



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 09. Februar 2014

Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Bike-Park Oberried

Erlass der Überbauungsordnung
"Bike-Park Oberried" mit Änderung der
baurechtlichen Grundordnung

Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern (*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten

Donnerstag, 06. Februar 2014, 08–12 und 14–18 Uhr
Freitag, 07. Februar 2014, 08–12 und 14–17 Uhr

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

Öffnungszeiten

Sonntag, 09. Februar 2014, 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: Samstag, 08. Februar 2014, 14 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
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Bike-Park Oberried

Erlass der Überbauungsordnung "Bike-Park Oberried" mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Das Wichtigste in Kürze

Die Firma Thömus AG betreibt im Weiler Oberried "Thömus Veloshop". Die Grundlage dazu erteilte 1996 der Regierungsrat, indem er "Thömus" die Bewilligung für eine Werkstatt mit Ausstellungsraum für Fahrräder auf dem elterlichen Hof erteilte. Über die Jahre ist die Firma gewachsen und sie entwickelte sich von Oberried aus zu einer schweizweit bekannten Marke. Die rasante Entwicklung führte sukzessive zu einer Überschreitung des ursprünglich genehmigten Nutzungsmasses.

Oberried und "Thömus" liegen in der Landwirtschaftszone. In dieser sind gewerbliche Nutzungen nur bedingt möglich. Weitere Bewilligungen sind somit nur auf der Basis einer entsprechenden Nutzungsplanung möglich.

Biken ist in den letzten Jahren populär geworden. Daraus resultiert eine wachsende Nachfrage nach Bike-Parks. "Thömus" will dieser Nachfrage gerecht werden und beabsichtigt, einen aus verschiedenen Anlagen bestehenden Bike-Park zu erstellen.

Mit dem Erlass der vorliegenden Überbauungsordnung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortsicherung von "Thömus Veloshop" geschaffen und der Bau eines Bike-Parks ermöglicht werden.

Gegenstand der Vorlage ist die Umzonung eines Grossteils der Parzelle Nr. 745 von der Landwirtschaftszone in eine Zone mit Überbauungsordnung und der Erlass der Überbauungsordnung "Bike-Park Oberried".



Oberried: Lage und Planungsgebiet

Ausgangslage

Planungsrechtlich liegt Oberried in der Landwirtschaftszone. Der Weiler ist als Ortsbildschutzgebiet definiert. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz stuft Oberried als Weiler von regionaler Bedeutung ein.

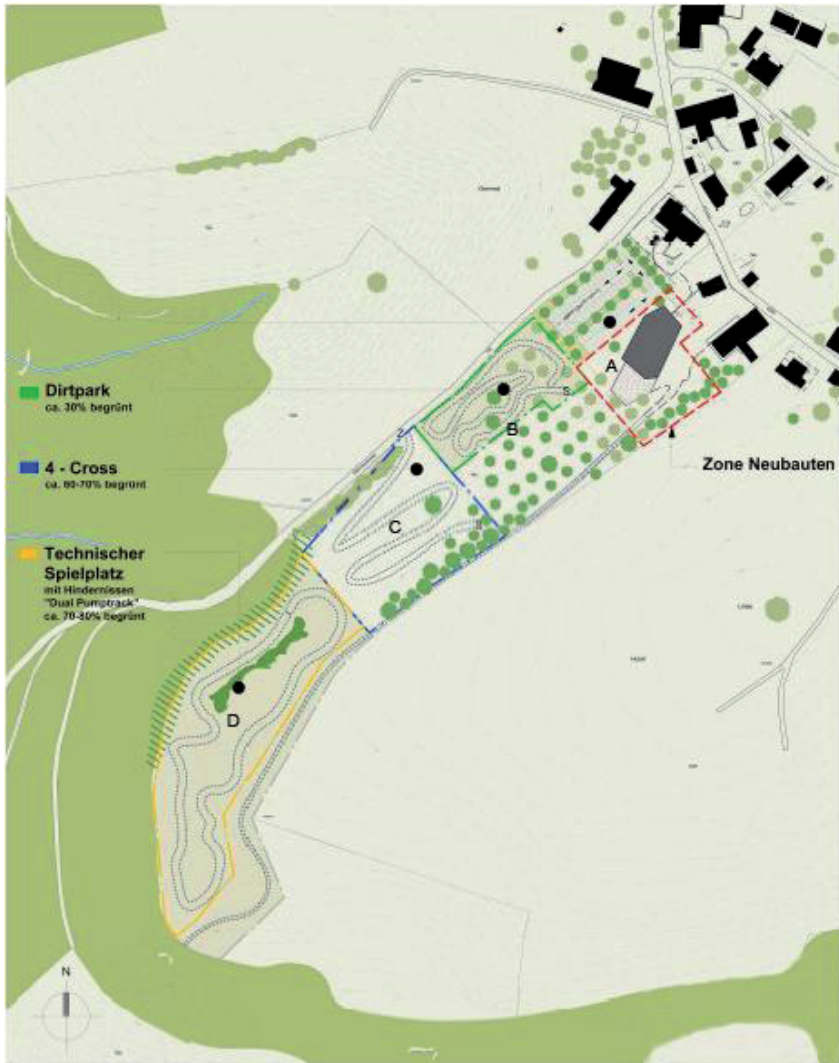
1996 begann Thomas Binggeli auf dem elterlichen Bauernhof Velos herzustellen und zu verkaufen. Im Laufe der Jahre ist der Betrieb kontinuierlich gewachsen. Inzwischen ist die Firma national bekannt und Oberried hat sich zum Treffpunkt der Bikerinnen und Biker entwickelt. Biken ist in den letzten Jahren sehr beliebt geworden und das Bedürfnis nach Freizeitangeboten nimmt stetig zu. Deshalb beabsichtigt die Firma "Thömus AG" die Erstellung eines Bike-Parks.

Die vorliegende Planung bezweckt die Umzonung des bisher landwirtschaftlich genutzten Areals für den Betrieb eines öffentlichen Bike-Parks mit drei Pisten sowie die Regelung von Art und Mass der zugehörigen Infrastrukturanlagen und der gewerblichen Nutzungen. Dabei sollen die Grösse und die Nutzung der Anlage und des Bike-Parks an die Verhältnisse in Oberried angepasst, aber auch aus betrieblicher Sicht zukunftsfähig sein. Zudem soll der Verkehr nach Oberried lokalverträglich und kontrollierbar abgewickelt werden.

