

Planungsabteilung

ZPP Nr. 7/1 „Alter Ortskern Niederwangen“  
Richtlinie

Richt-Karte

Die Richtlinie beinhaltet:

- Richt-Karte
- Richt-Text
- Erläuterungsbericht

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Massstab 1:1'000 | Format 84 / 60 cm  |
| Datum            | Der Gemeindeplaner |

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 10.9.1997 bis 8.10.1997  
Vorprüfung vom 18.5.1998

Beschlossen durch den Gemeinderat am  
Namens des Gemeinderates  
Der Präsident Der Gemeindegemeinsamer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Köniz, den Der Gemeindegemeinsamer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Kreis Bern-Mittelland Der Vorsteher

Legende

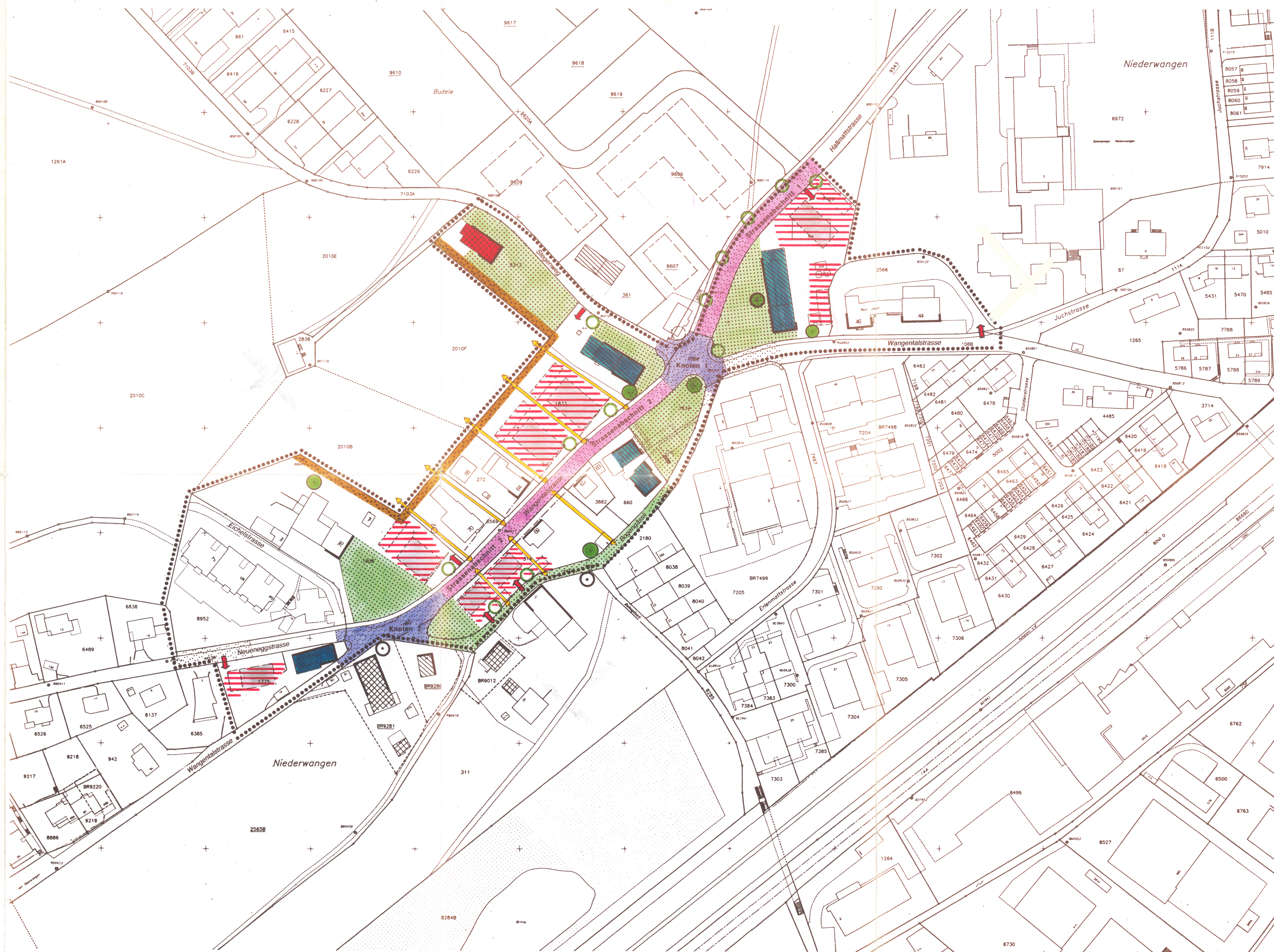
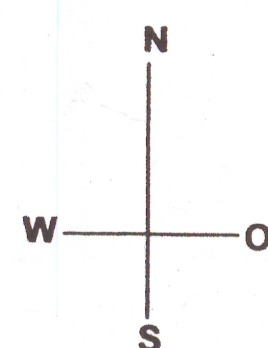
Bestehend, erhalten:

- Perimeter der ZPP Nr. 7/1
- Schützenswerte Bauten / erhaltenswerte Bauten (Art. 20 BR)
- Wichtige Gebäudeansicht
- Wichtige Durchblicke / Einblicke
- Wichtige Aussenräume / Strassenräume
- Geschützter Einzelbaum (Art. 22 BR) / wichtiger Einzelbaum

Ergänzen, verändern:

- Bereich für bauliche Ergänzungen
- Stellung der Bauten zum Strassenraum der Wangentalstrasse
- Standortbereiche neuer Hauptgebäude
- Standortbereiche der Abstellplätze für Fahrzeuge
- Zufahrtsbereiche für Fahrzeuge
- Gestaltung des Siedlungsrandes (Art. 29 BR)
- Standortbereich neuer Einzelbäume
- Gestaltung des Strassenraumes
  - Strassenabschnitt 1: Vermindern der Fahrbahnbreite (Baumzeile, Längsparkierung)
  - Strassenabschnitt 2: Vermindern der Fahrbahnbreite (Pforten, Bodenmarkierung)
  - Knoten 1: Umgestaltung (Belagerhöhung)
  - Knoten 2: Umgestaltung (verlegen Fussgängerquerung, neue Belagerhöhung)

