



## Genehmigung

Änderung der Überbauungsordnung

**Juch/Hallmatt**

**Niederwangen; ZPP 7/3**

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 3 BauG

## Überbauungsvorschriften

22. September 2021

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Schemaschnitte I - VIII  
(aufgehoben)

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Wettbewerbsresultat  
EINS EINS SIEBEN

Köniz,

Der Gemeindeplaner



## Impressum

[www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch) | [plak@koeniz.ch](mailto:plak@koeniz.ch)

### Projektteam

---

Christoph Kupper, Projektleiter (Verfasser)  
Beat Amsler, Sachbearbeiter

### Datei

---

koeniz 3.4.2.7 / 2.10 / 490143

### Version

---

09. September 2021

## Allgemeines

### Art. 1

---

#### Planungszweck

<sup>1</sup> Die Überbauungsplanung Juch-Hallmatt bezweckt die geordnete, etappenweise Erschliessung und Bebauung für ein branchenmässig breites und grössenmässig erhebliches Nutzungsspektrum unter Berücksichtigung

- der übergeordneten Zielsetzungen der regionalen Richtplanung
- der Zielsetzungen und Festlegungen der Ortsplanung Köniz (insbesondere Zentrumsplanung Wangenbrüggli)
- der beschränkten Belastbarkeiten der Umwelt und des angrenzenden Verkehrssystems.

### Art. 2

---

#### Stellung zum Übergeordneten Recht

<sup>1</sup> Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Köniz.

<sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen innerhalb der Baulinien nach Nationalstrassengesetz (z.B. Lärmschutzwände) bleibt die Genehmigung der hierfür zuständigen Behörden vorbehalten.

### Art. 3

---

#### Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung bezieht sich auf das im Überbauungsplan resp. im Ver- und Entsorgungsplan mit einem Perimeter bezeichneten Gebiet.

### Art. 4

---

#### Referenzplanungen

Für übergeordnete planerische Zusammenhänge sind zu konsultieren:

- das Entwicklungsleitbild „Juch-Rehhag-Wangenmatt“ (vom August 1996)
- für das Gesamt-Verkehrskontingent und Belange der Lärm- und Luftbelastung der Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe (vom Dezember 1999)
- für Vorhaben an der Gemeindegrenze die entsprechenden Planungen/Projekte der Stadt Bern.

### Art. 5

---

#### Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan und im Ver- und Entsorgungsplan ~~und in den Schema-~~  
~~schnitten~~ sind verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1 bis 11
- b) die Baulinien und Höhenkoten für Voll- und Attikageschosse
- c) die privaten Grünflächen resp. -streifen
- d) die Revitalisierungsbereiche des Moos- und des Stadtbachs

e) die Linienführung respektive Abmessung der Detailerschliessungsstrassen, Zweiradverbindungen, Fusswege, Haus- und Notzufahrten, Anlieferungs-, Vorplatz- und Parkierbereiche

f) der Bereich für Terrainanpassungen westlich von **Baufeld Baubereich 8**

g) die Ver- und Entsorgungsanlagen.

<sup>2</sup> Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung wird gleichzeitig die im Überbauungsplan dargestellte Änderung der Grundordnung vorgenommen.

## Nutzung

### Art. 6

#### Art der Nutzung

<sup>1</sup> Grundsätzlich zugelassen sind:

- Arbeitsnutzungen industriell-gewerblicher Art
- Dienstleistungsnutzungen (Büros, Schulung)
- Fachmärkte, Verkaufs- und Ausstellungsräume
- Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen der Intensiverholung
- Hotel und Motelbetriebe
- die zur Versorgung der Beschäftigten oder zur Animation der Kunden dienlichen Einrichtungen (Kantinen, Kioske, Kleinläden, Snack-Bar, Cafeterias, Bancomat ...)

<sup>2</sup> In Attikas ist ferner Wohnen zugelassen - für standortgebundenes Personal zudem auch an anderen wohnhygienisch dafür geeigneten Orten.

