



Gemeinde  
**Köniz**

# **Volksabstimmung 28. November 2021**

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

**Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler**  
Änderung der Überbauungsordnung

## **Abstimmungslokale**

Sie haben die Möglichkeit, bei den nachstehenden Abstimmungslokalen **persönlich** an der Urne abzustimmen oder zu wählen. Das Lokal mit Stern (\*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### **Öffnungszeiten** (neu ab Juni 2021)

Donnerstag, 25. November 2021, 16–18 Uhr

Freitag, 26. November 2021, 14–16 Uhr

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

### **Öffnungszeiten**

Freitag, 26. November 2021, 14–16 Uhr

## **Briefliche Stimmabgabe**

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert und beachten Sie die Anleitung auf der Rückseite des Antwortkuverts. **Wichtig:** Der Stimmrechtsausweis ist im entsprechenden Feld zu unterschreiben und zusammen mit dem verschlossenen Stimmkuvert in das Antwortkuvert zu legen.

Übergeben Sie das Antwortkuvert entweder rechtzeitig und frankiert der Post oder werfen Sie dieses bis spätestens am Samstag, 14.00 Uhr (letzte Leerung) vor dem Abstimmungs- oder Wahltag in den Briefkasten beim Gemeindehaus Bläuacker, Köniz ein.

## **Das geltende Recht**

finden Sie im Internet unter [www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)  
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).  
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung  
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

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

### Änderung der Überbauungsordnung

#### **Das Wichtigste in Kürze**

2012 stimmten die Könizer Stimmberechtigten der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) zu und machten damit den Weg frei für die Realisierung der Überbauung «Papillon» mit Schul- und Sportanlage Ried sowie der öffentlichen Allmend. Teil der damaligen Überbauungsordnung (UeO) war auch der denkmalgeschützte Weiler Ried. 2014 genehmigte der Kanton die von den Stimmberechtigten beschlossene UeO Niederwangen, Ried (Ost), mit Ausnahme des Teilbereiches Weiler. Grund waren unter anderem offene Fragen bezüglich Mass der Nutzung und Ortsbildschutz. Auf Antrag der Gemeinde wurde der Weiler deshalb von der Genehmigung ausgenommen und eine neue Planung gestartet. Diese liegt nun vor.

Die Planung hat zum Ziel, den historischen Weiler Ried zu entwickeln und zu beleben und gleichzeitig seinen historischen Charakter zu bewahren. Der Weiler soll zum neuen Herzstück des Rieds und zu einem Begegnungsort für die Quartierbevölkerung werden. Um diese Ziele zu erreichen, wird die bauliche Entwicklung im Weiler auf zwei wesentliche Bereiche konzentriert: Gegen die Papillonallee hin entsteht ein Quartierzentrum und zwischen Ried- und Landorfstrasse sind drei neue Wohngebäude vorgesehen. Bestehende Bauten im Weiler dürfen erneuert und ausgebaut werden, aber ohne ihr Volumen zu verändern. Weiter wird der Weiler für den Fuss- und Veloverkehr attraktiver gemacht und der eingedolte Riedbach soll offengelegt und renaturiert werden.

Den Stimmberechtigten wird mit der vorliegenden Botschaft die Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler, beantragt. Sie besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften inklusive Entwicklungsstudie. Die genannten Unterlagen befinden sich im Anhang der Botschaft.

#### **Ausgangslage**

Der ländliche Weiler Ried besteht aus drei stattlichen, locker gruppierten Hofanlagen. Die teilweise herrschaftlichen Bauten stammen

aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts und der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Im kantonalen Bauinventar sind die meisten Gebäude des Weilers als schützens- oder erhaltenswert eingestuft. Der Weiler ist zusätzlich als Baugruppe im Inventar aufgeführt, womit das Ensemble als Ganzes zu erhalten ist.

Die Planungsgeschichte im Ried reicht weit zurück. 1972 schlossen sich die dortigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen, der MEG Ried. Der westliche Teil des Rieds wurde ab den 1980er-Jahren sukzessive bebaut, im östlichen Teil hingegen wurden die Weichen für die bauliche Entwicklung erst später gestellt: Im Juni 2012 stimmten die Könizer Stimmberechtigten der Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost) zu und sagten damit Ja zum Konzept «Papillon». Dieses sieht die schrittweise Realisierung eines Quartiers für 2000 Einwohnerinnen und Einwohner mit Schul- und Sportanlage sowie öffentlicher Allmend vor.

### **Was ist eine Überbauungsordnung (UeO)?**

Eine Überbauungsordnung (UeO) regelt detailliert die Nutzung und Gestaltung eines Areals. Sie besteht aus einem Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften. Mit diesem Instrument können Gemeinden gezielt Einfluss auf die bauliche Entwicklung besonders anspruchsvoller Gebiete nehmen. Die vorliegende UeO wird durch die Stimmbevölkerung beschlossen und vom Kanton abschliessend genehmigt.

