



Vorprüfung

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

ZPP Nr. 12/3

«Station Oberwangen»

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

Mitwirkungsbericht

17. Februar 2021

Das Dossier beinhaltet:

- Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
- Nutzungsplanänderung, Plan Nr. 33
- Schutzplanänderung, Plan Nr. 33

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- **Mitwirkungsbericht**
- Richtkonzept Arealentwicklung «Station Oberwangen»

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Silvio Bocchetti, Siedlungsplaner Gemeinde Köniz
Barbara Ringgenberg, Siedlungsplanerin Gemeinde Köniz
Hansjakob Wettstein, Projektleiter ecoptima ag
Corinna Bühlmann, Planerin ecoptima ag

Datei

koeniz 3.4.2.8 / 1.6 / 330159

Version

09. Februar 2021

Inhalt

1. Grundlagen	2
<hr/>	
Ausgangslage und Situation	2
Prozess	2
Planungsinstrumente	2
2. Mitwirkung	5
<hr/>	
Gegenstand der Mitwirkung	5
Information der Öffentlichkeit	5
Übersicht Mitwirkungseingaben	6
3. Zusammenfassung der Eingaben	7
<hr/>	
4. Folgerungen für die weitere Umsetzung	19
<hr/>	
Würdigung der Mitwirkungseingaben	19
Interessensabwägung der Gemeinde	19
Schlussfolgerungen	20
5. Ausblick	21
<hr/>	
Verfahren und Termine	21
Nachfolgende Planungsschritte	21

1. Grundlagen

Ausgangslage und Situation

Das Areal bei der Station Oberwangen ist heute grösstenteils ungenutzt und liegt brach. Die Varem AG als Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 2188 und 2191, (Fläche 10047 m²), beabsichtigt, gemeinsam mit der Auftraggeberin Halter AG auf dem Areal der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12/3 «Station Oberwangen» eine verdichtete Wohnüberbauung mit Ergänzungsnutzungen wie z.B. Verkaufsnutzung, Generationenwohnen und Angebote im Bereich Gesundheit und Bildung zu realisieren.

Prozess

Um eine qualitativ hochwertige Entwicklung sicherzustellen, hat die Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 2188 und 2191 mit Teilnahme der anderen Grundeigentümerschaften ein qualitätssicherndes Verfahren lanciert. Das mehrstufige Entwicklungs- und Planungsverfahren wird von der Gemeinde begleitet.

In einem ersten Schritt wurde ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Gutachterverfahrens durchgeführt. In diesem Verfahren haben das Planungsteam Aebi & Vincent Architekten AG, unterstützt durch die Kontextplan AG, extra Landschaftsarchitekten und Gartenmann Engineering AG mit der Ausarbeitung einer Ideenstudie respektive eines städtebaulichen Konzeptes für eine gut in die Umgebung eingebettete Neubebauung des Areals entworfen. Auf Basis des Ergebnisses des Gutachterverfahrens wurde das Richtkonzept erarbeitet. Im Richtkonzept sind Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen in den Bereichen Städtebau, Freiraum, Verkehr und Erschliessung generalisiert und konkretisiert. Das Richtkonzept bildet die Grundlage für die Ausarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Im Rahmen des Gutachterverfahrens hat sich gezeigt, dass die rechtsgültige ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» weiterentwickelt bzw. geändert werden muss, damit das Richtkonzept umgesetzt werden kann. Die Änderung erfolgt im ordentlichen Verfahren und unterliegt der Volksabstimmung. Die geänderten Bestimmungen zur ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» bilden die Voraussetzung für die verdichtete Wohnüberbauung und mobilisiert die bestehende Bauzonenreserve.

Planungsinstrumente

Richtkonzept Arealentwicklung «Station Oberwangen»

Das Richtkonzept wurde aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens erarbeitet und macht Aussagen zu den wichtigsten städtebaulichen Rahmenbedingungen, zum Freiraum sowie zur Erschliessung und Durchwegung des Areals. Das Richtkonzept bildet die Grundlage für die Änderung der ZPP und war als weiterführendes Grundlagedokument Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung.

Nutzungsplanänderung und besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

Die Nutzungsplanänderung und die besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan sind Bestandteil der baurechtlichen Ordnung und müssen in einem ordentlichen Verfahren nach Artikel 66 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage durch die Stimmbevölkerung beschlossen und vom Kanton genehmigt werden. Nutzungsplanänderung und besondere Vorschriften zum Nutzungsplan waren Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung.



