



Genehmigung

Änderung der Überbauungsordnung

Niederwangen, Ried,(Ost); Teilbereich Baufeld F

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Raumplanungsbericht

18. Februar 2019

Das Dossier beinhaltet:
- Überbauungsplan (Auszug)
- Überbauungsvorschriften
(Auszug)

Weitere Unterlagen:
- **Raumplanungsbericht**
- Wettbewerbsprojekt Pfyfauter

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Marc Maurer, Siedlungsplaner (Verfasser)
Beat Amsler, Sachbearbeiter

Datei

P:\...Änderung UeO Ried (Ost), Baufeld F_RPB Gen.
indd
Gever: 163451

Version

18. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	3
1.1 Lage und Situation	3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	3
1.3 Planungsauslöser	3
2 Planungsziele und Planungsgegenstand	5
2.1 Planungsziele	5
2.2 Planungsgegenstand	5
3 Grundlagen	7
3.1 Projektbeschreibung	7
4 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung	9
4.1 Änderung der Planungsinstrumente	9
Überbauungsvorschriften	9
Überbauungsplan	9
Richtplan Ried	10
5 Raumplanerische Interessenabwägung	11
5.1 Raumordnung	11
Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen	11
Abstimmung mit weiteren Planungen im Ried	11
Orts- und Landschaftsbild	11
Abstimmung Siedlung und Verkehr	11
Ver- und Entsorgung	12
5.2 Fazit	12
6 Planungsrechtliches Verfahren	13
6.1 Geringfügiges Verfahren	13
6.2 Öffentliche Auflage	13
6.3 Beschluss, Genehmigung und Umsetzung	13
7 Anhang	15
7.1 Projekt-Dokumentation«Pfyfauter» (Auszug Bericht Preisgericht)	17
7.2 Niederwangen, motorisierter Individualverkehr, DTV 2014 - 2018	19
7.3 Berechnung Fahrtenerzeugung, Abteilung Verkehr und Unterhalt Gemeinde Köniz, Dezember 2018	21

1 Ausgangslage

1.1 Lage und Situation

Das Planungsgebiet ist Teil der Gesamtplanung Ried. Es befindet sich im Nordosten des Gemeindeteils Niederwangen an der Grenze zur Stadt Bern. Das Ried wird im Norden und Osten durch den Könizbergwald begrenzt, der gleichzeitig auch die Gemeindegrenze bildet. Im Westen befinden sich die gemäss der Überbauungsordnung von 1979 realisierten Siedlungen. Im Süden grenzt das Ried mit dem Weiler, der Zone für öffentliche Nutzung und den Baubereichen F - H an die Landorfstrasse sowie die Landwirtschaftszone an.

Die *Überbauungsordnung Ried (Ost)* beinhaltet neben den acht Baubereichen A - H, mit unterschiedlichen Wohneinheiten, auch eine Schul- und Sportanlage, den historisch wertvollen Weiler Ried sowie attraktive Grün- und Aufenthaltsbereiche (Hang und Plateau). Die Planung sieht die schrittweise Realisierung eines Quartiers für 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Erhaltung des angrenzenden Naherholungsgebietes vor.

Der Baubereich F ist der südlichste der acht Baubereiche und umfasst die Parzelle Nr. 10514 sowie einen kleinen Teil der Strassenparzelle Nr. 9840 (Landorfstrasse).

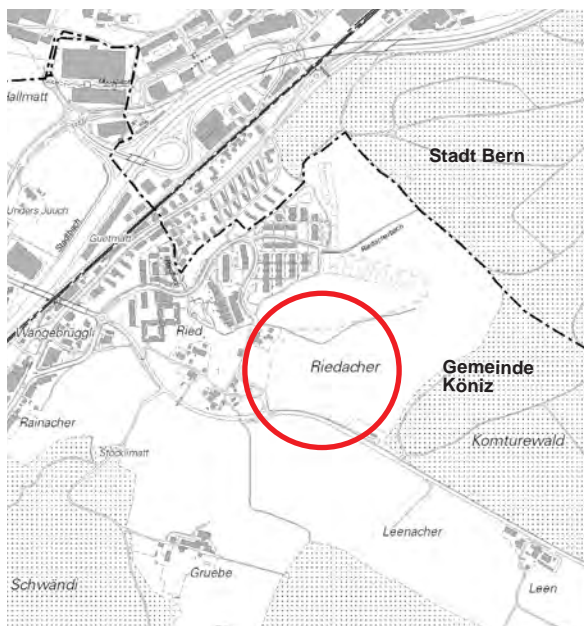


Abbildung 1: Lageplan

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Basis für die Planung ist das städtebauliche Konzept Papillon, das sich in einem internationalen Planungswettbewerb durchzusetzen vermochte. Das Ried soll in gestalterischer und energetischer Hinsicht zu einer nachhaltigen Siedlung entwickelt werden. 2009 hat der Kanton das Ried als herausragendes Projekt mit dem ESP Wohnen ausgezeichnet. Im Juli 2014 genehmigte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR die von der Könizer Stimmbewölkerung im Juni 2012 beschlossene *Überbauungsordnung Ried (Ost)*.

