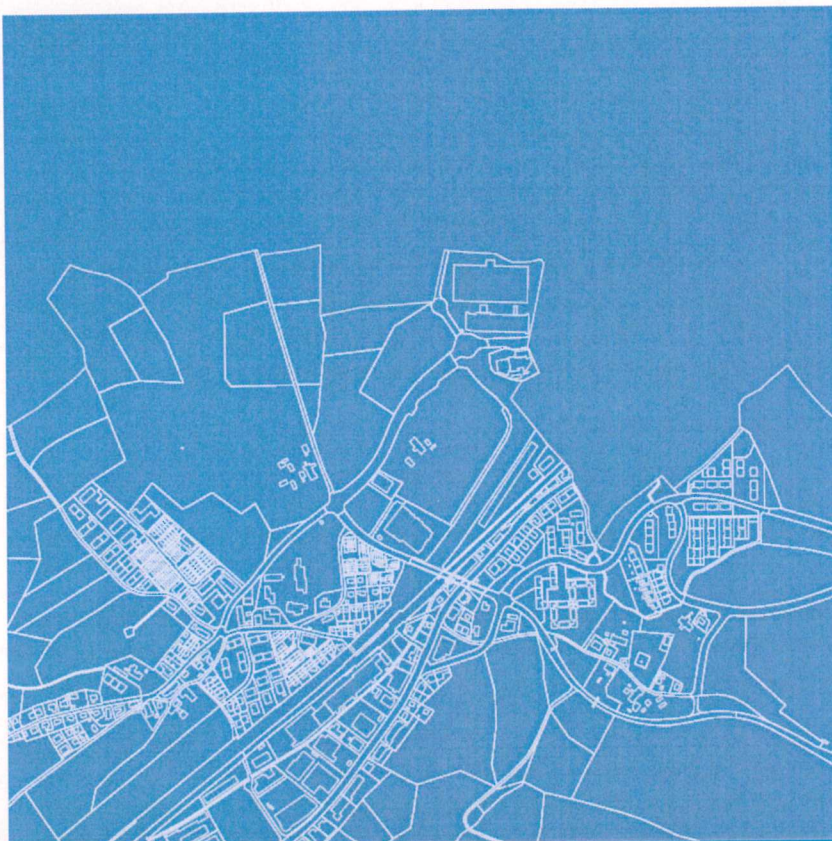




Genehmigung

Änderung der Überbauungsordnung

Juch/Hallmatt

Niederwangen; ZPP 7/3

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 3 BauG

Überbauungsvorschriften

22. September 2021

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Schemaschnitte I - VIII
(aufgehoben)

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
 - Wettbewerbsresultat
- EINS EINS SIEBEN

Köniz,

Der Gemeindeplaner

23. Sep. 2021

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Christoph Kupper, Projektleiter (Verfasser)
Beat Amsler, Sachbearbeiter

Datei

koeniz 3.4.2.7 / 2.10 / 490143

Version

09. September 2021

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Die Überbauungsplanung Juch-Hallmatt bezweckt die geordnete, etappenweise Erschliessung und Bebauung für ein branchenmässig breites und grössenmässig erhebliches Nutzungsspektrum unter Berücksichtigung

- der übergeordneten Zielsetzungen der regionalen Richtplanung
- der Zielsetzungen und Festlegungen der Ortsplanung Köniz (insbesondere Zentrumsplanung Wangenbrüggli)
- der beschränkten Belastbarkeiten der Umwelt und des angrenzenden Verkehrssystems.

Art. 2

Stellung zum Übergeordneten Recht

¹ Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Köniz.

² Für Bauten und Anlagen innerhalb der Baulinien nach Nationalstrassengesetz (z.B. Lärmschutzwände) bleibt die Genehmigung der hierfür zuständigen Behörden vorbehalten.

Art. 3

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung bezieht sich auf das im Überbauungsplan resp. im Ver- und Entsorgungsplan mit einem Perimeter bezeichneten Gebiet.

Art. 4

Referenzplanungen

Für übergeordnete planerische Zusammenhänge sind zu konsultieren:

- das Entwicklungsleitbild „Juch-Rehhag-Wangenmatt“ (vom August 1996)
- für das Gesamt-Verkehrskontingent und Belange der Lärm- und Luftbelastung der Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe (vom Dezember 1999)
- für Vorhaben an der Gemeindegrenze die entsprechenden Planungen/Projekte der Stadt Bern.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan und im Ver- und Entsorgungsplan ~~und in den Schema-~~
~~schnitten~~ sind verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1 bis 11
- b) die Baulinien und Höhenkoten für Voll- und Attikageschosse
- c) die privaten Grünflächen resp. -streifen
- d) die Revitalisierungsbereiche des Moos- und des Stadtbachs

e) die Linienführung respektive Abmessung der Detailerschliessungsstrassen, Zweiradverbindungen, Fusswege, Haus- und Notzufahrten, Anlieferungs-, Vorplatz- und Parkierbereiche

f) der Bereich für Terrainanpassungen westlich von ~~Baufeld~~ **Baubereich 8**

g) die Ver- und Entsorgungsanlagen.

² Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung wird gleichzeitig die im Überbauungsplan dargestellte Änderung der Grundordnung vorgenommen.

Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung

¹ Grundsätzlich zugelassen sind:

- Arbeitsnutzungen industriell-gewerblicher Art
- Dienstleistungsnutzungen (Büros, Schulung)
- Fachmärkte, Verkaufs- und Ausstellungsräume
- Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen der Intensiverholung
- Hotel und Motelbetriebe
- die zur Versorgung der Beschäftigten oder zur Animation der Kunden dienlichen Einrichtungen (Kantinen, Kioske, Kleinläden, Snack-Bar, Cafeterias, Bancomat ...)

² In Attikas ist ferner Wohnen zugelassen - für standortgebundenes Personal zudem auch an anderen wohnhygienisch dafür geeigneten Orten.

³ Ausgeschlossen sind:

- Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Geschäfte mit Gütern und Lebensmitteln des täglichen Bedarfs
- Branchen und Betriebe, die eine Kern- und Zentrumsfunktion ausüben (wie z.B. Drogerie, Papaterie, Blumen, eigenständige Restaurants usw.).

Art. 7

Mass der Nutzung

¹ Die ~~Bruttogeschossflächen~~ **Hauptnutzfläche** von Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen sind im Rahmen der Bestimmungen in Abs. 4 und 5 frei.

² Die Anteile für inner- und ausserhalb von Gebäuden gelegenen Flächen für Verkaufs- und Freizeitnutzungen betragen:

Baufeld Baubereich Nr.	Parzellen (ohne Bach- parzellen)	Anteil m² (BGF HNF) Verkauf / Freizeit
1 + 2	849, 9182, 9183	5'800
Teil von 4	1842	400
3, Teil von 4, 5 bis 7	850, 10733, 10638, 10639, 10640	9'700
9 + 10	857	8'300
11	7930	800
	Total maximal	25'000

³ Die massgebliche Fläche von Verkaufs- und Freizeitnutzungen richtet sich grundsätzlich nach Art. 24 BauV.

Verkaufs- und Freizeitnutzungen mit einem (bezogen auf die für den Wirkungsbereich und die genannte Nutzungsart) unterdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen werden lediglich zur Hälfte angerechnet.

⁴ Nutzungsmix respektive -intensität sind gesamthaft und pro Grundeigentümer/in so zu konzipieren und zu steuern, dass die Grössenordnung des massgeblichen Rahmen-Verkehrskontingents eingehalten wird.

⁵ Der prozentuale Anteil der in Abs. 2 erwähnten Parzellen am zulässigen Verkehrskontingent ist (vorbehältlich allfälliger Nutzungsübertragungen) analog dem jeweiligen prozentualen Anteil an der Verkaufs- und Freizeitnutzung.

