

## **Zone mit Planungspflicht ZPP 1/1 «Bächtelenacker» Änderung der baurechtlichen Grundordnung**

---

---

### Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Bestehend aus:

- Nutzungsplanänderung ZPP 1/1 «Bächtelenacker» mit besonderen Vorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Bericht des Beurteilungsgremiums «bächtelen<sup>5</sup>»
- Dokumentation der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekte

März 2008

#### Impressum

Auftraggeber:  
Implenia Generalunternehmung AG  
Wabernstrasse 40  
3007 Bern

Gemeinde Köniz  
Direktion Planung + Verkehr  
Landdorfstrasse 1  
3098 Köniz

Auftragnehmer:  
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

Bearbeitung:  
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH  
Thomas von Känel, Siedlungsplaner HTL, NDS FH  
BWL/UF  
Thomas Furrer, Gemeindeplaner Köniz  
Markus Naef, Praktikant

Implenia/Köniz UeO Bächtelen/ Resulta-  
te/Mitwirkung/MB\_080306.doc/mn

K:\Alle\01 Wabern ost\Bächtelenacker\ab Sept  
07\_ZPP\_UeO\Mitwirkung\Berichte\MB 080229 EW.doc

Mitwirkungsbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Fazit und Schlussfolgerungen</b>	<b>4</b>
0.1 Fazit	4
0.2 Schlussfolgerungen	5
<b>1. Übersicht und Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
1.1 Zielsetzung	7
1.2 Bau- und Planungsrecht	7
1.3 Verfahren und Strategie	7
1.4 Städtebauliches Konzept	8
1.5 Architekturwettbewerb	8
1.6 Hochhausfrage	8
1.7 Verkehrserschliessung	9
1.8 Orientierung und Mitwirkung	9
<b>2. Verfasser der ausformulierten Eingaben</b>	<b>10</b>
<b>3. Fragebogen</b>	<b>11</b>
3.1 Rücklauf	11
3.2 Auswertung	11
<b>4. Eingaben und Stellungnahmen</b>	<b>12</b>
4.1 Entwicklungsabsicht und Art der Nutzung	12
4.2 Städtebau und Architektur	16
4.3 Aussenraum	25
4.4 Verkehrssystem	26
4.5 Auswirkungen auf die Umwelt	30
4.6 Information, Verfahren und Rolle der Gemeinde	31

## Mitwirkungsbericht

# 0. Fazit und Schlussfolgerungen

## 0.1 Fazit

Das Vorhaben einer neuen Wohnüberbauung im «Bächtelenacker» Wabern hat eine grosse Publizität ausgelöst. Über die Gemeinde- und Regionsgrenzen hinaus wurde das Projekt wahrgenommen.

Insgesamt gingen aus der **Mitwirkung** 8 ausformulierte Eingaben und 95 Fragebogen ein. Die Fragebogen wurden **vor allem von AnwohnerInnen und BewohnerInnen** im direkten und weiteren Umfeld des Bächtelenackers benützt und eingegeben. Sie gingen teils als Sammeleingaben ein. 95 retournierte Fragebogen entsprechen **ca. 1.4 % der ständigen Einwohner von Wabern** (6559 Einwohner per Ende 2007). Von den politischen Parteien haben nur die Grünen Köniz die Möglichkeit zur Mitwirkung wahrgenommen. Die Leiste / Quartierorganisationen der Gemeinde Köniz haben sich nicht an der Mitwirkung beteiligt. Hingegen haben zwei Stadtberner Quartierorganisationen, der VCS und der Berner Heimatschutz mit der Regionalgruppe Bern je eine Mitwirkungsangabe verfasst.

In 90% der Rückmeldungen wird das Vorhaben eines **Hochhauses** im «Bächtelenacker» kritisiert und abgelehnt. Begründungen: Das Hochhaus sei am vorgesehenen Standort unpassend, konzeptionell unbegründet, störe das Ortsbild von Wabern, beeinträchtige die natürliche Kulisse des Gurten, entspreche nicht den übergeordneten und kommunalen Strategien (regionales Hochhauskonzept und Raumentwicklungskonzept REK), sei als verstandenes Wahrzeichen am falschen Ort und stelle ein Präjudiz für andere Einzelfälle dar.

Die zweitwichtigste Gruppe der Rückmeldungen betrifft die Themen der wegfallenden **Grünfläche** des «Bächtelenackers», die zu hohe Dichte der Siedlung und die uneinheitliche, von verschiedenen Bautypologien geprägte Überbauung.

Etliche Eingaben weisen auf die unbefriedigende **Verkehrssituation** auf der Seftigenstrasse hin, das bereits heute zu hohe Verkehrsaufkommen, die nicht befriedigende öV-Erschliessung und fordern die Realisierung der möglichen Tramverlängerung der Linie 9.

Die **Bauprojekte** auf dem Baufeld C -Wohnen im Baumhain (geknickte Zeile, Projekt DODONA) und Baufeld D - Wohnen mit Patio (Teppichsiedlung, Projekt BRN)! - kommen im Verhältnis der positiven zu den negativen Nennungen im Quervergleich aller Projekte am Besten weg.

## Mitwirkungsbericht

### 0.2 Schlussfolgerungen

Die Planungsbehörde dankt allen Mitwirkenden für die Eingaben. Der Zweck der Mitwirkung liegt darin, die Einwände und Würdigungen aufzunehmen und auf Einwände, die im öffentlichen Interesse stehen zu reagieren und gegebenenfalls die Planung anzupassen. Die erhaltenen Reaktionen sind eindeutig: Die Planung «Bächtelenacker» **polarisiert** hauptsächlich zur Hochhausfrage. Eine grosse Mehrheit der Mitwirkenden lehnt das Hochhaus ab. Die Opposition ist grösstenteils der direkten und weiteren Nachbarschaft zuzuordnen und aus nachbarschaftlichen Überlegungen und Interessen verständlich. Aufgrund der durchgeführten Mitwirkung und den Ausführungen in diesem Bericht kommt die Planungsbehörde Köniz zu nachfolgenden Schlussfolgerungen:

- Die Änderung der **baurechtlichen Grundordnung zur ZPP 1/1** «Bächtelenacker» wird auf der Basis der Mitwirkungsvorlage und den überarbeiteten Wettbewerbsprojekten bächtelen<sup>5</sup> weiterverfolgt.
- Die besonderen Vorschriften zur ZPP 1/1 «Bächtelenacker» bleiben **unverändert**, insbesondere:
  - wird an der Möglichkeit ein **Hochhaus** am vorgeschlagenen Standort zu realisieren festgehalten
  - wird die max. mögliche Dichte einer **Ausnützung** von 1.1 über das gesamte Areal beibehalten
  - wird die vorgeschlagene max. **Gebäudehöhe** von max. 22 m und für das Hochhaus von max. 53 m beibehalten.
- Die Gemeinde unterstützt die Projektierung und Realisierung der **Verlängerung der Tramlinie 9** im Rahmen ihrer Möglichkeiten und sorgt dafür, dass der notwendige Raumbedarf in der Bächtelenackerplanung sichergestellt wird.
- Die ausgewiesenen Verkehrszahlen (DTV Seftigenstrasse) im Erläuterungsbericht (Tab. 5.3.3) werden korrigiert und angepasst.
- Die Anregungen und Eingaben zur Konkretisierung und Ausgestaltung der einzelnen Baufelder, der Aussenräume und der Erschliessung werden im Sinne der Stellungnahmen in den **nachgelagerten Verfahren** der Überbauungsordnung und den Bauprojekten geprüft und aufgenommen.
- Die Planungsbehörde möchte das Angebot des Vereins Region Bern (vrb) im weiteren Verlauf der Planungsverfahren nutzen und das Hochhausprojekt «LUSTRO» durch das **regionale Qualitätsteam** beurteilen lassen.
- Im weiteren Verlauf der Planung ist der **Schattenwurf** der gesamten Überbauung, insbesondere des Hochhauses nochmals zu überprüfen und zu dokumentieren.

Mitwirkungsbericht

- Die Gemeinde setzt sich für eine optimale **Energieeffizienz** des Hochhauses und der Gesamtüberbauung im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein.
- Die baulich und gestalterischen Möglichkeiten zur optimalen **Lärmabschirmung der Wohnnutzung** müssen ausgeschöpft werden und sind in den nachgelagerten Verfahren der Überbauungsordnung und der Bauprojekte nachzuweisen.

## Mitwirkungsbericht

# 1. Übersicht und Zusammenfassung

## 1.1 Zielsetzung

Mit der vorliegenden Planung zur ZPP «Bächtelenacker» sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige, die bestehenden Siedlungsteile verbindende Wohnüberbauung mit hoher Qualität geschaffen werden.

## 1.2 Bau- und Planungsrecht

Der «Bächtelenacker» umfasst 24'074 m<sup>2</sup> unüberbaute Bauzone an der Seftigenstrasse, Wabern. Die rechtskräftige Zonenordnung sieht entlang der Seftigenstrasse die Wohnzone, Bauklasse IIIa (3-geschossig, 11m Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer (AZ mind. 0.5, max. 0.8) und entlang dem BLS-Bahntrasse die Arbeitszone A1 (Wohnanteil max. 20%) und die Bauklasse IIc (Gebäudehöhe 8.50m, keine Ausnützungsziffer) vor. Diese Zonenordnung stellt die **Ersatzordnung** dar, für die mit der kant. Baugesetzrevision 1995 ausser Kraft gesetzte ZPP 1/1 «Bächtelenacker / Seftigenstrasse». Diese ZPP sah eine AZ von 0.7, bei sehr guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr von 1.0 vor und legte keine maximalen Gebäudehöhen und Gebäudelängen fest.

## 1.3 Verfahren und Strategie

Die Arealentwicklung «Bächtelenacker» wurde sorgfältig und aufwändig vorbereitet und initiiert. In einer **1. Phase** erarbeitete das Büro agps.architecture, Zürich/Los Angeles – eines der renommierten, bekannten und erfolgreichen städtebaulich tätigen Büros der Schweiz – eine **Machbarkeitsstudie** (Juli 2006) und prüfte diese anhand einer **Testplanung**. Dabei wurden unterschiedliche städtebauliche Ansätze und Gebäudetypologien geprüft und auf deren Qualitäten untersucht; die Verteilung der Dichten auf dem Areal, die möglichen Gebäudehöhen wie auch mögliche Ausformulierungen der Aussenräume und ihre Bezüge zur Umgebung getestet. Ziel war es, die hohe städtebauliche Qualität durch eine geeignete Strategie zu sichern und die Randbedingungen für den nachfolgenden **Architekturwettbewerb (2. Phase)** festzulegen.

