

Beschluss

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

ZPP Nr. 7/2

«Zentrum Niederwangen»

Ordentliches Verfahren

Bebauungs- und Erschliessungskonzept

22. September 2021

Das Dossier beinhaltet:

- Änderung Nutzungsplan Nr. 23
- Änderung Schutzplan Nr. 23
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- **Bebauungs- und Erschliessungskonzept**
- Städtebaumodell

Köniz,

Der Gemeindeplaner



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Barbara Ringgenberg, Projektleiterin Raumplanung
Erika Heiniger, Projektleiterin Raumplanung
Giorgio Pandolfi, technischer Sachbearbeiter

Datei

3.4.2.7 / 1.8 / 428063

Version

14. September 2021

Ausgangslage

Verbindlichkeit

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK „Zentrum Niederwangen“ illustriert die massgebenden Rahmenbedingungen. Das BEK zeigt die in der Folgeplanung (Überbauungsordnung oder Wettbewerb) zu erbringenden Nachweise auf und dient als Grundlage für deren Beurteilung. Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept wird durch den Gemeinderat beschlossen und ist für die Gemeindeverwaltung verbindlich.

Ziel der Planung

Das gut erschlossene Zentrum liegt zwischen den Wohngebieten Niederwangen Dorf und Ried sowie den Arbeitsschwerpunkten Juch/ Hallmatt und Industrie Erle Wangental. Mit der laufenden Entwicklung wird sich die Anzahl Raumnutzer im Raum Niederwangen in den nächsten Jahren voraussichtlich verdoppeln, was den Ausbau des Ortsteilzentrums mit öV-Umsteigeknoten erforderlich macht.

