

**Amt für Gemeinden  
und Raumordnung**

**Office des affaires communales et  
de l'organisation du territoire**

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclési-  
astiques du canton de Berne

Direktion Präsidium und Finanzen / Stabsabteilung	
Original	mit/ohne Beilagen
DPV/PLAK	AK, GP
Eingang	- 3. MRZ. 2009
U/Antrag	Mitbewilligt
Vorlage Antwort	Kommunalschritt
direkte Erledigung	direkte Erledigung mit Erledigungskopie an GP

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 77 75  
Telefax 031 633 73 21

oundr.agr@jgk.be.ch  
www.be.ch/agr

Gemeinderat Köniz  
Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1  
3098 Köniz

U/Zeichen:  
G/Nummer:  
Email:

Rolf Wohlfahrt  
450 08 272  
rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

27.2.2009

PLANUNGSABTEILUNG					
- 5. MRZ. 2009					
	fth	bor	las	wh	
Erl		X			
z.K.	X		X	X	
Zirk.					
Frist					

### Köniz: Bächtelenacker

a) Änderung Nutzungsplan 1 „Teilgebiet Wabern“

b) Änderung Baureglement: ZPP Nr. 1/1 „Bächtelenacker“

**Abschliessende Vorprüfung**



Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf den ersten Vorprüfungsbericht vom 4. Juni 2008 haben Sie die Unterlagen überarbeitet und ergänzt und am 2. Dezember 2008 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Folgende Unterlagen bilden die Grundlage für diese zweite Prüfung resp. für diesen Bericht:

- Änderung der baurechtlichen Grundordnung vom 2.12.2008
- Erläuterungsbericht vom 2.12.2008
- Mitwirkungsbericht vom März 2008
- Abklärungen Lärm vom 17.11.2008
- Klimatologisch- lufthygienische Auswirkungen des geplanten Hochhauses auf die Nachbarschaft und die Umgebung vom 4.8.2008
- 2 Schattendiagramme vom 1.10.2007
- Darlegung Hochhausfrage aus Sicht der Gemeinde vom 25.11.2008
- Darlegung Hochhausfrage aus Sicht der Verfasser vom November 2008
- Bericht des Beurteilungsgremiums Bächtelen vom Juni 2007
- Dokumentation der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekte November 2007

Nebst internen Stellen wurde erneut der Verein Region Bern in die Prüfung einbezogen.

### Zur Hochhausfrage: Zulässigkeit und Randbedingungen

Nachdem die OLK am 21. April 2008 die Zulässigkeit eines Hochhauses bejaht hat, kommt auch das vom VRB eingesetzte Qualitätsteam am 17. Februar 2009 zum Schluss, dass ein Hochhaus im Nordwesten des Bächtelenareals eine mögliche Bauform darstellen kann. Der VRB hält in seiner Stellungnahme allerdings fest, dass das Motiv für ein Hochhaus an dieser Stelle nur dann gegeben ist, wenn das Hochhaus das Quartier aufwertet und an den öffentlichen Raum Seftigenstrasse angebunden ist. Konkret: Erdgeschoss mit öffentlicher Nutzung und entsprechender Raumhöhe, Neugestaltung des Raumes zwischen Hochhaus und Seftigenstrasse.

Obwohl die eigentliche Auseinandersetzung mit den Anträgen des VRB's erst im Rahmen der nachfolgenden Stufen (Überbauungsordnung, Baugesuch) stattfinden, so stellt sich jetzt bereits die Grundsatzfrage, ob die Gemeinde, die Grundeigentümer und die Investoren gewillt sind, auf die Beurteilung des VRB's einzutreten und Planung und Projekt im Sinne der Anträge des VRB's weiterzuentwickeln. Liegt diese Zusicherung vor, kann Ziff. 2.3 des ZPP-Artikels in etwas modifizierter Form zur öffentlichen Auflage gebracht werden.

**Zu den Planungsinstrumenten**

Die offenen Punkte aus der ersten Vorprüfung vom 4.6.2008 wurden weitgehend berücksichtigt. Im zweiten nun vorliegenden abschliessenden Vorprüfungsbericht gehen wir einerseits auf die verbleibenden offenen Punkte der Rechtmässigkeitsprüfung ein, andererseits bedingt die Stellungnahme des VRB vereinzelte Präzisierungen:

**a) Änderung Nutzungsplan 1 „Teilgebiet Wabern“**

Die Genehmigung der vorliegenden Zonenplanänderung kann in Aussicht gestellt werden.