<sup>3</sup> Ausgeschlossen sind:

- Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Geschäfte mit Gütern und Lebensmitteln des täglichen Bedarfs
- Branchen und Betriebe, die eine Kern- und Zentrumsfunktion ausüben (wie z.B. Drogerie, Papaterie, Blumen, eigenständige Restaurants usw.).

### Art. 7

#### Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die **Bruttogeschossflächen Hauptnutzfläche** von Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen sind im Rahmen der Bestimmungen in Abs. 4 und 5 frei.

<sup>2</sup> Die Anteile für inner- und ausserhalb von Gebäuden gelegenen Flächen für Verkaufs- und Freizeitnutzungen betragen:

<b>Baufeld Baubereich Nr.</b>	<b>Parzellen (ohne Bachparzellen)</b>	<b>Anteil m<sup>2</sup> (BGF HNF) Verkauf / Freizeit</b>
1 + 2	849, 9182, 9183	5'800
Teil von 4	1842	400
3, Teil von 4, 5 bis 7	850, 10733, 10638, 10639, 10640	9'700
9 + 10	857	8'300
11	7930	800
	<b>Total maximal</b>	<b>25'000</b>

**Beschluss**

Änderung der Überbauungsordnung  
Juch/Hallmatt Niederwangen; ZPP 7/3

**Überbauungsvorschriften**

<sup>3</sup> Die massgebliche Fläche von Verkaufs- und Freizeitnutzungen richtet sich grundsätzlich nach Art. 24 BauV.

Verkaufs- und Freizeitnutzungen mit einem (bezogen auf die für den Wirkungsbereich und die genannte Nutzungsart) unterdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen werden lediglich zur Hälfte angerechnet.

<sup>4</sup> Nutzungsmix respektive -intensität sind gesamthaft und pro Grundeigentümer/in so zu konzipieren und zu steuern, dass die Grössenordnung des massgeblichen Rahmen-Verkehrkontingents eingehalten wird.

<sup>5</sup> Der prozentuale Anteil der in Abs. 2 erwähnten Parzellen am zulässigen Verkehrskontingent ist (vorbehältlich allfälliger Nutzungsübertragungen) analog dem jeweiligen prozentualen Anteil an der Verkaufs- und Freizeitnutzung.

<sup>6</sup> Für den Baubereich 5+7 sind < 2'000 Fahrten DTV zulässig.

**Art. 8**

Anordnung der Nutzung,  
Nutzungsübertrag

<sup>1</sup> Arbeitsplatzintensive Nutzungen sind möglichst in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, kundenintensive Nutzungen möglichst nahe zu übergeordneten Anschlüssen anzuordnen.

<sup>2</sup> Nutzungsübertragungen sind innerhalb des Wirkungsbereichs unter angrenzenden und nicht angrenzenden Grundstücken zulässig. Sie sind dem Bauinspektorat schriftlich mitzuteilen. Die Dienstbarkeit zur Nutzungsübertragung muss vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt sein.

<sup>3</sup> In **Baufeld Baubereich 8** sind lediglich zugelassen:

- gewerblich-industrielle Produktions-, Reparatur- und Lagerräume
- Transportbetriebe mit den nötigen Abstellflächen und Einrichtungen für den Güterumschlag
- Garagenbetriebe, Tankstelle
- Büros (back-offices), welche den vorstehenden Nutzungen zugeordnet sind sowie Wohnen für standortgebundenes Personal.

Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich dient für Terrainanpassungen im Zusammenhang mit **Baufeld Baubereich 8** und/oder Lehmbau.

**Art. 9**

Verkehrs- und  
Nutzungskontrolle

<sup>1</sup> Zu Baugesuchen, die eine verkehrserhebliche Nutzung oder eine entsprechende Nutzungsänderung beinhalten, ist ein Verkehrsnachweis vorzulegen mit Angabe der resultierenden Fahrtanzahl von Beschäftigten und Kund/innen pro Tag.

<sup>2</sup> Die Gemeinde führt einen Nutzungskataster analog Art. 95 BauV über die bereits altrechtlich und neu beanspruchten Nutzungen und die daraus resultierende Verkehrserzeugung gemäss Verkehrsnachweis in Abs. 1.