Nach dem positiven Volksentscheid genehmigte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) 2014 die Planung. Mit einer Ausnahme: Das Gebiet des Weilers Ried wurde auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung ausgeschlossen. Dies insbesondere aufgrund ungelöster Fragen bezüglich Ortsbildschutz und einer unpräzisen Formulierung betreffend dem Mass der Nutzung. Im Auftrag der Grundeigentümerschaft und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie der Könizer Planungsbehörde wurden in der Folge verschiedene Szenarien für die Entwicklung und Belebung des Weilers Ried entworfen. Als Bestvariante wurde die Konzentration auf zwei Neubaubereiche am westlichen und am östlichen Ende des Weilers definiert. In einer Entwicklungsstudie wurde diese Bestvariante konkretisiert.

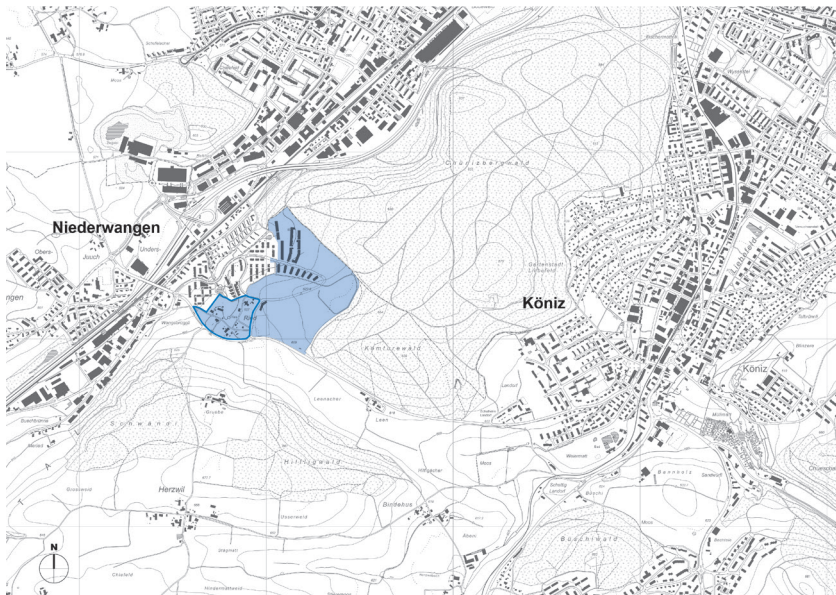


Abbildung 1: Übersichtsplan, blaue Fläche: Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), blaue Umrandung: Teilbereich Weiler. Plangrundlage: UP5 © Amt für Geoinformation des Kantons Bern (MOPUBE), swisstopo (SWISSTLM3D)

## Die Vision für den Weiler Ried

Früher lag der Weiler Ried ohne Siedlungsanbindung gegenüber von Niederwangen. Diese Situation hat sich komplett verändert: Durch die bauliche Entwicklung von Niederwangen, die bereits realisierten Wohnbauten im Ried West und die laufende Umsetzung der Überbauung «Papillon» befindet sich der Weiler heute mitten im Siedlungsgebiet. Basierend auf dieser neuen Situation wurde die Vision für den Weiler formuliert: Er soll zum «Herz» des gesamten Rieds werden und dabei identitätsstiftende, siedlungsverbindende und gemeinschaftliche Funktionen übernehmen. Zentral gelegene Laden- und Dienstleistungsangebote mit Restaurant und Café sind vorgesehen und auch Gemeinschaftsanlagen für die Quartierbevölkerung. So entsteht gegenüber dem Schulhaus und den Sportanlagen eine wichtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Drehscheibe im täglichen Leben des neuen Quartiers, die das historische Ensemble des Weilers angemessen ergänzt.

## Die neue Planung für den Weiler Ried

Im Perimeter des Weilers Ried werden drei Neubaubereiche definiert: Der Baubereich P im östlichen Bereich zwischen Schalenholzweg und Papillonallee, der Baubereich W1–W3 im westlichen Bereich zwischen Ried- und Landorfstrasse und der Baubereich U in der Nähe der Verzweigung Riedstrasse / Schalenholzweg. Die Entwicklungsschwerpunkte setzen dabei die Baubereiche P und W1–W3. Der untergeordnete Baubereich U dient der Ergänzung der Siedlungsstruktur. Die ehemaligen drei Hofgruppen und der neue Baubereich P gruppieren sich um den Freiraum im Innern, der erhalten und aufgewertet wird. Hier wird ein neuer Spielbereich geschaffen und der eingedolte Riedbach soll geöffnet und renaturiert werden. An geeigneter Lage entsteht zudem ein Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung Ried Ost.

Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte der neuen Planung für den Weiler Ried näher erläutert.