⁶ Für den Baubereich 5+7 sind < 2'000 Fahrten DTV zulässig.

Art. 8

Anordnung der Nutzung, Nutzungsübertrag

¹ Arbeitsplatzintensive Nutzungen sind möglichst in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, kundenintensive Nutzungen möglichst nahe zu übergeordneten Anschlüssen anzuordnen.

² Nutzungsübertragungen sind innerhalb des Wirkungsbereichs unter angrenzenden und nicht angrenzenden Grundstücken zulässig. Sie sind dem Bauinspektorat schriftlich mitzuteilen. Die Dienstbarkeit zur Nutzungsübertragung muss vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt sein.

³ In **Baufeld Baubereich 8** sind lediglich zugelassen:

- gewerblich-industrielle Produktions-, Reparatur- und Lagerräume
- Transportbetriebe mit den nötigen Abstellflächen und Einrichtungen für den Güterumschlag
- Garagenbetriebe, Tankstelle
- Büros (back-offices), welche den vorstehenden Nutzungen zugeordnet sind sowie Wohnen für standortgebundenes Personal.

Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich dient für Terrainanpassungen im Zusammenhang mit **Baufeld Baubereich 8** und/oder Lehmbau.

Art. 9

Verkehrs- und Nutzungskontrolle

¹ Zu Baugesuchen, die eine verkehrserhebliche Nutzung oder eine entsprechende Nutzungsänderung beinhalten, ist ein Verkehrsnachweis vorzulegen mit Angabe der resultierenden Fahrtenzahl von Beschäftigten und Kund/innen pro Tag.

² Die Gemeinde führt einen Nutzungskataster analog Art. 95 BauV über die bereits altrechtlich und neu beanspruchten Nutzungen und die daraus resultierende Verkehrserzeugung gemäss Verkehrsnachweis in Abs. 1.

³ An den Einfahrten zum Überbauungsplangebiet sind technische Einrichtungen zur Erfassung der Gesamtfahrtenzahl zu installieren.

⁴ Falls unter Berücksichtigung noch nicht konsumierter (Verkaufs- und Freizeit-) Nutzungen das zulässige Rahmen-Verkehrskontingent überschritten wird, sind durch die Baupolizeibehörde nach Absprache mit den Betreiber/innen der Parkierungsanlagen entweder Massnahmen zur Fahrten-Reduktion zu ergreifen und/

oder mit den Betreiber/innen und Grundeigentümer/innen Vorkehrungen im Hinblick auf nachfolgende Baubewilligungen festzulegen.

Art. 10

Abstellplätze

¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder richtet sich nach den übergeordneten Erlassen. Für vor dem 1. Juni 2000 bewilligte Abstellplätze gilt die Besitzstandsgarantie gem. Art. 3 BauG.

Art. 11

Lärmschutz

¹ In Baufeld **Baubereich** 8 gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

² In den übrigen **Baufeldern Baubereichen** gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

Art. 12

Ettappierung

¹ Die Reihenfolge der zu überbauenden **Baufelder Baubereiche** ist frei, sofern deren Erschliessung (inkl. öffentlicher Verkehrsmittel, vgl. Art. 30) rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.

² Umfasst ein Bauvorhaben (noch) nicht den ganzen Bereich eines **Baufelds Baubereichs**, so muss die rationelle Erschliessung und Nutzung des verbleibenden Teils gewahrt werden.

Bebauung/Gestaltung

Art. 13

Abgrenzung der **Baufelder Baubereiche**, Verbindungsbauten

¹ Die im Überbauungsplan eingetragenen **Baufelder Baubereiche** umreissen die zulässigen Bereiche zur Erstellung von Hochbauten und unterirdischen Bauten. Sie bestimmen die maximal möglichen Gebäudelängen und -tiefen für Vollgeschosse.

² Bei **Baufelder Baubereich** 2 dürfen überdeckte Untergeschosse und Rampen über die Baufeldabgrenzung bis zur March hinausragen, soweit dadurch die bestehende Zufahrt zu **Baufelder Baubereich** 4 nicht beeinträchtigt wird sowie Baumreihen entlang der Hauszufahrt H1, der Riedmoos- und Hallmattstrasse gewährleistet bleiben.

³ Die **Baufelder Baubereiche** 9 und 10 dürfen (sofern die Ver- und Entsorgung und Bachrevitalisierung nicht beeinträchtigt werden) gegenüber der Darstellung im Überbauungsplan bachseitig je um max. 15.00 m verbreitert respektive verschmälert werden.

Dazwischen sind jedoch ein Gebäudeabstand von minimal 20.00 m zu wahren und die Realisierung der im Überbauungsplan dargestellten Anlagen zu ermöglichen.

⁴ Verladerampen mit entsprechenden Vordächern sowie Erker dürfen die **Baufeld-Baubereich**abgrenzung um maximal 3.00 m überragen sofern diese nicht an eine Notzufahrt grenzen.

⁵ Unterirdische Verbindungsbauten zwischen **Baufeldern Baubereichen** dürfen die

Freihaltebereiche von Werkleitungen und die Funktionsfähigkeit von Grünflächen nicht beeinträchtigen.

Oberirdische Passerellen sind gestattet, sofern sie selber und auch im baulichen Kontext ästhetisch befriedigen sowie die Funktion der Grünflächen respektive der Bach-Revitalisierungsbereiche nicht beeinträchtigen.

Art. 14

Gebäudehöhe Gesamthöhe
(Höhenkote oberster Punkt
der Dachkonstruktion)/Atti-
ka/Dachaufbauten

¹ Die zulässigen Höhen für Vollgeschosse und Attikas sind im Überbauungsplan pro Baufeld Baubereich mit Höhenkoten über Meer festgelegt (Gesamthöhe, oberster Punkt der Dachkonstruktion). Diese dürfen von keinem Gebäudeteil ausser von technischen Einrichtungen, Liftaufbauten und dgl. überragt werden.

² Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe Gesamthöhe ist die Geschosszahl frei.

³ Die maximal mögliche Fläche des Attikas ergibt sich aus der allseitig um 5.0 m verringerten BaufeldBaubereichsfläche. Die Lage der Attikafassade ist grundsätzlich frei.

⁴ Dachaufbauten für technische Installationen sind kubisch zusammenzufassen und dürfen eine Höhe von max. 3.50 m ab (maximal zulässiger) Dachkote aufweisen. Sie sind nach Möglichkeit von den Dachrändern zurückzusetzen. Rauch- und Lüftungskamine dürfen die Dachkoten um das technisch notwendige Mass überragen.

Art. 15

Gestaltung / Dachform

¹ Bauten und Anlagen sind in die Umgebung einzupassen, pro Baufeld Baubereichs Einheits Einheit zu konzipieren und hinsichtlich Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Terrainveränderungen, Aussenräume, Erschliessung, Parkierung zu gestalten zwecks guter Gesamterscheinung.

² Die Dachform ist unter Beachtung von Abs. 1 grundsätzlich frei. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

³ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungs-Gestaltungsplan einzureichen. Baubewilligungen werden erst erteilt, wenn auch die Realisierung und der Unterhalt des Aussenraums (Grünstreifen, Grünflächen uam.) rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

⁴ Das Einreichen einer Bauvoranfrage wird ausdrücklich empfohlen.

Art. 16

Grünflächen

¹ Grünflächen dienen der räumlichen Strukturierung und dem ökologischen Gleichgewicht sowie zur Naherholung für die Bewohner/innen und Beschäftigten innerhalb des Überbauungsgebiets.

² Einfache Anlagen und Kleinbauten zur Einrichtung von Rastplätzen sowie naturgebundene Trampelpfade sind gestattet.