Parallel zur Phase der städtebaulichen Strategiefestlegung wurde eine **Immobilien- /Marketingstrategie** erarbeitet. Dabei wurde folgendes erkannt: Das Grundstück ist eine «Insel» zwischen der Seftigenstrasse und der Bahn, das Zentrum Wabern liegt nicht gerade vor der Türe, ist aber in Fusswegdistanz erreichbar und es gilt, die «Bächtelenacker-Insel» positiv zu interpretieren. Ein neues, vielfältiges und zeitgemässes Wohnquartier soll zur neuen Adresse werden. Dies entspricht dem zukünftigen Wohnbedürfnis. Daraus folgernd wurden der anzustrebende Nutzungsmix und die Wohnungsgrössen ermittelt. Für das Vorhaben «Bächtelenacker» stellen die angestrebte städtebauliche und architektonische Vielfalt und eine gute soziale Durchmischung wesentliche Erfolgsfaktoren dar.

## Mitwirkungsbericht

### 1.4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept entstand aus der Analyse des Ortes Wabern und der Bebauung entlang der Ausfallsachse der Seftigenstrasse heraus. Dieser Raum ist geprägt durch eine Abfolge mannigfaltiger Bautypen aus unterschiedlichen Zeiten: Gewerbekomplexe stehen neben Wohnhäusern, Kommerzbauten und herrschaftlichen Villen aus der Jahrhundertwende. Das Grundstück Bächtelen wird als eine weitere Episode entlang der Seftigenstrasse verstanden. Auf Grossformen oder homogene Siedlungstypologien wird zugunsten der vorgefundenen **Heterogenität** verzichtet. Die Einteilung in fünf Baufelder erfolgt aufgrund der Körnung der umliegenden Siedlungsstruktur und der Absicht, eine quartiergerechte Ordnung einzuführen. Das städtebauliche Konzept ist kein Experiment, sondern Ausdruck unserer Zeit: Vieles ist möglich und muss möglichst individuell sein.

### 1.5 Architekturwettbewerb

Ausloberin des Studienauftragsverfahrens war die Hans Widmer Management AG, Baar vertreten durch die Implenia GU Bern AG. Die Gemeinde als Planungsbehörde war von Beginn weg in den **Prozess** involviert. Der Gemeinderat hat das Wettbewerbsprogramm an seiner Sitzung vom 23. Januar 2007 zur Kenntnis genommen und verabschiedet. Am 21. November 2007 hat er die Planungsvorlage zur ZPP zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Das Studienauftragsverfahren wurde grundsätzlich in Anlehnung an die SIA Ordnung 142 / Wegleitung Studienauftrag durchgeführt. Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Fachpreisrichtern, Sachpreisrichtern, Fachexperten und zwei QuartiervertreterInnen von Wabern zusammen. Zum Studienauftrag wurden fünfzehn junge, schweizweit bekannte Büros eingeladen.

### 1.6 Hochhausfrage

Neben der qualitativen Beurteilung der Projekte stellte sich das Beurteilungsgremium auch die Frage, ob im «Bächtelenacker» auf Baufeld A ein Hochhaus (per Definition des kant. Baugesetzes ein Gebäude mit mehr als 8 Geschosse oder höher 30 m Gebäudehöhe) sinnvoll sei. Gestützt auf das **regionale Hochhauskonzept** (Stand Mitwirkung 2007) und des Raumentwicklungskonzeptes (REK) der Gemeinde Köniz ist der Standort Bächtelen für ein Hochhaus grundsätzlich offen, d.h. Hochhäuser sind auf dem «Bächtelenacker» weder ausdrücklich vorgesehen, noch direkt ausgeschlossen. Grundsätzlich besteht somit aus Sicht der Planungsbehörde der Spielraum für ein Hochhaus, vorausgesetzt die Kriterien und Bedingungen an den Standort und das Vorhaben gemäss regionalem Hochhauskonzept können mehrheitlich erfüllt werden. **Nach Auffassung der Planungsbehörde erreichen das Hochhaus-Wettbewerbsprojekt «LUSTRO» und der Standort «Bächtelenacker» die gestellten regionalen Qualitätsanforderungen an ein Hochhaus.**

## Mitwirkungsbericht

### 1.7 Verkehrserschliessung

Nach aktueller Beurteilung weist der «Bächtelenacker» heute eine öV-Güteklasse C auf (Haltestellennähe Bus L29 < 300m / 12.5min. Takt im Durchschnitt; Haltestellennähe Tram L9 > 300m / 6 min. Takt im Durchschnitt). Der «Bächtelenacker» ist bereits heute **rechtskräftig eingezont** und ausreichend mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die A-realentwicklung «Bächtelenacker» kann daher nicht von einer möglichen Tramverlängerung abhängig gemacht werden. Eine Tramverlängerung der L9 würde jedoch die **Erschliessungsqualität und öV-Güte** des «Bächtelenacker» erheblich verbessern. Aus Sicht der Planungsbehörde ist eine Tramverlängerung durchaus wünschenswert, zurzeit aber weder planerisch vorliegend noch rechtlich und finanziell gesichert.

### 1.8 Orientierung und Mitwirkung

Für die Mitwirkung wurden das Dossier bestehend aus Nutzungsplanung ZPP 1/1 «Bächtelenacker» mit besonderen Vorschriften, Erläuterungsbericht und Bericht des Beurteilungsgremiums «bächtelen<sup>5</sup>» sowie die Dokumentation der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekte vom 27. November bis 21. Dezember 2007 zur öffentlichen Mitwirkung im Gemeindehaus aufgelegt. In der Stiftung Bächtelen, Wabern konnten zusätzlich die Projekte und das Gesamtmodell in einer Ausstellung während der Mitwirkungsdauer besichtigt werden. Für Interessierte fand am 27. November 2008 eine öffentliche Orientierungsveranstaltung statt. Für Mitwirkungseingaben stand ein Fragebogen zur Verfügung. Sämtliche Unterlagen konnten auch auf der website der Gemeinde Köniz eingesehen und heruntergeladen werden.

Mitwirkungsbericht

## 2. Verfasser der ausformulierten Eingaben

Verfasser	Abkürzung
Ralph D. Braendli, Rechtsanwalt vertritt: – Grünau AG, p. Adr. Klaus Kilchenmann, Seftigenstrasse 305, 3084 Wabern – A. Bill AG, Liegenschaftsverwaltung, Seftigenstrasse 35, 3084 Wabern – Previs Personalvorsorgestiftung, Service Public, Seftigenstrasse 362, 3084 Wabern – Beatrix Messerli-Bill, Maygutstr. 35, 3084 Wabern – Erbgemeinschaft Alfred Bill – Rudolf und Margrit Gygax-Gysin, Seftigenstr. 329, 3084 Wabern	Brändli
Dan Hiltbrunner, Büro B Architekten und Planer AG, Münzgraben 6, 3011 Bern, Architekt	Hiltbrunner
Berner Heimatschutz Regionalgruppe Bern, Postfach 3000 Bern 7, Peter Raaflaub, Architekt/Berater BHS	Heimat- schutz
Verkehrs-Club der Schweiz, Regionalgruppe Bern, Postfach 8550, 3001 Bern, Fredi Dällenbach, Co-Präsident	VCS
Grüne Köniz, Postfach 225, 3084 Wabern, Jan Remund, Co-Präsident	Grüne
Kirchenfeld-Brunnadern-Elfenau-Leist, Ruedi Rast, Präsident und Architekt	K-B-E-Leist
Quartiervertretung Stadtteil 4, Postfach 257, 3000 Bern 6, Sabine Schärker, Präsidentin und Architektin	QV Stadtteil 4
Stiftung Bächtelen, Grünaustrasse 53, 3084 Wabern, Urs Niklaus, Leiter	Stiftung Bächtelen

## Mitwirkungsbericht

### 3. Fragebogen

#### 3.1 Rücklauf

Zur Standardisierung der Mitwirkung und der einfacheren Möglichkeit mitzuwirken, wurde ein Fragebogen eingesetzt. Die Fragebogen wurden zahlreich beantwortet und eingegeben, insgesamt gingen 95 ausgefüllte Fragebogen ein.

#### 3.2 Auswertung

Die Fragebogen wurden aufgrund ihrer Herkunft und der teilweise gemeinsamen Eingabe in drei Gruppen zusammengefasst und ausgewertet:

**Anwohner:** Total **28 Fragebogen** ausgewertet; meist Anwohner des «Bächtelenackers» in direkter und unmittelbarer Umgebung.

**Individuell:** Total **25 Fragebogen** ausgewertet; Personen mit meist unbekanntem Ortsbezug, die Fragebogen gingen individuell ein.

**Grünau AG:** Total **42 Fragebogen** ausgewertet; Mieter der Grünau AG an der Looser- und Seftigenstrasse.

Insgesamt sind **95 Fragebogen** eingegangen und ausgewertet.

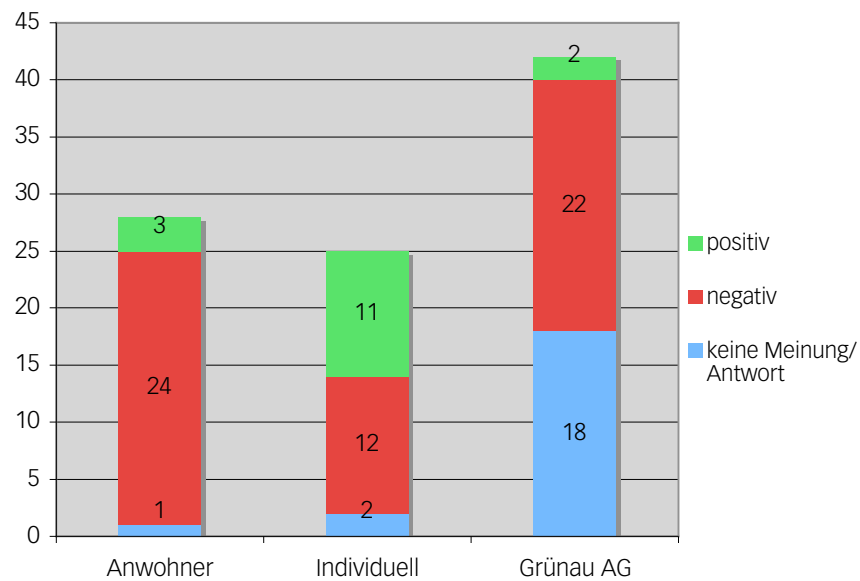
Mitwirkungsbericht

## 4. Eingaben und Stellungnahmen

### 4.1 Entwicklungsabsicht und Art der Nutzung

#### 4.1.1 Generelle Beurteilung

Wie beurteilen Sie generell die Entwicklungsabsichten auf diesem Areal?



