grundsätzlich in Nebenbauten auf den Siedlungsplätzen unterzubringen. Die Anzahl der zu errichtenden Abstellplätze richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

*Containerstandorte*

<sup>6</sup> Angrenzend an die Ringstrasse ist für jeden Baubereich mindestens ein Containerstandort (Sammlung und Bereitstellung von Kehricht, Papier, Karton, Grüngut) nachzuweisen und optimal in die Gesamtgestaltung zu integrieren. Eine allfällige Abfallsammlung an dezentralen Standorten innerhalb den Baubereichen bedingt eine vertragliche Sonderregelung mit der Gemeinde.

### **Art. 13 Siedlungsplätze**

*Zweck*

<sup>1</sup> Die Siedlungsplätze dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Bewegungs-, Aufenthalts- und Spielbereich und sind dementsprechend auszustatten - insbesondere mit Flächen und Anlagen für kleinere Kinder.

*zulässiger Verkehr*

<sup>2</sup> Die Siedlungsplätze sind verkehrsfrei. Gestattet sind Notfahrzeuge, Behindertentransporte sowie der Güterumschlag. Die Zu- und Wegfahrt ist dauernd freizuhalten. Am Ende des befahrbaren Bereichs ist eine normgerechte Wendemöglichkeit zu realisieren.

*Nebenbauten*

<sup>3</sup> Es sind Nebenbauten mit einer Gebäudehöhe von höchstens 3.50 m zur Unterbringung von Abfallcontainern, Veloabstellplätzen, Tiefgaragenaufgängen sowie halböffentlichen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten zugelassen. Die Nebenbauten sind zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.

*Platzränder*

<sup>4</sup> Die Ränder der Siedlungsplätze sind im Sinne von Art. 19 Abs. 4 flexibel.

### **Art. 14 Fusswege, Durchgänge**

*öffentliches Wegrecht*

<sup>1</sup> Über die Siedlungsplätze sind Fusswege (Velos zugelassen) vorzusehen und mit mindestens 1.50 m Breite als unbefestigte Wege bis zum Wald weiterzuführen. Die Verbindungen sind dem Gemeingebrauch zu widmen, jederzeit offenzuhalten und derart rechtlich zu sichern.

*Querverbindungen*

<sup>2</sup> An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind Durchgänge für siedlungsinterne (private) Fusswegverbindungen freizuhalten. Sie dürfen nicht überbaut werden.

*Abstände von Hydrantenleitungen*

<sup>3</sup> Wo Hydrantenleitungen von einem Grünbereich auf einen Siedlungsplatz führen ist ein Gebäudeabstand gemäss Erlassen über die Wasserversorgung der Gemeinde Köniz zu wahren. Der entsprechende Abstand ab Leitungsachse beträgt in der Regel beidseitig 4 m.

### **Art. 15 Art der Nutzung**

*Wohnen,  
weitere Nutzungen*

<sup>1</sup> Die Baubereiche A-H sind für das Wohnen bestimmt. Für Nutzungen und Aktivitäten (u.a gem. Abs. 2 hiernach), die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören sind bis zu 15 % der max. Bruttogeschossfläche pro Baubereich zulässig.

*publikumsorientierte Nutzungen*

<sup>2</sup> Publikumsorientierte Nutzungen, Geschäftsnutzungen und/oder öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen

gen/Einrichtungen für das Quartier sind zur Ringstrasse hin – bevorzugt in den Kopfbauten - anzuordnen.

*Gemeinschaftsräume*

<sup>3</sup> Pro Baubereich A-H ist je ein mindestens 60 m<sup>2</sup> grosser, vielfältig nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit und WC auszuweisen. Der Raum soll an einem Begegnungsort liegen und Bezug zum Aussenraum/Siedlungsplatz haben.

*Nutzungen im öffentlichen Interesse*

<sup>4</sup> Für Nutzungen/Einrichtungen im Interesse der Gemeinde wie Tagesstätten, Alterspflegeeinrichtungen, Quartierzentren udgl. sind Regelungen (z.B. Vorkaufsrecht) im Rahmen der Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu treffen.