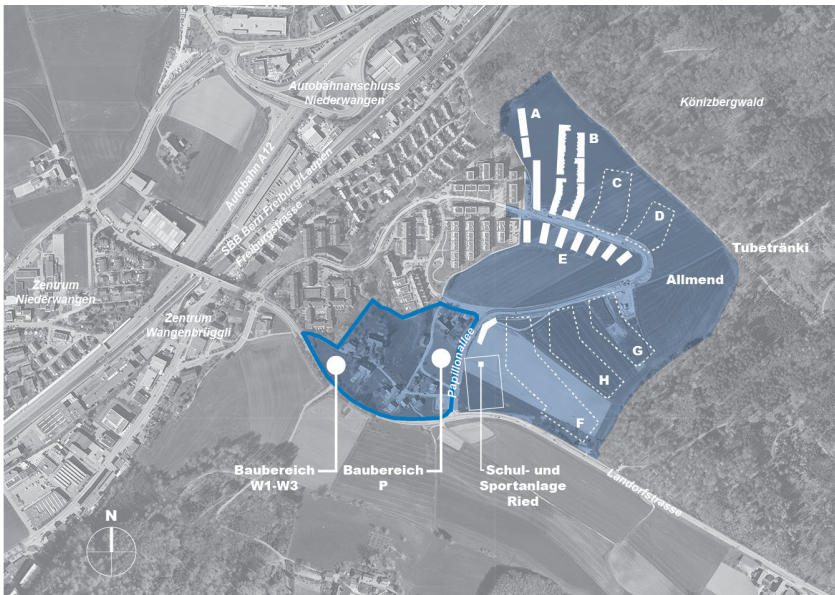


Abbildung 2: Detailübersicht, blaue Fläche: Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), blaue Umrandung: Teilbereich Weiler. Plangrundlage: Orthofoto 2016 © Gemeinde Köniz, Dienstzweig Geomatik



### **Neues Quartierzentrum (Baubereich P)**

Ein neues Quartierzentrum im Stile einer zeitgenössischen Markthalle samt Vorplatz wird zum Begegnungsort und zum verbindenden Element im Ried. Im Gebäude sind Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf, Gastronomienutzungen sowie Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen erlaubt und vorgesehen. Öffentliche Nutzungen werden dabei gegen die Papillonallee hin ausgerichtet, über welche auch die Zu- und die Wegfahrt erfolgt. Abstellplätze für Autos dürfen nur in reduzierter Anzahl erstellt werden und sind in einer Einstellhalle unterzubringen. Oberirdische Abstellplätze sind nur für Kundinnen und Kunden, Besucherinnen und Besucher erlaubt.



*Abbildung 3: Visualisierung neues Quartierzentrum mit Blickrichtung Südwest von der Papillonallee aus. Visualisierung: GWJ Architektur AG, Bern*

### **Neue Wohnbauten (Baubereich W1–W3)**

Als westlicher Abschluss des Weilers und als Übergang zur bestehenden Überbauung Ried West entstehen drei neue Wohnbauten. Vorgaben zu Lage und Volumen der Gebäude und die vorgesehene Fassade aus Holz stellen sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Struktur des Weilers integrieren. Die Erschliessung erfolgt über die Riedstrasse. Auf Höhe des Wohnbaus W3 ist eine Wendeneische mit Abfallsammelstelle und auf Höhe des Wohnbaus W2 ist die Einfahrt in die Einstellhalle geplant. Autoabstellplätze sind nur unterirdisch und in reduzierter Anzahl zugelassen.



*Abbildung 4: Visualisierung der drei neuen Wohngebäude (Baubereich W1–W3).  
Visualisierung: GWJ Architektur AG, Bern*

### **Entwicklung Bestand**

Ausserhalb der Baubereiche P und W1–W3 soll nur eine untergeordnete bauliche Entwicklung stattfinden. Die bestehenden, zum Teil sehr grossen und ehemals bäuerlich genutzten Bauten dürfen ausgebaut, saniert und im bestehenden Volumen erneuert oder gar ersetzt werden. Mit Ausnahme des Baubereiches U, der südlich des Quartierzentrums die bestehende Baulücke schliesst, sind keine zusätzlichen Bauten zugelassen. Es gilt die Kernzone K gemäss Baureglement der Gemeinde Köniz. In dieser sind gemischte Nutzungen erlaubt, zum Beispiel stille bis mässig störende Arbeitsaktivitäten, Wohnungen und kleine Verkaufsläden bis höchstens 75 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

### **Verkehr**

Der Weiler Ried ist durch die Buslinie 29 gut erschlossen, die S-Bahnstation Niederwangen befindet sich in Gehdistanz. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt die Erschliessung des Weilers direkt ab der Papillonallee und über die Riedstrasse. Der Mehrverkehr, den die neuen Nutzungen mit sich bringen, kann vom bestehenden Verkehrsnetz aufgefangen werden. Der Schalenholzweg wird für den MIV gesperrt, mit Ausnahme für die Bewohnenden der Liegenschaften Schalenholzweg 9 und 22 bis 28. Für die Riedstrasse und den Schalenholzweg ist Tempo 20 geplant. Für die Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern wird die Riedstrasse stellenweise verbreitert, zusätzlich werden zwei Ausweich-



buchten erstellt. Für den Fuss- und Veloverkehr wird im Bereich des Weilers das bestehende Angebot an öffentlichen Wegen ergänzt.

### **Freiraum**

Der Weiler Ried ist geprägt durch umfliessendes Wiesland mit Bäumen und Hecken, Nutzgärten und Obstbaumbeständen. Dieser wertvolle Freiraum wird erhalten und aufgewertet, temporäre und sanfte Nutzungen durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Weilers sind aber erwünscht. Der Riedbach, der heute eingedolt durch den Weiler verläuft, soll ausgedolt und naturnah gestaltet werden. Weiter soll es auf einem längeren Teilstück einen Wanderweg entlang des geöffneten Riedbachs geben.

