

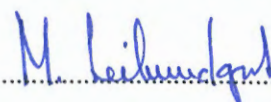
Überbauungsordnung "Inselrain" Oberwangen

Der Bericht beinhaltet:

1. Teil Richtlinien bestehend aus:

- Richtprojekt
- Fotos des Richtmodells

2. Teil Erläuterungsbericht

Massstab: Format: A4	Datum: 31.8.1995 Gez: wy/jo	Der Gemeindeplaner: Manfred Leibundgut 
-------------------------	--------------------------------	---

Bearbeitung: A.Wyss-Oeri, B.Joss

Adrian Strauss

Raumplanung + Architektur • Eigerstrasse 19 3007 Bern • 031 371 55 66

Inhalt

1. Teil

Richtlinien bestehend aus
Genehmigungsvermerke

Seite 1

- Richtprojekt 2
- Fotos des Richtmodells 7

2. Teil

Erläuterungsbericht bestehend aus

- 1 Ausgangslage 12
- 2 Ergebnisse aus der Richtplanung 14
- 3 Das Ueberbauungskonzept 18
- 4 Die Ueberbauungsordnung 20
- 5 Mitwirkung 22
- 6 Vorprüfung 24
- 7 Auflageverfahren 25

- Anhang 1 Aktennotiz der Mitwirkungssitzung vom 22. April 1993
- Anhang 2 Vorprüfungsbericht der Kantonalen Baudirektion vom 19. November 1993
- Anhang 3 Bericht und Antrag der Planungsabteilung Köniz an den Gemeinderat vom 12. Juni 1995

1. Teil

Richtlinien

Genehmigungsvermerke

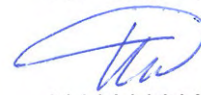
Mitwirkungsverfahren	vom	15. Juni 1992	bis	30. Juni 1992
Mitwirkungssitzung	vom	22. April 1993		
Vorprüfung	vom	19. November 1993		
Publikation im Amtsanzeiger	vom	09. März 1994	und	11. März 1994
öffentliche Auflage	vom	09. März 1994	bis	14. April 1994
Einspracheverhandlungen	vom	31. Aug., 18. Okt. 1994 und 17. Mai 1995		
Rechtsverwahrungen		--		
Erledigte Einsprachen		1		
Unerledigte Einsprachen		6		

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. Juni 1995

Der Präsident

Der Sekretär





Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz, den **17. Aug. 1995**

Der Gemeindeschreiber 

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG



02. Okt. 1996

DAS RICHTPROJEKT

**Atelier 5**

Architekten und Planer
 Sandrainstrasse 3
 3007 Bern
 Telefon 031 22 36 36
 Fax 031 22 06 49

Projektnummer:
 270. 00

Projektleiter:

Projektname:
 ÜBERBAUUNG
 JÖHRAREAL
 OBERWANGEN

Bauleiter:

Massstab:
 1: 500

Kurzbezeichnung:
 UJO

Plangrösse B x H:
 60 / 30

Plantitel:
 RICHTPROJEKT
 SITUATION

Gezeichnet:
 DG

Plannummer:
 3 / 0 / 1

Datum:
 10. 03. 92

Atelier 5
Architekten und Planer
Sandramstrasse 3
3007 Bern
Telefon 031 22 36 36
Fax 031 22 06 49