1.3 Planungsauslöser

Im September 2017 wurde über den Baubereich F ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Das qualitativ hochwertige Siegerprojekt «Pfy-fauter» entstammt der Feder des Projektteams Bob Gysin & Partner Architekten und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau Zürich. Es wurde von der Jury einstimmig zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen.

Die Bauvorhaben in den nördlichen Baubereichen schreiten voran. Der Baubereich A befindet sich bereits in der Ausführung, für den Baubereich B liegt eine Voranfrage vor. Der Baubereich E ist bereits überbaut und die Wohnungen sind teilweise bereits bezogen. Die Realisierung der Schule mit Basisstufe und Sportanlage (ZöN) wurde gegenüber dem ursprünglichen Etappierungsplan vorgezogen und befindet sich ebenfalls im Bau. Mit dem Baufeld F soll die Bebauung des Südabschnitts nahtlos weitergeführt werden können.

Die Realisierung des Baubereichs F ist aufgrund des umfassenden Nutzungsmasses, der Adressbildung des Quartiers Papillon sowie der hohen Nachhaltigkeitskriterien, ein besonders wichtiger Bestandteil für die gesamte Entwicklung im Ried. Mit dem Wettbewerbsverfahren wird die in der UeO Ried Ost geforderte gesamtheitliche Qualität der Bebauung sichergestellt. Das Baufeld F übernimmt eine Vorreiterrolle im Siedlungsauftakt zur Landorfstrasse und fungiert als Lärm-puffer für die weiteren Baufelder.

2 Planungsziele und Planungsgegenstand

2.1 Planungsziele

Um die Umsetzung des aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekts «Pfyfauter» zu ermöglichen, muss die bestehende *Überbauungsordnung Ried (Ost)* geringfügig angepasst werden.

- Überbauungsvorschriften
 - Art. 5 Etappierung / Bautappen
 - Art. 11 Erschliessung der Baubereiche
 - Art. 13 Siedlungsplätze
 - Art. 14 Fusswege, Durchgänge
 - Art. 15 Art der Nutzung

2.2 Planungsgegenstand

Überbauungsordnung Ried (Ost); Baufeld F:

- Überbauungsplan
 - Perimeter: Parzelle Nr. 10514 (Baubereich F) und stirnseitiger Vorbereich über die Parkplätze in der Papillonallee sowie die südlich gelegene Vorzone zur Landorfstrasse (ZöN).

Legende zu den Hauptelementen



Abbildung 2: Auszug Überbauungsplan Niederwangen, Ried (Ost), 25. Juli 2014 (Teil Weiler Stand Vorprüfung 2018)

3 Grundlagen

3.1 Projektbeschreibung

Beim «Pfyfauter» handelt es sich nach Einschätzung des Preisgerichts um eine Überbauung, die unaufgeregt und angemessen ein differenziertes Siedlungsleben mit hoher Qualität der Wohnungen und grossem Aneignungspotential in den Aussenräumen anbietet. Damit wird sie den unterschiedlichen Ansprüchen verschiedener Wohnbauträger gerecht. Sechs starke, plastisch durchgeformte Baukörper bilden die Siedlung. Durch Kopfbauten, an jeweils einem Ende, verengen sich die Räume und es entstehen drei Höfe für die unterschiedlichen Angebotssegmente. Die gegenüberliegenden Wohnzeilen sind leicht versetzt. Dadurch wird, als selbstverständlicher Auftakt im Bereich des Zugangs von der Papillonallee, ein kleiner Hof gebildet. In der weiteren räumlichen Abfolge entstehen Übergangszonen erhöhter Aktivität an den Gelenkstellen und öffnen sich Räume zur Landschaft. Im Erdgeschoss sind die Kopfbauten mit Durchgängen von den Gebäuden gelöst und bilden so Pavillons für die öffentlichen Funktionen (Gemeinschaftsraum, KITA, Spitex, Fitnessraum).

Es gibt drei verschiedene Wohnungsstandards und Eigentumsformen: preisgünstige Mietwohnungen für gemeinnützige Bauträgerschaften, normale Mietwohnungen und Stockwerkeigentumswohnungen. Diese Vielfalt ermöglicht es, dass eine breite Bewohnerschaft im Baufeld F ein Zuhause findet.