### **Energie**

Für den Weiler Ried gelten die Bestimmungen der UeO Niederwangen, Ried (Ost), welche die Könizer Stimmberechtigten 2012 gutgeheissen haben.

## **Darüber wird abgestimmt**

Gegenstand der vorliegenden Abstimmung ist die Änderung der bestehenden Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler. Die Änderungen umfassen im Überbauungsplan den Perimeter des rechtsgültigen Ortsbilschutzgebiets (Abbildung 2) und in den Überbauungsvorschriften die Artikel 32-34:

- **Überbauungsplan:** Auf dem Auszug des Überbauungsplans der bestehenden UeO Niederwangen, Ried (Ost) werden die wesentlichen Elemente der Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung im Teilbereich Weiler räumlich verortet und festgelegt.
- **Überbauungsvorschriften inklusive Entwicklungsstudie:** Die Artikel 32–34 der Überbauungsvorschriften der bestehenden UeO Niederwangen, Ried (Ost) werden durch drei neue Artikel ersetzt. Diese formulieren die Festsetzungen für den Teilbereich Weiler. Zudem ist auch die Entwicklungsstudie grundeigentümergebundener Teil der Überbauungsvorschriften.

## Fazit und raumplanerische Einordnung

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der kantonalen Richtplanung und der Könizer Ortsplanung. Sie legen fest, dass Siedlungsentwicklungen in bestehenden Bauzonen und an zentralen Lagen stattfinden sollen. Nach über 40 Jahren Planungszeit können diese Baulandreserven im Ried mobilisiert und einer qualitativ hochwertigen Überbauung zugeführt werden. Durch die Konzentration auf die zwei Neubaubereiche P (Quartierzentrum) und W1–W3 (Wohnen) kann das Ensemble des historischen Weilers Ried erhalten und, bei vollständiger Umsetzung, massvoll mit Raum für rund 200 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 40 Arbeitsplätze weiterentwickelt werden. Nebst der Nahversorgung im neuen Quartierzentrum werden insbesondere der attraktive Freiraum rund um den revitalisierten Riedbach und der Gemeinschaftsraum einen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität und Identität im Ried leisten.

## Verfahren und weitere Informationen

Der Umfang der Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler bedingt ein ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes BauG mit öffentlicher Mitwirkung, kantonalen Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Volksabstimmung.

### Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 13. März bis 30. April 2018 durchgeführt. Zum Auftakt fand am 12. März 2018 eine öffentliche Veranstaltung statt. Die Konzentration der Neubaubereiche wurde in der Mitwirkung begrüsst, der Baubereich P als sehr gross, aber vielfältig und zweckmässig beurteilt. Eher kritisch wurde die Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Anlieferung und Mehrverkehr betrachtet. Die eingebrachten Anregungen und Einwände wurden, wo dies aus Sicht der Gesamtentwicklung sinnvoll erschien, in die Planung aufgenommen.

### Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte von Juli 2018 bis Februar 2019 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung die Planung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Genehmigungsvorbehalte seitens Kanton wurden besprochen und bereinigt. Die ab-

schliessende Vorprüfung erfolgte durch das AGR mit Vorprüfungsbericht vom Mai 2020.

### **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 4. März bis zum 2. April 2021. Es wurden eine Einsprache und eine Rechtsverwahrung eingereicht. Die Einsprache konnte bereinigt werden.

### **Weitere Informationen**

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind im Internet zu finden: [www.koeniz.ch/ried-weiler](http://www.koeniz.ch/ried-weiler).

Die Originalakten und das Modell können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus eingesehen werden (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, T 031 970 93 91).

## **Finanzen**

Die Gemeinde Köniz leitet das Planerlassverfahren und die Erarbeitung der Planungsinstrumente. Die durch die Planung ausgelösten Projektierungs- und Baukosten werden von den jeweiligen Grundeigentümerschaften getragen. Die betroffenen Grundeigentümerschaften übernehmen zudem anteilmässig die Erschliessungskosten für Strassen, Wege, Leitungen sowie Abfall- und Recyclingsammelstellen.

Allfällige Gemeindegeldkredite für die anteilmässige Planung und Realisierung von Bauvorhaben und für die vorgesehene Revitalisierung des Riedbachs werden, je nach Umfang, dem Gemeinderat, dem Parlament oder der Stimmbevölkerung rechtzeitig zur Genehmigung unterbreitet.

## **Was geschieht bei Annahme der Vorlage?**

Stimmen die Stimmberechtigten der Vorlage zu, kann die Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler dem Kanton (AGR) zur Genehmigung unterbreitet werden. Ist die Genehmigung erteilt, kann der Gemeinderat die Änderung in Kraft setzen. Auf Basis der neuen Planung können die betroffenen Grundeigentümerschaften ihre Bauvorhaben realisieren.

## Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler könnte nicht in Kraft gesetzt werden. Damit würde für den Weiler Ried aufgrund altrechtlicher Bestimmungen und zwischenzeitlich übergeordnet festgelegter Vorgaben eine planungsrechtliche Unstimmigkeit bestehen bleiben. Der Weiler könnte nicht im Sinne der kantonalen und kommunalen Vorgaben sinnvoll entwickelt und gleichzeitig in seinem historischen Bestand langfristig erhalten werden. Die Chance, am Rande des Weilers ein Quartierzentrum zu realisieren und damit einen neuen Identifikationspunkt im Ried zu schaffen, würde verpasst.