UBERBAUUNG
JOHRAREAL
OBERWANGEN

UJO

RICHTPROJEKT
GRUNDRISS

3 / 0 / 3

270 00

Projektphase

Skizze

Massstab

60 / 60

Seitenzahl

06

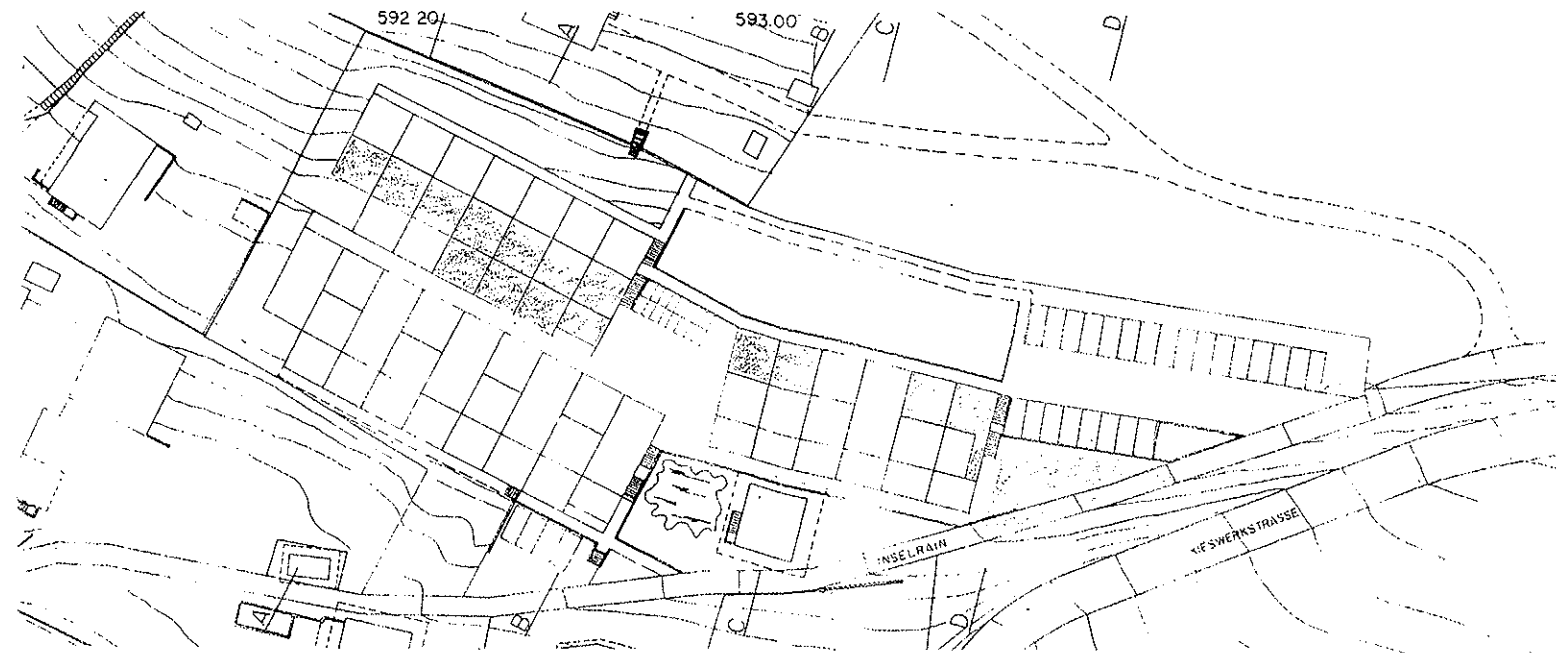
Datum

10.03.92

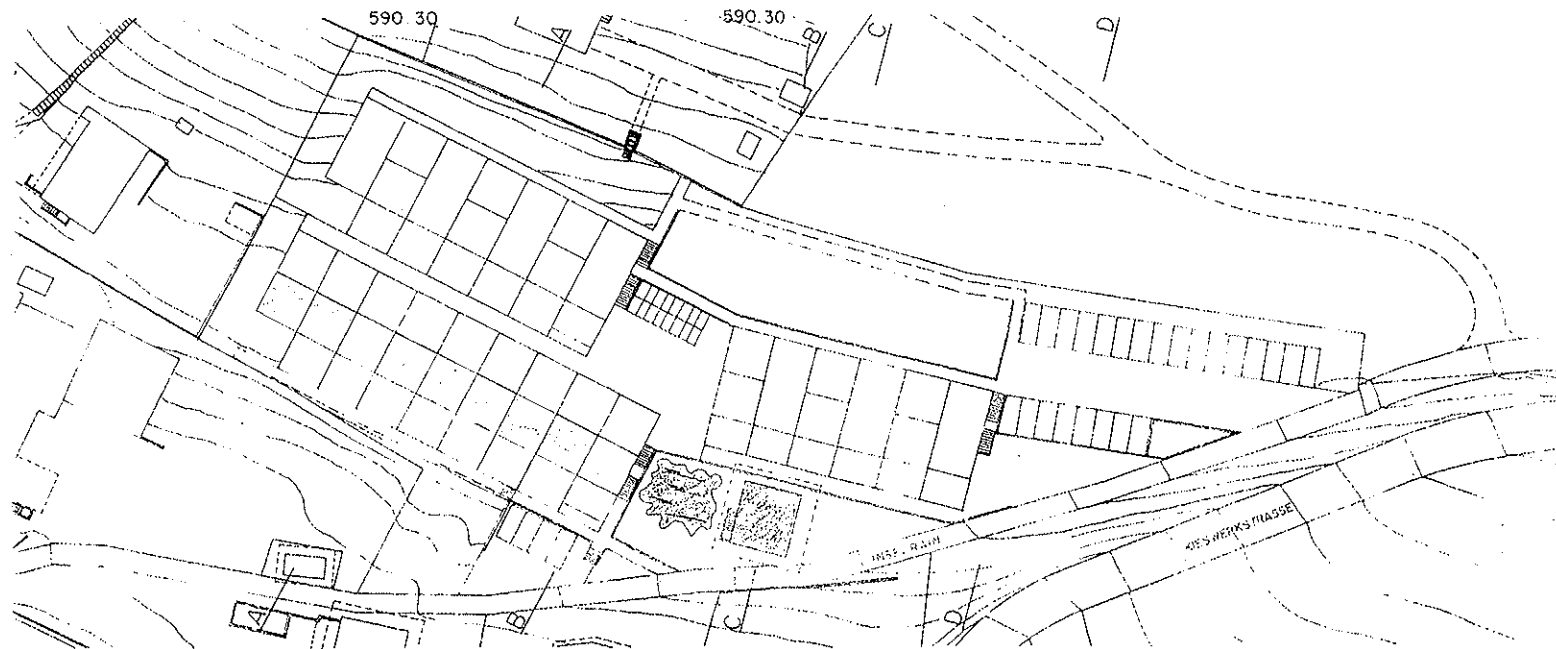
Revisor

—+— Z

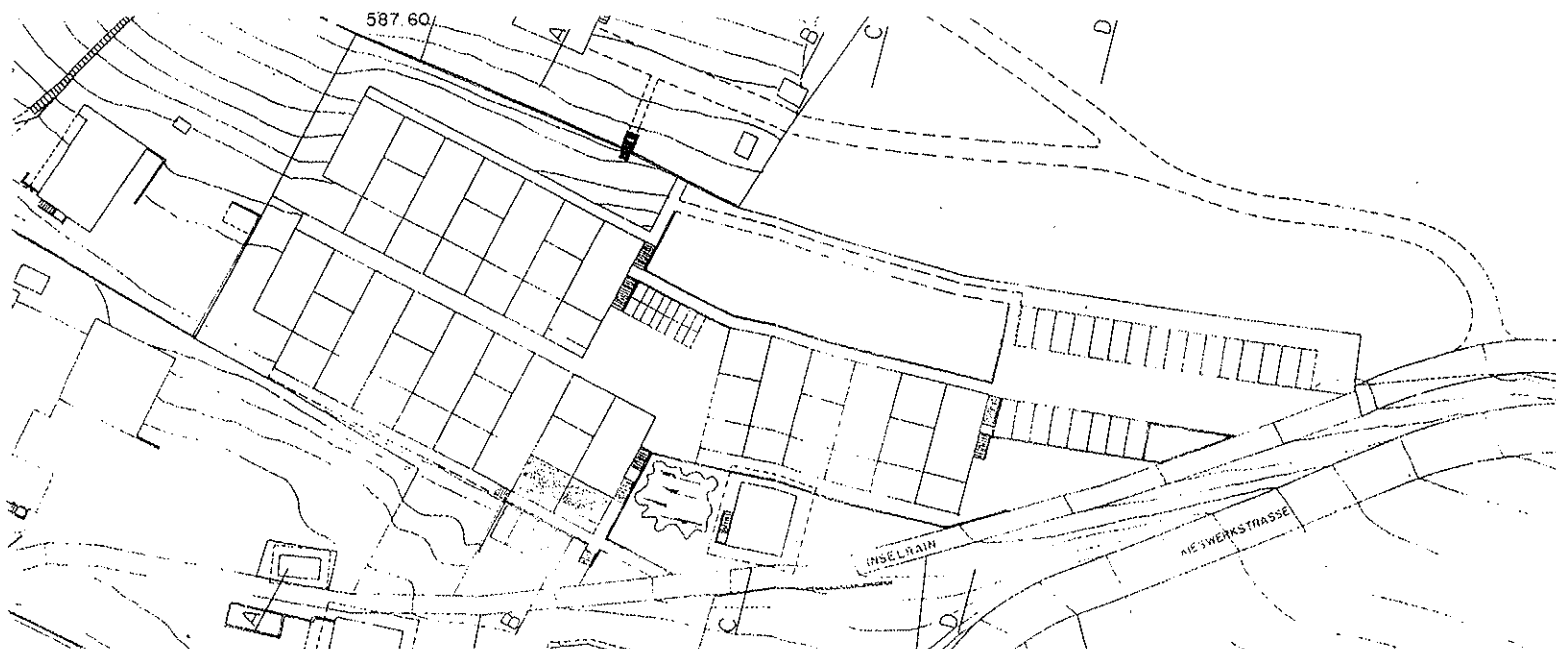
EBENE 592.20 / 593.00



EBENE 590.30

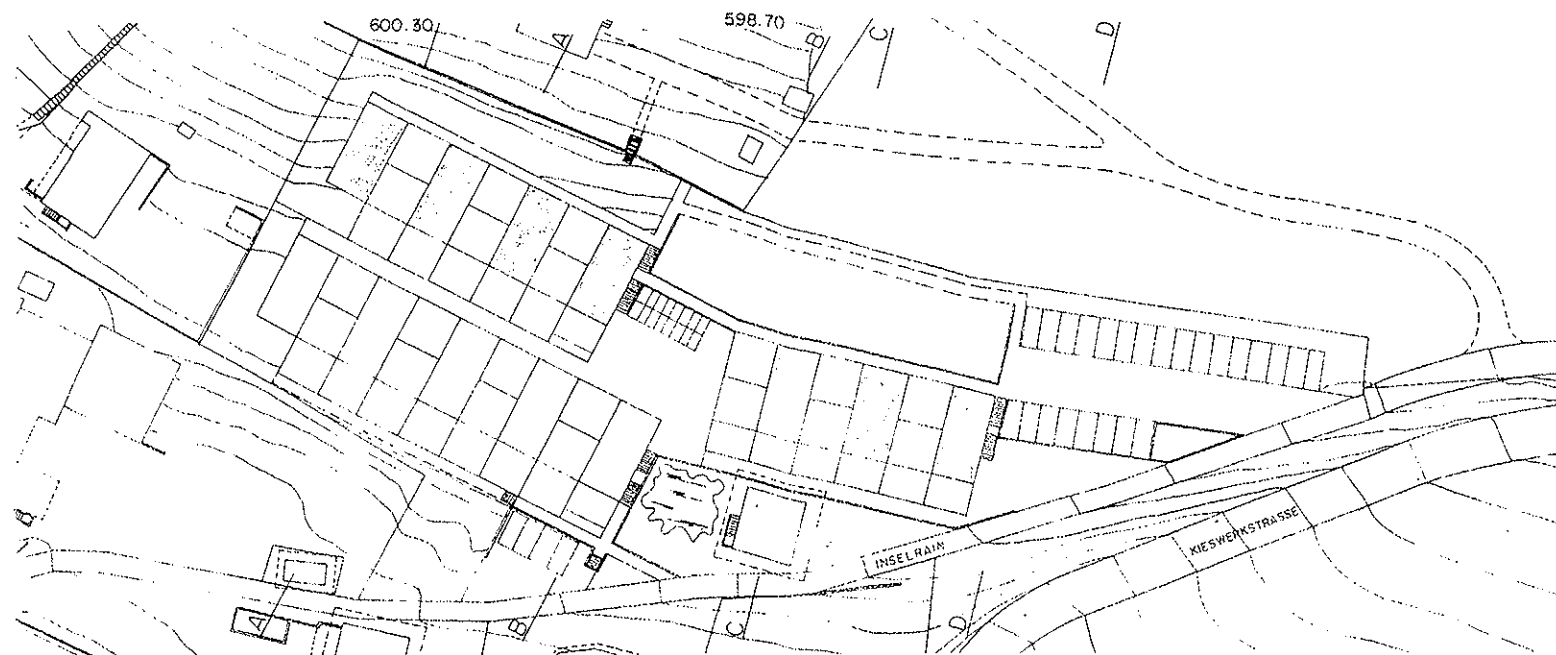


EBENE 587.60

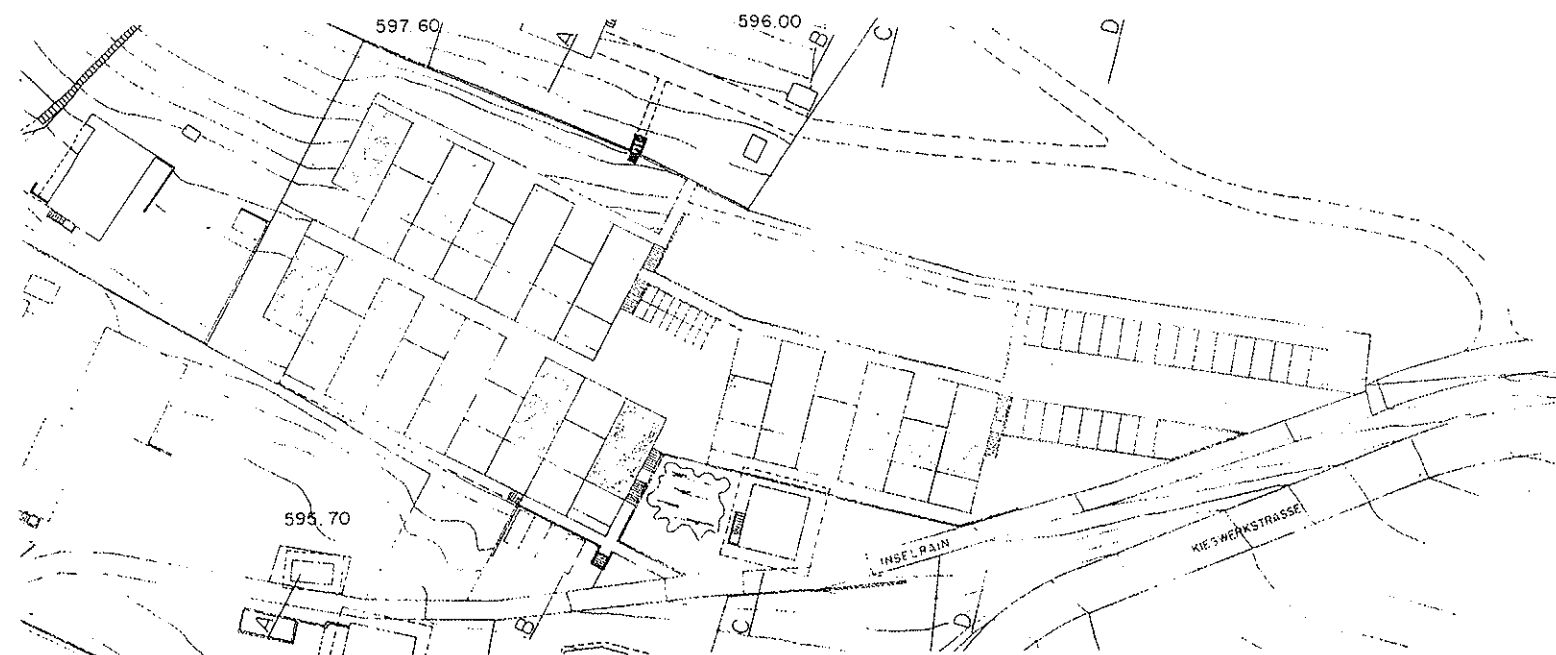




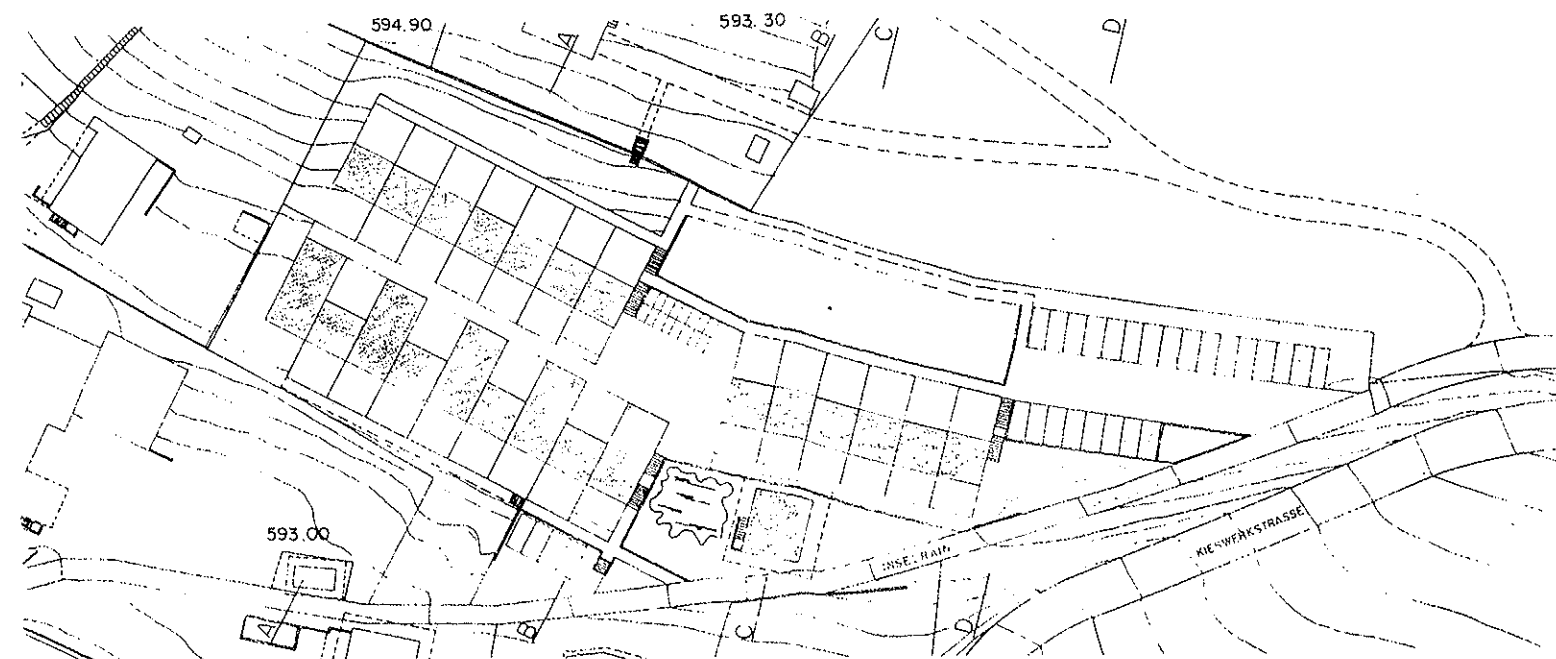
EBENE 600.30 / 598.70



EBENE 597.60 / 596.00 / 595.70



EBENE 594.90 / 593.30 / 593.00



Atelier 5
Architekten und Planer
Sondrainstrasse 3
3007 Bern
Telefon 031 22 36 36
Fax 031 22 06 49