### **Art. 16 Mass der Nutzung / Gebäudehöhe / Geschosszahl**

Pro Baubereich gelten folgende Höchstmasse:

Baubereich	Bruttogeschossfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
A	13'100
B	20'200
C	10'600
D	5'200
E	14'100
F	26'400
G	15'300
H	7'500
Total	112'400

*Nutzungsbonus bei qualitativem Verfahren*

<sup>1</sup> Bei Durchführung eines qualitativen Verfahrens (gem. Art. 6 Abs. 1) erhöht sich die Bruttogeschossfläche in den davon betroffenen Baubereichen um 10 %. In den Baubereichen A sowie E erfolgt kein Qualitätsbonus.

*Nutzungsbonus bei direkter Baugesuchseingabe*

<sup>2</sup> Wird direkt ein Baugesuch eingereicht, kann (ausgenommen Baubereiche A + E) gestützt auf ein Vorprojekt ein Nutzungsbonus von 5 % im Rahmen einer Bauvoranfrage in Aussicht gestellt werden - sofern der Gemeinderat dem nach Anhörung der Bau- und Planungskommission zustimmt.

*Anrechnung quartierbezogener Nutzungen*

<sup>3</sup> Die Bruttogeschossflächen von quartierbezogenen Nutzungen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 sowie von quartierbezogener Infrastruktur und Ausstattungseinrichtungen gemäss Art. 15 Abs. 3 und 4 wie z.B. Gemeinschaftsräume, Tagesstätten, Alterspflegeeinrichtungen udgl. sind nicht an die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen gem. Art. 16 Abs. 1 und Art. 34 (Weiler) anzurechnen.

*maximale Gebäudekoten*

<sup>4</sup> Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind durch die Gebäudehöhenkoten im Überbauungsplan definiert. Diese bezeichnen oberkant Dachrand offene oder geschlossene Brüstungen. Über der maximalen Gebäudekote sind keine Attikas zulässig.

<sup>5</sup> Über der festgelegten Gebäudehöhenkote sind nur Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Solar- und Fotovoltaikanlagen, Lüftungsaggregate, Kamine usw. im technisch bedingten Ausmass zugelassen.

## Art. 17 Energie

- Grundsätze* <sup>1</sup> Grundsätzlich sind zur Entwicklung in Richtung 2'000- Watt-Gesellschaft die Prinzipien des nachhaltigen Bauens - gemäss neustem Stand der Technik - wegleitend. Sie umfassen die Materialwahl, den Betrieb und Unterhalt sowie den Rückbau der Gebäude und Anlagen.
- Verbot fossiler Energieträger* <sup>2</sup> Es dürfen keine Anlagen zur Verbrennung fossiler Brennstoffe verwendet werden - ausser im Weiler.
- Anforderungen* <sup>3</sup> Alle Neubauten sind nach dem jeweils fortschrittlichen Stand der Umwelt-, Dämm- und Energietechnik zu erstellen. Anzustreben ist die Effizienzklasse A des Kantonalen Gebäudeausweises.
- Wärmeversorgung* <sup>4</sup> Die Wärmeversorgung der Gebäude muss auf erneuerbaren Energieträgern und auf Abwärmenutzung basieren. Mindestens 50% des Jahresenergiebedarfes (Standardnutzung SIA 380/1) müssen vor Ort erzeugt werden.
- Erdsondenanlagen* <sup>5</sup> Erdsondenanlagen und Erdregister sind überall in den Bau- und Grünbereichen zulässig. Die entsprechenden Verteilleitungen sind bis hin zum Hausanschluss zu dulden.
- Energiekonzept* <sup>6</sup> Pro Baubereich ist (mit Vorteil bereits vor der Baugesuchseingabe) ein Energiekonzept einzureichen, das den umweltgerechten und effizienten Energiehaushalt gemäss Abs. 1-5 aufzeigt.