Abb. 1: Richtkonzept

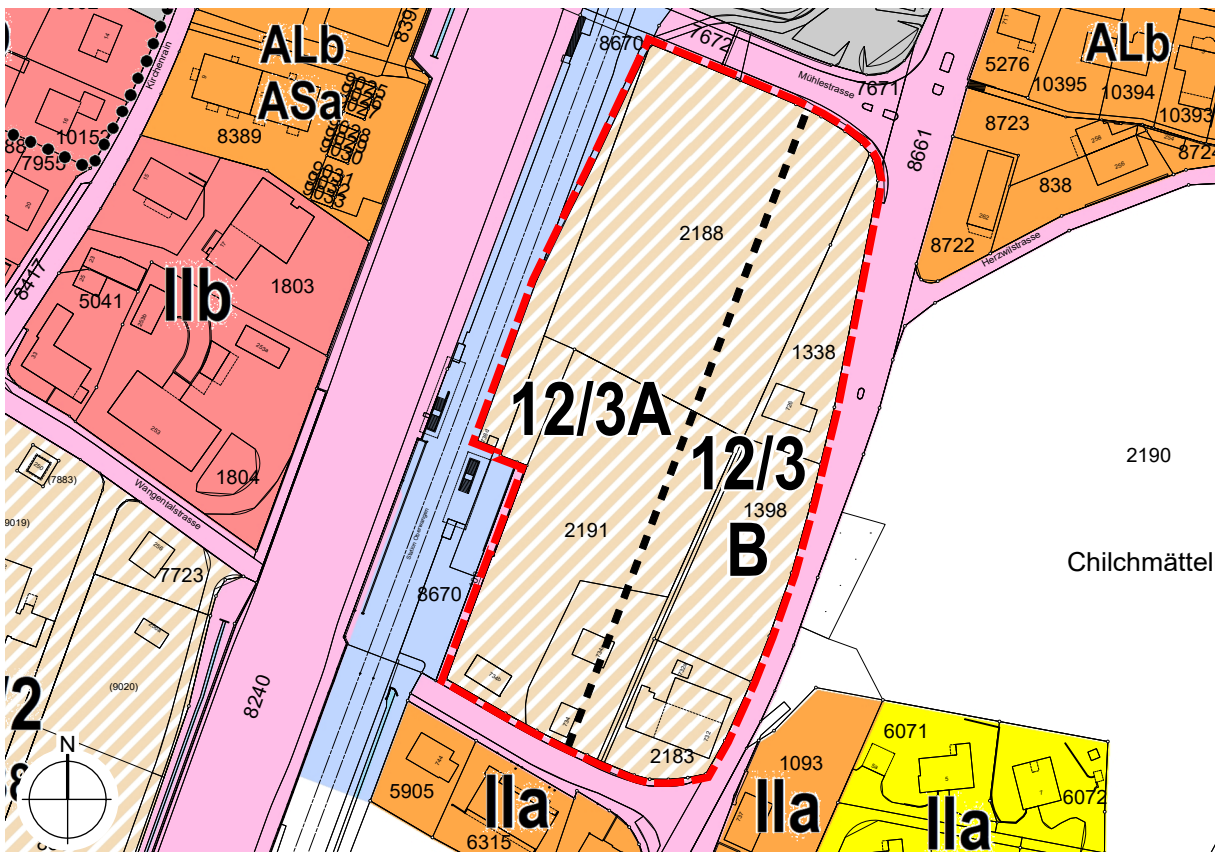


Abb. 2: Zonenplanausschnitt

2. Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung

Die Durchführung einer öffentlichen Mitwirkung wird durch das Raumplanungsgesetz vorgeschrieben. Die Mitwirkung dient der demokratischen Abstützung und der Qualitätssicherung einer Planung, welche in der einen oder anderen Form alle Bürgerinnen und Bürger betreffen wird. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass alle interessierten Kreise ihre Fragen klären, ihre Hoffnungen und Ängste formulieren, ihre Verbesserungsvorschläge einbringen und ihre Vorbehalte platzieren können.

Im Gegensatz zur (später folgenden) öffentlichen Auflage, bestehen für die Teilnahme an der Mitwirkung kaum formelle Vorgaben. Alle Eingaben wurden von der Planungsbehörde geprüft und beantwortet, sofern sie schriftlich und fristgerecht eingereicht worden sind.

Die verschiedenen Pläne, die besonderen Vorschriften, der Raumplanungsbericht und weitere Planungsgrundlagen sind auf www.koeniz.ch/station-oberwangen abrufbar.

Folgende Dokumente waren Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung:

- Nutzungsplanänderung
- Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

weiterführende Informationen und Grundlagendokumente:

- Raumplanungsbericht
- Richtkonzept Arealentwicklung «Station Oberwangen»
- Schutzplanänderung (geringfügiges Verfahren)

Information der Öffentlichkeit

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungsplanänderung, Schutzplanänderung und besondere Vorschriften zum Nutzungsplan) sowie das Richtkonzept Arealentwicklung «Station Oberwangen», und der Raumplanungsbericht wurden vom 2. November bis zum 2. Dezember zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

Die geplante öffentliche Informationsveranstaltung vom 11. November 2020 in der Mehrzweckhalle Oberwangen konnte aufgrund der damaligen Situation in Bezug auf Covid-19 und den Weisungen des Kantons Bern nicht durchgeführt werden.