Projektname
UBERBAUUNG
JOHRAREAL
OBERWANGEN

Kurzbezeichnung
UJO

Planlage
RICHTPROJEKT
SCHNITTE A-A, B-B
Plannummer
3 / 0 / 4

Projektion
270 00

Projektjahr

Baujahr

Maßstab

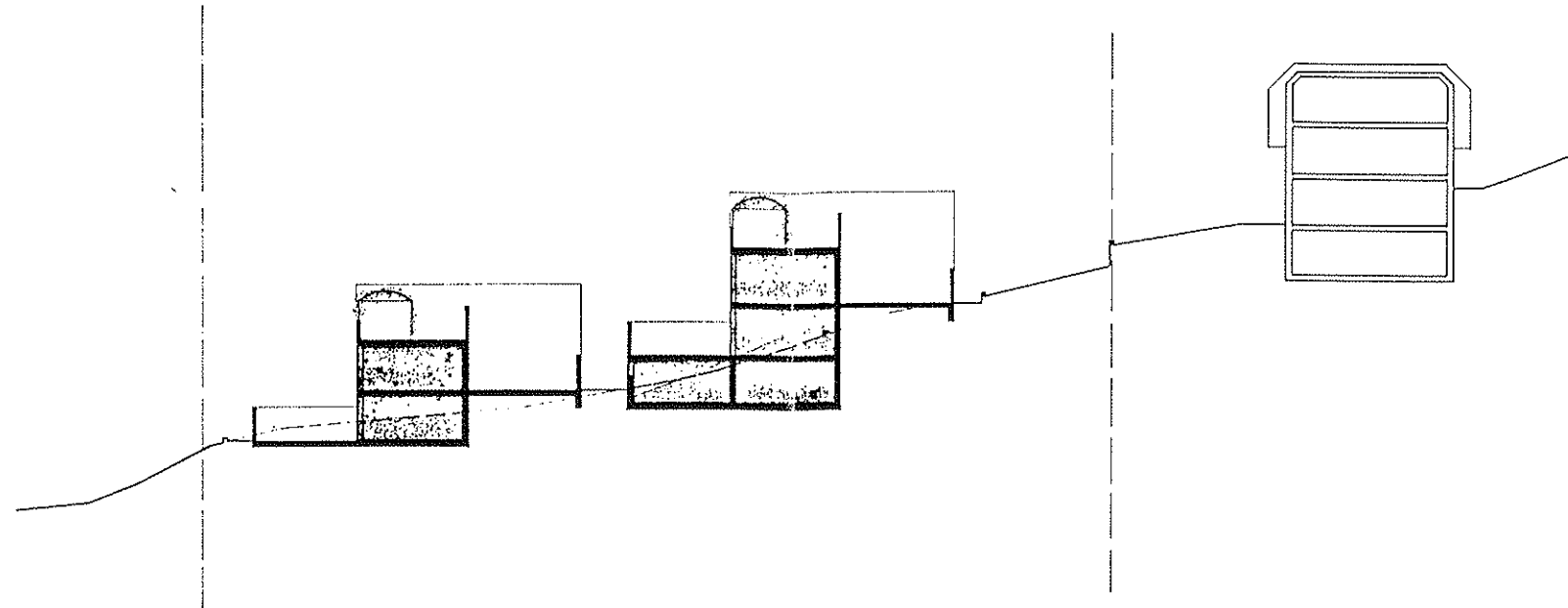
Format A 0
60 / 60

Gezeichnet
DG

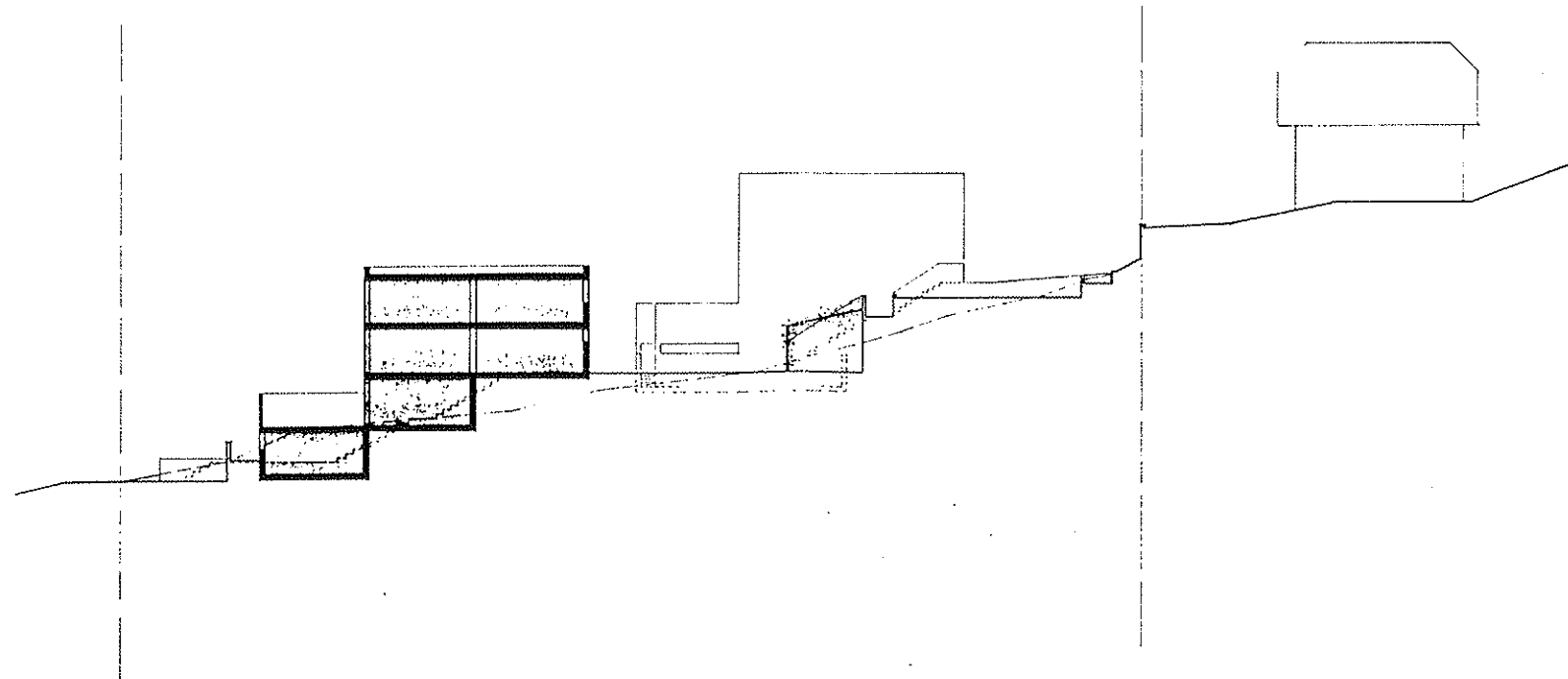
Datum
10.03.92

Kennzeichen

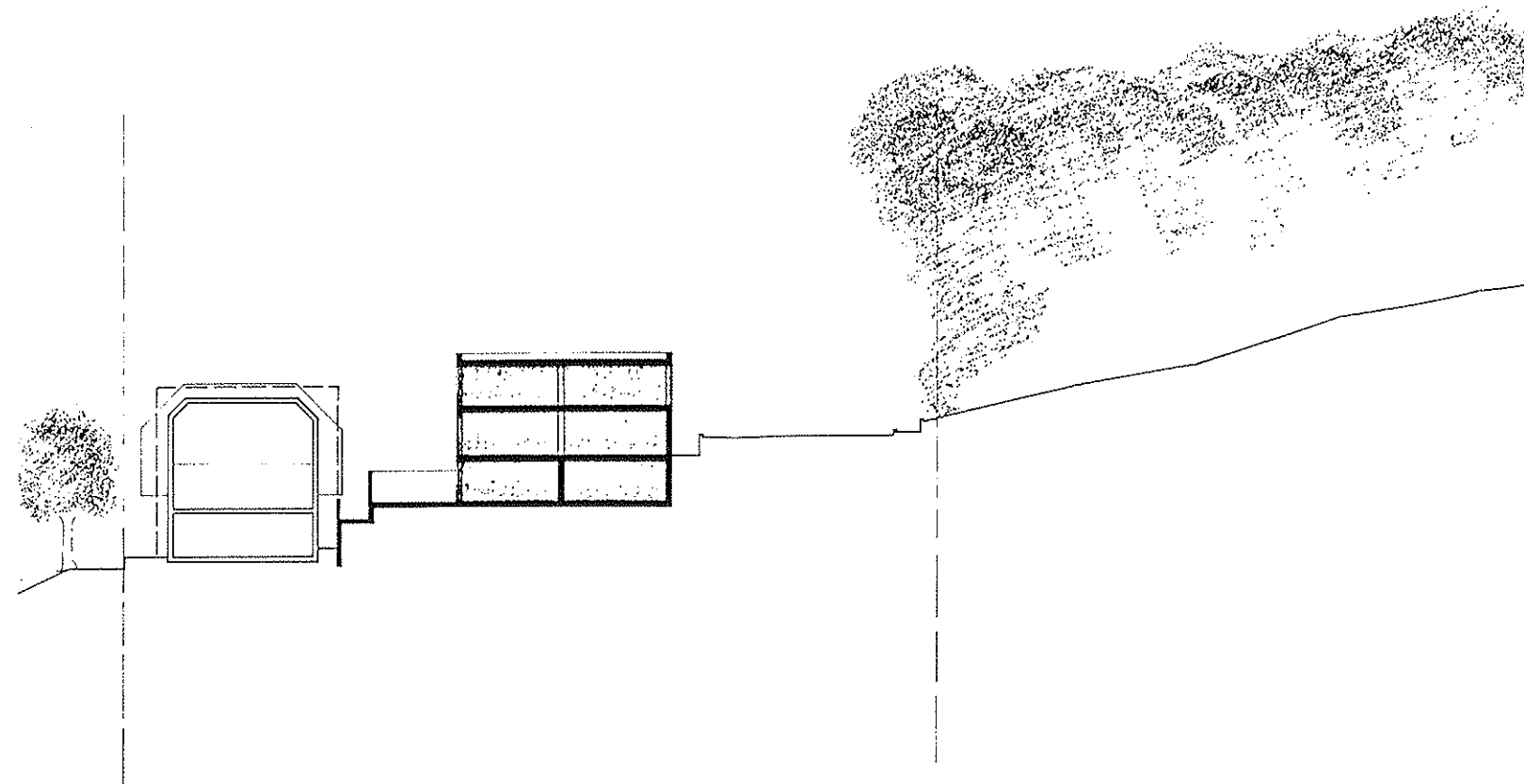
SCHNITT A - A



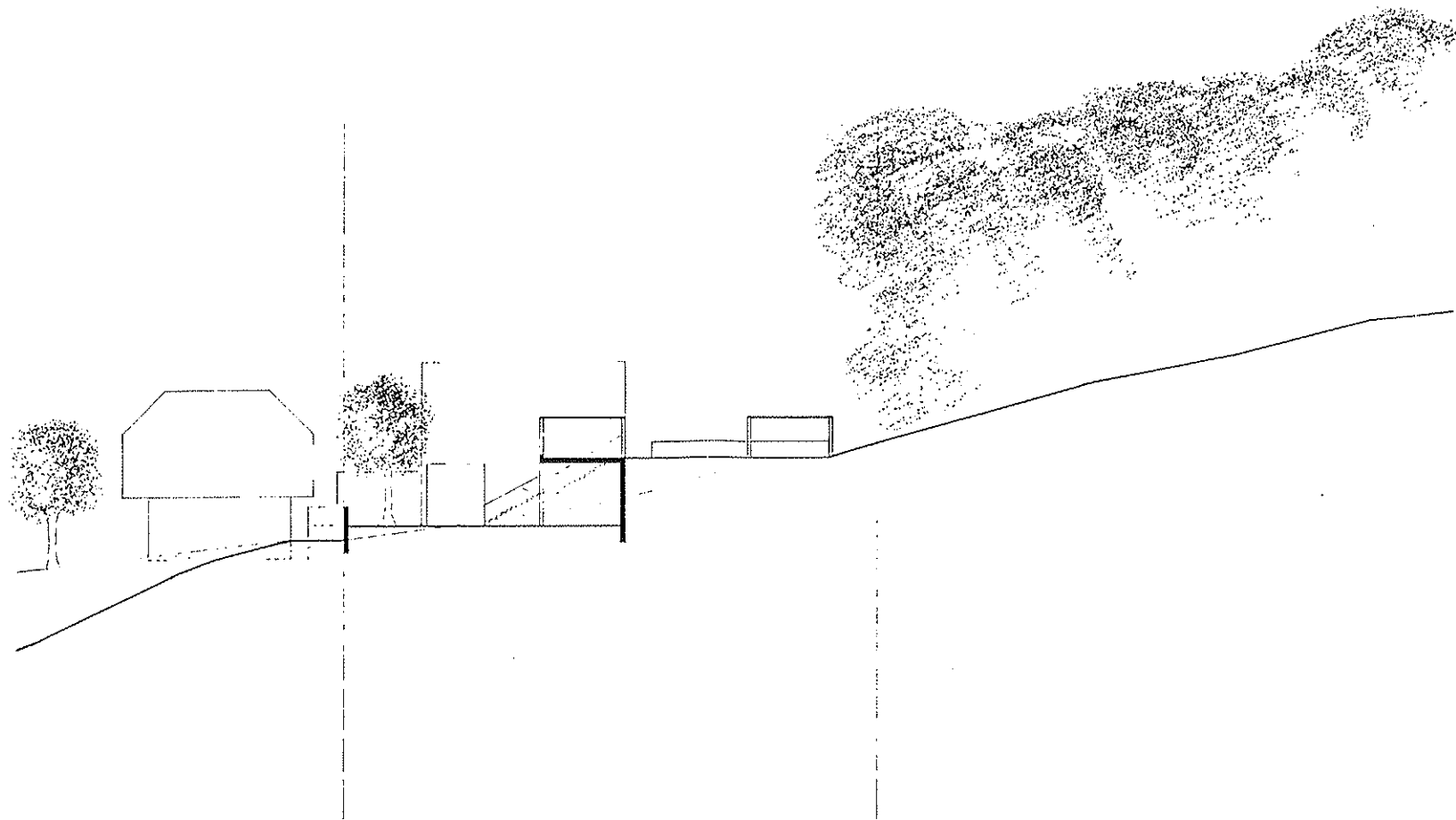
SCHNITT B - B



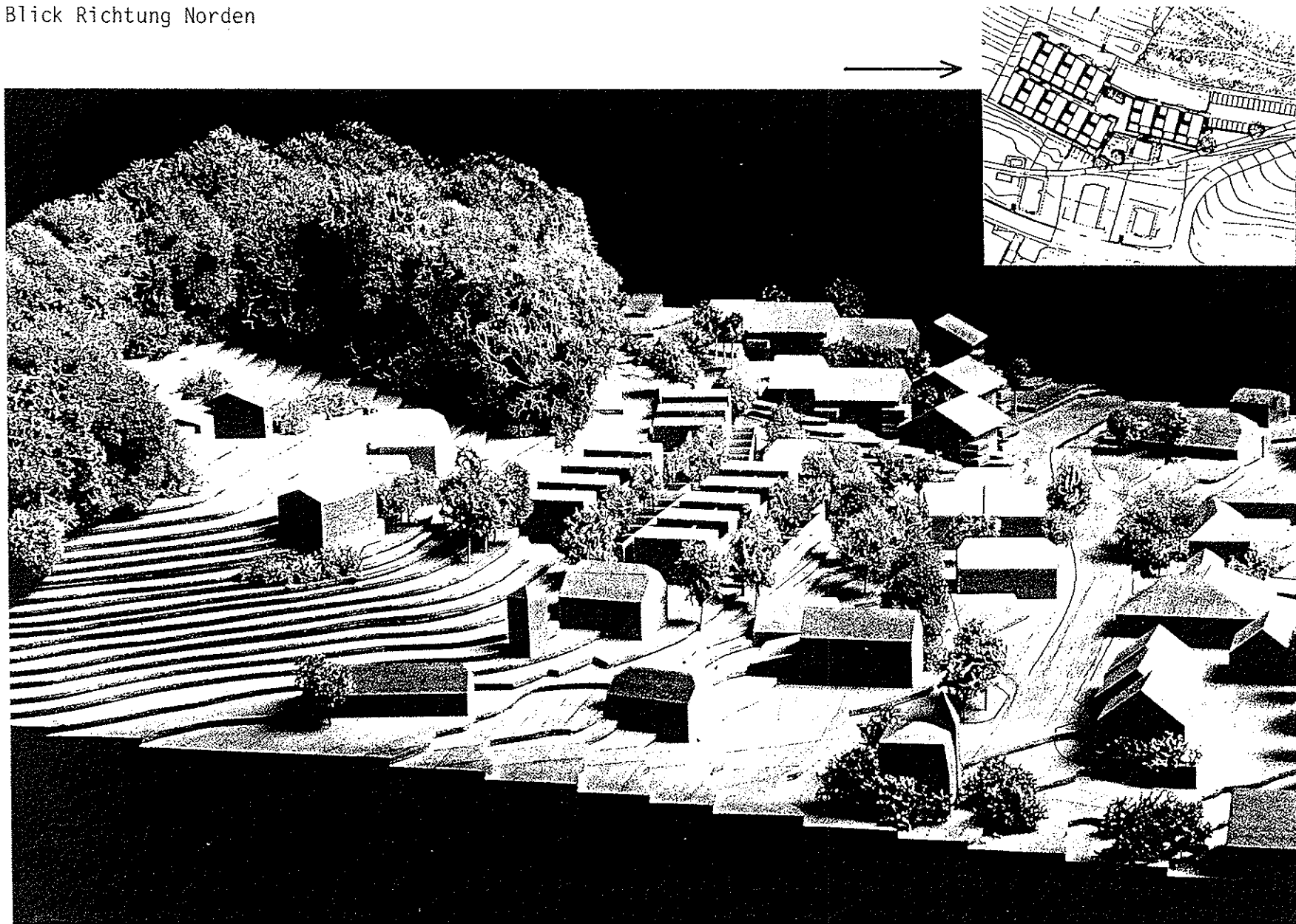
SCHNITT C - C



SCHNITT D - D

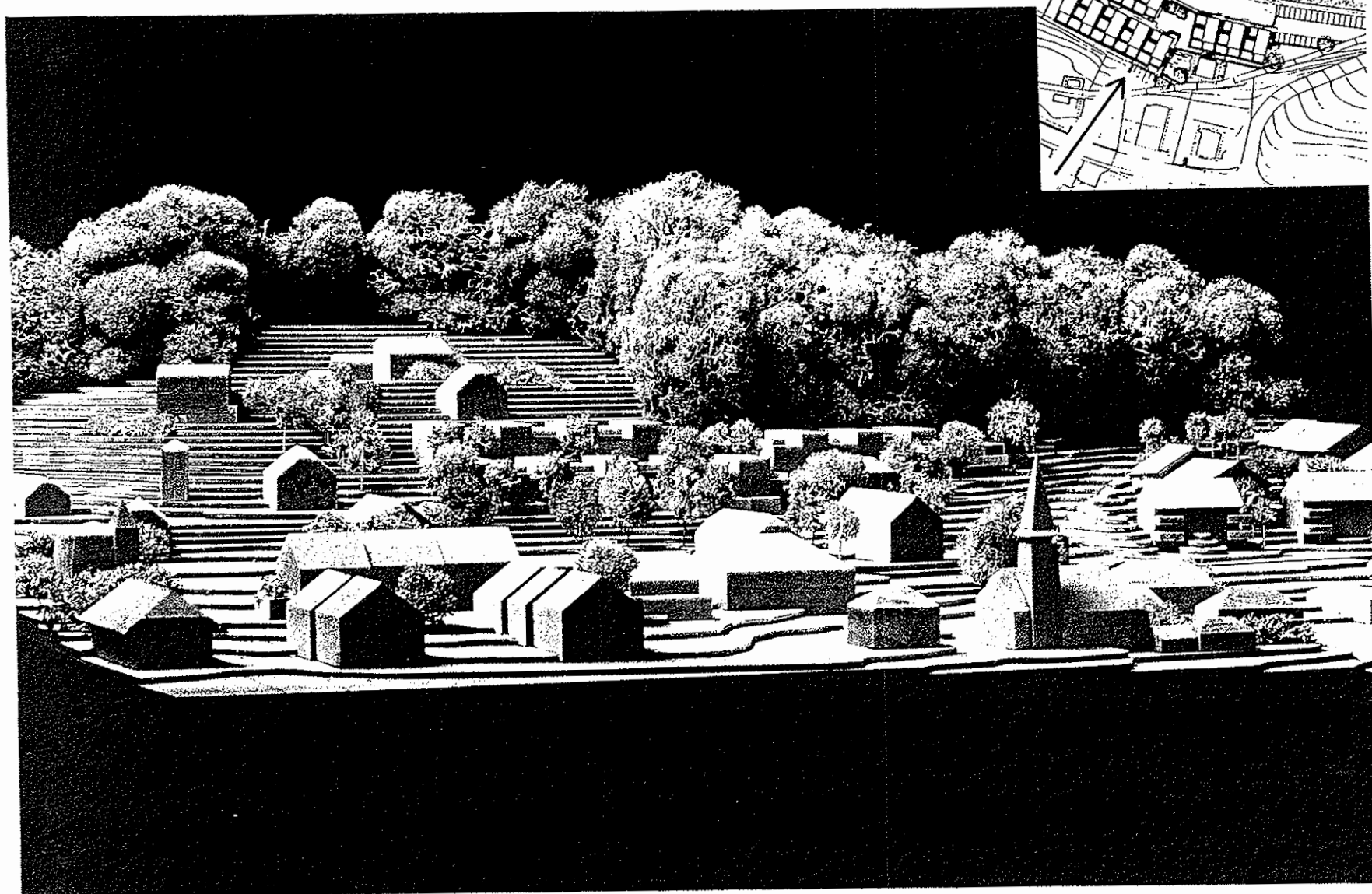


Blick Richtung Norden

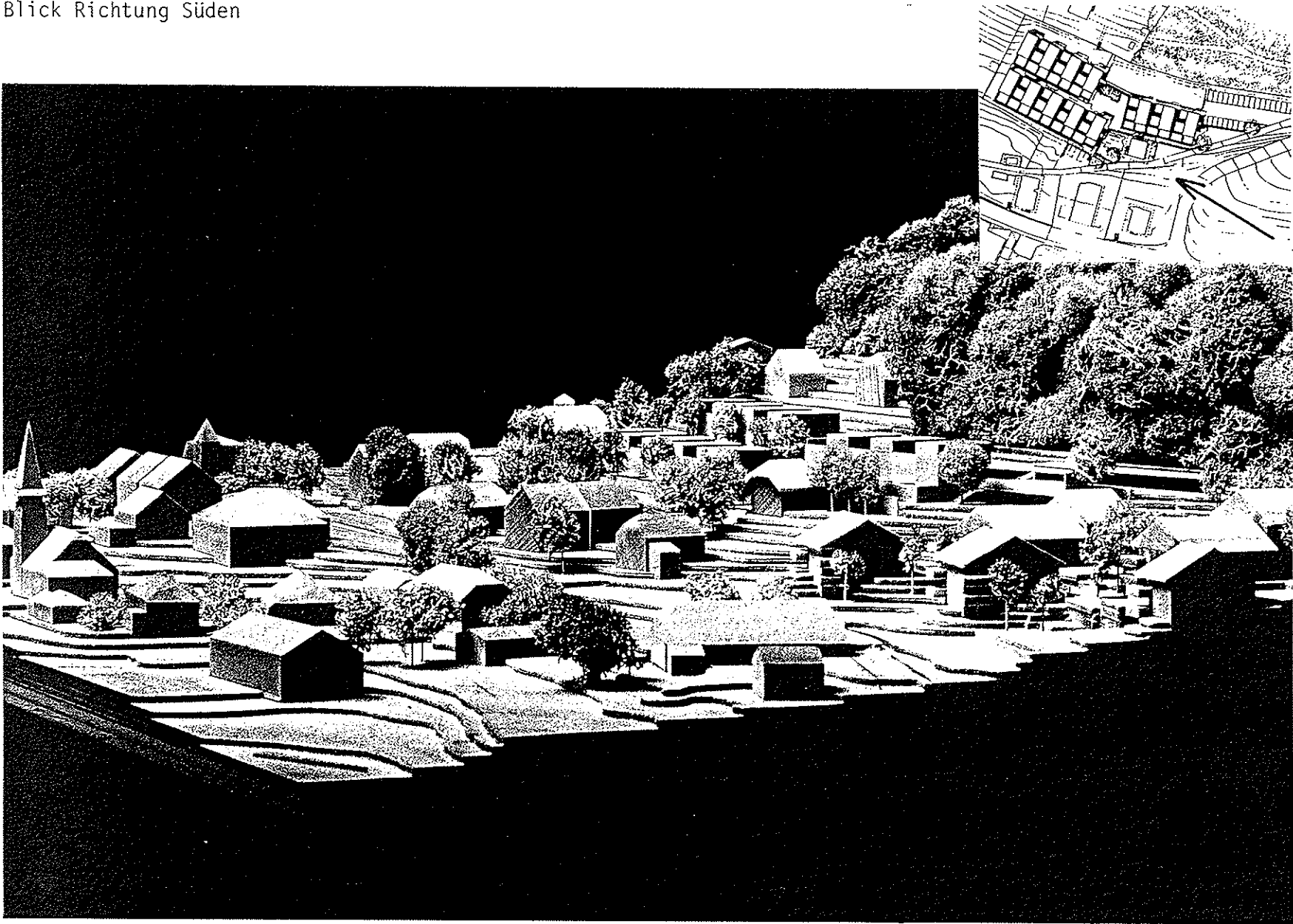


FOTOS DES RICHTMODELLS

Blick Richtung Westen



Blick Richtung Süden



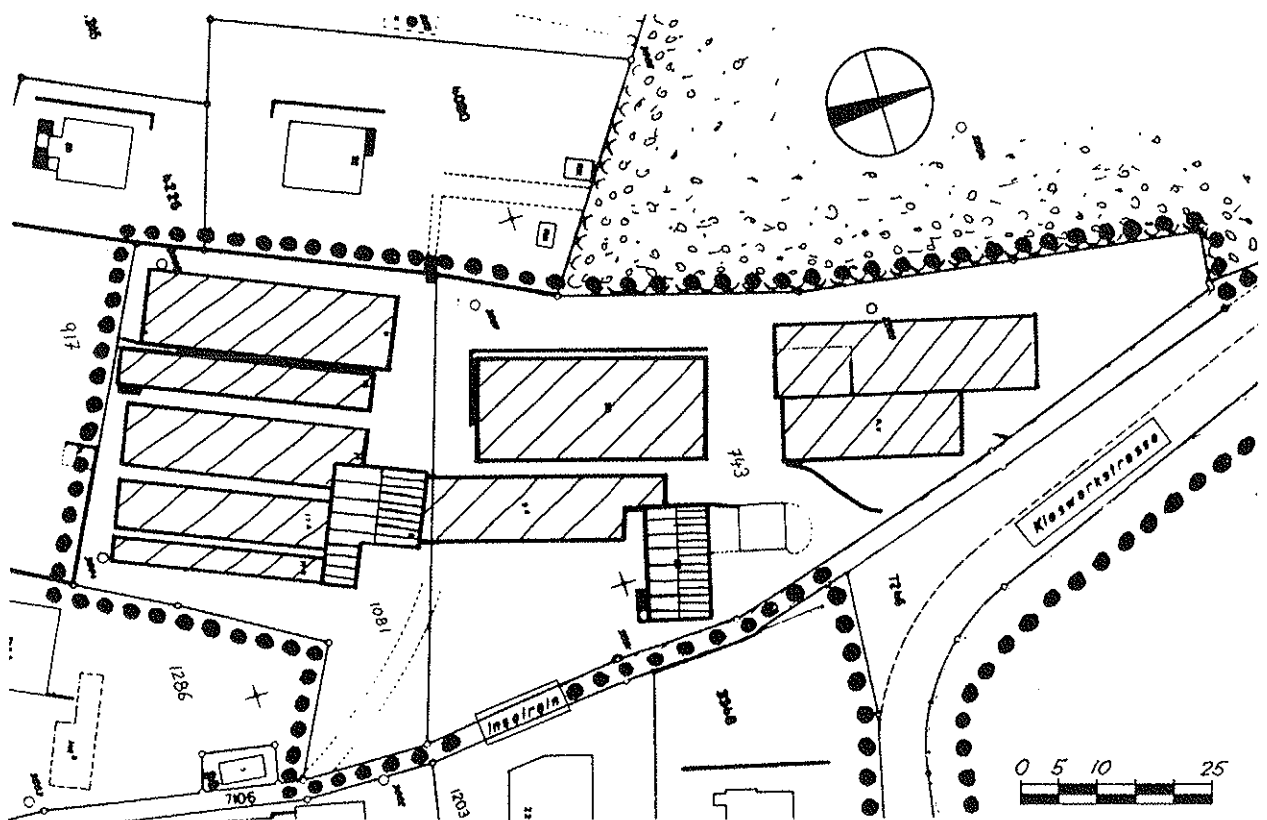
2. Teil

Erläuterungsbericht

1 AUSGANGSLAGE

Im Herbst 1991 beauftragte die Einwohnergemeinde Köniz das Planungsbüro Strauss mit der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung "Inselrain". Nachfolgend ist ausgeführt, was dieser Auftrag alles umfasst.

Das Ueberbauungsgebiet "Inselrain" liegt am westlichen Rand von Oberwangen und gleichzeitig am Hangfuss des Inselwaldes. Es umfasst das Gärtnereiareal Jöhr.



Aus heutiger Sicht bildet die Gärtnerei keine gesicherte Existenz mehr, weshalb der Eigentümer einer Unternehmergruppe (UKO-Bau AG) ein Baurecht auf den Parzellen 743 und 1081 erteilte.

Die Baurechtnnehmer nahmen mit der Gemeinde Kontakt auf, um die Randbedingungen für eine zukünftige Ueberbauung in Erfahrung zu bringen.

Dieses Vorgehen drängte sich auf, da sich die beiden fraglichen Parzellen wohl in der Bauzone befanden, die Gemeinde jedoch dabei war, ihre Ortsplanung zu revidieren.

Das Vorprüfungsexemplar des neuen Zonenplanes sah für den gesamten alten Dorfkern von Oberwangen (inkl. Gärtnerei) eine "Zone mit Planungspflicht 12/1" vor. In gegenseitigem Einvernehmen konnte ausgelöst durch die beschriebenen Gegebenheiten nachfolgend skizziertes Vorgehen festgelegt werden:

1. Richtplanung

Im Rahmen der Richtplanung sollen Zusammenhänge und Konfliktbereiche mit den entsprechenden Lösungsansätzen aufgezeigt werden. Dies bezogen auf einzelne homogene Bereiche innerhalb der ZPP 12/1 (Beispiel Gärtnereiareal Jöhr).

2. Ueberbauungsordnung "Inselrain"

Gestützt auf die Ergebnisse aus der Richtplanung sowie auf ein Richtprojekt und Richtmodell (erstellt im Auftrag der Baurechtnehmer) kann anschliessend die Ueberbauungsordnung ausgearbeitet werden.

2 ERGEBNISSE AUS DER RICHTPLANUNG

Aus der Richtplanung ergaben sich zwei Randbedingungen für die Ueberbauungsordnung:

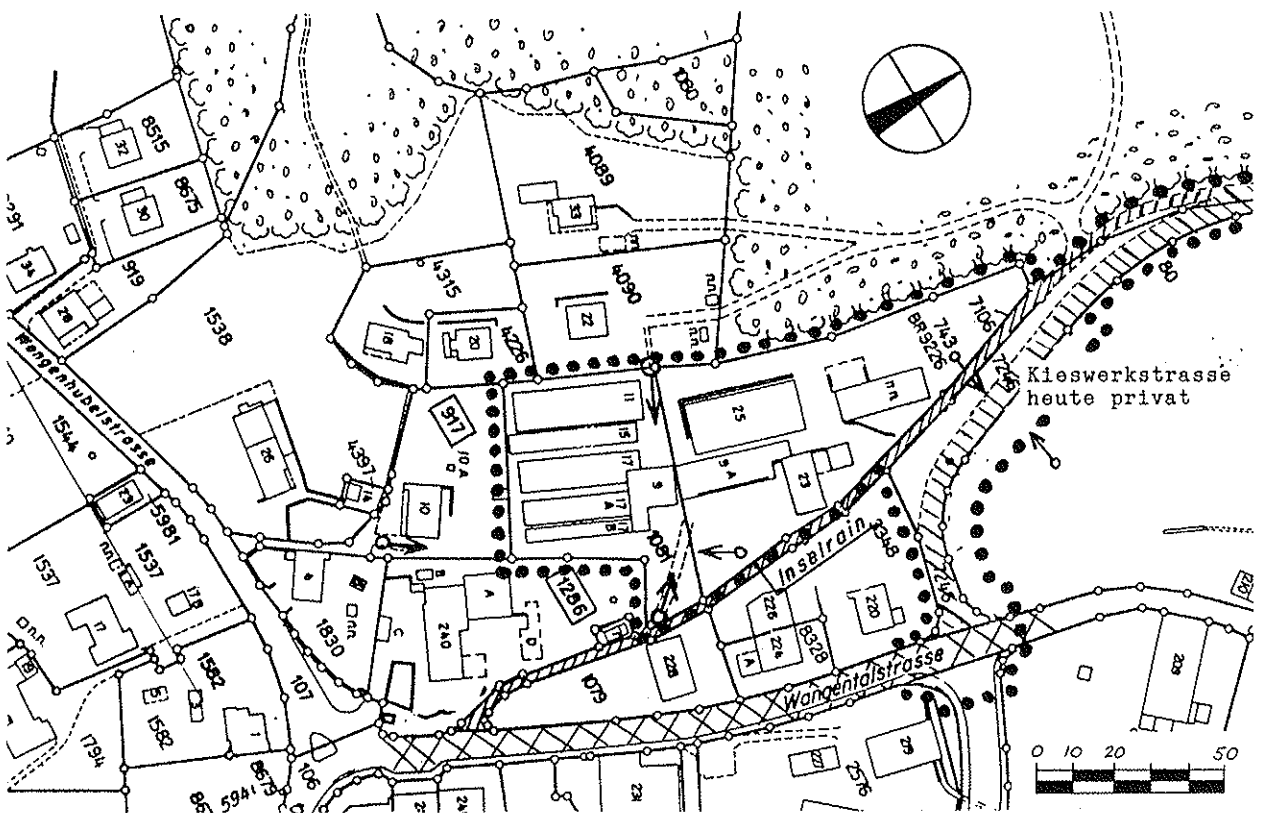
1. Oeffentlicher Fussweg

Die im untenstehenden Planausschnitt dargestellten Verbindungen müssen rechtlich für Fussgänger gesichert werden.

2. Miteinbezug der Nachbarparzellen 917 1286

Aus Sicht der Planung zeigte sich bald, dass ein Miteinbezug der Parzellen 917 und 1286 sinnvoll wäre. Die Gemeinde organisierte daraufhin eine Orientierung der betroffenen GrundeigentümerInnen. Anlässlich derselben wurden ihnen die Ueberbauungsstudie (später Richtprojekt) und Vor- respektive Nachteile eines Mitmachens ihrerseits bei der Planung vorgestellt.