Orientierung

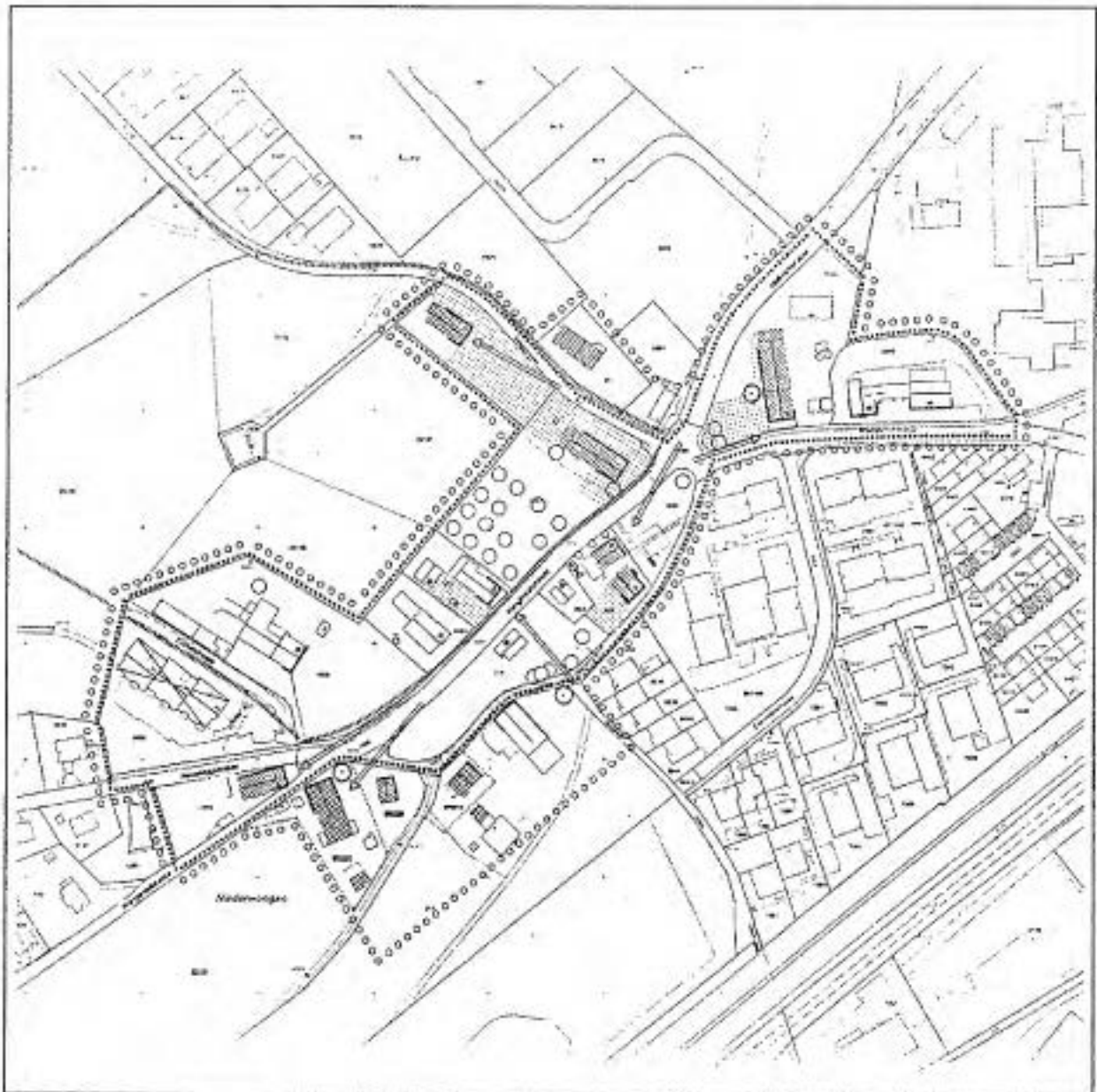




Einwohnergemeinde Köniz

**Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7/1  
„Alter Ortskern Niederwangen“**

~~Neue Vorschriften der ZPP und Richtlinien~~



Entwurf für die Vorprüfung

Januar 1998



*Planungsleitung:* Vinzenz Gerber, Raumplaner BSP, Hallerstrasse 58, 3012 Bern

*Fachberatung „Landschaft“:* Margrith Göldi Hofbauer, Landschaftsarchitektin HTL, Raumplanerin  
NDS HTL, c/o Naturaqua, Elisabethenstrasse 51, 3014 Bern

*Fachberatung „Siedlungsschutz“:* Siegfried Moeri, Architekturhistoriker lic. phil., dipl. Architekt ETH,  
Muesmattstrasse 34, 3012 Bern

*Fachberatung „Verkehr“:* Thomas Ledergerber, Bauingenieur ETH  
c/o ITEC Ingenieure AG, Laupenstrasse 45, 3008 Bern



## Inhaltsverzeichnis

---

|                                                                                                        |                                          | Seite |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|
| <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; text-align: center;"> <b>Erläuterungen</b> </div> | <b>1. Ausgangslage und Beurteilung</b>   | 2     |
|                                                                                                        | • Auftrag                                | 2     |
|                                                                                                        | • Planungssperimeter                     | 3     |
|                                                                                                        | • Siedlungsentwicklung                   | 3     |
|                                                                                                        | • Ortsbildschutz                         | 5     |
|                                                                                                        | • Bautenschutz                           | 5     |
|                                                                                                        | • Aussenraum                             | 6     |
|                                                                                                        | • Nutzungsart, Nutzungsmass              | 7     |
|                                                                                                        | • Verkehr                                | 7     |
|                                                                                                        | • Inventar-Karte                         | 10    |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <b>Nebenresultat</b> </div>  | <b>2. Richtlinien</b>                    | 13    |
|                                                                                                        | • Genehmigungsvermerke                   | 13    |
|                                                                                                        | • Aufgaben und Wirkung                   | 13    |
|                                                                                                        | • Richt-Text                             | 14    |
|                                                                                                        | • Richt-Karte                            | 16    |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <b>Hauptresultat</b> </div>  | <b>3. Vorschriften zur ZPP 7/1</b>       | 19    |
|                                                                                                        | • Genehmigungsvermerke                   | 19    |
|                                                                                                        | • Inhalte und Wirkung                    | 20    |
|                                                                                                        | • Neue ZPP-Vorschriften                  | 20    |
|                                                                                                        | • Alte ZPP-Vorschriften                  | 21    |
| <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; text-align: center;"> <b>Hinweise</b> </div>      | <b>4. Anhang</b>                         | 22    |
|                                                                                                        | • Hinweise zur baulichen Verdichtung     | 22    |
|                                                                                                        | • Hinweise zur Umgestaltung der Strassen | 24    |



## 1. Ausgangslage und Beurteilung

---

### Auftrag

*Die Vorschriften der ZPP Nr. 7/1 müssen den neuen Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes angepasst werden*

Die neue baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Köniz wurde am 1.1.1994 in Kraft gesetzt. Eine Teil des historischen Ortskern von Niederwangen ist darin einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugeordnet. In dieser Nutzungszone besteht eine weitergehende Planungspflicht: Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus (Art. 93 Baugesetz).

Im Zeitpunkt des Erlasses der neuen baurechtlichen Grundordnung von Köniz waren nach kantonalem Baugesetz zwei Arten der ZPP möglich, die sich vor allem beim Beschluss der Überbauungsordnung unterschieden (Beschluss der Überbauungsordnung durch den Gemeinderat oder durch die Einwohnergemeinde).

Für die ZPP Nr. 7/1 „Alter Ortskern Niederwangen“ wurde ein Beschluss der Überbauungsordnung durch die Einwohnergemeinde festgelegt.

Im Rahmen der Baugesetzänderung vom 22.3.1994 sind neue Vorschriften zur ZPP in Kraft getreten (Art. 92 ff Baugesetz):

- In den ZPP wird die Überbauungsordnung durch den Gemeinderat beschlossen.
- Die baurechtliche Grundordnung legt für die ZPP den Planungszweck, die Art der Nutzung, das Mass der Nutzung als Planungswert sowie die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume fest.
- Die baurechtliche Grundordnung kann als weitere Vorgabe für die Überbauungsordnung den Erlass einer Richtlinie vorsehen.

Die altrechtlichen Gemeindevorschriften müssen der neuen Regelung angepasst werden (Art. 150a Baugesetz).

Im Bereich der ZPP Nr. 7/1 „Alter Ortskern Niederwangen“ soll der gesetzliche Auftrag in zwei Planungsphasen erfüllt werden:

1. Ausgehend von Richtlinien werden die neuen Vorschriften zur ZPP erarbeitet (1997-1998).  
Die neuen ZPP-Vorschriften werden der Einwohnergemeinde zum Beschluss vorgelegt.  
Der Gemeinderat beschliesst die Richtlinien (1998).
2. Die beschlossenen und genehmigten ZPP-Vorschriften und Richtlinien bilden die Rahmenbedingungen für die zu erlassende Überbauungsordnung (ab 1998).

Der vorliegende Planungsbericht stellt die Entwürfe zur 1. Planungsphase dar.



## Planungssperimeter

*Dem Planungssperimeter kommt vor allem eine planungsrechtliche Bedeutung zu*

Die Abgrenzung der ZPP Nr. 7/1 ist im Zonenplan der Gemeinde festgelegt. Die ZPP umfasst nicht den gesamten historischen Ortskern. Wichtige Teile dieses Kerns (unterhalb des Bogengässlis) sind der Landwirtschaftsszone zugewiesen. Der gesamte historische Ortskern ist dem Ortsbildschutz unterstellt. Der Perimeter der ZPP begrenzt eine bestimmte Nutzungszone innerhalb des Ortskerns.

*Folgerung für die Planung*

⇒ Für die Beurteilung der Gegebenheiten ist der Perimeter des Ortsbildschutzgebietes wesentlicher als der Perimeter der ZPP Nr. 7/1.

## Siedlungsentwicklung

*Ein frühmittelalterliches Gräberfeld*

Das frühmittelalterliche Gräberfeld, das durch verschiedene Grabungen, vor allem aber beim Bau des Schiessstandes (1913) dokumentiert wurde, zeugt von einer frühen Besiedlung des Gebietes.

