



Gemeinde  
**Köniz**

# **Volksabstimmung 15. Mai 2022**

## **Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

**Zentrum Niederwangen**

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Seite 3

## Abstimmungslokale

Sie haben die Möglichkeit, bei den nachstehenden Abstimmungslokalen **persönlich** an der Urne abzustimmen oder zu wählen. Das Lokal mit Stern (\*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### Öffnungszeiten

Donnerstag, 12. Mai 2022, 16–18 Uhr  
Freitag, 13. Mai 2022, 14–16 Uhr

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

### Öffnungszeiten

Sonntag, 15. Mai 2022, 10–12 Uhr

## Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert und beachten Sie die Anleitung auf der Rückseite des Antwortkuverts. **Wichtig:** Der Stimmrechtsausweis ist im entsprechenden Feld zu unterschreiben und zusammen mit dem verschlossenen Stimmkuvert in das Antwortkuvert zu legen.

Übergeben Sie das Antwortkuvert entweder rechtzeitig und frankiert der Post oder werfen Sie dieses bis spätestens am Samstag, 14.00 Uhr (letzte Leerung), vor dem Abstimmungs- oder Wahltag in den Briefkasten beim Gemeindehaus Bläuacker, Köniz ein.

## Das geltende Recht

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

# Zentrum Niederwangen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

## Das Wichtigste in Kürze

Das Zentrum von Niederwangen ist heute als solches nicht wahrnehmbar. Das Gebiet um den Bahnhof wirkt wenig einladend, das Potenzial des Ortes als Zentrum zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen wird nicht annähernd ausgeschöpft. Das soll sich ändern: Die Gemeinde Köniz hat eine Planung angestossen mit dem Ziel, das Zentrum Niederwangen aufzuwerten und besser zu nutzen. Gemäss dieser Planung sollen unterschiedlich hohe Neubauten entlang der Freiburgstrasse einen attraktiven Mix aus Wohnungen, Dienstleistungen, Einkaufen und Gewerbe ermöglichen. Der Bahnhofplatz soll grosszügig und einladend gestaltet und so zu einem lebendigen Ort des öffentlichen Lebens werden.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist, den Bahnhof Niederwangen in seiner Funktion als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs (ÖV) zu stärken. Denn der Druck auf den Bahnhof wird in den kommenden Jahren stark zunehmen: Das nahe Umfeld entwickelt sich stark, zum Beispiel im Ried oder im Gebiet Juch/Hallmatt. Damit wird sich die Zahl der Einwohnenden und Beschäftigten im Raum Niederwangen in den kommenden Jahren voraussichtlich verdoppeln. Deshalb soll auf dem neuen Bahnhofplatz mehr Raum für den ÖV geschaffen und die Zu- und Wegfahrt verbessert werden, die Fahrgäste sollen von direkten Umsteigemöglichkeiten und besseren Wegverbindungen in die umliegenden Quartiere profitieren.

Damit die Planung für das Zentrum Niederwangen umgesetzt werden kann, ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung erforderlich. Vorliegend wird den Stimmberechtigten deshalb die Genehmigung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7/2 «Zentrum Niederwangen» mit Änderung des Nutzungsplans und der besonderen Vorschriften zur ZPP Nr. 7/2 im Baureglement unterbreitet. Die Änderungen sind im Anhang der Botschaft ersichtlich.

