



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 22. September 2024 Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Station Oberwangen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

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, 19. September 2024, 16–18 Uhr
Freitag, 20. September 2024, 14–16 Uhr

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

Öffnungszeiten

Sonntag, 22. September 2024, 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
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Station Oberwangen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Das Wichtigste in Kürze

Das Areal bei der S-Bahn-Station Oberwangen ist eine weitgehend brachliegende Baulandreserve. Die Grundeigentümerin der grössten Parzellen möchte auf dem Areal eine dichte Wohnüberbauung realisieren, mit ergänzenden Nutzungen wie Verkauf und Dienstleistungen sowie Angeboten im Bereich Gesundheit und Bildung. Das Konzept für die neue Siedlung wurde in einem mehrstufigen Entwicklungs- und Planungsverfahren erarbeitet, an dem Grundeigentümerschaften, die Gemeinde Köniz und externe Fachleute aus den Bereichen Architektur, Landschaft, Verkehr und Lärmschutz beteiligt waren.

In der neuen Siedlung soll sich eine vielfältig durchmischte Bewohnerschaft niederlassen, weshalb unterschiedliche Wohnformen angeboten werden. Geplant sind 190 Wohnungen für rund 380 Bewohnerinnen und Bewohner und rund 40 Arbeitsplätze. Die Siedlung soll zur Belebung und Entwicklung von Oberwangen beitragen und gerade auch älteren Menschen des gegenüberliegenden Dorfs eine nahe Alternative für altersgerechtes Wohnen bieten. Gleichzeitig soll mit Realisierung der neuen Wohnsiedlung die gefährliche Verkehrssituation am Knoten Freiburgstrasse / Zufahrtsstrasse Bahnhof Oberwangen entschärft werden.

Damit die Überbauung in der geplanten Form realisiert werden kann, braucht es eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12/3 «Station Oberwangen» mit Änderung des Nutzungsplans und der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan unterbreitet. Die Änderungen sind im Anhang der Botschaft ersichtlich.

Ausgangslage

Das Areal Station Oberwangen grenzt im Westen an das Bahntrasse der SBB und die Autobahn A1, im Osten an die Freiburgstrasse (Kantonsstrasse). Im Norden wird das Areal von der Brücke Mühlestrasse begrenzt, die das Dorf Oberwangen mit der Freiburgstrasse verbindet, im Süden von der Zufahrtsstrasse zum Bahnhof Oberwangen. Auf dem rund zwei Fussballfelder grossen Areal stehen einzelne Gebäude, an der Ecke Freiburgstrasse / Zufahrtsstrasse Bahnhof steht ein ehemaliges Bauernhaus. Der unbebaute Teil des Areals ist weitgehend ungenutzt und liegt brach.



Abbildung 1: Areal der ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» (blauer Perimeter) mit Parzellenstruktur. Quelle Luftbild: swisstopo 2021

Mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 2183 (ehem. Bauernhaus) und 1398 ist das Areal im Eigentum einer Immobiliengesellschaft. Für Parzelle Nr. 1398 besteht ein im Grundbuch eingetragenes Kaufrecht zu Gunsten dieser Grundeigentümerschaft.

Planungsgeschichte

Das Areal liegt gemäss rechtsgültiger baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Köniz in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12/3 «Station Oberwangen». Auf Grundlage der bestehenden, rechtsgültigen ZPP hat die damalige Grundeigentümerin ein Bauprojekt erarbeitet, das nicht realisiert wurde. Die heutige Grundeigentümerschaft hat daraufhin die unbebauten Grundstücke gekauft. Sie plant auf dem Areal neben der S-Bahn-Station eine neue Wohnüberbauung.

Im Jahr 2019 führte die Gemeinde Köniz gemeinsam mit den Grundeigentümerschaften ein qualitätssicherndes Verfahren durch. Das Areal soll sich hochwertig entwickeln. Am Verfahren nahmen Vertreterinnen und Vertreter der Grundeigentümerschaften und der Gemeinde Köniz teil sowie eine Projektentwicklerin und unabhängige Expertinnen und Experten aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung und Lärmschutz.

