

## **Volksabstimmung 17. Juni 2012**

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

#### **Niederwangen, Ried (Ost)**

Änderung der Überbauungsordnung

## **Abstimmungslokale**

Das Lokal mit Stern ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### **Öffnungszeiten**

Donnerstag, 14. Juni 2012, 08-12 und 14-18 Uhr  
Freitag, 15. Juni 2012, 08-12 und 14-17 Uhr

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

### **Öffnungszeiten**

Sonntag, 17. Juni 2012, 10-12 Uhr

## **Briefliche Stimmabgabe**

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Schicken Sie das Kuvert per Post (nicht frankieren) oder geben Sie es an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker Landorfstrasse 1, 3098 Köniz ab.

Ausserhalb der Schalteröffnungszeiten können Sie es auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.

Letzte Leerung: Freitag, 15. Juni 2012, 17.00 Uhr.

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:  
Montag bis Freitag, 08-12 und 14-17 Uhr  
Donnerstag bis 18 Uhr

## **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

# Übersicht über die Abstimmungsvorlagen

## **Niederwangen, Ried (Ost)**

Änderung der Überbauungsordnung

Gemeinderat und Parlament beantragen den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

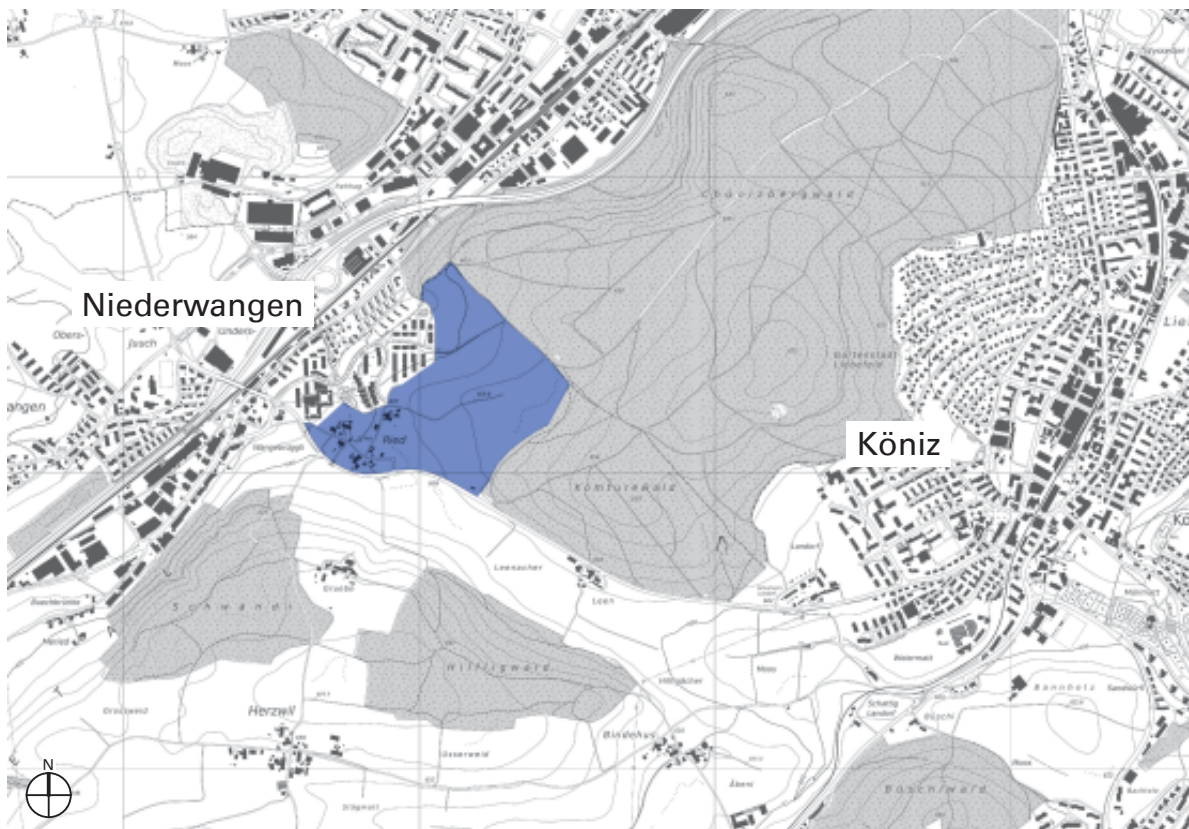
Das Parlament empfiehlt mit xx zu xx Stimmen und xx Enthaltungen ein xx.

# Niederwangen, Ried (Ost)

## Änderung der Überbauungsordnung

### Das Wichtigste in Kürze

Das Gebiet Ried grenzt östlich an Niederwangen. Das Planungsgebiet stellt die grösste zusammenhängende Baulandreserve in der Agglomeration Bern dar. Der heute gültige Überbauungsplan stammt aus dem Jahr 1979 und ist nicht mehr zeitgemäss. Deshalb soll er, im noch unbebauten Teil, durch eine neue Überbauungsordnung ersetzt werden.



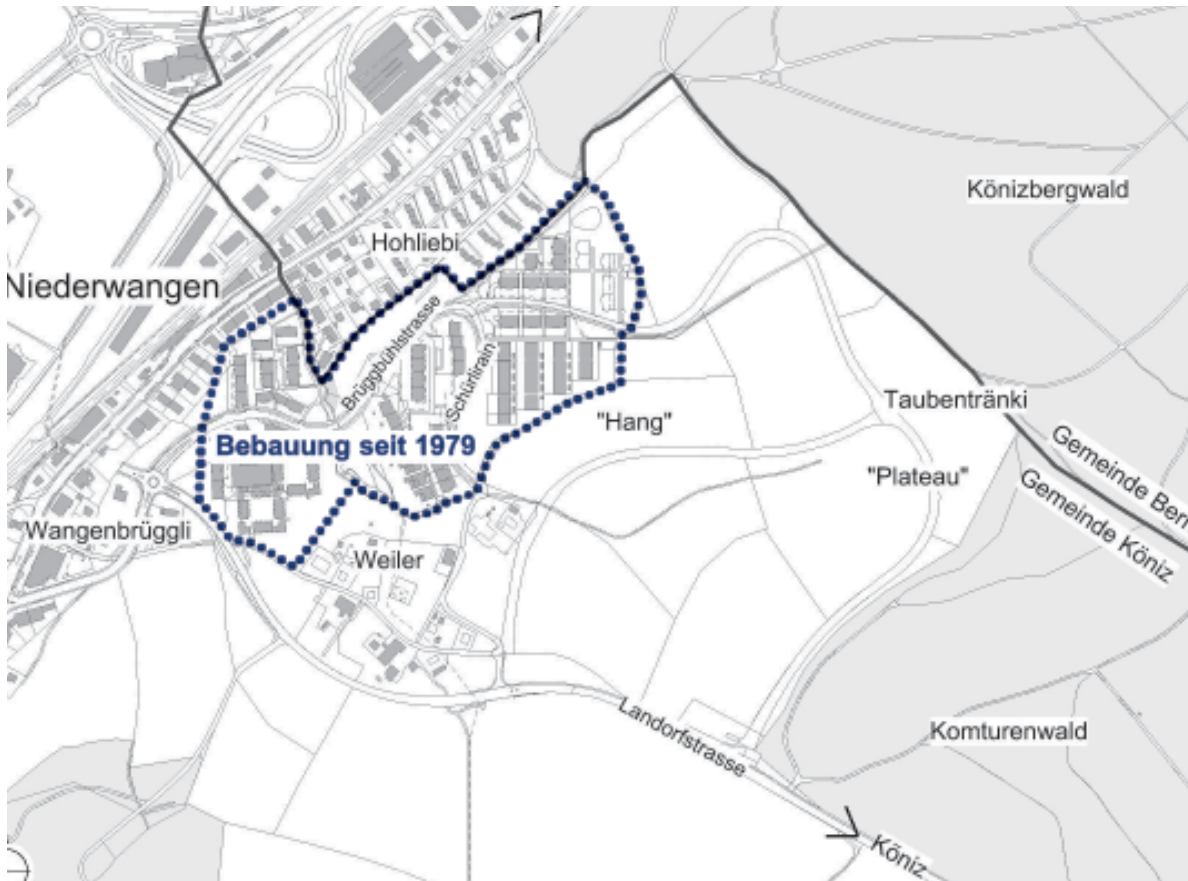
Ried (Ost): Lage und Planungsgebiet

Bei einem zustimmenden Beschluss und nachfolgender Rechtskraft der Überbauungsordnung Ried (Ost)

- wird die Überbauungsordnung von 1979 ersetzt,
- wird die Nutzfläche um 25'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) reduziert,
- darf im Ried weitergebaut werden,
- ist die Basis für eine qualitative und nachhaltige Überbauung gelegt,
- werden die Verfahren hin zu Baubewilligungen vereinfacht,
- wird sukzessive Wohnraum für rund 2'000 Personen geschaffen,
- bleiben ausgedehnte Flächen grün,
- bleibt der Weiler geschützt,
- entstehen der Gemeinde relativ geringe Erschliessungskosten,
- kann die Gemeinde ihren Landanteil von ca. 16.9 % in Wert setzen,
- können eine Schulanlage und ein normgerechtes Fussballfeld realisiert werden.