Als Basis für die vorliegende Überbauungsordnung wurden Konzepte erarbeitet. Diese dienen einerseits der Konkretisierung und Visualisierung des Vorhabens, andererseits der Überprüfung und Abstützung der Vorschriften in der Überbauungsordnung. Ein Konzept zeigt die räumliche Anordnung und Ausgestaltung der Bikerpisten, ein zweites die Grundzüge eines allfälligen Ersatzbaus auf.

Grundzüge der Biker-Anlagen (Sektoren B-D)

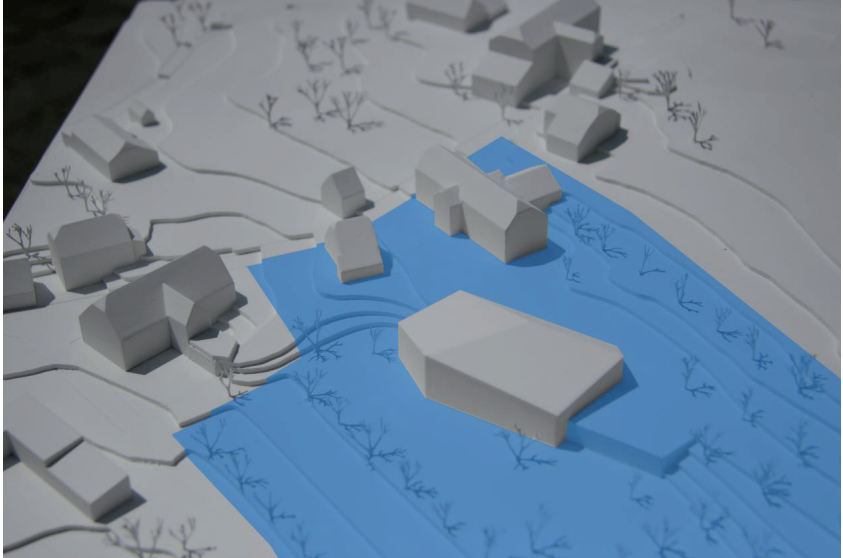
Der Bike-Park ist öffentlich zugänglich und dient für Testfahrten sowie der Schulung. Im Vergleich zu den zur Mitwirkung gebrachten Unterlagen wurden die Pläne für den Bike-Park redimensioniert. Statt eines grossen Funparks sind noch drei Pisten geplant. Diese gliedern sich in einen Dirtpark, eine 4-Cross-Piste und einen technischen Spielplatz. Der Dirtpark beinhaltet Wellen, Sprünge und Steilwandkurven aus Lehm und umfasst eine Fläche von rund 1'600 Quadratmetern. Die Fläche ist zu rund 30 Prozent begrünt. Die 4-Cross-Piste beinhaltet Aufschüttungen für Sprünge und Wellen sowie Steinblockpassagen. Dieser Teil umfasst eine Fläche von 1'450 Quadratmetern mit einem Grünflächenanteil von 60–70 Prozent. Der technische Spielplatz ist ein Hindernis-Rundparcours. Er umfasst eine Fläche von 2'650 Quadratmetern und ist zu 70–80 Prozent begrünt.



Unterteilung und Nutzung des Bike-Parks

Grundzüge des Ersatzbaus (Sektor A)

Heute werden Bauernhaus, Ofenhaus und Schopf für Ausstellung, Lager, Werkstatt, Administration und zu Wohnzwecken genutzt. Falls sich die notwendigen Infrastrukturen für den Bike-Park (Empfang, Garderoben, sanitäre Einrichtungen u.a.m.) nicht in die bestehenden Gebäude integrieren lassen, soll der Schopf abgebrochen und ein Ersatzbau errichtet werden.

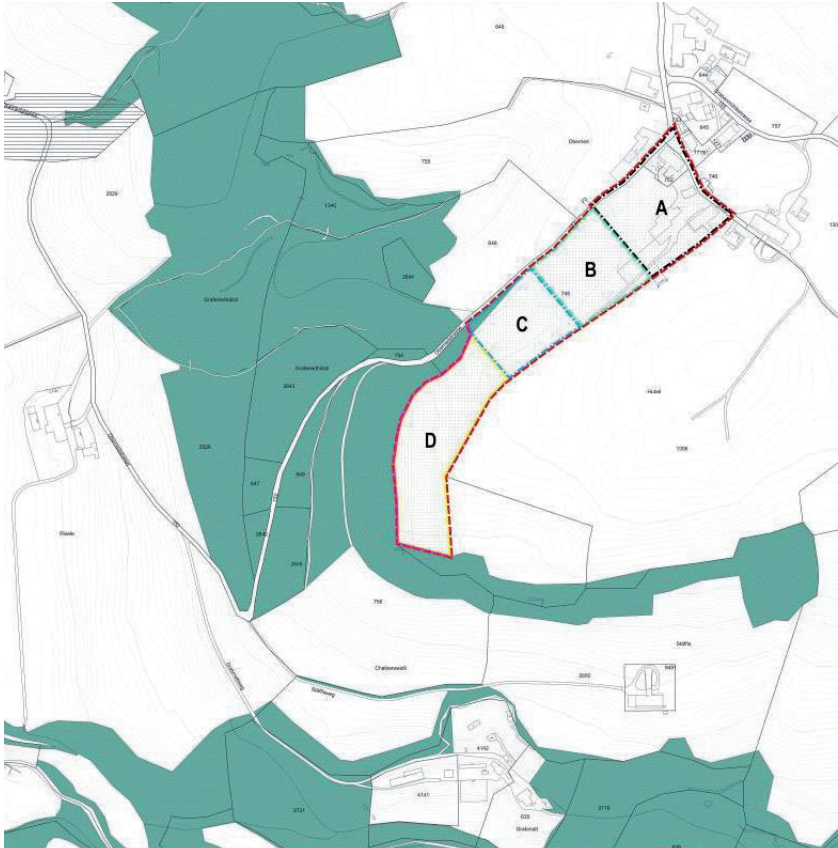


Ersatzbau für den bestehenden Schopf
(grosses Volumen unten rechts) im Sektor A (= blau)

Wichtigste Aspekte der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus Plan und Vorschriften (vollständige Darstellung siehe Anhang der Botschaft).