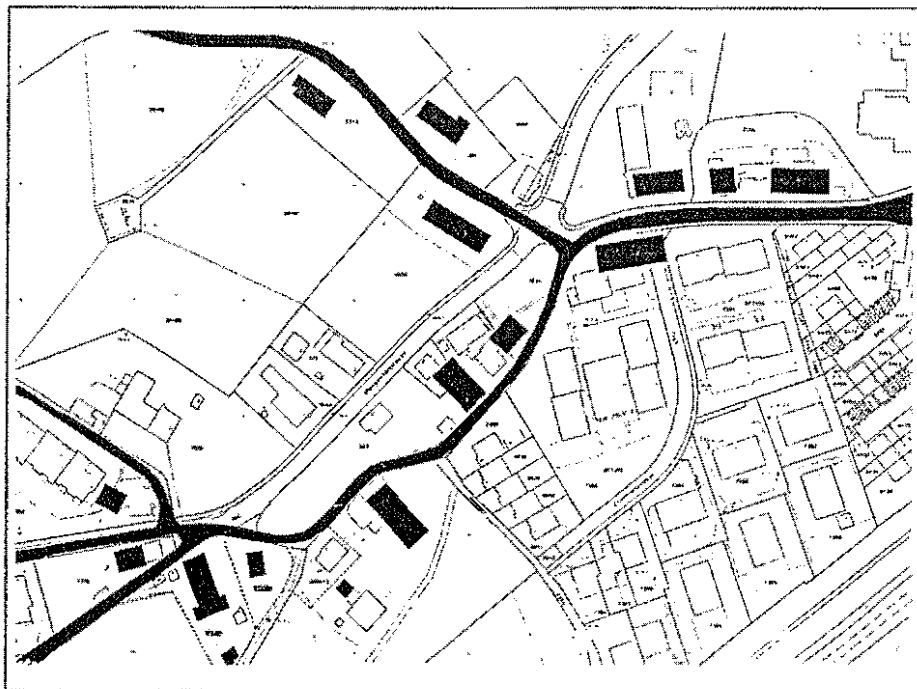
Der Bereich des Gräberfeldes ist der archäologischen Schutzzone zugeordnet (Art. 19 Baureglement).

*Siedlungsentwicklung seit dem 18. Jahrhundert*

Um 1800 bestand der Ortskern von Niederwangen aus acht oder neun Bauernhöfen mit den dazugehörigen Gebäuden wie Bauernhaus, Stöckli, Speicher, Remise und weiteren Nebenbauten. Von diesen Gebäuden sind etwa die Hälfte erhalten.

Die Bauernhöfe reihten sich um und zwischen zwei Verkehrsknoten auf, wobei der Weg von Bern nach Oberwangen und Neuenegg höchst wahrscheinlich über das Bogengässli führte.

Abbildung: Alter Ortskern um 1810 (mit Wegführung des 18. Jahrhunderts)

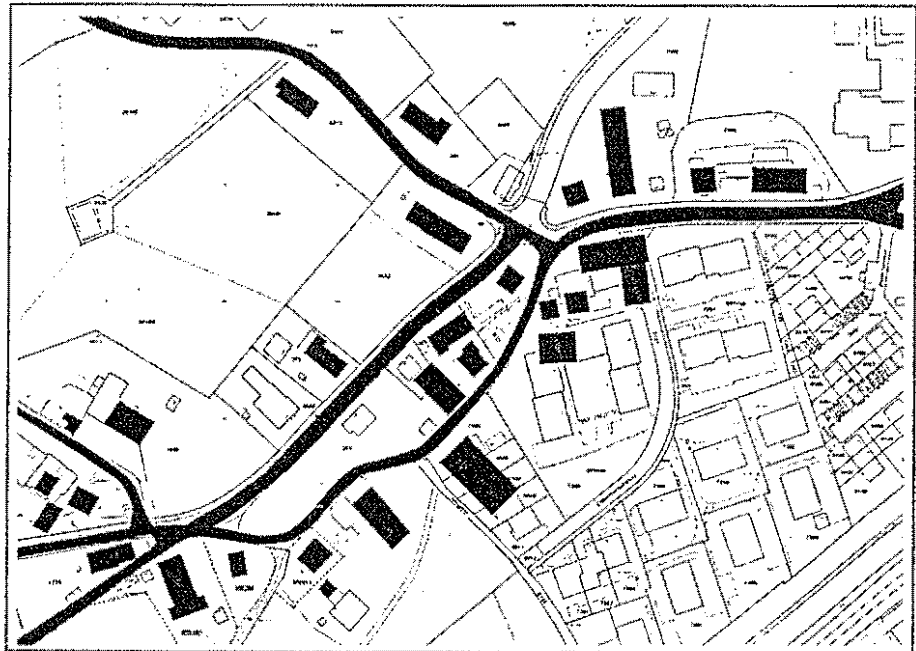




### *Erste Ortsumfahrung: Wangentalstrasse*

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde das Dorf durch den Ausbau der Wangentalstrasse erstmals umfahren.

Abbildung: Alter Ortskern um 1900 (mit der „Umfahrung Wangentalstrasse“)



### *Wenig Bautätigkeit im 19. Jahrhundert*

Der Untergang des alten Bernischen Stadtstaates und die folgenden wirtschaftlich eher unsicheren Jahrzehnte wirkten sich auch auf die bauliche Entwicklung aus. Während der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden wenig Neubauten.

Weder mit dem Bau der Staatsstrasse Bern-Freiburg (1834-1835), noch mit dem Bau der Bahnlinie nach 1850 wurden ökonomische Impulse ausgelöst.

### *Neue Wohnbauten um 1930*

Während der Zwischenkriegszeit 1918-1939 wurden erstmals unter dem Einfluss der städtischen Bauentwicklung einzelne kleinere Wohnhäuser für individuelles Wohnen erstellt (Wangentalstrasse Nrn. 65 und 69).

### *Erste Wohnüberbauung um 1950*

Ab 1945 dehnten sich die städtischen Wohnformen flächenförmig auch auf das Gebiet Niederwangen aus. Zwischen der Juchstrasse und der Wangentalstrasse entstanden die für die Nachkriegszeit typischen Wohnhäuser für einfache Verhältnisse.

### *Starke Bauentwicklung ab 1960*

Die starke Bauentwicklung mit städtischen Siedlungs- und Quartierformen (Überbauungen Staldenstrasse und Erlenmattstrasse), die den alten Ortskern bedrängen, setzte ab 1960 und nach dem Bau der Nationalstrasse ein.

### *Ziele der Ortsplanung*

Der Siedlungsraum von Niederwangen ist Teil der städtischen Agglomeration. Der Übergang des alten Ortskerns von der heutigen dörflich-bäuerlichen Struktur zu einem den neuen Bedürfnissen entsprechenden Ortskern soll harmonisch gestaltet werden.

### *Folgerung für die Planung*

⇒ Der Ortskern soll, der historischen Entwicklung folgend, weiterentwickelt werden.

Insbesondere soll der Strassenraum der Wangentalstrasse (ehemalige Ortskernumfahrung) als Siedlungsteil baulich ergänzt und aufgewertet werden.



## Ortsbildschutz

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ziele des Ortsbildschutzes</i> | <p>Die Ziele des Ortsbildschutzes sind in der baurechtlichen Grundordnung festgehalten (insbesondere in Art. 16 Baureglement).</p> <p>Allgemein wird verlangt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass die das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur zu erhalten und sinngemäss zu erneuern sei;</li> <li>• dass sich Neu- und Umbauten bezüglich ihrer Stellung, Volumen und Gestaltung in das Ortsbild einfügen haben.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Ortsbild „Niederwangen“</i>    | <p>Dem Ortsbild von Niederwangen kommt eine lokale Bedeutung zu. Die besonders wichtigen Ortsansichten werden durch die Baugruppe unterhalb des Bogengässlis geprägt (ausserhalb des Planungssperimeters). Das innere Ortsbild wird geprägt durch die Bebauung, wichtige Einzelbauten sowie den Aussen- und Strassenraum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Was ist typisch?</i>           | <p>Für die Bebauung typisch sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die offene Bauweise,</li> <li>• die geringe Dichte (Hofparzellen mit grossem Umland),</li> <li>• die zweigeschossige Bauweise,</li> <li>• die geneigten Dächer (Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- und Satteldach auf Hauptgebäuden),</li> <li>• die Stellung (senkrecht zur Falllinie des Hanges) und die Volumen (grössere Volumen mit mächtigen Dachräumen) der landwirtschaftlichen Hauptgebäude.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Grundsätzliche Frage.....</i>  | <p>Zur weiteren Entwicklung des alten Ortskerns stellt sich eine grundsätzliche Frage: Soll im Ortskern von Niederwangen die offene und lockere Bauweise beibehalten, oder aber eine dem städtischen Agglomerationsraum entsprechende dichtere (oder gar verdichtete) Bauweise vorgesehen werden?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>und grundsätzliche Antwort</i> | <p>Ausgehend von den allgemeinen Zielen des Ortsbildschutzes sollen die offene Bauweise, die geringe Dichte und das für die Bebauung Typische beibehalten und weiterentwickelt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Folgerung für die Planung</i>  | <p>⇒ Die gesamte ZPP Nr. 7/1 liegt innerhalb des Ortsbildschutzgebietes „Alter Ortskern Niederwangen“.</p> <p>Die Ziele des Ortsbildschutzes bestimmen massgebend die Nutzung und die Gestaltung des im verstädterten Agglomerationsraum gelegenen Ortskerns.</p> <p>⇒ Der „ländliche“ Charakter des Ortskerns soll beibehalten werden. Dem entsprechend ist eine lockere, durchlässige Überbauung mit geringer Dichte anzustreben.</p> <p>⇒ Neubauten müssen sich in das Ortsbild einfügen (Lage, Stellung, Volumetrie, Gestaltung). Dabei ist eine unserer Zeit entsprechende Formensprache zu wählen (zeitgemässe Architektur).</p> <p>⇒ Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig.</p> |

## Bautenschutz

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ein schützenswertes und fünf erhaltenwerte Gebäude</i> | <p>Im Planungssperimeter bestehen fünf erhaltenwerte Gebäude (19. bis 20. Jahrhundert) sowie ein schützenswertes Gebäude (Bauernhaus von 1718, Stegenweg 15).</p> <p>Diese Gebäude sind im Bauinventar der Gemeinde Köniz beschrieben und bewertet.</p> |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Den schützenswerten und erhaltenwerten Bauten kommt nicht nur eine kulturhistorische und architektonische Bedeutung zu. Sie sind auch für das Ortsbild und die lokale Identifikation der Wohnbevölkerung wichtig.