## Vorgeschichte

Das Ried besitzt eine lange und intensive Planungsgeschichte. Im Jahr 1972 schlossen sich die Grundeigentümer zu einer Miteigentümergeinschaft, der MEG Ried zusammen, bestehend aus rund 20 Privaten und Firmen sowie der Gemeinde Köniz. Diese liess eine Überbauungsordnung ausarbeiten, welche 1979 von der Könizer Stimmbevölkerung beschlossen wurde. Auf dieser Grundlage ist seither in Etappen der westliche Teil des Rieds realisiert worden.



Ried: Bisherige Bebauung sowie wichtigste Orts- und Strassenbezeichnungen

Für das noch unbebaute östliche Planungsgebiet wurde 1991 aufgrund veränderter ortsplanerischer Rahmenbedingungen ein bis Ende 2006 befristeter Baustopp vereinbart. Um auf das Ende des Baumatoriums aktualisierte Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung zu schaffen, kamen die MEG und die Planungsbehörde Köniz überein, die bestehende Planung von 1979 komplett überarbeiten zu lassen. Deshalb lancierten sie 2007 einen offenen Planungswettbewerb mit nachfolgendem Studienauftrag. Als Siegerprojekt wurde das Konzept PAPILLON der Arbeitsgemeinschaft blue architects und Ruprecht Architekten aus Zürich erkoren. 2009 wurden das planerische Vorgehen und das Konzept vom Kanton mit dem Label Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wohnen ausgezeichnet. Der Preis ist mit 250'000 Franken dotiert. Das Preisgeld ist an die Bestimmung gebunden, damit einen Architekturwettbewerb für die erste Bauetappe durchzuführen. Die ganze Planungschronologie mit den hauptsächlichen Dokumenten kann unter [www.koeniz.ch/ried](http://www.koeniz.ch/ried) eingesehen werden.

## Siedlungskonzept PAPILLON

Der Weiler Ried, der zentrale Nordhang und das Plateau der Taubenränki sind die grossen Grünräume des Planungsgebietes. Zusammen bilden sie im Konzept PAPILLON das durchgehende Rückgrat der Siedlung. Der zentrale Nordhang bildet den Körper des PAPILLON (Schmetterlings). Darum herum führt die neue Ringstrasse als Erschliessung. Daran schliessen sich nördlich und südlich wie Flügel die beiden Baugebiete an. Diese sind in Form von insgesamt sieben «Siedlungsfingern» ausgestaltet. Sie verzahnen sich mit den zwischenliegenden «Grünfingern». Die «Siedlungsfinger» folgen der natürlichen Topografie. Die Aus- und Fernsicht vom östlichsten «Waldeck» des Könizbergwaldes bleibt weitgehend gewahrt.

Damit das Konzept PAPILLON auch wirklich umgesetzt werden kann, muss es in planungsrechtliche Instrumente überführt werden. Hierfür wurde zunächst über einen einzelnen Siedlungsfinger ein Richtprojekt ausgearbeitet und im Modell 1:200 dargestellt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse wurden dann in den, das ganze Ried umfassenden und behördenverbindlichen Masterplan integriert.

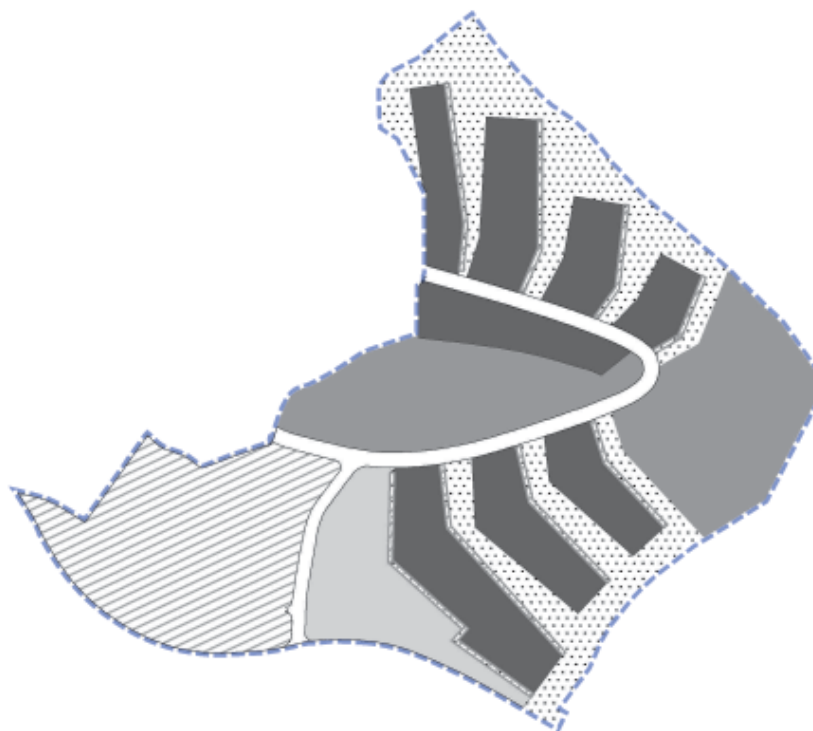


Masterplan: Struktur der Überbauung

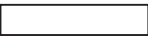







## Wichtigste Aspekte der Überbauungsordnung

Gestützt auf das Richtprojekt und den Masterplan wurde die zur Abstimmung vorliegende, grundeigentümergebundene Überbauungsordnung ausgearbeitet (vgl. separate Beilage). Diese scheidet folgende Bereiche / Zonen und Flächen aus:



Überbauungsordnung Ried (Ost): schematische Darstellung der «Zonierung»

Signatur	Bereiche / Zone	Fläche in Hektaren
	Korridor der Ring- und Komturenstrasse zur Erschliessung	1.6
	Weiler als Ortsbild-Schutzgebiet	5.3
	Zone für öffentliche Nutzungen für eine Schul- und Sportanlage	2.2
	Grünbereiche Plateau und Hang als Naherholungsräume	7.0
	Baugebiet mit den «Siedlungs- respektive Grünfingern»	14.9
	Total Planungsgebiet / Überbauungsordnung	31.0

### *Wirkung*

Die Überbauungsordnung Ried (Ost) ersetzt innerhalb ihres Wirkungsbereiches die alte Überbauungsordnung Ried von 1979. Die neue Ordnung bedeutet verfahrensmässig eine wesentliche Vereinfachung, indem künftig direkt ein Baugesuch eingereicht werden kann. Die neue Überbauungsordnung regelt die Erschliessung, die Nutzung, die Gestaltung sowie die Etappierung grundeigentümerverbindlich.

### *Lebensqualität*

Das Ried soll zu einer in gestalterischer, sozialer und energetischer Hinsicht nachhaltigen Siedlung entwickelt werden. Die meist 4-geschossigen Baukörper umschliessen einen Siedlungsplatz und bilden überschaubare Siedlungseinheiten. Zusammen mit dem geschützten Weiler, den Grünräumen und der Schul- und Sportanlage bestehen gute Aussichten zur Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Lebensortes.

### *Qualitätssicherung*

Das Ried soll sich durch Qualität in jeder Hinsicht auszeichnen um im regionalen Standortwettbewerb gut bestehen zu können. Für die erste Bauetappe soll deshalb zwingend ein Architektur-Projektwettbewerb durchgeführt werden. Er wird seitens der Gemeinde mit dem Preisgeld ESP Wohnen 2009 finanziert und zur anderen Hälfte von der MEG getragen. Der dabei gesetzte Qualitätsstandard ist für alle weiteren Bauetappen massgebend. Zudem ist für die weiteren Bauetappen als Qualitätsanreiz ein Nutzungsbonus festgelegt.