## Art. 18 Sockel

- Definition, Anordnung* <sup>1</sup> Die Sockel sind die Ränder der Baubereiche, definiert von der Gestaltungs-Baulinie bis an die Grünbereiche bzw. Retentionskanäle.
- Verhältnis zum Terrain* <sup>2</sup> Die Baubereiche A-D sowie F-H sind gegenüber dem projektierten Terrain präzise mit einem Sockel gegen die Grünbereiche abzugrenzen mit minimalen Höhen von 0.40 m hang- sowie waldseitig und 1.80 m talseitig. Die Ausgestaltung in Form einer geschlossenen Brüstung ist zulässig.
- Baubereich E* <sup>3</sup> Im Baubereich E sind die Gebäude durch eine präzise Sockelgestaltung klar vom umfliessenden Grünraum abzugrenzen. Dabei soll das Terrain zwischen den Gebäuden möglichst dem natürlichen topografischen Verlauf folgen.

## Art. 19 Baufelder für oberirdische Hauptgebäude

- Waldabstand* <sup>1</sup> Vom Wald haben oberirdische Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind die Sockel sowie unbewohnte Nebenbauten.
- Gestaltungs-Baulinie* <sup>2</sup> Oberirdische Hauptgebäude in den Baubereichen A-D sowie F-G sind in der Regel an die Gestaltungs -Baulinie zu stellen. Deren Abstand vom Baubereichsrand (Sockelrand) beträgt talseitig 4.00 m und hangseitig 3.00 m.
- offene Bauteile* <sup>3</sup> Offene Bauteile wie Balkone, Sitzplätze, Pergolen usw. dürfen talseitig maximal bis 1.50 m und hangseitig bis maximal 1.00 m an den Baubereichsrand heranreichen.
- Gebäudetiefe* <sup>4</sup> Die Gebäudetiefe ist frei. Oberirdische Gebäudeteile und Anbauten dürfen zu Lasten der Siedlungsplätze erstellt werden, soweit den Nutzungen nach Art. 12 Abs. 4 gebührend Raum zukommt.

## Art. 20 Gestaltung der Bauten

Anforderungen

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Bauten und Aussenräume muss hohe Anforderungen erfüllen. Sie sollen eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.

erforderliche Gesamtwirkung

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich der Gesamtwirkung, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie Gestaltung der Aussenräume sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen, so dass in Bezug auf die gesamte Siedlung sowie innerhalb des Baubereiches eine gute Gesamtwirkung und architektonische Einheit entsteht.

Wintergärten,  
Verglasungen

<sup>3</sup> Mit dem Baugesuch für einen Baubereich ist ein Gestaltungskonzept für allfällige Wintergärten, Balkonverglasungen udgl.einzureichen.

## Art. 21 Dachgestaltung

Hauptbauten

<sup>1</sup> Für Hauptbauten sind nur Flachdächer gestattet. Diese sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.

oberstes Geschoss

<sup>2</sup> Rücksprünge des obersten Geschosses sind nur gegen die Siedlungsplätze zulässig und dürfen gegen aussen nicht auffallen.

Dachgestaltung

<sup>3</sup> Dachaufbauten gemäss Art. 16 Abs. 5 sind zusammenzufassen und gestalterisch gut in die Dachlandschaft zu integrieren.

Energiekollektoren

<sup>4</sup> Die Flachdächer sind so auszubilden, dass sie für die Montage von Energiekollektoren geeignet sind.

## C Grünbereiche

### Art. 22 Generelle Bestimmungen der Grünbereiche

Zweck

<sup>1</sup> Die Grünbereiche dienen der Siedlungs- und Freiraumqualität.

<sup>2</sup> Zwischen den Baubereichen kommt den Grünbereichen die Funktion als siedlungs-vernetzender Freiraum zu. Dessen einheitliche und sorgfältige Planung und Ausgestaltung ist zentral für die Gesamtqualität der Siedlung.

Unterteilung,  
Benennung

<sup>3</sup> Die Grünbereiche sind wie folgt unterteilt und lokalisiert:  
a) siedlungsinterne Grünbereiche, "Grünfinger"  
b) Grünfläche, " Hang"  
c) Grünzone "Plateau" mit der Allmend "Taubentränki".