<sup>3</sup> An den Einfahrten zum Überbauungsplangebiet sind technische Einrichtungen zur Erfassung der Gesamtfahrtanzahl zu installieren.

<sup>4</sup> Falls unter Berücksichtigung noch nicht konsumierter (Verkaufs- und Freizeit-) Nutzungen das zulässige Rahmen-Verkehrskontingent überschritten wird, sind durch die Baupolizeibehörde nach Absprache mit den Betreiber/innen der Parkierungsanlagen entweder Massnahmen zur Fahrten-Reduktion zu ergreifen und/

oder mit den Betreiber/innen und Grundeigentümer/innen Vorkehrungen im Hinblick auf nachfolgende Baubewilligungen festzulegen.

#### Art. 10

---

##### Abstellplätze

<sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder richtet sich nach den übergeordneten Erlassen. Für vor dem 1. Juni 2000 bewilligte Abstellplätze gilt die Besitzstandsgarantie gem. Art. 3 BauG.

#### Art. 11

---

##### Lärmschutz

<sup>1</sup> In **Baufeld Baubereich 8** gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

<sup>2</sup> In den übrigen **Baufeldern Baubereichen** gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

#### Art. 12

---

##### Etappierung

<sup>1</sup> Die Reihenfolge der zu überbauenden **Baufelder Baubereiche** ist frei, sofern deren Erschliessung (inkl. öffentlicher Verkehrsmittel, vgl. Art. 30) rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.

<sup>2</sup> Umfasst ein Bauvorhaben (noch) nicht den ganzen Bereich eines **Baufelds Baubereichs**, so muss die rationelle Erschliessung und Nutzung des verbleibenden Teils gewahrt werden.

## Bebauung/Gestaltung

#### Art. 13

---

##### Abgrenzung der **Baufelder Baubereiche**, Verbindungsbauten

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan eingetragenen **Baufelder Baubereiche** umreissen die zulässigen Bereiche zur Erstellung von Hochbauten und unterirdischen Bauten. Sie bestimmen die maximal möglichen Gebäudelängen und -tiefen für Vollgeschosse.

<sup>2</sup> Bei **Baufelder Baubereich 2** dürfen überdeckte Untergeschosse und Rampen über die **Baufeldabgrenzung** bis zur **March** hinausragen, soweit dadurch die bestehende Zufahrt zu **Baufelder Baubereich 4** nicht beeinträchtigt wird sowie Baumreihen entlang der Hauszufahrt H1, der Riedmoos- und Hallmattstrasse gewährleistet bleiben.

<sup>3</sup> Die **Baufelder Baubereiche 9** und **10** dürfen (sofern die Ver- und Entsorgung und Bachrevitalisierung nicht beeinträchtigt werden) gegenüber der Darstellung im Überbauungsplan bachseitig je um max. 15.00 m verbreitert respektive verschmälert werden. Dazwischen sind jedoch ein Gebäudeabstand von minimal 20.00 m zu wahren und die Realisierung der im Überbauungsplan dargestellten Anlagen zu ermöglichen.

<sup>4</sup> Verladerampen mit entsprechenden Vordächern sowie Erker dürfen die **Baufeld-Baubereich**abgrenzung um maximal 3.00 m überragen sofern diese nicht an eine Notzufahrt grenzen.

<sup>5</sup> Unterirdische Verbindungsbauten zwischen **Baufeldern Baubereichen** dürfen die

**Beschluss**

Änderung der Überbauungsordnung  
Juch/Hallmatt Niederwangen; ZPP 7/3

**Überbauungsvorschriften**

Freihaltebereiche von Werkleitungen und die Funktionsfähigkeit von Grünflächen nicht beeinträchtigen.

Oberirdische Passerellen sind gestattet, sofern sie selber und auch im baulichen Kontext ästhetisch befriedigen sowie die Funktion der Grünflächen respektive der Bach-Revitalisierungsbereiche nicht beeinträchtigen.