Grünflächen dürfen nicht versiegelt oder als Lagerplatz und dgl. genutzt werden.

Unterirdische Bauten sind vorbehaltlich Art. 13 Abs. 5 untersagt.

³ Es ist für eine möglichst Artenreiche Begrünung und Bestockung zu sorgen.

Grünstreifen mit Baumallee

Art. 17

Die privaten Grünstreifen mit Baumallee entlang der Detail-Erschliessungsstrassen sind mit Ausnahme der Zufahrten zu begrünen und im Abstand von ca. 12.00 m mit standortgerechten Alleeebäumen zu bepflanzen und von den Grundeigentümer/innen dauernd zu pflegen.

ErschliessungUnterteilung und
Ausgestaltung der
Erschliessungsanlagen**Art. 18**

¹ Die Überbauungsordnung gliedert nachstehend in

- a) Basis-Erschliessungsanlagen
- b) Detail-Erschliessungsanlagen
- c) Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Basis- und Detailerschliessung)
- d) Private Erschliessungsanlagen

² Die Realisierung sämtlicher öffentlicher Anlagen (Strassen, Wege, Leitungen) bedingt die Sicherstellung der Finanzierung, die vorgängige Ausarbeitung von spezifischen Bauprojekten sowie die entsprechenden Baubewilligungen.

Die Bachrevitalisierungen erfordern Wasserbaubewilligungen (gemäss WBG Art. 20, 30ff).

a) Basis-Erschliessungsanlagen**Art. 19**Hallmattstrasse, Option
Verlängerung Tramlinie

¹ Der Ausbau der Hallmattstrasse ist im entsprechenden Strassenplan des Kantons geregelt.

² Für eine allfällige Verlängerung der Tramlinie von Bümpliz ins Überbauungsplangebiet wird eine Option via Rehagstrasse - Detailerschliessungsstrasse - Planungsbereich P3 offengehalten.

Liegt zum Zeitpunkt des Baugesuchsverfahrens für diese Anlagen mindestens ein unter den beteiligten Stellen konsolidierter Bedürfnisnachweis für eine Tramverlängerung vor, ist im entsprechenden Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass diese möglich bleibt.

Art. 20

Planungsbereiche P1 - P3

¹ Planungsbereiche dienen zunächst zur Freihaltung und später zur Realisierung der nachstehenden Anlagen:

Im Planungsbereich P1 sind abgestimmt mit der Zentrumsplanung Wangenbrüggli (ZPP 7/2) die nötigen Anlagen (Rampe, Treppe, Lift) zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem Fussgängerniveau des ~~Baufelds~~ **Baubereichs** 1 zur Riedmoosbrücke und zu Passerelle zu erstellen.

² Der Planungsbereich P2 dient einer Fussweg- und Zweiradverbindung ~~vom Bereich der Hauszufahrt H 3~~ (die Autobahn- und Bahnlinie traversierend) bis zur Freiburgstrasse.

³ Im Planungsbereich 3 ist bei Bedarf eine separate Fussweg- und Zweiradverbindung zu erstellen von der Detailerschliessungs an die Hallmattstrasse.

⁴ Dimension und Ausführungsart der vorstehenden Planungsbereiche werden im Rahmen der Detailprojektierung bestimmt. Sofern nichts anderes festgelegt ist, bestimmt die Gemeinde den Zeitpunkt der Realisierung.

Im Planungsbereich P1 ist die vollständige Fussgänger Verbindung (d.h. eine Passerelle sowie Anlagen zur Überwindung der Höhendifferenz auf beiden Seiten) spätestens bei der Realisierung von zusätzlicher Verkaufs- Büro, Freizeit, Gewerbe oder Industrienutzung in einem der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1 bis 7 zu erstellen.

Art. 21

Revitalisierung des Moos- und Stadtbachs

1 Innerhalb der hierfür ausgeschiedenen Bereiche sind der Moosbach und der Stadtbach

- offen zu führen, naturnah zu gestalten und zu bestocken sowie
- öffentlich zugänglich zu halten (ausgenommen längs ~~Baufeld~~ **Baubereich** 11).

Einfache Erholungseinrichtungen (Bänke, Feuerstellen) sind zulässig.

Die Revitalisierung des Stadtbachs bedingt die Festlegung der Art der Lärmschutzmassnahmen entlang der A12.

² Entlang der Bäche ist in gebührendem Abstand ein 2.00 m breiter Weg anzulegen, welcher mindestens entlang dem Moosbach auch als Radweg benutzbar sein muss.

³ Die Gemeinde Köniz bestimmt Zeitpunkt und Umfang der in Abs. 1 und 2 genannten Arbeiten in Abhängigkeit der Überbauung und nach Konsultation der Grundeigentümer/innen.

⁴ Der Gewässerunterhalt obliegt (gemäss WBG) der Gemeinde. Die Bäche inklusive anstossende Revitalisierungs- respektive Grünbereiche bleiben im Privateigentum.

b) Detail-Erschliessungsanlagen

Art. 22

Detailerschliessungsstrassen

¹ Ab Hallmattstrasse erfolgt die öffentliche Erschliessung der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** über die im Überbauungsplan festgelegten Anschlüsse „Juch“ resp. „Hallmatt“- Diese dienen zudem als Trassen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

² Baubewilligungen in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** 5 bis 7 setzen grundsätzlich die vollständige Realisierung der Detailerschliessungsstrasse „Juch“ voraus.

Bei deren vollständiger Realisierung ist gleichzeitig der Anschluss an die Riedmoosstrasse so umzugestalten resp. neu zu signalisieren, dass (mit Ausnahme von Zweirädern) nur noch die Einfahrt aus Richtung Köniz offen ist.

Bei Verkehrssicherheits- und/oder Kapazitätsproblemen bei der unregelmässigen

Einmündung „Juch“ ist mit einer geeigneten Lösung Abhilfe zu schaffen (z.B. Lichtsignalanlage).

³ Baubewilligungen in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** 8 bis 10 setzen (vorbehältlich der Bewilligung provisorischer Anschlüsse) die Erstellung des Kreisel Hallmattstrasse/Autobahnanschluss und die Realisierung des Anschlusses «Hallmatt» voraus. Zudem ist mindestens eine dem Gemeingebrauch gewidmete Fusswegverbindung zur Rehagstrasse zu realisieren.

Art. 23

Zweiradverbindungen und Fusswege

¹ Auf der privaten Hauszufahrt H1 ist mit Inbetriebnahme der Detailerschliessungsstrasse „Juch“ eine öffentliche Zweiradverbindung zu markieren resp. zu erstellen.

² Spätestens bei vollständiger Realisierung der privaten Hauszufahrt H5 und/oder wenn die Überbauungsordnung „Planung Rehhag“ der Stadt Bern dies vorschreibt, ist (zusätzlich zur Fusswegverbindung gem. Art. 22 Abs. 3) eine dem Gemeingebrauch gewidmete Radwegverbindung mit Anschluss an die Rehhagstrasse zu erstellen.

³ Die im UeO-Plan eingetragenen Fusswege sind im Zusammenhang mit der Überbauung so zu realisieren, dass der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet ist und das Netz der übergeordneten Spazierwege baldmöglichst geschlossen werden kann.

c) Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen

Art. 24

Bestehende Werkleitungen

¹ Bestehende Werkleitungen sind in ihrem Bestand geschützt. Eine allfällige Verlegung, Überbauung oder ein Näherbau bedarf der ausdrücklichen Bewilligung der Werkbetreiberin.

² Das Prinzip der Ver- und Entsorgung ist verbindlich im Ver- und Entsorgungsplan festgelegt.