#### *Folgerung für die Planung*

- ⇒ Die schützenswerten und die erhaltenwerten Bauten sollen erhalten werden. Eine Umnutzung dieser Bauten wird im Interesse der Bestandessicherung unterstützt.
- ⇒ Bei Umnutzungen und Umbauten müssen die Bestimmungen zum Bautenschutz beachtet werden (insbesondere Artikel 20 Baureglement).

### **Aussenraum**

#### *Ein ländlich-bäuerlicher Aussenraum prägt das Ortsbild*

Das Ortsbild wird durch den Aussenraum wesentlich mitgeprägt. Im alten Ortskern von Niederwangen sind die Elemente der bäuerlich-ländlichen Aussenraumgestaltung noch vorherrschend und für das Ortsbild massgebend:

- Lockere Überbauung mit geringer Dichte (Bauten mit grossem Umland)
- Reste einer Hofstattbepflanzung, bäuerliche Ziergärten und Nutzgärten, den Bauernhäusern zugeordnete Bäume wie Linden, Nussbäume, Rosskastanien, Reste von Pflästerungen, Brunnen
- Geländeunterschiede als natürliche Böschungen gestaltet

Daneben sind aber auch bereits Elemente einer eher städtisch-verdichteten Aussenraumgestaltung vorhanden:

- Zwei überdeckte Tiefgaragen
- Vorplätze mit Hartbelägen

#### *Lockere Überbauung mit hohem Grünflächenanteil*

Die lockere Überbauung prägt den Aussenraum und ermöglicht Ein- und Ausblicke, welche gerade in dem am Hang gelegenen Ortskern besonders attraktiv und Teil der Siedlungsqualität sind. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2566 (Restaurant Löwen) weisen alle Parzellen einen hohen Grünflächenanteil auf.

#### *Relativ wenig Bäume, ein geschützter Baum*

Im dem bäuerlich-dörflich geprägten Ortskern bestehen verhältnismässig wenig hochstämmige Bäume. Innerhalb des Planungssperimeters ist ein einziger Baum (Rosskastanie) als schützenswert im kommunalen Schutzplan aufgeführt ist (geschützt im Sinne von Art. 22 Baureglement).

#### *Folgerung für die Planung*

- ⇒ Den Zielen des Ortsbildschutzes entsprechend soll die Aussenraumgestaltung dem „ländlichen Charakter“ des Ortskerns entsprechen.
- ⇒ Die lockere Bauweise, welche Durch- und Ausblicke ermöglicht, soll erhalten werden. Der Grünflächenanteil muss dem entsprechend hoch bleiben (Planungswert: 0,5).
- ⇒ Der Ortskern, insbesondere auch der Strassenraum, soll vermehrt mit hochstämmigen Bäumen durchgrünt werden.
- ⇒ Neubauten sind in das bestehende Terrain einzugliedern.
- ⇒ Abstellplätze für Fahrzeuge sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen.
- ⇒ Geländesprünge sind als Wiesenböschung oder Stützmauern zu gestalten (keine Löffelsteine oder Rasengitter)
- ⇒ Zufahrten und offen Abstellplätze für Fahrzeuge sowie andere Anlagen sind vornehmlich mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Kies etc.). Rasengitter sind zu vermeiden.



## Nutzungsart, Nutzungsmass

*Im Ortskern wird vor allem gewohnt*

Der historische Ortskern erfüllt, abgesehen vom Restaurant Löwen, keine Zentrumsaufgaben. Seit Frühjahr 1997 gibt es keinen Dorfladen mehr, der den täglichen Bedarf an Lebensmitteln sicherstellt. Im ursprünglich landwirtschaftlichen Ortskern besteht noch ein Landwirtschaftsbetrieb (Wangentalstrasse 76).

*Das Wangenbrüggli übernimmt Zentrumsaufgaben*

Das im Rahmen der Ortsplanung für den Raum Niederwangen vorgesehene Zentrumskonzept (Hauptzentrum = Wangenbrüggli; Nebenzentren = Niederwangen-Dorf und Niederwangen-Ried) wird durch neueste Studien<sup>1</sup> zur Zentrumsplanung Wangenbrüggli in Frage gestellt. Die für Niederwangen-Dorf wahrscheinlich tragfähige Verkaufsfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> kann sowohl in der Überbauung Stegenweg (1. Priorität), als auch im Ortskern realisiert werden.

*Folgerung für die Planung*

- ⇒ Dem alten Ortskern kommen kaum Zentrumsfunktionen zu. Die Bezeichnung als „Ortskern“ ist kulturhistorisch begründet.
- ⇒ Im alten Ortskern ist die Wohnnutzung vorherrschend. Eine gemischte Nutzung muss jedoch auch weiterhin möglich sein (Wohnen, Arbeiten, inkl. landwirtschaftliche Nutzung des noch bestehenden Landwirtschaftsbetriebes).
- ⇒ Lärmimmissionen und weitere Immissionen sind auf die Wohnnutzung auszurichten.

*Lockere und zweigeschossige Bauweise*

Für den Ortskern typisch ist eine lockere, zweigeschossige Bauweise. Diese Bauweise soll bei Neu- und Umbauten weitergeführt werden. Überlange Bauten (wie zum Beispiel Eichelstrasse 3-5) oder starke Verdichtungen (wie zum Beispiel Wangentalstrasse 63) sind untypisch und stören das Siedlungsmuster.

Das bestehende Nutzungsmass<sup>2</sup> beträgt im Minimum 0,11 (Parzelle Nr. 1833), im Maximum 0,54 (Parzelle Nr. 3882). Bei acht von zwölf Parzellen ist das bestehende Nutzungsmass kleiner als 0,4.

*Folgerung für die Planung*

- ⇒ Es gilt die zweigeschossige Bauweise, wobei das Erscheinungsbild der in der Bauklasse II möglichen Gebäudehöhe vorgehen soll.
- ⇒ Die Ausnützungsziffer soll eine lockere Bauweise mit oberirdischer Parkierung ermöglichen (Planungswert: 0,4)
- ⇒ Schützenswerte und erhaltenwerte Bauten können im Rahmen des bestehenden Volumens genutzt werden.

## Verkehr

*Eine Entlastung vom Durchgangsverkehr wäre wünschenswert*

Das Strassennetz im Ortskern wird neben dem Ziel- und Quellverkehr vor allem durch den Durchgangsverkehr Richtung Oberwangen und Neuenegg belastet.

Die massgebenden Ziele und Massnahmen der Verkehrsplanung sind im kommunalen Richtplan Verkehr festgelegt worden.

Unter anderem sieht der Richtplan eine Unterbindung des Durchgangsverkehrs Richtung Oberwangen vor.

<sup>1</sup> Hornung D. ; Zentrum Wangenbrüggli: Versorgung mit zentralen Diensten; Bern 1996

<sup>2</sup> Angenäherter, aufgrund der Vermessungspläne berechneter Wert der Ausnützungsziffer



Mit dieser Unterbindung könnte eine für den Ortskern wesentliche Verminderung des Durchgangsverkehrs erreicht werden.

Innerhalb des Ortskerns besteht ein gemischter Verkehr auf demselben Strassenquerschnitt (Motorfahrzeuge und Velos; auf dem Stegenweg und dem Bogengässli zudem auch Fussgänger).

Entlang der Hauptverbindungsstrassen führt hangseitig ein durchgehendes Trottoir, das entlang der Neueneggstrasse ergänzt werden kann.