**Art. 14**

Gebäudehöhe Gesamthöhe  
(Höhenkote oberster Punkt  
der Dachkonstruktion)/Atti-  
ka/Dachaufbauten

<sup>1</sup> Die zulässigen Höhen für Vollgeschosse und Attikas sind im Überbauungsplan pro Baufeld Baubereich mit Höhenkoten über Meer festgelegt (Gesamthöhe, oberster Punkt der Dachkonstruktion). Diese dürfen von keinem Gebäudeteil ausser von technischen Einrichtungen, Liftaufbauten und dgl. überragt werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe Gesamthöhe ist die Geschosszahl frei.

<sup>3</sup> Die maximal mögliche Fläche des Attikas ergibt sich aus der allseitig um 5.0 m verringerten Baufeld Baubereichsfläche. Die Lage der Attikafassade ist grundsätzlich frei.

<sup>4</sup> Dachaufbauten für technische Installationen sind kubisch zusammenzufassen und dürfen eine Höhe von max. 3.50 m ab (maximal zulässiger) Dachkote aufweisen. Sie sind nach Möglichkeit von den Dachrändern zurückzusetzen. Rauch- und Lüftungskamine dürfen die Dachkoten um das technisch notwendige Mass überragen.

**Art. 15**

Gestaltung / Dachform

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind in die Umgebung einzupassen, pro Baufeld Baubereichs Einheits Einheit zu konzipieren und hinsichtlich Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Terrainveränderungen, Aussenräume, Erschliessung, Parkierung zu gestalten zwecks guter Gesamterscheinung.

<sup>2</sup> Die Dachform ist unter Beachtung von Abs. 1 grundsätzlich frei. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungs-Gestaltungsplan einzureichen. Baubewilligungen werden erst erteilt, wenn auch die Realisierung und der Unterhalt des Aussenraums (Grünstreifen, Grünflächen uam.) rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

<sup>4</sup> Das Einreichen einer Bauvoranfrage wird ausdrücklich empfohlen.

**Art. 16**

Grünflächen

<sup>1</sup> Grünflächen dienen der räumlichen Strukturierung und dem ökologischen Gleichgewicht sowie zur Naherholung für die Bewohner/innen und Beschäftigten innerhalb des Überbauungsgebiets.

<sup>2</sup> Einfache Anlagen und Kleinbauten zur Einrichtung von Rastplätzen sowie naturgebundene Trampelpfade sind gestattet.

Grünflächen dürfen nicht versiegelt oder als Lagerplatz und dgl. genutzt werden.

Unterirdische Bauten sind vorbehältlich Art. 13 Abs. 5 untersagt.

<sup>3</sup> Es ist für eine möglichst artenreiche Begrünung und Bestockung zu sorgen.

## Grünstreifen mit Baumallee

**Art. 17**

Die privaten Grünstreifen mit Baumallee entlang der Detail-Erschliessungsstrassen sind mit Ausnahme der Zufahrten zu begrünen und im Abstand von ca. 12.00 m mit standortgerechten Alleebäumen zu bepflanzen und von den Grundeigentümer/innen dauernd zu pflegen.

**Erschliessung**Unterteilung und  
Ausgestaltung der  
Erschliessungsanlagen**Art. 18**

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung gliedert nachstehend in

- a) Basis-Erschliessungsanlagen
- b) Detail-Erschliessungsanlagen
- c) Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Basis- und Detailerschliessung)
- d) Private Erschliessungsanlagen

<sup>2</sup> Die Realisierung sämtlicher öffentlicher Anlagen (Strassen, Wege, Leitungen) bedingt die Sicherstellung der Finanzierung, die vorgängige Ausarbeitung von spezifischen Bauprojekten sowie die entsprechenden Baubewilligungen.

Die Bachrevitalisierungen erfordern Wasserbaubewilligungen (gemäss WBG Art. 20, 30ff).

a) Basis-Erschliessungsanlagen**Art. 19**Hallmattstrasse, Option  
Verlängerung Tramlinie

<sup>1</sup> Der Ausbau der Hallmattstrasse ist im entsprechenden Strassenplan des Kantons geregelt.

<sup>2</sup> Für eine allfällige Verlängerung der Tramlinie von Bümpliz ins Überbauungsplangebiet wird eine Option via Rehagstrasse - Detailerschliessungsstrasse - Planungsbereich P3 offengehalten.