### *Etappierung*

Um den Grünraum möglichst lange zu schonen, erfolgt die Bebauung etappiert. Begonnen wird im Norden, im Anschluss an die bestehende Siedlung. Ist etwa die Hälfte des nördlichen Teils realisiert und der Bau der Schule begonnen, kann auch im südlichen Teil gebaut werden.

### *Naherholung/Allmend*

Die Grünbereiche «Hang» und «Plateau» sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und der Naherholung dienen. Zwischen der Taubentränki und dem nordöstlichen Waldeck ist eine «Allmend» von minimal 4'000 m<sup>2</sup> anzulegen. Sie dient als Aufenthaltsbereich, Spiel- und Grillplatz für die Öffentlichkeit.

### *Art und Mass der Nutzung*

Das Ried soll auch in Zukunft in erster Linie dem Wohnen dienen. In beschränktem Mass sind entlang der Ringstrasse aber auch Geschäftsnutzungen und Einrichtungen für das Quartier zugelassen. Pro Baubereich ist eine maximale Bruttogeschossfläche definiert. Zudem ist für jeden Baubereich eine maximale Gebäudehöhenkote festgelegt. Bei Vollausbau können damit etwa 1'000 neue Wohnungen erstellt werden. Dies ergibt etwa 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Weiler sind Wohnnutzung, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen sowie ein zentraler Gemeinschaftsraum zugelassen. Damit soll der Weiler belebt werden und zur Charakteristik des Rieds beitragen. In der Zone für öffentliche Nutzungen sind eine Schule mit Turnhalle, Hartplätze, ein Fussballfeld und ein Klubhaus zugelassen.

### *Energie*

Im Ried soll ein innovatives und ganzheitliches Energiekonzept zum Tragen kommen. Dieses hat die weitgehende CO<sub>2</sub>-Emissionsfreiheit im Betrieb der Gebäude als Ziel. Auf fossile Energiequellen wie Öl und Gas wird gänzlich verzichtet. Die Verwendung von zentralen, grösseren Erdsondenanlagen wird geprüft. Der elektrische Strom für den Betrieb der Anlagen soll zudem mit Photovoltaik-Elementen erzeugt werden. Mindestens 50% des Jahresenergiebedarfes müssen vor Ort erzeugt werden.

## **Kosten**

Das Wettbewerbsverfahren und die vorliegende Planung sind je zur Hälfte von der Gemeinde und der Miteigentümergeinschaft bezahlt worden. Die Detail-Erschliessungsstrassen (Ringstrasse und Komturenstrasse) müssen gemäss Infrastrukturvertrag zu 100% von der MEG, respektive deren Rechtsnachfolgern getragen werden. Ebenso sämtliche Hausanschlüsse.

Die öffentlichen Leitungen für Wasser und Abwasser in der Ringstrasse sowie die Hydrantenleitungen um die Baubereiche sind eine Aufgabe der Gemeinde. Die ihr dadurch entstehenden Kosten werden bei Erstellung der Hochbauten durch Anschlussgebühren der Bauherrschaften praktisch gedeckt. Zu Lasten der Gemeinde gehen somit die folgenden Kosten:

### *Einmalige Kosten:*

- ein Anteil von 50% an die Erstellung des Fuss- und Radweges Taubentränki-Wangenbrüggli
- die vollumfänglichen Kosten für die Planung und Erstellung der Schul- und Sportanlagen
- voraussichtlich ein Anteil von rund 35% an die Erstellung des zentralen Gemeinschaftsraumes im Weiler
- die Erstellung der «Allmend».

### *Wiederkehrende Kosten:*

- die Pflege und der Unterhalt der öffentlichen Anlagen und Grünflächen, insbesondere der Ring- und Komturenstrasse
- allfällige Mehrkosten für die Verlängerung der Busstrecke über die Ring- und Komturenstrasse.

Die entsprechenden Aufwendungen werden zu gegebener Zeit dem dafür finanzkompetenten Organ (Parlament, Stimmberechtigte) in separaten Kreditvorlagen beantragt.

Diesen Aufwendungen stehen Einnahmen der Gemeinde aus dem Verkauf (oder der Abgabe im Baurecht) vom Nutzungsanteil der Gemeinde im Umfang von 16.9% oder rund 20'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gegenüber, sowie die Steuereinnahmen von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern.

## **Verfahren und weitere Information**

### *Mitwirkung*

Die Vorlage wurde im Juni / Juli 2010 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Die Planung wurde grundsätzlich befürwortet. Hauptkritikpunkt der Mitwirkenden war die als zu flexibel angesehene Etappierung.

### *Vorprüfung*

Die Planung ist durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Rechtmässigkeit vorgeprüft worden. Danach erfolgte eine Bereinigung.

### *Öffentliche Auflage*

Während der öffentlichen Auflage vom 08.12.2011 bis 08.1.2012

wurde eine Einsprache eingereicht. Aufgrund einiger Präzisierungen gilt diese als bereinigt.

### *Mehr Informationen*

Die hauptsächlichen Dokumente zur planerischen Entwicklung des Rieds können unter [www.koeniz.ch/ried](http://www.koeniz.ch/ried) eingesehen werden. Die Originalakten und die Modelle können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Telefon 031 970 93 91) eingesehen werden.

## **Zusammenfassung und Auswirkungen der Planung**

Mit dem Ersatz der Überbauungsordnung schafft die Gemeinde die Voraussetzungen für ein qualitativ hochstehendes neues Quartier für rund 2'000 Personen. Mit der Rechtskraft der Planung wird das Gebiet baureif und erhöht somit die Verfügbarkeit von bestehendem Bauland. Die vorliegende Planung sichert einerseits der Bevölkerung (im Vergleich zur Planung von 1979) wesentlich vergrösserte Naherholungsräume sowie Grünflächen und andererseits der Gemeinde ein nachhaltiges Wachstum. Das Ried hat die Chance, sich zu einem Quartier mit Ausstrahlung zu entwickeln. Trotz der Bebauung können die wichtigen Grün- und Naherholungsräume erhalten werden. Die Miteigentümergeinschaft Ried nimmt dafür – entschädigungslos – eine Nutzungseinbusse von 25'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche in Kauf. Mit der Schaffung neuer Anlagen kann die Schul- und Sportsituation von Niederwangen und der Gemeinde Köniz verbessert werden. Insgesamt wird der Ort Niederwangen gestärkt.

Der Anteil der Gemeinde an die Erschliessungskosten ist relativ gering. Den Hauptanteil trägt die Miteigentümergeinschaft. Die Überbauung wird zu einer Verkehrszunahme führen. Analysen und Prognosen haben jedoch gezeigt, dass diese verkraftbar ist (Quelle: Siedlung und Verkehr Niederwangen; Metron Bern, 2007). Aufgrund der zunehmenden Bevölkerung wird der Druck zum Ausbau des Zentrums Wangenbrüggli steigen. Die Planungsbehörde will sich für die sukzessive Verbesserung der unbefriedigenden Zentrumsfunktion und -gestaltung engagieren.

## **Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?**

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der Grundeigentümer im Ried würden verhindert. Die Überbauungsordnung von 1979 würde weiter in Kraft bleiben. Die grösste Baulandreserve der Gemeinde und der Agglomeration Bern könnte weiterhin nicht genutzt werden. Das Preisgeld ESP Wohnen 2009 würde verfallen. Somit könnte die gewünschte, qualitativ hochwertige Bebauung nicht realisiert werden.

## **Wie geht es bei einer Annahme der Vorlage weiter?**

Sobald die vorliegende Planung rechtskräftig ist, kann ein Architektur-Projektwettbewerb über die erste Bauetappe lanciert werden. Diese wird etwa 30'000 bis 40'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche beinhalten. Mit dem Baubeginn kann frühestens ab 2015 gerechnet werden. Die erste Etappe wird nicht vor 2016 bezugsbereit sein. Mit dem Bau eines Kindergartens, beziehungsweise eines Schulgebäudes für mindestens zwei Klassen wird begonnen, sobald die erste Bauetappe (Baubereiche A oder B) fertig gestellt ist.

Die Miteigentümergeinschaft schätzt, dass pro Jahr zwischen 50 und 100 Wohneinheiten realisiert werden. Je nach Wirtschaftslage können sich die Realisierungszeiten auch verkürzen oder verlängern.

## Argumente im Parlament

PRO	CONTRA

## Antrag

Mit xx zu xx Stimmen und xx Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Überbauungsordnung «Niederwangen, Ried (Ost)» wird zugestimmt.