**b) Änderung Baureglement: ZPP Nr. 1/1 „Bächtelenacker“**

Ziff. 2.1	Das Erdgeschoss des Hochhauses darf gemäss VRB nicht der Wohnnutzung vorbehalten werden. Die Nutzungsart des Hochhaus-Erdgeschosses muss separat umschrieben werden. Eine treffende Umschreibung muss noch gefunden werden. Die Empfindlichkeitsstufe ist (vermutlich) zu differenzieren: <i>ES II / ES III im EG Hochhaus.</i>
Ziff. 2.3	Die Umschreibung der Erdgeschossnutzung des Hochhauses muss präzisiert werden. Es sind Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitscharakter zu realisieren. Erdgeschoss und angrenzende Aussenraumnutzungen müssen das Quartier aufwerten. Wohnnutzung, Wohnnebennutzungen, Parkierungs- und Abstellräume, lediglich auf den ZPP-Perimeter ausgerichtete Nutzungen sind auszuschliessen. Eine treffende Umschreibung muss noch gefunden werden.
Ziff. 3.4	Das in der Zwischenzeit vorliegende Lärmgutachten veranlasste die Gemeinde, ein Gebiet von 52.5m entlang der Seftigenstrasse von der heute geltenden ES II in die ES III aufzusteufen. Diese Bestimmung führt nun dazu, dass im lärmexponierten Teil des Planungsgebietes lediglich die Lärmschutzvorschriften für gewerbliche, allenfalls gemischte Nutzungen eingehalten und durchgesetzt werden müssen. Mit andern Worten: Die Wohnbauten müssen schlussendlich gegenüber der heutigen Lösung um 5 dB erhöhte Lärmwerte in Kauf nehmen. Auf diese Problematik haben wir bereits im Vorprüfungsbericht vom 4.6.2008 hingewiesen und die Gemeinde zur Prüfung aufgefordert, inwieweit der Bereich entlang der Seftigenstrasse in der Lärmempfindlichkeitsstufe II belassen werden kann.
<p>Aufgrund der Lärmschutzverordnung ist es zwar möglich, dass Gemeinden in lärmvorbelasteten Gebieten sogenannte Aufstufungen vorsehen. Die Gemeinde Köniz hat im Rahmen ihrer Ortsplanung von dieser Möglichkeit sehr zurückhaltend und lediglich in bereits überbauten Bereichen davon Gebrauch gemacht. Die Aufstufungen entlang der Köniz-, Freiburg- und Schwarzenburgstrasse erfolgten in der Regel in einem Bereich von rund 20-40m ab der Lärmquelle Strasse. Entlang der Seftigenstrasse in Wabern verzichtete die Gemeinde konsequent auf eine Aufstufung, obwohl in vielen Abschnitten unmittelbar entlang der Kantonsstrasse reine Wohnbauten bestehen. Die Gemeinde konnte damit erreichen, dass eine umfassende Lärmsanierung zur künftigen Wohnqualität beiträgt.</p>	

Die Planungsbehörde Köniz verfolgt im Bächtelenacker eine *hohe Wohnqualität* (siehe auch ZPP-Zweckbestimmung). Zur hohen Wohnqualität gehört gemäss Einschätzung des AGR auch ein adäquater Schutz vor Lärmimmissionen. Es sollte möglich sein, in einem Neubaugebiet von rund 24'000m<sup>2</sup> das planerische, gestalterische und bauliche Konzept so auszuformen, dass ein hinreichender und städtebaulich vertretbarer Lärmschutz möglich ist. Da im Moment noch eine hinreichende und nachvollziehbare Begründung seitens der Gemeinde bezüglich Aufstufung und bezüglich Umfang der Aufstufung (Streifen mit einer Breite von insgesamt 52.5m) fehlt, muss das AGR hier den Genehmigungsvorbehalt weiterhin anbringen.

Aufgrund der Ausgangslage gibt es kaum einen Grund, das Wohngebiet entlang der Seftigenstrasse aufzustufen.

Fazit: Mit Ausnahme der Erdgeschossnutzung Hochhaus, ist dem ganzen Wohngebiet die ES II zuzuweisen. Bitte im ZPP-Artikel präzisieren.