In anschliessenden persönlichen Gesprächen stellte sich heraus, dass niemand Bauabsichten hegt und kein Interesse an einem Miteinbezug in den Planungsprozess bestand. Beide Parzellen wurden im neuen Zonenplan der Dorfzone zugewiesen.



Zusätzlich zu den Randbedingungen aus der Richtplanung ergaben sich aus der Inventarisierung der Gebäude, der Aussenräume und der Lärmsituation (vgl. Erläuterungsbericht zur Kernplanung), der Grundeigentümerverhältnisse und der vorhandenen Nutzung drei weitere Problemkreise:

1. Terrain

Das Gärtnereiareal Jöhr liegt an einem im oberen Teil stark abfallenden Osthang, der in Richtung der beiden ortsprägenden Verkehrsanlagen Bahn und Autobahn abfällt. Abstrahiert ist das Areal dreieckförmig mit an seiner schmalsten Seite Waldanstoss.

Das gewählte Richtprojekt (vgl. Teil 1) trägt diesen schwierigen Verhältnissen vollumfänglich Rechnung.

2. Inselwald

Soll das Areal haushälterisch überbaut werden, so kann der maximale gesetzliche Waldabstand von 30.00 m nicht eingehalten werden. Um abzuklären, ob der Waldabstand in diesem Bereich auf das gesetzliche Minimum von 15.00 m reduziert resp. für die Erschliessung eine Rodungsbewilligung erteilt werden könnte, wurde eine Voranfrage gestartet.

Ergebnis: Solange die Kiesplanung nicht abgeschlossen ist, kann auf die Voranfrage gemäss Forstdirektion nicht eingetreten werden. Um die Planung für die nächsten Jahre nicht zu blockieren, entschloss sich der Gemeinderat von Köniz, die UeO 'Inselrain' trotz dieser Antwort zur Vorprüfung durch den Kanton einzureichen (vgl. Kapitel 6).

Durch dieses Vorgehen erhofft sich der Gemeinderat, dass die im Forstgesetz (1.1.1993) vorgesehene Interessenabwägung vorgenommen wird und dadurch eine verbindliche Antwort möglich ist.

3. Erschliessung

Es wurden zwei Erschliessungsvarianten untersucht, die beide etliche Probleme beinhalten:

1. Erschliessung via Inselrain: Aus Sicht der Gemeinde hätte der aktuelle Ausbaustandart mit wenigen zusätzlichen Ausweichstellen als Erschliessung genügt. Die nähere Untersuchung zeigte jedoch, dass der Inselrain gemäss Grundbuchplan an seiner engsten Stelle nur knapp über eine Breite von 3 m verfügt. Ein stellenweiser Landerwerb (gegen den Widerstand der Grundeigentümer) wäre so unumgänglich. Aufgrund dieser Tatsache und der Ueberlegung, dass bei dieser Erschliessung sämtlicher Verkehr durchs Dorf geführt werden müsste, wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

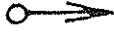
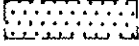
2. Erschliessung via Kieswerkstrasse: Das Ueberbauungskonzept sieht eine gemeinsame Parkierung im nördlichsten Teil des Perimeters vor. Die Erschliessung via Kieswerkstrasse und den nördlichen Teil des Inselrains bietet sich somit an. Zwei Probleme gilt es jedoch auch bei dieser Variante zu lösen: Die Kieswerkstrasse ist heute in privatem Eigentum. Der Einmündungsbereich des Inselrains in die Kieswerkstrasse müsste ausgebaut werden. Dies erfordert eine Rodungsbewilligung. Die Gemeinde hat sich entschieden, diese Variante weiterzuverfolgen. Sie ist mit dem Grundeigentümer betreffend Abtretung in Verhandlung und hofft im Rahmen der kantonalen Vorprüfung betreffend Rodungsbewilligung Klarheit zu erhalten.