## Argumente im Parlament

**PRO**

-

**CONTRA**

-

## Antrag und Abstimmungsfrage

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

- Der Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler wird gemäss vorgelegtem Entwurf zugestimmt.
- Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler» annehmen?

Köniz, xx. Xxxx 20xx

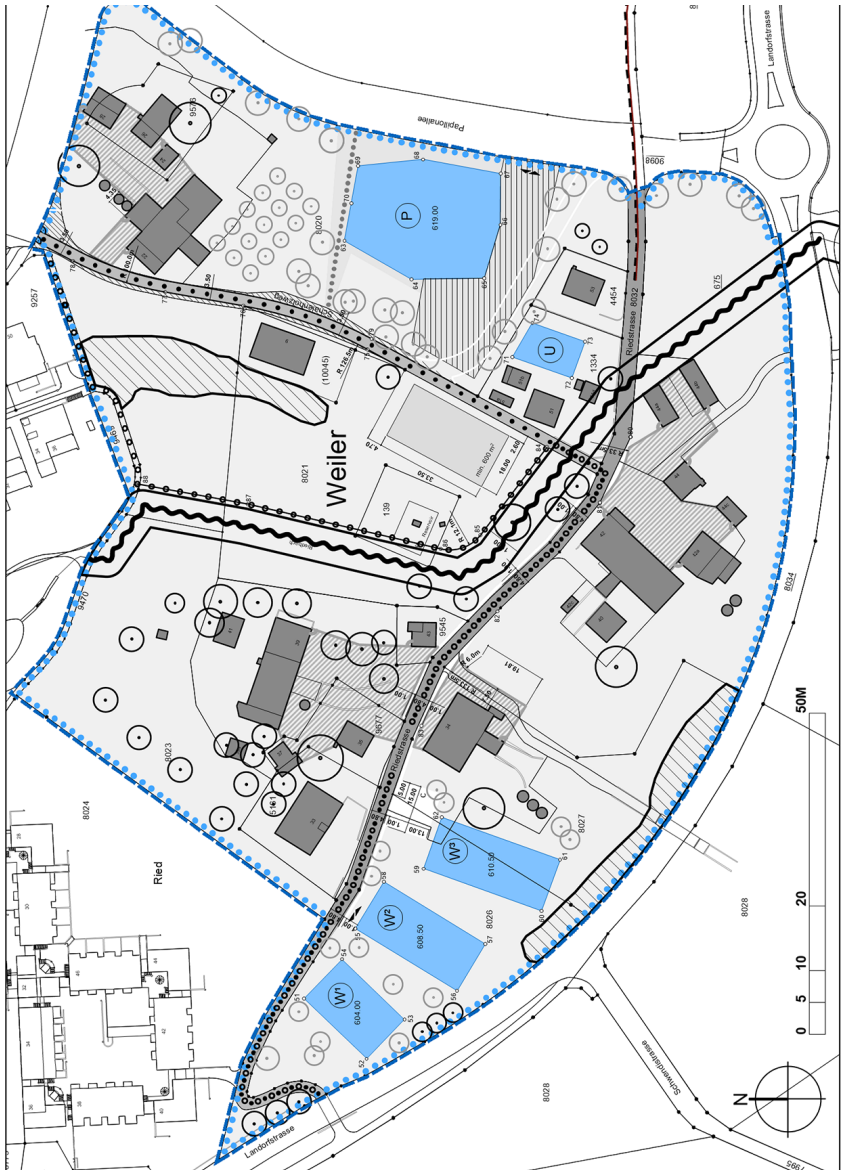
Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Katja Niederhauser-Streiff

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel























Überbauungsplan











# Überbauungsplan, Legende

## Festlegung

	Perimeter Änderung Überbauungsordnung	
	Privater Fussweg im Gemeindegebrauch (ungefähre Lage)	Art. 14
	Bezeichnung Baubereich	
	Baubereich (Weiler)	Art. 32a / 33
	Koordinatenpunkt mit Nummer	
	Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion (m.ü.M.)	Art. 33b / 34b
	Ein- / Ausfahrt	33c / 34c
	Freiraum Weiler	Art. 32c
	grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV	Art. 32c
	Hochstamm bestehend / Pflanzbereich Hochstamm/Hochstammobstgarten	Art. 32c
	Bereich mit Hartbelag	Art. 33d
	Abfallsammelstelle	Art. 34c
	Öffentlicher Fuss- und Radweg (Teilbereich Weiler)	Art. 28 / 30 / 32b
	Basiserschliessung (öffentlicher Fuss- und Radweg)	Art. 32b
	Detailerschliessung (motorisierter Individualverkehr)	Art. 32b
	Schalenholzweg, bestehend	Art. 32b
	Bereich für Hofzufahrten	Art. 32a / 32b
	Wanderweg (Hauptwanderroute) / Mittelachse Neubaubereich	Art. 32c
	Bereich für mIV	Art. 33c
	Ausweichbuchten, Wendenische Riedstrasse	Art. 34c