Bepflanzung

<sup>4</sup> Für die Art und Weise der Bepflanzung ist der Masterplan und die Leitlinien gemäss Art. 4 wegleitend.

Unterhalt,  
Quartierorganisation

<sup>5</sup> Zur Lösung von Fragen und Problemen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung sowie Unterhalt und Pflege der Grünbereiche, Betreuung der Allmend "Taubentränki" usw. bildet die Miteigentümergeinschaft (MEG) Ried zusammen mit betroffenen Stellen der Verwaltungen der Gemeinde Köniz, der Stadt Bern sowie dem Forstbetrieb der Burgergemeinde eine Quartierorganisation. Diese kann weitere Aufgaben und Mitwirkende umfassen.

### **Art. 23 Siedlungsinterne Grünbereiche, "Grünfinger"**

*einheitliche Gestaltung*

<sup>1</sup> Die Gestaltung sowie Pflege und Unterhalt haben zwischen den Baubereichen und entlang dem Wald einheitlich zu erfolgen. Eine Nutzung als Weideflächen ist zulässig. Zu diesem Zweck nötige mobile und reversible Zäune sind erlaubt - Zäune und Abschränkungen zu anderen Zwecken sind nicht erlaubt.

*Retensionskanäle*

<sup>2</sup> An den im Überbauungsplan speziell bezeichneten Bereichen sind seitlich der Baubereiche Retentionskanäle zu erstellen.

*private Fusswege*

<sup>3</sup> Die Baubereiche sind mit siedlungsinternen (privaten) Fusswegen durch die Grünbereiche miteinander zu verbinden.

*Kompostierung*

<sup>4</sup> Für die Baubereiche A-E sowie F-H ist an dafür geeigneter Stelle je ein Platz für die Kompostierung der Grünabfälle im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.

*ober- unterirdische Bauten*

<sup>5</sup> Ober- oder unterirdische Bauten, Privatgärten, feste Grillplätze udgl. sind nicht zugelassen. Erdsondenanlagen und Einstellhallenzufahrten sind gestattet.

*Eigentumszuweisung*

<sup>6</sup> Vor Erteilung der Baubewilligung für Neubauten (Hauptbauten) ist die Nutzung, Gestaltung, Eigentumszuweisung und Pflege der angrenzenden siedlungsinternen Grünbereiche gemäss Art. 38 hiernach zu regeln und unter den Beteiligten zu vereinbaren.

### **Art. 24 Grössere Spielflächen**

*Ort, Grösse*

<sup>1</sup> An den bezeichneten Orten sind mit der Realisierung des Baubereiches C respektive G grössere Spielflächen gemäss Art. 46 der Kantonalen Bauverordnung zu erstellen.

*provisorische Spielflächen*

<sup>2</sup> Bis zur Erstellung der definitiven Anlagen ist für die Baubereiche A-E, resp. H-F innerhalb eines Baubereiches je eine provisorische Spielfläche anzulegen und zu unterhalten.

### **Art. 25 Grünfläche, "Hang"**

*Zweck*

<sup>1</sup> Der "Hang" bildet den Grünkörper des Rieds und verbindet den nördlichen und südlichen Siedlungsteil.

*Grundnutzung landwirtschaftlich*

<sup>2</sup> Als Grundnutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung oder eine Nutzung als Weidefläche gestattet. Einrichtungen für die Tierhaltung (Weidezäune, Futterstellen, Unterstände) sind zulässig.

*überlagernde Nutzungen*

<sup>3</sup> Erdsondenanlagen, deren Verteilleitungen sowie siedlungsinterne Fusswege und der neue Bachlauf des Riedacherbaches sind zulässig ebenso wie kleinere Einrichtungen zum Aufenthalt und Spiel der Bewohnerinnen und Bewohner. Einzelheiten zu letzterem (z.B. Schlittelmöglichkeiten) sind im Rahmen der Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu regeln.