Der Überbauungsplan lokalisiert, umreißt und unterteilt die Zone in die Teile A–D:



Überbauungsplan (vereinfacht)

Die Überbauungsvorschriften beinhalten die nachstehend charakterisierten wichtigsten Nutzungsbestimmungen:

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (als Ganzes)

- ermöglicht die Erstellung von Anlagen zum Betrieb eines Bike-Parks,
- sichert und strukturiert die bestehende Nutzung,
- sichert die gute Einpassung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild.

Art und Mass der Nutzung

Im Aussenraum sind die Anlagen des Bike-Parks und Parkplätze zugelassen. Im Sektor A, innerhalb der bereits bestehenden Bauten und einem allfälligen Ersatzbau, sind Wohnen, Gästebetreuung (Empfang und Verpflegung), Infrastrukturen für den Bike-Park (Garderoben, sanitäre Einrichtungen, Schulungsräume), Betriebsbüros, Werkstätten, Präsentation und Verkauf zulässig.

Ein Ersatzbau darf erstellt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die beabsichtigten und zulässigen Nutzungen funktional und flächenmässig nicht in die bestehenden Bauten integriert werden können.

Insgesamt darf maximal eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 2'500 Quadratmetern genutzt werden. Davon können 325 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für das Wohnen genutzt werden. Für die Entwicklung, Präsentation und den Verkauf von Bikes und Bekleidung dürfen maximal 1'200 Quadratmeter Bruttogeschossfläche genutzt werden. Somit können knapp 1'000 Quadratmeter für Infrastrukturen für den Bike-Park, die Gästebetreuung und Büros genutzt werden.

Pro Jahr sind bis zu 3 besondere Anlässe zugelassen. Nebst den heute zwei Mal jährlich stattfindenden Rampenverkäufen darf neu zudem noch alle 2 Jahre eine bewilligungspflichtige Sportveranstaltung durchgeführt werden.

Im Monatsmittel darf das Verkehrsaufkommen maximal 250 Fahrten pro Betriebstag betragen (Hin- und Rückfahrt werden einzeln gezählt). Pro Tag sind im Maximum 350 Fahrten gestattet. Davon ausgenommen sind die oben erwähnten besonderen Anlässe. Die Einhaltung der Fahrtenbegrenzung wird durch die Gemeinde mit Zählstellen überprüft. Zur Verminderung des Verkehrsaufkommens nach Oberried hat "Thömus" bereits fahrtenintensive Nutzungen ausgelagert. So werden die Bikes heute in Thörishaus und die E-Bikes in Oberwangen produziert. In der Stadt Bern wurde zudem ein weiterer Laden eröffnet.

Gestaltungsgrundsätze und Schutzbestimmungen

Sämtliche neuen Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie den Zielsetzungen des Ortsbildschutzgebiets Oberried sowie dem Landschaftsschutz Rechnung tragen. Insbesondere sollen sich die Geländemodellierungen möglichst natürlich ins umgebende Terrain einfügen. Ein Ersatzbau muss eine gute Gesamt- und Einzelwirkung erzeugen und sorgfältig auf den Weiler abgestimmt werden.

Im Bereich der geplanten Parkierungsanlage befindet sich ein Obstgarten. Dieser darf weichen – muss aber in dem Fall in der Nähe neu angelegt werden.

Verschiedene Bestimmungen

Wird der Bike-Park aufgegeben, muss auf Kosten des Betreibers die natürliche Geländeform wieder hergerichtet und renaturiert werden.

In Vereinbarungen regelt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer nebst anderem:

- Abgeltung des Planungsmehrwertes an die Gemeinde,
- die finanzielle Sicherstellung der Wiederherstellung des Terrains nach Aufgabe des Bike-Parks,
- Art und Umfang der ökologischen Massnahmen,
- die Kostentragung allfälliger Strassenbaumassnahmen sowie die Regelung des Winterdienstes auf den Zufahrtsstrassen,
- die Konsequenzen bei einer allfälligen Überschreitung des Fahrtenkontingents.

Kosten

Der Einwohnergemeinde Köniz entstehen keine Kosten. Die Kosten für die Realisierung des Bike-Parks und allfällige Erschliessungskosten werden vollumfänglich durch den Grundeigentümer getragen.

Nutzungsplanänderung

Um die Errichtung eines Bike-Parks zu ermöglichen und die bereits bestehenden Nutzungen planungs- und baurechtlich zu sichern, wird (wie vorgängig dargelegt) über den Grossteil der Parzelle 745 eine Überbauungsordnung erlassen.

Die entsprechende Gesamtfläche von ca. 7'500 Quadratmetern wird damit der Bauzone zugeschlagen und in der baurechtlichen Grundordnung – konkret im Nutzungsplan – künftig als Zone mit Überbauungsordnung (ÜO) dargestellt.



Nutzungsplan neu: Zone mit Überbauungsordnung (blau umrandet)

Mitwirkung

Die Vorlage wurde im Februar / März 2011 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Die Möglichkeit zur Mitwirkung wurde rege genutzt. Insgesamt wurden 35 Eingaben eingereicht, davon 14 von Institutionen und politischen Parteien. In praktisch allen Eingaben wurden Bedenken bezüglich des zusätzlichen Verkehrs geäussert. Weitere Kritikpunkte waren die Grossanlässe und die flächenmässige Ausdehnung des Bike-Parks. Aufgrund der Mitwirkung wurde die Grösse des Bike-Parks redimensioniert. Zudem ist in den Vorschriften zur Überbauungsordnung ein Fahrtenkontingent festgelegt.

Vorprüfung

Die Planung ist durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Rechtmässigkeit vorgeprüft worden. Danach erfolgte eine gemeindeinterne Bereinigung. Art und Mass der Nutzung wurden soweit präzisiert, dass sie vom Kanton genehmigt werden können.

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 8. August bis 6. September 2013 wurden 11 Einsprachen und 2 Rechtsverwahrungen eingereicht.