Liegt zum Zeitpunkt des Baugesuchsverfahrens für diese Anlagen mindestens ein unter den beteiligten Stellen konsolidierter Bedürfnisnachweis für eine Tramverlängerung vor, ist im entsprechenden Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass diese möglich bleibt.

**Art. 20**

## Planungsbereiche P1 - P3

<sup>1</sup> Planungsbereiche dienen zunächst zur Freihaltung und später zur Realisierung der nachstehenden Anlagen:

Im Planungsbereich P1 sind abgestimmt mit der Zentrumsplanung Wangenbrüggli (ZPP 7/2) die nötigen Anlagen (Rampe, Treppe, Lift) zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem Fussgängerniveau des **Baufelds Baubereichs** 1 zur Riedmoosbrücke und zu Passerelle zu erstellen.



**Beschluss**

Änderung der Überbauungsordnung  
Juch/Hallmatt Niederwangen; ZPP 7/3

**Überbauungsvorschriften**

<sup>2</sup> Der Planungsbereich P2 dient einer Fussweg- und Zweiradverbindung ~~vom Bereich der Hauszufahrt H 3~~ (die Autobahn- und Bahnlinie traversierend) bis zur Freiburgstrasse.

<sup>3</sup> Im Planungsbereich 3 ist bei Bedarf eine separate Fussweg- und Zweiradverbindung zu erstellen von der Detailerschliessung an die Hallmattstrasse.

<sup>4</sup> Dimension und Ausführungsart der vorstehenden Planungsbereiche werden im Rahmen der Detailprojektierung bestimmt. Sofern nichts anderes festgelegt ist, bestimmt die Gemeinde den Zeitpunkt der Realisierung.

Im Planungsbereich P1 ist die vollständige Fussgängerverbindung (d.h. eine Passerelle sowie Anlagen zur Überwindung der Höhendifferenz auf beiden Seiten) spätestens bei der Realisierung von zusätzlicher Verkaufs- Büro, Freizeit, Gewerbe oder Industrienutzung in einem der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1 bis 7 zu erstellen.

**Art. 21**

Revitalisierung des Moos-  
und Stadtbachs

1 Innerhalb der hierfür ausgeschiedenen Bereiche sind der Moosbach und der Stadtbach

- offen zu führen, naturnah zu gestalten und zu bestocken sowie
- öffentlich zugänglich zu halten (ausgenommen längs ~~Baufeld~~ **Baubereich** 11).

Einfache Erholungseinrichtungen (Bänke, Feuerstellen) sind zulässig.

Die Revitalisierung des Stadtbachs bedingt die Festlegung der Art der Lärmschutzmassnahmen entlang der A12.

<sup>2</sup> Entlang der Bäche ist in gebührendem Abstand ein 2.00 m breiter Weg anzulegen, welcher mindestens entlang dem Moosbach auch als Radweg benutzbar sein muss.

<sup>3</sup> Die Gemeinde Köniz bestimmt Zeitpunkt und Umfang der in Abs. 1 und 2 genannten Arbeiten in Abhängigkeit der Überbauung und nach Konsultation der Grundeigentümer/innen.

<sup>4</sup> Der Gewässerunterhalt obliegt (gemäss WBG) der Gemeinde. Die Bäche inklusive anstossende Revitalisierungs- respektive Grünbereiche bleiben im Privateigentum.

b) Detail-Erschliessungsanlagen**Art. 22**

Detailerschliessungs-  
strassen

<sup>1</sup> Ab Hallmattstrasse erfolgt die öffentliche Erschliessung der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** über die im Überbauungsplan festgelegten Anschlüsse „Juch“ resp. „Hallmatt“- Diese dienen zudem als Trassen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

<sup>2</sup> Baubewilligungen in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** 5 bis 7 setzen grundsätzlich die vollständige Realisierung der Detailerschliessungsstrasse „Juch“ voraus.