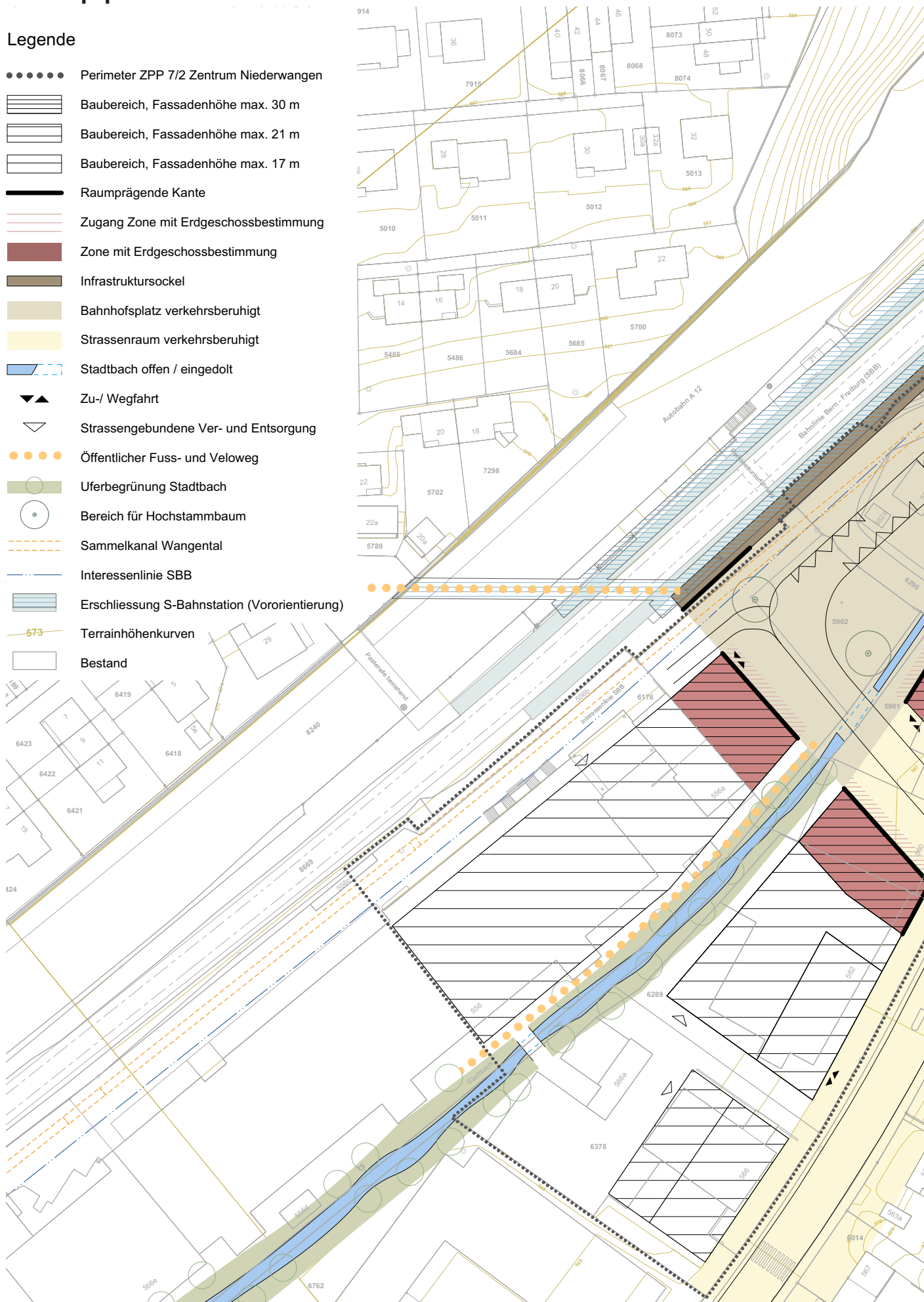


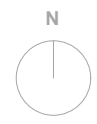
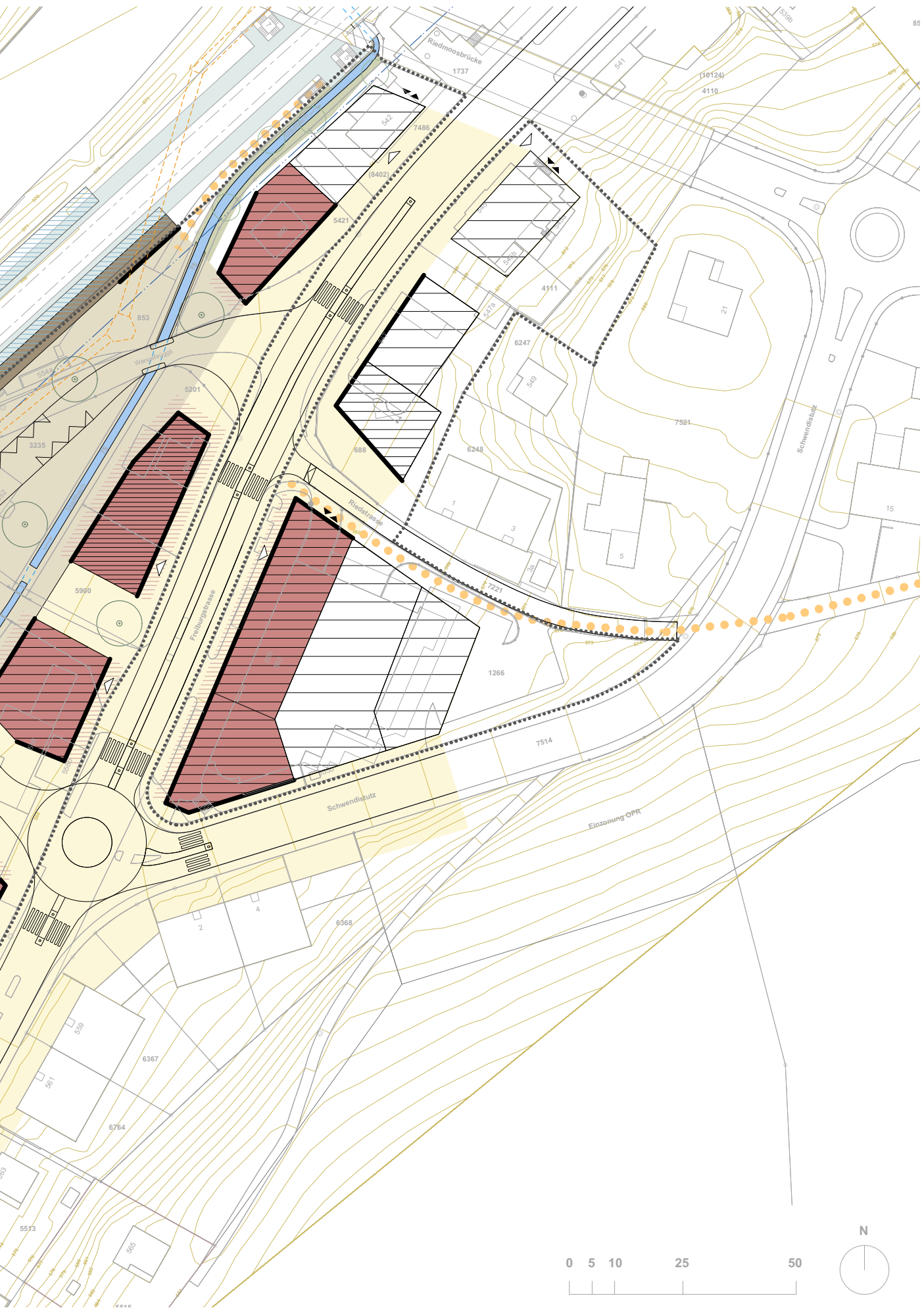
- Zentrum Niederwangen
- Schwerpunkt Arbeiten
 - 1. Juch/Hallmatt
 - > Kantonales Polizeizentrum + 1'300 AP
 - > Gewerbe und Dienstleistungsgebiet
 - 2. Industrie Erle Wangental + 200 AP
- Schwerpunkt Wohnen
 - 1. Ried + 2'000 EW, Schul- und Sportanlage
 - 2. Schwendistutz + 30 E, +40 AP
 - 3. Stegenweg + 120 E (realisiert)
- S-Bahnen S1 Freiburg - Bern - Thun und S2 Laupen - Bern - Langnau (15' Takt)
- Buslinien
 - Nr. 27: Niederwangen Bahnhof - Weyermannshaus Bad (15' Takt)
 - Nr. 29: Niederwangen - Wabern Lindenweg (15' Takt)
 - Nr. 31: Niederwangen, Erle - Bern Europaplatz (15' Takt)
 - Nr. 22: Brünnen Bahnhof - Klein Wabern, (30' Takt, Testbetrieb)
- Autobahn A12 Bern - Freiburg, Anschluss Niederwangen im Bereich Juch/ Hallmatt