Wohnen und Arbeiten können teils zusammenfallen oder miteinander verknüpft sein: Durch dieses Zusammenspiel von Wohnen und standortgerechten Quartier- und Zusatznutzungen entsteht ein programmatisch vielschichtiges Quartierstück. Insbesondere zeigt sich dies in flexibel nutzbaren Wohnungen, einem nachhaltigen und flexiblen Flächenangebot für Quartier- und Zusatznutzungen, einem kreativen Umgang mit den Erdgeschossen sowie den jeweils zugehörigen Aussenräumen. Der hohe Dämmstandard, die gute Tageslichtnutzung mit den sturzlos ausgebildeten Fenstern und das schlüssige Energiekonzept ergeben gute Voraussetzungen für die Realisierung der 2000-Watt-Anforderungen, auch im Betrieb.

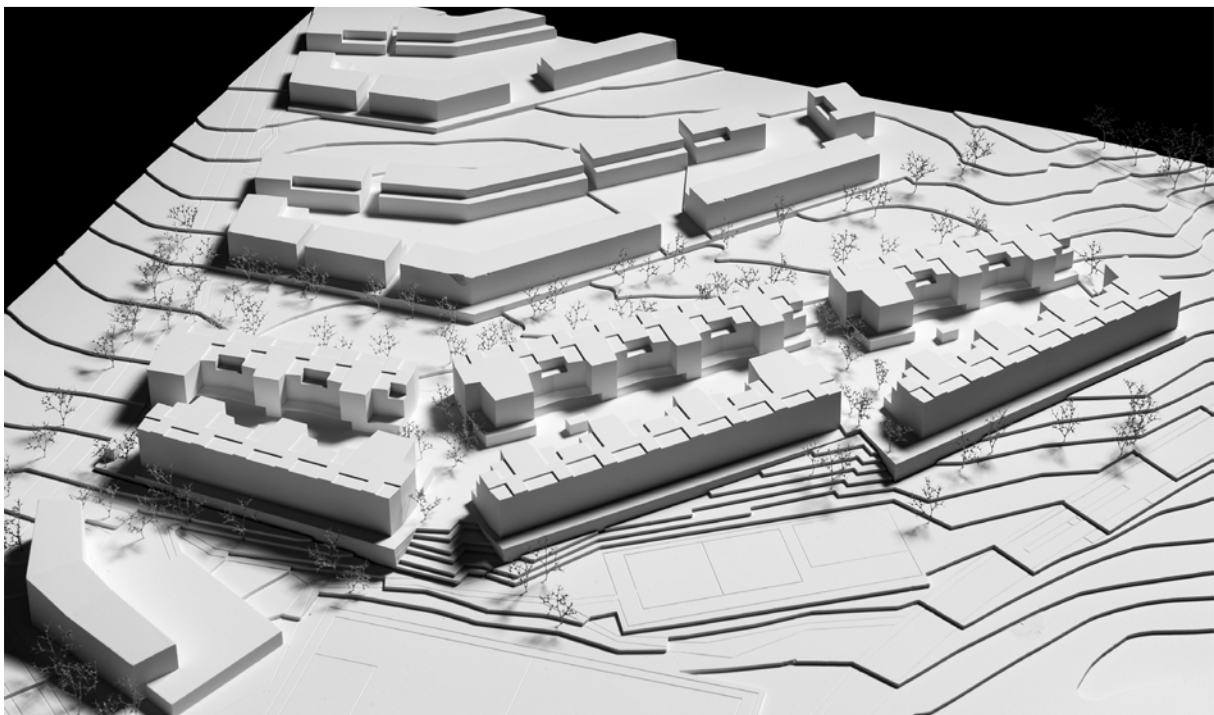


Abbildung 3: Modell Baufeld F, Blick Richtung Osten

Das ambitionierte Projekt setzt neben den hohen Anforderungen der UeO Ried (Ost), mit dem Anvisieren einer Zertifizierung als 2000-Watt-Areal sowie der Umsetzung als Plus-Energie-Quartier, Akzente in der qualitativen Siedlungskonzeption.

Der nachhaltige Umgang mit Ressourcen und Emissionen für Erstellung, Betrieb und Mobilität leisten einen echten Beitrag zur Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Die Ausführungen zur Nachhaltigkeit und zum Mobilitätskonzept sind differenziert und schlüssig umgesetzt.

Die Erschliessungssysteme sind sowohl im Aussenraum als auch im Innern der Gebäude klar und einfach verständlich. Der Siedlungshof ist frei von motorisiertem Individualverkehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen für die Notzufahrt und die Feuerwehr. Ein feinmaschiges Fussgängerwegnetz verbindet das Baufeld F mit der Umgebung sowie den umliegenden Grünräumen und schafft eine optimale, möglichst hindernisfreie Durchlässigkeit nach Innen und Aussen.