Die Einsprechenden verlangen eine Reduktion der Verkehrsmenge, eine Verbesserung der Parkierungssituation und eine Reduktion der Anzahl der Events. Einzelne stellen die Pisten in Frage. Im Minimum sollen die Betriebszeiten des Parks so eingeschränkt werden, dass die Abend- und Sonntagsruhe besser gewährleistet ist. Zudem wurde die Wasserversorgung bemängelt.

Aufgrund der Einsprachen wurden in den Überbauungsvorschriften

- die Anzahl der Events limitiert und die Öffnung des Parks auf maximal 2 Sonn- oder Feiertage pro Monat beschränkt,
- die Anzahl Parkplätze erhöht,
- die Regelungen zur Einhaltung einer verträglichen Verkehrsmenge im Normalbetrieb und bei Events präzisiert, sowie mit Sanktionsmöglichkeiten verbunden.

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird die Nutzungsplan- und Baureglementsänderung dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung unterbreitet werden. Dieses entscheidet auch über die **XX** hängigen Einsprachen.

Mehr Information

Die Nutzungsplanänderung und die Überbauungsordnung können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Tel. 031 970 93 91) eingesehen werden. Dort können auch weitergehende Unterlagen zur Änderung des Nutzungsplans und dem Erlass der Überbauungsordnung (Mitwirkungsbericht, Erläuterungsbericht) eingesehen werden.

Auswirkungen der Planung

Die topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten in Oberried und dessen Umgebung sind zum Biken optimal. Für den Bike-Park besteht ein öffentliches Interesse und er ist in Oberried vertretbar. Der Park kann aber nicht selbsttragend betrieben werden. Bau und Betrieb finanzieren sich deshalb auch aus dem Verkaufsgeschäft von Thömus Veloshop.

Mit der vorliegenden Planung kann

- der Firmenstandort von "Thömus" in Oberried planungsrechtlich gesichert werden,
- ein aus verschiedenen Anlagen und Pisten bestehender Bike-Park mit zugehöriger Infrastruktur realisiert werden,
- für die Präsentation und den Verkauf von Bikes und entsprechender Bekleidung eine ausreichende Fläche genutzt werden,
- ein Ersatzbau sowie ein Sammelparkplatz erstellt werden.

"Thömus" muss zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens und Einhaltung des Verkehrskontingents weitere Nutzungen in Oberried reduzieren und er ist daran, weitere Standorte zu evaluieren. Die künftigen Auswirkungen durch den Bike-Park werden als vertret- und steuerbar erachtet.

Durch die Planung werden im südöstlichen Bereich des Wirkungspereimeters 3'200 Quadratmeter Fruchtfolgeflächen beansprucht. Für die Bike-Pisten wird der natürliche Boden jedoch nicht abgetragen und nicht versiegelt. Insofern ist die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen reversibel. Die entsprechende Rückführung bei Aufgabe des Bike-Parks ist in der Überbauungsordnung vorgeschrieben.

Der Einwohnergemeinde Köniz werden keine Kosten entstehen, weder durch den weiteren Planungsprozess, noch durch die Erschliessung, noch durch die Realisierung des Bike-Parks.

Insgesamt wird damit für die entstandene baurechtlich und betrieblich heikle Situation eine raumplanerisch vertretbare und planungsrechtlich genehmigungsfähige Ordnung geschaffen. Die Anwohnenden, Thömus und die Baubehörde bekommen Rechtssicherheit in Bezug auf die Grenzen, die Abhängigkeiten und den Entwicklungsspielraum des Bike-Parks und "Thömus Veloshop".

Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Das Areal verbliebe in der Landwirtschaftszone. Damit würde ein Freizeitangebot mit einem ausgewiesenen Bedarf verhindert. Die planungsrechtlich schwierige Situation der heutigen Nutzung bliebe bestehen. Der Weiterbetrieb von "Thömus Veloshop" am Standort Oberried wäre in Frage gestellt. Ein wichtiger Image-träger für die Gemeinde und Arbeitgeber könnte zum Wegzug gezwungen sein.

Wie geht es bei einer Annahme der Vorlage weiter?

Sobald die vorliegende Planung rechtskräftig ist, kann ein konkretes Bauprojekt für den Bike-Park ausgearbeitet werden. Mit einem Baubeginn kann ab 2015 gerechnet werden. Für die bereits bestehenden aber nicht rechtskräftigen Nutzungen muss ein Baugesuch eingereicht werden.

Argumente im Parlament

PRO

- slkdfllks dklf lskdf l sjdf

CONTRA

- lskd jflskjdfjlsd kf

Antrag

Mit **x** zu **y** Stimmen und **z** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Überbauungsordnung "Bike-Park Oberried mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung" wird zugestimmt.