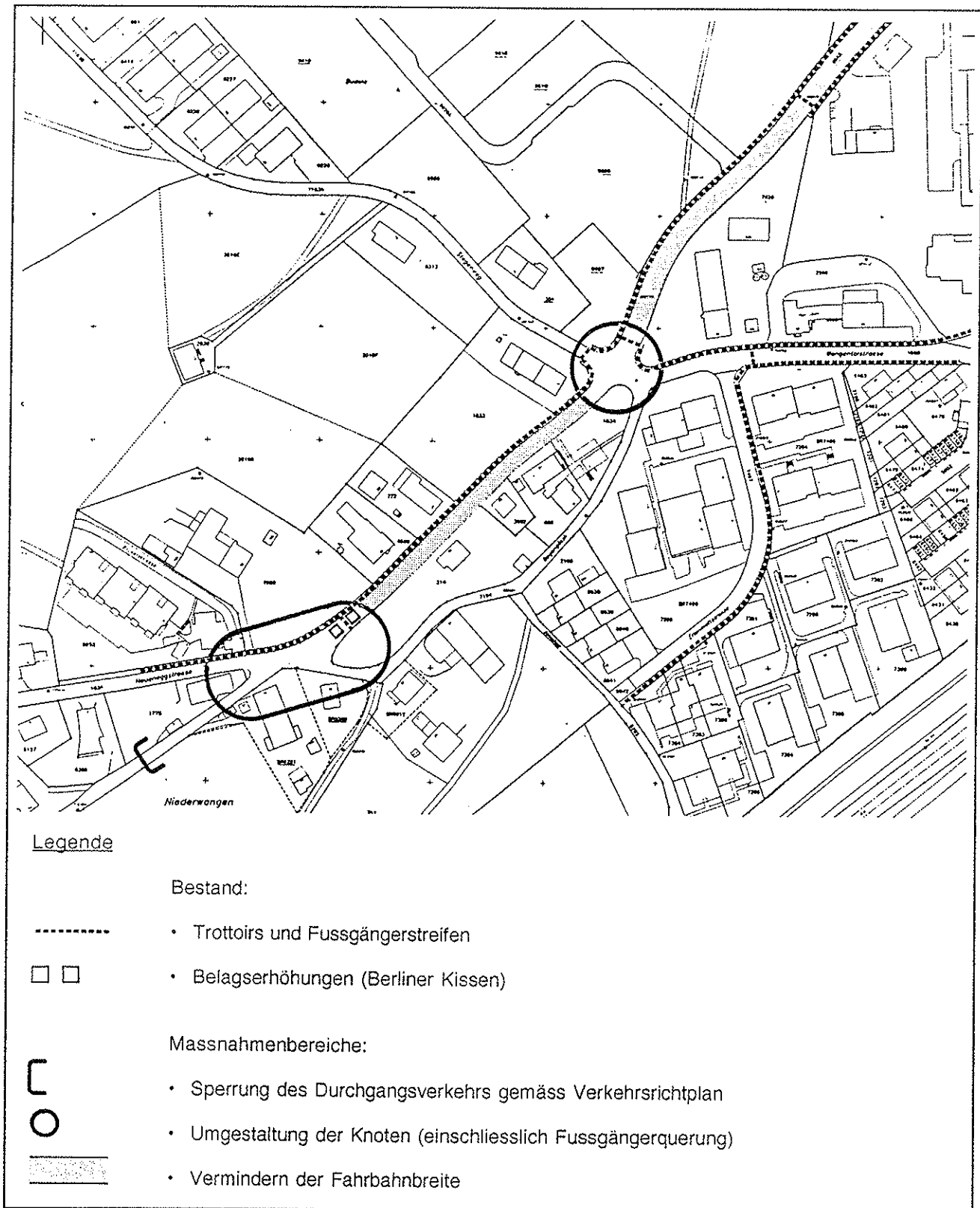
Die Fahrgeschwindigkeit des Durchfahrtsverkehrs ist allgemein überhöht.

#### *Folgerung für die Planung*

- ⇒ Die im Verkehrsrichtplan vorgesehene Sperrung des Durchfahrtsverkehrs nach Oberwangen ist bei der vorherrschenden Wohnnutzung im Ortskern erwünscht.
- ⇒ Im Interesse der Verkehrssicherheit und verminderter Verkehrsimmissionen ist im Ortskern eine Verkehrsberuhigung vorzusehen (Reduktion der zulässigen Fahrgeschwindigkeit, z.B. Tempo 40). Hierzu ist eine Umgestaltung des Strassenetzes mit baulichen Massnahmen notwendig. Die folgenden Massnahmen werden vorgeschlagen:
  - Belagserhöhungen auf das Niveau der Trottoirs im Bereich des Strassenknotens Hallmattstrasse / Wangentalstrasse / Stegenweg
  - Fussgängerquerung mit Belagserhöhung auf das Niveau des Trottoirs im Bereich des Strassenknotens Wangentalstrasse / Bogengässli / Neueneggstrasse (aufheben der bestehenden Fussgängerquerung und der „Berliner-Kissen“); geringfügige Umgestaltung des Knotens
  - Verminderung der Fahrbahnbreite auf der Hallmattstrasse im Bereich zwischen dem Kreiselpark Riedmoosstrasse und dem Knoten Wangentalstrasse / Stegenweg (mittels einseitiger Baumzeile)
  - Vermindern der Fahrbahnbreite auf der Wangentalstrasse zwischen den beiden Strassenknoten (mittels Markierung und Pfosten)
- ⇒ Entlang der Hallmattstrasse soll eine Längsparkierung ermöglicht werden (zusätzliche Abstellplätze bei Veranstaltungen im Bereich des Schulhauses und des vorgesehenen kirchlichen Zentrums).



Abbildung: Gegebenheiten und Folgerungen



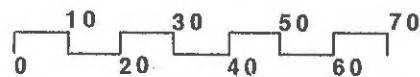


## Inventar-Karte

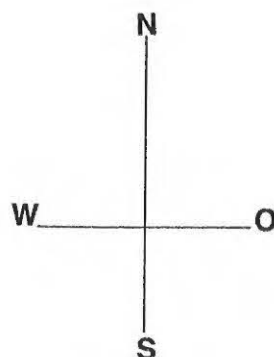
### Legende:

|                                                                                     |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|    | Perimeter der ZPP Nr. 7/1                                       |
|    | Perimeter des Ortsbildschutzgebietes (Art. 16 Baureglement)     |
|    | Perimeter der archäologischen Schutzzone (Art. 19 Baureglement) |
|    | Schützenswerte Bauten (Art. 20 Baureglement)                    |
|    | Erhaltenswerte Bauten (Art. 20 Baureglement)                    |
|    | Richtung der Hauptfirst                                         |
|    | Wichtige Fassadenansicht                                        |
|    | Wichtige Ansichtsbereiche                                       |
|  | Störende Bauten                                                 |
|  | Wichtiger Grünbereich / Aussenraum                              |
|  | Typische Vorgärten                                              |
|  | Wichtiger Strassenraum                                          |
|  | Schützenswerte Einzelbäume (Art. 22 Baureglement)               |
|  | Weitere Einzelbäume                                             |