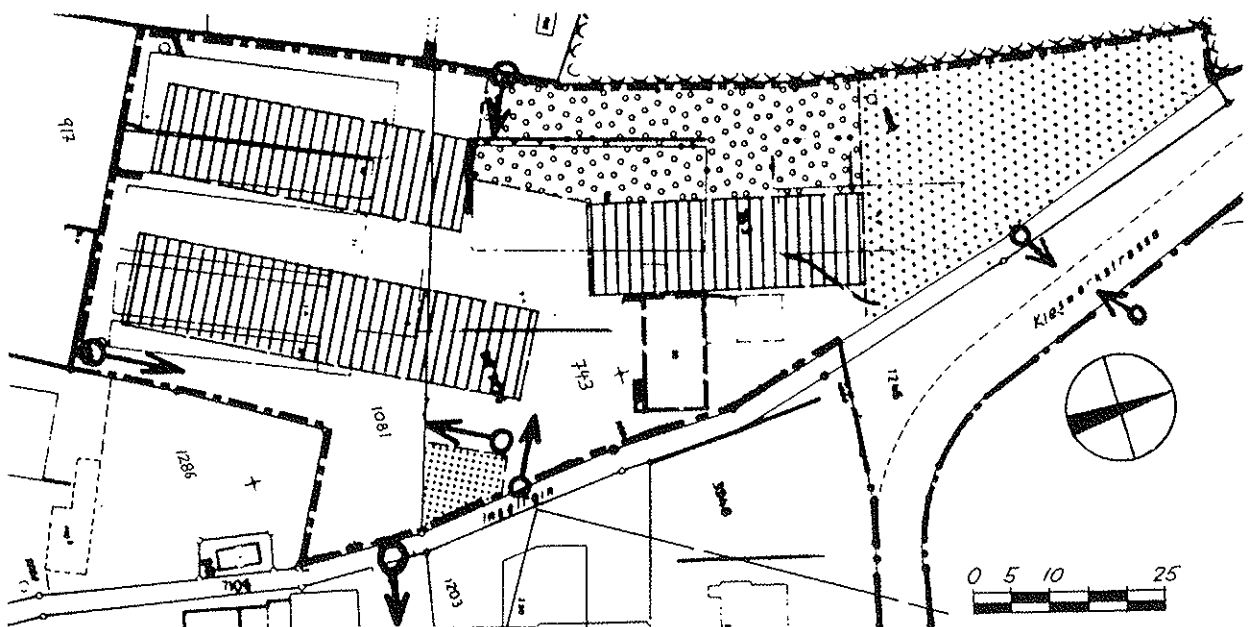
Nachfolgend finden sich der Baureglementsartikel zur ZPP 12/1 'Inselrain' sowie ein Ausschnitt aus dem Richtplan 'Oberwangen' mit Legende. Beide Planungsinstrumente gehen vom in Teil 1 dargestellten Richtprojekt aus. Dieses wiederum basiert auf einem Waldbestand von 15.00 m und der Erschliessung via Kieswerkstrasse.

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
		4	Die Zufahrt hat über Schaufelweg und Talbodenstrasse zu erfolgen. Zwischen Bütschliackerstrasse und Schaufelweg ist eine rollstuhlgängige Verbindung zu schaffen.
12/1	Inselrain Oberwangen ZPP I ES II	1 2.1 2.2 2.3 3	Lösung der schwierigen Einordnung der vorgesehenen dichten Wohnüberbauung in den Dorfbzusammenhang. Wohnzone W. Bruttogeschossfläche mindestens 2'900 m ² , höchstens 3'500 m ² . Westseitig 2-geschossige, ostseitig 3-geschossige Bauweise. Allfällige Flachdächer sind zu begrünen. Die Überbauung soll freie Durchblicke gewähren und Fussgängerpassagen vorsehen. Übrige Gestaltung und Erschliessung gemäss Richtplan «Oberwangen».

Speziell sei darauf hingewiesen, dass die ZPP 12/1 'Inselrain' eine ZPP gemäss Art. 93/94 BauG ist. Dadurch hat der Gemeinderat die Beschlusskompetenz.

Zone mit Planungspflicht 12/1 "Inselrain"

-  Baubereiche
-  erhaltenswertes Gebäude (altes Jöhrhaus)
-  übergeordnete Fusswege
-  Parkierung oberirdisch/gedeckt
-  Besucherparkplätze
-  gemeinsamer Grünbereich (Bsp. Spielfeld)



Zusätzliche Erläuterungen zum Richtplan und zum Baureglementsartikel finden sich im Erläuterungsbericht zur Kernplanung.

3 DAS UEBERBAUUNGSKONZEPT

Ausgangslage

Das Terrain der heutigen Gärtnerei Jöhr, auf dem ein neuer Ueberbauungsvorschlag vorgelegt wird, ist zwischen Inselrain und dem Inselwald gelegen und bildet am markanten Osthang den westlichen Bebauungsrand unmittelbar unter der Waldzone von Oberwangen. Die Nachbargebäude südlich und östlich bilden als kräftige Einzelbauten einen Teil des Ortskerns.

Neue Ueberbauung soll Teil der Dorflandschaft von Oberwangen bilden

Die neue Ueberbauung ist gegliedert in 2- und 3-geschossige, parallel zum Hang gestellte, niedrige Häuserreihen. Sie nehmen die Stellung der heutigen Gewächshäuser ein. Die Häuserreihen (Längsbaukörper) weisen eine Ordnungsstruktur von 6 x 6 m respektive 6 x 12 m auf. Durch die Rhythmisierung respektive Staffelung in der Bauhöhe sowie in der Bautiefe und den hangseitig eingeschnittenen Aussenräumen (Höfe) entsteht eine feingliedrige, zusammenhängende Gebäudelandschaft, welche auf den Massstab und die Stellung der bestehenden Nachbarbauten und vor allem auf den Charakter der heutigen Dorflandschaft eingeht, ohne sie nachzuahmen. Die Staffelung bewirkt einerseits eine bessere Besonnung der Wohneinheiten (zusätzliche Südorientierung), andererseits eine bessere Transparenz zum ansteigenden Hang. Um die Gebäude niedrig zu halten und die Aussicht und die Transparenz des Hangflusses nicht zu beeinträchtigen, sind die Dächer flach ausgebildet und dienen als Terrassen. Diese sowie die nicht begehbaren Dächer werden begrünt.

Differenzierte Reihenhäuserüberbauung

Durch die zusammengesetzten 2- und 3-geschossigen Hauszeilen in Parallelstellung zum Hang besteht die Möglichkeit des tal- und hangseitigen Hauszugangs. Vom hangseitigen Weg kann das mittlere Geschoss ebenerdig sowie das obere Geschoss - wenn notwendig - direkt mit einer aussenliegenden Treppe erschlossen werden. Die vorgesehene Baustruktur mit den auf drei Seiten ausgerichteten privaten Aussenräumen sowie die vorgenannten Erschliessungsmöglichkeiten ergeben ein vielfältiges Angebot an Wohneinheiten, von der kleinsten bis zur grossen Wohneinheit, sei es als Reihenhäuser mit Garten und Eingangshof oder als eingegliederte Geschosswohnung mit begrünter Dachterrasse.

Gestaltung der Aussenräume, Hauszugänge und Wege durch die Siedlung

Im Gegensatz zu einer traditionell abparzellierten Einfamilienhäuserüberbauung soll hier eine klar erkennbare, differenziert gestaltete Anlage mit öffentlichen und privaten Aussenräumen entstehen, welche mit ihren Zugangswegen, dem Platz als Begegnungsort ein zusammenhängendes räumliches Ganzes darstellt und gleichzeitig als Erweiterung der dörflichen Struktur von allen - nicht nur von den neuen Bewohnern - erlebt und begangen werden kann. Die Baukörper sind so situiert, dass vom Inselrain bis zum Wald ein zusammenhängender Freiraum entsteht, der Hangfluss erlebbar und die Beziehung zwischen Dorfkern und Inselwald erhalten bleibt.

Zugänge und Autoabstellplätze

Als Fussgänger und Velofahrer erreicht man die neue Siedlung vom Inselrain. Vertikal zum Hang führen Treppen zu den Wegen und zum Platz. Zwischen den öffentlichen Bereichen wie Zugangswegen, Platz und den Häusern befinden sich die Gärten oder Eingangshöfe, welche als private Vorzonen ausgebildet werden. Die Kieswerkstrasse dient für den Fahrzeugverkehr als Hauptzubringer. Die Autoabstellplätze für die Bewohner sind offen und ebenerdig, mit einer leichten Dachkonstruktion versehen und befinden sich im nördlichen Teil der Parzelle. Die Besucherparkplätze sind unterhalb des bestehenden Gebäudes, unmittelbar beim östlichen Siedlungshauptzugang situiert.

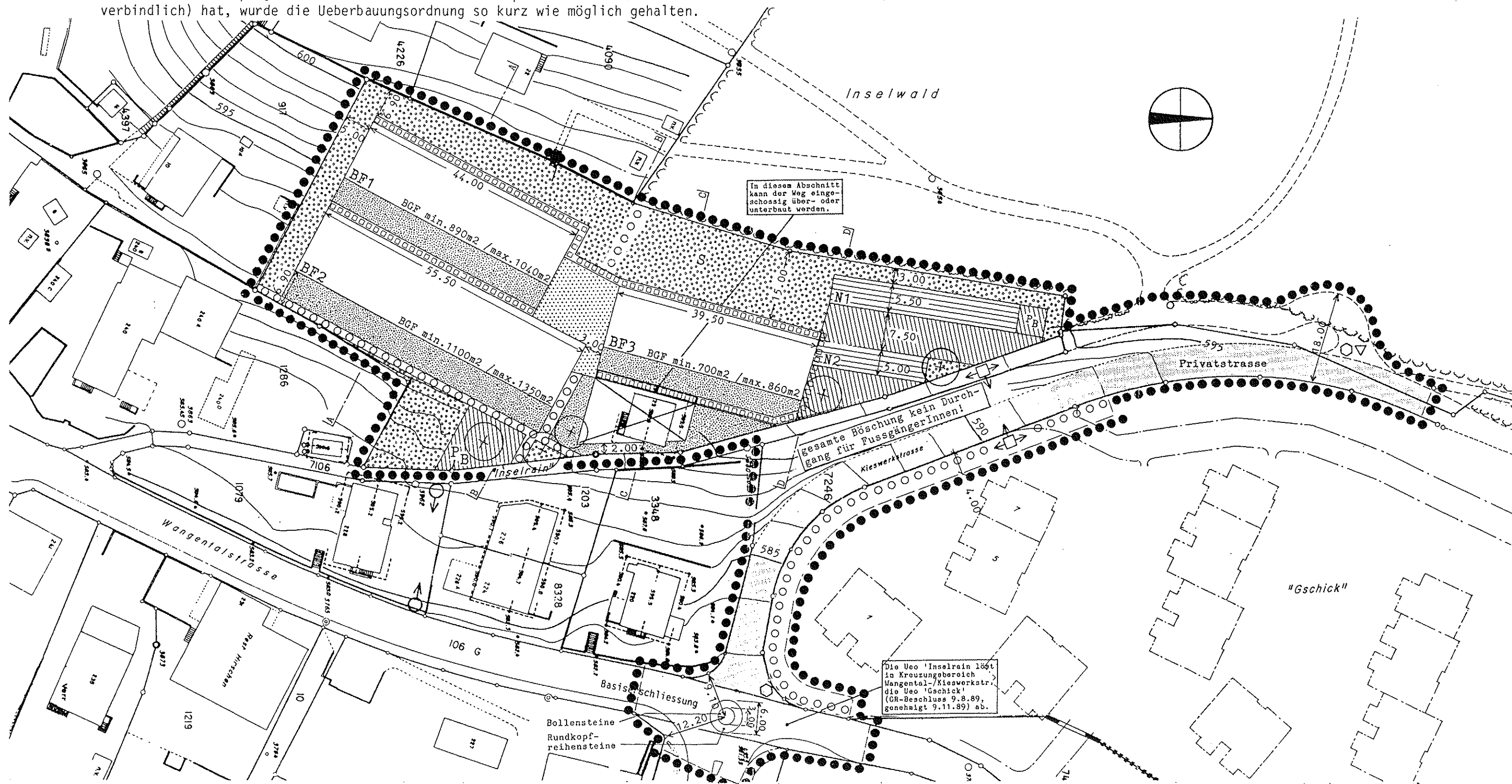
4 DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG

Wie eingehend erläutert wurde, basiert die Ueberbauungsordnung auf äusserst umfangreichen Vorarbeiten, im einzelnen:

- Richtplanung "Oberwangen"
- Richtprojekt / Richtmodell
- revidierte Ortsplanungsrevision

Da zudem das Richtprojekt inklusive Richtmodell Richtplancharakter (behördenverbindlich) hat, wurde die Ueberbauungsordnung so kurz wie möglich gehalten.

Ueberbauungsordnung "Inselrain" Oberwangen



Art. 1 Wirkungsbereich



Die Ueberbauungsordnung gilt für das im Ueberbauungsplan punktiert umrandete Gebiet und die ausserhalb des Wirkungsbereiches dargestellte öffentliche Wegverbindung.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Ergänzend zu den Ueberbauungsvorschriften gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Art. 3 Richtlinien

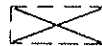
Zur besseren Veranschaulichung der Ueberbauungsidee werden gemäss Art. 68 kant. BauG und Art. 111 kant. BauV von der Gemeinde gleichzeitig mit der Ueberbauungsordnung Richtlinien (Richtplan, Richtmodell) erlassen (vgl. Erläuterungsbericht). Diese liegen bei der Planungsabteilung zur Einsicht auf und sind für die Projektierung und Gestaltung von Bauten und Aussenanlagen begleitend.

Art. 4 Baufelder für Hauptbauten

BF 1-3

- Im Ueberbauungsplan sind die Baufelder 1-3 für Hauptbauten bezeichnet. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 des Gemeindebau-reglementes. Die Baufeldbegrenzung gegenüber privater Grünbereiche der BF 2 und 3 können um maximal 1 Meter verschoben werden.
- Im Ueberbauungsplan sind die minimalen resp. maximalen Bruttogeschossflächen pro Baufeld fixiert. In den Schnitten sind die maximalen Gebäudehöhen fixiert.
- Auf sämtlichen Hauptbauten sind Flachdächer zu erstellen. Nicht genutzte Flachdächer sind zu begrünen.
- Bauten die der Erschliessung des ersten Obergeschosses dienen, dürfen ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

Art. 5 Gestaltungsbaufeld



Das 'alte Jöhrhaus' darf verändert werden, wenn seine erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Abbruch und Neugestaltung sind zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Ein Neubau oder eine Neugestaltung anstelle des 'alten Jöhrhauses' muss entsprechend der Bedeutung desselben im Ortsbild hohen Anforderungen genügen.

Art. 6 Baufelder für Nebenbauten

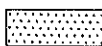
N1/N2

- Die Nebenbauten N1 und N2 dienen als gedeckte Autoabstellplätze und gedeckter Spielbereich.
- N1 ist 1-geschossig, N2 2-geschossig.
- Die Bauten sind in einer Leichtkonstruktion zu erstellen.

Art. 7 Umgebungsgestaltungsplan

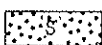
- Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 Abs. 1d BewD) für den gesamten Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung einzureichen; insbesondere muss dieser Plan Angaben zu:
 - Terrainveränderungen
 - Stützbauwerken
 - Einfriedungen
 - Materialien
 - Bepflanzung
 - Vorkehrungen für Behinderte
 enthalten.
- Mit dem Umgebungsgestaltungsplan können im Ueberbauungsplan als 'gemeinsamer Grünbereich' bezeichnete Teile 'privat genutzte Grünbereiche' zugeführt werden.