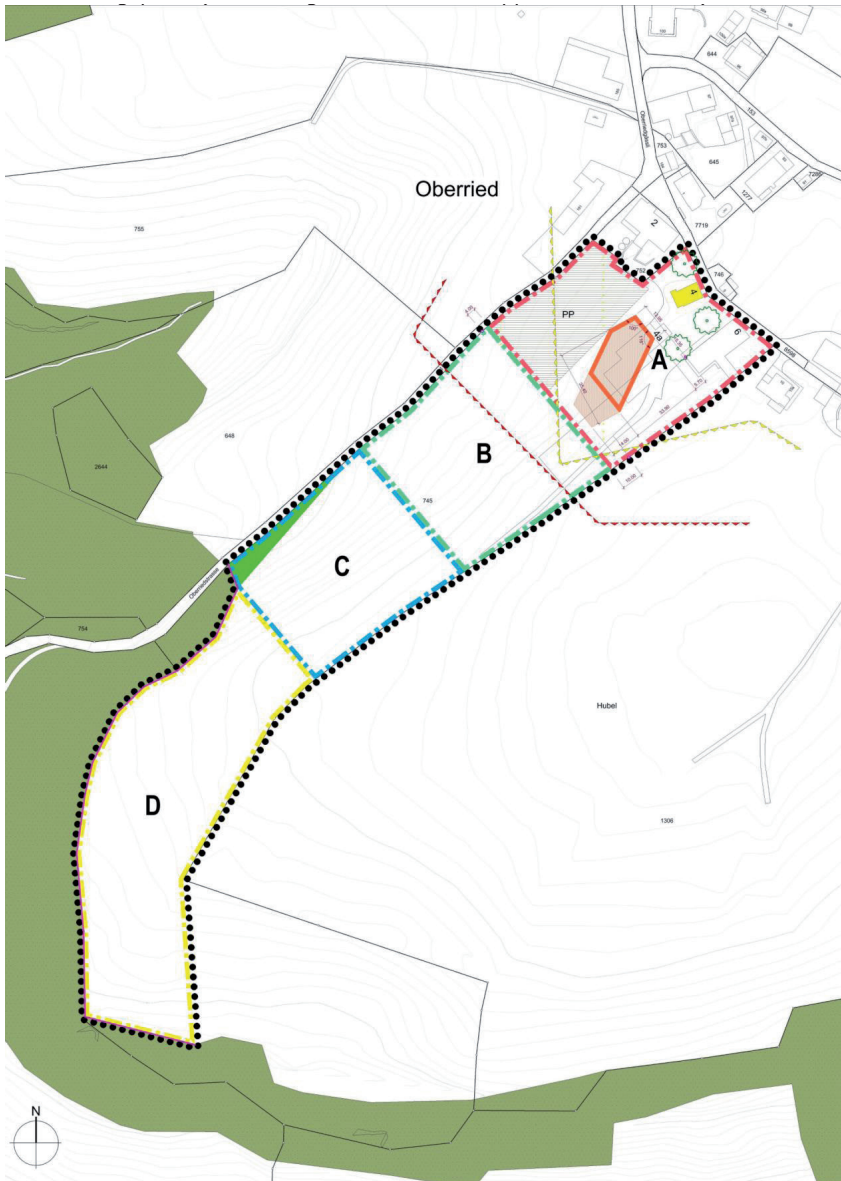
Köniz, xx. Januar 2014

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Erica Kobel-Itten

Die Sekretärin: Verena Remund

Überbauungsplan:



Legende



Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (innere Kante)
(Identisch mit Perimeter der Nutzungsplanänderung)

Festlegungen



Sektor A: Bauten



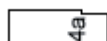
Sektor B: Dirtpark



Sektor C: Cross



Sektor D: Technischer Spielplatz



Bestehende Bauten



Baufeld Sockelgeschoss/Terrasse



Baufeld Hauptbaute



Bereich für Autoabstellplätze



Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Hinweise



Geschützter Obstgarten, Inventar-Nr. O-2¹



Geschützte Einzelbäume/Laubbäume Kategorie II, Inventar-Nr. E-8¹



Geschützte Hecke, Inventar-Nr. G-3¹



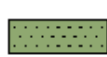
Gebäude Nr. 4 erhaltenswert und Objekt des kantonalen Inventars²



Perimeter erhaltenswerte Baugruppe Nr. 34²



Perimeter Ortsbildschutzgebiet Nr. 5.8³



Wald



Bezugspunkte Vermessung

¹⁾ Gemäss Schutzplan Naturobjekte, Archäologische Schutzgebiete und-objekte, IVS- Objekte vom 21. Dezember 1993

²⁾ Gemäss Baulinventar der Gemeinde Köniz

³⁾ Gemäss Schutzplan Schutzgebiete vom 21. Dezember 1993

Überbauungsvorschriften:

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Bestimmungen	21
Art. 1 Planungszweck	21
Art. 2 Wirkungsbereich, Funktion Überbauungsplan	21
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	21
Art. 4 Gliederung des Wirkungsbereiches	21
Art. 5 Teile und Status ergänzender Unterlagen	21
Art. 6 Lärmschutz / Immissionen	22
Art. 7 Etappierung / Bauetappen	22
Art. 8 Qualitätssicherung	22
Art. 9 Voraussetzung Baubewilligungen	22
B Art und Mass der Nutzung	22
Art. 10 Arten der Nutzung	22
Art. 11 Masse der Nutzung	23
Art. 12 Bestehende und neue Bauten / Energie	23
Art. 13 Bike-Park	24
Art. 14 Betriebszeiten / besondere Anlässe	24
Art. 15 Parkierung	24
Art. 16 Verkehr	25
C Schutzbestimmungen / Gestaltungsgrundsätze	26
Art. 17 Schutzbestimmungen	26
Art. 18 Gestaltung der Anlagen	26
Art. 19 Gestaltung der Bauten	26
D Verschiedene Bestimmungen / Vereinbarung	27
Art. 20 Wege ausserhalb	27
Art. 21 Parkplätze für besondere Anlässe	27
Art. 22 Abfallbewirtschaftung / Littering	27
Art. 23 Öffentliche und private Werkerschliessung	27
Art. 24 Änderungen / Wiederherstellung	27
Art. 25 Vereinbarungen, Infrastrukturvertrag	28
Art. 26 Inkrafttreten	29

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung Bike-Park Oberried bezweckt unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes die Erstellung von Anlagen zum Betrieb eines öffentlichen Bike-Parkes mit Abstellplätzen, sowie:

- a) die Realisierung der für den Park-Betrieb erforderlichen Infrastrukturen,
- b) die Festlegung von Art und Mass der zulässigen gewerblichen Nutzungen,
- c) die Möglichkeit zur Erstellung eines Ersatzbaues,
- d) eine nachhaltige Bauweise und Energienutzung,
- e) die Regelung von Erschliessung, Parkierung und Verkehr,
- f) die Regelung der Betriebszeiten von Park und Verkauf,
- g) die Regelung von Anlässen.

Art. 2 Wirkungsbereich, Funktion Überbauungsplan

¹ Der Wirkungsbereich bezieht sich auf:

- a) die Nutzungsplanänderung (Umzonung von der Landwirtschaftszone in eine Zone mit Überbauungsordnung),
- b) die Überbauungsordnung.

² Die Überbauungsordnung besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften. Der Überbauungsplan legt die in der Planlegende, respektive nachstehend umschriebenen Elemente lage- und flächenmässig fest.

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

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

Art. 4 Gliederung des Wirkungsbereiches

¹ Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gliedert sich räumlich und nutzungsmässig in folgende Sektoren:

- A: umfasst die Erschliessung und Parkierung, die bestehenden Bauten, ein Baufeld für einen Ersatzbau sowie verbindende Wege und Plätze,
- B–D: umfassen die Anlagen des neuen Bike-Parks.