10 Antworten aus Fragebogen (FB)

Man sollte den Einwohnern von Köniz ein wenig Grünfläche belassen. Die freie Sicht auf den bewaldeten Gurtenhang ist wichtig.

1 Antw. aus FB

Wieso muss jeder grüne Fleck mit Betonhäusern der Moderne überbaut werden?

2 Antw. aus FB

Es ist sinnvoll diese Grünfläche zu bebauen. Das «Brachland» wird dadurch aufgewertet.

1 Antw. aus FB

Würde das Projekt keine Häuser vorsehen, die höher als die umliegenden Bäume sind, könnte man dem Vorhaben neutral gegenüber stehen.

Brändli

Eine Gesamtüberbauung des Areals mit massvollen Bauten und gut strukturierten Plätzen und Grünanlagen ist wünschbar.

1 Antw. aus FB

Die Planung dient nur dem Grundeigentümer. Die geplante Überbauung Bächtelen als Übergang von städtischer Siedlung in eine ländliche Zone ist überrissen.

1 Antw. aus FB

Es entsteht der Eindruck, dass die Planer Schreibtischtäter sind und sich zu wenig um die reale Situation in Wabern gekümmert haben.

Mitwirkungsbericht

Stellungnahme Planungsbehörde	<p>Siehe auch 1. Übersicht und Zusammenfassung</p> <p>Der «Bächtelenacker» ist eine rechtskräftig eingezonte Baulandreserve und stellt im Siedlungszusammenhang von Wabern eine grössere Bebauungslücke dar. Die Sicherung des «Bächtelenacker» als Grünfläche war nie eine ortsplanerische Absicht. Die ZPP-Bestimmung 3.2 formuliert die Gestaltungsgrundsätze zum Frei- bzw. Grünraum. Die Grünräume sind aufeinander abzustimmen, durchlässig zu gestalten und mit dem auslaufenden Gurtenhang in Bezug zu setzen. In der Überbauungsordnung und den Bauprojekten ist möglichst für qualitätsvolle Grün- und Freiräume zu sorgen.</p> <p>Die generelle maximale Gebäudehöhe von 22m – gilt für den gesamten «Bächtelenacker» ausgenommen der Möglichkeit für ein Hochhaus – basiert auf der Machbarkeitsstudie / Testplanung und wird als ortsverträglich beurteilt.</p> <p>Die Überbauungsplanung «Bächtelenacker» steht auch im öffentlichen Interesse: gute Siedlungs- und Wohnqualität, vielfältiger Wohnraum an guter - zukünftig sogar bestens - erschlossener Lage für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Lebensformen.</p>
	<p><b>4.1.2 Standort</b></p>
1 Antw. aus FB	Eine solche Überbauung muss in einem neuen Aussenquartier geplant werden.
11 Antw. aus FB + Grüne	Der «Bächtelenacker» ist sehr lärmig (Seftigenstrasse und Bahnlinie) und schattig (besonders im Winter).
2 Antw. aus FB	Der «Bächtelenacker» liegt an einer zu verkehrsreichen Strasse
2 Antw. aus FB	Die Überbauung liegt zwischen Hauptverkehrsachse und Bahn, was nicht vorteilhaft ist.
6 Antw. aus FB	An diesem Standort muss eine Grünfläche bleiben; keine Überbauung.

Mitwirkungsbericht

Stellungnahme Planungsbehörde Siehe auch 1. Übersicht und Zusammenfassung sowie Stellungnahme 4.1.1

Die Lage des «Bächtelenacker» zwischen Bahntrasse und Hauptverkehrsstrasse ist immissionsreich, insbesondere die Verkehrsbelastung der Seftigenstrasse ist einer städtischen Ausfallsachse entsprechend hoch (DTV 16'000 – 18'000). Die Lärmbelastung wurde von Anfang an in die Konzeption der Überbauungsplanung miteinbezogen. Die gesetzlich geforderte Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für lärmempfindliche Nutzungen (u.a. Wohnen) muss im Rahmen der Überbauungsordnung bzw. den Bauprojekten nachgewiesen werden (Lärmgutachten, Lärmmessung).

Die Eignung des «Bächtelenacker» für eine Wohnüberbauung ist gegeben. Der «Bächtelenacker» ist nicht schattiger als andere Quartiere südlich der Seftigenstrasse.

#### 4.1.3 Entwicklung und Image der Gemeinde

1 Antw. aus FB Es gibt ausreichend leere Wohnungen, eine neue Siedlung ist nicht nötig.

Stiftung Bächtelen Ein derart interessantes Projekt wertet das Erscheinungsbild der Gemeinde Köniz auf. Das Projekt sollte realisiert werden.

Stellungnahme Planungsbehörde Siehe auch 1. Übersicht und Zusammenfassung sowie Stellungnahme 4.1.1

Die Nachfrage nach zeitgemässen, qualitativ guten und bezahlbaren Wohnungen in gut erschlossenen Lagen ist hoch, gründet auch auf der demographischen Entwicklung der Bevölkerung und einem generell feststellbaren Trend «zurück in die Stadt». Der Leerwohnungsbestand ist niedrig. Die Immobilien- / Marketingstrategie attestiert dem Vorhaben «Bächtelenacker» gute Marktchancen. Ort und Umfeld erhalten eine neue, belebte, urban geprägte und unverkennbare Adresse, die sich in die Vielfältigkeit Waberns einordnen wird.

#### 4.1.4 Art der Nutzung

1 Antw. aus FB Die neue Überbauung besticht durch die Vielfältigkeit.

VCS Es ist in der Überbauung Raum für Nahversorgungs- und andere öffentliche Einrichtungen vorzusehen, etwa ein Laden, ein Kindergarten und ein Restaurant.

Stellungnahme Planungsbehörde Der Bedarf für einen Kindergarten ist zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Es ist vorgesehen, in der Siedlung einen Kinderhort einzurichten. Nahversorgungsmöglichkeiten sind wünschenswert, benötigen jedoch eine wirtschaftliche Basis. Mit einer verpflichtenden Formulierung in den Zonenvorschriften kann eine Existenz eines Ladens oder Restau-

Mitwirkungsbericht

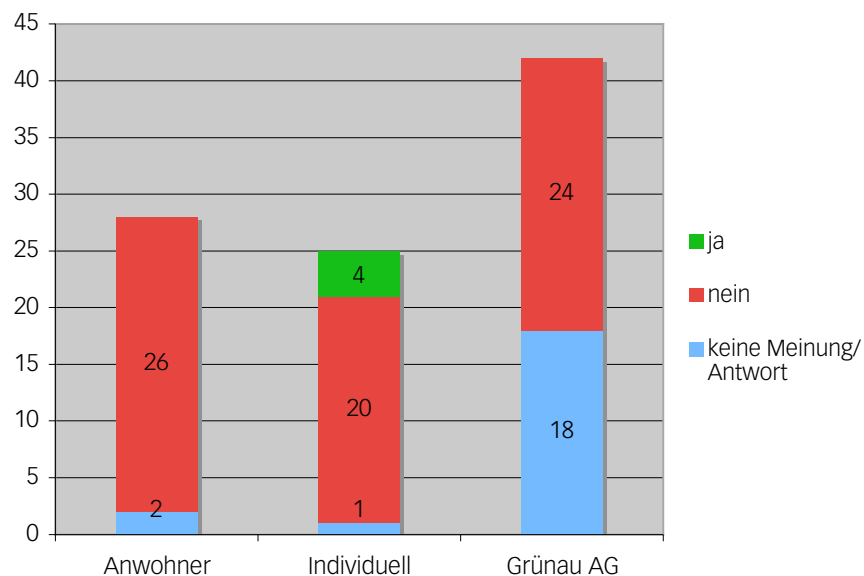
rants nicht begründet werden. Die Überbauung «Bächtelenacker» mit rund 180 Wohnungen führt jedoch generell zu mehr Kaufkraft in Wabern und stärkt die bereits heute vorhandenen Versorgungseinrichtungen (z.B. Zentrum Kleinwabern)

**4.1.5 Eigentums- und Mietwohnungen**

- 1 Antw. aus FB      Grosszügige Einfamilienhaussiedlung, mit einem kleineren Anteil an Eigentumswohnungen wäre besser.
  
- 1 Antw. aus FB + Grüne      Guter Mix zwischen Eigentum und Miete.
  
- 1 Antw. aus FB      Es gibt keine klare Unterscheidung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen.
  
- 1 Antw. aus FB      Das Hochhaus mit dem grössten Mietwohnungsanteil ist für Familien unpraktikabel.
  
- Stellungnahme Planungsbehörde      Die Überbauung «Bächtelenacker» bietet Potenzial für eine gut durchmischte Siedlung mit Klein- und Familienwohnungen. Der Nutzungsmix geht von Eigentums- und Mietwohnungen im Verhältnis von 60:40 aus. Eine präzise Zuordnung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen ist nicht konzeptrelevant und kann erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Im Hochhaus sind sowohl Kleinwohnungen wie Familienwohnungen möglich.

**4.1.6 Eigeninteresse an einer Wohnung**

Können Sie sich vorstellen selbst zum Bewohner zu werden?

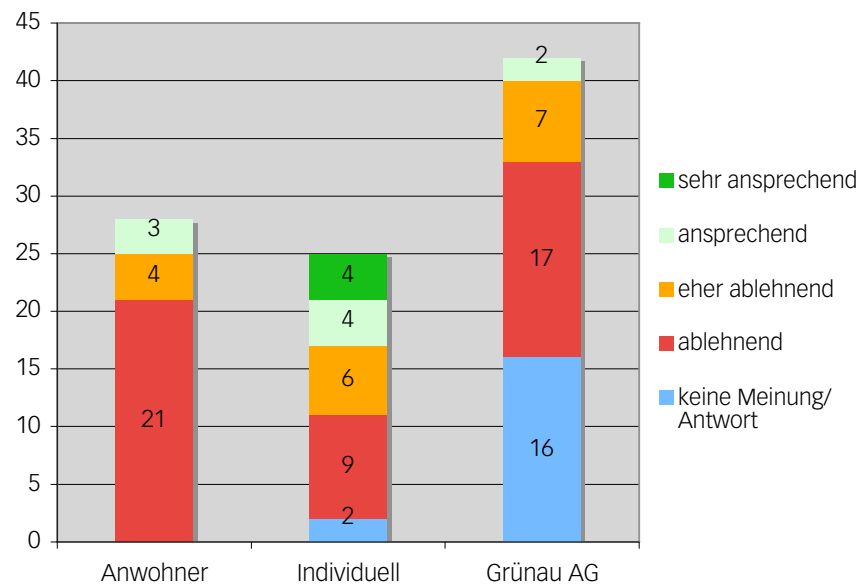


Mitwirkungsbericht

## 4.2 Städtebau und Architektur

### 4.2.1 Generelle Beurteilung

Wie beurteilen Sie die städtebauliche und architektonische Gesamtkonzeption der verdichteten Wohnüberbauung?