Köniz, 19. März 2012

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Annemarie Berlinger

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

## Anhang / Beilage zur Botschaft

Anhang: Überbauungsvorschriften

Beilage: Überbauungsplan (verkleinert auf A3, Inhalt originalgetreu, Darstellung vereinfacht)



### Überbauungsvorschriften

#### Inhaltsverzeichnis

	<b>A Allgemeine Bestimmungen</b>
Art.1	Planungszweck
Art.2	Wirkungsbereich, Funktion Überbauungsplan
Art.3	Stellung zur Grundordnung
Art.4	Teile und Status des Richtplanes Ried
Art.5	Ettapierung / Bauetappen
Art.6	Qualitätssicherung
Art.7	Voraussetzungen der Überbauung
Art.8	Siedlungsentwässerung
Art.9	Riedacherbach, Ersatzmassnahme
Art.10	Lärmschutz
	<b>B Baubereiche A-H</b>
Art.11	Erschliessung der Baubereiche
Art.12	Abstellplätze für Autos, Velos und Container
Art.13	Siedlungsplätze
Art.14	Fusswege, Durchgänge
Art.15	Art der Nutzung
Art.16	Mass der Nutzung / Gebäudehöhe / Geschosszahl
Art.17	Energie
Art.18	Sockel
Art.19	Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
Art.20	Gestaltung der Bauten
Art.21	Dachgestaltung
	<b>C Grünbereiche</b>
Art.22	Generelle Bestimmungen der Grünbereiche
Art.23	Siedlungsinterne Grünbereiche, «Grünfinger»
Art.24	Grössere Spielflächen
Art.25	Gemeinschaftliche Grünfläche, «Hang»
Art.26	Grünzone, «Plateau»
Art.27	Allmend «Taubentränki»
	<b>D Öffentliche und private Erschliessung</b>
Art.28	Unterteilung, Planung und Erstellung der Anlagen

Art.29 Ringstrasse - Komturenstrasse  
 Art.30 Öffentliche und private Fuss- und Radwege  
 Art.31 Öffentliche und private Leitungen

**E Weiler**

Art.32 Schutzbestimmungen  
 Art.33 Funktion, Art der Nutzung  
 Art.34 Mass der Nutzung

**F Zone für öffentliche Nutzungen**

Art.35 Art der Nutzung  
 Art.36 Verfahren  
 Art.37 Mass der Nutzung

**G Vereinbarungen, Inkrafttreten**

Art.38 Vereinbarungen, Infrastrukturvertrag  
 Art.39 Inkrafttreten, Änderungen

A Allgemeine Bestimmungen

**Art. 1 Planungszweck**

Die Überbauungsordnung Ried (Ost) bezweckt:

- Siedlungsqualität a) die Realisierung eines Quartiers mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität und guter Anbindung zum Ortsteilzentrum Niederwangen / Wangenbrüggli und zur bestehenden Siedlung,
- Steuerung b) die etappenweise und geordnete Realisierung der Überbauung im Rahmen der ortsplanerischen Zielsetzungen und abgestützt auf die Aufgaben und Finanzplanung der Gemeinde Köniz,
- Nachhaltigkeit c) eine nachhaltige Bauweise und Energienutzung, die die in der Energiestrategie der Energiestadt Köniz angestrebte Entwicklung in Richtung 4'000 – respektive 2'000-Watt-Gesellschaft unterstützt,
- Grünräume d) die Freihaltung bedeutender Naherholungs- und Grünräume,
- Weiler e) die Erhaltung des Weilers und dessen massvolle bauliche Ergänzung,
- Schule + Sport f) die Realisierung einer Schul- und Sportanlage.

**Art. 2 Wirkungsbereich, Funktion Überbauungsplan**

Überbauungsplan Die Überbauungsordnung Ried besteht aus Überbauungsplan  
 Überbauungsvorschriften und Überbauungsvorschriften und gilt für das im Überbauungsplan durch die punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

### **Art. 3 Stellung zur Grundordnung**

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement der Gemeinde Köniz (BauR) sowie die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Vorschriften.

### **Art. 4 Teile und Status des Richtplanes Ried**

- |                     |    |  |
|---------------------|----|--|
| Weiler              | a) | Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee und zur Umsetzung der Überbauungsordnung erlässt die Gemeinde einen Richtplan Ried. Dieser ist behördenverbindlich und bestehend aus |
| Masterplan          | b) | Masterplan 1:2'000 über den gesamten Planungssperimeter sowie einem entsprechenden Modell 1:500  |
| Richtprojekt        | c) | Richtprojekt für den Baubereich C im Modell 1:200  |
| Ver- und Entsorgung | d) | Richtplan Ver- und Entsorgung 1:2'000  |
| Leitlinien          | e) | den Leitlinien im Erläuterungsbericht.   |

### **Art. 5 Etappierung / Bauetappen**

- |                                    |   |  |
|------------------------------------|---|--|
| Baubeginn Nord                     | 1 | Die Überbauung erfolgt etappiert. Eine Bauetappe umfasst einen oder mehrere Baubereiche.   |
|                                    | 2 | Der Beginn der Überbauung hat im nördlichen Teil zu erfolgen. Die Baurealisierung im Weiler ist frei.  |
|                                    | 3 | Im nördlichen Teil sind die Baubereiche A und/oder B, C, und D in dieser Reihenfolge zu überbauen und im südlichen Teil die Baubereiche F, G und H in dieser Reihenfolge. Der Baubereich E kann zu jedem Zeitpunkt realisiert werden.  |
| Voraussetzungen<br>Fortsetzung Süd | 4 | Sofern der Baubereich B realisiert ist und in der Zone für öffentliche Nutzung (gem. Art. 35 f) die Bauarbeiten für mindestens zwei Klassen (Kindergarten oder Basisstufe, auf der Grundlage des Projektwettbewerbes respektive Studienauftrages nach Art. 36 Abs.1) begonnen haben, oder wenn seit der Publikation des entsprechenden Baugesuches ein Jahr verstrichen ist, kann die Fortsetzung der Überbauung wahlweise im nördlichen oder südlichen Teil erfolgen. |
|                                    | 5 | Lehnt das finanzkompetente Organ den Kredit für eine neue Schulanlage ab – muss vor einer Überbauung im südlichen Teil (Baubereiche F-H) zunächst Baubereich C realisiert sein.  |

### **Art. 6 Qualitätssicherung**

- |                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| Projektwettbewerb<br>Erste Bauetappe | 1 | Für die Ausgestaltung der Baubereiche A+B sowie mindestens eines Teiles von E – d.h. der ersten zur Realisierung gelangenden Bauetappen – ist ein Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen. Die folgenden Bauetappen müssen die damit gesetzten oder noch bessere Qualitäten aufweisen, insbesondere bezüglich Bau- und Aussenraumgestaltung, Nachhaltigkeit, Energienutzung u.a.m. |
|--------------------------------------|---|--|

### **Art. 7 Voraussetzung der Überbauung**

Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung sind:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Gesamtprojektierung  | a) Vorliegen einer Gesamtprojektierung pro betreffenden Baubereich.  |
| Grünbereiche         | b) Vorliegen eines Vorprojektes für die siedlungsinternen Grünbereiche.  |
| Ringstrasse          | c) Vorliegen eines Bauprojektes mindestens für den betreffenden Abschnitt der Ringstrasse – inklusive den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und den Strassenbäumen. |
| Riedacherbach        | d) Klarheit über die Neuführung des Riedacherbaches sowie die Retention/Ableitung des Regenwassers.  |
| Infrastrukturvertrag | e) das Vorliegen eines Infrastrukturvertrages und Vereinbarung gem. Art. 38 hiernach.  |

### **Art. 8 Siedlungsentwässerung**

Pro Bauetappe ist der Baubewilligungsbehörde ein Entwässerungsplan vorzulegen mit dezentraler Retention gemäss Überbauungsplan sowie Dimensionierungsnachweis für die massgebende Niederschlagsintensität.