Bei deren vollständiger Realisierung ist gleichzeitig der Anschluss an die Riedmoosstrasse so umzugestalten resp. neu zu signalisieren, dass (mit Ausnahme von Zweirädern) nur noch die Einfahrt aus Richtung Köniz offen ist.

Bei Verkehrssicherheits- und/oder Kapazitätsproblemen bei der unregelmässigen

Einmündung „Juch“ ist mit einer geeigneten Lösung Abhilfe zu schaffen (z.B. Lichtsignalanlage).

<sup>3</sup> Baubewilligungen in den **Baufeldern Baubereichen** 8 bis 10 setzen (vorbehältlich der Bewilligung provisorischer Anschlüsse) die Erstellung des Kreisels Hallmattstrasse/Autobahnanschluss und die Realisierung des Anschlusses «Hallmatt» voraus. Zudem ist mindestens eine dem Gemeingebrauch gewidmete Fusswegverbindung zur Rehagstrasse zu realisieren.

### **Art. 23**

#### Zweiradverbindungen und Fusswege

<sup>1</sup> Auf der privaten Hauszufahrt H1 ist mit Inbetriebnahme der Detailerschliessungsstrasse „Juch“ eine öffentliche Zweiradverbindung zu markieren resp. zu erstellen.

<sup>2</sup> Spätestens bei vollständiger Realisierung der privaten Hauszufahrt H5 und/oder wenn die Überbauungsordnung „Planung Rehag“ der Stadt Bern dies vorschreibt, ist (zusätzlich zur Fusswegverbindung gem. Art. 22 Abs. 3) eine dem Gemeingebrauch gewidmete Radwegverbindung mit Anschluss an die Rehagstrasse zu erstellen.

<sup>3</sup> Die im UeO-Plan eingetragenen Fusswege sind im Zusammenhang mit der Überbauung so zu realisieren, dass der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet ist und das Netz der übergeordneten Spazierwege baldmöglichst geschlossen werden kann.

#### c) Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen

### **Art. 24**

#### Bestehende Werkleitungen

<sup>1</sup> Bestehende Werkleitungen sind in ihrem Bestand geschützt. Eine allfällige Verlegung, Überbauung oder ein Näherbau bedarf der ausdrücklichen Bewilligung der Werkbetreiberin.

<sup>2</sup> Das Prinzip der Ver- und Entsorgung ist verbindlich im Ver- und Entsorgungsplan festgelegt.

Nicht eingetragen sind Hydranten, deren Standort nach der Feuerschutz- und Wehrdienstgesetzgebung festgelegt werden müssen. Diese Hydranten sind den übrigen öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung bezüglich Erstellung, Zugänglichkeit, Eigentum und Bestand gleichgestellt.

<sup>3</sup> Die Entwässerung der öffentlichen Kanalisation erfolgt im Mischsystem.

#### d) Private Erschliessungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen

### **Art. 25**

#### Regenabwasser

Unverschmutztes Regenwasser ist wenn möglich grossflächig oder dezentral zu versickern. Erlaubt es die Dachform, sind die Dachflächen zur Retention von Regenwasser zu nutzen. Für Versickerungsanlagen ist ein hydrogeologisches Gutachten beizubringen.

### **Art. 26**

#### Hauszufahrt

<sup>1</sup> Hauszufahrten gemäss Planeintrag dienen der Erschliessung von **Baufeldern Baubereichen** sowie als Trasse von Werkleitungen und sind so auszuführen, dass sie von Lastenzügen befahren werden können.

**Beschluss**

Änderung der Überbauungsordnung  
Juch/Hallmatt Niederwangen; ZPP 7/3

**Überbauungsvorschriften**

<sup>2</sup> Die Hauszufahrt H1 dient zur Erschliessung der Nutzungen in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** 1 und 2 sowie teilweise 4 (Parz. Nr. 1842).

Eine allfällige Intensivierung des Verkehrs über H1 steht unter dem Vorbehalt des Kapazitäts- und Umweltnachweises (bezogen auf die in der Umweltverträglichkeitsprüfung als zulässig festgelegte Gesamtbelastung der Riedmoosstrasse nach Vollausbau im Wirkungsbereich der UeO).