### Weiteres Vorgehen

Die Anforderungen aus Optik des regionalen Hochhauskonzeptes (VRB-Stellungnahme vom 17.2.2009) und die Vorgaben der Lärmschutzverordnung führen dazu, dass bei der Weiterentwicklung der Planung und der Projekte noch Anstrengungen erforderlich sind. Das Qualitätsteam des VRB ist bereit, einen entsprechenden Support zu leisten und die weitere Bearbeitung zu begleiten. Nebst den Aspekten des Hochhauses wird generell dem Aussenraum die nötige Beachtung zu schenken sein (vgl. Stellungnahme VRB und OLK).

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund des vorliegenden Vorprüfungsberichtes zu bereinigen.

Nachdem die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die vorgelegte ZPP Nr. 1/1 „Bächtelenacker“ beschlossen haben, erwarten wir die Unterlagen gerne in 6facher Ausführung zur Genehmigung.

Die Nachfolgeplanung „Überbauungsordnung Bächtelenacker“ kann dann beim AGR eingereicht und vorgeprüft werden, nachdem die ZPP Nr. 1/1 „Bächtelenacker“ von den Stimmberechtigten gutgeheissen worden ist.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Rolf Wohlfahrt, Planer

Beilagen:

- Bericht OLK vom 21.4.2008
- Bericht VRB vom 17.2.2009

Kopie an:

- Regierungsstatthalteramt Bern
- VRB

Amt f. Gemeinden u. Raumordnung  
Orts- und Regionalplanung  
Herrn Rolf Wohlfahrt  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Bern, 17. Februar 2009

### **Köniz, Nutzungsänderung Zone mit Planungspflicht (ZPP), 2. Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Wohlfahrt

Für Ihre Einladung zum Mitbericht bei obgenannter Planung danken wir Ihnen bestens. Grundlage der Stellungnahme bildet der regionale Richtplan, insbesondere Teil 3, Hochhauskonzept HHK (Stand: Vorprüfung abgeschlossen). Der Aufbau der Stellungnahme folgt dem Handbuch HHK (vgl. Fragestellungen S. 14, Handbuch). Die Stellungnahme wurde vom Qualitätsteam HHK verfasst. Das Qualitätsteam wurde auf Verlangen der Gemeinde Köniz für das Geschäft Bächtelenacker einberufen. Es setzt sich aus Mathis Güller (dipl. Architekt ETH SIA, Leitung Qualitätsteam), Franz Romero (dipl. Architekt ETH BSA SIA), Simon Schöni (dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH BSLA) und Patrick Ackermann (Raumplaner MAS ETH, Vertreter VRB) zusammen.

Am 27. Mai 2008 hat der VRB (Lenkungsausschuss HHK) zu diesem Geschäft Stellung genommen. In der Stellungnahme konnten Ihre Fragen nicht abschliessend geklärt werden. Die Gemeinde Köniz hat die Unterlagen für die zweite Vorprüfung ergänzt. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass das Qualitätsteam der Meinung des Lenkungsausschusses HHK folgt, indem der Standort des Hochhauses zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in Frage gestellt wird. Demgegenüber ist laut Qualitätsteam die Kommunikation des Motivs für den Bau eines Hochhauses noch nicht ausgereift. Diesbezügliche Anstrengungen könnten dem weiteren Verfahren nur dienlich sein.

#### **Wo besteht grundsätzlich die Möglichkeit ein Hochhaus zu realisieren und warum?**

Die Gemeinde hat im Bericht „Darlegung der Hochhausfrage aus Sicht der Gemeinde“ vom 25. November 2008 (Kapitel 6.1) die allgemeinen Grundsätze des regionalen HHK kommentiert. Gemäss Ausführungen auf S. 14 habe sich das Motiv zum Standortentscheid erstens aus den Ergebnissen der Testplanung (z.B. Dichtelumlagerung) und zweitens aus dem Entwurf des regionalen HHK ergeben. Dort liege der Standort Bächtelen im Möglichkeitsraum.

Zum Ersten ist zu ergänzen, dass die Ergebnisse der Testplanung durchaus Motive aufzeigen, welche die Schlussfolgerung unterstützen, dass das Baufeld A für ein Hochhaus auf dem Bächtelenacker am geeignetsten ist.