- 3 Antw. aus FB Die Überbauung passt weder ins Quartier (Fremdkörper), noch passen die geplanten Gebäude zusammen.
- 3 Antw. aus FB Die geplante Überbauung mag vielleicht in sich architektonisch und städtebaulich stimmen, hat aber absolut keinen Bezug zur umgebenden Siedlungsstruktur und zu den bestehenden Bauten.
- 1 Antw. aus FB Die Bauweise sollte von Kleinwabern bis Migros beibehalten werden.
- Stellungnahme Planungsbehörde Siehe 1. Übersicht und Zusammenfassung sowie vorangehende Stellungnahmen

### 4.2.2 Dichte der gesamten Überbauung

- Heimatschutz + Grüne Eine Verdichtung bis zu einer Ausnutzungsziffer von 1.1 ist positiv.
- 2 Antw. aus FB Eine solche Verdichtung ist trotz der erfreulichen architektonischen Vielfalt übertrieben.

Mitwirkungsbericht

1 Antw. aus FB Die ursprünglich verlangte Ausnützungsziffer von 0.91 sollte eingehalten werden.

VCS Es sollten statt 5 nur 4 Gebäude realisiert werden, die gesamte Ausnützungsziffer (1.1) der Parzelle kann dabei gleich hoch bleiben.

3 Antw. aus FB Weniger Dichte und weniger hohe Bebauung.

1 Antw. aus FB Es herrscht eine sehr dichte Bauweise.

1 Antw. aus FB Eine Ausnützungsziffer von 1.1 ist an diesem Standort falsch, da es sich nicht um ein Stadtzentrum handelt.

1 Antw. aus FB Nutzung wie im Maygut und südlich der Seftigenstrasse auch auf den «Bächtelenacker» anwenden.

Stellungnahme Pla-  
nungsbehörde Siehe auch 1. Übersicht und Zusammenfassung sowie vorangehende  
Stellungnahmen

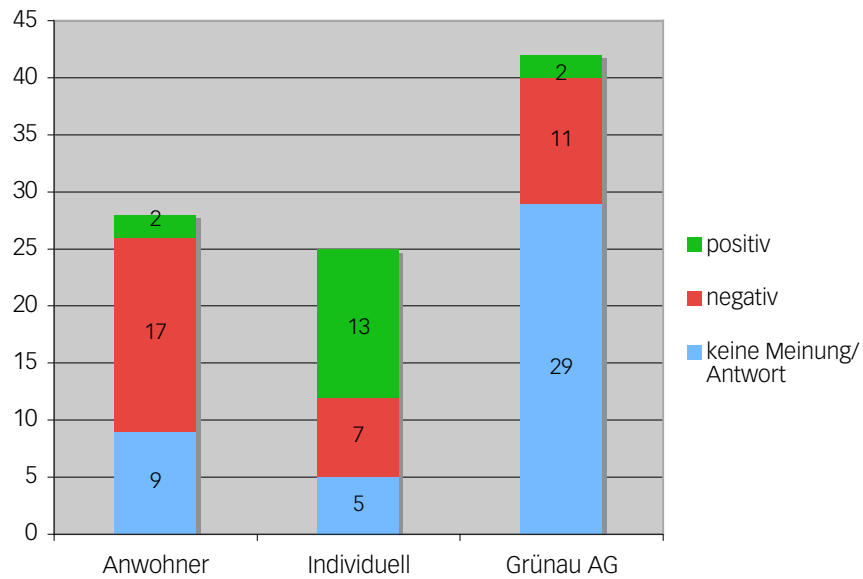
Die baurechtlich mögliche Dichte einer Ausnützung (AZ) von 1.1 über das gesamte Areal wird als orts- und quartierverträglich beurteilt. Der Machbarkeitsstudie und dem Wettbewerbsprogramm lag die AZ-Zielgrösse von 0.9 zu Grunde. Nach der Projektüberarbeitungsphase resultierte eine AZ von 1.05. Die baurechtlich festgelegte AZ von 1.1 enthält einen geringfügigen minimalen notwendigen Spielraum von 0.05 (= ca. 1'200 m<sup>2</sup> BGF). In der näheren und weiteren Umgebung finden sich ähnliche Dichten in bestehenden Quartierstrukturen. Die Dichten von Stadtzentren liegen wesentlich höher.

Die Vorgabe von 5 Baufeldern resultiert aus der Machbarkeitsstudie und der Testplanung. Sie wurden aus der Analyse des Ortes heraus entwickelt. Die angestrebte Vielfältigkeit der Wohn- und Siedlungsformen kann dadurch unterstützt werden.

Mitwirkungsbericht

**4.2.3 Fünf verschiedene Wohntypologien**

Wie beurteilen Sie das durchgeführte Experiment der Mischung und des Zusammenspiels von fünf verschiedenen Wohntypologien auf einem Areal?



6 Antw. aus FB +  
 Heimatschutz

Die verschiedenen Bautypologien machen einen chaotischen Eindruck und muten eher wie ein stilistisches Durcheinander an. Ein rahmengebendes Gesamtkonzept mit einer architektonischen Linie (mindestens für die Aussenräume) ist nicht ersichtlich.

Heimatschutz

Die Idee von fünf städtebaulichen Grundmustern musste sich nicht in einem öffentlich anerkannten Wettbewerb durchsetzen und ist in diesem Sinne im Verhältnis zum städtebaulichen Anspruch (Fernwirkung Hochhaus) nicht genügend abgestützt.

1 Antw. aus FB

Originell, innovativ; aber auch ein Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der besonderen Lage zwischen Strasse und Schiene könnte gut sein.

1 Antw. aus FB

Die Vielfältigkeit verspricht eine moderne, vielseitige Wohnqualität.

1 Antw. aus FB

Baufelder mit unterschiedlichen Typologien sind nicht zwingend, eine uniforme achtstöckige Plattensiedlung ohne Anforderungen an den Aussenraum täte es auch.

Stellungnahme Pla-  
 nungsbehörde

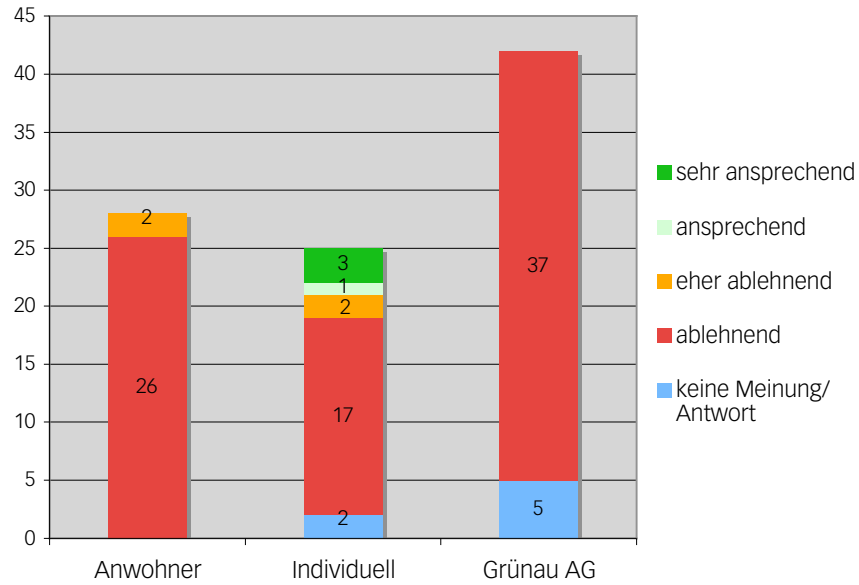
Siehe 1. Übersicht und Zusammenfassung sowie vorangehende Stellungnahmen

Mitwirkungsbericht

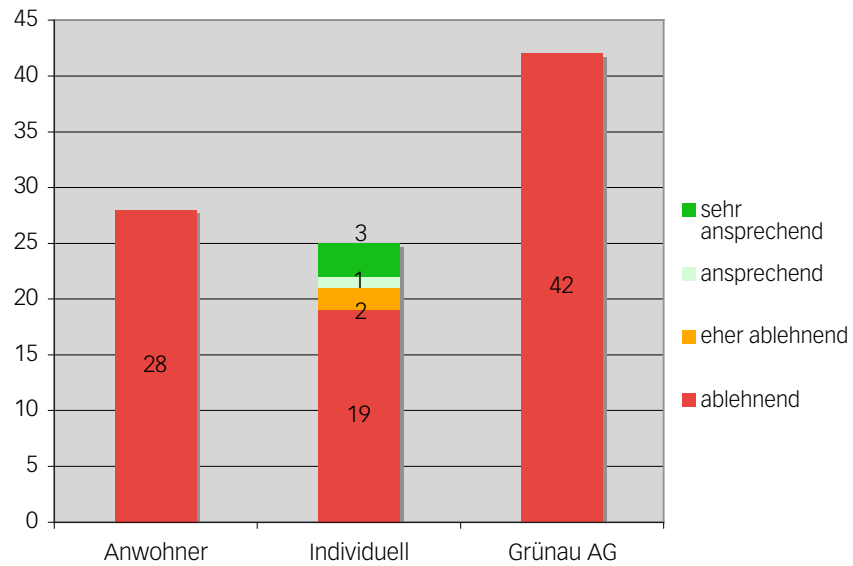


**4.2.4 Baufeld A – Wohnen mit Aussicht (Hochhaus)**

Wie stark spricht Sie die Bebauungstypologie des Baufelds A an?



Wie beurteilen Sie die Errichtung eines Wohnhochhauses im Baufeld A als Eingangs- und Identifikationspunkt für das Areal/für Wabern?



10 Antw. aus FB +  
 Brändli + Grüne

Das Hochhaus stört das Ortsbild von Wabern resp. passt nicht in das städtebauliche Profil.