Das Baufeld ist durch engmaschige Erschliessungswege charakterisiert, die alltäglichen Wege (bspw. zur Schule, zum öV, zum Einkauf) führen zu ungezwungenen Alltagsbegegnungen und tragen so zum Aufbau einer identitätsbildenden Nachbarschaft bei.

In der Nähe der Zugänge gibt es ausreichend Velo- und Kinderwagenabstellplätze. Die Parkplätze werden in gemeinschaftlichen, unterirdischen Anlagen zusammengefasst. Die Parkgarage ist über die Papillonallee erschlossen, die Ausfahrt führt über die ZöN direkt auf die Landorfstrasse.

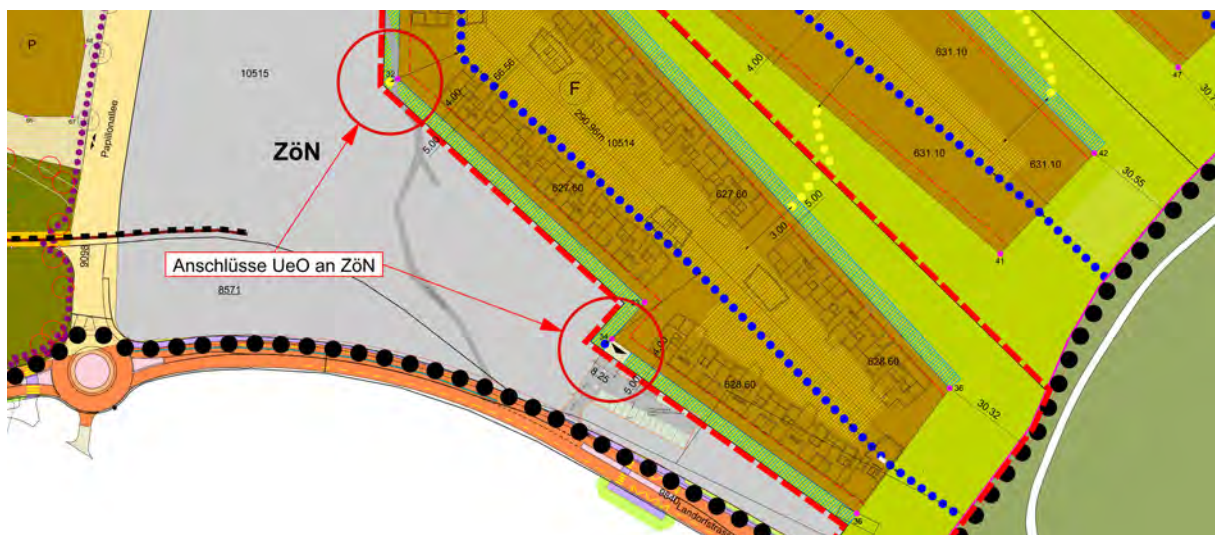


Abbildung 4: Überlagernde Darstellung zur Veranschaulichung: UeO Ried (Ost), Projektplan Siegerprojekt, Umgebungsplan ZöN und Überbauungsordnung Landorfstrasse.

4 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung

4.1 Änderung der Planungsinstrumente

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungsinhalte begründet und umschrieben. Die Beurteilung der möglichen Auswirkungen erfolgt im Kapitel 5, Raumplanerische Interessenabwägung.

Überbauungsvorschriften

Art. 5 Etappierung / Bauetappen

Da die Bebauung mit der Schul- und Sportanlage bereits begonnen hat, soll mit dem Baufeld F die wichtige Schnittstelle zu den weiteren Baufeldern geschaffen und die Adressbildung zur Landorfstrasse hin gestärkt werden. Aufgrund der umfassenden nachhaltigen Qualitäten des Projekts will die Gemeinde mit einer zeitnahen Umsetzung der Wichtigkeit dieser Thematik gerecht werden.

Die Abhängigkeit der Realisierung des Baufeldes B sowie der Schul- und Sportanlage ist im Sinne der Gesamtentwicklung nicht mehr zielführend und soll ersatzlos gestrichen werden.

Art. 11 Erschliessung der Baubereiche

Die bisher bestehenden Erschliessungsflächen waren durch die Namensgebung oder die Lagebezeichnung verortet. Zur Flexibilisierung untergeordneter Erschliessungsflächen soll mit dem Bereich für Hartbelag eine neue, frei zuweisbare Flächendefinition, eingeführt werden (mit entsprechender Signatur im Überbauungsplan).