Die zweite Aussage hingegen kann so nicht geteilt werden. Die Lage des Gebietes Bächtelen im Möglichkeitsraum liefert noch kein Motiv. Dieses ergibt sich erst durch die Beantwortung der Fragen, (1) warum sich dieser Standort besser als andere Standorte in der Region Bern für ein Hochhaus eignet und (2) warum an diesem Standort ein Hochhaus die beste mögliche Bauform ist. Zur Beantwortung dieser Fragen regt das

Qualitätsteam gemäss Handbuch HHK eine Vertiefung mit dem spezifischen Kontext des möglichen Hochhausstandortes an. Das Gebiet Bächtelen liegt an der Seftigenstrasse, einer typischen Berner Einfallsachse, welche durch Baumreihen flankiert wird (siehe Gebietstyp „Berner Alleen“). Die Seftigenstrasse bildet das Rückgrat der Siedlungsstruktur in diesem Quartier. Das Motiv Seftigenstrasse wird im Übrigen auch von der Gemeinde aufgeführt, indem auf S. 6 der Raum Bächtelen als Teil eines dichten, urbanen Gebiets dargestellt wird, welches an der Entwicklungsachse und Berner Allee Bern-Wabern-Belp liegt.

Ausgehend von diesem Motiv scheinen zwei Punkte wichtig:

Erstens ist ein Hochhaus am Standort Bächtelen an der Seftigenstrasse in einem grösseren räumlichen Kontext zu betrachten, nämlich als Teil verschiedener an der Seftigenstrasse liegender Quartiere und Bebauungen. Diesbezügliche Herleitungen und Argumentationen, welche die Entscheidungsfindung positiv unterstützen könnten, werden in den Unterlagen weitgehend vermisst. So stellt sich die Frage des Perimeters (Betrachtung, Bearbeitung) der Testplanung. Hätte der Perimeter der Übungsanlage nicht auch das Gebiet nördlich der fraglichen Flächen bis zum Zentrum von Wabern (potenzielles Transformationsgebiet) beinhalten müssen? Wäre nicht auch dieses Gebiet bei einer zukünftigen Restrukturierung ein potentieller Hochhausstandort? Damit könnte die Entwicklung des Areals Bächtelen in einen übergeordneten Gesamtkontext gestellt werden und ausgehend vom Motiv das vorliegende Ergebnis geprüft werden. Durch die Betrachtung weiterer Standorte könnte das Motiv noch prägnanter herausgearbeitet werden. Mögliche Ideen wären z.B. die Erarbeitung eines Leitbilds Seftigenstrasse und/oder eine Masterplanung Stadtraum Wabern-Kleinwabern entlang der Seftigenstrasse. Mit solchen Erweiterungen könnte die entworfene Entwicklungsstrategie mit neuer Sprache vom Gebiet Bächtelen auf weitere Transformationsgebiete weitergedacht werden und Zukunftsoptionen für das Nachbargebiet in die Kommunikation des Bächtelenacker-Projektes miteinfließen.

Zweitens ist gemäss Philosophie des regionalen HHK nicht primär die Akzentuierung der Einfallsachse der Seftigenstrasse von Interesse. Somit tritt anstelle des Konzepts des Hochhauses als „Solitär“ oder von seinem Kontext losgelöste „landmark“ (siehe Gemeinde Köniz, S. 15) die Untersuchung des Beitrages, welcher ein Hochhaus an die Gestalt und Attraktivität des öffentlichen Strassenraumes der Seftigenstrasse liefern kann. Dabei könnten sogar Elemente der Gestaltung dieses Stadtraumes, die bisher versäumt wurden, aufgegriffen werden.

### **Welche Gestalt sollten die Entwicklung(en) haben um einen „positiven Beitrag an die Siedlungsstruktur der Region Bern zu liefern? Wie können sie im spezifischen städtischen Kontext integriert werden?**

Aus obigen Ausführungen ergibt sich das Motiv für das Hochhaus. Es soll folglich kein „landmark“ sein, sondern sich bezüglich Erscheinungsbild dezent in die Umgebung einpassen (Materialisierung, Farbgebung). Ausserdem soll es einen positiven Beitrag an den öffentlichen Raum Seftigenstrasse leisten und das Quartier aufwerten. Der gewählte, zurückversetzte Standort des Hochhauses kann nachvollzogen werden, jedoch verlangt das Motiv als Schlüsselthema die Anbindung des Hochhauses (und des Areals) an den öffentlichen Raum Seftigenstrasse. Dieses Thema wird auch im Bericht aufgegriffen: „Mit dem Hochhaus soll primär Urbanität erzeugt werden: Der Bezug des Erdgeschosses zum öffentlichen Raum, insbesondere zur Begegnungszone entlang der Seftigenstrasse wird sichergestellt.“ Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob diese Zielsetzung erreicht werden kann, wenn das Hochhaus in die „grüne Wiese“ gestellt wird, und keine Adresse an der Seftigenstrasse hat. Wird mit dieser Aussenraumgestaltung das Hochhaus nicht vielmehr an den Gurten gebunden anstatt einen öffentlichen Raum zwischen dem Hochhaus und der Seftigenstrasse aufzuspannen und das Hochhaus an die Strasse anzubinden? Die Aussenraumgestaltung leistet keinen erkennbaren Beitrag um das Motiv des Hochhauses und den gewählten Standort zu klären.