Als Ergebnis des Verfahrens resultierte ein Richtkonzept, das die wesentlichen Aspekte der Überbauung aufzeigt, wie Gebäude, Freiräume, Erschliessung und Parkplätze. Das Richtkonzept sieht eine verdichtete, hochwertige Überbauung vor, die gut in das Orts- und Landschaftsbild passt. Da die Zukunft des ehemaligen Bauernhauses an der Ecke Freiburgstrasse / Zufahrtsstrasse Bahnhof noch offen ist, berücksichtigt das Richtkonzept dessen Erhalt und auch den Ersatz.

Das erarbeitete Richtkonzept ist mit den rechtsgültigen Bestimmungen nicht vollumfänglich kompatibel. Damit die geplante Wohnüberbauung realisiert werden kann, muss die heute bestehende rechtsgültige ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» angepasst werden. Insbesondere die heute definierte maximale Gebäudehöhe und -form stimmen mit den bestehenden Vorgaben nicht überein.

Die neue Siedlung

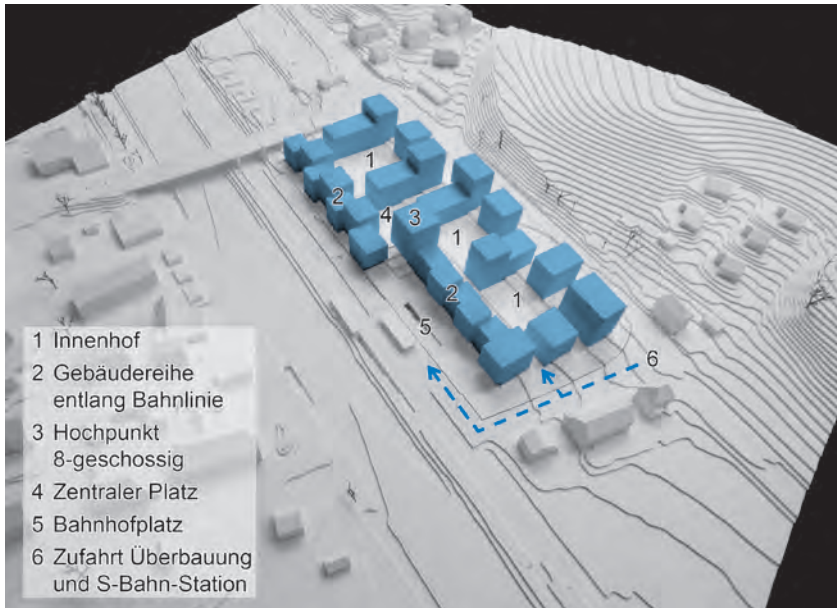


Abbildung 2: Modell Richtkonzept vom Juni 2023, Blickrichtung Nordost (Variante ohne Bauernhaus).

Die Gebäude

Entlang der Bahnlinie sind zwei versetzte Reihen mit vier- und fünfgeschossigen Gebäuden geplant (2). In der Mitte des Areals soll ein achtgeschossiges Gebäude (3) als Hochpunkt den zentralen Platz (4) der Überbauung betonen. Dahinter entstehen drei- bis sechsgeschossige Längs- und Punktbauten, die drei Innenhöfe bilden (1).

Wohnungsangebot

Verschiedene Typen von Wohngebäuden sollen unterschiedliche Wohnformen ermöglichen, welche die Bedürfnisse und Lebensstile aller Generationen berücksichtigen und damit eine gesellschaftliche Durchmischung fördern. Klassische Geschosswohnungen, Wohnateliers, Studios und Maisonettewohnungen sollen zum Angebot zählen. Die neue Überbauung soll Platz bieten für rund 380 Bewohnerinnen und Bewohner in ca. 190 Wohnungen und rund 40 Arbeitsplätze.

Die Aussenräume

Die drei Innenhöfe (1) sollen unterschiedlich genutzt werden, ein Innenhof ist als grössere Spielfläche vorgesehen. Ein zentral gelegener Platz (4) soll zum Treffpunkt für Alle werden. Die Terrainsprünge zwischen Bahnhof und Freiburgstrasse werden im Aussenraum mit Treppen und Rampen überwunden.