*Eigentums-Übernahme*

<sup>4</sup> Spätestens nach vollständiger Überbauung des Baubereiches E übernimmt die Einwohnergemeinde Köniz den Hang. Die rechtliche Sicherung kann in Form von Eigentum oder mit einer Dienstbarkeit erfolgen.

*Zweck*

### **Art. 26 Grünzone "Plateau"**

<sup>1</sup> Das "Plateau" ist eine Grünzone im Sinne von Art. 79 Kant. Baugesetz. Sie dient der Öffentlichkeit als Naherholungsraum und zum Ausblick.

<sup>2</sup> Das "Plateau" hat als offene Fläche zu erscheinen.

*Grundnutzung  
Landwirtschaftlich*

<sup>3</sup> Grundnutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung oder eine Nutzung als Weidefläche. Einrichtungen für die Tierhaltung (Weidezäune, Futterstellen, Unterstände) sind zulässig.

*Eigentums-  
Übernahme*

<sup>4</sup> Spätestens nach vollständiger Überbauung der Baubereiche D + H übernimmt die Einwohnergemeinde Köniz das Plateau. Die rechtliche Sicherung kann in Form von Eigentum oder mit einer Dienstbarkeit erfolgen.

### **Art. 27 Allmend "Taubentränki"**

*Zweck, Fläche*

Die Allmend "Taubentränki" dient als Aufenthaltsbereich, Spiel- und Grillplatz für die Öffentlichkeit. Die Grösse beträgt minimal 4'000 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage, Formgebung und Ausstattung des Bereichs erfolgen abgestützt auf ein separates Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Der Betrieb und die Übernahme zu Eigentum und Unterhalt durch die Gemeinde erfolgt spätestens 2 Jahre nach Abschluss der ersten Bauetappe.

*Eigentum und  
Unterhalt*

## **D Öffentliche und privat-gemeinschaftliche Erschliessung**

### **Art. 28 Unterteilung, Planung und Erstellung der Anlagen**

*öffentliche Leitungen*

<sup>1</sup> Als öffentliche Anlagen gelten - gemäss Richtplan Ver- und Entsorgung

- a) die Leitungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung exklusive der Leitungen innerhalb der Baubereiche
- b) die Hydrantenleitungen.

<sup>2</sup> Für die öffentlichen und privaten Leitungen der Ver- und Entsorgung gelten die entsprechenden Inhalte des Richtplanes Ver- und Entsorgung gemäss Art. 4 als wegleitend, solange sie nicht durch verbindlichere Planungen in Verbindung mit Art. 29 abgelöst sind.

*öffentliche Strassen*

<sup>3</sup> Die öffentlichen Strassen und Wege sind verbindlich im Überbauungsplan dargestellt.

*Basiserschliessungen*

<sup>4</sup> Als Anlagen der Basiserschliessung gelten die Landorfstrasse und der öffentliche Fuss- und Radweg Wangenbrüggli - Taubentränki.

*Detailerschliessungen*

<sup>5</sup> Als Anlagen der Detailerschliessung gelten

- a) die Ringstrasse (inkl. Anschluss an Schürllirain)
- b) die Komturenstrasse (inkl. Knoten Landorfstrasse)
- c) die Riedstrasse (durch Weiler)
- d) die Busspur (inkl. der spätere Rückbau mit Entwidmung und Urbarisierung).

*Kostentragung / Teiler*

<sup>6</sup> Der Kostenanteil der Grundeigentümer beträgt in der Regel 50% für Basiserschliessungsanlagen, 100% für Detailerschliessungsanlagen.

*Planung + Erstellung*

<sup>7</sup> Die Planung, Submission und Erstellung der öffentlichen Bauten und Anlagen erfolgt durch die Gemeinde. Sie kann die Submission und Erstellung mittels Vertrag an Private übertragen behält aber in jedem Fall die Oberbauleitung.