Konzeptplan

Legende

- Perimeter ZPP 7/2 Zentrum Niederwangen
- ▨ Baubereich, Fassadenhöhe max. 30 m
- ▨ Baubereich, Fassadenhöhe max. 21 m
- ▨ Baubereich, Fassadenhöhe max. 17 m
- ▬ Raumprägende Kante
- ▨ Zugang Zone mit Erdgeschossbestimmung
- Zone mit Erdgeschossbestimmung
- Infrastruktursockel
- Bahnhofsplatz verkehrsberuhigt
- Strassenraum verkehrsberuhigt
- ▨ Stadtbach offen / eingedolt
- ▲ Zu-/ Wegfahrt
- ▽ Strassengebundene Ver- und Entsorgung
- Öffentlicher Fuss- und Veloweg
- Uferbegrünung Stadtbach
- Bereich für Hochstammbaum
- - - - - Sammelkanal Wangental
- - - - - Interessenslinie SBB
- ▨ Erschliessung S-Bahnstation (Vororientierung)
- 573 Terrainhöhenkurven
- ▭ Bestand





Rahmenbedingungen

Perimeter

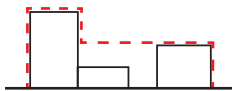
..... F

Der Perimeter des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts umfasst das Gebiet östlich der S-Bahnstation Niederwangen gemäss der Zone mit Planungspflicht ZPP 7/2 „Zentrum Niederwangen“. Die Arealfäche beträgt rund 26'770 m².

Städtebauliches Konzept

Mit einem strassenorientierten Bebauungsmuster entsteht ein durchlässiger Stadtraum mit zusammenhängenden Freiräumen. Freiburgstrasse und Bahnhofplatz bilden mit dem höheren Zentrumsbau die Hauptelemente für Orientierung und Identität. Die Anordnung und Ausprägung der Baufelder sorgt für klare Sichtbeziehungen zwischen Bahnhofplatz und den Zugangsbereichen. Die Funktion als Ortsteilzentrum und öV - Drehscheibe wird sowohl aus der Ferne wie im unmittelbaren Umfeld klar wahrnehmbar.