Nicht eingetragen sind Hydranten, deren Standort nach der Feuerschutz- und Wehrdienstgesetzgebung festgelegt werden müssen. Diese Hydranten sind den übrigen öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung bezüglich Erstellung, Zugänglichkeit, Eigentum und Bestand gleichgestellt.

³ Die Entwässerung der öffentlichen Kanalisation erfolgt im Mischsystem.

d) Private Erschliessungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen

Art. 25

Regenabwasser

Unverschmutztes Regenwasser ist wenn möglich grossflächig oder dezentral zu versickern. Erlaubt es die Dachform, sind die Dachflächen zur Retention von Regenwasser zu nutzen. Für Versickerungsanlagen ist ein hydrogeologisches Gutachten beizubringen.

Art. 26

Hauszufahrt

¹ Hauszufahrten gemäss Planeintrag dienen der Erschliessung von ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** sowie als Trasse von Werkleitungen und sind so auszuführen, dass sie von Lastenzügen befahren werden können.

² Die Hauszufahrt H1 dient zur Erschliessung der Nutzungen in den ~~Baufeldern~~ **Baubereichen** 1 und 2 sowie teilweise 4 (Parz. Nr. 1842).

Eine allfällige Intensivierung des Verkehrs über H1 steht unter dem Vorbehalt des Kapazitäts- und Umweltnachweises (bezogen auf die in der Umweltverträglichkeitsprüfung als zulässig festgelegte Gesamtbelastung der Riedmoosstrasse nach Vollausbau im Wirkungsbereich der UeO).

³ Die Hauszufahrten ~~H3 und H4~~ **sind ist** mindestens als Notzufahrten im Sinne von Art. 28 auszuführen.

Art. 27

Anlieferungs-, Vorplatz- und Parkierbereiche

¹ Anlieferungs-, Vorplatz- und Parkierbereiche dienen für die Anlieferung und Parkierung von Autos und Zweirädern sowie als Rampen zu Einstellhallen.

² Oberirdische Parkieranlagen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen/Materialien zu erstellen und mit Hochstämmern zu bepflanzen.

Art. 28

Notzufahrt

¹ Notzufahrten dienen (teilweise) als Leitungs-Trasse und sind für die Wehrdienste dauernd befahrbar zu halten. Sie dürfen nicht eingezäunt werden. Sie sind gleichzeitig mit der angrenzenden Überbauung als Ringweg oder mit Wendemöglichkeit für schwere Lastwagen zu realisieren.

² Unter Beachtung von Abs. 1 dürfen sie für die Erschliessung und Anlieferung der angrenzenden ~~Baufelder~~ **Baubereiche** mitbenutzt werden.

Weitere Bestimmungen

Art. 29

Grundsatz

¹ Durch die Gemeinde wird zeitgerecht ein Energiekonzept (insbesondere Grundsätze der Versorgung) in Auftrag gegeben.

Dieses wird gemeinsam mit den Grundeigentümer/innen erarbeitet und ist hernach bei Eingabe von Baugesuchen zu konsultieren.

² Wenn sich die Grundeigentümer resp. Bauherrschaften vertraglich verpflichten, alle Bauten (mit Ausnahme ~~Baufelder~~ **Baubereiche** 1, 4 und 11) nach dem jeweils gültigen Minergie-Standard zu erstellen, entfallen die Vorgaben im Energiekonzept.

³ Das Energiekonzept soll nachweisen, dass die Umweltbelastung haustechnischer Anlagen substanziell reduziert wird gegenüber einer konventionellen Bauweise und im Vergleich zur Kantonalen allgemeinen Energieverordnung.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass alle anfallende Abwärme soweit wie möglich innerhalb des Perimeters verwendet wird, wenn erforderlich durch einen Transport in ein Nachbargebäude.

Nutzenergie soll soweit wie möglich und sinnvoll durch einheimische Energieträger (Sonne, Holz oder Umweltwärme) gedeckt werden. Für die Deckung des restlichen Wärme-Energiebedarfs ist Erdgas zu verwenden, sofern nicht betriebs-

wirtschaftliche- oder Sicherheitsgründe dagegen sprechen.

Art. 30

Busverbindung

Wird das Bedürfnis von öffentlicher Seite oder den Grundeigentümer/innen nachgewiesen, ist eine (öffentliche) Busverbindung mit Haltestellen auf der Hallmatt- respektive Riedmoosstrasse in Betrieb zu nehmen.

Als Richtwert zum Bedürfnis-Nachweis dienen: Wenn nebst **Baufeld** **Baubereich** 1 und 2 über 200 Beschäftigte im Wirkungsbereich tätig sind und/oder entsprechend publikums- oder kundenintensive Nutzungen ansässig sind.

Art. 31

Infrastrukturverträge

Insbesondere zwecks Regelung der Kosten für die Erschliessungsanlagen sind zwischen den Grundeigentümer/innen und der Gemeinde Infrastrukturverträge abzuschliessen.

Diese sind Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligungen sowohl für die Erschliessungsanlagen selber als auch für Hochbauten.

Vorbehalten bleibt ein Verfahren im Sinne des Grundeigentümerbeitragsdekretes.

Art. 32

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV). **Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).**

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 18. Mai 2021

Publikation im Anzeiger von Bern vom 28. Juli 2021
Öffentliche Auflage vom 28. Juli bis 27. August 2021

Einspracheverhandlung am 16. und 20. September 2021
Erledigte Einsprachen -
Unerledigte Einsprachen 3
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. September 2021
Die Präsidentin Der Gemeindeschreiber

A. Buhner-Rut 

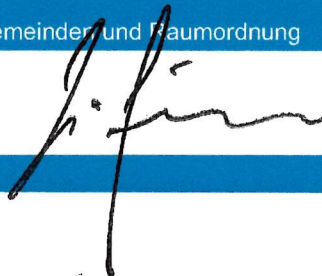
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz, Der Gemeindeschreiber

23.9.2021 

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

16. Feb. 2022





Überbauungsordnung Juch/Hallmatt
Niederwangen; ZPP 7/3

Schemaschnitte I - VIII

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Ver-und Entsorgungsplan
- Schemaschnitte I - VIII
- Überbauungsvorschriften

Maßstab	1:500/1'000	Format	105x90 cm
Datum	12. Februar 2003	Der Gemeindeplaner	<i>M. Huber</i>

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom 9.7.1997
2. Vorprüfung vom 17.3.2000
Publication im Anzeiger rund um Bern am 23.8 + 1.9.2000 ; 21. + 26.8.2002
1. Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 24.8.2000 bis 22.9.2000
2. Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 21. Juni bis 20. Juli 2002
Einspracheverhandlung am 15.12. / 20.12. / 21.12.2000 ; 28.8.2002 ; 25.9.2002
Erledigte Einsprachen 5
Un erledigte Einsprachen 2
Rechtsverwehungen --

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.4.2001 + 12.2.2003
Der Präsident Der Gemeindegemeinschaft

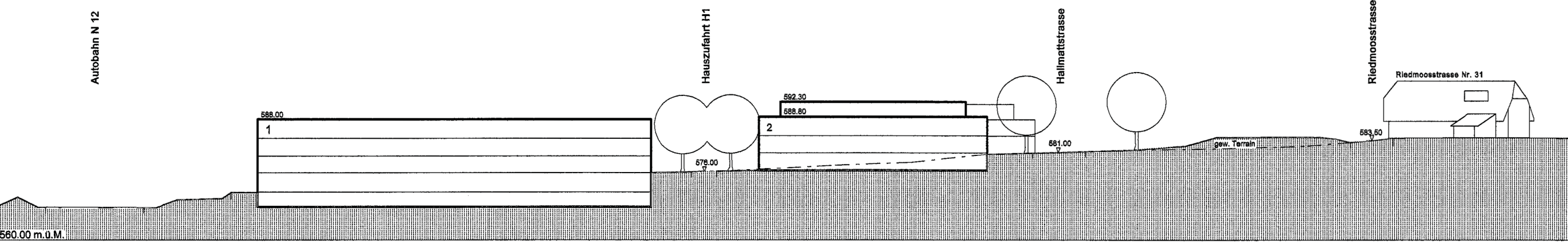
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Köniz, den 14. März 2003 Der Gemeindegemeinschaft