### **Art. 9 Riedacherbach, Ersatzmassnahme**

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Zweck                | 1 Als Ersatz für die Überbauung des Riedbaches sowie zur dosierten Ableitung von Meteorwasser aus den Grünbereichen «Hang» und «Plateau» ist – gemäss Linienführung im Überbauungsplan – ein neues, natürlich gestaltetes Bachgerinne (Riedacherbach) gemäss Wasserbaugesetz (WBG) zu realisieren. |
| Gewässerraum         | 2 Für den Riedacherbach ist ein Gewässerraum von mindestens 11 m Breite festgelegt. Unter- und oberirdische Bauten (wie Leitungen und befestigte Wege) sind darin verboten. Zu den Baubereichen muss der Gewässerraum einen Abstand von mindestens 7.50 m wahren.                                  |
| Pflege und Unterhalt | 3 Pflege und Unterhalt des Riedacherbaches erfolgen durch die Gemeinde.  |

### **Art. 10 Lärmschutz**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Empfindlichkeitsstufen | 1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV. Für den Weiler gilt Empfindlichkeitsstufe III.   |
| Massnahmen Nord        | 2 Im Norden des Baubereichs A ist im kritischen Bereich mindestens mit der Anordnung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen und/oder nicht lärmempfindlichen Räumen sowie mechanischer Belüftung auf die Lärmexposition zu reagieren und für die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte zu sorgen (Planungswerte). |

- Massnahmen Süd
- 3 An der Südseite des Baubereiches F ist eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder ein vergleichbares Schallhindernis zu erstellen.
- Wird auf derlei Massnahmen verzichtet oder vermögen sie den Lärm nicht für alle Stockwerke ausreichend zu dämmen, so ist im bezeichneten Bereich mit der Anordnung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen und/oder nicht lärmempfindlichen Räumen oder anderen gebäudeseitigen Lärmschutzmassnahmen auf die Lärmexposition zu reagieren und für die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte zu sorgen. (Planungswerte).

## B Baubereich A-H

---

### Art. 11 Erschliessung der Baubereiche

Die Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Wasser, Abwasser) der Baubereiche A–H gelten ab der Ringstrasse als Hausanschlüsse (private Anlagen) – mit Ausnahme der Hydrantenleitungen.

### Art. 12 Abstellplätze für Autos, Velos und Container

- maximale Anzahl PP 1 Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze beträgt pro Baustufe 90 % des oberen Bandbreitenwertes nach kantonaler Berechnungsart (Art. 49 ff BauV).
- minimale Anzahl PP 2 Für die pro Baubereich minimale Anzahl Abstellplätze kann (auf Antrag der Bauherrschaft und mit Vorteil bereits vor der Baugesuchseingabe) ein Mobilitätsmanagementkonzept vorgelegt werden, welches Massnahmen zur nachhaltigen Verkehrseindämmung aufzeigt. Zwecks Bewältigung der allgemeinen und lokalen Mobilität kann die Baubewilligungsbehörde die Anzahl Abstellplätze entsprechend reduzieren bis unter die untere Bandbreite gemäss Art. 49 ff BauV.
- Anordnung 3 Die AnwohnerInnen-Abstellplätze (Auto und Motorräder) sind in den unterirdischen Einstellhallen unterzubringen. Die Lagen der Zu- und Wegfahrten sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- Baubereiche 4 Die Besucher- und Kurzzeitparkplätze sind soweit möglich oberirdisch und im Korridor der Ringstrasse zu erstellen. Im Baubereich E sind höchstens zwei Tiefgarage Ein- und Ausfahrten gestattet. Ihre Lage ist frei. Unter dem Grünraum des Baubereichs E haben die Tiefgaragen eine Terrainüberdeckung von mindestens 0.80 m aufzuweisen.

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Velo-Abstellplätze | 5 Die Veloabstellplätze sind grundsätzlich in Nebenbauten auf den Siedlungsplätzen unterzubringen. Die Anzahl der zu errichtenden Abstellplätze richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.  |
| Containerstandorte | 6 Angrenzend an die Ringstrasse ist für jeden Baubereich mindestens ein Containerstandort (Sammlung und Bereitstellung von Kehricht, Papier, Karton, Grüngut) nachzuweisen und optimal in die Gesamtgestaltung zu integrieren. Eine allfällige Abfallsammlung an dezentralen Standorten innerhalb den Baubereichen bedingt eine vertragliche Sonderregelung mit der Gemeinde. |

### **Art. 13 Siedlungsplätze**

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Zweck              | 1 Die Siedlungsplätze dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Bewegungs-, Aufenthalts- und Spielbereich und sind dementsprechend auszustatten – insbesondere mit Flächen und Anlagen für kleinere Kinder.  |
| zulässiger Verkehr | 2 Die Siedlungsplätze sind verkehrsfrei. Gestattet sind Notfahrzeuge, Behindertentransporte sowie der Güterumschlag. Die Zu- und Wegfahrt ist dauernd freizuhalten. Am Ende des befahrbaren Bereichs ist eine normgerechte Wendemöglichkeit zu realisieren.                                 |
| Nebenbauten        | 3 Es sind Nebenbauten mit einer Gebäudehöhe von höchstens 3.50 m zur Unterbringung von Abfallcontainern, Veloabstellplätzen, Tiefgaragenaufgängen sowie halböffentlichen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten zugelassen. Die Nebenbauten sind zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten. |
| Platzränder        | 4 Die Ränder der Siedlungsplätze sind im Sinne von Art. 19 Abs. 4 flexibel.   |

### **Art. 14 Fusswege, Durchgänge**

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| öffentliches Wegrecht           | 1 Über die Siedlungsplätze sind Fusswege (Velos zugelassen) vorzusehen und mit mindestens 1.50 m Breite als unbefestigte Wege bis zum Wald weiterzuführen. Die Verbindungen sind dem Gemeingebrauch zu widmen, jederzeit offenzuhalten und derart rechtlich zu sichern. |
| Querverbindungen                | 2 An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind Durchgänge für siedlungsinterne (private) Fusswegverbindungen freizuhalten. Sie dürfen nicht überbaut werden.   |
| Abstände von Hydrantenleitungen | 3 Wo Hydrantenleitungen von einem Grünbereich auf einen Siedlungsplatz führen ist ein Gebäudeabstand gemäss Erlassen über die Wasserversorgung der Gemeinde Köniz zu wahren. Der entsprechende Abstand ab Leitungssachse beträgt in der Regel beidseitig 4 m.           |

### Art. 15 Art der Nutzung

- Wohnen, weitere Nutzungen 1 Die Baubereiche A-H sind für das Wohnen bestimmt. Für Nutzungen und Aktivitäten (u.a gem. Abs. 2 hiernach), die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören sind bis zu 15 % der max. Bruttogeschossfläche pro Baubereich zulässig.
- publikumsorientierte Nutzungen 2 Publikumsorientierte Nutzungen, Geschäftsnutzungen und/oder öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen/Einrichtungen für das Quartier sind zur Ringstrasse hin – bevorzugt in den Kopfbauten - anzuordnen.
- Gemeinschaftsräume 3 Pro Baubereich A-H ist je ein mindestens 60 m<sup>2</sup> grosser, vielfältig nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit und WC auszuweisen. Der Raum soll an einem Begegnungsort liegen und Bezug zum Aussenraum/Siedlungsplatz haben.
- Nutzungen im öffentlichen Interesse 4 Für Nutzungen/Einrichtungen im Interesse der Gemeinde wie Tagesstätten, Alterspflegeeinrichtungen, Quartierzentren udgl. sind Regelungen (z.B. Vorkaufsrecht) im Rahmen der Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu treffen.

### Art. 16 Mass der Nutzung / Gebäudehöhe / Geschosszahl

- 1 Pro Baubereich gelten folgende Höchstmasse:

Baubereich	Bruttogeschossfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
A	13'100
B	20'200
C	10'600
D	5'200
E	14'100
F	26'400
G	15'300
H	7'500
Total	112'400

- Nutzungsbonus bei qualitativem Verfahren 2 Bei Durchführung eines qualitativen Verfahrens (gem. Art. 6 Abs. 1) erhöht sich die Bruttogeschossfläche in den davon betroffenen Baubereichen um 10 %. In den Baubereichen A sowie E erfolgt kein Qualitätsbonus.
- Nutzungsbonus bei direkter Baugesuchseingabe 3 Wird direkt ein Baugesuch eingereicht, kann (ausgenommen Baubereiche A + E) gestützt auf ein Vorprojekt ein Nutzungsbonus von 5 % im Rahmen einer Bauvoranfrage in Aussicht gestellt werden – sofern der Gemeinderat dem nach Anhörung der Bau- und Planungskommission zustimmt.