Der Bahnhofplatz

Die Erdgeschosse der Gebäude beim Bahnhofplatz (5) bieten Platz für Verkauf und Dienstleistungen. Der bestehende Bahnhofplatz wird mit der neuen Überbauung begrenzt und es entsteht ein grosszügiger, attraktiver und gut zugänglicher Platz, wo sich die Menschen gerne aufhalten und über den sie einfach und direkt zum neuen Wohnquartier gelangen.

Lärmschutz

Angesichts der exponierten Lage zwischen Eisenbahn, Autobahn und Kantonsstrasse hat der Lärmschutz grosse Bedeutung. Die beiden Gebäudereihen (2) gegen Eisenbahn und Autobahn schützen die Wohnsiedlung und die Freiräume vor Lärm. Sie werden mit besonderen Fassaden ausgestattet, die Schall absorbieren, damit der reflektierte Lärm auf die andere Talseite mit dem Dorf Oberwangen die geltenden Grenzwerte einhält. Gegen die Freiburgstrasse werden die Gebäude so gesetzt, dass sie die Freiräume der Siedlung vor Lärm schützen.

Sanierung Freiburgstrasse

Der Kanton Bern beabsichtigt, die Freiburgstrasse im Wangental zu sanieren. Die Genehmigung der Planung im Abschnitt Oberwangen wird noch in diesem Jahr erwartet. In erster Linie soll die Sicherheit für den Velo- und Fussverkehr verbessert werden. Die neue ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» ist auf die Sanierung der Freiburgstrasse abgestimmt. Auf dem Strassenabschnitt entlang der neuen Überbauung sind ein Trottoir auf der Seite der Siedlung und beidseitig neue Velostreifen geplant. Heute sind zudem die Sichtverhältnisse bei der Kreuzung Freiburgstrasse / Zufahrtsstrasse Bahnhof Oberwangen ungenügend. Damit die Kreuzung sicherer wird, soll ein Teil des ehemaligen Bauernhauses zurückgebaut werden.

Fuss- und Veloverkehr

Die neue Siedlung wird an das geplante Fuss- und Veloverkehrsnetz angebunden. Wichtig sind die direkten Verbindungen durch die Siedlung zwischen dem Bahnhofplatz und der Mühlestrasse

respektive der Herzwilstrasse. In der Siedlung selber sind attraktive Fusswege vorgesehen, welche die Gebäude verbinden und die Wohnüberbauung beleben.

Motorisierter Verkehr und Parkplätze

Die Zufahrt für den Autoverkehr erfolgt über die Zufahrtsstrasse (6) zum Bahnhof und wird für die Parkierung direkt in die geplante Einstellhalle geführt. Oberirdisch darf es einzig Besucherparkplätze und höchstens zehn Kundenabstellplätze geben. Aufgrund der Lage direkt an der S-Bahn-Station ist pro Wohnung maximal ein halber Parkplatz zulässig.

Energie

Der kommunale Richtplan Energie sieht für die Überbauung in erster Linie Grundwasser als Energieträger für die Wärmegewinnung vor. In der weiteren Planung wird die Nutzbarkeit von Grundwasser vertieft geprüft. Die neuen Gebäude müssen beim Bedarf an Wärme und Strom und bei der Gebäudetechnik (=Gesamtenergieeffizienz) den kantonalen Grenzwert um 15% unterschreiten.

Auswirkungen auf die Bildungsraumsituation

Mit der Realisierung der Wohnüberbauung wird die Schülerinnen- und Schülerzahl in Oberwangen ansteigen und die Eröffnung einer weiteren Primarschulklasse am Standort Oberwangen sowie wahrscheinlich einer Sekundarklasse am Standort Niederwangen Juch erforderlich machen. In Oberwangen kann der dafür benötigte zusätzliche Schulraum mit den im Hinblick auf die bevorstehende Bildungsraumentwicklung erworbenen Liegenschaften bereitgestellt werden. Der zusätzliche benötigte Schulraum, der sich am Schulstandort Niederwangen Juch abzeichnet, wird in die aktuelle Bedarfsplanung für die Sanierung und Erneuerung der Schulanlage einbezogen.