Art. 5 Teile und Status ergänzender Unterlagen

Zur Veranschaulichung der Überbauungsidee erlässt der Gemeinderat gleichzeitig mit dieser Überbauungsordnung:

- a) ein Konzept zur Erstellung der Biker-Anlagen,
- b) ein Konzept zur Erstellung des Ersatzbaues.

Art. 6 Lärmschutz / Immissionen

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

² Gegenüber Immissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind die im Perimeter der Überbauungsordnung vorhandenen oder zu errichtenden Baukörper und Anlagen wie Bauten in der Landwirtschaftszone zu behandeln.

Art. 7 Etappierung / Bauetappen

Die Überbauung kann etappiert erfolgen – unter Vorbehalt der Bestimmungen von Art. 10–12.

Art. 8 Qualitätssicherung

Für die Ausgestaltung der Sektoren wird eine Bau- Voranfrage empfohlen. Voranfragen und Baugesuche sind durch die Bau- und Planungskommission zu beurteilen – insbesondere in Bezug auf die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild.

Art. 9 Voraussetzung Baubewilligungen

Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung sind:

- a) Ein auf der Basis der ergänzenden Unterlagen gem. Art. 5 aktualisiertes Gesamtkonzept über alle Sektoren – mindestens aber für den vom Baugesuch betroffenen Sektor.
- b) Die Vorlage einer Aufstellung über die bewilligten und nachträglich zu bewilligenden sowie die neuen Nutzungen – im Sinne der Kategorien von Art. 10.
- c) Für den Ersatzbau von Oberriedgässli 4a ist der Nachweis zu erbringen, dass die beabsichtigten Nutzungen nicht in den bestehenden Bauten untergebracht werden können – weder funktional noch flächenmässig.

B Art und Mass der Nutzung

Art. 10 Arten der Nutzung

¹ Im Sektor A sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnen,
- b) Empfang und Verpflegung von Gästen,
- c) Umkleieräume, Duschen und Schulungsräume für Biker sowie Wartungs-, Werkstatt- und Abstellräume für Bikes,
- d) Büros und Räume für die Entwicklung von Bikes,
- e) Präsentation und Verkauf von Bikes und zugehörigen Ausrüstungen,
- f) Lager,
- g) Betriebseigene Administration.

² Der Verkauf ist auf Bikes (Fahrräder) und zugehörige Ausrüstungen auszurichten.

³ Es darf kein öffentlicher Gastgewerbebetrieb im Sinn der kantonal-bernischen Gastgewerbegesetzgebung geführt werden.

⁴ Nicht in Verbindung mit dem Bike-Park stehende Geschäftsfelder sind nur zulässig, wenn diese einen räumlichen und / oder angestammten Bezug zum Weiler Oberried haben (z.B. Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse).

Art. 11 Masse der Nutzung

¹ Die Bruttogeschossfläche (BGF) für die in Art. 10 aufgeführten Nutzungen beträgt total maximal 2'500m².

² Dabei ist die Wohnnutzung (Art. 10 Abs. Bst.a) im Umfang von 325 m² BGF zugelassen.

³ Für die Entwicklung, Präsentation und den Verkauf von Bikes (Art. 10 Abs. 1 Bst. d-f) dürfen maximal 1'200 m² BGF beansprucht werden, wobei Lagerräume nur zur Hälfte an die BGF anzurechnen sind.

⁴ Weitere Nutzungen im Sinne von Art. 10 Abs. 1 Bst. b, c, g sind innerhalb des Gesamtnutzungsmasses zulässig.

Art. 12 Bestehende und neue Bauten / Energie

¹ Erweiterungs- oder Neubauten sind unter Vorbehalt von Art. 9 und 17 zulässig – soweit sie zusammen mit den bestehenden Nutzflächen insgesamt nicht mehr als 2'500m² BGF aufweisen.

² Das Bauernhaus Oberriedgässli Nr. 6 darf unter Wahrung des Erscheinungsbildes an- und umgebaut werden.

³ Die Bauten Oberriedgässli Nr. 4a dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert, aber nicht angebaut und/oder aufgestockt werden.

⁴ Als Ersatz für Oberriedgässli Nr. 4a darf in dem dafür festgelegten Baufeld maximal ein neuer Hauptbau erstellt werden. Dieser darf 2 Geschosse mit Dachausbau aufweisen und in zeitgemässer, eigenständiger Form in Erscheinung treten. Ein allfälliges Sockelgeschoss, respektive eine Terrasse, dürfen über das Baufeld hinausreichen.

⁵ Die Erstellung des Ersatzbaus (gem. Abs. 4) steht unter dem Vorbehalt der Realisierung von mindestens 2 der 3 Bike-Pisten in den Sektoren B-D sowie den Nachweisen gem. Art. 9.

⁶ Spätestens mit dem Baugesuch für den Ersatzbau ist der Baubehörde ein Energiekonzept vorzulegen, das

a) für den Ersatzbau eine nachhaltige Energienutzung – gemäss neustem Stand der Technik – nachweist (in Bezug auf die Materialwahl sowie den Betrieb und Unterhalt des Gebäudes),

b) Massnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz der anderen Bauten und technischen Anlagen vorsieht.

Art. 13 Bike-Park

¹ Der Bike-Park ist öffentlich zugänglich und dient für Testfahrten sowie der Schulung.

² Sektor B umfasst den Dirtpark, C die 4-Cross-Anlage und D den Technischen Spielplatz.

³ Im Sektor B oder C darf an geeigneter Lage eine Startrampe erstellt werden – entweder in natürlicher Form oder wenn in ein Gebäude integriert, mit einer Grundfläche von max. 100m² und einer Gebäudehöhe von max. 8m.

⁴ Die Anlagen in Sektor B–D sind innert 3 Jahren ab Rechtskraft der Überbauungsordnung vollständig zu realisieren – ansonsten findet Art. 24 Lit. b–c Anwendung.

⁵ Der Minimalabstand der Anlagen zum Wald in den Sektoren C und D sowie zur Hecke in Sektor C beträgt 5 m.