Art. 8 Gemeinsamer Platzbereich



Der gemeinsame Platzbereich dient der Ueberbauung als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich der Bewohnerinnen.

Art. 9 Gemeinsamer Spielbereich



- Der Gemeinsame Spielbereich dient vorwiegend als Rasenspielfeld und ist entsprechend zu gestalten.
- Die präzise Nutzung und der Unterhalt sind im Siedlungsreglemente (vgl. Art. 17) festzulegen.

Art. 10 Gemeinsamer Grünbereich



Gestaltung und Unterhalt der gemeinsamen Grünbereiche sind im Siedlungsreglement (vgl. Art. 17) festzulegen, wobei der Bau im Baufeld N1 mit Erdreich zu hinterfüllen ist (gegen Inselwald).

Art. 11 Private Grünbereiche



- In den privaten Grünbereichen sind nur baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss BewD gestattet.
- Sichtschutzwände zwischen privaten Gärten bis zu einer Höhe von 2.00 m sind gestattet.

Art. 12 Hochstammbäume



An den im Ueberbauungsplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen, zu unterhalten und falls notwendig zu ersetzen.

Art. 13 Erschliessung



- Die Kieswerkstrasse gilt als Privatstrasse.
- Der Kreuzungsbereich Wangental-/Kieswerk-/Mühlestrasse gilt als Basiserschliessung.
- Zwischen den Ueberbauungen 'Inselrain' und 'Gschick' ist über die Kieswerkstrasse an einer noch zu vereinbarenden Lage oberhalb der Gebäude Nr. 5/7 der Ueberbauung 'Gschick' eine Fussgängerüberführung zu erstellen.

Art. 14 Öffentliche Fusswege



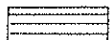
Die genaue Lage der öffentlichen Fusswege wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die minimale Breite sämtlicher Wege beträgt 1.50 m.

Art. 15 Siedlungsinterne Fusswege



Die minimale Breite sämtlicher Wege beträgt 1.20 m.

Art. 16 Parkierung



- Fest zugewiesene Autoabstellplätze sind nur in den Nebenbauten N1 und N2 zugelassen.
- Besucherparkplätze dürfen nicht versiegelt werden.
- Die Zufahrtsbereiche dürfen nicht versiegelt werden.

Art. 17 Energie

Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Es sind im Maximum zwei Heizzentralen für die gesamte Ueberbauung vorzusehen.

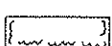
Art. 18 Vereinbarungen

- Mit der Planaufgabe müssen sämtliche notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen unterzeichnet sein.
- In einem Siedlungsreglement sind Fragen der Gestaltung, Nutzung und des Unterhaltes der gemeinschaftlichen Bereiche zu klären und verbindlich festzulegen. Es ist bei Bauabnahme der Gemeinde einzureichen.

Art. 19 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

Hinweise



Wald

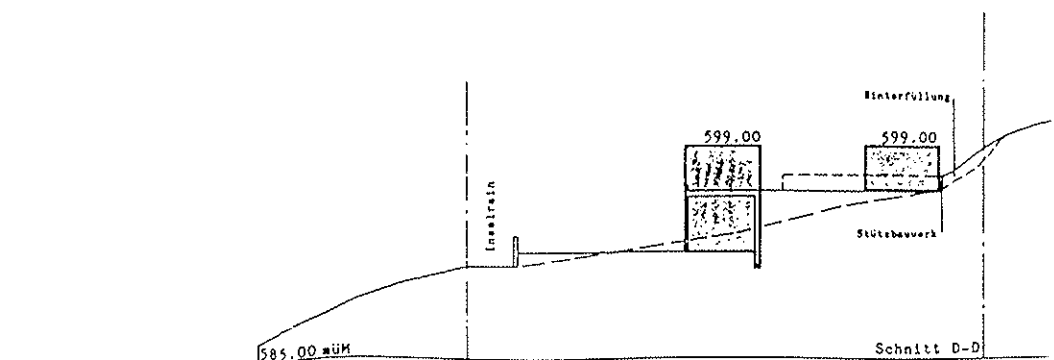
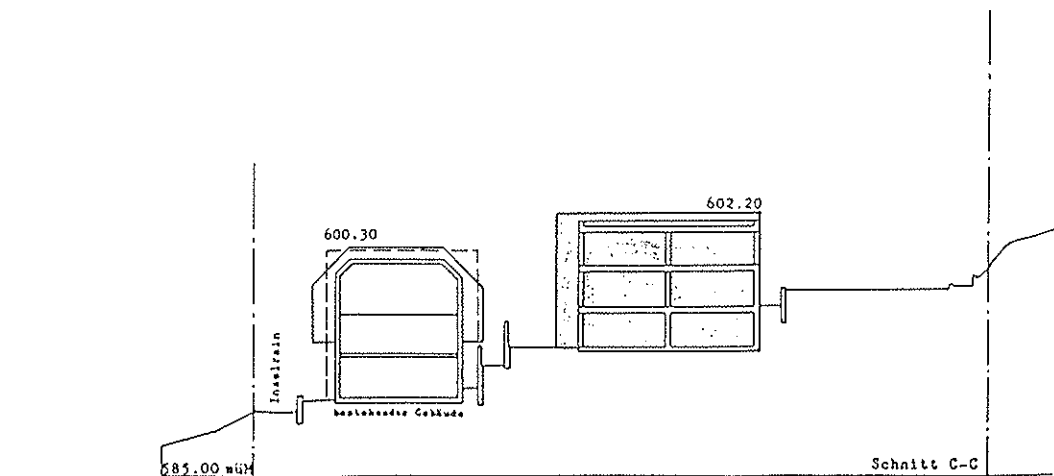
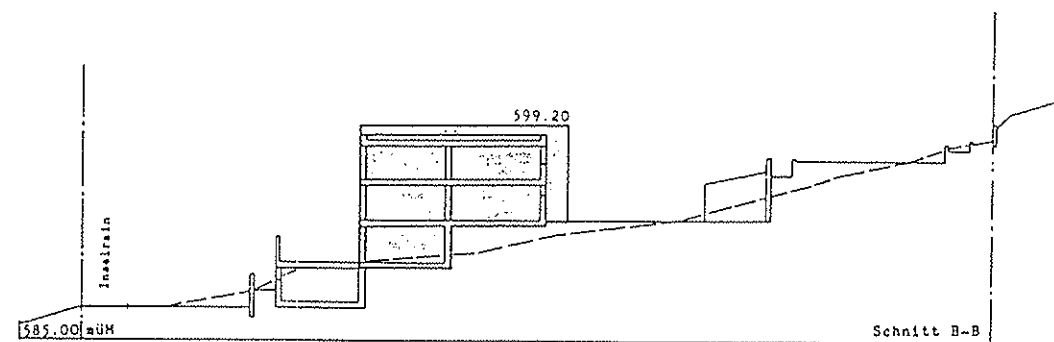
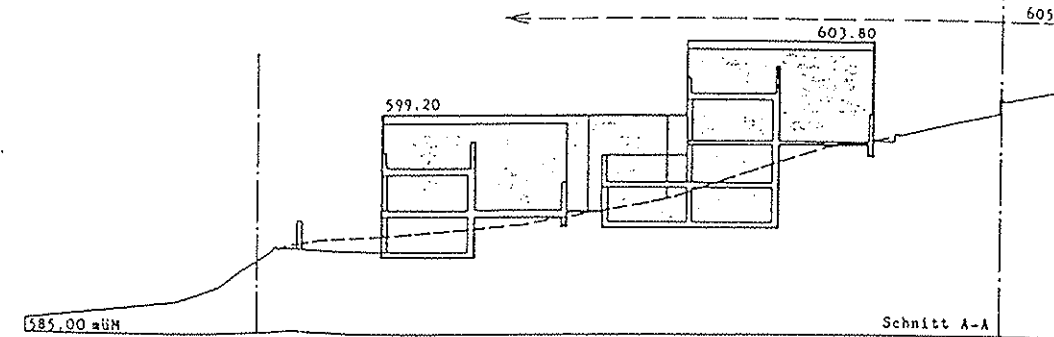
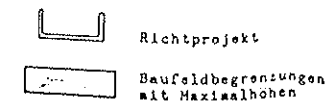


bestehendes Wegrecht auf Parzelle 1079



Unter Vorbehalt der Bewilligung durch das Strassenverkehrsamt, sollen die Tafeln 'Kein Durchgang für Fussgänger' respektive 'Velofahrverbot' und die Tafel 'Kein Vortritt an den im Plan bezeichneten Stellen' errichtet werden.

Prinzipalschnitte



5 MITWIRKUNG

Das Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 58 Baugesetz wurde wie folgt durchgeführt:

- Vom 15. bis 30. Juni fand im Schulhaus von Oberwangen eine Ausstellung statt (Oeffnungszeiten Mo-Fr 10.00-12.00 und 14.00-19.00, Sa 10.00-12.00 Uhr).
- Am 18. Juni 1992 von 20.00 bis 22.00 Uhr standen die nachfolgend aufgeführten Herren zur Fragebeantwortung zur Verfügung:
J. Kirchner, Planungsamt Köniz
P. Lanini und P. Breil, Atelier 5
A. Wyss-Oeri, Planungsbüro Adrian Strauss
- Nach Abschluss der Ortsplanungsrevision Mitwirkungssitzung betreffend Erschliessung (vgl. Aktennotiz im Anhang).

An der Abendveranstaltung nahmen ca. 15 Personen teil. Sämtliche Themen wurden in schriftlichen Eingaben aufgenommen und dementsprechend auch behandelt.

Sowohl die Ausstellung als auch die Abendveranstaltung waren den Themen Kernplanung (Zonenplan/Richtplan) als auch der Ueberbauungsordnung 'Inselrain' gewidmet. Auf den engen Zusammenhang zwischen Kernplanung und der Ortsplanungsrevision wurde bereits in der Ausgangslage hingewiesen. Besonders in der zeitlichen Abfolge der einzelnen Planungsschritte fand eine exakte Absprache statt. Die Mitwirkung zur Ablösung der ZPP 12/1 (gemäss Vorprüfungsossier) fand wie erwähnt zwischen dem 15. und dem 30. Juni statt. Die Auflage der gesamten revidierten Ortsplanung begann am 13. August 1992. Um sich nicht dem Vorwurf zu "enger Termine" auszusetzen, orientierte die Gemeinde speziell die Grundeigentümer, die im Rahmen der Mitwirkung Änderungsanträge im Zonenplan stellten, über deren Ergebnis und über die Auflagefrist.

Gesamthaft wurden 16 zum Teil sehr umfangreiche Eingaben abgegeben. Teilweise beinhalteten sie Anregungen und Wünsche sowohl zum Zonenplan, Richtplan und zur Ueberbauungsordnung. Die zusammengefassten Eingaben und deren Beantwortung sind thematisch auf zwei Erläuterungsberichte aufgeteilt:

- Zonenplan, Richtplan -- Kernplanung Oberwangen
- Ueberbauungsordnung -- Ueberbauungsordnung 'Inselrain'.

Nachfolgend sind die Eingaben und die Antworten zur Ueberbauungsordnung 'Inselrain' thematisch gegliedert:

Erschliessung

Heute ist die Erschliessung der UeO 'Inselrain' weder öffentlichrechtlich noch privatrechtlich sichergestellt (Eingabe macht darauf aufmerksam). Die Ueberbauungsordnung verfolgt jedoch das Ziel, die Erschliessung sicherzustellen. Durch das Verfahren (Mitwirkung ist Bestandteil davon) werden sämtliche Akteure (Gemeinde/Private/Kanton) gezwungen, eine Lösung zu finden. Aus Sicht der Planung ist die Haupterschliessung via Kieswerkstrasse am sinnvollsten. Besucherparkplätze, Zweiräder und Fussgänger können über den Inselrain geleitet werden.

Eine Eingabe stellt fest, dass für deren Verfasser der Transport für einen erweiterten Abbau über die Kieswerkstrasse nicht in Frage kommt. Wie dieser Transport erfolgen soll, wird die Kiesabbauplanung zeigen.

Grenzabstand

Zwei Eingaben weisen darauf hin, dass der Grenzabstand gegenüber der Parzelle 1286 unterschritten wird.

Durch die Schaffung der ZPP 12/1 'Inselrain' kann innerhalb der UeO 'Inselrain' auch gegenüber von Nachbargrundstücken von den baureglementarischen Abständen abgewichen werden. Massgebend sind die Abstände gemäss Zivilgesetzbuch. Diese sind eingehalten.

Waldabstand

Eine Eingabe befürchtet, dass durch den geringen Waldabstand (15 m) und die hohe Dichte der Ueberbauung dem "seit Jahrhunderten" gewachsenen Landschaftselement zu wenig Rechnung getragen wird.

Wir sind der Ueberzeugung, dass durch die starke Hangneigung und die geringen Bauhöhen (dank dem Flachdach) dem Wald gegenüber Respekt gezollt wird (dies übrigens völlig zu recht). Gut ersichtlich ist dies im Schnittplan Schnitt C-C auf Seite 6 des vorliegenden Berichtes.

Architektur

Es werden Befürchtungen über die Architektur und die Materialwahl geäussert. Besonders erwähnt werden Beton und Flachdach.

Bezüglich Materialwahl und Fassadengestaltung enthält die Ueberbauungsordnung keine Vorschriften. Für die Beurteilung eines Baugesuchs gelten die Vorschriften des Baureglementes über die Baugestaltung. Die Materialwahl (Beton) und die Fassadengestaltung sind somit nicht Gegenstand der Ueberbauungsordnung, sondern des Baugesuchs.

Die Begründung für die gewählte Bauform ist im Erläuterungsbericht auf Seite 18 zu finden: Das Konzept sucht die Eingliederung in die bestehende Ortschaft durch die Feingliedrigkeit, durch die geringen Abmessungen der einzelnen Baukörper und durch die Stellung der Bauten zu erreichen. Die Flachdächer sind ein fester Bestandteil des gewählten Konzeptes. Sie tragen dazu bei, die Volumen möglichst niedrig zu halten und den Einwohnern möglichst viel Aussicht zu bieten. Ein grosser Teil der Flachdächer wird als Garten oder Terrasse genutzt. Die übrigen Flachdächer sind zu begrünen.

6 VORPRUEFUNG

Die Kantonale Baudirektion - vertreten durch das Raumplanungsamt - nahm im Herbst 1993 die gesetzlich vorgeschriebene 'Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung' vor (Art. 118 BauV). Nachfolgend findet sich im Wortlaut Kapitel 1 des Vorprüfungsberichtes vom 19. November 1993 (der gesamte Bericht findet sich im Anhang 2):

1. Grundsätzliches

Die vorgesehene Ueberbauungsordnung stützt sich auf die am 7. März 1993 durch die Einwohnergemeinde beschlossene baurechtliche Grundordnung ab. Die vorgegebene bauliche Dichte wird zwischen dem Siedlungskern und dem Waldrand geschickt umgesetzt. Die Verwendung von Flachdächern ist an diesem speziellen Siedlungsrandbereich zweckmässig, zumal dadurch der Wohnwert (Belichtung, Aussicht) erhöht werden kann. Das Erschliessungskonzept in bezug auf das neue Wohnquartier überzeugt.