Die Auswirkungen auf die Betreuungsraumsituation in Oberwangen sind schwer vorherzusagen. Da die momentane Infrastruktur heute bereits gut ausgelastet ist, wird mittel- bis langfristig zusätzlicher Raum benötigt.

Darüber wird abgestimmt

Damit das Areal Station Oberwangen im Sinne des Richtkonzepts überbaut werden kann, muss die rechtsgültige ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» geändert werden. Insbesondere werden die maximalen Höhen für die Gebäude angepasst. Erst diese Änderung erlaubt eine Bebauung gemäss Richtkonzept. Mit der Nutzungsplanänderung wird der Raumbedarf für die Sanierung der Freiburgstrasse der Verkehrszone Strasse zugewiesen. Die Parzelle 8670, im Eigentum der SBB, wird aus der rechtsgültigen ZPP Nr. 2/3 entlassen und neu der Verkehrszone Bahn zugewiesen.

Die Änderung erfolgt im ordentlichen Verfahren und unterliegt der Volksabstimmung. Die Stimmberechtigten befinden über eine Änderung des Nutzungsplans im Planungssperimeter und eine Anpassung der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan im Baureglement der Gemeinde. Die Anpassungen von Nutzungsplan und besonderen Vorschriften sind im Anhang der Botschaft ersichtlich:

- Die **Nutzungsplanänderung** stellt den bestehenden und den neuen Nutzungsplan gegenüber. Die ZPP Nr. 12/3 wurde von der Ortsplanungsrevision 2018 ausgenommen, deshalb ist sie im heute gültigen Nutzungsplan noch gemäss Ortsplanung von 1994 dargestellt.
- Die **besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan** stellen die bestehenden den neuen Vorschriften gegenüber. Sie definieren den Planungszweck, die zulässige Art und das zulässige Mass der Nutzung, die Gestaltungsgrundsätze und verschiedene weitere Bestimmungen.

Fazit und raumplanerische Einordnung

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung lässt eine qualitativ bessere Überbauung zu, als dies mit der bestehenden ZPP möglich wäre. Die Wohnüberbauung ermöglicht urbanes Wohnen an ländlicher, aber optimal erschlossener Lage. Das entspricht dem Prinzip Siedlungsentwicklung nach innen und damit den Zielen der Könizer Ortsplanung. Eine brachliegende, aber bereits vollständig erschlossene Baulandreserve wird aktiviert. Die Siedlung grenzt direkt an die S-Bahn-Station Oberwangen, von wo aus man im Halbstundentakt nach Bern gelangt.

Über das ganze Areal betrachtet, wird mit der geänderten ZPP die Nutzungsdichte nicht wesentlich höher. Bereits mit den heutigen baurechtlichen Rahmenbedingungen ist eine vergleichbare Dichte möglich. Die neue Wohnsiedlung ergänzt mit öffentlichen Nutzungen wie Verkauf und Dienstleistungen den bestehenden Dorfkern Oberwangen und entwickelt diesen weiter. Gerade älteren Menschen im Dorf bietet die neue Siedlung mit den geplanten ergänzenden Dienstleistungen eine Möglichkeit für altersgerechtes Wohnen in gewohnter Umgebung. Die Aufwertung des Angebots am Bahnhofplatz dient dem gesamten Dorf Oberwangen, zudem sorgen die neuen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr für eine gute Anbindung an die S-Bahn-Station. Und schliesslich sorgt die Sanierung des Verkehrsknotens Freiburgstrasse / Zufahrtsstrasse Bahnhof für mehr Verkehrssicherheit.

Verfahren und weitere Informationen

Der Erlass der Änderung der ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» bedingt ein ordentliches Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Parlamentsbeschluss, Volksabstimmung und Genehmigung durch den Kanton.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 2. November bis 2. Dezember 2020 statt. Insgesamt wurden sieben Eingaben gemacht, sechs von Institutionen (Parteien, Leiste, Firmen) und eine Eingabe von einer Privatperson. Sämtliche Eingaben wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und vom Gemeinderat beantwortet.