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Erläuterungen zu den Schemaschnitten

- Dargestellt ist das maximal mögliche Bauvolumen
- Die Anzahl der Geschosse und die Geschosshöhe sind nicht definiert dh. frei wählbar
- Untergeschosse sind in der Regel nicht dargestellt
- Die Baufelder Lehmabbau dienen nur als Hinweis
- Die eingezeichneten EG-Koten sind nicht verbindlich
- Das Längen-, Quer- und Normalprofil von Strassen und Wegen wird im Rahmen der entsprechenden Bauprojekte festgelegt. Die eingetragenen Linien und Koten dienen als Hinweis und sind nicht verbindlich.

Schnitt I





Planungsabteilung

Genehmigung

Überbauungsordnung Juch / Hallmatt Niederwangen; ZPP Nr. 7 / 3

mit Änderung vom 12. November 2009

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Ver- und Entsorgungsplan
- Schemaschnitte I - VIII
- Überbauungsvorschriften

Datum	12. Februar 2003	Der Gemeindeplaner	M. Lühmann
-------	------------------	--------------------	------------

Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom 9.7.1997
 2. Vorprüfung vom 17.3.2000
- Publikation im Anzeiger rund um Bern am 23.8. + 1.9.2000 ; 21. + 26.6.2002
1. Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 24.8.2000 bis 22.9.2000
 2. Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 21. Juni bis 20. Juli 2002
- Einspracheverhandlungen am 15.12. / 20.12. / 21.12.2000 ; 28.8.2002 ; 25.9.2002
- Erledigte Einsprachen 5
- Unerledigte Einsprachen 2
- Rechtsverwahrungen --

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.4.2001 + 12.2.2003

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Köniz, den 14. März 2003

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Allgemeines

- Art. 1 Planungszweck
- Art. 2 Stellung zum übergeordneten Recht
- Art. 3 Wirkungsbereich
- Art. 4 Referenzplanungen
- Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes

Nutzung

- Art. 6 Art der Nutzung
- Art. 7 Mass der Nutzung
- Art. 8 Anordnung der Nutzung, Nutzungsübertragung
- Art. 9 Verkehrs- und Nutzungskontrolle
- Art. 10 Abstellplätze
- Art. 11 Lärmschutz
- Art. 12 Etappierung

Bebauung / (Umgebungs) Gestaltung

- Art. 13 Abgrenzung der Baufelder, Verbindungsbauten
- Art. 14 Gebäudehöhe / Attika / Dachaufbauten
- Art. 15 Gestaltung / Dachform
- Art. 16 Grünflächen
- Art. 17 Grünstreifen mit Baumallee

Erschliessung

- Art. 18 Unterteilung und Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen
 - a) *Basis-Erschliessungsanlagen*
 - Art. 19 Hallmattstrasse
 - Art. 20 Planungsbereiche P1-P3
 - Art. 21 Revitalisierung des Moos- und Stadtbaches
 - b) *Detail-Erschliessungsanlagen*
 - Art. 22 Detailerschliessungsstrassen
 - Art. 23 Zweiradverbindungen und Fusswege
 - c) *Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen*
 - Art. 24 Ver- und Entsorgung
 - d) *Private Erschliessungs- und Ver- und Entsorgungsanlagen*
 - Art. 25 Regenabwasser
 - Art. 26 Hauszufahrten
 - Art. 27 Anlieferungs- Vorplatz- und Parkierbereiche
 - Art. 28 Notzufahrten

Weitere Bestimmungen

- Art. 29 Energiekonzept
- Art. 30 Busverbindung
- Art. 31 Infrastrukturverträge
- Art. 32 Inkrafttreten

Allgemeines

Art. 1 Planungszweck

1) Die Überbauungsplanung Juch-Hallmatt bezweckt die geordnete, etappenweise Erschliessung und Bebauung für ein branchenmässig breites und grössenmässig erhebliches Nutzungsspektrum unter Berücksichtigung

- der übergeordneten Zielsetzungen der regionalen Richtplanung
- der Zielsetzungen und Festlegungen der Ortsplanung Köniz (insbesondere Zentrumsplanung Wängenbrüggli)
- der beschränkten Belastbarkeiten der Umwelt und des angrenzenden Verkehrssystems.

Art. 2 Stellung zum übergeordneten Recht

1) Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt ist, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Köniz.

2) Für Bauten und Anlagen innerhalb der Baulinien nach Nationalstrassengesetz (z.B. Lärmschutzwände) bleibt die Genehmigung der hierfür zuständigen Behörden vorbehalten.

Art. 3 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung bezieht sich auf das im Überbauungsplan resp. im Ver- und Entsorgungsplan mit einem Perimeter bezeichneten Gebiet.

Art. 4 Referenzplanungen

Für übergeordnete planerische Zusammenhänge sind zu konsultieren:

- das Entwicklungsleitbild „Juch-Rehhag-Wangenmatt“ (vom August 96)
- für das Gesamt-Verkehrskontingent und Belange der Lärm- und Luftbelastung der Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe (vom Dezember 99)
- für Vorhaben an der Gemeindegrenze die entsprechenden Planungen / Projekte der Stadt Bern.

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans

1) Im Überbauungsplan, im Ver- und Entsorgungsplan und in den Schemaschnitten sind verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 11
- b) die Baulinien und Höhenkoten für Voll- und Attikageschosse
- c) die privaten Grünflächen resp. – streifen
- d) die Revitalisierungsbereiche des Moos- und des Stadtbachs
- e) die Linienführung respektive Abmessung der Detailerschliessungsstrassen, Zweiradverbindungen, Fusswege, Haus- und Notzufahrten, Anlieferungs-, Vorplatz- und Parkierbereiche
- f) der Bereich für Terrainanpassungen westlich von Baufeld 8
- g) die Ver- und Entsorgungsanlagen.

Änderung
Grundordnung

2) Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung wird gleichzeitig die im Überbauungsplan dargestellte Änderung der Grundordnung vorgenommen.

Nutzung

Zulässig

Art. 6 Art der Nutzung

1) Grundsätzlich zugelassen sind:

- Arbeitsnutzungen industriell- gewerblicher Art
- Dienstleistungsnutzungen (Büros, Schulung)
- Fachmärkte, Verkaufs- und Ausstellungsräume
- Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen der Intensiverholung
- Hotel und Motelbetriebe
- die zur Versorgung der Beschäftigten oder zur Animation der Kunden dienlichen Einrichtungen (Kantinen, Kioske, Kleinläden, Snack-Bars, Cafeterias, Bancomat ...)

2) In Attikas ist ferner Wohnen zugelassen - für standortgebundenes Personal zudem auch an anderen wohnhygienisch dafür geeigneten Orten.

Ausgeschlossen

3) Ausgeschlossen sind:

- Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Geschäfte mit Gütern und Lebensmitteln des täglichen Bedarfs
- Branchen und Betriebe, die eine Kern- und Zentrumsfunktion ausüben (wie z. B. Drogerie, Papeterie, Blumen, eigenständige Restaurants usw.).

Arbeits- und
Dienstleistungs-
nutzung

Art. 7 Mass der Nutzung

1) Die Bruttogeschossflächen von Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen sind im Rahmen der Bestimmungen in Abs. 4 und 5 frei.