<sup>3</sup> Die Hauszufahrten ~~H3 und H4 sind ist~~ mindestens als Notzufahrten im Sinne von Art. 28 auszuführen.

**Art. 27**

## Anlieferungs-, Vorplatz- und Parkierbereiche

<sup>1</sup> Anlieferungs-, Vorplatz- und Parkierbereiche dienen für die Anlieferung und Parkierung von Autos und Zweirädern sowie als Rampen zu Einstellhallen.

<sup>2</sup> Oberirdische Parkieranlagen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen/ Materialien zu erstellen und mit Hochstämmern zu bepflanzen.

**Art. 28**

## Notzufahrt

<sup>1</sup> Notzufahrten dienen (teilweise) als Leitungs-Trasse und sind für die Wehrdienste dauernd befahrbar zu halten. Sie dürfen nicht eingezäunt werden. Sie sind gleichzeitig mit der angrenzenden Überbauung als Ringweg oder mit Wendemöglichkeit für schwere Lastwagen zu realisieren.

<sup>2</sup> Unter Beachtung von Abs. 1 dürfen sie für die Erschliessung und Anlieferung der angrenzenden ~~Baufelder~~ **Baubereiche** mitbenutzt werden.

**Weitere Bestimmungen****Art. 29**

## Grundsatz

<sup>1</sup> Durch die Gemeinde wird zeitgerecht ein Energiekonzept (insbesondere Grundsätze der Versorgung) in Auftrag gegeben.

Dieses wird gemeinsam mit den Grundeigentümer/innen erarbeitet und ist hernach bei Eingabe von Baugesuchen zu konsultieren.

<sup>2</sup> Wenn sich die Grundeigentümer resp. Bauherrschaften vertraglich verpflichten, alle Bauten (mit Ausnahme ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1, 4 und 11) nach dem jeweils gültigen Minergie-Standard zu erstellen, entfallen die Vorgaben im Energiekonzept.

<sup>3</sup> Das Energiekonzept soll nachweisen, dass die Umweltbelastung haustechnischer Anlagen substanziell reduziert wird gegenüber einer konventionellen Bauweise und im Vergleich zur Kantonalen allgemeinen Energieverordnung.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass alle anfallende Abwärme soweit wie möglich innerhalb des Perimeters verwendet wird, wenn erforderlich durch einen Transport in ein Nachbargebäude.

Nutzenergie soll soweit wie möglich und sinnvoll durch einheimische Energieträger (Sonne, Holz oder Umweltwärme) gedeckt werden. Für die Deckung des restlichen Wärme-Energiebedarfs ist Erdgas zu verwenden, sofern nicht betriebs-

wirtschaftliche- oder Sicherheitsgründe dagegen sprechen.

#### **Art. 30**

---

##### Busverbindung

Wird das Bedürfnis von öffentlicher Seite oder den Grundeigentümer/innen nachgewiesen, ist eine (öffentliche) Busverbindung mit Haltestellen auf der Hallmatt- respektive Riedmoosstrasse in Betrieb zu nehmen.

Als Richtwert zum Bedürfnis-Nachweis dienen: Wenn nebst **Baufeld Baubereich 1 und 2** über 200 Beschäftigte im Wirkungsbereich tätig sind und/oder entsprechend publikums- oder kundenintensive Nutzungen ansässig sind.

#### **Art. 31**

---

##### Infrastrukturverträge

Insbesondere zwecks Regelung der Kosten für die Erschliessungsanlagen sind zwischen den Grundeigentümer/innen und der Gemeinde Infrastrukturverträge abzuschliessen.

Diese sind Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligungen sowohl für die Erschliessungsanlagen selber als auch für Hochbauten.

Vorbehalten bleibt ein Verfahren im Sinne des Grundeigentümerbeitragsdekretes.

#### **Art. 32**

---

##### Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). **Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).**







## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 18. Juni 2021

Publikation im Anzeiger Region Bern vom 28. Juli 2021  
Öffentliche Auflage vom 28. Juli bis 27. August 2021

Einspracheverhandlung am 16. und 20. September 2021  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 3  
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. September 2021

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindegeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