Bei den Mitwirkenden stiess die Planung auf überwiegend positives Echo. Die bauliche Dichte und die Gebäudehöhen wurden verschiedentlich infrage gestellt. Zudem wurden strengere Energievorschriften gefordert. Weiter wurden Verbesserungen an der Kreuzung Freiburgstrasse / Zufahrtsstrasse Bahnhof und die Minimierung der Lärmreflexion von der Überbauung Richtung Oberwangen Dorf gefordert.

Am jurierten Richtkonzept mit entsprechender Dichte und Gebäudevolumen als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens möchte der Gemeinderat festhalten. Die Energievorschriften sind aus Sicht des Gemeinderats streng genug und bedürfen keiner zusätzlichen Verschärfung. Die gefährliche Verkehrssituation an der Kreuzung Freiburgstrasse / Zufahrtsstrasse Bahnhof wird entschärft, die Schallreflexion dank der Verwendung von schallabsorbierenden Fassaden reduziert.

Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern hat die Planungsinstrumente auf ihre Rechtmässigkeit geprüft und der Gemeinde den Vorprüfungsbericht per 13. April 2022 zugestellt. Vorbehalte gab es etwa bezüglich des erforderlichen Strassenraums für die Sanierung der Freiburgstrasse und der Erfassung der Naturwerte auf dem Areal. Die Planungsinstrumente wurden aufgrund dieser Vorbehalte überarbeitet und für die Bestimmung der Naturwerte auf dem Areal wurde ein Gutachten erstellt. Weitere Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht wurden ebenfalls in die Planung aufgenommen.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 23. November bis 22. Dezember 2023 statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen gegen die Änderung der ZPP ein.

Weiterführende 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 Köniz, Telefon 031 970 93 91).

<https://www.koeniz.ch/station-oberwangen>

Finanzen

Die Arbeiten für das laufende Planerlassverfahren und für die Folgeplanung leistet die Gemeinde Köniz. Für den Grossteil des Areals gibt es durch die Anpassung der ZPP-Vorschriften keinen Planungsmehrwert, da bereits mit den heutigen baurechtlichen Rahmenbedingungen eine vergleichbare Dichte möglich ist. Einzig bei einer Parzelle entsteht ein bedeutender planerischer Mehrwert im Vergleich zur heutigen Ordnung. Da das Areal Station Oberwangen mit öffentlicher Infrastruktur bereits erschlossen ist (Wasser, Abwasser, Strom, etc.), entstehen für die Gemeinde diesbezüglich keine Kosten. Die Detailerschliessung innerhalb des Areals geht zulasten der Grundeigentümerschaften. An der Umgestaltung der Verzweigung Freiburgstrasse / Zufahrtsstrasse Bahnhof muss sich die Gemeinde finanziell beteiligen.

Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung unterbreitet werden. Im Anschluss wird das Richtkonzept weiterentwickelt und eine Überbauungsordnung erarbeitet. Dabei werden insbesondere die folgenden Punkte detailliert geregelt: ökologische Ersatzmassnahmen für die Naturwerte auf dem Areal, technische und gestalterische Massnahmen zum Lärmschutz oder die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs auf der Freiburgstrasse.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die geänderte ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» tritt nicht in Kraft, die bisherige ZPP ist weiterhin gültig. Das Richtkonzept als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens kann nicht umgesetzt werden. Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass dieses Areal noch für längere Zeit brach liegt und ungenutzt bleibt. Im schlechteren Fall wird ein qualitativ minderwertigeres Projekt realisiert.

PRO

- Das Areal ist bereits heute Bauland und liegt brach.
- Die Wohnungsüberbauung ist eine sinnvolle Nutzung und wertet das Bahnhofareal Oberwangen auf. Es wird dabei kein zusätzliches landwirtschaftliches Kulturland überbaut.
- Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage bestens für die qualitativ gut geplante Wohnsiedlung geeignet.
- Der Lärmschutz wird durch die neue Planung verbessert.
- Aufgrund dieser Planung wird die Sanierung des Strassenabschnitts Oberwangen Thörishaus vorgezogen.
- Die entstehenden Wohnungen leisten einen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot und ermöglichen altersgerechtes Wohnen.
- Der Mix mit Wohnungen und Gewerbe führt insgesamt zu kürzeren Wegen. Davon profitieren nicht nur die Mietenden, sondern auch die angrenzende Umgebung.
- Die Planung sieht Innenhöfe und Spielflächen als wichtige Begegnungsräume im Areal vor.
- Da das Gebiet bereits heute gut erschlossen ist, entstehen keine weiteren hohen Kosten für eine Erschliessung.
- Die Gemeinde darf mit einer Mehrwertabgabe rechnen.
- Die Tatsache, dass es keine Einsprachen gab, zeigt, dass die Planung lokal akzeptiert ist.