Art. 13 Siedlungsplätze / Abs. 3 Nebenbauten

In der Überbauungsordnung wird mit Ausnahme von Art. 13, Abs. 3 ausschliesslich die Bezeichnung Siedlungsplätze verwendet, der Begriff Siedlungsbereiche wird ersetzt.

Art. 14 Fusswege, Durchgänge

Die vorhergehende Bestimmung in Abs. 1 war bezüglich der Ausbildung der Wege unklar formuliert und soll deshalb präzisiert werden.

Art. 15 Art der Nutzung

Wohnergänzende Nutzungen sollen auch in Bereichen mit Passantenfrequenzen ermöglicht werden. Die explizite Anordnung zur Papillonallee (vormals Ringstrasse) soll deshalb aufgehoben werden.

Überbauungsplan

Maximale Dachkoten (M.ü.M.)

Im rechtsgültigen Plan ist eine maximale Dachkote (626.10 M.ü.M., im Bereich der nordöstlichen Abknickung des Baufelds) offensichtlich falsch eingetragen. Die Kote entspricht nicht der konzeptionell vorgegebenen kontinuierlichen Abstufung der Höhe Bauten zur Papillonallee hin. Die Kote soll gelöscht werden. Damit gilt die selbe Höhe wie auf der gegenüberliegenden Seite des Baufelds (627.10 M.ü.M.).

Öffnungen für Durchwegung

Durch die Präzisierung der Anordnung der Baukörper aus dem Wettbewerb ergeben sich neue Lagen der Öffnungen der Durchwegung. Die entsprechende Signatur wird darauf angepasst (vgl. Art. 11 UeV.).

Ein-/Ausfahrt / Bereich mit Hartbelag

Gegenüber der bestehenden Überbauungsordnung wird die Verkehrsführung innerhalb des Baufelds F geändert. Der bestehende Überbauungsplan sieht sowohl die Zufahrt wie auch die Ausfahrt für über die Papillonallee vor. Um den Zugangsbereich und damit auch die Verkehrsströme zu entlasten, resp. entflechten zu können, sieht das Wettbewerbsresultat die Ausfahrt im südwestlichen Teil des Baufelds, auf die Landorfstrasse vor. Die Ein- resp. Ausfahrt muss deshalb im Plan neu festgelegt werden. Die Ausfahrt quert den Grünbereich zur ZöN mit Retentionskanal.

Standort für Container

Durch die neue Anordnung der Einfahrt in die Tiefgarage im Nordwesten muss der vorgesehene Standort für Container entlang der Papillonallee geringfügig verschoben werden. Zusätzlich wird ein weiterer Standort für die Abfallbereitstellung auf dem Parkplatz im östlichen Teil der ZöN projektiert (ausserhalb des Änderungssperimeters).

Private Fusswege

Als Folge der leicht versetzten Lage der Bauten und Querverbindungen werden auch die weiterführenden privaten Fusswege in ihrer Lage entsprechend angepasst.

Richtplan Ried

Behördenverbindliche Bestandteile

Der Richtplan besteht aus den folgenden Instrumenten: Masterplan, Richtprojekt, Richtplan Ver- und Entsorgung, sowie die Leitlinien im Erläuterungsbericht und bildet die gestalterische und strukturelle Grundlage der Überbauungsordnung.

Die behördenverbindlichen Instrumente werden im vorliegenden Verfahren nicht angepasst. Die Vorgaben wurden in den grundeigentümergebundenen Bestimmungen der UeO sowie im Wettbewerbsprogramm sinngemäss umgesetzt. Das Wettbewerbsprojekt «Pfyfauter» entspricht einer stufengerechten Weiterentwicklung dieser Vorgaben.



Abbildung 5: Luftbild bauliche Entwicklung Ried, Mai 2019.

5 Raumplanerische Interessenabwägung

Die Raumplanerische Interessenabwägung für das Gesamtgebiet wurde im Erläuterungsbericht mit Leitlinien der *Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost)* vorgenommen. Im Folgenden wird nur noch auf die relevanten Anpassungen bezüglich der Änderungen zum Baufeld F eingegangen.

5.1 Raumordnung

Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen

Die vorgezogene Realisierung des Baufelds F ist ortsbaulich sowie in sozialer Hinsicht ein wichtiges Signal für die gesamte Entwicklung im Ried. Mit der Änderung des Planungsinstruments wird die Realisierung des Siegerprojekts «Pfyfauter» in Baufeld F planungsrechtlich ermöglicht.

Die Änderungen verursachen keine inhaltlichen Diskrepanzen zu den konzeptionellen Vorgaben des Richtplans Ried (Ost). Das Siegerprojekt basiert auf den Vorgaben der Überbauungsordnung Ried (Ost). Die vorliegende Planung ist mit übergeordnetem Recht und übergeordneten Planungen abgestimmt.