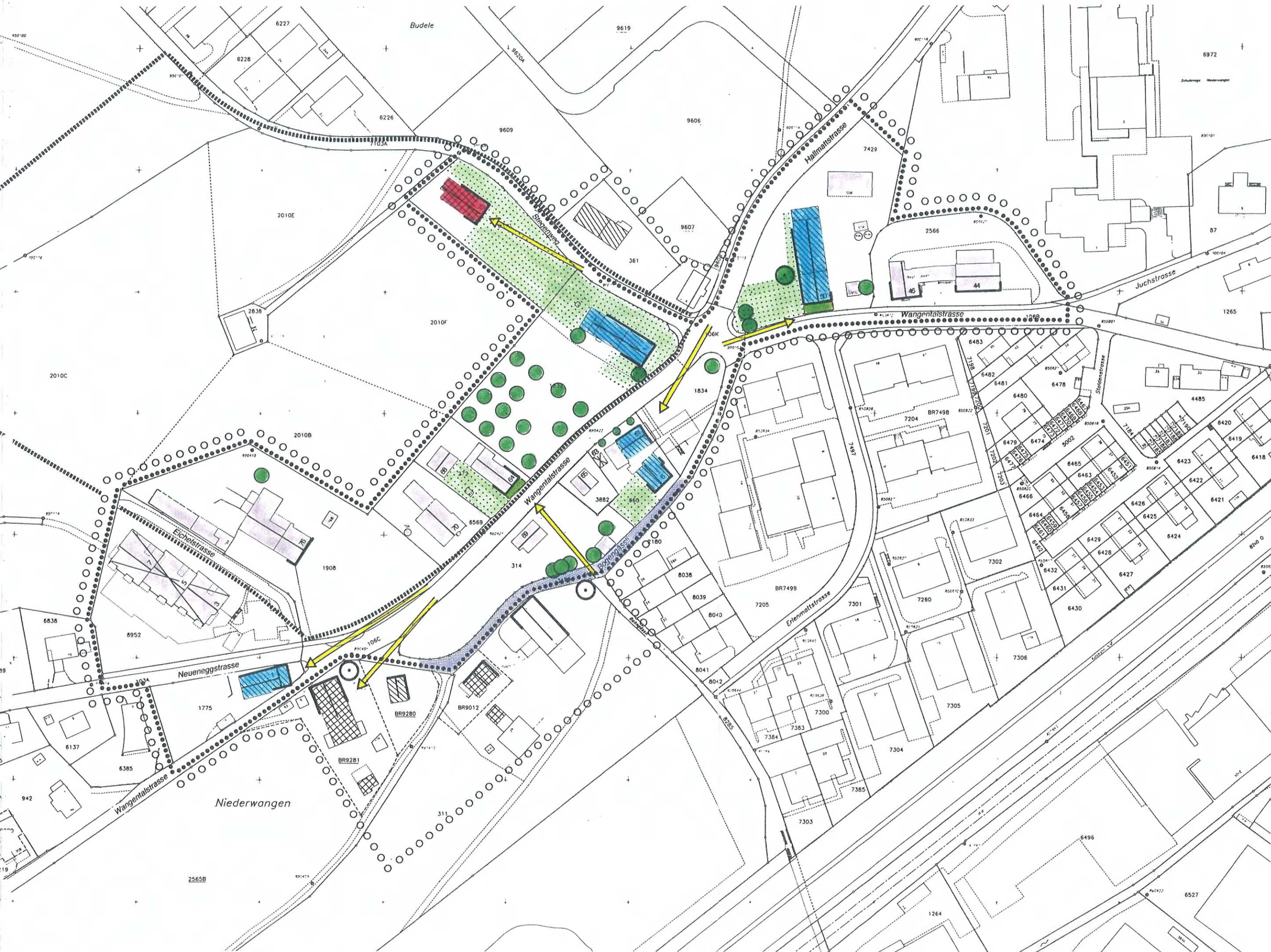
### Massstab



### Orientierung









## 2. Richtlinien

---

### Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 10.9.1997 bis 8.10.1997  
Vorprüfung vom

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
des Kantons Bern

Bern,

Der Kreisvorsteher:

### Aufgaben und Wirkung

#### *Drei Aufgaben*

Die Richtlinien, die aus dem Richt-Text und der Richt-Karte bestehen, bilden die konzeptionelle Grundlage für:

- die Inhalte der neuen ZPP-Vorschriften
- die noch zu erarbeitende Überbauungsordnung (Art. 92 Abs. 2 Baugesetz)
- die Beurteilung einzelner Bauvorhaben, die vor dem Erlass der Überbauungsordnung bewilligt werden (Art. 93 Abs. 1 Lit. a Baugesetz)

#### *Behördenverbindliche Wirkung*

Mit dem Beschluss durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton kommt den Richtlinien eine behördenverbindliche Wirkung zu

## Richt-Text

### *Ortsbildschutz*

- Die gesamte ZPP Nr. 7/1 liegt innerhalb des Ortsbildschutzgebietes „Alter Ortskern Niederwangen“. Die Ziele des Ortsbildschutzes bestimmen massgebend die Nutzung und die Gestaltung des im verstärkten Agglomerationsraum gelegenen Ortskerns.
- Der „ländliche“ Charakter des Ortskerns soll beibehalten werden. Dem entsprechend wird eine lockere, durchlässige Überbauung mit geringer Dichte angestrebt.
- Neubauten müssen sich in das Ortsbild eingliedern (Lage, Stellung, Volumetrie, Gestaltung). Dabei ist eine unserer Zeit entsprechende Formensprache zu wählen (zeitgemässe Architektur).
- Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig.

### *Bautenschutz*

- Die schützenswerten und die erhaltenswerten Bauten sollen erhalten werden. Eine Umnutzung dieser Bauten wird im Interesse der Bestandessicherung unterstützt. Bei Umnutzungen und Umbauten müssen die Bestimmungen zum Bautenschutz beachtet werden (insbesondere Artikel 20 Baureglement).

### *Aussenraum*

- Der ländliche Charakter des Ortskerns muss auch bei der Aussenraumgestaltung beachtet werden. Es ist eine offene Bauweise vorzusehen, die Durch- und Ausblicke ermöglicht.
- Neubauten sind in das bestehende Terrain einzugliedern.
- Abstellplätze für Fahrzeuge sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen.
- Der Ortskern, insbesondere auch der Strassenraum, soll vermehrt mit hochstämmigen Bäumen durchgrünt werden.
- Geländesprünge sind als Wiesenböschung oder Stützmauern zu gestalten.
- Zufahrten und offen Abstellplätze für Fahrzeuge sowie andere Anlagen sind vornehmlich mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Kies etc.).
- Für den schützenswerten Einzelbaum gilt Art. 22 Baureglement; für die Gestaltung des Übergangsbereiches zur Landwirtschaftszone Art. 29 Baureglement.

### *Nutzungsart*

- Dem alten Ortskern kommen kaum Zentrumsfunktionen zu. Die Bezeichnung als „Ortskern“ ist kulturhistorisch begründet.
- Im alten Ortskern ist die Wohnnutzung vorherrschend. Eine gemischte Nutzung muss jedoch weiterhin möglich sein (Wohnen, Arbeiten, inkl. die landwirtschaftliche Nutzung des noch bestehenden Landwirtschaftsbetriebes).
- Lärmimmissionen und weitere Immissionen sind auf die Wohnnutzung auszurichten (Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III).

### *Bauliche Entwicklung*

- Der Ortskern soll, der historischen Entwicklung folgend, weiterentwickelt werden. Insbesondere soll der Strassenraum der Wangentalstrasse (ehemalige Ortskernumfahrung) als Siedlungsteil baulich ergänzt und aufgewertet werden.



*Nutzungsmass*

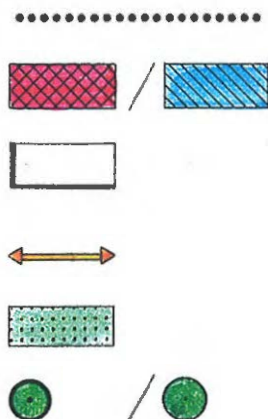
- Nutzungsmasse:
  - Zweigeschossige Bauweise (dabei geht das Erscheinungsbild der in der Bauklasse II möglichen Gebäudehöhe vor)
  - Ausnützungsziffer: 0,4 (Planungswert)
  - Grünflächenanteil: 0,5 (Planungswert)
- Schützenswerte und erhaltenwerte Bauten können im Rahmen des bestehenden Volumens genutzt werden.

*Verkehr*

- Die im Verkehrsrichtplan vorgesehene Sperrung des Durchfahrtverkehrs nach Oberwangen ist bei der vorherrschenden Wohnnutzung im Ortskern erwünscht.
- Im Interesse der Verkehrssicherheit und verminderter Verkehrsimmissionen ist im Ortskern eine Verkehrsberuhigung vorzusehen (Reduktion der zulässigen Fahrgeschwindigkeit, z.B. Tempo 40). Hierzu ist eine Umgestaltung des Strassenetzes mit baulichen Massnahmen notwendig:
  - Belagserhöhungen auf das Niveau der Trottoirs im Bereich des Strassenknotens Hallmattstrasse / Wangentalstrasse / Stegenweg
  - Fussgängerquerung mit Belagserhöhung auf das Niveau des Trottoirs im Bereich des Strassenknotens Wangentalstrasse / Bogengässli / Neueneggstrasse (Ersatz der bestehenden Fussgängerquerung und aufheben der „Berliner-Kissen“); geringfügige Umgestaltung des Knotens
  - Verminderung der Fahrbahnbreite auf der Hallmattstrasse im Bereich zwischen dem Kreisel Riedmoosstrasse und dem Knoten Wangentalstrasse / Stegenweg (mittels einseitiger Baumzeile)
  - Vermindern der Fahrbahnbreite auf der Wangentalstrasse zwischen den beiden Strassenknoten (mittels Markierung und Pfosten)
- Entlang der Hallmattstrasse soll eine Längsparkierung ermöglicht werden (zusätzliche Abstellplätze bei Veranstaltungen im Bereich des Schulhauses und des vorgesehenen kirchlichen Zentrums).