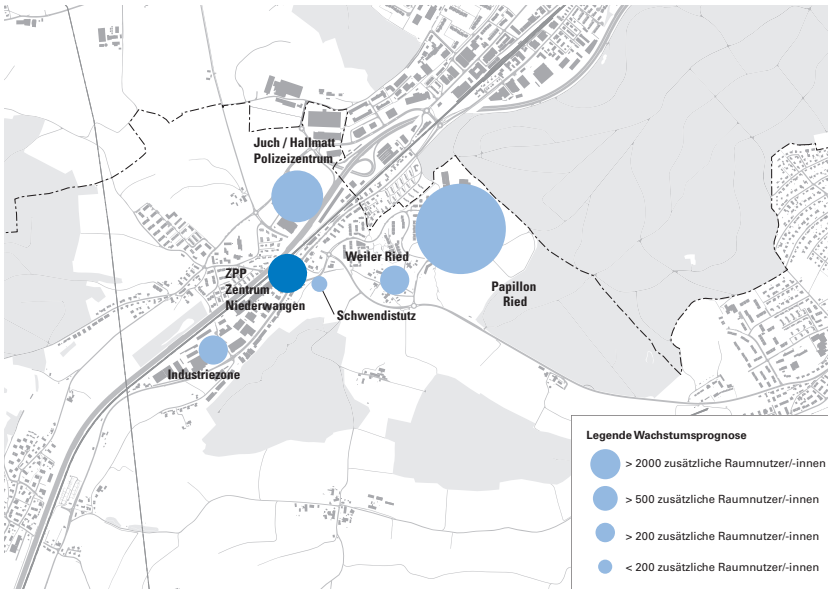


Abbildung 1: Übersichtsplan Niederwangen, dunkelblau: Lage ZPP Nr. 7/2 «Zentrum Niederwangen», hellblau: Entwicklungsgebiete. Plangrundlage: Grundbuchplan, Gemeinde Köniz, Dienstzweig Geomatik.

## Ausgangslage

Im Wangental bilden die Autobahn A12, die Kantonsstrasse (Freiburgstrasse) und die Bahnlinie Bern–Freiburg eine starke räumliche Zäsur. Im westlichen Teil von Niederwangen liegt der historische Dorfkern mit Schul- und Sportanlage, kirchlichem Zentrum und Wohnbauten. Im östlichen Teil hat sich entlang der Verkehrsachsen ein stark von gewerblicher Nutzung geprägter Ortsteil entwickelt. Die S-Bahnstation ist bereits heute stark frequentiert, der Bahnhof wird von zwei S-Bahnlinien und drei Buslinien bedient. Die Zahl der Nutzerinnen und Nutzer des Bahnhofs wird angesichts verschiedener laufender Entwicklungen im Einzugsgebiet stark zunehmen, wie Abbildung 1 zeigt.



Abbildung 2: Detailübersicht, blaue Linie: Perimeter ZPP Nr. 7/2 «Zentrum Niederwangen». Plangrundlage: Orthofoto 2016, Gemeinde Köniz, Dienstzweig Geomatik.

Die zentrale Bedeutung des Raums rund um den Bahnhof Niederwangen kontrastiert stark mit dem Bild, welches sich heute bietet: Das Gebiet wirkt ungeordnet, Gewerbe- und Wohnbauten unterschiedlichster Art wechseln sich mit unbebauten Parzellen, Parkplätzen und Gärten ab. Fast unbemerkt fliesst der Stadtbach durch das Gebiet, und erst auf den zweiten Blick wird das Wangenbrüggli sichtbar, dem im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) nationale Bedeutung beigemessen wird.

Um diese heute unbefriedigende Situation zu verbessern, hat die Gemeinde Köniz eine Planung angestossen. Diese hat zum Ziel, das Zentrum Niederwangen mit zusätzlichen Nutzungen zu ergänzen, die Umsteigebeziehungen sowie die Orientierung im Gebiet zu verbessern und gleichzeitig den Aussenraum aufzuwerten. Das Vorhaben entspricht dem Wunsch der Bevölkerung von Niederwangen, das hat nicht zuletzt die öffentliche Mitwirkung gezeigt.

## Planungsgeschichte

Die heute gültige ZPP Nr. 7/2 «Station Wangenbrüggli» stammt aus dem Baureglement 1993. Weil aber nie eine Überbauungsordnung in Kraft gesetzt wurde, gilt in diesem Gebiet eine Ersatzordnung mit begrenztem Handlungsspielraum und vergleichsweise tiefer Ausnützung. Deshalb hat die Gemeinde Köniz eine Planung angestossen mit dem Ziel, das Gebiet um den Bahnhof besser zu nutzen und gleichzeitig attraktiver zu gestalten. 2016 wurde eine so genannte Testplanung durchgeführt: Im Auftrag der Gemeinde suchten drei interdisziplinäre Teams unabhängig voneinander eine städtebauliche Lösung für die gewünschte Entwicklung des Zentrums, die etappenweise umgesetzt werden kann. Das Begleitgremium<sup>1</sup> empfahl einstimmig den Vorschlag des Zürcher Teams «Van de Wetering» zur Weiterbearbeitung. Im Anschluss erfolgte eine Vertiefung des Richtprojekts als Grundlage für die neue ZPP Nr. 7/2 «Zentrum Niederwangen». In einem Bbauungs- und Erschliessungskonzept (BEK), das auf dem vertieften Richtprojekt basiert, hat die Gemeinde die wichtigsten Rahmenbedingungen für die bauliche Umsetzung der ZPP festgelegt. Das BEK wurde vom Gemeinderat beschlossen, ist für die Verwaltung verbindlich und dient als Grundlage für die Erstellung der nachfolgenden Überbauungsordnung.