- |   |   |   |
|---|---|---|
| Anrechnung quartier-<br>bezogener Nutzungen | 4 | Die Bruttogeschossflächen von quartierbezogenen Nutzungen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 sowie von quartierbezogener Infrastruktur und Ausstattungseinrichtungen gemäss Art. 15 Abs. 3 und 4 wie z.B. Gemeinschaftsräume, Tagesstätten, Alterspflegeeinrichtungen udgl. sind nicht an die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen gem. Art. 16 Abs. 1 und Art. 34 (Weiler) anzurechnen. |
| maximale Gebäudekoten                       | 5 | Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind durch die Gebäudehöhenkoten im Überbauungsplan definiert. Diese bezeichnen oberkant Dachrand offene oder geschlossene Brüstungen. Über der maximalen Gebäudekote sind keine Attikas zulässig. In den Baubereichen D und H gilt die 2-geschossige Bauweise.   |
|   | 6 | Über der festgelegten Gebäudehöhenkote sind nur Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Solar- und Fotovoltaikanlagen, Lüftungsaggregate, Kamine usw. im technisch bedingten Ausmass zugelassen.   |

#### **Art. 17 Energie**

- |                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| Grundsätze                         | 1 | Grundsätzlich sind zur Entwicklung in Richtung 2'000- Watt-Gesellschaft die Prinzipien des nachhaltigen Bauens – gemäss neuem Stand der Technik – wegleitend. Sie umfassen die Materialwahl, den Betrieb und Unterhalt sowie den Rückbau der Gebäude und Anlagen. |
| Verbot fossiler Energie-<br>träger | 2 | Es dürfen keine Anlagen zur Verbrennung fossiler Brennstoffe verwendet werden – ausser im Weiler.   |
| Anforderungen                      | 3 | Alle Neubauten sind nach dem jeweils fortschrittlichen Stand der Umwelt-, Dämm- und Energietechnik zu erstellen. Anzustreben ist die Effizienzklasse A des Kantonalen Gebäudeausweises.   |
| Wärmeversorgung                    | 4 | Die Wärmeversorgung der Gebäude muss auf erneuerbaren Energieträgern und auf Abwärmenutzung basieren. Mindestens 50 % des Jahresenergiebedarfes (Standardnutzung SIA 380/1) müssen vor Ort erzeugt werden.  |
| Erdsondenanlagen                   | 5 | Erdsondenanlagen und Erdregister sind überall in den Bau- und Grünbereichen zulässig. Die entsprechenden Verteilleitungen sind bis hin zum Hausanschluss zu dulden.   |
| Energiekonzept                     | 6 | Pro Baubereich ist (mit Vorteil bereits vor der Baugesuchseingabe) ein Energiekonzept einzureichen, das den umweltgerechten und effizienten Energiehaushalt gemäss Abs. 1–5 aufzeigt.   |

#### **Art. 18 Sockel**

- |                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| Definition, Anordnung | 1 | Die Sockel sind die Ränder der Baubereiche, definiert von der Gestaltungs-Baulinie bis an die Grünbereiche bzw. Retentionskanäle. |
|-----------------------|---|---|



Verhältnis zum Terrain	2	Die Baubereiche A–D sowie F–H sind gegenüber dem projektierten Terrain präzise mit einem Sockel gegen die Grünbereiche abzugrenzen mit minimalen Höhen von 0.40 m hang- sowie waldseitig und 1.80 m talseitig. Die Ausgestaltung in Form einer geschlossenen Brüstung ist zulässig.
Baubereich E	3	Im Baubereich E sind die Gebäude durch eine präzise Sockelgestaltung klar vom umfließenden Grünraum abzugrenzen. Dabei soll das Terrain zwischen den Gebäuden möglichst dem natürlichen topografischen Verlauf folgen.
<b>Art. 19 Baufelder für oberirdische Hauptgebäude</b>		
Waldabstand	1	Vom Wald haben oberirdische Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 20 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind die Sockel sowie unbewohnte Nebenbauten.
Gestaltungs-Baulinie	2	Oberirdische Hauptgebäude in den Baubereichen A–D sowie F–G sind in der Regel an die Gestaltungs-Baulinie zu stellen. Deren Abstand vom Baubereichsrand (Sockelrand) beträgt talseitig 4.00 m und hangseitig 3.00 m.
offene Bauteile	3	Offene Bauteile wie Balkone, Sitzplätze, Pergolen usw. dürfen talseitig maximal bis 1.50 m und hangseitig bis maximal 1.00 m an den Baubereichsrand heranreichen.
Gebäudetiefe	4	Die Gebäudetiefe ist frei. Oberirdische Gebäudeteile und Anbauten dürfen zu Lasten der Siedlungsplätze erstellt werden, soweit den Nutzungen nach Art. 12 Abs. 4 gebührend Raum zukommt.
<b>Art. 20 Gestaltung der Bauten</b>		
Anforderungen	1	Die Gestaltung der Bauten und Aussenräume muss hohe Anforderungen erfüllen. Sie sollen eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
erforderliche Gesamtwirkung	2	Bauten und Anlagen sind hinsichtlich der Gesamtwirkung, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie Gestaltung der Aussenräume sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen, so dass in Bezug auf die gesamte Siedlung sowie innerhalb des Baubereiches eine gute Gesamtwirkung und architektonische Einheit entsteht.
Wintergärten, Verglasungen	3	Mit dem Baugesuch für einen Baubereich ist ein Gestaltungskonzept für allfällige Wintergärten, Balkonverglasungen udgl. einzureichen.
<b>Art. 21 Dachgestaltung</b>		
Hauptbauten	1	Für Hauptbauten sind nur Flachdächer gestattet. Diese sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.
oberstes Geschoss	2	Rücksprünge des obersten Geschosses sind nur gegen die Siedlungsplätze zulässig und dürfen gegen aussen nicht auffallen.

Dachgestaltung	3	Dachaufbauten gemäss Art. 16 Abs. 5 sind zusammenzufassen und gestalterisch gut in die Dachlandschaft zu integrieren.
Energiekollektoren	4	Die Flachdächer sind so auszubilden, dass sie für die Montage von Energiekollektoren geeignet sind.

## C Grünbereiche

---

### **Art. 22 Generelle Bestimmungen der Grünbereiche**

Zweck	1	Die Grünbereiche dienen der Siedlungs- und Freiraumqualität.
	2	Zwischen den Baubereichen kommt den Grünbereichen die Funktion als siedlungs-vernetzender Freiraum zu. Dessen einheitliche und sorgfältige Planung und Ausgestaltung ist zentral für die Gesamtqualität der Siedlung.
Unterteilung, Benennung	3	Die Grünbereiche sind wie folgt unterteilt und lokalisiert: a) siedlungsinterne Grünbereiche, «Grünfinger» b) Grünfläche, «Hang» c) Grünzone «Plateau» mit der Allmend «Taubentränki».
Bepflanzung	4	Für die Art und Weise der Bepflanzung ist der Masterplan und die Leitlinien gemäss Art. 4 wegleitend.
Unterhalt, Quartierorganisation	5	Zur Lösung von Fragen und Problemen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung sowie Unterhalt und Pflege der Grünbereiche, Betreuung der Allmend «Taubentränki» usw. bildet die Miteigentümergeinschaft (MEG) Ried zusammen mit betroffenen Stellen der Verwaltungen der Gemeinde Köniz, der Stadt Bern sowie dem Forstbetrieb der Burgergemeinde eine Quartierorganisation. Diese kann weitere Aufgaben und Mitwirkende umfassen.

### **Art. 23 Siedlungsinterne Grünbereiche, «Grünfinger»**

einheitliche Gestaltung	1	Die Gestaltung sowie Pflege und Unterhalt haben zwischen den Baubereichen und entlang dem Wald einheitlich zu erfolgen. Eine Nutzung als Weideflächen ist zulässig. Zu diesem Zweck nötige mobile und reversible Zäune sind erlaubt – Zäune und Abschränkungen zu anderen Zwecken sind nicht erlaubt.
Retensionskanäle	2	An den im Überbauungsplan speziell bezeichneten Bereichen sind seitlich der Baubereiche Retentionskanäle zu erstellen.
private Fusswege	3	Die Baubereiche sind mit siedlungsinternen (privaten) Fusswegen durch die Grünbereiche miteinander zu verbinden.