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens konnte eine breite Zustimmung zur Ueberbauungsordnung festgestellt werden. Nicht anschliessen konnte sich das Kreisforstamt. Der Mitbericht wurde der Gemeinde Köniz am 16.9.1993 bereits zugestellt. Der Kreisoberförster, Herr Mohr, stellt darin weder die Rodungsbewilligung für die Einfahrtsschleife der Erschliessungsstrasse noch die erforderliche Näherbaubewilligung in Aussicht. Anlässlich einer Besprechung zwischen RPA und Herrn Mohr bestätigte sich, dass die klare Haltung des Kreisforstamtes auf die laufende Kiesplanung Bern West zurückzuführen ist. Die Kieswerkstrasse ist als Option für den Kiesabbau offenzuhalten; gemäss Aussagen von Herrn Mohr ist seine Ablehnung nicht in der Ueberbauungsordnung selbst zu suchen; er befürchtet eher die Einschränkung der Option 'Erschliessung Kiesabbau'.

Kommentar des Raumplanungsamtes: Die vom Stimmbürger am 7. März 1993 beschlossene Zone mit Planungspflicht 12/1 Inselrain wurde aus forstlicher Sicht nicht bestritten und tritt demzufolge in absehbarer Zeit nach der Genehmigung durch die BVED in Rechtskraft. Bei der Umsetzung der Vorschriften der Grundordnung mit der vorliegenden Ueberbauungsordnung ist man auf eine vernünftige Unterschreitung des Waldabstandes angewiesen. Leider konnte das RPA im Gespräch mit dem Kreisoberförster keine Einigung erzielen. Es obliegt nun der Gemeinde, entgegen dieses Vorbehaltes das Verfahren weiterzuziehen.

Der Vorprüfungsbericht weist klar auf den Hauptkonfliktpunkt hin. Es handelt sich dabei um die Rodungs- resp. Näherbaubewilligung, die durch das Kreisforstamt nicht in Aussicht gestellt wurden. Der Bericht zeigt jedoch auch klar ein weiteres Vorgehen auf. An dasselbe wird sich die Gemeinde halten. Die im Vorprüfungsbericht bemängelten Punkte (vgl. Anhang 2) wurden sämtliche im Auflagedossier der Ueberbauungsordnung 'Inselrain' berücksichtigt. Bzgl. 'Langholztauglichkeit' des Kreisel sei erwähnt, dass der 'Minikreisel' überfahrbar ist. An dem heutigen Zustand wird in dem Sinne nichts verändert.

7 AUFLAGEVERFAHREN

Im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens gingen total sechs Einsprachen zur Ueberbauungsordnung 'Inselrain' ein. Einem Einsprecher wurde die Einsprachelegitimation abgesprochen. Bei den verbleibenden Einsprachen handelte es sich um zwei Private, um die 'Arbeitsgemeinschaft für Planungsfragen im Wangental' (APW), um die Kessler AG und um das Kantonale Kreisforstamt.

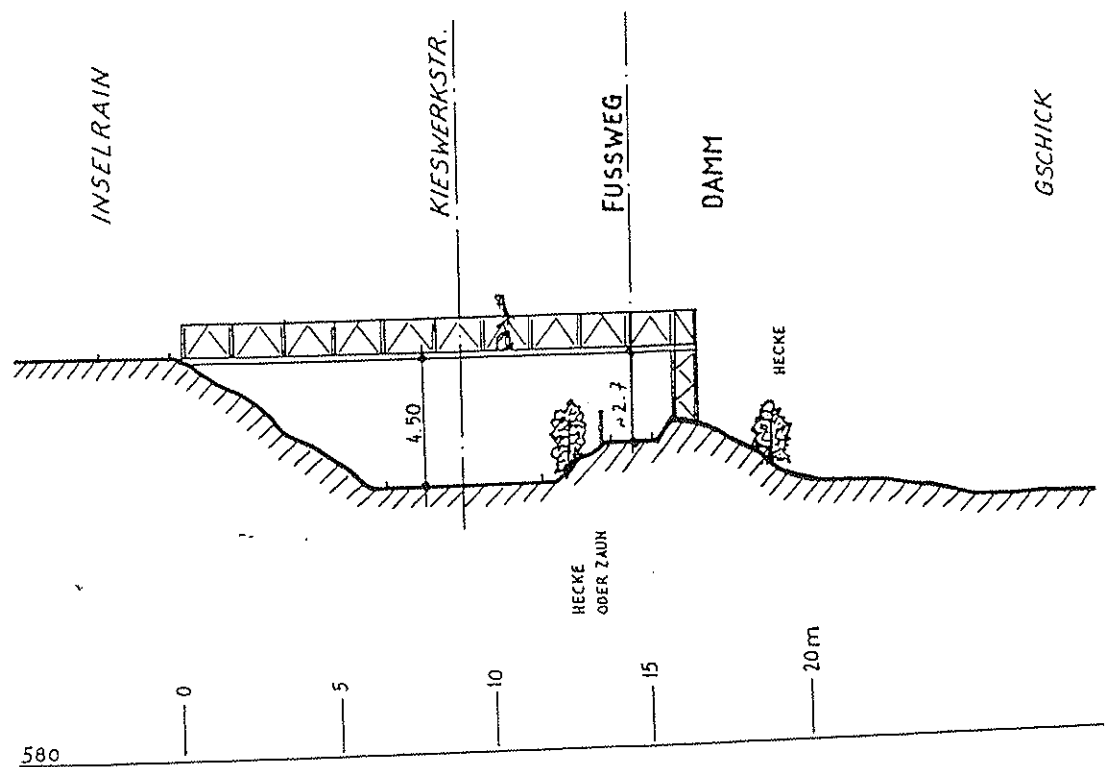
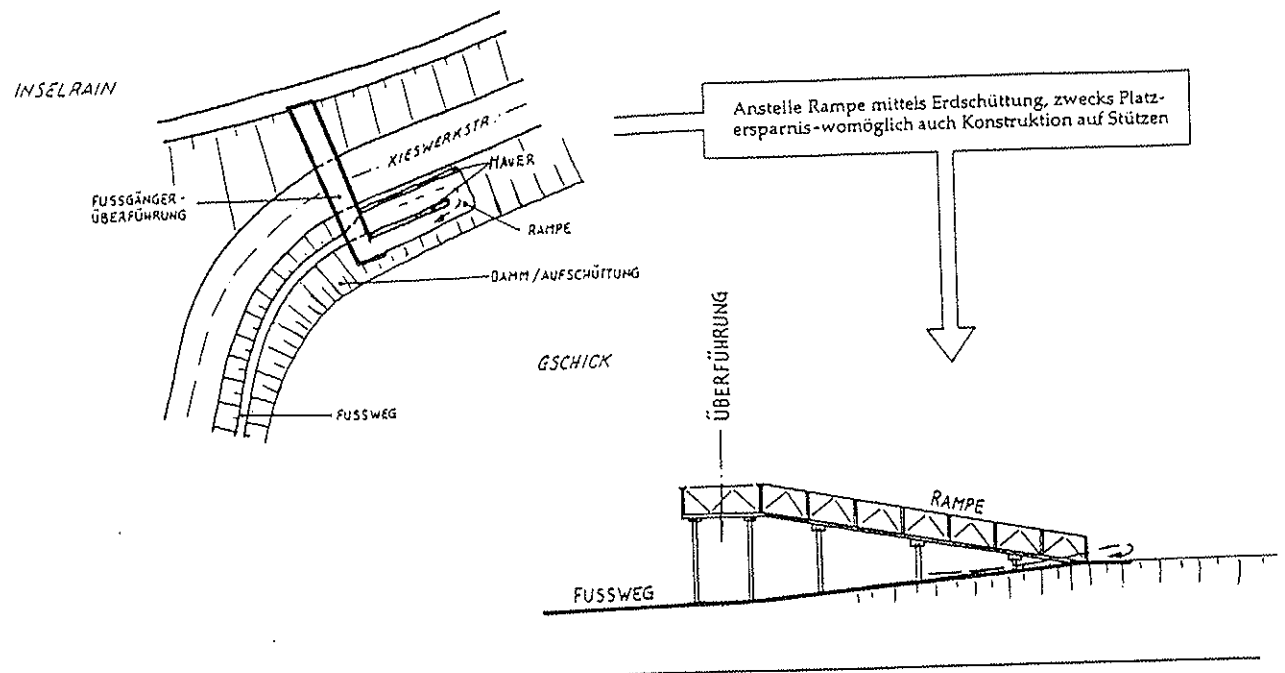
Die Einspracheverhandlungen führten einzig im Falle der Kessler AG zum Rückzug der Einsprache. Möglich wurde dies, da sich die Bauträger der Ueberbauung 'Inselrain' privatrechtlich mit der Kessler AG bezüglich Erschliessung einigen konnten.

Trotz etlichen Anpassungen der Planungsinstrumente, insbesondere im Sinne der privaten Einsprecher, wurden die restlichen vier Einsprachen aufrechterhalten; die Themen:

- Waldabstand
- Rodungsbewilligung
- 'kann' Formulierung bezüglich Flachdächer
- Anordnung der Besucherparkplätze
- Grenzabstände
- öffentliche Wegverbindung

Wie die öffentliche Wegverbindung zwischen den beiden Ueberbauungen Gschick und Inselrain aussehen könnte, ist nachfolgend dargestellt.

Prinzipskizzen Situation und Profile



Anhang

Aktennotiz
der Mitwirkungssitzung betr. Überbauungsordnung "Inselrain" und Kieswerkstrasse
in Oberwangen
vom Donnerstag, 22. April 1993, 16.00 Uhr bis 17.50 Uhr
im Sitzungszimmer des Gemeinderates, Schwarzenburgstrasse 236, 3098 Köniz

Teilnehmer: Frau Tarek, Planungsamt
 HH Kessler, Kessler AG, Bern
 Schubnell, Investment AG, Bern
 Thormann, Atelier 5 / UKO Bau AG Bern
 Wyss, Planungsbüro Strauss, Bern
 Mohr, Kant. Forstdirektion Bern
 Trachsel, Leiter Verkehrsanlagen
 Uher, Verkehrsanlagen
 Leibundgut, Gemeindeplaner (Vorsitz)
 Steiner, Verkehrsplanung
 Kirchner, Planungsamt (Aktennotiz)

Ausgangslage

Das Mitwirkungsverfahren für die Überbauungsordnung "Inselrain" Oberwangen wurde im Juni 1992 durchgeführt. Die Erschliessungsfrage wurde damals offengelassen. Deshalb war im Perimeter der Überbauungsordnung die Kieswerkstrasse nicht enthalten.

Das Planungsamt ist nach wie vor bestrebt, die Erschliessung der Parzelle BR 9226 über die Kieswerkstrasse Parzelle 7246 (Eigentümer: Kieswerk Kessler AG) sicherzustellen.

Nachdem feststeht, dass die Kieswerkstrasse z.T. auch für die Erschliessung der Überbauung "Gschick" benutzt wird und der Inselrain für die Erschliessung der anliegenden (geplanten) Überbauung nicht benutzt werden kann, ist es sinnvoll die Kieswerkstrasse auch für die inskünftigen Bewohner der geplanten Überbauung Inselrain zur Verfügung zu stellen.

Damit die Überbauung "Inselrain" auch realisiert werden kann, ist die Erweiterung des Perimeters auf die Kieswerkstrasse Parzelle 7246 erforderlich.

Für die Überbauung Gschick ist die Zufahrt zwischen den beteiligten Eigentümern im Grundbuch gesichert und geregelt; hingegen fehlt zur Zeit ein grundbuchlich gesichertes Wegrecht der Kieswerk Kessler AG zugunsten der Parzelle Gschick.

Die Überbauung Gschick wird vom Verfahren der angrenzenden Überbauungsordnung nicht direkt betroffen.

Diskussion

Die Reinigung, inkl. Wälderdienst und Unterhalt der Kieswerkstrasse ist zwischen allen drei Beteiligten zu regeln.

Der geplante Minikreislauf im Anschlussbereich Kieswerk- / Wangentalstrasse ist in den Perimeter der Überbauungsordnung miteinzubeziehen, sofern das Verfahren gemäss Artikel 93 und 94 BauG durchgeführt werden kann. Dabei ist zu beachten, dass der Kreislauf auch für Langholztransporte passierbar sein muss.

Von der Kessler AG wird verlangt, dass im Bereich der Überbauungsordnung entlang der Kieswerkstrasse ein Trottoir angeordnet wird. An einer Querung der Kieswerkstrasse für die Fussgänger zwischen den beiden Überbauungen "Gschick" und "Inselrain" wird festgehalten.

Nachdem sich alle an der Mitwirkungssitzung Beteiligten mit der Erschliessung der Wohnüberbauung über die Werkstrasse grundsätzlich einverstanden erklären können, wird folgendes weiteres Vorgehen und Verfahren bestimmt:

Weiteres Vorgehen

- Die Überbauungsordnung "Inselrain" ist im Plan und den Überbauungsvorschriften abzuändern und zu ergänzen (Kieswerkstrasse, Parzelle 7246 und Fussgängerverbindungen resp. allenfalls Trottoir).
- Die Unterlagen werden ca. in einem Monat bereitgestellt sein und vom Planungsamt anschliessend den Herren Kessler und Schubnell zur Stellungnahme unterbreitet.
- Anschliessend (nach allfälliger Bereinigung) werden die Unterlagen vom Planungsamt unverzüglich der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht.
- Der Erschliessungsvertrag wird erst nach dem Eintreffen des kantonalen Vorprüfungsberichtes zur Überbauungsordnung "Inselrain" entworfen.

Für die Aktennotiz


J. Kirchner



Bearbeitet von R. Wohlfahrt / mb F:Köniz4
Telefon-Nr. 031 633 32 23
Bern, 19. November 1993

Gemeinderat

3098 Köniz

Köniz: A) **Kernplanung Oberwangen**
 B) **Ueberbauungsordnung "Inselrain"**

Vorprüfung gemäss Art. 118 BauV

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Die von Ihnen eingereichten Unterlagen Kernplanung Oberwangen und Ueberbauungsordnung "Inselrain" wurden von uns geprüft. Nebst internen Stellen verfasste der Kreisoberförster einen Mitbericht, welcher der Gemeinde bereits am 16. September 1993 übermittelt wurde. Sowohl die Kernplanung als auch die Ueberbauungsordnung werden grundsätzlich als recht- und zweckmässig beurteilt; die Vorbehalte des Kreisoberförsters müssen wohl im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Ueberbauungsordnung "Inselrain" (vgl. Kapitel B) behandelt und geklärt werden.

A) Kernplanung Oberwangen (Richtplan)

Die Kernplanung Oberwangen enthält zusätzlich zu den von der baurechtlichen Grundordnung übernommenen Inhalten insbesondere Aussagen zu den Strassen- und privaten Aussenräumen. Der Richtplan "Oberwangen" stellt für die Behörden ein Arbeits- und Koordinationsinstrument dar und bildet eine ergänzende Unterlage bei der Beurteilung von gemeindeeigenen Aufgaben und bei der Behandlung von Baugesuchen. Der Richtplan "Oberwangen" hält einer Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung stand. Dennoch tauchten Detailprobleme und offene Fragen auf, die es am zweckmässigsten konferenziell zu bereinigen galt. Am 16. November 1993 fand deshalb zwischen Vertretern der Gemeinde (Herren Kirchner und Steiner), dem Planer (Herrn Wyss) und dem Raumplanungsamt (Herren Lutz und Wohlfahrt) eine Bereinigungssitzung statt. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Sitzung waren:

- Die Tempo 30-Zone in Oberwangen wird schematisch dargestellt. Das RPA legt Wert darauf, dass die T 30-Zone auf die Mühlestrasse bis zur Pförtneranlage ausgedehnt wird.
- Die Lärmgrenzwerte, gemäss eidg. Lärmschutzverordnung, entlang N12/SBB sind überschritten. Der Richtplan, eventuell ergänzt durch ein Massnahmenblatt bietet eine Chance, wirkungsvolle und gestalterisch befriedigende Lärmschutzmassnahmen festzulegen. Diesbezügliche Aussagen werden vom Planer abgeklärt und ergänzt.
- Die im kommunalen Richtplan "Extensive Erholung" aufgezeigten Wanderwegverbindungen sind primär im Zusammenhang mit der laufenden Kiesabbau- und Wiederherstellungsplanung Bern West zu diskutieren. Im Richtplan "Oberwangen" wird dieser Sachverhalt vermerkt.
- Innerhalb der ZPP 12/4 "Dorfplatz Oberwangen" kann und darf nicht isoliert, d.h. ohne Einbezug des angrenzenden Strassenraumes geplant werden. Diese Abhängigkeit gilt auch umgekehrt bei Umgestaltungen im Strassenraum (Insel mit drei Fussgängerstreifen). Der Richtplan "Oberwangen" hat demzufolge sicherzustellen, dass definitive Umgestaltungen im Strassenraum in engem Zusammenhang mit der UeO 12/4 erfolgen müssen.
- Der Wirkungsbereich des Richtplanes "Oberwangen" wird im Plan noch klar bezeichnet. Innerhalb dieses Wirkungsbereiches werden die Inhalte mit dem aktuellen Stand der OP-Revision Köniz verglichen und bereinigt.