## Die neue Planung für das Zentrum Niederwangen

Die Leitidee der neuen Planung ist, die Bebauung entlang der Freiburgstrasse zu konzentrieren und so Raum für den neuen Bahnhofplatz zu schaffen. Der gewonnene Raum soll die Situation für den ÖV und die Fahrgäste verbessern und Möglichkeiten zum Flanieren und Verweilen bieten. Der Stadtbach wird zugänglich gemacht, die Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren verbessert. Es soll ein attraktiver Ort entstehen, an dem man wohnen, arbeiten, einkaufen und sich treffen kann.

---

<sup>1</sup> Gremium mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde, einer Experten-Gruppe mit Fachleuten aus Städtebau, Freiraum, Verkehrsplanung, Ingenieurwesen etc. sowie Vertretungen der Grundeigentümerschaften und des Ortsvereins Niederwangen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte der Planung für das Zentrum Niederwangen näher erläutert.

### **Bebauung**

An zentraler Lage zwischen Bahnhofplatz und Freiburgstrasse ist ein 25–30 m hohes Gebäude vorgesehen. Dieser «Leuchtturm» soll das neue Zentrum schon von Weitem sichtbar machen. Die weiteren Gebäude entlang der Freiburgstrasse und angrenzend an den Bahnhofplatz sollen 17–21 m hoch sein. Mit dieser Bebauung wird eine innere Verdichtung umgesetzt und ein öffentlicher Freiraum geschaffen. Künftig soll das Gebiet 350 bis 400 Menschen Raum zum Wohnen (heute 50) und 250 bis 300 Arbeitsplätze (heute 220) anbieten. Es gilt die Kernzone K, in der auch Läden und Restaurants erlaubt sind.<sup>2</sup> Deshalb sind in den neuen Gebäuden am Bahnhofplatz überhohe Erdgeschosse (4–5 m) geplant. Wie die Nutzungen in den einzelnen Gebäuden verteilt werden, wird erst in der Folgeplanung (Überbauungsordnung) definiert.

### **Neuer Bahnhofplatz**

Der neue Bahnhofplatz wird grösser, übersichtlicher und einladender gestaltet. Im Wesentlichen soll der Platz zwei Hauptfunktionen erfüllen: Erstens schafft er mehr Raum für den ÖV und verbessert das direkte Umsteigen zwischen Bahn und Bus. Vorgesehen sind vier hindernisfreie Bushaltekanten, die von beiden Seiten angefahren werden können, Wartebereiche für Fahrgäste, Veloabstellplätze sowie optional ein Pavillon mit Kiosk. Zweitens soll der neue Bahnhofplatz zu einem Ort des Verweilens werden. Zu diesem Zweck wird der Platz verkehrsberuhigt und der Stadtbach zugänglich gemacht.

### **Verkehr**

Ein wesentlicher Punkt der Planung ist, die Zu- und Wegfahrt für die ÖV-Busse zu verbessern. Zu diesem Zweck soll der Bahnhofplatz einen direkten Anschluss an den geplanten Kreiselschwendistutz erhalten. Die Realisierung des Kreisels und die Sanierung der Freiburgstrasse im Zentrumsbereich sollen gemäss aktueller Planung des Kantons 2024/2025 stattfinden. Der Bahnhofplatz selber soll für den Autoverkehr nur eingeschränkt zugänglich sein.

---

<sup>2</sup> Kernzone K: stille bis mässig störende Arbeitsaktivität, Verkaufsläden, Gastgewerbe, Beherbergungsbetriebe, Wohnen.

Die Parkierung im Zentrum soll weitgehend in Gemeinschaftsanlagen erfolgen. Unterirdische Einstellhallen sind aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nur eingeschränkt möglich. Mit den Verkehrsberuhigungsmassnahmen und den sicheren, direkten und kurzen Wegen in die umliegenden Quartiere wird die Situation für den Fuss- und Veloverkehr verbessert. Im Bahnhofgebiet soll es ausreichend Veloabstellplätze geben.

### **Etap pierung**

Die Entwicklung des Zentrums Niederwangen wird etappiert erfolgen. Im Rahmen der Testplanung wurde soweit möglich auf die bestehende Parzellenstruktur Rücksicht genommen um mögliche Etappen aufzuzeigen, die in sich funktionieren. In der ersten Etappe wird das hohe Gebäude mit dem vorgelagerten Bahnhofplatz angestrebt.

### **Darüber wird abgestimmt**

Die vorliegende ZPP Nr. 7/2 «Zentrum Niederwangen» ersetzt die heute rechtskräftige ZPP Nr. 7/2 «Station Wangenbrüggli». Dies erfordert eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Die Stimmberechtigten befinden über eine Änderung des Nutzungsplans und eine Anpassung der besonderen Vorschriften zur ZPP Nr. 7/2 im Baureglement.