Die Mitwirkungsunterlagen waren während der gesamten Mitwirkungsfrist im Gemeindehaus aufgelegt und frei konsultierbar. Zudem konnten die Unterlagen unter www.koeniz.ch/station-oberwangen heruntergeladen werden.

Übersicht Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt 7 Mitwirkungseingaben eingegangen. Dabei kamen 6 Eingaben von Institutionen (Parteien, Leiste und Firmen) sowie 1 Eingabe von einer Privatperson.

Die folgenden Mitwirkenden haben eine schriftliche Stellungnahme eingereicht:

Parteien	P1	Grünliberale Partei Köniz (glp)
	P2	SP Köniz
Ortsvereine	Q1	Ortsverein Oberwangen
	Q2	Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental APW
Firmen	I1	BKW
	I2	Engel Copera Treuhand AG
Bevölkerung	B1	Jürg Mosimann

3. Zusammenfassung der Eingaben

Die Aussagen der Mitwirkungseingaben wurden thematisch geordnet, zusammengefasst und durch den Gemeinderat beantwortet. Die Nummerierung entspricht dabei der Nummerierung der Mitwirkenden. In der Spalte «Anpassung» ist vermerkt, ob die Mitwirkungseingabe zu Änderungen an der Planung geführt hat, vertiefte Überprüfungen notwendig sind oder die Mitwirkungseingabe zu keiner Anpassung an den Planungsinstrumenten geführt hat.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Grundsätzliches / Allgemeines				
Q1, Q2	Es wird begrüsst, dass das brachliegende Areal einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden soll.		x		Wird zur Kenntnis genommen.
Q1	Es wird als wichtig erachtet, dass die künftigen Bauten dann auch genutzt werden und lange Leerstände möglichst vermieden werden.		x		Wird zur Kenntnis genommen.
Q1, Q2	Es wird begrüsst, dass bei der Planung auch die negativen Erfahrungen aus dem früheren Bauprojekt eingeflossen sind.		x		Wird zur Kenntnis genommen.
Q1	Es wird als wichtig erachtet, dass die Herausforderungen im guten Einvernehmen mit allen beteiligten Parteien gelöst werden.		x		Wird zur Kenntnis genommen.
Q1	Es würde begrüsst, wenn bei einem konkreten Bauprojekt der Ortsverein Oberwangen und die APW schon vor der Projektauflage beigezogen würden.		x		Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Zweck				
P1	Keine Einwände.		x		Wird zur Kenntnis genommen.
P2	Der angenommene Gegenvorschlag zur Wohninitiative sollte auch hier greifen. Die angestrebte Durchmischung wird begrüsst. Es wird verlangt, dass 20 bis 40% der Nutzfläche für gemeinnützige Wohnbauten vorgesehen werden.		x		Gemäss Baurgelementsartikel 26a «preisgünstiges Wohnen» kommt dieser zur Anwendung, wenn mit der Planungsmassnahme mehr als 4000 m ² Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall. Zudem soll Artikel 26a «preisgünstiges Wohnen» in Ortsteilen zur Anwendung kommen, welche von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind. Kriterium ist, dass die Mietzinsen im jeweiligen Ortsteil über dem Durchschnitt der Gemeinde liegen. Der Gemeinderat bezeichnet betroffene Ortsteile durch Verordnung. Aktuell liegen die Mietzinsen in Oberwangen nicht über dem Durchschnitt der Gemeinde, weshalb in Oberwangen kein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum herrscht. Eine gute soziale Durchmischung soll durch die Erstellung von unterschiedlichen Wohnformen (ZPP Ziffer 3.3) erreicht werden.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Gebäudedimensionen (Art & Mass der Nutzung)				
P1	Bauliche Dichte (GFZo zwischen 1,2 - 1,4) wird als zu hoch erachtet. Die im Richtprojekt (Aktennotiz WS3) Bedenken zur Wohnqualität punkto Belichtung und Lärmbelastung werden geteilt. Das gegenüberliegende alte Ortsbild weist einen dörflichen Charakter mit differenzierten Gebäuden und Aussenräumen auf. Das sogenannte «Unikat im Grünen» wird diesem Kontext nicht gerecht!		x		Die vorliegende Planung entspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan. Die vorgesehene Dichte wurde anhand eines Richtkonzeptes im Rahmen eines Gutachterverfahrens von einem unabhängigen Beurteilungsgremium für den Ort als verträglich beurteilt. Gerade weil die hohe Dichte auch Risiken birgt, hat die Gemeinde im Dokument «Richtkonzept» vom August 2020 für die Folgeplanung gestalterische Gesichtspunkte und qualitative Eigenschaften vorgeben, welche gemäss Art. 3.2 der ZPP-Vorschriften verbindlich zu berücksichtigen sind. Mit den bestehenden Vorschriften ist bereits heute eine bauliche Dichte von 1,2 - 1,3 GFZo möglich. Durch Zusammenwirken verschiedener Bautypologien (Ziffer 3.3 der ZPP-Vorschriften) soll eine Monotonie unterbunden werden. Themen wie Lärmbelastung wurden in der Planung hohe Bedeutung beigemessen, ausgehend davon wurde das Bebauungskonzept geplant und konkrete Massnahmen formuliert.
P1	Die zulässigen Gebäudehöhen sind teilweise zu hoch. Gegenüber der ZPP (Kote 589.50) würden strassenseitig anstelle von 2 neu 5 Geschosse möglich sein, was als unangemessen erachtet wird.		x		Die vorgesehenen Gebäudehöhen wurden von einem unabhängigen Beurteilungsgremium für den Ort als verträglich beurteilt.
P1	Auf die beiden Hochpunkte à 21 m (6 Geschosse) sollte verzichtet werden.		x		Die beiden Hochpunkte dienen als Orientierungshilfe innerhalb der Siedlung und sind Bestandteil einer identitätsstiftenden Silhouette.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Gebäudedimensionen (Art & Mass der Nutzung)				