Gestaltungsspielraum



Mit der Reduktion auf die wesentlichen städtebaulichen Aspekte des Richtprojekts wird ein gestalterischer Spielraum für die Folgeplanung geschaffen. Das BEK bildet einen maximalen Raumraster ab. Innerhalb dieses Gestaltungsspielraums kann, unter Einhaltung der weiteren Bestimmungen der ZPP 7/2 „Zentrum Niederwangen“, eine maximale GfO von 40'000 m² angeordnet werden.

Städtebau

Raumprägende Kante



Dienen als Freihaltebereich im Stadtraum. Rücksprünge im Baukörper sind möglich, wenn die Fassadenflucht insgesamt auf der raumprägenden Kante ablesbar bleibt. Ziel ist die Sicherung von wichtigen Sichtbeziehungen, die Einfassung des Bahnhofplatzes sowie die Bildung eines durchgehenden Stadtraumes entlang der Freiburgstrasse.

Baubereiche

	Baubereich, Fassadenhöhe max. 30 m
	Baubereich, Fassadenhöhe max. 21 m
	Baubereich, Fassadenhöhe max. 17 m

Die Baubereiche definieren die maximale Grundfläche für oberirdische Hauptbauten. Unterirdische Bauten dürfen über die Bereiche herausragen. Ausserhalb der Bereiche sind als oberirdische Bauten Klein- und Anbauten sowie dem öffentlichen Raum zugeordneten Aussenraumelemente zugelassen. Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 57 Baureglement sind zugelassen. Attikageschosse sind ausgeschlossen. Der Bereich entlang der Freiburgstrasse und um den Bahnhofplatz wird mit Gebäudehöhen bis 21 Meter (5 Geschosse) markiert. Östlich des Bahnhofplatzes akzentuiert ein bis 30 Meter (8 Geschosse) hoher Solitär das neue Zentrum. Dieser soll als „Initialbau“ ausgeführt werden und als Symbolbild für die neue Entwicklung in Niederwangen stehen.

Bahnhofplatz



Der Bahnhofplatz ermöglicht direkte Umsteigebeziehungen zwischen Bahn und Bus. Der neue Freiraum beinhaltet vier Bushaltekanten, Wartebereiche für Fahrgäste, Veloabstellplätze, sowie optional einen Pavillon mit Kiosk. Der räumlich gefasste Stadtraum wird dank Sichtbezügen ins umliegende Wegnetz übersichtlich und durchlässig. Verbindungswege werden kurz gehalten. Der befahrbare Bereich ist für den MiV (mit Ausnahme Kiss&Ride) gesperrt und verkehrsberuhigt ausgestaltet.

Strassenraum



Der Zentrumsabschnitt auf der Freiburgstrasse wird zur verkehrsberuhigten Zone umfunktioniert (Tempo - 30). Mit breiten Gehbereichen und einer Mittelzone als Querungshilfe wird der Strassenraum zum urbanen Stadtraum. Die neue Gestaltung wird übersichtlich, sicher und wertet die Wohn- und Aufenthaltsqualität entlang der Freiburgstrasse auf.

Nutzung

Nutzungsart

Kernzone K, mit stillem bis mässig störender Arbeitsaktivität, Verkaufsläden, Gastgewerbe, Beherbergungsbetriebe und Wohnen. Die Nutzungsverteilung ist frei disponierbar und wird in der Folgeplanung (Wettbewerb/ UeO) definiert. Es wird eine gute Durchmischung sowie eine flexible Handhabung angestrebt, mit Nutzungen die der Zentrumslage gerecht werden.

Zone mit Erdgeschossbestimmung



Die bezeichneten Flächen im Erdgeschoss sind nutzungsneutral und mit einer Raumhöhe von 4 - 5 m zu realisieren. Die Überhöhe sorgt für gute Lichtverhältnisse, schafft Raum für interessante Typologien und ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität. Die Erdgeschossfassaden sind repräsentativ, transparent und mehrschichtig zu gestalten.