- Im **Nutzungsplan** wird der Perimeter der ZPP Nr. 7/2 «Zentrum Niederwangen» neu festgelegt und gegenüber der heute gültigen ZPP Nr. 7/2 «Station Wangenbrüggli» im südlichen Bereich vergrössert, um die Zentrumsfunktion besser sicherstellen zu können. Da der betrachtete Perimeter in der Könizer Ortsplanungsrevision (OPR) 2018 als «Änderung ausserhalb der OPR» gekennzeichnet war, gibt es beim heute noch gültigen Nutzungsplan zwei Planlegenden (siehe Anhang).
- Die **besonderen Vorschriften** zur ZPP Nr. 7/2 im Baureglement definieren den Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze und verschiedene weitere Bestimmungen basierend auf dem Richtprojekt aus der Testplanung (siehe Anhang).



## Fazit und raumplanerische Einordnung

Die angestrebte Entwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Könizer Ortsplanung und verleiht dem Bahnhofsgelände Zentrumscharakter. Zudem entsteht trotz höherer baulicher Dichte deutlich mehr und öffentlich nutzbarer Freiraum. Dieser kommt den Nutzerinnen und Nutzern des ÖV zugute, was den Bahnhof in seiner Funktion als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs stärkt: Es entsteht ein übersichtlicher und komfortabler Umsteigeknoten, die Sicherheit und die nachhaltige Mobilität werden gefördert. Den Menschen steht auch mehr Aufenthaltsfläche zur Verfügung, der Bahnhofplatz erhält eine neue Qualität. Der Platz wird hochwertig gestaltet und nicht zuletzt dank der besseren Zugänglichkeit des Stadtbachs deutlich aufgewertet. Durch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Gastroangebote und weitere Angebote entsteht ein lokaler Versorgungszentrum. Mit all diesen Qualitäten kann rund um den Bahnhof Niederwangen ein attraktives Zentrum entstehen.

## Verfahren und weitere Informationen

Der Erlass der neuen ZPP Nr. 7/2 bedingt ein ordentliches Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Volksabstimmung und Genehmigung durch den Kanton.

### **Öffentliche Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 23. November 2018 bis 7. Januar 2019 durchgeführt. Basierend auf den Mitwirkungseingaben wurde der Perimeter der neuen ZPP Nr. 7/2 im südwestlichen Bereich erweitert (vgl. Kapitel «Darüber wird abgestimmt»).

### **Kantonale Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat 2019 die Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit und ihre Genehmigungsfähigkeit geprüft. Nach der Überarbeitung einzelner Inhalte konnte die Planung vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage freigegeben werden.

## **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Oktober bis 12. November 2021. Innert der Auflagefrist wurden eine Einsprache und zwei Rechtsverwahrungen eingereicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird im Rahmen der Genehmigung über die unerledigten Einsprachen entscheiden.

## **Weitere Informationen**

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind auf der Website der Gemeinde zu finden. Die Originalakten und das Modell können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus eingesehen werden (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Kőniz, Telefon 031 970 93 91).

**[www.koeniz.ch/zentrum-niederwangen](http://www.koeniz.ch/zentrum-niederwangen)**

## **Finanzen**

Infolge der Nutzungsplanänderung entstehen für die Gemeinde sowohl Einnahmen durch den Ausgleich der Planungsmehrwerte wie auch Ausgaben für die öffentliche Infrastruktur und Erschliessungsanlagen. Allfällige Gemeindekredite werden dem Gemeinderat oder dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet. Die Arbeiten für das laufende Planerlassverfahren werden durch die Gemeinde geleistet, die Investitionen in Neubauten werden grösstenteils von privater Seite erfolgen. Für die Realisierung des Bahnhofplatzes und der Infrastrukturanlagen für den Fuss- und Veloverkehr können finanzielle Mittel beim Kanton und zum Teil auch beim Bund beantragt werden. Auch die Kosten für die Umgestaltung der Freiburgstrasse trägt zu einem grossen Teil der Kanton.

## **Was geschieht bei Annahme der Vorlage?**

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der ZPP Nr. 7/2 «Zentrum Niederwangen» dem Kanton (AGR) zur Genehmigung unterbreitet werden. Ist die Genehmigung erteilt, kann der Gemeinderat die neue ZPP Nr. 7/2 in Kraft setzen.