Verkaufs-/ Freizeit-
Nutzung

2) Die Anteile für inner- und ausserhalb von Gebäuden gelegenen Flächen für Verkaufs- und Freizeitnutzungen betragen:

Baufeld Nr.	Parzellen (ohne Bachparzellen)	Anteil in m2 (BGF) Verkauf / Freizeit
1 + 2	849, 9182, 9183	5'800
Teil von 4	1842	400
3, Teil von 4, 5 bis 7	850	9'700
9 + 10	8037, 857	8'300
11	7930	800
	Total maximal	25'000

Anrechnung

3) Die massgebliche Fläche von Verkaufs- und Freizeitnutzungen richtet sich grundsätzlich nach Art. 24 BauV.

Verkaufs- und Freizeitnutzungen mit einem (bezogen auf die für den Wirkungsbereich und die genannte Nutzungsart) unterdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen, werden lediglich zur Hälfte angerechnet.

Nutzungsmix	4) Nutzungsmix respektive - Intensität sind gesamthaft und pro Grundeigentümer so zu konzipieren und zu steuern, dass die Grössenordnung des massgeblichen Rahmen-Verkehrskontingentes eingehalten wird.
Verkehrs-Anteil	5) Der prozentuale Anteil der in Abs. 2 erwähnten Parzellen am zulässigen Verkehrskontingent ist (vorbehältlich allfälliger Nutzungsübertragungen) analog dem jeweiligen prozentualen Anteil an der Verkaufs- und Freizeitnutzung.
Grundsätzliches	Art. 8 Anordnung der Nutzung, Nutzungsübertragung 1) Arbeitsplatzintensive Nutzungen sind möglichst in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, kundenintensive Nutzungen möglichst nahe zu übergeordneten Anschlüssen anzuordnen.
Nutzungsübertragung	2) Nutzungsübertragungen sind innerhalb des Wirkungsbereiches unter angrenzenden und nicht angrenzenden Grundstücken zulässig. Sie sind dem Bauinspektorat schriftlich mitzuteilen. Die Dienstbarkeit zur Nutzungsübertragung muss vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch angemeldet sein.
Baufeld 8	3) In Baufeld 8 sind lediglich zugelassen: - gewerblich-industrielle Produktions-, Reparatur- und Lagerräume - Transportbetriebe mit den nötigen Abstellflächen und Einrichtungen für den Güterumschlag - Garagebetriebe, Tankstelle - Büros (back-offices), welche den vorstehenden Nutzungen zugeordnet sind sowie Wohnen für standortgebundenes Personal.
Terrainanpassung	4) Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich dient für Terrainanpassungen im Zusammenhang mit Baufeld 8 und / oder Lehmabbau.
Verkehrsnachweis	Art. 9 Verkehrs- und Nutzungskontrolle 1) Zu Baugesuchen, die eine verkehrserhebliche Nutzung oder eine entsprechende Nutzungsänderung beinhalten, ist ein Verkehrsnachweis vorzulegen mit Angabe der resultierenden Fahrtenzahl von Beschäftigten und Kunden pro Tag.
Kataster	2) Die Gemeinde führt einen Nutzungskataster analog Art. 95 BauV über die bereits altrechtlich und neu beanspruchten Nutzungen und die daraus resultierende Verkehrserzeugung gemäss Verkehrsnachweis in Abs.1.
Kontrolle	3) An den Einfahrten zum Überbauungsplangebiet sind technische Einrichtungen zur Erfassung der Gesamtfahrtenzahl zu installieren.
Massnahmen	4) Falls unter Berücksichtigung noch nicht konsumierter (Verkaufs- und Freizeit-) Nutzungen das zulässige Rahmen-Verkehrskontingent überschritten wird, sind durch die Baupolizeibehörde nach Absprache mit den Betreibern der Parkieranlagen entweder Massnahmen zur Fahrten-Reduktion zu ergreifen und/oder mit den Betreibern und Grundeigentümern Vorkehrungen im Hinblick auf nachfolgende Baubewilligungen festzulegen.

Abstellplätze	Art. 10 Abstellplätze 1) Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder richtet sich nach den übergeordneten Erlassen. Für vor dem 1.6.2000 bewilligte Abstellplätze gilt die Besitzstandsgarantie gem. Art. 3 BauG.
Baufeld 8	Art. 11 Lärmschutz 1) In Baufeld 8 gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.
Übrige Baufelder	2) In den übrigen Baufeldern gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.
	Art. 12 Etappierung 1) Die Reihenfolge der zu überbauenden Baufelder ist frei, sofern deren Erschliessung (inkl. öffentlicher Verkehrsmittel, vgl. Art. 30) rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist 2) Umfasst ein Bauvorhaben (noch) nicht den ganzen Bereich eines Baufeldes, so muss die rationelle Erschliessung und Nutzung des verbleibenden Teiles gewahrt bleiben.

Bebauung / Gestaltung

Max. Ausdehnung	Art. 13 Abgrenzung der Baufelder, Verbindungsbauten 1) Die im Überbauungsplan eingetragenen Baufelder umreissen die zulässigen Bereiche zur Erstellung von Hochbauten und unterirdischen Bauten. Sie bestimmen die maximal möglichen Gebäudelängen und -tiefen für Vollgeschosse.
Baufeld 2	2) Bei Baufeld 2 dürfen überdeckte Untergeschosse und Rampen über die Baufeldabgrenzung bis zur March hinausragen, soweit dadurch die bestehende Zufahrt zu Baufeld 4 nicht beeinträchtigt wird sowie Baumreihen entlang der Hauszufahrt H1, der Riedmoos- und Hallmattstrasse gewährleistet bleiben.
Baufelder 9/10	3) Die Baufelder 9 und 10 dürfen (sofern die Ver- und Entsorgung und Bachrevitalisierung nicht beeinträchtigt werden) gegenüber der Darstellung im Überbauungsplan bachseitig je um max. 15m verbreitert respektive verschmälert werden. Dazwischen sind jedoch ein Gebäudeabstand von minimal 20m zu wahren und die Realisierung der im Überbauungsplan dargestellten Anlagen zu ermöglichen.
Auskragungen	4) Verladerampen mit entsprechenden Vordächern sowie Erker dürfen die Baufeldabgrenzung um maximal 3.00 m überragen sofern diese nicht an eine Notzufahrt grenzen.
Verbindungsbauten	5) Unterirdische Verbindungsbauten zwischen Baufeldern dürfen die Freihaltebereiche von Werkleitungen und die Funktionsfähigkeit von Grünflächen nicht beeinträchtigen. Oberirdische Passerellen sind gestattet, sofern sie selber und auch im baulichen Kontext ästhetisch befriedigen sowie die Funktion der Grün-

13. NOV. 2003

flächen respektive der Bach-Revitalisierungsbereiche nicht beeinträchtigen.

Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Gebäudehöhe

Art. 14 Gebäudehöhe / Attika / Dachaufbauten

1) Die zulässigen Höhen für Vollgeschosse und Attikas sind im Überbauungsplan pro Baufeld mit Höhenkoten über Meer festgelegt. Diese dürfen von keinem Gebäudeteil ausser von technischen Einrichtungen, Liftaufbauten und dgl. überragt werden.

Geschosszahl

2) Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ist die Geschosszahl frei.

Attika

3) Die maximal mögliche Fläche des Attikas ergibt sich aus der allseitig um 5 m verringerten Baufeldfläche. ~~Ist die gesamte Gebäudegrundfläche kleiner oder gleich gross wie die verringerte Baufeldfläche, so darf anstelle des Attikas ein weiteres Vollgeschoss erstellt werden.~~
Die Lage der Attikafassaden ist grundsätzlich frei.