*private Anlagen*

<sup>8</sup> Als private-gemeinschaftliche Anlagen gelten:

- a) die Anlagen der Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung innerhalb den Baubereichen
- b) die Wege durch die Grünbereiche
- c) zentrale Erdsondenanlagen und deren Verteilnetz bis und mit den Abzweigstellen wonach einzelne Bauten versorgt werden. Planung, Submission und Erstellung erfolgen privat.

*Verbindungen über  
Siedlungsplätze*

<sup>9</sup> Als private Anlagen im Gemeingebrauch gelten die Fusswege (Velos zugelassen) über die Siedlungsplätze inklusive ihre Fortsetzung bis zum Waldrand.

### **Art. 29 Ringstrasse - Komturenstrasse**

*Korridor - Funktionen*

<sup>1</sup> Der für die Ringstrasse und die Komturenstrasse ausgeschiedene Korridor umfasst die mit Bäumen / Baumreihen auszugestaltende Strasse, die Fussgängerverbindungen zu den Baubereichen, die öffentliche Beleuchtung, die Besucher- und Kurzzeitparkplätze der Baubereiche, Kreuzungs- und Bushaltestellen sowie Leitungen der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgung.

*Koexistenz*

<sup>2</sup> Die Ringstrasse ist allgemein und durchgehend befahrbar.

*Planung*

<sup>3</sup> Für die Ring- und Komturenstrasse gilt ein Niedriggeschwindigkeitsregime mit Koexistenz.

<sup>4</sup> Für die Ring- und Komturenstrasse ist zunächst ein Betriebs- und Gestaltungskonzept und hernach ein Vorprojekt auszuarbeiten.

*Etap pierung*

<sup>5</sup> Die Ring- und Komturenstrasse können gemäss Vorgaben der Gemeinde etappiert erstellt werden.

<sup>6</sup> Öffentliche und private Leitungen sind zu integrieren.

<sup>7</sup> Nichtbeanspruchte Flächen des Korridors werden den angrenzenden Nutzungen zugeordnet.

### **Art. 30 Öffentliche und private Fuss- und Radwege**

*Wegnetz*

<sup>1</sup> Das gesamthafte Netz der Fuss- und Radwege ist im Richtplan gem. Art. 4 dargestellt. Der Verlauf der Wegverbindungen durch die Grünbereiche darf davon abweichen.

*Haupterschliessung*

<sup>2</sup> Die Haupterschliessung für den Fussgänger- und Radverkehr erfolgt über die Ring-, Komturen- und Riedstrasse.

*Wangenbrüggli -  
Taubentränki*

<sup>3</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete, öffentliche Fuss- und Radweg Wangenbrüggli - Taubentränki ist mit einer Breite von mindestens 2.50 m auszugestalten.

<sup>4</sup> Das Netz der Fuss- und Radwege ist nach Angabe der Gemeinde etappiert und in Abstimmung zur Überbauung zu realisieren.

*historischer Weg*

<sup>5</sup> Die verbliebene Substanz des historischen Verkehrsweges BE 2337 (von lokaler Bedeutung) ist zu wahren.

### **Art. 31 Öffentliche und private Leitungen**

*Schutz  
bestehender Leitungen*

<sup>1</sup> Bestehende öffentliche Leitungen sind in ihrem Bestand geschützt. Mit ausdrücklicher Bewilligung der Werkeigentümer können sie unter Kostenfolge angepasst werden.

<sup>2</sup> Die geplanten öffentlichen und privaten Leitungen sind im Richtplan Ver- und Entsorgung gem. Art. 4 dargestellt.

*ordentliche Abstände*

<sup>3</sup> Von öffentlichen Leitungen haben ober- und unterirdische Bauten sowie Bäume in der Regel die in den Erlassen der Ge-

meinde Köniz über die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung vorgesehenen Abstände einzuhalten.

## E Weiler

### Art. 32 Schutzbestimmungen

*Ortsbild - Schutzgebiet*

<sup>1</sup> Der Weiler gilt in dem im Überbauungsplan bezeichneten Umfang als Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 86 BauG. Die den Weiler prägenden baulichen und aussenräumlichen Strukturen, insbesondere die drei Gehöfte sind zu erhalten. Einzelne ergänzende Haupt- und Nebenbauten zur Nachverdichtung sind in den Baubereichen zulässig. Sie sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzugliedern.