P1	Die gemischte Nutzung wird begrüsst. Der Wohnnutzungsanteil ist aber explizit zu begrenzen.		x		Mit dem Ziel der gemischten Nutzung (Wohnen und Gewerbe) wurde die Nutzungsart Gemischte Zone AW festgelegt. Somit ist für die ZPP ein minimaler Wohnanteil gemäss Art. 30 BauR definiert. Damit sollen reine Arbeitsbauten verhindert werden. Für die Gemeinde steht die Sicherung der Wohnnutzung im Vordergrund. In der Gemischten Zone ist diese nicht begrenzt. Die Nachfrage soll den Anteil an Arbeitsnutzung bestimmen.
P2	Die Verkaufsflächen sind zu gross. Der Standort für einen Fachmarkt in einem neuen Wohnquartier ist nicht angemessen.		x		Möglich sind eine Detailhandelseinrichtung mit höchstens 750 m ² und maximal drei weitere Verkaufsläden à höchstens 230 m ² . Mit der Detailhandelseinrichtung soll die Versorgung der bestehend sowie neuen Dorfbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Ein Fachmarkt ist nicht vorgesehen.
B1	Das Baureglement muss eine künftige Nutzung als KITA oder ähnliche soziale Einrichtungen begünstigen, in dem es besonders auf die Verkehrsbedürfnisse der nicht ÖV-nahen Wohnbevölkerung der Gemeinde Köniz Rücksicht nimmt.		x		Eine KITA ist gemäss Zonenvorschriften (gemischte Nutzung) zulässig. Sofern die Nachfrage vorhanden ist, kann die Grundeigentümerin eine KITA erstellen.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Gestaltungsgrundsätze				
P1	Die hohe planerische Qualität des Richtkonzepts wird anerkannt. Artikel 3.3 ist umso wichtiger und muss in der weiteren Planung unbedingt durchgesetzt werden.		x		Wird zur Kenntnis genommen.
P1	Die geforderten «ökologisch wertvollen Aussenräume» sind zu offen formuliert. Die Offenlegung des Standweidbachs in einer naturnahen Gestaltung und die Bepflanzung mit standortgebundenen Sträuchern, Stauden und hochstämmigen Bäumen ist zu ergänzen.			x	Mit Ziffer 3.4 werden auf Stufe ZPP ökologisch wertvolle Aussenräume und Übergänge in der Überbauung gesichert. Auf der nachfolgenden Stufe der Überbauungsordnung werden detailliertere Regelungen zur Bepflanzungen getroffen. Eine Umleitung und Offenlegung des Standweidbachs ist im weiteren Verfahren zu prüfen.
P1	Die inneren Grünräume sollen untereinander verbunden sein.			x	Mit Ziffer 3.4 werden auf Stufe ZPP ökologisch wertvolle Aussenräume und Übergänge in der Überbauung gesichert. Je nach Wohnkonzept sind auch private Grünräume denkbar, welche nicht allgemein zugänglich sein werden. Details dazu werden auf Stufe Überbauungsordnung festgelegt.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Erschliessung				
P1	Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen soll auf die untere Bandbreite gem. Art. 52 BauV vorgegeben werden.		x		Art. 49 BauR zur reduzierten Parkplatzerstellung in Zonen mit Planungspflicht gilt für die vorliegende ZPP. Demnach gilt für die Wohn- und Verkaufsnutzung die untere Bandbreite gemäss Art. 52 BauV.
P1	Die im RGSK vorgesehene Verbesserung der Fuss- und Veloverkehrswege im Wangental bedingen eine Verbreiterung der Strasse um einen Velostreifen in diesem Abschnitt der Freiburgstrasse. Dieses Anliegen soll in die Planung miteinfließen.			x	Die Freiburgstrasse ist eine Kantonsstrasse, weshalb die Planung und Projektierung der Sanierung der Freiburgstrasse Aufgabe des Kantons und Gegenstand der entsprechenden Strassenplanverfahren ist. Ein hohes Anliegen hat bei der Sanierung die Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fahrradverkehr auf der Freiburgstrasse. Die Gemeinde Köniz stellt im Austausch mit den zuständigen kantonalen Fachstellen die Abstimmung der Planungen sicher.
P1, Q1, Q2	Die öffentliche Durchwegung von der Freiburgstrasse über den inneren Quartierplatz zum Bahnhofplatz muss gesichert sein/wird begrüsst.		x		Wird zur Kenntnis genommen.
P2, Q1, Q2	Die Ausfahrt in die Freiburgstrasse ist sehr gefährlich. Es wird gefordert, dass mit dem Kanton eine Lösung gesucht wird, die eine ungefährliche und übersichtliche Ausfahrt ermöglicht.			x	Die gefährliche Situation beim Knoten Freiburgstrasse-Zufahrt Station Oberwangen ist dem Gemeinderat bekannt. Es ist vorgesehen, diese Situation in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Stellen im Rahmen der Sanierung der Freiburgstrasse entscheidend zu verbessern.
P2	Es ist sicherzustellen, dass die Zugänge zum Bahnhof für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrende sicher und gut sind. Für Fuss- und Velowege sollten getrennte Wege erstellt werden.			x	Die Sicherstellung von attraktiven und damit auch sicheren Fuss- und Radwegverbindungen ist gemäss Ziffer 4.4 der ZPP-Vorschriften festgeschrieben. Die detaillierte Ausführung wird auf Stufe Überbauungsordnung ausgearbeitet.
P2	Damit der ÖV für das neue Quartier attraktiv wird, muss unbedingt der Viertelstunden-Takt eingeführt werden.		x		Die Gemeinde setzt sich in den nötigen Gremien sowie bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland für den Viertelstundentakt auf der Linie S2 ein.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Erschliessung				