Abstimmung mit weiteren Planungen im Ried

Zurzeit wird in einem parallel laufenden Verfahren (*Änderung Überbauungsordnung Ried; Teilbereich Weiler*) für den historischen Teil des Rieds eine neue baurechtliche Grundlage geschaffen. Die Realisierung des Baufelds F steht nicht in direkter Beziehung dazu.

Das Schulhaus im Bereich der Zone für öffentliche Nutzung innerhalb der *UeO Ried (Ost)*, befindet sich bereits im Bau. Der Umgebungsplan der Schul- und Sportanlage ist mit dem Projekt «Pfyfauter» abgestimmt. Sowohl die Anbindung an die Fuss- und Radwege und weiter zu den Öffnungen für die Durchwegung sowie die Ausfahrt aus der Tiefgarage über den Parkplatz der ZöN sind berücksichtigt. Da die Grundstücke Baufeld F und Schul- und Sportanlage im Besitz der Gemeinde sind (mit Ausnahme Anteil Familiengesellschaft Emch im Baufeld F), ist die Koordination über die Planung wie auch privatrechtlich sichergestellt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Projekt ist auf die Konturen des Terrains abgestimmt und fügt sich sorgfältig in das Landschaftsbild ein. Durch die plastisch ausgebildeten Baukörper und die klare Ablesbarkeit der Freiraumbeziehungen wird in dem weitläufigen Baufeld eine angemessene Raumgeborgenheit und eine starke Identität geschaffen. Mit der wohl proportionierten Platzbildung zur Papillonallee wird ein klar ablesbarer Siedlungseingang geschaffen. Die neue Anordnung der Ausfahrt der Tiefgarage im Südosten, wird in den Parkplatz mit Abfallbereitstellung der ZöN integriert. Da die Zufahrt nach wie vor über die Papillonallee erfolgt, bleibt die Adressbildung unverändert.

Mit der Teilflexibilisierung der Etappierung wird neben Schul- und Sportanlage der prägende ortsbauliche Auftakt der Siedlung im südlichen Bereich ergänzt. Die weitere Bebauung des Gebietes erfolgt nach wie vor hangaufwärts, um eine zusammenhängende Grünfläche zu gewähren und die Abhängigkeiten zu minimieren. Der neue „Hauptflügel“ des Papillons sorgt mit einer unverwechselbaren Gestaltung für einen würdigen städtebaulichen Auftakt im Süden des Rieds. Der „Feuerfalter“¹ widerspiegelt mit seiner anmutigen Erscheinung die Merkmale einer stilvollen und lebenswerten Siedlung.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Fussverkehr

Die Zugänge für den Fussverkehr sind sowohl von der Papillonallee wie auch vom Waldrand her sichergestellt. Die Durchwegung in und zwischen den Baufeldern schafft ein feinmaschiges Netz, was durch kurze Wege und belebte Aussenräume die Attraktivität des Quartiers erhöht. Von der Bushaltestelle Landorfstrasse soll ein Fussweg über die ZöN zum Baufeld F geführt werden, um die Erschliessung mit den ÖV auszubauen.

Veloverkehr

Der Veloverkehr kann von der Papillonallee her auf das Baufeld F fahren, der Zugang von Köniz her soll über die ZöN sichergestellt werden.

1 Aktuelle Bezeichnung (papillon-koeniz.ch)

Für die Sonderfahrzeuge (Cargobikes, Veloanhänger, Kinderwagen, etc.) sollen zusätzliche Flächen bereitgestellt werden.

MiV

Die Zufahrt zum Baufeld F wird wie bisher über die Papillonallee geführt. Die Ausfahrt soll neu über den östlichen Parkplatz der ZöN führen und von hier weiter in die Landorfstrasse münden. Der notwendige Anschluss wurde im Strassenprojekt, welches der Überbauungsordnung Landorfstrasse zugrunde liegt, bereits so geplant. Auszug Erläuterungsbericht, Kap. 4 Projektbeschreibung / 4.1 Strassenraum: *Die Detaillierschliessung für Besucherparkplätze, Entsorgung, Notfallfahrzeuge und Teile der Überbauung selbst, erfolgt zwischen Kreisel und Bushaltestelle.* Die UeO Landorfstrasse wurde im Dezember 2015 genehmigt.