Danach wird die Gemeinde die Entwicklungsabsichten unter Einbezug der Grundeigentümerschaften konkretisieren. Bevor nach den neuen Möglichkeiten gebaut werden kann, sind eine oder mehrere Überbauungsordnungen auszuarbeiten. Mit der Realisierung einer ersten Etappe kann frühestens ab 2024 gerechnet werden.

### **Folgen bei Ablehnung der Vorlage**

Die ZPP Nr. 7/2 «Zentrum Niederwangen» könnte nicht in Kraft treten, es gälten die altrechtlichen Bestimmungen mit begrenztem Handlungsspielraum. Diese lassen eine bauliche Verdichtung und gleichzeitige Aufwertung rund um den Bahnhof Niederwangen nicht zu. Es würde die Chance verpasst, in Niederwangen ein attraktives Zentrum mit Freiraum, Wohnen und Gewerbe zu schaffen, mit welchem gleichzeitig die Versorgung und die Sicherheit verbessert werden kann. Die Aufwertung des ÖV-Umsteigeknotens, die angesichts der laufenden Entwicklungen im Raum Niederwangen dringend notwendig ist, könnte nicht vollzogen werden.

### PRO

- Niederwangen entwickelt sich als Ortsteil ständig weiter und braucht deshalb eine urbane Gestaltung im Zentrum.
- Im ganzen Wangental stehen bauliche Entwicklungen bevor, daher ist es sinnvoll, das Areal rund um den Bahnhof aufzuwerten und besser nutzbar zu machen. Die Entwicklung kann etappiert erfolgen.
- Der Bahnhofplatz wird zur belebten Begegnungszone für die Bevölkerung. Es entstehen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe und Wohnraum.
- Der Stadtbach wird öffentlich zugänglich und dadurch erlebbar.
- Die bereits bestehenden versiegelten Flächen werden besser genutzt.
- Die baurechtliche Grundordnung will eine Entwicklung am richtigen Ort mit S-Bahn und Autobahn um die Ecke.
- Der Bahnhof Niederwangen wird in seiner Funktion als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs gestärkt.
- Das Umsteigen wird dank hindernisfreier Ausgestaltung vereinfacht.
- Das Zentrum wird besser mit den angrenzenden Gebieten vernetzt, insbesondere auch für den Fuss- und Veloverkehr.
- Es stehen mehr Velo-Abstellplätze zur Verfügung.
- Dank der Siedlungsentwicklung nach innen werden Verkehrswege verkürzt oder vermieden.
- Das Projekt forciert die Umgestaltung der Freiburgstrasse durch den Kanton.
- Die Eigentümerschaft wurde in die Planung miteinbezogen. In der öffentlichen Auflage gab es nur eine Einsprache.
- Bei Vollausbau wird eine Mehrwertabgabe von rund 10,8 Mio. CHF fällig. Diese Mittel sind zweckgebunden und können in der Aussenraumgestaltung eingesetzt werden.
- Es wird eine Zunahme an ÖV-Nutzerinnen und -Nutzer erwartet. Trotzdem wird bezüglich ÖV-Taxierung nicht mit zusätzlichen Kosten gerechnet.

### CONTRA

- Das Überbauungskonzept beinhaltet weder Vorgaben zu preisgünstigem Wohnraum noch zum Mehrgenerationenwohnen.
- Die direkten und indirekten Folgekosten für Infrastrukturen, wie z.B. für Schulraum, können derzeit nicht ausgewiesen werden.

## Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 36 zu 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7/2 «Zentrum Niederwangen» wird zugestimmt.
- Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Vorlage «Zentrum Niederwangen: Änderung der baurechtlichen Grundordnung» annehmen?