Nachdem der Richtplan "Oberwangen" im obigen Sinne ergänzt, resp. bereinigt worden ist, kann die Genehmigung durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion in Aussicht gestellt werden.

B) Ueberbauungsordnung "Inselrain" Oberwangen

1. Grundsätzliches

Die vorgesehene Ueberbauungsordnung stützt sich auf die am 7. März 1993 durch die Einwohnergemeinde beschlossene baurechtliche Grundordnung ab. Die vorgegebene bauliche Dichte wird zwischen dem Siedlungskern und dem Waldrand geschickt umgesetzt. Die Verwendung von Flachdächern ist an diesem speziellen Siedlungsrandbereich zweckmässig, zumal dadurch der Wohnwert (Belichtung, Aussicht) erhöht werden kann. Das Erschliessungskonzept in Bezug auf das neue Wohnquartier überzeugt.

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens konnte eine breite Zustimmung zur Ueberbauungsordnung festgestellt werden. Nicht anschliessen konnte sich das Kreisforstamt. Der Mitbericht wurde der Gemeinde Köniz am 16.9.1993 bereits zugestellt. Der Kreisoberförster Hr. Mohr, stellt darin weder die Rodungsbewilligung für die Einfahrtsschlaufe der Erschliessungsstrasse noch die erforderliche Näherbau-bewilligung in Aussicht. Anlässlich einer Besprechung zwischen RPA und Hr. Mohr

bestätigte sich, dass die klare Haltung des Kreisforstamtes auf die laufende Kiesplanung Bern West zurückzuführen ist. Die Kieswerkstrasse ist als Option für den Kiesabbau offenzuhalten; gemäss Aussagen Hr. Mohrs ist seine Ablehnung nicht in der Ueberbauungsordnung selbst zu suchen; er befürchtet eher die Einschränkung der Option "Erschliessung Kiesabbau".

Kommentar des Raumplanungsamtes: Die vom Stimmbürger am 7. März 1993 beschlossene Zone mit Planungspflicht 12/1 Inselrain wurde aus forstlicher Sicht nicht bestritten und tritt demzufolge in absehbarer Zeit nach der Genehmigung durch die BVED in Rechtskraft. Bei der Umsetzung der Vorschriften der Grundordnung mit der vorliegenden Ueberbauungsordnung ist man auf eine vernünftige Unterschreitung des Waldabstandes angewiesen. Leider konnte das RPA im Gespräch mit dem Kreisoberförster keine Einigung erzielen. Es obliegt nun der Gemeinde, entgegen dieses Vorbehaltes das Verfahren weiterzuziehen.

2. Zum Ueberbauungsplan

Die UeO "Inselrain" löst in Teilen die UeO "Gschick" ab. Es ist daher wichtig, dass der Perimeter der UeO "Gschick" ebenfalls im Plan eingetragen wird, sodass der Bereich der Aenderung nachvollziehbar wird. Die Inhalte (Fusswegverbindung auf Parzelle 590 und Kreisel) sind detaillierter darzustellen, ansonsten die Gemeinde nicht in der Lage ist, diese Inhalte auch tatsächlich durchzusetzen. Wird der Kreisel zudem während der öffentlichen Auflage der UeO abgesteckt resp. markiert, so erübrigt sich später ein nochmaliges Baugesuch. Die Kieswerkstrasse/Mühlestrasse muss langholztauglich bleiben; der Kreisel und der unmittelbare Umraum ist entsprechend zu gestalten.

Wir weisen die Gemeinde auf den kommunalen Richtplan "Extensive Erholung" hin, indem eine Wanderwegverbindung von Oberwangen in das Erholungsgebiet Inselwald geplant ist, welche auch das Gebiet der vorliegenden UeO tangiert. Spätestens im Zusammenhang mit dem Kiesabbaukonzept ist diesem Thema spezielle Beachtung zu schenken und die nötigen und sinnvolle Wegverbindungen während und nach dem Abbau sicherzustellen.

Die öffentliche Fusswegverbindung endet unvermittelt am westlichen Perimeterrand. Die Verbindung zum bestehenden Wegnetz ist mit dieser UeO sicherzustellen.

Der Kreisoberförster wünscht, dass in der Ueberbauungsordnung bei der Einfahrtsschleife ab Kieswerkstrasse eine Tunnellösung für den späteren möglichen Kiesabtransport angedeutet wird.

Damit die Gemeinde den Enteignungstitel erhält empfehlen wir, die Erschliessungsstrasse ab Kieswerkstrasse als Detailerschliessung auszuscheiden.

Die Vermassung ist teilweise unzureichend und demzufolge zu ergänzen (Verkehrswege, Baufeld N1, N2-Wald).

Der Kreisoberförster wünscht, dass der Unterstand im Baufeld N1 (Schnitt D-D mit Erdmaterial hinterfüllt wird, da dadurch der Waldrandbereich weniger in Mitleiden-schaft gezogen wird (weniger Austrocknung).

3. Zu den Ueberbauungsvorschriften

Art. 4:
Die Art der Nutzung fehlt.

Art. 5:
Wir empfehlen dieselbe Formulierung wie in Art. 20 Abs. 2 BauR zu übernehmen. Das Gebäude ist ja bereits im Schutzzonenplan schon als erhaltenswert bezeichnet.

Art. 7:
Ergänzung erwünscht: Materialien, Bepflanzung, Vorkehren für Behinderte.

Art. 11:
Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sind nicht mehr im Art. 5 BauR geregelt. Allenfalls ist hier auf das BewD zu verweisen.

Art. 14:
Hinweis: Aufgrund der Formulierung können die öffentlichen Fusswege nur mittels Dienstbarkeitsvertrag geregelt werden.

Art. 15:
Empfehlung: Weg zwischen Baufeld 2 und Nebenbau N2 im Plan ebenfalls eintragen.

Art. 16:
Wir nehmen an, dass in Abs. 1 die Zufahrt zu den Autoabstellplätzen gemeint ist. Bitte präzisieren und Signatur ergänzen.

Genehmigungsvermeke:
Die Genehmigungsvermerke sind richtig. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die vom Gemeinderat beschlossene UeO "Inselrain" erst nach dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung von der BVED genehmigt werden kann.

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund des Vorprüfungsberichtes zu bereinigen. Für all-fällige Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Kreises II Mittelland gerne zur Verfügung.

Beilage: überzählige Akten

Kopie z.K.:

- Kreisforstamt 8, Bern

Mit freundlichen Grüssen
DER KANTONSPLANER



R. Bernasconi

An den Gemeinderat

**Bericht und Antrag an den Gemeinderat betreffend
- Beschluss der "Ueberbauungsordnung (UeO) Inselrain", Oberwangen**

1. Ausgangslage

Das Überbauungsgebiet "Inselrain" liegt am westlichen Rand von Oberwangen. Es umfasst das Areal der Gärtnerei Jöhr. Der Eigentümer hat einer Unternehmergruppe (UKO-Bau AG) ein Baurecht für die Parzellen Nr. 743 und 1081 erteilt. Die Randbedingungen für eine zukünftige Überbauung wurden im umfassenderen Rahmen der Richtplanung Oberwangen erarbeitet und in der Grundordnung in Form der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 12/1 festgelegt. Gestützt darauf sowie einem Richtprojekt- und Modell wurde die "Ueberbauungsordnung Inselrain" ausgearbeitet.

2. Bisheriger Verfahrensablauf und GR-Beschlüsse

Mit GR-Beschluss Art. 646 vom 3. Juni 1992 wurde die Planungsabteilung mit der Durchführung des Mitwirkungsverfahrens beauftragt.

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 19. November 1993 werden sowohl die Richtplanung Oberwangen als auch die "UeO Inselrain" grundsätzlich als recht- und zweckmässig beurteilt.

Mit GR-Beschluss Art. 235 vom 2. März 1994 wurde die "UeO Inselrain" zur öffentlichen Planaufgabe freigegeben.

3. Ablösung der Richtplanung

Praktisch sämtliche Inhalte der obgenannten Richtplanung sind im Rahmen der Ortsplanung entweder in den Nutzungsplan, das Baureglement, das Bauinventar oder den Verkehrsrichtplan der Gemeinde eingeflossen. Der Richtplan wurde somit von anderen (zum Teil grundeigentümerverbindlichen) Planungsinstrumenten abgelöst so dass sich eine formale Plan-Genehmigung erübrigt. Der ehemalige Richtplan Oberwangen dient jedoch der Verwaltung weiterhin als wertvolles Arbeitsinstrument.

4. Ergebnis der öffentlichen Planaufgabe der UeO Inselrain

Während der Auflagefrist vom 9. März bis 14. April 1994 gingen 6 Einsprachen ein (Zusammenstellung und Kurzfassung der Einsprachen, vergl. Beilage). Einem Einsprecher wurde die Einsprachelegitimation abgesprochen. Bei den verbleibenden Einsprechern handelt es sich um zwei Private, um die Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental (APW) sowie die Kessler AG und das Kantonale Kreisforstamt. Die Einspracheverhandlungen am 31. August und 18. Oktober 1994 führten einzig im Fall der Kessler AG zum Rückzug der Einsprache, da sich die Träger der Überbauung Inselrain mittels Dienstbarkeitsvertrag mit der Kessler AG bezüglich der rechtlichen Sicherung der Mitbenützung der Kieswerkstrasse einigen konnten. Trotz etlichen Anpassungen der Planungsinstrumente, insbesondere im Sinne der privaten Einsprecher, wurden die restlichen vier Einsprachen aufrechterhalten. Die Gründe sind: "kann" Formulierung bezüglich Flachdächer, Anordnung der Besucherparkplätze, Grenzabstände, öffentliche Wegverbindung. Die Einsprachepunkte des Kreisforstamtes (Waldabstand, Rodungsbewilligung) liegen nicht in einer Ablehnung der Überbauung sondern hängen vielmehr mit der laufenden Kiesplanung Bern West zusammen.

Die aufgrund der Einspracheverhandlungen vorgenommenen Änderungen wurden den davon betroffenen Eigentümern zur Kenntnis gebracht. In diesem Zusammenhang wurde von der Investment AG am 13. April 95 gegen die zwischen den Überbauungen "Inselrain" und "Gschick" zu erstellende Fussgängerüberführung Einsprache erhoben. Als Ergebnis der Einspracheverhandlung vom 17. Mai bleibt der Kernpunkt der Einsprache formal aufrechterhalten. Unpräjudizielle Äusserungen der Bauherrschaft "Gschick" sind bestmöglich in die vorliegende Lösung integriert worden, welche weiterhin eine Fussgängerüberführung vorsieht. Diese ist jedoch nicht bestimmt - sondern "an einer noch zu vereinbarenden Lage (..) zu erstellen". Die Überführung ist hiermit mindestens planungsrechtlich gesichert. Über die heute sowohl von den Vertretern der Überbauungen "Gschick" als auch "Inselrain" strikte abgelehnte (Mit) Finanzierung der Überführung kann - nachdem einmal wesentliche Teile der beiden Überbauungen realisiert sind - (mutmasslich sogar leichter) weiter verhandelt werden.

5. Grundzüge der Überbauungsordnung Inselrain

Gemäss ZPP Vorschriften ist eine Bruttogeschossfläche von max. 3'500 m² zulässig. Dies ergibt 20.-30 Wohneinheiten. Zur Erschliessung dient die Kieswerkstrasse. Die Parkplätze für Anwohner und Besucher sind im nördlichen Teil der Parzelle und (zu einem geringfügigen Teil) am Inselrain vorgesehen. Gemäss Richtprojekt und (Prinzipschnitten der) UeO ist die neue Überbauung gegliedert in 2- und 3-geschossige, parallel zum Hang gestellte, niedrige Häuserreihen (analog den heutigen Gewächshäusern). Flachdächer sind an diesem speziellen Siedlungsrandbereich zweckmässig, da sie am Hang weniger hoch in Erscheinung treten und zudem der Wohnwert (Belichtung, Aussicht) erhöht werden kann. Aufgrund dieser Baustruktur und der siedlungsinternen Erschliessung, welche tal- und hangseitige Hauszugänge erlaubt, ergibt sich insgesamt die Möglichkeit zur Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes (klein, gross, REFH...)

6. Koordination

Bereits die vorausgegangene Richtplanung, insbesondere aber die Überbauungsordnung wurden in Zusammenarbeit mit anderen betroffenen Abteilungen erarbeitet. Vertreter der Abteilung Verkehrsanlagen und Werkhof waren an den Einspracheverhandlungen anwesend.

Zum Mitbericht der Abteilung Gemeindebetriebe (vergl. Beilage) können wir wie folgt Stellung nehmen:

- Die Kieswerkstrasse ist und bleibt eine Privatstrasse. Dies ist das Ergebnis der Einspracheverhandlung (in Anwesenheit der Abteilung V+W, welche für den Strassenunterhalt zuständig ist) sowie Inhalt des unter Punkt 4 erwähnten Dienstbarkeitsvertrages.
- Die angetönten Erschliessungsfragen und damit zusammenhängende privatrechtliche Vereinbarungen im Bezug auf Wasser und Abwasser - müssen und können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gelöst werden.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir dem Gemeinderat folgenden

Beschluss

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag der Planungsabteilung vom 12. Juni 1995 betreffend die "Überbauungsordnung Inselrain".
2. Er beschliesst die "Überbauungsordnung Inselrain" gestützt auf Art. 99 Abs. 1, Litt. b des Baureglementes der Gemeinde Köniz.
3. Er beschliesst die verwaltungsanweisenden "Richtlinien Inselrain" (Richtplan und Richtmodell) gemäss Art. 3 der Überbauungsvorschriften.
4. Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wird beantragt die unerledigten Einsprachen des Kreisforstamtes, der Arbeitsgruppe Planungsfragen Wangental, von H. Glauser, E.+V. Ryser, D. Gilgen-Spahr sowie der Investment AG seien abzuweisen.
5. Die Planungsabteilung wird beauftragt, die "UeO Inselrain" und die "Richtlinien Inselrain" mit den nötigen Akten und Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen.
6. Zu eröffnen an
 - Rechtsdienst
 - Bauinspektorat
 - Abt. Verkehrsanlagen + Werkhof
 - Abt. Umweltschutz
 - Abt. Gemeindebetriebe
 - Planungsabteilung

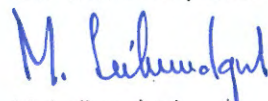
PLANUNGSABTEILUNG KÖNIZ

Der Vorsteher:



W. Hänni

Der Gemeindeplaner



M. Leibundgut