- |                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Kompostierung              | 4 | Für die Baubereiche A–E sowie F–H ist an dafür geeigneter Stelle je ein Platz für die Kompostierung der Grünabfälle im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.   |
| ober- unterirdische Bauten | 5 | Ober- oder unterirdische Bauten, Privatgärten, feste Grillplätze udgl. sind nicht zugelassen.   |
| Eigentumszuweisung         | 6 | Vor Erteilung der Baubewilligung für Neubauten (Hauptbauten) ist die Nutzung, Gestaltung, Eigentumszuweisung und Pflege der angrenzenden siedlungsinternen Grünbereiche gemäss Art. 38 hiernach zu regeln und unter den Beteiligten zu vereinbaren. |

#### **Art. 24 Grössere Spielflächen**

- |                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| Ort, Grösse                | 1 | An den bezeichneten Orten sind mit der Realisierung des Baubereiches C respektive G grössere Spielflächen gemäss Art. 46 der Kantonalen Bauverordnung zu erstellen.            |
| provisorische Spielflächen | 2 | Bis zur Erstellung der definitiven Anlagen ist für die Baubereiche A–E, resp. H–F innerhalb eines Baubereiches je eine provisorische Spielfläche anzulegen und zu unterhalten. |

#### **Art. 25 Grünfläche, «Hang»**

- |                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| Zweck                           | 1 | Der «Hang» bildet den Grünkörper des Rieds und verbindet den nördlichen und südlichen Siedlungsteil.   |
| Grundnutzung landwirtschaftlich | 2 | Als Grundnutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung oder eine Nutzung als Weidefläche gestattet. Einrichtungen für die Tierhaltung (Weidezäune, Futterstellen, Unterstände) sind zulässig.   |
| überlagernde Nutzungen          | 3 | Erdsondenanlagen, deren Verteilleitungen sowie siedlungsinterne Fusswege und der neue Bachlauf des Riedacherbaches sind zulässig ebenso wie kleinere Einrichtungen zum Aufenthalt und Spiel der Bewohnerinnen und Bewohner.<br>Einzelheiten zu letzterem (z.B. Schlittelmöglichkeiten) sind im Rahmen der Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu regeln. |
| Eigentums-Übernahme             | 4 | Spätestens nach vollständiger Überbauung des Baubereiches E übernimmt die Einwohnergemeinde Köniz den Hang. Die rechtliche Sicherung kann in Form von Eigentum oder mit einer Dienstbarkeit erfolgen.  |

#### **Art. 26 Grünzone «Plateau»**

- |                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| Zweck                           | 1 | Das «Plateau» ist eine Grünzone im Sinne von Art. 79 Kant. Baugesetz. Sie dient der Öffentlichkeit als Naherholungsraum und zum Ausblick.                                      |
|                                 | 2 | Das «Plateau» hat als offene Fläche zu erscheinen.   |
| Grundnutzung Landwirtschaftlich | 3 | Grundnutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung oder eine Nutzung als Weidefläche. Einrichtungen für die Tierhaltung (Weidezäune, Futterstellen, Unterstände) sind zulässig. |

Eigentums-Übernahme 4 Spätestens nach vollständiger Überbauung der Baubereiche D + H übernimmt die Einwohnergemeinde Köniz das «Plateau». Die rechtliche Sicherung kann in Form von Eigentum oder mit einer Dienstbarkeit erfolgen.

**Art. 27 Allmend «Taubentränki»**

Zweck Die Allmend «Taubentränki» dient als Aufenthaltsbereich, Spiel- und Grillplatz für die Öffentlichkeit. Die Grösse beträgt minimal 4'000 m<sup>2</sup>. Die Ausstattung des Bereiches erfolgt abgestützt auf ein separates Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Der Betrieb und die Übernahme zu Eigentum und Unterhalt durch die Gemeinde erfolgt spätestens 2 Jahre nach Abschluss der ersten Bauetappe.

D Öffentliche und privat-gemeinschaftliche Erschliessung

---

**Art. 28 Unterteilung, Planung und Erstellung der Anlagen**

- öffentliche Leitungen 1 Als öffentliche Anlagen gelten – gemäss Richtplan Ver- und Entsorgung
- a) die Leitungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung exklusive der Leitungen innerhalb der Baubereiche
  - b) die Hydrantenleitungen.
- 2 Für die öffentlichen und privaten Leitungen der Ver- und Entsorgung gelten die entsprechenden Inhalte des Richtplanes Ver- und Entsorgung gemäss Art. 4 als wegleitend, solange sie nicht durch verbindlichere Planungen in Verbindung mit Art. 29 abgelöst sind.
- öffentliche Strassen 3 Die öffentlichen Strassen und Wege sind verbindlich im Überbauungsplan dargestellt.
- Basiserschliessungen 4 Als Anlagen der Basiserschliessung gelten die Landorfstrasse und der öffentliche Fuss- und Radweg Wangenbrüggli–Taubentränki.
- Detailerschliessungen 5 Als Anlagen der Detailerschliessung gelten
- a) die Ringstrasse (inkl. Anschlüsse an Schürlirain und Brüggbühlstrasse)
  - b) die Komturenstrasse (inkl. Knoten Landorfstrasse)
  - c) die Riedstrasse (durch Weiler)
  - d) die Busspur (inkl. der spätere Rückbau mit Entwidmung und Urbarisierung).
- Kostentragung / Teiler 6 Der Kostenanteil der Grundeigentümer beträgt in der Regel 50 % für Basiserschliessungsanlagen, 100 % für Detailerschliessungsanlagen.

- Planung + Erstellung 7 Die Planung, Submission und Erstellung der öffentlichen Bauten und Anlagen erfolgt durch die Gemeinde. Sie kann die Submission und Erstellung mittels Vertrag an Private übertragen behält aber in jedem Fall die Oberbauleitung.
- private Anlagen 8 Als private-gemeinschaftliche Anlagen gelten:
- a) die Anlagen der Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung innerhalb den Baubereichen
  - b) die Wege durch die Grünbereiche
  - c) zentrale Erdsondenanlagen und deren Verteilnetz bis und mit den Abzweigstellen wonach einzelne Bauten versorgt werden. Planung, Submission und Erstellung erfolgen privat.
- Verbindungen über Siedlungsplätze 9 Als private Anlagen im Gemeingebrauch gelten die Fusswege (Velos zugelassen) über die Siedlungsplätze inklusive ihre Fortsetzung bis zum Waldrand.

#### **Art. 29 Ringstrasse – Komturenstrasse**

- Korridor-Funktionen 1 Der für die Ringstrasse und die Komturenstrasse ausgeschiedene Korridor umfasst die mit Bäumen / Baumreihen auszugestaltende Strasse, die Fussgängerverbindungen zu den Baubereichen, die öffentliche Beleuchtung, die Besucher- und Kurzzeitparkplätze der Baubereiche, Kreuzungs- und Bushaltestellen sowie Leitungen der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgung.
- 2 Die Ringstrasse ist allgemein und durchgehend befahrbar.
- Koexistenz 3 Für die Ring- und Komturenstrasse gilt ein Niedriggeschwindigkeitsregime mit Koexistenz.
- Planung 4 Für die Ring- und Komturenstrasse ist zunächst ein Betriebs- und Gestaltungskonzept und hernach ein Vorprojekt auszuarbeiten.
- Etappierung 5 Die Ring- und Komturenstrasse können gemäss Vorgaben der Gemeinde etappiert erstellt werden.
- 6 Öffentliche und private Leitungen sind zu integrieren.
- 7 Nichtbeanspruchte Flächen des Korridors werden den angrenzenden Nutzungen zugeordnet.

#### **Art. 30 Öffentliche und private Fuss- und Radwege**

- Wegnetz 1 Das gesamthafte Netz der Fuss- und Radwege ist im Richtplan gem. Art. 4 dargestellt. Der Verlauf der Wegverbindungen durch die Grünbereiche darf davon abweichen.
- Haupterschliessung 2 Die Haupterschliessung für den Fussgänger- und Radverkehr erfolgt über die Ring-, Komturen- und Riedstrasse.
- Wangenbrüggli–Taubentränki 3 Der im Überbauungsplan bezeichnete, öffentliche Fuss- und Radweg Wangenbrüggli–Taubentränki ist mit einer Breite von mindestens 2.50 m auszugestalten.