CONTRA

- Die hohe Dichte und die Höhe der Gebäude sind an dieser Lage unpassend. Die Wohnqualität ist in Teilen der unteren Geschosse mangelhaft.
- Die schlechte Lagequalität wird mit Masse kompensiert.
- Es sollte besser auf ein qualitatives Wachstum gesetzt werden, wie beispielsweise im Rappentöri.
- Angesichts des Bevölkerungswachstums von Oberwangen um rund 30% war die Mitwirkungsmöglichkeit nicht ausreichend.
- Die durchmischte Nutzung ist nicht gesichert. Bei einer reinen Wohnnutzung droht Leerstand.
- Es fehlen Vorgaben im Bereich des preisgünstigen Wohnens.
- Die Vorgaben zur Zusammensetzung der Wohnformen sind zu wenig präzise, um Alterswohnungen und eine soziale Durchmischung gewährleisten zu können.
- Der Energiebedarf ist nicht auf den gesamten Zyklus der Bauten berücksichtigt. Die Ressourcen für den Bau der Gebäude sind ausgenommen.
- Eine naturnahe Aussenraumgestaltung und die Offenlegung des Studweidbaches werden nicht verbindlich gefordert.
- Die Unterschreitung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz des kantonal vorgegebenen Grenzwerts um 15% ist zu wenig ambitioniert.
- Die Kosten für den allfälligen Ausbau der Infrastruktur aufgrund des Bevölkerungswachstums werden nicht ausgewiesen.
- Die Schulraumsituation ist bereits heute teilweise prekär.

Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 26 zu 7 Stimmen bei 2 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» wird zugestimmt
- Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Station Oberwangen: Änderung der baurechtlichen Grundordnung» annehmen?

Köniz, 17. Juni 2024

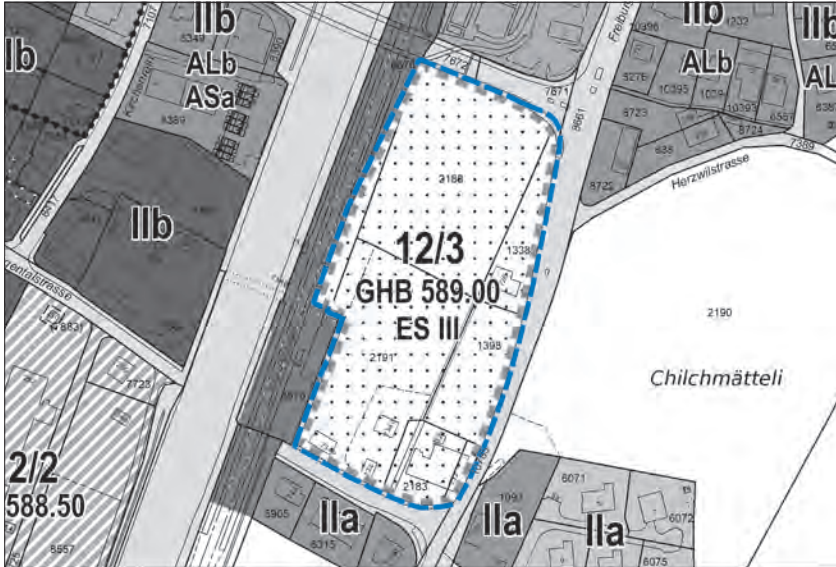
Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Arlette Münger

Leiterin Fachstelle Parlament: Verena Remund-von Känel

Nutzungsplanänderung:

bestehend



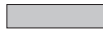



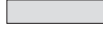

neu




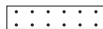
Legende

 Perimeter der Nutzungsplanänderung

Nutzungszone

	Wohnzone	W
	Gemischte Zone	AW
	Kernzone	K
	Zone für öffentliche Nutzungen	ZöN
	Verkehrszone Strasse	VS
	Verkehrszone Bahn	VB