*Umgebungsschutz*

<sup>2</sup> Die Umgebung der Hofeinheiten ist möglichst in der bisherigen Art mit Hofbäumen, Obstbäumen, Baumhofstätten, Nutzgärten und Wiesland zu erhalten.

*Beizug Denkmalpflege*

<sup>3</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten gemäss Bauinventar, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall beizuziehen. Dies gilt auch für wesentliche Neubauvorhaben.

*geschützte Objekte*

<sup>4</sup> Für die Schutzkategorie der Einzelbauten gilt das Bauinventar, für die Naturobjekte der Schutzplan Naturobjekte.

### Art. 33 Funktion, Art der Nutzung

*Funktion*

<sup>1</sup> Der Weiler soll für das gesamte Gebiet Ried eine siedlungsverbindende sowie identitäts- und gemeinschaftsbildende Funktion erhalten und erfüllen.

*Nutzungen*

<sup>2</sup> Es sind Wohnnutzung, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen, Tierhaltung sowie öffentliche Nutzungen und Einrichtungen und Anlagen für das Quartier gestattet.

*Neubaubereiche*

<sup>3</sup> Der Überbauungsplan bezeichnet die zulässigen Bereiche für neue Haupt- und Nebenbauten.

*Grünbereiche*

<sup>4</sup> Die Grünbereiche zwischen den Gebäudegruppen sind möglichst extensiv als Wiesland, Weidland und in der Nähe der Hofeinheiten gem. Art. 32 Abs. 1 zu nutzen.

*Nutzungen im öffentlichen Interessen*

<sup>5</sup> Für Nutzungen/Einrichtungen im Interesse der Gemeinde wie provisorischer Kindergarten, Tagesstätten, Alterspflegeeinrichtungen udgl. sind Regelungen (z.B. Vorkaufsrecht) im Rahmen der Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu treffen.

*Gemeinschaftsraum*

<sup>6</sup> An geeigneter Lage ist ein dem ganzen Ried und Niederwangen dienender Gemeinschaftsraum von mindestens 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu realisieren. Der Kosten- und Betriebsbeitrag der Miteigentümergeinschaft Ried erfolgt anteilmässig zur realisierbaren BGF und gemäss Vereinbarung nach Art. 38. Der Gemeinschaftsraum muss spätestens bei erfolgter Überbauung des Baubereiches B nutzbar sein.

*Planung + Entwicklung*

<sup>7</sup> Für den Weiler ist zunächst ein Konzept zur Entwicklung und Belebung und hernach (mindestens für die Parzellen der MEG Ried) ein Spezial-Richtplan auszuarbeiten, der die Bestockung, Erschliessung, Bebauung und Gestaltung, die Geschosszahl sowie das zulässige Mass der Nutzung konkret aufzeigt.

### **Art. 34 Mass der Nutzung**

<sup>1</sup> Solange der Spezial-Richtplan gemäss Art. 33 Abs. 7 noch nicht erlassen ist - gilt der Masterplan gemäss Art. 4 Lit. a wegleitend für die ungefähre Anordnung der Bauten und deren Abmessungen, die Grünbereiche sowie eine BGF von 4'100 m<sup>2</sup> auf den Parzellen der MEG Ried (8020, 8023, 8026 - exklusive Umbauten bestehender Bausubstanz).

## **F Zone für öffentliche Nutzungen**

### **Art. 35 Art der Nutzung**

*Grundnutzung*

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Nutzungen sind eine Schule mit Turnhalle, Allwetterplätze (Volley, Skater), Freizeiteinrichtungen und ein Fussballfeld je mit Flutlichtanlagen, ein Klubhaus sowie die nötigen Auto- und Veloabstellplätze gemäss Kantonalen Bauverordnung zulässig.