## Hinweis

	Gemeindegrenze	
	Ortsbildschutzgebiet gemäss Nutzungsplan OPR	Art. 32
	Bestehende Gebäude Weiler	Art. 32 / 32a
	Historischer Verkehrsweg mit Substanz gem. BE 2337	
	Gewässerraum Riedbach (Weiler) gemäss Schutzplan OPR	Art. 32c
	Geschützte Hecken und Feldgehölze (Weiler) gemäss Schutzplan OPR	
	Hilfskonstruktion: Massgebende Gebäudeecke Hofzufahrt	Art. 32a
	Hilfskonstruktion: rechter Winkel (Hofzufahrt)	Art. 32a

# Überbauungsvorschriften

## A Allgemeine Bestimmungen [bestehend/neu]

### Art. 1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung Ried (Ost) bezweckt:

(...)

Weiler

e) die Erhaltung des identitätsstiftenden historischen Weilers und dessen baulicher sowie funktionaler Ergänzung als Quartierzentrum,  
(...)

## E Weiler

### Art. 32 Weiler Ried

Ortsbildschutz-  
gebiet

<sup>1</sup> Der Weiler Ried ist ein Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 7 BauR. Ausserhalb der Baubereiche P, U sowie W1, W2 und W3 sind keine neuen Gebäude mit Hauptnutzflächen HNF zugelassen.

Kantonale  
Fachstelle

<sup>2</sup> Bei baulichen Massnahmen ist gemäss Art. 10c BauG die zuständige kantonale Fachstelle frühzeitig einzubeziehen.

<sup>3</sup> Der Anhang «Entwicklungsstudie UeO Ried - Teil Weiler, Baubereich P und Baubereich W1-W3» vom September 2020 ist für die Umsetzung der Baubereiche P und W1-W3 grundeigentümergebunden. Vorbehalten sind abweichende Festlegungen der Überbauungsordnung.

<sup>4</sup> Soweit die Überbauungsordnung nichts Anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Köniz (BauR).

### **Art. 32a Art und Mass der Nutzung (ohne Baubereich P, W1-W3)**

Art der Nutzung	<sup>1</sup> Es gilt Kernzone K gem. Art. 31 BauR.
Mass der Nutzung	<sup>2</sup> Verkaufsläden mit höchstens 75 m <sup>2</sup> Geschossfläche.  <sup>3</sup> Um- und Ersatzneubauten haben sich an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten.
Bereich für Hofzufahrten	<sup>4</sup> Im Bereich für Hofzufahrten der einzelnen Hofeinheiten sind Hauszufahrten, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sowie ergänzende Klein- und Anbauten bis zu einer Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie von 30 m <sup>2</sup> und einer Fassadenhöhe/Fassadenhöhe traufseitig von 3 m zugelassen.
Baubereich U	<sup>5</sup> Der Baubereich U ist ein Baubereich für Neubauten. Es gilt Art. 96c BauG. Die Eckpunkte des Baubereichs werden im Überbauungsplan durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt. Innerhalb des Baubereichs U darf ein neues Gebäude erstellt werden. Innerhalb der projizierenden Fassadenlinie gilt eine maximale Gebäudefläche von 100 m <sup>2</sup> sowie eine Fassadenhöhe FH, resp. Fassadenhöhe traufseitig FHtr gem. Bauklasse IIa.
Nutzung im öffentlichen Interesse	<sup>6</sup> Für Nutzungen/Einrichtungen im Interesse der Gemeinde wie provisorischer Kindergarten, Tagesstätten, Alterspflegeeinrichtungen u.dgl. sind Regelungen (z.B. Vorkaufsrecht) im Rahmen der Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu treffen.

## **Art. 32b Erschliessung, Parkierung**

Detailerschliessung	<p><sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Riedstrasse (Detailerschliessung) ab der Papillonallee. Die Riedstrasse ist auf einen Querschnitt von 4.80 m auszubauen.</p>
Basiserschliessung	<p><sup>2</sup> Der minimale Flächenbedarf für die öffentliche Erschliessungsfunktion (Art. 28 Abs. 4, Art. 30 Abs. 3) ist im Überbauungsplan vermassst und durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt. Für die Erschliessungsfunktion nicht benötigte Flächen des bestehenden Schalenholzwegs sind dem Freiraum Weiler (Art. 32c Abs. 1) oder dem Bereich mit Hartbelag (Art. 33d) zuzuweisen.</p> <p><sup>3</sup> Der Schalenholzweg ist mit Ausnahme der Erschliessung für die Liegenschaften Schalenholzweg 9 und 22-28 für den motorisierten Individualverkehr zu sperren.</p>
Temporegime	<p><sup>4</sup> Für die Riedstrasse und den Schalenholzweg wird die Einführung einer Begegnungszone 20 angestrebt und die entsprechende Signalisation im notwendigen Verfahren nach Strassenverkehrsrecht geprüft und gegebenenfalls erlassen.</p> <p><sup>5</sup> Die Erschliessung hat über die bestehenden Hauszufahrten zu erfolgen. Werden die einzelnen Hofeinheiten ausgebaut, sind die Hauszufahrten innerhalb des Bereichs für Hofzufahrt als gemeinsame Erschliessung zusammenzufassen.</p>
Abstellplätze MIV	<p><sup>6</sup> Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts.</p>
Abstellplätze Velo	<p><sup>7</sup> Die gemäss kantonaler Bauverordnung BauV nötigen Abstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauptzugänge zu platzieren.</p>

### **Art. 32c Freiraum**

Freiraum Weiler

<sup>1</sup> Der bestehende, ausserhalb der einzelnen Hofeinheiten liegende «Freiraum Weiler» ist zu erhalten. Zugelassen sind nicht bodenverändernde temporäre Nutzungen, extensiv genutzte Spiel- und Aufenthaltsbereiche, zusätzliche Baumpflanzungen, Nutzgärten und Weideland sowie Wegführungen für den Fuss- und Veloverkehr zu Hauszugängen.