Besondere Zonen

	Zone mit Planungspflicht	ZPP
	Zone mit Planungspflicht, Darstellung gemäss OP 1994	
4/3	Zonenummer (ZPP, ZBV, ZöN, ZSF, (Statistikkreis/Nummer)	

Gebiete, Bauklassen, Bau- und Nutzungsbestimmungen

IIa	Bauklasse
ASa	Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen
ALb	Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind
ES III	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
GHB	Gebäudehöhe auf die Kote 589.00 m ü. M. ab gewachsenem Boden beschränkt, Begriffe gemäss OP 1994
-----	Begrenzung von Gebieten (Bauklassen, ÜO, ZPP)
.....	Ortsbildschutzgebiet

Hinweise

	Baurechtliche Grundordnung gemäss OP 1994
---	---

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

BESTEHEND

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
12/3	Station Oberwangen ²³	1	Sicherung einer auf die Lagequalität, das Ortsbild, die Lärmsituation abgestimmten Überbauung.
	ZPP1		
	ES III	2.1	Die bestehenden Bauten entlang der Freiburgstrasse können in ein Gesamtkonzept einbezogen oder auch davon ausgenommen werden.
		2.2	Gemischte Zone AW.
		2.3	Für die Bebauung auf den Parz. Nrn. 2188 und 2191 ist die Geschosshöhe frei. Die maximale Höhe der Gebäudevolumen beträgt 589,00 m ü. M. (inkl. Attika / exkl. Lift- und Kaminbauten, Solarkollektoren udgl.). Entlang der Bahn dürfen die max. 7 Baukörper bei freier Gebäudelänge miteinander verbunden werden. Abweichend von Art. 91 Baureglement darf das Attika auf dieser Seite fassadenbündig erstellt werden.

²³ Fassung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 11. Dezember 2013, genehmigt am 4. April 2014

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

BESTEHEND

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

Von der östlichen Parzellengrenze haben Hauptbauten einen Abstand von 4,50 m zu wahren.

Der Abstand von öffentlichen Strassen beträgt minimal 3,60 m.

Sofern die einschlägigen Lichtraumprofile hinreichend gewahrt bleiben, dürfen auskragende Bauteile ab 1. Obergeschoss in den Normalabstand von öffentlichen Strassen und Wegen hineinragen.

- 2.4 Die Überbauung und der Zugang zur Station dürfen mit der Mühlestrasse (Bereich Brücke) über einen selbststehenden Lift verbunden werden. Der Minimalabstand von 3,60 m darf hierfür unterschritten werden. Der Lift darf jedoch baulich nicht fest mit der Strassenbrücke verbunden sein. Die Art der Benutzung (öffentlich/privat), Eigentum und Unterhalt des Lifts sowie die baulichen Belange sind vor der Baugesuchseingabe mit dem Bundesamt für Strassen ASTRA (Brückeneigentümer) zu vereinbaren / zu planen.

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

BESTEHEND

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

2.5 Für die Bebauung der Parzellen entlang der Freiburgstrasse (Parz. Nrn. 2183, 1398 sowie 1338) gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIb – mit Ausnahme des westseitigen Grenzabstandes der 3,00m beträgt.

Die Erschliessung erfolgt (wie bisher) ab der Wangentalstrasse.

3.1 Bei der Station, entlang der Bahn und zur Wangental- und Freiburgstrasse ist nach Möglichkeit ein attraktiver Aussenraum zu erhalten respektive zu schaffen.

3.2 Die Bebauung entlang der Bahnlinie soll dazu beitragen, die östlich davon liegenden Bauten vor den Lärmimmissionen der Eisen- und Autobahn zu schützen, ohne dabei Lärmreflexionen auf die westliche Talseite zu verursachen.

4.1 Die Anzahl Abstellplätze darf max. 80% der oberen Bandbreite und bis zu 20% unter der minimalen Bandbreite gem. Kant. Bauverordnung betragen.

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

BESTEHEND

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

4.2 Die Liegenschaften entlang der Freiburgstrasse (Parz. Nrn. 2183, 1398 sowie 1338) können unverändert bestehen bleiben oder Parzellenweise neu überbaut werden.