Köniz, 14. Februar 2022

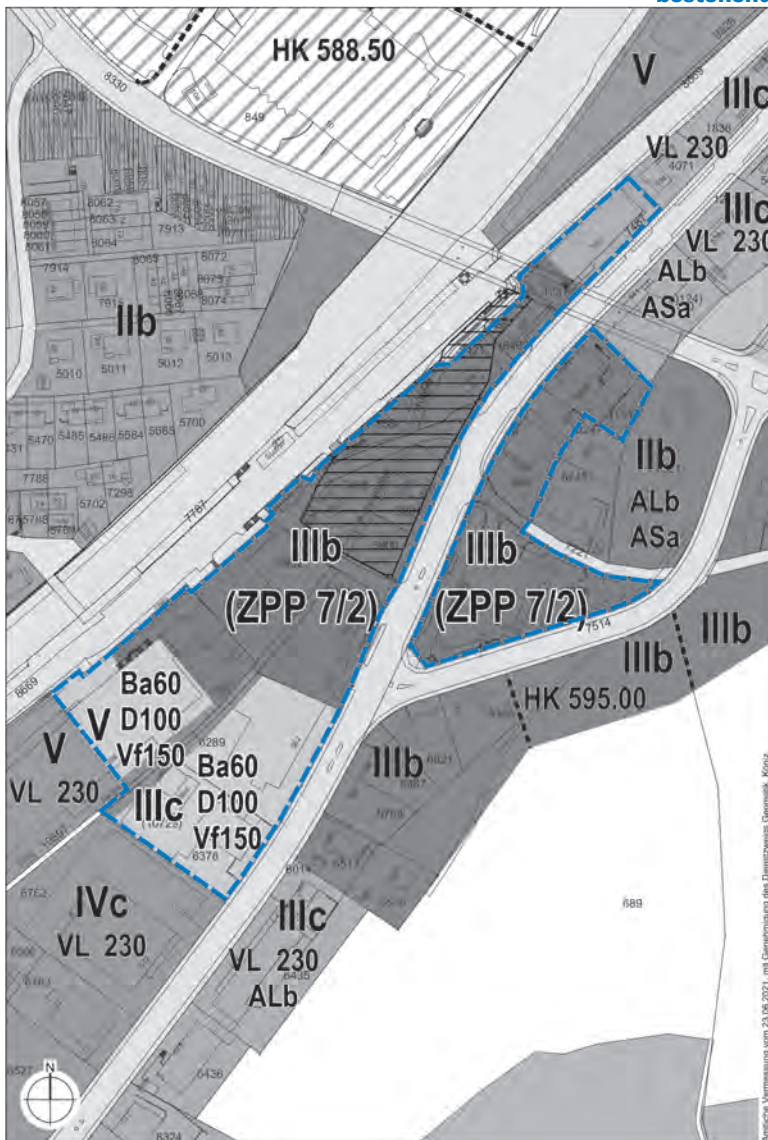
Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Katharina Gilgen-Studer

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

**Nutzungsplan bestehend:  
ZPP Nr. 7/2 «Station Wangenbrüggli» (Kernzone),  
Arbeitszone 1, Arbeitszone 2, Grünzone**

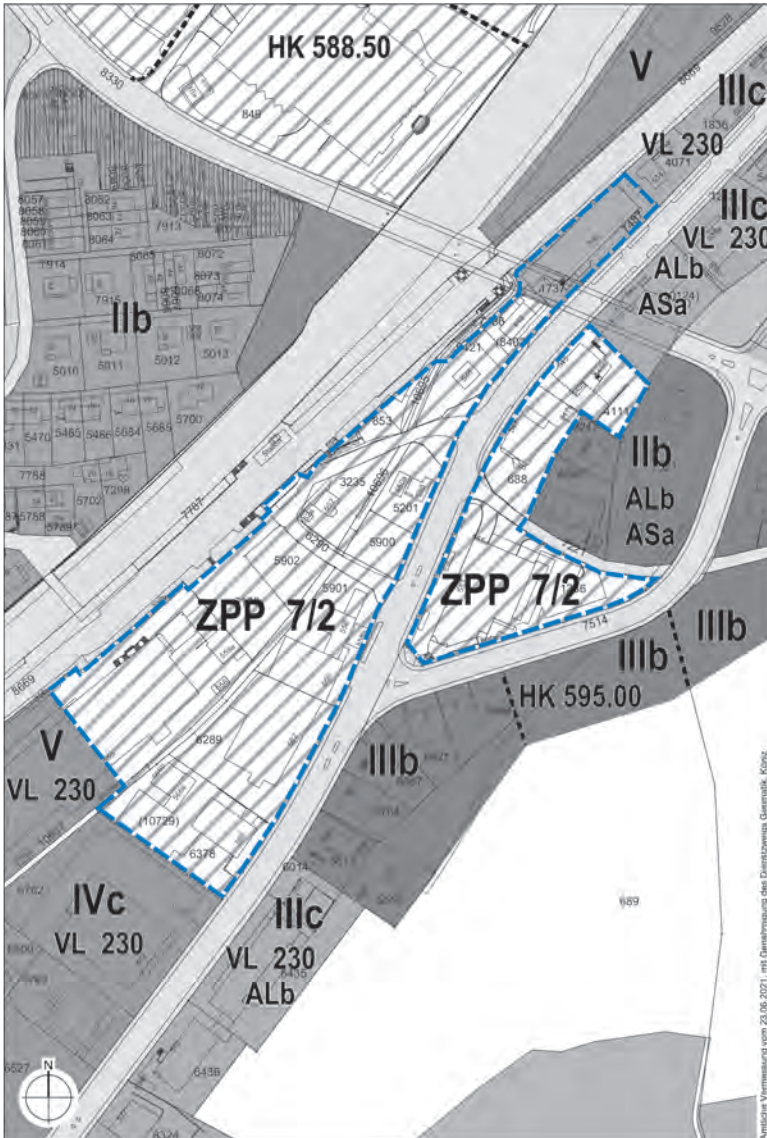
bestehend



Aestische Vermessung vom 23.09.2021, mit Genehmigung des Dienstwegs Dörmelik, Kölnz