In diesem Zusammenhang wird die öffentliche Nutzung des Erdgeschosses ein zentrales Element sein. Gemäss Bericht „Dokumentation der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekte“ (S. 4) sind im Erdgeschoss ein Veloabstellraum, der 2/3 der Gesamtfläche in Anspruch nimmt, und ein Mehrzweckraum geplant. Eine andere Einbettung des Hochhauses anstelle der Situierung in der „grünen Wiese“ könnte hier gegebenenfalls bessere Voraussetzungen für einen öffentlicheren Charakter und eine vielseitige Zugänglichkeit des Sockelgeschosses schaffen. Aus den Unterlagen scheint zudem hervorzugehen, dass bei der Überarbeitung des Wett-

bewerbsprojektes das Sockelgeschoss zugunsten eines zusätzlichen Wohngeschosses an Raumhöhe eingebüsst hat.

Zum Aussenraumkonzept (S. 10, Erläuterungsbericht) ist zu bemerken, dass die Grundzüge des Konzeptes der Verschränkung von Landschaft und Strassenraum mittels Hartflächen und sickerfähigen Grünflächen nachvollziehbar sind und überzeugen können. Die Zuordnung aber zu den einzelnen Baufeldern und das alternierende Moment scheinen noch zu wenig ausgereift bzw. nicht zwingend. Das Hochhaus sollte aufgrund des Motivs unbedingt an den öffentlichen Raum Seftigenstrasse angebunden werden, statt durch Grün abgeschottet zu werden. Es scheint eine Diskrepanz zu bestehen zwischen der erwünschten Urbanität, welche ein Hochhaus motiviert (und wofür ein Hochhaus ein Mittel zum Zweck sein kann), und der Gestaltung des Raumes zwischen Hochhausobjekt und Strasse. Diesbezüglich scheint die Weiterbearbeitung des Aussenraums notwendig, wobei auch hier die Betrachtung im grösseren Kontext hilfreich sein kann.

Betreffend Erschliessungskonzept fällt auf, dass das Hochhaus nicht an die arealinterne Fahrradverkehrerschliessung angebunden ist. Der öffentliche Fussweg, welcher ab dem Bächtelenweg durch das Areal verläuft, könnte durch die Anbindung des Hochhauses an den öffentlichen Raum Seftigenstrasse ebenfalls in diese Gestaltung eingebunden werden.

#### **Wie sollen diese Entwicklung(en) eingeleitet, begleitet und gesteuert werden, damit sie einen Mehrwert bedeuten können für Quartier, Gemeinden und Region?**

Der Terminplan zeigt, dass die detaillierte Planung im Herbst 2009 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden soll. Das Qualitätsteam kann zu gegebenem Zeitpunkt die Details im Rahmen der Vorprüfung auf die Anwendung des regionalen HHK beurteilen.

Gerne würde sich das Qualitätsteam zur Verfügung stellen, an einer Sitzung mit der Gemeinde das weitere Vorgehen betreffend Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit zu besprechen. So werden Visualisierungen, wie z.B. die auf dem Bericht der Gemeinde „Darlegung der Hochhausfrage aus Sicht der Gemeinde“ nicht als zweckmässig angesehen, weil gerade diese Abbildung das dichte, urbane Gebiet vermissen lässt und das Hochhaus freibleibend in der Wiese steht.

#### **Stellungnahme des VRB (Lenkungsausschuss Hochhauskonzept) vom 27. Mai 2008, zweite Frage: Stellt die Erstellung des Hochhauses an diesem Standort die beste (städte-)bauliche Lösung dar?**

Auf Grund des vorangehenden Verfahrens kann folgende Einschätzung gemacht werden: Das Hochhaus befindet sich tatsächlich im Möglichkeitsraum. Die Testplanung hat ergeben, dass sich, wenn man sich unter anderem aufgrund von Überlegungen eines differenzierten Wohnungsangebotes für eine hohe Bauform entscheidet, Baufeld A dafür am besten eignet. Der Standort im Baufeld A ist nachvollziehbar.

