



## Genehmigung

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

**ZPP Nr. 7/2**

«Zentrum Niederwangen»

Ordentliches Verfahren

## Änderung Baureglement

22. Dezember 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

**07. Juli 2022**

## Impressum

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

### Projektteam

---

Christoph Kupper, Projektleiter Raumplanung  
Erika Heiniger, Projektleiterin Raumplanung  
Beat Amsler, technischer Sachbearbeiter

### Datei

---

3.4.2.7 / 1.10 / 598600

### Version

---

5. Juli 2022

## Baureglement, Anhang II, Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

---

### BESTEHEND

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung der ZPP Empfindlichkeits- stufe (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..
		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 bahn- beziehungsweise 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 Ausnutzung muss mindestens 0,5 und darf höchstens 0,8 betragen. Einhalten der Randbedingungen gemäss Ziff. 2 und 3 hievord.

## Baureglement, Anhang II, Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

### NEU

Objekt Nr.	Bezeichnung der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen
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.
		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.
		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.

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

---

siehe Genehmigung AGR

- 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.





## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 23. November 2018 bis 7. Januar 2019

Vorprüfung vom 15. November 2019

Publikation im Anzeiger Region Bern am 13. Oktober 2021

Publikation im Amtsblatt vom 13. Oktober 2021

Öffentliche Auflage vom 14. Oktober 2021 bis 12. November 2021

Einspracheverhandlung am 8. Dezember 2021

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 1

Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Dezember 2021

Beschlossen durch das Parlament am 14. Februar 2022

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am 15. Mai 2022

mit 8'733 ja / 2'530 nein

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber

*A. Pestalozzi* *W. C. Buech*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindegeschreiber

*14.7.22* *W. C. Buech*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

11. Okt. 2023

*Beatrice Aebi*