Mitwirkungsbericht

10 Antw. aus FB + Brändli + Hiltbrunner + Heimatschutz + Grüne + K-B-E-Leist + QV Stadtteil 4	Ein Hochhaus passt nicht in das Gebiet Kleinwabern. Im Regionalen Hochhauskonzept ist Bächtelen kein ausgeschiedener Standort für ein Hochhaus. Selbst das Raumentwicklungskonzept und der Hochhausleitplan (im Entwurf) der Gemeinde Köniz sehen von einem Hochhaus in Quartieren wie der Bächtelen ab. Der Standort Bächtelen mit Bauernhof und auslaufendem Gurtenhang ist nicht gedacht für ein Hochhaus, das eher die Siedlungstypologie einer Grossstadt verkörpert.
Heimatschutz	Es besteht ein Widerspruch zwischen dem Entwurf Hochhausleitplan Köniz und dem Resultat des Verfahrens.
Hiltbrunner + K-B-E-Leist + QV Stadtteil 4	Die Realisierung eines Hochhauses an diesem beliebigen und unbegründeten Standort wäre ein Präjudiz und hätte möglicherweise Nachahmungen zur Folge.
Brändli	Nach Baubewilligungsdekret Art. 21f müsste der Bau eines Hochhauses stichhaltige Gründe aufweisen können, was im vorliegenden Fall stark bezweifelt wird.
Hiltbrunner	Die Frage nach der Realisierung eines Hochhauses sollte nicht primär dem Willen eines Investors überlassen werden.
1 Antw. aus FB	In der Umgebung von Bern gibt es bereits genügend Beispiele für das Experiment freistehendes Hochhaus in normalen Wohngegenden. Eine solche Verunstaltung braucht Bächtelen nicht.
1 Antw. aus FB + Hiltbrunner	Die Bezeichnung des Hochhauses als Eingangspunkt ist nicht nachvollziehbar.
1 Antw. aus FB	Durch das dominante Hochhaus ist ein ansprechender Bezug zum Gurtenhang nicht möglich.
1 Antw. aus FB + Stiftung Bächtelen	Das geplante Hochhaus hat eine spezielle Ausstrahlung. Es ist markant, jedoch nicht zu dominant. Besonders die Fassadengestaltung spricht an.
1 Antw. aus FB	Die Gebäudehöhe im Baufeld A sollte auf 15 m beschränkt werden.
Heimatschutz	Weder das Hochhaus mit Fernwirkung noch die Arealüberbauung beinhalten öffentliche Nutzungen, welche für ein Hochhaus ein Kriterium wären.
1 Antw. aus FB + Grüne	Kann durch das Hochhaus und die Lage (zwischen Strasse und Schiene und schattigem Standort) der gewünschte Wohnkomfort tatsächlich erreicht werden?
1 Antw. aus FB	Nur die obersten Wohnungen in einem Hochhaus sind interessant.

Mitwirkungsbericht

Stellungnahme Pla-  
nungsbehörde

Siehe auch 1. Übersicht und Zusammenfassung - speziell 1.6 - sowie vorangehende Stellungnahmen

Das regionale Hochhauskonzept sieht für den «Bächtelenacker» den Möglichkeitsraum für Hochhäuser vor. Per Definition eignet sich dieser Raum besser als andere für Hochhäuser. Das Hochhaus «Bächtelenacker» ist bewusst Teil des lokalen Bebauungskonzeptes, ist aber auch als Beitrag zur Stadtentwicklung im Kontext des Stadtraumes Bern zu verstehen und leistet dazu einen Beitrag.

Im Rahmen der Erarbeitung zum regionalen Hochhauskonzept wurde der potenzielle Hochhausstandort «Bächtelenacker» im Sinne eines «Pilotvorhabens» für ein regional koordiniertes Verfahren beurteilt. Die beteiligten Fachleute bestätigten dabei die Einschätzung des regionalen Möglichkeitsraumes. Den geforderten regionalen Qualitätskriterien wie urbane Qualität, öffentlicher Raum, Nutzungsmix, architektonische Qualität, Schlankheit, Nachhaltigkeit u.a. kommt das Hochhausprojekt «LUSTRO» in geeigneter Weise nach. Die Planungsbehörde möchte das Angebot des Vereins Region Bern (vrb) im weiteren Verlauf der Planungsverfahren nutzen und das Hochhausprojekt «LUSTRO» durch das regionale Qualitätsteam beurteilen lassen.

Das Raumentwicklungskonzept (REK) Köniz hat die Möglichkeit für ein Hochhaus in der «Bächtelen» offen gelassen, an anderen Orten jedoch den regionalen Möglichkeitsraum eingeschränkt (z.B. Ortskern Wabern). Ein Widerspruch zum REK liegt nicht vor.

Das Hochhaus «Bächtelenacker», am bewusst gewählten rückwärtigen Standort des Baufeldes A wird als positiver Beitrag für die Siedlungsentwicklung im Raum Wabern beurteilt. Mit der Bauform des Hochhauses können private **und** öffentliche Interessen berücksichtigt werden. Mit keiner anderen Bauform wäre es möglich - bei vergleichbarer Dichte - einen grosszügigen für die Öffentlichkeit zugänglichen Aussenraum mit einer Spielfläche auszuscheiden und ähnlich attraktive, gut besonnte und mit einer fantastischen Weitsicht ausgestattete Wohnungen realisieren zu können. Der erzielte Wohnkomfort ist hoch.

Im öffentlichen Interesse steht auch die vorgeschriebene Erdgeschossnutzung mit gemeinschaftlichen Einrichtungen für die Bewohner der Überbauung.

Ein Hochhaus-Präjudiz im negativen Sinne ist kaum zu befürchten. Nach Einschätzung von Behörde und Fachleuten wird das Hochhaus als zukünftige Bauform im Stadtraum Bern eher ein Einzelfall / Spezialfall bleiben, insbesondere im Raum Wabern/Köniz.

Das Hochhausvorhaben «Bächtelenacker» verletzt keine besonders schützenswerten öffentlichen oder privaten Interessen. Die Mehrheit-

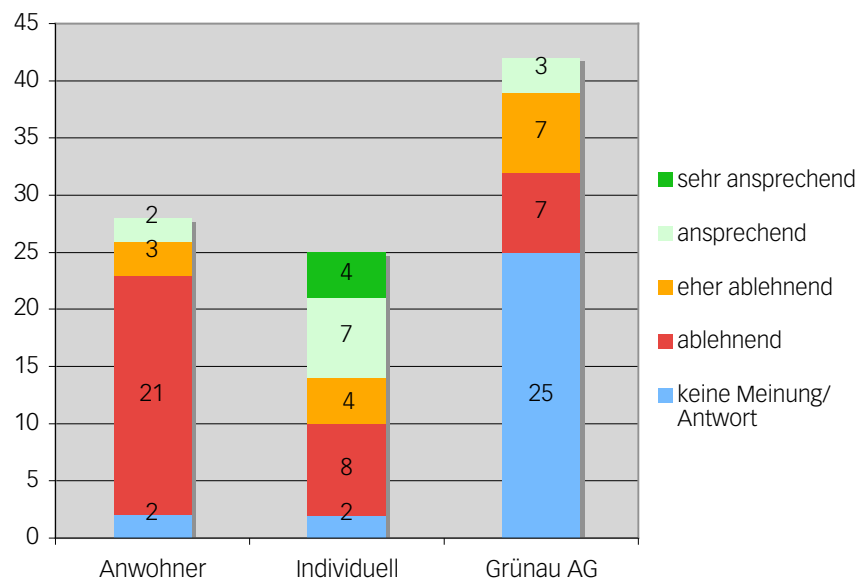
Mitwirkungsbericht

lich als negativ empfundene Fernwirkung ist nur punktuell / sektoriell wahrnehmbar und ordnet sich in den gesamtstädtischen Kontext ein.



**4.2.5 Baufeld B – Wohnen am Hof (U-Form mit Hof)**

Wie stark spricht Sie die Bebauungstypologie des Baufelds B an?

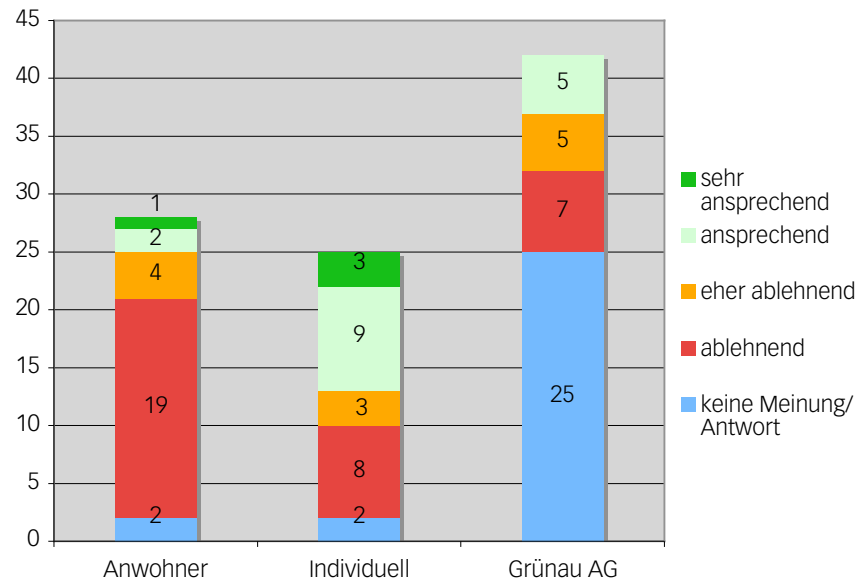


Mitwirkungsbericht



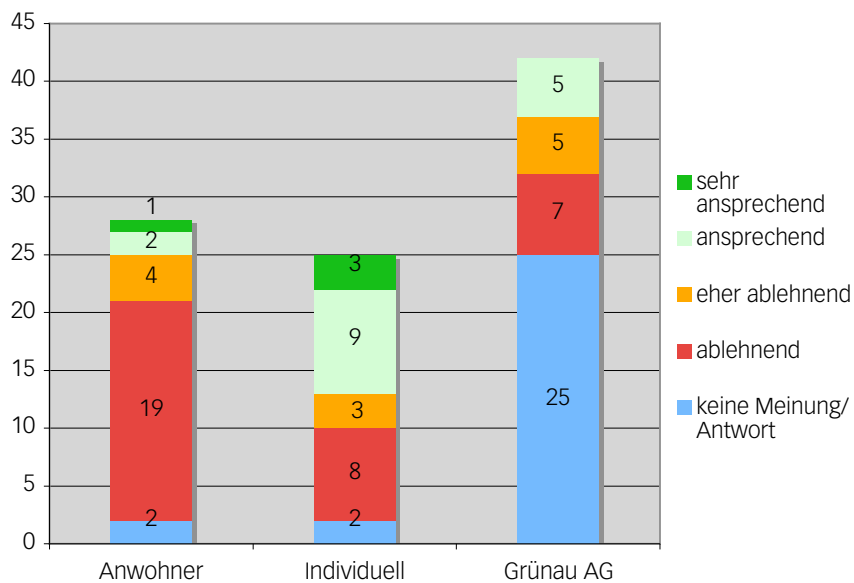
**4.2.6 Baufeld C – Wohnen im Baumhain (geknickte Zeile)**

Wie stark spricht Sie die Bebauungstypologie des Baufelds C an?