Das Projekt «Pfyfauter» sieht 191 unterirdische Parkplätze vor (inkl. Besucher und Zusatznutzungen). Gemeinsam mit den 14 Parkplätzen der ZöN werden zur Morgenspitze 62 und zur Abendspitze 31 Ausfahrten auf die Landorfstrasse erwartet (Berechnung siehe Anhang). Dies entspricht rund einem Fahrzeug pro Minute in der Abendspitzenstunde. Mit entsprechenden verkehrstechnischen Massnahmen auf der Landorfstrasse (Gemeindebesitz) ist dieses Aufkommen zu bewältigen. Mit der Ausfahrt über die ZöN, in die Landorfstrasse, wird die gemäss UeO vorgesehene Ein- und Ausfahrt und damit auch der Zugangsbereich für den nFuss- und Veloverkehr entlastet. Zusätzlich wird auch die Anzahl Fahrten auf der Papillonallee reduziert. Die geringfügige Änderung der Erschliessung ist eine qualitative Weiterentwicklung der ursprünglichen Konzeption.

Ver- und Entsorgung

Infolge der Einfahrt in die Tiefgarage muss die Abfallbereitstellung an der Papillonallee nach Westen verschoben werden. Für die funktionalen Abläufe in der Siedlung hat dies keine negativen Auswirkungen. Die Lage des Baufelds wird nicht verändert, die Planänderung ist mit dem bestehenden *Richtplan Ver- und Entsorgung* kompatibel. Einzig im Bereich der Ausfahrt aus der Tiefgarage wird der Bereich für die Retention unterbrochen. Dies hat aber keinen Einfluss auf die Retention.

5.2 Fazit

In Anbetracht des Gesamtumfangs der Entwicklung Ried und der hohen Anforderungsschwelle an das Bauprojekt sind die Änderungen der UeO Ried (Ost) von untergeordneter Bedeutung. Sie tragen im Sinne einer Weiterentwicklung zu einer hochwertigen Lösung bei.

Mit Umsetzung des Projekts im Baufeld F wird ein weiterer Schritt gemacht, um die Entwicklung im Ried sowie die Gesamtentwicklung im Raum Niederwangen positiv zu beeinflussen. Nach dem Parlamentsbeschluss zur Vergabe des Baurechts vom 11. Februar 2019 (Volksabstimmung folgt im Mai 2019), ist es für die Gemeinde wie die Bauträgerschaft ein zentrales Anliegen, die Planungssicherheit so bald wie möglich herzustellen.

6 Planungsrechtliches Verfahren

6.1 Geringfügiges Verfahren

Der Umfang der Änderung der *Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost)* bedingt ein geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 der kantonalen Bauverordnung, mit öffentlicher Auflage, Beschluss des Gemeinderates und Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Im geringfügigen Verfahren erfolgt keine kantonale Vorprüfung.

6.2 Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage wurden bei der Planungsabteilung fristgerecht zwei Einsprachen sowie eine Stellungnahme eingereicht. Die Einsprachen betreffen die Verfahrensart sowie die vorgesehene Teilaufhebung der Etappierung (Loslösung der Etappierungsvorschrift Baufeld F von Baufeld B). Nach mündlicher Absprache mit den betroffenen Parteien wurde eine Einsprache zurückgezogen, die andere wird mit Verzicht auf eine Einspracheverhandlung aufrechterhalten.

In einer Stellungnahme der Arbeitsgruppe für Planungsfragen Wangental (APW) wird ein grundsätzliches Einverständnis mit den Planungsinhalten bekundet.

Die Dokumente liegen den Genehmigungsakten bei und dienen dem AGR als Grundlage zur weiteren Beurteilung.

6.3 Beschluss, Genehmigung und Umsetzung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Änderung dem AGR zur Genehmigung eingereicht. Dieses entscheidet anschliessend im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

7 Anhang

- Projekt-Dokumentation«Pfyfauter» (Auszug Bericht Preisgericht)
- Niederwangen, motorisierter Individualverkehr, DTV 2014 - 2018
- Berechnung Fahrtenerzeugung, Abteilung Verkehr und Unterhalt Gemeinde Köniz, Dezember 2018