*befristete Nutzungen*

<sup>2</sup> Für dringlichen und befristeten öffentlichen Bedarf (Unterkünfte, Jugendtreff, Spielplatz, Materialdepot udgl) kann die Gemeinde anderweitige Nutzungen ausüben und Bauten und Anlagen erstellen.

### **Art. 36 Verfahren**

*Projektwettbewerb*

<sup>1</sup> Als Grundlage für eine Bebauung gemäss Art. 35 Abs. 1 ist ein Projektwettbewerb respektive ein Studienauftrag im Sinne von SIA 142 / 143 durchzuführen. Dieser ist mit der Realisierung der 1. Überbauungsetappe (Baubereich A und/oder B) einzuleiten und soll die Schnittstelle zur Überbauung des Baubereiches F mitbeinhalten. Das resultierende Ergebnis ersetzt den Überbauungsvorschlag im Richtplan.

*Erstellungszeitpunkt*

<sup>2</sup> Der Baukredit für die Erstellung eines Schulgebäudes für mindestens zwei Klassen (Kindergarten oder Basisstufe) ist unmittelbar nach der Schnurgerüstabnahme des Baubereiches A respektive B zu beantragen. Die allfällige vorangehende Erstellung eines provisorischen Kindergartens im Weiler Ried ist davon ausgenommen.

### **Art. 37 Mass der Nutzung**

*Abstände*

<sup>1</sup> Gegenüber dem Sockel des Baubereiches F haben Bauten und Anlagen mit einer Gebäudehöhe von max. 4.50 m ein Abstand von mind. 10.00 m und von Bauten und Anlagen mit einer Gebäudehöhe grösser von 4.50 m einen Abstand von mind. 20.00 m einzuhalten.

*max. Gebäudehöhen*

<sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m. Ansonsten definiert das Ergebnis des Verfahrens nach Art. 36 Abs. 1 das zulässige Mass der Nutzung.

## **G Vereinbarungen, Inkrafttreten**

### **Art. 38 Vereinbarungen Infrastrukturvertrag**

*Zweck und Inhalt*

<sup>1</sup> Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende privatrechtliche und allenfalls öffentlichrechtliche

Vereinbarungen sicherzustellen. Darin sind - im Verhältnis der Grundeigentümer zur Gemeinde als auch der Grundeigentümer unter sich insbesondere zu regeln:

- a) die Finanzierung und Durchführung des Projektwettbewerbes (Art. 6)
- b) Erschliessungsdienstbarkeiten (Art. 14),
- c) Vorkaufsrechte der Gemeinde (Art. 15, 33)
- d) Zusammensetzung, Finanzierung, Pflichtenheft und soziales / gesellschaftliches Engagement der Quartierorganisation "Ried" (Art. 22)
- e) Unterhalt, Pflege und allfällige Handänderung der Grünbereiche (Art. 25f)
- f) die Kostentragung und Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen (Art 28f)
- g) Finanzierung und Betrieb des zentralen Gemeinschaftsraumes im Weiler (Art. 33),
- h) Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten,
- i) uam.

*Zeitpunkt, Rechtsgültigkeit*

<sup>2</sup> Der Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, gem. Abs. 1 umfassend Lit. a-g, muss spätestens vor Erteilung der Baubewilligung für die erste Realisierungsstufe (Baubereich A und/oder B) rechtsgültig unterzeichnet sein.

*Anmerkung im Grundbuch*

<sup>3</sup> Der Infrastrukturvertrag ist bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken.

### **Art. 39 Inkrafttreten, Änderungen**

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung Ried tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Sie ersetzt bei Rechtskraft und nur im Rahmen ihres Wirkungsbereiches

- a) die Bestimmungen des Nutzungsplanes Nr. 4 Teilgebiet Niederwangen-Ried vom 01.1.1994 (Inkraftsetzung).
- b) die Überbauungsordnung Ried vom 03.10.1979 (Genehmigung).
- c) Gestaltungsplan Ried W 2 vom 17.10.1985
- d) Gestaltungsplan Ried W 4 vom 13.9.1984
- e) Überbauungsordnung Ried W 8 / W 9 vom 22.7.1996.