Im Workshop vom Oktober 2006 wurde festgehalten, dass 1) die Bauform auf dem Baufeld A nicht vorgeschrieben und im Wettbewerb offen gelassen wird, 2) die Jury um Gemeindevertreter ergänzt wird, um die Frage des Mehrwertes für die Gemeinde besser klären zu können und 3) die Seftigenstrasse ein wichtiges städtebauliches Rückgrat bildet für die Entwicklung des Bächtelenackers. Die Frage, ob ein Hochhaus die beste (städte-)bauliche Lösung darstellt, war nicht expliziter Teil der Wettbewerbsaufgabe. Unseres Wissens wurden die Wettbewerbsteilnehmenden für Baufeld A nicht aufgefordert, auch alternative Bauformen als Lösungsmöglichkeit ins Auge zu fassen. Alle Wettbewerbsvorschläge für Baufeld A resultierten in Hochhausentwürfen. Damit sind keine Beurteilung bzw. kein Vergleich von unterschiedlichen Lösungen möglich. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob zur Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojektes durch den städtebaulichen Supervisor Optimierungsvorschläge zum Baufeld A gemacht wurden.

Das Qualitätsteam regt an, diese Frage unter anderem unter Berücksichtigung der Zukunftsoptionen der Nachbargebiete (vgl. Kommentar zur Motivfrage) im Rahmen der Kommunikation nochmals aufzugreifen.

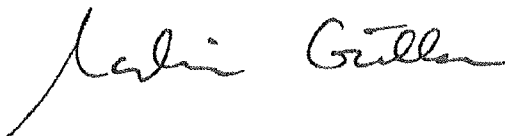
### Empfehlungen des Qualitätsteams:

- Ausgehend vom Motiv für ein Hochhaus ist das Hochhaus an den öffentlichen Raum Seftigenstrasse anzubinden. Der öffentliche Zwischen-Raum zwischen Hochhaus und Seftigenstrasse ist potentieller Mehrwert dieser Bauform. Die Anbindung an die Seftigenstrasse ist nicht gegeben und sollte geprüft werden.  
In diesem Zusammenhang ist bezüglich Aussenraumgestaltung das alternierende Wechselspiel zwischen Hartflächen und Grünflächen im Rhythmus der Baufelder nicht zwingend, insbesondere steht das Hochhaus im Grünen. Diesbezüglich scheint die Weiterbearbeitung des Aussenraums notwendig.
- Zum Motiv für ein Hochhaus: Der räumliche Kontext ist die Allee Seftigenstrasse. An dieser sollten weitere Standorte betrachtet werden, damit das Motiv und der Standortentscheid besser begründet werden können. Der Betrachtungs- bzw. Bearbeitungsperimeter sollte (mindestens auf das nördlich angrenzende Gebiet) erweitert werden, damit die Entwicklung des Areals inklusive das Hochhaus in den Gesamtkontext gestellt werden kann (z.B. Leitbild Seftigenstrasse, Masterplan Stadtraum Wabern-Kleinwabern).
- Zur Frage der besten städtebaulichen Lösung: Der Standort auf Baufeld A ist nachvollziehbar. Indessen ist die Legitimation durch den Raumkontext zur Seftigenstrasse (Zwischenraum Seftigenstrasse – Hochhaus) als zentrales Element nicht erkennbar. Dieser räumliche Bezug ist im Hinblick auf die weitere Kommunikation herzustellen.
- Verfahren: Sieht die Gemeinde Köniz zum Thema Kommunikation (Öffentlichkeit) Bedarf für eine Sitzung mit dem Qualitätsteam, kann diese Dienstleistung in Anspruch genommen werden. Das Qualitätsteam sieht eine Sitzung als begründet.  
Die Details der Gestaltung des Bauprojektes können bei Bedarf durch das Qualitätsteam im Herbst 2009 unter Berücksichtigung der Qualitätskriterien des Handbuchs geprüft werden (vgl. Terminprogramm: Vorprüfung UeO).

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Qualitätsteams



Mathis Güller  
Leitung Qualitätsteam



Patrick Ackermann  
Projektleiter VRB

Kopie an: KURV