Q1, Q2	Die Parkplatz-Situation in Oberwangen ist unbefriedigend, vor allem im Zentrum von Oberwangen gibt es nur wenige öffentliche Parkplätze. Es wird verlangt, dass für die neue Überbauung ein Parkplatzkonzept erarbeitet wird, welches die Gesamtsituation in Oberwangen berücksichtigt. Es muss vermieden werden, dass die Nutzer der neuen Überbauung auf die Parkplätze im Zentrum von Oberwangen ausweichen.			x	Wird zur Kenntnis genommen. Massnahmen zur Verbesserung der Parkplatzsituation in Oberwangen werden geprüft.
Q1	Es sollten genügend (oberirdische) Parkplätze vorgesehen sein für allfällige Gewerbe oder Ladenangebote.		x		Die Anzahl Parkplätze für Gewerbe und Verkaufsangebote bemisst sich, wie auch für die Wohnnutzung, nach dem tieferen Wert der Bandbreite gemäss Art. 52 BauV. Demnach stehen für die zulässige Verkaufsnutzung max. 40 Abstellplätze zu Verfügung, wovon 10 Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden können (vgl. Raumplanungsbericht S. 20 Verkehrsaufkommen). Aufgrund der zentralen Lage im Dorf direkt bei der Station Oberwangen und der öV-Güteklasse C, ist diese Beschränkung gerechtfertigt. Damit soll allfälliger Mehrverkehr auf der Freiburgstrasse möglichst tief gehalten werden.
B1	BLS P&R vergrössern, reservierte Parkplätze für die Bewohner von Liebewil, Herzwil und Oberwangenhubel.		x		Die Versorgung mit P+R Anlagen wird auf kantonaler sowie regionaler Stufe koordiniert. Im Wangental ist bei Thörishaus eine grössere P+R Anlage vorgesehen, um einen Anreiz für Pendelnde aus dem Kanton Freiburg zu schaffen, damit diese nicht die P+R Anlagen weiter nördlich im Wangental belegen. Das P+R bei Oberwangen ist für Nutzende aus Oberwangen und der näheren Umgebung (obere Gemeinde) ausgelegt. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Erschliessung				
B1	10% der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind oberirdisch als Besucherparkplätze für die Wohnnutzung zu erstellen.		x		Gemäss Ziffer 4.2 sind 10 % der Autoabstellplätze für die Wohnnutzung als Besucherabstellplätze zu erstellen. Grundsätzlich sind die Autoabstellplätze für die Wohnnutzung in einer Tiefgarage zu erstellen, wobei Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet werden können (Ziffer 4.3). Im weiteren Verfahren soll unter Berücksichtigung einer reibungslosen Verkehrabwicklung auf dem Areal, der geeignete Standort für Besucherparkplätze eruiert werden.
B1	Die Parkierung ist unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Besucherabstellplätze und minimal 5 maximal 10 Kundenabstellplätze müssen oberirdisch angeordnet werden.		x		Die Anordnung der Kundenabstellplätze ist bewusst offen formuliert, da die Anordnung der Abstellplätze unter Berücksichtigung einer reibungslosen Verkehrsabwicklung auf dem Areal, im weiteren Verfahren eruiert werden soll.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Energie				
P1	Die Unterschreitung des Energiebedarfs von 15% wird als zu wenig ambitioniert erachtet. Die Energievorgaben müssen eine gesamtenergetische Betrachtung über die gesamte Lebensdauer der Bauten einfordern. Entsprechende Standards (bsp. Zielwerte 2'000W Gesellschaft, SIA Effizienzpfad Energie) sollen eingefordert werden. Der Standort in einer «Energistadt Gold» soll auch die Grundeigentümer verpflichten.		x		Die gemäss Ziffer 4.5 der ZPP-Vorschriften geforderte Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs um 15 % gemäss KenV entspricht dem kommunalen Richtplan Energie, welcher in Arealentwicklungen die Sicherstellung einer «sehr guten» Energieeffizienz vorschreibt. Die Verschärfung entspricht dabei in etwa dem Energiebedarf einer Überbauung im MINERGIE-P Standard. Die Gemeindeautonomie gemäss Art. 13 des Kantonalen Energiegesetzes wird damit genutzt. Aus Sicht des Gemeinderates sind mit Ziffer 4.5 der Vorschriften die Anforderungen im Bereich Energie für die private Grundeigentümerschaft streng genug.
P1	Innerhalb des Planungsperrimeters soll ein möglicher Standort einer Heizzentrale für einen Wärme- und Kälteverbund vorgesehen werden.		x		Im Raum Oberwangen ist bisher kein Wärmeverbund geplant. Ein Standort für eine allfällige Heizzentrale ist in der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 12/34 «Mehrzweckhalle Oberwangen» gesichert. Mit Blick auf die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern (hier: Wärmepumpen) in Neubauten ist eine zentrale Heizanlage nicht immer die beste Lösung. Auch deshalb wird von einer Pflicht zur Erstellung eines gemeinsamen Heizwerks nach Art. 15 KEnG abgesehen.
P2	Bei der Bebauung auf den Parz. Nr. 2188 und 2191 sind nur 50% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien vorgesehen. Es wird verlangt, dass die Versorgung aus 100% erneuerbarer Energien erfolgt.		x		Die genannte Forderung von 50% des Wärmebedarfs entspricht Ziffer 4.1 der bestehenden Vorschriften zur ZPP. Neu gilt gemäss Ziffer 4.5 der neuen ZPP-Vorschriften die Unterschreitung des gewichteten Energiebedarfs gemäss KenV um 15 %. Die Verschärfung entspricht dabei in etwa dem Energiebedarf einer Überbauung im MINERGIE-P Standard. Da fossile Energieträger stärker gewichtet werden als erneuerbare, ist die Nutzung von fossilen Energieträgern praktisch ausgeschlossen.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Energie				