# Nutzungsplan neu: ZPP Nr. 7/2 ZPP «Zentrum Niederwangen» und Arbeitszone 1


neu








Amtliche Vermessung vom 23.06.2021, mit Genehmigung des Dienstzweigs Geomatik, Kofu

# Legende zum Nutzungsplan bestehend (S. 14)

## Legende (NP 1993, innerhalb des Änderungsperimeters)

 Perimeter der Nutzungsplanänderung (äussere Kante)

### Nutzungszonen

-  Kernzone (Ersatzordnung)
-  Arbeitszone 1 (ES III LSV)
-  Arbeitszone 2 (ES IV LSV)
-  Gefahrengbiet: Überflutungs-/Rutschgebiet
-  Grünzone

### Bauklassen, Beschränkungen

IIb / IIIb Bauklassen










### Nutzungsbeschränkungen

- Ba60 Anteil Büronutzung an der Bruttogeschossfläche des Gebäudes höchstens 60 %
- D100 Arbeitsplatzdichte mindestens 100 Arbeitsplätze/ha
- Vf 150 Quartierläden mit höchstens 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche


## Legende (NP OPR 2018, ausserhalb des Änderungsperimeters)

 Perimeter der Nutzungsplanänderung (äussere Kante)



### Nutzungszonen

-  Wohnzone
-  Gemischte Zone
-  Arbeitszone 1
-  Arbeitszone 2
-  Zone für öffentliche Nutzung
-  Grünzone
-  Landwirtschaftszone
-  Verkehrszone Strasse
-  Verkehrszone Bahn

### Gebiete, Bauklassen, Bau- und Nutzungsbeschränkungen

- IIb / IIIb Bauklassen
- VL 230 Verkaufsläden mit höchstens 230m<sup>2</sup> Geschossfläche
- ALb Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind
- ASa Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen
- HK XXX Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens XXX m ü.M.
-  Begrenzung von Gebieten (Bauklassen, ÜO, ZPP)

### Besondere Zonen

-  Zone mit Planungspflicht
-  Überbauungsordnung nach Art. 88 ff. BauG


### Hinweise

-  Wald












# Legende zum Nutzungsplan neu (S. 15)


## Legende (NP OPR 2018)

 Perimeter der Nutzungsplanänderung (äussere Kante)



### Nutzungszonen

	Wohnzone
	Gemischte Zone
	Arbeitszone 1
	Arbeitszone 2
	Zone für öffentliche Nutzung
	Grünzone
	Landwirtschaftszone
	Verkehrszone Strasse
	Verkehrszone Bahn

### Gebiete, Bauklassen, Bau- und Nutzungsbeschränkungen

<b>IIb / IIIb</b>	Bauklassen
VL 230	Verkaufsläden mit höchstens 230m <sup>2</sup> Geschossfläche
ALb	Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind
ASa	Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen
HK XXX	Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens XXX m ü.M.
	Begrenzung von Gebieten (Bauklassen, ÜO, ZPP)

### Besondere Zonen

	Zone mit Planungspflicht
	Überbauungsordnung nach Art. 88 ff. BauG
2/7	Zonennummer ZPP (Statistikkreis/Nummer)

### Hinweise

	Wald
---	------

# Baureglement, Anhang II, Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

---

## BESTEHEND

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung der ZPP Empfindlich- keitsstufe (ES)</b>	<b>1 2 3 4</b>	<b>Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen</b>
7/2	Station Wangenbrüggli ZPP 2  ES III	1	Schaffung eines Ortszentrums mit gemischter und dichter Nutzung in Verbindung mit der Station. Verbesserung der Verbindung zum Zentrum, zur Station und zwischen den beiden Talseiten sowie des Lärmschutzes gegenüber Bahn und Autobahn.
		2.1	Kernzone K. Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dergleichen sind ausgeschlossen. Der Anteil der Produktions-, Reparatur- und Werkstattbetriebe an der gesamten realisierten Bruttogeschossfläche darf 30 % nicht übersteigen. Sport- und Freizeitanlagen sind im Innern der Gebäude und auf dem Dach zugelassen.
		2.2	Ausnutzungsziffer mindestens 0,8, höchstens 1,2.
		2.3	Geschosszahl 3.