Dachaufbauten

4) Dachaufbauten für technische Installationen sind kubisch zusammenzufassen und dürfen eine Höhe von max. 3.50 m ab (maximal zulässiger) Dachkote aufweisen. Sie sind nach Möglichkeit von den Dachrändern zurückzusetzen. Rauch- und Lüftungskamine dürfen die Dachkote um das technisch notwendige Mass überragen.

Erfordernis

Art. 15 Gestaltung / Dachform

1) Bauten und Anlagen sind in die Umgebung einzupassen, pro Baufeld als Einheit zu konzipieren und hinsichtlich Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Terrainveränderungen, Aussenräume, Erschliessung, Parkierung zu gestalten zwecks guter Gesamterscheinung.

Dachform-/Gestaltung

2) Die Dachform ist unter Beachtung von Abs. 1 grundsätzlich frei. Fläche und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

Gestaltungsplan

3) Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungs-Gestaltungsplan einzureichen. Baubewilligungen werden erst erteilt, wenn auch die Realisierung und der Unterhalt des Aussenraumes (Grünstreifen, Grünflächen uam.) rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Bauvoranfrage

4) Das Einreichen einer Bauvoranfrage wird ausdrücklich empfohlen.

Zweck

Art. 16 Grünflächen

1) Grünflächen dienen der räumlichen Strukturierung und dem ökologischen Gleichgewicht sowie zur Naherholung für die Bewohner und Beschäftigten innerhalb des Überbauungsgebiets.

Nutzung

2) Einfache Anlagen und Kleinbauten zur Einrichtung von Rastplätzen sowie naturgebundene Trampelpfade sind gestattet. Grünflächen dürfen nicht versiegelt oder als Lagerplatz und dgl. genutzt werden.
Unterirdische Bauten sind vorbehaltlich Art. 13 Abs.5 untersagt.

Bepflanzung

3) Es ist für eine möglichst artenreiche Begrünung und Bestockung zu sorgen.

Art. 17 Grünstreifen mit Baumallee

Die privaten Grünstreifen mit Baumallee entlang der Detail-Erschliessungsstrassen sind mit Ausnahme der Zufahrten zu begrünen und im Abstand von ca. 12 m mit standortgerechten Alleeebäumen zu bepflanzen und von den Grundeigentümern dauernd zu pflegen.

Erschliessung

Art. 18 Unterteilung und Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen
Öffentlich / Privat 1) Die Überbauungsordnung gliedert nachstehend in
a) Basis-Erschliessungsanlagen
b) Detail-Erschliessungsanlagen
c) Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Basis- und Detailerschliessung)
d) Private Erschliessungsanlagen.

Bauprojekte 2) Die Realisierung sämtlicher öffentlicher Anlagen (Strassen, Wege, Leitungen) bedingt die Sicherstellung der Finanzierung, die vorgängige Ausarbeitung von spezifischen Bauprojekten sowie die entsprechenden Baubewilligungen.
Die Bachrevitalisierungen erfordern Wasserbaubewilligungen (gemäss WBG Art. 20, 30ff).

a) Basis-Erschliessungsanlagen

Art. 19 Hallmattstrasse, Option Verlängerung Tramlinie
Hallmattstrasse 1) Der Ausbau der Hallmattstrasse ist im entsprechenden Strassenplan des Kantons geregelt.

Option Tramlinie 2) Für eine allfällige Verlängerung der Tramlinie von Bümpliz ins Überbauungsplangebiet wird eine Option via Rehlagstrasse ~~Hauszufahrt H5~~
- Detailerschliessungsstrasse - Planungsbereich P3 offengehalten.
Liegt zum Zeitpunkt des Baugesuchsverfahrens für diese Anlagen mindestens ein unter den beteiligten Stellen konsolidierter Bedürfnisnachweis für eine Tramverlängerung vor, ist im entsprechenden Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass diese möglich bleibt.

Art. 20 Planungsbereiche P1 - P3

1) Planungsbereiche dienen zunächst zur Freihaltung und später zur Realisierung der nachstehenden Anlagen:

Zweck P1 Im Planungsbereich P1 sind abgestimmt mit der Zentrumsplanung Wangenbruggli (ZPP 7/2) die nötigen Anlagen (Rampe, Treppe, Lift) zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem Fussgängerniveau des Baufelds 1 zur Riedmoosbrücke und zur Passerelle zu erstellen.

Zweck P2 2) Der Planungsbereich P 2 dient einer Fussweg- und Zweiradverbindung vom Bereich der Hauszufahrt H 3 (die Autobahn- und Bahnanlagen traversierend) bis zur Freiburgstrasse.

Zweck P3	3) Im Planungsbereich P 3 ist bei Bedarf eine separate Fussweg- und Zweiradverbindung zu erstellen von der Detailerschliessungs- an die Hallmattstrasse.
Erstellung	4) Dimensionen und Ausführungsart der vorstehenden Planungsbereiche werden im Rahmen der Detailprojektierung bestimmt. Sofern nichts anderes festgelegt ist, bestimmt die Gemeinde den Zeitpunkt der Realisierung. Im Planungsbereich P1 ist die vollständige Fussgänger Verbindung (d.h. eine Passerelle sowie Anlagen zur Überwindung der Höhendifferenz auf beiden Seiten) spätestens bei der Realisierung von zusätzlicher Verkaufs- Büro-, Freizeit-, Gewerbe- oder Industrienutzung in einem der Baufelder 1 bis 7 zu erstellen.
Revitalisierung	Art. 21 Revitalisierung des Moos- und Stadtbaches 1) Innerhalb der hiefür ausgeschiedenen Bereiche sind der Moosbach und der Stadtbach - offen zu führen, naturnah zu gestalten und zu bestocken sowie - öffentlich zugänglich zu halten (ausgenommen längs Baufeld 11). Einfache Erholungseinrichtungen (Bänke, Feuerstellen) sind zulässig. Die Revitalisierung des Stadtbaches bedingt die Festlegung der Art der Lärmschutzmassnahmen entlang der A12.
Wege	2) Entlang der Bäche ist in gebührendem Abstand ein 2m breiter Weg anzulegen, welcher mindestens entlang dem Moosbach auch als Radweg benutzbar sein muss.
Realisierung	3) Die Gemeinde Köniz bestimmt Zeitpunkt und Umfang der in Abs. 1 und 2 genannten Arbeiten in Abhängigkeit der Überbauung und nach Konsultation der Grundeigentümer.
Eigentum/Unterhalt	4) Der Gewässerunterhalt obliegt (gemäss WBG) der Gemeinde. Die Bäche inklusive anstossende Revitalisierungs- respektive Grünbereiche bleiben im Privateigentum.

b) Detail-Erschliessungsanlagen

Zweck	Art. 22 Detailerschliessungsstrassen 1) Ab Hallmattstrasse erfolgt die öffentliche Erschliessung der Baufelder über die im Überbauungsplan festgelegten Anschlüsse „Juch“ resp. „Hallmatt“. Diese dienen zudem als Trassen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.
Anschluss Juch	2) Baubewilligungen in den Baufeldern 5 bis 7, setzen grundsätzlich die vollständige Realisierung der Detailerschliessungsstrasse „Juch“ voraus. Bei deren vollständiger Realisierung ist gleichzeitig der Anschluss an die Riedmoosstrasse so umzugestalten resp. neu zu signalisieren, dass (mit Ausnahme von Zweirädern) nur noch die Einfahrt aus Richtung Köniz offen ist. Bei Verkehrssicherheits- und/oder Kapazitätsproblemen bei der ungeregelten Einmündung „Juch“ ist mit einer geeigneten Lösung Abhilfe zu schaffen (z.B. Lichtsignalanlage).