P2	Auf Hausdächern sollten Solarzellen bzw. Photovoltaikanlagen installiert werden müssen.		x		Die Gemeinde fordert den gewichteten Energiebedarf gemäss KenV um 15 % zu unterschreiten (ZPP Ziffer 4.5). Sie nutzt damit die Gemeindeautonomie nach Art. 13 KEnG. Die Grundeigentümerin ist bei der Wahl des Energieträgers grundsätzlich frei. Photovoltaikanlagen können nach aktuellem Energiegesetz nicht grundeigentümergebunden vorgeschrieben werden.
B1	Die Siedlung muss von einer zentralen Energieanlage aus mit Wärmeenergie versorgt werden.		x		Im Raum Oberwangen ist bisher kein Wärmeverbund geplant. Ein Standort für eine allfällige Heizzentrale ist in der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 12/34 «Mehrzweckhalle Oberwangen» gesichert. Mit Blick auf die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern (hier: Wärmepumpen) in Neubauten ist eine zentrale Heizanlage nicht immer die beste Lösung. Auch deshalb wird von einer Pflicht zur Erstellung eines gemeinsamen Heizwerks nach Art. 15 KEnG abgesehen.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Weitere Bestimmungen				
P1	Eine Etappierung ist bei einer Ortsentwicklung dieser Grössenordnung wünschenswert und mit geeigneten Massnahmen zu erwirken.		x		Mit der Überbauung wird weitestgehend unüberbautes Bauland überbaut. Das Vorhaben ist als Einheit projektiert und soll auch so realisiert werden. Eine Etappierung könnte hierbei eher Nachteile für die Bewohnenden mit sich bringen, wie z.B. fehlende Lärmabschirmung oder Angebote. Trotzdem ist eine Etappierung nicht ausgeschlossen, sofern der Bestand sowie die Erschliessung und gemeinsamen Anlagen sichergestellt sind (ZPP Ziffer 4.6).
P1, P2	Die Wohnbauentwicklung hat einen direkten Einfluss auf die Schüler- und Schülerinnenzahlen im Ortsteil Oberwangen. Die Schulraumplanung muss diesen Bedarf aufnehmen.		x		Die zuständigen Stellen der Gemeinde Köniz haben Kenntnis von der vorliegenden Planung.
Q1, Q2	Es ist ein Anliegen, dass die Schallreflexion in Richtung Oberwangen Dorf so gering wie möglich gehalten wird. Die Lärmbelastung sollte auch innerhalb der gesamten Überbauung auf einem erträglichen Niveau sein.			x	Die Lärmproblematik an diesem Ort ist dem Gemeinderat bekannt. Die Thematik wurde bereits bei der Erarbeitung des Richtprojektes berücksichtigt und die entsprechenden Vorgaben wurden in Ziffer. 3.5 der ZPP-Vorschriften festgelegt. Diese sind bei der weiteren Bearbeitung sehr zentral. Mittels schallabsorbierender Fassade gegen die Autobahn hin, können Reflexionen auf das gesetzlich zulässige Mass (max. 1 dB) reduziert werden. Auf Stufe Überbauungsordnung werden technische und gestalterische Massnahmen festgesetzt, um sicherzustellen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Nr.	Kernaussage	Anpassung			Antwort des Gemeinderats
		ja	nein	überprüft	
	Weitere Bestimmungen				
I2	Es wird ersichtlich, dass die Lärmreflexion auf das Dorf Oberwangen und somit auf die STWEG Kirchenrain 9/11 nicht vollständig verhindert werden kann. Eine Lärmsteigerung ist nicht im Interesse der STWEG Kirchenrain 9/11. Es wird daher darum gebeten, bei der weiteren Planung dieser Thematik die STWEG auf dem Laufenden zu halten.		x		Mittels schallabsorbierender Fassade gegen die Autobahn hin, können Reflexionen auf das gesetzlich zulässige Mass (max. 1 dB) reduziert werden. Auf Stufe Überbauungsordnung werden technische und gestalterische Massnahmen festgesetzt, um sicherzustellen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Im weiteren Verfahren wird über die üblichen Publikationskanäle sowie die Webseite der Gemeinde Köniz über die Planung informiert.
I1	Für die elektrische Erschliessung muss eine Transformatorenstation mit einer Zuleitung eingeplant werden.			x	Danke für den Hinweis. Wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Ein entsprechender Abschnitt wird im Raumplanungsbericht ergänzt.
I1	Im Perimeter der geplanten ZPP führt die BKW Energie AG eine 0.4-kV-Kabelleitung durch. Die BKW überprüft die Bauvorhaben hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Es wird um Kontaktaufnahme mit dem Gebiet Mittelland Süd im Rahmen der Auflage gebeten. In der Eingabe wird auf die möglichen Gefahren und die notwendigen Sicherheitsvorschriften bei den Arbeiten in der Nähe einer elektrischen Anlage verwiesen.		x		Danke für den Hinweis. Wird in der weiteren Planung berücksichtigt.
P1	Die Entlassung der Einzelbäume aus dem Schutzplan wird als einen Affront gehalten. Die im Zweckartikel geforderte identitätsstiftende «Silhouette» schafft nicht die Identität, die der Einbezug von bestehenden ortsbildprägenden Bauten und Bäume hätte. Gerade in dörflichen Ortsteilen muss diesem Aspekt hohes Gewicht beigemessen werden.		x		Die Entlassung der Einzelbäume aus dem Schutzplan wurde bereits im Gesamtkonzept der Ortsplanungsrevision (OPR) 2018 vorgenommen. Da die Planungsmassnahme von der Genehmigung der OPR ausgenommen wurde, wird diese nun im vorliegenden Verfahren vollzogen.