## Richt-Karte

### Legende



### Bestehend, erhalten:

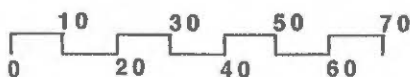
- Perimeter der ZPP Nr. 7/1
- Schützenswerte Bauten / erhaltenswerte Bauten (Art. 20 Baureglement)
- Wichtige Fassadenansicht
- Wichtige Durchblicke / Einblicke
- Wichtige Aussenräume / Strassenräume
- Geschützter Einzelbaum (Art. 22 Baureglement) / Wichtiger Einzelbaum

### Ergänzen, verändern:

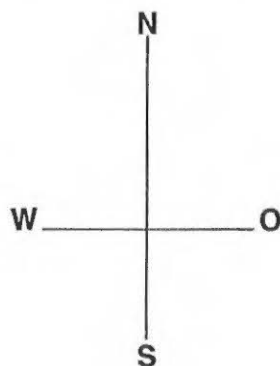


- Bereiche für bauliche Ergänzungen
- Stellung der Bauten zum Strassenraum der Wangentalstrasse
- Standortbereiche neuer Hauptgebäude
- Standortbereiche der Abstellplätze für Fahrzeuge
- Zufahrtsbereich für Fahrzeuge
- Gestaltung des Siedlungsrandes (Art. 29 Baureglement)
- Standortbereiche neuer Einzelbäume
- Gestaltung des Strassenraumes

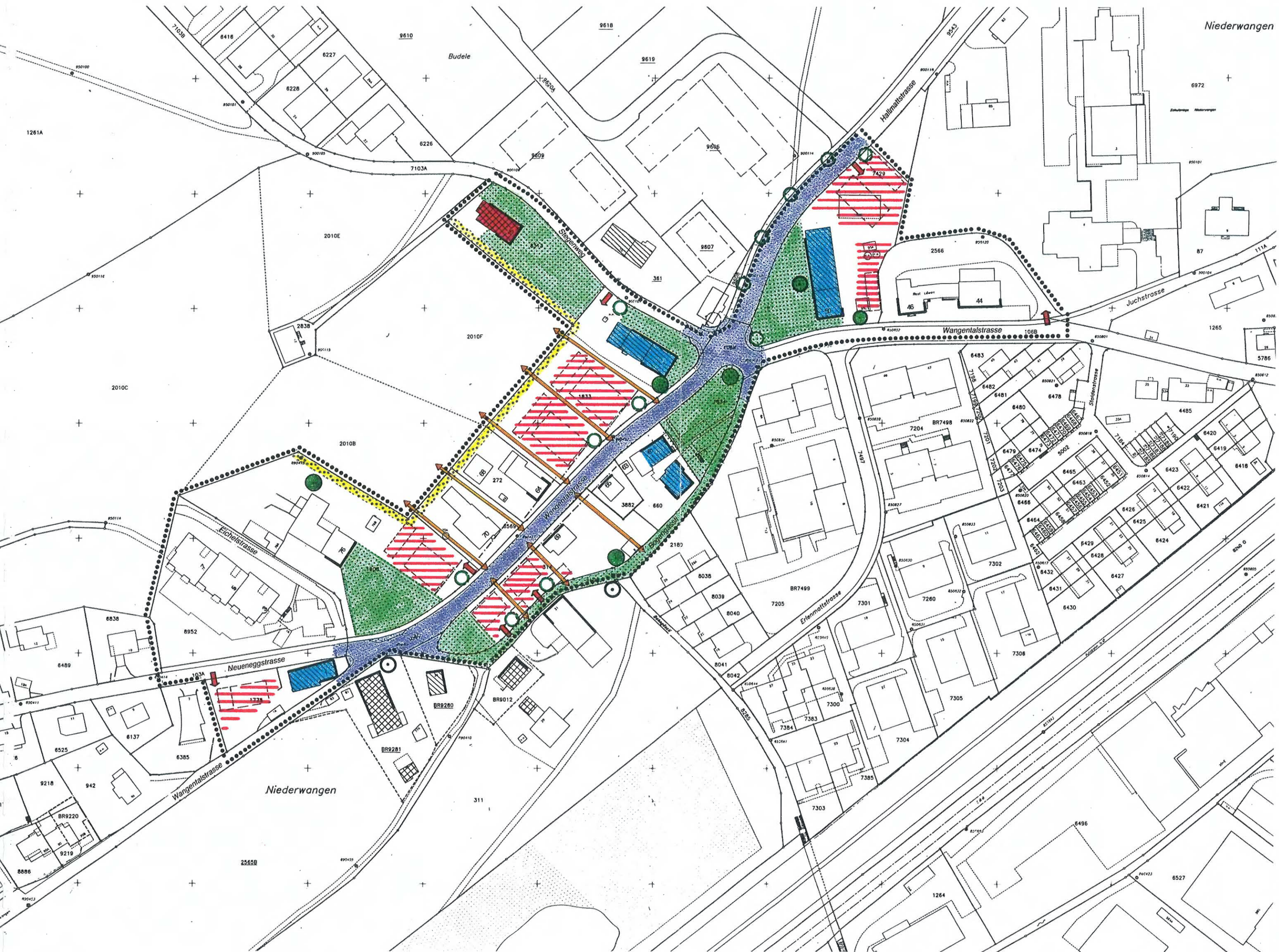
### Massstab



### Orientierung













## 4. Anhang

### Hinweise zur baulichen Verdichtung

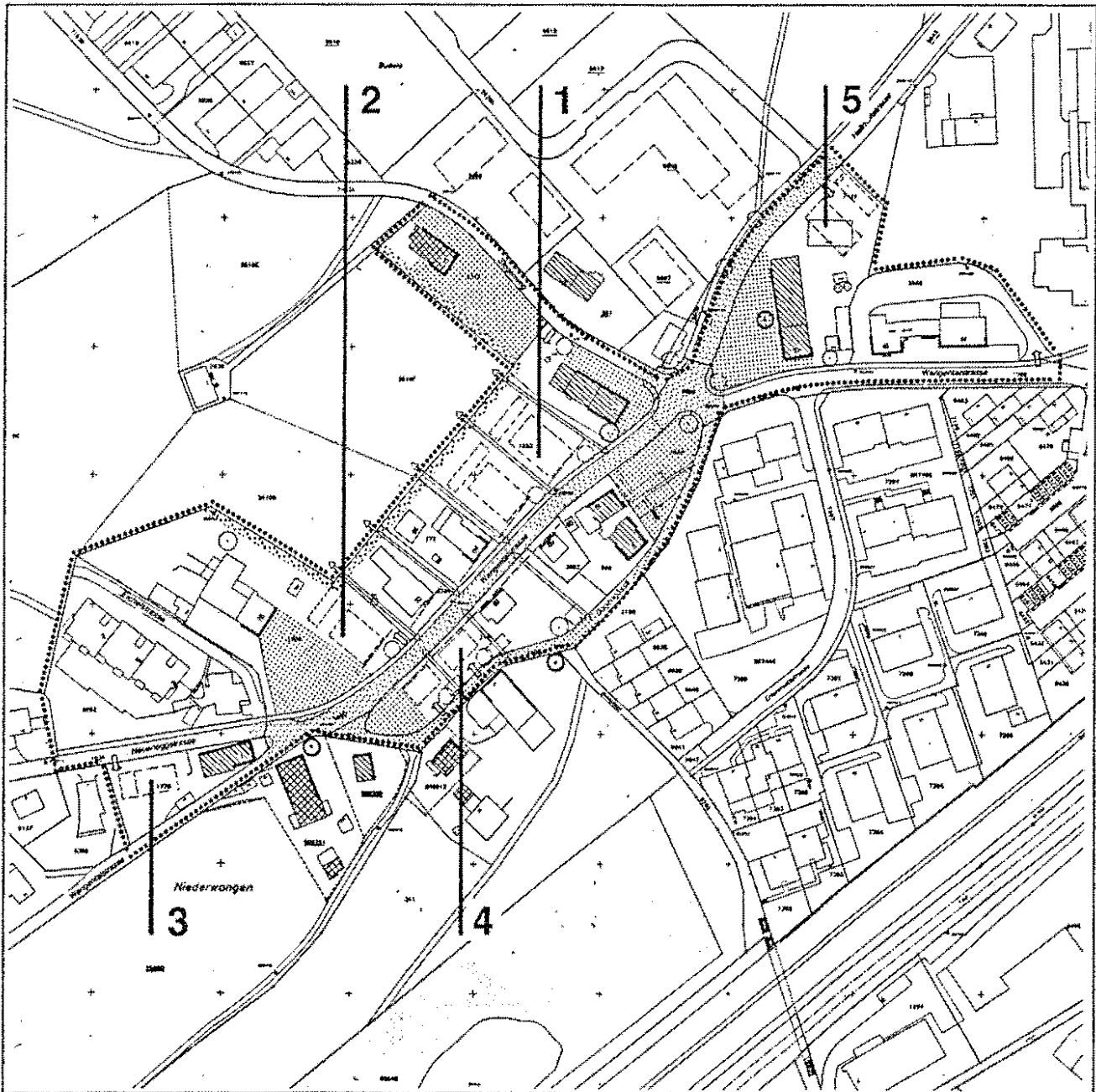
Neubauten mit  
rund 3'200 m<sup>2</sup> BGF

Mit den baulichen Ergänzungen können etwa 3'200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) neu realisiert werden. Darin nicht eingerechnet sind Umnutzungen bestehender Bauten (z.B. Nutzung Leerraumvolumen).