- |                  |   |
|------------------|---|
| historischer Weg | <p>4 Das Netz der Fuss- und Radwege ist nach Angabe der Gemeinde etappiert und in Abstimmung zur Überbauung zu realisieren.</p> <p>5 Die verbliebene Substanz des historischen Verkehrsweges BE 2337 (von lokaler Bedeutung) ist zu wahren.</p> |
|------------------|---|

**Art. 31 Öffentliche und private Leitungen**

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Schutz bestehender Leitungen | <p>1 Bestehende öffentliche Leitungen sind in ihrem Bestand geschützt. Mit ausdrücklicher Bewilligung der Werkeigentümer können sie unter Kostenfolge angepasst werden.</p> <p>2 Die vorzusehenden öffentlichen und privaten Leitungen sind im Richtplan Ver- und Entsorgung gem. Art. 4 dargestellt.</p> |
| ordentliche Abstände         | <p>3 Von öffentlichen Leitungen haben ober- und unterirdische Bauten sowie Bäume in der Regel die in den Erlassen der Gemeinde Köniz über die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung vorgesehenen Abstände einzuhalten.</p>  |

E Weiler

**Art. 32 Schutzbestimmungen**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Ortsbild – Schutzgebiet | <p>1 Der Weiler gilt in dem im Überbauungsplan bezeichneten Umfang als Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 86 BauG. Die den Weiler prägenden baulichen und aussenräumlichen Strukturen, insbesondere die drei Gehöfte sind zu erhalten. Einzelne ergänzende Haupt- und Nebenbauten zur Nachverdichtung sind in den Baubereichen zulässig. Sie sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzugliedern.</p> |
| Umgebungsschutz         | <p>2 Die Umgebung der Hofeinheiten ist möglichst in der bisherigen Art mit Hofbäumen, Obstbäumen, Baumhofstätten, Nutzgärten und Wiesland zu erhalten.</p>   |
| Beizug Denkmalpflege    | <p>3 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten gemäss Bauinventar, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall beizuziehen. Dies gilt auch für wesentliche Neubauvorhaben.</p>  |
| geschützte Objekte      | <p>4 Für die Schutzkategorie der Einzelbauten gilt das Bauinventar, für die Naturobjekte der Schutzplan Naturobjekte.</p>  |

**Art. 33 Funktion, Art der Nutzung**

- |           |  |
|-----------|--|
| Funktion  | <p>1 Der Weiler soll für das gesamte Gebiet Ried eine siedlungsverbindende sowie identitäts- und gemeinschaftsbildende, Funktion erhalten und erfüllen.</p>                    |
| Nutzungen | <p>2 Es sind Wohnnutzung, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen, Tierhaltung sowie öffentliche Nutzungen und Einrichtungen und Anlagen für das Quartier gestattet.</p> |

Neubaubereiche	3	Der Überbauungsplan bezeichnet die zulässigen Bereiche für neue Haupt- und Nebenbauten.
Grünbereiche	4	Die Grünbereiche zwischen den Gebäudegruppen sind möglichst extensiv als Wiesland, Weidland und in der Nähe der Hofeinheiten gem. Art. 32 Abs. 1 zu nutzen.
Nutzungen im öffentlichen Interessen	5	Für Nutzungen/Einrichtungen im Interesse der Gemeinde wie provisorischer Kindergarten, Tagesstätten, Alterspflegeeinrichtungen udgl. sind Regelungen (z.B. Vorkaufsrecht) im Rahmen der Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu treffen.
Gemeinschaftsraum	6	An geeigneter Lage ist ein dem ganzen Ried und Niederwangen dienender Gemeinschaftsraum von mindestens 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche zu realisieren. Der Kosten- und Betriebsbeitrag der Miteigentümergeinschaft Ried erfolgt anteilmässig zur realisierbaren BGF und gemäss Vereinbarung nach Art. 38. Der Gemeinschaftsraum muss spätestens bei erfolgter Überbauung des Baubereiches B nutzbar sein.
Planung + Entwicklung	7	Für den Weiler ist zunächst ein Konzept zur Entwicklung und Belebung und hernach (mindestens für die Parzellen der MEG Ried) ein Spezial-Richtplan auszuarbeiten, der die Bestockung, Erschliessung, Bebauung und Gestaltung, die Geschosszahl sowie das zulässige Mass der Nutzung konkret aufzeigt.

#### **Art. 34 Mass der Nutzung**

- 1 Solange der Spezial-Richtplan gemäss Art. 33 Abs. 7 noch nicht erlassen ist – gilt der Masterplan gemäss Art. 4 Lit. a begleitend für die ungefähre Anordnung der Bauten und deren Abmessungen (2-geschossig, Gebäudelänge 25m), die Grünbereiche sowie eine BGF von 4'100 m<sup>2</sup> auf den Parzellen der MEG Ried (8020, 8023, 8026 – exklusive Umbauten bestehender Bausubstanz).

#### **F Zone für öffentliche Nutzungen**

---

#### **Art. 35 Art der Nutzung**

Grundnutzung	1	In der Zone für öffentliche Nutzungen sind eine Schule mit Turnhalle, Allwetterplätze (Volley, Skater), Freizeiteinrichtungen und ein Fussballfeld je mit Flutlichtanlagen, ein Klubhaus sowie die nötigen Auto- und Veloabstellplätze gemäss Kantonalen Bauverordnung zulässig.
befristete Nutzungen	2	Für dringlichen und befristeten öffentlichen Bedarf (Unterkünfte, Jugendtreff, Spielplatz, Materialdepot udgl) kann die Gemeinde anderweitige Nutzungen ausüben und Bauten und Anlagen erstellen.

### **Art. 36 Verfahren**

- Projektwettbewerb 1 Als Grundlage für eine Bebauung gemäss Art. 35 Abs. 1 ist ein Projektwettbewerb respektive ein Studienauftrag im Sinne von SIA 142 / 143 durchzuführen. Dieser ist mit der Projektierung der 1. Überbauungsetappe (Baubereich A und/oder B) einzuleiten und soll die Schnittstelle zur Überbauung des Baubereiches F mitbeinhalten. Das resultierende Ergebnis ersetzt den Überbauungsvorschlag im Richtplan.
- Erstellungszeitpunkt 2 Der Baukredit für die Erstellung eines Schulgebäudes für mindestens zwei Klassen (Kindergarten oder Basisstufe) ist spätestens nach der Schnurgerüstabnahme des Baubereiches B zu beantragen. Die allfällige vorangehende Erstellung eines provisorischen Kindergartens im Weiler Ried ist davon ausgenommen.

### **Art. 37 Mass der Nutzung**

- Abstände 1 Gegenüber dem Sockel des Baubereiches F haben Bauten und Anlagen mit einer Gebäudehöhe bis max. 4.50 m ein Abstand von mind. 10.00 m und von Bauten und Anlagen mit einer Gebäudehöhe grösser als 4.50 m einen Abstand von mind. 20.00 m einzuhalten.
- max. Gebäudehöhen 2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m. Ansonsten definiert das Ergebnis des Verfahrens nach Art. 36 Abs. 1 das zulässige Mass der Nutzung.

## **G Vereinbarungen, Inkrafttreten**

---

### **Art. 38 Vereinbarungen Infrastrukturvertrag**

- Zweck und Inhalt 1 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist durch entsprechende privatrechtliche und allenfalls öffentlichrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Darin sind – im Verhältnis der Grundeigentümer zur Gemeinde als auch der Grundeigentümer unter sich insbesondere zu regeln:
- a) die Finanzierung und Durchführung des Projektwettbewerbes (Art. 6),
  - b) Erschliessungsdienstbarkeiten (Art. 14),
  - c) Vorkaufsrechte der Gemeinde (Art. 15, 33),
  - d) Zusammensetzung, Finanzierung, Pflichtenheft und soziales/gesellschaftliches Engagement der Quartierorganisation «Ried» (Art. 22),
  - e) Unterhalt, Pflege und allfällige Handänderung der Grünbereiche (Art. 25f),
  - f) die Kostentragung und Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen (Art 28f),



- g) Finanzierung und Betrieb des zentralen Gemeinschaftsraumes im Weiler (Art. 33),
  - h) Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten,
  - i) uam.
- Zeitpunkt, Rechtsgültigkeit 2 Der Infrastrukturvertrag und die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, gem. Abs. 1 umfassend Lit. a–h, muss spätestens vor Erteilung der Baubewilligung für die erste Realisierungsetappe (Baubereich A und/oder B) rechtsgültig unterzeichnet sein.
- Anmerkung im Grundbuch 3 Infrastrukturvertrag und Vereinbarung sind bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken.

#### **Art. 39 Inkrafttreten, Änderungen**

- 1 Die Überbauungsordnung Ried tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- 2 Sie ersetzt bei Rechtskraft und nur im Rahmen ihres Wirkungsbereiches
  - a) die Bestimmungen des Nutzungsplanes Nr. 4 Teilgebiet Niederwangen-Ried vom 01.1.1994 (Inkraftsetzung).
  - b) die Überbauungsordnung Ried vom 03.10.1979 (Genehmigung),
  - c) Gestaltungsplan Ried W 2 vom 17.10.1985,
  - d) Gestaltungsplan Ried W 4 vom 13.9.1984,
  - e) Überbauungsordnung Ried W 8 / W 9 vom 22.7.1996.