**4.2.7 Baufeld D – Wohnen mit Patio (Teppichsiedlung)**

Wie spricht Sie die Bebauungstypologie des Baufelds D an?



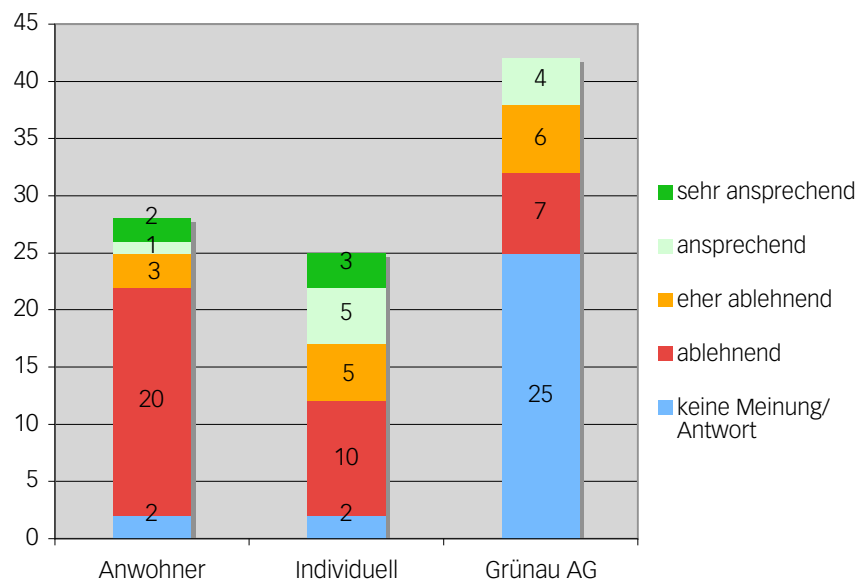
Mitwirkungsbericht

- Brändli + Hiltbrunner Die Gebäudehöhe im Baufeld D ist zu niedrig. Eine zwanghafte Teppichsiedlung kann die nachteiligen Auswirkungen eines Hochhauses nicht kompensieren.
- 1 Antw. aus FB Bei der Teppichsiedlung ist die Ähnlichkeit zur Schweinemast in der Bächtelen nicht zu übersehen.
- Stellungnahme Planungsbehörde Gemäss ZPP – Vorschriften ist auch auf Baufeld D eine Gebäudehöhe von max. 22m möglich. Das Wettbewerbsergebnis sieht jedoch auf Baufeld D eine niedrigere Teppichsiedlung als geeignete Siedlungsform für preisgünstigen Wohnungsbau vor.



**4.2.8 Baufeld E – Wohnen mit Balkon (eingeschnittene Zeile)**

Wie spricht Sie die Bebauungstypologie des Baufelds E an?

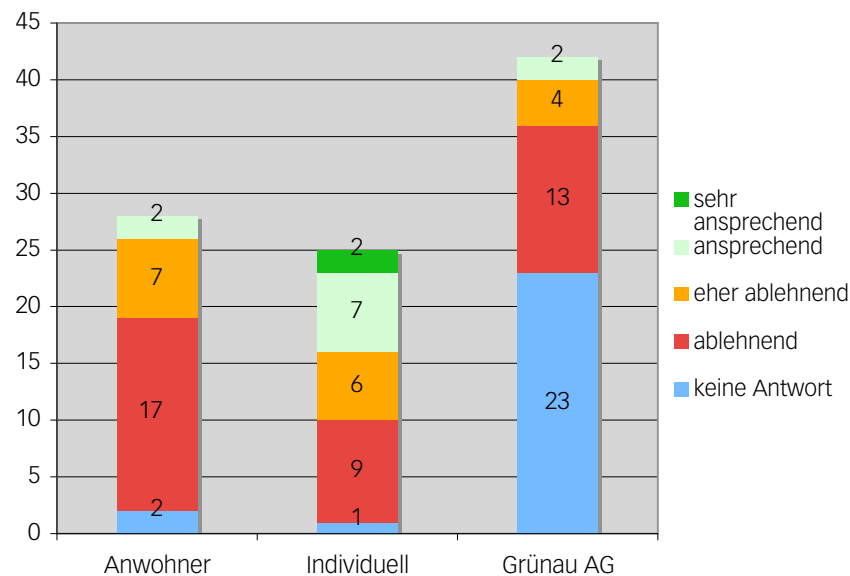


- 1 Antw. aus FB Die Länge des Baus wirkt erdrückend, obschon die Fassaden «leicht» wirken.
- Stellungnahme Planungsbehörde Die Gebäudelänge von ca. 70 m ist vergleichbar mit den übrigen Gebäudelängen und ordnet sich in die Massstäblichkeit der Gesamtsiedlung ein.

Mitwirkungsbericht

**4.3 Aussenraum**

Wie empfinden Sie das Zusammenspiel der Bauten mit dem direkten Aussenraum? Überzeugt Sie die Gestaltung der Freiräume? Ist der Bezug zum Gurtenhang hergestellt?



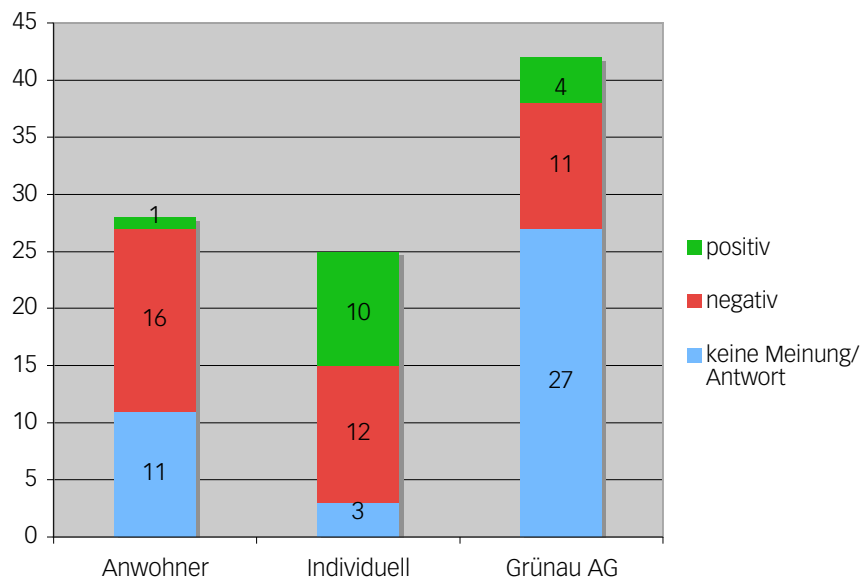
- 3 Antw. aus FB      Es ist kein Bezug zum Gurten sichtbar (insbesondere durch das Hochhaus nicht). Eher herrscht eine zufällige Aufreihung von unterschiedlichen Bautypen. Aussenraum und Bauten passen überhaupt nicht zueinander.
  
- Brändli            Eine Gesamtüberbauung des Areals mit massvollen Bauten und gut strukturierten Plätzen und Grünanlagen ist wünschbar.
  
- 1 Antw. aus FB    Es sind genügend Sport- und Spielflächen im Verhältnis zur Bruttogeschossfläche gemäss kantonalem Recht zu erstellen.
  
- VCS                Der Zwischenraum ist so zu gestalten, dass innerhalb des Areals verschiedene Formen der Naherholung möglich werden. Für Kinder und Jugendliche müssen nachfragegerechte Bewegungs- und Entfaltungsaussenräume angelegt werden.
  
- 2 Antw. aus FB    Ein Spielfeld direkt an einer Hauptverkehrsachse macht keinen Sinn.
  
- 1 Antw. aus FB    Die Aussenräume vermögen die sehr dichte Bauweise nicht aufzulockern.
  
- Stellungnahme Pla-  
nungsbehörde      Die angestrebte Aussenraumgestaltung wird in der ZPP grundsätzlich umschrieben und in der Überbauungsordnung und den Bauprojekten konkretisiert. Kinderspielplätze und Spielflächen sind gemäss den gesetzlichen Anforderungen realisierbar und ausgewiesen. Die Eignung

Mitwirkungsbericht

des Spielfeldes - vorgelagert dem Hochhaus - im vorderen Bereich des Bächtelenweges/der Seftigenstrasse ist gegeben. Die Überbauungsplanung zeichnet sich durch vielfältig nutzbare Aussenräume aus: Hartflächen, sickerfähige Flächen, bepflanzte Bereiche, Aufenthalts- und Spielbereiche und arealquerende Wegbeziehungen. Es wird eine der Herausforderungen der nachfolgenden Projektierung darstellen, die Elemente des Freiraumes mit den jeweiligen Bauten und dem Gurtenhang in einen optimalen Bezug zu setzen.

**4.4 Verkehrssystem**

Wie beurteilen Sie die geplante Verkehrserschliessung (Hauptzu- und Wegfahrten, interne Arealerschliessung, unterirdische Abstellplätze) sowie die Langsamverkehrserschliessung (Begegnungszone, arealquerender Quartierweg) des Areals?



**4.4.1 Motorisierter Verkehr: Leistungsfähigkeit und Auswirkungen**

3 Antw. aus FB + VCS

Die Verkehrssituation ist bereits heute schlecht. Ein Einbiegen auf die Seftigenstrasse ist in Spitzenverkehrszeiten sehr beschwerlich. Es bildet sich rasch Rückstau.

2 Antw. aus FB

Die schlechte verkehrstechnische Lage an der Seftigenstrasse muss gelöst werden, bevor zusätzlicher Verkehr erzeugt wird.

Stellungnahme Planungsbehörde

Der Kanton Bern ist für den Betrieb der Seftigenstrasse verantwortlich. Durch die Dosierung im Bereich Chly Wabern und verschiedene Verkehrsflussüberwachungen wird sichergestellt, dass der Verkehr im Zentrum von Wabern «verarbeitet» werden kann. Der Zusatzverkehr welcher von der Siedlung generiert wird, ist gering und beeinträchtigt den Verkehrsablauf Seftigenstrasse nicht. Im Zusammenhang mit der

Mitwirkungsbericht

allfälligen Tramerweiterung wird die Seftigenstrasse auch gestalterisch angepasst.