Lokalisierung der Hinweise

Die gebietsbezogenen Hinweise zur baulichen Verdichtung betreffen die in der folgenden Abbildung aufgeführten und nummerierten Bereiche.

Abbildung: Lokalisierung der Gestaltungshinweise



*Gestaltungsbereich 1  
(Parzelle 1833)*

- Möglich sind zwei zusätzliche, giebelständig auf die Strasse und das Strassenniveau ausgerichtete Neubauten.
- Der Zugang für Fussgänger erfolgt ab der Wangentalstrasse, die Zufahrt für Fahrzeuge nordseitig ab dem Stegenweg.
- Die Abstellplätze für Fahrzeuge sind im nordwestlichen Parzellenteil vorzusehen. Der Durchblick zwischen den Bauten muss gewahrt bleiben (Ortseinsicht - Ortsaussicht).
- Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein mindestens 3 m tiefer Übergangsbereich vorzusehen (Krautsaum, extensiv genutzter Wiesenstreifen, eventuell mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bepflanzt).
- Pro Hauptgebäude ist im Bereich der Wangentalstrasse ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

*Gestaltungsbereich 2  
(Parzelle 1908)*

- Voraussetzung für ein zusätzliches, giebelständig auf die Wangentalstrasse ausgerichtetes Hauptgebäude bildet eine Geländeauffüllung vor dem bestehenden Bauernhaus.
- Die Verkehrserschliessung des Neubaus erfolgt ab der Wangentalstrasse
- Die Abstellplätze für Fahrzeuge sind nordwestlich des Neubaus vorzusehen.
- Im Bereich der Wangentalstrasse ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Bei einer allfälligen Umnutzung des bestehenden Bauernhauses ist eine neue Zufahrt nördlich des Gebäudes ab der Eichelstrasse und eine Rekultivierung der heute bestehenden Zufahrt als westlicher Vorgarten zu prüfen.

*Gestaltungsbereich 3  
(Parzelle 1775)*

- Westlich des bestehenden Hauptgebäudes kann ein weiteres Gebäude erstellt werden, das den Übergang zur angrenzenden Wohnzone W IIa bildet.
- Das Gebäude ist traufständig auf die Baulinie entlang der Neueneggstrasse auszurichten.
- Abstellplätze für Fahrzeuge sind im Bereich der Neueneggstrasse zu erstellen.

*Gestaltungsbereich 4  
(Parzelle 314)*

- Möglich sind maximal zwei zusätzliche Hauptgebäude, die volumetrisch dem bestehenden Gebäude angeglichen werden und dessen Lage und Stellung zur Wangentalstrasse übernehmen (wesentlich sind demnach: Volumen, zweigeschossiges Erscheinungsbild, traufständige Stellung zur Wangentalstrasse).
- Nebenbauten wie gedeckte Abstellplätze für Fahrzeuge sind im Bereich des Bogengässlis vorzusehen. Die Zufahrt für Motorfahrzeuge erfolgt ab dem Bogengässli.
- Pro Hauptgebäude ist im Bereich des Bogengässli's ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

*Gestaltungsbereich 5  
(Parzelle Nr. 7429)*

- Möglich ist ein zusätzliches Hauptgebäude im nördlichen Teil der Parzelle, das zusammen mit der Überbauung „Stegenweg“ den neuen Dorfeingang verdeutlicht (Torsituation).
- Die Erschliessung des Neubaus erfolgt nordseitig ab der Hallmattstrasse. Gedeckte Abstellplätze sind der Zufahrt zuzuordnen.
- Im Strassenbereich der Hallmattstrasse ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Bei der Umnutzung des bestehenden Bauernhauses ist der westliche Vorraum als unüberbauter Aussenraum zu erhalten und zu gestalten.
- Die Zufahrt für Fahrzeuge erfolgt ab der Wangentalstrasse. Gedeckte Abstellplätze sind östlich des Bauernhauses vorzusehen (Sicht- und Lärmschutz gegenüber dem Restaurant Löwen).



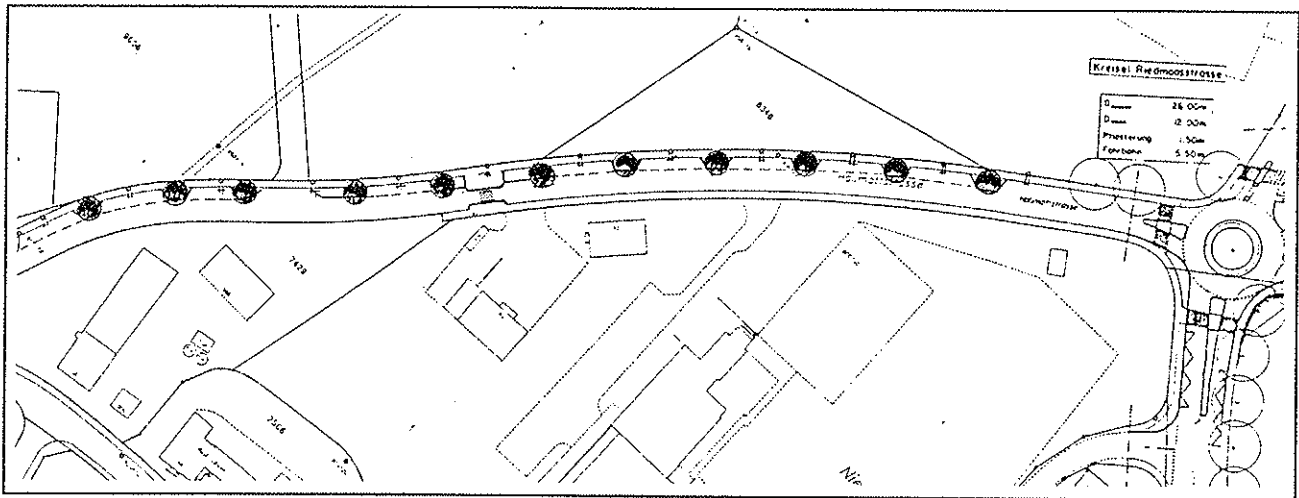
## Hinweise zur Umgestaltung der Strassen

### Hallmattstrasse

Abschnitt Kreisel Riedmoosstrasse bis Knoten Ost:

- Vermindern der Fahrbahnbreite auf ca. 6 m
- Gemischtverkehr auf derselben Fahrbahn
- Pflanzen einer Baumzeile entlang des nordöstlichen Fahrbahnrandes, eingemittet zwischen die bestehenden Kandelaber der Strassenbeleuchtung
- Längsparkierung zwischen den Bäumen
- Verbessern der Verkehrssicherheit auf dem Fussgängerstreifen, z.B. durch eine Verminderung der Durchfahrtsbreite auf ca. 4 m
- Koordination mit der Überbauung Stegenweg

Abbildung: Umgestaltung der Hallmattstrasse



### Knoten Ost

Knoten Hallmattstrasse-Wangentalstrasse-Stegenweg:

- Belagserhöhung auf das Niveau der Trottoirs (Reduktion der Fahrgeschwindigkeit, Fussgängerquerung in allen Richtungen möglich)
- Neuer Trottoirstreifen im Eckbereich Wangentalstrasse/Bogengässli
- Zusätzliche Bäume im Eckbereich Hallmattstrasse/Wangentalstrasse und im Eckbereich Hallmattstrasse/Stegenweg
- Eventuell neues Trottoir entlang der Wangentalstrasse zwischen dem Bogengässli und der Erlenmattstrasse

### Wangentalstrasse

Abschnitt Knoten Ost bis Knoten West:

- Gemischtverkehr auf derselben Fahrbahn
- Vermindern der Fahrbahnbreite auf ca. 5.50 m durch Bodenmarkierungen und setzen von Pfosten entlang des südöstlichen Fahrbahnrandes

### Knoten West

Knoten Wangentalstrasse-Bogengässli-Neueneggstrasse:

- Die bestehenden „Berliner Kissen“ und die bestehende Fussgängerquerung werden aufgehoben.
- Die Fussgängerquerung wird in den Knotenbereich verlegt und zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit mit einer Belagserhöhung verbunden
- Entlang des südöstlichen Fahrbahnrandes der Wangentalstrasse wird die Sicherheit der Fussgänger durch eine geringe Belagserhöhung verbessert

*Neueneggstrasse*

Ab Knoten West:

- Verlängerung des bestehenden Trottoirs und neue Fussgängerquerung

Abbildung: Umgestaltung Knoten Ost, Wangentalstrasse, Knoten West, Neueneggstrasse