⁶ Die Abgrenzung der Anlagen zum Wald darf keine ökologische Barriere darstellen und ist (in Absprache) mit den zuständigen Instanzen situations- und bedarfsspezifisch festzulegen.

⁷ Aufschüttungen zur Pisten-Modulierung sind bis 2m ab gewachsenem Terrain gestattet. Davon ausgenommen ist die gemeinsame Startrampe.

⁸ Die Anlagen des Bike-Parkes (Flächen B–D) dürfen nicht mit Flutlichtanlagen ausgestattet und unter Vorbehalt von Abs. 6 auch nicht eingezäunt werden.

Art. 14 Betriebszeiten / besondere Anlässe

¹ Der Bike-Park darf Montag–Samstag bis zur Dämmerung und an maximal 2 Sonn- oder Feiertagen pro Monat öffentlich zugänglich sein.

² Für den Bike-Park, den Verpflegungsbereich und die Verkaufsaktivitäten ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Betriebskonzept mit den jeweiligen Öffnungszeiten vorzulegen. Diese dürfen die Öffnungszeiten für Gastgewerbebetriebe nicht ausschöpfen und sind in Bezug auf die Präsentation und den Verkauf an die Vorschriften des kantonal-bernischen Gesetzes über Handel und Gewerbe gebunden.

³ Pro Jahr sind 2 Rampenverkäufe zulässig während einer Gesamtdauer von maximal 8 Tagen (exklusive der Aufbau- und Abräumzeiten).

⁴ Im Durchschnitt alle 2 Jahre ist eine Sportveranstaltung zulässig. Die Durchführung bedingt eine Bewilligung der dafür zuständigen Instanz der Gemeindeverwaltung, die Einhaltung von Art. 21 sowie allfälliger weiterer Auflagen.

Art. 15 Parkierung

¹ Abstellplätze um die bestehenden Bauten sind ausschliesslich für Fahrzeuge der Anlieferungs- und Abholdienste vorbehalten und entsprechend zu signalisieren.

² Abstellplätze für Parkbesucher, Angestellte und Kunden sind auf dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zusammenzufassen.

³ Zulässig sind 50 permanente Abstellplätze auf befestigter Fläche sowie 15 Plätze für sporadischen Bedarf auf begrünter Fläche.

Art. 16 Verkehr

¹ Verkehrsrelevante Nutzungen, die betriebswirtschaftlich eine untergeordnete Bedeutung einnehmen, sind vor Ort einzuschränken, beziehungsweise auszulagern.

² Zulässig ist – inklusive Bike-Park – ein Verkehrsaufkommen von

- a) im Monatsmittel maximal 250 Fahrten pro Betriebs-Tag (für Angestellte + Lieferanten + Kunden; bei Endausbau).
- b) maximal 350 Fahrten an Spitzentagen.

Davon ausgenommen sind die ausserhalb der ordentlichen Betriebszeiten stattfindenden Anlässe gemäss Art. 14 Abs. 3 und 4.

³ Die Gemeinde überprüft die Einhaltung der Fahrtenbegrenzung gem. Abs. 2 mit einem zweckmässigen Controlling und ist dazu befugt, auch im Wirkungsbereich dieser Ordnung Zählstellen zu errichten – mit durchgehendem Betrieb.

⁴ Spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft dieser Überbauungsordnung ist der Bau- und Planungsbehörde vom Grundeigentümer, respektive Parkbetreiber, ein Verkehrskonzept vorzulegen, das zu folgenden Aspekten Lösungen und Massnahmen aufzeigt:

- a) Verkehrslenkung für den Normalbetrieb, Gruppenbesuche und Grossveranstaltungen,
- b) betriebliche (Angebot eines Shuttle-Busses für Mitarbeitende u.a.) und kundenorientierte Massnahmen für minimale Verkehrsbelastungen auf allen Zufahrtsstrassen,
- c) Anreize zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs (Shuttle-Bus-/Bikes, Abholdienste ab den Bahnstationen, etc),
- d) Massnahmen bei Überschreitung des Fahrtenkontingentes.
- e) Massnahmen bei Überlastung des bestehenden Parkplatzangebotes.
- ⁵ Massnahmen bei Überschreitung der maximalen Fahrtenkontingente gemäss Abs. 2 sind durch den Betreiber des Bike-Parkes zu ergreifen, sofern:
 - a) pro Jahr 3 oder mehr Monatsmittel Überschreitungen aufweisen, und/oder
 - b) pro Jahr der für Spitzentage geltende Wert 12 Mal oder mehr überschritten wird.

⁶ Werden die zulässigen Monatsmittel weiterhin überschritten – ist:

- a) der Gemeinde ab dem 3. Jahr nach Rechtskraft dieser Überbauungsordnung pro überschrittener Fahrt eine Abgabe im Rahmen von 5–10 Fr. zu entrichten,

- b) die Gemeinde befugt, ab dem 5. Jahr Nutzungseinschränkungen zu verfügen.

C Schutzbestimmungen / Gestaltungsgrundsätze

Art. 17 Schutzbestimmungen

¹ Der Weiler Oberried ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Status von "regionaler Bedeutung" verzeichnet. Die den Weiler prägenden baulichen und aussenräumlichen Strukturen sind möglichst zu wahren.

² Für die Schutzkategorie der Einzelbauten gilt das Bauinventar, für die Naturobjekte der entsprechende Schutzplan.

³ Bei Veränderungen am Gebäude Oberriedgässli Nr. 4 (K-Objekt) und/oder dessen Umfeld ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

⁴ Die im Wirkungsbereich dieser Überbauungsordnung bestehenden Obstbäume sind in ihrer Anzahl von 35 Hochstammobstbäumen zu erhalten. Bei notwendigen Fällungen sind Ersatzpflanzungen in sinnvoller Nähe (Sektor A und B) vorzunehmen. Nach Möglichkeit sollen diese Ersatzobstbäume aus Specia-Rara-Sorten bestehen.

⁵ Der Obstgarten darf für die Erstellung der Abstellplätze gem. Art. 15 Abs. 2 in sinnvoller Nähe (Sektor A und B) soweit erforderlich neu angelegt werden.

