



## Beschluss

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

## Zone mit Planungspflicht

## ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen»

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff BauG

## Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

1. Mai 2024

Das Dossier beinhaltet:

- **Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan**
- Nutzungsplanänderung, Plan Nr. 33

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept Arealentwicklung "Station Oberwangen"
- Naturgutachten ZPP Nr. 12/3

Köniz,

Der Gemeindeplaner



## **Beschluss**

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen»

**Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan**

## **Impressum**

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

### **Projektteam**

---

Silvio Bocchetti, Siedlungsplaner Gemeinde Köniz

Tino Tscharner Siedlungsplaner Gemeinde Köniz

### **Datei**

---

koeniz 3.4.2.12 / 1.11.1 / 108024

### **Version**

---

22. April 2024

## Baureglement, Anhang II,

### Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan **BESTEHEND**

---

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)</b>	<b>1 2 3 4</b>	<b>Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen</b>
12/3	Station Oberwangen <sup>23</sup>	1	Sicherung einer auf die Lagequalität, das Ortsbild, die Lärmsituation abgestimmten Überbauung.
	ZPP1	2.1	Die bestehenden Bauten entlang der Freiburgstrasse können in ein Gesamtkonzept einbezogen oder auch davon ausgenommen werden.
	ES III	2.2	Gemischte Zone AW.
		2.3	Für die Bebauung auf den Parz. Nrn. 2188 und 2191 ist die Geschosshöhe frei. Die maximale Kote der Gebäudevolumen beträgt 589,00 M.ü.M. (inkl. Attika / exkl. Lift- und Kaminaufbauten, 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.  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.

---

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

## Beschluss

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen»

### Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

2

- 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.
- 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 3,00 m 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
- 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).

## Baureglement, Anhang II,

### Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan **NEU**

---

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>1</b>	<b>Planungszweck</b>
	<b>Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>2</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b>
		<b>3</b>	<b>Gestaltungsgrundsätze</b>
		<b>4</b>	<b>Verschiedene Bestimmungen</b>
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 16'235 m <sup>2</sup> , höchstens 18'940 m <sup>2</sup> .
		2.2	Zulässige Verkaufsnutzungen:  a) Ein grösserer Verkaufsladen auf den Bahnhofplatz ausgerichtet mit einer Geschossfläche von höchstens 750 m <sup>2</sup> .  b) Höchstens 690 m <sup>2</sup> Geschossfläche für kleinere Verkaufsläden mit bis zu einer Geschossfläche von je 230 m <sup>2</sup> .
		2.3	Unter Berücksichtigung einer ausgewogenen horizontalen sowie vertikalen Staffelung gelten folgende Gesamthöhen (GH) und Höhenkoten des obersten Punktes der Dachkonstruktion (HK):  – HK 602.00 m ü.M. für einen städtebaulichen Akzent mit einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 26.5 m auf einer Fläche von höchstens 250m <sup>2</sup> innerhalb der projizierten Fassadenlinie  – Sektor A: HK 593,50 m ü.M. und Gesamthöhe GH von max. 20.5 m  – Sektor B: HK 601,00 m ü.M. und Gesamthöhe GH von max. 23.5 m  Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m. 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.

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

## Beschluss

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen»

**Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan**

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 2. November bis 2. Dezember 2020

Vorprüfung vom 13. April 2022

Publikation im elektronischen Amtsblattportal vom 22. November 2023

Öffentliche Auflage vom 23. November bis 22. Dezember 2023

Einspracheverhandlung am -

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Mai 2024

Beschlossen durch das Parlament am T. Monat JJJJ

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am T. Monat JJJJ

mit xx ja / xx nein

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Gemeindegeschreiber

--------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

König,

Der Gemeindegeschreiber

--------------

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

--------------