4. Folgerungen für die weitere Umsetzung

Würdigung der Mitwirkungseingaben

Grundsätzlich ist aufgrund der Mitwirkungseingaben ein überwiegend positiver Tenor gegenüber den vorgelegten Planungsinstrumenten auszumachen. Begrüsst wird, dass mit der vorliegenden Planung auf dem barchliegenden Areal eine sinnvolle Überbauung entstehen kann und negative Erfahrungen aus der Vergangenheit in die Planung miteingeflossen sind. Die hohe planerische Qualität des Richtkonzepts wird anerkannt. Die bauliche Dichte sowie die geplanten Gebäudehöhen wurden jedoch in Frage gestellt.

Die öffentliche Durchwegung von der Freiburgstrasse durch das Areal zum Bahnhofplatz wird begrüsst. Die mangelhafte Ausfahrt auf die Freiburgstrasse ist mit der Überbauung verkehrstechnisch zu verbessern. Zudem wird befürchtet, dass sich mit der Überbauung, die schon heute unbefriedigende Parkplatzsituation in Oberwangen zuspitzen wird.

Im Bereich Energie werden von den Mitwirkenden strengere Energievorschriften sowie die Nutzungen von bestimmten erneuerbaren Energieträger gefordert. Auch ist die Schulraumplanung im Raum Oberwangen auf die neue Überbauung abzustimmen. Den Mitwirkenden ist es ein wichtiges Anliegen, dass eine Schallreflexion in Folge der Überbauung in Richtung Oberwangen so gering wie möglich gehalten wird.