Freiraumgestaltung

Zugang Zone mit Erdgeschossbestimmung



Die Zugangsbereiche sind als grosszügige und einladende Vorzone zu den entsprechenden Erdgeschoss-Nutzungen zu konzipieren. Es ist eine städtische Ausgestaltung mit einladendem Charakter und ebenerdigen Zugängen vorzusehen. Die Flächen sind als Schnittstelle zwischen dem öffentlichen und privaten Raum der jeweiligen Nutzung anzupassen.

Stadtbach



Der Stadtbach ist offen zu führen und im Bereich des Bahnhofplatzes als attraktiver Aufenthaltsort mit Sitzstufen zugänglich zu machen. Im Bereich der öffentlichen Fusswegverbindung ist eine hindernisfreie Fussgängerbrücke zu erstellen. Der Gewässerraum wird in der Folgeplanung definiert. Der südliche Abschnitt im Gewerbegebiet wird renaturiert und aufgewertet.

Infrastruktursockel



Der Geländesprung zwischen Perronkante und Bushof soll als raumhaltiger Sockel ausgebildet werden. Darin sind Rampen, Treppen, Veloabstellplätze etc. zu integrieren. Der Sockel definiert den westlichen Abschluss des Bahnhofplatzes und ist mit geeigneten Lärmschutzfunktionen zur Bahn zu kombinieren. Bei einem späteren Ausbau der Bahninfrastruktur in Richtung Osten wird der Sockel versetzt (die Lage der Strassenführung bleibt dabei unverändert).

Hochstammbäume



Einzelbäume strukturieren die Platzfläche und dienen als Schattenspendler bei den Aufenthaltsbereichen. Sie dienen der Auflockerung des Strassenbilds und zeigen Zugangsmöglichkeiten zum Bahnhofplatz. Entlang der naturnahen Bachgestaltung im Süden begleiten Hochstammbäume die neue Fuss- und Velowegverbindung.

Verkehr

Bushaltestellen



Der neue Bahnhofplatz wird mit vier Bus - Haltekanten (2x15 m/ 2x20m) sowie der Möglichkeit für Zeitausgleich und einladenden Wartebereichen für die Fahrgäste ausgestattet. Durch direkte Umsteigemöglichkeiten, ergänzenden Angeboten in unmittelbarer Nähe und einer hindernisfreien Gestaltung entsteht eine attraktive öV - Drehscheibe.

Zu-/ Wegfahrt



Die Hauszufahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Es werden oberirdische Sammelparkierungsanlagen angestrebt. Die Erschliessung ist mit möglichen Etappen abzustimmen und aufwärtskompatibel zu planen. Die Detailplanung erfolgt mit der UeO oder einem Wettbewerb.

Strassengebundene Ver- und Entsorgung



Bei Einzelbauten mit geringen EG-Flächen soll die Anlieferung in der Vorzone auf den überbreiten Gehbereichen angeordnet werden (z.B. mit Hebebühne in UG). Dasselbe gilt für mögliche Entsorgungsanlagen wie z.B. Unterflurcontainer. Die Anlieferung der südlich angrenzenden Industriebetriebe ist über die bestehende Erschliessung entlang der Bahn sowie über die südliche Zufahrt zum Bahnhofplatz sicherzustellen. Die Anbindung der östlich der Freiburgstrasse gelegenen Bauten kann gebäudeintern, oder über die Gehbereiche erfolgen.

Öffentlicher Fussweg/ Veloinfrastruktur



Das Wegnetz Fussverkehr zum Areal soll ausgebaut und aufgewertet werden, insbesondere der Weg entlang der Bahngleise in Richtung Hallmatt. Die Wegführung ist übersichtlich und sicher auszugestalten. Bis zur Realisierung einer neuen Passarelle erfolgt die Anbindung über die bestehende Anlage.

Die notwendige Anzahl Veloabstellplätze ist nahe bei den Zugängen und überdeckt, oder innerhalb der Hochbauten anzuordnen. Es ist genügend Raum für Cargobikes, Anhänger, und Mietvelo etc., einzuplanen. Nebst der Netzlückenschliessung sind optional eine Velostation mit ergänzendem Angebot zu prüfen.

Beschlussvermerke

Mitwirkung vom 23. November 2018 bis 7. Januar 2019

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. September 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

--

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindeschreiber

--