Anschluss Hallmatt	3) Baubewilligungen in den Baufeldern 8 bis 10 setzen (vorbehältlich der Bewilligung provisorischer Anschlüsse) die Erstellung des Kreisels Hallmattstrasse/Autobahnanschluss und die Realisierung des Anschlusses „Hallmatt“ voraus. Zudem ist mindestens eine dem Gemeingebrauch gewidmete Fusswegverbindung zur Rehhagstrasse zu realisieren.
Art. 23 Zweiradverbindungen und Fusswege	
Zweirad H1	1) Auf der privaten Hauszufahrt H1 ist mit Inbetriebnahme der Detailerschliessungsstrasse „Juch“ eine öffentliche Zweiradverbindung zu markieren resp. zu erstellen.
Zweirad H5	2) Spätestens bei vollständiger Realisierung der privaten Hauszufahrt H5 und/oder wenn die Überbauungsordnung „Planung Rehhag“ der Stadt Bern dies vorschreibt ist (zusätzlich zur Fusswegverbindung gem. Art. 22 Abs. 3) eine dem Gemeingebrauch gewidmete Radwegverbindung mit Anschluss an die Rehhagstrasse zu erstellen.
Fusswege	3) Die im UeO-Plan eingetragenen Fusswege sind im Zusammenhang mit der Überbauung so zu realisieren, dass der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet ist und das Netz der übergeordneten Spazierwege baldmöglichst geschlossen werden kann.

c) Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen

Art. 24 Ver- und Entsorgung	
Best. Werkleitungen	1) Bestehende Werkleitungen sind in ihrem Bestand geschützt. Eine allfällige Verlegung, Überbauung oder ein Näherbau bedarf der ausdrücklichen Bewilligung der Werkbetreiber.
Ver- und Entsorgung	2) Das Prinzip der Ver- und Entsorgung ist verbindlich im Ver- und Entsorgungsplan festgelegt. Nicht eingetragen sind Hydranten, deren Standort nach der Feuer- und Wehrdienstgesetzgebung festgelegt werden müssen. Diese Hydranten sind den übrigen öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung bezüglich Erstellung, Zugänglichkeit, Eigentum und Bestand gleichgestellt.
Entwässerung	3) Die Entwässerung der öffentlichen Kanalisation erfolgt im Mischsystem.

d) Private Erschliessungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen

Art. 25 Regenabwasser

Unverschmutztes Regenwasser ist wenn möglich grossflächig oder dezentral zu versickern. Erlaubt es die Dachform, sind die Dachflächen zur Retention von Regenwasser zu nutzen. Für Versickerungsanlagen ist ein hydrogeologisches Gutachten beizubringen.

Art. 26 Hauszufahrten

Zweck

1) Hauszufahrten gemäss Planeintrag dienen der Erschliessung von Baufeldern sowie als Trasse von Werkleitungen und sind so auszuführen, dass sie von Lastenzügen befahren werden können.

H1

2) Die Hauszufahrt H1 dient zur Erschliessung der Nutzungen in den Baufeldern 1 und 2 sowie teilweise 4 (Parz. Nr. 1842). Eine allfällige Intensivierung des Verkehrs über H1 steht unter dem Vorbehalt des Kapazitäts- und Umweltnachweises (bezogen auf die in der Umweltverträglichkeitsprüfung als zulässig festgelegte Gesamtbelastung der Riedmoosstrasse nach Vollausbau im Wirkungsbereich der UeO).

Nach der Realisierung der Detailerschliessungsstrasse „Juch“ ist über H1 (mit Ausnahme von Zweirädern) nur noch die Einfahrt aus Richtung Köniz gestattet und die Strasse gemäss Überbauungsplan umzugestalten bzw. zu signalisieren.

H3 / H4

3) Die Hauszufahrten H 3 und H 4 sind mindestens als Notzufahrten im Sinne von Art. 28 auszuführen.

~~H5~~

~~4) Die Hauszufahrt H5 dient zunächst zur Erschliessung des Baufeldes 9 und später zur Erschliessung des Rehhag-Areales. Die Lage der Hauszufahrt, die Art und Weise der Fuss- und Radwegverbindung, sowie der Anschluss der Notzufahrt werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Bei etappenweiser Realisierung muss eine Fortsetzung mit Anschluss an die Rehhagstrasse möglich bleiben.~~

Art. 27 Anlieferungs-, Vorplatz- und Parkierbereiche

1) Anlieferungs-, Vorplatz- und Parkierbereiche dienen für die Anlieferung und Parkierung von Autos und Zweirädern sowie als Rampen zu Einstellhallen.

Parkplätze

2) Oberirdische Parkieranlagen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen / Materialien zu erstellen und mit Hochstämmern zu bepflanzen.

Art. 28 Notzufahrten

Dauernde Freihaltung

1) Notzufahrten dienen (teilweise) als Leitungs-Trasse und sind für die Wehrdienste dauernd befahrbar zu halten. Sie dürfen nicht eingezäunt werden. Sie sind gleichzeitig mit der angrenzenden Überbauung als Ringweg oder mit Wendemöglichkeit für schwere Lastwagen zu realisieren.

Mitbenutzung

2) Unter Beachtung von Abs. 1 dürfen sie für die Erschliessung und Anlieferung der angrenzenden Baufelder mitbenutzt werden.

Weitere Bestimmungen

Grundsatz

Art. 29 Energiekonzept

1) Durch die Gemeinde wird zeitgerecht ein Energiekonzept (insbesondere Grundsätze der Versorgung) in Auftrag gegeben.

Dieses wird gemeinsam mit den Grundeigentümern erarbeitet und ist hernach bei Eingabe von Baugesuchen zu konsultieren.

2) Wenn sich die Grundeigentümer resp. Bauherrschaften vertraglich verpflichten, alle Bauten (mit Ausnahme Baufelder 1, 4 und 11) nach dem jeweils gültigen Minergie-Standard zu erstellen, entfallen die Vorgaben im Energiekonzept.

3) Das Energiekonzept soll nachweisen, dass die Umweltbelastung haustechnischer Anlagen substanziell reduziert wird gegenüber einer konventionellen Bauweise und im Vergleich zur Kantonalen Allg. Energieverordnung.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass alle anfallende Abwärme soweit wie möglich innerhalb des Perimeters verwendet wird, wenn erforderlich durch einen Transport in ein Nachbargebäude.

Nutzenergie soll soweit wie möglich und sinnvoll durch einheimische Energieträger (Sonne, Holz oder Umweltwärme) gedeckt werden.

Für die Deckung des restlichen Wärme-Energiebedarfes ist Erdgas zu verwenden, sofern nicht betriebswirtschaftliche- oder Sicherheitsgründe dagegen sprechen.

Art. 30 Busverbindung

Wird das Bedürfnis von öffentlicher Seite oder den Grundeigentümern nachgewiesen, ist eine (öffentliche) Busverbindung mit Haltestellen auf der Hallmatt- respektive Riedmoosstrasse in Betrieb zu nehmen.

Als Richtwert zum Bedürfnis-Nachweis dienen: Wenn nebst Baufeld 1 und 2 über 200 Beschäftigte im Wirkungsbereich tätig und/oder entsprechend publikums- oder kundenintensive Nutzungen ansässig sind.

Art. 31 Infrastrukturverträge

Insbesondere zwecks Regelung der Kosten für die Erschliessungsanlagen sind zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Infrastrukturverträge abzuschliessen.

Diese sind Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen sowohl für die Erschliessungsanlagen selber als auch für Hochbauten. Vorbehalten bleibt ein Verfahren im Sinne des Grundeigentümerbeitragsdekretes.

Art. 32 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).