Interessensabwägung der Gemeinde

Die öffentliche Mitwirkung bei Planungen soll die Planungsbehörden in ihrer Aufgabe unterstützen, eine den Anforderungen des Gesetzes und den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Raumordnung zu schaffen. Sie dient der Sammlung von Ideen und Hinweisen bzw. - nach den Worten des kantonalen Baugesetzes - von Anregungen und Einwendungen. Sie ist damit ein Teil der Grundlagenbeschaffung. Zudem ermöglicht sie der Bevölkerung eine politische Einflussnahme und den Planungsbehörden eine möglichst breite Interessenabwägung.

Der Information der Bevölkerung räumt das übergeordnete Recht damit einen hohen Stellenwert ein. Ein Rechtsmittel im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (Einsprache- oder Beschwerdemöglichkeit) besteht jedoch nicht. Betroffene, schutzwürdige Interessen können nach übergeordnetem Recht erst im Rahmen der öffentlichen Auflage mit Einsprache gerügt werden.

Mit der vorliegenden Zone mit Planungspflicht werden grundeigentümergebunden Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze und weitere relevante Bestimmungen, insbesondere zum Verkehr, festgelegt. Viele Themenbereiche, werden zielgerichtet und stufengerecht erst in der nachfolgenden Detailplanung der Überbauungsordnung thematisiert und im Rahmen der im entsprechenden Verfahren stattfindenden öffentlichen Auflage behandelt werden.

Schlussfolgerungen

Einige Einwände beziehen sich auf Punkte, die nicht Gegenstand des Verfahrens zur Zone mit Planungspflicht sind und erst in den oben erwähnten nächsten Planungsschritten konkretisiert werden. Dies betrifft beispielsweise die Gestaltung der Aussenräume, eine detaillierte Durchwegung und Erschliessung, sowie Massnahmen im Bereich Lärmschutz. Im Rahmen der Sanierung der Freiburgstrasse soll in Zusammenarbeit mit den kantonalen Stellen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Defizite der Zufahrt zum Areal zu beheben und den neusten Normen resp. Standards anzupassen. Gemäss ZPP-Vorschriften hat im Bereich Energie die Überbauung den Energiebedarf gegenüber dem kantonalen Grenzwert um 15 % zu unterschreiten, was in etwa dem Energiebedarf einer Überbauung im MINERGIE-P Standard entspricht. Diese Anforderungen sind aus Sicht des Gemeinderates für eine private Grundeigentümerschaft streng genug, weshalb auf eine weitere Verschärfung verzichtet wird. Mit welchem Energieträger die Grundeigentümerin diese Vorgabe erreichen, ist grundsätzlich ihr überlassen. Das Richtkonzept ist das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens. Die Gemeinde ist, trotz vorgebrachten Bedenken zu Dichte und Höhe, weiterhin vom jurierten Richtkonzept überzeugt und erachtet die zulässigen Gebäudedimensionen es als dem Ort angemessen.

Zusammenfassend sind die Mitwirkungseingaben wertvoll und geben wichtige Hinweise für den weiteren Prozess, doch erachtet es die Gemeinde in der Konsequenz nicht als zweckmässig, die Vorschriften oder den Plan zur ZPP aufgrund der Mitwirkung anzupassen.

5. Ausblick

Verfahren und Termine

Mit diesem Bericht wird die öffentliche Mitwirkung zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» abgeschlossen. Der Gemeinderat beschliesst, zusammen mit diesem Bericht, die Freigabe der vorliegenden Planung zur kantonalen Vorprüfung.

Da die Zone mit Planungspflicht grundeigentümerverbindlich ist, wird diese nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung zur öffentlichen Auflage gebracht. Dies ist nach heutigem Zeitplan anfangs 2022 vorgesehen. Im Rahmen der Auflagefrist können alle im Sinne von Art. 61 des kantonalen Baugesetzes Betroffenen ihre Einsprache einreichen.

Nach einer allfälligen, weiteren Überarbeitung werden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Rahmen einer Volksabstimmung über die Zone mit Planungspflicht befinden. Die Volksabstimmung kann frühestens Ende 2022 stattfinden.

Bei einer Annahme der Planung durch die Stimmberechtigten erfolgt zum Schluss die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern. Die Planung könnte mit diesem Zeitplan frühestens Mitte 2023 in Kraft gesetzt werden.

Nachfolgende Planungsschritte

Frühestens nach Abschluss der öffentlichen Auflage der Zone mit Planungspflicht kann mit der Erarbeitung der nachfolgenden Planung begonnen werden. Zonen mit Planungspflicht erfordern einen weiteren Planungsschritt zur Qualitätssicherung in der Realisierung. Bei der vorliegenden ZPP wird hierbei der Erlass einer Überbauungsordnung angestrebt. Der Erlass der Überbauungsordnung liegt in Kompetenz des Gemeinderats.