**7.1 Projekt-Dokumentation «Pfyfauter»
(Auszug Bericht Preisgericht)**



Abbildung 6: Situationsplan



Abbildung 7: Grundrisse Erdgeschoss

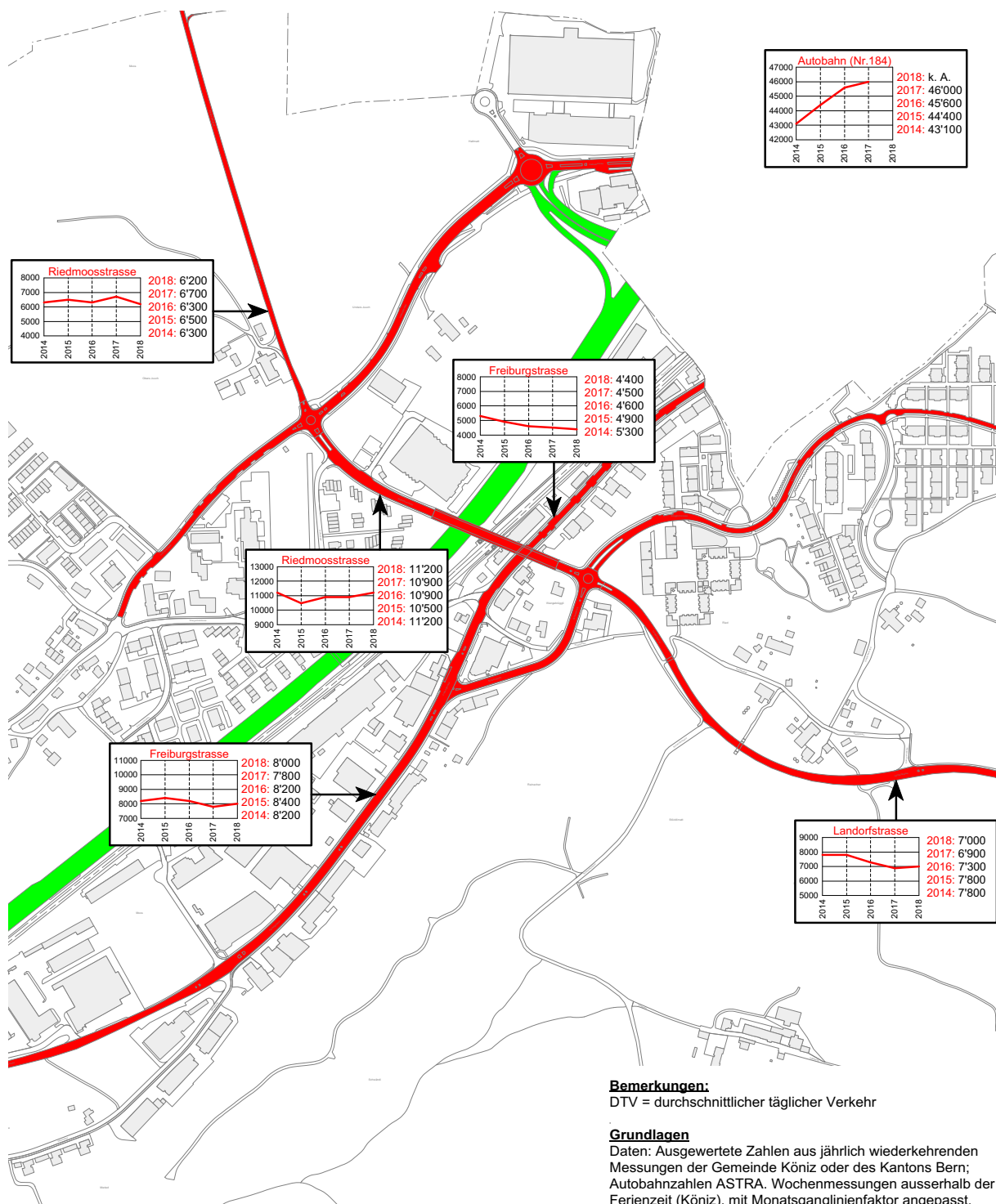


Abbildung 8: Schnitt Stockwerkeigentum



Abbildung 9: Schnitt und Ansicht Fassade

7.2 Niederwangen, motorisierter Individualverkehr, DTV 2014 - 2018



Genehmigung

Änderung Überbauungsordnung Niederwangen Ried (Ost)

Teilbereich Baufeld F

Raumplanungsbericht

7.3 Berechnung Fahrtenerzeugung, Abteilung Verkehr und Unterhalt Gemeinde Köniz, Dezember 2018

	PF Bewohende/MA		Besuch			Abendspizze		Morgenspizze		Einfahrend ins Areal		Ausfahrend			
	TOTAL PF	Anzahl PF	SVP F/d	PF	SVP F/d	TOTAL F/d	TOTAL F/h	%	TOTAL F/h	%	Einfahrend ins Areal	Ausfahrend	Einfahrend ins Areal	Ausfahrend	
Wohnnutzung	178	160	2.6	416	18	0.3	4.7	420.68	17%	70.3	48.4	21.9	66.0	5.5	60.6
Dienstleistung / soziale / soziokulturelle Einrichtungen	13	8	2.3	18	5	1.3	6.5	24.9	17%	4.3	0.9	3.4	4.9	4.4	0.5
TOTAL	191						445.58			74.6	49	25	70.9	10	61
Fahrtenerzeugung Parkplatz Besuch/Recycling															
Besuch Sportplatz/Recycling-Anlage (Annahme: Freizeit)	14	0			14	2	28	28	22%	6.16	3.92	2.24	0.98	0.7	0.28
TOTAL	14						28			6.2	4	2	1.0	1	0