Art. 18 Gestaltung der Anlagen

¹ Sämtliche Anlagen des Bike-Parcours (gem. Art. 13) sind so zu gestalten, dass die Abgrabungen und Aufschüttungen – insbesondere im Fernblick – insgesamt eine ruhige und in das umgebende Terrain wie natürlich eingefügte Wirkung ergeben.

² Auf der Grundlage eines durch ein ausgewiesenes Büro erstellten Bodenschutz-, Gestaltungs- und Pflegekonzeptes sind in den Sektoren B–D zusammenhängende ökologische Vorkehrungen zu treffen (Bsp. extensive Wiesen, Buntbrachen, aufgewerteter Waldsaum).

³ Die zentrale Parkieranlage hat bestmöglich den gewachsenen Terrainverlauf zu wahren und soll weitgehend begrünt sein. Die Zwischenräume sind mit Bäumen zu bepflanzen.

Art. 19 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten sind sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen (Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Aussenräume...), so dass in Bezug auf den gesamten Weiler sowie innerhalb des Wirkungsbereiches eine gestalterisch gute Gesamt- und Einzelwirkung entsteht.

D Verschiedene Bestimmungen / Vereinbarung

Art. 20 Wege ausserhalb

Werden ausserhalb des Geltungsbereiches dieser Überbauungsordnung gelegene (Feld)Wege durch den Betrieb des Bike-Parkes übermässig beansprucht, kann der Betreiber zu Unterhaltsarbeiten verpflichtet werden.

Art. 21 Parkplätze für besondere Anlässe

¹ Temporäre Parkplätze für besondere Anlässe (Events gem. Art. 14) sind mit Dienstbarkeiten sicherzustellen. Die Plätze dürfen nicht befestigt werden und müssen zwischen einzelnen Veranstaltungen landwirtschaftlich nutzbar bleiben.

² In Oberried selber dürfen dazu max. 300 zusätzliche Parkplätze angeboten werden. Dazu muss ein Verkehrs- und Parkplatzzuweisungsdienst eingesetzt und jederzeit die Durchfahrt für Grossfahrzeuge (der Notfalldienste und Landwirtschaft) gewährleistet werden. Weitere Parkplätze müssen möglichst direkt ab dem Hauptstrassennetz erreichbar sein und mit Shuttle-Bussen bedient werden.

Art. 22 Abfallbewirtschaftung / Littering

¹ Der Betreiber der Anlage ist verpflichtet:

- a) die notwendige Infrastruktur zur getrennten Abfallsammlung selber zu finanzieren, zu bauen und zu betreiben,
- b) Massnahmen zu ergreifen, welche dem Littering vorbeugen (z.B. Mehrweg-Verpflegungsgebinde, Pfand),
- c) die Anlagen selber regelmässig zu reinigen und dies zu finanzieren.

Art. 23 Öffentliche und private Werkerschliessung

¹ Bestehende öffentliche Leitungen sind in ihrem Bestand geschützt. Mit ausdrücklicher Bewilligung der Werkeigentümer können sie unter Kostenfolge angepasst werden.

² Allfällige durch die Überbauungsordnung oder durch die im Wirkungskreis bestehenden und neuen Bauten bedingten Erschliessungskosten der öffentlichen Wasserversorgung tragen die Grundeigentümerschaften im Perimeter dieser Überbauungsordnung zu 100%, sofern sich nicht gleichzeitig mindestens drei weitere Liegenschaften im Weiler Oberried zu einem Anschluss mit dauerndem Wasserbezug verpflichten.

Art. 24 Änderungen / Wiederherstellung

Werden die Biker-Anlagen in den Sektoren B-D nicht mehr genutzt, ist

- a) auf Kosten des Betreibers die natürliche Geländeform wieder herzurichten und das Terrain zu renaturieren,

- b) die gewerbliche Nutzung (ausgenommen Wohnen) gemäss Art. 11 Abs. 2 von 2'175 m² BGF pro aufgelassenem Sektor je um 1/4 zu reduzieren,
- c) die Parkieranlage (gem. Art. 15) entsprechend zu verkleinern und die nicht mehr benötigte Fläche zu urbanisieren.

Art. 25 Vereinbarungen, Infrastrukturvertrag

¹ Mit dem Grundeigentümer ist eine Vereinbarung über die Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwertes abzuschliessen.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist soweit nötig durch entsprechende privat- und/oder öffentlichrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

³ Der Gemeinde sollen durch den Betrieb des Bike-Parkes keine Erschliessungskosten anfallen. In einer Vereinbarung regelt sie mit den Betreibern / Grundeigentümern des Bike-Parkes mindestens:

- a) Art und Umfang der ökologischen (Ausgleichs-) Vorkehrungen (im Sinne von Art. 18 Abs. 2),
- b) die finanzielle Sicherstellung der Wiederherstellung (gem. Art. 24),
- c) den Eintrag der Wiederherstellungs-Vorbehalte im Grundbuch,
- d) die Modalitäten für den Fall, dass die Bike-Pisten nicht realisiert (Art. 13) oder genutzt werden (Art. 24),
- e) die Kostentragung allfälliger Verkehrslenkungs- oder Strassenbau-Massnahmen (z.B. Kreuzungsstellen) auf öffentlichen Strassen,
- f) die Regelung des Winterdienstes der Gemeinde nach Oberried,
- g) die Kostentragung des Fahrtencontrollings durch den Parkbetreiber, die Festlegung einer Inkonvenienzentschädigung (im Verhältnis zum Fahrtenaufkommen) sowie die Vollzugsbestimmungen (Abgabe) bei einer allfälligen Überschreitung des Fahrtenkontingentes (Art. 16),
- h) die Ausarbeitung eines Konzeptes zum Abfall- und Litteringmanagement (Art. 22),
- i) die Rückerstattung der aufgelaufenen Planungskosten, soweit sie nicht zwingende Aufgaben der Gemeinde betreffen,
- j) das Verkehrsmanagement und allfällige weitere Auflagen während den besonderen Anlässen (Rampenverkäufe und Sportanlässe, Art. 21).

⁴ Die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer / Parkbetreiber gemäss Abs. 2 muss vor der Genehmigung der Überbauungsordnung durch den Kanton rechtsgültig unterzeichnet sein.

Art. 26 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