Private Aussenräume

<sup>2</sup> Im Umfeld der bestehenden und neuen Gebäude mit Hauptnutzflächen HNF bis 5 m sind den Nutzungen zugeordnete private Aussenräume wie z.B. Gartenanlagen, Gartensitzplätze, Kinderspielplätze, sowie Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und dgl. zugelassen. Der Bereich kann mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege um bis zu 10% der Fläche erweitert werden.

Wanderweg

<sup>3</sup> Der Verlauf des Wanderwegs (Hauptwanderoute) ist im Überbauungsplan dargestellt und durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt. Im Rahmen der Revitalisierung des Riedbachs ist entlang des Gewässerbaus ein mindestens 1.50 m breiter Wanderweg mit Naturbelag gemäss Überbauungsplan zu erstellen

Hochstammbäume  
Hochstammobstgärten

<sup>4</sup> Für die bestehenden im Überbauungsplan eingetragenen Hochstammbäume gilt Art. 19 BauR. An den im Überbauungsplan festgelegten Pflanzbereichen sind neue Hochstammbäume, resp. Hochstammobstgärten gemäss Umgebungsplan zu pflanzen.

Grössere Spielflächen gem. Art. 46 BauV

<sup>5</sup> Bei der Realisierung von mehr als 20 Familienwohnungen in den Baubereichen W1, W2 oder W3 muss in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich eine dem ganzen Weiler zugängliche, grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV erstellt werden. Der langfristige Betrieb und Unterhalt ist im Rahmen von Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu sichern

Umfeld Baubereich P

<sup>6</sup> Im direkten Umfeld von Baubereich P sind den Nutzungen des Baubereichs P zugeordnete Aussenbestuhlungen zugelassen.



### **Art. 33 Baubereich P**

Baubereich P

Der Baubereich P ist ein Baubereich nach Art. 96c BauG. Es ist nur ein Gebäude zugelassen; eine Aufteilung in mehrere Baukörper ist nicht gestattet. Die Eckpunkte des Baubereichs werden im Überbauungsplan durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt.

### **Art. 33a Art und Mass der Nutzung**

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Es gilt Kernzone K gem. Art. 31 BauR.

<sup>2</sup> Es ist ein Verkaufsladen mit höchstens 750 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen.

<sup>3</sup> Weitere Verkaufsläden sind bis höchstens 230 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen.

<sup>4</sup> Mit der Verkaufsnutzung gemäss Absatz 2 ist im Weiler an geeigneter Lage zeitgleich ein Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung Niederwangen, Ried Ost, mit einer Geschossfläche oberirdisch von mind. 200 m<sup>2</sup>, zu erstellen. Der Kosten- und Betriebsbeitrag der Miteigentümergeinschaft Ried erfolgt anteilmässig zur realisierbaren Geschossfläche und gemäss Vereinbarung nach Art. 38.

Mass der Nutzung

<sup>5</sup> Geschossfläche oberirdisch (GFo): Max. 3'200m<sup>2</sup>

<sup>6</sup> Geschossfläche unterirdisch (GFu): 1'500m<sup>2</sup>

### **Art. 33b Gestaltung**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Höhenkote Dach-<br>konstruktion | <sup>1</sup> Die maximale Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion gemäss Art. 47 / Art. 84 Abs. 5 BauR ist im Überbauungsplan festgelegt. Für technische Installationen gilt Art. 86 BauR.   |
| Fassaden                        | <sup>2</sup> Die Materialisierung der Fassade ist in Leichtbauweise in Holz sowie transparent zu realisieren.<br><br><sup>3</sup> Die Ost-, Süd- und Westfassaden werden je durch mindestens einen Knick gestalterisch gebrochen.<br><br><sup>4</sup> Öffentliche Nutzungen sind zur Papillonallee hin auszurichten. |
| Arkade                          | <sup>5</sup> Entlang der Papillonallee ist im Erdgeschoss eine Arkade mit einer Tiefe von mindestens 3 m zu erstellen.   |
| Vorspringende<br>Gebäudeteile   | <sup>6</sup> Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zugelassen.   |