4.3 Liegt für die Parzellen Nrn. 2188 und 2191 ein Gesamtkonzept vor, das die Erschliessung und Parkierung für alle Etappen sicherstellt, kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden (vorbehältlich Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR).

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

NEU

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen
12/3	Station Oberwangen ES III	1	Zentrumsergänzende Überbauung bei der S-Bahn-Station Oberwangen mit guter Vernetzung mit dem bestehenden Siedlungsgefüge. Städtebauliche Setzung mit identitätsstiftender Silhouette und wirksamem Lärmschutz.
		2.1	Gemischte Zone AW. Geschossfläche oberirdisch mindestens 16'235m ² , höchstens 18'940m ² .
		2.2	Zulässige Verkaufsnutzungen: <ul style="list-style-type: none"> a) Ein grösserer Verkaufsladen auf den Bahnhofplatz ausgerichtet mit einer Geschossfläche von höchstens 750m². b) Höchstens 690m² Geschossfläche für kleinere Verkaufsläden mit bis zu einer Geschossfläche von je 230m².
		2.3	Unter Berücksichtigung einer ausgewogenen horizontalen sowie vertikalen Staffelung gelten folgende Gesamthöhen (GH) und Höhenkoten des obersten Punktes der Dachkonstruktion (HK):

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

NEU

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

– HK 602,00m ü. M. für einen städtebaulichen Akzent mit einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 26,5m auf einer Fläche von höchstens 250 m² innerhalb der projizierten Fassadenlinie

– Sektor A: HK 593,50m ü. M. und Gesamthöhe GH von max. 20,5m

– Sektor B: HK 601,00m ü. M. und Gesamthöhe GH von max. 23,5m

Die maximale Gebäudelänge beträgt 40m. Im Sektor A ist die Gebäudelänge frei.

3.1 Das Richtkonzept Arealentwicklung «Station Oberwangen» vom Juni 2023 illustriert die Bau- und Aussenraumgestaltung und ist in der weiteren Planung beizuziehen.

3.2 Auf dem Areal ist durch ein Zusammenwirken verschiedener Bautypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen.

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

NEU

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

- 3.3 Im Areal sind attraktive und ökologisch wertvolle Aussenräume und Übergänge zu schaffen. Es ist ausschliesslich einheimisches, standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Bei der Station ist ein öffentlicher, grosszügiger, attraktiver und gut zugänglicher Bahnhofplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und Durchlässigkeit zu realisieren.
- 3.4 Die Bebauung entlang der Bahnlinie soll dazu beitragen, die östlich davon liegenden Bauten vor den Lärmimmissionen durch die Eisen- und Autobahn zu schützen. Wesentliche Lärmreflexionen auf die westliche Talseite sind zu vermeiden.
- 4.1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Süden ab der bestehenden Zufahrt zum Bahnhofplatz.
- 4.2 10% der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Besucherabstellplätze für die Wohnnutzung zu erstellen.

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

NEU

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

- 4.3 Die Parkierung ist unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Besucherabstellplätze und maximal 10 Kundenabstellplätze können oberirdisch angeordnet werden.
- 4.4 Es ist eine gute Anbindung an das umliegende Fuss- und Radwegnetz zu gewährleisten. Arealintern sind attraktive Durchwegungen sicherzustellen, wobei den Verbindungen zwischen dem Bahnhofplatz und der Mühlestrasse resp. der Herzwilstrasse eine besonders grosse Bedeutung zukommt.
- 4.5 Auf Stufe Überbauungsordnung sind Ersatzmassnahmen für schützenswerte Lebensräume und Arten festzulegen.
- 4.6 Neubauten im Sinn von Artikel 1 Absatz 2 der kantonalen Energieverordnung (KE nV), haben bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 % Prozent zu unterschreiten. Massgebend ist der Grenzwert der am 01.03.2023 in Kraft getretenen Fassung.

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

NEU

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

- 4.7 Die Realisierung in Etappen ist zulässig, wenn der Bestand berücksichtigt sowie die Erschliessung und die gemeinsamen Anlagen sichergestellt werden.