# Baureglement, Anhang II, Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

---

## BESTEHEND

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung der ZPP Empfindlich- keitsstufe (ES)</b>	<b>1 2 3 4</b>	<b>Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen</b>
-----------------------	---	----------------------------	---

---

- 3.1 Die Gestaltungsgrundsätze sind anhand eines Richtplanes festzulegen. Dieser soll eine Überbauung gewährleisten, die aufgrund ihrer Dichte als funktionales und aufgrund ihrer gestalterischen Qualitäten als räumliches Zentrum des unteren Wangentals erlebt und genutzt wird.
- 4.1 Die Vorschriften gelten auch für bahnbeziehungsweise autobahnbetriebsfremde Bauten auf/über den betreffenden Arealen. Das Eisenbahnrecht beziehungsweise das Nationalstrassenrecht bleibt vorbehalten.
- 4.2 Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gilt folgende Ersatzordnung: Kernzone K und Bauklasse IIIb. Die Ausnützung muss mindestens 0,5 und darf höchstens 0,8 betragen. Einhalten der Randbedingungen gemäss Ziff. 2 und 3 hievore.

# Baureglement, Anhang II, Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

---

## NEU

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung der ZPP Empfindlich- keitsstufe (ES)</b>	<b>1 2 3 4</b>	<b>Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen</b>
7/2	Zentrum Niederwangen	1.1	Repräsentatives Ortsteilzentrum mit durchmischter Nutzung und Angeboten des täglichen Bedarfs.
	ES III	1.2	Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr, mit direkten Umsteigebeziehungen zwischen Bahn- und Buslinien.
		2.1	Kernzone K. Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) im Perimeter beträgt 40 000 m <sup>2</sup> , die minimale GFo 32 000 m <sup>2</sup> .
		2.2	Zwischen Bahnhofplatz und Freiburgstrasse ist im nordöstlichen Bereich ein Baukörper mit mindestens einer Fassadenhöhe FH oder Fassadenhöhe traufseitig FHtr von 25 m und maximal einer FH von 30 m oder einer FHtr von 27.5 m zu realisieren.
		2.3	Entlang der Freiburgstrasse und angrenzend an den Bahnhofplatz gilt eine FH von 21 m oder eine FHtr von 18.5 m. Für Neubauten gilt mindestens eine FH oder FHtr von 17 m.

# Baureglement, Anhang II, Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

---

## NEU

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung der ZPP Empfindlich- keitsstufe (ES)</b>	<b>1 2 3 4</b>	<b>Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen</b>
-----------------------	---	----------------------------	---

---

- 2.4 Angrenzend an die S-Bahnstation Niederwangen ist ein urbaner Bahnhofplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und Durchlässigkeit zu realisieren.
- 2.5 Auf dem Bahnhofplatz sind Klein- und Anbauten sowie die erforderliche Ausstattung der öffentlichen Infrastruktur wie Wartehallen, Überdachungen, Sitzgelegenheiten und Veloabstellplätze gestattet.
- 3.1 Bauten am Bahnhofplatz und im angrenzenden Bereich der Freiburgstrasse sind mit einem strukturell an die Zentrumsfunktion angepassten Erdgeschoss zu konzipieren. Die Folgeplanung regelt die Dimensionierung.
- 3.2 Der Stadtbach ist offen zu führen und als städtischer Freiraum mit Zugang zum Wasser zu konzipieren.

# Baureglement, Anhang II, Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

---

## NEU

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung der ZPP Empfindlich- keitsstufe (ES)</b>	<b>1 2 3 4</b>	<b>Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen</b>
-----------------------	---	----------------------------	---

---

- 3.3 Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK «Zentrum Niederwangen» des Gemeinderates illustriert die Bau- und Aussenraumgestaltung sowie eine zweckmässige Etappierung und ist in der weiteren Planung beizuziehen.
- 4.1 Die Vernetzung der angrenzenden Ortsteile ist mit öffentlichen Fuss- und Fahrradwegen sicherzustellen.
- 4.2 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind weitgehend in Gemeinschaftsanlagen zu organisieren.
- 4.3 Die Neubauten dürfen höchstens 20 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie decken (Art. 13 KEnG).
- 4.4 Beim Bau ist darauf zu achten, dass die Versiegelung auf ein funktionales Minimum beschränkt wird.