- |  |  |
|--|--|
| 1 Antw. aus FB<br>Stellungnahme Pla-<br>nungsbehörde | Das vorgesehene Verkehrssystem belastet die Seftigenstrasse wenig.<br>Die Überbauung «Bächtelenacker» führt auf der Seftigenstrasse zu kaum wahrnehmbarem Mehrverkehr.   |
| 1 Antw. aus FB                                       | Der LKW-Verkehr am Bächtelenweg wird unterschätzt. 17'000 Fahrten wie im Erläuterungsbericht erwähnt stimmt nicht. Es sind gemäss bernver-kehr.ch mind. 21'000 Fahrten.  |
| VCS  | Die Aussagen zur heutigen MIV-Belastung der Seftigenstrasse im Bericht sind ungenau. Es ist namentlich nicht bekannt, woher die Kontingente stammen, die die Überbauung noch zu Gute haben soll (vgl. Kap. 5.3.3. Erläuterungsbericht).  |
| Stellungnahme Pla-<br>nungsbehörde                   | Es bestehen fünf aktuelle Verkehrsmessungen (DTV 2007) auf der Sefti-<br>genstrasse. Das Verkehrsaufkommen auf der Seftigenstrasse nimmt<br>vom Kreisel Maygut (16'100 Fz/Tag) bis zum Bereich der heutigen<br>Tramendstation Wabern (18'000 Fz/Tag) stetig zu. Im Bereich des<br>«Bächtelenackers» beträgt die Belastung 17'400 Fz (südlich 17'000 Fz,<br>nördlich 17'800 Fz). Die Tabelle im Erläuterungsbericht wird entspre-<br>chend angepasst.<br><br>Die in der Tabelle erwähnten «zulässigen Mehrfahrten» (es sind nicht<br>Kontingente) beziehen sich auf die Bestimmungen der Grundbelastbar-<br>keiten gemäss Luftreinhalte-Verordnung des Bundes. Diese Angaben<br>stehen in keinem Zusammenhang zu den noch möglichen Verkehrskapa-<br>zitäten der Seftigenstrasse. |
| 1 Antw. aus FB                                       | Die Zu- und Wegfahrt führt durch bestehendes Wohngebiet, was zu einer<br>zusätzlichen Lärmbelastung für deren Bewohner führt.  |
| Stellungnahme Pla-<br>nungsbehörde                   | Die Zu- und Wegfahrt erfolgt hauptsächlich über den Bächtelenweg und<br>die Strasse Chly Wabern, nicht durch bestehendes Wohngebiet. Das Er-<br>schliessungskonzept sieht vor, dass der Besucherverkehr aus Richtung<br>Kehrsatz via Kleinwabern fährt. Gemäss den Berechnungen sind dies 13<br>Fahrten pro Tag. Die Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnüberbauung ist via<br>Chly Wabern nicht möglich.   |
| 1 Antw. aus FB                                       | Weshalb ist die Wegfahrt auf der Gurtenhangseite geplant und nicht an der<br>Seftigenstrasse?  |
| Stellungnahme Pla-<br>nungsbehörde                   | Die Zu- und Wegfahrt erfolgt gemäss Erschliessungskonzept über die<br>Seftigenstrasse.   |

Mitwirkungsbericht

#### 4.4.2 Motorisierter Verkehr: Parkierung

1 Antw. aus FB + VCS + Grüne Stellungnahme Pla- nungsbehörde	<p>Es ist nur ein Minimum an Parkplätzen zu erstellen.</p> <p>Die vorgesehene Parkplatzzahl liegt innerhalb der gesetzlich vorge-schriebenen Bandbreite. Der «Bächtelenacker» eignet sich zum heuti-gen Zeitpunkt (noch) nicht für «autoarmes Wohnen». Es wurde deshalb darauf verzichtet, die gesetzlichen Bestimmungen zu verschärfen. Ge-mäss heutigem Projektstand ist die ausgeschiedene Parkplatzanzahl im unteren Drittel der möglichen Bandbreite gemäss kantonaler Bauver-ordnung.</p>
VCS Stellungnahme Pla- nungsbehörde	<p>Mit den Überbauungsvorschriften sollten Abstellplätze für das Carsharing sichergestellt werden.</p> <p>Carsharing-Abstellplätze sind im Zusammenhang mit der Entstehung ei-nes neuen ÖV-Knotenpunktes Kleinwabern (Verknüpfung Tram mit S-Bahn) sinnvoll anzuordnen. Sie sind einem breiten Publikum zugänglich zu machen, der Standort «Bächtelenacker» ist dafür nicht geeignet.</p>

#### 4.4.3 Langsamverkehr

1 Antw. aus FB Stellungnahme Pla- nungsbehörde	<p>Die interne Erschliessung ist nur vage und kann somit keine klare Gliede-rung in die unruhige Überbauung bringen.</p> <p>Die interne Erschliessung wurde seit Beginn des Verfahrens gemeinsam mit den Architekten und Planern bearbeitet. Im Erschliessungskonzept sind die Grundsätze der internen Erschliessung definiert. Diese werden in der Überbauungsordnung und den Bauprojekten konkretisiert.</p>
VCS + Grüne Stellungnahme Pla- nungsbehörde	<p>Es müssen mehr arealquerende Fuss- und Velowege geschaffen werden. Die gesamte Überbauung muss fuss- und velofreundlich gestaltet werden (Veloabstellplätze, Verbindungen/Wege, Spiel- und Freiflächen, Begeg-nungszone).</p> <p>In Ost-West-Richtung sind auf einer Arealbreite von rund 95 m drei a-realquerende Fuss und Veloverbindungen geplant. In Nord - Südrich-tung ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zur Bahnunterfüh-rung vorgesehen. Im weiteren ist die Erschliessung der einzelnen Ge-bäude ab der internen Arealerschliessung vorgesehen. Die Durchlässig-keit für den Langsamverkehr in Nord-Süd-Richtung ist damit gegeben.</p> <p>Durch dieses Erschliessungskonzept und die hohe Anzahl vorgesehener Veloabstellplätze (ca. 530 Velo PP mehrheitlich gedeckt) sind die Vor-aussetzungen für eine fuss- und velofreundliche Siedlung geschaffen.</p>

Mitwirkungsbericht

#### 4.4.4 Öffentlicher Verkehr

2 Antw. aus FB	Die Erschliessung durch den ÖV ist ungenügend und viel zu unklar (Bus Nr. 29 und Tram zu weit weg, wann käme die Tramlinienverlängerung, wo befände sich eine Haltestelle?).
Stellungnahme Planungsbehörde	Die Verlängerung der Tramlinie 9 ist in Planung. Gemäss dem aktuellen Betriebskonzept sind Haltestellen im Bereich des Mattenweges und in Kleinwabern (Verknüpfung mit der S-Bahn) vorgesehen.
VCS	Ein solches Vorhaben darf erst vorangetrieben werden, wenn die ausreichende Erschliessung durch den ÖV gesichert ist.
VCS + Grüne	Das ÖV-Angebot muss vor der Realisierung der Überbauung verbessert werden, damit verhindert wird, dass sich grundsätzlich Personen mit dem Basistransportmittel Auto in der neuen Überbauung niederlassen.
Stellungnahme Planungsbehörde	Siehe oben. Die Verlängerung wird vom Kanton zusammen mit der S-Bahnverknüpfung in Klein-Wabern als prioritär betrachtet.
VCS	Die Eigentümer/Investoren sind aufgrund des Mehrwerts, der durch bessere ÖV-Anschlüsse generiert wird, an deren Kosten zu beteiligen.
Stellungnahme Planungsbehörde	Die Gemeinde hat keine Handhabung Mehrwerte, welche durch eine verbesserte Erschliessungsgüte entstehen, einzufordern. Zudem ist der Nutzen einer allfälligen Tramverlängerung mit der Verknüpfung der S-Bahn von regionaler Bedeutung und kommt einer breiten Öffentlichkeit zu Gute. Kostenträger ist die öffentliche Hand (Bund, Kanton, Gemeinde).

#### 4.4.5 Strassenraumgestaltung

VCS	Die Seftigenstrasse übt eine starke Trennwirkung aus. Wenn die Baulücke «Bächtelenacker» geschlossen wird, muss man die Seftigenstrasse aufwerten.
VCS + Grüne	Die MIV-Zufahrt sollte nicht nur dem Charakter einer Begegnungszone entsprechen, sondern eine sein.
Stellungnahme Planungsbehörde	Mit einer allfälligen Tramverlängerung nach Kleinwabern wird auch die Ausgestaltung der Seftigenstrasse angepasst. Mit entsprechenden Massnahmen soll die Trennwirkung verbessert werden (Mittelzone, Querungshilfen im Haltestellenbereich, usw.). Die entsprechende Planung ist in Erarbeitung.  Es handelt sich um eine private Hauszufahrt. Eine Begegnungszone nach Strassenverkehrsgesetz ist in solchen Fällen unüblich, diese müsste privat-rechtlich verfügt werden. Wichtig und im öffentlichen und privaten Interesse steht eine verkehrsberuhigte und gestaltete Hauszufahrt.

Mitwirkungsbericht

#### 4.4.6 Raumbedarf Tram

1 Antw. aus FB VCS	Die Tramverlängerung muss weiterhin möglich sein. Die Verlängerung der Tramlinie 9 hat höhere Priorität als die geplante Überbauung.
Stellungnahme Planungsbehörde	Die Tramverlängerung ist möglich. Der Kanton, die Gemeinde und bernmobil sind in Bearbeitung eines Betriebskonzeptes für die Seftigenstrasse mit Tram. Alle noch zur Diskussion stehenden Varianten können auch nach Fertigstellung der Überbauung Bächtelenacker realisiert werden. Der entsprechende Raumbedarf für die künftige Tramverlängerung wird sichergestellt.

### 4.5 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 4.5.1 Generelle Auswirkungen

1 Antw. aus FB	Ökologisch ist das Vorhaben eine zu grosse Belastung.
Stellungnahme Planungsbehörde	Das Projekt enthält mit Ausnahme der Lärmproblematik keine umweltkritischen Aspekte. Die Erreichung einer möglichst optimalen Energieeffizienz liegt auch im Interesse der Bauherrschaft. Die angestrebte Freiraumplanung wird dem Aspekt der ökologischen Aussenraumgestaltung in hohem Masse Rechnung tragen. Der «Bächtelenacker» ist für eine Oberflächenwasser-Versickerung geeignet.