### **Art. 33c Erschliessung, Parkierung, Entsorgung**

Ein-/Ausfahrt	<sup>1</sup> Die Lage der Ein- und Ausfahrt auf das Areal für den motorisierten Individualverkehr zum Baubereich P ist im Überbauungsplan separat bezeichnet.
Bereich für MIV	<sup>2</sup> Im Bereich für motorisierten Individualverkehr sind oberirdische Abstellplätze, Anlieferungen, Kehrricht-containerstandorte (gem. Art. 33c Abs. 5) sowie die dazu nötigen Verkehrsflächen, Rampen und Wendemöglichkeiten zugelassen.
Abstellplätze MIV	<sup>3</sup> Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts. Oberirdische Abstellplätze für Autos und Motorräder sind nur als Kunden- und Besucherabstellplätze zugelassen.
Abstellplätze Velo	<sup>4</sup> Die gemäss kantonaler Bauverordnung BauV nötigen Abstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauptzugänge zu platzieren.
Entsorgung	<sup>5</sup> Bei Realisierung der Verkaufsnutzung gem. Art. 33a Abs. 2 ist im Bereich des Haupteingangs eine Recyclingsammelstelle (Unterflurlösung) gemäss den Vorgaben der Gemeinde Köniz zu erstellen, in die Gesamtgestaltung zu integrieren und mit dem Strassenprojekt der Papillonallee abzustimmen. Die Bedienung hat dabei ab der Papillonallee oder dem Bereich für motorisierten Individualverkehr (Art.33c Abs. 2) zu erfolgen.

### **Art. 33d Freiraum**

Bereich mit  
Hartbelag

<sup>1</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich mit Hartbelag dient der Erschliessung des Baubereichs P für alle Verkehrsträger sowie für eine Abfallsammelstelle für nicht gewerbliche Nutzungen. Motorisierter Individualverkehr ist nur im entsprechenden Bereich zugelassen.

<sup>2</sup> Die technisch nicht für die Erschliessung benötigten Bereiche sind als «Freiraum Weiler» gemäss Art. 32c auszuführen.

<sup>3</sup> Die Abfallsammelstelle gemäss Art. 33d Abs. 1 für Kehricht und Papier sowie eine Fläche für Sperrgut und Grüngut ist gemäss den Vorgaben der Gemeinde Köniz im Baugesuch auszuweisen.

### **Art. 34 Baubereiche W1, W2 und W3**

Bereich W1 bis W3

Die Baubereiche W1, W2 und W3 sind Baubereiche für Neubauten. Es gilt Art. 96c BauG. Die Eckpunkte der Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt.

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

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Es gilt Wohnzone W gem. Art. 29 BauR.

Mass der Nutzung

<sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch (GFo):  
Total max. 3'500 m<sup>2</sup>

Geschossfläche unterirdisch (GFu): Frei  
Anzahl Vollgeschosse: Max. 3

### **Art. 34b Gestaltung**

- Höhenkote Dachkonstruktion <sup>1</sup> Die maximale Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion gemäss Art. 47 / Art. 84 Abs. 5 BauR ist im Überbauungsplan festgelegt. Für technische Installationen gilt Art. 86 BauR.
- Materialisierung <sup>2</sup> Die Materialisierung der Fassade ist in Leichtbauweise in Holz zu realisieren.
- Lärmschutz <sup>3</sup> Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind an der exponierten, südwestlichen Fassade von Baubereich W1
- nicht lärmempfindliche Räume,
  - keine offenbare Fenster von lärmempfindlichen Räumen und/oder
  - vorgelagerte Pufferzonen mittels Doppelhautfassaden, vorgehängten Fassaden usw. vorzusehen.
- Vorspringende Gebäudeteile <sup>4</sup> Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zugelassen.

### **Art. 34c Erschliessung, Parkierung, Entsorgung**

Ausweighbuchten Riedstrasse, Wendenische	<sup>1</sup> Auf der Riedstrasse sind gemäss Überbauungsplan zwei Ausweighbuchten, eine Wendenische für 11-m-Lastwagen sowie zwei seitliche Strassenerweiterungen sicherzustellen. Die seitlichen Strassenerweiterungen sind mit Chausseierung auszuführen.
Ein-/Ausfahrt	<sup>2</sup> Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichnet und hat ebenerdig ab der Riedstrasse zu erfolgen.
Abstellplätze MIV	<sup>3</sup> Die maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Besucher und Bewohnende bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts. Alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer gemeinsamen Einstellhalle unterzubringen.
Abstellplätze Velo	<sup>4</sup> Die gemäss kantonaler Bauverordnung BauV nötigen Abstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauptzugänge zu platzieren.
Entsorgung	<sup>5</sup> An dem im Überbauungsplan festgelegten Standort ist eine Abfallsammelstelle für Kehricht und Papier sowie eine Fläche für Sperrgut und Grüngut gemäss den Vorgaben der Gemeinde Köniz auszuweisen. Die technisch nicht für die Entsorgung benötigten Bereiche sind als «Freiraum Weiler» gemäss Art. 32c auszuführen.
Gestaltung	<sup>6</sup> Die Abfallsammelstelle sowie die Wendenische sind funktional und gestalterisch zusammenzufassen.

**Hinweis:** Anhang E, «Entwicklungsstudie UeO Ried - Teil Weiler, Baubereich P und Baubereich W1-W3» vom September 2020 ist der grundeigentümerverbindliche Anhang der Überbauungsvorschriften und kann auf der Gemeindeverwaltung oder unter [www.koeniz.ch/ried-weiler](http://www.koeniz.ch/ried-weiler) eingesehen werden.