#### 4.5.2 Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete

5 Antw. aus FB + Grüne	Ein Hochhaus vermindert die Wohnqualität der nahen Liegenschaften entscheidend (Schattenwurf, verbaute Aussicht). Der Schattenwurf muss genau geprüft werden.
Stellungnahme Planungsbehörde	Der zulässige Schattenwurf wurde überprüft. Die gesetzlichen Anforderungen können eingehalten werden. Im weiteren Verlauf der Planung ist der Schattenwurf nochmals zu überprüfen und zu dokumentieren. Der Schatten des Hochhauses ist im Vergleich zu einer hohen Zeilenbebauung nicht nachteiliger, da er schneller «wandert» weniger Dauerschatten wirft.
2 Antw. aus FB +	Nur mit einer MIV-Dosierung bleibt die Lebensqualität in den angrenzenden Gebieten erträglich. Die Gemeinde trägt diesbezüglich eine wesentliche Verantwortung.
1 Antw. aus FB	Die Zu- und Wegfahrt führt durch ein bestehendes Wohngebiet, was zu einer zusätzlichen Lärmbelastung für deren Bewohner führt.
Stellungnahme Planungsbehörde	Siehe vorangehende Bemerkungen, insbesondere 4.4.1

Mitwirkungsbericht

**4.5.3 Umweltrelevante Vorschriften**

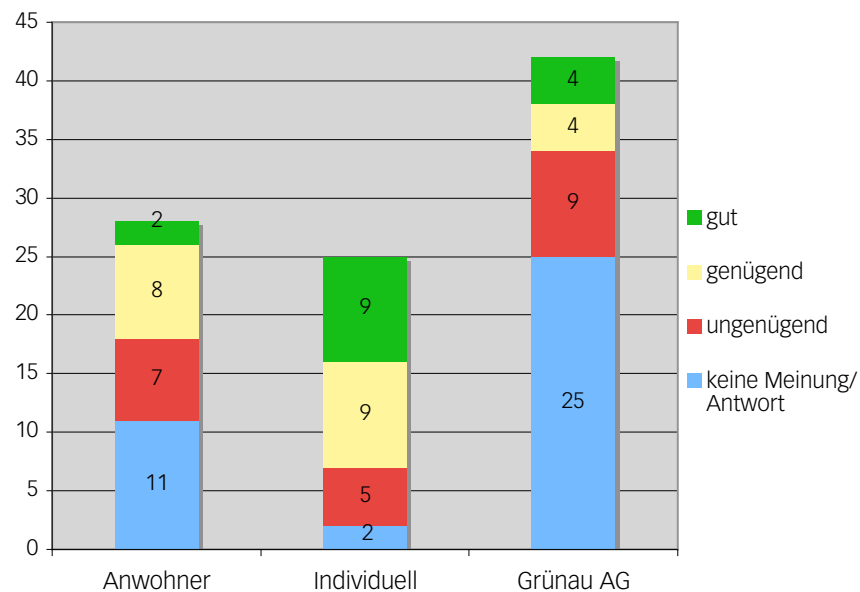
Grüne	Falls das Hochhaus gebaut wird, muss es einen vorbildlichen Energieverbrauch aufweisen.
1 Antw. aus FB	Keine Aufstufung in ES III strassenseitig; Lärmproblem sollte gelöst, nicht nur umgangen werden. Ev. gemischte Dienstleistungszone.
Stellungnahme Planungsbehörde	Der Bereich entlang der Seftigenstrasse erfüllt voraussichtlich die Anforderungen um eine Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe II in III vorzunehmen. Die baulichen und gestalterischen Möglichkeiten zur optimalen Lärmabschirmung der Wohnnutzung müssen ausgeschöpft werden und sind in den nachgelagerten Verfahren der Überbauungsordnung und der Bauprojekte nachzuweisen. Das noch nicht vorliegende Lärmgutachten ist in Auftrag und Bestandteil der ZPP.

Die Gemeinde setzt sich für eine optimale Energieeffizienz des Hochhauses und der Gesamtüberbauung im Rahmen ihrer Möglichkeiten ein.

**4.6 Information, Verfahren und Rolle der Gemeinde**

**4.6.1 Information**

Wie beurteilen Sie die Information zum Projekt und zur Änderung der Grundordnung (Nutzungsplan und Baureglement)?



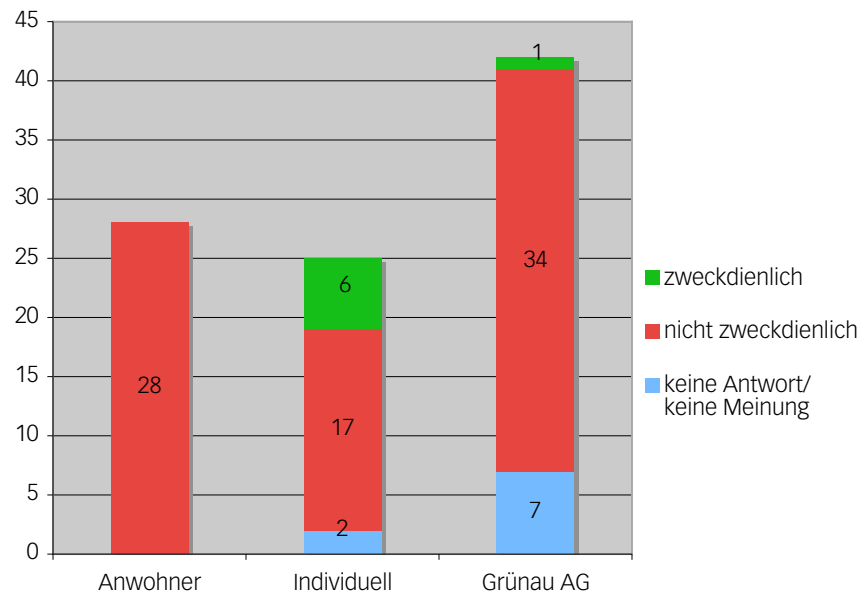
1 Antw. aus FB Es erfolgte keine Information an umliegende Gemeindemitglieder.

Mitwirkungsbericht

- 1 Antw. aus FB Die Informationen und Veranstaltungen sind ausgezeichnet gewesen.
- Heimatschutz Die Mitwirkungszeit (27.11. – 21.12.) ist im Verhältnis zur öffentlichen Tragweite ungeschickt.
- 1 Antw. aus FB Es standen zu wenig Pläne und Architekturmodelle via Internet zum Download bereit.
- Stellungnahme Pla- Die durchgeführte Mitwirkung erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nungsbehörde gemäss kantonalem Baugesetz und wurde noch vor der Weihnachtszeit angesetzt. Retournierte Fragebogen konnten über den publizierten Termin vom 21.12. eingegeben werden. Projektpläne resp. die Projektdokumentation über das Internet zum download zur Verfügung zu stellen ist aufgrund der grossen Datenmengen nicht praktikabel möglich. Hingegen waren - übrigens das erste Mal in der Gemeinde Köniz!- alle anderen Dokumente und ein Modellfoto online verfügbar.

**4.6.2 Verfahren**

Erachten Sie die vorliegende Nutzungsplanänderung für die Neuentwicklung dieser Siedlungsfläche in der Gemeinde Köniz als zweckdienlich?



- Brändli Mit der Auflage der ZPP muss gleichzeitig die Auflage der UeO (mit Konkreten Aussagen) erfolgen.

Mitwirkungsbericht

1 Antw. aus FB Haben die Waberer überhaupt noch eine Möglichkeit etwas zu bewirken/zu ändern, ohne gleich das ganze Projekt ablehnen zu müssen?

Stellungnahme Planungsbehörde Die weiteren Verfahrensschritte zur ZPP und Überbauungsordnung werden möglichst parallel geschaltet und gemeinsam zur öffentlichen Auflage gebracht. Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP) wird zur öffentlichen Planaufgabe gebracht und unterliegt dem Entscheid des Soveräns.

#### 4.6.3 Rolle der Gemeinde

1 Antw. aus FB Warum diktiert der Grundeigentümer die Vorgaben, die hohe Ausnutzung, die Studie und wählt gleich selber noch die Jury? Aus Sicht der Gemeinde war doch eine der Umgebung angepasste Entwicklung vorgesehen.

1 Antw. aus FB + Heimatschutz Es macht den Anschein, als liesse sich die Gemeinde Köniz unkritisch einspannen und alles vom Grundeigentümer diktieren. Welchen Nutzen zieht die Gemeinde (die Bevölkerung) aus dem Vorhaben und welchen der Grundeigentümer?

Stellungnahme Planungsbehörde Der private Investor und zukünftige Grundeigentümer hat ein innovatives Verfahren gestartet und finanziert und in allen Bereichen ausgewiesene Fachleute engagiert. Die Gemeinde erhielt in einem frühen Projektstadium Gelegenheit die Ziele mitzubestimmen: Der Bau einer nicht alltäglichen Siedlung mit städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und einem vielfältigen Wohnungsangebot. Die Ausnutzung liegt nicht wesentlich höher als dies die alten ZPP-Vorschriften zugelassen hätten (AZ = 1.1 statt 1.0). Gemeindevertreter nahmen Einsitz in die Jury und konnten so mitbestimmen. Zudem hat die Gemeinde dafür gesorgt, dass zwei QuartiervertreterInnen in die Jury aufgenommen wurden. Die Gemeinde liess sich nicht unkritisch einspannen. Die Planungsbehörde war von Beginn weg informiert und in den Prozess integriert. Sie hat das Wettbewerbsprogramm zur Kenntnis genommen und verabschiedet. Die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz hat sich intensiv und durchaus kritisch mit dem Gesamtprozess auseinandergesetzt. Die Planungsbehörde ist von der Überbauung «Bächtelenacker» überzeugt. Den Nutzen für die Öffentlichkeit sieht sie in:  
der Siedlungsqualität  
dem Umstand, dass an gut erschlossener Lage neue Wohnnutzung entstehen kann, welche ein geringeres Verkehrsaufkommen verursacht als eine mögliche Arbeitsnutzung  
der architektonischen Qualität der Überbauungsvielfältigen Wohnformen als Voraussetzung für eine sozial, gut durchmischte Siedlung  
neuen Einwohnern und Steuereinnahmen. Anmerkung: Bezgl. Steueraufkommen pro m<sup>2</sup> BGF oder bebaute Landfläche erweisen sich Sied-

Mitwirkungsbericht

lungstypologien in der vorgesehenen Dichte der Bächtelenacker-  
Überbauung als die vorteilhaftesten Bebauungsformen.  
der Auslastung der bestehenden Infrastrukturen und Versorgungsein-  
richtungen  
der Bebauung eines baureifen Grundstücks ohne wesentliche Neuinves-  
titionen in die Basisinfrastrukturen (Ver- und Entsorgung, Strasse)